

機密文件

(文件已於二零二三年三月六日解密)

二零二三年二月十日舉行的城市規劃委員會 第 1288 次會議記錄

九龍區

議程項目 4

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/A》和《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/A》
(城市規劃委員會文件第 10881 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席邀請委員考慮是否認為這兩份發展計劃草圖可以接受，並適宜根據《城市規劃條例》公布。
2. 一名委員注意到翔龍灣的建築物高度為主水平基準上 176 米，而有關發展計劃用地的建築物高度限制為主水平基準上 120 米，兩者高度落差約有 56 米(約為 18 層樓)，加上梯級式建築物高度輪廓的設計概念是由南面向北面遞降，他詢問是否有空間適度放寬建築物高度限制，讓有關用地進行的重建具有更大設計彈性。秘書回應時解釋，指翔龍灣是出於本身的歷史背景以致建築物高度訂於主水平基準上 176 米，因此未必適合採用這個高度作為決定該區建築物高度輪廓的基準指標。有關海濱地區現有／已計劃興建的住宅發展項目，例如有關用地北鄰香港房屋協會已規劃興建的特設安置屋邨，建築物高度普遍約為主水平基準上 100 米。基於有關用地位於海濱，位置獨特，把建築物高度限制設於主水平基準上 120 米，做法恰當。
3. 主席總結表示，委員普遍支持發展計劃草圖。

4. 經商議後，委員會同意這兩份發展計劃草圖適宜根據《城市規劃條例》公布，並決定：

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條，認為分別載於城規會文件第 10811 號(下稱「文件」)附件 F1 及 F-2 的《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/A》(在展示供公眾查閱時會重新編號為 S/K22/URA1/1)和其《註釋》，以及分別載文件附件 G1 及 G-2 的《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/A》(在展示供公眾查閱時會重新編號為 S/K22/URA2/1)和其《註釋》適宜公佈，因此發展計劃草圖可按《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 通過並採納分別載於文件附件 F-3 及 G-3 的相應發展計劃草圖的《說明書》，用以述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃意向及相應發展計劃圖的目的，以及同意《說明書》各自適宜與相應的發展計劃草圖一併供公眾查閱。

5. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布發展計劃草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

6. 主席提醒委員，根據《城市規劃委員會規劃指引編號 29B》，城規會將會在會議舉行後把這兩份發展計劃草圖的決定保密三至四個星期，直至這兩份發展計劃草圖展示以供公眾查閱後才予以宣布。委員應小心謹慎，避免在發展計劃草圖公布前無意間向公眾透露其對草圖界線所持的意見。