

機密文件

(文件已於二零二三年四月二十一日解密)

二零二三年三月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 1290 次會議記錄

九龍區

議程項目 3

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/A》

(城市規劃委員會文件第 10886 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席表示，委員普遍不反對把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米，以及把發展計劃圖所涵蓋用地(下稱「用地」)的總地積比率訂為 9 倍(住用地積比率為 8 倍，非住用地積比率為 1 倍)的建議。

2. 主席邀請委員考慮是否認為發展計劃草圖可以接受，並適宜根據《城市規劃條例》公布。委員普遍支持或不反對發展計劃草圖，而一些委員提出以下意見及建議：

- (a) 有意見關注當局曾否就擬提供的 1 374 個私人住宅單位及 950 個「港人首次置業」(下稱「首置」)單位諮詢房屋局，以及上述的供應比率能否配合市場需求；
- (b) 布局設計不應受原有的街道模式所限，因為單單把美善同道及江蘇街用作闢設步行街／行人通道，會令用地分割為多幅面積細小的土地，從而削弱用地的發展潛力。當局應考慮把原有的城市形態／街道模式重新設計及重整，務求更地盡其用；

- (c) 落實擬議的重建項目，有賴市區重建局(下稱「市建局」)／香港鐵路有限公司／相關政府部門共同努力，尤其是關設地下購物街和更多政府、機構及社區設施等方面；
- (d) 擬關設的地下公眾停車場應採用智能設計措施(例如機械式泊車系統)。有關措施有助盡量減少進行地下挖掘的幅度，並改善空間上的效益；
- (e) 有意見關注人口老化及長者服務供應不足的問題，以及當局應及時提供長者服務(例如關設安老院舍)，以滿足有關需要；以及
- (f) 把道路範圍納入用地以計算地積比率的做法，應有強大的規劃增益支持。委員備悉市建局希望提升行人連接和改善步行環境的良好意向，並認為市建局宜在會上介紹更多有關設計優點的資料／詳情。

3. 一名委員詢問所提供的私人住宅單位及首置單位能否滿足市場的需求。主席回應說，政府已充分考慮市建局提供私人住宅單位及首置單位的建議。一如市建局的簡介所述，用地的南面部分原本分配給香港房屋委員會作公營房屋發展。不過，由於市場對首置單位有極大需求，而首置單位亦屬於資助房屋，因此市建局履行社會責任，在用地內的擬議重建項目提供首置單位。

4. 主席表示，委員的意見／建議包括微調布局設計(例如優化建築物、通風廊／步行街／行人通道及地下購物街的設計)、採用機械式泊車系統、規劃增益的詳情、市建局與相關政府部門之間的協調及交通安排，這些都會記錄在會議記錄內，供市建局／相關政府部門考慮及作出適當的跟進行動。主席表示，城市規劃委員會可在有關該發展計劃草圖的申述和意見的聆聽會上，進一步就擬議重建項目作出審議，相信屆時市建局可提供更多關於布局設計及規劃增益／設計優點的細節。

5. 鑑於委員對人口老化及適時提供安老服務(例如安老院舍)的需求表示關注，主席表示會邀請社會福利署向委員簡介安

老服務的要求和應對安老服務需求及供應不足情況的現有政策及規劃。

6. 經商議後，委員同意該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)條的規定，認為分別載於城市規劃委員會文件第 10886 號(下稱「文件」)附件 F-1 及 F-2 的《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/A》(在展示供公眾查閱時會重新編號為 S/K10/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) 通過並採納載於文件附件 F-3 的發展計劃草圖的《說明書》，用以述明城市規劃委員會的規劃意向及該發展計劃草圖的目的，以及同意《說明書》適宜與該發展計劃草圖一併供公眾查閱。

7. 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。

8. 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有關發展計劃草圖的決定保密三至四個星期，直至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該草圖界線所持的意見。

[蔡德昇先生於商議部分期間離席。]