

九龍城市區更新地區諮詢平台
第十一次會議記錄

日期：2013年12月17日（星期二）

時間：下午2時30分

地點：九龍紅磡庇利街42號紅磡社區會堂禮堂

出席者：

主席：黃澤恩博士

委員：方文傑先生

何顯明先生

賀耀文牧師

郭敏儀女士

劉竟成先生

馬錦華先生

潘永祥博士

潘詠賢女士

蕭婉嫦女士

鄧寶善博士

尹才榜先生

王惠貞女士

馬昭智先生

市區重建局規劃及設計總監

(代表市區重建局執行董事(規劃及項目監督)出席)

何婉貞女士

發展局助理秘書長(市區更新)4

(代表發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4蘇翠影女士出席)

蕭爾年先生

規劃署署任九龍規劃專員

楊勉先生

運輸署高級工程師/九龍中

(代表運輸署總工程師/交通工程(九龍)彭偉成先生出席)

徐耀良先生

民政事務總署九龍城民政事務專員

秘書：任雅薇女士

規劃署總城市規劃師/市區更新地區諮詢平台

缺席者：

委員：馮美華女士

列席者：張永翔先生]	公眾參與顧問
郭曉忠先生]	世聯顧問有限公司
陳國欣先生]	規劃研究顧問
梁善姮女士]	艾奕康有限公司
歐陽允文先生]	
何榮宗博士]	社會影響評估顧問
陳嘉欣女士]	香港城市大學應用科學系 社會資本與影響評估研究組

主席歡迎委員及各研究顧問出席九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）會議。由於紅磡聖公會聖匠堂社區中心禮堂正在進行裝修工程，是次會議改於紅磡社區會堂舉行。他亦歡迎規劃署署任九龍規劃專員蕭爾年先生及運輸署高級工程師楊勉先生出席會議。

議程一 通過第十次會議記錄

2. **秘書**表示秘書處於9月23日把諮詢平台第十次會議記錄擬稿經電郵傳閱予各委員。其間收到委員的建議修訂，經修訂的會議記錄在12月13日電郵予各委員。秘書處其後再收到另一名委員就會議記錄第31段提出的修訂建議，有關會議記錄的取代頁（即第7至8頁）已在會上提交供委員參閱。**主席**在委員同意下宣佈通過修訂後的會議記錄。

議程二 續議事項

3. **主席**邀請秘書匯報續議事項。**秘書**就上次會議有關公眾教育推廣計劃續議事項向委員報告。秘書處在8月底就推廣計劃向市區更新基金有限公司提交撥款申請。其後因應基金董事會提出的意見，教育工作小組重新檢視有關計劃，並決定現階段不進行有關計劃及撤回撥款申請。秘書處在10月25日透過電郵通知委員有關教育工作

小組的決定。在各委員沒有反對下，秘書處在11月5日向市區更新基金有限公司撤回有關撥款申請。

4. 主席在委員沒有意見下結束這項議程的討論。

議程三 九龍城市區更新計劃 – 第二階段公眾參與報告擬稿 (討論文件編號: DUF KC/08/2013)

5. 主席邀請公眾參與及社會影響評估督導小組召集人馬錦華先生與公眾參與顧問代表張永翔先生向委員匯報第二階段公眾參與報告擬稿的內容。

6. 馬錦華先生表示公眾參與及社會影響評估督導小組在12月5日的會議上曾審閱第二階段公眾參與報告擬稿，並就有關文件表達意見。經討論後，督導小組原則上同意通過有關報告擬稿的內容，顧問亦因應督導小組成員的意見修訂有關報告擬稿。督導小組建議諮詢平台考慮及接納有關文件。

7. 張永翔先生向委員匯報第二階段公眾參與報告擬稿的內容，收集到的主要公眾意見及顧問的回應。此外，他亦簡報公眾對建議的社會影響評估紓緩措施及其他範疇的意見。

8. 主席多謝馬錦華先生和張永翔先生的匯報，並邀請委員就第二階段公眾參與報告擬稿進行討論。

9. 王惠貞女士認為有關報告擬稿內容全面，同時提出以下兩方面的關注：

- (a) 有關針對十三街的建議，她贊同將該區列入重建優先範圍，並理解顧問建議分拆十三街「綜合發展區」用地是希望促進重建步伐。然而，十三街發展規模龐大，她認為即使把用地分拆亦難以促成私人發展商進行重建，因此諮詢平台應建議由市建局主導重建。她同時指出該處連接啓德發展區與土瓜灣，雖然顧問建議在十三街地盤設立公眾行人通道以連接啓德發展區，但她認為需要藉十三街的重建同時改善區內的交通問題；以及

- (b) 她不反對顧問建議當局在龍塘衙前圍道一帶適當地考慮豁免面積細小的地盤在重建發展時的泊車位要求，以保留街舖林立的氛圍；另一方面亦贊同建議在重建九龍城市政大廈時增設泊車設施。不過她希望當局能監察區內整體泊車位數目，在考慮豁免泊車位要求的同時確保有足夠公眾停車位的供應。

10. **主席**備悉王惠貞女士的關注，並表示規劃研究顧問已考慮龍塘衙前圍道一帶的泊車位問題。至於十三街的議題，他明白王女士希望透過該區重建的發展改善區內交通配套，他建議規劃研究顧問或規劃署九龍規劃專員可就王女士的關注給予意見。**主席**亦邀請馬昭智先生及何婉貞女士回應王女士的建議。

11. **馬昭智先生**表示聆聽到居民的意見，並指出在建議的重建優先範圍內，除了十三街外，還有五街和環字八街等地區，這些地區的樓宇狀況比十三街更惡劣。在樓宇更新大行動下，十三街的樓宇狀況相對其他地區已有改善。他表示市建局在考慮運用公帑進行重建發展項目時必須考慮多個客觀因素，包括樓宇狀況及居住環境等。在制訂業務計劃時，市建局會考慮諮詢平台的意見，並需要將業務計劃提交予財政司司長批准。

12. **何婉貞女士**補充九龍城市區更新計劃除供政府參考外，亦是一份可供公眾人士，以及不同機構(包括私人發展商、市建局及業主)參考的文件。她相信諮詢平台的建議可提供指引，以助他們考慮將來的發展方向和參與重建的決定。

13. **潘永祥博士**認為諮詢平台需反映居民的意見，但他不認同諮詢平台建議某個地區由市建局或其他私人機構主導重建。他指出持份者往往對執行重建項目有不同意見，加上市建局已有現行機制選擇重建項目，他認為應交由市建局按現行機制決定區內的重建項目。倘若諮詢平台建議市建局主導特定地區的重建項目，他憂慮可能不符合現有機制，另一方面亦可能引起不必要的公眾期望。

14. **馬昭智先生**認同潘永祥博士的意見，並不認同在重建優先範圍內列出較優先的範圍。在諮詢平台建議重建優先範圍後，他得悉區內有部分舊樓租客遭業主迫遷，引致區內租住單位供應減少，為舊樓租客帶來負面的影響。他認為不宜給予公眾太高期望，令低下階層利益受損。

15. **王惠貞女士**指出她作為諮詢平台委員有責任反映地區意見，建議由市建局主導十三街重建發展，至於市建局接納與否則留待政府決定。她同時指出將該區列為建議重建優先範圍已不是首次，九龍城區議會委託香港中文大學進行的九龍城市區更新願景研究報告已作出類似建議。而現時諮詢平台的建議亦相近，她認為只有加快重建步伐，才可以減少投機活動引致的問題。

16. **主席**留意到**王惠貞女士**希望藉十三街重建改善地區交通，並要求市建局主導該區的重建。**主席**認為兩者可以獨立處理，並詢問**王女士**的關注點。

17. **王惠貞女士**回應指規劃和交通配套對區域發展十分重要，期望土瓜灣區能透過改善交通接駁受惠於啓德發展。由於十三街位處重要位置，建議在該處發展交通配套和公共設施。由於私人發展商往往以利潤作考慮，她擔心「綜合發展區」分拆後未能在重建時達到預期的社會效益，因此希望市建局能主導該區的重建，同時發展交通及相關配套設施，以達到社會效益。

18. **馬錦華先生**指出有關公眾意見已反映在公眾參與的報告內。由於涉及規劃研究的議題，建議在較後的議程進行討論。

19. **張永翔先生**補充指公眾參與報告已記錄公眾對十三街一帶的交通配套、道路連接、市建局在重建發展的角色，以及龍塘衙前圍道一帶整體泊車位供應等關注。

20. **主席**總結議程，建議委員同意接納有關公眾參與報告擬稿。委員同意有關決定，有關報告會上載至九龍城市區更新計劃的網頁供公眾查閱。就**王女士**的關注，他建議規劃研究顧問可在討論下一議程時回應。

議程四 九龍城市區更新計劃－規劃研究工作文件(五)：市區更新計劃定稿(擬稿)(討論文件編號：DURF KC/09/2013)

21. **主席**邀請規劃研究督導小組召集人**鄧寶善博士**及規劃研究顧問代表**陳國欣先生**向委員匯報工作文件(五)：市區更新計劃定稿(擬稿)的內容。

22. **鄧寶善博士**表示規劃研究顧問過往曾與各相關政府部門及機構溝通，以完成市區更新計劃定稿擬稿。有關工作文件已在規劃研究督導小組 12 月 6 日的會議上討論。督導小組原則上通過有關文件內容，顧問亦因應督導小組成員的意見修訂擬稿，督導小組建議諮詢平台考慮及接納有關文件。

23. **陳國欣先生**指出顧問已參考第二階段公眾參與及社會影響評估結果，以及各方面提出的意見對市區更新計劃方案作出調整，公眾大致認同方案建議的方向。他向委員介紹市區更新計劃定稿的方案建議。

24. **主席**多謝陳國欣先生的匯報，並補充規劃研究顧問在擬備市區更新方案時已考慮社會影響評估的資料及紓緩措施建議。就著王惠貞女士對分拆十三街「綜合發展區」建議的關注，**主席**邀請陳國欣先生和蕭爾年先生回應。

25. **陳國欣先生**表示公眾大致同意將十三街「綜合發展區」用地分拆。雖然對分拆的數目存在分歧，但不論分拆為兩個或三個地盤，顧問亦建議為十三街的用地制訂整體規劃大綱，以規管日後發展，包括分拆後用地之間的連繫，以及在用地內設立公眾行人通道以連接啓德發展區，確保分拆建議不會影響用地日後發展的整體性。根據公眾意見，建議規劃大綱亦需考慮設置公共設施、休憩用地、泊車設施、分拆後地盤之間以及與周邊的聯繫等發展要求。透過規劃大綱的規管，他希望可釋除王惠貞女士對分拆建議的疑慮。

26. **蕭爾年先生**補充指規劃大綱主要規限用地內的多項發展參數，包括需要提供的設施、泊車位和交通配套等要求。當任何申請人按《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交「綜合發展區」用地的規劃申請，城規會將按規劃大綱審批規劃申請是否符合有關的發展要求。他指出城規會在處理規劃申請時設有三星期的公眾諮詢期，公眾人士可就有關申請提出意見。

27. **主席**指出不論是否將十三街的「綜合發展區」用地分拆，當局仍可透過制訂規劃大綱在發展和交通設計上進行規管。諮詢平台現時的建議可加入在規劃大綱內，而城規會則負責根據規劃大綱為日後發展作出規管。

28. **馬錦華先生**表示作為城規會委員，他理解不論申請人是私人發展商或政府部門，在提交「綜合發展區」的規劃申請均必須符合城規會的規定，包括提交交通影響評估、環境影響評估及視覺影響評估等要求。馬先生亦指出諮詢平台現時只就規劃方向作出建議，而日後方案的實施細節則留待相關部門或機構作詳細考慮及決定。受職權範圍所限，諮詢平台不能就各方面作出詳細建議。

29. **馬昭智先生**認為十三街的重建發展未必可促進舊區與啓德發展區的交通連接，因為十三街用地不是直接毗連啓德發展區，而「綜合發展區」地帶主要規管用地內的交通連接。他認同馬錦華先生的意見，只要進行妥善規管，私人發展商同樣可進行重建發展，例如區內環字八街亦不乏私人主導的重建發展。此外，馬先生從社會影響角度贊同分拆十三街「綜合發展區」用地的建議。他估計十三街內約有 1,600 至 1,800 戶居民和約 260 多間汽車維修工場，分拆重建可以減少大批居民和汽車維修工場需要同一時間搬遷的問題，可減低對社區的影響。

30. **王惠貞女士**理解城規會會嚴格審視日後的發展及區內整體交通和社區配套設施的提供，但她關注即使分拆十三街「綜合發展區」用地，亦未必可提供足夠誘因予私人發展商進行重建，令重建未能及時進行。此外，王女士表示她對鄰近啓德發展十分關注。她認為啓德發展區內擬議興建的環保連接系統除了連接觀塘區外，亦可向西面延伸至土瓜灣區。王女士曾聽取外間專業人士的建議，指出十三街的位置可能適合該系統延伸，因此她希望當局在考慮該區總體規劃時備悉有關建議。

31. 就市建局「樓換樓」安排方面，**馬昭智先生**指出文件內提及的有關安排是市建局的現有政策，市建局日後進行的重建項目均設有「樓換樓」安排。市建局已在啓德發展區預留「樓換樓」單位，並正在興建，他相信待啓德發展區或「樓換樓」單位落成後，日後市建局在九龍城區進行的新重建項目，將會有現樓提供予合資格的自住業主選擇。**陳國欣先生**備悉馬昭智先生的意見，並會以「繼續推行」代替「建議」一詞。

32. 在委員沒有進一步的意見下，**主席**總結這議程，並同意接納規劃研究工作文件(五)：市區更新計劃定稿(擬稿)。

**議程五 九龍城市區更新計劃－第二階段社會影響評估報告擬稿
(討論文件編號：DURF KC/10/2013)**

33. 主席邀請公眾參與及社會影響評估督導小組召集人馬錦華先生與社會影響評估顧問代表何榮宗博士向委員匯報第二階段社會影響評估報告擬稿的內容。

34. 馬錦華先生表示公眾參與及社會影響評估督導小組在12月5日的會議上討論了第二階段社會影響評估報告擬稿，並同意接納建議的社會影響紓緩措施內容，小組成員同時就報告擬稿內容提供了意見。顧問已因應督導小組意見就報告作出了相應修訂，現建議諮詢平台考慮及接納有關報告。

35. 何榮宗博士向委員報告第二階段社會影響評估工作及研究成果。他介紹顧問過去在第二階段社會影響評估的主要工作、各社會群組對紓緩措施方向的意見和期望，以及現有與市區更新有關的支援服務及措施。何博士接著就建議的三項紓緩措施，包括市區更新實用指南、一站式資訊及支援中心，以及推廣及優化現有的支援服務及措施向委員作出闡述。他最後亦向委員報告研究工作小組對報告的意見，以及顧問的回應。

36. 主席多謝馬錦華先生和何榮宗博士的匯報，並邀請委員就第二階段社會影響評估報告擬稿內容提出意見。

37. 馬昭智先生指出市建局現時在大角咀設有首個「市建一站通」資源中心，將來也可能在馬頭圍一帶設立類似的資源中心，但他澄清在現有政策下，有關資源中心的服務只會提供市建局重建項目的資訊。馬先生認為市建局重建項目涉及不同賠償政策，而私人主導的重建則主要為私人交易，當中涉及契約和法律等事宜，因此情況不同。然而，「市建一站通」資源中心現時亦會借出場地予非政府機構舉辦資訊分享活動，他亦鼓勵更多其他機構和團體可借用場地舉辦類似活動，幫助有需要的市民。

38. 馬錦華先生指出研究督導小組備悉市建局資源中心服務內容的局限。馬先生期望資源中心可借出場地為受重建影響居民發放資訊，達到一站式中心服務的目的。

39. 何顯明先生指出報告內記錄了區內詳細的人口特徵。他詢問顧問有否就將來區內的人口變化及相關社會影響進行研究和評

估。

40. **何榮宗博士**回應表示由於現在沒有確切的重建計劃，居民不能確定會否遷出，因此評估將來的人口及社會影響存在困難，故沒有進行有關方面評估。何博士指出顧問在問卷調查曾詢問居民是否期望原區安置，發現各區的居民有不同的反應，例如在龍塘衙前圍道一帶有較高比例居民表示在受重建影響時希望得到原區安置，而在十三街和環字八街一帶的居民要求原區安置的比例相對較低。

41. **主席**補充指評估重建後的社會影響是一個很大的課題。根據海外的經驗，需要先有詳細和確切的項目內容才進行有關評估，他認同當局將來需進行有關研究。

42. **馬昭智先生**與委員分享市建局對受重建影響居蹠進行追蹤研究調查的經驗。由於絕大部分居民在獲得賠償和搬遷後都不願意接受調查，因此評估成效不大。他指出除了大型的發展項目值得進行追蹤研究調查外，有關評估研究是不適合由諮詢平台在現時進行。

43. **何顯明先生**澄清，他只是建議規劃署可參考其他重建地區的人口變化，推算區內未來人口，為重建後的社區配套設施要求作預算。**馬錦華先生**贊同有關建議，認為如當局掌握更多的數據，有助規劃將來發展。馬先生建議當局將來可透過房屋署和統計署收集有關數據，或可透過區內的長者中心進行追蹤研究。

44. **主席**備悉有關意見，並總結這議程。在委員沒有進一步的意見下，他宣佈接納第二階段社會影響評估報告擬稿。

議程六 九龍城市區更新計劃建議(討論文件編號：DURF KC/11/2013)

45. **主席**表示文件內的九龍城市區更新計劃建議是基於上述三項議程討論的顧問工作報告和收集到的居民意見而制定，他期望委員在聽取秘書的介紹和討論後通過有關內容(即討論文件編號 DURF KC/11/2012 的附件)，以作為諮詢平台日後提交予政府的建議藍本。他邀請秘書向委員講解討論文件的內容。

46. **秘書**向委員介紹將會提交予政府的九龍城市區更新計劃報告的內容和結構。她指出報告主要包括引言、市區更新計劃建議及

結語三部分，其中報告的引言部分將包括諮詢平台成立的背景、工作目的、建議市區更新範圍及市區更新計劃制訂過程；市區更新計劃建議部分整合了規劃研究的市區更新計劃方案及社會影響評估紓緩措施的內容；結語部分則會建議政府將來按實際情況跟進有關建議和適時公布實施的情況。**秘書**表示秘書處正擬備報告的引言部分，完成後將傳閱予委員審閱。她邀請委員就報告的建議部分提出意見，委員亦可於會後將意見交予秘書處。若文件內容獲委員通過，有關建議部分將作為擬備市區更新計劃報告的藍本，而秘書處亦會將報告的其他部分傳閱予委員考慮及通過。

47. **主席**補充指九龍城市區更新計劃報告預計於下月提交予發展局局長考慮。秘書處會繼續整理有關資料和擬備報告的引言部分，並於稍後傳閱予委員考慮，他希望委員主要集中討論報告的市區更新計劃建議部分(即討論文件的附件)，並邀請委員提出意見。

48. **馬錦華**先生詢問委員若對建議部分有意見需在何時提出，**秘書**回應表示希望委員在十二月底前向秘書處提出意見。**主席**補充指有關文字修訂意見可在會後向秘書處提出，但假若意見涉及概念性的修訂，請委員在會上提出。

49. **郭敏儀**女士指規劃研究工作文件建議內容較為詳細，而提交予政府的報告則較為簡要。她關注諮詢平台在提交建議時如何讓政府考慮到建議的詳細安排。**秘書**回應指出提交予政府的報告是輯錄顧問的建議，而各顧問亦會將研究成果輯錄成最終報告，該報告會詳細闡述制訂建議的經過及有關建議的內容。由於各顧問仍需時整理最終報告，秘書處會先行將九龍城市區更新計劃報告提交予政府考慮，而顧問的最終報告則會在稍後時間向政府提交，以讓其參考建議的詳細資料。

50. **主席**補充九龍城市區更新計劃報告可簡要地介紹顧問的建議，至於顧問建議的詳細內容，則可參閱各顧問所擬備的最終報告，他指出九龍城市區更新計劃報告，以及顧問擬備的兩份最終報告均會向政府提交。**馬錦華**先生建議在九龍城市區更新計劃報告內提供檢索資料，以方便查閱顧問最終報告。

51. **郭敏儀**女士詢問諮詢平台會以甚麼方式向政府提交九龍城市區更新計劃報告，例如向發展局介紹及討論報告內的建議，**秘書**表示計劃建議當中涉及政府部門的配合和跟進工作，顧問在制訂建議的過程已諮詢有關部門或政策局的意見，並因應他們的意見修訂

有關建議，故計劃內大部分建議基本上可行，並可由有關部門跟進，但亦有部分建議日後仍需詳細研究，例如發展汽車維修中心的建議。**主席**補充指計劃建議在制訂過程已和相關部門或政策局溝通，並排除不可行的建議因此不需要以特別的方式向政府提交報告。由於建議的實施及細節安排涉及資源限制等因素，相信政府需時考慮諮詢平台的建議。

52. 在委員沒有進一步的意見下，**主席**總結是項議程，並宣佈原則上接納九龍城市區更新計劃的建議部分。委員如有任何文字修訂，可在本月底前向秘書處提出，秘書處會繼續整理報告，並稍後傳閱予委員考慮及通過。委員同意有關決定。

議程七 其他事項

53. **主席**提出以下的其他事項予委員討論。

提交九龍城市區更新計劃後的跟進工作

54. **主席**建議根據提交予政府的九龍城市區更新計劃製作小冊子，透過彩色圖解、清晰和簡單文字介紹有關計劃建議，讓區內居民知悉諮詢平台的建議，並向各持份者，例如曾參與諮詢平台活動的居民、業主立案法團主席及相關組織及團體等派發，或經當區民政事務處向市民發放。此外，配合有關工作，教育工作小組同時可擔當公眾教育的角色，在未來數月向地區居民、社會服務團體或學校等介紹諮詢平台的工作和九龍城市區更新計劃。他邀請委員就有關建議提出意見。

55. **鄧寶善**博士認同有關建議，但他認為在發放資料時也必須避免引起不必要的疑慮或為社區帶來負面的影響，如業主封盤影響地區住宅單位供應和租金，為居民帶來不便。**馬錦華**先生及**蕭婉嫦**女士認同**鄧寶善**博士的關注，並建議在刊物註明有關計劃是諮詢平台的建議，仍有待政府或有關機構考慮實行。

56. **徐耀良**先生同意為九龍城市區更新計劃的建議製作小冊子。他同時建議發布新聞公報，全面發放資料。

57. **尹才榜**先生贊同以簡單和清晰文字在刊物內向市民介紹九龍城市區更新計劃建議。在收到有關刊物時，居民可能會有疑問，

他建議在區議會介紹有關計劃建議，以便區議員日後可協助回應居民提出的問題。**主席**認為有關工作可交予教育工作小組跟進。

58. 回應何顯明先生詢問正式提交九龍城市區更新計劃報告的時間，以便啓動有關教育工作，**主席**表示委員須在 12 月 31 日或之前就報告內的建議向秘書處提交意見。秘書處將在 1 月整理委員意見和有關報告，並把報告擬稿傳閱予委員考慮及通過，預計在 1 月底向政府提交，提交當日亦會發布有關新聞公報。其後，教育工作小組可開展有關教育工作，向市民介紹九龍城市區更新計劃建議，包括接觸區議會及區議員，有關工作細節將交由教育工作小組跟進。

諮詢平台工作檢討

59. **主席**表示諮詢平台的市區更新規劃模式為香港首次進行，他建議規劃研究督導小組、社會影響評估及公眾參與督導小組，以及教育工作小組分別檢視過去的工作，以分享經驗及提出改善建議。**主席**希望有關經驗可在下次會議上討論。他邀請委員就其建議提出意見。

60. 各委員均表示支持有關檢討工作，**馬錦華先生**認為有關檢討工作對日後在其他地區設立的諮詢平台有參考作用。

秘書處人員改動

61. **主席**表示秘書任雅薇女士將在 12 月下旬調任，其秘書職位將由吳淑君女士擔任。**主席**代表諮詢平台感謝任女士過往工作所作出的努力，並祝願她日後工作順利。

62. 由於沒有其他事項須予討論，會議於 5 時 20 分結束。

九龍城市區更新地區諮詢平台

秘書處

2013 年 12 月