

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》
考慮申述編號 TPB/R/S/K3/37-R1

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K3/37-)
<u>就圖則作出的修訂</u> <u>項目 A</u> 把位於福全街 56 號的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並將建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 115 米 <u>項目 B1</u> 把位於旺角道遊樂場的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶 <u>項目 B2</u> 把位於旺角道遊樂場以北的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 115 米及主水平基準上 20 米 <u>項目 B3</u> 刪除旺角道垃圾收集站及公廁和廣東道變電站的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制	總數：1 除項目 B1 外，反對所有 <u>項目(1)</u> R1：個別人士

註：申述人的名單載於附件 III。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K3_37.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2024 年 3 月 22 日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》(下稱「分區計劃大綱圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份有效的申述。2024 年 6 月 14 日，城規會同意考慮該份申述。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮該份申述。申述人名單載於附件 III。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A 一把位於福全街的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(項目 A 用地)

- 2.1 項目 A 用地位於福全街與菩提街交界。現時為洪聖廟(三級歷史建築)及廟宇前院的部分，自首份旺角分區計劃大綱圖於 1973 年刊憲以來，一直劃為「政府、機構或社區」地帶。至於現時建有唐樓的剩餘部分，於 2001 年由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，其規劃意向是鼓勵逐步淘汰工業用途，並在技術上可行的情況下作住宅發展。2003 年 4 月，東華三院向城規會提交改劃申請，要求把整幅用地改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以便把現有唐樓重建作住宅及／或商業用途，同時全面保留用地內的洪聖廟及廟宇前院的成齡樹。該用地自《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/20》於 2003 年 8 月 1 日刊憲以來一直劃為「綜合發展區(1)」地帶。其後，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2003 年 12 月 5 日有條件批准該用地的總綱發展藍圖，以作擬議的商業／住宅發展及原址保留廟宇和成齡樹，並提供一

幅連同廟宇前院的休憩用地(第 16 條申請編號 A/K3/420)¹。由於核准計劃並無展開，有關的規劃許可於 2009 年 12 月 6 日失效。

2.2 根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A，為了密切監察發展計劃的進度，檢討「綜合發展區」地帶的工作應每兩年進行一次。小組委員會於 2023 年 5 月 5 日根據小組委員會文件第 4/23 號²考慮最近一次就「綜合發展區」用地所作的檢討時，備悉該用地由民政事務局局長法團擁有，因而同意規劃署應就該用地的計劃與民政及青年事務局(下稱「民青局」)聯繫，以決定應否保留「綜合發展區(1)」地帶。其後，民青局確認該用地在現階段並無重建計劃。

2.3 項目 A 用地由政府擁有，任何重建計劃如獲得民青局同意，在落實前須經相關政府決策局／部門從交通、環境、文物和樹木保育的角度進行審核。鑑於民青局目前並無計劃重建該用地，因此把該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶以作住宅發展並在樓宇低層作商業用途，在土地用途和設計方面容許更多彈性，以便日後進行發展／重建。正如分區計劃大綱圖的《說明書》所訂明，項目倡議人在用地進行發展／重建計劃前，須按相關政府部門的要求，提交噪音影響評估、空氣質素影響評估、排污影響評估和交通影響評估，以證明從環境及交通角度而言，擬議發展可以接受，並在有需要的情況下，界定所需採取的緩解措施。

項目 B1、B2 及 B3—改劃旺角道遊樂場及其周邊的用地 (項目 B1、B2 及 B3 用地)

2.4 擬議修訂包括改劃旺角道遊樂場(項目 B1 用地)及該處以北的一塊狹長土地(項目 B2 用地)，以反映現況並理順用途地帶的界線；以及刪除項目 B3 用地內現有旺角道垃圾收集站及公廁和廣東道變電站的建築物高度限制。

¹ 根據核准計劃，擬議發展的地積比率為5.989倍，高度為18層(至主天台約為主水平基準上65米)。除了現有的廟宇前院外，福全街與菩提街交界的地下亦設有約90平方米的有蓋公眾休憩用地。

² 小組委員會文件第4/23號載於城規會網頁
https://www.tpb.gov.hk/tc/resources/general_papers.html?paper=&year=2023&month=#content。

就分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》作出的修訂

- 2.5 分區計劃大綱圖《註釋》中的「綜合發展區」地帶已就上述項目 A 予以刪除。此外，當局也對有關「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的備註作出一些技術修訂。
- 2.6 分區計劃大綱圖的《說明書》亦因應上述的擬議修訂項目而作出修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

分區計劃大綱草圖

- 2.7 2024 年 3 月 1 日，小組委員會同意對《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。有關的小組委員會文件第 2/24 號載於城規會網頁³，而小組委員會會議記錄摘要則載於**附件 IV**。《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》其後於 2024 年 3 月 22 日刊憲。

3. 地區諮詢

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》刊憲後，當局已於 2024 年 3 月 22 日把一份資料文件送交油尖旺區議會議員傳閱，並邀請議員在法定展示期內，就分區計劃大綱圖的修訂向城規會秘書提交書面意見。油尖旺區議會議員並沒有提交申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區

項目 A 用地(圖 H-2a 至 H-2c)

- 4.1.1 項目 A 用地(約 400 平方米)，先前劃為「綜合發展區(1)」地帶，最高建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，最高地積比率則限為 5 倍。該用地位於福全街

³ 小組委員會文件第2/24號及附件載於城規會網頁
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/737_mpc_agenda.html。

和菩提街交界，現時有一幢 6 層高唐樓作住宅用途，地下為商店和食肆。分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，三級歷史建築洪聖廟連同廟宇前院面向福全街的一棵成齡樹須予保留。項目 A 用地位於劃為「住宅(戊類)」街段的南端，緊鄰北面現有一幢住宅大廈。位於項目 A 用地以東、在菩提街對面的範圍劃為「住宅(甲類)」地帶，而用地以南及以西、在福全街對面的地方主要為政府、機構及社區設施和工業大廈，分別劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(戊類)」地帶。

- 4.1.2 考慮到周邊地區主要劃作住宅用途，並在土地用途和設計方面容許更多彈性，用地已由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，最大住用地積比率及總地積比率限制分別訂為 8.5 倍及 9 倍，而最高建築物高度限制則為主水平基準上 115 米。這些限制與旺角分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶現時的發展限制一致。

項目 B1、B2 及 B3 用地(圖 H-3a 至 H-3d)

- 4.1.3 項目 B1 用地(約 1 600 平方米)為旺角道遊樂場的一部分，已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時的用途。項目 B2 用地(約 100 平方米)為項目 B1 用地北面、位處旺角道遊樂場以外的一幅狹長土地，用作毗鄰住宅樓宇的後巷。該用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以理順相關用途地帶的界線。項目 B3 用地(約 400 平方米)屬餘下的「政府、機構或社區」地帶，現時建有旺角道垃圾收集站及公廁和廣東道變電站，而刪除相關用地的建築物高度限制可達致地盡其用，並為政府、機構及社區用途的未來發展／重建提供更大設計彈性。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉的相關用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (c) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 一名個別人士提交一份申述(R1)，表示支持項目 B1 但反對項目 A、B2 及 B3。
- 5.1.2 申述提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文。

項目 A

主要理由／意見
(1) 極有需要在該區增設社區設施，以幫助弱勢社羣，尤其是青少年。所涉建築物最近已經活化，並用作解決相關設施不足的問題。倘民青局現時沒有計劃重建該建築物，實無必要修訂項目 A 用地的用途地帶。
(2) 應保留現有建築物面向路口所採用的傳統弧形設計，以提供視覺上的舒緩，並促進行人流通及通風。項目 A 用地可劃為「政府、機構或社區」地帶，訂有建築物高度和地積比率上限，而不是劃為「住宅(甲類)」地帶。

回應

- (a) 城規會於 2023 年 5 月 5 日考慮最近一次的「綜合發展區」用地檢討時，同意規劃署應就項目 A 用地的計劃與民青局聯繫，以決定應否保留「綜合發展區(1)」地帶。鑑於民青局目前並無重建計劃，並且考慮到周邊地區主要劃作住宅用途，因此當局認為把用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，把最高住用地積比率及總地積比率限制分別訂為 8.5 倍和 9 倍，以及把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米的做法較為恰當，以便日後進行發展／重建，並在土地用途和設計方面容許更多彈性。這些限制與旺角分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶現時的發展限制亦一致。目前劃設的「住宅(甲類)」地帶實屬恰當，亦符合城規會於 2023 年「綜合發展區」檢討中所作的決定，而 R1 所提及的「政府、機構或社區」地帶則會削弱用地的潛力。
- (b) 正如上文第 2.3 段所述，用地由政府擁有，任何重建計劃如獲民青局同意，在落實前須交由相關的政府決策局／部門從交通、環境、文物及樹木保育的角度進行審核。相關要求已於分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明。雖然用地內六層高的唐樓並非獲古物諮詢委員會評級的歷史建築，但進行任何重建計劃時，仍須諮詢相關的政府決策局／部門，包括發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。
- (c) 按照《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，除幼兒中心、社區照顧服務設施和安老院舍外，旺角規劃區現有及已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付區內已規劃人口的需求(附件 V)。不過，為長者及幼兒照顧設施所訂的標準屬長遠目標，而實際的設施供應須經由社會福利署(下稱「社署」)在規劃及發展過程中按情況作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務，從而配合旺角區內對福利服務的持續需求。此外，根據旺角分區計劃大綱圖中「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，「社會福利設施」屬第一欄用途，因此闢設社

會福利設施在日後的發展／重建項目內屬經常准許的發展。改劃相關的用途地帶亦不會影響現時由東華三院提供的服務。

項目 B1、B2 及 B3

主要理由／意見
(1) 如沒有項目 B2 及 B3，便會支持項目 B1。
(2) 項目 B2 不會惠及公眾，政府應澄清項目 B2 用地是否作賣地之用。
(3) 如刪除項目 B3 用地的建築物高度限制，當進行重建時，其規模和形式將難以確定，因此應透過提交第 16 條申請予以考慮。此外，休憩用地供應亦會進一步減少。
回應
(a) 備悉對項目 B1 的意見。
(b) 一如上文第 2.4 及 4.1.3 段所述，項目 B2 屬技術修訂，旨在理順毗鄰現有住宅發展的「住宅(甲類)」地帶界線。相關的狹長土地現時為該住宅樓宇的後巷，用作《建築物條例》規定的逃生路徑，並非作賣地之用。因此，項目 B2 用地劃設的「住宅(甲類)」地帶實屬恰當。
(c) 項目 B3 用地現時建有兩層高的旺角道垃圾收集站及公廁和一層高的廣東道變電站，而刪除相關用地的建築物高度限制可達致地盡其用，並為政府、機構及社區用途的未來發展／重建提供更大設計彈性。因此，從土地用途及善用土地的角度而言，有關修訂實屬恰當。此外，由於垃圾收集站及公廁並不屬於旺角道遊樂場或已規劃休憩用地的一部分，因此旺角規劃區內休憩用地的整體供應不會受到影響。雖然旺角規劃區內的地區和鄰舍休憩用地仍然不足，但按整個油尖旺區計算，地區休憩用地較標準多出約 41 公頃，而鄰舍

休憩用地則多出約 2.3 公頃。休憩用地的整體供應大致上足以應付已規劃人口的需求。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文各段：

- (a) 民青局局長；
- (b) 發展局局長；
- (c) 發展局古蹟辦執行秘書(古物古蹟)；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (e) 地政總署九龍西地政專員；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (g) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (h) 運輸署署長；
- (i) 路政署總工程師／九龍；
- (j) 警務處處長；
- (k) 環境保護署署長；
- (l) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (m) 水務署總工程師／建設；
- (n) 社署署長；
- (o) 消防處處長；
- (p) 機電工程署署長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 食物環境衛生署署長；以及
- (s) 民政事務總署油尖旺民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1(部分)**對項目 B1 的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R1(部分)**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A

- (a) 考慮到周邊地區主要劃作住宅用途，並在土地用途和設計方面容許更多彈性，當局認為把用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，把最高住用地積比率及總地積比率限制分別訂為 8.5 倍和 9 倍，以及把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米的做法恰當。這些限制與旺角分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶現時的发展限制一致。該用地由政府擁有，任何重建計劃在落實前須經相關政府決策局／部門從交通、環境、文物和樹木保育的角度進行審核。目前劃設的「住宅(甲類)」地帶實屬恰當，亦符合城規會於 2023 年「綜合發展區」檢討中所作的決定；
- (b) 按照《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，除部分社會福利設施外，旺角規劃區現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施大致上足以應付區內已規劃人口的需求。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務；

項目 B2

- (c) 項目 B2 屬技術修訂，旨在理順毗鄰現有住宅發展的「住宅(甲類)」地帶界線，因相關的狹長土地現時為該住宅樓宇的後巷；以及

項目 B3

- (d) 項目 B3 用地屬餘下的「政府、機構或社區」地帶，現時建有垃圾收集站及公廁和變電站，而刪除相關用地的建築物高度限制可達致地盡其用，並為政府、機構及社區用途的未來發展／重建提供更大設計彈性。因此，從土地用途及善用土地的角度而言，有關修訂實屬恰當。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該圖則，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》(縮圖)
附件 II	《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2024 年 3 月 1 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	旺角規劃區的主要政府、機構及社區設施和休憩用地供應
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 2c	項目 A 申述用地的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-3a 至 3d	項目 B1、B2 及 B3 申述用地的平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署

2024 年 7 月