《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/K3/URA5/1-R1 至 R767

申述事項／ 申述用地	申述人 (編號 TPB/R/S/K3/URA5/1-)
《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》	<p>總數：767</p> <p><u>支持(70)</u></p> <p>R16：羅家聰(油尖旺區防火委員會主席) R40：李思敏(油尖旺區議會議員) R41：黃建新(油尖旺區議會議員) R45：林家輝(土地及建設諮詢委員會成員) R62：香港建築師學會(下稱「建築師學會」) R69：市區重建局(下稱「市建局」)</p> <p>R2 至 R15、R17、R18、R20、R21、R24、R26、R28、R31 至 R35、R39、R42 至 R44、R46 至 R59、R63 至 R68、R70 至 R83：個別人士</p>
	<p><u>部分支持和部分反對／提出負面意見／提出建議(13)</u></p> <p>R1、R19、R22、R23、R25、R27、R29、R30、R36 至 R38、R60 及 R61：個別人士</p>
	<p><u>反對／提出負面意見(674)</u></p> <p>R722：花墟商戶業主大聯盟 R747：太子大樓業主立案法團 R751：創建香港 R767：天泉堂</p> <p>R84 至 R721、R723 至 R729、R733、R734、R736 至 R741、R743 至 R745、R748、R750、R752 至 R755、R757 及 R760 至 R766：個別人士</p>
	<p><u>提出意見(10)</u></p> <p>R730：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)</p> <p>R731、R732、R735、R742、R746、R749、R756、R758 及 R759：個別人士</p>

註： 申述人名單載於**附件 II**。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_UR45_1.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 8 月 23 日，《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/UR45/1》(下稱「發展計劃圖」)(**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。
- 1.2 在為期兩個月的公眾展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到共 767 份有效的申述。2024 年 12 月 4 日，城規會以傳閱的方式同意把所有這些申述合為一組考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於**附件 II**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

油麻地及旺角地區研究(下稱「《油旺研究》」)

- 2.1 由市建局委託顧問進行的《油旺研究》已於 2021 年完成，為重整和重塑舊區制定藍圖，以提高土地使用效益及增加重建潛力。《油旺研究》提出的市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)，旨在為重整舊區和帶動油麻地及旺角(下稱「油旺」)地區 5 個選定發展節點的發展提供藍圖(**圖 H-5**)。概念藍圖的詳情載於《油旺研究》資料手冊第 4 節¹。洗衣街／花墟道發展計劃草圖的擬議發展／重建項目涵蓋水渠道城市水道發展節點²的東北部(**圖 H-5**)。為響應《2023 年施

¹ 《油旺研究》資料手冊載於 <https://www.ura.org.hk/f/page/44/13214/Information%20Booklet.pdf>。

² 根據《油旺研究》概念藍圖框架，水渠道城市水道發展節點主要包含(i)根據「一地多用」模式興建的一個新的水道公園以供公眾作消閒及康樂用途，以及一幢新建的多用途綜合大樓以容納現有和日後的用途；(ii)沿城市水道的混合住宅及商業發展；(iii)連接城市水道北面和南面的行人隧道；以及(iv)經整合的特色街道、文物保育、休憩用地、重置的政府、機構或社區設施和地下公眾停車場。

政報告》，發展計劃圖是市建局為實踐概念藍圖建議而將會推行的首個項目，有助重整及重新規劃有關發展節點中的土地用途。

發展計劃草圖

- 2.2 2024年3月15日，市建局根據《市區重建局條例》（下稱「市建局條例」）第25(5)條提交《洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/A》，以供城規會考慮。市建局所提交的文件包括發展計劃草圖連同其《註釋》及《說明書》，以及規劃報告輔以有關交通、環境、視覺、空氣流通、排水、排污及供水方面的技術評估和第一階段社會影響評估報告。2024年4月30日，市建局進一步向城規會提交第二階段社會影響評估報告。
- 2.3 2024年7月26日，城規會經考慮後，認為發展計劃草圖連同其《註釋》適宜根據市建局條例第25(6)條公布，並通過經修訂的《說明書》可連同發展計劃草圖一併公布，供公眾查閱。第2.2段所述由市建局提交的資料已納入城規會文件第10978號，有關文件已上載至城規會網站³，並存放於城規會秘書處供委員查閱，而上述城規會會議的會議記錄摘錄則載於附件 III。其後，發展計劃草圖於2024年8月23日刊憲。
- 2.4 發展計劃圖涉及的範圍位於旺角東北部，並通稱為花墟一帶（圖 H-1 至 H-3）。該圖的地盤總面積約為 29 315 平方米，當中約 26 165 平方米(89%)是政府土地，餘下的 3 150 平方米(11%)是私人土地。發展計劃圖包括地盤 A 和地盤 B，分別劃為「其他指定用途」註明「混合用途(1)」和「混合用途(2)」。地盤 A 進一步分為 5 幅連繫地盤，即地盤 A1 至 A5，並劃為「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的支區(1)至(5)。地盤 B 則分為兩個支區，劃為「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶的支區(1)及(2)。發展計劃草圖已取代《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/38》（下稱

³ 城規會文件第10978號及其附件載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1323_tpb_agenda.html。

「大綱圖」)⁴中與發展計劃草圖所劃定及描述的地區有關的部分。

2.5 地盤 A 和地盤 B 在旺角大綱圖上的原本發展參數，以及有關地盤在發展計劃圖上的目前發展參數，撮述如下：

		地盤 A				
		地盤 A1	地盤 A2	地盤 A3	地盤 A4	地盤 A5
地盤總面積 (平方米)(約)		3 570	268	123	233	251
		總計：4 445				
用以計算地積比率的地盤淨面積(平方米) (約) ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾		2 640	239	109	202	198
		總計：3 388				
大綱圖	在大綱圖上的原本土地用途地帶	「住宅(甲類)」 (73%) 「道路」(27%)	「其他指定用途」註明「混合用途」(84%) 「道路」(16%)			
	在大綱圖上的原本地積比率限制	<u>「住宅(甲類)」地帶：</u> <ul style="list-style-type: none"> 住用與非住用各佔部分的建築物的地積比率為9.0倍，其中住用部分的地積比率不得超過8.5倍 非住用建築物的地積比率為9.0倍 <u>「其他指定用途」註明「混合用途」地帶：</u> <ul style="list-style-type: none"> 住用建築物的地積比率為7.5倍，住用與非住用各佔部分的建築物的地積比率為9.0倍 非住用建築物的地積比率為9.0倍 				
	在大綱圖上的原本建築物高度限制	<ul style="list-style-type: none"> 「住宅(甲類)」地帶：主水平基準上20米⁽ⁱⁱⁱ⁾／主水平基準上115米 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶：主水平基準上115米 				
發展計劃草圖 (附件 I)	土地用途地帶	「其他指定用途」註明「混合用途(1)」				
	總樓面面積限制	支區(1)	支區(2)	支區(3)	支區(4)	支區(5)
		<ul style="list-style-type: none"> 最大住用總樓面面積：28 798平方米(相等於8.5倍住用地積比率) 				

⁴ 當發展計劃圖於2024年8月23日刊憲供公眾查閱時，《旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/37》依然生效。該分區計劃大綱草圖所顯示的修訂項目並不涉及目前的發展計劃圖範圍。其後，該分區計劃大綱草圖於2024年10月29日獲行政長官會同行政會議核准，並重新編號為S/K3/38。

		地盤 A				
		地盤 A1	地盤 A2	地盤 A3	地盤 A4	地盤 A5
		<ul style="list-style-type: none"> 整體總樓面面積：30 492平方米(相等於9.0倍總地積比率) 				
	建築物高度限制	主水平基準上 150 米	1 層			
	其他限制	地面公眾休憩用地總面積：不少於 800 平方米				

備註

- (i) 須視乎地盤測量及詳細設計而定。
- (ii) 數字由市建局提供。根據市建局的資料，地盤淨面積不包括發展計劃圖範圍內的周邊公共街道和行人路。
- (iii) 根據大綱圖的《說明書》，先前的「住宅(甲類)」地帶(即現時的地盤 A1) 東南部的建築物高度限制為主水平基準上 20 米，以提升九龍半島內陸的通風表現。

		地盤 B	
		支區(1)	支區(2)
地盤面積(平方米)(約) ⁽ⁱ⁾		7 170	17 700
		總計：24 870	
大綱圖	在大綱圖上的原本土地用途地帶	「休憩用地」(65%)、「政府、機構或社區」(22%)、「道路」(13%)	
	在大綱圖上的原本地積比率／總樓面面積限制	無	
	在大綱圖上的原本建築物高度限制	「政府、機構或社區」：2 層	
發展計劃草圖 (附件 I)	土地用途地帶	「其他指定用途」註明「混合用途(2)」	
	總樓面面積限制	支區(1) <ul style="list-style-type: none"> 最大住用總樓面面積：46 605平方米(相等於6.5倍住用地積比率) 整體總樓面面積：64 530平方米(相等於9.0倍總地積比率) 	支區(2) <ul style="list-style-type: none"> 最大住用總樓面面積：— 整體總樓面面積：8 955平方米⁽ⁱⁱ⁾(相等於0.5倍總地積比率) 政府要求闢設的政府、機構或社區設施可豁免計入總樓面面積內

		地盤 B	
		支區(1)	支區(2)
	建築物高度限制	主水平基準上 150 米	主水平基準上 30 米
	其他限制	<ul style="list-style-type: none"> 公眾休憩用地總面積：不少於16 200平方米(其中不少於8 800平方米須闢設於地面) 闢設公眾停車場 	

備註

- (i) 須視乎地盤測量及詳細設計而定。
- (ii) 整體總樓面面積 8 955 平方米，包括作零售用途的非住用總樓面面積 8 850 平方米，以及用以重置一個現有電力支站的非住用總樓面面積 105 平方米。

3. 公眾諮詢

2024 年 5 月 7 日，市建局就發展計劃圖諮詢油尖旺區議會。油尖旺區議員普遍歡迎擬議的重建計劃，他們的主要關注關乎發展計劃圖的邊界、對花墟造成的潛在影響、建造工程對當區交通和政府、機構或社區設施供應的影響，以及安置的安排。油尖旺區議員的意見和市建局的回應，以及油尖旺區議會的會議記錄已納入前述的城規會文件第 10978 號。在發展計劃草圖的公眾展示期內，城規會收到由油尖旺區議員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地的特點如下：

地盤 A(圖 H-1 及 H-2)

4.1.1 地盤 A1 毗連東面的洗衣街、南面的太子道西、西面的花園街，以及北面一些現有綜合商住樓宇。該幅用地主要由建於 1952 至 1957 年之間樓高 4 至 7 層的綜合商住樓宇組成，樓齡介乎 67 至 72 年不等；以及一幢建於 1960 年樓高 10 層的商住樓宇，樓齡為 64 年(圖 H-6)。地盤 A2 和 A3 緊貼園藝街，而地盤 A4 和 A5 則毗連花墟道。目前這幾幅用地全屬 1948 年落成樓高 4 層的唐樓，樓齡約為 76 年。除地盤 A3 和 A4 南面位於太子道西 190 至 204 號(雙數)、210 號和 212 號、並劃作「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作商業及/或文化用途」地帶的二級歷史建築群

⁵(圖 H-4g)，以及地盤 A3 東面位於花墟道 38 至 48 號(雙數)⁶的樓宇外，四周皆為樓齡相對較新的綜合用途樓宇(圖 H-6)。

地盤 B(圖 H-1 及 H-2)

4.1.2 地盤 B 毗連北面的界限街、西面的洗衣街、南面的花墟道，以及東面的旺角大球場。目前這幅用地涵蓋休憩用地和政府、機構或社區設施群⁷。界限街一號及二號體育館分別在 1976 年及 1987 年落成，而現有的休憩用地互有圍欄相隔。此外，地盤 B 涵蓋花墟徑，而該處的地下現時為一條東北至西南向的鋪面渠。地盤 B 周邊亦設有不同政府、機構或社區設施和休憩用地，包括旺角大球場、大坑東遊樂場、花墟公園、園圃街雀鳥花園和啟基學校。

4.2 周邊地區的特色如下(圖 H-1 至 H-3、圖 H-4a 至 H-4h 所載照片、圖 H-6 及圖 H-7)：

- (a) 發展計劃圖以西範圍主要劃為「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米，大部分為中至高層綜合用途樓宇，而這些樓宇的低層及高層分別作商業及住宅用途，另有零星近期重建的高層住宅發展項目。西面較遠處沿彌敦道一帶劃為「商業」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米；
- (b) 發展計劃圖南面和西南面位於太子道西對面的範圍主要是劃為「住宅(甲類)」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的中至高層綜合用途樓宇，建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米；以及劃為「政府、機構或社區」地帶的社區設施，建築物高度限制訂為 8 層。南面較遠處為一群商業發展，包括新世紀廣場寫字樓一座和二座、新世紀廣場及帝京酒店，均

⁵ 該等二級歷史建築建於 1932 年，已由市建局透過太子道西／園藝街項目進行活化。建築群目前設有生活精品店舖及商用空間。

⁶ 花墟道 38 至 48 號的地盤總面積約為 600 平方米，由 6 幢 4 層高並建於 1948 年的樓宇組成。

⁷ 相關的政府設施及休憩空間包括界限街遊樂場、界限街一號及二號體育館、洗衣街兒童遊樂場、界限街小園地、界限街苗圃、洗衣街公廁、洗衣街(花墟道)垃圾收集站及界限街運動場電力支站。

劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站發展」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 92 米；以及位於洗衣街劃為「商業(4)」地帶、並正在施工的商業發展項目，建築物高度限制訂為主水平基準上 320 米；

- (c) 地盤 B 以東和以北的範圍是上文第 4.1.2 段所述的政府、機構或社區設施和休憩用地群。北面較遠處為位於又一村的低至中層住宅發展項目群，劃為「住宅(丙類)1」地帶，現時的建築物高度介乎主水平基準上 29 米至 32 米；以及
- (d) 港鐵太子站和旺角東站分別位於用地以西約 150 米和用地以南約 270 米。

4.3 發展計劃圖下「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向，主要是作非工業性質的混合土地用途。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住宅用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括住宅、商業、政府、機構或社區、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場及社區需要。新建／改建建築物內的住宅部分及非住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

4.4 市建局擬備概念計劃(繪圖 H-2 至 H-6)，以確定擬議發展在技術上可行，並輔以有關環境、交通、排水、排污、供水、視覺及空氣流通各方面的評估。雖然概念計劃僅屬參考性質，但主要發展參數及各項設計原則已分別在發展計劃圖的《註釋》及《說明書》內妥為訂明，因此有關的發展參數及設計原則應在日後的發展獲得遵行。地盤 A 及地盤 B 的概念計劃撮述如下：

地盤 A 的概念計劃

4.4.1 地盤 A1 至 A5 會採用「連繫地盤」的方式，以將 4 幅細小零散用地(即地盤 A2 至 A5)的發展潛力集中在地盤 A1 作附有零售及附屬泊車設施的住宅發展，而地盤 A2 至 A5 則擬議作地面公眾休憩用地和單層零售設施(繪圖 H-2 及 H-5)。涵蓋地盤 A1 至 A5 的連繫地盤的總地積比率為 9 倍，其中住用和非住用地積比率分

別為 7 倍和 2 倍。地盤 A1 本身的住用和整體總樓面積分別為 23 716 平方米和 30 292 平方米，相當於住用地積比率 8.98 倍和總地積比率 11.47 倍。地盤 A 概念計劃的詳細發展參數載於附件 IV。

地盤 B 的概念計劃

4.4.2 地盤 B 的發展將採用「一地多用」模式。支區(1)將發展成住宅和商業發展項目連零售及政府、機構或社區用途(繪圖 H-2 至 H-4)。支區(2)包括一幢緊連界限街及洗衣街的低矮社區設施綜合大樓、一個重置於平台層的 11 人足球場(在一些繪圖上顯示為「足球／曲棍球場»)和位於地面的臨街零售店舖，以及毗連花墟道作零售用途的低矮樓宇(繪圖 H-2 至 H-4)。地盤 B 內亦建議闢設一個公眾停車場，以提供合共 220 個私家車泊車位及 10 個上落客貨車位(繪圖 H-3 及 H-4)。地盤 B 的概念計劃的詳細發展參數載於附件 IV。

建築物高度輪廓

4.4.3 根據概念計劃，地盤 A1(即「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的支區(1))的建築物高度為主水平基準上 150 米，其東南角(先前的建築物高度限制為主水平基準上 20 米)將在重建後擬作公眾休憩用地(繪圖 H-2 及 H-3)。地盤 A2 至 A5(即「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的支區(2)至(5))將用作地面公眾休憩用地及／或單層的零售設施，從而加強花墟一帶的活力(繪圖 H-2 及 H-5)。至於地盤 B(即「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶)，支區(1)內的建築物高度為主水平基準上 150 米，而支區(2)的最高建築物高度為主水平基準上 30 米以維持花墟一帶沿洗衣街及花墟道低矮建築的特徵(附件 I 和繪圖 H-3 及 H-4)。另外，發展項目將採用梯級式的建築物高度輪廓，建築物高度為主水平基準上 150 米的較高樓宇(即地盤 A1 的 T1 及 T2，以及地盤 B 的 T3 及 T4)將設於西南面，而建築物高度會朝東北面位於又一村的低矮住宅區下降至主水平基準上 130 米(即地盤 B 的 T5)(繪圖 H-3 及 H-4)。

休憩用地及政府、機構或社區設施的供應

- 4.4.4 發展計劃圖範圍內須提供合共不少於 17 000 平方米的公眾休憩用地，以供公眾享用。根據概念計劃，地盤 A 內將提供不少於 800 平方米的地面公眾休憩用地，當中地盤 A1 擬議提供約 500 平方米的地面公眾休憩用地，而地盤 A2 至 A5 擬議提供合共不少於 300 平方米的地面公眾休憩用地(繪圖 H-2 及 H-5)。此外，地盤 B 內將提供不少於 16 200 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 8 800 平方米將於地面提供，而其餘 7 400 平方米的公眾休憩用地則擬議在低矮社區設施綜合大樓的平台層提供，以重置現有的足球場(繪圖 H-2 至 H-4)。
- 4.4.5 根據概念計劃，地盤 B 的地面公眾休憩用地包括水道公園、兒童遊樂區及文娛樞紐／活動中心(繪圖 H-5)。水道公園將沿現有鋪面渠的走線而建，闊度至少為 20 米，為擬議地面公眾休憩用地的主要組成部分，可作為該區的主要通風廊和景觀廊(繪圖 H-2、H-5 及 H-11)。地面公眾休憩用地貫穿地盤 B 及地盤 A1，把東北面的界限街與西南面的太子道西連接起來(繪圖 H-5)，日後或可進一步連接至太子道西對面的發展節點其餘部分(圖 H-5)。
- 4.4.6 地盤 B 的擬議低矮社區設施綜合大樓的總樓面面積約為 20 000 平方米，是現有供應的 3 倍以上(繪圖 H-2 至 H-4)。多項相關的用途包括重置並優化現時受影響的政府、機構或社區及體育／康樂設施，以及提供一個永久的地區康健中心及新建的社區設施(包括綜合家庭服務中心及可提供 60 個名額的特殊幼兒中心)。

行人連接及易行度

- 4.4.7 為配合《油旺研究》中的「易泊好行」概念，建議闢設地下行人通道，把地盤 B 的擬議公眾停車場與毗鄰花墟道的水道公園南面部分連接起來，以改善暢達程度(繪圖 H-2 及 H-4 和圖 H-2)。此地下行人通道將由市建局落實，是計劃的一部分。其他可能闢設的通道包括(i)地盤 A1 與 B 之間橫跨洗衣街的行人隧道；

(ii)由地盤 A1 向西南面越過太子道西至彌敦道／港鐵太子站的行人隧道；以及(iii)連接地盤 B 與北面大坑東遊樂場的行人天橋(繪圖 H-2 至 H-4 及圖 H-2)。這些可能闢設的通道將通過其他政府公共工程或市建局的活化措施予以落實。

- 4.4.8 藉着這次重建的機會，建議透過其他政府公共工程或市建局的活化措施，把毗連地盤 A2 至 A5 的後巷活化為花墟的「第三條街」(繪圖 H-6 及 H-14 和圖 H-4h)。該等後巷在優化環境後，將為該區提供具吸引力和易行的行人路線。此外，市建局另建議通過修整、地方營造及／或美化工程，改善太子道西高架橋下方的空間。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會合共收到 767 份有效的申述，當中包括 70 份表示支持的申述(**R2 至 R18、R20、R21、R24、R26、R28、R31 至 R35、R39 至 R59 及 R62 至 R83**)、13 份表示部分支持及部分反對／提出負面意見／提出建議的申述(**R1、R19、R22、R23、R25、R27、R29、R30、R36 至 R38、R60 及 R61**)、674 份表示反對／提出負面意見的申述(**R84 至 R729、R733、R734、R736 至 R741、R743 至 R745、R747、R748、R750 至 R755、R757 及 R760 至 R767**)，以及 10 份提供意見的申述(**R730 至 R732、R735、R742、R746、R749、R756、R758 及 R759**)。各項申述所提出的主要理由／意見／建議已編入索引，載於附件 V。
- 5.1.2 70 份表示支持的申述包括一份由市建局(**R69**)提交、兩份由油尖旺區議會議員(**R40 及 R41**)提交、一份由油尖旺區防火委員會主席(**R16**)提交、一份由土地及建設諮詢委員會委員(**R45**)提交、一份由建築師學會(**R62**)提交，以及其餘 64 份由個別人士提交。

- 5.1.3 13 份表示部分支持及部分反對／提出負面意見／提出建議的申述均由個別人士提交。
- 5.1.4 674 份表示反對／提出負面意見的申述包括一份由花墟商戶業主大聯盟(R722)提交、一份由太子大樓業主立案法團(R747)提交、一份由創建香港(R751)提交，一份由天泉堂(R767)提交，以及其餘 670 份由個別人士提交，當中 615 份以 3 種主要的劃一式樣提交。
- 5.1.5 10 份提供意見的申述包括一份由港鐵公司(R730)提交及其餘 9 份由個別人士提交。
- 5.1.6 申述提出的主要理由／意見／建議，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 段。

5.2 申述的主要理由、意見和建議以及相應回應

表示支持的申述(83 份)

- 5.2.1 表示支持發展計劃草圖的申述有 70 份(R2 至 R18、R20、R21、R24、R26、R28、R31 至 R35、R39 至 R59 及 R62 至 R83)，而表示部分支持的申述有 13 份(R1(部分)、R19(部分)、R22(部分)、R23(部分)、R25(部分)、R27(部分)、R29(部分)、R30(部分)、R36(部分)至 R38(部分)、R60(部分)及 R61(部分))，主要理由撮述如下：

主要理由／意見	
(S1)	發展計劃圖範圍內的擬議重建項目可解決樓宇狀況欠佳的問題，包括樓齡高、設施破舊、結構安全及大廈管理欠佳，從而改善居住環境。市建局開展規模較小但效益更高的項目，可確保財政上的可持續性，並為社區帶來裨益。
(S2)	發展計劃圖可把細小零散地盤(即地盤 A2 及 A5)的發展潛力轉移至地盤 A1，而地盤 A2 至 A5 則可發展為公眾休憩用地及／或單層的零售設施，從而加強花墟

	<p>地區的活力。採用「連繫地盤」的方式可達致地盡其用，提升商業可行性，以及鼓勵私人發展商在其他重建項目採用這項規劃工具。</p>
(S3)	<p>發展計劃圖採用「一地多用」模式興建多用途社區設施綜合大樓，以重置和優化受影響的政府、機構或社區設施，以及提供新社區設施以應付地區需要。</p>
(S4)	<p>擬議重建項目與該區的整體發展密度和城市設計互相協調，並可充分善用旺角東核心地點的土地資源，以增加房屋供應。</p>
(S5)	<p>擬議重建項目作為《油旺研究》的首個項目，可促進花墟、油旺地區，以至九龍西整個地區的發展。擬議重建項目的成功會為區內其他重建項目立下先例。</p>
(S6)	<p>擬議重建項目將為該區注入活力，並保留花墟獨有的特色，從而推動花墟的長遠發展，吸引更多旅客及訪客前往。</p>
(S7)	<p>發展計劃圖在滿足重建需要與盡量減輕對花墟造成負面影響之間取得平衡。</p>
(S8)	<p>欣賞水道公園的概念。透過合併現時分散的休憩空間，水道公園會提供更多綠化環境和廣闊的休憩空間，以供公眾享用。由於重開水渠可能會對環境衛生造成負面影響，水渠的擬議安排應獲支持。有關建議將有助改善生活環境，並有利與周邊地區(包括花墟)產生協同效應。</p>
(S9)	<p>以隧道／天橋形式關設的擬議行人通道可加強發展計劃圖範圍與周邊地區的連接。</p>
(S10)	<p>關設公眾停車場有助紓緩區內泊車位不足或違例泊車的情況，以及處理交通擠塞、人車爭路和行人通道受阻的問題。</p>
(S11)	<p>活化後巷可改善花墟的環境衛生，以及提供更舒適的行人環境，令該區更具活力，支持花墟的可持續發</p>

	展。
(S12)	有多項建議旨在於落實階段締造更美好的環境，包括提升花墟的經營環境、改良水道公園的設計、改善交通和行人環境，以及提供更多種類社區設施。有其他建議包括使市區重建更為有效、為受重建影響的持份者作出恰當安置／重置安排，以及盡量減低重建影響。
回應	
備悉上文(S1)至(S12)表示支持的意見。	

部分表示反對／提出負面意見／提出建議的申述(13份)、表示反對／提出負面意見的申述(674份)以及提出意見的申述(10份)

5.2.2 在關於發展計劃草圖的申述中，有 13 份部分反對／提出負面意見／提出建議(R1(部分)、R19(部分)、R22(部分)、R23(部分)、R25(部分)、R27(部分)、R29(部分)、R30(部分)、R36(部分)至 R38(部分)、R60(部分)及 R61(部分))、674 份表示反對／提出負面意見(R84 至 R729、R733、R734、R736 至 R741、R743 至 R745、R747、R748、R750 至 R755、R757 及 R760 至 767)以及 10 份提出意見(R730 至 R732、R735、R742、R746、R749、R756、R758 及 R759)。這些申述所提出的主要理由／意見／建議撮述如下：

5.2.3 發展計劃圖的界線範圍及理據

主要理由／意見／建議	
(A1)	香港市區有很多舊區，不清楚市建局為何選擇在花墟一帶進行重建。

(A2)	發展計劃圖的選址準則欠缺清晰標準。發展計劃圖所涵蓋的樓宇(例如太子大樓)及康樂設施狀況相對良好，並沒有迫切需要重建。然而，附近一帶尚有其他樓宇的樓齡較高、設備及管理欠佳，而且存在結構安全及火警隱患問題，但這些樓宇卻不在發展計劃圖的涵蓋範圍內。
(A3)	發展計劃圖範圍內的數幢 4 層高建築物(包括地盤 A5 內的建築物)具有歷史價值，應該加以保存及／或發展為旅遊景點。
(A4)	為作住宅及商業發展，有大量政府土地被納入發展計劃圖內，佔整個發展計劃圖範圍的總面積約 90%，現由一些公共設施和休憩用地組成。此舉有違公眾利益及原有的規劃意向。
(A5)	發展計劃圖的地盤 A 及地盤 B 並非互補關係，因此無法體現計劃的完整性。
(A6)	為使市區重建更為有效，發展計劃圖的界線範圍應進一步擴大，或應涵蓋更多樓齡高的樓宇甚至區內全部現有樓宇。
建議	
(A7)	下列樓宇由於狀況欠佳，而且不便長者，加上容易收購及／或重建後可為該區的整體規劃帶來裨益，故應納入發展計劃圖的界線範圍內(圖 H-6)： (i) 花墟道 38 至 48 號(雙數)及／或園藝街 4 至 8 號(雙數)； (ii) 園圍街 1 至 7 號(單數)；及 (iii) 太子道西 206 至 208 號(雙數)。
回應	
關於(A1)至(A6)： <u>發展計劃圖的目的</u> (a) 發展計劃草圖是水渠道城市水道發展節點的首個重建項	

目，由市建局落實，有助對該區土地用途進行重整及重新規劃，將《油旺研究》中的概念藍圖付諸實踐(圖 H-5)。透過全面的規劃模式，該項目計劃用作推動市區更新，並把該處打造成人流匯聚的核心，同時提供機會闢設休憩用地，為公眾帶來各項裨益。發展計劃圖只是整個發展節點的第一期，餘下期數會以循序漸進方式推展。

地盤 A1 至 A5 的重建

- (b) 發展計劃圖有助重建多幢狀況欠佳的樓宇。根據市建局的資料，地盤 A1 至 A5 現時涉及合共 23 幢樓齡介乎 64 至 76 年的樓宇(圖 H-6)，其中兩幢(9%)屬普遍失修；5 幢(22%)是不設大廈管理組織的「三無」大廈；18 幢(78%)沒有電梯(繪圖 H-1)。至於地盤 A1 內的太子大樓，進出電梯大堂須經過樓梯，對傷殘人士及長者造成困難。由於此問題不能單靠修復解決，故市建局認為有必要對它進行重建。
- (c) 市建局表示，地盤 A2 至 A5 的面積細小(由 110 平方米至 240 平方米不等)，重建潛力有限。採用「連繫地盤」方式可將這些細小零散地盤(即地盤 A2 至 A5)的發展潛力轉移至位處策略性位置的較大地盤(即地盤 A1)。此方式有助充分發揮地盤 A1 的發展潛力，並可騰出地盤 A2 至 A5 以提供地面公眾休憩用地及低矮零售設施，從而增添花墟一帶的氛圍及活力。
- (d) 目前，發展計劃圖範圍內的所有 4 層高建築物都不是法定古蹟或已評級歷史建築。從文物保育的角度而言，發展局古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)執行秘書(古物古蹟)對發展計劃圖沒有負面意見。

地盤 B 的重建

- (e) 根據現行的概念計劃，地盤 B 的發展採用「一地多用」模式進行全面的混合用途發展。為地盡其用及充分發揮用地的發展潛力，地盤 B 的支區(1)擬議作住宅及酒店／辦公室發展連零售及政府、機構或社區用途(繪圖 H-2 至 H-4)。地盤 B 的支區(2)則包括一幢緊連界限街及洗衣街的多用途社區設施綜合大樓連地面臨街零售店舖，以及毗連花墟道作零售用途的低矮樓宇(繪圖 H-2

至 H-4)。地盤 B 內的各類政府、機構或社區用途將包括重置和優化現有破舊的政府、機構或社區及體育／康樂設施，並提供其他新的設施以滿足社區需要。在地盤 B 內提供大型地面休憩用地(包括水道公園、兒童遊樂區及文娛樞紐／活動中心)，將有助整合目前零碎分散的休憩空間，並為公眾提供優質的休憩用地(繪圖 H-5)。此外，市建局藉此機會把位於洗衣街與花墟道交界的現有垃圾收集站及公廁(圖 H-2 及 H-4e)遷往擬議的社區設施綜合大樓，以及改善旺角大球場入口與水道公園之間的聯繫(繪圖 H-11)，以期進一步加強花墟的獨有特色及整體環境。

- (f) 市建局表示，計劃先展開地盤 B 的重建，沿洗衣街及水道公園的社區設施綜合大樓地面闢設零售店舖，以便重置地盤 A1 至 A5 內受影響的零售商戶，從而減少對花墟運作的滋擾，並維持該區的特色(繪圖 H-12 及 H-13)。地盤 B 內擬作零售用途的低矮樓宇亦有助提升街道的活力及加強花墟一帶的零售特色(繪圖 H-11)。

關於(A7)：

- (g) 如圖 H-6 所示，花墟道 38 至 48 號(雙數)的樓齡與地盤 A2 至 A5 的樓宇相同，即於 1948 年落成。根據市建局的資料，由於地盤面積較大，約有 600 平方米，適合獨自發展成具相當規模的單一重建項目。另外，太子道西 206 至 208 號(雙數)、園圃街 1 至 7 號(單數)及園藝街 4 至 8 號(雙數)分別建於 1966 年、1968 年及 1972 年。與地盤 A2 至 A5 的樓宇相比，這些樓宇的樓齡較新，而且設有電梯。市建局表示，如把這些樓宇納入發展計劃圖的界線範圍，將有更多花店受到影響，繼而對花墟造成較大干擾。
- (h) 市建局已開展發展節點的第一期，預計目前項目將鼓勵私營機構參與該區的持續重建發展，包括基於樓宇本身的重建潛力、樓齡或樓宇狀況而目前未被納入發展計劃圖的樓宇。此外，市建局將繼續支援附近樓宇進行復修及預防性維修，確保花墟長期充滿活力而且可持續發展。因此，考慮到上述資料及評估，現時發展計劃圖的界線範圍已在盡量減少對花墟造成負面影響與重建舊樓

以實現規劃增益之間取得平衡。擴大發展計劃圖界線範圍的建議亦非恰當做法。

5.2.4 地區文化及花墟運作

主要理由／意見	
(B1)	花墟歷史悠久，是香港的非物質文化遺產，應妥為保留。擬議的重建項目將會破壞花墟的完整性和朝氣蓬勃的氛圍，導致花墟失去其獨有的特色。以購物商場取代傳統的花墟會不利於香港旅遊業和經濟的發展。
(B2)	擬議的重建項目(包括施工階段)會對花卉、園藝及其他相關行業造成負面影響，從而影響香港的零售業。
(B3)	擬議的重建項目很大機會會導致士紳化，使租金上升和區內商戶被取代。許多零售商的生計將受到負面影響。
(B4)	有多項關於擬議重建項目的建議，包括需要考慮當區文化及花墟一帶現有的規模和運作、為受影響商戶／花墟提供合適的臨時／永久安置地方，以及改善／擴展花墟的經營環境。
(B5)	花墟後巷又短又窄，環境及衛生條件惡劣。擬議的後巷活化忽略了零售業的營運需求，因為後巷可作臨時貯存區，也是工人的休息空間。
(B6)	「天光墟」是香港其中一個非物質文化遺產。擬議的重建項目會破壞界限街和花墟徑的金魚商販及其他小販的營商環境，導致當區文化消失。
回應	
關於(B1)至(B6)：	
<i>推動花墟的發展及維持花墟的地區特色</i>	
(a) 發展計劃圖將採取綜合全面的手法，旨在保留並強化花墟一帶的獨有特色。市建局預期擬議的重建計劃會改善	

花墟的現有環境，同時推動花墟的長遠發展。

- (b) 市建局表示，花墟地區現時約有 120 間花店，整體總樓面面積約為 9 000 平方米。預計約有 31 間花店，即總樓面面積約為 1 700 平方米會受到發展計劃圖影響，故只佔現有花店的整體總樓面面積的 19%。此外，市建局希望在較早階段展開地盤 B 的重建並沿洗衣街及花墟道提供新的零售舖面，以便重置地盤 A 內受影響的商戶。地盤 A 及 B 在重建後所提供的商店舖位總數會多於所遷走商店的總數。因此，雖然無可避免會暫時影響商戶營業，但預計擬議重建項目對花墟整體造成的影響輕微。發展計劃圖已在重建需要和盡量減少對花墟造成影響之間取得平衡。
- (c) 根據市建局的概念計劃，市建局提出多項建議，以維持及強化花墟獨有的特色。地盤 A1 及地盤 B 會設有地面臨街零售店面，為零售活動提供額外空間，並促進花墟的進一步擴展(繪圖 H-12 及 H-13)。地盤 B 會沿洗衣街和花墟道後移，此舉可為行人帶來更舒適的環境，並可配合花墟的氛圍(繪圖 H-11 及 H-13)。此外，採用「連繫地盤」的方式可將細小零散地盤(即地盤 A2 至 A5)的發展潛力轉移至地盤 A1 上，使地盤 A2 至 A5 可發展為地面公眾休憩用地及／或單層零售樓宇(繪圖 H-2 及 H-5)。有關用地將與花墟道沿路的商業活動產生協同效應，從而加強該區街道的活力及零售特色。
- (d) 毗連地盤 A2 至 A5 的後巷為用作公眾通道的政府土地，現時被雜物阻塞，環境衛生欠佳(圖 H-4h 及 H-6)。為解決相關問題，市建局建議把這些後巷活化為花墟的「第三條街」，在區內締造具吸引力和暢通易行的通道(繪圖 H-14)。此外，根據概念計劃，把地盤 A2 及 A3 指定為地面公眾休憩用地，將有助擴闊通往經活化後巷的通道，營造一個受歡迎的環境(繪圖 H-2 及 H-5)。這些措施亦提供機會使現有大廈的背面外牆與後巷連通，增加臨街店面。市建局會擔任協作者的角色，與相關決策局／部門及持份者聯絡，就活化後巷一事商討落實細節。
- (e) 此外，為了與花墟的特色相協調，市建局建議地盤 B 的

擬議臨街零售舖位以種植、花藝或園藝為主題。市建局會汲取其他重建項目的經驗，與區內人士共同舉辦各式各樣與花店和文化相關的室內及戶外活動，以協助保留地區特色和推廣花墟的氛圍。

- (f) 根據發展局公布的經修訂市區重建策略，市建局會盡可能物色合適處所，以協助受影響的商戶能遷往同區另一處所繼續營業。市建局會在重建完成後，考慮優先讓受影響的花店經營者遷回設於地盤 B 的擬議零售舖位。市建局亦會考慮提供低於市價的租金優惠。為了支持商戶能夠在施工期間繼續營業，市建局會探討在花墟一帶附近提供臨時遷置地點的選項，並繼續與受影響商戶聯絡，以了解他們的需要。

保留「天光墟」的文化

- (g) 位於花墟附近的「天光墟」是一個早上 8 時前營業的流動小販擺賣市集。它主要位於界限街行人路，屬於發展計劃圖界線範圍外，而部分流動小販會於花墟徑擺賣。如有需要，在落實發展計劃圖的建議時，市建局會與相關決策局／部門(包括食物環境衛生署)聯絡，商討這些流動小販的安排。

花墟與「天光墟」作為非物質文化遺產

- (h) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示，花墟及「天光墟」並非列於非物質文化遺產清單上，而康文署轄下的非物質文化遺產辦事處現時並無處理或收到任何相關申請。

5.2.5 技術方面

主要理由／意見／建議	
(C1)	區內道路網絡的容量已經有限，尤其是在節日以及旺角大球場有活動舉行期間。擬議重建項目(包括施工階段)將使交通擠塞及／或違例泊車的問題進一步惡化。
(C2)	地下停車場並非必要，因為它會浪費資源及／或不能解決現有的交通問題。

(C3)	若不擴闊花墟道的行人路，該處的行人環境將不會改善。其他的擬議行人改善措施由於是額外措施，在日後推行時容易被忽略。
(C4)	建議採取措施，改善地下公眾停車場的車輛通道安排、增加泊車位及上落貨車位數目(包括使用自動泊車系統)、擴闊道路及行人路、提升易行度，以及進一步優化交通及行人環境。
(C5)	擬議重建(包括施工階段)會對現有的環境構成壓力，並會導致空氣質素差、噪音污染、產生固體廢物及／或水浸。
(C6)	項目倡議人應進行更詳細的鐵路噪音影響評估，並落實所需的噪音緩解措施。城規會應透過法定圖則及／或土地行政文件施加有關規定。
建議	
(C7)	<p>R92 建議：</p> <p>(i) 把(i)現時太子道／水渠道花園及毗連的政府土地(第1區)；(ii)「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶支區(1)以南的太子道西部分(第2區)；以及(iii)「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶支區(1)以東的洗衣街部分(第3區)納入發展計劃圖內，以優化花墟一帶的行人環境(圖H-2)；以及</p> <p>(ii) 修訂發展計劃圖中「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶支區(1)的《註釋》／《說明書》，以涵蓋上述第1至第3區、闢設一條行人隧道以連接「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶支區(1)及第1區至港鐵太子站，以及在第2及第3區闢設入口廣場以結合「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶支區(1)的擬議公眾休憩用地及毗鄰行人路。</p>

回應

關於(C1)至(C6)：

改善交通及易行度

- (a) 根據現時的概念計劃，除了在地盤 A 及 B 闢設附屬泊車位外，亦建議在地盤 B 興建一個設有 220 個私家車泊車位和 10 個上落貨車位的地下公眾停車場(繪圖 H-3 及 H-4)。此地下公眾停車場旨在緩解因泊車位及上落貨車位不足而導致花墟一帶雙行泊車、交通擠塞和行人通道受阻的問題。地下停車場可經由界限街的兩條車輛通道進出，有助將洗衣街和花墟道的交通分流，從而紓緩花墟一帶的「瓶頸」和交通擠塞(繪圖 H-9)。泊車位和上落貨車位的實際供應及詳細設計(包括位置、通道安排及數目)將在詳細設計階段經諮詢相關政府決策局／部門(例如運輸署)後制訂。
- (b) 為推廣《油旺研究》所述的「易泊好行」概念，建議在公眾停車場與毗鄰花墟道的水道公園南面部分之間闢設地下行人通道(繪圖 H-2 及 H-4 和圖 H-2)。此通道旨在加強連接和提升步行環境，並鼓勵訪客和附近的商戶把車輛停泊於公眾停車場並步行至水道公園、花墟一帶及其周邊地區。市建局將落實此擬議地下行人通道，作為發展計劃項目的一部分。
- (c) 其他額外的政府公共工程／市建局活化措施，旨在提升步行體驗並加強更廣地區的連接性。太子道西高架橋下方的空間亦建議通過修整、地方營造及／或美化工程進行活化。此外，市建局會探討 3 條可能闢設的行人通道，包括(i)地盤 A1 與 B 之間橫跨洗衣街的行人隧道；(ii)由地盤 A1 向西南面越過太子道西至彌敦道／港鐵太子站的行人隧道；以及(iii)連接地盤 B 與北面的大坑東遊樂場的行人天橋(繪圖 H-2 及 H-4 和圖 H-2)。這些建議的推行將取決於技術可行性、詳細設計以及與相關決策局／部門進一步聯絡。

交通影響

- (d) 市建局已就發展計劃圖進行交通影響評估，確認所有主要路口的交通量會在其設計容量範圍內，而擬議車輛通道安排在技術上可行。倘市建局能落實擬議行人改善工

程，例如擴闊位於太子道西與洗衣街的兩個行人過路處和擴闊運動場道南側(通菜街與洗衣街之間)的行人路，該區的交通網絡及行人環境將不會受到負面影響(繪圖 **H-10**)。運輸署署長對交通影響評估沒有負面意見，亦不反對發展計劃圖。擬議行人改善工程須與相關的決策局／部門(包括運輸署及路政署)進一步商討方可落實。

- (e) 市建局應就建築工程所致的任何道路工程或封路，於項目落實階段向相關決策局／部門(包括運輸署及香港警務處)提交建築工程交通影響評估和臨時交通安排方案，以供進一步評估。

對環境及排水造成的影響

- (f) 根據市建局進行的環境評估，預期重建不會對空氣質素、噪音影響和廢物管理造成負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對發展計劃圖，並建議市建局須在詳細設計階段提交空氣質素影響評估和噪音影響評估，以證明擬議發展從環境角度而言可以接受，並擬訂所需採取的緩解措施。噪音影響評估亦將包括鐵路噪音評估。有關技術評估的相關規定已於發展計劃圖的《說明書》中訂明，並將納入批地條件內。
- (g) 施工階段所造成的環境影響會受相關污染管制條例(包括《空氣污染管制條例》(第 311 章)及《噪音管制條例》(第 400 章))的法定管制。
- (h) 市建局進行了排水及排污影響評估，結果亦顯示擬議重建項目不會產生無法克服的排水問題。渠務署總工程師／九龍及新界南對計劃並無負面意見。市建局表示，近年已就其下重建項目(尤其是那些在沿岸地區附近的項目)進行抗逆力研究，以回應重建項目中有關氣候變化的關注，並會就擬議發展的排水設施、機電設施和地庫的防水系統設計相關措施，以符合現代標準。此外，擬議發展須符合相關雨水排放指引的規定。

關於(C7)：

- (i) 有關 **R92** 的建議，由市建局落實或透過額外的政府公共工程／市建局活化措施可能提供的行人通道和擬議行人

改善工程，已於上文回應(b)至(d)提及。因此，有關**R92**將相關的第1區至第3區加入發展計劃圖內以改善行人環境的建議，並無必要。

5.2.6 城市設計和景觀

主要理由／意見	
(D1)	擬議水道公園連地面水景設施在設計上偏離《油旺研究》的原先建議，欠缺創意亦不切實際及／或會減少公眾休憩用地的範圍。
(D2)	擬議重建項目的最高建築物高度為主水平基準上 150 米，會使該區的發展密度進一步增加，並將會加劇城市熱島效應和破壞花墟一帶的低矮建築特色。
(D3)	擬議的高層樓宇和社區設施綜合大樓會對花墟地區的景觀造成負面影響，妨礙區內的空氣流通及／或減少休憩用地的自然透光度。
(D4)	花墟徑沿路的現有樹木應予以保留，移除樹木會對區內的生態系統和微氣候造成負面影響。
(D5)	關注樹木調查的準確度及／或重建後的綠化比率。
(D6)	多項建議包括減低發展密度、改善社區設施綜合大樓／水道公園的設計、重塑河道、改善水道公園內行人流通、提供更多樹蔭和建立賞花熱點。
回應	
關於(D1)至(D6)：	
<u>水道公園</u>	
(a) 根據《油旺研究》中有關旺角東發展節點的建議，擬興建水道公園作為新的「藍綠建設」，以重新連接區內分散的空間，活化旺角的地區特色(圖 H-5)。現時位於界限街與花墟道之間的水渠於 2010 年被覆蓋，以消除臭味及改善衛生情況。市建局已就可否重開該水渠進行研究，並聯同多個政府部門(包括環保署和渠務署)進行多	

項測試。測試結果顯示，鋪面渠的水含有大量污染物、微生物和引起強烈臭味的化學物質。為保障公眾衛生和回應環境安全方面的關注，同時落實《油旺研究》所提倡的獨特水道景觀概念，市建局已採取審慎而切實可行的做法，擬議水道公園將盡可能在鋪面渠之上及／或沿鋪面渠走線設置適當的水景，以重塑水道氛圍及地區特色。市民可使用水景設施進行消閒和康樂活動，從而促進親水文化。水道公園的設計須得到包括康文署在內的相關決策局／部門同意。

- (b) 發展計劃圖的《說明書》訂明，擬議水道公園的設計不應排除把鋪面渠回復至明渠的可能性，此乃發展計劃圖的長遠願景，並可進一步探討，惟須視乎水質有否改善，以及鋪面渠是否已妥為接駁到更廣的排水網絡，以控制水流和避免水浸風險。

發展密度和視覺、空氣流通及自然光影響

- (c) 地盤 A1 的建築物高度限制須要訂為主水平基準上 150 米，以容納由地盤 A2 至 A5 轉移得來的發展潛力。較高的建築物高度限制亦可為整體上蓋面積較小的地方提供設計彈性，因而釋放更多空間闢設面積不少於 9 600 平方米的地面公眾休憩用地(包括水道公園)，以及重置足球場。此外，市建局的概念計劃採用梯級式的建築物高度輪廊，把較高樓宇(主水平基準上 150 米)設於西南面(即地盤 A1 的 T1 及 T2 和地盤 B 的 T3 及 T4)，並把較低樓宇(主水平基準上 130 米)設於東北面(即地盤 B 的 T5)(繪圖 H-3 及 H-4)。這樣的設計旨在配合從旺角東一帶向東北面又一村拾級而下的高度輪廊。地盤 B 的高層樓宇與洗衣街的現有住宅樓宇會相距至少 60 米，與花墟道的現有住宅樓宇則相距至少 40 米。此外，地盤 B 支區(2)內的擬議社區設施綜合大樓的建築物高度限制訂為主水平基準上 30 米，有助保存該區低矮建築的特徵(繪圖 H-3)。另外，亦會適當採用其他設計措施，例如《可持續建築設計指引》提出的樓宇後移和建築物間距。

- (d) 若考慮到旺角更廣泛地區，彌敦道一帶的建築物高度限制為主水平基準上 160 米，因此發展計劃圖所建議的建築物高度與周邊地區並非不相協調(圖 H-1)。規劃署總

城市規劃師／城市設計及園境認為雖然擬議發展項目無可避免會遮擋一部分天際視野，降低了低矮建築群目前所帶來的視野開揚度，但並不會侵佔 20% 山景不受建築物遮擋地帶，因此獅子山和筆架山的山脊線將得以完整保存。從視覺影響的角度而言，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對擬議建築物高度沒有負面意見。擬議發展項目的樓宇設計和布局仍有待進一步詳細設計。

- (e) 市建局已進行空氣流通評估一初步研究，比較基線計劃(符合大綱圖情況及現有情況的組合)和概念計劃在行人層面的空氣流通表現。概念計劃納入數項主要的改善通風措施，包括(i)把地盤 A1 東南角後移；(ii)沿地盤 B 現時的花墟徑闢設一條 20 米闊、東北至西南向的風道；(iii)在地盤 B 的平台及住宅大樓下方的地面加入可透風元，以及(iv)地盤 B 的住宅大樓與酒店／辦公大樓之間留有 15 米的間距(繪圖 H-2 及 H-3)。模擬結果顯示在全年的情況下，儘管介乎界限街與太子道西之間、沿通菜街一段的空氣流通受到局部影響，但概念計劃在全年和夏季的空氣流通表現均明顯較基線計劃為佳。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對所提交的空氣流通評估一初步研究沒有負面意見。預期上述城市設計措施會有助改善城市微氣候，營造更宜居、更舒適的生活環境。
- (f) 《香港規劃標準與準則》及其他相關規例／指引沒有要求進行採光評估。不過，擬議重建項目仍會遵從《可持續建築設計指引》中有關建築物間距的相關要求。如上文回應(c)及(e)所述，市建局亦建議了多項有關建築物間距的設計措施。預期擬議重建項目不會對休憩用地的自然透光度造成負面影響。

樹木保育及美化

- (g) 根據市建局提交的樹木調查報告和初步樹木保育建議，現時共有 212 棵樹木位於發展計劃圖內或邊界之上，當中包括 3 棵古樹名木、4 棵石牆樹和兩棵成齡樹(繪圖 H-7)。根據目前的建議，102 棵樹木獲得保留，包括所有古樹名木、石牆樹和成齡樹。餘下的 110 棵現有樹木由於會與擬議建築物覆蓋範圍有衝突，因此會被移植或砍伐(繪圖 H-8)。市建局建議採用數量不會少於 1:1 的

樹木補償種植比率，並指出會在發展計劃圖內預留充足的空間進行樹木補種和移植。市建局亦會擬備詳細的樹木保育和移除建議，在發展階段物色可用作樹木移植和補種的擬議地點，而有關建議須獲得相關決策局／部門批准。此外，市建局須遵從發展局公布與樹木保育相關的指引及技術通告。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從樹木保育的角度而言，對市建局提交的樹木調查沒有負面意見，也不反對發展計劃圖。

- (h) 至於擬議綠化比率，擬議發展會在可行的情況下盡量按照《可持續建築設計指引》提供綠化。詳細園境設計和布局安排則視乎與相關決策局／部門作進一步商討的結果而定。
- (i) 市建局擬把水道公園發展成為市民賞花的熱點。水道公園會採用色彩繽紛的園景設計主題，透過種植開花樹木和灌木，配合適當的園林種植和園景建築，打造優美吸引的環境供市民賞花。市建局明白綠化是關鍵的設計元素，因此會致力在提供綠化與發揮水道公園作為連接和聯誼空間的功能之間取得平衡。

5.2.7 休憩用地和政府、機構或社區設施的供應

主要理由／意見	
(E1)	雖然現有休憩用地和政府、機構或社區設施有多項問題，但亦不足以證明重建的必要性。
(E2)	有多項關於休憩用地供應方面的關注，包括供公眾享用的休憩用地減少、擬議重建項目內沒有提供鄰舍休憩用地、在地盤 A 內提供的公眾休憩用地並不足夠(即 800 平方米)、地盤 A2 至 A5 的公眾休憩用地安排並不理想、發展計劃圖的整體公眾休憩用地供應並無淨增加、在平台上重置的足球場可達度低，以及須要保留界限街苗圃及增加休憩用地。
(E3)	擬議重建項目會對政府、機構或社區設施的供應帶來壓力，也會導致使用率高的體育設施需要長期暫停服

	務，對市民的生活質素造成負面影響。
(E4)	天泉堂 ⁸ (圖 H-4b 及 H-6)在花墟設立超過 80 年，擬議重建或會影響教堂的持續運作，以及它在當區提供的社區服務。
(E5)	有多項建議包括對社區設施作出適當的配置及供應，例如圖書館，以滿足區內需求。
回應	
關於(E1)和(E2)：	
(a) 有關地盤 A 採用的「連繫地盤」方式，以及重建現有休憩用地和政府、機構或社區設施的理據，請參閱上文第 5.2.3 段的回應(c)和(e)。	
(b) 發展計劃圖總共會提供不少於 17 000 平方米的公眾休憩用地供公眾享用。地盤 A 會提供不少於 800 平方米的地面公眾休憩用地，而毗鄰的地盤 B 會提供 16 200 平方米的公眾休憩用地，其中 8 800 平方米位於地面(繪圖 H-2)。相對於受發展計劃圖影響的現有公眾休憩用地(即 15 815 平方米)，擬議的公眾休憩用地將有約 1 185 平方米淨增長，因此在重建後整體公眾休憩用地的面積並不會減少，而康文署署長對計劃沒有負面意見。	
(c) 按照市建局的計劃，在有關發展節點的未來發展中，新增的公眾休憩用地(即上文所述的約 1 185 平方米)會用來重置現時的太子道／水渠道花園及水渠道休憩處。《油旺研究》建議在每個發展節點內預留至少 30% 地盤面積作休憩用地，以提升公眾休憩用地的質素。由於發展計劃圖只是發展節點的第一期項目，而市建局會積極推進餘下各期發展，故預計在較大地區內的整體休憩用地供應會有所增加。單看發展計劃圖，公眾休憩用地的總供應(即不少於 17 000 平方米)佔整個地盤面積約	

⁸ 天泉堂位於洗衣街225至227號地下，屬發展計劃圖地盤A1範圍內。有關樓宇於1952年建成，樓齡為72年。根據市建局所述，有關樓宇是不設大廈管理組織的「三無」大廈，亦沒有電梯(繪圖 H-1)。

58%。

- (d) 至於在社區設施綜合大樓平台上重置的足球場，概念方案顯示公眾可經由綜合大樓前往。有關設計、通道安排、管理以至其他相關事宜的細節，市建局會在詳細設計階段徵詢康文署和其他相關決策局／部門的意見後擬定。此外，市建局亦會根據《香港規劃標準與準則》的規定，在擬議重建項目內提供人均至少 1 平方米鄰舍休憩用地。
- (e) 據市建局表示，目前的建議是把現時的界限街苗圃遷往別處，以便發展水道公園。重置地點則有待與相關決策局／部門(包括康文署)進一步商討。

關於(E3)至(E5)：

- (f) 地盤 B 內的擬議低矮社區設施綜合大樓，總樓面面積約為 20 000 平方米，包括重置並優化現時受影響的政府、機構或社區及體育／康樂設施，以及提供一個永久的地區康健中心及新建的社區設施(包括綜合家庭服務中心及可提供 60 個名額的特殊幼兒中心)(繪圖 H-2 至 H-4)。擬議的總樓面面積是現有供應的 3 倍以上，以應付社區需要。市建局會繼續與相關決策局／部門聯絡，以決定最終的政府、機構或社區設施供應。至於政府、機構或社區設施的實際供應，有待相關決策局／部門適時就所需用途、撥款、運作需要和詳細設計要求作出確認而定。
- (g) 為了盡量減低對公眾造成的不便，市建局正與康文署商討受影響體育設施在施工階段的過渡安排，包括提供替代運動場地。此外，為了令政府、機構或社區設施的供應受到較少干擾，市建局會研究能否採取分期發展方式。詳細的計劃和分期發展安排須視乎收購進度、批地程序、政府、機構或社區設施的重置時間表和其他相關因素。
- (h) 據市建局所述，受重建影響的教堂可選擇以市建局的補償金額在區內購置或租用另一場所繼續運作。倘教堂提出要求，市建局亦會主動協助教堂在附近地區物色合適

重置場所。

5.2.8 公眾諮詢

主要理由／意見	
(F1)	在市建局進行公眾調查期間，持份者未能充分了解有關發展計劃圖的落實詳情。社會影響評估可能未有準確反映公眾意見。
(F2)	有關公眾諮詢並非真誠而廣泛的諮詢，並應以充分和恰當的方式諮詢相關持份者。
回應	
<p>關於(F1)和(F2)：</p> <p>(a) 市建局在 2024 年 5 月 7 日諮詢了油尖旺區議會，並在 2024 年 3 月至 5 月與區內主要持份者舉行會議，包括香港鮮花盆栽批發聯會、受影響的宗教團體，以及相關專業學會和學者。市建局會繼續與持份者溝通，回應他們的關注，並結合社區參與和 4R 策略，促進花墟的可持續發展。</p> <p>(b) 發展計劃草圖已於 2024 年 8 月 23 日根據《條例》展示，以供公眾查閱。展示發展計劃圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述，屬法定諮詢程序不可或缺的部分。此外，城規會亦已按照《條例》的規定，邀請申述人出席聆聽會議和作出口頭陳述。</p> <p>(c) 市建局表示，為了解受影響持份者和社區的關注、需要及願景，在展開發展計劃圖的工作之前和之後，已進行不同形式的公眾諮詢，其中包括兩輪以花墟一帶的花店經營者和顧客作為對象的調查、公眾簡介會，以及「夥伴同行」探訪計劃。此外，市建局亦舉辦了一系列社區參與活動，例如就發展計劃圖的落實時間表與地區持份者交流。</p>	

5.2.9 補償及安置／重置

主要理由／意見	
(G1)	在展開重建前，必須提供足夠的補償、在原區重置及／或妥為安置受影響的居民和商戶。
(G2)	市建局應在過渡期和重建後適當為天泉堂安排重置，使其得以繼續在當區運作。重置用地面積應至少有670平方米，應位於花墟一帶並設於地面，應附有無障礙設施及於處所外設有上落客貨車位。
(G3)	市建局應檢討並改善原區重置政策。
回應	
關於(G1)至(G3)： 補償及安置／重置安排不屬於發展計劃圖的範疇，也不屬於城規會的管轄範圍。市建局將按照現行的政策及安排另行處理相關事宜。	

5.2.10 落實時間表及其他

主要理由／意見	
(H1)	擬議的重建項目應分期進行，以盡量減少負面影響。
(H2)	鑑於現時的社會經濟情況，沒有迫切需要進行重建，或應該維持現狀。投入到重建項目的資源可以更好地運用於其他用途。
(H3)	拆卸建築物或會影響其他毗鄰建築物的結構安全，以及／或應優先處理違例構築物的問題。
(H4)	有多項建議包括須加入提交城市設計及保育計劃的要求、為花墟地區進行宣傳及提升其吸引力、為小型企業提供支援，以及採用創新方式進行市區重建。

回應

關於(H1)：

- (a) 正如發展計劃圖的《說明書》所訂明，為及早實現規劃增益，以及減少對現有政府、機構或社區設施服務的影響，建議分期實施發展。詳細計劃及分期發展安排須視乎收購進度、批地程序、政府、機構或社區設施的重置時間表及其他相關因素而定。

關於(H2)：

- (b) 關於發展計劃圖的理據及重建項目所帶來的潛在效益，請參閱上文第 5.2.3 段。

關於(H3)：

- (c) 拆卸建築物時，須符合《建築物(拆卸工程)規例》及其他相關的作業守則的規定。此外，屋宇署一直根據《建築物條例》對違例建筑工程採取執法行動。

關於(H4)：

- (d) 市建局已提交多項技術評估，連社會影響評估(第一及第二階段)，以說明擬議重建是可行的，而相關決策局／部門亦不反對發展計劃圖。關於提升花墟地區的活力及向受影響商戶提供協助等擬議措施，請參閱上文第 5.2.4 段。另外，市建局在進行油旺地區規劃時，將採納智慧城市及地方營造的措施，以實現《油旺研究》中提倡的願景，從而提高市區更新的效益。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署已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：

- (a) 發展局古蹟辦執行秘書(古物古蹟)；
- (b) 運輸署署長；

- (c) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (e) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (f) 總城市規劃師／城市設計及園境；
- (g) 環保署署長；
- (h) 康文署署長；以及
- (i) 警務處處長。

6.2 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對各項申述均沒有意見：

- (a) 文化體育及旅遊局局長；
- (b) 發展局局長；
- (c) 地政總署九龍西地政專員；
- (d) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (e) 土木工程拓展處南拓展處處長；
- (f) 路政署總工程師／九龍；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 社會福利署署長；
- (i) 消防處處長；
- (j) 食物環境衛生署署長；以及
- (k) 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)、R2 至 R18、R19(部分)、R20、R21、R22(部分)、R23(部分)、R24、R25(部分)、R26、R27(部分)、R28、R29(部分)、R30(部分)、R31 至 R35、R36(部分)至 R38(部分)、R39 至 R59、R60(部分)、R61(部分)及 R62 至 R83** 表示支持的意見，以及 **R730 至 R732、R735、R742、R746、R749、R756、R758 及 R759** 所提供的意見。

7.2 基於上文第 5.2.3 至 5.2.10 段的評估，規劃署不支持 **R1(部分)、R19(部分)、R22(部分)、R23(部分)、R25(部分)、R27(部分)、R29(部分)、R30(部分)、R36(部分)至 R38(部分)、R60(部分)、R61(部分)、R84 至 R729、R733、R734、R736 至 R741、R743 至 R745、R747、**

R748、R750 至 R755、R757 及 R760 至 R767 的申述，並認為不應順應申述而修訂發展計劃草圖，理由如下：

- (a) 發展計劃草圖是水渠道城市水道發展節點的首個重建項目，由市建局落實，有助對該區土地用途進行重整及重新規劃，將《油旺研究》中的概念藍圖付諸實踐。發展計劃圖包括地盤 A1 至 A5，涵蓋了多幢狀況欠佳的舊樓，以促使其重建。地盤 A1 至 A5 採用「連繫地盤」方式，以便於該處提供地面公眾休憩用地及低矮零售設施，同時充分發揮用地的發展潛力。地盤 B 的重建採用「一地多用」模式以進行混合式的綜合發展，以地盡其用、提供大型的水道公園，並重置和優化現有的政府、機構或社區設施及新增社區設施。發展計劃圖可促進有關地區進行全面重建，實屬恰當，而且並無有力的理據支持修訂發展計劃圖的界線範圍；
- (b) 發展計劃圖已提出多項建議措施，以保留並提升花墟的獨有特色，包括沿洗衣街及花墟道一帶的零售商店。發展計劃圖項目已在應付重建需求與盡量減少干擾花墟營運之間取得平衡；
- (c) 為實現《油旺研究》中的「易泊好行」概念，市建局將在地盤 B 興建一個地下公眾停車場，以及一條通往水道公園南面部分的地下行人通道，並會進行其他行人設施改善工程，以作為發展計劃圖的組成部分，從而改善易行度及連接性。此外，市建局提出其他額外措施，包括美化工程及可能闢設的行人通道，以進一步提升行人環境及優化與周邊地區的連接；
- (d) 「水道公園」的擬議設計，已考慮到環境衛生及實現《油旺研究》下水道景觀概念的願景，屬於審慎而切實可行的方案。發展計劃圖的《說明書》訂明，擬議水道公園的設計不應排除重開鋪面渠的可能性，此乃發展計劃圖的長遠願景；
- (e) 在採納各項城市設計建議(包括梯級式的建築物高度及改善通風措施)後，預計不會對視覺及通風造成負面影

響。所有古樹名木、石牆樹及成齡樹均會保留，並會按照相關政府指引和技術通告保留和補種樹木；

- (f) 相對於受發展計劃圖影響的現有公眾休憩用地，擬議的公眾休憩用地將有約 1 185 平方米淨增長。至於擬議政府、機構或社區設施，其整體總樓面面積是現時供應的 3 倍以上，以應付社區需要。市建局會與相關決策局／部門聯絡商討，研究如何盡量減輕重建對政府、機構或社區設施供應造成的負面影響；
- (g) 市建局已提交相關的技術評估，以證明擬議發展在技術上可行，並預計擬議發展不會在交通、環境和排水方面造成無法克服的問題。市建局在落實階段會遵守相關法例、政府規定和準則；以及
- (h) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就發展計劃圖諮詢公眾。雖然補償及安置／重置安排不屬於發展計劃圖的範疇，也不屬於城規會的管轄範圍，但市建局會繼續就重建項目與區內持份者和居民保持溝通，並適當地為受影響的商戶和社區機構提供所需支援。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定是否建議／不建議順應／局部順應申述而修訂發展計劃草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該發展計劃草圖，請委員同意，該發展計劃草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 I 《發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》(縮圖)
- 附件 II 申述人名單
- 附件 III 2024 年 7 月 26 日城市規劃委員會會議記錄的摘錄
- 附件 IV 發展計劃圖上地盤 A 及地盤 B 的概念計劃

附件 V	主要申述理由／意見／建議索引
繪圖 H-1	發展計劃圖範圍的樓宇狀況
繪圖 H-2 至 H-4	概念計劃(樓宇位置圖和截視圖)
繪圖 H-5	概念計劃-概念圖
繪圖 H-6	概念計劃-園景設計
繪圖 H-7 至 H-8	樹木調查和樹木處理方案
繪圖 H-9	概念計劃-交通安排方案
繪圖 H-10	行人環境的擬議改善措施
繪圖 H-11 至 H-14	美術概念圖
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4a 至 H-4h	實地照片
圖 H-5	《油旺研究》的市區更新大綱發展概念藍圖框架
圖 H-6	建築物落成年份圖
圖 H-7	建築物高度圖

規劃署

2025 年 1 月