

市區重建局
洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1

（這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖）

註 釋

（注意：這份《註釋》是圖則的一部分）

- （1） 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- （2） 在進行這份《註釋》所載的用途或發展（包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展）時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- （3）
 - （a） 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - （b） 任何用途的實質改變，或任何其他發展（就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限）或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - （c） 就上文（a）分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指
 - （i） 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則（下稱「首份圖則」）的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線以及各個地帶和支區的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途（預料為期不超過五年），只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在「土地用途表」第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；

- (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程（配水庫工程除外）及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第（7）段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物（包括構築物）。
- (11) 根據《市區重建局條例》第 25（4）條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局
洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1

土地用途表

頁次

其他指定用途

1

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或無附帶條件下 獲准的用途

只適用於「混合用途」

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

救護站	播音室、電視製作室及／或
商營浴室／按摩院 (只限設於非住宅樓宇)	電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院 (未另有列明者)
教育機構	分層住宅
展覽或會議廳	醫院
政府垃圾收集站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者)	住宿機構
圖書館	社會福利設施(未另有列明者)
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施 (住宿照顧設施除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途 (續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或無附帶條件下 獲准的用途
----------------	--

只適用於「混合用途」 (續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

分層住宅	食肆
政府用途 (只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
公眾停車場(貨櫃車除外)	政府用途(未另有列明者)
住宿機構	酒店
社會福利設施 (只限住宿照顧設施)	機構用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途（續）

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或無附帶條件下 獲准的用途

只適用於「混合用途」（續）

附表 III：適用於重建／改建前的現有建築物

救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途（未另有列明者）	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途（未另有列明者）
公共車輛總站或車站 （露天總站或車站除外）	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物（入口除外）
住宿機構	辦公室
學校（只限設於特別設計的 獨立校舍）	加油站
社會福利設施	娛樂場所
私人發展計劃的公用設施裝置	私人會所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站 （未另有列明者）
	公用事業設施裝置
	公眾停車場（貨櫃車除外）
	宗教機構
	學校（未另有列明者）
	商店及服務行業（未另有列明者）
	訓練中心

（請看下頁）

其他指定用途（續）

只適用於「混合用途」（續）

除以上所列，在（a）建築物的最低三層，包括地庫；或（b）建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層；或（c）特別設計的獨立非住宅樓宇，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途（未另有列明者）
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

（請看下頁）

其他指定用途（續）

只適用於「混合用途」（續）

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

指定為「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的土地範圍劃分為五個支區。劃為支區（1）的土地範圍的規劃意向是作附帶商業設施及地面休憩用地的綜合住宅發展。劃為支區（2）、支區（3）、支區（4）及支區（5）的土地範圍的規劃意向則是提供地面休憩用地及／或作小型單層零售樓宇發展。

指定為「其他指定用途」註明「混合用途（2）」的土地範圍劃分為兩個支區。劃為支區（1）的土地範圍的規劃意向是作住宅／商業／酒店／辦公室／零售混合用途發展，並提供政府、機構或社區設施。劃為支區（2）的土地範圍的規劃意向是於地面構建水道公園，以及提供政府、機構或社區設施和零售設施。在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」的土地範圍內須提供一個公眾停車場。

（請看下頁）

其他指定用途（續）

只適用於「混合用途」（續）

備註

(1) 在指定為「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積及整體總樓面面積分別超過 28,798 平方米及 30,492 平方米。

(2) 在指定為「其他指定用途」註明「混合用途（2）」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的總樓面面積超過下列限制：

<u>支區</u>	<u>最大住用 總樓面面積 (平方米)</u>	<u>整體總樓面面積 (平方米)</u>
支區（1）	46,605	64,530
支區（2）	-	8,955

(3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(4) 在指定為「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的土地範圍內，須在各支區提供合共不少於 800 平方米的地面公眾休憩用地。

(5) 在指定為「其他指定用途」註明「混合用途（2）」的土地範圍內，須在各支區提供合共不少於 16,200 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 8,800 平方米須在地面提供。

（請看下頁）

其他指定用途（續）

只適用於「混合用途」（續）

備註（續）

- (6) 在指定為「其他指定用途」註明「混合用途（2）」的土地範圍內須提供一個公眾停車場。任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府規定的公眾停車場，可免計算在內。
- (7) 為施行上文第（1）及（2）段，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過有關最大住用及／或整體總樓面面積，或超過現有建築物的住用及／或非住用總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物的加建、改動及／或修改，或重建為與現時同類的建築物（即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物）時，現有建築物的總樓面面積方會適用；
或
- (ii) 倘現有建築物是加建、改動及／或修改，或重建為與現時不同類的建築物（即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物），則上文第（1）及（2）段所述的最大住用及／或整體總樓面面積適用。
- (8) 為施行上文第（1）及（2）段而計算有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。

（請看下頁）

其他指定用途（續）

只適用於「混合用途」（續）

備註（續）

- (9) 遇有《建築物（規劃）規例》第 22（1）或（2）條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文第（1）及（2）段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22（1）或（2）條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後總樓面面積因而超過上文第（1）及（2）段所規定的有關最大總樓面面積亦可。
- (10) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第（1）、（2）及（3）段所述的總樓面面積及建築物高度限制。
- (11) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮放寬實際分隔的規定。

市區重建局

洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1

說明書

市區重建局

洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1

	<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	該圖涵蓋的地區	3
6.	現時狀況	4
7.	規劃及土地用途建議	5
8.	發展計劃的實施	16

市區重建局

洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》(下稱「條例」)而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在協助大眾了解《市區重建局(下稱「市建局」)洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》的內容，並闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖則涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 財政司司長核准的市建局第二十二個業務計劃(二零二三／二四年度)，建議根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第 25 條，以發展計劃方式進行洗衣街／花墟道發展計劃(YTM-013)(下稱「發展計劃」)。

2.2 二零二四年三月十五日，根據《市建局條例》第 23(1)條，市建局在政府憲報上公布開展發展計劃。

2.3 市建局於發展計劃開展同日(即二零二四年三月十五日)，根據《市建局條例》第 25(5)條，向城規會呈交發展計劃草圖。

2.4 二零二四年七月二十六日，城規會根據《市建局條例》第 25（6）（a）條認為市建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖適宜公布。根據《市建局條例》第 25（7）條，城規會認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行條例而擬備的草圖。

2.5 二零二四年八月二十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《市建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》（下稱「該圖」）。憑藉《市建局條例》第 25（9）條，該圖由上述日期起即取代《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。

3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區（下稱「該區」）的範圍，該區主要指定為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並有一些顯示為「道路」的地方。發展計劃旨在整體重新規劃洗衣街／花墟道一帶的土地用途，透過把多項現有政府、機構或社區設施和其周邊地方重建作綜合性混合發展，項目內設有多種相協調的土地用途，包括住宅、商業（酒店／辦公室／零售）、政府、機構或社區、休憩用地、文化、康樂和娛樂用途。該區將根據《市建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行發展。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會

若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址 <https://www.tpb.gov.hk/>）。

5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 發展計劃範圍的界線在該圖上以粗虛線顯示。該區涵蓋已劃作「其他指定用途」註明「混合用途（1）」、「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶及一些顯示為「道路」的地方。
- 5.2 「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶內包括五個支區。支區（1）大致毗連東面的洗衣街、南面的太子道西、西面的花園街以及北面的現有樓宇。支區（2）東接園藝街，其餘三面大致毗連現有樓宇。支區（3）西接園藝街，其餘三面大致毗連現有樓宇。支區（4）及（5）界線皆北接花墟道，其餘三面大致毗連現有樓宇。
- 5.3 「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶則大致毗連東面的旺角大球場、南面的花墟道、西面的洗衣街及北面的界限街。「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內包括兩個支區，即支區（1）及支區（2）。

- 5.4 該區的地盤總面積約為 29,315 平方米（以地盤測量為準），包括在私家地段內的建築物、政府、機構或社區設施、休憩用地及政府土地上的行人徑／小巷。
- 5.5 在該圖展示之前，於《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/37 》上，「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的支區（1）用地劃為「住宅（甲類）」地帶及顯示為「道路」的地方；「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的支區（2）、（3）、（4）及（5）用地劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及顯示為「道路」的地方；而「其他指定用途」註明「混合用途（2）」用地則劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。

6. 現時狀況

- 6.1 「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（1）用地內的住宅樓宇樓高四至十層，並於一九五二至一九六零年間落成。樓宇上層主要用作住宅用途，地面則作非住宅用途。大部分樓宇皆不設升降機。此支區的街道經常放有雜物，後巷亦常有阻塞。
- 6.2 「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（2）、（3）、（4）及（5）用地內的住宅樓宇樓高四層，地面用作非住宅用途。所有樓宇皆建於一九四八年，不設升降機設施，樓宇狀況亦不理想。
- 6.3 「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶主要為現有休憩用地及政府、機構或社區設施。休憩用地包括界限街遊樂場、洗衣街兒童遊樂場以及界限街小園地。政府、機構或社區設施則包括分別於

一九七六年及一九八七年落成的界限街一號及二號體育館、洗衣街（花墟道）垃圾收集站、洗衣街公廁及一個電力支站。「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶亦包括整條花墟徑和康樂及文化事務署（下稱「康文署」）界限街苗圃。

6.4 在該區內，於界限街及花墟道之間，以及於洗衣街及太子道西之間的地下空間，有一條沿花墟徑由東北方流向西南方的鋪面渠。

7. 規劃及土地用途建議

7.1 市建局在二零一七年開展《油麻地及旺角地區研究》（下稱「油旺研究」），以便為重整和重塑舊區制定發展藍圖，提高土地使用效益及增加重建潛力。《油旺研究》就不同發展方案制定了《市區更新大綱發展概念藍圖》（“MRCPs”），旨在重塑油麻地及旺角（下稱「油旺」）地區，使之成為一個宜居、可持續、多元化及具活力的都市核心圈。

7.2 《油旺研究》透過全面的規劃模式，提出在策略性門廊位置建立五個發展節點，以推動市區更新並成為人流匯聚的核心點，同時藉此機會闢設休憩用地，為公眾帶來各項裨益。發展計劃位處《油旺研究》下的「旺角東－水渠道城市水道」發展節點內。

7.3 發展計劃區在該圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及顯示為「道路」的地方。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。該圖的整體地盤總面積約為 29,315 平方米，而當中劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的面積約為 28,258 平方米（以地盤測量為準）。

用途

- 7.4 「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。
- 7.5 指定為「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的土地範圍劃分為五個支區。劃為支區（1）的土地範圍的規劃意向是作綜合住宅發展，內設商業設施及地面休憩用地。劃為支區（2）、支區（3）、支區（4）及支區（5）的土地範圍的規劃意向則是提供地面休憩用地及／或作小型單層零售樓宇發展。「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的支區（1）的最高建築物高度為主水平基準以上 150 米；而「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的支區（2）、支區（3）、支區（4）及支區（5）的最高建築物高度則為一層。
- 7.6 指定為「其他指定用途」註明「混合用途（2）」的土地範圍劃分為兩個支區。劃為支區（1）的土地範圍的規劃意向是作住宅／商業／酒店／辦公室／零售混合用途發展，並提供政府、機構或社區設施。劃為支區（2）土地範圍的規劃意向是提供大面積的地面公眾休憩用地、政府、機構或社區設施和零售設施。在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內將提供一個公眾停車場。「其他指定用途」註明「混合用途（2）」的支區（1）及支區（2）的最高建築物高度分別為主水平基準上 150 米及主水平基準上 30 米。

7.7 在指定為「其他指定用途」註明「混合用途（1）」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積及整體總樓面面積分別超過 28,798 平方米及 30,492 平方米。

7.8 在指定為「其他指定用途」註明「混合用途（2）」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的總樓面面積超過下列限制：

支區	最大住用 總樓面面積 (平方米)	整體總樓面面積 (平方米)
支區（1）	46,605	64,530
支區（2）	-	8,955

7.9 為提供設計上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別規劃及設計的情況，考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。

7.10 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「其他指定用途」註明「混合用途（1）」及「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶的總樓面面積管制會視作「新訂或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

政府、機構或社區設施及公用事業設施裝置

- 7.11 發展計劃旨在於「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內提供約 20,000 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區用途，以重置政府、機構或社區設施，當中包括位於發展計劃界線內的現有體育館、垃圾收集站和公廁，以及闢設地區康健中心，同時提供額外總樓面面積以加建政府、機構或社區設施，配合社區需要。所有政府、機構或社區設施的業權、管理及保養事宜將於完工後交予相關政府決策局／部門。另外，視乎與相關電力公司再作商討，受發展計劃影響的現有電力支站或會重置於「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶的支區（2）內。
- 7.12 政府、機構或社區設施的實際供應及整體總樓面面積，以及現有電力支站的重置，有待相關政府決策局／部門及電力公司就用途、撥款、運作需要及詳細設計作出適時確認，並須視乎地區持份者在制訂土地契約過程中提出的意見而定，而詳細設計亦有待相關政府決策局／部門於契約執行前及／或後作出確認／修改。
- 7.13 在計算發展及／或重建計劃的有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。

水道公園及休憩用地

- 7.14 發展計劃圖內將於不同高度，以各項形式提供不少於 17,000 平方米的公眾休憩用地，當中包括有蓋和露天的園景美化／休憩處及動態或靜態活動空間，視乎詳細設計而定。

- 7.15 在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內，各支區將合共提供不少於 16,200 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 8,800 平方米須於地面提供。擬在地面公眾休憩用地闢設的水道公園（沿現有水渠的走線而建，闊度至少為 20 米），集新藍綠元素於一身，將成為公眾消閒康樂綠化節點，可活化旺角的城市形象，惟有關發展須取得康文署、渠務署和相關政府部門的同意。
- 7.16 水道公園完工後，其業權、管理及保養事宜將交予相關政府部門。水道公園所提供的設施及開放時間則有待詳細設計而定，並須取得相關政府部門的同意。
- 7.17 現時位於界限街與花墟道之間的水渠於二零一零年被覆蓋，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（包括環境保護署（下稱「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。為保障公眾衛生和環境安全，同時落實《油旺研究》所提倡的獨特水道景觀概念，市建局採取審慎而切實可行的做法，目前的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。
- 7.18 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，理由是此乃該圖的長遠願景。長遠而言，可進一步探討是否可把鋪面渠回復至明渠，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。
- 7.19 在「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶內，各支區將合共提供不少於 800 平方米的地面公眾休憩用地，為公眾及前往毗連花墟

一帶的訪客／顧客提供更多園景休憩用地。支區（1）內的地面休憩用地將設於太子道西與洗衣街的交界處，有助提升九龍半島內陸地區的空气流通表現。至於支區（2）、支區（3）、支區（4）和支區（5），如情況合適，將會闢設地面公眾休憩用地，用作休憩和聯誼的靜態空間，以及通往額外活化措施下建議活化的毗連後巷的入口，以期提升整體氛圍，營造一個受歡迎的環境。

- 7.20 「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶內的地面公眾休憩用地的業權、管理及保養事宜，將於詳細設計／擬備批地文件階段與相關政府部門再作商討後決定。
- 7.21 位於「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內的地面公眾休憩用地可提供符合相關規例要求的自然光線、通風和火警逃生途徑。有關規定會適當地反映在批地條款中。
- 7.22 現有的界限街遊樂場足球場將重置於「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶平台層的公眾休憩用地，供公眾使用。工程完成後，重置的足球場的業權、管理及保養事宜將由康文署接管。

園境美化及綠化

- 7.23 擬議發展將採用合適的一體化園境美化、植樹和綠化設計。位於「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內或橫跨該區界線的現有古樹名木及石牆樹將予保留，並融入水道公園的設計內，惟有關安排須取得康文署、渠務署和相關政府部門的同意。擬議發展或許會按照《可持續建築設計指引》進行多層綠化，從而優化該區的街道環境及步行環境。

建築物後移及間距

- 7.24 建議在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶沿現有水渠的走線建設闊度最少為 20 米的水道公園，以提升視覺通透度，並讓空氣更流通，惟有關建議須取得康文署、渠務署和相關政府部門的同意。此外，在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內，應適切地把平台的地面層從洗衣街和花墟道後移，以配合花墟目前的氛圍。另外，應適當地劃設闊度不少於 15 米南北向的建築物／平台間距，在有關的建築物／平台間距內或者獲准許興建行人天橋、簷篷和特別設計的建築，目的是提升視覺通透度，在市區環境中維持視覺連繫和景觀開揚度。
- 7.25 擬議發展或可適當地採用《可持續建築設計指引》中倡議的設計措施，包括建築物／平台後移和建築物間距，以提升樓宇通透度及視覺舒適度，特別是在行人層面。有關建築物後移和間距的建議須視乎詳細設計是否可行，並須取得相關政府部門的同意。

梯級式的高度設計

- 7.26 為配合由旺角東向東面九龍塘拾級而下的高度輪廓，「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶的支區（1）的擬議發展將採用梯級式高度輪廓。建築物高度不多於主水平基準上 150 米的較高樓宇將設於該支區的西部。建築物高度將會向該支區朝東面下降至不多於主水平基準上 130 米。

空氣流通

- 7.27 根據為支持擬議發展而進行的空氣流通評估報告（下稱「二零二四年空氣流通評估」），建議加入數項主要的改善通風設計，包括：
- （i）把建築物從「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（1）的東南端後移；
 - （ii）在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內沿現有水渠的走線闢設一個闊度最少為20米的水道公園；
 - （iii）在切實可行的情況下，在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶的支區（1）的平台加入增加通透度的設計元素，惟須視乎與相關政府部門的進一步商討而定，並須取得相關政府部門的同意；以及
 - （iv）在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶的支區（1）內預留不少於15米闊的南北向建築物／平台間距。
- 「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶日後的發展項目的設計及布局應加入這些措施。倘日後的設計方案沒有採納這些擬議的改善通風設計，項目倡議人須根據房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局有關空氣流通評估的聯合技術通告第 1/06 號（或最新版本），進行進一步的空氣流通評估研究，以證明日後的發展項目的通風表現不遜於二零二四年空氣流通評估所採用的擬議方案。

環境考慮因素

- 7.28 在進行發展計劃的發展／重建前，視乎與環保署的協定，或須按環保署的要求提交空氣質素影響評估、噪音影響評估、排污影響評估和土地污染評估，以證明從環境角度而言，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。

公眾停車場

7.29 為處理區內泊車需求，將闢設公眾停車場。為善用地下空間，發展計劃會按政府規定在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶的地庫闢設公眾停車場，以供公眾使用。公眾停車場的實際供應及詳細設計，包括位置和泊車位及上落客貨車位的數目，則有待詳細設計階段與相關政府部門再作商討。公眾停車場的業權、管理及保養事宜會於項目發展階段時確定。

7.30 在計算發展及／或重建計劃的有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府規定的公眾停車場，則可免計算在內。

內部交通設施

7.31 發展計劃的擬議發展將提供附屬泊車位及上落客貨車位，兩者的數目將於詳細設計階段根據《香港規劃標準與準則》的相關規定釐定，並須得到相關政府部門同意。

行人流通

7.32 為推廣「易泊好行」（Park n' Walk）概念，若技術上可行，會在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶內的公眾停車場與水道公園南面臨街面之間提供合適的行人通道（高於地面、地面或地下），鼓勵訪客／商戶停泊車輛並步行至水道公園、花墟及周邊地方。

- 7.33 為提升該區及其周邊地方的易行度及連接性，在詳細設計階段將研究闢設三條通往不同方向直接行人通道。這三條行人通道是額外的工務工程／活化措施，不屬於發展計劃的一部分。有關通道包括（i）連接「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶與大坑東遊樂場的通道；（ii）連接「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶與「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（1）的通道；以及（iii）可能會在「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（1）闢設通往港鐵太子站及／或彌敦道商業帶的行人隧道出入口。當局會在「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（1）和「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶為這三條可能闢設的行人通道預留出入口／接駁點。行人通道不論是設於高於地面、地面或地下的位置，須視乎技術上是否可行，並須得到相關政府部門同意。

保存地區特色及街道活力

- 7.34 該區位處花墟一帶，街道環境富有活力，園藝商戶成行成市，擁有獨特而悠久的地區特色。
- 7.35 「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的地面休憩用地將在花墟為公眾帶來可作休閒及地方營造的戶外空間，進一步彰顯街道活力。
- 7.36 視乎詳細設計，在「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（2）、支區（3）、支區（4）及支區（5）除設有地面休憩空間外，亦會設有單層零售樓宇，延續花墟道及園藝街的臨街商舖面。

「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（1）及「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶亦將於地面設有臨街商鋪面，彰顯洗衣街及花墟富有活力的街道環境及零售特色。視乎詳細設計，在「其他指定用途」註明「混合用途（2）」地帶的水道公園內面向花墟道的地方，或會提供戶外空間及／或低矮零售攤檔，以便進一步融入花墟富有活力的街道環境及地區特色。

額外工務工程／活化措施

- 7.37 藉着重建帶來的機會，亦建議於「其他指定用途」註明「混合用途（1）」地帶的支區（2）、支區（3）、支區（4）及支區（5）毗連的後巷及太子道西行車天橋下的空間進行額外工務工程／活化措施，透過翻新、地方營造及／或美化工程配合新設的休憩空間及零售部分／樓宇，優化環境。
- 7.38 連同上文第 7.33 段所建議同屬額外工務工程／活化措施的三條直接行人通道，各項工務工程／活化措施可提升易行度，並與其他市區重建項目產生協同效應。擬議的工務工程／活化措施不屬於發展計劃的一部分，並須視乎可行性，以及與相關政府部門和持份者商討而定，並須取得他們的同意。

分期發展

- 7.39 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，擬議發展將分期實施。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。

8. 計劃的實施

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必需部分。
- 8.2 市建局並未擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地，但擬收購該區內的物業。在有需要的情況下，如果有關物業不能透過收購方式取得，發展局局長會在市建局提出申請後，考慮建議行政長官會同行政會議根據《收回土地條例》收回物業。
- 8.3 市建局會按照既定的政策，向所有合資格的租客提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會（下稱「房協」）及香港房屋委員會（下稱「房委會」）已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。
- 8.4 市建局所收購的物業的非住宅租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局的收購、補償及安置政策會按照發展計劃提出收購建議時的既定政策進行。市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會

二零二四年八月