

市區重建局旺角洗衣街項目(「K28」項目)

主旨

1. 市區重建局(下稱市建局)自 2006 年始，曾就旺角洗衣街項目(下稱「K28」項目)向油尖旺區議會報告發展進程及設計。本文件旨在報告「K28」項目的最新進展及設計的相關事宜。

背景資料

2. 「K28」項目是前土地發展公司在 1998 年宣佈的二十五個項目之一，市建局經過廣泛的公眾諮詢及意見收集後，知悉受項目影響的住戶普遍支持重建，而油尖旺區議會亦多次要求儘快為推行「K28」項目的方案作出決定。市建局遂於 2007 年 12 月 21 日宣布以重建形式啓動「K28」項目。
3. 在諮詢的過程中，市建局了解到地盤內的體育用品商戶期望留下經營的聲音。由於項目範圍覆蓋 19 間出售與體育用品有關的商舖，佔「波鞋街」體育用品店當時數目約四分之一，市建局在設計「K28」項目時，亦加入「體育用品城」的概念，以強化當區專門出售體育用品的地區特色。為盡量保存區內體育用品零售行業的特色，市建局在啓動項目時，同時推出「地區特色體育用品店安排」，以優先租賃協議的形式協助體育用品商戶(不論業主或租戶)在將來重建的「體育用品城」內租賃店舖繼續經營。至今已有 8 間體育用品商戶與市建局簽定有關協議。其餘商戶亦在接納本局的補償後另覓地點繼續營業。
4. 項目在 2007 年開展時，市建局曾向外界及油尖旺區議會介紹初期概念設計方案(下稱「原有方案」)。「原有方案」包括一座住宅樓宇、一個以銷售體育用品為主的三層商用平台及另外兩層康體文娛場所(非商業性質)，總地積比率為 9 倍。當時方案中的樓宇高度為主水平基準以上 120 米)(見附圖一)；而其時的《旺角分區計劃大綱圖》並沒有任何高度限制以規範方案中的樓宇高度。

回應政府新訂要求

5. 2010 年 9 月 17 日，城市規劃委員會展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》供公眾查閱。該圖的修訂項目包括為各個發展地帶訂定新的建築物高度限制，其中「K28」項目地盤亦因此受到影響，其最高建築物高度限制訂定為主水平基準以上 100 米。此外，政府在《2010-2011 年施政報告》中宣布因應可持續發展委員會提出的建議，推出一系列建築設計及樓宇發展收緊政策，包括要求新建建築物加入樓宇之間的分隔或增

加建築物的通透度、樓宇後移、增加綠化覆蓋率等，以加強締造優質及可持續發展的建築環境。較早前，負責部門亦已就此發出詳細的設計指引及實施準則以落實政策。

6. 回應上述政策上的轉變，市建局認為有必要就「K28」項目的「原有方案」作出修改。其中修改的兩個主要範疇為：
 - (i) 「原有方案」建議的 120 米高度超出《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》內對「住宅(甲類)」地帶(即「K28」項目地盤的土地用途)新訂定的主水平基準以上 100 米最高建築物高度限制。
 - (ii) 「原有方案」內地面以上高於 15 米的 2 層平台部份覆蓋的面積及體積所構成的視覺效果、對地面空間及通風環境等影響；而大幅縮減此部份平台面積若使用於康體文娛場所或其他非住宅用途上會有很大限制。
7. 在符合原有設計概念下，市建局就「原有方案」作出適度及相應修改，以達致減低建築物高度、改善地面通風環境、減輕視覺影響等新訂定要求，並同時平衡各個設計上主要考慮因素，使土地的發展潛力得以善用。

修訂後的設計方案

8. 修訂後的設計方案(下稱「修訂方案」)見於附圖二。「修訂方案」將包括一座住宅大樓及三層高平台，平台頂部設梯級式設計的綠化空間，以改善大型平台對路面行人的壓迫感。原有建議中連貫洗衣街與花園街的內部通風廊將予保留，一方面能改善地面通風環境及增加平台建築物的通透感，另一方面能增加地面步行空間及行人環境舒適感，輔以臨街小舖的設計，使街道景物及街上活動更趨豐富。此外，面向奶路臣街的平台建築物將只為三層高，上部通天而不設住宅樓層，並會從地盤界線後移，以擴闊奶路臣街的行人路面及與花園街之間的街角，構成一個地標式的小廣場，以進一步提升將來街道可塑性。修訂後的設計已同時回應了政府制定的可持續建築設計指引內對增加建築物之間間距，樓宇後移及增加綠化覆蓋率等要求，從而達致改善空氣流通狀況，提升行人區的環境質素及提供更多綠化環境等目標。
9. 為符合地盤新訂定的建築物高度限制，「修訂方案」建議一座約 23 層住宅樓宇建於三層商業平台上。建議的建築物高度上限為主水平基準以上 100 米。項目總建築樓面面積約為 2 萬 2 千多平方米，總地積比率仍為最多 9 倍。估計住宅樓宇可提供約 290 個住宅單位，當中約一半可建小型單位。
10. 項目內建議設地下停車場提供項目所需的停車位及上落客貨設施，以配合可持續發展委員會對減少地面停車設施的建議。此舉亦能預留更多地面商舖空間以保留當區街舖臨立的特色。

特點 - 以運動為設計主題

11. 「修訂方案」中的三層商業平台樓面面積約有 5 千平方米(地積比率約為 2 倍)。商業部份仍然保留以運動為設計主題，主要仍為臨街小舖，配以內部通風廊所擴展的臨街舖面面積，將足以融合當區地舖臨立的特色及零售業蓬勃的營商環境，並不會削減「原有方案」內主題概念的重要性。
12. 重建後的「K28」項目將會令經營體育用品的商舖更集中，產生相互間經濟協同效益。以運動為設計主題概念將會與毗鄰的麥花臣球場及市建局「K9」項目(新麥花臣室內場館)有效地串連成為一整體運動城區，產生協同效應及增強地區特色，進一步帶旺人流及商業活力。此外，市建局亦正在規劃旺角街道活化計劃，在制定奶路臣街的活化工程及工程時間表時，會與「K28」項目互相緊密配合，使與周邊項目聯繫起來，全力強化旺角區的地區特色。

項目時間表

13. 「K28」項目已獲行政長官批准項目的收地申請，並已於二月十八日刊憲公布收回土地作重建用途。預期項目會在今年稍後時間開始清拆工程。市建局並會與地政總署擬定批地條款及申請批地文件，儘快展開重建。

總結

14. 「修訂方案」可符合在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》內訂定的主水平基準以上 100 米的地盤建築物高度限制及地盤為「住宅(甲類)」地帶的用途，同時亦能回應政府在建築設計及樓宇發展上新制定的政策，使「K28」項目為區內提供一定數量以體育用品為主的商舖之外，亦能為當區締造更優質及可持續發展的建築環境。
15. 以上簡報的詳情內容，將於會上再作介紹以讓各議員更了解「K28」項目的最新設計及進度。

附圖

附圖一：初期概念設計方案(原有方案)

附圖二：修訂後的設計方案(修訂方案)

市區重建局
2011 年 4 月

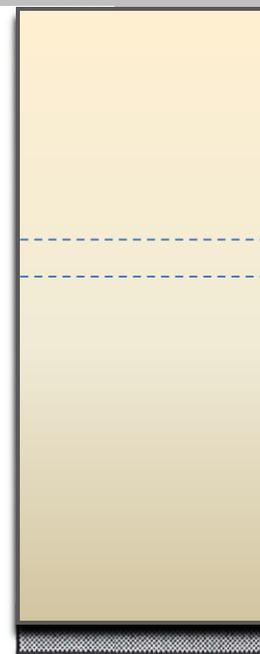
初期概念設計方案 (原有方案) 市區重建局旺角洗衣街項目 (「K28」項目)

附圖一



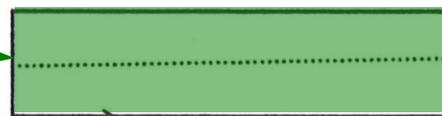
畫家筆下的構想圖

樓宇高度約主
水平基準以上
120米



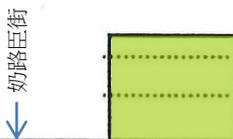
住宅樓宇

內部
通風廊



康體文娛場所

5-6層平台高度



商用平台

街
奶路
↓



修訂後的設計方案 (修訂方案)

市區重建局旺角洗衣街項目 (「K28」項目)

附圖二



畫家筆下的構想圖

