

TOCO PLANNING CONSULTANTS LTD.

TOWN PLANNING, ENVIRONMENT & DEVELOPMENT CONSULTANCY

Room 1410 14/F, Capitol Centre,
5-19 Jardine's Bazaar,
Causeway Bay, Hong Kong.

Tel: 2895 0168

Fax: 2577 2862

E-mail: tocoplanning@hotmail.com

Website: <http://www.tocoplanning.com>



達材都市規劃
顧問有限公司

深水埗區議會
九龍長沙灣道 303 號
長沙灣政府合署 4 字樓

貴會檔案：深水埗區議會文件 32/19

致：何錦萍女士

關注深水埗欽州街 56G-56H 號及 56J-56K 號擬建酒店 引致旅遊巴停泊問題

多謝閣下於二月二十六日發給本公司之電郵。

本公司從深水埗區議會文件中得知貴會議員對申請人在上述地盤擬建酒店的交通安排問題表示關注，因此撰文向議員簡紹本計劃之內容及回應議員的關注。有關簡紹及回應如下：-

1. 項目目的 (圖一)

申請人是西九龍中心業主的子公司，本計劃是希望配合將西九龍中心打造為時裝及設計基地，與政府在深水埗區發展設計和時裝產業之政策配合。西九龍中心內將會提供活動空間及設計工房以舉辦國際及本地活動包括時裝展及設計比賽。為了提供輔助設施及住宿安排給來自世界國地的參加者，申請人計劃於西九龍中心對面興建酒店，配合中心的設施，而且亦對參觀本地文化的旅遊人士，提供住宿設施。本計劃是針對地區的就業及旅遊要求，希望藉此有助本區翻新及催化老區改善。

2. 上落客及泊車安排

申請地盤適合作酒店用途，皆因面向西九龍中心和巴士總站，旁邊有行人天橋直達西九龍中心。此外，地盤鄰近地鐵站和多個巴士站，因此擬議酒店之訪客及員工無須過份依賴的士和私家車抵達地盤，減少車輛進入欽州街和基隆街。交通工程師於今年一月在基隆街進行了停車處的使用統計，結果發現基隆街有足夠的停車處容量應付擬議酒店的上落客活動。假如有團隊或旅行團安排了旅遊巴接送，申請人會在他們預約酒店房間時溝通，安排旅遊巴在西九龍中心上落客及由專用團隊代送行李，加上酒店只有 90 個房間，因此本計劃不會對附近的交通造成影響，引起安全問題。

至於泊車安排，地盤鄰近西九龍中心，中心提供約 550 個公眾車位。交通工程師就此進行了停車場使用率統計，結果發現西九龍中心停車場長期有一定數量的空置車位，足以應付酒店的額外泊車要求。

3. 詳細設計考慮及專業評估

本計劃在確定建築設計時已經小心考慮到計劃對附近交通及人流影響，交通影響評估報告認為擬議酒店不太適合在地盤內提供上落客及泊車設施，原因如下：-

- i. 在欽州街提供車輛出入口不符合運輸策劃及設計的入口位置要求，亦會影響路旁巴士站的運作；
- ii. 在基隆街提供車輛出入口不符合運輸策劃及設計的入口位置要求，而且能見度距離不足，會影響現時的行人輔助線；
- iii. 地盤位於深水埗核心位置，鄰近公共交通配套，包括地鐵、巴士及小巴，酒店訪客及員工能受惠於該設施，而無須過份依賴的士和私家車；
- iv. 擬議酒店只有 90 間房，而且訪客多用公共交通工具，因此計劃所產生的交通流量很小，停車處的使用統計指出基隆街有足夠上落客位容量以應付酒店的上落客活動；及
- v. 西九龍中心停車場使用率統計指出西九龍中心停車場約有 550 個公眾車位，而且有一定數量的空置車位，因此能足夠應付酒店的泊車安排。

基於地盤交通方便，縱使本計劃沒有在地盤內提供交通配套設施，西九龍中心已預留足夠的停車位和上落客位給擬議酒店作交通安排，因此不會對附近道路造成嚴重交通阻塞。本計劃與北河街（圖二）已獲批酒店項目相似，亦是使用鄰近的交通配套設施，因此不會立下不良先例。

4. 擴闊行人通道計劃（圖三）

本計劃建議將擬議酒店面向欽州街和基隆街的建築物界線後退，以改善街道人流暢通，其斜角設計將改善駕駛者駛入基隆街的視覺質素。

5. 社會增益

申請人盼請議員備悉本計劃帶來的社會增益，包括：

- 促進當地社區的文化深度旅遊和創意產業；

- 將改善街道人流暢通及駕駛者駛入基隆街的視覺質素；
- 在酒店四樓提供公眾空間給本地居民休息，有電梯由地下直達；
- 改善區內環境和創造就業機會；
- 支持振興傳統社區的地方經濟。
- 鼓勵區內業主將舊樓宇重建。

6. 公眾支持

本計劃已根據城市規劃條例的要求作出廣泛諮詢，至今共收到 90 份意見書，其中有 89 份對計劃表示支持計劃，當中包括多個創意工業及旅遊團體及當地居民。

希望上述資料能釋除閣議員相關疑慮。酒店是推動旅遊業的重要配套，尤其政府正大力推廣深水埗區的創意及產業旅遊，帶動該區的經濟。而且本計劃規模細小，不會對本區及附近的交通、環境及視覺景觀造成不良影響。

達材都市規劃顧問有限公司

陳達材

陳達材
執行董事

二零一九年三月一日



副本抄送：城市規劃委員會（Ms. Cherry Chan）
荃灣及西九龍規劃處（馮志慧女士 - 高級城市規劃師/深水埗）





圖二：深水埗北河街酒店發展項目



Scale 1: 150

圖三：地下樓宇平面圖