

## 《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》的修訂項目

### 簡介

1. 此文件旨在向區議員簡介《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》的修訂項目。有關修訂涉及窩打老道 54 號一塊用地(下稱「該用地」)，該用地現時為循道衛理聯合教會安素堂及循道衛理楊震社會服務處所在地點(圖 1 及 2)。

### 背景

2. 在二零一四年五月十六日至七月十六日的兩個月期間，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條，展示《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/22》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括修訂該用地的建築物高度限制，並訂明在該處的建築物須後移至少三米的規定。該圖以及其註釋、說明書和修訂項目附表，已分別載於附件 A 至 D，以供委員參考。

3. 該用地在早前生效的《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》上劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限為五層。為了應付該區對教會及社區設施不斷增加的需求，循道衛理聯合教會建議把該用地兩幢現有的建築物重建為單一幢建築物，以重置現有教會及社會福利設施，並為弱智及傷殘人士提供新宿舍。

### 重建建議

4. 擬議重建項目包括一幢 14 層高的建築物，建築物高度為主水平基準上 57 米，包括一層地庫停車場(附件 E)。除了為弱智及傷殘人士而設的新宿舍外，重建方案還包括擴展現有學前教育服務，以及增加教會和社會福利設施(包括長者支援中心、為弱智人士而設的日間活動中心、家庭健康教育及輔導中心，以及學習支援及發展中心)的空間。

5. 為了改善街景及進行地面綠化，重建方案亦建議建築物從毗連窩打老道的地段界線後移三米。

### 技術評估

6. 擬議建築物高度為主水平基準上 57 米，與附近地區並非不相協調，因此不會對附近地區造成重大的視覺影響。由於該用地毗連窩打老道，位處較低的水平，對附近位處京士柏已升高平台上的發展項目的現有開揚景觀，所造成的影響極為輕微。建築物擬從窩打老道後移三米的距離，可用作美化市容種植地帶，有助減低擬議發展可能造成的視覺影響。

7. 預計擬議重建項目不會對附近地區的通風造成負面影響；相反，把建築物後移的建議或可改善窩打老道沿路的通風情況。

8. 由於該用地所在地點公共交通設施完善，亦鄰近油麻地港鐵站，預計擬議重建項目不會對區內的交通網絡構成重大的負面影響。

9. 相關政府部門(包括社會福利署、環境保護署、渠務署及水務署)對有關建議沒有負面意見。

### 修訂

10. 把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，建築物高度限制由五層修訂為主水平基準上 57 米。《註釋》的備註亦有列明在新的「政府、機構或社區(2)」支區的土地範圍內，必須從毗連窩打老道的地段界線後移至少三米。

### 公眾諮詢

11. 依據條例第 7 條，涵蓋該等修訂的《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/22》現在二零一四年五月十六日至二零一四年七月十六日的兩個月期間展示，以供公眾查閱；展示地點包括城市規劃委員會秘書處、北角政府合署及沙田政府合署的規

劃資料查詢處、荃灣及西九龍規劃處，以及油尖旺民政事務處。市民亦可於 [www.ozp.tpb.gov.hk](http://www.ozp.tpb.gov.hk) 瀏覽該圖。市民可就有關修訂向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

12. 現邀請區議員就油麻地分區計劃大綱草圖的修訂項目提出意見。

### 附件

- 附件 A 《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/22》  
附件 B 《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/22》的  
《註釋》  
附件 C 《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/22》的  
《說明書》  
附件 D 《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/22》的  
《修訂項目附表》  
附件 E 概略重建方案
- 圖 1 修訂項目位置圖  
圖 2 修訂項目平面圖

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零一四年六月