

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在徵詢議員對《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》的擬議修訂項目的意見。

2. 背景

土地是寶貴的資源，為求達致地盡其用，規劃署會不時檢討分區計劃大綱圖內的用地規劃。政府理解住屋是市民現時最關注的民生問題，因此視處理房屋問題為首要任務。鑑於公眾對房屋用地的需求迫切，行政長官在施政報告內提出了一連串措施，以增加短中期的房屋土地供應，其中包括將合適的「政府、機構或社區」及其他政府用地改作房屋發展。規劃署在檢討旺角分區計劃大綱圖後，認為兩幅分別位於豉油街與上海街交界及新填地街/上海街的「政府、機構或社區」用地適合改作住宅用途。

3. 擬議修訂項目

3.1 擬議的修訂項目涉及改劃下述兩幅「政府、機構或社區」用地作住宅用途(圖 1)

- 位於豉油街與上海街交界用地 (豉油街用地);
- 新填地街 322-324 號及上海街 445-447 號 (新填地街/上海街用地)

豉油街用地 (圖 2 及圖 3)

3.2 這幅用地位於豉油街與上海街交界，面積約 625 平方米，該地曾作臨時熟食市場之用，現時則用作臨時公眾停車場。考慮到

附近主要是低至中層的住宅發展，用地適宜改作住宅發展之用。

- 3.3 在規劃署於 2009 年完成的「旺角購物區地區改善計劃」研究中，曾建議於該用地興建一間一層高設有自修/活動室的社區中心。此外，油尖旺區議會及其轄下委員會亦曾多次討論於該用地興建一個社區中心/會堂。
- 3.4 若扣除准許的 7.5 倍住用地積比率，住宅（甲類）用地可作非住用用途的地積比率為 1.5 倍，根據 625 平方米的地盤面積，即等於 937 平方米總樓面面積。考慮到地區居民對社區中心/會堂的殷切需求，油尖旺民政事務處建議利用所有可發展空間（即總樓面面積不少於 937 平方米），在擬議發展內提供一間社區會堂，以服務區內居民。因應這要求，規劃署建議在分區計劃大綱圖的註釋內訂明須提供有關社區會堂的規定。

新填地街/上海街用地（圖 2 及圖 4）

- 3.5 用地位於新填地街與上海街之間，呈長方形，面積約 283 平方米。地段上先前建有 4 幢 3 層高戰前樓宇，但已於 2004 年清拆。現時用地空置，附近主要為低至中高密度住宅大廈。考慮到用地位處住宅區及其鄰近的土地用途，用地合適作住宅發展。
- 3.6 規劃署已就改劃建議諮詢相關政府部門。有關部門並不反對改劃這兩幅「政府、機構或社區」用地作住宅發展，有關發展應不會對附近的交通、環境、基建設施帶來負面影響。此外，除上文所述的社區會堂外，相關部門均沒有要求在上述兩幅用地上提供其他政府、機構或社區設施。
- 3.7 具體的修訂建議如下：

擬議修訂項 — 把豉油街用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為
目 A 項 「住宅(甲類)4」地帶，並把建築物高度限制由 2 層

修訂為主水平基準上 80 米¹，與旺角區其他「住宅(甲類)」地帶的限制一致。此外，「住宅(甲類)4」地帶的註釋將訂明用地內須闢設一個總樓面面積不少於 937 平方米的社區會堂。

擬議修訂項 — 把新填地街/上海街用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把建築物高度限制由 2 層修訂為主水平基準上 80 米，與旺角區其他「住宅(甲類)」地帶的限制一致。

4. 下一階段

待收集議員的意見後，我們會將擬議修訂項目及議員的意見提交城市規劃委員會考慮。如同意有關修訂項目，城市規劃委員會將根據《城市規劃條例》第7條展示修訂的旺角分區計劃大綱草圖，為期兩個月，以諮詢公眾。

5. 徵詢意見

請議員就擬議修訂項目發表意見。

附件

圖 1 《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》擬議改劃土地用途

圖 2 擬議修訂項目 A 及項目 B

圖 3 鼓油街用地的相片

圖 4 新填地街/上海街用地的相片

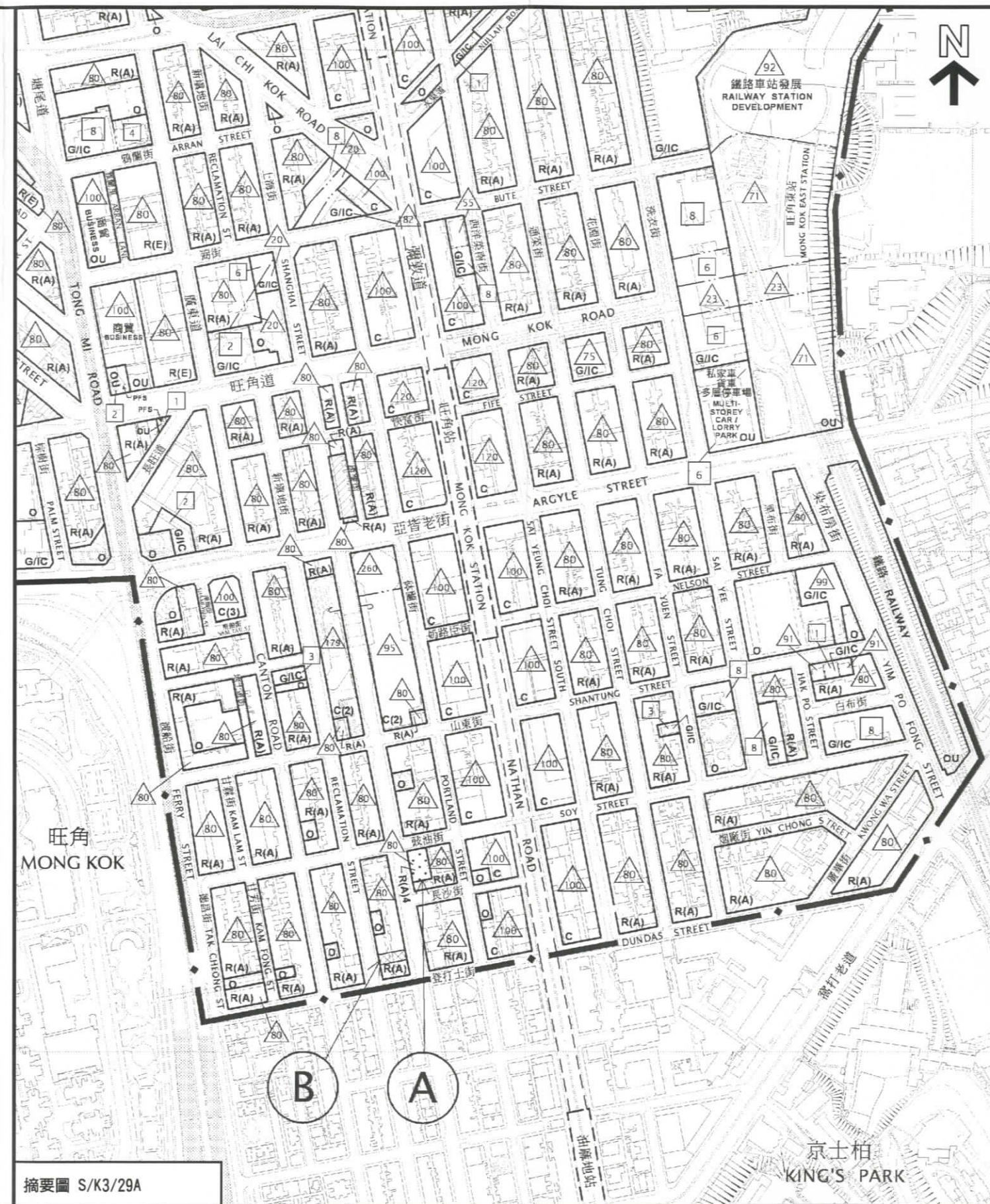
規劃署荃灣及西九龍規劃處

二零一三年四月

¹根據「住宅(甲類)」地帶的註釋，面積 400 平方米或以上的用地的建築物高度限制可增加 20 米至主水平基準上 100 米，以鼓勵合併土地作較大型發展時，提供較佳的輔助設施。



摘要圖 S/K3/29



摘要圖 S/K3/29A

旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29 及
收納擬議修訂項目的旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29A 之比較

本摘要圖於2013年4月16日擬備，所根據的資料為：
於2011年8月12日展示的分區計劃大綱圖編號 S/K3/29

比例尺 1 : 5 000
米 100 0 100 200 300 400 米

規劃署



參考編號

M/K3/13/3

圖 1



照片 1 — 豉油街用地

界線只作識別用

本圖於2013年4月16日擬備，
所根據的資料為攝於
2012年10月5日的實地照片

實地照片

擬議由「政府、機構或社區」地帶
改劃為「住宅(甲類)4」地帶

規劃署



參考編號

M/K3/13/3

圖 3



照片 2 — 新填地街／上海街（由新填地街望）



照片 3 — 新填地街／上海街（由上海街望）

界線只作識別用

本圖於2013年2月20日擬備，
所根據的資料為攝於
2012年10月5日的實地照片

實地照片

擬議由「政府、機構或社區」地帶
改劃為「住宅(甲類)」地帶

規劃署



參考編號

M/K3/13/3

圖 4