

討論文件

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》的修訂

目的

本文件旨在諮詢議員就城市規劃委員會（下稱「城規會」）對《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》作出的修訂項目的意見。

背景

2. 城規會於 2010 年就旺角分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍作出檢討，並訂明多項發展限制，以達致良好的城市形態和避免出現過高或不協調的建築物。

3. 城規會於 2010 年 9 月 17 日展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》，圖則涵蓋上文就發展限制的修訂。圖則展示期間，城規會接獲 10 份申述及一份相關的意見。城規會於 2011 年 4 月 29 日考慮有關申述和意見後，決定不接納所有申述。然而，城規會的決定涉及兩宗司法覆核申請。根據其後法庭對其中一宗司法覆核和有關上訴的裁決，涉及該宗司法覆核的申述須發還城規會考慮。因應法庭的裁決，城規會在考慮了規劃、空氣流通、城市設計、視覺影響及 2011 年後開始實施的《可持續建築設計指引》，對旺角分區計劃大綱圖的發展限制作出了檢討，從而使日後區內的重建項目可以在遵從《可持續建築設計指引》方面更具彈性，並藉此提升新建築物的設計水平和改善行人環境。

4. 屋宇署於 2011 年公布《可持續建築設計指引》，提出三個主要樓宇設計原素，包括樓宇後移、樓宇間距及綠化覆蓋率，目的是改善空氣流通，提升居住環境質素，以及在地面增加綠化覆蓋率等。檢討結果顯示若要令建築物引入該三個樓宇設計原素，但同時保持可容許的發展密度，則「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」、「住宅（甲類）」及「住宅（戊類）」等地帶現時的建築物高度限制，必須略為放寬，以容許建築物在重建時既可用盡所容許的建築面積，亦能符合《可持續建築設計指引》。在是次檢討，所有用地（除洗衣街政府用地之外，另見下文第 6(d)及(e)段）在旺角分區計劃大綱圖所容許的發展密度沒有增加，即地積比率和總樓面面積均維持不變。

5. 此外，為反映「洗衣街及旺角東站政府用地重建規劃及設計研究—可行性研究」(下稱「研究」)的結果並推展所建議的重建計劃，洗衣街政府用地需要進行改劃，該研究的建議已於 2017 年 11 月獲得區議會的支持。另一項修訂涉及一塊位於上海街與豉油街交界用地(下稱「豉油街用地」)的發展要求，以提供政府、機構及社區設施。

主要修訂項目

6. 大綱圖的修訂主要包括部分用途地帶的建築物高度限制的修訂；改劃洗衣街的政府用地；以及修訂豉油街用地的發展要求。詳細內容載於**附件一**的修訂項目表及顯示於**附件二**的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30A》(將重新編號為 S/K3/31)。其主要修訂歸納如下：

建築物高度限制 (綜合建築物高度限制見於**附件三**)

- (a) 位於旺角及太子地鐵站旁「商業」地帶的建築物高度限制，修訂為主水平基準上 130 米；
- (b) 其他的「商業」、「商業(1)」及「其他指定用途」註明「商貿」¹地帶的建築物高度限制，修訂為主水平基準上 110 米；
- (c) 「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)(3)」及「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制，修訂為主水平基準上 100 米；

洗衣街政府用地重建 (洗衣街政府用地平面圖見於**附件四**)

- (d) 因應研究的建議發展設計方案，將主要為「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「私家車/貨車多層停車場」地帶的洗衣街政府用地改劃為「商業(4)」地帶，並將發展的最大總樓面面積限為 141 600 平方米，而建築物高度限制分別訂為主水平基準上 320 米(包括天台構築物)、主水平基準上 23 米及主水平基準上 40 米(包括天台構築物)；

¹ 原先劃作「其他指定用途」註明「商貿(1)」用地的建築物間距的規定亦刪除。

- (e) 大綱圖的《註釋》亦訂明將來發展須提供總樓面面積不少於 4 940 平方米的政府、機構或社區設施，包括一個社區會堂及社會福利設施。另須提供一個公共交通交匯處、過境巴士上落客設施、不少於 130 個公眾泊車位，以及須提供不少於 6 550 平方米的公眾休憩用地²，而其中不少於 3 200 平方米須設於靠近亞皆老街及洗衣街交界處的地面；及

豉油街用地 (豉油街用地平面圖見於附件五)

- (f) 更改「住宅 (甲類)」用地《註釋》中有關豉油街用地的發展要求，以提供總樓面面積不少於 937 平方米的政府、機構或社區設施³。

大綱圖的《註釋》及《說明書》的其他修訂

7. 除上述修訂外，城規會亦修訂了大綱圖的《註釋》及《說明書》有關「商業」、「住宅 (甲類)」、「住宅 (戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的部分，以反映上述對大綱圖的修訂。此外，為支持藝術發展，城規會亦作出一項技術修訂，將「藝術工作室 (直接提供顧客服務或貨品者除外)」列作「住宅 (戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的附表二第一欄用途，並對有關地帶的「康體文娛場所」用途作出相應修訂。

公眾諮詢

8. 城規會將於 2018 年 7 月 13 日，根據《城市規劃條例》第 7 (2) 條，展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》(下稱「大綱圖」)，為期兩個月，以供公眾查閱。

9. 在展示期間，大綱圖將分別存放於城規會秘書處、位於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及油尖旺民政事務處，供市民於辦公時間內查閱；市民亦可登入「法定規劃綜合網站 2」(<http://www2.ozp.tpb.gov.hk>) 瀏覽該圖則。任何人士均可於 2018 年 9 月 13

² 大綱圖的《說明書》亦訂明，在指定為「其他指定用途」註明「鐵路車站發展」的土地範圍內，須在現有旺角政府合署南面的旺角東站平台提供一塊不少於 3 200 平方米的公眾休憩用地，並須關設兩條橫跨聯運街的高架美化行人道連接此「商業 (4)」地帶。

³ 大綱圖的《說明書》亦訂明，在豉油街用地須提供的政府、機構或社區設施是社會福利設施。

日或之前，就有關修訂以書面或透過城規會網站 (http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/draft_plan.html) 向城規會秘書提交申述。

徵詢意見

10. 請議員就大綱圖的修訂發表意見。

附件

- 附件一 修訂項目附表
- 附件二 《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30A》(將重新編號為 S/K3/31)
- 附件三 綜合建築物高度限制
- 附件四 洗衣街政府用地平面圖
- 附件五 豉油街用地平面圖

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

2018 年 7 月

對旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30
的修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1 項 — 把彌敦道兩旁介乎界限街與太子道西之間，以及介乎旺角道與亞皆老街之間「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 130 米。
- A2 項 — 把彌敦道兩旁其他「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 110 米。
- A3 項 — 把位於大角咀道與櫻桃街交界「商業(1)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 110 米。
- B1 項 — 把毗鄰楓樹街和合桃街「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 110 米。
- B2 項 — 把毗鄰塘尾道及旺角道，以及位於大角咀道與埃華街交界「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 110 米。
- B3 項 — 把深旺道及角祥街之間的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並將其建築物高度限制由主水平基準上 20 米及 60 米(或佔地 400 平方米或以上則主水平基準上 80 米)修訂為主水平基準上 110 米。

- C1 項 — 把「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米(或佔地 400 平方米或以上則主水平基準上 100 米)修訂為主水平基準上 100 米。
- C2 項 — 把「住宅(甲類(3))」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並將其建築物高度限制由主水平基準上 60 米(或佔地 400 平方米或以上則主水平基準上 80 米)修訂為主水平基準上 100 米。
- C3 項 — 把「住宅(戊類(1))」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，並將其建築物高度限制由主水平基準上 60 米(或佔地 400 平方米或以上則主水平基準上 80 米)修訂為主水平基準上 100 米。
- C4 項 — 把「住宅(甲類(4))」地帶改劃為「住宅(甲類(3))」地帶，並將其建築物高度限制由主水平基準上 80 米(或佔地 400 平方米或以上則主水平基準上 100 米)修訂為主水平基準上 100 米。
- D 項 — 把一塊土地由「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」及「其他指定用途」註明「鐵路車站發展」改劃為「商業(4)」地帶，並於圖則上訂明支區及於《註釋》列明發展限制；亦保留指定為與旺角道並排且高度為主水平基準上 23 米以上的位置的建築物間距。

將經行政長官會同行政會議批准的廣深港高速鐵路香港段鐵路方案納入圖則，供參考之用。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 刪除「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「備註」中有關兩級建築物高度制度(根據用地面積)的條文。
- (b) 在「商業」地帶《註釋》的「備註」中訂明有關「商業(4)」地帶的最大總樓面面積、建築物高度限制，以及提供政府、機構或社區設施、公共交通設施和公眾休憩用地的要求，並加入有關略為放寬總樓面面積、建築物高度限制，以及提供政府、機構或社區設施和公共交通設施的條文。
- (c) 刪除「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」的《註釋》。
- (d) 修改「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中列明有關於「住宅(甲類)4」(已改劃為「住宅(甲類)3」地帶)地帶內提供政府、機構或社區設施的要求。
- (e) 在「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，及相應把上述地帶第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
COMMUNICATIONS		
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	[Symbol]	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	[Symbol]	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	[Symbol]	高架道路
MISCELLANEOUS		
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	[Symbol]	規劃範圍界線
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	[Symbol]	市區重建局發展計劃範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	[Symbol]	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	[Symbol]	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	[Symbol]	(註釋) 內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	[Symbol]	最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
COMMERCIAL	10.56	7.21	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	0.04	0.03	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	42.56	29.05	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	2.82	1.92	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	12.93	8.82	政府、機構或社區
OPEN SPACE	8.74	5.97	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	9.58	6.54	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	58.96	40.23	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	0.33	0.23	市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	146.52	100.00	規劃範圍總面積

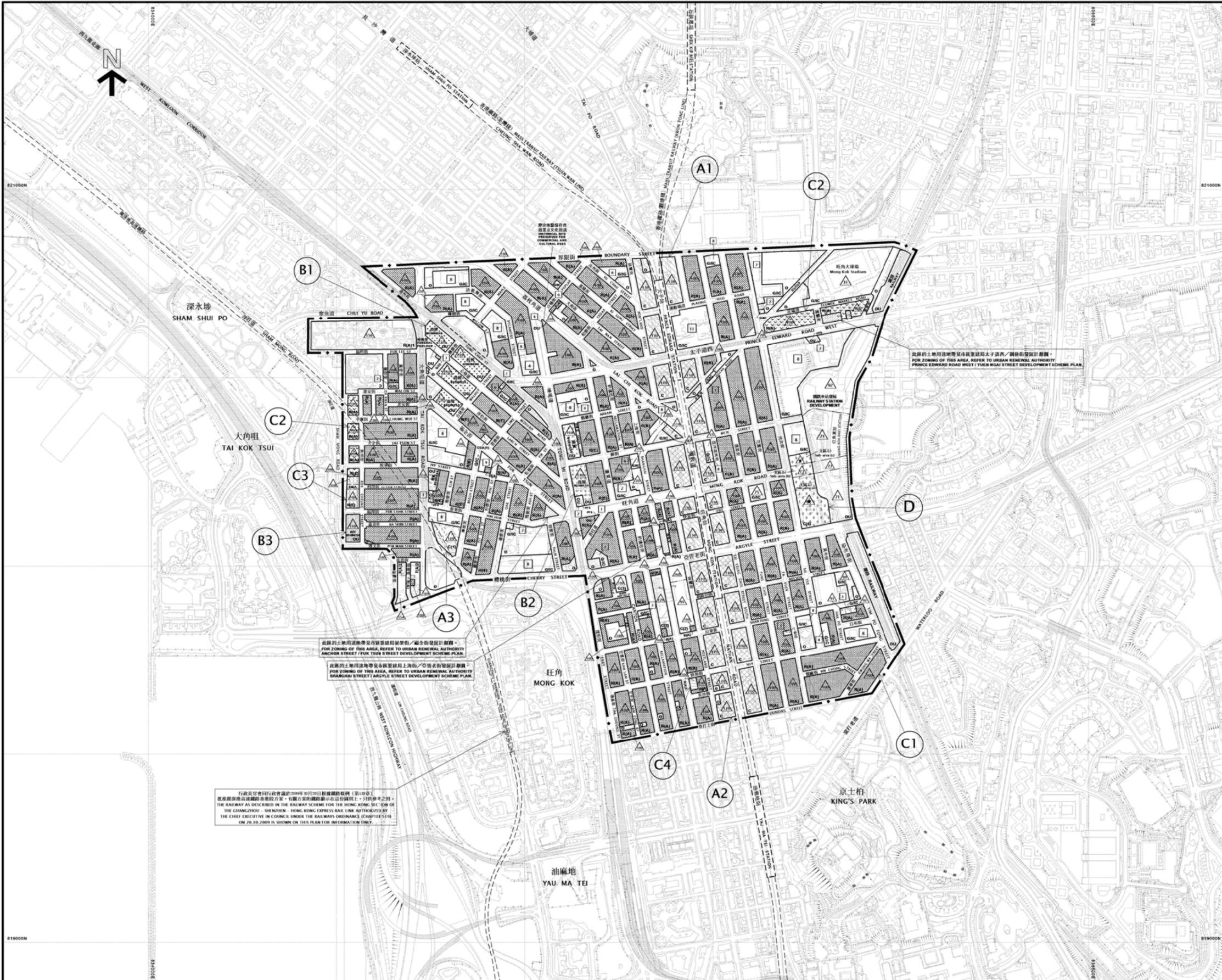
夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第7條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

草圖編號 S/K3/30 的修訂
AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/K3/30

按照城市規劃條例第7條展示的修訂
AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

修訂項目 A 1 項 AMENDMENT ITEM A1	修訂項目 C 1 項 AMENDMENT ITEM C1	[Symbol]
修訂項目 A 2 項 AMENDMENT ITEM A2	修訂項目 C 2 項 AMENDMENT ITEM C2	[Symbol]
修訂項目 A 3 項 AMENDMENT ITEM A3	修訂項目 C 3 項 AMENDMENT ITEM C3	[Symbol]
修訂項目 B 1 項 AMENDMENT ITEM B1	修訂項目 C 4 項 AMENDMENT ITEM C4	[Symbol]
修訂項目 B 2 項 AMENDMENT ITEM B2	修訂項目 D 項 AMENDMENT ITEM D	[Symbol]
修訂項目 B 3 項 AMENDMENT ITEM B3		[Symbol]

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



此區的土地用途由香港市區重建局/綜合發展計劃
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY ANCHOR STREET / YAU TSIU STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN

此區的土地用途由香港市區重建局/綜合發展計劃
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY SHAMSHUI STREET / ANCHOR STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN

行政長官會同行政會議於2009年10月10日批准鐵路發展條例(第198號)修訂的香港鐵路有限公司方案，有關方案的鐵路線中在該區內上、下行車道之用。
THE RAILWAY AS DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR THE HONG KONG SECTION OF THE CONQUERING - SHEK KUI - HONG KONG EXPRESS RAIL LINE AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE RAILWAYS ORDINANCE (CHAPTER 514) ON 20.10.2009 IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

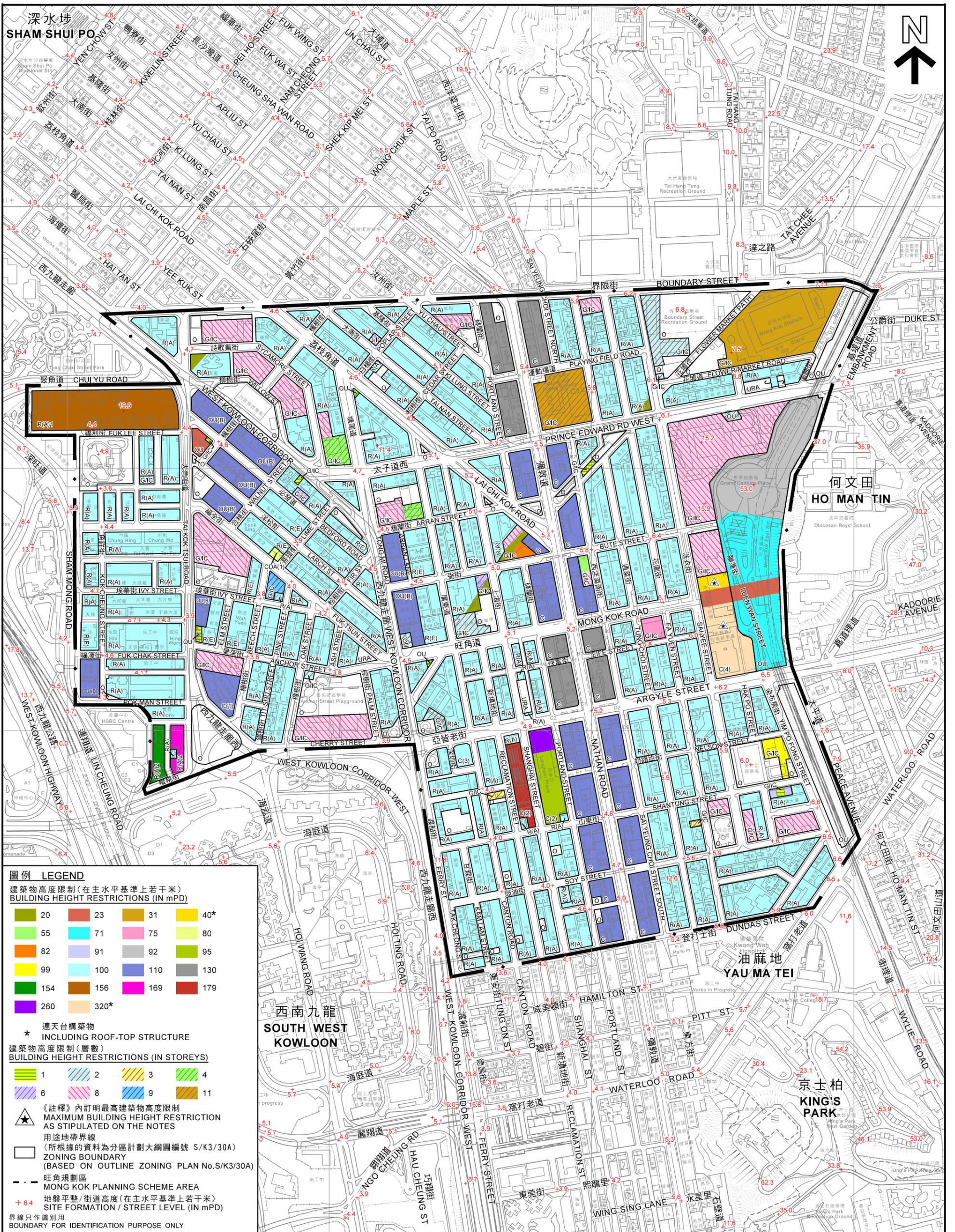
香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的旺角(九龍規劃區第3區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 3 - MONG KOK - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/K3/30A



旺角區 MONG KOK AREA

綜合建築物高度限制
CONSOLIDATED BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

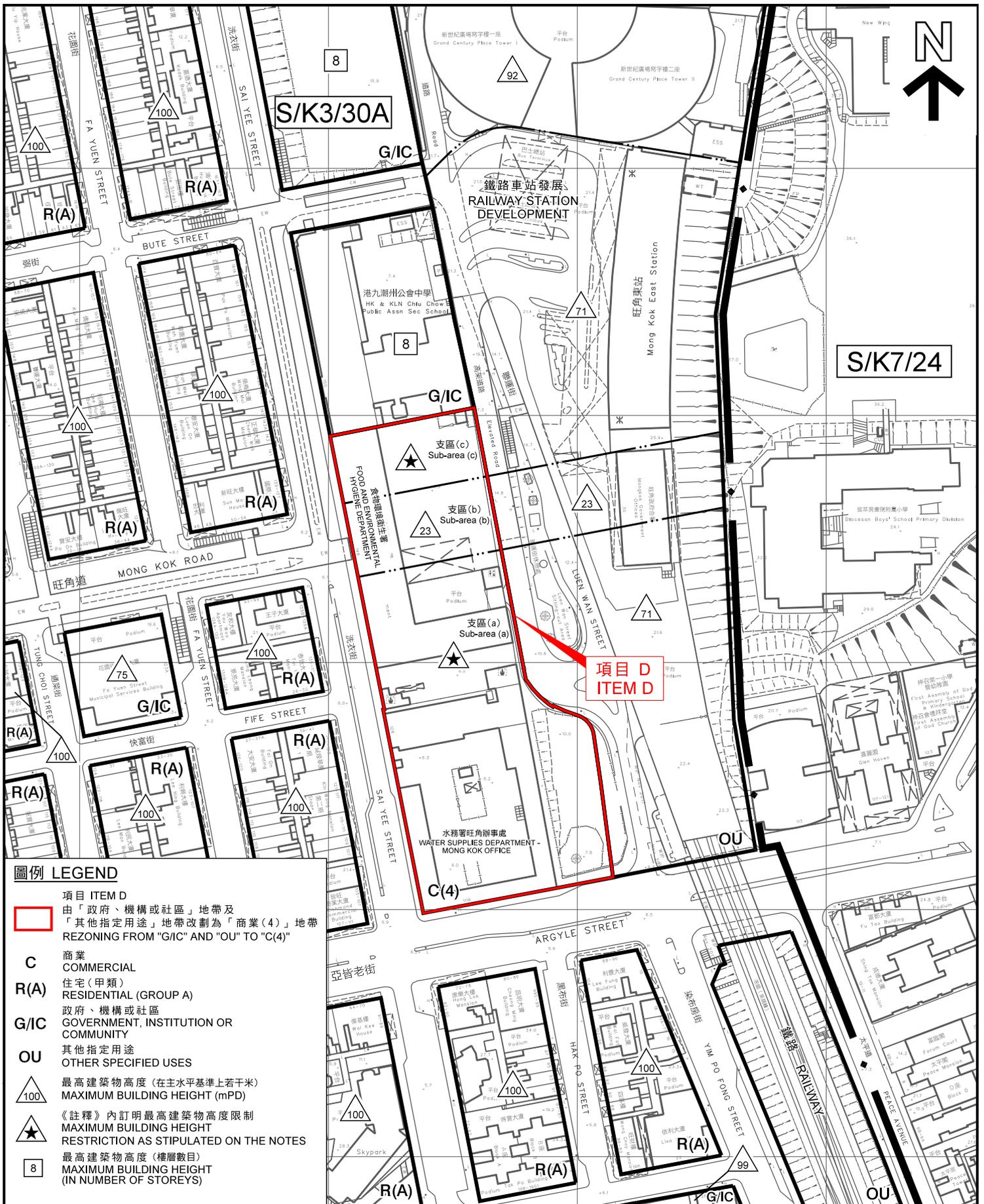


參考編號
REFERENCE No.
M/K3/17/3

附件三
Annex 3

本摘要圖於2018年7月3日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-NW-B及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.7.2018
BASED ON SURVEY SHEET No.11-NW-B & D





圖例 LEGEND

- 項目 ITEM D
- 由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶改劃為「商業(4)」地帶
REZONING FROM "G/IC" AND "OU" TO "C(4)"
- C** 商業
COMMERCIAL
- R(A)** 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- G/IC** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- 100 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (mPD)
- 註釋內訂明最高建築物高度限制
RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES
- 8 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

平面圖 SITE PLAN

洗衣街政府用地

SAI YEE STREET GOVERNMENT SITES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本摘要圖於2018年7月3日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NW-14D及19B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.7.2018
BASED ON SURVEY SHEET Nos.
11-NW-14D & 19B

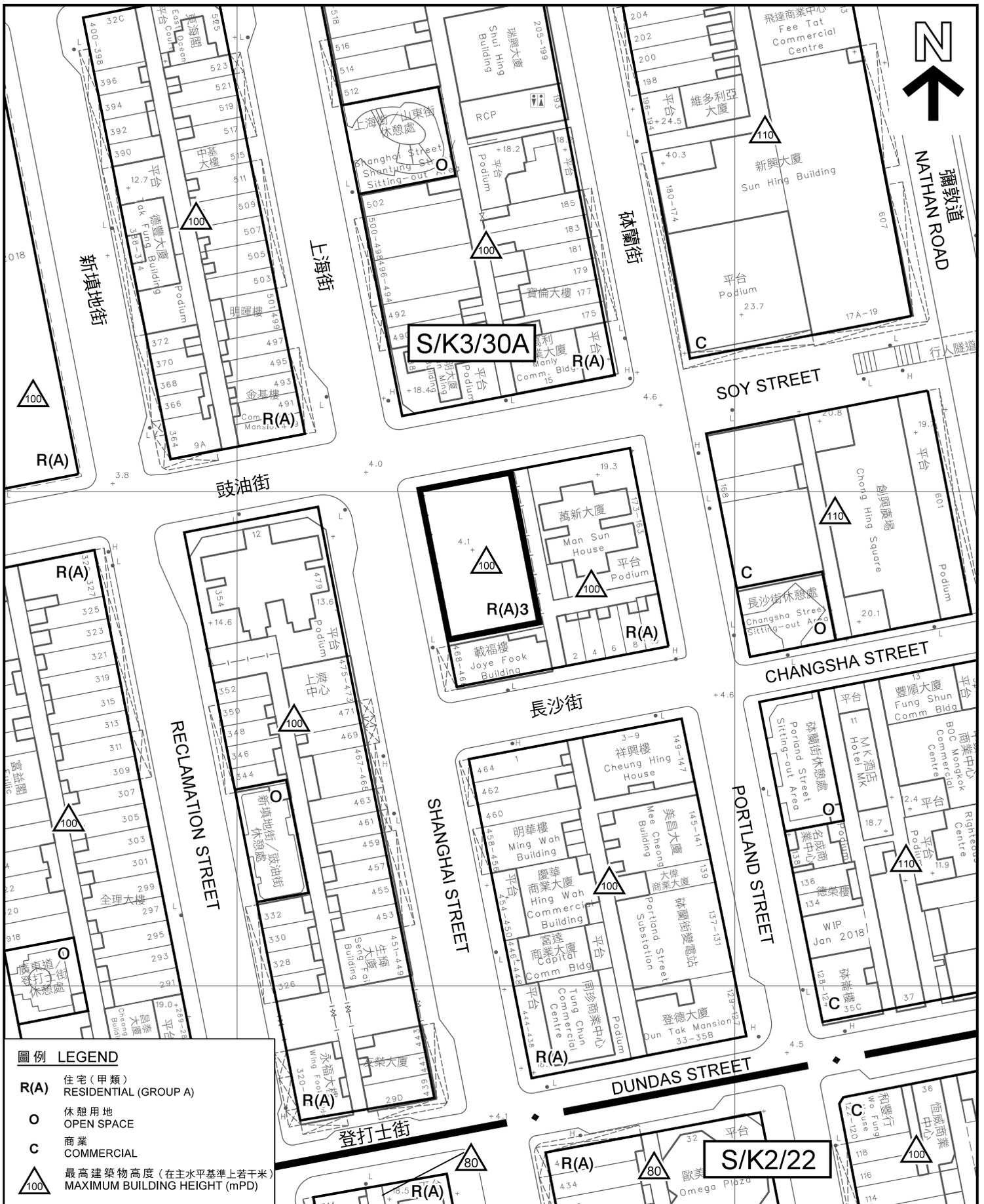
參考編號
REFERENCE No.

M/K3/17/3

附件四

Annex 4





平面圖 SITE PLAN

鼓油街用地
SOY STREET SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本摘要圖於2018年7月3日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NW-19D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.7.2018
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-NW-19D

參考編號
REFERENCE No.

M/K3/17/3

附件五

Annex 5

