

油尖旺區議會

市區重建局「油麻地旺角地區研究」計劃進度報告

目的

本文件旨在向油尖旺區議會介紹市區重建局(下稱「市建局」)正進行的「油麻地及旺角地區研究」(下稱「油旺研究」)的最新進度。

背景及研究內容

2 油旺研究計劃由 2017 年 5 月開始，目的旨在透過地區規劃研究及技術評估，探討市區更新的大方向，並以小區規劃模式配合市建局的「5R」更新策略(包括重建、復修、保育、活化及改造重設)去推行不同更新方案。同時也會以切實可行的政策措施及執行模式去推展市區更新工作策略，讓市建局及各持份者更有效地應付日益嚴重的市區老化問題。

3 研究主要覆蓋兩大範圍：第一是以規劃為基礎的「市區更新總綱概念藍圖」研究。這研究部份主要是以規劃參數及技術評估去分析現時油旺市區老化的幅度及區內更新契機與限制，再加入「智慧城市」及「地區營造」等元素，擬議「市區更新總綱概念藍圖」(下稱「概念藍圖」)的不同方案供公眾討論。

4 第二部份是「政策框架及實施機制」研究，主要是探討現時市區更新的架構、政策、程序及機制並制定一套較全面及可行的策略去實施不同的市區更新方案。(研究過程見附件一)

## 規劃基線研究的結果及初步方向

5 在收集有關的規劃數據後結果顯示，在研究範圍內的三千多幢樓宇中，有九成以上樓齡超過 30 年，其中樓宇狀況不理想的佔四成以上，樓齡中位數達到 50 年以上。現時研究範圍內舊樓重建的速度亦遠追不上樓宇老化的趨勢；而在規劃參數的上限內，可容許的剩餘可建樓面總面積只有約一成（約 80 萬平方米以上），地點亦分散零碎，難以依靠現時機制推行有效益的區域更新。研究範圍內人口及居住密度為全港十八區中最高，道路佔土地面積超過四成，而公共休憩空間卻只有不足一成，相對規劃標準明顯不足。

6 從基線研究中所得出來的契機及限制，加上對不同區域市區老化幅度的分析，市建局會初步尋找數個具更新機會的地區作為概念藍圖不同方案的主要骨幹，並成為未來實施市建局的「5R」更新策略、小區規劃及各種新機制與措施的平台。

7 研究將提供三個不同的概念藍圖擬議方案，分別為「正」、「負」及「零」的密度方案以作為日後公眾諮詢的參考基準。

8 「正」方案的概念藍圖會在不超過基建及環境影響負荷能力上適當地增加發展密度，但亦會以小區規劃及設計手法提供所需的公共空間。「負」方案的概念藍圖會以降低密度為原則，有策略地去減低建築密度以至人口，並提供更多休憩用地。「零」方案則會以現時「分區計劃大綱圖」所容許的建築密度上限為基礎去進行舊區重整。另外，亦會因應以上三個方案的特點去配以相應的政策框架、實施機制及財務負擔安排。

9 以上方案均會配合相應的「智慧城市」及「地方營造」概念，再以規劃手段及適當的政策措施，有效地分不同時段去重整舊區，從而提升規劃裨益，也達致地盡其用的目的。

## 政策框架及實施機制研究的初步結果

10 研究團隊亦同時進行了政策框架及實施機制的基線研究。在架構定位上初步建議政府增撥資源去處理並配合市建局日益繁重和較大規模的舊區更新工作；在規劃、屋宇及地政方面，精簡程序並提供優化措施，包括研究以不同的規劃手段推動各持份者及市建局更有效地參予市區更新的工作。

## 公眾諮詢及定期向區議會匯報

11 在完成概念藍圖的三個不同方案及不同政策及機制建議後，會將研究內容提交發展局，並會與發展局相討將研究計劃以「市區更新地區諮詢平台」的模式向公眾進行諮詢，以聽取市民對油旺研究內有關方案及政策的意見。

12 請各位議員備悉有關「油旺研究」文件內容。市建局會於研究期內定期向區議會匯報進度。

市區重建局

2019年1月

