

討論文件

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

擬議發展設計方案

目的

「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「洗衣街政府用地研究」）剛就洗衣街的政府用地草擬了發展設計方案。本文旨在諮詢議員對方案的意見。

背景

2. 規劃署在二零零九年完成的「旺角購物區地區改善計劃」中，提出了重建洗衣街政府用地的建議，有關地點現為食物環境衛生署（下稱「食環署」）辦事處暨車房、水務署辦事處和聯運街臨時停車場。為此，規劃署於二零一五年初委聘顧問進行是項洗衣街政府用地研究，探討有關用地作為綜合發展的潛力，同時研究如何善用該幅土地以改善區內現時情況，包括提供新的公共運輸交匯處和更多的政府、機構或社區設施，以及公共休憩空間。用地上現有的食環署和水務署設施的拆卸工程預計約於 2020 年底完成（圖一及圖二）。

擬議發展設計方案

3. 旺角是香港的旅遊及購物娛樂中心，著名地點包括「女人街」、「波鞋街」、「金魚街」，以及花園街露天市集等。研究地點位於旺角交通樞紐，東部是港鐵旺角東站及公共運輸交匯處，設有巴士和公共小型巴士總站，以及的士站。旺角及太子地鐵站位於研究地點以西和西北不遠處，附近亦有多個公共小型巴士及過境巴士總站，四通八達，毗鄰北面是一個大型購物商場，設有酒店和寫字樓。研究地點如作商業用途可產生協同效應；如作住宅發展，居住環境會受附近繁忙的車路和鐵路所產生的噪音影響。

4. 研究初步認為有關地點較適合作商業發展，除了可提供區內所需的公共和社區設施外，亦可提供甲級寫字樓、酒店和餐飲零售等設施。基於上述的發展概念，顧問公司提議了三個設計方案（圖三及圖四）。

方案的相同部份

5. 三個設計方案均擬議提供以下的公共運輸設施、政府、機構或社區設施，以及道路改善和行人連接通道：

- (i) 公共運輸交匯處
 - 提供兩層公共運輸交匯處。
 - 位於地面的一層會用作公共小型巴士站，提供約 60 多個車位，預計可搬遷現時位於（1）介乎旺角道與亞皆老街之間一段通菜街和花園街；及（2）介乎花園街與洗衣街之間一段快富街的公共小型巴士站。
 - 位於地庫第一層會供過境巴士使用，提供約 20 個上落客位，預計可搬遷現時太子及旺角區的過境巴士站。
- (ii) 政府、機構或社區設施
 - 提供一間長者鄰舍中心、一間長者日間護理中心、一間青少年綜合服務中心和一間精神健康綜合社區中心。
- (iii) 公眾停車場
 - 有關發展除了會根據香港規劃標準與準則提供足夠的泊車位及上落客貨車位外，亦會額外提供約 80 個公眾泊車位（包括重置現時聯運街臨時停車場所需的車位）。
- (iv) 通風廊
 - 提供由旺角道向旺角東站方向伸延約 30 米闊的通風廊。
- (v) 行車路及行人路擴闊
 - 擴闊沿發展用地旁的一段洗衣街、亞皆老街和聯運街的行車路和行人路，並進行有關道路及其交界處的改善工程。
- (vi) 行人連接通道
 - 為旺角東站與旺角道行人天橋之間提供直接的行人接駁通道，使行人可更方便地往來港鐵旺角東站和旺角站；此外，亦為計劃中的亞皆老街行人天橋提供行人接駁通道，更有效地連接旺角東站和旺角其他地方。
- (vii) 公共休憩用地
 - 位於洗衣街和亞皆老街交界的地方會建議用作廣場，並會原地保留位於水務署用地內和旁邊的三棵細葉榕樹，融入擬議的廣場中。旺角東站平台南端，現為空地和旺角政府合署停車場的地方會建議用作公共休憩用地，以善用土地資源。

6. 三個設計方案的發展參數同樣為地積比率 12 倍，總樓面面積約為 14 萬平方米，包括公共運輸交匯處、政府、機構或社區設施和公眾停車場。

方案的主要分別

7. 三個設計方案的主要分別在於公共休憩空間的面積、行人視野，以及建築物高度（圖四至圖九及表一）。

方案一：可提供的公共休憩用地和廣場面積約 7,000 平方米，為三個方案中最小，因應城市設計保護山脊線的要求，建築物高度約為 30 層（主水平基準上約 145 米），為三者中最低。可是，三幢大樓高度劃一，且行人視野大部份會被新的建築物遮擋。

方案二：可提供的公共休憩用地和廣場面積約 8,800 平方米，比方案一為多，但整體而言建築物高度有所提高。三幢建築物為階梯式設計，高度分別約為 5 層、35 層及 50 層（主水平基準上分別約為 35 米、165 米和 230 米），行人的視野較方案一開揚。兩幢高樓中，其中一幢超越筆架山和獅子山的山脊線。

方案三：可提供的公共休憩用地和廣場面積為三者中最大，約 9,700 平方米。為了增加公共休憩空間和成就開揚布局，建築物高度會進一步提高，地盤中間建築物約 75 層（主水平基準上約 350 米），超越上述的山脊線，但南北兩邊均為低矮建築，只有 4 至 6 層（主水平基準上分別約為 30 米和 40 米），因此行人視野是三個方案中最為開揚。這方案是地標式設計，能配合擬議發展項目日後成為該區的交通樞紐和商業娛樂中心的特色。

表一：三個設計方案的比較

	方案一	方案二	方案三
地盤面積	1.18 公頃		
地積比率	12 倍		
總樓面面積 (平方米)			
商業 (可供甲級寫字樓、酒店、商舖及娛樂等用途)	125,000		
政府、機構或社區設施	5,000		
公共運輸交匯處及公眾停車場	11,000		
總計	141,000		
建築高度 層數	三幢樓宇 劃一為 30 層	三幢樓宇 分別為 5 層、35 層和 50 層	三幢樓宇 分別為 4 層、6 層和 75 層
主水平基準上	劃一為 145 米	分別為 35 米、165 米和 230 米	分別為 30 米、40 米和 350 米
休憩空間 (平方米)*	7,000	8,800	9,700
布局	- 三幢樓宇高度一致 - 由北向南成一字型排列	- 北面為低矮建築 - 中間和南面為高樓 - 階梯式設計	- 北面和南面均為低矮建築 - 中間為高樓 - 地標式設計
山脊線	沒有超越	超越	超越
行人視野	大部份被遮擋	較開揚	最開揚

* 休憩空間包括旺角東站平台上的擬議休憩用地

下一步

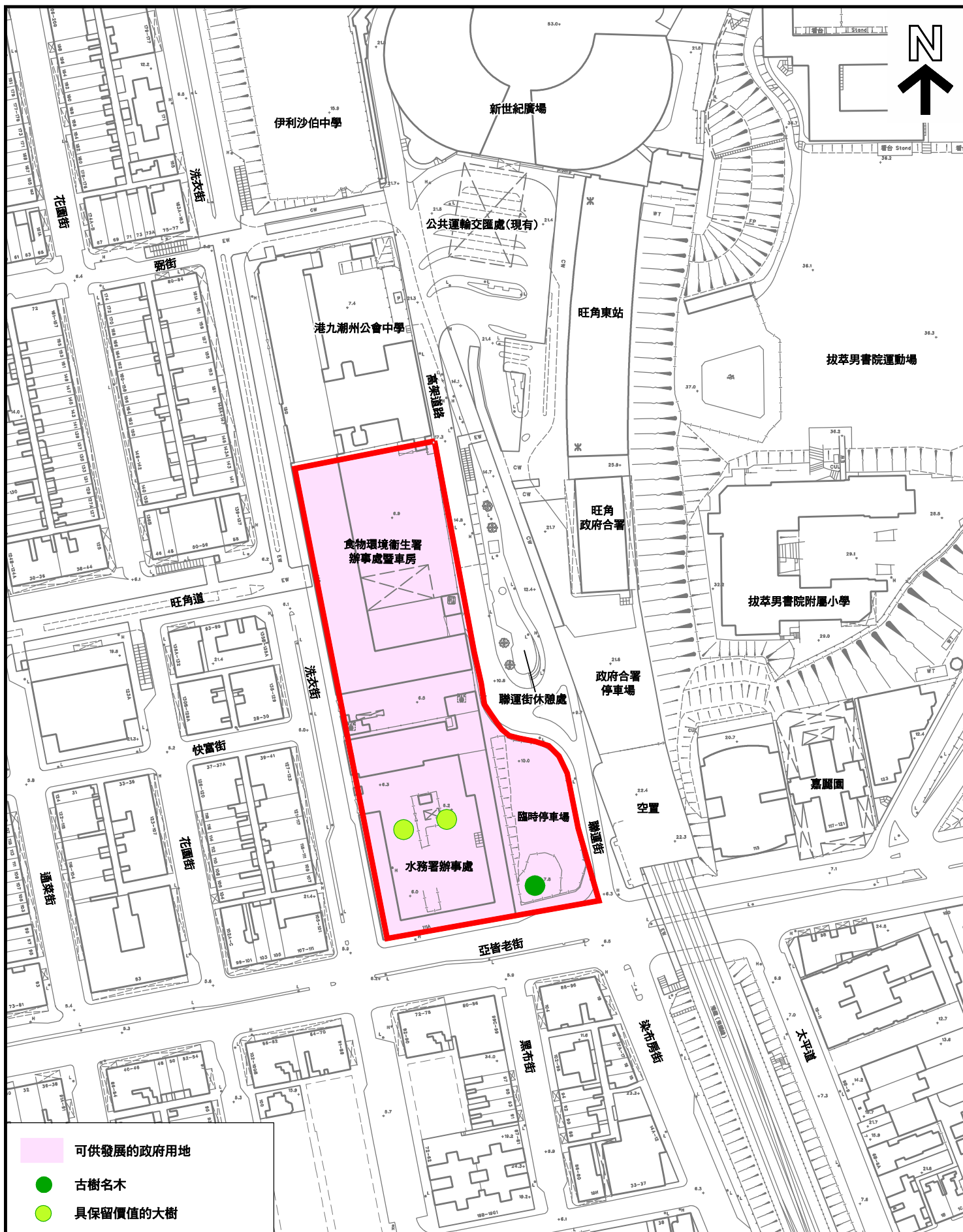
8. 我們會考慮議員及其他持份者的意見，因應所得意見適當地修訂發展設計方案。其後，我們會就經修訂的發展設計方案進行詳細的技術評估及制定落實方案的建議。研究結果會作為日後修訂分區計劃大綱圖及批地的依據。

徵詢意見

9. 請議員就上述三個方案提出意見。

附件

- 圖一 擬議發展地點
- 圖二 航攝照片
- 圖三 發展設計方案平面圖
- 圖四 發展設計方案立體圖
- 圖五 對行人的視覺影響 – 由亞皆老街及洗衣街交界眺望的合成照片
- 圖六 對行人的視覺影響 – 由現時亞皆老街行人天橋眺望的合成照片
- 圖七 對行人的視覺影響 – 由旺角東站前面公共運輸交匯處眺望的合成照片
- 圖八 對山脊線的視覺影響 – 由中環 7 號碼頭觀景點眺望的合成照片
- 圖九 對山脊線的視覺影響 – 由上環中山紀念公園觀景點眺望的合成照片



- 可供發展的政府用地
- 古樹名木
- 具保留價值的大樹

擬議發展地點

擬議發展地點

本摘要圖於2016年3月15日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.3.2016

米 METRES 40 0 40 80 METRES

SCALE 1 : 2 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/16/25

圖 一



擬議發展地點

航攝照片

PLANNING
DEPARTMENT



本摘要圖於2016年3月15日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.3.2016

SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 METRES 40 0 40 80 METRES

REFERENCE No.
M/HOLS/16/25

圖 二

方案一

The diagram illustrates a proposed development area outlined in red. Key features include:

- 旺角車站** (Mong Kok Station) and **旺角政府合署** (Mong Kok Government Offices) at the top.
- 新世紀廣場** (New Century Plaza) on the left.
- 現有公共運輸交匯處** (Existing Public Transport Interchange) and **現有行人天橋** (Existing Pedestrian Bridge) near the station.
- 聯運街** (Lianyun Street) and **聯運街休憩處** (Lianyun Street Rest Area) in the center.
- 高架道路** (Flyover) running horizontally across the middle.
- 港九潮州公會中學** (Hong Kong and Kowloon潮州 Association Chinese School) at the bottom left.
- 現有旺角道行人天橋** (Existing Mong Kok Road Pedestrian Bridge) at the bottom.
- 洗衣街** (Lai Yee Street) and **永興街** (Yung Hing Street) at the bottom right.
- 計劃中亞答街行人天橋** (Proposed Assa Street Pedestrian Bridge) at the bottom right.
- 擬議綠化行人天橋** (Proposed Greened Pedestrian Bridge) at the top right.
- 擬議休憩用地** (Proposed Rest Area) and **擬議連接通道** (Proposed Connection Passage) on the right.
- 發展用地** (Development Land) in the center-right, containing several **30層** (30-story) buildings, **平台** (platforms), and a **廣場** (plaza).

方案二

The diagram illustrates the proposed development layout for Scheme 2. The site is bounded by a red line. Key features include:

- Transportation:** 旺角東站 (Wong Ang East Station) to the northwest, 旺角政府合署 (Wong Ang Government Offices) to the north, and 港九潮州公會中學 (Hong Kong and Kowloon潮州公會中學) to the southwest. A 現有公共運輸交匯處 (Existing Public Transport Interchange) is located near the station. A 現有旺角道行人天橋 (Existing Wong Ang Road Pedestrian Bridge) is shown at the bottom.
- Proposed Infrastructure:** 擬議綠化行人天橋 (Proposed Greened Pedestrian Bridge) and 擬議連接通道 (Proposed Connection Passage) are indicated.
- Building Layout:** The development consists of several blocks: a 50-story building, a 35-story building, and a 5-story building, each with an adjacent platform (平台) and a plaza (廣場). A 擬議休憩用地 (Proposed Recreational Land) is located to the northeast.
- Streets:** 聯運街 (Lian Yun Street) runs horizontally through the center. 洗衣街 (Lai Yee Street) and 寧曉街 (Ning Xiao Street) run vertically to the south.
- Other Landmarks:** 新世紀廣場 (New Century Plaza) is located to the west, and 計劃中亞答街行人天橋 (Planned Abaya Street Pedestrian Bridge) is shown at the bottom right.

方案三

旺角東站

旺角政府合署

聯運街

新世紀廣場

現有公共運輸交匯處

現有行人天橋

港九潮州公會中學

現有旺角道行人天橋

高架道路

4層

平台

75層

6層

廣場

洗衣街

洛麟路

亞答街

亞答街

計劃中亞答老街行人天橋

擬議綠化行人天橋

擬議休憩用地

擬議連接通道

本摘要圖於2016年3月15日擬備 EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.3.2016	發展設計方案平面圖
---	------------------

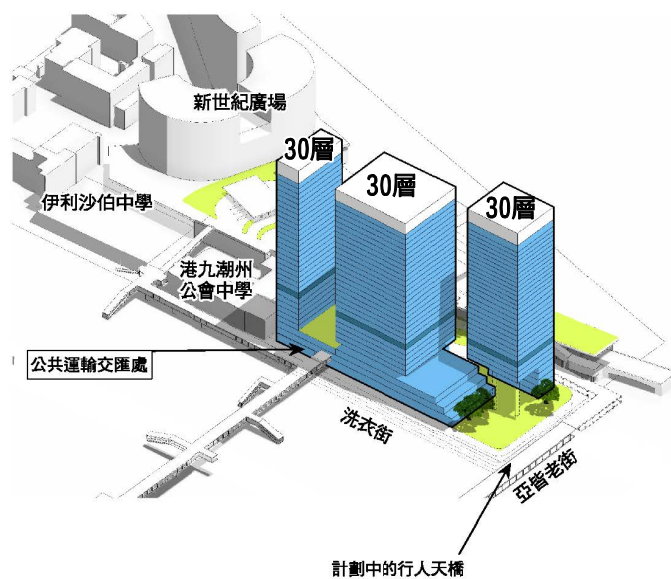


參考編號
REFERENCE No.

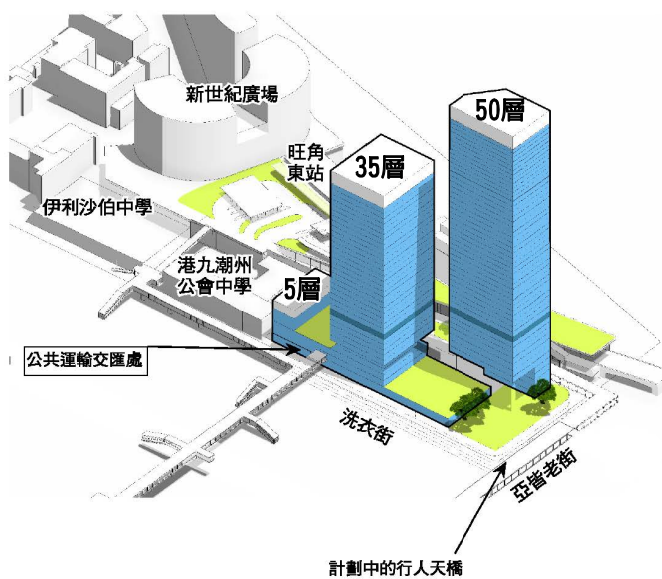
M/HOLS/16/25

圖三

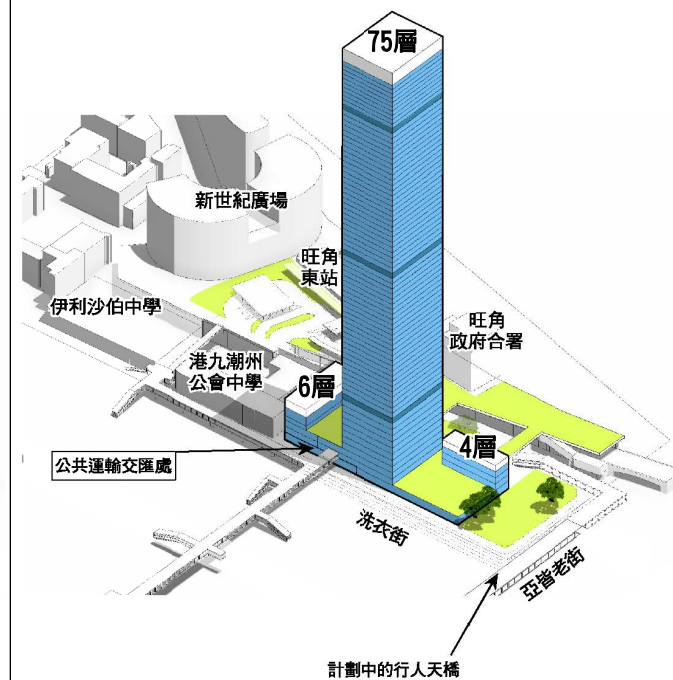
方案一



方案二



方案三



發展設計方案立體圖

本摘要圖於2016年3月15日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.3.2016

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



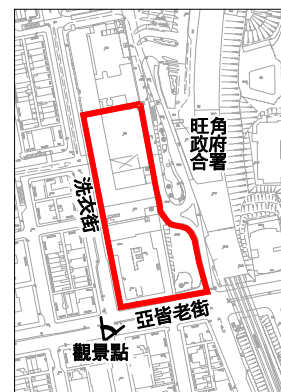
參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/16/25

圖 四

現狀



方案一



方案二



方案三

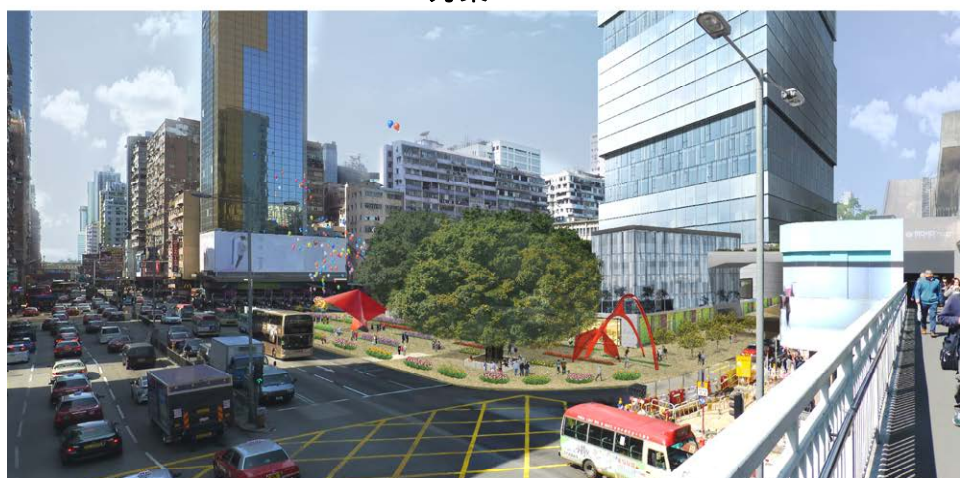
現狀



方案一



方案二



方案三



對行人的視覺影響
由現時亞皆老街行人天橋眺望的合成照片

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



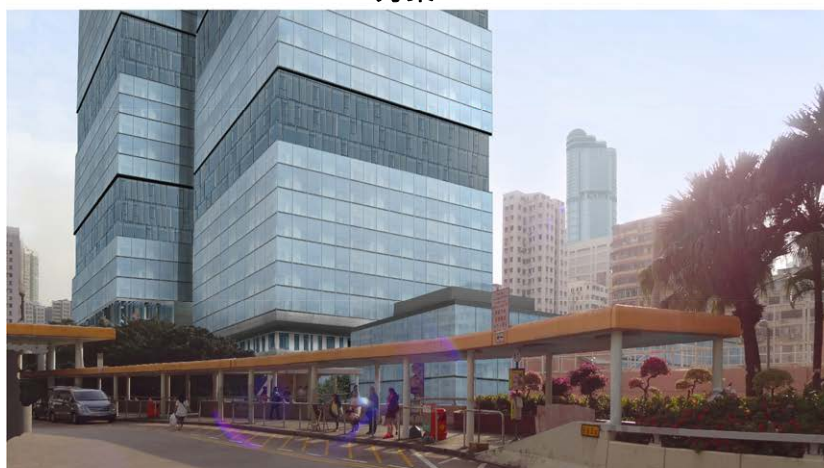
參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/16/25

圖 六

現狀



方案一



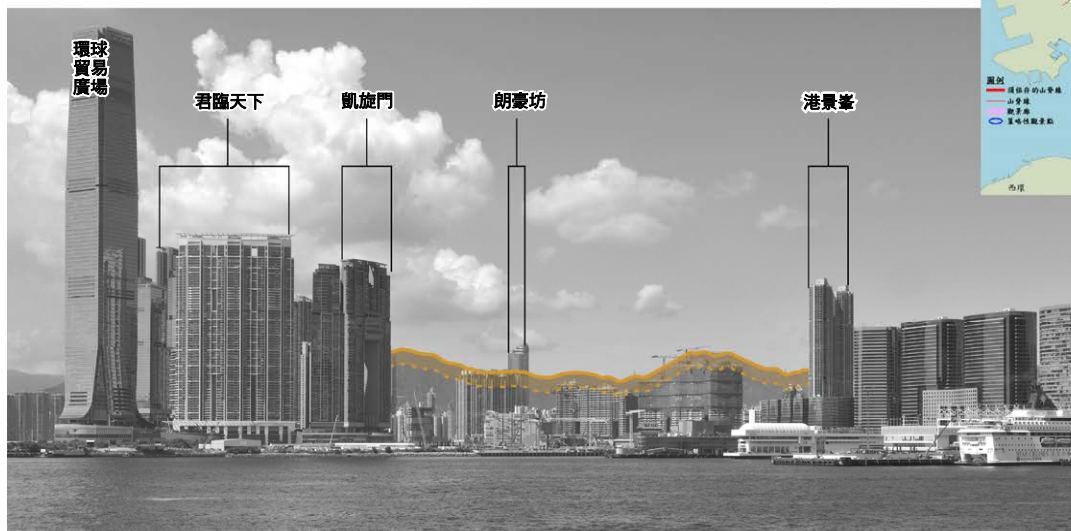
方案二



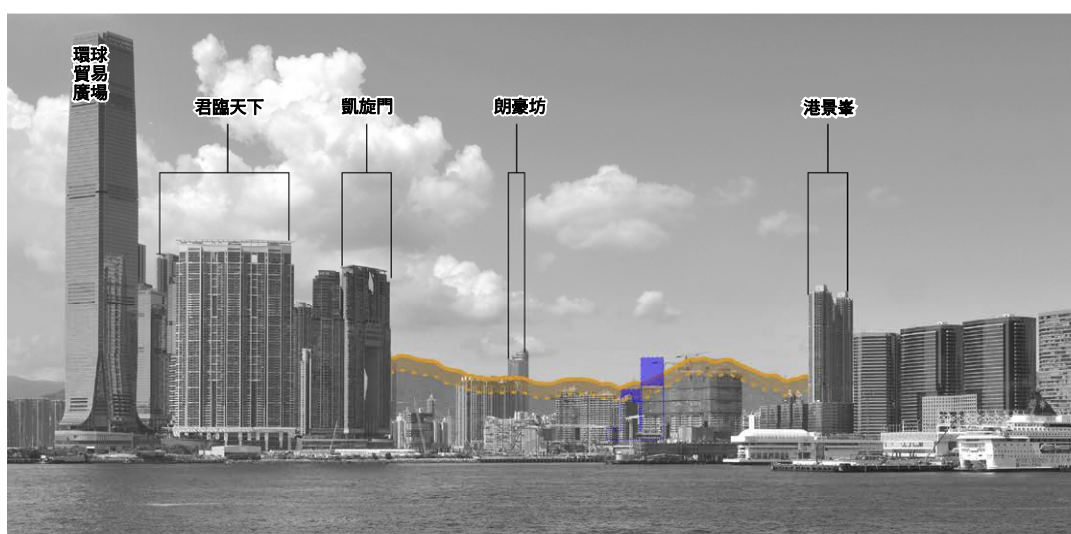
方案三

對行人的視覺影響
由旺角東站前面公共運輸交匯處眺望
的合成照片

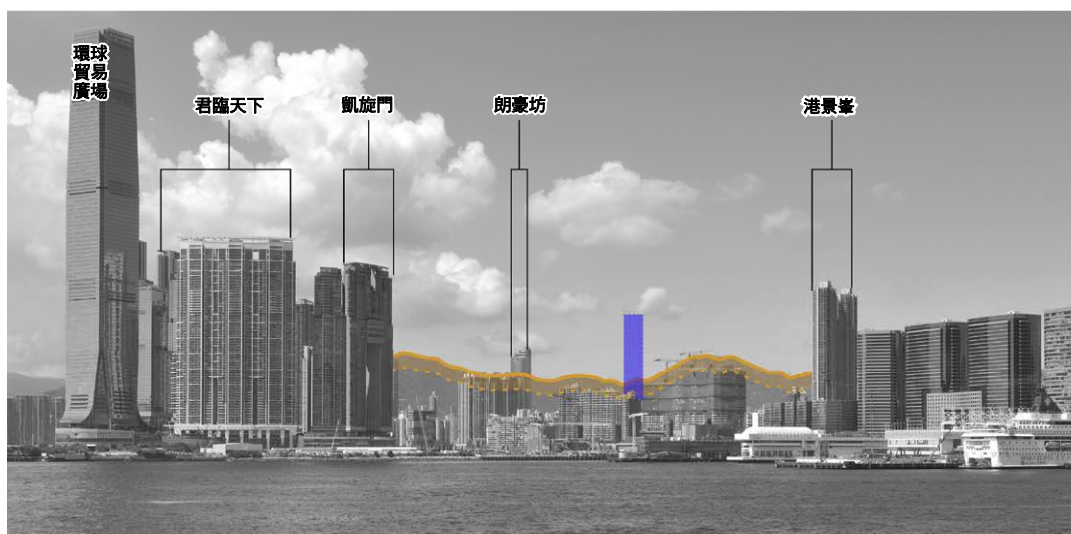




方案一



方案二



方案三



方案一



方案二



方案三

對山脊線的視覺影響
由上環中山紀念公園觀景點眺望的
合成照片

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/16/25

圖九