

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

建議發展設計方案

目的

本文件旨在向議員匯報就「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」)的三個擬議發展設計方案所進行的公眾諮詢結果，以及介紹因應收集到的公眾意見及進行技術評估後的建議發展設計方案。

背景

2. 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，以及公眾休憩用地（圖一及圖二）。

公眾諮詢

3. 規劃署於二零一六年三月至六月期間進行公眾諮詢，其後就個別持份者亦有進行諮詢工作，就「研究」所建議的三個擬議發展設計方案（圖三）諮詢包括油尖旺區議會、城市規劃委員會、以及公共小巴及跨境巴士的業界代表和研究範圍週邊的大廈、學校和地區組織等。有關收集到的主要公眾意見概述如下：

公眾普遍支持的土地用途及發展設計方案

- (a) 普遍支持該用地重建作商業發展，以提升旺角作為商業中心、旅遊景點及購物中心的特色。此外，公眾意見亦大多支持在該用地的較中心位置興建一座約 75 層（約主水平基準上 350 米）高地標式大樓的設計方案（即「發展方案三」），因為該方案所提供的公眾休憩用地面積最大（約 9,700 平方米），而且亦會有較佳的景觀及通風效果。然而，亦有意見憂慮擬議商業發展會引致更多行人和車輛流量，令現時該區交通擠塞的問題惡化，因此認為該用地應發展作為公共運輸交匯處而非作商業用途，以改善區內現時的交通情況。

發展密度及建築物高度

- (b) 有意見認為擬議地標式設計方案的建築物高度雖然在一些觀景點會遮擋山脊線，卻可提供更多公眾休憩用地，以及改善景觀和通風。但是，亦有油尖旺區議員及公眾關注擬議發展可能帶來的交通、視覺及通風影響，因此認為應把該用地的發展密度及建築物高度下調。

公眾休憩用地／綠化

- (c) 有意見表示，為改善區內公眾休憩用地供應不足的情況，應在該用地內盡量提供公眾休憩用地。此外，亦有要求在擬議發展項目中，提供更多垂直綠化。

公共空間

- (d) 有意見認為擬議發展項目應幫助提升旺角的地區特色，並建立社區匯聚點，以提高該區的活力。此外，亦應考慮在擬議建築物頂層設置公眾觀景台，作為一項規劃增益。

交通及運輸

- (e) 公眾意見（尤其是油尖旺區議會及地區人士）普遍要求透過重建該用地以改善區內交通問題，並支持把區內現時設於路旁的公共小型巴士站及跨境巴士上落客設施重置在擬議發展項目的公共運輸交匯處，亦有油尖旺區議員要求增加跨境巴士上落客設施，以重置更多尤其是現時位於運動場道的跨境巴士站，以改善區內一帶交通擠塞的問題。此外，鑑於區內公眾泊車位不足，亦要求當局考慮在擬議發展項目內增加公眾泊車位的數目。

行人連接通道

- (f) 有意見認為應透過重建該用地的機會，改善區內的行人連接，特別是與港鐵旺角東站、旺角站，以及附近的新世紀廣場的連接，以改善行人環境。

政府、機構或社區設施

- (g) 公眾意見大多要求除了提供擬議的四項社會福利設施¹外，未來的發展項目應提供更多政府、機構或社區設施，包括社區會堂、公眾游泳池、圖書館，以及專上教育設施。另外，

¹ 四項社會福利設施包括一間長者鄰舍中心、一間長者日間護理中心、一間綜合青少年服務中心，以及一間精神健康綜合社區中心。

雖然公眾意見均支持提供安老服務設施，卻有意見認為由於該用地位於非常熱鬧的區域，因此並不適合在未來的發展項目內提供精神健康綜合社區中心。

建議發展設計方案

4. 在考慮各議員及公眾的意見，以及經進一步的規劃研究並進行技術評估後，我們對「擬議發展設計－發展方案三」作出適當修訂（下稱「建議發展設計方案」）。建議發展設計方案的主要發展參數，其主要設計特色及公共設施的提供包括公眾休憩用地等概述如下（**表一及圖四至圖九**）：

土地用途及發展密度

- (a) 旺角是本港居民及遊客的主要購物及消閒熱點之一，傳統上該區非常熱鬧。由於該用地鄰近繁忙的公共運輸交匯樞紐，與商業發展較為相配，並可進一步提升該區的活力。重建該用地作商業用途包括甲級寫字樓、酒店、商店和服務及娛樂場所，不但可與鄰近新世紀廣場及帝京酒店互相配合，發揮相輔相成的作用，亦能提升旺角作為商業中心、旅遊景點及購物中心的特色，使之成為該區的地標發展。
- (b) 鑑於公眾對擬議建築物高度的關注，建議發展設計方案建議將該用地的最高建築物高度由主水平基準上 350 米減至 320 米。就城市設計而言，發展的主高層地標式大樓將會座落在該用地的較中心位置，雖然會在一些觀景點遮擋山脊線，但由於建築物覆蓋範圍較小，可以提供較多休憩用地及空間，因此對該發展鄰近地面環境會有較佳的景觀和通風效果，而且不會遮擋由快富街望向加多利山的景觀及不會對北面毗鄰的港九潮州公會中學造成壓迫感。另外，該幢顯眼的建築物將會成為九龍的新地標。此外，建議發展設計方案可提供約 9,700 平方米公眾休憩用地，既能為該區提供更多休憩空間，更能進一步增加地面的開揚感覺及減少建築羣對行人造成的負面影響，優化區內市容、景觀及通風情況，並且能夠提供更融和的綜合平台及地面休憩用地。
- (c) 鑑於香港的土地資源短缺，因此「研究」建議採用相關分區計劃大綱圖上「商業」用途地帶所容許的最高的 12 倍地積比率，以盡量善用珍貴的土地資源，另會提供公共小型巴士運輸交匯處、跨境巴士上落客設施、政府、機構或社區設施、公眾泊車位及公眾休憩用地等公共設施，以滿足社區的需要。就交通方面，「研究」的交通影響評估已確認於有關擴闊道路及行人道的建議及交通緩解措施（例如把

區內路旁的公共小巴站遷往擬議公共小型巴士運輸交匯處)落實後，該建議發展密度可以接受，亦與九龍區其他商業發展密度相若。

- (d) 熱鬧的街道是旺角的一大特色。重建該用地可提供機會，提升旺角作為旅遊、購物及娛樂地點的特色。擬議發展將保持街道的熱鬧，藉着闢設擬議的建築物平台，帶動沿港鐵旺角站、旺角東站及區內不同景點（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）的商業活動，以及建立地標和社區匯聚點，以提高該區的活力。

公眾休憩用地

- (e) 擬議發展將提供約 9,700 平方米的公眾休憩用地，以回應公眾對增加公眾休憩用地以改善區內休憩用地供應不足的訴求，亦能進一步改善地面行人的景觀及通風。其中，在用地內須提供不少於 6,550 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 3,200 平方米須設於地面，以供公眾享用。另外，於港鐵旺角東站平台南端亦須提供約 3,200 平方米的公眾休憩用地，並建造美化行人接駁通道連接該用地，方便公眾使用。建議由發展商負責進行有關休憩用地的整體設計，建造及管理。此外，現有位於水務署用地內和旁邊的一棵古樹名木（細葉榕樹）及兩棵大樹（擁有古樹名木潛質）會原址保留，並須與公眾休憩用地融合。擬議發展須遵守屋宇署現行的《可持續建築設計指引》的綠化比率規定，並提供空中花園，垂直綠化，優質的公共空間及美化環境。為回應公眾意見，擬議建築物的頂層將設置公眾觀景台，為發展密集的社區提供一個優質觀景的空間，作為規劃增益。此外，為進一步優化有關用地附近的環境，建議在港鐵旺角東站平台的運輸交匯處進行美化工程。

公共交通設施及行人接駁網絡

- (f) 擬議發展會設置公共小型巴士運輸交匯處、跨境巴士上落客設施及的士上落客設施。該公共小型巴士運輸交匯處可重置現時介乎旺角道與亞皆老街之間一段通菜街和花園街，以及介乎花園街與洗衣街之間一段快富街的公共小型巴士站。至於跨境巴士上落客設施，為回應區議員的要求，經諮詢運輸署後，認為可以在擬議發展項目內進一步增加有關設施，以重置現時位於洗衣街及部分位於運動場道的跨境巴士站。待現時旺角／太子區的有關公共小型巴士站及跨境巴士站搬遷後，將釋出現時公共小型巴士站及跨境巴士站佔用的路面空間，改善有關道路及旺角區整體的交通擠塞問題。另一方面，擬議的公共小型巴士運輸交匯處及

跨境巴士上落客設施會為乘客提供更舒適及安全的候車環境，包括設有上蓋、公共洗手間和乘客候車區，而公共小型巴士運輸交匯處亦會分成各組獨立停車處供不同路線小巴運作。另外，在擬議發展的地庫亦會設置的士上落客設施，方便公眾往來該用地。新的公共小型巴士運輸交匯處及跨境巴士上落客設施會有不同的出入口，分別位於洗衣街和聯運街。

- (g) 鑑於區議會及有公眾意見要求當局應考慮在擬議發展項目內增加公眾泊車位的數目，以改善區內公眾泊車位不足的情況，經諮詢運輸署後，認為可以在擬議發展項目內進一步增加額外的公眾泊車位（包括重置現時聯運街臨時停車場的車位）。此外，擬議發展亦須按《香港規劃標準與準則》（下稱「規劃標準」）的要求，提供附屬泊車位以應付新發展所產生的需求，當中用以支援發展項目內零售設施的附屬泊車位，亦會開放予公眾使用。實際數目將視乎未來商業用途(例如辦公室/酒店/零售用途等)的比例而定。
- (h) 擬議發展將提供一個四通八達及行人友善的行人多層連接系統，將用地內的公共設施，包括公共小型巴士運輸交匯處、跨境巴士上落客設施、泊車設施、政府、機構或社區設施、公眾休憩用地，以及發展旁的地面行人道連接。此外，亦會提供行人天橋接連現有旺角道行人天橋，建造橫跨亞皆老街到黑布街的行人天橋（日後可與現正規劃的亞皆老街行人天橋連接），以及在聯運街提供兩條高架園境美化行人道連接擬議發展及旺角東站平台/新世紀廣場，以提供快捷、舒適及無障礙行人通道，方便公眾使用。另外，亦會提供內部走廊，連接用地內的各項公共設施及公眾休憩用地。走廊內會設有商店，令行人可沿路享受及體驗旺角的活力特色。

交通改善措施及道路／行人路擴闊工程

- (i) 擬議的發展設計方案建議擴闊沿該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，並進行有關道路及路口的改善工程，再配合交通燈訊號系統的改善措施，從而增加路口交通流量。當中洗衣街南行線會由 7 米擴闊至 10.5 米，與亞皆老街連接的路口會由 11.5 米擴闊至 13.5 米，行人路擴闊至 4.5 米。至於亞皆老街，會由大約 9.9 米擴闊至 11.5 米至 15.5 米，供左轉入聯運街的 1 條行車線將擴闊為標準行車線，行人路擴闊至 4.5 米。就介乎亞皆老街與擬議發展的一段聯運街，會由現時 2 條共闊 6.5 米的北行行車線，擴闊至共闊 12.5 米包括 2 條北行行車線及 1 條南行行車線的行車路，行人路亦會由現時約 3 米擴闊至 3.5 米。

提供多項社區設施

- (j) 擬議發展會提供多項社區設施，包括一間長者日間護理中心、一間長者鄰舍中心、一間綜合青少年服務中心，以及一間精神健康綜合社區中心，另外於公共小型巴士運輸交匯處及跨境巴士上落客設施內分別都會設置公共洗手間。為回應公眾意見，擬議發展亦會提供一個社區會堂，作為對社區的一項規劃增益。上述公共交通及社區設施（不包括擬議約 9,700 平方米的公眾休憩用地）佔擬議發展約 14% 的總樓面面積，遠較同區另一大型商業發展項目－朗豪坊－所提供約 4% 總樓面面積作公共設施為多。
- (k) 至於有意見要求於用地內提供公眾游泳池及圖書館，根據「規劃標準」，設置游泳池場館所需土地面積為 2 公頃，而洗衣街用地的面積只有約 1.18 公頃，並不足以容納一個游泳池場館。此外，現時油尖旺區內所提供的公眾游泳池和圖書館設施已參照「規劃標準」的指引，因此經諮詢相關政策局／部門後，認為沒有需要在該用地提供額外的有關設施。另外，就有意見要求設置專上教育設施方面，經諮詢相關政策局／部門後，認為專上教育設施較適合設於特別設計的獨立校舍，而非設於有關用地內的處所中。至於擬議的精神健康綜合社區中心，由於目前在區內提供該設施的處所只屬於臨時性質，所以需要提供一个永久處所，讓區內居民能持續享有該項服務，而且區內目前並沒有其他更合適的處所，因此當局建議把該設施保留在擬議發展項目中。

5. 擬議發展是根據用地的情況及限制，善用發展潛力，除了作商業發展之餘，亦為當區提供多項社區及公共交通設施，包括一間長者日間護理中心、一間長者鄰舍中心、一間綜合青少年服務中心、一間精神健康綜合社區中心、一個社區會堂、兩所公共洗手間、公共小型巴士運輸交匯處、跨境巴士上落客設施、的士上落客設施、公眾停車泊位（包括私家車及商用車）、道路及行人路擴闊／改善工程，以及行人接駁網絡包括提供行人天橋，以滿足社區需要及改善交通情況，亦提供約 9,700 平方米的優質公眾休憩用地，供市民享用，務求在經濟發展和公眾對改善交通及環境的訴求兩者之間取得平衡。「研究」進行了各方面的技術評估，確定只要實施所建議的緩解措施，擬議發展將不會對交通運輸基建、環境、視覺、景觀、空氣質素和空氣流通等方面造成無法克服或重大的負面影響。

意見諮詢

6. 請各區議員就建議發展設計方案提出意見，並給予支持。

附件

表一	： 建議發展設計方案的主要發展參數
圖一	： 擬議發展地點
圖二	： 航攝照片
圖三	： 於二零一六年諮詢公眾的三個方案
圖四	： 建議發展設計方案－構築物及公眾休憩用地佈局
圖五	： 建議發展設計方案－橫切面
圖六	： 建議發展設計方案－公共小型巴士運輸交匯處及跨境巴士上落客設施
圖七	： 建議發展設計方案－行人連接系統(平面圖)
圖八	： 建議發展設計方案－行人連接及公眾休憩用地(立體圖)
圖九	： 擬議道路及行人路擴闊／改善工程

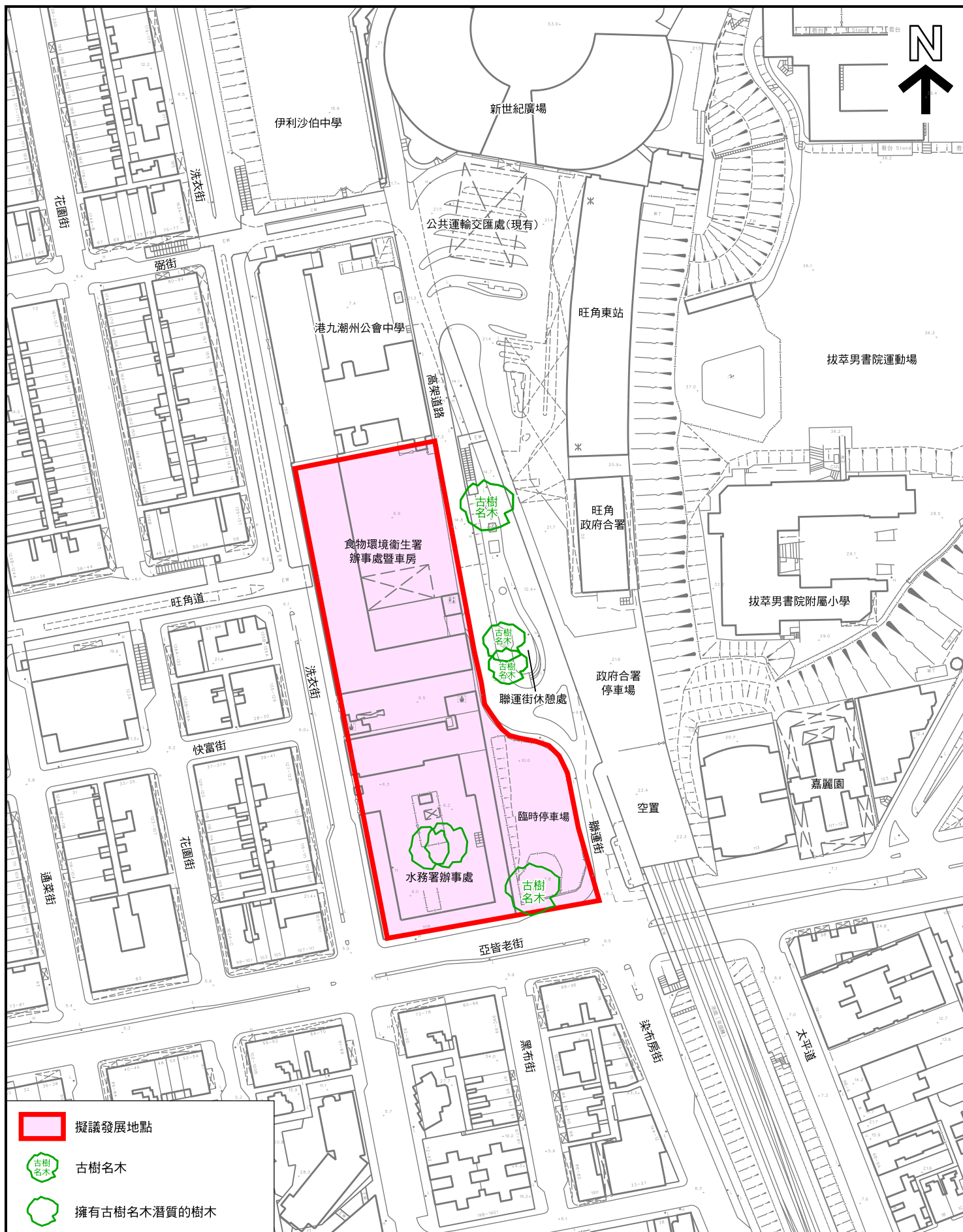
規劃署

二零一七年十一月

表一

建議發展設計方案的主要發展參數

地盤面積（約）（公頃）	1.18
地積比率	12
總樓面面積（約）（平方米）	
商業 （可供辦公室、酒店、零售及娛樂等用途）	121,210
政府、機構或社區設施，包括： • 一間長者日間護理中心 • 一間長者鄰舍中心 • 一間綜合青少年服務中心 • 一間精神健康綜合社區中心 • 一個社區會堂	4,940
交通設施，包括： • 在地面提供公共小型巴士運輸交匯處 • 在地庫提供跨境巴士上落客設施 • 的士上落客設施	9,840
公眾停車場	5,610
總計	141,600
公眾休憩用地（約）（平方米）	
設於用地內	6,550
設於旺角東站平台上	3,200
總計	9,750
最高建築高度	約主水平基準上 320 米



- 擬議發展地點
- 古樹名木
- 擁有古樹名木潛質的樹木

擬議發展地點

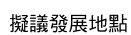
規 劃 署



參考編號

M/HOLS/17/20

圖 一



航攝照片

規 劃 署



參考編號

M/HOLS/17/20

圖二

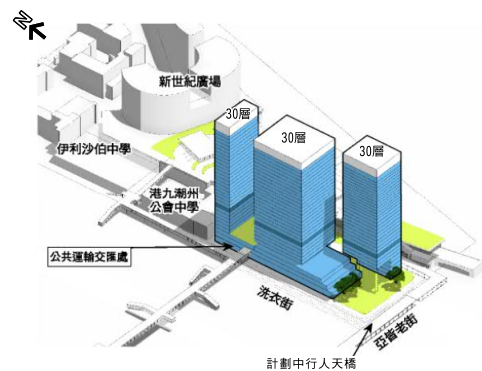
本摘要圖於2017年11月21日擬備

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

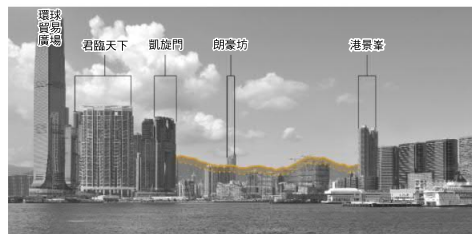
方案一



構築物佈局



三維顯示圖

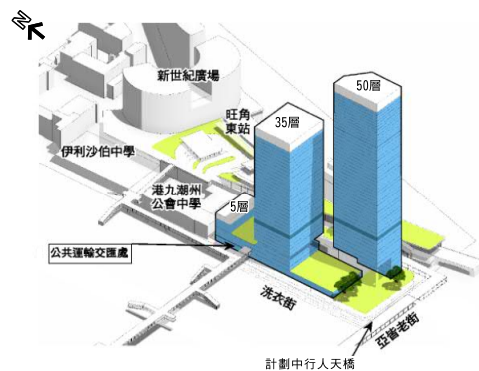


合成照片

方案二



構築物佈局



三維顯示圖



合成照片

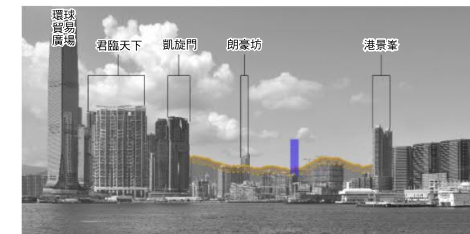
方案三



構築物佈局



三維顯示圖



合成照片

(概念圖 - 只供參考)

本摘要圖於2017年11月24日擬備

於二零一六年諮詢公眾的三個方案

規 劃 署



參考編號

M/HOLS/17/20

圖三



(概念圖 - 只供參考)

建議發展設計方案 - 構築物及公眾休憩用地佈局

本摘要圖於2017年11月21日擬備

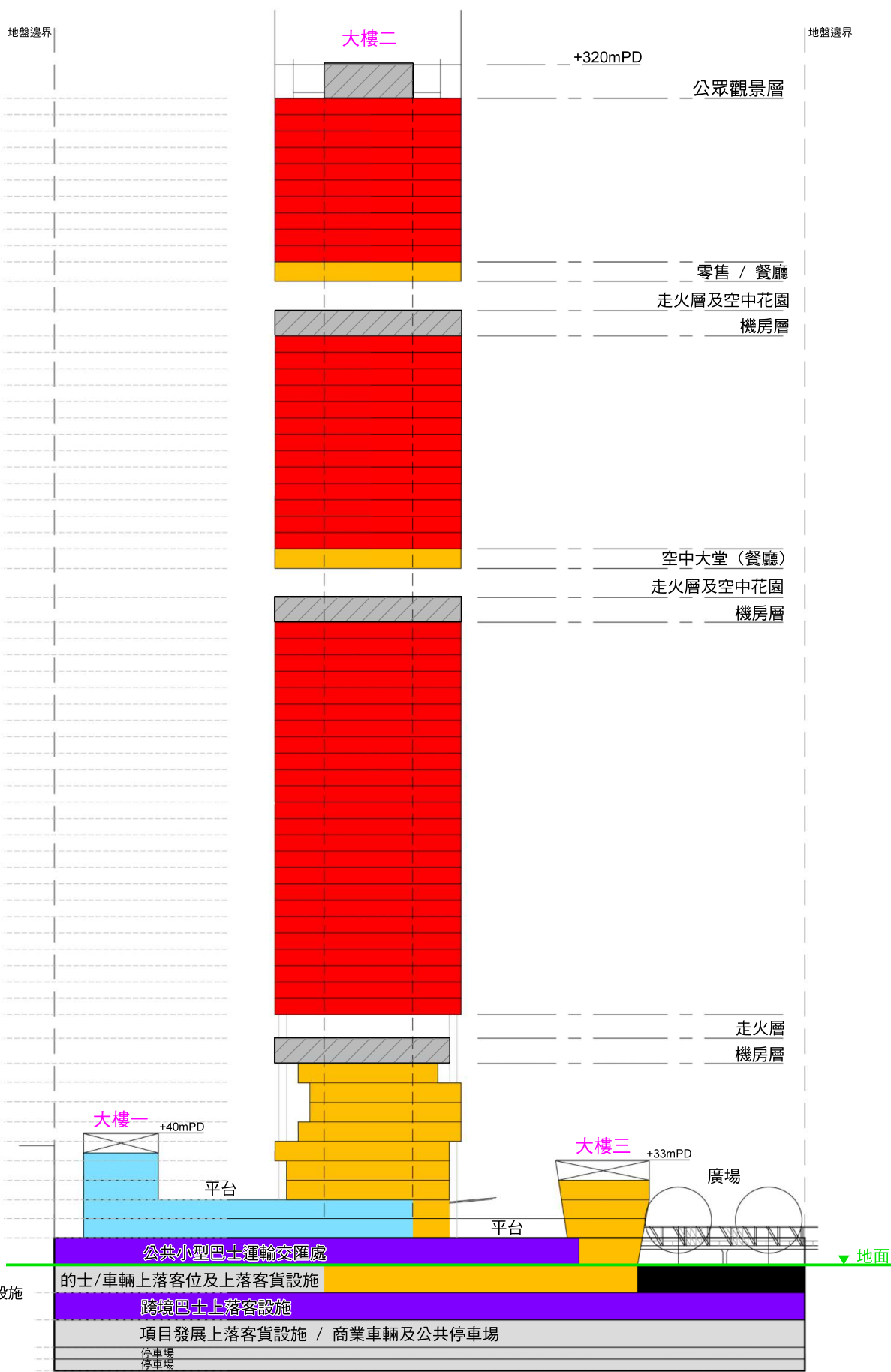
規 劃 署



參考編號

M/HOLS/17/20

圖 四



(概念圖 - 只供參考)

建議發展設計方案 - 橫切面

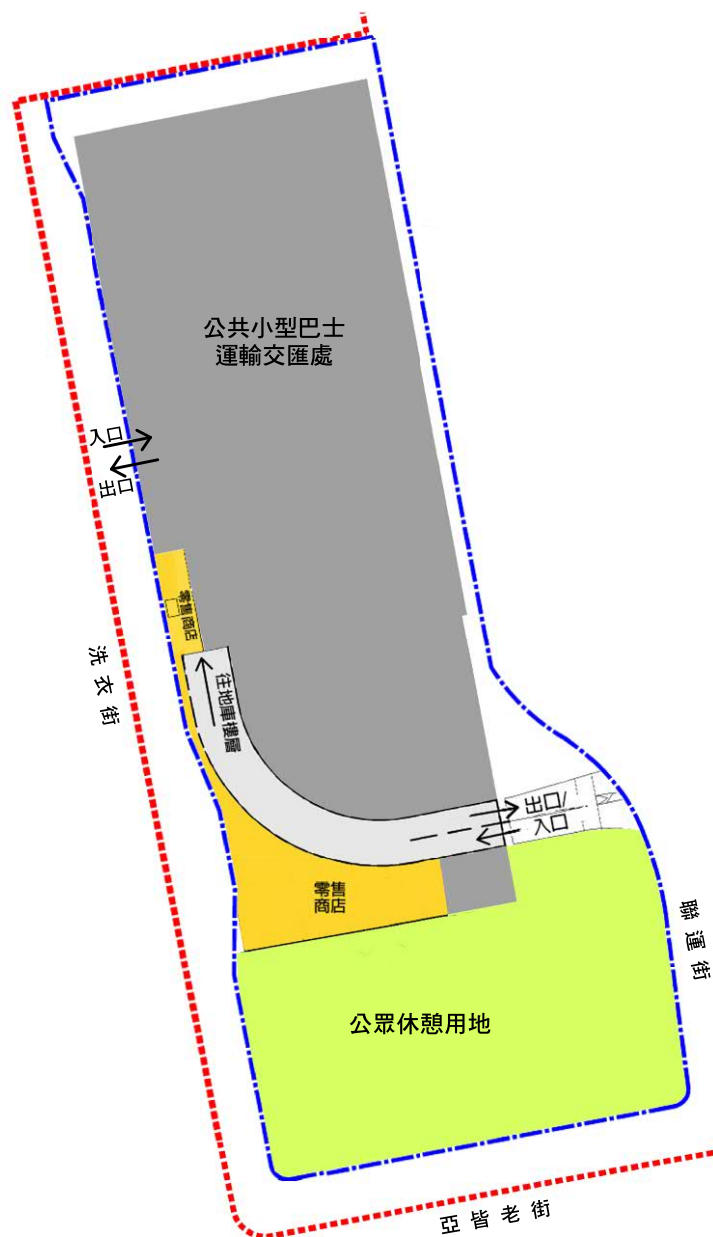
規 劃 署



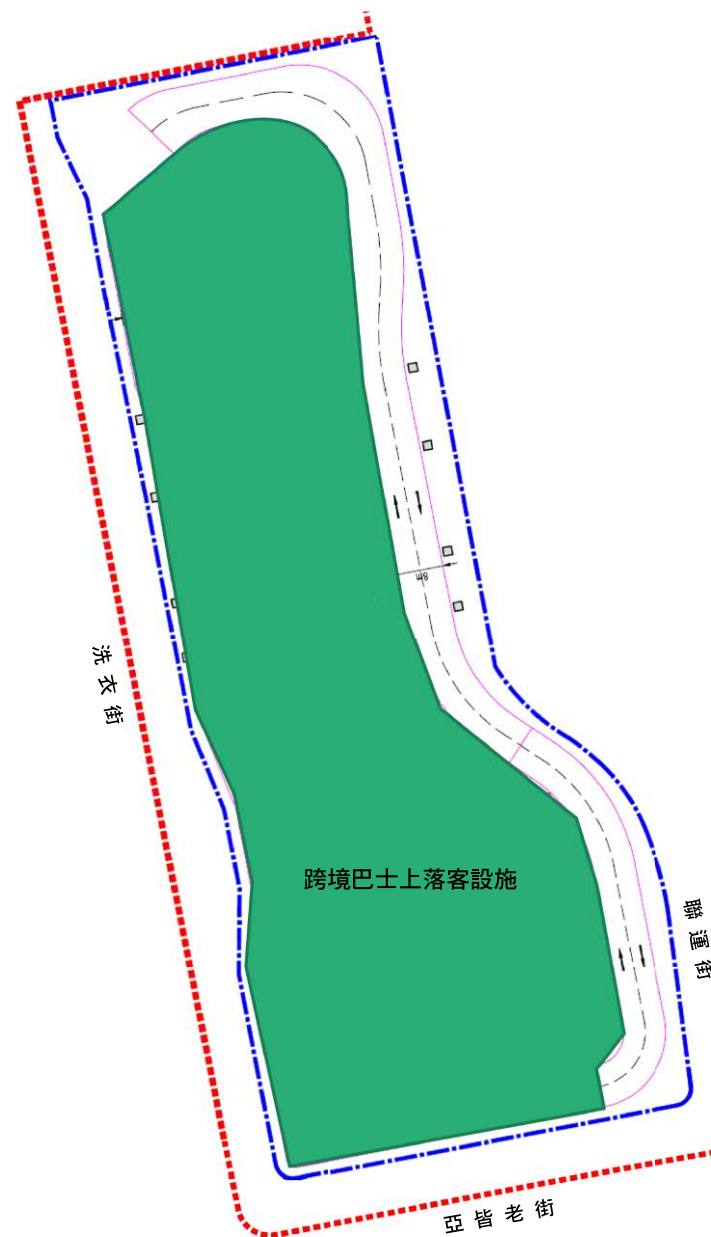
參考編號

M/HOLS/17/20

圖 五



地面層：公共小型巴士運輸交匯處（洗衣街出入口）



地庫第二層：跨境巴士上落客設施（聯運街出入口）

（概念圖 - 只供參考）

本摘要圖於2017年11月24日擬備

建議發展設計方案 - 公共小型巴士運輸交匯處及跨境巴士上落客設施

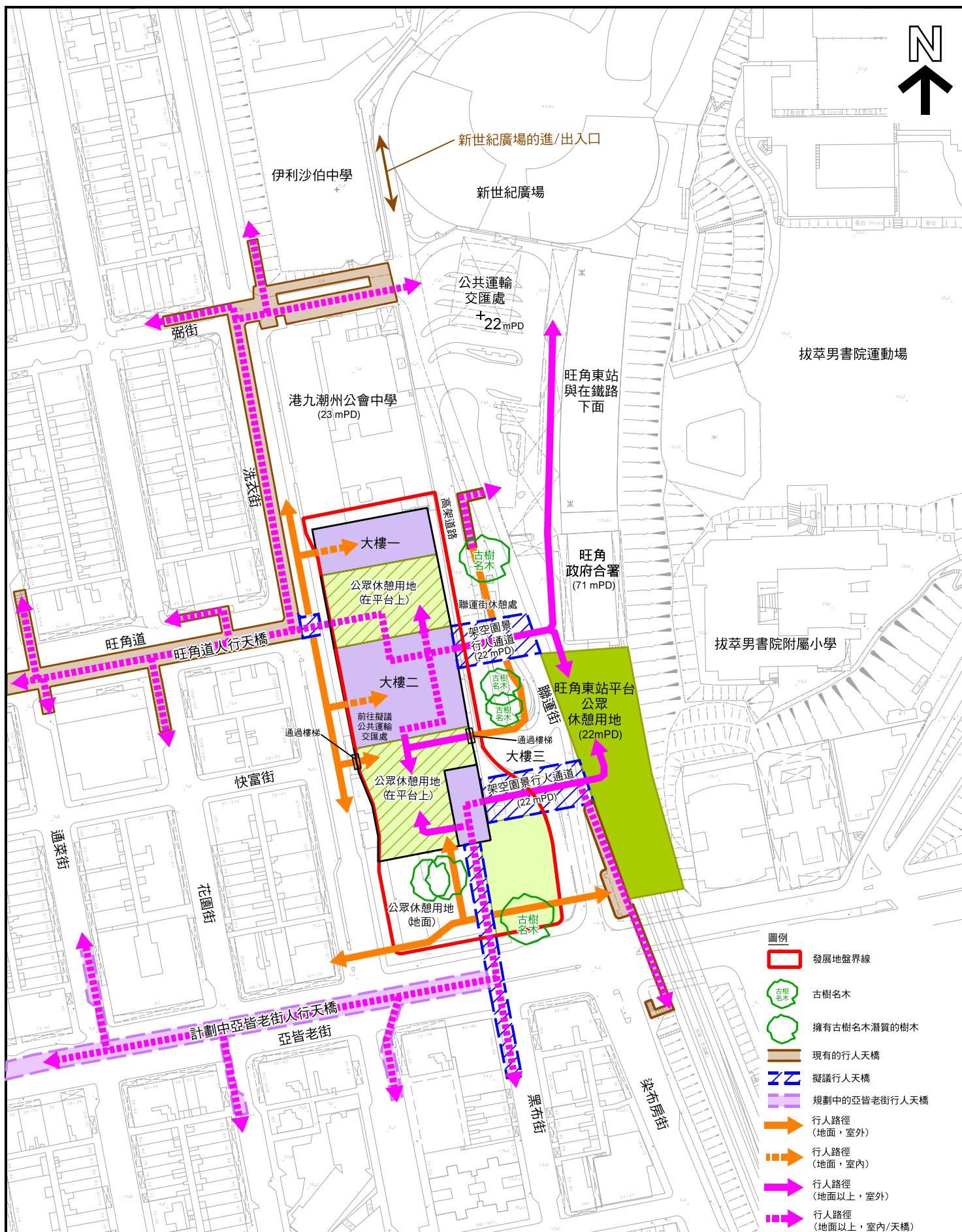
規 劃 署



參考編號

M/HOLS/17/20

圖六



(概念圖 - 只供參考)

建議發展設計方案 - 行人連接系統 (平面圖)

規 劃 署

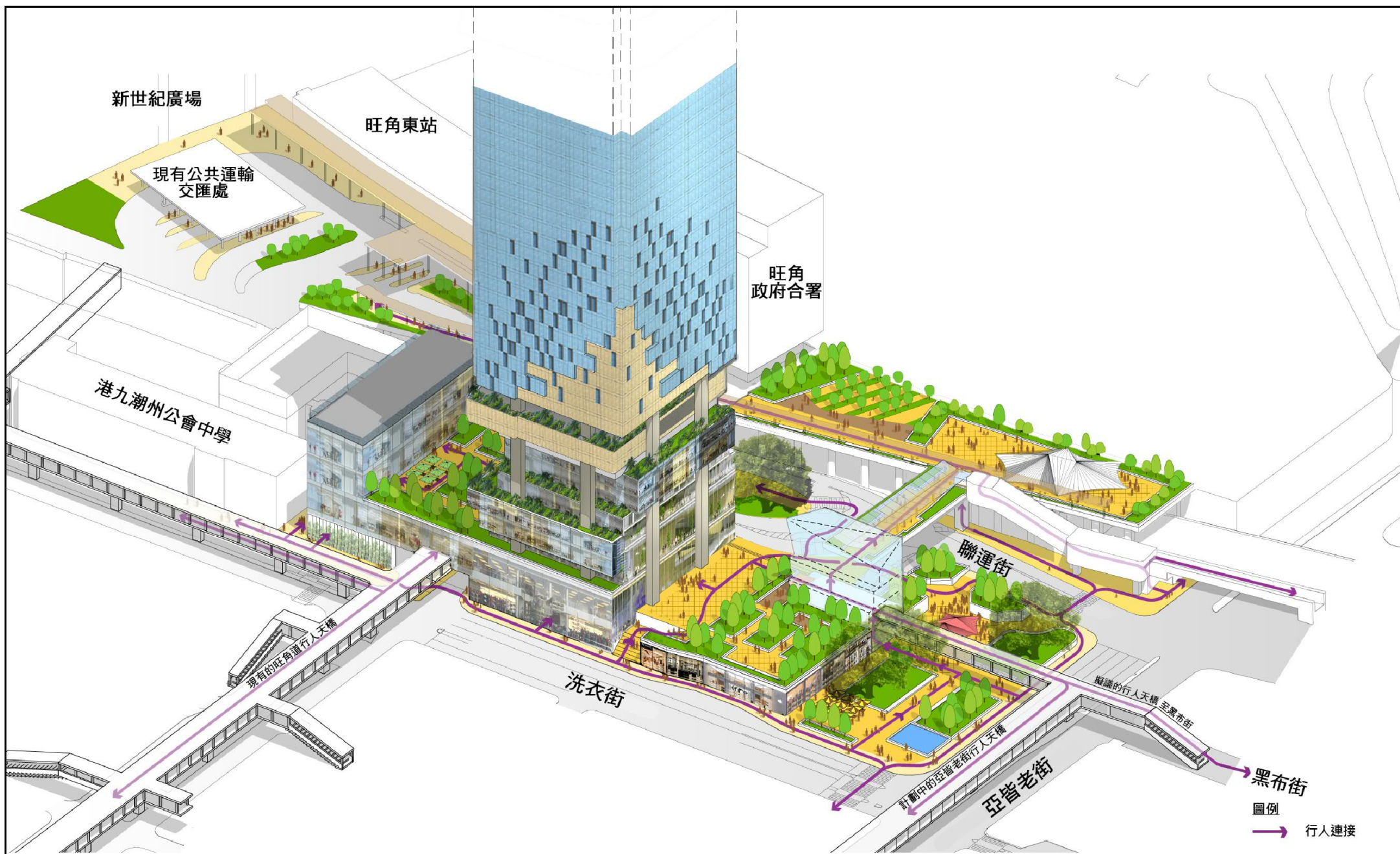


參考編號

M/HOLS/17/20

圖 七

本摘要圖於2017年11月24日擬備



(概念圖 - 只供參考)

建議發展設計方案 - 行人連接及公眾休憩用地(立體圖)

本摘要圖於2017年11月24日擬備

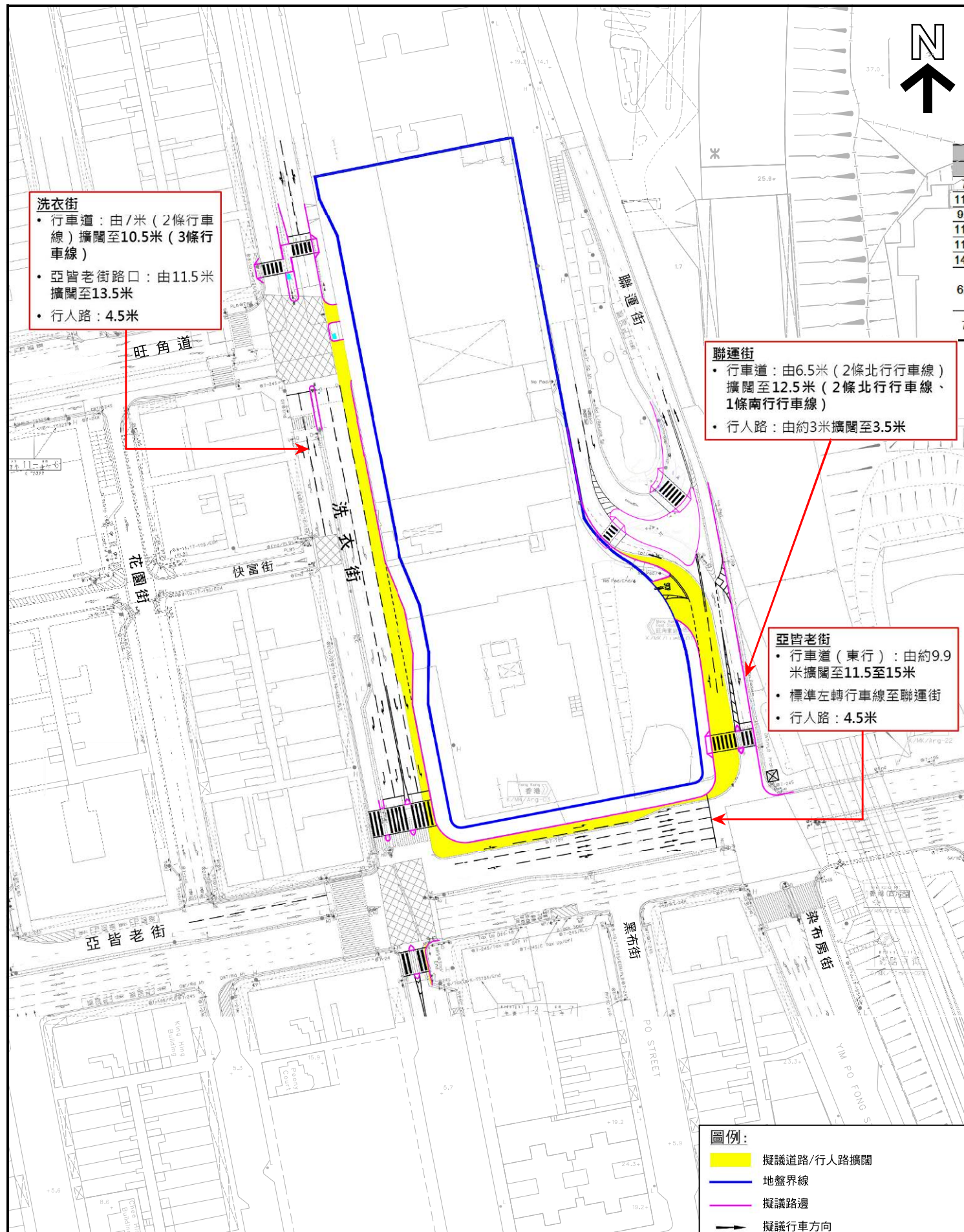
規 劃 署



參考編號

M/HOLS/17/20

圖八



（概念圖 - 只供參考）

擬議道路及行人路擴闊 / 改善工程

規 劃 署



參考編號

M/HOLS/17/20

圖 九