

油尖旺區議會第三次會議
(2024年5月7日)

市區重建局
洗衣街／花墟道發展計劃 (YTM-013)

1. 目的

- 1.1 市區重建局（下稱「市建局」）於2024年3月15日刊憲公布開展一個由市建局主導的重建項目，即洗衣街／花墟道發展計劃（下稱「發展計劃」）（YTM-013）。本文件旨在介紹該發展計劃的規劃建議，相關的規劃和實施程序（當中包括社區及康體設施重置安排、收回土地安排和擬議封路及道路工程），並徵詢議員的意見。

2. 項目背景

- 2.1 旺角東洗衣街及花墟道一帶已發展多年，相關的規劃配套及設施經已不敷當區發展需要，出現了康體設施老舊、功能及空間分割、缺乏歸一的休憩歇息空間，以至花墟一帶交通擠塞及人車爭路等地區性問題。
- 2.2 市建局按照2011年公布的《市區重建策略》，以及根據「規劃主導、地區為本」的策略，開展是項發展計劃，旨在透過重新規劃和重整土地用途，以及具彈性的混合用途發展模式，協助解決上述一系列的地區性問題，以提升花墟一帶的規劃配套及環境，從而為花墟持續發展締造更多空間及可塑性，締造該區成為旺角東富有活力及社區魅力的地標。
- 2.3 市建局於2017年開展了《油麻地及旺角地區研究》（下稱《油旺研究》），並為油旺地區制定了以地區為本的《市區更新大綱發展概念藍圖》，以及五個發展節點的規劃建議。市建局曾於2021年11月30日出席油尖旺區議會會議，向議員簡述研究結果和建議。
- 2.4 發展計劃是市建局完成《油旺研究》後首個在區內推出的市區更新項目，將能提升花墟一帶的規劃配套及環境的同時，實踐《油旺研究》中就「旺角東－水渠道城市水道」發展節點所提出的建議。發展計劃會在鬧市中構建「城市水道」及「水道公園」，成為區內的「藍綠建設」，務求活化旺角商業地段一帶的城市形象。市建局亦會配合花墟的地區特色，進行各項市區更新工作，推動花墟一帶成為具社區魅力及消閒康樂的多元化購物區，呼應《油旺研究》就旺角東所定下的「動力商貿區」分區規劃主題發展方向。

3. 項目範圍

- 3.1 發展計劃位於旺角東，鄰近花墟一帶，其範圍界線已載於 附件一。發展計劃的地盤總面積約為 29,315 平方米，並分為地盤 A 及地盤 B。地盤 A 再細分為一個面積較大的地盤 A1，以及四個分佈零碎的地盤 A2 至地盤 A5。
- 3.2 整個地盤 A 合共涉及 31 個街號的樓宇，其樓齡達 64 至 76 年，樓高則為 4 至 10 層，大多不設升降機。地盤 A 內的樓宇主要作住宅用途，而地面則用作非住宅用途。
- 3.3 地盤 B 則包括一組零碎的休憩用地及政府、機構或社區設施。當中的休憩用地包括界限街遊樂場、洗衣街兒童遊樂場及界限街小園地，而政府、機構或社區設施則包括分別於 1976 年及 1987 年落成的界限街一號及二號體育館、洗衣街（花墟道）垃圾收集站、洗衣街公廁及一個電力支站。地盤 B 亦包括整條花墟徑及康樂及文化事務署（下稱「康文署」）界限街苗圃。

4. 規劃建議

- 4.1 發展計劃建議改劃發展計劃範圍為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，其用途力求靈活及互相協調，讓各項用途產生協同效應，同時可配合未來社會及市場需要和變化。根據初步設計方案，發展計劃將提供合共約 103,900 平方米樓面面積，可建約 1,350 個住宅單位。另外，發展計劃目標提供約 20,000 平方米非住用樓面面積作政府、機構或社區設施，以及不少於 17,000 平方米的公眾休憩空間予市民享用，當中不少於 8,800 平方米將興建為「水道公園」。
- 4.2 地盤 A1 將提供附帶商業設施及地面休憩空間的綜合住宅發展，其最高建築物高度擬議為主水平基準以上 150 米，與旺角區整體建築物高度輪廓互相兼容。地盤 A2 至地盤 A5 將提供地面休憩空間及樓高一層的低矮零售設施。地盤 B 將用作住宅／商業／酒店／辦公室／零售混合用途發展，並提供「水道公園」、政府、機構或社區設施及地下公眾停車場。洗衣街及花墟道一帶的現有樓宇將面向地盤 B 內的「水道公園」及公眾休憩空間，並與集中於地盤 B 東北角的高層建築保持相當距離。最終發展參數及用途將會根據城市規劃委員會（下稱「城規會」）及行政長官會同行政會議之決定為準，並於詳細設計階段再作深化。

構建「城市水道」 興建「水道公園」 凝聚社區活力 協同花墟地區特色

- 4.3 地盤 B 內現時雖有能夠供市民享用的休憩空間，但不少空間皆被圍欄、花槽及其他設施所分割及包圍，空間布局亦未有反映該處過往作為水道的氛圍，整體而言欠缺活力及通達性。發展計劃將落實《油旺研究》所建議於界限街及彌敦道之間構建「城市水道」的概念，透過重整零碎的休憩空間，於地盤 B 興建一

個面積不少於 8,800 平方米的「水道公園」，供市民消閒康樂之用。「水道公園」藍綠元素俱備，將利用園境及水景設計重塑昔日水道氛圍，並成為綠化節點，活化地區形象。

- 4.4 「水道公園」將以「城市水道」為中軸，在空間布局上擔當聯繫空間的樞紐角色，透過一體化設計，融合擬議的發展、花墟、旺角大球場及周邊城市空間，發揮協同效應，串連人流及多元活動，推動「旺角東－水渠道城市水道」發展節點成為區內的社會經濟活動焦點，凝聚城市活力。
- 4.5 市建局建議在「水道公園」種植顯花樹木及灌木，營造「賞花熱點」，既可供市民賞花，亦可與花墟產生協同效應，進一步彰顯花墟氛圍及特色。「水道公園」於完工後將交由康文署負責管理及保養。市建局將於詳細設計階段與相關政府部門商討「水道公園」的詳細園境及設施設計。

「一地多用」滿足社區需要

- 4.6 花墟一帶現時有多項康樂體育設施供市民使用，然而各項設施位置分散，難以發揮協同效應，而相關設施的標準亦有提升空間。因此，發展計劃將以「一地多用」模式在地盤 B 作多元化混合發展，包括興建多用途綜合大樓，整合及重置包括康文署界限街一號及二號體育館、界限街遊樂場人造草球場，以及食物環境衛生署（下稱「食環署」）轄下設施在內的現有社區及康體設施，亦會成為油尖旺地區康健中心之長遠選址。視乎相關政府政策局及部門確認所需政府、機構或社區設施的要求及財務／運作安排，多用途綜合大樓目標能提供最多約 20,000 平方米的非住用總樓面面積，以增設、重置及提升政府、機構或社區設施水平，達致地盡其用的規劃裨益。
- 4.7 為了協助改善及紓緩花墟一帶泊位不足、違例泊車阻塞路面、交通擠塞以至人車爭路等交通問題，發展計劃除了提供約 500 個附屬私家車泊車位，亦會善用地盤 B 的地下空間興建公眾停車場，額外提供約 220 個公眾私家車泊車位，亦會額外提供約 10 個公眾上落貨車位，方便周邊商舖／花店上落貨。地盤 B 的停車場出入口建議設於界限街，務求減輕花墟一帶的交通負荷。若技術上可行並得到相關政府部門同意，將可以透過活化／工務工程方式興建行人天橋／隧道連接發展計劃往大坑東遊樂場及彌敦道方向，進一步提升區內的可行度及連接性。

運用「融合策略」加強花墟街道活力及地區特色

- 4.8 另外，為了強化花墟地區特色及進一步推動花墟的未來發展，市建局亦會運用「融合策略」，結合重建、保育、活化及復修的市區更新模式，再配合地方營造的手法，加強花墟特色氛圍及促進街道活力。地盤 B 的多用途綜合大樓平台將沿洗衣街向後移，並設置臨街的零售鋪位，並會以花藝或園藝為主題，藉此

提升相關硬件及臨街展示空間，提供擴充花墟發展的空間，同時公共空間設計會配合毗鄰體育設施及旺角大球場的活動，帶動相關業務升級發展。

- 4.9 在地盤 A 方面，市建局會以「連接地盤」的方式，引用《油旺研究》倡議的「地積比率轉移」手法，整合數個位處花墟策略性位置但分佈零散、較細小並缺乏重建潛力的地盤 A2 至地盤 A5，將土地的發展潛力集中在地盤 A1 上作較大型發展，地盤 A2 至地盤 A5 則改建成為地面休憩空間及低矮零售設施。有關規劃建議在發揮各個零散地盤的發展潛力之餘，亦對花墟帶來最少的影響，又能配合提升花墟街道氛圍及活力，進一步增添發展計劃的規劃裨益。
- 4.10 考慮到發展計劃毗連由市建局在早年完成的太子道西／園藝街保育活化項目，視乎相關政府部門及持份者的同意及合作，市建局希望透過美化及活化毗連地盤 A2 至地盤 A5 的一帶後巷，以及改造太子道西／園藝街項目面向後巷的立面，從而增加花墟可供展示花卉／花藝產品的臨街舖面，將後巷塑造成花墟道及太子道西以外的「第三條花墟步行街」，帶動人流及融合保育活化項目特色及氛圍。
- 4.11 此外，市建局亦會藉著開展發展計劃，加強向周邊樓宇業主及法團推廣樓宇復修及預防性維修，以達致新舊交融的效果。有關措施包括促進「三無大廈」成立業主立案法團，在現行樓宇復修資助計劃之上為業主提供額外一次性津貼，以及推動「聯廈聯管」大廈管理模式等。

5. 社區及康體設施重置安排

- 5.1 為了重整、提升及新增各項社區及康體設施以供市民享用，現時位於地盤 B 內的社區及康體設施需作適當的重置安排。市建局已初步與相關政府政策局及部門商討有關設施的重置安排，並希望徵詢議員的意見。
- 5.2 就界限街一號及二號體育館在重建工程期間的安排，市建局的初步工程規劃已備有兩套方案，分別為（一）一次性清拆；及（二）分階段清拆。一次性清拆體育館能縮短工程時間及盡早達致發展計劃的規劃裨益，惟有關體育館服務將會暫停一段時間，期間設施使用者仍可使用周邊五間康文署轄下體育館，當中四間是位於油尖旺區內。分階段清拆體育館則可維持界限街二號體育館作有限度運作，但將會延長工程時間以及增加工程對周邊居民、商戶以至其他社區設施使用者的影響，亦會推遲人造草球場及相關設施的落成時間。市建局將審視工程時間表及影響，並了解地區持份者意見後，與相關政府部門商討及深化工程規劃和重置安排。
- 5.3 至於界限街遊樂場人造草球場，鑑於油尖旺區缺乏可用的球場用地，市建局正與康文署協力尋求在重建工程期間的合適替代方案，或會於其他地區興建臨時

球場，或利用其他現有球場作適當租賃分配安排。市建局會確保先擬備適當替代方案，才在現有球場開展重建工程。

- 5.4 另外，市建局已與康文署協定，將地盤 B 內的康文署界限街苗圃搬遷至同樣位於油尖旺區，鄰近九龍公園及尖沙咀警署的一幅政府土地上。市建局會確保在完成有關搬遷重置工作後，才於界限街苗圃開展重建工程。
- 5.5 發展計劃亦會在多用途綜合大樓內重置政府垃圾收集站及公廁，並會與康文署進一步商討，落實在多用途綜合大樓或「水道公園」內重置康樂設施的方案。

6. 保存地區特色 花店原區經營的安排

- 6.1 市建局於推展市區更新項目時著重保留及強化地區特色。今次發展計劃部分位於歷史悠久的花墟內，根據第二階段社會影響評估報告，發展計劃內約有 28 位營運者經營約 31 間花店或相關業務。市建局會在了解花店營運者的意願及需要後，研究適當的過渡性安排及回遷方案，以減輕對花店營運者的影響。市建局會積極研究在發展計劃範圍內或周邊物色地點，讓受影響的花店營運者於過渡期間可繼續經營，力求保存花墟地區特色。市建局亦會研究及考慮於發展計劃落成後，預留計劃內部分地面商舖，及與發展計劃毗連的太子道西／園藝街保育活化項目內的地面商舖，讓合資格的花店營運者回遷或優先租用有關商舖，讓他們可繼續在花墟經營其業務，保存及擴展花墟地區特色及發展。

7. 規劃程序

- 7.1 發展計劃是根據《市區重建局條例》（第 563 章）第 25 條以發展計劃形式進行。市建局已於 2024 年 3 月 15 日，根據《市區重建局條例》第 23（1）條的規定在憲報刊登開展項目公告，並於同日進行凍結人口調查及開展相關的規劃程序。
- 7.2 根據《市區重建策略》規定，市建局須向城規會呈交發展計劃的第一階段社會影響評估報告及第二階段社會影響評估報告。市建局已分別於 2024 年 3 月 15 日及 2024 年 4 月 30 日向城規會呈交該計劃的發展計劃草圖（當中包括第一階段社會影響評估報告）及第二階段社會影響評估報告。
- 7.3 按照行政安排，城規會現已將發展計劃的發展計劃草圖（當中包括第一階段社會影響評估報告）及第二階段社會影響評估報告存放於發展計劃的憲報所述的規劃資料查詢處，供公眾查閱，直至城規會考慮該發展計劃草圖為止。上述資料亦已經同步存放於市建局總辦事處、市建局「市建一站通」及市建局網站（<http://www.ura.org.hk>）供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議就該發展計劃草圖作出決定為止。

7.4 根據《市區重建局條例》第 25 (6) 及 (7) 條，如果城規會認為該發展計劃草圖適宜公布，該發展計劃草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》(第 131 章) 的規定而擬備的發展計劃草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。預計約於 2024 年中左右，城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條的規定展示發展計劃草圖兩個月供公眾查閱。在這期間內，任何人士可根據《城市規劃條例》第 6 (1) 條，就該發展計劃草圖向城規會作出書面申述。

7.5 城規會在處理及審議公眾對該草圖所作出的申述後，會呈交該發展計劃草圖及所有申述予行政長官會同行政會議考慮核准。如該發展計劃草圖獲得行政長官會同行政會議核准，在刊憲後，市建局會按既定政策向受影響的業主及租客提出補償建議，有關政策資料已載於 附件二。市建局亦會盡力協助受發展計劃影響的住戶及商舖營運者遷置。

8. 項目進度

8.1 市建局於 2024 年 3 月 19 日舉行兩場公眾簡報會，向受影響的業主、租客及其他持份者解釋發展計劃的規劃、補償及安置政策，並解答出席者的提問。市建局亦於 2024 年 4 月 25 日邀請了香港鮮花盆栽批發商會及其代表舉行簡介會，向他們解釋發展計劃方案及回應他們的提問。

8.2 此外，市建局已於 2024 年 4 月下旬開展一項名為「夥伴同行」的探訪計劃。由市建局職員組成的特別團隊將主動探訪發展計劃內的住戶及商舖經營者，按每個住戶及商舖經營者的個別情況，並就他們關心的事項，例如發展計劃的最新進展和適用的補償安排等作出解說，以釋除他們的疑慮。市建局已陸續透過「夥伴同行」探訪計劃，安排與受影響的花店營運者訪談，以回應他們的查詢及關注。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局總辦事處作出查詢。

8.3 由「市區更新基金」所委託、獨立於市建局的市區重建社區服務隊，亦已經開始為發展計劃內有需要的住戶及商舖經營者提供適切協助。如有需要，市建局會轉介個別個案予市區重建社區服務隊及有關政府部門跟進。

8.4 市建局會在發展計劃獲批准實施後，根據下列相關條例聯同有關政府部門進行其他相關工作，加快項目的發展。

9. 土地的收回及處理

9.1 市建局將透過私人協商方式向受影響的業主收購物業業權。如市建局未能收購發展計劃內的所有物業權益，但考慮到須盡早實現發展計劃對社會帶來的整體利益和規劃裨益，市建局可根據《市區重建局條例》第 29 條的要求，在行政

長官會同行政會議核准發展計劃的發展計劃草圖後不超過 12 個月的時間內，就發展計劃向發展局局長（下稱「局長」）提出收回土地申請。局長將根據《市區重建局條例》考慮收回土地申請，並決定應否向行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》（第 124 章）收回發展計劃範圍內所需的土地，以便早日收回所有業權，盡早讓市建局開展重建工作。

- 9.2 為了精簡流程及加快重建工作，市建局及地政總署希望提前在本文件一併向區議會介紹發展計劃的收回土地安排及補償，無須待上文第 9.1 段在市建局就發展計劃向局長提出收地申請後，再次諮詢區議會。現就此邀請區議會就發展計劃的收地建議提出意見。我們會把議員就上述收地建議提出的意見，適時向局長和行政長官會同行政會議匯報。
- 9.3 《2023 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例》已於 2023 年 9 月 1 日生效，假如行政長官命令收回土地，政府會引用《收回土地條例》一併收回發展計劃範圍內所需的土地。政府將會在相關土地張貼公告，述明在通知期屆滿後，發展計劃範圍內的土地將會復歸政府所有。通知期一般而言為三個月，並由該公告張貼於相關土地當日起計。受影響的業主（包括項目內的住宅及商用物業的業主）可根據《收回土地條例》獲得補償。根據該條例，前業主可獲發的補償額，以該物業在復歸當日的價值計算。如果雙方未能就補償額達成協議，前業主可向土地審裁處提出申索，以裁定應得的補償額。前業主因提出申索而合理招致的專業諮詢費用，也可獲政府發還。收地公告刊憲後的收地程序簡介已載於 附件三。
- 9.4 合資格的佔用人（包括住宅及商用物業的佔用人），可獲發特惠津貼。他們也可選擇根據《收回土地條例》就搬遷費用及商業損失（如適用）提出申索。而合資格的住戶，亦可獲安置安排。政府的收地補償簡介已載於 附件四。

10. 擬議封路及道路工程

- 10.1 發展計劃將涉及多項擬議封路及道路工程，當中包括封閉現有位於地盤 A1 內的後巷；封閉位於地盤 B 內整條花墟徑及部分界限街的行人路作重建，並將其主要範圍改建為「水道公園」的一部分；於界限街及大坑東道交界進行路口改善工程；改動花園街現有路旁的士站；視乎技術可行性及相關政府部門的同意，興建連接發展計劃的地盤 A1、地盤 B、大坑東遊樂場及通往彌敦道方向的行人天橋或隧道或預留接駁位；以及進行其他附屬工程等建議。附件五 已載有擬議封路及道路工程的示意平面圖。市建局已就發展計劃進行交通影響評估，預計擬議發展及相關道路工程將不會對公眾及鄰近交通狀況造成負面影響。
- 10.2 如行政長官會同行政會議核准發展計劃的發展計劃草圖，市建局將會根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）的規定，就發展計劃相關的封路

及道路工程建議向相關政府部門提交申請審批，然後呈交運輸及物流局局長考慮。如運輸及物流局局長核准相關工程，則會安排刊憲公布工程內容。

- 10.3 為了精簡流程及加快重建工作，市建局及地政總署希望提前在本文件一併向區議會介紹發展計劃的擬議封路及道路工程安排，無須待上文第 10.2 段在市建局就發展計劃向相關政府部門提出封路及道路工程建議申請後，再次諮詢區議會。現就此邀請區議會就發展計劃的封路及道路工程建議提出意見。我們會把議員就上述封路及道路工程建議提出的意見，適時向相關政府部門反映。

11. 總結及展望

- 11.1 市建局在推行市區更新項目時，會持續聆聽來自社區的意見，以落實「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針。市建局冀望區議會能就洗衣街／花墟道發展計劃提出寶貴意見。

市區重建局
2024 年 5 月

附件

- 附件一： 市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃（YTM-013）地盤平面圖
附件二： 市區重建局收購物業（工業樓宇除外）準則（2024 年 4 月版）及
市區重建局根據市區重建局條例公佈的項目的租客安置及特惠津貼發放準則簡章（不適用於工業樓宇租客）（2024 年 4 月版）
附件三： 收地公告刊憲後的收地程序簡介
附件四： 政府的收地補償簡介
附件五： 擬議封路及道路工程的示意平面圖