

TOWN PLANNING BOARD

**TPB Paper No. 10525
For Consideration by the
Town Planning Board on 15.3.2019**

**城市規劃委員會文件第 10525 號
供城市規劃委員會於 2019 年 3 月 15 日考慮**

**DRAFT MONG KOK OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K3/31
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS NO. TPB/R/S/K3/31-R1 TO R283
AND COMMENTS NO. TPB/R/S/K3/31-C1 TO C17**

**《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/K3/31-R1 至 R283 及
意見編號 TPB/R/S/K3/31-C1 至 C17**

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K3/31-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/K3/31-)
<p>準上 80 米修訂為主水平基準上 110 米</p> <p>項目 B2 把毗鄰塘尾道，以及位於大角咀道與埃華街交界的「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</p> <p>項目 B3 把介乎深旺道與角祥街之間的一塊用地由「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 米修訂為主水平基準上 110 米</p> <p>項目 C1 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 米修訂為主水平基準上 100 米</p> <p>項目 C2 把位於角祥街西面和花墟道南面的土地由「住</p>	<p>項目 B3、C1 及 C3(2) R6 及 R7：個別人士</p> <p>項目 D(277) R4¹、R10 至 R282：個別人士</p> <p>R8：小麗民主教室</p> <p>R9：社區前進</p> <p>R283：環保觸覺</p>	<p>不同意 R206(2) C10：花園街販商協會</p> <p>C11：個別人士</p> <p>不同意 R219(2) C12 及 C13：個別人士</p> <p>不同意 R220(1) C14：個別人士</p> <p>不同意 R3 (1) C15：青年創意社</p> <p>就申述提供意見(2) C16：個別人士(亦為 R3)</p> <p>C17：尖沙咀居民關注組</p>

¹ 雖然 R4 在其申述表示反對項目 A1，但事實上其反對理由是關乎項目 D 而非項目 A1。因此，將 R4 視為反對項目 D 而非項目 A1。

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K3/31-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/K3/31-)
<p>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 米修訂為主水平基準上 100 米</p> <p>項目 C3 把位於角祥街與福澤街交界處的一塊用地由「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 米修訂為主水平基準上 100 米</p> <p>項目 C4 把位於歧油街與上海街交界的一塊用地由「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 米修訂為主水平基準上 100 米</p> <p>項目 D 把位於洗衣街和亞皆老街交界的一塊用地由「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」地帶改劃</p>		

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K3/31-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/K3/31-)
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		

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 V(b)。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式／光碟(附件 VI)送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員(只提供予城規會委員)，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_K3_31_CHI.html，以供公眾查閱。全套硬複本除存放於城規會秘書處，以供委員查閱外，亦存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

1. 引言

- 1.1 2018 年 7 月 13 日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。修訂項目載於附件 II 的修訂項目附表，涉及的地點在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的圖則展示期內，城規會共收到 283 份申述。2018 年 10 月 9 日，當局公布所接獲的申述，為期 3 星期，讓公眾提出意見。其間，當局共接獲 17 份意見。
- 1.3 2018 年 12 月 28 日，城規會同意把相關申述(R1 至 R283)及意見(C1 至 C17)一併以集體形式考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。各項申述、意見及理由、申述人和提意見人所提建議的理由，以及規劃署對這些申述、意見以及申述人建議的回應撮述於附件 V(a)。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 先前《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》的修訂項目涉及兩宗由香港地產建設商會(先前的 R9)及 Lindenford (先前的

R8)² 提出的司法覆核。基於法庭對香港地產建設商會³ 所提出的司法覆核的判決，當局按照准許發展密度、《可持續建築設計指引》的影響及規劃和設計方面的考慮，檢討《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/30》上所有「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「其他指定用途」地帶、「綜合發展區」地帶及「政府、機構或社區」地帶的發展限制，包括建築物高度限制、非建築用地、建築物間距及建築物後移規定。

2.2 Lindenford 提出的司法覆核是針對城規會就 Lindenford 先前有關《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》的申述(先前的 R8)所作出的決定。Lindenford 的申述關乎《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》對角祥街以西的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶(即嘉運大廈)(圖 H-1 的項目 B3)施加的建築物高度限制和建築物間距規定。原訟法庭於 2012 年 9 月 5 日駁回該司法覆核。其後 Lindenford 於 2012 年 9 月 28 日提出上訴。正如上文第 2.1 段所述，當局檢討了旺角區(下稱「該區」)的發展限制，當中包括相關的「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶。其後，旺角分區計劃大綱圖納入與檢討發展限制有關的及其他修訂項目，於 2018 年 7 月 13 日刊憲。城規會隨後與 Lindenford 達成協議完結這宗上訴。2019 年 2 月

² 香港地產建設商會就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》提交了一份申述(R1)，而 Lindenford 則就該草圖提交了一份意見書(C2)。他們的申述(R1)和意見(C2)提出的主要理由及／或建議分別載於下文第 4.2.1 段至 4.2.4 段以及 5.1(b) 段。

³ 關於香港地產建設商會的司法覆核，原訟法庭於 2015 年 2 月 3 日頒布裁決，裁定司法覆核得直，命令推翻城規會對香港地產建設商會就 4 份相關的分區計劃大綱圖(即灣仔、牛頭角及九龍灣、旺角及油麻地分區計劃大綱圖)提交的申述所作出的決定，並把有關決定發還城規會重新考慮。經參考上訴法庭就希慎集團公司提出的司法覆核而引起的上訴所作的裁決，原訟法庭裁定城規會沒有考慮《可持續建築設計指引》及上述 4 份分區計劃大綱圖的限制對用地的發展潛力可能帶來的綜合影響。針對城規會的其他裁定則關乎程序不公(包括因考慮到可略為放寬限制而拒絕申述)，以及在空氣流通及建築物高度輪廓的事宜上違反「坦姆賽德」責任(Tameside Duty)。城規會和香港地產建設商會對原訟法庭的裁決提出上訴，其後在 2018 年 4 月 12 日，法庭准許在雙方同意下解決上訴。

19 日，法庭頒布命令，准許根據 Lindenford 與城規會共同建議的條款完結⁴。

- 2.3 另一方面，「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「洗衣街研究」)於 2018 年年初完成。2018 年 2 月 23 日，當局向城規會報告洗衣街研究(繪圖 H-1 至 H-6)的結果和建議(附件 VII)。為推行重建建議，當局建議把洗衣街用地改劃作商業用途，並在該用地提供政府、機構或社區設施、公眾休憩用地及公共運輸設施(圖 H-1 的項目 D)。相關的技術評估亦確定有關建議的技術可行性。
- 2.4 除此以外，當局修訂豉油街用地提供政府、機構或社區設施的要求(圖 H-1 的項目 C4)，以反映用地的最新規劃意向。此外，當局還作出了其他技術修訂。
- 2.5 2018 年 6 月 22 日，城規會考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》的擬議修訂，並同意擬議的修訂適宜根據條例第 7 條供公眾查閱。相關的城規會文件第 10422 號已上載於城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1177-tpb_10422.pdf，而相關的城規會會議記錄則載於附件 III。分區計劃大綱圖重新編號為 S/K3/31，並在 2018 年 7 月 13 日刊憲。

3. 諮詢油尖旺區議會

2018 年 7 月 12 日，規劃署向油尖旺區議會簡介《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/31》所收納的現行有修訂。概括而言，油尖旺區議員質詢規劃署是次修訂分區計劃大綱圖一併提出全部修訂項目的做法，以及分區計劃大綱圖的修訂能否配合其他正在進行的規劃研究。一些區議員則關注放寬建築物高度限制，及主要對行人及交通流量、空氣流通、視覺質素、保留山脊線和接收電視訊號造成的不良影響。關於洗衣街用地，有些表示支持的意見，但亦有區議員關注公眾泊車設施的提供、視覺質素，以及與周邊環境是否協調等

⁴ 雙方建議的條款包括上訴得直及推翻城規會就Lindenford的申述(先前的R8)所作的決定。城規會接受的理由關乎(1)城規會涉嫌沒有履行其查訊的責任；(2)城規會以分區計劃大綱圖訂明可略為放寬限制作為拒絕Lindenford的申述的理由之一；以及(3)因城規會聆聽Lindenford的申述時一些委員缺席而引起的程序事宜。依據條款，城規會無須重新考慮就《旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/28》提出的R8。

問題。一些意見亦就於豉油街用地設置政府、機構或社區設施的要求表達意見。規劃署對油尖旺區議會提出的關注所作的回應載於油尖旺區議會會議記錄內(附件 IV)。油尖旺區議會隨後向城規會提交一份申述(R2)，當中夾附油尖旺區議會 2018 年 7 月 12 日的會議記錄，表達油尖旺區議員在該會議上提出的意見。此外，兩名油尖旺區議員(黃建新先生(區議員)和黃舒明女士(區議會副主席))亦向城規會提交申述(R5)。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-2 及 H-2a)

- 4.1.1 城規會共收到 283 份申述。當中兩份申述包含支持和反對的意見。由香港地產建設商會提交的 R1 表示支持項目 C1 至 C4 及項目 D，以及局部支持和局部反對項目 A1 至 A3 和項目 B1 至 B3，並認為應進一步放寬建築物高度限制。此外，R1 維持先前 R9 所提出的反對意見，反對《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》所顯示的項目 A、D 及 L，以及該圖則的《註釋》第(a)、(d)及(e)項修訂。這些項目主要關乎「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制，以及非建築用地、建築物間距和建築物後移的規定。R2 提交了油尖旺區議會 2018 年 7 月 12 日的會議記錄，其中載有對項目 D 的支持意見，以及對項目 A1 至 A3、項目 B1 至 B3、項目 C1 至 C4 和項目 D 的反對意見。
- 4.1.2 其餘 281 份申述(R3 至 R283)均表示反對，其中有一份反對所有項目(R3)，一份反對項目 A1、A2、C1、C2 及 D(R5)，兩份反對項目 B3、C1 及 C3(R6 及 R7)，以及 277 份反對項目 D(R4 及 R8 至 R283)。這些表示反對的申述由兩名油尖旺區議員(黃建新先生(區議員)和黃舒明女士(區議會副主席))(R5)、三個關注團體／環保團體(分別為小麗民主教室(R8))、社區前進(R9)和環保觸覺(R283))和個別人士提交。有 271 份申述(R10 至 R280)以格式劃一的表格提交，以相若理由反對項目 D。

4.1.3 有關申述和規劃署在諮詢相關政府政策局及部門後所作回應的摘要，載於**附件 V(a)**。

4.2 放寬建築物高度限制

支持／局部支持放寬建築物高度限制的申述

4.2.1 **R1** 支持修訂項目 C1 至 C4 有關放寬「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制，亦支持修訂項目 A1 至 A3 及 B1 至 B3 有關放寬「商業」、「商業(1)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制，但認為建築物高度限制的放寬幅度不足。因此，**R1** 建議進一步放寬「商業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制，詳情載於下文第 4.2.3 段。

4.2.2 **R1** 提出進一步放寬建築物高度限制的主要理由撮述如下：

檢討建築物高度限制的方式

- (a) 當局設定旺角的整體高度輪廓時，應平衡多項考慮因素，並應顧及所訂立的建築物高度必須足以容納總樓面面積連同許可寬免、可提供視覺調劑、創造有趣的天際線、保存主要瞭望點的景觀，以及平衡對私有財產權的影響。
- (b) 適當的規劃管制對密集市區舊區的重建和更新非常重要，並可為其提供彈性及推動力。然而，現時的建築物高度限制普遍對該區而言仍然過低。
- (c) 政府未有為整個旺角區進行土地用途／城市設計檢討。

訂定建築物高度限制時的假設

- (d) 在釐訂建築物高度限制時假設的樓底高度未能配合最新的做法，亦無法容許優質發展和在商業發展內進行混合商業用途。現今，「商業」及「其

他指定用途」註明「商貿」地帶平台層及標準樓層的樓底高度分別為 5 米及 4.5 米，而優質的商業發展項目甚至要求地面樓層的樓底須有 6 米高。現時有很多商業樓宇兼具辦公室、零售和服務行業用途，當局應給予日後的商業樓宇設計上的彈性。另一可能的方案是集零售／飲食／娛樂樓面空間於一身的「銀座式」發展，這類型發展所涉及的樓底高度普遍較辦公室樓層高。

- (e) 建築物高度限制未有考慮到一些較分區計劃大綱圖上所訂定為高的現有建築物的地積比率。在這種情況下，有關的建築物高度限制不能容納所有有權發展的總樓面面積，亦會影響發展權。

城市設計、視覺及空氣流通

- (f) 訂定建築物高度限制時，應以締造良好城市環境，而建築物亦要具備合理的內部空間，於較低層／行人路闢出空間以改善空氣流通和開揚度；以及提供機會去採納有利整體建築環境的設計特點。規劃區的整體建築物高度輪廓對更廣大範圍的地區亦很重要。然而，現時的分區計劃大綱圖並沒有清晰的建築物高度概念。
- (g) 該區位於內陸，被沿岸高聳的建築物遮擋。很多現有的建築物已破壞 20%「不受建築物遮擋的地帶」或突出於山脊線之上。保存山脊線的考慮是否如此重要，實在令人存疑。
- (h) 在運輸樞紐(即旺角站和太子站)施加主水平基準上 150 米的建築物高度限制，以及略為放寬「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制並不大可能影響從兩個策略性觀景點(即孫中山紀念公園及中環七號碼頭)遠望的城市景致，因為上述地帶的建築物大多被其他高樓大廈遮擋。

- (i) 於某些情況下修訂後的建築物高度限制仍然過於嚴苛，未能提供足夠彈性給予發展項目採用創新和優質的建築設計。
- (j) 從城市設計及空氣流通角度而言，在大部分地方施加主水平基準上 100 米及主水平基準上 110 米的建築物高度限制的做法並不理想。由於建築物高度限制的分別不大，建築物高度輪廓會平坦而單調。此外，這些建築物高度限制無助風向下洗至街道水平，因此對該區的空氣流通並無益處。

非建築用地、建築物間距和建築物後移的規定

- (k) 發展管制的檢討忽視了有關發展限制可能會對日後重建項目的設計構成不當的限制。非建築用地、建築物間距和建築物後移的規定會導致私人土地被無償徵收及阻礙市區舊區重建。施加這些規定是為了闢設風道，而非為了擴闊道路。為擴闊道路而收地可受其他條例(例如《建築物條例》及《道路(工程、使用及補償)條例》)保障。分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》並無條文訂明，如當局徵用私人土地以履行非建築用地、建築物間距和建築物後移的規定，會根據一貫做法，考慮給予額外總樓面面積。

支持放寬建築物高度限制的申述所提出的建議

4.2.3 表示支持的申述(R1)(圖 H-4)所提出的建議載列如下：

- (a) 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的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 150 米。
- (b) 把彌敦道兩旁的其他「商業」地帶以及「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 110 米放寬至主水平基準上 130 米。

4.2.4 **R1** 亦包含先前 **R9** 關於《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》所提出的建議，有關內容載列如下：

- (a) 刪除施加於私人土地的所有非建築用地、建築物間距及建築物後移規定，並加入條款訂明城規會可略為放寬建築物高度限制及非建築物用地／建築物間距／建築物後移的規定，而城規會應按「個別情況」而非「在特殊情況下」考慮是否批准略為放寬上述限制或規定。
- (b) 在分區計劃大綱圖所有相關發展地帶的《註釋》中加入標準條款，訂明如符合《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所界定的情況，則可超逾准許的地積比率。《建築物(規劃)規例》訂明，撥作地方作公眾通道而獲得額外總樓面面積。
- (c) 仿倣城規會就尖沙咀分區計劃大綱圖所採取的做法⁵，就分區計劃大綱圖的「商業」地帶內面積不少於 1,500 平方米的用地訂定放寬或鼓勵計劃，讓城規會可考慮根據條例第 16 條提出的放寬建築物高度限制的申請。

反對放寬建築物高度限制的申述

4.2.5 **R2** 及 **R3** 反對項目 A1 至 A3、B1 至 B3 及 C1 至 C4 有關放寬「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制；**R5** 反對項目 A1、A2、C1 及 C2 有關放寬「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制；以及 **R6** 及 **R7** 反對有關項目 B3、C1 及 C3 放寬「住宅(甲類)」地帶、

⁵ 《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」認定尖沙咀屬高樓建築商業樞紐。根據條文規定，若用地面積不少於1,800平方米，當局會應個別情況批准根據條例第16條有關放寬建築物高度限制的申請。

「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶(尤以大角咀道以西的地方)的建築物高度限制。

4.2.6 反對放寬建築物高度限制的申述所持的主要理由概述如下：

交通及運輸

(a) 放寬建築物高度限制會令該區人口增加，加重現有交通及運輸設施的壓力，預計對行人及車輛交通會有不良影響(R2 及 R5)。由於屏風樓容易產生回音，未來發展項目的建築物高度限制放寬後，交通噪音會隨之增加(R3)。

城市設計、視覺及空氣流通

(b) 放寬建築物高度限制會令日後的發展遮擋山脊線，進一步的發展將與四周環境不協調。在放寬建築物高度限制的同時，地積比率維持不變，這樣會鼓勵建築物向上發展，而非橫向伸延，做法並不理想(R2)。

(c) 放寬建築物高度限制會對空氣流通造成不良影響(R3)。

(d) 大角咀區應呈現梯級式的建築物高度輪廓，放寬建築物高度限制會對鄰近地區帶來空氣流通問題，以及導致其他建築物被遮蔽的情況(R6 及 R7)。

《可持續建築設計指引》的實施

(e) 《可持續建築設計指引》可提供空間予建築物進一步後移以改善空氣流通，並提供理由刪除分區計劃大綱圖上的非建築用地。不過，如未來發展商放棄契約修訂或換地，便難以確保發展商會遵行上述要求(R3)。

對接收電視訊號的影響

- (f) 放寬建築物高度限制後，高聳的建築物會影響低矮建築物接收電視訊號(R2)。

反對放寬建築物高度限制的申述所提出的建議

4.2.7 反對放寬建築物高度限制的申述所提出的建議(圖H-5)載列如下：

- (a) 項目 B3 有關介乎深旺道與角祥街之間的一塊用地的建築物高度限制(主水平基準上 20 米及 60 米(而面積 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 80 米)) 維持不變(R6 及 R7)。
- (b) 項目 C1 有關大角咀道以西用地的建築物高度限制(主水平基準上 80 米(而面積 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 100 米)) 維持不變(R6 及 R7)。
- (c) 項目 C3 有關用地的建築物高度限制(主水平基準上 60 米(而面積 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 80 米)) 維持不變(R6 及 R7)。

4.3 洗衣街用地

支持／局部支持改劃洗衣街用地的申述

- 4.3.1 **R1** 支持項目 D 有關改劃鄰近旺角東站的洗衣街用地。因為旺角都是繁盛的商業、購物及娛樂中心，所以對區內居民或遊客而言，擬議商業用途有充分理據支持。新的地標式發展將可提供更多公眾休憩用地，改善空氣流通和景觀開揚度，限制街景被遮蔽，減低屏風效應。
- 4.3.2 **R2** 局部支持項目 D 有關改劃洗衣街用地的建議，因為洗衣街用地重建項目將為社區帶來裨益，如該重建項目須有 20% 的綠化覆蓋率，並須提供多項公共設施，

包括於地面設置面積不少於 3,200 平方米的公眾休憩用地、公共交通交匯處、過境巴士上落客設施、社區會堂及社會福利設施。若再拖延重建，將無法向市民交代，亦有失歷史責任。

反對改劃洗衣街用地的申述

4.3.3 R2 提交了油尖旺區議會 2018 年 7 月 12 日的會議記錄。記錄顯示有些區議員對洗衣街用地表達反對意見。此外，R3 至 R5 及 R8 至 R283 反對項目 D 有關改劃洗衣街用地。表示反對改劃洗衣街用地的申述提出的主要理由概述如下：

洗衣街研究－土地用途建議及公眾諮詢

- (a) 改劃該用地作商業用途的建議並沒有理據支持 (R5)。擬議發展主要作商業用途，闢設的政府、機構或社區設施有限，既不合理，也不可接受 (R8 至 R280)。
- (b) 平台不應只容納購物商場，亦應闢設可惠及市民由政府、機構或社區設施 (R4 及 R282)。洗衣街用地應主要提供政府、機構或社區設施，包括公園、醫療設施、運動場地、社區中心、安老院舍、託兒中心 (R4、R8 至 R280 及 R282)、表演場地 (R193) 及停車場 (R216)。
- (c) 洗衣街用地唯一適當的發展是興建附設地下停車場的低矮政府、機構或社區設施 (R3)。此外，洗衣街用地應提供更多綠化空間／公園 (R180 至 R188) 或臨時房屋或公共房屋 (R218 至 R224)。
- (d) 在公眾諮詢期間，方案 3 (即現時的建議) 與另外兩個方案比較，是負面影響最少的建議，市民根本沒有選擇。該建議並非市民最屬意的方案。區內居民及油尖旺區議會只同意把洗衣街用地用作闢設公共交通交匯處而並非建摩天大廈的大規模商業發展 (R5)。

- (e) 政府在 2016 年進行的公眾諮詢是假諮詢，缺乏代表性(R8 至 R280)。

休憩用地的提供

- (f) 由於該區缺乏鄰舍休憩用地，洗衣街用地理應用以解決此問題。在聯運街東面的九廣鐵路平台闢設公眾休憩用地的建議將不能實現。即使在該處放置盆栽，也只算是園景平台，因為該處根本不能栽種樹木和植物(R3)。
- (g) 市民希望該處發展為綠化樞紐和公眾聚會地方，但現有建議偏離市民的期望。改劃該用地反會令公眾休憩用地和綠化空間消失(R5)。

交通及運輸

- (h) 旺角是遊客旺區，行人和交通流量極高。擬議發展會吸引更多遊客和車流，令當地居民生活開支增加，對他們造成滋擾(R8 至 R280)，以及對行人和車輛交通都會帶來負面影響(R5、R281 及 R283)。
- (i) 擬在該用地闢設的停車位不能滿足該區對公眾停車位的需求(R2)。

城市設計、視覺及空氣流通

- (j) 擬議發展會遮擋山脊線，亦會遮擋毗連發展的光線(R2 及 R3)，以及阻塞該區唯一的通風廊(R3)。故此，擬議發展會對視覺質素(R5)和空氣流通(R5 及 R8 至 R280)產生負面影響。
- (k) 基座平台的設計和布局並不理想，應使用層階式設計。沿洗衣街的建築物後移太少，造成壓迫感和空氣流通問題。洗衣街的建築物後移範圍應再進一步增加。此外，緊連旺角道的高層商廈會造成屏風效應，故應遷近亞皆老街(R4)。

反對改劃洗衣街用地的申述所提出的建議

4.3.4 R282(圖 H-6)建議降低洗衣街用地的建築物高度至不超過 10 層高。

4.4 豉油街用地

4.4.1 R2 反對項目 C4 有關修訂豉油街用地在政府、機構或社區設施方面的要求(圖 H-2)，主要理由如下：

不應為了提供社會福利設施而放棄按原來的建議在該用地闢設社區會堂，因為前者須視乎社會福利機構所提供的服務，而後者則可供市民大眾使用。

4.5 程序事項

4.5.1 R1(香港地產建設商會)曾就先前《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》的修訂提出申述(先前的 R9)，城規會於 2011 年 4 月 29 日決定不接納其申述。地產建設商會就城規會的決定提出司法覆核。原訟法庭於 2015 年 2 月 3 日判這宗司法覆核得直，並命令推翻城規會就有關的 4 份分區計劃大綱草圖所作的決定，以及把有關決定發回城規會重新考慮³。R1 認為，其先前申述(即先前的 R9)的部分理由在這輪分區計劃大綱圖修訂中沒有獲得回應，並提出要點如下：

(a) 城規會沒有考慮先前的申述(先前的 R9)所提出的全部事項，而且沒有邀請香港地產建設商會參與城規會考慮這次分區計劃大綱圖修訂的過程⁶。城規會沒有按照法庭的命令正式重新聆聽先前的 R9。此外，這次的分區計劃大綱圖修訂亦沒有涵蓋先前 R9 原有申述所反對的全部事項。假如城規會認為只有獲接納作這次分區計劃大綱圖修訂的事項才與本次申述程序有關，則香港地產建設商會認為城規會並沒有遵守原訟法庭所作的指令。

⁶ 先前的 R9 所提出的事項撮述於附件 IX。

- (b) 香港地產建設商會採用了務實的做法，在本次申述中納入沒有得到《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》充分回應，而地產建設商會仍然反對的《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》修訂項目。這些修訂項目主要關於先前《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》所顯示的項目 A、D 及 L 及《註釋》的(a)、(d)及(e)項中，對「商業」地帶和「其他指定用途」註明「(商貿)」地帶施加的建築物高度限制和非建築用地、建築物間距和後移的規定。倘若本次申述過程不接受關於《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》的申述，地產建設商會要求城規會在就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》的修訂項目作出任何決定前，重新聆聽先前的 R9。

4.6 其他意見

- 4.6.1 **R2** 認為，是次分區計劃大綱圖的修訂，不應把所有修訂項目作網綁處理，因為油尖旺區議員不能就個別項目表示支持或反對。
- 4.6.2 **R2** 關注到，是次分區計劃大綱圖的修訂可能與該區正進行的其他規劃研究(例如市區重建局(下稱「市建局」)就油麻地及旺角展開的地區研究(下稱「油旺研究」)和土地供應專責小組進行的研究)不能配合。

5. 就申述提出的意見

- 5.1 城規會共收到 17 份意見，提出的主要理由撮述於附件 V(a)。意見摘要載述如下(圖 H-2 及 H-2a)：
- (a) **C1** 由一名個別人士提交，表示支持 R1，包括再略為放寬建築物高度限制，因此舉會使建築設計更為靈活，並令低層範圍可以有更多空間，從而改善行人步行環境。
- (b) **C2** 由 Lindenford 提交，表示支持 R1，因為放寬建築物高度限制可反映土地用途地帶須具靈活性，讓發展商

可進行優質的發展，並採用具創意的設計，以達致社會追求的目標，例如改善空氣流通。C2 亦反對 R2、R3、R6 及 R7，因為不必要地嚴苛的建築物高度限制只會促使發展商興建龐大而低矮的建築物，把准許的總樓面面積塞進准許的高度內。此舉會導致建築物的上蓋面積更大，基座亦會盡量擴大，令建築設計欠靈活。

- (c) C3 由一名個別人士提交，表示支持放寬建築物高度限制及改劃洗衣街用地，以及不同意 R4 和 R6。扼要而言，提意見人不同意 R4，因為洗衣街用地可為該區帶來更多優質商業空間，設有綠化區、公眾休憩用地，以及通風廊和其他社區設施。至於 R6，提意見人認為，放寬建築物高度限制是解決香港土地不足問題的簡單實際方法。此外，空氣流通問題可在建築設計階段處理。
- (d) C4 至 C15 由 Temple University Alumni Association Hong Kong Chapter(C5)、花園街販商協會(C10)、青年創意社(C15)和 9 名個別人士(C4、C6 至 C9 及 C11 至 C14)提交。他們主要支持改劃洗衣街用地及／或放寬建築物高度限制，以及就關於洗衣街用地的多項申述提出不同觀點及／或意見。C4 至 C15 意見的主要理由載於附件 V(a)。
- (e) C16(亦為 R3)及 C17 由一名個別人士和尖沙咀居民關注組提交，就申述提出意見。扼要而言，C16 認為，該區的主要問題是步行環境、休憩用地和建築羣。C17 認為，擬議修訂會導致交通擠塞，而洗衣街重建項目會佔用該區唯一的歇息空間。

6. 規劃考慮因素和評估

6.1 申述用地及其周邊地區

分區計劃大綱圖涵蓋地區

- 6.1.1 該區(附件 I)面積約為 147 公頃，位處九龍半島內陸，北達界限街，東接港鐵東鐵綫，南至登打士街，西臨深旺道和渡船街。該區是全港市區最舊的地點之一，住宅用途居多。區內許多住宅樓宇屬低矮至中層高度，當中夾雜一些較近期興建的高樓大廈，主要作商住混合用途。港鐵令該區交通更為方便，促進了彌敦道沿路，以及港鐵站(包括旺角站和太子站)附近一帶的商業發展，低層設有商店的辦公大樓林立。該區西部的大角咀建有工業大廈，劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶，分別作一般商貿用途，並透過重建發展，逐步淘汰現有的工業用途。此外，區內多處均有休憩用地和低矮的政府、機構或社區發展，既可調劑視覺，提供緩衝空間，亦有助空氣流通，為該區帶來好處。
- 6.1.2 顯示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》的修訂項目和申述及／或意見所涉用地的位置圖和航攝照片，載於圖 H-1 至 H-2a。該區現時的建築物高度輪廓則可見於圖 H-3。

6.2 申述用地

- 6.2.1 所有修訂項目(圖 H-1)均收到負面的申述。申述用地的資料概述如下：
- 6.2.2 **項目 A1 和 A2**—彌敦道兩旁介乎界限街與太子道西之間和介乎旺角道與亞皆老街之間的「商業」地帶，以及彌敦道兩旁的其他「商業」地帶

這些地方在彌敦道兩旁，四通八達，往返各公共交通樞紐(尤其是旺角站和太子站)十分便利。區內商廈林立，有辦公大樓、酒店和購物中心，住宅樓宇夾雜其

中。項目 A1 涉及把位於在彌敦道兩旁介乎界限街與太子道西之間和介乎旺角道與亞皆老街之間的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 130 米。項目 A2 則涉及把位於彌敦道兩旁的其他「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 110 米。

6.2.3 **項目 A3** — 大角咀道與櫻桃街交界的「商業(1)」地帶

有關的申述用地位於該區西部大角咀道與櫻桃街交界，現時建有商業發展項目(即新九龍廣場)。該項目於 1990 年落成，為社區提供所需的零售服務和泊車位。建築物高度限制由主水平基準上 60 米放寬至主水平基準上 110 米。

6.2.4 **項目 B1 和 B2** — 毗鄰楓樹街和合桃街的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以及毗鄰塘尾道和位於大角咀道與埃華街交界的「其他指定用途」註明「商貿」地帶

這些地方在該區西部，有一些 5 至 20 層高較舊的工業樓宇，亦有一些相對較新的發展項目，包括位於大角咀道與埃華街交界「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港旺角帝盛酒店。項目 B1 涉及在毗鄰楓樹街和合桃街的「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 米放寬至主水平基準上 110 米。項目 B2 則涉及在毗鄰塘尾道和位於大角咀道與埃華街交界的「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 米放寬至主水平基準上 110 米。

6.2.5 **項目 B3** — 介乎深旺道與角祥街之間的「其他指定用途」註明「商貿」地帶

申述用地位於該區西陲，面積約為 2,670 平方米，現時建有一幢於 1983 年落成的 15 層高商業／辦公樓宇(即嘉運大廈)，地面有一加油站。項目 B3 涉及把該用地的建築物高度限制由主水平基準上 20 米及 60 米(面

積 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 80 米)放寬至主水平基準上 110 米。

6.2.6 **項目 C1**—該區的「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶

「住宅(甲類)」地帶遍布該區，夾雜了低至中層唐樓及較近期發展的高層住宅。該地帶內的樓宇，最低 3 層通常作商業／零售用途。「住宅(戊類)」地帶位於該區西部，現建有較舊的工業樓宇，樓高 11 至 20 層。項目 C1 涉及把這些地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米(面積 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 100 米)放寬至主水平基準上 100 米。

6.2.7 **項目 C2 及 C3**—位於角祥街西面和花墟道南面的「住宅(甲類)」地帶及位於角祥街與福澤街交界的「住宅(戊類)」地帶

位於花墟道南面的「住宅(甲類)」地帶主要建有私人住宅，地面的商店大都經營鮮花批發／零售。至於位於角祥街西面的「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶，主要反映該區現有的住宅用途，以及鼓勵逐步淘汰角祥街地區現有的工業活動。項目 C2 涉及把角祥街西面及花墟道南面「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 60 米(面積 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 80 米)放寬至主水平基準上 100 米。項目 C3 則涉及把位於角祥街與福澤街交界的「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 60 米(面積 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 80 米)放寬至主水平基準上 100 米。

6.2.8 **項目 C4**—位於豉油街與上海街交界的「住宅(甲類)」地帶

位於豉油街一幅面積約 626 平方米的用地先前由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，用作發展私人住宅。該分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，有關建築物的低層必須設有一個總樓面面積不少於 937 平方米的社區會堂。政府各政策局與部門(包括民政事務總署)議定，因應在洗衣街用地提供標準社區

會堂的建議，有關用地適宜闢設社會福利設施。項目 C4 涉及把有關用地的建築物高度限制由主水平基準上 80 米(面積 400 平方米或以上的用地則為主水平基準上 100 米)放寬至主水平基準上 100 米。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦加入條文，訂明這幅用地必須提供總樓面面積不少於 937 平方米的政府、機構或社區設施。

6.2.9 項目 D — 位於洗衣街與亞皆老街交界的「商業(4)」地帶

為了採納洗衣街研究的結果，以及落實上文第 2.3 段所述的重建建議，項目 D 提出把該用地由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「私家車／貨車多層停車場」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路車站的發展」地帶，最高建築物高度為 6 層／主水平基準上 71 米，改劃為「商業(4)」地帶，最大總樓面面積⁷為 141,600 平方米，中部／南部和北部的最高建築物高度分別為主水平基準上 320 米(包括天台構築物)及主水平基準上 40 米(包括天台構築物)。此外，該分區計劃大綱圖在與旺角道並排且高度為主水平基準上 23 米的位置，劃設闊 30 米的建築物間距。該幅用地內必須提供面積最少為 6,550 平方米的公眾休憩用地⁸(其中不少於 3,200 平方米須設於地面)；總樓面面積最少為 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)；以及一個公共小巴的公共交通交匯處、過境巴士上落客設施和 130 個公眾停車位。

6.3 規劃意向

6.3.1 申述和意見所涉的地帶的規劃意向如下：

⁷ 考慮到擬議的道路擴闊工程詳情在該項道路計劃刊憲時才會敲定，屆時用地面積／地界可能會有所改變，因此對該幅用地施加最大總樓面面積限制而不是最高地積比率限制。

⁸ 除了有關在該幅用地提供最少 6,550 平方米的公眾休憩用地的規定外，亦規定在洗衣街用地以東的九廣鐵路平台南部提供不少於 3,200 平方米的公眾休憩用地。

- (a) 「商業」－主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為區域或地區的購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- (b) 「其他指定用途」註明「商貿」－主要是進行一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途及其他商業用途均屬新「商貿」樓宇經常准許用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。
- (c) 「住宅(甲類)」－主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低 3 層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (d) 「住宅(戊類)」－主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

6.4 對有關建築物高度限制的申述的回應

6.4.1 備悉 R1 表示支持的意見。

6.4.2 對於 R1 提出的理由和建議(詳載於上文第4.2.1至4.2.4段)，規劃署在諮詢相關政府政策局／部門後作出以下回應：

檢討建築物高度限制的方法

- (a) 對建築物高度作出管制，主要旨在實施更妥善的規劃管制，為發展項目提供指引，避免出現過高或格格不入的發展，並對生活環境的質素造成負面影響(包括空氣流通)。基於法庭就旺角分區計劃大綱圖司法覆核作出的裁決，當局對旺角分區計劃大綱圖的建築物高度限制及發展限制進行了

檢討。現時的分區計劃大綱草圖所收納的修訂已妥為顧及所有相關的規劃考慮因素、《可持續建築設計指引》的要求、城市設計指引、2018 年進行的空氣流通專家評估(下稱「2018 年空氣流通評估」)、土地用途地帶、准許發展密度、私人發展權，以及公眾追求更佳生活環境的期望。申述用地現時的建築物高度限制恰當，讓設計上具有靈活性，以便在地面及平台層加入《可持續建築設計指引》的要求(包括加入綠化元素及／或設計特色)，改善生活及行人步行環境。

訂立建築物高度限制時的假設

- (b) 在檢討旺角分區計劃大綱圖的建築物高度限制時所採用的假設載於城規會文件第 10422 號附件 E1、E2a 和 E2b。根據評估結果，把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，可容納旺角分區計劃大綱圖所訂商業發展項目的准許地積比率(當中包括 25% 的總樓面面積寬免)。由於這建築物高度限制可以容納所有用地(不分地盤類別)於分區計劃大綱圖中訂明的准許地積比率，一些用地可視乎其所屬地盤類別，採用較高的樓底高度(一些乙類地盤及丙類地盤的部分普通樓層，以及按《可持續建築設計指引》把建築物後移的用地，均可採用較高的樓底高度)。不同的發展項目採用不同的假設(包括樓底高度)，這完全是工程項目倡議人在顧及所有相關因素(包括分區計劃大綱圖施加的發展限制)在設計上所作的選擇。
- (c) 在制訂放寬的建築物高度限制時，已作評估，確定在訂立有關限制後，發展用地可以靈活地遵行《可持續建築設計指引》的要求，並可容納分區計劃大綱圖准許的地積比率。有關的建築物高度限制是在考慮分區計劃大綱圖准許的發展密度後，根據合理的假設而制訂的。對於現有地積比率超逾分區計劃大綱圖訂明的地積比率的個別用地，如要按現有地積比率重建，仍可因個別情況，藉適當的設計，以及／或較低的樓底高度來

達到用地准許的發展密度。因此，沒有充分理據支持一律進一步放寬建築物高度限制。

城市設計、視覺及空氣流通

- (d) 當局進行了視覺評估，作為現時分區計劃大綱圖的建築物高度檢討的一部分(城規會文件第 10422 號附件 G)，並考慮了《香港規劃標準與準則》「城市設計指引」所訂的概括城市設計原則，包括建築物高度輪廓與周邊環境是否協調，以及保存由策略性瞭望點望向山脊線／山巒的景觀。考慮到重建的傾向和地盤類別／因素，相信改變建築物高度限制不會對原有的旺角市景和其周邊環境造成重大影響。正如視覺評估中的合成照片所顯示，現時旺角一帶的建築物高度和建築形式各異，主要是小型的混合用途高層建築(圖 H-8 至 H-8 g)。
- (e) 此外，放寬建築物高度限制可讓日後的發展在設計上更有彈性，並達到《可持續建築設計指引》的要求，從而改善建築物的開揚度和行人步行環境的景觀。當局在考慮於人煙稠密的市區核心(例如旺角)該如何取捨不同的城市設計考慮因素後，提出上述放寬建築物高度限制的建議。此外，視乎個別用地的用途、面積、形狀和類別，以及建築設計方面須考慮的因素，不是所有重建的建築物都會建至其准許的最高高度。因此，放寬建築物高度限制將有助促成區內的建築物高度不一，景貌多樣。
- (f) 正如 2018 年空氣流通評估所指，建築物高度限制不一，尤其是彌敦道的建築物高度限制為主水平基準上 110 米和 130 米，將可產生氣流下洗效應。不過，在如此高密度的市區環境中，不宜純粹倚賴氣流下洗效應以改善行人道的空氣流通。其他措施(包括在分區計劃大綱圖上施加關於非建築用地、建築物間距和建築物後移的規定，以及

實施《可持續建築設計指引》)亦有助改善行人道的風環境，以及建築物(特別是低層)的開揚度。

非建築用地、建築物間距和建築物後移規定

- (g) 根據 2018 年空氣流通評估，地區性的空氣流通措施(例如非建築用地、建築物間距和後移規定)按照街道和氣道現有呈方格型的格局而訂定，與現有格局互相配合，屬於對該區的空氣流通有利的元素，故須予以保留(圖 H-7 至 H-7f)。
- (h) 在分區計劃大綱圖訂明非建築用地、建築物間距和後移規定，不會徵用作發展用途的私人土地。有關範圍仍可納入在地盤面積中，以計算地積比率／總樓面面積。對於在分區計劃大綱圖的《註釋》內就該等非建築用地／建築物間距／後移規定提供額外總樓面面積，任何有關額外總樓面面積的申請可根據《建築物條例》下的既定機制處理。當局亦已根據合理假設進行評估，以證明在顧及分區計劃大綱圖所訂明的非建築用地、建築物間距和後移規定後，放寬的建築物高度限制可容納准許的發展密度。放寬建築物高度限制可令建築物在形狀和形式方面設計更為靈活。此外，建築物間距和後移規定亦大致符合《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂明的上蓋面積限制。
- (i) 事實上，在考慮 2018 年空氣流通評估的結果後，先前旺角分區計劃大綱圖位於角祥街以西、現時劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的一幅用地，在其與嘉善街並排、高度為主水平基準上 20 米的位置施加的建築物間距經已被刪除。刪除該建築物間距是因為該間距會對用地日後發展的設計帶來嚴重的發展限制，令大廈的覆蓋範圍受建築物間距所限。除此間距以外，其他非建築用地、建築物間距和後移規定均須保留。

支持放寬建築物高度限制的申述所提出的建議

- (j) 並無有力的理據支持進一步放寬建築物高度限制，因為並無相應的技術評估支持有關建議，而且無法確定進一步放寬建築物高度限制可能帶來的影響。相反，相關技術評估(包括商業大廈建築物高度評估、2018年空氣流通評估及視覺評估)已證明，毗鄰旺角站及太子站的「商業」地帶在建築物高度限制為主水平基準上130米，以及其他「商業」地帶、「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶在建築物高度限制為主水平基準上110米，發展項目均可採取《可持續建築設計指引》所要求的措施，亦能容納分區計劃大綱圖准許的發展密度。
- (k) 有關刪除非建築用地、建築物間距和後移規定的建議，規劃署的回應載於上文第6.4.2(g)至(i)段。當局認為無須依靠略為放寬建築物高度限制及非建築用地／建築物間距／後移規定的條款以達到分區計劃大綱圖所准許的最高發展密度。此外，亦建議要求修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》以容許當局「按個別情況」而非「在特殊情況下」考慮略為放寬非建築用地、建築物間距和後移規定。須知「在特殊情況下」此字眼是要帶出清晰的信息，表達該等規定背後堅定的規劃意向，只有在理據極為充分及在特殊情況下才可放寬有關規定。
- (l) 一般而言，涉及撥作公眾通道或徵用作路面擴闊用途的土地的建議可根據《建築物(規劃)規例》獲得額外的總樓面面積，而就此提出的申請將由建築事務監督按照一貫做法妥為考慮。分區計劃大綱圖中所有設有地積比率管制的發展地帶的《註釋》已載有標準條款，訂明如發展項目符合《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所界定的情況，則可超逾准許的地積比率。有關地帶包括「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「其他指定用

途」註明「殯儀館」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶。

- (m) 關於放寬限制方案的建議，旺角區是市區舊區，土地主要作住宅用途，而商業用途則主要集中於彌敦道一帶。該區與尖沙咀的特色截然不同，尖沙咀是《香港規劃標準與準則》「城市設計指引」所指的高樓建築樞紐，而根據地盤面積放寬建築物高度限制只屬例外情況，並非一貫做法。因此，旺角分區計劃大綱圖不宜採用尖沙咀分區計劃大綱圖的做法。

6.4.3 表示反對放寬建築物高度限制的申述(R2、R3及R5至R7)所提出的理由和建議詳載於上文第4.2.5及4.2.6段，規劃署在諮詢相關政府政策局／部門後就此作出以下回應：

交通及運輸

- (a) 由於修訂建築物高度限制不涉及增加分區計劃大綱圖上全部用地的地積比率及／或總樓面面積，運輸署署長認為，交通和行人流量預料不會上升(R2及R5)。
- (b) 環保署署長表示，該區的環境回音較大。因此，放寬建築物高度限制不大可能會導致該區的屏風樓產生回音，造成嚴重的交通噪音影響(R3)。

城市設計、視覺及空氣流通

- (c) 當局進行了視覺評估，以作為現時分區計劃大綱圖檢討建築物高度的一部分(城規會文件第10422號附件G)，並已根據《香港規劃標準與準則》「城市設計指引」的概括城市設計原則進行有關評估，當中包括建築物高度輪廓與周邊環境是否協調，以及保存由策略性瞭望點望向山脊線／山巒的景觀。正如視覺評估的合成照片所顯示，改變建築物高度限制不大可能會對旺角的現有市容景

觀及其周邊環境(主要為高密度的混合式高樓發展，其建築物高度不一，外形亦各異)造成重大影響(圖 H-8 至圖 H-8g)(R2、R6 及 R7)。

- (d) 此外，放寬的建築物高度限制可讓日後的發展在設計上更有彈性，以達到《可持續建築設計指引》的要求，從而改善建築物的通透度和景觀，令步行環境更為理想。擬議放寬建築物高度限制，是當局考慮過在如旺角般人煙稠密的地方該如何取捨不同的城市設計考慮因素後提出的。地段面積和發展規模的差別，以及設計風格和考慮因素的不同，亦會導致區內的建築物高度不一，地貌多樣(R2、R6 及 R7)。
- (e) 根據 2018 年空氣流通評估，從空氣流通方面而言，把放寬的建築物高度限制與先前的建築物高度限制互相比較的話，整體來說不大可能有顯著的差異⁹。此外，應留意在高層建築密集的地區，增加建築物高度可能不再是影響行人層路空氣流通情況的關鍵因素。對分區計劃大綱圖施加的其他措施(例如非建築用地、建築物間距和建築物後移的規定)，以及落實《可持續建築設計指引》，也可以改善行人路的通風環境(尤其是較矮的地區)(R3、R6 及 R7)。
- (f) 經放寬的建築物高度限制的發展項目，仍須符合其他相關法例及政府的規定，例如《建築物條例》內關於天然照明及空氣流通的規定(R6 及 R7)。

《可持續建築設計指引》的實施

- (g) 屋宇署在 2011 年首次公布《可持續建築設計指引》，並透過發出《認可人士、註冊結構工程師

⁹ 就過去5年獲批准的最新建築圖則而言，約有一半的地盤面積達400平方米或以上。因此，在評估經修訂的建築物高度限制可能對該區空氣流通所造成的影響時，當局採用的假設是面積超過400平方米的用地的比例佔50%及以上。

及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)APP-151 及 APP-152，以回應設計上的要求和樓宇設施方面的各種改變。建築事務監督會視乎情況需要發出各類作業備考和指引，以反映不斷轉變的情況(R3)。

- (h) 雖然《可持續建築設計指引》並不屬於法定要求，但這是建築事務監督考慮是否就環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備批准總樓面面積寬免申請的先決條件之一。此外，政府會在適當情況下，把《可持續建築設計指引》的要求納入新出售土地或契約修訂／換地的契約條款中。參考過去 5 年獲批准的最近建築圖則，落實《可持續建築設計指引》(尤其是建築物間距的規定)的機率越來越大。鑑於提高建築物透風度所帶來的好處，行人路的通風環境將得以改善。這與申述人認為《可持續建築設計指引》的要求可改善區內空氣流通情況的意見不謀而合。有鑑於此，現有旺角分區計劃大綱圖所收納的修訂，已充分顧及相關考慮因素(包括《可持續建築設計指引》的要求)，這將有助該區達致良好的建築設計和營造可持續發展的環境(R3)。
- (i) 事實上，除了與位於用地中間附近與嘉善街並排的建築物間距(設於主水平基準上 20 米)外，所有非建築用地、建築物間距和建築物後移規定都根據 2018 年空氣流通評估結果予以保留。就刪除嘉善街的建築物間距(項目 B3)而言，當局已在照顧公眾追求更理想生活環境的期望，以及對用地未來發展的設計靈活性所帶來的掣肘兩者之間取得平衡(R3)。

對接收電視訊號的影響

- (j) 電訊管理局總監表示，旺角區整體接收電視訊號情況尚好。然而，一些低矮建築物(例如大角咀區的舊樓)的住戶在接收訊號方面或會受到附近的高樓大廈所影響。根據過往經驗，這些受影響的建

築物可採取不同的技術方法以改善電視接收情況，包括調整天線的位置及方向，以及安裝合適的電視訊號放大器。此外，受影響的建築物亦可在天台安裝公共天線、合適的電視訊號放大器和分配器。這些裝置均有助為整幢建築物的居民改善電視接收情況(R2)。

反對放寬建築物高度限制的申述所提出的建議

- (k) 有關 R6 及 R7 建議維持先前分區計劃大綱圖對大角咀道以西地方施加的建築物高度限制，須留意，現時的分區計劃大綱草圖所收納的修訂已妥為顧及所有相關的規劃考慮因素、《可持續建築設計指引》的要求、城市設計指引、2018 年進行的空氣流通專家評估、土地用途地帶、准許發展密度、私人發展權，以及公眾追求更佳生活環境的期望。申述用地現時의建築物高度限制恰當，讓發展項目在設計上具有靈活性，可採取《可持續建築設計指引》要求的措施，包括在地面及平台層加入綠化元素及／或設計特色，改善市民生活環境及行人步行環境 (R6 及 R7)。

6.5 對有關於洗衣街用地的申述的回應：

6.5.1 備悉 R1 及 R2 表示支持的意見。

6.5.2 就洗衣街用地表達反對意見的申述(R2至R5及R8至R283)所提出的理由和建議詳載於上文第4.3.3和4.3.4段。規劃署諮詢相關政府政策局／部門後，回應如下：

洗衣街研究－土地用途建議和公眾諮詢

- (a) 洗衣街研究由規劃署委託顧問公司進行，旨在審視洗衣街用地作綜合發展的潛力，以及就該區的公共空間和公共交通設施提出改善建議。規劃署在2016年3月至2016年6月期間進行了公眾諮詢，包括諮詢油尖旺區議會、當地社區及其他主

要持份者。規劃署在敲定洗衣街研究的建議時，已適當地考慮收到的意見(繪圖 H-1 至 H-6)。研究建議，該用地適合作混合辦公室／酒店／零售設施的商業用途，並設公眾休憩用地、政府、機構或社區設施和公共運輸設施。為回應油尖旺區議會和市民關注的問題，當局把洗衣街用地的最高建築物高度降低 30 米(由主水平基準上 350 米減至主水平基準上 320 米)，而公眾泊車位總數由 80 個增至 130 個。另外，除洗衣街沿路的跨境巴士上落客設施外，該用地內會增設更多上落客設施，以容納現時街道旁的跨境巴士停車點。其後，油尖旺區議會在 2017 年 11 月表態支持洗衣街研究提出的建議，而研究結果亦於 2018 年 2 月 23 日向城規會報告(附件 VII)。洗衣街研究則在 2018 年年初完成(R5 及 R8 至 R280)。

- (b) 在目前分區計劃大綱圖下，洗衣街用地將進行設有休憩用地和公共設施的綜合商業發展。建議方案已在善用土地與發展密度之間取得平衡。有關發展建議已考慮到多方面的需要，包括闢設各類公共設施(包括一個公共小巴的公共交通交匯處、公眾泊車位、不同政府、機構或社區設施，以及公眾休憩用地)的需要，在洗衣街用地四周預留地方進行道路／行人路擴闊工程(繪圖 H-4)，以及善用有限的土地資源(R3 至 R5、R8 至 R280 及 R282)。
- (c) 根據規劃署在 2017 年公布的「檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求」報告，預計到了 2023 年，商業核心區甲級寫字樓總樓面面積將欠缺約 48 萬平方米，而非商業核心區甲級寫字樓總樓面面積則有約 55 萬平方米的盈餘。不過，雖然非商業核心區的甲級寫字樓供應有盈餘，但新的供應將大部分集中在啟德、九龍灣和觀塘的新發展項目，而中長期的供應則來自東涌、洪水橋和工業用地可能進行的重建發展。旺角是香港的傳統商業購物區，但並沒有新的土地可供商業發展之

用。洗衣街用地正正可在九龍核心地帶供應新的甲級寫字樓(R5 及 R8 至 R280)。

- (d) 洗衣街用地鄰近繁忙的公共交通樞紐，在該用地發展商業用途將與周邊環境更為協調，可進一步提升該區的活力(R5 及 R8 至 R280)。
- (e) 除商業用途外，洗衣街用地將設置不同的政府、機構或社區設施(總樓面面積 4,940 平方米，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、一間精神健康綜合社區中心和一間標準社區會堂)，以回應地方人士的關注，以及滿足社區的需要(R3 至 R5、R8 至 R280 及 R282)。
- (f) 鑑於交通噪音以及附近道路、公共交通交匯處和露天鐵路對空氣質素造成不良影響，加上交通樞紐的人流龐大，在洗衣街用地發展商業設施較在該用地發展住宅更為適合(R218 至 R224)。
- (g) 在公眾諮詢期間，當局透過民政事務總署油尖旺民政事務處進行地區諮詢，向洗衣街用地 100 米範圍內全部 68 幢住宅樓宇、分區委員會委員、油尖旺區議員、學校和區內組織發出合共 227 份諮詢文件。地區諮詢期內，政府共收到 51 份回覆，當中約 76% 支持擬議發展方案，認為雖然擬興建的單幢高層大樓會遮擋某些瞭望點所看到的山脊線，但在洗衣街用地近中部位位置興建該高聳的辦公大樓，可提供最大面積的公眾休憩用地供市民享用，而且令空氣流通更佳，景觀更開揚(R5 及 R8 至 R280)。
- (h) 諮詢當地社區和油尖旺區議會時，大部分意見都支持把洗衣街用地用作擬議的商業用途，因為這樣可增加區內的商業活動，提升該區的活力。建議方案已在提供公眾休憩用地、政府、機構或社區設施和運輸設施與擬議的商業發展之間取得平衡(R5 及 R8 至 R280)。

休憩用地的提供

- (i) 就已規劃闢設的公眾休憩用地而言，在分區計劃大綱圖涵蓋的地區，鄰舍休憩用地欠缺約 8 公頃，地區休憩用地欠缺約 10 公頃；至於在更大範圍的油尖旺區，鄰舍休憩用地則多出了約 2 公頃，地區休憩用地多出了約 41 公頃(該區的休憩用地和主要社區設施見**附件 VIII**)。為幫助紓緩分區計劃大綱圖涵蓋地區內休憩用地不足的問題，政府就洗衣街用地建議闢設約 9,750 平方米的公眾休憩用地(包括 6,550 平方米設於洗衣街用地內，當中 3,200 平方米必須在地面，以及 3,200 平方米設於毗連的九廣鐵路平台南端)(**繪圖 H-1 及 H-3**)。隨着其他重建項目陸續推進，可爭取機會設置更多休憩用地(**R3 及 R5**)。
- (j) 視乎與政府的協議和契約訂明的規定(包括管理計劃)，日後發展商須負責公眾休憩用地(包括九廣鐵路平台南端的公眾休憩用地)的設計、建造和維修保養(**R3 及 R5**)。

交通及運輸

- (k) 發展洗衣街用地，令道路和行人路有機會擴闊，亦有機會把洗衣街用地附近地方的街道旁公共小巴士站和跨境巴士停車點搬遷至洗衣街用地，在發展項目內設置上落客設施，並實施交通管理改善計劃，從而改善該區和附近一帶的交通擠塞情況。至於行人通道的接駁，當局建議建立一個通達便利的多層行人通道網絡，通過興建新的接駁橋和行人天橋，把洗衣街用地和毗連的地方及設施連接起來(**繪圖 H-5**)(**R5、R8 至 R281 及 R283**)。
- (l) 規定洗衣街用地內的建築物後移以便擴闊道路和行人路，將可改善該區的車流和人流，以及改善緊連洗衣街用地的道路的行人安全。具體而言，建議洗衣街南行行車路由兩線車道擴闊至三線車

道，同時擴闊通往亞皆老街交界處的行車路。亞皆老街東行行車路亦建議擴闊，而現時由亞皆老街左轉入聯運街的行車路則擴建為一條標準的左轉行車路。介乎洗衣街用地擬設的車輛出入口與亞皆老街之間的一段聯運街，建議由單向雙線行車路擴闊為三線行車路，當中兩線北行，一線南行。洗衣街和亞皆老街相應的行人路路段建議擴闊至 4.5 米，而聯運街相應一段的行人路則擴闊至 3.5 米（繪圖 H-4）（R5、R8 至 R281 及 R283）。

- (m) 擬議發展項目將提供 130 個公眾泊車位，其中 10 個是旅遊車／中型和重型貨車泊車位。發展項目將合共提供約 500 個附屬泊車位。土地用途的組合和平衡可說是相當得宜(R2)。

城市設計、視覺及空氣流通

- (n) 洗衣街用地的最高建築物高度限定為主水平基準上 320 米(包括天台構築物)，使擬議發展的建築物覆蓋範圍減少，以在行人易達的地方提供更多公眾休憩用地(繪圖 H-2)。這樣亦可改善景觀質素和加強空氣流通，特別是在行人道地面的地方(R2 至 R5 及 R8 至 R280)。
- (o) 根據《香港規劃標準與準則》「城市設計指引」所述，應設立一個 20%「不受建築物遮擋的地帶」，以保護山脊線的景觀，但對個別情況可考慮靈活處理，以及容許在適當地點出現突出山脊線的地標性建築物。洗衣街用地位於旺角東站連公共交通交匯處旁的交通樞紐，與旺角站和太子站十分接近，因此上述指引提及的情況正好適用於該用地(繪圖 H-6)。擬議的地標性建築物設計可加強旺角的地區特色，以及增加／保持旺角區的活力。在這幅用地上所施行的建築物高度輪廓是經仔細考慮後制訂的，務求盡量減少對周圍環境的影響，包括避免對附近的發展造成光線遮擋，例如在港九潮州公會中學南鄰的地方，建築

物高度限制已訂為主水平基準上 40 米(繪圖 H-3)(R2 至 R5)。

- (p) 就空氣流通而言，當局已在洗衣街研究之下進行空氣流通評估，把洗衣街研究所建議的發展與現時的情況作比較。結果顯示擬議發展會令周邊地區全年及夏季的風環境大致上稍微改善(R3 至 R5 及 R8 至 R280)。
- (q) 根據洗衣街研究所進行的空氣流通評估，確定有數項重要的設計特色可提升通風表現。這些設計特色包括：
- 擬議發展的建築物高度輪廓，是高層建築物位於洗衣街用地的中心部分，而該用地北面和南面部分則採用較低的建築物高度，以帶動氣流往低層下洗(繪圖 H-1 及 H-2)；以及
 - 在與旺角道並排且高度為主水平基準上 23 米以上的平台上提供闊 30 米的建築物間距，以及在與快富街並排的平台提供闊 20 米的建築物間距(繪圖 H-1 及 H-3)。設定兩個建築物間距，可讓全年的東北風和偏東風穿越洗衣街用地，到達順風的已發展區(R3 至 R5 及 R8 至 R280)。
- (r) 上述設計特點的成效得到 2018 年的空氣流通評估再次確認。上文第 6.5.2(q)段所提及的建築物高度概念和闊度為 30 米的建築物間距規定已納入分區計劃大綱圖內(R3 至 R5 及 R8 至 R280)。
- (s) 在規劃及設計大綱內已加入更詳細的加強空氣流通措施，以確保洗衣街用地不會對附近一帶的行人風環境造成重大影響(R3 至 R5 及 R8 至 R280)。
- (t) 把洗衣街的建築物進一步後移，會減低洗衣街用地的發展潛力。此外，發展甲級寫字樓所涉及的

用地面積相對較大。由於洗衣街用地呈狹長型，加上需要提供大面積的公眾休憩用地(洗衣街用地內共 6,550 平方米，其中 3,200 平方米位於地面)、政府、機構或社區設施(4,940 平方米)及運輸設施(15,450 平方米)(共佔總樓面面積約 14%)，進一步後移該用地的建築物，或會對該甲級寫字樓發展的效益造成重大影響(R4)。

反對改劃洗衣街用地的申述所提出的建議

- (u) 關於 R282 的建議，現時並無有力理據支持把洗衣街用地的建築物高度降低至不超過 10 層高，而且此舉亦不能達到善用土地資源的目標。此外，所進行的概括技術評估證明洗衣街用地的建議發展在技術上可行，對相關方面不會造成任何無法克服的問題。

6.6 豉油街用地

- 6.6.1 就豉油街用地的建議表示反對的申述(R2)所提出的理由詳載於上文第 4.4.1 段。經諮詢相關政府政策局／部門後，規劃署的回應如下：

考慮到已建議在洗衣街用地關設一個標準的社區會堂，相關政府政策局／部門同意放棄在豉油街用地關設社區會堂，改在該用地提供社會福利設施(圖 H-2)。現時，油尖旺區已有兩個社區會堂／社區中心(分別是梁顯利油麻地社區服務中心和旺角社區會堂)。除了建議在洗衣街用地關設的社區會堂外，海庭道一幅預留作室內康樂中心的用地亦會設置一個社區會堂。故此，從地盡其用的角度而言，規劃署認為在豉油街用地關設社會福利設施以服務區內居民，會較為合適。

6.7 程序事宜

- 6.7.1 因應法庭就該分區計劃大綱圖的司法覆核作出的裁決，當局對分區計劃大綱圖的發展限制(包括建築物高

度限制和非建築用地、建築物間距和建築物後移的規定)進行了檢討。現時的旺角分區計劃大綱草圖所收納的修訂已妥為顧及所有相關的規劃考慮因素、《可持續建築設計指引》的要求、城市設計指引、2018年空氣流通評估，以及分區計劃大綱圖准許的發展密度。香港地產建設商會曾就先前《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》的修訂項目提交申述(即 R9)，表示反對。先前 R9 提出的理由和建議及規劃署在諮詢相關政府政策局／部門後作出的回應，載於城規會文件第 10422 號的附件 H2，以及本文件的**附件 IX**，以供參考。2018年6月22日，城規會同意分區計劃大綱圖的建議修訂適宜根據條例展示，並瞬即於2018年7月13日通知香港地產建設商會有關的決定，並邀請香港地產建設商會就2018年7月13日刊憲的建議修訂提交申述和意見。在法定圖則的展示期內，香港地產建設商會提交了一份申述(**R1**)。該份申述包含了先前關於《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》的 R9 所反對的修訂項目。香港地產建設商會認為，目前的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》未有回應該些修訂項目。

- 6.7.2 本文件已涵蓋香港地產建設商會提出的所有事項，供城規會考慮，以便城規會在考慮目前申述 **R1** 時，妥為重新考慮香港地產建設商會先前就《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》提交的申述 R9。正如上文第 6.7.1 段所述，規劃署已妥為回應香港地產建設商會先前就《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》提交的反對申述 R9 所提出的理由和建議。對於先前 R9 就《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》的建議，規劃署的回應也載於上文第 6.4.2(k)至(m)段。倘城規會在考慮各項申述(包括 **R1**)後，認為有需要對現時的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》作出修訂，便會按情況根據條例把該等修訂刊憲。

6.8 對其他意見的回應

- 6.8.1 對於 **R2** 就分區計劃大綱圖的修訂提出的其他意見，規劃署的回應如下：

- (a) 城規會根據條例的規定，展示分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱。在法定公布期內，任何人可就任何有關修訂向城規會作出申述。城規會收到申述和就申述提出的意見後，會邀請所有申述人和提意見人出席申述聆聽會。城規會會考慮所有相關因素，然後才就個別修訂項目作出決定。
- (b) 有關該分區計劃大綱圖的修訂項目與其他正在進行的規劃研究是否配合的問題，市建局於 2017 年 4 月委託顧問進行油旺研究，該研究需時 24 個月完成。在此期間，市建局尚未有具體建議。倘有任何需要修訂分區計劃大綱圖的建議，當局會諮詢相關的持份者，包括油尖旺區議會。至於土地供應專責小組進行的研究，該研究沒有提出會影響該區的重要建議。在任何情況下，上述研究提出的任何新建議必須按情況根據法定規劃程序落實。

6.9 對提出意見的理由和意見內容的回應

- 6.9.1 備悉 **C1(部分)**及 **C2** 至 **C15** 對放寬建築物高度限制及／或改劃洗衣街用地表示支持的意見。
- 6.9.2 有關要求進一步放寬建築物高度限制(**C1(部分)**)及就改劃洗衣街用地表示反對／提出關注(**C16** 及 **C17**)的意見，提出意見的理由與申述所提的理由大致相若。上文第 6.4 及 6.5 段所載對有關申述的回應亦適用。提出意見的主要理由和規劃署的回應載於**附件 V(a)**。

7. 諮詢

7.1 規劃署已諮詢下列政府政策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段和**附件 V(a)**：

- (a) 運輸及房屋局局長；
- (b) 發展局局長；
- (c) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書；

- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (e) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (f) 路政署總工程師／九龍；
- (g) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (h) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (i) 水務署總工程師／建設；
- (j) 水務署總工程師／九龍區；
- (k) 土木工程拓展署南拓展處總工程師(南 2)；
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (m) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室 用地供應；
- (n) 警務處處長；
- (o) 運輸署署長；
- (p) 地政總署地政專員／九龍西；
- (q) 民政事務總署油尖旺民政事務專員；
- (r) 環境保護署署長；
- (s) 消防處處長；
- (t) 機電工程署署長；
- (u) 康樂及文化事務署署長；
- (v) 漁農自然護理署署長；
- (w) 食物環境衛生署署長；
- (x) 社會福利署署長；
- (y) 衛生署署長；以及
- (z) 通訊事務總監。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 R1 及 R2 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持申述 R1 及 R2 餘下的意見，以及申述 R3 至 R283 的意見，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

放寬建築物高度限制

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂(包括放寬建築物高度限制，以及修訂關於非建築用地的規定)適當合宜，因為這些修訂已顧及所有相關考慮因素，包括現時的建築物高度輪廓、承諾進行的發展、地形、地盤平整水平、區內

特色、由策略性觀景點／重要公眾觀景點望向山脊線／山巒的景觀、與周邊地方的協調、主要的土地用途和發展密度、視覺影響、空氣流通、《可持續建築設計指引》的要求，以及公眾利益與私人發展權之間的適當平衡(R1至R3及R5至R7)；

- (b) 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的「商業」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，以及把彌敦道兩旁的其他「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，足夠容納未來發展項目的准許發展密度。沒有理據或技術評估支持把有關的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 130 米進一步放寬至主水平基準上 150 米，以及把其他「商業」地帶和「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 110 米進一步放寬至主水平基準上 130 米(R1)；
- (c) 有必要保留分區計劃大綱圖所訂的非建築用地、建築物間距及建築物後移規定。放寬後的建築物高度限制已顧及這些規定，並可容納准許的發展密度，無須依靠略為放寬建築物高度限制和非建築用地／建築物間距／建築物後移規定的條款來達致分區計劃大綱圖所容許的最高發展密度(R1)；
- (d) 分區計劃大綱圖所有設有地積比率管制的發展地帶的《註釋》已載有標準條款，訂明如符合《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所界定的情況，則可超逾准許的地積比率(R1)；
- (e) 由於該區的特色及規劃情況與尖沙咀區有別，故不宜採用類似尖沙咀分區計劃大綱圖的做法，加入根據用地面積放寬建築物高度限制的條款(R1)；
- (f) 修訂建築物高度限制，主要是為了讓商業及住宅發展項目可以在設計上具有彈性，以便採取《可持續建築設計指引》要求的措施，而分區計劃大綱圖上所訂的地積比率則維持不變。指稱放寬建築物高度限制會在交通

運輸、視覺、空氣流通和環境方面造成負面影響的說法並無充分理據支持(R2、R3及R5至R7)；

- (g) 把位於大角咀道以西的「住宅(甲類)」地帶和「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上100米，以及同樣位於大角咀道以西的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上110米，實屬恰當。沒有充分理據支持應維持先前《旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/30》所訂的建築物高度限制(R6及R7)；

洗衣街用地

- (h) 當局已就洗衣街用地進行全面的可行性研究及公眾諮詢。在公眾諮詢期間，有關建議獲得公眾支持。對於洗衣街用地的綜合商業發展，當局已在善用土地與發展密度之間取得平衡。該用地不但會作商業用途，而且亦會闢建政府、機構或社區設施、公眾休憩用地和公共運輸設施。此外，當局亦會藉此機會擴闊沿用地邊界的道路／行人路，以及透過興建新行人天橋改善該區行人通道的連接(R2至R5及R8至R283)；
- (i) 當局已就洗衣街用地進行相關的技術估評。評估結果顯示，就交通運輸、視覺、空氣流通和環境等方面而言，洗衣街用地現時的发展建議在技術上是可行的，沒有任何無法克服的問題(R2至R5及R8至R283)；以及

豉油街用地

- (j) 對豉油街用地提供政府、機構或社區設施的要求所作的修訂已考慮到油尖旺區計劃闢設的社區會堂數目大致足夠，以及某些社會福利設施適合設於該用地內，以服務區內居民(R2)。

8.3 除了就《旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/31》所提出的修訂外，規劃署基於上文第8.2(a)至(e)段和本文件附件V(a)及IX所

載的考慮因素，不支持先前 R9 申述對《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的餘下意見。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述及意見，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而對該圖作出任何修訂。

10. 附件

附件 I	《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》(縮圖)
附件 II	《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》的修訂項目附表
附件 III	城規會 2018 年 6 月 22 日第 1177 次會議的會議記錄(摘錄)
附件 IV	油尖旺區議會 2018 年 7 月 12 日會議的會議記錄(摘錄)
附件 V(a)	申述及意見的摘要表
附件 V(b)	申述(R1 至 R283)及意見(C1 至 C17)的列表
附件 VI	申述及意見的光碟(只限城規會委員)
附件 VII	城規會 2018 年 2 月 23 日第 1165 次會議的會議記錄(摘錄)
附件 VIII	旺角區的休憩用地和主要社區設施
附件 IX	有關《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的先前申述 R9 的摘要和相關回應
繪圖 H-1	洗衣街研究的建議發展方案的平面布局圖
繪圖 H-2	洗衣街研究的建議發展方案的剖面圖
繪圖 H-3	洗衣街研究的建議發展方案的示意圖
繪圖 H-4	與洗衣街研究相關的擬議道路／行人路擴闊工程
繪圖 H-5	洗衣街研究的擬議行人通道連接系統及擬議行人天橋接駁系統
繪圖 H-6	洗衣街研究所載由兩個策略觀景點眺望建議發展方案對山脊線造成的視覺影響的示意圖
圖 H-1	納入《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》的修訂項目

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| 圖 H-2 | 申述和意見所涉用地的位置圖 |
| 圖 H-2a | 顯示申述和意見所涉用地位置的航攝照片 |
| 圖 H-3 | 旺角區現時的建築物高度輪廓 |
| 圖 H-4 | R1 所提建議的平面圖 |
| 圖 H-5 | R6 及 R7 所提建議的平面圖 |
| 圖 H-6 | R282 所提建議的平面圖 |
| 圖 H-7 至 H-7f | 旺角區現時非建築用地、建築物間距及後移規定的位置圖和平面圖 |
| 圖 H-8 至 H-8g | 合成照片的觀景點及合成照片(按用地分類) |

規劃署

2019 年 3 月