

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)267/19-20(02)號文件

檔號：CB2/PS/4/16

**發展事務委員會及民政事務委員會  
跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會  
立法會秘書處為 2019 年 11 月 26 日會議擬備的背景資料簡介  
市區重建局油麻地及旺角地區研究**

## 目的

本文件旨在概述發展事務委員會過往就市區重建局("市建局")為油麻地及旺角所進行的地區研究("油旺地區研究")所作的討論。

## 背景

2. 根據政府當局的資料，市建局於 2017 年 5 月展開油旺地區研究，旨在探討如何提升油麻地及旺角兩區目前土地使用效益及重建潛力。市建局將根據研究結果，尋求更具效益和效率的方法推動市區更新，並把切實可行的理念和執行模式推展至未來市區更新工作策略。該研究亦會一併檢視 2011 年《市區重建策略》下各項措施的成效。

3. 市建局正逐步推展油旺地區研究，並已完成研究地區實體屬性的基線檢討。市建局會根據研究地區市區老化狀況、發展密度、交通和基礎設施容量，以及環境問題方面的研究結果，評估機遇和限制，以回應主要議題和困難。此外，市建局亦會制訂識別"具市區更新潛力地區"的框架。在隨後的階段，將識別出的具潛力地區整合成"市區更新大綱發展概念藍圖"("概念藍圖")選項。市建局在制訂概念藍圖選項後，會就選項徵詢公眾意見。市建局亦正檢討現行體制框架和推行機制，並會把擬議推行策略納入概念藍圖選項作測試。油旺地區研究預

計在 2020 年年初完成。

## **委員自 2017-2018 年度會期起的商議工作**

### 油麻地及旺角地區研究的好處

4. 部分委員促請政府當局清楚闡明油旺地區研究的好處，包括正在研究的新的市區發展模式如何有助加快市區更新的過程和為舊區居民帶來益處。

5. 政府當局表示，油旺地區研究將成為油麻地及旺角市區更新工作的基礎，讓市建局能以全面及有效方式協調未來該區的更新工作。市建局可考慮將新策略和切實可行的實施模式擴展至其他地區。當局預期建基於全面規劃主導及小區更新的發展模式，油旺地區研究的建議如能落實，會為居民及公眾增加公共及休憩空間、改善生活環境，並能解決市區存在已久的問題，例如交通擠塞。此外，油旺地區研究亦會引入應用"智慧城市"元素和進一步推動"地方營造"的概念，這可為更新後的地區注入活力及改善生活環境，為居民及社區帶來更大的裨益及彰顯地區特色。

### 有關油麻地及旺角地區研究的公眾參與活動

6. 部分委員詢問，市建局在進行油旺地區研究過程中，有否諮詢區議會及持份者，以及就概念藍圖選項所作的公眾諮詢的詳情。

7. 政府當局表示，市建局在 2019 年 1 月 24 日油尖旺區議會會議上簡介有關研究地區實體屬性的基線檢討的最新結果。市建局亦在其油尖旺分區諮詢委員會的 3 次會議上匯報有關油旺地區研究的進展。油尖旺分區諮詢委員會的成員包括區議員、學術界人士及本地社區組織領袖。市建局會繼續適時向相關區議會、持份者及政府部門就有關進度作出匯報。待研究完成及擬備"概念藍圖"不同方案後，市建局會考慮公眾參與活動模式，以蒐集公眾意見。

### 市區更新項目的安置安排

8. 委員察悉，當局將會在油麻地和旺角區及另一些舊區推行多個大型市區更新項目。他們關注到，當局會否有充足的安置單位提供予受影響的租戶。他們建議，市建局應與香港房

屋協會("房協")合作推行重建項目，以提供安置單位在原區安置受影響租戶。政府當局表示，在油旺地區研究下，市建局會檢視參與市區更新的不同機構的角色、補償、調遷和安置的政策/安排。此外，市建局及房協已就有關市區更新項目的安置安排，建立長期的策略夥伴合作關係。

9. 鑒於市建局會以正(增加發展密度)、負(降低發展密度)和零(維持發展密度)的不同設定為基礎，制訂概念藍圖，委員關注到，在零和負的設定下，由於油麻地及旺角區缺乏足夠的安置空間，部分居民或須搬出原本居住的地區。

10. 政府當局表示，在完成油旺地區研究後，市建局會就推動兩區在市區更新項目所採取的密度情況向政府提出建議。鑒於土地資源缺乏，市建局很可能在市區更新項目的首階段採用"正"的密度情況，以充分利用土地的發展潛力。

11. 委員詢問，油麻地及旺角的市區更新與"明日大嶼願景"項目的推行，兩者的相互關係為何。政府當局在回應時表示，"明日大嶼願景"項目讓當局有機會提供房屋單位安置那些因市區更新項目受影響的住戶(包括居住在油麻地及旺角的住戶)，從而促進市區更新。

## 相關文件

12. 相關文件一覽表載於**附錄**，該等文件已登載於立法會網站。

立法會秘書處

議會事務部 2

2019年11月20日

## 市區重建局油麻地及旺角地區研究

## 相關文件

會議	會議日期	文件
發展事務委員會	2017年10月31日 (議程第II項)	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a> <a href="#">立法會CB(1)304/17-18(01)號文件</a> <a href="#">立法會CB(1)306/17-18(01)號文件</a>
	2018年6月26日 (議程第III項)	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a> <a href="#">立法會CB(1)1329/17-18(01)號文件</a>
財務委員會	2019年4月11日	<a href="#">財務委員會審核 2019-2020 年度開支預算期間，政府當局對委員書面問題的答覆(第 27 至 28 頁, 第 42 至 43 頁, 第 132 至 133 頁, 第 627 至 628 頁, 第 643 至 644 頁及第 672 至 673 頁)</a>
立法會	2019年5月29日	<a href="#">會議過程正式紀錄 (第 64-68頁)</a>
發展事務委員會	2019年6月25日 (議程第III項)	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a> <a href="#">立法會CB(1)1317/18-19(01)號文件</a> <a href="#">立法會CB(1)1352/18-19(01)處文件</a>

立法會秘書處  
議會事務部 2  
2019年11月20日