

發展事務委員會

2021年9月28日

市區重建局 油麻地及旺角地區研究 結果及建議摘要

立法會CB(1)1347/20-21(02)號文件



市區重建的主要問題和挑戰



基準和數據分析



特定課題的研究:

- 實施機制
- 市區更新潛力地區
- 市區更新大綱發展概念藍圖的不同方案



制訂市區更新大綱發展概念藍圖及新的規劃建議

市區更新大綱發展概念藍圖方案 (MRCPs)

| | + | - | 0 |
|------------------------------|---|--|---|
| 規劃目標 | 增長與宜居 | 宜居與減少人口 | 宜居與適量減少人口 |
| 發展密度 (總樓面面積) (m^2) | 增加後的總樓面面積 (總共 942 萬) | 整體發展密度參照 現時研究範圍內的 已建樓面面積 (總共 700 萬) | 整體發展密度參照 現行分區計劃大綱圖 容許的總樓面面積 (總共 740 萬) |
| 人口規模 | 以現有人口規模約 213,000 作為上限 約 150,000(減少 30%) 至 213,000 | | |
| 人均居住面積 | $\sim 22m^2$ to $\sim 26m^2$ (根據 MRCP 方案及人口規模而定) | | |
| 人均休憩空間面積 | $\sim 2.5m^2$ to $\sim 3.5m^2$ (高於現香港規劃標準與準則 $2m^2$ 的標準) | | |

MRCP 的規劃框架

主要走廊

彌敦道、亞皆老街、佐敦道

指定更新區發展地區

- 5 發展節點
- 整合街區發展地區
- 其他特色規劃及社區發展地區

休憩空間網絡

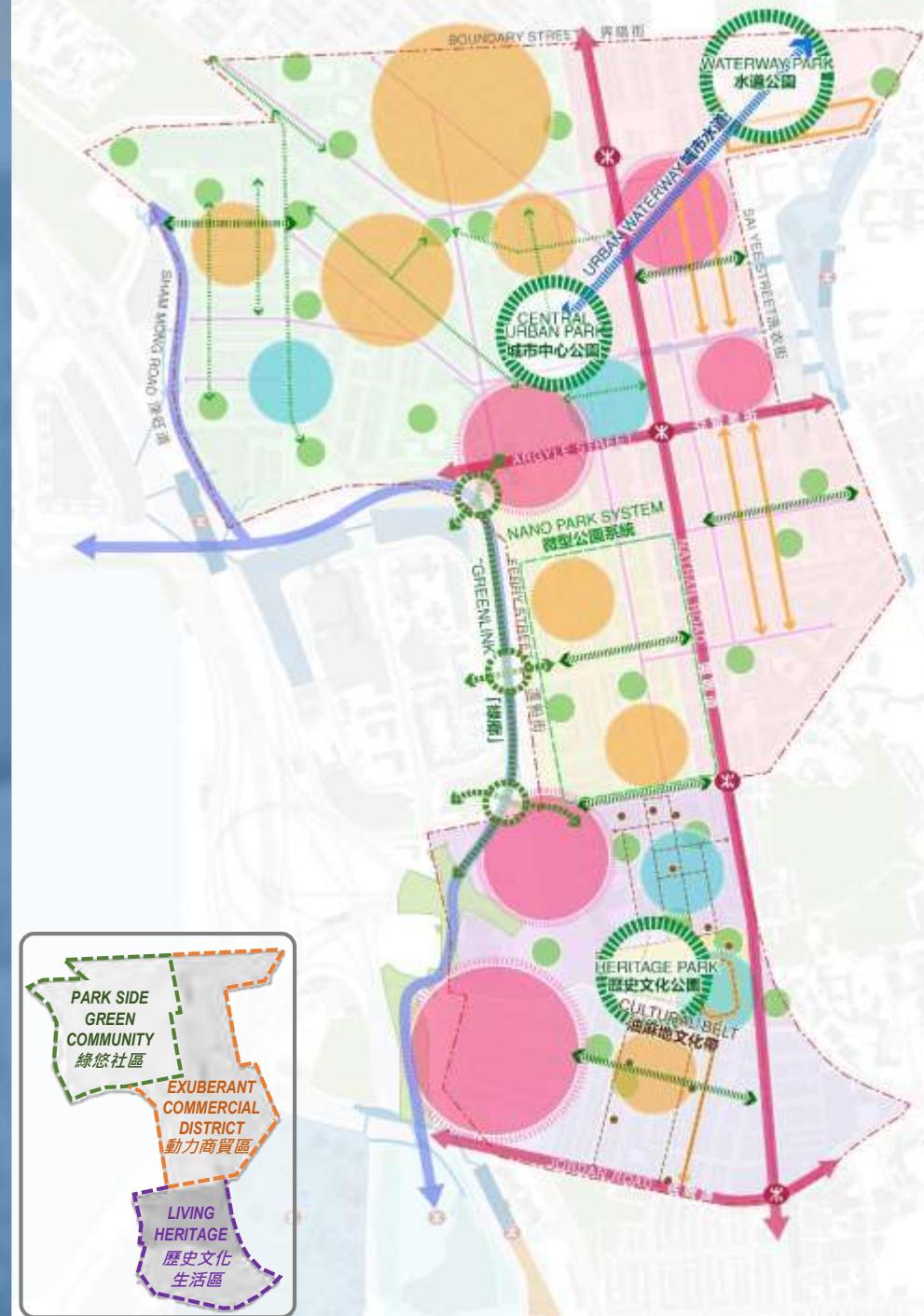
- 跨區公共休憩空間 – 城市水道
- 跨區公共休憩空間 – 「綠廊」
- 區內的公共休憩空間 – 水道公園、城市中心公園、歷史文化公園
- 東西方走向的綠色走廊

文物保育 (R3) / 舊區活化 (R4)

歷史建築評級的項目、法定古蹟及待評估的新項目

- 歷史文物徑
- 主要富地區特色商業街 – 花墟道、通菜街、花園街、廟街

改劃・提高地積比



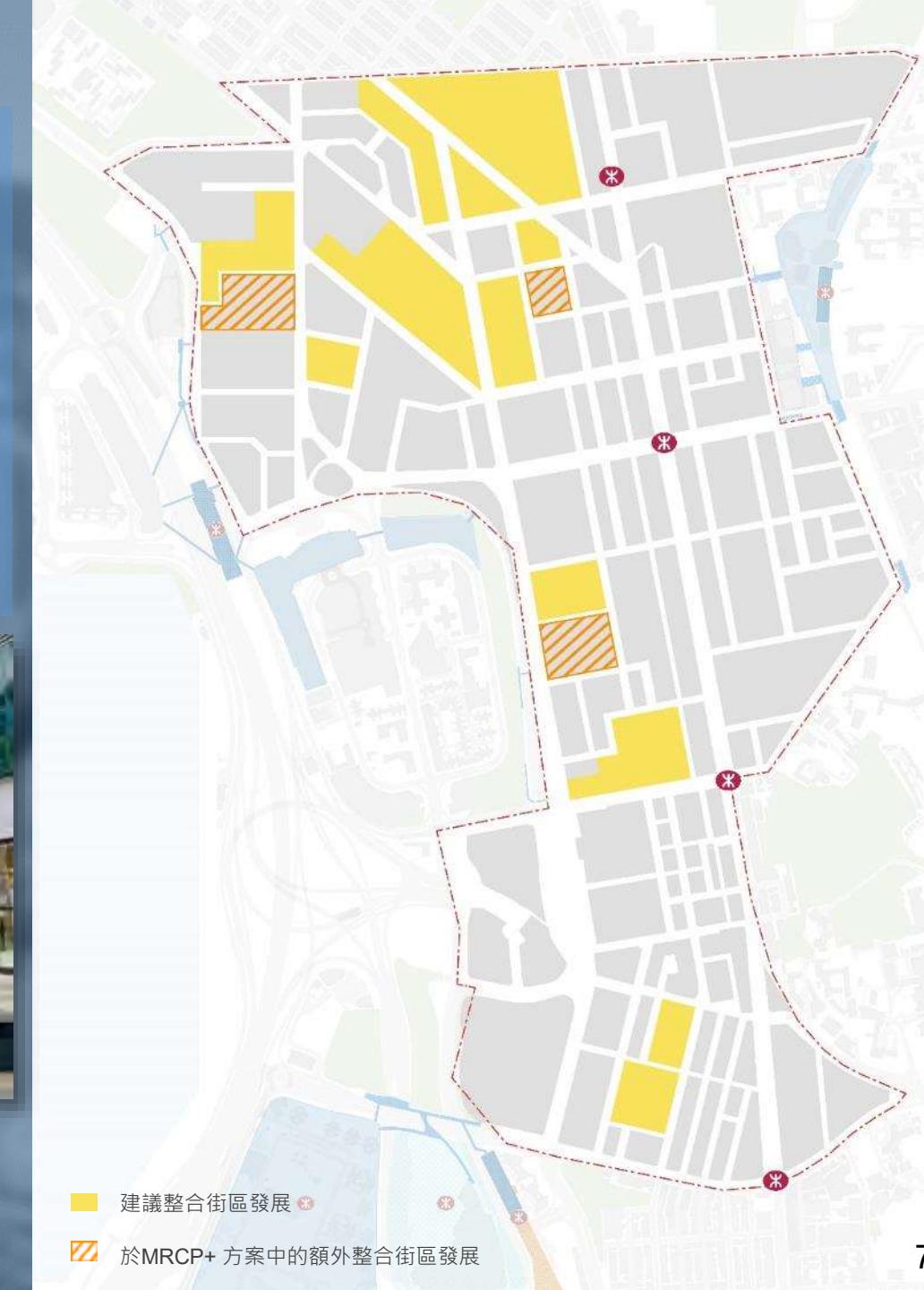
發展節點



整合街區

整合街區發展的好處

- 合理化並整合道路網絡
- 封閉多餘的道路，以作行人路或休憩用地
- 將小型街區整合成為較大和較完整的發展地盤
- 增加重建潛力，以鼓勵私人市場參與市區更新



休憩空間

跨區的公共休憩空間

- 城市水道及「綠廊」 - 「南北軸帶」

區內的公共休憩空間

- 水道公園、城市中心公園、歷史文化公園
- 六條東西走向的綠色走廊
- 在發展節點提供至少30%的發展面積作休憩空間
- 微型公園系統

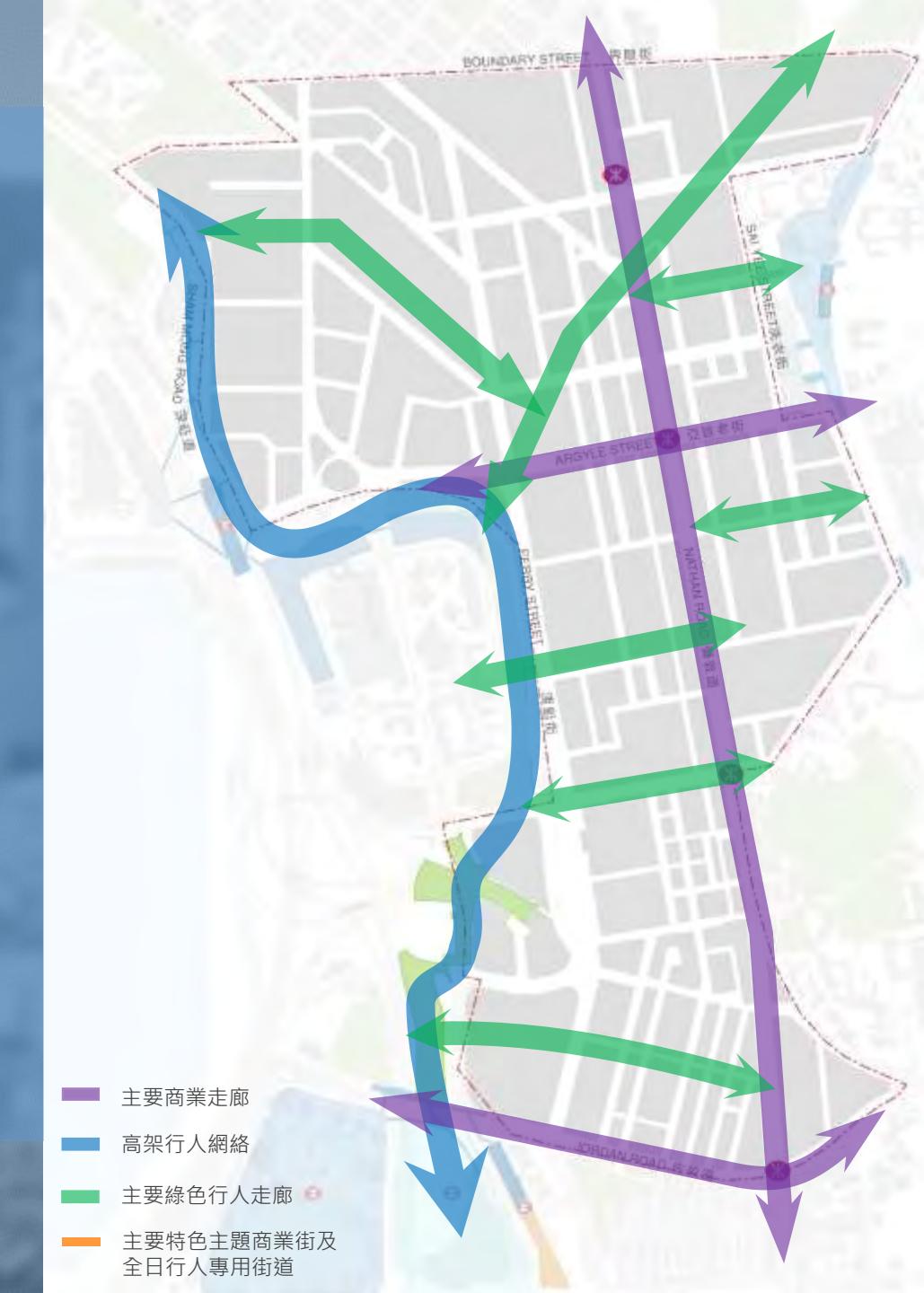
休憩用地供應

- 由現有的約16公頃增加至約48公頃 (MRCP+)



易行度策略

- 主要易行度框架
- 其他建議措施包括：
 - 擴闊行人道
 - 建築物後退
 - 翻新部分後巷
 - 建議新的行人隧道及天橋
 - 內部公共行人通道及劃定行人專用區
- 結合行人步道和休憩空間，組成一個完善的易行網絡



泊車後步行至內街 (Park n' Walk)

- 在發展節點或較大的重建發展地盤內提供大型的地底公共停車設施，泊車後沿行人網絡步行至內街



規劃效益

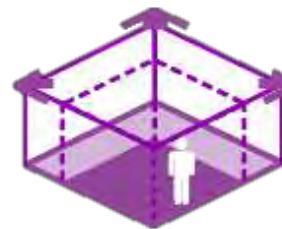
市區更新大綱發展概念藍圖(MRCP+)方案下帶來的規劃效益：

解決城市/樓宇老化



至2047年
重建 2,800 幢老化樓宇

人均居住面積



$\sim 18.7\text{m}^2 \rightarrow \sim 22\text{m}^2$

政府、機構及
社區設施供應



提升供應，解決不足

休憩空間供應



$\sim 16\text{公頃} \rightarrow \sim 48\text{公頃}$

改劃大綱圖 (充分運用現有規劃工具)

改劃內容:

- 地盤整合
- 改變用途分區
- 提高地積比

規劃工具

地積比轉移

操作方法

- 把受規劃限制或重建潛力非常有限的「送出地盤」的樓面面積，轉移到策略性位置的大型重建「接收地盤」，以增加重建潛力
- 指定「接收地盤」，會設建築樓面上限

可考慮落實的方案

(一) 修改大綱圖

在大綱圖上列明「接收地盤」和「送出地盤」，為市場提供確定性，並避免規劃意向以外的發展；或

(二) 行政指引/手段

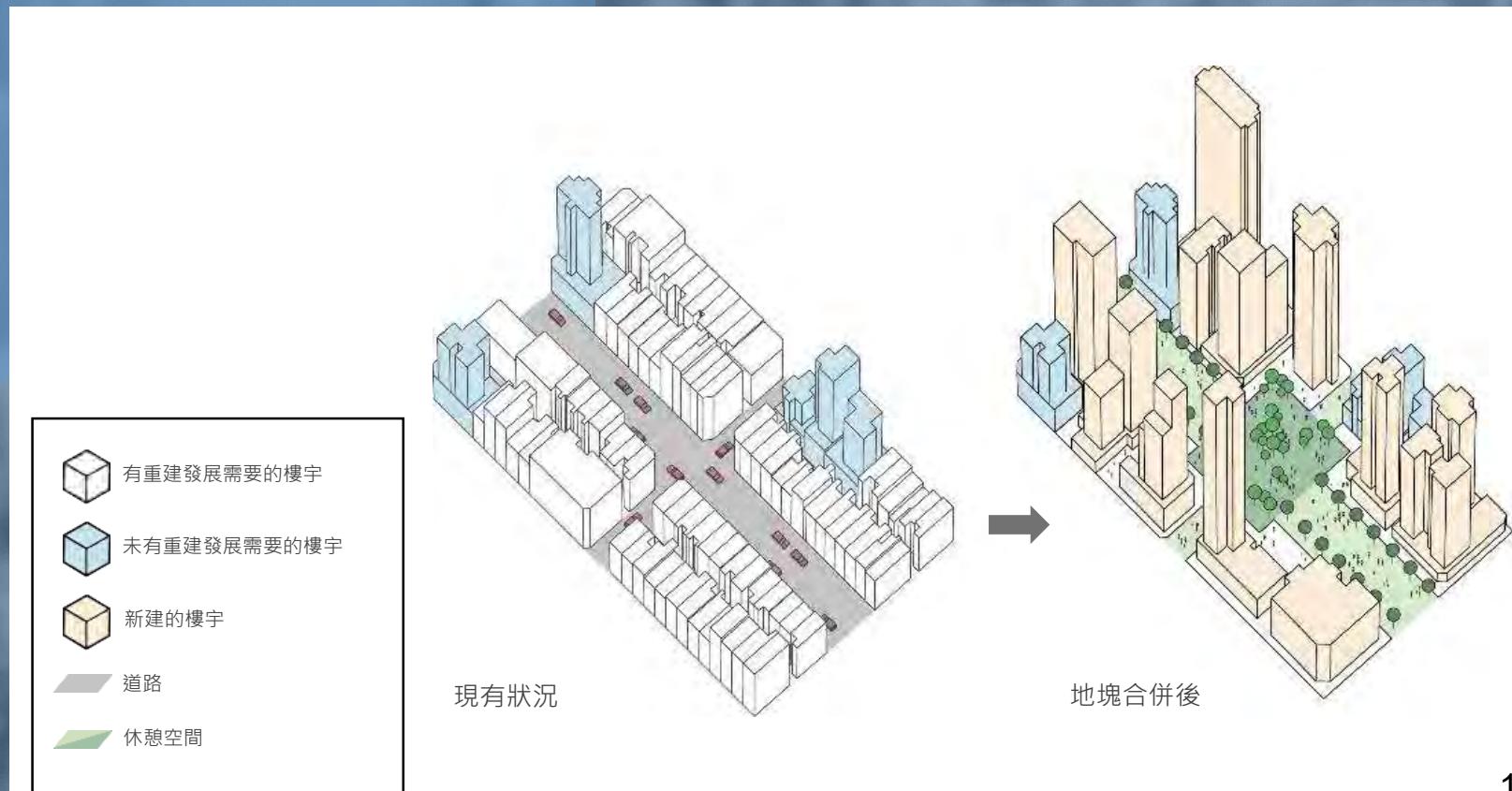
在《城規會指引》列明指定地盤及非指定地盤的準則。(地積比轉移的申請由城規會審批)



整合街區

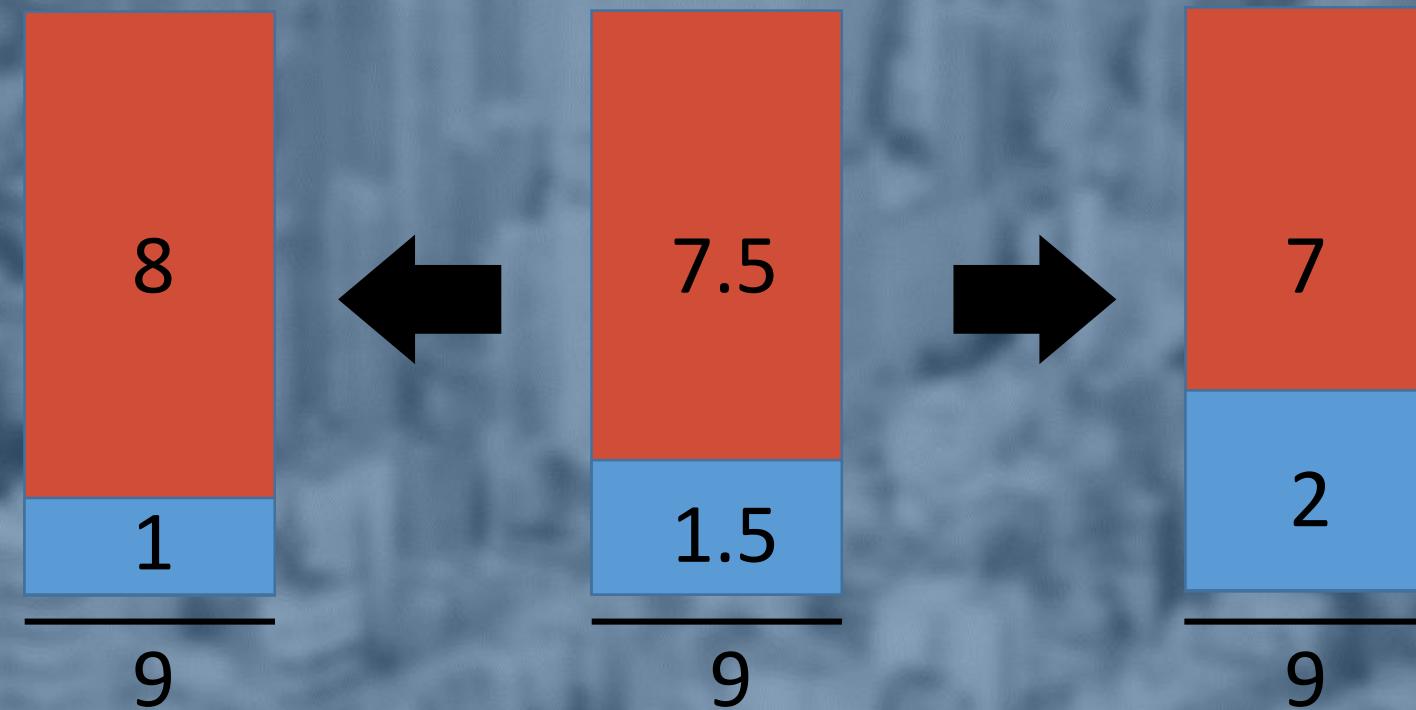
「整合街區」的操作

- 每個整合街區將劃分成不同的地塊，而道路空間所產生的建築樓面面積將按比例分配給各地塊
- 封閉道路作行人街或休憩空間
- 以修改大綱圖的機制推行



容許住用及非住用地積比的互換

訂定總地積比及最低住宅或非住宅地積比，由市場自行決定地積比的分佈



額外地積比/建築物總樓面面積寬免

容許額外樓面面積並提供寬免作誘因

條件:

- 供應更多休憩空間
- 整合面積較小的地盤
- 改善整體已建築環境和提高連接性的設計（例如: 行人通道、地下廣場、空中花園和柱廊設計）

- 收集區議會、專業團體及其他持份者的意見
- 與政府進一步討論及訂立推行細則，其中包括：
 - i. 公布擬議適宜作地積比轉移的「送出地盤」、「接收地盤」的地點，及非指定地盤的準則
 - ii. 準備修訂分區計劃大綱圖，以納入MRCP的主要建議，其中包括整合街區和住宅及非住宅地積比的靈活運用；及
 - iii. 因應特定目標提供額外地積比及／或建築總樓面面積寬免
- 市建局根據MRCP確立並啟動早期項目

- 要落實MRCP，私人市場的參與必不可少
- 發展潛力的增加和新規劃工具會刺激市場進行更多市區更新工作，為地區帶來經濟效益
- 市建局會在MRCP “+” 的基礎上展開工作，視乎資源情況，以 “0” 或 “-” 方案為最終目標
- 由於重建時間長，會以明確及全面的樓宇復修策略配合

發展事務委員會

2021年9月28日

市區重建局
油麻地及旺角地區研究
結果及建議摘要

立法會CB(1)1347/20-21(02)號文件

