

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



研究範圍 : 212公頃
剩餘樓面面積 : 7%

樓宇數目
3,354 棟

65% ≥ 50年樓齡

人口
213,000

人口密度
每1,000m² 180人
(約全港平均密度的 6倍)



分散及夾在較新或體積龐大的樓宇之間的小型地盤



不良的樓宇狀況



休憩空間欠 19 公頃



居住空間細小



道路面積佔 44%

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	~ 22 m^2 to ~ 26 m^2 (根據MRCP方案及人口規模而定)		
人均休憩空間面積	~ 2.5 m^2 to ~ 3.5 m^2 (高於現香港規劃標準與準則2 m^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

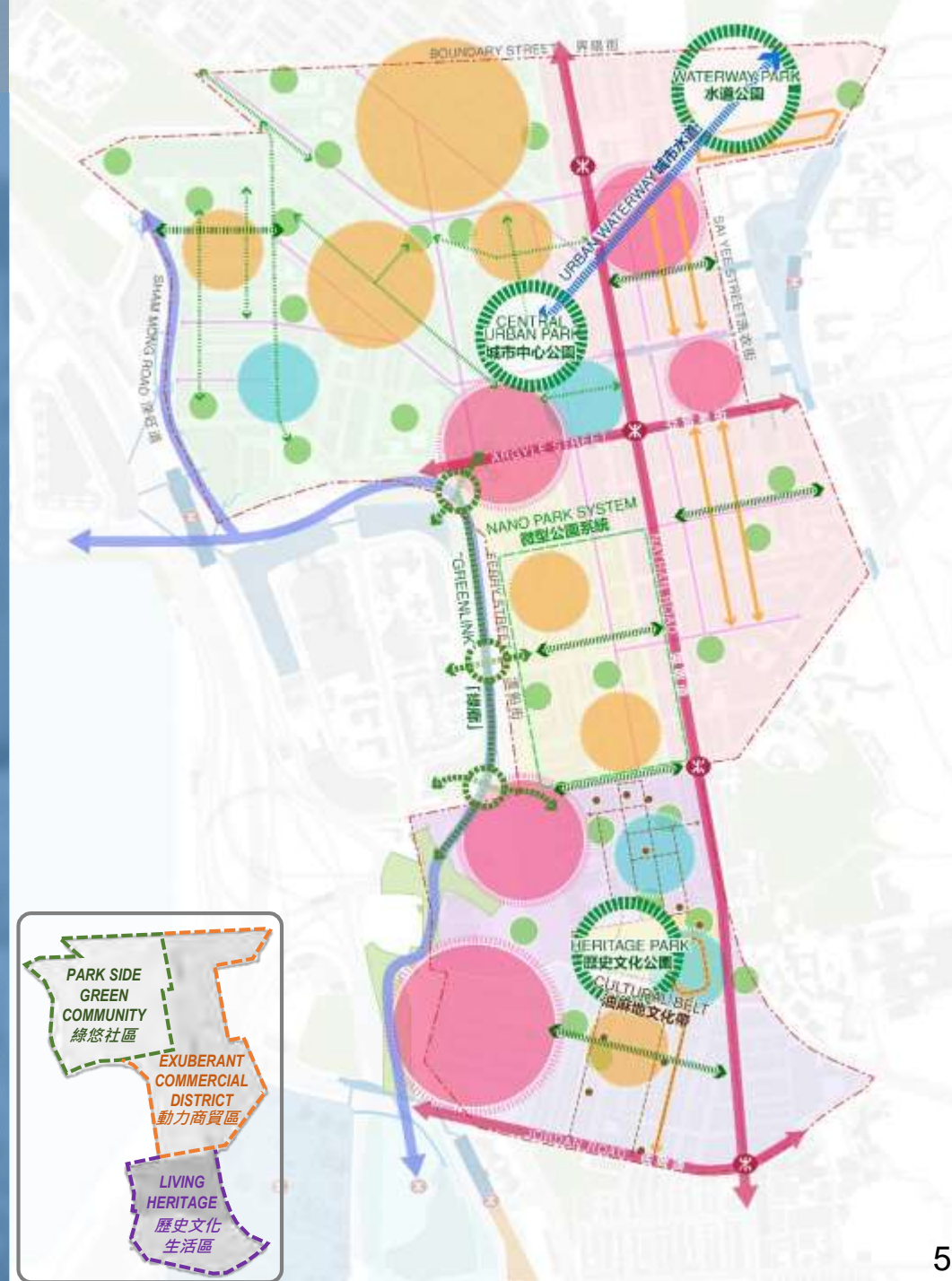
- 跨區公共休憩空間 – 城市水道
- 跨區公共休憩空間 – 「綠廊」
- 區內的公共休憩空間 – 水道公園、城市中心公園、歷史文化公園
- 東西方走向的綠色走廊

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



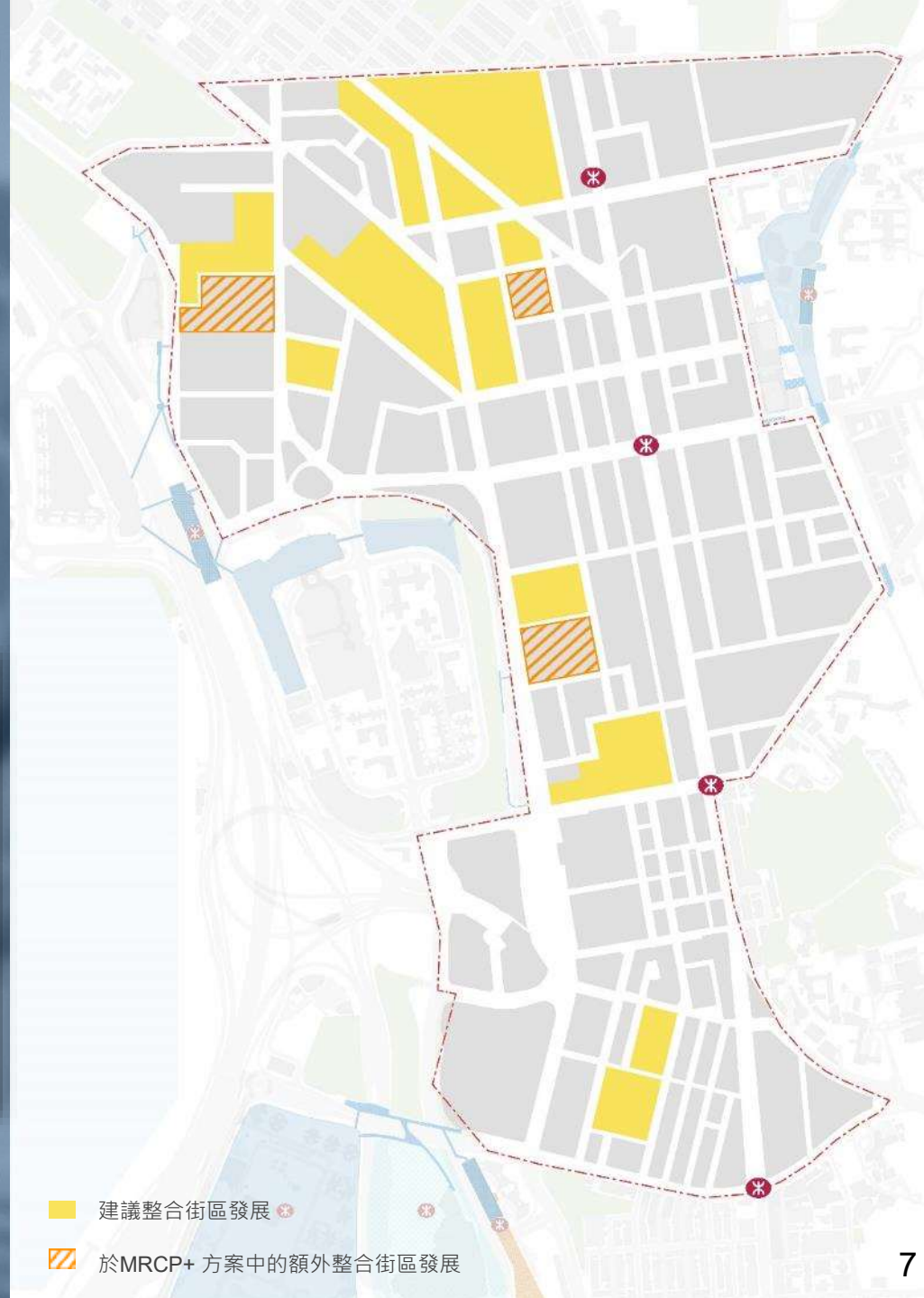
發展節點



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



建議整合街區發展 *

於MRCP+ 方案中的額外整合街區發展

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

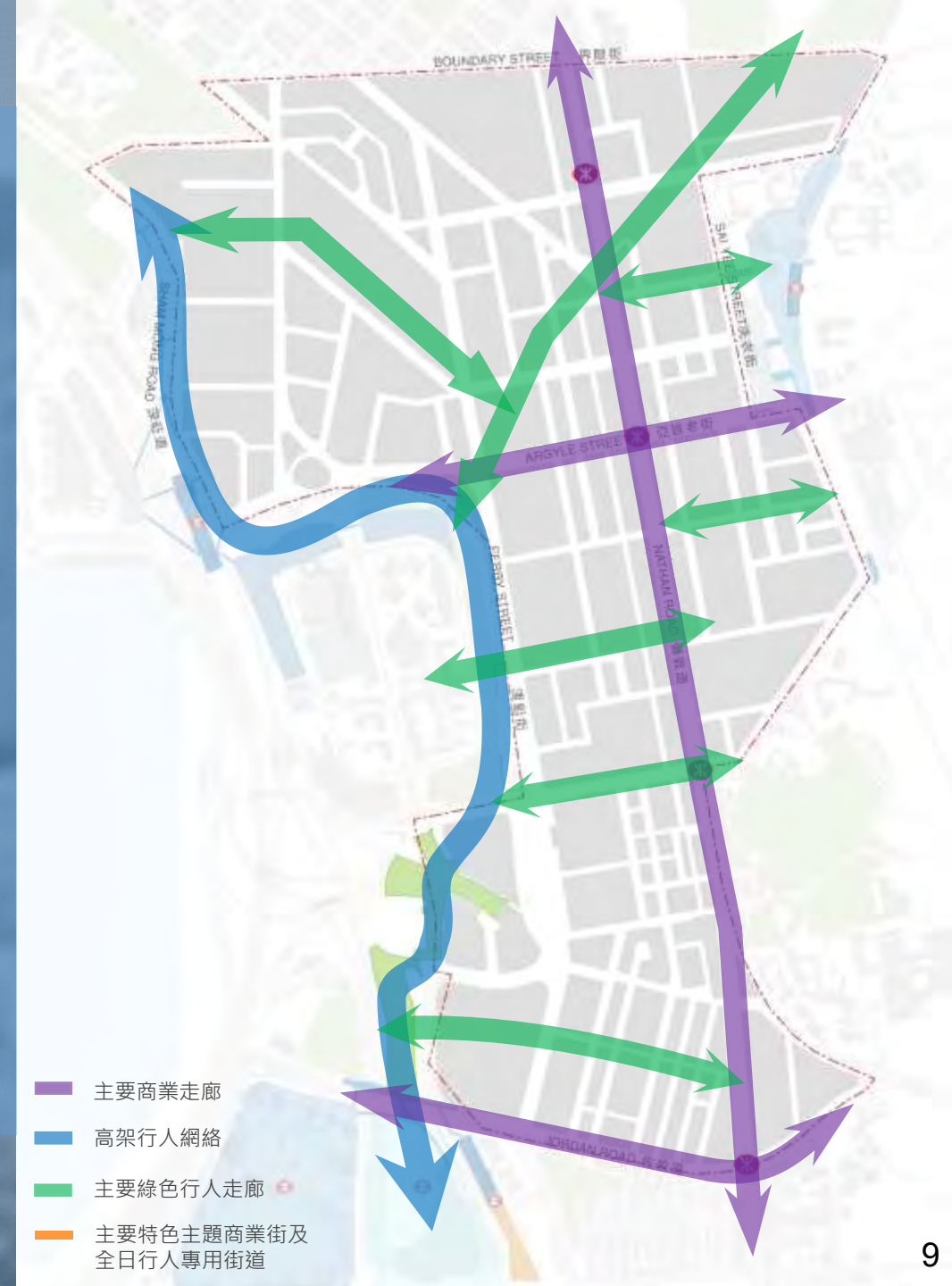
- 由現有的約16公頃增加至約48公頃 (MRCP+)



易行度建議

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下公共停車設施，泊車後沿行人網絡步行至內街



規劃效益

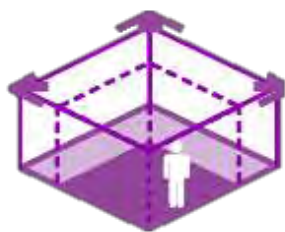
市區更新大綱發展概念藍圖(MRCP+)方案下帶來的規劃效益：

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



~18.7m² → ~22m²

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



~16公頃 → ~48公頃

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

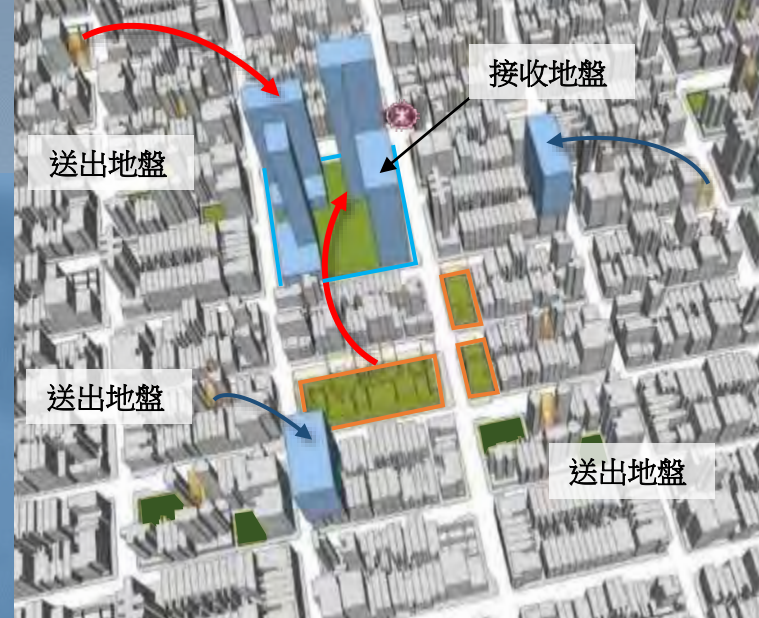
可考慮落實的方案

(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

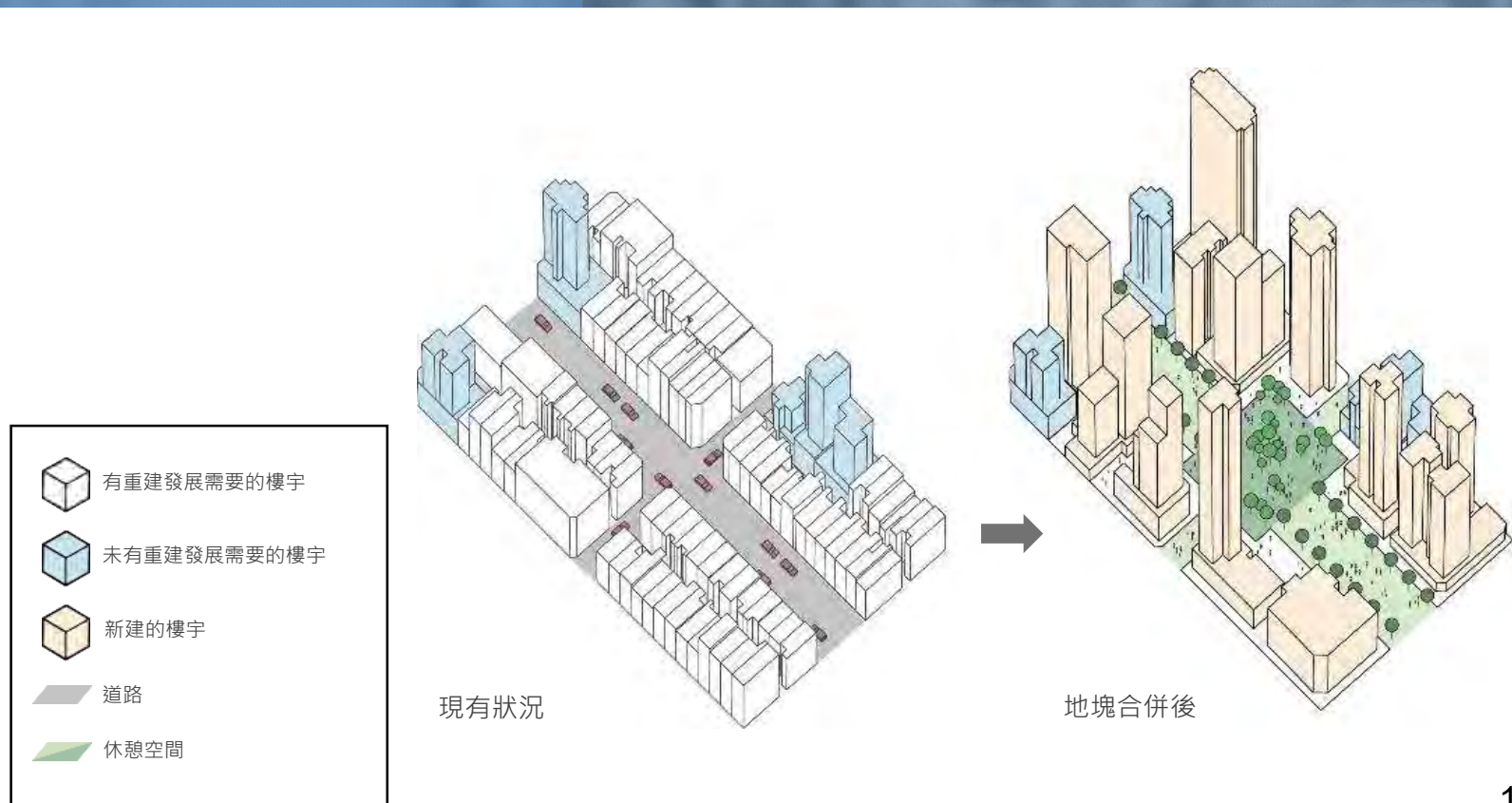
(二) 行政指引/手段

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)

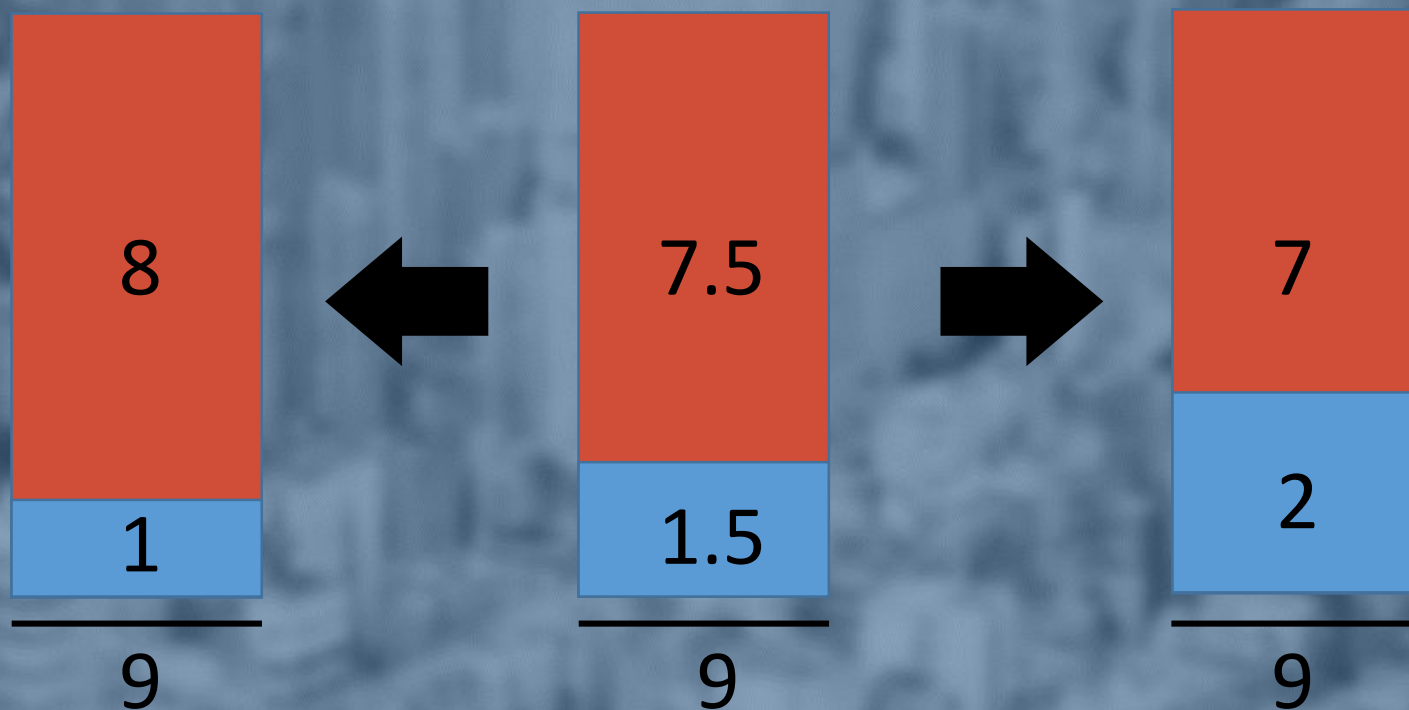


「整合街區」的操作

- 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



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