

根據《市區重建局條例》第 23 (3) 條  
供公眾查閱

## 市區重建局

### 發展計劃

根據《市區重建局條例》第 25 條擬備

洗衣街／花墟道

(YTM-013)



市區重建局  
洗衣街／花墟道發展計劃  
(YTM-013)

1. 前言

- 1.1. 市區重建局（市建局）是根據《市區重建局條例》成立的法定機構。市建局將會推行 YTM-013 洗衣街／花墟道發展計劃（該計劃）。該計劃將會依據《市區重建局條例》第 25 條的規定，以發展計劃形式進行。

2. 規劃程序

- 2.1. 根據《市區重建策略》規定，市建局將向城市規劃委員會（城規會）呈交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。市建局擬於 2024 年 3 月 18 日或之前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），並擬於 2024 年 4 月 30 日或之前向城規會呈交第二階段社會影響評估報告。
- 2.2. 按照行政安排，城規會於收到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後，盡快存放上述資料於該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。如項目的憲報所述，上述資料亦將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>），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。
- 2.3. 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。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，就發展計劃草圖向城規會作出書面申述。

### 3. 背景

- 3.1. 該計劃範圍顯示在圖則編號 URA/YTM-013 內，地盤總面積約 29,315 平方米，包括了地盤 A 及地盤 B，當中地盤 A 再細分為面積較大的地盤 A1 及四個零碎的地盤 A2 至地盤 A5。該計劃範圍在《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/36》上劃為「住宅（甲類）」、「其他指定用途」註明「混合用途」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」及顯示為「道路」的地方。
- 3.2. 該計劃的地盤 A 內主要為住宅建築物樓高 4 至 10 層，地面用作非住用用途。這些樓宇於 1948 至 1960 年間落成，大多不設升降機。根據近期現場觀察所得，地盤 A 內懷疑有違例構築物，後巷亦常有阻塞。樓宇的實際使用狀況則將於凍結人口調查時進一步確定。
- 3.3. 該計劃的地盤 B 則為一組零碎／分離的現有休憩用地及政府、機構或社區設施，大部份設施均需要提前預約。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界限街苗圃。
- 3.4. 該計劃內估計約有 275 個住戶及約 33 間地面商舖。

### 4. 擬議發展

- 4.1. 該計劃是市建局完成《油麻地及旺角地區研究（油旺研究）》後，首個按照《油旺研究》所制訂的《市區更新大綱發展概念藍圖》中的倡議而啟動的項目，同時回應《2023 年施政報告》中提出落實《油旺研究》的倡議及開展旺角東「水渠道城市水道」重建項目。
- 4.2. 該計劃將透過全面重新規劃及重整土地用途，創造一個水道公園以構建「旺角東－水渠道城市水道」發展節點並連繫「城市水道」，成為旺角東一處富有活力及社區魅力的重要地標及「社會經濟活動焦點」，實現《油旺研究》倡議。
- 4.3. 該計劃將透過重整及開放現有於地盤 B 內分割及零散的休憩空間，提供一個面積不少於 8,800 平方米的「水道公園」，實現《油旺研究》的建議。「水道公園」將成為一個標誌性及齊集藍綠元素的大型生態綠化節點，重塑昔日水道氛圍並為該區注入新的活力。連同其他擬建的公共休憩空間，該計劃將合共提供不少於 17,000 平方米的公眾休憩空間予公眾享用。

- 4.4. 「水道公園」將以「城市水道」為中軸，擔當聯繫空間的樞紐角色，連接擬議發展、花墟、旺角大球場及周邊城市空間，發揮協同效應，推動「水渠道城市水道」發展節點成為區內有活力的「社會經濟活動焦點」。
- 4.5. 因應「水道公園」毗鄰花墟的策略性地理位置，及配合《2023 年施政報告》中推行的「悅目亮麗城市計劃」加強美化城市的方針，「水道公園」具備發展為香港一個主要「賞花熱點」的良好機會。「水道公園」將融入豐富多彩的園境設計主題，透過多個種植區、種植顯花樹木和園景建築、及地方營造的機會，為在水道公園舉行季節性／不定期賞花活動創造有吸引力的環境。
- 4.6. 該計劃同時亦響應政府「一地多用」的方針，擬議於地盤 B 內興建一幢多用途綜合大樓，以重置／升級現有的政府、機構或社區／體育／康樂設施，及／或盡可能增設新的政府、機構或社區／體育／康樂設施。視乎相關政府政策局／部門適時確認撥款及營運安排，該計劃旨在提供共約 20,000 平方米的非住用總樓面面積作重置／升級／新的政府、機構或社區／體育／康樂用途。
- 4.7. 除了提供附屬停車設施外，該計劃擬於地盤 B 內興建一個地下公眾停車場，並加強與周邊之行人連接，推動《油旺研究》所倡議的「泊車後步行至內街」（Park n' Walk）概念，以解決區內泊車及上落貨需求，及花墟一帶的交通問題。
- 4.8. 為提升花墟的街道活力及地區特色，該計劃會在地盤 A 及地盤 B 分別興建新的單層零售樓宇及地面臨街商店，為零售活動，尤其是花店，創造更多可擴展的空間，從而配合花墟現時的氛圍及支持花墟一帶未來的發展。
- 4.9. 該計劃連同周邊地帶將採用「融合策略」進行市區更新，包括 4R 市區更新模式，即「重建」、「復修」、「保育」及「活化」。藉著重建機會，以及鄰近市建局太子道西／園藝街 (MK/02) 保育及活化項目的地理優勢，毗連地盤 A2 至 A5 的後巷將擬議重塑為花墟的「第三條街」。該計劃擬議對後巷進行復修／活化（不屬於該計劃範圍內），例如翻新、地方營造、及美化工程，以改善後巷的環境，為該區的行人提供額外的空間和步行路線。透過開放 MK-02 內建築物的後院，將可於後巷創造新的臨街零售舖面。
- 5. 額外市區更新倡議 (不屬於該計劃範圍內)**
- 5.1. 為提升發展計劃範圍及其周邊地區的易行度及連接性，該計劃將研究三條不同方向直接行人連接，分別為（1）連接地盤 B 及大坑東遊樂場；（2）連接地

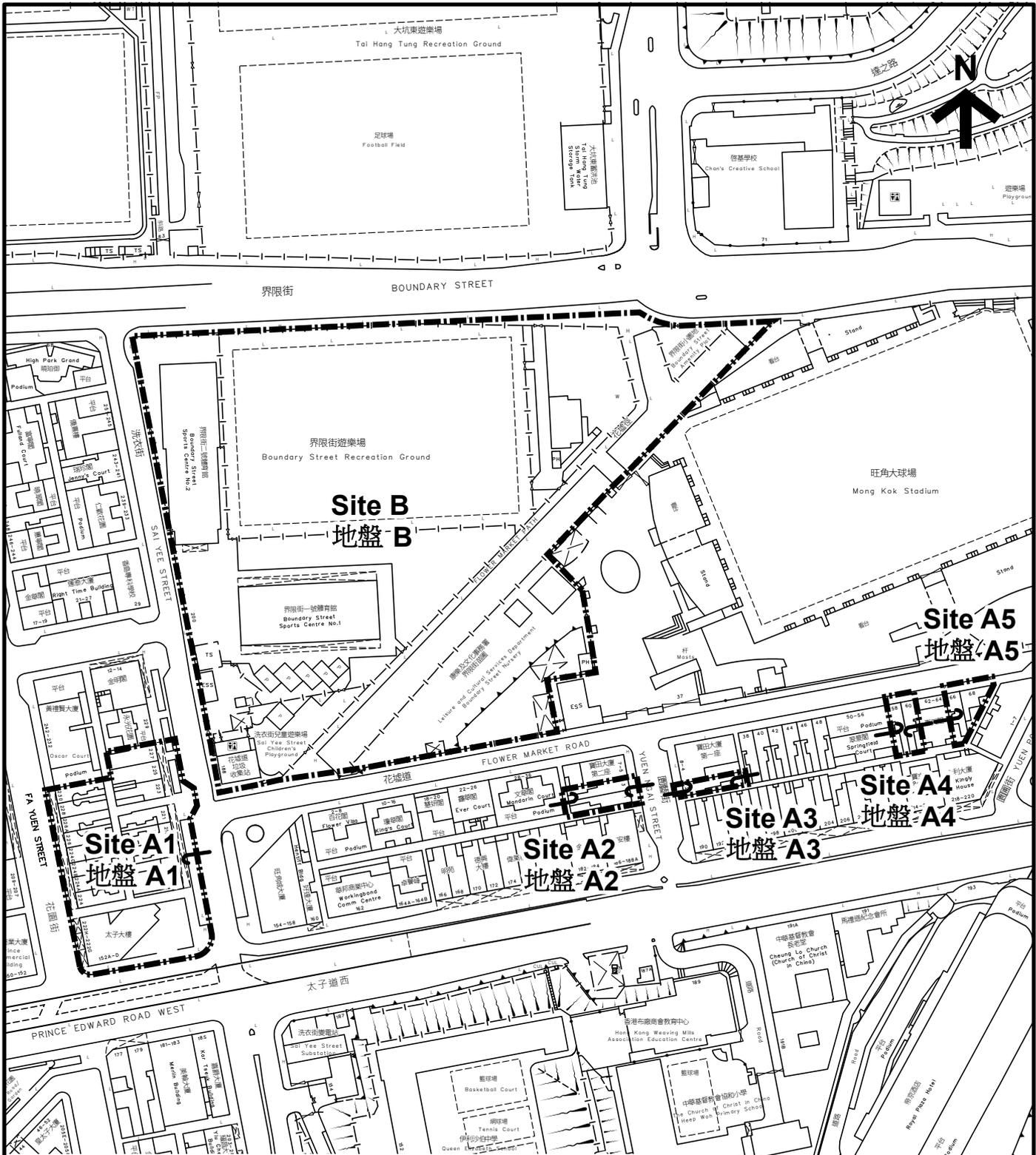
盤 A1 及地盤 B；及（3）就地盤 A1 通往港鐵太子站及／或彌敦道商業帶的行人連接預留隧道接駁位。

- 5.2. 藉著重建帶來的機會，該計劃擬議進行額外的工務工程／活化措施以活化毗連地盤 A2 至 A5 的後巷，並與地盤 A2 至 A5 擬議的新休憩空間及零售部分／樓宇及市建局已完成的 MK/02 保育活化項目融合，從而改善步行環境及在花墟範圍內創造新的空間。
- 5.3. 太子道西行車天橋下的空間亦擬議工務工程，透過翻新、地方營造及／或美化工程進一步提升環境及強化花墟特色。
- 5.4. 上述額外市區更新倡議不屬於該計劃的一部分，將視乎可行性及在得到相關政府部門及／或持份者同意後，由政府工務工程或由市建局以活化方式實施。

## 6. 實施

- 6.1. 根據《市區重建局條例》第 23（2）條的規定，發展計劃開始實施的日期，為發展計劃的公告首次在憲報刊登的日期，即 2024 年 3 月 15 日。市建局由發展計劃開始實施當日起進行凍結人口調查及第二階段社會影響評估。

市區重建局  
2024 年 3 月



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印  
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

本圖則所提供的地圖資料受香港特別行政區政府(“政府”)擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性、或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證、亦無須對與該等地圖資料或本圖則有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。  
 The mapping information provided on this plan is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the "Government"). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever in connection with such mapping information or with this plan.

 Scheme Boundary  
 計劃界線

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9/1/24  
 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-14D

市區重建局洗衣街 / 花墟道發展計劃  
 URBAN RENEWAL AUTHORITY  
 SAI YEE STREET / FLOWER MARKET ROAD  
 DEVELOPMENT SCHEME

Scale 1:2,000

METERS 10 0 10 20 30 40 50

 市區重建局  
 URBAN RENEWAL  
 AUTHORITY

PLAN NO. 圖則編號  
 URA/YTM-013