

市區重建局

太子道西／園藝街發展計劃核准圖編號 S/K3/URA2/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指—
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (6) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但不包括「土地用途表」第二欄所載的用途或發展：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、電訊無線電發射站及自動櫃員機的提供、保養或修葺工程；以及
 - (b) 由政府統籌或落實的地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程。
- (7) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (8) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。
- (9) 根據《市區重建局條例》第 25(4)條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局

太子道西／園藝街發展計劃核准圖編號 S/K3/URA2/2

土地用途表

頁次

其他指定用途

1

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」

食肆 教育/遊客中心 娛樂場所 康體文娛場所 學校 商店及服務行業 訓練中心	分層住宅 政府用途 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 公用事業設施裝置 宗教機構 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置
--	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育及活化騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，以配合市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可，但現有建築物的改動及／或修改和新構築物用作設置附屬於及直接與經常准許用途有關的設施(包括升降機及逃生途徑設施)則除外。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的最高建築物高度超過 4 層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

市區重建局

太子道西／園藝街發展計劃核准圖編號 S/K3/URA2/2

說明書

市區重建局

太子道西／園藝街發展計劃核准圖編號 S/K3/URA2/2

<u>內容</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 該圖涵蓋的地區	2
6. 現時狀況	3
7. 規劃及土地用途建議	3
8. 計劃的實施	4

市區重建局

太子道西／園藝街發展計劃核准圖編號 S/K3/URA2/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在協助大眾了解《市區重建局（下稱「市建局」）太子道西／園藝街發展計劃核准圖編號 S/K3/URA2/2》的內容，並闡述城市規劃委員會（下稱「城規會」）就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 太子道西／園藝街發展計劃 (MK/02) 已列入市建局業務計劃 (二零零八／二零零九年度) 並得到財政司司長核准。當局建議根據《市區重建局條例》第 25 條以發展計劃方式推行該計劃。
- 2.2 二零零八年九月十九日，市建局根據《市區重建局條例》第 23(1)條，在政府憲報上公布太子道西／園藝街發展計劃開始實施的日期。
- 2.3 二零零九年一月十六日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條，就發展計劃向城規會呈交草圖。
- 2.4 二零零九年四月三日，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為發展計劃的草圖適宜公布。根據《市區重建局條例》第 25(7)條，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》(下稱「條例」) 而擬備的草圖。
- 2.5 二零零九年五月八日，《市區重建局太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/1》根據條例第 5 條展示。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)條，該圖由上述日期起即取代《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/26》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。在圖則展示期間，城規會接獲七份申述。在公布申述供公眾查閱的頭三個星期內，城規會接獲七份意見。二零零九年十月三十日，城規會經考慮有關申述和意見後，決定不接納該等申述。

- 2.6 二零一零年二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准《市建局太子道西／園藝街發展計劃草圖》，該圖其後重新編號為 S/K3/URA2/2。二零一零年三月十二日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《市建局太子道西／園藝街發展計劃核准圖》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區(下稱「該區」)已指定為「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶。發展計劃根據《市區重建局條例》第 25 條擬備，該區擬藉發展計劃方式進行發展。該發展計劃的目的，是要保育及活化十幢面向太子道西的戰前騎樓式唐樓作商業及／或文化用途，以配合市民的需要。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 發展計劃範圍的界線在圖上以粗虛線顯示，總面積約為 1 440 平方米，位於太子道西及園藝街交界處。該區被太子道西 206 至 208 號的大廈分隔(該大廈 15 層高、於 1966 年落成及樓宇相對保養較佳)，而發展計劃範圍並不包括該幢大廈。
- 5.2 發展計劃包括十幢戰前騎樓式唐樓，八幢位於太子道西 190 至 204 號及兩幢位於 210 至 212 號。雖然有關戰前騎樓式唐樓於市建局就太子道西／園藝街發展計劃擬備草圖時並未有任何經古物古蹟辦事處訂定的歷史評級，但該等樓宇被市建局所委託的文物建築顧問在一項有關 56 幢戰前騎樓式唐樓研究中確定為具有「顯著文物價值」，而有關研究已被市建局董事局接納。該十幢唐樓因其歷史、文化及建築特色而被評定為「第一類別」文物。該等建築物是由一名於比利時及法國合資的建築公司工作的比利時建築師設計給當時較為富裕及受過教育的家庭居住，並於 1930 年代

落成。樓宇在第二次世界大戰期間被日軍佔用。在戰後則被用作政府宿舍及倉庫。發展計劃範圍鄰近早年華界及英軍佔領九龍的邊界地域，當時農夫跨境在此地帶售賣華界的農產品，包括鮮花，這令此地漸成為現時的花墟。建築方面，騎樓式唐樓設有欄杆並襯托簡單的幾何裝飾圖案及流線型設計及在樓宇的側面設有圓角露台。該十幢樓宇亦成為全港最長並列的戰前騎樓式唐樓建築群。

- 5.3 發展計劃範圍包括現時戰前唐樓的騎樓向公眾行人路伸延之部份。
- 5.4 在該圖展示前，該區在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/26》上主要劃為「住宅(甲類)」地帶，而部份則顯示為「道路」用地(公眾行人路)。

6. 現時狀況

- 6.1 該十幢戰前騎樓式唐樓建於 1930 年代，並原為太子道西 190 至 220 號 A 共 16 幢樓宇所組成的單一大型發展的其中一部份，亦因此該唐樓群擁有一致的外型及同一的建築風格。
- 6.2 雖然該樓宇的原設計是地面樓層用作零售用途，而樓上則用作住宅用途，但現時樓宇主要用作商業用途，只有小部份上層單位用作住宅。地下鋪位主要售賣鮮花及園藝用品，而上層單位則用作多種商業及文化活動，包括舞蹈、音樂、健體、電影製作／辦公室、私人補習社及宗教團體。該處的花店乃有名的花墟道及太子道西花卉及園藝業集中地之組成部份。
- 6.3 樓宇的結構狀況相對尚可，但缺乏現代屋宇必要的裝置及防火設備以應付樓宇現時的主要商業用途。

7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 為回應行政長官於 2007/08 年度《施政報告》中要求市建局擴大保護歷史建築及活化戰前樓宇的範圍，市建局委託顧問研究 56 幢戰前騎樓式唐樓，並確定太子道西一帶的十幢唐樓是具有「顯著文物價值」。
- 7.2 該區在該圖上被劃為「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及／或文化用途」地帶。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。
- 7.3 「其他指定用途」地帶的規劃意向是保育及活化該十幢戰前騎樓式唐樓作商業及／或文化用途。而屬意的活化用途是在發展計劃根據《市區重建局條例》第 23 條於二零零八年九月十九日公布開展後的一系列公眾參與活動中所得

的結果。公眾參與活動包括為發展計劃持分者舉辦的集思會、為收集受影響業主及租客對有關項目意見所進行的問卷調查及為收集公眾人士對有關項目意見所進行的問卷調查。公眾對該樓宇將來的用途意見不一，但大部分參與者支持維持原有的特色及包括藝術和文化活動。至於利用那種方式實行項目的保育意向則意見不一。

- 7.4 「其他指定用途」地帶的《註釋》中列明，經常准許的用途無需向城規會取得規劃許可；但為了對發展密度有足夠的規劃管制，發展計劃範圍內的最高建築物高度限為四層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。任何新發展均需向城規會取得規劃許可；但現有建築物的改動及／或修改和新構築物用作設置附屬於及直接與經常准許用途有關的設施則除外。經常准許的附屬設施包括升降機及逃生途徑設施。
- 7.5 鑑於發展計劃的保育性質及地盤的實質限制，無法提供停車場及上落客貨設施，因此沒有納入建議之內。
- 7.6 租戶組合及樓宇內部間隔改動將會在詳細設計階段確定，而依據公眾參與活動所得到的共識，地面樓層會主要維持作花卉業用途。花卉商店亦將會繼續成為該地區的主要行業。樓宇上層單位建議作藝術及文化(包括與電影業有關的用途以及表演和視覺藝術活動)和餐飲用途，這與「市區重建策略」相符，即獲保育的歷史建築物應用作適當的公共用途，以增加其公眾可達性。當樓宇修復後，並配合現有及新的商業元素，預期該區會更有朝氣和吸引更多遊人及公眾人士。

8. 計劃的實施

- 8.1 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何物業。市建局擬以現行的收購政策收購該區內的物業。除了向現有業主收購物業，在有需要的情況下，市建局會向發展局局長提出申請，建議行政長官會同行政會議根據《收回土地條例》收回物業。
- 8.2 市建局會按照既定的政策及法定的職責，向所有合資格的租客提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)及香港房屋委員會(下稱「房委會」)已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格而不選擇特惠津貼的受影響租客入住房協或房委會單位。
- 8.3 作為一項保育計劃，所有現存的樓宇將會被保留下來，而將進行的工程只局限於翻新、修復及加建／修改該等樓宇。為了減低對發展計劃範圍內現有商業用戶的影響，上述工程可能以分階段形式進行。市建局所收購的物業的商舖租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。當翻新、

修復及加建／修改等工程完成後，市建局將會向現有的商戶提供租賃該等唐樓的機會。

- 8.4 市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會
二零一零年三月