

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

依據《市區重建局條例》第 25 條擬備

山東街／地士道街  
(YTM-012)

## 供公眾查閱

### 市區重建局 山東街／地士道街發展計劃 (YTM-012)

#### 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-012 山東街／地士道街發展計劃（該計劃）。該計劃將會依據《市區重建局條例》第 25 條的規定，會以發展計劃形式進行。
- 1.2 該計劃的發展計劃草圖，包括第一階段社會影響評估報告，市建局擬於 2020 年 10 月 19 日或之前呈交城市規劃委員會（城規會），該發展計劃草圖將會由城規會於 2020 年 10 月 23 日起存放在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。公眾可於 2020 年 11 月 13 日或之前就該發展計劃草圖向城規會提出意見。
- 1.3 根據《市區重建策略》規定，市建局會擬備及呈交第二階段社會影響評估報告予城規會考慮。市建局擬於 2020 年 12 月 2 日或之前呈交該報告。該報告將會由城規會於 2020 年 12 月 11 日起存放在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。公眾可於 2020 年 12 月 28 日或之前就該報告向城規會提出意見。
- 1.4 該計劃的發展計劃草圖，包括第一階段社會影響評估報告將從 2020 年 10 月 23 日起存放在市建局總辦事處、市建一站通及市建局網站 (<http://www.ura.org.hk>) 供公眾查閱，直至城規會考慮該草圖為止。而第二階段社會影響評估報告亦將從 2020 年 12 月 11 日起存放在上述地點供公眾查閱，直至城規會考慮該草圖為止。
- 1.5 根據《市區重建局條例》第 25(6)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 條的規定把發展計劃草圖公開展示兩個月。在這期間之內，任何人士可就有關發展計劃草圖向城規會作出書面申述。

## 2. 背景資料

- 2.1 該計劃範圍請參見圖則編號 URA/YTM-012。該計劃地盤呈「L」形，地盤總面積約 2,796 平方米。該計劃範圍在旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/32 上劃為「住宅(甲類)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的行人路。
- 2.2 該計劃包括位於山東街 1 至 27 號(單數)，地士道街 1 至 23 號(單數)及奶路臣街 2L 至 2M 號的樓宇，部份康樂及文化事務署(康文署)轄下的地士道街休憩花園，一條政府土地上的小巷及周邊的部分公眾行人路。
- 2.3 該計劃涉及兩組樓高 6 至 9 層樓宇。樓宇於 1958 至 1973 年間落成，主要准許作住宅用途，地面則作商店用途。部分樓宇的一樓可作辦公室用途。根據核准一般建築圖則，所有樓宇均沒有設置升降機及宜居性較差。
- 2.4 該計劃包括了地士道街休憩花園的一部份(面積約 780 平方米)(「受影響公眾休憩用地」)。受影響公眾休憩用地內設有兒童遊樂場、長者健身設施、一所公廁及休憩處。
- 2.5 據估計，該計劃內約有 286 戶，約 600 名住戶及約 20 個地下商舖受影響。

## 3. 建議中的發展

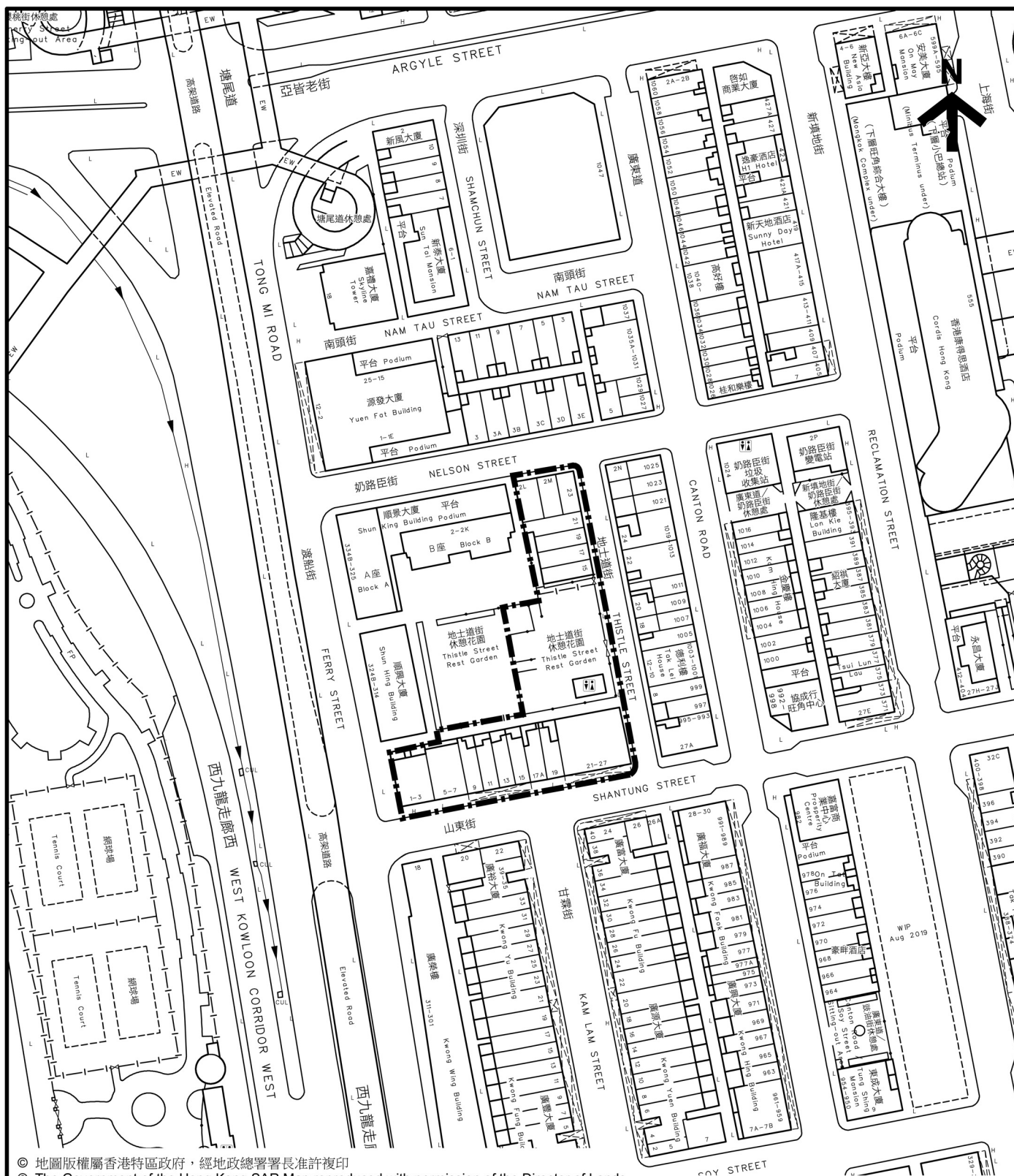
- 3.1 該計劃旨在透過重建(R1)的市區更新手法，重新規劃及重整土地布局，配合城市設計，以提升社區的宜居性、暢達性和公共空間的活力。建議透過重建以重新規劃地士道街休憩花園的布局，將現時位處隱蔽的休憩花園開放並伸延至街角，打通山東街/地士道街的交界，藉此提升花園的可達性。該計劃亦建議興建一個約 200 平方米的地下小廣場，連接重置後的公眾休憩用地入口及地下部份商店，提升公共空間的活力。
- 3.2 為提高規劃裨益，該計劃建議提供不多於 2,850 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途，以配合社區需要。
- 3.3 根據初步設計概念，建議發展包括一座住宅樓宇連平台提供商業/零售/政府、機構或社區設施用途，及一個低座建築物作零售/政府、機構或社區設施用途，另附設地庫停車場。此外，亦可能包括城規會要求或批准的其他設施及用途。

- 3.4 市建局將藉著該計劃的契機及透過其他市區更新手法，建議為餘下地土道街休憩花園(即發展計劃圖外部分)以活化(R4)更新手法進行優先改善工程，以達致一體化的設計，提升整個花園環境。然而有關工程須視乎康文署及相關政府部門的意見/許可而定。

#### 4. 實施計劃

- 4.1 根據《市區重建局條例》第 23(2) 條的規定，該計劃開始實施的日期，為該計劃的公告首次在憲報刊登的日期，即 2020 年 10 月 16 日。由該計劃開始實施當日起，市建局會進行凍結人口調查及第二階段社會影響評估的調查。

市區重建局  
2020 年 10 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

本網址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網址有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責任。

The mapping information provided on this web site 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 web site.



The Scheme  
發展計劃

市區重建局山東街/地士道街發展計劃  
URBAN RENEWAL AUTHORITY  
SHANTUNG STREET / THISTLE STREET  
DEVELOPMENT SCHEME



市區重建局  
URBAN RENEWAL  
AUTHORITY

EXTRACT PLAN PREPARED ON 15/10/20  
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-19A,  
11-NW-19B, 11-NW-19C & 11-NW-19D

Scale 1:1,500  
METERS 15 0 15 30 45 60 75

PLAN NO. 圖則編號  
URA/YTM-012