



參考編號：HKIA/Council/DEVB/BC/NK/20241023

何珮玲女士 太平紳士
發展局常任秘書長（規劃及地政）
發展局

電郵：pspl@devb.gov.hk

致 何珮玲女士：

香港建築師學會就《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》的意見

香港建築師學會對於城市規劃委員會（城規會）於 2024 年 8 月 23 日公布市區重建局（市建局）洗衣街／花墟道發展計劃 草圖編號 S/K3/URA5/1 的實施計劃作出了仔細的審查，並希望分享我們的意見和建議。

本會感謝市建局在旺角東建立一個充滿活力的商業區的願景，我們建議市建局採取綜合的方法，兼顧該區的宜居性、可持續性和文化遺產。在經濟發展與保護旺角獨特特色之間取得平衡至關重要。香港建築師學會強調高質量的建築設計在創建吸引人才的商業區方面的重要性。我們建議聘請具創意的建築師和設計師，確保新的發展與現有的城市環境相協調，並提升公共空間的質素。此外，我們鼓勵市建局將綠色和開放空間的整合置於優先考慮之中。這些空間將有助於居民和遊客的福祉，並提供社區活動的機會。

總括而言，本會支持市建局旺角東繁華商業區的計劃，希望市建局可以採納我們的建議，也期待與局方繼續進行建設性的對話和合作，共同打造繁榮和包容的旺角東。

如有疑問，請致電 2511 6323 或電郵至 council@hkia.org.hk 與本會秘書處江先生聯絡。

此致

陳澤斌 建築師 會長
香港建築師學會
2024 年 10 月 23 日

副本抄送
發展局局長 甯漢豪女士 太平紳士 sdev@devb.gov.hk

香港建築師學會就《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》的意見

1. 復興明渠街為活水道公園城市設計理念：

香港建築師學會（學會）自 2018 年起已向市建局倡議水渠街水道城市設計理念，以改善旺角舊區的步行環境和通達性。由於水道現時的水質欠佳，市建局的建議是在原有的水道上設置水景，非常真正復興歷史水道作為地方區特色。長遠而言，我們建議政府參考首爾和廣州政府，和渠務署在啟德河類似的復興歷史水道的經驗，改善水道的水質，使其成為活的水道。

2. 水道公園城市設計概念以及綠藍融合設計：

學會支持以水道空間/軸線，作為發展用地和公共空間重新佈局的規劃元素。建議製定規劃/發展指引確保這些元素融入整體城市設計之中，與道路/ 基礎設施/ 發展用地相輔相成。我們期望市建局保留花墟街現有的大樹，以及在未來通往大坑東的道路上引入更多樹蔭，並整合多用途綠化景觀，而不是現時市建局之效果圖中顯示的一片硬地鋪面水邊景貌。也不應錯過以藍綠概念打造海綿城市的示範機會，為全球氣候控制和城市微氣候舒緩做出貢獻。

3. 支持地積比率轉移、加強重建條款和控制視覺體量：

學會多年來一直支持採用地積比率轉移(TDR)，在保留舊區低密度地塊之餘，也可以促進策略性地盤之重建。既可提升舊區重建的商業誘因，也可為步行節點或新的步行路線等整體城市設計理念創造關鍵的開放空間。政府需要制定具效力的規劃條款，以確保在重建過程中貫徹規劃原意，以及位於街角的 A1 地盤在接收地積比率之後，對鄰里/ 視覺/ 高度/ 密度不會造成不良的影響。

4. 強化歷史建築羣之保育與花墟之多樣性：

學會建議藉着這次機會，進一步強化規劃工具，以保育歷史肌理和氛圍。我們建議加強保育現今太子道西臨街的歷史洋樓羣的力度，並保存/ 優化這前街和樓羣一帶極熱鬧和受歡迎的花卉和咖啡館活動。歷史上的旺角，即芒角村，居住著小型菜農和花農，因受惠於源自九龍山脈的溪流。建議沿著現有的花店和園藝旁推廣/ 維持各種小型有機主題商店和素食咖啡館為規劃主題，以復興九龍的歷史遺產。市建局可就重建樓羣進行商家篩選，並為當地環保企業社羣設計必須的多用途空間和配套設施，推動本區成為多元化的花卉和綠色本地企業組羣。

5. 全面治理交通問題及改善行人活動：

學會原則上同意市建局計劃中所建議全區域性重組車流的做法，以及把車流及垃圾收集從繁忙路口分流，從而紓解與關鍵的行人通道的衝突。然而我們亦促請市建局與其他政府部門進一步探討，全面限制這太子道西交界處祇留給行人使用，以及將花墟街設定為行人專用區（緊急車輛和限時為居民/商店送貨/ 垃圾的情況除外）。應該敏銳地管理而非完全禁絕大家珍重的花墟內那種沿街觀看/ 議價的喧鬧氛圍。在市建局重建鄰近運動場的同時，我們建議全面性地平衡交通/ 運輸和行人/ 購物需求，其中街道/ 人行道可以重新劃訂（以創造更寬趟的行人道），地

下停車場可以有便捷之道前往花店（使車輛無需進入花街）。也應考慮在重建界限街運動場樓羣之綜合地下停車場時，使用智能多層泊車機械和非化石燃料設施。

6. 將新運動場館樓羣融入步行空間：

學會原則上同意重新整合這片龐大的體育/ 康樂設施樓羣，沿著水道公園創建連續的斜角線開放空間，但有需要深化概念規劃中體育樓羣呈現之粗略形態/ 體量的設計，以尊重視覺走廊。市建局與其他政府部門應該就更靈活的管理模式達成共識，使這個新樓羣能夠容納本土組織的多元化藝術/ 文化/ 手工藝/ 綠色生活工作坊，以扶持花墟市場的傳統。我們支持將體育場設置於上層的概念，讓地面可成為公共空間，以容納本土攤檔和藝術/ 文化活動，將微氣候和景觀與水道公園融為一體。

7. 降低地積比率後要更佳地處理插建地段和後巷：

學會對降低密集的花墟街樓羣之中某些插建地盤的地積比率表示讚賞，以便這些地段上中的舊建築(而非歷史建築)可以被拆卸，用作開放空間或矮層場所。我們重申對舊區中雜亂而管理不善的慣常迷你公園的不滿。應該設計更佳的半公共空間並與有限度商業活動相結合，以及重新連接後巷網絡，為舊區帶來城市效益。我們支持市建局打造前後貫通路線及改善後巷環境的努力，儘管運用後巷畢竟是店主之選擇，然而市建局可以帶頭鼓勵更佳地利用後巷空間的商業模式。

8. 促進年輕專業人士為舊區設計作出貢獻：

學會相信香港的未來有賴我們年輕一代對決策過程的積極貢獻，特別是讓建築/ 規劃/ 設計/ 景觀/ 保育學科的年輕專業人士有機會參與香港舊區更新的過程。學會已準備好與市建局共同為年輕專業人士舉辦設計比賽，其中以水道公園為主題復興花墟及和水渠街節點的概念將會是絕佳的機會。