

根據《市區重建局條例》第 23 (3) 條
供公眾查閱

市區重建局

發展項目

依據《市區重建局條例》第 26 條擬備

皇后大道西 / 桂香街
(C&W-007)

供公眾查閱

市區重建局 皇后大道西 / 桂香街發展項目 (C&W-007)

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 C&W-007 皇后大道西 / 桂香街發展項目（該項目）。該項目將會依據《市區重建局條例》第 26 條的規定，以發展項目形式進行。

2. 規劃程序

- 2.1 根據《市區重建局條例》第 23(3)條，由 2022 年 12 月 2 日起至 2023 年 2 月 2 日，該項目的一般性質及影響的說明及劃定項目的土地界線圖則將供公眾查閱。任何人如認為自己將會受該項目所影響，並欲反對該項目的實施，可根據《市區重建局條例》第 24(1)條規定下於 2 個月公布期內將一份反對該項目的陳述書（反對書）送交市建局（即不遲於 2023 年 2 月 2 日）。
- 2.2 根據《市區重建局條例》第 24(3)條的規定，市建局須考慮所有收到的反對書，並於 2023 年 5 月 2 日或以前將下述項目呈交發展局局長考慮：
- (a) 有關發展項目；
 - (b) 市建局對該等反對書所作的評議；
 - (c) 任何沒有撤回的反對書；及
 - (d) 市建局對因實施該發展項目而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括評估就因該項目的實施而被遷徙的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則能否在實施該項目所引致的上述遷徙發生前作出安排提供該等居所。
- 2.3 根據《市區重建策略》規定，市建局將進行兩個階段的社會影響評估。除非在市建局網站 (<http://www.ura.org.hk>) 另有說明，第一階段的社會影響評估報告將於 2022 年 12 月 2 日起至 2023 年 2 月 2 日

供公眾參閱，而第二階段的社會影響評估報告，市建局擬於 2023 年 1 月 19 日起供公眾參閱，直至 2023 年 2 月 2 日止。

3. 背景資料

- 3.1 該項目範圍請參見圖則編號 URA/C&W-007。該項目地盤總面積約 1,295 平方米，在現時的《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/34》上劃為「住宅（甲類）7」地帶，行人路部份顯示為「道路」。
- 3.2 在該項目範圍內除了一幢沒有一般建築圖則記錄，落成年份不詳的戰前樓宇（非評級歷史建築）外，其餘樓宇於 1957 至 1976 年間落成，樓高 4 至 6 層，均沒有設置升降機。根據核准一般建築圖則記錄，項目範圍內的樓宇除了有一幢樓宇全幢准許作非住宅用途，其餘主要准許樓上作住宅用途，地下作商業用途(包括地庫及閣樓)。
- 3.3 根據最近的現場觀察，該項目內有大部份樓宇的上層單位用作住宅用途，小部份則用作商業用途，而部份上層單位發現有劏房，地下亦發現有兩間靠牆舖。該項目內估計約有 96 個住戶，及約 17 個地下商舖。

4. 擬議發展

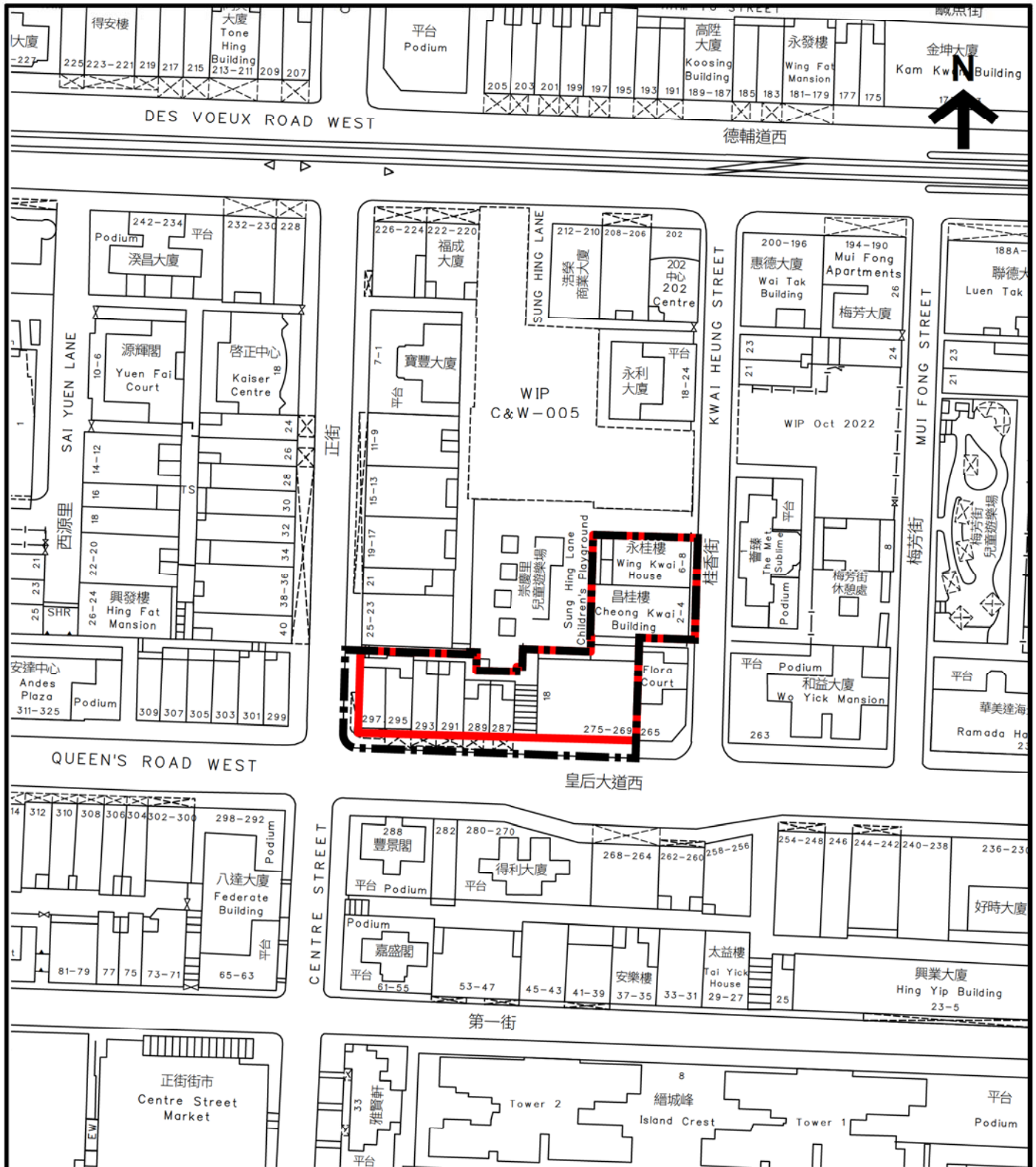
- 4.1 該項目是以「規劃主導」及「地區為本」的市區更新模式，透過結合重建（R1）及活化（R4）的市區更新方法，重整土地布局，藉此提升該項目及周邊環境的可達性和連接性，並與毗連的重建項目產生協同效應，帶來更大的規劃裨益。
- 4.2 該項目主要的規劃建議包括：
- i. 崇慶里兒童遊樂場（該遊樂場）現時位於一個相對「內陸」的位置，被周邊樓宇包圍，能見度和可達性有限。市建局希望透過重建(R1)，重整發展項目內土地，並於項目內闢設一個約 155 平方米的新公眾休憩用地，連接及打通該遊樂場至皇后大道西，以提升該遊樂場的可達性及通透性。同時，發展項目內的新公眾休憩用地將與該遊樂場發揮協同效應，改善遊樂場的可達性及使這較內陸的遊樂場更多人使用。
 - ii. 藉著上述重整的契機提供新的公眾休憩用地，並利用活化（R4）的市區更新方法為毗鄰的崇慶里兒童遊樂場進行改善工程，提升該遊樂場現有設施水平及設計，使兩者連同毗連的市建局崇慶里 / 桂香街發展項目（C&W-005）內的休憩用地，形成整體化的休憩空間，達致一體化的綠化休憩及康樂設施，提供優質休憩設施及環境。

- iii. 根據初步設計，發展項目將提供約 186 個單位，並附設商業 / 零售設施，以及非住用樓面面積約 150 平方米的政府、機構或社區設施。
- 4.3 建議中的發展將符合「住宅（甲類）7」土地用途的規定，擬議的初步設計包括於提供一座住宅樓宇，並附商業 / 零售及政府、機構或社區設施。建議樓宇高度限制為水平基準以上 130 米。建議發展內將會提供一個附屬地庫停車場。該項目內亦會提供約 155 平方米的新地面公眾休憩用地供市民享用。
- 4.4 建議的崇慶里兒童遊樂場活化工程在項目範圍以外，須於該項目獲授權進行後，視乎康樂及文化事務署及相關政府部門的許可而定。


5. 實施計劃


- 5.1 根據《市區重建局條例》第 23(2)條的規定，該項目開始實施的日期，為該項目的公告首次在憲報刊登的日期，即 2022 年 12 月 2 日。由該項目開始實施當日起，市建局會進行凍結人口調查及第二階段社會影響評估。

市區重建局
2022 年 12 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
 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 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.

 Project Boundary
項目界線

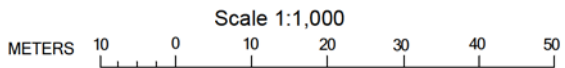
 Area zoned "R(A)7" on the OZP
在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)7」的地帶

市區重建局皇后大道西/桂香街發展項目

URBAN RENEWAL AUTHORITY
 QUEEN'S ROAD WEST / KWAI HEUNG
 STREET DEVELOPMENT PROJECT



EXTRACT PLAN PREPARED ON 22/11/2022
 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-SW-7B



PLAN NO. 圖則編號
 URA/C&W-007