

深水埗區議會 規劃署的工作及深水埗區的規劃概略

1. 目的

本文件旨在向深水埗區議會簡介規劃署的工作，以及闡述現時深水埗區規劃的主要工作，並聽取議員對本區規劃發展的意見。

2. 規劃署的工作

規劃署隸屬於發展局，負責訂定全港規劃發展策略，以及制訂地區層面的各類法定和行政規劃圖則，為土地的恰當用途和發展提供指引，並檢討和規管土地用途的規劃，維持香港作為一個世界知名的國際都市和安居樂業的地方。

3. 全港性規劃和地區規劃

3.1 規劃署由兩個分處組成：全港規劃處及地區規劃處。

(a) 全港規劃處主要負責推行全港性的整體規劃研究及檢討，以釐訂整體規劃的長遠方向及策略。當中包括「香港 2030：規劃遠景與策略研究」和與內地規劃基建銜接的有關研究。此外，該處也會進行一些地區性的研究，如海旁地帶規劃及地區改善計劃。該處亦會檢討各項規劃的標準與準則，作為擬定規劃圖則和審核發展建議時的參考。

(b) 地區規劃處則主要負責地區性的規劃工作及在新界鄉郊地區執行規劃管制。地區性的規劃工作主要由地區規劃處屬下的六個分區規劃處負責。分區規劃處主要工作包括為區內制訂詳細的規劃圖則，以改善區內環境及令地區的發展達致均衡和符合各類規劃標準。深水埗區的地區規劃工作由荃灣及西九龍規劃處負責，並參與區議會，其轄下的委員會及其他有關規劃的專責會議，與區議會交流及提供地區規劃上的意見。

3.2 規劃署亦是「城市規劃委員會」（城規會）的執行部門，負責擬備圖則和提出建議，為香港的土地發展和用途提供指引，並加以管制。

4. 公眾參與

- 4.1 規劃工作，以人為本，規劃署一向鼓勵市民參與規劃工作，並保持公開、透明的工作程序，以可持續發展的原則，在規劃工作上融合社會各方面訴求。
- 4.2 公眾可透過不同途徑參與規劃，包括在規劃研究過程中提供意見、在城規會公開展示新制訂或修訂的分區計劃大綱圖時提出申述，及就規劃申請作公開諮詢時提出意見。而本署在制訂分區發展大綱圖及發展藍圖時，亦會諮詢地區意見。
- 4.3 在規劃研究方面，規劃署亦抱著「與民規劃」的理念，諮詢市民、關注人士、持份者和法定諮詢團體，以建立良好溝通渠道及保證將來落實計劃的時候得到廣泛的支持。舉例來說，規劃署正展開「改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究」，在該研究過程中，會進行兩個階段由顧問公司負責的社區參與項目。該項研究於 2009 年 2 月開展，目的是透過制定與流浮山一帶天然及文化環境相配合的擬議地區改善項目，以及概念設計方案和圖則，以體現流浮山鄉鎮及鄰近地區發展旅遊和康樂項目的潛力。第一階段社區參與活動於 2009 年 7 月至 8 月進行，公眾人士對於研究所確立的願景及指導原則普遍支持。根據已收集的意見和基線檢討的結果，研究小組制定了規劃大綱及概念設計方案，並會按照不同的主題優化各焦點研究區。第二階段社區參與活動將為期兩個月至 5 月 12 日，期間會展示擬議規劃大綱及概念設計方案，收集公眾意見以確定方案是否可以接受。這項研究預計於 2010 年年底完成。
- 4.4 《2004 年城市規劃(修訂)條例》於 2005 年 6 月開始生效，目標是為了加強公眾在規劃過程中的參與和提高規劃申請制度的透明度。修訂的城市規劃條例實施以來，為規劃申請作出的公眾諮詢更為廣泛。所有規劃申請均會透過報章及通告讓市民得悉，本署同時亦會發信諮詢各位區議員和相關的地區委員會委員，以及申請地點附近的居民團體，並提供申請摘要、位置圖及意見表格，以便地區人士在法定諮詢期內就規劃申請提出意見。市民除可以透過親身遞交、郵寄、傳真或電郵等方法向城規會提交意見，由 2008 年 2 月起，亦可以就規劃申請及制訂圖則過程，在網上向城規會提出意見。這項網上服務可令市民提交意見的程序更簡單和便捷。
- 4.5 公眾亦可向本署查閱申請資料，及在本署的規劃資料查詢處查閱所有申請內容。而在諮詢期內收到的公眾意見會連同申請內容直接交予城規會考慮。現時城規會會議的項目介紹及申述部份，是開放給公眾人士透過電視直播旁聽為進一步使公眾更方便得到有關規劃資訊。此外，城規會公開會議錄音的記錄現已上載到城規會網頁，以進一步加強規劃制度的透明度及改善向

公眾人士發布法定規劃資料的機制。本署樂意聽取區議會意見，讓公眾諮詢程序做得更好。

- 4.6 在修訂分區計劃大綱圖過程中，本署與區議會緊密合作，向有關的區議會詳細解釋及徵詢意見，及舉辦或參與市民主辦的活動，更廣泛收集民意。
- 4.7 除了上述的公眾參與活動外，為了令公眾對規劃有更多認識和參與，規劃署設有規劃展覽館。自 1997 年，規劃署更開始了外展計劃，經常在中學、商場和其他公眾場所舉辦講座及展覽，希望透過這些活動促進公眾對規劃議題有更深入討論。在 2009 年期間，我們已探訪 40 所學校，及在 3 個商場和 20 個公眾地點舉辦展覽，包括為深水埗區內的基督教崇真中學提供地區規劃講座及在石硤尾邨作規劃展覽。

5. 深水埗區的規劃概略

- 5.1 深水埗區位於九龍半島西北部，北接獅子山郊野公園，東以港鐵東鐵線為界，南抵界限街，西至海旁，包括昂船洲，佔地約 1,079 公頃(圖 1)。本區可分為七個區域，包括美孚、荔枝角、長沙灣、石硤尾、又一村、西九龍北部填海區及昂船洲，分別由 5 張法定分區計劃大綱圖¹所覆蓋。
- 5.2 深水埗區可說是本港最早期的工商業中心之一，經濟活動主要集中在長沙灣及荔枝角一帶，以紡織製衣、服裝、布疋及副食品批發和零售為主。隨着製造業北移，長沙灣工業區自 2001/2002 年由「工業」地帶改劃為「商貿」地帶後，該區的工業樓宇逐漸改變為商業、展覽及物流用途，為舊區帶來新活力。本區同時是電腦及電子產品的集散地，區內的電腦商場更是為人所熟悉。
- 5.3 深水埗區目前的人口約有 36 萬人，當中約 64% 居住於私人住宅(包括居者有其屋計劃和私人機構參建居屋計劃等)而 36% 居住於區內的 14 個公共房屋。私人樓宇方面，深水埗區有不少建於五、六十年代的舊式私人住宅樓宇，大多為五至七層高，集中在長沙灣道、荔枝角道及大埔道一帶，造成區內的重建壓力。規劃署的工作是訂定土地用途和發展規限，以配合發展的需要，並預留足夠土地作規劃配套設施，如社區設施及休憩用地，以應付現時及未來人口需求，務求為深水埗區規劃一個優質的

¹ 包括《長沙灣分區計劃大綱圖》、《石硤尾分區計劃大綱圖》、《荔枝角分區計劃大綱圖》、《西南九龍分區計劃大綱圖》和《昂船洲分區計劃大綱圖》

生活環境。

5.4 深水埗區的規劃工作有以下要點：

(A) 房屋用地

私屋用地

- 5.4.1 區內主要舊式私人住宅樓宇，有待重建發展。而新私人住宅發展分布在填海區包括南昌站上蓋綜合發展及龍坪道新增房屋用地。
- 5.4.2 南昌站上蓋發展地盤佔地約 4.6 公頃。在深水埗區議會強烈要求減低發展密度的訴求下，香港鐵路公司(港鐵)於 2009 年初同意降低南昌發展的發展密度和修訂有關項目。修訂的項目包括地積比率由 8 倍降為約 6.6 倍(單位數目由 4,247 減為 3,321 個)及總建築物高度已從主水平基準上約 196 米降至約 181 米。城規會在 2009 年 5 月批准有關發展的總綱發展藍圖的修訂申請。規劃署再度與港鐵商討/研究區議會的意見再度修訂及擴闊該項目的 3 條通風廊及提供擴闊通風廊後的優化通風研究報告。當局於 2009 年 10 月就有關計劃的改善方案及技術評估諮詢區議會，並獲區議會通過動議，支持有關發展項目及促請早日推出南昌站上蓋發展項目，以提供充足的樓宇供應和製造就業機會等。
- 5.4.3 龍坪道前臨屋區及其以東的土地面積合共約為 3.2 公頃。土木工程拓展署已聘請顧問進行該土地擬議作低密度住宅發展，相關基礎建設工程勘察研究和初步設計及各項技術評估，確保擬議發展不會對附近的居民及環境帶來負面影響。初步擬議的發展概念包括發展 8 層住宅大廈及 2 至 4 層的獨立屋，地積比率約 1.3 倍，提供約 200 單位。擬議發展已於 2009 年 9 月諮詢貴區議會，並普遍獲得議員的支持。顧問的規劃工作將於未來數月完成，並預計在 2010 年內向城規會提交建議，改劃該等土地在分區計劃大綱圖上的用途的申請。

公屋用地

- 5.4.4 規劃署一直就區內的公共房屋發展與房屋署合作，並協助房屋署尋找更多的土地興建公共房屋。現時，區內的公共房屋新發展包括西邨道、前長沙灣警察宿舍及元州邨 5 期、蘇屋邨和石硤尾邨重建計劃。規劃署會聯同房屋署就這些公共房屋計劃制定規劃大綱，以

規範發展的規模、密度、高度等，並進行各項技術評估，例如交通、環境、空氣流通評估等，確保有關發展不會為社區帶來負面影響，從而改善區內居住環境，提供零售及社區設施服務當區居民。

- 5.4.5 西北九龍新填海區第 6 號地盤被劃作「綜合發展區」地帶，暫時用作高鐵臨時工地用途，為期約 5 年。該地盤長遠用途是預留作公屋發展。由於區議會和公眾對擬議公屋發展特異議，有關部門現正檢討發展方案。

(B) 市區更新

- 5.4.6 規劃署為市區重建局提供協助，以配合深水埗區重建的需要，並制定發展計劃圖及規劃大綱以規範重建項目。現時市區重建局在區內的重建項目有荔枝角道/桂林街/醫局街發展項目、海壇街/桂林街及北河街發展項目、位於興華街及順寧道一帶一些較小型的重建項目及相關的街道美化工程，包括關閉北河街以提供公眾綠化休憩空間及擬議開闢桂林街行人專用區及街道美化工程。

- 5.4.7 在長沙灣工業區外圍的零散工業大廈及貨倉，規劃署亦已改劃該等土地以協調附近的住宅用途，例如前長沙灣工廠大廈和位於發祥街西的兩個現有貨倉用地已分別改劃為「住宅」地帶及「綜合發展區」地帶，以鼓勵重建作住宅/非工業用途。

(C) 加設建築物高度限制

- 5.4.8 過去數年，市民擔心高密度樓宇會造成「屏風效應」，影響通風及令溫度上升。為了回應市民對這方面的關注，政府在 2007-08 年施政報告提出逐步檢討各區的《分區計劃大綱圖》，在有充分理據下修訂有關的規劃參數，以減低發展的密度。現在，規劃署已完成了《石硤尾分區計劃大綱圖》建築物高度限制的檢討，對大綱圖提議了一系列的修訂，目的是確保區內的整體發展高度輪廓的協調、保存畢架山的山脊線景觀和對發展/重建提供更明確的指引。在檢討過程中，亦進行空氣流通影響評估，研究顯示區內並無重大的空氣流通問題，為改善該區的通風，規劃署建議大綱圖上劃設數塊狹長的「非建築用地」。有關大綱圖的修訂亦已於 2010 年 4 月 9 日根據《城市規劃條例》公布，為期兩個月供公眾發表申述。規劃署亦會在今天議程稍後的項目諮詢貴會對這些修訂的意見，並向城規會反映。至於區內其餘 4 張分區計劃大綱圖，將來亦會加入高度限制，

規劃署定會在適當時候諮詢深水埗區議會的意見。

(D) 活化歷史建築伙伴計劃

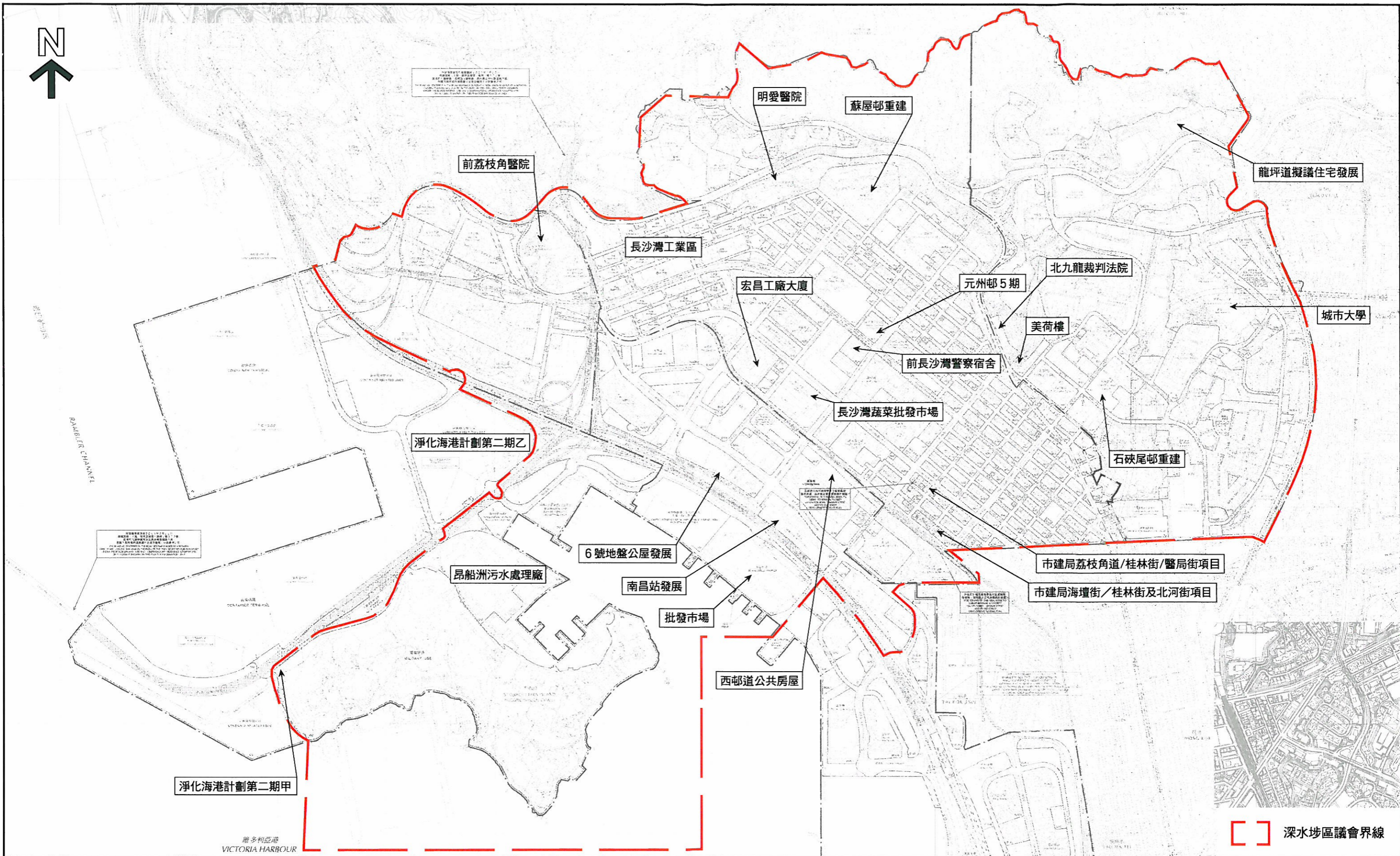
5.4.9 發展局於 2008 年推出活化歷史建築伙伴計劃，目的是活化和再利用政府歷史建築，為它們注入新生命，供市民大眾一同享用。第一期活化計劃選出的保育及活化方案包括荔枝角醫院的「香港文化傳承」計劃，美荷樓的「美荷樓旅舍」及北九龍裁判法院的「薩凡納藝術設計(香港)學院」。城規會分別於 2009 年 7 月及 2010 年 2 月在有附帶條件下批准荔枝角醫院作擬議旅舍、茶室及餐廳和商店用途，及美荷樓作擬議酒店及博物館用途。而北九龍裁判法院的藝術設計學院預計於 2010 年 9 月開辦課程。

(E) 活化工廈計劃

5.4.10 行政長官在 2010-11 年施政報告中提出活化舊工廠大廈的建議，發展局已於本年 4 月成立特別小組，統一處理申請，方便業主重建或改裝工廠大廈。規劃署將配合特別小組，為深水埗區內活化舊工廠大廈的申請提供協助以促進本區未來的發展。而位於長沙灣道及青山道一帶的「其他指定用途」地帶註明「商貿」用途(涉及約 18 公頃的土地)，其中約有 86 座 15 年樓齡以上的工廈。

6. 結論

- 6.1 深水埗區未來規劃重點是透過區內公共房屋發展/重建計劃、市區更新、活化歷史建築/工廈、施加建築物高度限制以確保區內景觀及協調的高度輪廓等，締造深水埗區為一個具備優質生活環境、保育歷史文化和充滿經濟活力的社區。
- 6.2 城市規劃是一個持續的過程。我們會按照社會經濟發展及轉變，檢討區內的規劃，以活化土地用途，增加經濟及發展動力。在檢討區內規劃的過程中，會繼續與區議會緊密聯繫，以配合社區的需要及期望。
- 6.3 歡迎各議員就上文所提有關規劃署現時的工作方向和本區規劃發展表達意見。



本摘要圖於2010年3月31日擬備，所根據的資料為於
 2008年11月4日核准的分區計劃大綱圖編號S/K4/23，
 2008年6月3日核准的分區計劃大綱圖編號S/K5/31，
 2005年4月12日核准的分區計劃大綱圖編號S/K16/14，
 2010年2月2日核准的分區計劃大綱圖編號S/K20/24和
 2004年9月14日核准的分區計劃大綱圖編號S/SC/8

深水埗區議會 規劃署的工作及深水埗區的規劃概略

不按照比例

規劃署



參考編號

M/SSP/10/6

圖 1

