

《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》
的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在徵詢議員對《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》的擬議修訂項目的意見。

2. 前言

2.1 土地是寶貴的資源，務求達致地盡其用，規劃署不時檢討分區計劃大綱圖內的用地規劃。住屋是市民最關注的民生問題，亦是穩定社會的基礎。處理房屋問題是政府的首要政策之一。政府致力增加房屋土地供應，以應付市民迫切的住屋需求。因此本署就是次分區計劃大綱圖擬議修訂提出有關改劃土地用途的建議。

2.2 擬議的修訂項目主要涉及改劃下述四幅政府土地的用途(圖 1)

- A. 長沙灣道 650 號的「政府、機構或社區」用地
- B. 福華街及福榮街(營盤街以東)的「政府、機構或社區」用地
- C. 荔枝角道/東京街的「休憩用地」
- D. 荔枝角道/興華街的「住宅(甲類)」用地

長沙灣道 650 號

- 2.3 位於長沙灣道 650 號之地段(面積約 0.15 公頃)，座落長沙灣的工業/商業區旁，現劃為「政府、機構或社區」地帶。有關發展主要包括 A 和 B 兩座樓宇。其中 A 座是樓高 12 層的前政府宿舍，現設有郵政局、政府部門的臨時存儲倉及一個非政府組織的辦公室，B 座則為樓高 9 層的紀律部隊宿舍。除了長沙灣郵政局須保留於區內，其他受影響的政府部門及非政府組織將會遷出。初步構思是該郵政局會原址重置。為確保區內的郵政服務於長沙灣道 650 號發展期間不受影響，政府產業署會作出適當安排，將長沙灣郵政局暫遷至於距離原址不遠的青山道 576-586 號地下繼續營業。
- 2.4 改劃用途是為更好地運用這幅土地的發展潛力。這幅土地的位置適合作商業用途，同時亦可作為一個誘因促進在長沙灣商業和工業區的重建活動。

福華街及福榮街(營盤街以東)

- 2.5 福華街及福榮街的用地(面積約 0.22 公頃)，座落欽州街及營盤街之間，位於中華電力深水埗中心大樓以北，鄰近住宅及政府機構或社區設施。這幅用地現劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限為八層。
- 2.6 由於該用地未有任何發展計劃，目前以短期租約形式用作收費公眾停車場。鑑於房屋用地的迫切需求，亦考慮到周邊的土地用途，當局認為這幅未盡其用的土地可騰出作住宅用途。

荔枝角道/東京街

- 2.7 位於荔枝角道以北的用地(面積約 2.5 公頃)目前劃作「休憩用地」。現時該用地主要部分以短期租約形式用作臨時哥爾夫球練習場。

- 2.8 行政長官於 2012 年 8 月 30 日宣佈一系列短期及中期的房屋及土地供應措施，其中包括把一幅位於長沙灣倘未有計劃發展的休憩用地(即現時的臨時哥爾夫球練習場，面積約 2.3 公頃)，改劃為住宅用地，用作公屋發展。原先之休憩用地，將設置在鄰近預留作住宅發展的另一幅土地上(見下段)。此調動將有助當局紓緩公屋單位短缺的情況，又不會影響該區休憩用地的總量。

荔枝角道/興華街

- 2.9 位於荔枝角道以南的用地(面積約 2.3 公頃)現劃為「住宅(甲類)」地帶。目前該地段包括長沙灣臨時家禽批發市場部分用地、政府的宏昌大廈及房屋委員會的宏昌工廠大廈。
- 2.10 為配合改劃荔枝角道/東京街的「休憩用地」地帶作公屋發展的計劃，當局建議透過土地用途互換方式，把位於荔枝角道以南現劃為「住宅(甲類)」地帶的用地改劃為「休憩用地」。

3. 擬議修訂項目

長沙灣道 650 號(圖 2)

- 3.1 項目 A 項 - 把長沙灣道 650 號一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(5)」地帶，並訂明該用地的建築物高度限制為主水平基準上 100 米(用地面積：約 0.15 公頃)

地積比率的限制會列明不超過 12 倍。有關擬議用途及發展限制，是經考慮周圍環境、毗鄰的土地用途(包括麗新商業中心及長盛豪苑)和建築物高度限制，及區內「商業」地帶地積比率的限制而訂立。

福華街及福榮街(營盤街以東) (圖 3)

- 3.2 項目 B 項 - 把福華街及福榮街的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明該用地的建築物高度限制為主水平基準上 90 米¹(用地面積：約 0.22 公頃)

住宅地積比率的限制會列明不超過 7.5 倍，非住宅地積比率則不超過 1.5 倍。有關擬議發展限制與鄰近住宅用地的限制相同，即「住宅(甲類)7」地帶，務求互相配合。

荔枝角道/東京街(圖 4)

- 3.3 項目 C 項 - 把荔枝角道/東京街的一幅用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明該用地的建築物高度限制為主水平基準上 100 米 (用地面積：約 2.5 公頃)

擬議高度限制與毗連的麗閣邨相同，為主水平基準上 100 米。此擬議修訂項目旨在提供適合作公屋發展的用地，供房屋署於 2019 年落成約 2,300 個出租公屋單位。根據既定程序，日後的發展會以規劃大綱作為指引。為證明有關的發展可以接受，房屋署須視乎情況進行相關評估(包括交通影響評估、視覺影響評估及空氣流通評估等)，務求不會對附近環境構成不良影響。在進行技術評估時，最高地積比率為 6 倍。

¹ 地盤面積達 400 平方米或以上，准許的最高建築物高度可增至主水平基準上 110 米。

荔枝角道/興華街(圖 4)

- 3.4 項目 D 項 - 把荔枝角道/興華街一幅用地由「住宅(甲類)地帶改劃為「休憩用地」地帶(用地面積：約 2.3 公頃)

為配合改劃荔枝角道/東京街的「休憩用地」作公屋發展的計劃，原先預留作休憩設施涉及約 2.3 公頃面積的用地將會設置在這幅鄰近土地。

4. 下一階段

待收集議員的意見後，我們會按程序將擬議修訂提交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。如小組委員會同意進行該修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示該修訂計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。

5. 徵詢意見

請議員就修訂項目發表意見。

附件

- 圖 1 《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》擬議改劃土地用途(位置圖)
- 圖 2 項目 A -長沙灣道 650 號的擬議修訂
- 圖 3 項目 B -福華街及福榮街(營盤街以東)的擬議修訂
- 圖 4 項目 C 及 D -荔枝角道/東京街及荔枝角道/興華街的擬議修訂項目

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零一三年一月