

《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員介紹就《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》(下稱「分區計劃大綱圖」)所作的修訂項目(附件一及附件二)。

2. 背景

2.1 2013 年 1 月 15 日規劃署就「分區計劃大綱圖」的主要擬議修訂建議諮詢深水埗區議會，當中包括：

- (i) 將位於荔枝角道/東京街劃作「休憩用地」的土地(即現時的臨時哥爾夫球練習場)及鄰近的荔枝角道/興華街劃作「住宅(甲類)」地帶的另一幅用地作出土地用途互換安排。此調動將促使現仍未有計劃發展休憩用地的荔枝角道/東京街用地作公屋發展，有助當局紓緩公屋單位短缺的情況，而又不會影響該區休憩用地的總量(即下文第 3 段提及的修訂項目(A)及(B)項)；及
- (ii) 將一幅位於長沙灣道 650 號及一幅位於福華街及福榮街(營盤街以東)未有任何發展計劃的「政府、機構或社區」用地分別改劃作商業發展及住宅發展用途，務求達致地盡其用之效(即下文第 3 段提及的修訂項目(F)及(G)項)。

2.2 擬議修訂項目普遍獲議員支持，但亦有一些議員就部分修訂項目或有關細則提出反對或其他提議。就長沙灣道 650 號用地改劃用途，有議員認為因應房屋需求的迫切性，該用地應用作住宅發展，非商業發展。由於該用地處於住宅和工業/商業發展之間，將其改劃作商業或住宅用途皆不會產生土地用途不協調，但考慮到環境保護署(環保署)的關注，包括交通噪音和車輛排放問題，而改劃作商業用途的建議亦普遍獲得議員接受，固此維持原先修訂建議。

2.3 就福華街/福榮街用地(現用作臨時露天公眾停車場位置)的改劃用途作住宅發展之建議，有議員提議將用地與相鄰的營盤街臨時垃圾收集站合併發展。而有議員就用地附近缺乏停泊車位表示關注，並提議有關部門應考慮於未來住宅發展重置受影响的公共停車位。深水埗區議會交通事務委員會於 3 月 18 日去信城市規劃委員會(下稱城規會)，要求在福華街/福榮街擬議發展內增設公

眾停車位，以彌補因發展該土地而引起的車位短缺。此外，亦有議員提議該用地應作公屋，而非私人房屋發展。署方就有關議員的意見及提議與相關部門研究後建議將營盤街的臨時垃圾站納入福華街及福榮街用地(地盤面積由約 0.22 公頃增至 0.31 公頃)，務求可更有效地善用土地資源、提供公眾停車位及提供現代化垃圾站。

- 2.4 規劃署將調整後的擬議修訂項目連同相關部門和深水埗區議會的意見及提議，一併呈交城規會轄下的都會規劃小組委員會作考慮。都會規劃小組委員會於 2013 年 3 月 15 日及 4 月 5 日經審議後，同意「分區計劃大綱圖」修訂項目 A 項至 G 項。

3. 分區計劃大綱圖的修訂項目(附件一)

修訂項目 A 項: 荔枝角道/東京街

- 3.1 把荔枝角道/東京街的一幅用地(約 2.3 公頃)，即現有臨時哥爾夫球練習場，由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 100 米(圖 1)。

修訂項目 B 項及 C 項: 荔枝角道/興華街

- 3.2 把荔枝角道/興華街以南原劃為「住宅(甲類)」地帶的一幅用地主要部分(約 2.3 公頃)(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)改劃為「休憩用地」地帶(B 項)。而其餘部分(約 0.62 公頃)改劃為「政府、機構或社區」地帶(預留作發展小學用途)，並把建築物高度限制訂為 8 層(C 項)(圖 1)。

修訂項目 D 項: 東京街(長沙灣道及荔枝角道之間)

- 3.3 將位於東京街(長沙灣道及荔枝角道之間)原劃為「住宅(甲類)」，「政府、機構或社區」及「休憩用地」用途地帶的一小部分改劃用途地帶為「道路」，而反映現時的用途及規劃意向(圖 1)。

修訂項目 E 項: 瓊林街以北預留作「道路」的地方

- 3.4 把位於瓊林街以北「政府、機構或社區」地帶之間的一塊狹長土地由顯示為「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。該土地原先是預留作荔枝角雨水排放隧道靜水池的維修通道，由於

渠務署確認不再需要預留該土地作維修通道，故此把有關土地歸立於「政府，機構或社區」用途地帶(圖 2)。

修訂項目 F 項: 長沙灣道 650 號

- 3.5 把長沙灣道 650 號的一幅用地(約 0.16 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(5)」地帶，地積比率限制為 12 倍，並把建築物高度限制由 12 層修訂為主水平基準上 100 米(圖 1)。

修訂項目 G 項: 福華街及福榮街(營盤街以東)

- 3.6 把福華街及福榮街(營盤街以東)(約 0.31 公頃)的用地由「政府、機構或社區」及「住宅(甲類)7」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，地積比率限制跟區內「住宅(甲類)」地帶相若，並把建築物高度限制由 8 層及主水平基準上 90 米修訂為主水平基準上 90 米¹(圖 1)。

4. 圖則《註釋》和《說明書》(附件二)

4.1 對於上述的修訂項目，城規會已相應修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映有關用途地帶改劃及最新情況：

- (a) 在「商業」地帶《註釋》的「備註」中，就「商業(5)」地帶加入地積比率限制。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，加入在「住宅(甲類)10」地帶中，須提供最少 70 個公眾停車位及一個垃圾收集站的「備註」。
- (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，在有關地積比率限制的「備註」，加入「住宅(甲類)10」地帶。
- (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，在有關建築物高度限制及容許面積超過 400 平方米的用地的建築物高度限制為主水平基準上 110 米，加入「住宅(甲類)10」地帶的「備註」。

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。

- (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》的土地用途表，把「Helicopter Filling Station」的用途名稱修訂為「Helicopter Fuelling Station」。
- (f) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》的土地用途表，把「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內)」的用途名稱修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)10」的土地範圍內)」。
- (g) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》的土地用途表，把「政府垃圾收集站(只限在指定為「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」的土地範圍內)的用途名稱修訂為「政府垃圾收集站(只限在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)10」的土地範圍內)」。

4.2 城規會亦因應上述修訂更新了分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

5. 公眾諮詢

根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，納入上述修訂項目的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》已於 2013 年 4 月 19 日起，作為期兩個月至 2013 年 6 月 19 日的公開展示。分區計劃大綱圖於這段期間存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、荃灣及西九龍規劃處和深水埗民政事務處供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該大綱圖。於公開展示期間，公眾人士可就有關修訂項目向城規會提交書面申述。有關申述可送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城規會秘書處。

附件

- 附件一 《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》
- 附件二 《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》的《註釋》和《說明書》
- 圖 1 修訂項目 A、B、C、D、F 及 G
- 圖 2 修訂項目 E

規劃署
荃灣及西九龍規劃處
2013 年 5 月