

《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》
的擬議修訂項目的建議

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向議員闡述對《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂項目，主要涉及把長沙灣副食品批發市場第二期用地，由「其他指定用地」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業-辦公室用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」、「綜合發展區」、「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶，並徵詢議員的意見。
- 1.2 另一個擬議修訂項目涉及將一幅位於深旺道、發祥街西及英華街的「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶的用地改劃為「住宅(甲類)」地帶作「居者有其屋」發展。該擬議修訂項目已於本年 3 月 5 日的區議會會議中討論，區議會並不反對有關計劃及更改土地用途的建議(深水埗區議會文件編號 45/13)。

2. 背景

政府一直致力為全港開拓土地資源，以適時滿足社會的需要。而增加房屋土地供應，是目前政府的首要政策之一。規劃署不時就社會及社區的發展情況檢討大綱圖內的用地規劃，以配合社會需要、善用及優化土地資源，及改善社區環境，因此本署提出有關改劃土地用途的建議。

3. 修訂項目地點及周邊(圖 1 及圖 2)

- 3.1 擬議的修訂項目主要涉及座落於連翔道及興華街西交界的臨海用地(面積約 9.5 公頃)。東面是長沙灣副食品批發市場，北面是西北九龍填海區第 6 號地盤，西面是新世界第一渡輪船廠。該用地在大綱圖上主要劃為「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業-辦公室用地」地帶、部分劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶及少部分顯示為「道路」的用地。

- 3.2 該用地原預留作長沙灣副食品批發市場第二期發展及有關的工業用途和貨物裝卸用途，目前用地北面內陸部分以短期租約形式用作收費公眾停車場及露天存放貨物用途，而用地南面臨海部分則由路政署以臨時撥地形式用作廣深港高速鐵路項目的臨時躉船轉運站。

4. 發展建議(圖 3)

土地用途

- 4.1 該用地位於西九龍海旁地段，享有臨海景緻，附近主要為公營和私營房屋以及政府、機構或社區用途，並鄰近港鐵南昌站，交通便利，適合發展為住宅用途。加上目前公眾對房屋土地需求殷切，將用地改劃作住宅及其他發展包括預留可建酒店的用地及休憩用地，更能滿足社會的需求，使該用地與周邊環境更協調，透過多元化用途，可提升整區的活力及促進發展。
- 4.2 是次建議把用地以南北兩部分劃分，南面臨海段建議劃為兩個「綜合發展區」，分別作私人住宅及酒店/私人住宅發展。而沿海約 350 米長海岸將劃作 20 米闊的「休憩地帶」，以發展為公眾海濱長廊，供市民享用。
- 4.3 至於北面用地沿連翔道則建議劃作「住宅(甲類)」地帶作公營房屋發展，可提供約 3,600 個單位(包括約 900 個「居者有其屋」單位及 2,700 個出租公屋單位，預計未來居住人口約為 11,500 人。
- 4.4 用地東面及西面部分建議劃作「政府、機構或社區」地帶，分別預留作興建一所標準小學校舍及社會福利設施大樓，以滿足地區的需要及因發展所帶來的人口增加而產生的額外需要。

城市規劃考慮

- 4.5 由於該用地位處臨海的位置，在考慮建築物規模、高度和間距時須確保視覺上的通透度，避免屏風效應。是次擬議發展將採納梯階式高度輪廓的城市設計概念，建築物的高度逐步向海濱遞減，北面公營

房屋發展的高度限制為主水平基準上 120 米，南面私人住宅/酒店發展為主水平基準上 100 米。

- 4.6 為確保建議的發展不會對通風造成不良影響，用地內將設立三條通風廊，訂為非建築用地，由海濱向內陸伸延，大致與主要道路(即興華街西、發祥街西和東京街西)連成直線，讓海風能滲透內陸範圍。另外，在用地中央位置亦會有一條南北走向的渠務保留地不會有建築物發展，有助減低擬議發展對空氣流通的影響。上述非建築用地以及渠務保留地同時亦作為觀景廊，以增加發展的通透度。
- 4.7 對於擬議改劃為「住宅(甲類)」地帶內作公營房屋發展，房屋署的初步環境評估研究結果顯示，有關的公營房屋發展不會受到任何不能克服的環境影響。日後房屋署將會進行詳細的評估研究。此外，房屋署亦已完成對整塊長沙灣副食品批發市場第二期用地發展項目的初步交通影響評估研究，報告的結果顯示項目並不會對附近的交通造成不良影響。此外，將來發展「綜合發展區」的項目倡議人需要向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交相關技術評估報告，以取得規劃許可。
- 4.8 用地中央將興建一條東西走向的雙程公用道路，由於連翔道交通繁忙，不適合加設車輛出入口，該道路將從興華街西出入口接駁用地內所有擬議發展。
- 4.9 在行人通道方面，現時用地的西面已有一條行人天橋穿越西九龍公路，連接西北九龍填海區第 6 號地盤和深旺道。另外，亦會改善用地東面的一條行人通道，連接港鐵南昌站出口(B 出口)通往擬議公眾海濱長廊。透過這些行人通道，可以把離海旁較遠的地區與預留供市民享用的公眾海濱長廊聯繫起來，符合海港規劃原則。

教育/社會服務設施的需求

- 4.10 用地的東面及西面分別會預留作興建一所標準小學校舍及社會福利設施大樓。另外，亦會有幼稚園設置於住宅樓宇的低層。

5. 擬議修訂項目建議(圖4)

擬議修訂項目建議將用地劃分為幾個不同的地帶如下：

擬議修訂項目	原土地用途地帶	建議土地用途地帶	備註
A1項	「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業-辦公室用地」地帶 (下稱 A1 項的「其他指定用途」)	「綜合發展區」地帶 (約 1.9 公頃) 住用地積比率不超過 4 倍，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 100 米。	私人住宅 項目倡議人需要向城規會提交總綱發展藍圖包括技術評估報告，以便取得規劃許可
A2項	A1項的「其他指定用途」	「綜合發展區」地帶 (約 0.5 公頃) 地積比率不超過 5.6 倍，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 100 米。	私人住宅/酒店發展 項目倡議人需要向城規會提交總綱發展藍圖包括技術評估報告，以便取得規劃許可
B項	A1項的「其他指定用途」及「道路」用地	「住宅(甲類)」(約 3.6 公頃) 訂明最高建築物高度為主水平基準上 120 米。	提供約 3,600 個單位(包括 900 個「居者有其屋」及 2,700 個出租公屋單位)
C項	A1項的「其他指定用途」	「政府、機構或社區」(約 0.4 公頃)	一幢社會福利設施大樓

擬議修訂項目	原土地用途地帶	建議土地用途地帶	備註
D 項	A1 項的「其他指定用途」、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶及「道路」用地	「政府、機構或社區」(約 0.6 公頃)	一所標準小學
E 項	A1 項的「其他指定用途」及「其他指定用途」註明「批發市場」	「休憩用地」地帶(約 0.8 公頃)	一條闊 20 米、長約 350 米的公眾海濱長廊
F 項	A1 項的「其他指定用途」、「其他指定用途」註明「批發市場」	「道路」用地(約 1.6 公頃)	一條道路及通往港鐵站通道
G 項	-	於用地內指定非建築用地	作通風廊/觀景廊

6. 下一階段

待收集議員的意見後，我們會按規劃程序將擬議修訂項目建議提交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。如小組委員會同意擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示該修訂分區計劃大綱草圖以供公眾查閱，為期兩個月。

7. 總結

歡迎議員就以上擬議修訂項目發表意見。

附圖

圖 1 長沙灣副食品批發市場第二期用地的位置圖

圖 2 長沙灣副食品批發市場第二期用地的實地照片

圖 3 長沙灣副食品批發市場第二期用地的擬議土地用途

圖 4 《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》的
擬議修訂項目建議

規劃署

房屋署

二零一三年六月