

《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》的修訂項目**1. 目的**

本文件旨在向議員介紹就《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》(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. 於2013年3月5日及6月18日，規劃署就「分區計劃大綱圖」擬議修訂項目的建議諮詢深水埗區議會，當中包括：

- (i) 把位於發祥街西的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，作居者有其屋(居屋)發展(即下文第3段提及的修訂項目A項)；及
- (ii) 把位於連翔道的一塊臨海用地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業—辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方，作私人住宅/酒店發展、公共房屋、政府、機構或社區用途及休憩用地，並訂明建築物高度限制。亦建議於連翔道用地內指定非建築用地，用作通風及景觀廊(即下文第3段提及的修訂項目B至J項)。

2.2. 於2013年3月5日的會議中，深水埗區議會不反對有關發祥街西用地的更改土地用途建議，並要求房屋署盡快讓區議會知悉居屋的設計。亦希望有關部門能盡快就計劃進行各方面所需的評估，並將結果通知區議會。

2.3. 就連翔道用地的更改土地用途建議，深水埗區議會於2013年6月18日的會議中雖然原則上支持把用地發展成住宅的方向，但亦通過一項動議，要求有關部門考慮社區的均衡發展，社區設施的配套、公屋與居屋的比例、建築暢通、具有地區特色的海濱長廊，以活化深水埗、優化土地用途，增加經濟及發展動力，並應諮詢區內居民的意見。房屋署亦於2013年7月16日舉辦了社區參與工作坊，聽取區內居民和各持分者對更改土地用途建議的意見。規劃署就深水埗區議會和公眾的意見及提議與相關部門研究後，建議將海濱長廊延伸並把長沙灣副食品市場的一個已停用的碼頭納入作海濱長廊的一部分，以回應有關意見。此外，規劃署亦建議利用連翔道用地中間部分的非建築用

地和渠務專用範圍，辟設一個連續的公眾休憩用地，以提高海濱長廊的可達性。房屋署亦因應區議會向公眾的意見，檢討並增加居屋的比例。

- 2.4. 規劃署將調整後的擬議修訂項目連同深水埗區議會、公眾和相關部門的意見及提議，一併呈交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)作考慮。小組委員會於2013年11月22日經審議後，同意「分區計劃大綱圖」修訂項目A項至J項。

3. 分區計劃大綱圖的修訂項目 (附件一)

發祥街西用地(修訂項目 A 項)

修訂項目 A 項

- 3.1. 把位於發祥街西的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制。

連翔道用地(修訂項目 B 至 J 項)

修訂項目 B 項

- 3.2. 把位於連翔道一塊用地的西南部由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明建築物高度限制。

修訂項目 C 項

- 3.3. 把位於連翔道一塊用地的東南部由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制。

修訂項目 D 項

- 3.4. 把位於連翔道一塊用地的北部由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並訂明建築物高度限制。

修訂項目 E 項

- 3.5. 把位於連翔道一塊用地的西隅由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。

修訂項目 F 項

- 3.6. 把位於連翔道一塊用地的東隅由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。

修訂項目 G 項

- 3.7. 把一塊沿海旁的狹長土地及一個已停用的碼頭所在地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

修訂項目 H 項

- 3.8. 把位於連翔道一塊用地的數塊狹長土地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶及「其他指定用途」註明「批發市場」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

修訂項目 J 項

- 3.9. 把位於興華街西及連翔道的「政府、機構或社區」地帶、「綜合發展區」地帶及「住宅(甲類)12」地帶內大致與興華街西、發祥街西及東京街西排成直線的六塊狹長土地指定為非建築用地。

4. 就《註釋》作出的修訂項目 (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(附件二)：
- (a) 在「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，訂明位於興華街西以南的綜合發展區的總樓面面積限制、建築物高度限制及闢設公眾休憩用地的規定。
 - (b) 在「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中加入兩項新條文，就位於興華街西以南的綜合發展區訂明在呈交總綱發展藍圖予城市規劃委員會核准時，須包括空氣流通評估報告及視覺影響評估報告。
 - (c) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」，加入容許略為放寬建築物高度限制的條文。
 - (d) 在「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬非建築用地限制。

- (e) 在「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」中，修改位於機場鐵路九龍站的綜合發展區的總樓面面積限制的陳述方式。
- (f) 加入新的「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》，並訂明總樓面面積限制和建築物高度限制及加入容許略為放寬這些限制的條文。
- (g) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，為「住宅(甲類)11」地帶訂明地積比率及建築物高度限制。
- (h) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，為「住宅(甲類)12」地帶訂明總樓面面積限制、建築物高度限制及闢設公眾休憩用地的規定。
- (i) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，以釐清「住宅(甲類)1」地帶至「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)11」地帶及「住宅(甲類)12」地帶的現有建築物的地積比率及總樓面面積的適用範圍。
- (j) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項條文，容許純粹用作政府、機構或社區設施而特別設計的獨立建築物所佔用的地盤面積，在計算地積比率或總樓面面積時可從地盤面積中扣除。
- (k) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，加入容許略為放寬建築物高度限制的條文。
- (l) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬非建築用地限制。
- (m) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」中加入兩項新條文，訂明建築物高度限制及容許略為放寬建築物高度限制。
- (n) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，訂明在釐定建築物高度限制(以樓層數目計算)時，地庫樓層可免計算在內。
- (o) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬非建築用地限制。
- (p) 刪除「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶的《註釋》。
- (q) 在「其他指定用途」註明「公用事業設施維修及工具存放廠包括電力支站」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬總樓面面積限制。

(r) 在「其他指定用途」註明「機構設施和旅舍用途」地帶《註釋》的「備註」中加入一項新條文，容許略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。

(s) 修訂「適用於所有未有列於上文的其他指定用途」的「其他指定用途」地帶《註釋》中規劃意向的用語，把「長沙灣綜合批發市場」修改為「長沙灣副食品批發市場」。

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》(附件二)，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

5.1. 根據《條例》第5條的規定，納入上述修訂項目的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/29》已於2013年12月13日刊憲，並作為期兩個月至2014年2月13日的公開展示。

5.2. 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、油尖旺政事務處及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(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)瀏覽該分區計劃大綱圖。於公開展示期間，任何人可就任何有關修訂向城規會作出書面申述，並須於2014年2月13日或之前送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

附件

附件一 《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》

附件二 《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》的《註釋》和《說明書》

規劃署

二零一四年一月