

討論文件

擬議修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37》(大綱圖)的擬議修訂項目，並就此徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 香港房屋委員會(房委會)早前公布重建轄下工廠大廈的計劃，並就重建長沙灣宏昌工廠大廈作公營房屋發展的詳情提交文件(深水埗區議會文件120/21)，於本次會議諮詢區議會。
- 2.2 市區重建局(市建局)根據《市區重建局條例》於2021年9月24日公布開展昌華街／長沙灣道發展項目，並就發展項目的詳情提交文件(深水埗區議會文件119/21)，於本次會議諮詢區議會。
- 2.3 為配合上述房委會的重建計劃及市建局的發展項目，現建議修訂長沙灣分區計劃大綱圖，並向區議會介紹相關的擬議修訂項目。

3. 擬議修訂項目

修訂項目A(圖1)

- 3.1 在《2019年施政報告》中，房委會受邀研究重建轄下的工廠大廈作公營房屋用途的可行性。房委會隨後進行了包括交通、排污、空氣質素、噪音、空氣流通和視覺影響等初步技術評估，研究結果顯示宏昌工廠大廈在技術上可重建作公營房屋發展。
- 3.2 為配合擬議的公營房屋發展，現建議把宏昌工廠大廈地盤及毗鄰現有的一段丹荔街(面積共約1.05公頃)的政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，而丹荔街不會納入重建地盤內。擬議公營房屋發展的地盤約0.8公頃，最高地積比率不得超過9倍(包括住用及非住用部分)，而住用部分的地積比率不得超過7.5倍，有關限制與現時大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制相同。擬議最高建築物高度

則限制為主水平基準上152米。預計有關發展可提供約1,200個單位，並容納約3,240人。

- 3.3 擬議的公營房屋發展將盡量預留不少於與總住用樓面面積百分之五相約的樓面面積予政府作福利設施。發展內亦會提供一個「公共休憩區」，供公眾使用。

修訂項目B1至B4（圖1）

- 3.4 因應市建局昌華街／長沙灣道發展項目及有關的發展計劃草圖（圖1的紅色斜線部分），現建議將該發展項目的毗鄰用地作出修訂，理順土地用途的界線及反映現時用地的狀況，包括將一部分現有的深水埗運動場改劃為「休憩用地」地帶，長沙灣道改劃為顯示為「道路」的地方，以及將長沙灣徑的兩小片土地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。

修訂項目C及D（圖2）

- 3.5 市建局在區內有兩項已完成的發展計劃項目，現建議將有關用地改劃為合適用途地帶，以反映發展完成後的現況及已核准的用途。該兩項發展計劃項目包括荔枝角道／桂林街及醫局街的住宅發展（丰滙），以及海壇街／桂林街及北河街的住宅發展（愛海頌）。擬議修訂項目包括以下：

- C 項 - 把荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃改劃為「住宅（甲類）12」地帶，並訂明總樓面面積及建築物高度限制
- D 項 - 把海壇街／桂林街及北河街發展計劃改劃為「住宅（甲類）13」地帶，並訂明總樓面面積及建築物高度限制

修訂項目E（圖3）

- 3.6 城市規劃委員會（城規會）早前同意把一幅位於大埔道的「綜合發展區」用地改劃為其他合適用途地帶，以反映已落成的住宅發展（翠雅山）。現建議將該用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（丙類）7」地帶，並訂明總樓面面積、建築物高度及上蓋面積限制。

《註釋》及其他技術修訂

- 3.7 因應上述修訂項目A至E，大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會作出相應的修訂。此外，城規會於2019年1月11日公布了經修訂的法定圖則註釋總表，把「街市」納入「商店及服務行業」用途內。因此，「住宅（甲類）」、「住宅（戊類）」及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》須作出相應的

技術性修訂。

4. 深水埗區休憩用地及主要政府、機構或社區設施的供應

- 4.1 根據《香港規劃標準與準則》，深水埗區現有及已規劃的休憩用地及政府、機構及社區設施的供應已大致滿足深水埗整體規劃人口所需，當中包括是次房委會的重建計劃及市建局發展項目帶來的新增人口。至於長者社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心的最新人口標準的長遠目標，在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。
- 4.2 房委會及市建局的兩項擬議發展亦會根據《香港規劃標準與準則》的要求而提供合適的社區設施包括福利設施，並會徵詢相關政府部門的意見，以配合未來居民及社區的需要。其中市建局昌華街／長沙灣道發展項目將興建一座政府、機構及社區設施綜合大樓，提供不同的康體及福利設施。其具體方案和實際安排則有待在詳細設計階段與各持份者及相關政府部門進一步磋商。除此之外，兩項擬議發展計劃均會設有零售設施及休憩用地，並按《香港規劃標準與準則》提供足夠的泊車設施，以配合居民生活所需。

5. 下一階段

- 5.1 當局會按既定程序把長沙灣分區計劃大綱圖的擬議修訂項目（大綱草圖）及議員和有關政府部門的意見一併提交城規會考慮。此外，根據《市區重建局條例》第25（6）條，城規會亦將考慮《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖》。如城規會認為合適，該發展計劃草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖。城規會會按照《城市規劃條例》第5條的規定展示大綱草圖及發展計劃草圖以供公眾查閱，為期兩個月。
- 5.2 於公開展示期開始後，該大綱草圖及發展計劃草圖將會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》（www.ozp.tpb.gov.hk）瀏覽該大綱草圖及發展計劃草圖。任何人士可就大綱草圖及發展計劃草圖在公眾查閱期內的首兩個月，以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。

6. 徵詢意見

歡迎議員就擬議修訂項目發表意見，有關意見將轉達城規會考慮。

7. 附件

圖 1 至圖 3 擬議修訂項目位置圖

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

2021 年11月