

TOWN PLANNING BOARD

TPB Paper No. 10168
For Consideration by
the Town Planning Board on 23.9.2016

城市規劃委員會文件第10168號
考慮日期：2016年9月23日

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS AND COMMENTS
IN RESPECT OF THE DRAFT CHEUNG SHA WAN
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K5/36

《長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/36》
考慮申述及意見

有關考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》的申述及意見

申述事項／ 申述地點	申述人(總數：26) (編號 TPB/R/S/K5/36-)	提意見人(總數：2) (編號 TPB/R/S/K5/36-)
<u>修訂項目 A</u> 把位於汝洲西街與永康街交界處的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，以及訂明其建築物高度限制	<u>總數：10</u> <u>支持(2)</u> R1：麗寶花園業主立案法團主席 R3(部分)：深水埗區議會議員覃德誠 <u>反對(8)</u> R6(部分)：中西區關注組 R7(部分)、R20(部分)至R25(部分)：個別人士	<u>總數：2</u> <u>支持 R20 反對項目 A 及 B(1)</u> C1：立法會議員毛孟靜 <u>支持 R19 反對項目 B(1)</u> C2：個別人士
<u>修訂項目 B</u> 把位於長順街近荔枝角道的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶，以及訂明其建築物高度限制，並劃設「非建築用地」	<u>總數：24</u> <u>反對(24)</u> R3(部分)：深水埗區議會議員覃德誠 R4：深水埗區議會議員袁海文 R5：立法會議員梁美芬 R6(部分)：中西區關注組 R7(部分)、R8 至 R19、R20(部分)至 R25(部分)、R26：個別人士	

<u>就圖則《註釋》作出的修訂項目(d)</u> 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶附表II的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，以及相應把第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」	<u>總數：1</u> <u>支持(1)</u> R2：個別人士	
---	--	--

1. 引言

- 1.1 二零一六年三月十一日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/36》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱(附件 Ia)。載列納入圖則的修訂事項的修訂項目附表，見附件 Ib。修訂項目主要涉及把位於汝洲西街與永康街交界處的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，以及訂明其建築物高度限制(項目 A)；把位於長順街近荔枝角道的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶，以及訂明其建築物高度限制，並劃設「非建築用地」(項目 B)；以及就分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)的《註釋》作出相應修訂。修訂項目所涉及的位置(項目 A 及 B)，見圖 H-1。

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 26 份申述。二零一六年五月二十七日，當局公佈申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，並接獲兩份意見書。
- 1.3 二零一六年八月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定把所有申述(**R1 至 R26**)及意見書(**C1 及 C2**)納為一組，一併考慮。
- 1.4 這份文件旨在提供資料予城規會，讓其考慮就修訂項目接獲的 26 份申述及兩份意見書。就申述／意見書的整體規劃考慮因素及評估，見文件第 5 段。對個別申述及意見書的詳細回應，載於**附件 V**。
- 1.5 各申述人及提意見人已根據條例第 6B(3)條獲邀出席會議。

2. 背景

- 2.1 政府致力擴充本港的土地資源，以多管齊下的方法增加土地儲備，冀能應付房屋、社會和經濟發展的需要。在各項措施中，包括考慮檢討「政府、機構或社區」用地(主要是一些被視為使用率低或並無指定政府用途的用地)，而該些用地有潛質作其他用途。經檢討後，相關各政策局／部門認為有兩塊「政府、機構或社區」用地，一塊位於汝洲西街與永康街交界處，另一塊位於長順街近荔枝角道(**圖 H-1**)已無需作政府、機構或社區用途，可以釋出進行私人發展。

項目 A：把位於汝洲西街與永康街交界處的一塊用地(下稱「用地 A」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，以及訂明其建築物高度限制(**圖 H-1、H-2 a、H-3 a 及 H-4 a 至 H4 c**)

- 2.2 用地 A 位於長沙灣工業／商貿區的東北邊緣，四周主要是中至高層的工業樓宇、工業一辦公室樓宇和商業樓宇，該些樓宇位於在大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內(**圖 H-1 及 H-2 a**)。
- 2.3 用地 A 面積約 0.29 公頃，現時分別用作汝州西街熟食小販市場(下稱「熟食小販市場」)、永康街臨時垃圾收集站(下稱

「臨時垃圾收集站」)及一個臨時工地(圖 H-2a、H-3a 及 H-4a 至 H-4c)。由於熟食小販市場的使用率低，而附近地區已提供食肆，可滿足區內工人的需要，食物環境衛生署(下稱「食環署」)確認無需繼續營運，以及不反對釋出熟食小販市場的用地，以作其他用途。不過，由於永康街臨時垃圾收集站現時處理大量都市廢物，而其服務範圍內並無適用的替代用地可予重置，食環署要求在用地 A 日後的發展項目內，須設置永久的垃圾收集站。

- 2.4 用地 A 因此由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，地積比率上限為 12 倍，建築物高度上限為主水平基準上 130 米。大綱圖的《註釋》亦訂明，在「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶內，須設置一個政府垃圾收集站。據估計，該用地可提供約 34 800 平方米的非住用總樓面面積。

項目 B：把位於長順街近荔枝角道的一塊用地(下稱「用地 B」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶，以及訂明其建築物高度限制，並劃設「非建築用地」(圖 H-1、H-2b、H-3b、H-4d 及 H-4e)

- 2.5 用地 B 位於長沙灣工業／商貿區的西南邊，其南面和西面以荔枝角道為界，在東北面有中至高層的工業樓宇／工業一辦公室樓宇和商業樓宇。而在南面和西南面較遠處，有多個「政府、機構或社區」用途和住宅發展。用地面積約為 0.423 公頃，現時用作臨時露天收費公眾停車場。

- 2.6 由於交通繁忙的荔枝角道會造成交通噪音影響，而用地 B 接近在東面位於長沙灣工業／商貿區內的工業樓宇，因此認為用地 B 不適宜作住宅發展。不過，由於荔枝角道南面的地區已發展為住宅用途，因此亦不宜把用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶以作商貿用途(該用途地帶容許進行工業或商業發展)。因此，為要應付經濟發展的需要，用地 B 擬議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶，其規劃意向主要是作商業發展，包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆、酒店等用途，以作為地區層面的商業／購物中心及就業樞紐。

- 2.7 考慮到長沙灣道南面四周的「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「商業(4)」地帶的地積比率和建築物高度的限制，當局已為用地 B 訂明 12 倍的地積比率和主水平基準上 120 米的建築物高度限制。另為加強附近地區的空氣流通，就擬議的商業發展所進行的「空氣流通評估初步研究」(附件 VI)的建議，在大綱圖的《註釋》內訂明，須沿圖則上用地的東面界線劃設闊 15 米的非建築用地(圖 H-1)，以及從毗連長順街的用地界線至少後移 4 米(如圖 H-2b 所標示)。為應付當區的泊車需求，亦在大綱圖的《註釋》內訂明，須設置一個最少有 85 個公眾泊車位的公眾停車場，以供私家車／輕型貨車使用。

大綱圖《註釋》修訂項目(d)

- 2.8 當局亦會在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，以及相應把第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。

都會規劃小組委員會的考慮

- 2.9 二零一六年二月十九日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮並同意上述就大綱圖作出的修訂。小組委員會的相關文件第 2/16 號，以及小組委員會的會議記錄，已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。小組委員會的上述文件及會議記錄，亦可於城規會的網站瀏覽。

公眾諮詢

修訂項目 A

- 2.10 二零一五年六月二十三日，當局首次就用地 A 擬由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，諮詢深水埗區議會。大多數區議員支持或原則上不反對改劃用途地帶的建議。有意見關注到把擬議垃圾收集站及商貿發展項目集於一處及關閉熟食小販市場的問題，並要求政府確保日後所設置垃圾收集站的處理量，須足以紓緩附近現有垃圾收集站(尤其是位於順寧道麗寶花園內的昌華街垃圾收集站)負荷過重的情況。數名深水埗區議員反對擬議的商貿

用途，主要理由是較適宜把有關用地改作住宅發展，以及擔心可能對附近地區造成負面的視覺影響(包括光污染)及交通影響(附件 **IIa**)。

2.11 其後於二零一五年八月二十五日的會議上，深水埗區議會經討論一份由部分區議員提交的文件後，通過一項動議，支持把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，並要求當局配合社區需要，利用永康街臨時垃圾站及相連的空置土地，興建新式現代化的垃圾收集站，能取代或紓緩昌華街垃圾站(位於麗寶花園)的收集量(附件 **IIb**)。

2.12 二零一六年二月二日，規劃署及食環署再次就改劃建議諮詢深水埗區議會。大多數區議員重申昌華街垃圾收集站對麗寶花園居民構成滋擾、並導致衛生問題；又認為應在用地 A 興建一個較大的垃圾收集站，俾能關閉昌華街垃圾收集站。部分深水埗區議員所關注的事項包括：對熟食小販市場持牌人作出的補償／遷置安排、會失去可供闢設社區及福利設施的用地，以及擬議發展可能造成光污染、交通及景觀影響。經商議後，深水埗區議會通過一項動議，述明有鑑於大綱圖的修訂 A 項涉及永康街垃圾站的運作及發展，但過往深水埗區議會亦相當關注昌華街垃圾站的搬遷問題，而永康街臨時垃圾站的所在地是其中可行的接收地方，因此要求規劃署及食環署承諾及落實從速將昌華街垃圾站廢物先分流到永康街及其他垃圾站，而達致永久關閉昌華街垃圾站(附件 **IIc**)。

2.13 當局於二零一六年三月十一日在憲報刊登分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36，繼而於二零一六年四月十二日再次向深水埗區議會簡介有關的修訂項目。對於修訂項目 A，部分深水埗區議員重申在該用地的擬議垃圾收集站需備有大的處理量，以取代昌華街垃圾收集站；他們亦對熟食小販市場的問題表示關注。相關會議記錄的摘錄，載於附件 **II d**。

修訂項目 B

2.14 二零一六年二月二日，規劃署就用地 B 擬由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶諮詢深水埗區議會。多名深水埗區議員反對有關建議，認為深水埗區目前的社區及福利設施不足，加上人口日益增加，因此對失去可供闢設社區

及福利設施的用地深表關注。鑑於房屋供應及福利設施不足，他們質疑是否有需要釋出土地以在區內作進一步商業發展。他們亦關注擬議發展可能會對通風、光污染、交通及泊車位供應造成負面影響。他們認為，就擬議發展在上述幾方面所提供的資料，不足以解決區內人士所關注的問題，又批評當局未經諮詢區內人士，尤其是有關社區及福利設施的需要，便倉卒向他們提交改劃建議。經商議後，深水埗區議會通過一項動議，述明就擬議修訂項目 **B** 而言，深水埗區議會關注有關修訂對社區附近居民及持份者的影響，包括空氣流通、泊車位、光污染、交通、社區及公共設施等，因此要求先撤回有關擬議修訂，並須向社會各持份者開展全面諮詢(附件 **IIc**)。

2.15 當局亦於二零一六年二月二日深水埗區議會會議後，接獲由的深水埗區議員袁海文先生、附近住宅發展(即碧海藍天、一號·西九龍、昇悅居、宇晴軒、泓景臺)的業主委員會、業主立案法團及居民所提交的意見書。他們反對改劃用途地帶的建議，並關注擬議商業發展會對附近地區的環境(噪音、空氣質素、通風、光污染等方面)及交通(區內的交通情況、泊車位等方面)造成影響，又認為附近已有足夠的商業發展項目，應把用地 **B** 保留作政府、機構或社區發展，為當區居民提供服務[例如社福／社區設施(包括為兒童、青少年及長者提供的社福／社區設施)、圖書館、體育中心、公眾停車場、街市]。他們亦表示當局倉卒向他們提出改劃建議。其後在二零一六年四月六日及九日，由相關的深水埗區議員及附近住宅發展的居民合辦的兩場論壇上，亦有相若的意見表達。

2.16 繼分區計劃大綱草圖編號 **S/K5/36** 於二零一六年三月十一日刊憲後，當局於二零一六年四月十二日再次向深水埗區議會簡介有關的修訂事項。就修訂項目 **B** 而言，相關的深水埗區議員重申他們先前表示關注的事宜。亦有建議把用地 **B** 用作重置位於其北面「休憩用地」地帶內的長沙灣臨時熟食市場(附件 **IIId**)。

3. 申述

3.1 申述的事項

當局共收到 26 份申述，包括：

- (a) 10 份申述與項目 A 有關。其中兩份申述(**R1** 及 **R3**)分別來自麗寶花園業主立案法團主席和一名深水埗區議員，表示支持項目 A；另外八份申述(**R6**、**R7**、**R20** 至 **R25**)則由中西區關注組及個別人士提交，表示反對項目 A。
- (b) 24 份申述(**R3** 至 **R26**)與項目 B 有關。這些申述分別來自一名立法會議員、兩名深水埗區議員、中西區關注組、區內附近居民和個別人士，表示反對項目 B。
- (c) 一份申述(**R2**)由個別人士提交，表示支持大綱圖《註釋》的修訂項目(d)，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，以及修改「康體文娛場所」的資料。
- (d) 全部申述的副本，載於附件 III。

3.2 申述的主要理由

項目 A：

表示支持的申述

- 3.2.1 **R1** 及 **R3(部分)**支持修訂，主要理由是位於用地 A 的新建垃圾收集站處理量大，可逐漸取代現時在麗寶花園的昌華街垃圾收集站。亦建議使用新建的一層樓面作政府用途，如作食肆或熟食中心，讓用地現有熟食中心受影響的持牌小販可繼續營業。

表示反對的申述

3.2.2 **R6、R7、R20 至 R25** 反對與用地 A 有關的修訂(包括大綱圖《註釋》的修訂項目(c))，理由如下：

- (a) 用地上現時有樹木，而用地北面和東面的界線部分沿線是長有植被的斜坡；該處是闢建低層動態康樂場地的理想地點，以供住宅和商業發展的佔用人使用。此外，用地有助紓減來自其南面的樓宇的屏風效應，並為當區提供視覺和空間的調劑；
- (b) 主水平基準上 130 米的擬建樓宇會遮擋毗鄰的休憩花園，並對相關設施造成屏風效應；
- (c) 該區缺乏政府、機構或社區用途的土地。鑑於區內未來人口會增加，再減少政府、機構或社區用途的土地，恐會加劇有關問題；
- (d) 長沙灣區內分別欠缺 13.04 公頃地區休憩用地和 5.29 公頃鄰舍休憩用地。應考慮提供更多康樂用地；
- (e) 把用地 A 的垃圾收集站重置於用地 B 上；
- (f) 不接受擬議修訂，並且提出替代方案，包括闢設低層的動態室外康樂設施；
- (g) 擬議修訂會使光污染問題更趨惡化；以及
- (h) 對通風造成負面影響。

項目 B：

表示負面的申述

3.2.3 R3(部分) 至 R26 反對與用地 B 有關的修訂(包括大綱圖《註釋》的修訂項目(a)及(b))，理由如下：

通風

- (i) 早前在二零一零年進行的空氣流通評估(AVR/G/55)建議，沿長順街一帶的發展的建築物高度應限為主水平基準上 60 米，而長沙灣警署和毗連的用地應維持為「政府、機構或社區」用地。現擬改劃建築物高度的上限至主水平基準上 120 米以進行商業發展，偏離了評估所提的建議。這會對區內的通風造成負面影響；
- (j) 因為現時的通風成效，位於用地對面長順街的垃圾收集站和公廁，對社區並無造成氣味問題。根據二零一五／二零一六年就用地進行的空氣流通評估(AVR/G/104)，兩個發展方案的情況均較基線狀況差。應進行風環境的評估(例如選定特殊測試點)，並在改劃用途地帶前，確定擬議發展不會令該地方內的氣味累積；

噪音影響

- (k) 建築物高度為主水平基準上 120 米的擬建樓宇，會把源自交通繁忙的西九龍走廊／荔枝角道的交通噪音反射到附近的住宅發展。由於難以就已落成的住宅發展採取緩解措施，噪音影響是無法克服的；

光污染

- (l) 人類長期暴露於光線中，可能會引致嚴重的健康問題，影響生活質素。最近的發展令該區出現更多商業大廈，在晚間產生的強光和招牌已對附近居民(尤其是該些住在一號·西九龍、泓景臺、昇悅

居及宇晴軒的居民)造成滋擾。這些樓宇所用的反光物料，也使陽光反射到街上，令行人不適。現時並無規例監管光污染，而《戶外燈光約章》也不能解決問題；

- (m) 應訂立規例禁止造成光污染的設計或潛在污染來源，例如在晚間使用照明及商業樓宇所用的物料。應在賣地條款中訂明緩減光污染的措施，例如在非繁忙時間強制關閉不需用的燈光、裝置配件以防止光線強烈反射，並禁止在面向住宅樓宇的一面使用會閃爍或轉色的燈光裝置；

阻擋採光

- (n) 建築物高度為主水平基準上 120 米的擬建商業樓宇，會直接面向一號·西九龍第二座，而荔枝角道會夾在中間。該幢擬建樓宇會完全阻隔荔枝角道的光線，而樓宇也會影響附近相對低層建築物的日光照射；

私穩

- (o) 建築物高度為主水平基準上 120 米的擬建樓宇，會日以繼夜侵佔一號·西九龍居民的私穩；

長沙灣警署的通訊系統

- (p) 在毗連的長沙灣警署設有強力的無線電發射站，不肯定擬建樓宇會否干擾該警署的通訊系統，或強烈的無線電訊號會否對樓宇的未來使用者構成健康風險；
- (q) 應在賣地條件中訂明，擬議發展須遵照可持續發展委員會擬訂的可持續建築設計指引；

政府、機構或社區設施

- (r) 當區缺乏如街市、體育中心、圖書館和青年中心等政府、機構或社區設施。區內的年輕及新家庭

數目日益增長，尤以申述地點南面的四個主要住宅屋苑為然，但社區設施卻遠離該些住宅屋苑。鑑於區內日後的人口會增加，再減少政府、機構或社區用途的土地，恐會加劇有關問題；

- (s) 在申述地點興建社區服務大樓，以容納如幼兒中心、長者護理中心和休憩用地等社區設施；
- (t) 倘進行改劃，會影響遷置現時位於申述地點北面「休憩用地」地帶內的長沙灣臨時熟食市場往就近地點的機會。應考慮把長沙灣臨時熟食市場遷往申述地點，以釋放「休憩用地」地帶的土地作其擬議發展，或把「休憩用地」地帶與擬作商業發展的申述地點互換；

搬遷垃圾收集站

- (u) 把用地 A 的垃圾收集站重置於用地 B 上；

休憩用地

- (v) 長沙灣區內分別欠缺 13.04 公頃地區休憩用地和 5.29 公頃鄰舍休憩用地，因此當局反而應着重考慮增闢康樂空間；

泊車位

- (w) 當區的泊車位非常有限。從現時臨時露天停車場的高使用率可見，區內對泊車位的需求仍然非常殷切。雖然大綱圖《註釋》的修訂項目(a)擬補足「須提供至少 85 個公眾泊車位」的規定，但仍不足以應付當區龐大的需求。建議把泊車位數目增加至 300-500 個；

商業樓面面積需求的評估

- (x) 對商業用地的需求所作的估計或未必準確。對於商業需求，有可能估計過高。該區舊有和殘破的工業樓宇正逐步被改作商業樓宇。政府仍未提供

數據，以顯示有多少商業樓面空間正空置或有所短缺，從而支持其增加商業空間的計劃。此外，增加商業樓面空間會影響區內其他現有／已規劃商業發展的物業／租賃價值；

程序方面

- (y) 當局就改劃用途地帶倉卒諮詢深水埗區議會。政府透過修訂分區計劃大綱圖以改劃用途地帶，漠視了深水埗區議會要求撤回擬議修訂並廣泛諮詢當區持份者的意見。

大綱圖《註釋》的修訂項目(d)：

表示支持的申述

- 3.2.4 **R2** 支持就「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶的「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」及「康體文娛場所」用途而對大綱圖的《註釋》所作的修訂。**R2** 要求當局作出以下澄清：

- (a) 應詳細定義「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；以及
- (b) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第一欄用途內，繪畫、設計、舞台藝術、舞台製作、歌劇及歌劇綵排、舞蹈訓練、書法等應獲准許。

申述人的建議

- 3.2.5 項目 A：R21 至 R25 建議保留申述地點作為「政府、機構或社區」地帶。
- 3.2.6 項目 B：R5、R11、R14 至 R25 建議保留申述地點作為「政府、機構或社區」地帶。R11 亦建議把申述地點的最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。

4. 對申述的意見

對申述的意見所提事項

當局共接獲兩份對申述的意見書，包括：

- (a) 其中一份由一名立法會議員提交的意見書(C1)反對項目 A 及 B，理由是擬議發展會對社區設施的提供造成負面影響。
- (b) 另外一份由個別人士提交的意見書(C2)反對項目 B 修訂，理由與該等表示反對的申述所提的理由相若。

5. 規劃考慮因素及評估

5.1 申述地點及其附近地區

項目 A(圖 H-1、H-2 a、H-3 a 及 H-4 a 至 H-4 c)：

- 5.1.1 用地 A 位於長沙灣工業／商貿區的東北邊緣，面積約為 0.29 公頃，現時用作一層高的汝洲西街熟食小販市場、永康街臨時垃圾收集站及臨時工地。申述地點北面 and 東面的界線部分沿線是長有植被的斜坡。
- 5.1.2 申述地點的四周主要是中至高層的工業樓宇、工業一辦公室樓宇(例如半島大廈)及商業樓宇(例如環薈中心)，上述建築羣被劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。申述地點的東面緊鄰永康街休憩花園。其東北面稍遠處是一些政府、機構或社區設施，包括天主教南華中學及明愛醫院(劃為「政府、機構或社區」地帶)。

項目 B(圖 H-1、H-2 b、H-3 b、H-4 d 及 H-4 e)：

- 5.1.3 用地 B 位於長沙灣工業／商貿區的西南邊緣，面積為 0.423 公頃，現時用作一個臨時露天收費公眾停車場。

- 5.1.4 其北面緊鄰一塊劃為「休憩用地」地帶的用地，該用地現時用作長沙灣道／長順街遊樂場及長沙灣臨時熟食市場。申述地點東面緊鄰深水埗區總部暨長沙灣警署。用地 **B** 的北面和東面主要是中至高層的工業／工業一辦公室樓宇，當中分布着一些剛重建的高層商業樓宇。在申述地點南面和東南面橫跨荔枝角道，則是深旺道電力支站、東方石油大廈(劃作住宅用途以作重建)，以及四個高層住宅項目，即一號·西九龍、泓景臺、昇悅居及宇晴軒。

5.2 規劃意向

- 5.2.1 **項目 A**：「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業一辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。
- 5.2.2 **項目 B**：「商業(6)」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，旨在把涵蓋範圍發展為地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

5.3 就申述理由及申述人的建議作出的回應

表示支持的申述

- 5.3.1 備悉 **R1** 及 **R3** 支持**項目 A**。當局對該等意見所作的回應，載於**附件 V**。
- 5.3.2 備悉 **R2** 支持大綱圖《註釋》內有關「藝術工作室」的修訂。當局對該等意見所作的回應，載於**附件 V**。

表示反對的申述

5.3.3 項目 A：對表示反對的申述(R6、R7、R20 至 R25)所提理由作出的回應如下：

保育樹木及康樂用途

- (a) 根據地政總署進行的賣地前樹木調查，申述地點有 40 棵樹，但沒有找到重要的樹木，而現有樹木亦非任何古樹名木。大部分樹木均是常見品種，例如血桐、石栗等。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，根據土地契約條款，就任何類型的發展而言，均須在切實可行範圍內保留申述地點內的現有樹木及長有植被的斜坡。倘樹木難免因發展受到影響，便須向相關政府部門提交申請，以供批准(例如根據地政處作業備考編號 7/2007 及 7/2007A — Tree Precervation and Tree Removal Application for Building Development in Private Project)。

毗鄰休憩花園所受投影的影響

- (b) 申述地點位處永康街休憩花園以西，擬建樓宇或會在下午時段投影在永康街休憩花園的西面。然而，對位於市區的休憩花園而言，並非不常見，因為很多建築物均毗連休憩用地。此外，由於休憩花園及有關建築物之間有斜坡分隔，預計不會對該休憩花園造成重大和直接的影響。

政府、機構或社區設施的供應

- (c) 長沙灣區的休憩用地及主要社區設施供應，載於附件 VII。根據《香港規劃標準與準則》及區內的規劃人口，除了一個體育館及 130 個中學課室之外，大綱圖所涵蓋地區內的政府、機構或社區設施並無不足。用地 A 佔地約 0.29 公頃，面積不足夠作體育館或中學發展。不足的設施將由相關部門按較大範圍的區域作計算基礎去評估，而

任何的不足亦可藉着毗鄰地區的供應彌補。相關政府部門同樣對改劃用途地帶的修訂不表反對。

休憩用地的供應

- (d) 長沙灣是早期已發展的市區，可作休憩用地發展的空置土地有限，因此該區的休憩用地向來有些不足。但根據《香港規劃標準與準則》，深水埗區整體而言，剩餘約 9.05 公頃地區休憩用地及 10.25 公頃鄰舍休憩用地(附件 VII)。
- (e) 申述地點位於工業／商貿區，遠離住宅發展。永康街休憩花園位於申述地點的東鄰，會繼續為該區提供康樂空間，因此並無需要把申述地點發展作休憩用地。康文署不反對改劃用途地帶的修訂。

把設於用地 A 垃圾收集站遷至用地 B

- (f) 把設於用地 A 的垃圾收集站遷至用地 B 並不理想，因為如此則該垃圾收集站的服務範圍會與目前用地上的永康街臨時垃圾收集站的服務範圍不同。由於位置離開麗寶花園的昌華街垃圾收集站的服務範圍較遠，設於用地 B 的垃圾收集站將難以協助減輕運往位於麗寶花園的昌華街垃圾收集站的廢物量。

光污染

- (g) 由於附近地區主要是作工業／商業用途，光污染並非關注的焦點。政府會繼續採取積極行動，以處理相關戶外燈光裝置的投訴。在接獲投訴後，環境保護署會把投訴人的關注事宜及要求，告知負責相關燈光裝置的人士，並建議他們參考《戶外燈光裝置業界良好作業指引》，以及採取適當的措施，以盡量減少燈光裝置導致對附近居民的影響。環境局亦會請負責人簽署《戶外燈光約章》，讓他們承諾適時關掉戶外的裝飾、推廣及廣告燈光。

通風

- (h) 根據在二零一零年為長沙灣區進行的空氣流通專家評估(下稱「空氣流通評估」)，所涉用地並非位於主要通風廊範圍，而根據房屋及規劃地政局連同環境運輸及工務局發出的聯合技術通告第1/06號有關空氣流通評估的內容，相關建議亦非屬於須進行空氣流通評估的項目類別。因此，預計改劃用途地帶不會在空氣流通方面造成重大的負面影響。

5.3.4 項目 B：就表示反對的申述(R3 至 R26)所提理由作出的回應如下：

通風

- (a) 根據《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》，「專家評估」是一項定質評估，對大型用地及／或具特定／獨有通風環境、關注事宜和問題的用地尤其適用，而「空氣流通評估初步研究」則用於優化和增補「專家評估」的內容。
- (b) 根據二零一零年長沙灣區空氣流通「專家評估」，長順街(毗鄰用地 B)及長義街是長沙灣工業／商貿區的風道。建議保留荔枝角道的「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的用地。此外，建議長順街旁發展項目的高度上限如未能訂為主水平基準上 60 米，則可通過擴闊這條街道以緩減所造成的不良通風影響。倘平台層屬透風設計，通風情況亦可得到改善。
- (c) 基於上述考慮因素，規劃署委託進行一項「空氣流通評估初步研究」，利用計算流體動力學進行評估改劃建議的潛在影響。有關評估研究在二零一六年三月完成。該項評估研究擬備一個基於商業發展的方案，包括沿申述地點北面邊界把建築物後移約 4 米，以擴闊沿長順街的道路空間，以及在東面邊界旁劃設一塊闊 15 米非建築用地，以助氣流吹入長順街。擬議方案與基線方案作對

比。研究發現，全年盛行風主要是東北風及東風，而夏季盛行風則以東風、東南偏東、西南偏南及西南風為主。所得結論是，有關用地的擬議商業發展項目不會對整體通風表現有重大影響。此外，在全年盛行風環境下，擬議方案的地盤空間平均風速比及地區性空間平均風速比，會較基線方案的有關數值為高。

- (d) 至於現時長順街對開的垃圾收集站及公廁所產生的潛在氣味問題，食環署告知，該垃圾收集站及毗鄰公廁現已裝設通風和氣味管制系統，而當局在有關垃圾收集站及公廁一直採取適當措施以防止對公眾造成氣味滋擾。至於改劃用途地帶的影響，從二零一六年進行的空氣流通評估得知，最接近長順街垃圾收集站和公廁的測試點為 O36 至 O38。空氣流通評估結果顯示，在全年及夏季盛行風環境下，這些測試點的通風表現在擬議方案及基線方案的表現相若。預期擬議發展對這特定範圍的局部通風表現，不會造成重大的負面影響。

噪音影響

- (e) 從噪音規劃的角度而言，擬議發展並非與泓景臺及一號·西九龍直接相對，預期噪音水平不會因用地內發展項目的聲波反射而大幅上升。

光污染

- (f) 位於荔枝角道的擬議發展，並非直接臨向這條道路以南的住宅發展。
- (g) 不過，政府會繼續採取積極行動來處理針對戶外燈光裝置的投訴。環保署接獲投訴後，便會把投訴人關注的問題及所提出的要求轉告有關燈光裝置負責人，以及建議他們參考《戶外燈光裝置業界良作業指引》，並採納適當措施，以盡量減少燈光裝置對附近居民的影響。環境局還會邀請負責人簽署《戶外燈光約章》，並承諾在預定時間

把影響室外環境並作裝飾、推廣和廣告用途的戶外燈光關掉。至於政府為響應盡量減少浪費能源及因戶外燈光裝置所造成的光滋擾而採取的措施，載於《戶外燈光裝置業界良作業指引》。

- (h) 地政總署表示，有關用地的賣地條款一般會把規劃發展參數納入考慮和予以採納。至於發展項目及建築物裝置的日常運作，則並非契約的權限可及。

阻擋採光

- (i) 位於荔枝角道的擬議發展，四周主要是非住宅用途。有關用地以荔枝角道(闊約 37 米)與一號·西九龍分隔。由於兩者相距約 50 米，申述地點並非直接臨向一號·西九龍。因此，擬建商業發展(高度為主水平基準上 120 米)不會嚴重遮擋沿荔枝角道的日光，亦不會造成顯著的視覺影響。

私隱

- (j) 位於荔枝角道的擬議發展，四周主要是非住宅用途。有關用地以荔枝角道(闊約 37 米)與一號·西九龍分隔。由於兩者相距約 50 米，有關用地並非直接臨向一號·西九龍，預料對私隱不會有負面影響。

長沙灣警署的電訊系統

- (k) 關於擬建樓宇對長沙灣警署的通訊系統可能造成的影響，警務處處長對改劃用途地帶的修訂並無負面意見；亦沒有證據顯示，警署的通訊系統會危害日後擬議發展的使用者的健康。

可持續建築設計

- (l) 屋宇署發出的兩份《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》[編號 APP-151 有關「優化建築設計·締造可持續建築環境」及編號

APP-152 有關「可持續建築設計指引」]亦適用於有關用地。此外，一般而言，當局會視乎用地是否合適，才會在賣地條款中訂明樓宇間距、建築樓宇後移及綠化覆蓋範圍的相關條文。

政府、機構或社區設施的供應和社區服務大樓

- (m) 關於在長沙灣區提供休憩用地及主要社區設施的附表，載於**附件 VII**。根據《香港規劃標準與準則》所訂的要求和該區的規劃人口，除了一個體育中心和 130 個中學課室以外，在大綱圖涵蓋地區所提供的政府、機構或社區設施並無不足。當局會在用地 B 南面住宅區附近的深水埗西北九龍填海區第 6 號地盤的綜合公共房屋發展項目內擬建的政府大樓提供體育中心設施。相關政府部門會以較大範圍的區域作計算基礎去評估設施的供應是否不足。如提供的設施有所不足，可通過毗鄰地區所提供的設施彌補。如獲批撥款，擬議發展亦會包括一個幼兒中心和長者鄰舍中心。相關政府部門不反對擬議用途地帶的修訂。
- (n) 政府會在深水埗區西北九龍填海區第 6 號地盤的房屋用地興建一幢政府大樓，內有體育中心和公共圖書館設施，以應付需求。至於街市，食環署會全面考慮包括《香港規劃標準與準則》、有關地區的實際情況、持份者的意見及所有相關因素，才決定是否興建一個新的街市，從而確保公帑用得其所。

重置長沙灣臨時熟食市場至有關用地或把有關用地與其北面的「休憩用地」地帶互換

- (o) 當局並無要求維持該用地作「政府、機構或社區設施」用途地帶，藉以安置或提供相關設施如熟食中心、垃圾收集站、街市等，相關政府部門亦不反對改劃用途地帶的修訂。
- (p) 有關用地以北的「休憩用地」地帶現時用作長沙灣道／長順街遊樂場、長沙灣臨時熟食市場及長

順街垃圾收集站/公廁(圖 H2b)。此外，用地 B 臨向並毗連荔枝角道，鄰近西九龍走廊；因此，考慮到附近繁忙交通所造成的噪音及滋擾，在該用地提供休憩空間並不理想。

把用地 A 的垃圾收集站遷移至用地 B

- (q) 把設於用地 A 的垃圾收集站遷至用地 B 並不理想，因為該擬議垃圾收集站不能為用地 A 的垃圾收集站的目標範圍內提供服務。

休憩用地

- (r) 長沙灣是早期已發展的市區，可作休憩用地發展的空置土地有限，因此該區的休憩用地向來有些短缺。但根據《香港規劃標準與準則》，深水埗區整體而言，剩餘約 9.09 公頃地區休憩用地及 10.25 公頃鄰舍休憩用地(附件 VII)。
- (s) 用地 B 臨向並毗連荔枝角道，鄰近西九龍走廊；因此，考慮到附近繁忙交通所造成的噪音及滋擾，在該用地提供休憩空間並不理想。康文署沒有就改劃用途地帶的修訂提出反對。

交通影響及泊車位

- (t) 運輸署指出，鑑於擬議發展規模較小及附近現有的道路網，交通影響會極少。運輸署一直密切監察區內泊車位的供求。擬議發展除了須要根據《香港規劃標準與準則》提供充足泊車位以配合本身需求外，亦須提供 85 個供私家車和輕型貨車使用的公眾泊車位。施工期間，當局亦會在附近的空置用地提供臨時泊車處。

商業樓面面積需求的評估

- (u) 香港有持續需求要提供更多空間進行經濟活動，包括供商業設施使用的土地／空間，以維持經濟發展，以及增加新就業機會。根據差餉物業估價

署的數據，過去十年，香港本地生產總值(以實質計算)上升了約四成，但私人商業樓面及私人辦公室的室內樓面總面積只錄得 15% 的溫和增長。二零零五年至二零一五年期間，私人商業樓面的空置率亦繼續由 10.3% 下降至只有 7.7%。在同一期間，私人辦公室的每年租金和物價指數分別顯著由 96.4 升至 226.7，以及由 133.0 升至 448.9。這些都反映了商業和辦公樓面積的強勁需求。

- (v) 政府已採取多管齊下的方法，確保中長短期的土地供應不只能滿足房屋、基礎設施及社區設施配套的需求，而且可迎合經濟發展。至於商業用地及樓面空間，政府將繼續推行各種措施以增加供應。

程序方面

- (w) 在進行用途地帶修訂工作時，規劃署已按照既定程序，包括諮詢相關部門及區議會、處理提交城規會的意見書，以及根據《城市規劃條例》的規定就有關事項刊憲。在提交擬議改劃用途地帶的修訂予小組委員會考慮之前，規劃署於二零一六年二月二日就修訂用途地帶的建議諮詢深水埗區議會；並把收集到的意見納入小組委員會文件，以供小組委員會考慮。二零一六年三月十一日，收納改劃建議的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》根據條例展示，為期兩個月，至二零一六年五月十一日止。刊憲後，規劃署在二零一六年四月十二日舉行的深水埗區議會會議上，就大綱圖的修訂再次進行諮詢工作。
- (x) 當局已根據條例法定的規定，就改劃用途地帶的建議諮詢公眾，包括展示大綱圖供公眾查閱。在為期兩個月的展示期間，公眾可以就用途地帶的修訂提交申述及意見予城規會考慮。此外，所有申述人／提意見人已根據條例第 6B(3) 條獲邀出席會議並提出意見。當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶的修訂諮詢公眾。

申述人的建議

5.3.5 項目 A：對 R21 至 R25 所提建議作出的回應如下：

- (a) 正如上文對申述作出的回應所述，考慮到更好地利用土地資源、與附近的土地用途(主要是工業、工業－辦公室及商業用途)互相協調，以及有關發展不會造成無法克服的負面影響，因此改劃用地 A 作「其他指定用途」註明「商貿」地帶是合適的。

5.3.6 項目 B：對 R5、R11, R14 至 R25 所提建議作出的回應如下：

- (b) 規劃署會不時就大綱圖的土地用途規劃作出檢討，以盡量善用珍貴的土地資源。考慮到相關位置及用地特徵，長順街的用地會由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，以配合對商業用地的需求及提供就業機會。正如上文對申述作出的回應中所述，擬議發展不會造成無法克服的負面影響。
- (c) 該用地擬議建築物高度為主基準以上 120 米，這與鄰近的工業/商貿發展的高度相匹配，亦不會對附近地區在視覺、空氣流通及其他方面造成負面影響。

5.4 對意見書所提理由作出的回應

由於提意見人(C1 及 C2)所提意見與表示反對的申述所提意見相似，因此上文各段所載對申述理由作出的回應內容與此相關。

6. 諮詢

6.1 規劃署已就有關申述和意見諮詢下列各政策局和部門，並已把他們的意見適當地納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 環境局局長；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (h) 食物環境衛生署署長；
- (i) 康樂及文化事務署署長；
- (j) 社會福利署署長；
- (k) 機電工程署署長；
- (l) 地政總署九龍西地政專員；
- (m) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；以及
- (n) 民政事務總署深水埗民政事務專員。

6.2 下列部門對有關申述及意見不表意見：

- (a) 警務處處長；
- (b) 路政署總工程師／九龍；
- (c) 渠務署總工程師／新界南；
- (d) 水務署總工程師／建設；
- (e) 土木工程拓展署九龍拓展處處長；
- (f) 消防處處長；以及
- (g) 政府產業署署長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 及 **R3(部分)**支持項目 **A**，以及 **R2** 支持大綱圖《註釋》修訂項目(d)有關「藝術工作室」的修訂；亦備悉他們的意見及建議，而上文第 5.3.1 及 5.3.2 段所作的回應與此相關。

7.2 根據上文第 5 段所載的評估，以及基於下述理由，規劃署不支持 **R3(餘下部分)**及 **R4** 至 **R26**，並認為不應修訂大綱圖以順應申述：

- (a) 香港適合作房屋發展的土地匱乏，而對增加土地以作發展有迫切需求。改劃「政府、機構或社區」用地，

是多管齊下以應付發展需要的方法之一。由於用地 A 及用地 B 分別適宜進行商貿及商業發展，亦與附近的土地用途互相協調，因此改劃它們作有關用途以配合市場需求是合適的做法。

- (b) 改劃用途地帶不會對附近地區造成不可接受的環境、通風、視覺、交通及基建方面的問題。
- (c) 當局已為長沙灣／深水埗區預留足夠土地，以提供闢設休憩用地及政府、機構或社區設施，因此無須保留該兩塊用地作休憩用地及政府、機構及社區用途。
- (d) 當局已依據有關的法定和行政程序，徵詢公眾對擬議改劃用途地帶的意見。展示大綱圖以供公眾查閱，以及設立機制讓公眾提交申述和意見，均屬條例所訂法定諮詢程序的一部分。

就個別理由及建議另外提出拒絕理由

修訂項目 A 及 B

- (e) 把設於用地 A 的垃圾收集站遷至用地 B 並不理想，因為如此則該垃圾收集站會與目前用地上的垃圾收集站的服務範圍不同，亦難以協助減輕運往位於麗寶花園的昌華街垃圾收集站的廢物量 (**R20 至 R25**)。
- (f) 已有現行機制及指引去盡量減少燈光裝置對附近居民造成影響，例如《戶外燈光裝置業界良好作業指引》及《戶外燈光約章》等(**R4, R5, R7, R8, R11, R12, R14 至 R19, R25, R26**)。

修訂項目 B

- (g) 用地內的擬議發展會提供 85 個泊車位，而在施工期間，亦會在鄰近的空地提供臨時泊車位，以應付當區的泊車需求(**R3 至 R5, R9, R14 至 R18**)。
- (h) 用地的擬議建築物高度限為主基準以上 120 米，這與鄰近的工業/商貿發展的高度相匹配，亦不會對附近地

區在視覺、空氣流通及其他方面造成負面影響。
(R11)

8. 請求作出決定

請城規會考慮有關申述和意見，並決定是否建議/不建議修訂大綱圖，以順應申述的內容／部分內容。

附件

附件 Ia	《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》
附件 Ib	《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》的修訂項目附表
附件 IIa	深水埗區議會二零一五年六月二十三日的會議記錄節錄
附件 IIb	深水埗區議會二零一五年八月五日的會議記錄節錄 (包括通過的動議)
附件 IIc	深水埗區議會二零一六年二月二日的會議記錄節錄 (包括通過的動議)
附件 II d	深水埗區議會二零一六年四月十二日的會議記錄節錄
附件 III	申述人所提交的申述(R1 至 R26)
附件 IV	提意見人所提交的意見書(C1 及 C2)
附件 V	對《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》的申述和 意見書要點及回應
附件 VI	空氣流通初步評估最後報告的行政摘要
附件 VII	深水埗的休憩用地及主要政府、機構或社區設施供應

- 圖 H - 1 修訂項目 A 及 B 的位置圖
- 圖 H - 2 a 修訂項目 A 的地盤平面圖
- 圖 H - 2 b 修訂項目 B 的地盤平面圖
- 圖 H - 3 a 修訂項目 A 的航攝照片
- 圖 H - 3 b 修訂項目 B 的航攝照片
- 圖 H - 4 a 至
H - 4 c 修訂項目 A 的實地照片
- 圖 H - 4 c 及
H - 4 e 修訂項目 B 的實地照片
- 圖 H - 5 《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》與有關草
圖編號 S/K5/36 的比較

規劃署

二零一六年九月