

申述人和提意見人名單
市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1

I. 申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/K5/URA3/1-)	申述人名稱
R1	Chum Tak Shing
R2	郭志駒
R3	鄭翠婷
R4	Yung Ngar Nay Annie
R5	Hong Hang Wah
R6	許雅台
R7	陳禧淦
R8	彭嫻蓉
R9	鄭雪萍
R10	尹艷貞
R11	Chan Kim Pong
R12	Fung Yee Ting
R13	Kao Kwan Pik
R14	陳嘉文
R15	Pun Choi Chun Adely
R16	陳育華
R17	陳龍文
R18	Chau Pak Luk
R19	黎浩光
R20	Chau Pui Ling
R21	Chan Ting Kwan
R22	Lau Pui San
R23	Do Ka Kuen
R24	Luk Chi Ying
R25	陳澤君

R26	Luk Chi Ying
R27	Chan Choi Tim
R28	Chu Sau Kam
R29	Chan Yuk Kwan
R30	Chan Chung Ming
R31	林樹標
R32	Cheung Sze Hung
R33	林雪梅
R34	蘇澤強
R35	陳承發
R36	Chan Yuk Ting
R37	Chan Wing Leung
R38	Chan Suet Ling
R39	尹麟標
R40	陳子峯
R41	Chan Shuet Fong
R42	Ng Wai Ting Billy
R43	Tsui Yip Kum Ha Winny
R44	Hui Pak Nin
R45	陳子良
R46	林永福
R47	Shum Wai Kei
R48	許錦秀
R49	Wong Oi Ping
R50	Chow Shiu Fong
R51	Wong Kwok Keung
R52	Cheung Fei Fun
R53	Chan Sau Wai
R54	Lee Pui Shan
R55	Wong Chi Wah
R56	Lam Ka Mei

R57	Wong Yuk Mui
R58	Lam Ka Po
R59	Yang Nga Yi
R60	Lam Ka Yiu
R61	Fung King Tat
R62	Fong Lai Sheung
R63	Fung Wai Tat
R64	Leung Mei Po
R65	尹敏映
R66	Yeung Chung Lung
R67	Li Pik Yuk
R68	Chan Kam Fai
R69	Sin Cheuk Fui
R70	曾加
R71	Kwan Kin Ching
R72	Liang Lizhen
R73	Cheng Kin Chung
R74	Tsang Chun
R75	Zhou Hui Ling
R76	Wong Lai Bing
R77	Tuo Xiao Lan
R78	Yu Jianhui
R79	Wong Xiuqing
R80	Wong Yu Ki
R81	Siu Fai
R82	Lau Lo Ki
R83	Ng Po Chun
R84	Fan Sau Kuen
R85	Ho Wai Tan
R86	Choi Kang Shun
R87	Yang Chaoxun

R88	Ngai Chi Ho
R89	林穎可
R90	Wu Qing Na
R91	Lau Kwok Chung
R92	林穎賢
R93	Mak See Man Simon
R94	Lo Po Ki
R95	Yeung Man Chung
R96	何玲
R97	Cheng Wing Hung
R98	Ko Kwan Wai Elisa
R99	鍾世林
R100	Mak Ho Ching
R101	Lui Wing Pui
R102	Liang Jian Li
R103	甘靜雯
R104	Chan Suet Wan
R105	李雅琴
R106	文孝誠
R107	曾諫
R108	周子詠
R109	劉家俊
R110	林淑如
R111	文仲希
R112	Chan Pak To
R113	Chung Wing Shan
R114	杜慶賢
R115	梁釋斌
R116	Kwong Wai Yee
R117	Lam Hon Ming
R118	To Kuen Wai

R119	陳佩妍
R120	To Chun Piu
R121	To Yuk Shan
R122	Lo Hei Sau
R123	李彩鳳
R124	陳淑嫻
R125	Wan Wai Ying
R126	Vong Sze Wing
R127	林瑞蓮
R128	Lok Ka Yuk
R129	莫雨蘭
R130	Tse Mei Lin
R131	Lok Kwong To
R132	Wong Kwan Long Kelvin
R133	李秋琮
R134	Xu xiaoling
R135	Fung Hon Fai
R136	Wong Lai Ling
R137	Ho Lok Him, Karsten
R138	周智勇
R139	Poon Sau Wah Candy
R140	Sukini Yadiwiryra
R141	杜慶紅
R142	李錦周
R143	李文軒
R144	李凱欣
R145	Li Tsz Ying
R146	Tang Man Kee
R147	鄧敏儀
R148	Chan Yuen Yee Judy
R149	莫瑞珍

R150	陳伊晴
R151	陳銳敏
R152	陳逸朗
R153	劉明厚
R154	Shum Lap Wing
R155	劉壽芬
R156	陳瑞穆
R157	曾春紅
R158	曾日章
R159	袁振聲
R160	盧鑽光
R161	Tang Chi Wing
R162	Tang Wan Kin
R163	梁平
R164	何子堅
R165	Mok Kim Leung
R166	Chan Lai Ching
R167	Chan Lai Ping
R168	張美倫
R169	丁麗霞
R170	梁駿業
R171	梁凱凝
R172	黎浩田
R173	余志源
R174	陳炳俊
R175	Chan Lai Ling
R176	余明昌
R177	Leung Kin Man
R178	Siu Man Kit
R179	李連多
R180	尹安琪

R181	尹安榮
R182	Ko Kwan Kei
R183	Fong Yuen Sim
R184	Leung Kin Man
R185	Lam Chi Kin
R186	Lo Man Yi Maggie
R187	Wu Xianxing
R188	Chow Wing Hang Eric
R189	Lam Kar Kai
R190	王妙
R191	高君慧
R192	Ng Lok Yin
R193	Pui Yi Chun
R194	Chan Chun Fu, Henry
R195	Ng Wing Chi
R196	Ng Wing Tak
R197	Ng Cheuk Him
R198	Chu Chi Wah
R199	Ibe, Regin Sotto
R200	Chan Fung Sim
R201	Wong Wing Yiu
R202	盧如意
R203	Wong Ching Yi
R204	Cheung Kwok Pan
R205	Do Cheuk Yee
R206	Li Hung Chun
R207	Yuan Boxi
R208	Do Nga Yee
R209	Li Ying Chun
R210	Ma Hong Hang
R211	Wu Wu Carmen

R212	REHMAN MALIK SARFARAZ
R213	Leung Wing Pan
R214	NAYAK AVIJIT
R215	Cheng Ho Ming
R216	Chan Kin Lam
R217	Leung Kai Kwong
R218	Leung Yu Pan
R219	郭倩煒
R220	杜嘉輝
R221	程李妹女
R222	TURKINAH
R223	林秋美
R224	Lee Pui Yee Samtani
R225	Ho Pui Ching
R226	張清福
R227	蔣雪剛
R228	Lam Mei Kwan
R229	To King Fong Iris
R230	Lam Choi Kwan
R231	黎耀澤
R232	Leung Puiwa
R233	張志斌
R234	Chan Ka Ngai
R235	Cheung Hoi Kwai
R236	Tong Yu On
R237	Choi Tsz Shan
R238	Cheng Tsz Kiu
R239	Shum Mui Siu
R240	林锦钊
R241	Tong Mau
R242	Tong Ngai

R243	Choi Ming Wah
R244	Wong Kam Ho
R245	Ko Kwan Keung Jason
R246	李月漢
R247	林展光
R248	Chan Suet King Sarah
R249	Ho King Hang
R250	Ho Tsz Kiu, Kristi
R251	鄧志超
R252	Cheng Yan Ha
R253	Wong Sin Man
R254	Cheung Chun Chung
R255	Lee shuk Kang
R256	Ho Nga Chi
R257	Lam Kelvin William
R258	Mak Wai Kin
R259	Ngai Kai Yung
R260	Chiu Choi Kit
R261	劉嘉珊
R262	Chan Pui Hung
R263	Cheng Man Kit
R264	Wong Ming Chun
R265	Ng Lai Yan
R266	Magenta Wing Kam Luk
R267	Lin Lai Ying
R268	Chan Hoi Yin Anthony
R269	Iu Kuen Fung
R270	Lai Kit Wah

II. 提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/K5/URA3/1-)	提意見人名稱
C1	市區重建局 Urban Renewal Authority
C2	Lam Shu Piu
C3	Fung Yee Ting
C4	Chow Shiu Fong
C5	Wong Kwok Keung
C6	Cheung Fei Fun
C7	Sin Cheuk Fui
C8	Liang Jian Li
C9	To King Fong Iris
C10	Wng Chi Wah
C11	Li Wei Lu
C12	Chau Pui Ling Hilda
C13	Wong Oi Ping
C14	Luk Wai Tung
C15	Luk Wai Kit
C16	Lee Wing Yan
C17	Wong Fuk Wing
C18	潘盛楷
C19	Cheung Kwok Wai
C20	陳嘉文
C21	陳育華
C22	陳龍文
C23	Shum Wai Kei
C24	Do Ka Kuen
C25	莫瑞珍
C26	Lo Man Yi Maggie
C27	程李妹女
C28	程曼華

C29	Li Heung Wing
C30	Iu Kuen Fung
C31	Mary Mulvihill
C32	長春社 The Conservancy Association

二零二一年十二月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1261 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)	主席
甯漢豪女士	

黃令衡先生	副主席
-------	-----

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

李詠璇女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

劉志輝先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

侯智恒博士

何安誠先生

蔡德昇先生

吳芷茵博士

黃天祥博士

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士(上午)
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃杏兒女士(上午)
陳雪盈女士(下午)

荃灣及西九龍區

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/A》
(城市規劃委員會文件第 10792 號)

[此議項以廣東話進行。]

73. 秘書報告，有關的發展計劃草圖由市區重建局(下稱「市建局」)提交。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局相關／有業務往來：

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生 | — 為市建局上訴委員團副主席； |
| 黃元山先生 | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 何安誠先生 | — 目前與市建局有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — 目前與市建局有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與市建局有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司目前與市建局有業務往來； |

- | | |
|-------|---|
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會成員及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |
| 馮英偉先生 | — 為市建局市區更新基金董事會前成員； |
| 羅淑君女士 | — 為市建局市區更新基金董事會前成員； |
| 潘永祥博士 | — 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市區更新基金董事會前成員； |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會成員，而香港房屋協會目前與市建局就房屋發展問題進行商討； |
| 郭烈東先生 | — 其任職的機構曾接受市建局贊助；以及 |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心(下稱「藝術中心」)監督團的成員，而藝術中心曾接受市建局市區更新基金資助。 |

74. 委員備悉，黃天祥博士、何安誠先生及黃元山先生因事未能出席會議，鍾文傑先生、張國傑先生、黎庭康先生、余偉業先生、馮英偉先生、劉竟成先生、郭烈東先生及潘永祥博士已經離席，而黃令衡先生和黎志華先生已暫時離席。委員亦同意，由於羅淑君女士及袁家達先生所涉利益間接，他們可留在席上。

簡介和提問部分

75. 以下規劃署及市建局的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

何婉貞女士 — 高級城市規劃師／深水埗

馮志強先生 — 城市規劃師／深水埗2

市建局的代表

區俊豪先生 — 總監

關以輝先生 — 總經理

賴美瑜女士 — 高級經理

何雅心女士 — 經理

76. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署及市建局的代表向委員簡介城市規劃委員會文件第 10792 號(下稱「文件」)的內容。

77. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介發展計劃圖，包括其背景、發展計劃圖建議的發展參數和市建局擬備的概念計劃(下稱「計劃」)。

78. 市建局關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 發展計劃圖符合《市區重建策略》的目標，包括重整及重新規劃有關的市區範圍；設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；重建破舊失修的樓宇；提

供更多休憩用地和社區／福利設施；以及以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容；

- (b) 附近的兼善里／福華街街段被界定為有迫切需要進行重建。兼善里／福華街發展項目(SSP-017)已於二零二一年九月二十四日根據《市區重建局條例》展開。同日，市建局向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交有關的昌華街／長沙灣道發展計劃圖(SSP-018)。項目 SSP-017 涉及大約 90 個街號的樓宇。該等樓宇樓齡高、懷疑有違例天台構築物、衛生情況惡劣、缺乏消防設備，以及有較多劏房單位。項目 SSP-017 所涉範圍位於長沙灣分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)8」地帶的地方。如在該地帶進行綜合住宅／商業重建，不超過分區計劃大綱圖所訂的發展限制(即最高總地積比率為 9.0 倍，當中住用地積比率不得超過 7.5 倍；在佔地 400 平方米或以上的住宅用地，最高建築物高度為主水平基準上 120 米)，則無須取得規劃許可。由於發展項目 SSP-017 下的現有建築物的地積比率為 8.12 倍，考慮到項目涉及高昂的收購成本，若重建項目的地積比率只能增加 0.88 倍，從商業角度而言，並不理想。以全面的規劃主導模式改善整個舊區環境，是較為合理和可行的做法。有關的項目 SSP-018 獲識別，可作土地用途重整，以便與發展項目 SSP-017 的重建項目互相配合，共同在地區層面創造規劃增益。這些項目採用了規劃主導模式，可證明即使在重建潛力低的荃灣、深水埗、九龍城、油旺及港島東地區，亦有可能進行其他市區重建項目；
- (c) 現時用地 A 內的長沙灣體育館只有一個多用途主場，以作一個排球場／一個非標準籃球場／四個羽毛球場的用途，未能應付社會所需。現時用地 B 內的路政署臨時工程倉庫，阻礙了公眾人士前往深水埗運動場和附近的公眾休憩用地。發展計劃圖為重整這些土地用途提供了機會；

- (d) 透過發展計劃圖，可令已計劃闢設的休憩用地有更佳的布局、按計劃提供政府、機構及社區設施，以及落實房屋單位的供應；

發展計劃草圖

- (e) 發展計劃圖涵蓋用地 A 和用地 B，地盤總面積約為 19 000 平方米。市建局建議把用地 A 劃為「住宅(甲類)」地帶。用地 A 的計劃建議在平台上興建兩幢住宅樓宇，並設有零售和政府、機構及社區設施，用地 A 的住用地積比率為 7.5 倍，非住用地積比率為 1.0 倍，而建築物高度為主水平基準上 140 米。用地 A 亦會闢設政府、機構及社區設施(相等於地積比率 1.0 倍，並建議不計入總樓面面積內)和佔地不少於 750 平方米的地面公眾休憩用地。市建局建議把部分用地 B 劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建政府、機構及社區大樓，內設福利及健康服務和體育館，其整體總樓面面積不少於 33 696 平方米，建築物高度為主水平基準上 95 米，並建議把部分用地 B 劃為「休憩用地」地帶，以闢設有佔地不少於 9 645 平方米的地面公眾休憩用地；
- (f) 根據計劃，將提供不少於 38 000 平方米的整體總樓面面積作政府、機構及社區用途，當中包括新體育設施、社會福利設施、社區健康設施及其他社區設施。這些設施的面積將為現時長沙灣體育館的總樓面面積的 33 倍以上。位於用地 A 的長沙灣體育館將受影響，該體育館會重置在用地 B 的擬議政府、機構及社區大樓內，總樓面面積約 9 100 平方米，約為現時長沙灣體育館的總樓面面積(約 1 170 平方米)的 8 倍。新的體育館將增設健身室、兒童遊戲室及乒乓球室等的康樂設施；
- (g) 市建局建議闢設行人天橋，把發展計劃圖內擬議公眾休憩用地和政府、機構及社區用途與兼善里的發展項目 SSP-017 連接起來。重整後的公眾休憩用地不會比現有的公眾休憩用地遜色，而且會使公共

空間更加一體化。市建局亦建議把位於用地 A 的建築物後移，以營造更理想的行人環境，包括把建築物從毗鄰的長沙灣天主教英文中學後移不少於 6 米、從昌華街後移 15 至 20 米，以及從長沙灣道後移不少於 16 米，以興建平台的西面部分。此外，用地 A 將闢設一所設有 50 個私家車泊車位的公眾停車場，以容納沿福華街／昌華街現有的一些路旁泊車位，並會擴闊行人路，務求優化行人環境；

- (h) 沿用地 A 地盤界線的樹木將盡可能予以保留或移植，而有關安排須取得康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的同意；
- (i) 用地 A 的商業部分(在平台層的兩層高建築物)的擬議地積比率為 1.0。平台層將闢設額外 3 層政府、機構及社區設施，而有關的總樓面面積(等同地積比率 1.0 倍)建議不計入總樓面面積內)。此外，建於平台上的兩幢住宅樓宇會相隔 15 米，令空氣更流通；以及
- (j) 透過重整和重新規劃土地用途，發展計劃圖和發展項目 SSP-017 將提供約 1 830 個新的住宅單位，而區內新增的政府、機構及社區設施和公眾休憩用地將惠及社區。

79. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，按文件第 11 段詳載的內容，繼續向委員簡介發展計劃草圖的規劃評估。規劃署不反對發展計劃草圖，包括有關計劃、擬議的地積比率和建築物高度限制，以及豁免計算政府所規定的政府、機構及社區設施的樓面面積。謝先生亦表示，如城規會決定認為發展計劃草圖適宜根據《市區重建局條例》第 25(9)條公布，則應從展示日期起把發展計劃圖的範圍從分區計劃大綱圖中剔除。至於對長沙灣分區計劃大綱圖作出的其他擬議修訂，將於稍後提交都會規劃小組委員會考慮。若城規會同意，分區計劃大綱草圖和發展計劃草圖將於同日刊憲。

80. 由於規劃署和市建局的代表完成簡介，主席多謝荃灣及西九龍規劃專員及市建局的代表作出簡介。對於市建局採取規

劃主導的方式，尋求各種機會，善用市建局項目用地附近的政府土地和落實政府、機構及社區設施和公眾休憩用地的發展，她表示歡迎。主席繼而請委員提出問題和意見。

發展計劃圖／發展密度

81. 一名委員詢問發展計劃圖的範圍會否觸及長沙灣道。市建局區俊豪先生在回應時表示，用地 A 和用地 B 不會觸及長沙灣道的現有走線。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，市建局曾一度建議修改長沙灣分區計劃大綱圖所示的長沙灣道的走線。其後，運輸署確認無需重新劃定長沙灣道現有的走線，並會對分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方作出修訂，以反映長沙灣道的實際走線。

82. 一名委員詢問有關市建局建議把用地 A 的非住用地積比率訂為 1.0 倍，而非「住宅(甲類)」地帶所准許的最高非住用地積比率 1.5 倍，所持的理據為何。市建局區俊豪先生在回應時表示，把用地 A 的非住用地積比率訂為 1.0 倍是最佳的選項。把非住用地積比率訂為 1.0 倍而非 1.5 倍，會令該用地的建築物不會太過巨大，而且可(i)讓建築物沿昌華街和長沙灣道向後移；(ii)在用地與毗鄰的長沙灣天主教英文中學之間提供緩衝；(iii)讓住宅樓宇分隔開，令空氣更流通及改善採光；(iv)盡可能保留現有的樹木；以及(v)闢設政府、機構及社區設施(相等於地積比率 1.0 倍)，為區內人士服務。

位於用地 B 的公眾休憩用地／政府、機構及社區綜合大樓

83. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議公眾休憩用地及政府、機構及社區綜合大樓的落實機制為何；
- (b) 用地 B 的擬議政府、機構及社區綜合大樓與港鐵站之間有一段距離，可否改善元州邨等附近一帶住宅羣的居民前往該綜合大樓的連接通道；以及

- (c) 深水埗運動場的一些球場並非南北向，市建局在設計用地 B 的公眾休憩用地時是否有空間重定一些球場的坐向。

84. 市建局區俊豪先生和關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 市建局將負責用地 B 的擬議公眾休憩用地和政府、機構及社區綜合大樓的設計和建築工程。公眾休憩用地和政府、機構及社區綜合大樓於落成後將交回政府管理及維修保養；
- (b) 把政府、機構及社區綜合大樓設於用地 B 西面部分的建議，是為了避開用地底的港鐵隧道。為改善用地 B 的公眾休憩用地和政府、機構及社區綜合大樓的可達性，市建局會進一步與運輸署和路政署等相關政府部門聯絡，研究是否可重訂長沙灣道和興華街之間的路口的行人過路處走線和搬遷交通燈，以及／或搬遷部分巴士站；以及
- (c) 位於用地 B 南面的深水埗運動場並不是發展計劃圖的一部分。不過，市建局會在另一個活化計劃中，就日後公眾休憩用地與運動場的設計及兩者之間的融合，以及闢設新的南北向球場的可能性，與康文署盡量保持緊密聯繫。

85. 一名委員詢問深水埗運動場於何時建成，以及該運動場是否有任何重建計劃。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示，深水埗運動場於一九八八年落成，現時並無已知的大型重建計劃。

高架行人道路網絡

86. 主席及一名委員詢問，市建局所建議連接用地 A 及用地 B 以及附近的發展項目 SSP-017 的行人天橋會否在發展計劃圖中訂明，以及如何確保行人天橋得以落實。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應指，發展計劃圖的邊界只會涵蓋用地 A 及用地 B，擬議行人天橋的走線不會在發展計劃圖中顯示。然而，發展計劃圖的《說明書》會註明須闢設行人天橋以連接用

地 A、用地 B 和附近的發展項目 SSP-017。市建局區俊豪先生補充說，市建局會就行人天橋網絡的細節進一步與運輸署和路政署聯絡。

公眾諮詢

87. 一名委員留意到，在公眾諮詢期期間，長沙灣天主教英文中學提出關注，該委員詢問市建局會如何回應那些關注。市建局區俊豪先生回應指，市建局在發展計劃開展當日已與長沙灣天主教英文中學的校長和老師會面，亦會回應他們的關注，包括行人天橋走線可能會影響學生的私隱、用地 A 施工期間的噪音影響、道路安全的問題，以及學校圍牆的設計如何增加通透度以改善通風。市建局會與有關人士分享經驗，並進一步解釋他們在處理同類項目時如何解決類似的問題。

其他

88. 一名委員詢問，將受到重建項目影響的現有居民會否獲原區安置，或是獲安置在本項目內，使他們能夠維持區內的社交網絡。市建局區俊豪先生回應指，根據他們的一貫做法，受市建局重建項目影響的業主可參加「樓換樓」計劃，以代替現金補償。租住受影響物業住宅單位的合資格租戶會獲安置到香港房屋委員會或香港房屋協會轄下的公營房屋單位。然而，鑑於租住公屋供應的地點，實難以為所有受影響租客安排原區安置，尤其是在市區內。

89. 兩名委員問及發展計劃圖和發展項目 SSP-017 在財政上的可行性。市建局區俊豪先生回應指，發展項目 SSP-017 已經展開，並會由市建局另行落實。用地 A 有助改善發展項目 SSP-017 的財政可行性。發展計劃圖具有示範作用，展示如何地盡其用和市建局如何協助加快落實發展「政府、機構或社區」用地和「休憩用地」。主席表示，城規會應該從土地用途角度考慮發展計劃草圖是否可予接受，而項目的財政可行性則是市建局的考慮。

[黃幸怡女士於答問環節期間離席。]

90. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署和市建局的代表出席會議。他們此時離席。

91. 商議部分以機密文件形式記錄。

[甯漢豪女士於商議此項目後離席，黃令衡先生及黎志華先生此時回到席上。]

一般事項

92. 副主席此時接手主持會議。

議程項目6

[公開會議]

《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱的建議修訂
(城市規劃委員會文件第 10793 號)

[會議以廣東話進行。]

93. 以下的規劃署代表此時獲邀到席上：

洪鳳玲女士 — 總城市規劃師／城市規劃委員會

陳嘉豪先生 — 高級城市規劃師／城市規劃委員會

94. 副主席歡迎各人，並請規劃署的代表向委員簡介文件內容。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會洪鳳玲女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10793 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關背景，以及《法定圖則詞彙釋義》(下稱「詞彙釋義」)和概括用途名稱的建議修訂。

95. 總城市規劃師／城市規劃委員會簡介完畢，副主席請委員提問和提出意見。

昌華街／長沙灣道發展計劃圖
概念計劃的發展參數

地盤 A	
主要發展參數 ⁽ⁱ⁾	詳情
地盤面積 ⁽ⁱⁱ⁾	5 197 平方米
土地用途地帶	「住宅(甲類)」地帶
總樓面面積 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	約 44 175 平方米(總計)
— 住用	約 38 978 平方米
— 非住用	約 5 197 平方米
地積比率 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	8.5 倍(總計)
— 住用	7.5 倍
— 非住用	1.0 倍
建築物高度	主水平基準上 140 米
樓宇幢數	2 幢
樓層數目	42 層(總計)
— 住用樓宇	34 層
— 會所	1 層(5 樓)
— 非住用平台(政府、機構及社區)	3 層(2 樓至 4 樓)
— 非住用平台(零售)	2 層(地下至 1 樓)
— 地庫停車場	2 層(地庫 2 層至地庫 1 層)
單位數目	約 830 個(只作參考)
人口	約 1 928 人
政府、機構及社區設施(醫療及衛生服務) ^(iv)	不少於 5 197 平方米 (相等於地積比率 1 倍，豁免計入發展計劃圖的總樓面面積內)
公眾休憩用地	不少於 750 平方米
私人休憩用地	每人最少 1 平方米
內部運輸設施 ^(v)	
— 附屬泊車位 (包括供應政府、機構及社區設施)	142 個私家車泊車位； 12 個電單車泊車位；以及 9 個上落客貨車位
— 公眾停車場	50 個私家車泊車位

地盤 B	
主要發展參數 ⁽ⁱ⁾	詳情
地盤面積 ⁽ⁱⁱ⁾	13 857 平方米
土地用途地帶	「政府、機構或社區」地帶及 「休憩用地」地帶
「政府、機構或社區」地帶	
地盤面積 ⁽ⁱⁱ⁾	約 4 212 平方米
總樓面面積 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	不少於 33 696 平方米
地積比率 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	8.0 倍
建築物高度	主水平基準上 95 米 (發展計劃圖中「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 100 米)
樓宇幢數	1 幢
樓層數目	19 層(總計)
— 政府、機構及社區設施(福利及衛生服務和體育館) ^(iv) 及園景美化區	16 層
— 上落客貨區	1 層(地下)
— 地庫停車場	2 層(地庫 2 層至地庫 1 層)
內部運輸設施(附屬泊車位) ^(v)	65 個私家車泊車位；以及 3 個上落客貨車位
「休憩用地」地帶	
地盤面積(公眾休憩用地)	不少於 9 645 平方米

註：

- (i) 發展參數在詳細設計階段或會有所調整。
- (ii) 地盤面積須視乎地盤測量及詳細設計而定。
- (iii) 確實的總樓面面積及地積比率取決於詳細設計及當時《建築物(規劃)規例》附表 1 的規定。
- (iv) 政府、機構及社區設施的種類有待在詳細設計階段與相關政府部門進一步商討。
- (v) 內部運輸設施有待與運輸署商討和協議。