

**圖例 NOTATION**

ZONES	地帶	
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS	交通	
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站(地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS	其他	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA		市區重建局發展計劃範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度(在主要水平基準面上方米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物高度(樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

**土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS**

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & % 公頃 百分比	用途
COMMERCIAL	2.78 0.85	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	88.54 26.99	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	2.96 0.90	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	2.20 0.67	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	40.04 12.21	政府、機構或社區
OPEN SPACE	24.61 7.50	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	26.31 8.02	其他指定用途
GREEN BELT	50.70 15.45	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	88.00 26.83	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	1.91 0.58	市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	328.05 100.00	規劃範圍面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

**核准圖編號 S/K5/37 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K5/37**

按照城市規劃條例第5條展示的修訂 AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

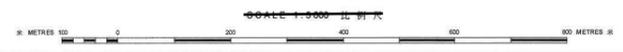
修訂項目 A 項 AMENDMENT ITEM A	修訂項目 C 項 AMENDMENT ITEM C	修訂項目 E 1 項 AMENDMENT ITEM E1
修訂項目 B 1 項 AMENDMENT ITEM B1	修訂項目 D 項 AMENDMENT ITEM D	修訂項目 E 2 項 AMENDMENT ITEM E2
修訂項目 B 2 項 AMENDMENT ITEM B2	修訂項目 E 1 項 AMENDMENT ITEM E1	
修訂項目 B 3 項 AMENDMENT ITEM B3	修訂項目 E 2 項 AMENDMENT ITEM E2	
修訂項目 B 4 項 AMENDMENT ITEM B4		

(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2022年1月28日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/K5/37 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K5/37 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 28 JANUARY 2022

Mr C K YIP 葉子季  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的長沙灣(九龍規劃區第5區)分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 5 - CHEUNG SHA WAN - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S/K5/38

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)  
對長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37  
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把宏昌工廠大廈及毗連的部分丹荔街由「休憩用地」地帶改劃為「住宅（甲類）11」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B1 項 — 把位於深水埗運動場的一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。
- B2 項 — 把介乎長沙灣徑及興華街的部分長沙灣道由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- B3 項 — 把位於長沙灣徑的一塊狹長的土地由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿（3）」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B4 項 — 把位於長沙灣徑的一塊狹長的土地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 — 把市區重建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃核准圖編號 S/K5/URA1/2 的範圍納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）12」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D 項 — 把市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃核准圖編號 S/K5/URA2/2 的範圍納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）13」地帶，並訂明建築物高度限制。
- E1 項 — 把位於大埔道的一塊土地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）7」地帶。
- E2 項 — 把位於大埔道的一塊狹長的土地由「綜合發展區」及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。

由於有關廣深港高速鐵路香港段的建築工程已經竣工，藉此機會由圖則上刪除行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》（第 519 章）批准該項工程的註明。

## II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 刪除「綜合發展區」地帶。
- (b) 把「住宅（甲類）」地帶的第一欄用途內的「公眾停車場（貨櫃車除外）（只限在指定為「住宅（甲類）2」及「住宅（甲類）10」的土地範圍內）」修訂為「公眾停車場（貨櫃車除外）（只限在指定為「住宅（甲類）2」、「住宅（甲類）10」及「住宅（甲類）11」的土地範圍內）」。
- (c) 修訂「住宅（甲類）」地帶的「備註」，以納入「住宅（甲類）11」、「住宅（甲類）12」及「住宅（甲類）13」新支區的發展限制條款及要求。
- (d) 修訂「住宅（丙類）」地帶的「備註」，以納入有關「住宅（丙類）7」新支區的發展限制條款。
- (e) 把「住宅（甲類）」地帶及「政府、機構或社區」地帶附表 I 的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業（未另在列明者）」。
- (f) 刪除「住宅（戊類）」地帶附表 I 的第二欄用途內的「街市」。

城市規劃委員會

2022 年 1 月 28 日

有關《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》的申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/K5/38- )	申述人名稱
R1	Lam Chi Kin
R2	Lo Man Yi Maggie
R3	Lam Kar Kai
R4	蔣雪剛
R5	Lam Mei Kwan
R6	Lam Choi Kwan
R7	余家照
R8	Cheng Wan Lung
R9	Mary Mulvihill

有關《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》的提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/K5/38-)	提意見人名稱
C1	Tong Wai Ping
C2	Lo Cham Fai
C3	Lo Pui Yin
C4	Leung Suk Ching
C5	Zheng Xin
C6	Lo Tat Ming Michael
C7	Lam Suet Ngan Annie
C8	Ngai Chi Kin
C9	Mok Chi Kit
C10	Liu Man Chun
C11	Lai Po Yi
C12	Lau Ka Ho Patrick
C13	Tse Ka Man
C14	Lo Kam Chung
C15	Ling Siu Fung
C16	Wu On I
C17	Ng Chi Ho
C18	Mang Man Kong Jason
C19	Zhang Yu
C20	Lin Mushou
C21	Lok Hei Yin
C22	Lam Kam Choi
C23	Lok Chu Keung
C24	William Li
C25	Kong Lai Ying
C26	Wong Tik Nga
C27	Mary Mulvihill

香港特別行政區  
第6屆深水埗區議會  
第12次會議記錄

日期：2021年11月9日(星期二)

時間：上午9時30分

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

覃德誠議員

議員

何坤洲議員 (上午9時32分出席，下午3時27分離席)

劉佩玉議員，MH (下午3時27分離席)

李庭豐議員

麥偉明議員 (上午9時40分出席，下午1時45分離席)

吳美議員 (上午9時38分出席，下午1時45分離席)

伍月蘭議員

袁海文議員

列席者

黃昕然先生，JP

深水埗民政事務專員

謝爾霖女士

深水埗民政事務助理專員 1

錢惠嫦女士

深水埗民政事務處高級聯絡主任 1

陳小萍女士

深水埗民政事務處高級聯絡主任 2

劉詩雅女士

深水埗民政事務處高級聯絡主任 3

譚建輝先生

深水埗民政事務處高級聯絡主任 4

凌菊儀女士

房屋署物業管理總經理(西九龍及西貢)

鄭葉秀芳女士

房屋署高級房屋事務經理(西九龍及西貢一)

余偉業先生

社會福利署深水埗區福利專員

謝于毅先生

香港警務處深水埗區警民關係主任

關仲偉先生

康樂及文化事務署總康樂事務經理(香港東)

成麗金女士	康樂及文化事務署深水埗區康樂事務經理
曾 婕女士	康樂及文化事務署深水埗區副康樂事務經理(分區支援)
許志平先生	食物環境衛生署深水埗區環境衛生總監
呂世達先生	食物環境衛生署深水埗區衛生總督察 3
楊創德先生	土木工程拓展署總工程師/南 1
謝剛偉先生	運輸署總運輸主任/九龍 1
關以輝先生	市區重建局規劃及設計總經理
賴美瑜女士	市區重建局規劃及設計高級經理
張愛弟女士	市區重建局收購及遷置高級經理
余彩雯女士	市區重建局收購及遷置經理
梁靄玲女士	市區重建局社區發展經理
陳成焜先生	房屋署高級建築師(13)
高逸芙女士	房屋署建築師(101)
劉麗琪女士	房屋署高級規劃師(5)
謝日佳先生	房屋署規劃師(19)
李文光先生	房屋署高級土木工程師(3)
伍雋立先生	房屋署土木工程師(36)
李淑芬女士	房屋署高級房屋事務經理(東九龍)(2)
謝佩強先生	規劃署署理荃灣及西九龍規劃專員
何婉貞女士	規劃署高級城市規劃師/深水埗
李穎琛女士	規劃署城市規劃師/深水埗 1
何俊傑先生	香港社會服務聯會計劃總監
郭鈞悅女士	香港社會服務聯會項目經理
羅秀英女士	東華三院計劃經理(服務發展)
蔡世傑先生	東華三院助理策劃主任(服務發展)

秘書

何錦萍女士	深水埗民政事務處高級行政主任(區議會)
-------	---------------------

(b) 重建長沙灣宏昌工廠大廈作公營房屋發展計劃(深水埗區議會文件 120/21)

26. 陳成焜先生以投影片輔助，介紹文件 120/21。

27. 袁海文議員表示，他對「重建長沙灣宏昌工廠大廈作公營房屋發展計劃」(「重建計劃」)有保留，認為選址不當。他指出，西九龍走廊的交通噪音問題不利發展公營房屋(公屋)，而「重建計劃」及鄰近的住宅項目亦會令發展密度過高，擔憂附近居民會反對。同時，亦嚴重影響原有租戶的生計。他續查詢，政府會否承諾僅利用宏昌工廠大廈作公屋發展，並保留宏昌大廈和長沙灣臨時家禽批發市場作休憩用地用途。

28. 李文光先生回應表示，香港房屋委員會(房委會)已就「重建計劃」進行環境影響評估，結果顯示大廈在配合減音措施後

會減低西九龍走廊所帶來的交通噪音影響。措施包括於住宅大廈和西九龍走廊之間預留緩衝區，並會為個別單位安裝隔音窗和隔音簷片，預期噪音水平符合標準。房委會亦將按交通影響評估報告的建議，於「重建計劃」附近進行道路改善工程。

29. 劉麗琪女士補充表示，因應 2019 年施政報告的建議，房委會就重建轄下工廠大廈為公屋進行可行性研究(「可行性研究」)，結果顯示宏昌工廠大廈在技術上可作公屋發展。而「重建計劃」亦加設公共休憩區空間，積極回應區內居民訴求。

30. 陳成焜先生回應表示，因應地盤的限制及《香港規劃標準與準則》(《標準與準則》)的規定，房屋署將於擬建大廈與西九龍走廊之間預留緩衝區，確保擬建大廈不受鄰近商住大廈及交通噪音的影響。此外，兩幢擬建住宅大廈之間會預留一條約 15 米闊的通風走廊，加上兩棟大廈之間的休憩空間，對地區的通風亦有幫助。

31. 袁海文議員要求部門提供海達邨和海盈邨與西九龍走廊緩衝區的實際距離及其噪音水平的數據，以作比較。他續查詢，宏昌大廈有否被納入「可行性研究」的範圍，以及兩所分別位於「重建計劃」和鄰近重建項目(潤發貨倉及嘉里鴻基(長沙灣)貨倉)內的自閉症人士支援中心(支援中心)及其分處，其服務內容是否重疊。

32. 麥偉明議員查詢，「重建計劃」可提供的泊車位數量及出租安排。

33. 覃德誠主席表示，宏昌工廠大廈早年因發展公屋而被改劃為休憩用地，現再改劃為住宅用途，查詢區內休憩用地的供應是否符合標準。他表示宏昌大廈屬政府自置物業，遷置成本較低，為何署方不選擇重建該大廈。他擔憂日後政府若發展宏昌大廈，會影響「重建計劃」的住戶。

34. 李庭豐議員表示，政府積極推動再工業化，惟現時把原屬工業用地的宏昌工廠大廈發展為公屋，會影響區內的工業發展。他續查詢部門會否協助受重建影響的租戶。

35. 劉麗琪女士綜合回應表示，房委會會參照《標準與準則》的指引提供泊車位數量，並會與有關部門商討細節及出租安排。署方亦會與社署探討有關支援中心及其分處的選址事宜，期望能優化項目內所提供的社福設施。

36. 李文光先生綜合回應表示，目前未能就議員要求提供海達邨和海盈邨的數據。房委會在進行環境影響評估時，會透過電腦模擬分析擬建大廈落成後的噪音水平而建議相應措施，並計劃預留約 20 米作擬建大廈與西九龍走廊的緩衝區。

37. 劉麗琪女士補充回應表示，「可行性研究」只針對房委會轄下的工廠大廈，而宏昌大廈並不屬於房委會物業，所以不屬此列。

38. 謝佩強先生綜合回應表示，長沙灣工業／商貿區主要集中於青山道、永康街及長順街一帶，上述用地劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶，亦可作非污染工業用途。「重建計劃」旁邊是宏昌大廈和部分長沙灣臨時家禽批發市場，這些地方部分劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作小學發展，而部分則劃為「休憩用地」地帶，長遠規劃作休憩用地用途。整體而言，目前深水埗區的休憩用地均沒有短缺情況，「鄰舍休憩用地」及「地區休憩用地」分別比標準多出 20 公頃和 12.5 公頃。由於在已發展的地區較難規劃面積較大的「地區休憩用地」，因此長沙灣分區計劃大綱圖的「地區休憩用地」比標準欠缺 11 公頃，而「鄰舍休憩用地」則比標準多出 3.4 公頃。規劃署亦致力於區內其他地方的新發展項目規劃更多休憩用地，例如於長沙灣海旁的海濱長廊，預計於 2024 年落成；而海達邨和維港匯均設有公共休憩用地。在「重建計劃」附近亦有長沙灣遊樂場和深水埗運動場等大型設施供居民使用。

39. 袁海文議員要求房屋署於會後提供區內樓宇與西九龍走廊緩衝區的距離，以便與「重建計劃」的設計作比較。他對部門未有採取其他方式評估噪音水平，以及政府日後或會發展宏昌大廈表示擔憂。他再次向社署查詢支援中心及其分處的選址事宜。
40. 余偉業先生回應表示，為配合支援中心新增的服務內容，社署會於「重建計劃」預留地方作上述中心的分處，以提供更完善的服務。
41. 袁海文議員建議合併支援中心及其分處，以方便有需要人士和妥善運用土地資源。
42. 余偉業先生表示，備悉議員意見。社署會研究合併的可行性，如未能找到合適選址，則須維持現行方案。
43. 覃德誠主席查詢，20 米的緩衝區是否足以減低交通噪音。
44. 陳成焜先生綜合回應表示，房屋署會與社署商討研究支援中心分處的事宜。由於是次「重建計劃」的住宅大廈直接面向西九龍走廊的立面比較小，較多是面向內園的單位，加上住宅大廈和西九龍走廊之間又會預留緩衝區，相信可減少受西九龍走廊交通噪音的影響。
45. 覃德誠主席總結表示，備悉文件內容，而在席議員並無強烈反對計劃，亦理解政府的做法是為了滿足市民的住屋需求；惟對當中的社福設施安排、交通噪音問題，以及日後長沙灣土地用途規劃感到憂慮，並期望部門能妥善處理受影響租戶的要求，以平衡地區上不同行業的發展。
46. 袁海文議員表示，由於尚有技術問題仍未解決，並會為鄰近居民帶來影響，因此他反對計劃。

47. 覃德誠主席表示，備悉議員意見並會記錄在案，期望部門能妥善處理議員的關注，並補充總結表示，大部分在席議員並不反對「重建計劃」。

(c) 擬議修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37》(深水埗區議會文件121/21)

48. 謝佩強先生和何婉貞女士以投影片輔助，介紹文件121/21。

49. 袁海文議員建議部門可參考麗翠苑換地補償的做法，將宏昌工廠大廈旁，以及西九龍走廊與荔枝角道交界的兩幅「政府、機構或社區」用地改劃為「休憩用途」地帶，以補償因「重建計劃」中而被改劃用途的休憩用地，並責成部門應盡量規劃較大面積的休憩空間。他續查詢「重建計劃」對長沙灣分區休憩用地供應的影響。

50. 覃德誠主席表示，區內存在土地實際用途與規劃不符的情況，查詢部門會否就改善區內的土地用途發展訂立時間表。

51. 吳美議員查詢，項目 E 是否屬於長沙灣分區。

52. 袁海文議員查詢，修訂項目 C、D 和 E 在完成相關發展項目後才改劃土地用途的原因。

53. 謝佩強先生綜合回應表示，項目 E 的地點位於大埔道近呈祥道一段，在長沙灣分區計劃大綱圖內。而修訂項目 C、D 和 E 的用地均在分區計劃大綱圖上劃作「綜合發展區」地帶，進行發展前須獲城規會批出規劃許可。規劃署一般會於有關發展計劃完成後，建議把「綜合發展區」用地改劃作其他適合的用途地帶，以反映有關用地發展完成後的狀況。據悉，土木工程拓展署預計於明年中完成有關搬遷現有批發市場，包括長沙灣臨時家禽批發市場和長沙灣蔬菜批發市場的可行性技術研究，相關政府部門會視乎研究結果，再考慮上述批發市場的搬

遷安排，而有關用地分別已劃為「休憩用途」和「政府、機構或社區」地帶，以及「住宅(甲類)」地帶。至於西九龍走廊與荔枝角道交界的「政府、機構或社區」用地，已預留給中華電力有限公司興建電力支站以維持區內日後的電力供應需求，因此署方不擬改劃該用地的土地用途。他續表示，目前長沙灣分區計劃大綱圖內的地區休憩用地有所欠缺，惟深水埗區整體的地區休憩用地及鄰舍休憩用地的規劃均足夠區內人口所需。現時區內較新發展的休憩用地較集中在新發展區，包括海達邨的公共休憩用地(約一公頃)、愛海頌的地面休憩用地(約 1 500 平方米)和將落成的維港匯公共休憩用地(不少於 3 600 平方米)和長沙灣海濱長廊(約 0.99 公頃)，以供區內居民使用。

54. 袁海文議員查詢，為何宏昌工廠大廈毗鄰的「政府、機構或社區」用地不能改劃為「休憩用地」，以及「重建計劃」沒有採用與麗翠苑相同的換地補償休憩用地的原因。

55. 覃德誠主席查詢，把上述用地預留發展小學是否已正式納入長遠規劃，以及現時有否規定在改劃土地用途時須於區內覓地補償。

56. 謝佩強先生綜合回應表示，因應教育局的要求，該「政府、機構或社區」用地須預留作興建一所 30 個課室的小學。此外，麗翠苑相關的改劃安排是因應當時情況而作出。如先前提及，近年有不少新發展的休憩用地，深水埗區內已規劃的休憩用地已足夠區內人口所需。規劃署亦會致力於區內物色其他合適的休憩用地。再者，宏昌工廠大廈附近已提供大型休憩設施。

57. 袁海文議員表示，「四小龍」一帶密度較高，擔憂私人項目提供的休憩用地未能滿足居民需要。此外，除了興建新校舍，該用地也可用作遷置區內的「火柴盒校舍」，建議教育局就實際需求評估資源分配。他續向規劃署查詢可否只限把該用地作發展學校或休憩用途。

58. 伍月蘭議員表示，區內不少舊式校舍出現結構問題，期望能妥善規劃區內的土地資源，以便進行遷置。

59. 覃德誠主席總結表示，備悉議員意見，大會同意擬議修訂項目 B 至 E，並擬就項目 A 向教育局查詢重置校舍及興建新校舍的可行性。有關改劃「政府、機構或社區」用地為休憩用地的建議，可留待適當時候再作討論。

2022年1月14日城市規劃委員會都會規劃小組委員會會議記錄的摘錄

荃灣及西九龍區

議程項目3

[公開會議]

S/K5/37A 擬修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》  
(都會規劃小組委員會文件第 1/22 號)

---

4. 秘書報告，其中一個建議修訂項目涉及一幅將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行發展的擬議公營房屋用地。為支持有關的發展建議，房委會委託顧問進行技術評估，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。其餘兩個修訂項目涉及把市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃圖中兩個已發展完成的項目納入上述分區計劃大綱圖內。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| 鍾文傑先生(主席)<br>以規劃署署長身分          | — | 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員；                      |
| 馮英偉先生<br>(副主席)                 | — | 為市區更新基金董事會前董事；                                 |
| 區英傑先生<br>以民政事務總署總<br>工程師(工程)身分 | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 何安誠先生                          | — | 目前與房委會、艾奕康公司及市建局有業務往來；                         |
| 余烽立先生                          | — | 為房委會建築小組委員會委員及投標小組委員會委員；                       |
| 黎庭康先生                          | — | 其前公司目前與房委會及市建局有業務往來；                           |
| 劉竟成先生                          | — | 為香港房屋協會委員，該協會現正與房屋署及市建局商討房                     |

屋發展事宜；

- 潘永祥博士
- 為市建局董事會前非執行董事、市建局轄下委員會的前主席／成員及市區更新基金董事會前董事。其配偶是房委會的執行機關房屋署的僱員，但並無參與規劃工作；以及
- 羅淑君女士
- 為市區更新基金董事會前董事。

5. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會採用的辦事程序與方法，由於分區計劃大綱圖上關乎上述公營房屋發展用地及市建局用地的建議修訂是由規劃署提出，委員涉及房委會及市建局的利益只須記錄在案，而他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

6. 以下規劃署及房屋署的代表此時獲邀到席上：

##### 規劃署

- 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／荃灣及西九龍
- 李穎琛女士
- 城市規劃師／荃灣及西九龍

##### 房屋署

- 陳成焜先生
- 房屋署高級建築師／13
- 高逸芙女士
- 建築師(101)
- 劉麗琪女士
- 房屋署高級規劃師／5
- 謝日佳先生
- 房屋署規劃師／19

李文光先生

房屋署高級土木工程師／3

伍雋立先生

房屋署土木工程師／36

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議作出的修訂如下：

- (a) 修訂項目 A—把現時由宏昌工廠大廈佔用的一幅政府土地(面積約 1.05 公頃)及一段丹荔街由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以進行公營房屋發展；
- (b) 修訂項目 B1 至 B4—改劃與《昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/A》覆蓋範圍接壤的地方，以理順土地用途地帶的界線，並反映發展完成後的情況；
- (c) 修訂項目 C 及 D—把兩幅市建局發展計劃圖(即《市建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃圖編號 S/K5/URA1/2》及《市建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃圖編號 S/K5/URA2/2》)上兩個已完成的發展項目納入分區計劃大綱圖上適當的用途地帶；以及
- (d) 修訂項目 E1 及 E2—把大埔公路一幅已用作住宅發展的用地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)7」地帶及顯示為「道路」的地方，以反映發展完成後的情況。

[余烽立先生及陳振光博士在簡介部分進行期間到席。]

8. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問及提出意見。

9. 主席及一些委員就宏昌工廠大廈用地進行擬議公營房屋發展(修訂項目 A)一事提出下列問題：

- (a) 擬議公營房屋發展項目與附近港鐵站之間的行人連接；
- (b) 擬議公營房屋發展項目與周邊發展項目在建築物高度方面的比較；
- (c) 鑑於長沙灣及深水埗兩區的長者設施(特別是安老院舍)不足，當局會否在擬議公營房屋發展項目內提供有關設施。倘進一步增加擬議的建築物高度，會否有空間可以容納更多政府、機構及社區設施；
- (d) 附近的政府用地(例如宏昌大廈及長沙灣臨時家禽批發市場)會規劃作何種用途；以及
- (e) 當局分別就深水埗區及長沙灣規劃區內的休憩用地供應提供資料，原因為何。

10. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 文件的圖 14 顯示，擬議的公營房屋發展項目距離港鐵長沙灣站及荔枝角站約 400 至 500 米，若以緩速步行，需時約 15 分鐘便可到達。該公營房屋發展項目與附近的現有公共屋邨有妥善的設施連接，居民可沿行人網絡找到日常生活所需，此外亦有完善的巴士及小巴服務接達。由於「道路」用途(包括行人設施)屬分區計劃大綱圖上經常准許的用途，相關的政府部門會趁此機會就行人環境作出適當必要的改善，以提升易行度；
- (b) 文件的圖 13 顯示，擬議公營房屋發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 152 米，與毗鄰的住宅發展項目(即星匯居)屬同一高度，並與周邊高層住宅發展項目約主水平基準上 108 至 185 米的建築物高度相若。擬議公營房屋發展項目雖然無可避免會減低周邊地方的視覺開揚度，並令現有觀景廊的闊度縮窄，使視覺通透度降低，惟整體而言，該發展項目的擬議建築物高度與周邊地方的建築物高度

並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展項目在視覺上與周邊的市區已建設區大致互相協調；

- (c) 《香港規劃標準與準則》最近就長者及幼兒服務／設施訂下規劃標準。根據有關的規劃標準，長沙灣規劃區內的安老院舍、社區照顧服務設施及幼兒中心供應不足。當中，安老院舍欠缺 515 個宿位、社區照顧服務設施欠缺 656 個名額，而幼兒中心欠缺 686 個名額。至於深水埗區，則欠缺 1 265 個安老院舍宿位。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂的要求屬長遠目標，有關設施的實際供應會視乎社會福利署在規劃和發展過程中的考慮因素和緩急優次而定。現時附近的公營房屋發展項目已設有各類政府、機構及社區設施。例如麗安邨、麗閣邨及元州邨均設有安老院舍，而當局亦建議在東南面西北九龍填海區一號地盤（東）的公營房屋發展項目，以及在南面嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫用地的綜合發展項目內闢設安老院舍。當局已把握機會在擬議公營房屋發展項目的整體可發展住用總樓面面積預留不少於 5% 總樓面面積（即約 2 963 平方米），供闢設合適的社福設施，而有關設施的種類會在諮詢相關的政府部門後再作決定。其後，當局會擬備規劃大綱，為該公營房屋發展項目提供詳細設計指引；
- (d) 在該擬議公營房屋發展項目用地的西北面是宏昌大廈及長沙灣臨時家禽批發市場。宏昌大廈及長沙灣臨時家禽批發市場有部分用地劃為「政府、機構或社區」地帶，另有部分則劃為「休憩用地」地帶。宏昌大廈已撥歸政府產業署作為政府物料貯存庫，而現時並無有關該大廈的搬遷時間表。土木工程拓展署現正進行技術評估，以研究把長沙灣臨時家禽批發市場和其他一些批發市場遷往青衣西北的可行性。預計有關的研究將於二零二二年完成。當局會根據相關用地現有用途的遷置情況，進一步檢討落實闢設擬議休憩用地及小學的計劃；以及

- (e) 在長沙灣規劃區內，已規劃的鄰舍休憩用地約有 3.7 公頃盈餘，而已規劃的地區休憩用地則有約 11.2 公頃缺口，但在深水埗區內，已規劃的鄰舍休憩用地及地區休憩用地分別約有 20 公頃及 12.5 公頃盈餘。擬議公營房屋發展項目將會提供不少於 800 平方米公眾休憩用地，而失去的休憩用地供應可經由附近現有及已規劃的供應彌補。例如，最近已竣工的海盈邨和海達邨，以及現時沿長沙灣海濱建造並預計在二零二四年竣工的公眾海濱長廊都會提供新的供應。

11. 兩名委員詢問有關擬議公營房屋發展用地的地盤限制如何影響建築物及公眾休憩用地的設計和布局。房屋署高級建築師／13 陳成焜先生回應表示，鑑於須劃設 15 米闊的空氣質素淨化區，加上西九龍走廊及荔枝角道會產生交通噪音，當局已在概念計劃中加入若干噪音緩解措施，包括後移建築物、採用平台設計、就建築物的座向及布局進行設計，以及安裝隔音窗等。為緩解來自周邊建築物的固定噪音可能造成的影響，擬議建築物的第 2 座會採用單方向設計。當局會沿面向西九龍走廊的地盤界線安裝隔音屏障，以緩減平台層上兒童遊樂場地所受到的噪音。此外，當局會在兩座大樓之間的地面闢設公眾休憩用地，以盡量增加毗鄰發展項目(包括星匯居)的視覺開揚度和通透度。

12. 一名委員詢問有關宏昌工廠大廈現有租戶的遷置安排，房屋署高級規劃師／5 劉麗琪女士回應表示，房委會於二零二一年五月二十四日已公布為受重建計劃影響的房委會工廠大廈租戶作出的清空安排，包括安排局限性投標，供優先競投房委會轄下其餘兩個工廠大廈的空置工廠單位。截至二零二二年一月初，四個工廠大廈(分別為業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈)合共有超過 60% 的租戶已經遷出或申請終止租約。

13. 主席表示，文件展示的計劃僅屬概念性質，當局會擬備規劃大綱，為擬議的公營房屋發展項目提供指引。在休憩用地供應方面，主席補充表示，當局一般會把握機會在市區更新項目或市區重建項目內提供更多休憩用地。就上述擬議公營房屋發展項目而言，當局將會為居民提供約 3 200 平方米休憩用

地，另會提供約 800 平方米的公眾休憩用地。關於公眾休憩用地的設計和布局，當局會在詳細設計階段再作改善。在社福設施方面，當局會在擬議公營房屋發展項目的整體可發展住用總樓面面積預留相當於不少於 5% 的總樓面面積，供闢設有關設施，而實際提供的設施種類將會有待相關政府部門之間的進一步磋商後決定。委員對分區計劃大綱圖的擬議修訂項目 A 大致不表反對。

14. 委員沒有就分區計劃大綱圖的其他建議修訂提出問題，並大致認為有關的修訂可予接受。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

15. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意附件 II 的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/37A》(展示時會重新編號為 S/K5/38)所載就《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》作出的建議修訂，以及附件 III 的該圖《註釋》適宜根據條例第 5 條展示供公眾查閱；以及
- (b) 採用附件 IV 所載《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/37A》(展示時會重新編號為 S/K5/38)經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

16. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝規劃署及房屋署的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

長沙灣規劃區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 <sup>#</sup>	24.33 公頃	9.64 公頃	13.18 公頃	- 11.15 公頃
類舍休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 <sup>#</sup>	24.33 公頃	27.49 公頃	28.01 公頃	+ 3.68 公頃
中學	每 40 名 12 至 17 歲青少年設一間 全日制學校課室	330 課室	185 課室	185 課室	-145 課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童設一間全 日制學校課室	396 課室	431 課室	491 課室	+ 95 課室
幼稚園／幼兒園	每 1,000 名 3 至 6 歲以下兒童設 34 間課室	129 課室	159 課室	171 課室	+ 42 課室
警區警署	每 200,000 至 500,000 人設一間	0	1	1	+ 1
分區警署	每 100,000 至 200,000 人設一間	1	2	2	+ 1
醫院	每 1,000 人 設 5.5 張床位 <sup>^</sup>	1,407 張床位	1,305 張床位	1,805 張床位	+ 398 張床位
診所／健康中心	每 100,000 人 設一間	2	3	3	+ 1
裁判法院 (8 個法庭)	每 660,000 人 設一間	0	0	0	0
幼兒中心	每 25,000 名兒童 設 100 個資助名 額 <sup>#@</sup>	973 個名額	339 個名額	339 個名額	- 634 個名額
綜合青少年 服務中心	每 12,000 名 6 至 24 歲人士設一間 <sup>#</sup>	3	3	3	0
綜合家庭 服務中心	每 100,000 至 150,000 人設一間 <sup>#</sup>	1	3	3	+ 2

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
長者地區中心	每個人口約170,000人或以上的新發展區設一間 <sup>#</sup>	N.A.	1	1	N.A.
長者鄰舍中心	每個人口15,000至20,000人的新建和重新發展的住宅區設一間(包括公營及私營房屋) <sup>#</sup>	N.A.	7	7	N.A.
社區照顧服務設施	每1,000名65歲或以上長者設17.2個資助服務名額 <sup>#*@</sup>	1,246個名額	519個名額	710個名額	- 536個名額
安老院舍	每1,000名65歲或以上長者設21.3個資助床位 <sup>#@</sup>	1,543張床位	1,046張床位	1,106張床位	- 437張床位
圖書館	每200,000人設一間分區圖書館 <sup>π</sup>	1	2	2	+ 1
體育中心	每50,000至65,000人設一間 <sup>#</sup>	3	3	3	0
運動場／運動場館	每200,000至250,000人設一個／一間 <sup>#</sup>	0	1	1	+ 1
游泳池場館 – 標準池	每287,000人設一個場館 <sup>#</sup>	0	2	2	+ 2

註：

長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/38的設施及休憩用地供應已計算在內。

長沙灣規劃區的規劃居住人口約為243,400人。如包括流動人口，整體規劃人口約為255,900人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

<sup>#</sup> 有關要求不包括規劃流動人口。

<sup>^</sup> 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。

<sup>\*</sup> 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

<sup>@</sup> 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

<sup>π</sup> 小型圖書館亦計算在《香港規劃標準與準則》的要求之內。

深水埗區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 <sup>#</sup>	49.33 公頃	53.58 公頃	62.05 公頃	+ 12.72 公頃
類舍休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 <sup>#</sup>	49.33 公頃	61.09 公頃	69.86 公頃	+ 20.53 公頃
中學	每 40 名 12 至 17 歲青少年設一間 全日制學校課室	639 課室	758 課室	758 課室	+ 119 課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童設一間全 日制學校課室	844 課室	807 課室	915 課室	+ 71 課室
幼稚園／幼兒園	每 1,000 名 3 至 6 歲以下兒童設 34 間課室	274 課室	328 課室	364 課室	+ 90 課室
警區警署	每 200,000 至 500,000 人設一間	1	1	1	0
分區警署	每 100,000 至 200,000 人設一間	2	2	3	+ 1
醫院	每 1,000 人 設 5.5 張床位 <sup>^</sup>	2,835 張床位	1,305 張床位	1,805 張床位	-1,030 張床位
診所／健康中心	每 100,000 人 設一間	5	5	6	+ 1
裁判法院 (8 個法庭)	每 660,000 人 設一間	0	1	1	+ 1
幼兒中心	每 25,000 名兒童 設 100 個資助名 額 <sup>#@</sup>	1,973 個名額	546 個名額	746 個名額	-1,227 個名額
綜合青少年 服務中心	每 12,000 名 6 至 24 歲人士設一間 <sup>#</sup>	6	7	8	+ 2
綜合家庭 服務中心	每 100,000 至 150,000 人設一間 <sup>#</sup>	3	5	5	+ 2

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
長者地區中心	每個人口約170,000人或以上的新發展區設一間 <sup>#</sup>	N.A.	3	3	N.A.
長者鄰舍中心	每個人口15,000至20,000人的新建和重新發展的住宅區設一間(包括公營及私營房屋) <sup>#</sup>	N.A.	13	15	N.A.
社區照顧服務設施	每1,000名65歲或以上長者設17.2個資助服務名額 <sup>#*@</sup>	2,489個名額	1,137個名額	1,621個名額	-868個名額
安老院舍	每1,000名65歲或以上長者設21.3個資助床位 <sup>#@</sup>	3,083張床位	1,776張床位	1,896張床位	-1,187張床位
圖書館	每200,000人設一間分區圖書館 <sup>π</sup>	2	4	5	+3
體育中心	每50,000至65,000人設一間 <sup>#</sup>	7	6	8	+1
運動場／運動場館	每200,000至250,000人設一個／一間 <sup>#</sup>	1	1	2	+1
游泳池場館 – 標準池	每287,000人設一個場館 <sup>#</sup>	1	3	3	+2

註：

深水埗區議會內的分區計劃大綱圖 (S/K4/30, S/K5/38, S/K16/16, S/K20/30 (部分)及S/SC/10 (部分)) 的設施及休憩用地供應已計算在內。

深水埗區議會的規劃居住人口約為493,400人。如包括流動人口，整體規劃人口約為515,600人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

<sup>#</sup> 有關要求不包括規劃流動人口。

<sup>^</sup> 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。

<sup>\*</sup> 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

<sup>@</sup> 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

<sup>π</sup> 小型圖書館亦計算在《香港規劃標準與準則》的要求之內。