

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第10866號
供城市規劃委員會於 2022 年 9 月 16 日考慮

《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》
考慮申述編號 TPB/R/S/K5/38 - R1 至 R9
和意見編號 TPB/R/S/K5/38-C1 至 C17

《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》

考慮申述編號 **TPB/R/S/K5/38-R1 至 R9**
和意見編號 **TPB/R/S/K5/38-C1 至 C27**

修訂項目	申述人	提意見人
<u>申述事項</u>	總數：9	總數：27
<u>項目A</u> 把宏昌工廠大廈及毗連的一段丹荔街由「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	<u>支持(6)</u> R1 至 R6：個別人士 <u>反對項目 A(2)</u>	<u>反對項目 A(25)</u> <u>與 R1 至 R9 有關</u> C1 至 C4：個別人士
<u>項目B3及B4</u> 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」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶，並訂明建築物高度限制	R7 及 R8：個別人士 <u>反對項目 A 及就項目 B3、B4、E1 及 E2 提出意見(1)</u>	<u>與 R1 有關</u> C5：個別人士 <u>支持 R8</u> C6：個別人士
<u>項目E1及E2</u> 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」地帶及顯示為「道路」的地方	R9：個別人士	<u>支持 R9</u> C7：個別人士
<u>非申述事項</u>		<u>沒有指明相關申述</u> C8 至 C25：個別人士
<u>項目B1</u> 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		<u>就項目 A 提出意見(2)</u> C26 及 C27(亦為 R9)：個別人士

修訂項目	申述人	提意見人
項目B2 把介乎長沙灣徑及興華街的一段長沙灣道由「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 項目C 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，以及訂明建築物高度限制 項目D 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，以及訂明建築物高度限制		

註：申述和意見的電子複本已透過電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。整套申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_K5_38.html，以及存放於規劃署分別位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套複本存放於城市規劃委員會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2022年1月28日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/38》(下稱「分區計劃大綱圖」)(附件I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖的修訂項目載於附件II的修訂項目附表，而申述地點的位置則在圖H-1a至H-1c上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到9份申述，全屬有效。2022年4月29日，城規會公布申述的內容，為期3星期。在公布期屆滿後，城規會共收到27份意見，全屬有效。
- 1.3 2022年8月19日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。

- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件III**。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目A – 在宏昌工廠大廈用地的擬議公營房屋發展

- 2.1 為配合《長遠房屋策略》所確定的房屋需求，當局邀請香港房屋委員會(下稱「房委會」)研究重建轄下工廠大廈為公營房屋的可行性。《2020年施政報告》及《2021年施政報告》附篇公布，房委會的初步研究結果指出重建4幅工廠大廈用地(包括火炭的穗輝工廠大廈、九龍灣的業安工廠大廈、葵涌的葵安工廠大廈及長沙灣的宏昌工廠大廈)，可望在2031年及以後提供約4 800個單位。可行性研究結果顯示把該4幅用地用作房屋發展是技術上可行。首兩幅工廠大廈用地所屬的分區計劃大綱圖而提出的申述和意見，城規會已分別於2022年7月22日及2022年8月19日作出考慮。當局稍後會就重建葵安工廠大廈而對相關分區計劃大綱圖作出所需的修訂。為協助推行房委會重建宏昌工廠大廈的建議，宏昌工廠大廈用地及毗連的一段丹荔街經已在分區計劃大綱圖上改劃為「住宅(甲類)11」地帶(圖H-1a)。

項目B1至B4 – 因應市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃圖而理順用途地帶界線

- 2.2 市建局的昌華街／長沙灣道發展計劃於2021年9月24日根據《市區重建局條例》第25條展開。《昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號S/K5/URA3/A》於2021年12月17日獲城規會同意，其後於2022年1月28日，城規會根據條例第5條展示《市區重建局發展計劃草圖編號S/K5/URA3/1》，以供公眾查閱。城規會亦將會在是次會議考慮有關發展計劃草圖的申述和意見。
- 2.3 項目B1至B4所涉地點毗鄰上述發展計劃草圖。該等修訂旨在理順用途地帶的界線，並反映現時用地的狀況(圖H-1a)。

項目 C 至 E2 – 在分區計劃大綱圖上反映已完成的發展

- 2.4 3個住宅發展項目(包括兩個先前分別由市建局發展計劃圖所涵蓋位於荔枝角道／桂林街和醫局街及海壇街／桂林街和北河街的發展，以及一個位於大埔道劃為「綜合發展區」地帶的發展)已經完成，所在之處已改劃為合適的用途地帶，以及訂明合適的發展限制，以反映已發展的狀況(圖H-1b及H-1c)。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.5 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂，並藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

對分區計劃大綱圖作出的修訂

- 2.6 2022年1月14日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意有關《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37》的擬議修訂適宜根據條例第5條展示。相關的都會規劃小組委員會文件第1/22號載於城規會網頁(<https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html#2022>)，而小組委員會會議記錄的摘錄則載於附件V。《長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/38》其後於2022年1月28日刊憲。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 2021年11月9日，當局就重建宏昌工廠大廈作公營房屋發展的建議以及對分區計劃大綱圖的擬議修訂，諮詢深水埗區議會。深水埗區議會普遍支持擬議公營房屋發展，以及對分區計劃大綱圖所作的擬議修訂，但有個別議員就交通噪音、發展密度及失去休憩用地方面，反對項目A的擬議公營房屋發展。議員提出的其他關注事項包括空氣流通影響、本土工業／職位的流失、剩餘「休憩用地」地帶的長遠規劃，以及如何善用樓面面積提供福利設施。深水埗區議會會議記錄的摘要載於附件IV。

3.2 當局亦於2021年11月15日就重建宏昌工廠大廈諮詢深水埗西分區委員會，該委員會普遍支持擬議公營房屋發展。

分區計劃大綱草圖在刊憲後的諮詢

3.3 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，深水埗區議員已獲邀就有關擬議修訂向城規會秘書提出書面意見，城規會沒有收到深水埗區議員所提交的申述或意見。

4. 申述地點

4.1 申述地點及其周邊地方

項目A的申述地點(項目A地點)

4.1.1 項目A地點面積約1.05公頃，是一幅政府土地，劃為「休憩用地」地帶，目前建有宏昌工廠大廈及一段公共道路(即丹荔街)(圖H-2a)。宏昌工廠大廈於1984年落成，房委會按接管令管理該物業，目前是一幢11層高的分層工廠大廈，建築物高度約為主水平基準上42米，共有1 020個出租工廠單位。

4.1.2 項目A用地先前劃為「住宅(甲類)」地帶。因應政府採取的短中期措施以加快房屋供應，當局在荔枝角道與東京街交界物色了一幅「休憩用地」(面積約2.3公頃)，用作公營房屋發展，並於2013年改劃為「住宅(甲類)」地帶(其後發展為居者有其屋(下稱「居屋」)項目，即麗翠苑)(圖H-5)。在同一次分區計劃大綱圖修訂中，大部分被宏昌工廠大廈、宏昌大廈和長沙灣臨時家禽批發市場所佔的範圍由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以彌補當時所失去的「休憩用地」，其餘部分則改劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作一間小學，以便滿足教育局的要求(圖H-2a及H5)。

4.1.3 項目A地點四周主要是住宅發展，並設有各項政府、機構及社區設施和休憩用地，包括深水埗運動場、長沙灣遊樂場、興華街西遊樂場及深水埗公園(圖H-6)。丹

荔街的東面有兩幢工業／工業－辦公室樓宇(劃為「住宅(戊類)」地帶)、一個加油站及一個住宅發展(名為星匯居)。東面較遠處的發祥街後方已劃作「住宅(甲類)」地帶，預留作公營房屋發展。該「住宅(甲類)」地帶的西面部分現時是長沙灣蔬菜批發市場，東面部分則是正在施工的公營房屋發展(即西北九龍填海區一號地盤(東))(圖H-5)。西南面西九龍走廊後方有多項政府、機構及社區設施及學校，及現時有兩個貨倉的「綜合發展區」用地會預留作綜合發展用途(圖H-5)。

- 4.1.4 西北鄰是宏昌大廈和長沙灣臨時家禽批發市場，所涉及用地有部分劃為「政府、機構或社區」地帶(預留作一間小學發展)，部分劃為「休憩用地」地帶。北面 and 東北面荔枝角道後方是教育／社區設施和公營房屋發展(圖H-2a及H-5)。

項目 A 地點的擬議公營房屋發展

- 4.1.5 項目A地點劃為「住宅(甲類)11」地帶，最高總地積比率限制訂為9倍，住用地積比率不得超過7.5倍，最高建築物高度限制訂為主水平基準上152米(圖H-2a)。該用地的擬議地積比率限制與分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶所訂的相同，亦參考了毗鄰住宅發展(即星匯居)的建築物高度限制(即主水平基準上152米)。
- 4.1.6 當局會根據《香港規劃標準與準則》就鄰舍休憩用地所訂的規定(即每人1平方米)，在平台花園提供不少於3 240平方米的鄰舍休憩用地。此外，擬議房屋發展會一併於地面提供不少於800平方米的公眾休憩用地予公眾享用。公眾休憩用地落成後會交由相關政府部門負責管理和維修保養(繪圖H-1a及H-1b)。
- 4.1.7 公營房屋的發展地盤面積約為0.79公頃。根據房委會的概念計劃，初步主要發展參數如下，而概念計劃的圖則(包括平面圖及立視圖)則載於繪圖H-1a至H-1c：

發展地般面積 ⁽ⁱ⁾	約 0.79 公頃
最高地積比率	9 倍
- 住用地積比率	7.5 倍
- 非住用地積比率	1.5 倍
最高建築物高度	主水平基準上 152 米
樓宇樓目	2 幢
單位樓目	約 1 200 個
預計人口 ⁽ⁱⁱ⁾	約 3 240 人
福利設施 (視乎詳細設計而定) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	相等於整體可發展住用總樓面面積不少於5%的樓面面積會預留作提供福利設施之用，當中可能包括下列設施： - 兒童之家 - 弱智人士輔助宿舍 - 短期食物援助服務隊 - 濫用精神藥物者輔導中心 - 長者日間護理中心 - 自閉症人士支援中心分處 - 精神病康復者家長／親屬資源中心分處 - 邊緣社群支援計劃
其他設施	零售設施(視乎房屋署(下稱「房署」)所作的零售研究而定)
為居民而設的休憩用地	根據《香港規劃標準與準則》提供面積不少於 3 240 平方米的休憩用地(即每人 1 平方米)
公眾休憩用地	於地面提供不少於 800 平方米的公眾休憩用地
泊車設施	根據《香港規劃標準與指引》提供附屬泊車位及上落客貨區
目標落成年份	2030/2031 年

備註：

- (i) 發展地盤不包括公共道路，而用地範圍主要依循宏昌工廠大廈現有接管令的界線，並須理順該用地與毗連政府產業署的宏昌大廈的共同界線。用地的範圍會於詳細設計階段進一步修改。
- (ii) 平均住戶人數假設為 2.7 人，作為技術評估的基礎。
- (iii) 技術評估已包括上述擬議福利設施，其樓面面積可獲豁免計算在分區計劃大綱圖所訂明的地積比率內。福利設施的選址、類別及實際供應，將視乎房委會的詳細設計及諮詢相關政府部門後而定。

項目 B3 及 B4 的申述地點(項目 B3 及 B4 地點)

- 4.1.8 因應上文第2.2及2.3段所述的《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號S/K5/URA3/1》，當局藉此機會改劃毗鄰該發展計劃草圖覆蓋範圍的地方，以理順用途地帶的界線和反映現時用地的狀況(圖H-1a)。
- 4.1.9 項目B3及B4的地點分別涵蓋長沙灣道部分現有工業大廈及部分長沙灣徑。這兩個地點於深水埗運動場與長沙灣工業／商業區的東面部分之間。長沙灣工業／商業區內夾雜多幢工商業樓宇，該區主要劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶(圖H-2b)。

項目 E1 及 E2 的申述地點(項目 E1 及 E2 地點)

- 4.1.10 項目E1地點劃為「住宅(丙類)7」地帶，最高總樓面面積為6 717平方米，最高建築物高度為主水平基準上124米，而最大上蓋面積為50%，以反映於2014年落成的低層住宅發展（即翠雅山）的現況。項目E2地點則劃作顯示為「道路」的地方，以反映該住宅發展前端大埔道的現時走線(圖H-1c及H-2d)。
- 4.1.11 這兩個地點被南面及北面劃作「綠化地帶」的樹木、林地及灌木包圍，西南面則有宗教機構，沿大埔道則有一些低層住宅發展劃作「住宅(丙類)」地帶(圖H-1c及H-2d)。

其他申述地點

- 4.1.12 項目B1、B2、C及D不涉及任何申述。這些申述地點的位置載於圖H-1a、H-1b、H-2b及H-2c，以供參閱。

4.2 規劃意向

上述申述地點所涉土地用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 項目A的「住宅(甲類)11」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建

築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

- (b) 項目 B3 及 B4 的「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(3)」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－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。
- (c) 項目 E1 的「住宅(丙類)7」地帶的規劃意向，主要是作低至中密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在 9 份申述中，有 6 份由個別人士提交的申述(**R1** 至 **R6**)表示支持就分區計劃大綱圖而提出的重建項目，但沒有指明涉及的修訂項目及提出具體意見；另有 3 份由其他個別人士提交的申述(**R7** 至 **R9**)表示反對項目 A。此外，一份申述(**R9**)亦就項目 B3、B4、E1 及 E2 提出意見。

5.1.2 申述(**R7** 至 **R9**)提出的主要理由／意見和政府部門所作的回應撮述於下文第 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

備悉 **R1** 至 **R6** 表示支持的意見。

5.3 表示反對的申述

項目 A

5.3.1 用地作房屋發展的合適度

主要理由／意見	申述編號
(1) 在有關地點興建公營房屋不應凌駕其他考慮因素，包括對周邊地區造成負面的空氣流通及視覺影響。	R9
回應	
(a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求，包括研究重建房委會轄下工廠大廈作公營房屋用途的可行性。房委會的初步研究結果顯示，4 幢工廠大廈的地點可望在 2031 年及以後提供約 4 800 個單位。宏昌工廠大廈的用地適合作住宅發展，並可在 10 年內（即於 2031 年或之前竣工）提供約 1 200 個公營房屋單位。 (b) 多項技術評估包括交通、排污、空氣質素、噪音、空氣流通及視覺方面的結果顯示，把宏昌工廠大廈重建作公營房屋是技術上可行，房委會會在詳細設計階段落實適合的緩解／改善措施。	

5.3.2 對宏昌工廠大廈租戶的影響

主要理由／意見	申述編號
(1) 有關補償及遷置安排並不足夠。	R7
(2) 重建宏昌工廠大廈會導致小企業倒閉及影響小企業生計，並引致員工失業。從宏昌工廠大廈的租用率可見，社會對租金便宜的工業單位需求殷切。	R7、R9

回應

關於(1)和(2)：

- (a) 清拆、補償及遷置安排不屬於分區計劃大綱圖的範疇，亦不屬於城規會的職權範圍。應由房委會按其現行的清拆及相關安排另行處理。

協助遷置

- (b) 房委會表示，轄下工廠大廈以商業原則營運，並以 3 年定期租約形式租予租戶。根據租約，房委會有權在給予租戶 3 個月通知後終止租約，而租戶在法律上或合約上無權獲得遷置或任何形式的補償。為了協助租戶搬遷，房委會已提早通知受重建／清拆計劃影響的租戶；提供特惠津貼；提供局限性投標的機會，以競投房委會餘下兩個工廠大廈(即葵涌的晉昇工廠大廈及屯門的開泰工廠大廈)的空置單位；以及為合資格受影響租戶／暫准證持有人提供其他現金款項。房委會提供的各項津貼及現金款項，應該可為受影響租戶提供一定的協助。
- (c) 除個別通知受影響租戶有關當局作出的不同安排外，房委會亦曾在不同場合與工廠大廈的租戶代表會面，詳細解釋有關安排。房委會會繼續與受影響租戶保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。

工業處所的替代選址

- (d) 房委會表示，截至 2021 年 12 月，私人分層工廠大廈的空置單位面積為 92 萬平方米，當中亦有與宏昌工廠大廈樓齡、面積、租金或地區等大致相若的單位。這些私人工業大廈的單位可為有意繼續經營的受影響租戶提供替代選址。
- (e) 雖然重建宏昌工廠大廈會導致失去約 34 760 平方米的工業總樓面面積⁽¹⁾，但政府已推出兩輪鼓勵工廈活化的措施，以便工業大廈進行整幢改裝／以較高密度進行重建。根據「活化計劃 2.0」獲批准在重建後增加的地積比率 20%的規劃申

⁽¹⁾ 根據由房委會建議的換算系數計算(即 1 平方米內部樓面面積等同 1.33 平方米總樓面面積)。

請，可在短至中期內為香港帶來額外 24 萬平方米的工業樓面面積。部分新增的樓面空間位於項目 A 地點西北面約 500 米的長沙灣工業／商貿區，可為當區提供一些就業機會。

5.3.3 政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 宏昌工廠大廈原劃為「休憩用地」地帶，以補償一幅因用作居屋發展而失去的「休憩用地」。宏昌工廠大廈用地應維持為「休憩用地」地帶，以發展休憩用地。	R8
(2) 政府並無打算落實已規劃的「休憩用地」地帶。長沙灣區的地區休憩用地供應短缺。	R9
(3) 該區有很多高層住宅發展，人口稠密，但卻沒有足夠的政府、機構及社區設施／休憩用地應付該區的未來人口。	R8
回應	
關於上文(1)至(3)：	
<u>休憩用地供應</u>	
(a) 衡量休憩用地的供應是按照《香港規劃標準與準則》的規定，並已考慮項目A地點及市建局的昌華街／長沙灣道發展計劃內的擬議發展的新增人口(附件VI)。於長沙灣規劃區，已規劃鄰舍休憩用地多出標準約3.7公頃。而從更廣泛層面衡量的地區休憩用地方面，長沙灣規劃區已規劃地區休憩用地欠約11.2公頃，但按深水埗區計算，相關休憩用地則多出約12.7公頃(附件VII)。休憩用地的整體供應大致上足以應付已規劃人口的需求。 (b) 此外，擬議公營房屋發展會於地面會提供不少於800平方米的公眾休憩用地，當局亦會按照《香港規劃標準與準則》的要求(即每人1平方米)，於平台花園闢設不少於3 240平方米的鄰舍休憩用地(圖H-1b)。擬議發展可善用有關用地，以提	

供需求殷切的公營房屋單位，從而應付房屋供應不足的問題，並使公眾休憩用地可得以盡早落實。

- (c) 現時項目A地點的500米範圍內有數個主要的休憩用地及體育設施，包括深水埗運動場、長沙灣遊樂場、興華街西遊樂場及深水埗公園(圖H-6)。

政府、機構及社區設施

- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關政府決策局／部門的評估，除中學學位、安老院舍和幼兒中心外，現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付預計人口的需求⁽²⁾(附件VI)。由於中學學位的供應是以全港整體基礎進行規劃，長沙灣規劃區不足的學位可由深水埗區的學額補足(附件VII)。為長者及幼兒設施所訂的標準屬長遠目標，而實際的設施供應則須由社會福利署(下稱「社署」)在規劃和發展過程時因應情況作出考慮。
- (e) 按社署的要求，多項福利設施(相等於整體可發展住用總樓面面積不少於5%的樓面面積)已納入宏昌工廠大廈用地的擬議房屋發展。政府將繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務，配合區內對福利服務的持續需求。市建局的昌華街／長沙灣道發展計劃亦會提供多項政府、機構及社區設施，包括醫療及衛生服務和重置一個附有更佳設施的室內康樂中心。

⁽²⁾ 房委會的公營房屋發展和市建局的昌華街／長沙灣道發展計劃所帶來的規劃人口已計算在內。就發展計劃草圖所提出的申述和意見會由城規會在同一會議上考慮。

5.4 提出意見的申述

主要理由／意見	申述編號
<u>項目 B3 及 B4</u> (1) 擬議政府、機構及社區綜合大樓會使休憩用地的範圍進一步減少，令休憩用地的質素下降。	R9
<u>項目 E1 及 E2</u> (2) 減少「綠化地帶」範圍對公眾是一種損失。	R9
回應	
關於(1)： (a) 項目 B3 及 B4 是因應市建局發展計劃圖而理順用途地帶界線，以反映現時用地的狀況(圖 H-2b)。市建局發展計劃內的擬議政府、機構及社區綜合大樓並非是次分區計劃大綱圖所涵蓋的擬議修訂。上文第 5.3.3(a)至(c)段就休憩用地供應所作的回應亦適用。	
關於(2)： (b) 項目 E1 及 E2 地點先前劃為「綜合發展區」地帶（80%）及「綠化地帶」（20%），而有關私人住宅發展已於 2001 年獲批規劃許可，並於 2014 年落成。這些地點已由「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，以分別反映已完成的發展及大埔道的走線(圖 H-2d)。	

6. 對申述的意見

6.1 城規會收到27份由個別人士提交的意見，當中25份(C1至C25)表示反對項目A，兩份(C26及C27(亦為R9))就項目A提出意見。其中，C1至C4就R1至R9提出意見，C5就R1提出意見，而C6及C7則分別支持R8及R9。

- 6.2 該等意見提出的主要關注事項與反對理由內容大致相若，詳載於上文第5.3段，而在申述中未有提及的其他主要意見則撮述如下：

6.2.1 有關地點是否合適

主要理由／意見	意見編號
(1) 有關地點狹小，並不適合作房屋發展，房屋單位數目有限並未能解決房屋短缺的問題。	C1、 C8、C9
(2) 把宏昌工廠大廈改劃作公營房屋發展，有違政府先前作出的承諾。當區居民對用地發展為休憩用地有合理期望。	C6、 C8、C13
回應	
關於(1)：	
(a) 請參閱上文第5.3.1(a)及(b)段就有關用地是否合適所作的回應。	
關於(2)：	
(b) 請參閱上文第5.3.3(a)至(c)段就休憩用地方供應所作的回應。	

6.2.2 替代方案

主要理由／意見	意見編號
(1) 應考慮將宏昌大廈、長沙灣蔬菜批發市場及長沙灣臨時家禽批發市場用作公營房屋發展(圖H-5)。	C8、C9、 C13
(2) 宏昌工廠大廈應保留作工業用途，或是活化作政府、機構及社區、食肆、商店或博物館用途。	C4、C7、 C11、C12、 C14、C17、 C26

回應
關於(1)及(2)： (a) 請參閱上文第5.3.1(a)及(b)段就有關用地是否合適所作的回應。 (b) 政府將持續協力尋找合適用地作房屋發展。如有其他具潛力的用地被視為適宜用作公營房屋發展，相關政府決策局／部門將進一步按情況檢視把用地作有關發展是否可行及合適，以便增加房屋用地供應。儘管如此，就土地用途的兼容性及其技術上的可行程度而言，項目A地點本身已確定適宜用作公營房屋發展。關於把位於長沙灣不同地點的用地作公營房屋發展的建議，這些用地已預留作各個指定的規劃用途。

6.2.3 其他方面

主要理由／意見	意見編號
(1) 重建宏昌工廠大廈作公營房屋發展會對周邊地區(包括毗鄰的住宅發展星匯居)在環境、空氣流通和視覺方面造成負面影響。擬建樓宇會遮擋星匯居的景觀，形成屏風效應。	C8 、 C9 、 C10 、 C13 、 C15 、 C18 、 C25
(2) 在疫情期間，當區居民需要有足夠的休憩用地／康樂設施，以維持社交和身心健康。	C2 、 C3 、 C7
(3) 公營房屋發展範圍內的所有擬議休憩用地，都應開放予公眾享用。	C10
(4) 在補償及遷置安排方面，當局對宏昌工廠大廈租戶的諮詢不足。	C11
回應	
關於(1)： (a) 多項技術評估(包括環境評估、空氣流通專家評估及視覺評估等)已確定擬議公營房屋發展在技術上可行。倘在詳細設	

計階段落實合適的緩解／改善措施，有關發展不會造成無法克服的技術問題。

- (b) 建議採用多項設計特色，包括多於 15 米闊的建築物間距、建築物後移及透風的平台設計，以盡量減少擬議發展對周邊的行人風環境可能造成的影響(繪圖 H-1a 及 H-1c)。此外，當局將在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。
- (c) 擬議公營房屋發展在視覺上與周邊的城市環境(有多個現有／已規劃的高層住宅發展項目)(繪圖 H-2a 至 H-2f)大致互相協調。設計布局及建築物後移已充分顧及星匯居的樓宇布局，同時亦符合相關規定，即在有關用地中間預留約 15 米的通風走廊及闢設公眾休憩用地(繪圖 H-1a)。
- (d) 根據城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 41)，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。視覺影響評估／視覺評估主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響。

關於(2)：

- (e) 請參閱上文第 5.3.3(a)至(c)段就有關休憩用地供應所作的回應。根據《香港規劃標準與準則》的要求，體育／康樂設施的供應足以應付規劃人口的需求。

關於(3)：

- (f) 請參閱上文第 5.3.3(b)段就有關休憩用地供應所作的回應。

關於(4)：

- (g) 請參閱上文第 5.3.2(a)至(c)段就有關協助搬遷所作的回應。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (b) 環境保護署署長；
- (c) 房屋署署長；
- (d) 工業貿易署署長；以及
- (e) 政府產業署署長。

7.2 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們對各項申述和意見沒有意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 醫務衛生局局長；
- (d) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (e) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (i) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (j) 路政署總工程師／九龍；
- (k) 運輸署署長；
- (l) 警務處處長；
- (m) 機電工程署署長；
- (n) 消防處處長；
- (o) 食物環境衛生署署長；
- (p) 衛生署署長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 社會福利署署長；
- (s) 地政總署九龍西地政專員；
- (t) 民政事務總署深水埗民政事務專員；
- (u) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (v) 土木工程拓展署南拓展處處長；以及
- (w) 土木工程拓展署西拓展處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 至 **R6** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R7 至 R9，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求。宏昌工廠大廈用地適合作住宅發展，以增加房屋供應。有關發展與周圍環境並非不相協調。相關技術可行性研究已確定重建宏昌工廠大廈是技術上可行，以及與周邊土地用途兼容(**R8**)；
- (b) 相關技術評估確認，有關的公營房屋發展不會在技術方面造成無法克服的影響，以及在視覺方面可能造成的影響非不可接受，只要在詳細設計階段推行適當的緩解／改善措施(**R9**)；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》及有關政府決策局／部門的評估，長沙灣規劃區和深水埗區現有和已規劃的政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付預計人口的需求。至於長者及幼兒設施，社會福利署會在規劃與發展階段按情況考慮有關的供應，以期滿足需求和達到長遠目標(**R8** 及 **R9**)；
- (d) 雖然擬議發展會使已規劃的休憩用地減少，但有關發展可提供需求殷切的公營房屋單位，從而應付房屋供應不足的問題，並使不少於 800 平方米的公眾休憩用地可得以盡早落實。現時用地四周有數個主要的休憩用地及體育設施。在深水埗區已規劃的地區休憩用地和鄰舍休憩用地均有盈餘。休憩用地的整體供應並非不可接受(**R8** 及 **R9**)；
- (e) 重建宏昌工廠大廈作住宅用途，不會對長沙灣工業／商貿區內工業樓面面積的供應造成影響。透過「活化計劃

2.0」，長沙灣工業／商貿區內亦可在短至中期內增加工業樓面面積，為當區提供就業機會(R7 及 R9)；以及

- (f) 清拆、補償及遷置安排不屬於分區計劃大綱圖的範疇，亦不屬於城市規劃委員會的職權範圍(R7 及 R9)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第8條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》(縮圖)
附件 II	《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》的修訂項目附表
附件 III	有關《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》的申述人和提意見人名單
附件 IV	2021 年 11 月 9 日深水埗區議會會議記錄摘錄
附件 V	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摘錄
附件 VI	長沙灣規劃區的主要社區設施和休憩用地供應
附件 VII	深水埗區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1a 至 H-1c	修訂項目 A 的概念計劃圖
繪圖 H-2a 至 H-2f	修訂項目 A 的電腦合成照片
圖 H-1a 至 H-1c	申述地點的位置圖
圖 H-2a 至 H-2d	申述地點的平面圖
圖 H-3a 至 H-3d	申述地點的航攝照片
圖 H-4a 至 H-4k	申述地點的實地照片
圖 H-5	修訂項目 A 周邊發展的建築物高度圖
圖 H-6	深水埗的行人通道網絡及休憩用地

規劃署

2022 年 9 月