

城市規劃委員會文件第 10865 號  
考慮日期：2022 年 9 月 16 日

《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1》  
考慮申述編號 TPB/R/S/K5/URA3/1-R1 至 R270  
和意見編號 TPB/R/S/K5/URA3/1-C1 至 C32

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖 編號 S/K5/URA3/1》 (下稱「發展計劃圖」)	<p>總數：270</p> <p><u>支持(268)</u></p> <p><b>R1 至 R268：</b> 個別人士</p> <p><u>反對(2)</u></p> <p><b>R269 及 R270：</b> 個別人士</p>	<p>總數：32</p> <p><u>支持(17)</u></p> <p><b>C1：</b> 市區重建局(下稱「市建局」) (對 R1 至 R270 作出回應)</p> <p><b>C2：</b> 個別人士(支持 R1)</p> <p><b>C3(亦為 R12)、C4(亦為 R50)、 C5(亦為 R51)、C6(亦為 R52)、 C7(亦為 R69)、C8(亦為 R102)、 C9(亦為 R229)、C10 及 C11：</b> 個別人士(支持 R1 至 R268， 以及反對 R269 及 R270)</p> <p><b>C12：</b> 個別人士(反對 R269)</p> <p><b>C13(亦為 R49)：</b> 個別人士(反對 R269 及 R270)</p> <p><b>C14 至 C17：</b> 個別人士</p>

	<p><u>反對(1)</u></p> <p><b>C18 :</b> 長沙灣天主教英文中學(下稱「長天 中學」)校長</p> <p><u>提出意見(14)</u></p> <p><b>C19 :</b> 個別人士(對<b>R1</b> 作出回應)</p> <p><b>C20</b>(亦為<b>R14</b>)、<b>C21</b>(亦為<b>R16</b>)、 <b>C22</b>(亦為<b>R17</b>)及<b>C23</b>(亦為<b>R47</b>)： 個別人士(對<b>R1</b> 至<b>R268</b> 作出回應)</p> <p><b>C27</b>(亦為<b>R221</b>)及<b>C28</b>： 個別人士(對<b>R1</b> 至<b>R270</b> 作出回應)</p> <p><b>C29 :</b> 個別人士(對<b>R1</b> 至<b>R3</b> 作出回應)</p> <p><b>C30</b>(亦為<b>R269</b>)： 個別人士(對<b>R2</b>、<b>R5</b>、<b>R43</b>、<b>R70</b> 及<b>R98</b> 作出回應)</p> <p><b>C24</b>(亦為<b>R23</b>)、<b>C25</b>(亦為<b>R149</b>)、 <b>C26</b>(亦為<b>R186</b>)及<b>C31</b>：個別人士</p> <p><b>C32 :</b> 長春社</p>
--	--

註：有關的申述和意見已上載至城市規劃委員會(下稱「城規會」)網頁  
[https://www.info.gov.hk/tcb/en/whats\\_new/Website\\_S\\_K5\\_URA3\\_1.html](https://www.info.gov.hk/tcb/en/whats_new/Website_S_K5_URA3_1.html)，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

- 1.1 2022年1月28日，《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號S/K5/URA3/1》(載於附件I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到270份申述，全屬有效。2022年4月29日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在3個星期的公布期屆滿後，城規會共收到32份意見，全屬有效。
- 1.3 2022年8月19日，城規會同意就發展計劃圖收到的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，以便城規會考慮申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件II，而申述地點的位置圖則載於圖H-1。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

- 2.1 2021年9月24日，市區重建局(下稱「市建局」)根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第25(5)條提交《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號S/K5/URA3/A》，以供城規會考慮。市建局所提交的文件包括：有關的發展計劃草圖及其《註釋》及《說明書》、規劃報告及有關交通、環境、視覺、通風、供水、排水及排污方面的技術評估，以及第一階段社會影響評估報告。2021年11月10日，市建局進一步向城規會提交第二階段社會影響評估報告。整套規劃報告及社會影響評估報告已存放於城規會秘書處，供委員查閱，並已上載城規會網頁[https://www.info.gov.hk/tpb/en/whats\\_new/Website\\_S\\_K5\\_URA3\\_1.html](https://www.info.gov.hk/tpb/en/whats_new/Website_S_K5_URA3_1.html)。
- 2.2 該發展計劃區原本在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37》上劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。該發展計劃區已從分區計劃大綱圖剔出。城規會將在是次會議一併考慮與長沙灣分區計劃大綱圖有關其他修訂項目的申述及意見。

- 2.3 發展計劃區包括地盤A及地盤B。根據發展計劃圖，地盤A主要作高密度住宅發展，並劃為「住宅(甲類)地帶」，其住用及非住用總樓面面積限制分別訂為38 978平方米及5 197平方米，建築物高度限制訂為主水準基準上140米。在計算「住宅(甲類)」地帶的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構及社區設施，則可免計算在內。該「住宅(甲類)」地帶須設有不少於750平方米的地面公眾休憩用地。地盤B主要用作政府、機構及社區用途及公眾休憩用地，在發展計劃圖上劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶。該「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂為主水準基準上100米。發展計劃草圖載於附件I。
- 2.4 2021年12月17日，城規會經考慮後，認為發展計劃草圖連同其《註釋》適宜根據《市建局條例》第25(6)(a)條公布，並通過《說明書》可連同發展計劃草圖一併公布，供公眾查閱。

### 3. 公眾諮詢

#### 就發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/A 進行公眾諮詢的行政安排

- 3.1 為提高處理發展計劃草圖的透明度，該發展計劃草圖及第一階段社會影響評估報告，以及其後的第二階段社會影響評估報告，均已根據相關行政安排，分別於2021年9月30日至2021年10月21日及2021年11月12日至2021年11月26日存放於規劃署轄下的規劃資料查詢處，供公眾查閱及提出意見。此外，市建局已分別於2021年11月9日及2021年11月15日就該發展計劃草圖諮詢深水埗區議會及深水埗西分區委員會。
- 3.2 城規會在查閱期內合共收到78份意見，有51份表示支持，8份表示反對，另有19份提出意見。這些公眾意見以及深水埗區議會和深水埗西分區委員會的意見已於2021年12月17日連同該發展計劃草圖提交城規會考慮。相關的城規會文件第10792號及會議記錄(附件III)已存放於城規會秘書處供委員查閱，並已上載至城規會網頁[https://www.info.gov.hk/tcb/en/whats\\_new/Website\\_S\\_K5\\_URA3\\_1.html](https://www.info.gov.hk/tcb/en/whats_new/Website_S_K5_URA3_1.html)。

## 刊憲後諮詢深水埗區議會

3.3 該發展計劃草圖在憲報刊登後，深水埗區議員已獲邀在法定展示期內就該發展計劃草圖向城規會秘書提出書面意見。城規會並沒有收到深水埗區議員所提出的申述或意見。

### 4. 申述地點及其周邊地方

4.1 申述地點(即發展計劃區)涵蓋地盤A及B，位於昌華街與長沙灣道的交界處(**圖H-1及H-2**)。地盤A(面積約為5 197平方米)的東南面是興華街，西南面是長沙灣道，西北面是昌華街，東北面是長天中學。地盤A現時建有長沙灣體育館和中電變電站。地盤B(面積約為13 857平方米)北面是長沙灣道，西面是長沙灣徑，南面是深水埗運動場。地盤B現時建有長沙灣徑休憩處、深水埗運動場(園景區部分)和路政署用作道路管理和保養的臨時工程維修站。申述地點有各類公共交通服務連接，長沙灣道沿路及附近一帶設有巴士站及小巴站，而港鐵長沙灣站及荔枝角站分別位於申述地點東面及西面都約200米的距離(**圖H-1**)。

4.2 周邊地區具有以下特色(**圖H-1至H-4c**)：

- (a) 申述地點的附近一帶是住宅區，當中有各項政府、機構及社區設施(包括學校及體育／康樂場地)，而申述地點正是位於上述住宅區的邊緣；
- (b) 東面興華街的對面是劃為「休憩用地」地帶的興華街遊樂場，以及劃為「住宅(甲類)」地帶的公共屋邨元州邨，其建築物高度限制為主水平基準上120米；
- (c) 東北鄰是劃為「政府、機構或社區」地帶的長天中學，其建築物高度限制為8層；
- (d) 西北面昌華街對面及東北面較遠處主要為私人住宅發展(包括已列為市建局兼善里／福華街發展項目SSP-017(下稱「兼善里重建」)的兼善里／福華街街段)，地下設有食肆及商店及服務行業用途(**圖 H-2 及 H-4a**)。有關的住宅發展大部分劃為「住宅(甲類)8」

地帶，建築物高度限制為主水平基準上 100 米或 120 米(後者只適用於 400 平方米以上的用地面積)；

- (e) 西面是長沙灣工貿區，夾雜工業及商業樓宇。該區主要劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 120 米至 130 米；以及
- (f) 南面是深水埗運動場的主要部分。

4.3 根據市建局為發展計劃圖制訂的概念計劃(繪圖 **H-1a** 至 **H-1d**)，地盤 A 會於地庫停車場及其上方 5 層高的零售及政府、機構及社區設施平台之上興建兩幢 34 層高(建築物高度為主水平基準上 140 米)的住宅樓宇。亦將會闢設 750 平方米的地地面公眾休憩用地，以及於平台提供總樓面面積為 5 197 平方米的政府、機構及社區設施，以作醫療及衛生服務用途。地盤 B 則會興建一幢樓高 19 層(建築物高度為主水平基準上 95 米)的政府、機構或社區綜合大樓，以及闢設 9 645 平方米的公眾休憩用地。政府、機構及社區綜合大樓將有 33 696 平方米的總樓面面積作福利及衛生服務用途，以及重置受影響的長沙灣體育館。重置後的長沙灣體育館將會優化，增設符合現時標準的設施，而其總樓面面積亦會由現時 1 170 平方米增至約 9 100 平方米。

4.4 發展計劃圖內擬提供的政府、機構及社區設施以及公眾休憩用地將由市建局落實發展。市建局會於完工後交回政府、機構及社區設施以及地盤 B 的公眾休憩用地予相關政府部門管理和保養，而地盤 A 的公眾休憩用地則會由市建局或其聯營伙伴或其代理人管理和保養。概念計劃的發展參數已概錄於附件 **IV**，以供參閱。

4.5 位於附近的兼善里／福華街街段的舊住宅發展已被市建局界定為有迫切重建需要。鑑於重建的剩餘地積比率只有 0.88 倍(即分區計劃大綱圖上有關的「住宅(甲類)8」地帶所容許的 9 倍最高地積比率，與兼善里／福華街用地現有整體發展的 8.12 倍地積比率之間的差異)，市建局認為從財務角度而言，只是單獨重建有關的街段並不理想。因此，市建局採取規劃主導方式，確定發展計劃區以重整土地用途，並藉兼善里重建共同於地區層面創造規劃增益。市建局正在以發展項目的

形式另外實施兼善里重建<sup>1</sup>(圖H-2及H-4a)。發展計劃圖上地盤A的擬議住宅用途將有助支持兼善里重建。

- 4.6 市建局亦建議建立全天候行人網絡，以橫跨長沙灣道及昌華街的行人天橋，連接地盤B的公眾休憩用地、地盤A的發展，以及上述的兼善里重建(兼善里重建將另外提供750平方米的公眾休憩用地)起來(繪圖H-1a及H-1d)。視乎詳細的技術可行性，市建局會就擬議行人天橋另行與相關政府部門聯繫。而視乎市建局與相關政府部門的進一步協調，地盤B的擬議公眾休憩用地亦有可能與深水埗運動場作更好整合，以形成一個具規模的社區康樂設施中心。

### 規劃意向

4.7 與申述地點相關的用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(甲類)」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3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) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；以及
- (c) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

---

<sup>1</sup> 兼善里／福華街發展項目於2021年9月24日根據《市建局條例》開展。在隨後為期兩個月的公布期內，市建局收到84份意見陳述書，當中包括70份一般意見及14份反對書。發展局局長已授權市建局着手進行有關發展項目，並於2022年6月24日刊登於憲報。

## 5. 申述及意見

### 申述事項

5.1 城規會共收到270份由個別人士提交的申述。**R 1**至**R 268**表示支持發展計劃圖，**R 269**及**R 270**表示反對。申述提出的主要理由以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應概述於下文第5.2及5.3段。

### 申述提出的主要理由及規劃署的回應

5.2 **R 1**至**R 268**表示支持發展計劃圖：

主要理由
(1) 附近位於兼善里的現有樓宇破舊失修，狀況欠佳。重建該些樓宇能改善區內居住環境並有助解決劏房問題。市建局的重建計劃善用土地資源，能增加房屋供應。
(2) 根據發展計劃圖，將會有更多商業、社區設施以及休憩用地；亦會有行人天橋連接並闢設泊車位，可改善行人連接性和安全，亦可取代路旁停車位。
(3) 新增的社區設施可惠及毗鄰的長天中學。不同技術層面上的潛在影響可透過適當的專業技術處理解決。

  

回應
備悉表示支持的意見。

5.3 **R 269**及**R 270**反對發展計劃圖，主要理由如下：

主要理由
(1) 擬議的高密度發展會對日照和空氣流通造成影響，並會造成屏風效應，影響四周(包括毗鄰的長天中學)，因而對附近居

民和學生的健康造成影響。

- (2) 新發展會令地區的道路網絡和公共交通設施不勝負荷，對交通造成影響。
- (3) 施工期間會有棄置廢物、噪音、水質和空氣污染等環境影響。
- (4) 有關用地是區內珍貴的綠化休憩用地，而這幅休憩用地將會消失，沒有替補的方案。長沙灣的休憩用地供應並沒有隨人口增長而增加。
- (5) 重建涉及安置和遷置兼善里受影響居民和商戶的問題。區內的社區網絡將受影響。
- (6) 市建局的發展項目將使該區轉變為豪宅區，使樓價上升。

### 回應

關於上文(1)至(3)：

- (a) 市建局採取規劃主導方式，確定發展計劃區以重整土地用途，並藉兼善里重建共同於地區層面創造規劃增益。市建局認為兼善里有迫切的重建需要，但由於收購成本高昂，單獨重建在財務上並不理想。發展計劃圖上的擬議住宅用途將有助支持兼善里重建。參照長沙灣分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶，發展計劃圖上的「住宅(甲類)」地帶的最大住用和非住用總樓面面積分別訂為 38 978 平方米及 5 197 平方米，即分別相等於地積比率 7.5 倍和 1 倍。此外，發展計劃圖的《說明書》訂明，地盤 A 將有 5 197 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區用途，相等於地積比率 1 倍或住用總樓面面積的 13%；而地盤 B 將有 33 696 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區用途，相等於地積比率 8 倍。
- (b) 為容納上述總樓面面積和政府、機構及社區設施，以及使建築物外型能更纖巧和樓宇間能有更闊分隔以增加建築物通透性，發展計劃圖上「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米。此外，市建局亦擬議一系列的設計措施，包括

把建築物沿長沙灣道、昌華街和興華街後移，以締造更佳的步行環境；把建築物從長天中學後移 6 米；並在住宅樓宇間預留 15 米的分隔，以增加通透性和改善採光。

- (c) 市建局已進行包括空氣流通、交通及環境方面的技術評估，預期不會有無法克服的影響。
- (d) 空氣流通評估報告確認，採取建築物後移及分隔樓宇設計措施後的擬議發展，連同採取類似設計措施、並沿昌華街闢設休憩用地的兼善里重建，可有助發展計劃區及兼善里一帶的通風。於採取擬議設計措施的情況下，長天中學附近的昌華街和福榮街尤其能受惠於南北向的通風廊。擬議住宅發展亦會符合《可持續建築設計指引》的規定。
- (e) 市建局所作的交通影響評估顯示，於採取緩解措施(包括由市建局落實福榮街／昌華街的擬議路口改善工程)的情況下，擬議發展不會對交通造成無法克服的影響。市建局擬議的全天候行人網絡有助加強該區的連接，而擬議在地盤 A 闢設的地下公眾停車場(50 個私家車泊車位)，會提供機會取代附近一些路旁停車位，亦可從而擴闊行人路。
- (f) 建築工程所造成的暫時環境影響會受相關污染管制條例(包括《空氣污染管制條例》及《噪音管制條例》)的法定規管。市建局會根據相關規例及指引採取適當的緩解措施，包括採取良好工地守則，例如減少製造／重覆使用／循環再用建築和清拆物料；妥善收集工地廢料，以免廢料流入／滲入附近水體；使用活動隔音屏障／圍板；以及在拆卸／挖掘工程進行期間及之後灑水等。

關於上文(4)：

- (g) 衡量休憩用地的供應是按照《香港規劃標準與準則》的規定，並已考慮發展計劃圖以及長沙灣分區計劃大綱圖的修訂。於長沙灣規劃區，已規劃的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約 11.2 公頃，但按深水埗區計算，用地則多出約 12.7 公頃。休憩用地的整體供應大致上足以應付已規劃人口的

需求。

- (h) 現時，毗連長沙灣體育館及位於長沙灣徑休憩處的公眾休憩用地被交通繁忙的長沙灣道及公眾不能進入的臨時工程維修站分隔。根據發展計劃圖，受影響的公眾休憩用地會重置在地盤 A 及地盤 B(面積分別為 750 及 9 645 平方米)。重整後的公眾休憩用地總面積為不少於 10 395 平方米，相較現時約 10 382 平方米的供應，不會有任何減少。透過擬議行人天橋(繪圖 **H1-a** 及 **H1-d**)，地盤 A 及 B 的公眾休憩用地會於發展計劃區內整合，亦會與兼善里重建內的擬議公眾休憩用地整合。而地盤 B 的公眾休憩用地有可能與深水埗運動場進一步整合。

關於上文(5)：

- (i) 根據市建局就發展計劃圖所擬備的社會影響評估，發展計劃區內現時沒有人口、房屋及商鋪。社會影響評估所指出的潛在社會影響是，發展計劃區內的現有服務及設施會在施工期間無可避免被中斷。為盡量確保市民可繼續使用有關服務，市建局已擬議先發展地盤 B 內的政府、機構及社區綜合大樓，把受影響的長沙灣體育館重置其內，然後才發展現有體育館所在的地盤 A。
- (j) 發展計劃圖能有助市建局推行兼善里重建以改善生活環境。市建局另會根據《市區重建局條例》及市建局現行政策，處理關於重建政策、對受市建局項目(包括兼善里重建)影響的居民及商戶所作的賠償安置安排等問題。

關於上文(6)：

- (k) 發展計劃圖符合《市區重建策略》所述的全面綜合市區重建方式、改善市區居民生活質素的目標、以及包括重整及重新規劃有關市區範圍的市區更新目標。市建局藉發展計劃圖，透過規劃主導方式及重整土地用途，提供更多政府、機構及社區設施，整合公眾休憩用地，以應付社區的需要。發展計劃圖上地盤 A 的住宅用途，與四周夾雜公營及私營住宅發展的環境互相協調，並有助支持市建局的兼善里重建。

### 提出意見的主要理由和規劃署的回應

5.4 城規會收到 32 份意見，這些意見由市建局(C1)、長天中學校長(C18)、長春社(C32)和個別人士提交。當中，17 人(C3 至 C9、C13、C20 至 C27 及 C30)本身亦是申述人。有 17 份(C1 至 C17)表示支持發展計劃圖，1 份(C18)表示反對，並有 14 份(C19 至 C32)提出意見。主要意見及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作回應如下：

#### 5.5 C1 至 C17 支持發展計劃圖：

主要理由
<b>C1(由市建局提交，就所有申述作出回應)</b>
(1) 附近的兼善里重建涉及 90 幢樓齡超過 60 年的樓宇。這些現存樓宇日久失修，不少單位被分間成劏房，有迫切需要重建。鑑於重建的剩餘地積比率僅為 0.88，市建局遂以較大範圍開拓規劃機遇。市建局透過規劃主導方式確定發展計劃區以作土地用途重整，並與兼善里重建共同在地區層面創造規劃增益。發展計劃圖上地盤 A 的擬議住宅發展能有助支持兼善里重建。
(2) 發展計劃圖與兼善里重建是市建局兩個個別的重建項目。發展計劃區內沒有受影響的人口或商戶。
(3) 發展計劃圖與兼善里重建將分別提供約 830 和 1 000 個房屋單位，有助房屋供應。
(4) 發展計劃圖將提供合共不少於 38 000 平方米總樓面面積作政府、機構及社區用途，包括將受影響的長沙灣體育館重置並提升至現行標準。提供的設施面積相等於現有樓面面積 33 倍，符合政府「一地多用」的原則。
(5) 發展計劃圖將改善並提供更整合的公共休憩用地。附近的兼善里重建將另外提供 750 平方米公共休憩用地。擬議的行人天橋會連接發展計劃圖上的公共休憩用地及政府、機構及社區用途，以及兼善里重建。重整後的公共休憩用地供應不會少於現有的供應。連同深水埗運動場，可形成一個具規模的社區康樂

設施中心。

- (6) 擬建的全天候地面及高架行人網絡將可提升區內的連接性。附屬泊車位的數量將根據《香港規劃標準與準則》提供。發展計劃圖上的地盤 A 將提供 50 個地下公眾泊車位。所提供的泊車位可提供機會以取代區內的一部分路旁停車位，為擴闊行人路提供可能空間。
- (7) 空氣流通評估顯示，擬議發展將有助風穿透長天中學所在的昌華街和福榮街。地盤 A 擬議採用的設計特色，包括將建築物從長天中學後移、提供綠化、將建築物平台後移和分隔樓宇。擬議發展會符合《可持續建築設計指引》的規定。
- (8) 市建局和發展商會就重建定期聯絡及諮詢長天中學。施工期間會實施適當措施，以確保學生和行人的安全。
- (9) 施工期間會遵守有關噪音、空氣質素、交通安全、建造安全和污水排放方面的相關法定要求、規例和適用的工作守則。

**C 2 至 C 17 (由支持發展計劃圖的個別人士提交)**

- (10) 支持發展計劃圖，理由與上文第 5.2 段提及的理由相若。

**回應**

備悉表示支持的意見。

**5.6 C 18 反對發展計劃圖，C 19 至 C 32 就發展計劃圖提出意見：**

**主要理由**

**C 18 (由反對發展計劃圖的長天中學校長提交)**

- (1) 反對發展計劃圖，主要理由是擬議發展會影響長天中學的通風、日照，以及對學校造成滋擾。建築工程亦會對環境和交

通造成影響。

**C 19 至 C 32(由其他提出意見的提意見人提交)**

- (2) 提出一般意見，內容與上文第 5.2(1)段相若。(C 19 至 C 28)
- (3) 加建高樓會導致噪音和通風問題惡化，以及該區休憩用地不足。(C 29)
- (4) 市建局的重建方式備受批評，包括缺乏透明度和保育意識、重建模式單一、導致社區仕紳化，亦無法紓解基層人士的住屋需要。受影響租戶會容易被業主迫遷，而且無法獲得補償或安置；以及所給予的補償不足以讓受影響居民在區內另覓可負擔的居所。(C 30)
- (5) 重建不會解決泊車位不足的問題。(C 30)
- (6) 政府近期興建的社區設施出現嚴重超支。擬議康樂設施供過於求。由私人發展商進行重建較符合成本效益。(C 30)
- (7) 市建局的重建會導致低收入居民被迫遷走。有關計劃以盈利掛帥，並非為社區謀福祉。(C 31)
- (8) 市建局似乎可獲豁免該區有關上蓋面積和平台高度的傳統限制。(C 31)
- (9) 大型樹木將受擬議發展影響。在移除樹木方面的考慮應按以下順序：保留、在地盤範圍內移植、在地盤以外移植，以及砍伐。應妥善地為保留和移植樹木修枝。當局應進一步檢討樹木保育建議，以妥善處理受影響的樹木。(C 32)

**回應**

關於上文意見(1)：

- (a) 請參閱上文第 5.3 段的回應。市建局會在落實階段與有關政

府部門和區內持份者進一步優化擬議發展的設計。

關於上文意見(2)：

- (b) 備悉 **C19** 至 **C28** 的意見。

關於上文意見(3)：

- (c) 請參閱上文第 5.3 段的回應。

關於上文意見(4)及(7)：

- (d) 請參閱上文第 5.3(j)段有關重建政策、市建局項目的賠償安置安排等問題的回應。

關於上文意見(5)：

- (e) 根據發展計劃草圖的《說明書》(第 7.12 及 7.13 段)，附屬泊車位將根據現時《香港規劃標準與準則》的相關規定提供，並會徵求運輸署的同意。發展計劃圖上地盤 A 內將提供 50 個地下公眾泊車位，市建局將會就有關安排與運輸署商討，並徵求其同意。

關於上文意見(6)：

- (f) 政府、機構及社區設施的建議會參考《香港規劃標準與準則》的規定，並按相關政府部門的考慮而提出，以滿足市民的需要。擬議的政府、機構及社區設施包括重置受影響的長沙灣體育館以及增設福利、醫療及衛生設施，以服務當地居民及該地區。市建局會與相關政府部門密切聯繫，以落實擬議設施，而相關政府部門亦會適當監察及監管這些設施的落實情況。

關於上文意見(8)：

- (g) 發展計劃圖沒有就「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的上蓋面積或平台高度訂立發展限制，做法與長沙灣分區計劃大綱圖上相應的用途地帶相似。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，而市建

局發展項目的擬議上蓋面積亦不應超出《建築物(規劃)規例》所准許的上限。

關於上文意見(9)：

- (h) 市建局就保育和移除樹木方面採取了類似的方向。視乎保留／移植的實行性，大型樹木會根據建議原址保留或移植。並會依照 1：1 的比率補種樹木。市建局應遵守發展局所公布有關樹木保育和管理的指引及規定。

## 6. 諮詢政府部門

6.1. 規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段：

- (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) 康樂及文化事務署署長；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；以及
- (e) 運輸署署長。

6.2. 以下決策局／部門對有關申述及意見並無意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 醫務衛生局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 地政總署地政專員／九龍西；
- (e) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (f) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (g) 路政署總工程師／九龍；
- (h) 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (i) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (j) 水務署總工程師／建設；
- (k) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (l) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (m) 機電工程署署長；

- (n) 社會福利署署長；
- (o) 衛生署署長；
- (p) 民政事務總署深水埗民政事務專員；
- (q) 消防處處長；
- (r) 警務處處長；
- (s) 食物環境衛生署署長；
- (t) 古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；以及
- (u) 政府產業署署長。

## 7. 規劃署的意見

- 7.1. 備悉 **R1** 至 **R268** 表示支持的意見。
- 7.2. 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 R269 及 R270，並認為不應順應有關申述而修訂發展計劃圖，理由如下：
  - (a) 發展計劃圖符合《市區重建策略》所述的全面綜合市區重建方式、改善市區居民生活質素的目標、以及包括重整及重新規劃有關市區範圍的市區更新目標。市建局藉發展計劃圖，透過規劃主導方式及重整土地用途，提供更多政府、機構及社區設施，整合公眾休憩用地，以應付社區的需要；以及
  - (b) 根據有關的技術評估，發展計劃圖不會在交通、環境及空氣流通方面引致無法克服的技術問題。市區重建局會於落實階段就重建聯絡包括長沙灣天主教英文中學的當地持份者，並與相關政府部門保持溝通。

## 8. 請求作出決定

- 8.1 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，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂發展計劃草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂發展計劃草圖，請委員同意，發展計劃草圖連同其《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。

**9. 附件**

<b>附件 I</b>	市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1
<b>附件 II</b>	申述人和提意見人名單
<b>附件 III</b>	2021 年 12 月 17 日城市規劃委員會會議記錄摘錄
<b>附件 IV</b>	概念計劃的發展參數
<b>繪圖 H-1a 至 1d</b>	概念計劃
<b>圖 H-1</b>	申述地點的位置圖
<b>圖 H-2</b>	申述地點的平面圖
<b>圖 H-3</b>	申述地點的航攝照片
<b>圖 H-4a 至 4c</b>	申述地點的實地照片

規劃署

2022 年 9 月