

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

市區重建局昌華街／長沙灣道 發展計劃核准圖編號 S/K5/URA3/2

引言

在二零二三年二月七日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指**令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1A》。該圖現重新編號為 S/K5/URA3/2，並載於附件 A。

發展計劃區

2. 發展計劃區包括用地 A 及用地 B。用地 A¹ 面積為 5 197 平方米，以興華街、長沙灣道、昌華街及長沙灣天主教英文中學為界。用地 B 面積為 13 857 平方米，以長沙灣道、長沙灣徑及深水埗運動場為界。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。

3. 發展計劃區用地 A 的西北面是另一個市區重建局(市建局)重建項目，即兼善里／福華街發展項目(兼善里重建項目)，該項目並非發展計劃區的一部分。

土地用途

4. 用地 A 在發展計劃草圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，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。在「住宅(甲類)」地帶內的發

1 用地 A 現時主要建有由康樂及文化事務署管理的長沙灣體育館。

展或重建項目，最大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。「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 140 米。該範圍內亦須提供不少於 750 平方米的地面公眾休憩用地。

5. 用地 B 在發展計劃草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶以及「休憩用地」地帶，分別用作闢設擬議的政府、機構及社區大樓(包括重置用地 A 中受影響的長沙灣體育館)和公眾休憩用地。用地 B 的「政府、機構或社區」地帶部分的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。

申述和對申述的意見

6. 在市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1 及有關申述的展示期內，城市規劃委員會(城規會)共收到 270 份有效申述和 32 份有效意見。有關的申述和意見，已交由城規會於二零二二年九月十六日的會議上考慮。

表示支持的申述(268份)

7. 表示支持的申述(即 R1 至 R268)由個別人士提交。主要理由撮述如下—

- (a) 附近位於兼善里的現有樓宇破舊失修，狀況欠佳。重建這些樓宇能改善區內居住環境，有助解決劏房問題。市建局的重建項目可善用土地資源，增加房屋供應；
- (b) 根據發展計劃圖，將會有更多商業和社區設施，以及休憩用地；亦會闢設行人天橋並闢設泊車位，可改善行人連接性和安全，亦可取代路旁停車位；以及
- (c) 新增的社區設施可惠及毗鄰的長沙灣天主教英文中學。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。

表示反對的申述(兩份)

8. 表示反對的申述(即 **R269** 及 **R270**)由個別人士提交。主要理由撮述如下－

- (a) 擬議的高密度發展會對日照和空氣流通造成負面影響，並會造成屏風效應，影響四周(包括毗鄰的長沙灣天主教英文中學)，因而對附近居民和學生的健康造成負面影響；
- (b) 重建會令區內道路網絡和公共交通設施不勝負荷，對交通造成負面影響；
- (c) 施工期間會有棄置廢物、噪音、水質和空氣污染等環境影響；
- (d) 區內珍貴的綠化休憩用地將會消失，卻沒有替補的方案。長沙灣的休憩用地供應並沒有隨人口增長而增加；
- (e) 重建涉及安置和遷置兼善里受影響居民和商戶的問題。區內的社會網絡將受影響；
- (f) 市建局的發展項目將令該區轉變為豪宅區，令該區樓價上升；
- (g) 市建局以兩份獨立的憲報公告公布該兩個項目(即兼善里重建項目和有關發展計劃)，做法並不妥當。雖然市建局強調該兩個工程項目互有關連，並會一起推展，但在有關發展計劃的憲報公告並沒有關於兼善里工程項目的資料，而在兼善里重建項目的憲報公告亦沒有關於發展計劃的資料。此外，市建局亦沒有提供評估結果，以證明兼善里重建項目可行。沒有向公眾發放全面的資料和有關該兩個重建項目的行政安排，或會成為司法覆核的理由；以及
- (h) 推展有關發展計劃不符合《市區重建局條例》(市建局條例)第 5(b)條所載有關市建局的宗旨，理由是有關發展計劃沒有詳細的計劃／布局，以達到新發展區應經妥善規劃的宗旨，而且發展計劃圖涵蓋的範圍並非頹敗的地方。

對申述的意見(32 份)

9. 在城規會收到的 32 份意見中，有 17 份支持發展計劃草圖，有一份表示反對，另有 14 份意見就發展計劃草圖提出一些觀點。提意見人所提出的主要關注事項／表示支持的理由與申述相若。C1(即市建局)主要對所有申述作出回應；C18(即長沙灣天主教英文中學校的校長)就發展計劃草圖提出反對意見，以及 C29 至 C32(即個別人士)就發展計劃草圖提出一些觀點。該等意見書所提出的其他理由/觀點/建議撮錄如下—

對申述作出的回應(C1)

- (a) 兼善里重建項目涉及 90 幢樓齡超過 60 年的樓宇。兼善里現存的樓宇日久失修，大量單位被分間成劏房，有迫切需要進行重建。鑑於在兼善里進行重建的剩餘地積比率僅為 0.88 倍，重建潛力極低。市建局透過規劃主導方式把發展計劃區選定作土地用途重整，連同兼善里重建項目，共同在地區層面創造規劃增益。發展計劃圖上用地 A 的擬議住宅發展能有助進行兼善里重建項目；
- (b) 發展計劃圖與兼善里重建項目是市建局兩個獨立的重建項目。兼善里重建項目用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)8」地帶，因此無須改劃用途地帶。由於兼善里重建項目是分區計劃大綱圖所准許的發展項目，當局現正根據市建局條例第 26 條推進有關發展項目。發展項目反對意見評議委員會已根據市建局條例考慮所收到的意見／反對書；
- (c) 發展計劃區內沒有受影響的人口或商戶；
- (d) 在規劃主導進行市區更新的方式下，市建局會在兩個重建項目中透過重整和重新規劃土地用途，提供大約 1 830 個新住宅單位(約 830 個單位在用地 A)、更多政府、機構及社區設施，以及一個整合的地面公眾休憩用地網絡；
- (e) 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。擬議政府、機構及社區用途

的總樓面面積約為現有總樓面面積 33 倍，所提供的設施符合政府「一地多用」的原則；

- (f) 擬議的行人天橋會連接發展計劃圖上的公共休憩用地和政府、機構及社區用途，以及兼善里重建項目。根據發展計劃圖，重整後的公共休憩用地供應不會少於現有的供應。有關公共休憩用地連同現有的深水埗運動場，可形成一個社區康樂設施中心；
- (g) 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；
- (h) 附屬泊車位的數量將根據《香港規劃標準與準則》提供。用地 A 將提供 50 個地下公眾泊車位。當局可藉此機會取代區內部分路旁停車位，為擴闊行人路提供可能空間；
- (i) 空氣流通評估顯示，擬議發展將有助風穿透長沙灣天主教英文中學所在的昌華街和福榮街。用地 A 擬採用的設計特色，包括將建築物從長沙灣天主教英文中學後移、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；
- (j) 市建局和日後的發展商會就重建定期聯絡及諮詢長沙灣天主教英文中學。施工期間會實施適當措施，以確保學生和行人的安全；
- (k) 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。

反對發展計劃草圖(C18)

- (l) 儘管位於用地 A 的擬議住宅發展與學校之間保留了六米的後移距離，長沙灣天主教英文中學仍然會被兩幢高聳的住宅摩天大廈包圍；

- (m) 對日後居民與學校之間可能會出現的衝突，表示憂慮，例如投訴學生活動產生噪音、日後居民會對學生造成滋擾等；

建議

- (n) 把長沙灣天主教英文中學用地與用地 A 對調。倘長沙灣天主教英文中學搬遷至用地 A，低層由政府、機構或社區暨休憩用地地帶的功能仍可保持。倘長沙灣天主教英文中學用地用作住宅發展，可與兼善里重建項目用地結合作綜合發展，藉以產生協同效應；
- (o) 把長沙灣天主教英文中學搬遷至用地 B，可使長沙灣天主教英文中學用地、兼善里重建項目用地和用地 A 合併作更全面的綜合發展，並有更高的發展潛力；

就發展計劃草圖提出意見(C29至C32)

- (p) 加建高樓會導致噪音和空氣流通問題惡化，以及該區休憩用地不足；
- (q) 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；
- (r) 重建不會解決泊車位不足的問題；
- (s) 政府近期興建的社區設施出現嚴重超支，而擬議康樂設施則供過於求。由私人發展商進行重建較符合成本效益；
- (t) 市建局的重建項目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；
- (u) 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；以及

- (v) 大型樹木將受擬議發展影響。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。

城規會的決定

10. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 **R1 至 R268** 表示支持的意見，以及決定不接納 R269 至 R270，並認為不應順應有關申述而修訂發展計劃草圖，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，在發展計劃圖的範圍內及周邊地方提供更多政府、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。市建局會於落實階段就重建一事聯絡包括長沙灣天主教英文中學的區內持份者，並與相關政府部門保持溝通。

建議的影響

11. 核准《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1A》本身對公務員沒有影響。對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題方面造成的影響在下文載述。

12. 關於經濟方面的影響，用地 A 的擬議重建項目會提供約 830 個住宅單位，將有助應付本港的房屋需要。

13. 關於財政方面的影響，政府現行的政策是以象徵式地價批出市建局重建用地。因此，擬議重建項目對土地收入沒有影響。

14. 發展計劃圖上用地 A 的擬議住宅發展，其重建費用將由市建局承擔。用地 A 上的擬議政府、機構及社區設施將由市建局興建。當局會就有關的政府、機構及社區設施的建設費用按既定機制向基本工程

儲備基金申請撥款。有關的建設費用將會根據批地條件付還予市建局。該政府、機構及社區設施會在落成後移交政府。如有需要，有關政府部門會按既定機制就這些設施的運作成本申請資源。用地 A 上的擬議公眾休憩用地的日後管理及維修保養工作將由市建局或其日後的合作發展伙伴／承讓人負責。

15. 關於發展計劃圖上用地 B 內的擬議政府、機構及社區大樓及公眾休憩用地，在現階段未知預計的建設費用，這些設施將由市建局興建。當局會就有關的建設費用按既定機制向基本工程儲備基金申請撥款，再根據批地條件付還予市建局。有關的政府、機構及社區大樓及公眾休憩用地會在落成後移交相關的政府部門作管理及維修保養。當局會按既定機制，就將在政府、機構或社區大樓內提供的社會福利設施的建設費用及經常費用申請撥款。

16. 關於環境方面的影響，市建局已進行多項技術評估，包括環境評估，以評估擬議發展可能造成的環境影響。環境評估的結論是，只要落實適當的緩解措施，預計不會對環境造成無法克服的影響。

17. 至於可持續發展方面的影響，擬議重建項目及有關社會福利及提供的衛生設施及服務將有助善用土地資源，以應付房屋及社會需要。擬議重建項目可改善鄰近地區的建築環境及提升區內的連接。然而，擬議重建項目可能會對該區的環境有所影響。當局應落實適當的緩解措施，以減輕相關的環境影響。

18. 關於家庭方面的影響，擬議重建項目對家庭會有正面影響，因為重建項目可增加住宅單位供應，以配合房屋需求。此外，發展計劃圖上用地 A 的住宅發展將有助支持市建局兼善里／福華街發展項目，該處的樓宇有迫切需要進行重建。透過現金補償或安置安排，兼善里受影響的合資格住戶的居住環境可得以改善，而他們的經濟／財政能力亦可予提升。有關安排有助家庭變得更加穩定，促進家庭和諧。

19. 此外，用地 A 的擬議政府、機構及社區設施和用地 B 作福利及衛生服務用途的擬議政府、機構或社區大樓，以及重置受影響的長沙灣體育館和優化有關設施，可有助支援家庭功能，推動社交互動，並鼓勵建立社區／社會支援網絡。

20. 關於性別議題方面的影響，用地 B 擬提供的政府、機構及社區、社會福利和衛生設施／服務開展後，將為有需要的人士提供服務，他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

21. 根據為提高處理發展計劃草圖的透明度所作出的行政安排，該發展計劃草圖於二零二一年九月至十一月供公眾查閱／提出意見。市建局亦分別於二零二一年十一月九日及十五日，就發展計劃草圖諮詢深水埗區議會及深水埗西分區委員會。

22. 在法定展示期內，深水埗區議員已獲邀就發展計劃草圖提出意見。城規會沒有收到深水埗區議員所提交的申述或意見。

宣傳安排

23. 《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號 S/K5/URA3/2》將會按照條例第 9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

24. 《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號 A & A-I S/K5/URA3/2》載於**附件 A** 供議員參閱。**附件 A 附錄 I** 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A-II A 附錄 II** 載有發展計劃核准圖的《說明書》。

查詢

25. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

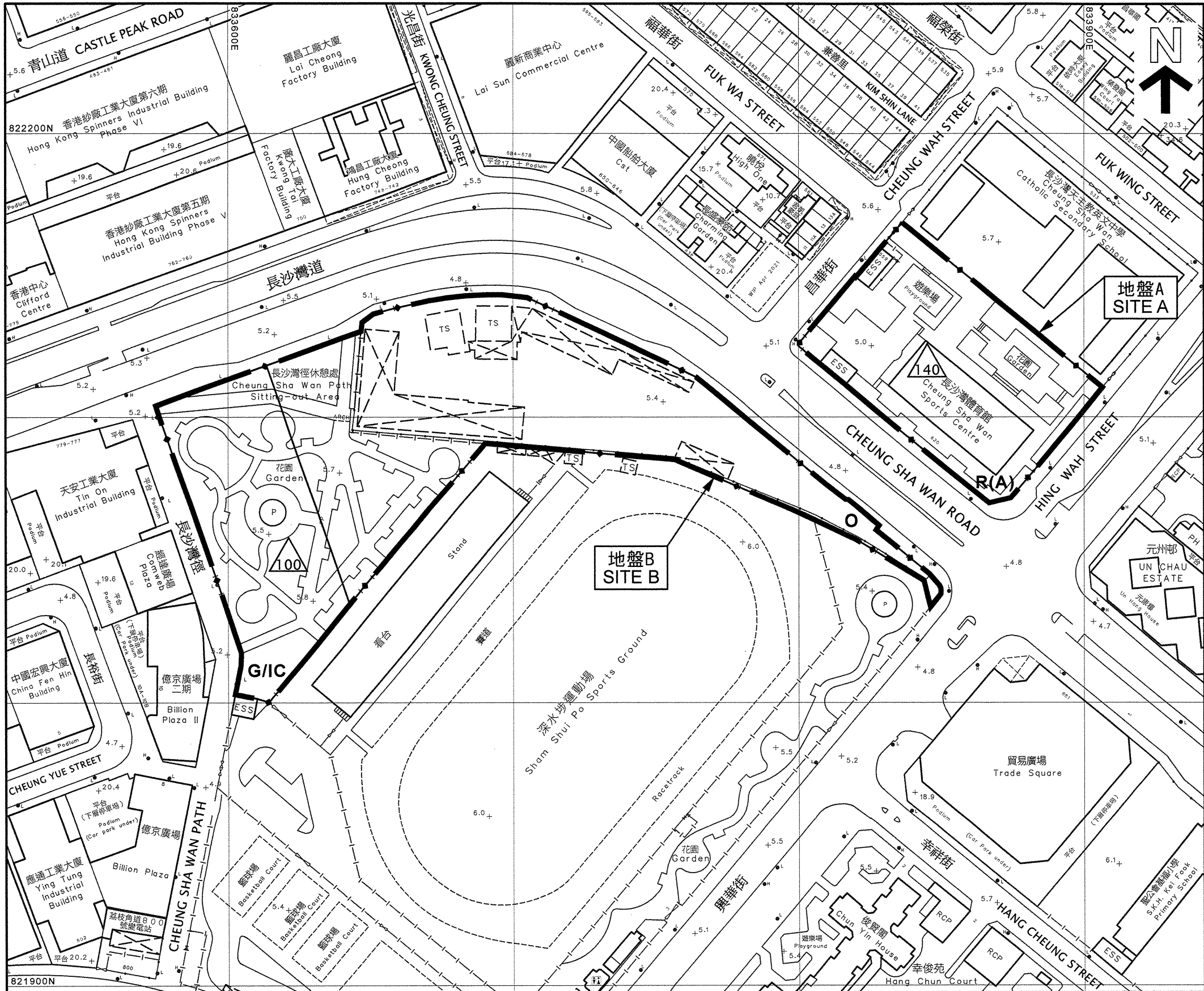
二零二三年二月

《市區重建局土昌華街／長沙灣道發展計劃
核准圖編號 S/K5/URA3/2》

附件 A 《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號
S/K5/URA3/2》

附錄 I : 《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖
編號 S/K5/URA3/2》的《註釋》

附錄 II : 《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖
編號 S/K5/URA3/2》的《說明書》



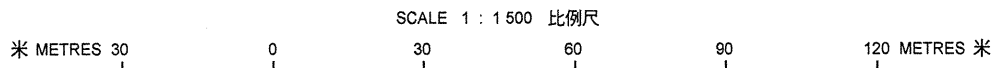
圖例 NOTATION	
BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME	— • — 發展計劃範圍界線
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A) 住宅(甲類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC 政府、機構或社區
OPEN SPACE	O 休憩用地
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	△ 140 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2023年2月7日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 7 FEBRUARY 2023

Ms Carmen KONG  江嘉敏女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
URBAN RENEWAL AUTHORITY CHEUNG WAH STREET / CHEUNG SHA WAN ROAD
DEVELOPMENT SCHEME PLAN



依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號 PLAN No. S/K5/URA3/2

市區重建局

昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號 S/K5/URA3/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展（包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展）時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展（就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限）或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文（a）分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指 -
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則（下稱「首份圖則」）的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，

- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口和道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途（預料為期不超過五年），只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；以及
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區公共工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程（配水庫工程除外）及其他公共工程。
- (8) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (9) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物（包括構築物）。
- (10) 根據《市區重建局條例》第 25（4）條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局

昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號 S/K5/URA3/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅（甲類）	1
政府、機構或社區	4
休憩用地	6

住宅（甲類）

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途（未另有列明者）	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途（未另有列明者）
公共車輛總站或車站（露天總站或 車站除外）	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物（入口除外）
公用事業設施裝置	辦公室
公眾停車場（貨櫃車除外）	加油站
住宿機構	娛樂場所
學校（只限設於特別設計的獨立校舍）	私人會所
社會福利設施	公廁設施
私人發展計劃的公用設施裝置	公共車輛總站或車站（未另有列明者）
	宗教機構
	學校（未另有列明者）
	商店及服務行業（未另有列明者）
	訓練中心

（請看下頁）

住宅（甲類）（續）

除以上所列，在（a）建築物的最低三層，包括地庫；或（b）現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途（未另有列明者）
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 38 978 平方米及最大非住用總樓面面積超過 5 197 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

（請看下頁）

住宅（甲類）（續）

備註（續）

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (3) 該範圍內的地面須提供一塊不少於 750 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 遇有《建築物（規劃）規例》第 22（1）或（2）條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第（1）段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22（1）或（2）條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的總樓面面積因而超逾上文第（1）段所規定的有關最高總樓面面積亦可。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第（1）及（4）段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心 (只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆 (只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途 (未另有列明者) 醫院 機構用途 (未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場 (貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心 (未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆 (未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物 (入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置 (只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 (未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區（續）

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第（1）段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途（未另有列明者）
公園及花園	度假營
涼亭	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物（入口除外）
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
動物園	公眾停車場（貨櫃車除外）
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

市區重建局

昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號 S/K5/URA3/2

說明書

市區重建局

昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號 S/K5/URA3/2

	<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	該圖涵蓋的地區	3
6.	現時狀況	3
7.	規劃及土地用途建議	3
8.	計劃的實施	5

市區重建局
昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號 S/K5/URA3/2

（就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖）

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部份。

1. 引言

本《說明書》旨在協助大眾瞭解《市區重建局（下稱「市建局」）昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號 S/K5/URA3/2》的內容，並闡述城市規劃委員會（下稱「城規會」）就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 在財政司司長核准市建局第二十個業務計劃（二零二一/二二年度），建議根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行昌華街／長沙灣道發展計劃（SSP-018）（下稱「發展計劃」）。
- 2.2 二零二一年九月二十四日，根據《市區重建局條例》第 23（1）條，市建局在政府憲報上公佈發展計劃開始實施。
- 2.3 於發展計劃實施當日（即二零二一年九月二十四日），市建局根據《市區重建局條例》第 25（5）條，就發展計劃向城規會呈交發展計劃草圖。
- 2.4 二零二一年十二月十七日，城規會根據《市區重建局條例》第 25（6）（a）條認為昌華街／長沙灣道發展計劃草圖適宜公佈。根據《市區重建局條例》第 25（7）條，城規會認為適宜公佈的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖。

- 2.5 二零二二年一月二十八日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1》。憑藉《市區重建局條例》第 25 (9) 條，發展計劃草圖由上述日期起即取代《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。在為期兩個月的展示期內，城規會一共收到二百七十份申述。二零二二年四月二十九日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會一共收到三十二份意見。二零二二年九月十六日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述，以及不順應有關申述而修訂該發展計劃草圖。
- 2.6 二零二三年二月七日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條，核准市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖，其後圖則重新編號為S/K5/URA3/2。二零二三年二月十七日，城規會根據《城市規劃條例》第(9)(5)條展示《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃核准圖編號S/K5/URA3/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

發展計劃包括位於長沙灣道以北的地盤 A 及長沙灣道以南的地盤 B。該圖旨在顯示發展計劃區(下稱「該區」)內地盤A指定為「住宅(甲類)」地帶，及地盤 B 指定為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶。該區將根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃的方式進行。該圖上的地盤 A 主要用作高密度住宅發展，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。該圖上的地盤 B 主要用作政府、機構或社區用途以及公共休憩用地。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。《城市規劃條例》第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 該發展計劃的界線在該圖上以粗虛線顯示。地盤 A 總地盤面積約 5 197 平方米，東南面毗連興華街，西南面毗連長沙灣道，西北面毗連昌華街及東北面毗連長沙灣天主教英文中學。地盤 B 總地盤面積約 13 857 平方米，北面毗連長沙灣道，西面毗連長沙灣徑及南面毗連深水埗運動場。
- 5.2 在該圖展示之前，地盤A及地盤B於《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》上均劃為「政府、機構或社區」及「休憩用地」和顯示為「道路」的地方。

6. 現時狀況

- 6.1 地盤 A 現時為康樂及文化事務署（康文署）擁有及管理的長沙灣體育館及花園。長沙灣體育館建於1976年，其設計及設施低於現今標準。現時地盤 A 內的變壓站位於由中華電力有限公司擁有的新九龍地段第 4331 號私人土地上。地盤 B 為康文署擁有及管理的長沙灣徑休憩處和部分深水埗運動場，以及路政署的臨時工程維修站。

7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 在該圖上，地盤 A 劃為「住宅（甲類）」地帶，而地盤 B 劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。

用途

- 7.2 「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。
- 7.3 「住宅（甲類）」地帶的最大住用總樓面面積為 38 978 平方米及最大非住用總樓面面積為 5 197 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。除非根據該圖的《註釋》或根據《建築物（規劃）條例》第 22（1）或（2）條所列的情況而獲准超逾該總樓面面積，否則任何發展不得超過分別為 38 978 平方米及 5 197 平方米的住用及非住用總樓面面積。「住宅（甲類）」地帶的最高建築物高度為主水準基準上 140 米。
- 7.4 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅（甲類）」地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

- 7.5 「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。「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度為主水準基準上 100 米。
- 7.6 「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。
- 7.7 為提高設計上的彈性，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別規劃及設計的情況，考慮略為放寬最大總樓面面積及建築物高度限制。

政府、機構或社區設施

- 7.8 視乎確定的運作需要及詳細設計，該區內會擬議總共不少於 38 893 平方米總樓面面積作政府、機構或社區用途，其中不少於 5 197 平方米設於地盤 A 的非住宅部分，及不少於 33 696 平方米設於地盤 B。現時於地盤 A 的長沙灣體育館將會重置至地盤 B，並提升至現今的規格，繼續供公眾享用。全新的政府、機構或社區設施的擬定用途將會與相關政府部門商討，並徵求當區持份者的意見。在地盤 A 計算發展及／或重建計劃的有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。

公眾休憩用地

- 7.9 視乎詳細設計，地盤 B 擬議設有不少於 9 645 平方米的公眾休憩用地，地盤 A 亦擬議於沿長沙灣道位置設有不少於 750 平方米的公眾休憩用地。根據與康文署的諮詢，康文署同意管理和保養地盤 B 的擬議公眾休憩用地。康文署建議由市建局或其聯營伙伴或其代理人管轄位於地盤 A 規劃中的公眾休憩用地，並與相關政府部門進一步商討。位於地盤 A 的公眾休憩用地將會於合理時段開放予公眾使用。

全天候地面及高架行人網絡

- 7.10 由市建局擬議橫跨長沙灣道及昌華街的行人天橋，將連接地盤 B 內的公眾休憩用地、地盤 A 的發展和一個鄰近的市建局發展項目（兼善里／福華街（SSP-017）），並會遵照《道路（工程、使用及補償）條例》。形成的地面及高架行人網絡將結合發展計劃內的擬議政府、機構或社區大樓、公眾休憩用地和住宅發展，並提升鄰近環境的连接性。行人路會於適當的地方提供合適的鋪設及園景設施以營造安全和舒適的步行環境。由於擬議天橋位於發展計劃的界線以外，亦不屬於發展計劃的一部份，市建局會經另外的項目並視乎詳細的技術可行性，與有關政府部門就建議商討。

- 7.11 為進一步改善行人通行和路面環境，該區會於長沙灣道、昌華街和興華街提供適當的建築物平台後移。另外亦可能將新的公眾休憩用地與現時南面的深水埗運動場整合，有關活化工程會與康文署進一步協調。

地下公眾停車場

- 7.12 為達致公眾利益，地盤 A 的地下停車場內將提供 50 個公眾泊車位，有關安排將會與運輸署商討及徵求其同意。這些公眾泊車位將提供機會以取代區內的一部份路旁停車位，為擴闊行人路提供可能空間。有關的行人路擴闊將以另外的項目進行，並會與運輸署商討及徵求其同意。

內部運輸設施

- 7.13 地盤 A 內的地下停車場將提供附屬泊車位及上落客貨處，以供發展計劃內的擬議住宅發展及非住宅平台使用。為配合地盤 B 的政府、機構或社區設施的需要，附屬泊車位會設於擬議的政府、機構或社區大樓並盡可能位於地庫位置。泊車位及上落客貨處的數量將根據《香港規劃標準與準則》提供，並會徵求運輸署同意。

空氣流通

- 7.14 根據空氣流通評估報告，昌華街和福榮街的通風環境能得益於南北向的通風廊以及擬議發展內的優良設計特色（即沿長沙灣道、昌華街和興華街的建築物地面部份後移，以及地盤 A 的住宅樓宇間距）。擬議發展將符合《可持續建築設計指引》的要求。

8. 計劃的實施

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必需部分。
- 8.2 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地。市建局會與有關政府部門密切商討地政及建造事宜。該區內的擬議政府、機構或社區設施及地盤 B 內的公眾休憩用地未來將會交回政府管轄、維修及保養。有關安排將會與有關政府部門商討。
- 8.3 市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。