

機密

(文件已於二零二二年十月十四日解密)

二零二二年九月十六日舉行的城市規劃委員會 第 1281 次會議記錄

荃灣及西九龍區

議程項目 3

有關考慮《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖
編號 S/K5/URA3/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10865 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席表示，是次聆聽會旨在考慮有關《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃圖》(下稱「發展計劃圖」)的申述和意見。發展計劃圖包括用地 A 及用地 B。用地 A 擬改劃作住宅發展，以提供約 830 個單位，而用地 B 則擬改劃作政府、機構及社區和休憩用地用途。大部分申述人／提意見人均對發展計劃圖表示支持，但亦有部分人反對。市區重建局(下稱「市建局」)已進行技術評估，結果表示預計不會造成無法克服的問題。主席提醒委員，兼善里重建項目屬於由市建局分開執行的另一個發展項目(SSP-017)。兼善里用地位於「住宅(甲類)」地帶範圍內，故無須進行改劃。

2. 主席進一步表示，C18 的代表似乎是在聆聽會當日才提出長沙灣天主教英文中學的換地／搬遷建議，而且就支持有關建議所提出的資料不多。規劃署的代表及 C1 的代表已就換地／搬遷建議提出初步意見／評估，認為有關建議或涉及以下主要事宜／問題：(i)用地 A 的面積不足以容納一間標準學校，以作搬遷長沙灣天主教英文中學之用，而且如在用地 A 作學校發展，建築物高度便須增加，這樣不符合規定，須待教育局審批；(ii)長沙灣天主教英文中學用地由該校根據特殊土地契約擁有，這個情況或會令土地事宜變得更為複雜；以及(iii)須重

新規劃工程，而且如要顧及遷校時可作出無縫銜接安排，則會導致發展計劃圖的落實時間有所延誤。

3. 主席邀請委員提出意見。委員考慮到發展計劃圖思慮周詳全面，並提出社區休閒配套設施，故大致上支持發展計劃圖，並提出以下主要意見／關注：

表示支持的意見

4. 一名委員備悉申述人／提意見人表示支持的意見，並表示對兼善里居民的惡劣生活環境和對及早重建的期望感同身受。

表示反對的意見 – R269 / C30 的代表的意見

5. 兩名委員認為，R269 / C30 的代表提出只有在物業價格呈上升趨勢時才收購物業和進行重建的意見，以及就有關市建局沒有適當地向外公布該兩個發展項目的行政問題所作的指稱，均屬不相關的考慮因素。

表示反對的意見 – C18 的代表提出有關換地／搬遷的建議

6. 一些委員認為，C18 的代表在聆聽會當日才提出換地／搬遷建議，而且所提供的詳細資料不多，因此，城規會並無理據基礎同意有關的換地／搬遷建議。此外，有關建議似乎涉及很多不明朗的因素／問題，而且如採用有關建議，所有規劃工作將須重做，會令發展計劃圖的推展進度大為延誤。兩名委員表示，另覓地點興建一間標準學校，對長沙灣天主教英文中學的長遠發展而言是更為理想的方案。

7. 副主席認為，考慮到發展計劃圖和發展項目 SSP-017 為兩個獨立的發展項目，而且發展計劃圖在重建方面沒有發展項目 SSP-017 般迫切，因此可能仍有空間讓市建局與校方進一步探討換地／搬遷的建議。若最終可達至雙贏的局面，則可對發展計劃圖作出修訂。一名委員認同副主席的意見，並補充說政府應採取主動，協助市建局與長沙灣天主教英文中學就該校的關注／建議作進一步商討。

與長沙灣天主教英文中學商討／用地 A 的發展計劃

8. 長沙灣天主教英文中學關注到有關發展對該校在空氣流通、視覺、採光及噪音方面可能造成的影響。關於這方面，一些委員表示應建議市建局與長沙灣天主教英文中學建立合作關係，並在設計和施工階段與該校商討如何進一步盡量減少對學校可能造成的影響。特別值得注意的是，兩名委員建議，應考慮在兩幢住宅樓宇之間預留較寬闊的建築物間距和採用較低矮的平台。此外，排氣口不應面向長沙灣天主教英文中學。

用地 B 的發展計劃

9. 一名委員認為，雖然深水埗運動場現時有一些公眾泊車位可供使用，但預計部分人士會駕駛私家車前往用地 B 的擬議公眾休憩用地及政府、機構或社區綜合大樓。當局可考慮在用地 B 設置一些公眾泊車位，或是在深水埗運動場增設公眾泊車位，供市民共用。

其他

10. 兩名委員認為，長沙灣天主教英文中學似乎並不熟悉規劃過程，亦不知道應如何／在何時向城規會提交意見。建議當局可向學校／市民進行適當的宣傳(例如推行外展計劃)，讓學校和市民更了解本港的城市規劃，以及可如何參與規劃過程。一名委員提出意見指，政府應考慮協助市建局進行有需要但在財政上可能無法自行負擔的市區重建項目。

結論

11. 主席總結說，委員普遍支持發展計劃圖，並同意不應順應表示反對的申述而修訂發展計劃圖；此外，城規會文件第 10865 號所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回應，已回應了有關申述和意見所提出的各項理由和建議。主席表示會向市建局轉達委員的意見及建議，包括市建局與長沙灣天主教英文中學之間應保持緊密聯繫，以進一步改善用地 A 的設計布局，從而回應長沙灣天主教英文中學就空氣流通、視覺、採光及噪音等方面的關注，以及可在用地 B 設置公眾泊車位的建議，以供考慮。至於會否進一步探討長沙灣天主

教英文中學的換地／搬遷建議，主席表示此事須視乎該校最後決定是否真的需要遷校，以及教育局就是否需要遷校所提出的意見而定。如有需要，根據現行機制，長沙灣天主教英文中學如獲得教育局給予政策上的支持，可向規劃署提出覓地要求，以物色一幅合適用地興建一間標準中學。

12. 經商議後，城規會備悉申述編號 **R1 至 R268** 表示支持的意見，以及決定不接納申述編號 **R269 及 R270**，並同意不應順應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。市區重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。」

13. 城規會亦同意，發展計劃草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

14. 主席提醒委員，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B，城規會在聆聽有關的申述及意見後，會在會議舉行後把對有關發展計劃草圖所作的決定保密三至四個星期。