

深水埗區議會

第十二次會議

市區重建局

兼善里／福華街發展項目 (SSP-017)

昌華街／長沙灣道發展計劃 (SSP-018)

1. 前言

1.1 這文件是介紹市區重建局（市建局）於 2021 年 9 月 24 日在憲報刊登公告，公布開展兩個由市建局主導的重建項目，包括兼善里／福華街發展項目（SSP-017 項目）及昌華街／長沙灣道發展計劃（SSP-018 計劃）的內容。

1.2 市建局開展該兩個項目是貫徹以「先規劃、後項目」的市區更新模式，在整全的總體規劃下，藉著重建發展，一方面重新規劃及重整土地用途及其發展潛力，改善居住在舊區樓宇居民的生活環境；另一方面增加住宅單位和大幅增加社區設施的供應，並提升體育設施等場地的標準和整體項目的效益。

2. 背景資料

2.1 SSP-017 項目是位於兼善里／福華街合共 90 幢的失修樓宇，於 1959 年落成，樓齡超過 60 年，樓高 9 層，均沒有電梯或其他無障礙設施，衛生環境欠佳，而且消防安全設施不足，對重建有殷切需求。據現場觀察，部分單位已被分間成多個劏房出租。唯現時 SSP-017 項目的地積比已達 8.12 倍，剩餘地積比只有 0.88 倍，欠缺重建誘因。SSP-017 項目雖已具備上述重建的訴求，但重建潛力很低，因此需要以整區作規劃考慮一併處理。市建局以「規劃主導」的模式，近年制定部分的深水埗區為深水埗行動區 (SSPAA1)，貫徹以全面的規劃方式進行市區更新工作。SSP-018 計劃包括沿長沙灣道兩旁的地盤 A 及地盤 B 的政府用地，將與 SSP-

017 項目一併納入重建，藉著重整現有土地用途，為社區帶來更大的規劃裨益。SSP-018 計劃地盤 A 內擬議的住宅用途亦為 SSP-017 項目的重建帶來契機。

兼善里／福華街發展項目 (SSP-017 項目)

- 2.2 發展項目範圍請參見圖則編號 URA/SSP-017 (附件一)。該項目地盤總面積約 7,370 平方米，在現時的《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》上劃為「住宅(甲類)8」地帶，行人路部分顯示為「道路」。
- 2.3 根據核准一般建築圖則，該項目範圍內 90 個街號的樓宇均作為住宅用途，地面則作商業用途，約有 720 住宅單位及約 120 個商舖。根據凍結人口調查的初步資料，720 個原圖則單位當中有超過 300 個單位被用作「劏房」出租。凍結人口調查結果將包括在第二階段社會影響評估報告之內。

昌華街／沙灣道發展計劃 (SSP-018 計劃)

- 2.4 發展計劃範圍請參見圖則編號 URA/SSP-018 (附件二)。該計劃地盤總面積約 19,050 平方米，在現時的《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」。然而，為進一步反映現時用地的狀況和實現已規劃的土地用途，市建局探討理順該計劃地盤相連的一段長沙灣道及其比鄰土地的用途和界線的可行性。SSP-018 發展計劃正為修改相關部分的分區計劃大綱圖帶來機遇。
- 2.5 該計劃地盤 A 現時為康樂及文化事務署(康文署)轄下的長沙灣體育館及花園。該體育館於 1976 年間落成，惟其設計和設施未達現行標準。該計劃地盤 B 包括康文署轄下的長沙灣徑休憩處及部分深水埗運動場，以及路政署的臨時工程倉庫。就現場觀察所得，該計劃範圍內沒有發現有住戶或商舖。

3. 規劃程序

- 3.1 根據《市區重建局條例》第 23(1) 條的規定，市建局於 2021 年 9 月 24 日在憲報刊登公告公布開展兩個項目。市建局並於同日在兩個項目範圍內進行凍結人口調查，正式開展項目的規劃程序。根據《市區重建局條例》第 23(2) 條的規定，兩個項目開展的日期，是項目的公告首次在憲報刊登的日期。

兼善里／福華街發展項目 (SSP-017 項目)

- 3.2 該項目是根據《市區重建局條例》第 26 條，以發展項目形式推行。該項目的一般資料、土地界線圖則及第一階段的社會影響評估報告於 2021 年 9 月 24 日起計的兩個月內（即至 2021 年 11 月 24 日），公開展示供公眾查閱及提出反對或一般意見，公眾可於憲報所刊載的地點或市建局網站（<http://www.ura.org.hk>）查閱有關文件。
- 3.3 根據《市區重建策略》規定，市建局會擬備第二階段社會影響評估報告，將於 2021 年 11 月 10 日至 11 月 24 日供公眾查閱。任何人士如對該項目及社會影響評估報告有任何意見，可於 2021 年 11 月 24 日或以前將意見提交市建局。
- 3.4 根據《市區重建局條例》第 24(3) 條的規定，市建局須考慮所有意見，並於 2022 年 2 月 24 日或以前將該項目的資料及未撤回的反對意見呈交發展局局長（局長）考慮。局長會考慮該項目及任何未撤回的反對意見，並決定是否授權市建局進行、修訂或拒絕授權市建局進行該項目。
- 3.5 市建局必須在：(i) 完成所有法定規劃程序及獲得局長授權進行該項目及 (ii) 該項目沒有反對人士提出上訴或上訴委員團不接納上訴及將其最後決定刊憲後，市建局才會向業主提出收購建議、進行補償及安置等工作。

昌華街／長沙灣道發展計劃 (SSP-018 計劃)

- 3.6 該計劃是根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃形式推行。該發展計劃草圖（該草圖）及第一階段社會影響評估報告已於 2021 年 9 月 24 日呈交予城市規劃委員會（城規會）考慮，城規會於 2021 年 9 月 30 日至 10 月 21 日，就該草圖作公眾諮詢及收集意見，任何人士如對該草圖及相關文件有任何意見，可向城規會提出意見。公眾可於憲報所刊載的地點、市建局網站（<http://www.ura.org.hk>）或城規會網站（<http://www.info.gov.hk/tpb>）查閱有關資料，直至城規會考慮該草圖為止。
- 3.7 根據《市區重建策略》規定，市建局會擬備第二階段社會影響評估報告，並於 2021 年 11 月 10 日或之前呈交予城規會考慮。城規會會由 2021 年 11 月 12 日至 11 月 26 日就該報告作公眾查閱及收集意見，任何人士如對該報告有任何意見，可向城規會提出意見。
- 3.8 根據《市區重建局條例》第 25(6) 條，如果城規會認為該草圖適宜公布，該草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》(第 131 章) 的規定而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條的規定把該草圖公開展示兩個月。在這期間，任何人士可就該草圖向城規會作出書面申述。
- 3.9 城規會於處理公眾對該草圖的申述及審議後，呈交該草圖連同所有申述予行政長官會同行政會議批核。市建局必須在行政長官會同行政會議核准該草圖及刊憲後，才可落實進行該計劃。

4. 建議的發展

兼善里／福華街發展項目 (SSP-017 項目)

- 4.1 初步建議中的發展將符合「住宅（甲類）8」土地用途的規定，擬議的初步設計包括商業／零售用途基座及平台上的兩座住宅樓宇，提供約 1,000 個住宅單位。初步建議面向昌華街提供約 750 平方米的休憩空間與相鄰的休憩空間網絡互相融合，增加建議平台以及住宅樓宇與長沙灣天主教英文中學之間的距離。視乎最終的細部設計，該項目將透過建築物臨街部分後退，擴闊該項目周邊的行人路。另外，藉此機會與相關政府部門商議改善行人過路處的可行性，以活化／美化街道的模式優化周邊的步行環境。

昌華街／長沙灣道發展計劃 (SSP-018 計劃)

- 4.2 現時位於該計劃地盤 A 的長沙灣體育館建於 1976 年，將會重置至地盤 B，並透過提升至現今康樂設施的規格及設計標準。地盤 B 重建後將提供比現時長沙灣徑休憩處更大的公共空間，以及全新的政府、機構或社區設施。透過整體規劃，期望將新的政府、機構或社區設施綜合大樓、擬議的公共空間，以及鄰近的深水埗運動場，融合成一個社區康樂設施集中點，將規劃裨益擴展到該計劃以外的周邊社區，以惠及更多居民。
- 4.3 為配合地區對社會福利及地區康健設施的需求，該計劃建議提供不少於 38,900 平方米的非住宅樓面面積作政府、機構或社區設施用途，當中包括於地盤 B 新的政府、機構或社區設施綜合大樓（重置後的長沙灣體育館亦包括在綜合大樓內）及地盤 A 內約 5,200 平方米的社區設施，合共為現時政府、機構或社區設施樓面面積的 33 倍。為了善用土地資源，地盤 A 除了社區設施之外，還建議提供約 5,200 平方米的商業／零售樓面和約 830 個住宅單位，增加住宅單位供應，落實政府現行提倡「一地多用」的政策，達到地盡其用的目的。

- 4.4 藉此整體規劃的機會，建議提供行人天橋橫跨長沙灣道及昌華街，連接兩個項目的公共空間，以加強擬建社區設施的連接性。全天候的地面及高架行人網路不單連接不同的政府、機構或社區設施和公共空間，亦能改善深水埗一帶的暢達性。
- 4.5 作為整體市區更新模式，該計劃亦希望為該計劃範圍以外的地方帶來活化更新的機遇。在地盤 A 興建的地下停車場長遠有助提供機遇，在鄰近一些策略性的地點騰出路邊泊車位，以擴闊行人路，有助推進該計劃範圍以外的活化項目，進一步提高昌華街的暢達性，加強北面「中年」樓宇群及重建後南面的社區康樂設施集中點的連接，惠及鄰近社區。市建局將與康文署在細部設計階段時檢討，以活化方式進一步改善地盤 B 內的公眾休憩用地和現時深水埗運動場的連接性。然而有關工程須視乎相關政府部門的意見／許可而定。

5. 項目進度

- 5.1 為減低疫情擴散的風險，避免人群聚集，市建局在 2021 年 9 月 29 日晚上透過網上視頻平台直播，並以互動形式舉行了兩場簡報會，內容包括向受影響人士及其他持份者解釋該計劃的規劃、補償、安置政策及解答提問。考慮到部份居民可能有實際困難未能參與網上舉行的簡報會，市建局亦以預約報名方式，於 2021 年 10 月 5 日及 6 日在附近學校舉行了六場實體簡報會，讓居民參與。此外，由「市區更新基金」所委託獨立於市建局的社區服務隊，經已開始為該計劃內有需要的居民及商戶提供適切的協助。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局總辦事處查詢。
- 5.2 市建局亦一如以往，於公布開展項目後，會盡快展開一項名為「夥伴同行」的探訪計劃。由市建局職員組成的特別團隊將主動到該計劃進行家訪，按每個家庭及商戶的個別情況就他們關心的事項，例如該計劃的最新進展和補償安排等作出解說，以釋除他們因重建而引致的疑慮，如有需要，市建局會轉介個別個案予社工隊及有關部門處理。

5.3 市建局現正就凍結人口調查及社會影響評估問卷所得的資料擬備第二階段社會影響評估報告，以評估重建項目對居民及商戶可能產生的影響。

6. 現行措施

6.1 如重建項目獲得行政長官會同行政會議／局長批准及刊憲後，市建局會按既定政策對受影響業主和租客作出補償。市建局現行亦有多個紓緩措施，以協助受影響的業主和租客，有關資料可參閱**附件三**。

6.3 市建局在推行市區更新項目時，不時聆聽社區包括區議會的意見，以落實「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，本局期望議會能提出寶貴意見。

附件

附件一： 市區重建局兼善里／福華街發展項目（SSP-017）地盤平面圖（圖則編號 URA/SSP-017）

附件二： 市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃（SSP-018）地盤平面圖（圖則編號 URA/ SSP-018）

附件三： 市區重建局收購補償醒目錦囊（2021年4月版）、「出租住宅物業長者業主體恤津貼」（2020年10月版）及市區重建局租客補償醒目錦囊（2021年4月版）

市區重建局

2021年11月