

西鐵綫荃灣西站六區物業發展項目

目的

本文件旨在向議員介紹香港鐵路有限公司(港鐵)作為西鐵物業發展項目的代理人，就西鐵綫荃灣西站六區物業發展項目的最新設計方案。

背景

2. 西鐵綫荃灣西站六區物業發展項目的總綱發展藍圖於2000年3月獲城市規劃委員會(城規會)批准(見附圖一)。當時的九廣鐵路公司(九鐵)曾於2000年5月向荃灣區議會交通及運輸委員會介紹有關方案。其後，荃灣區議會轄下的交通及運輸委員會和文娛康樂及體育委員會於2000年至2007年間分別與九鐵及相關部門進行多次會議，聽取議員的意見。城規會亦曾於2006年2月批准九鐵就延長展開該發展期限至2009年2月的規劃申請。

3. 2011年2月23日，財政司司長在2011-12財政預算案中宣布，西鐵物業發展有限公司將重新設計西鐵沿綫已獲批准總綱發展藍圖和建築圖則的物業發展項目，包括南昌站、荃灣西站五區(灣畔)、荃灣西站五區(城畔)、荃灣西站六區及朗屏站朗屏(北)。此舉將有助增加中小型單位的供應，並符合於2011年4月1日起生效的一套優化建築設計及可持續建築環境的措施，包括收緊總樓面面積寬免的指引。

重新設計的方案

4. 在參考區議會各委員會的意見後，港鐵作為西鐵物業發展項目的代理人，重新設計荃灣西站六區物業發展項目的方案，並

於 2012 年 1 月 13 日就重新設計的方案向城規會呈交規劃申請。城規會亦已根據《城市規劃條例》公布有關申請，供公眾人士就該規劃申請提出意見。

5. 重新設計的方案與 2000 年核准方案(見附圖一)相比，主要改善措施如下(請參閱附圖二之重新設計的總綱發展藍圖)：

- (a) **符合限制「發水樓」指引** — 重新設計有關發展項目以符合屋宇署公布的可持續建築設計指引及限制總樓面面積寬免的規定，其中包括(i)減低樓宇連續投影立面長度，從而符合建築物間距的規定；(ii)符合綠化覆蓋率的規定，及(iii)遵從總樓面面積寬免整體上限 10%，為居民和社區帶來裨益。
- (b) **優化通風廊/增加樓宇間距** — 擬建的兩幢樓宇之間的間距會由約 15 米擴闊至約 20 米 (增加約 33%)，以提升地區的通風及景觀通透度。該約 20 米寬之通風廊，配合海濱長廊及荃灣公園，將海風引入內街，可達到更佳通風效果；
- (c) **縮減基座及樓宇高度** — 停車場改設在兩層新加入的地庫內，令基座高度可從主水平基準上 23.5 米減至主水平基準上約 17.8 米(減約 24%)，整體樓宇高度亦由原來最高主水平基準上 184.5 米減 5 米至主水平基準上約 179.5 米(減約 3%)；
- (d) **增加單位供應(包括中小型單位)的數目及減少住宅總樓面面積** — 單位供應的數目會由原來 752 個增加至 894 個(增加約 19%)。為回應社會對中小型單位的需求，當中 520 個單位的實用面積是不超過 50 平方米 (佔總數約 58%)。由於需預留足夠樓面面積以擴充體育館，住宅總樓面面積由原來 64,217 平方米減至 63,060 平方米(減約 2%)；
- (e) **提供一座體育館** — 參照荃灣區議會轄下文娛康樂及體育委員會於 2007 年 7 月 13 日通過的體育館方案，地盤將預留土地興建一座可供舉辦國際性比賽的公眾體育館。由於體育館

的規模上的改變，相應的非住宅總樓面面積亦由原來 9,800 平方米增加至 12,000 平方米(增加約 22%)。體育館落成後除可提供體育設施讓公眾享用和舉辦各類地區體育活動外，亦可用作舉辦全港性或國際體育活動以及學界聯校比賽，有助推動及發展香港的體育活動。體育館鄰近港鐵荃灣西站，交通方便，將可吸引西鐵沿線及新界區的居民到體育館觀賞高質素的體育賽事，提升荃灣區以至新界區內居民參與體育活動的興趣。體育館的擬建設施詳情如下：

- (i) 一個可用作一個籃球場或一個排球場或四個羽毛球場的主場館，並設有 1,600 個座位的觀眾席；
 - (ii) 一個可用作一個籃球場或一個排球場或四個羽毛球場的熱身場，並設有 220 個座位的觀眾席；
 - (iii) 一間多用途活動室，可作瑜珈、柔道及其他體育活動；
 - (iv) 一間舞蹈室；
 - (v) 一間乒乓球室；
 - (vi) 一間健身室；
 - (vii) 兒童遊戲室；
 - (viii) 戶外攀石牆；及
 - (ix) 其他輔助設施，包括會議室、藥檢室、燈光及音響控制室、急救室、洗手間、更衣室、接待/票務處、育嬰室、私家車泊車位等。
- (f) **道路工程** — 由於預計有關連接荃灣西站六區地盤及毗鄰七區地盤的行人天橋的人流數目將不足以支持興建該行人天橋，運輸署同意以燈號控制的行人過路設施代替原來的行人天橋設計。運輸署亦同意此新增的行人過路設施不會影響永順街的交通。

下一步

6. 當局與港鐵為制訂經重新設計的方案，在多方面參考了區議員的寶貴意見，並進行了廣泛而深入的工作，力求回應市民對

享有更佳居住環境的期望，並在提供鐵路沿線住宅單位、項目在推行上的可行性和善用珍貴之土地資源等因素之間作出合理平衡。

7. 如重新設計的方案獲城規會批准，視乎市場情況，港鐵預計在 2012 年底或 2013 年初推出荃灣西站六區物業發展項目招標。我們希望可以盡快完成相關程序並早日推出項目，以符合市民及議員對增加私人樓宇供應及盡早興建體育館的期望。

8. 請議員備悉本文件的內容。

發展局
香港鐵路有限公司
2012 年 1 月