

荃灣區議會
《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向各議員簡介有關《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》的修訂項目，特別是訂定發展密度及建築物高度限制，為荃灣地區（下稱「該區」）日後的發展/重建計劃作出指引(附件一)。

2. 背景

2012 年 2 月 24 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，以供公眾查閱，為期兩個月，至 2012 年 4 月 24 日為止。該圖收納了為多個發展地帶訂定的建築物高度限制，以及其他修訂項目。有關草圖編號 S/TW/29、其修訂項目附表及《註釋》與《說明書》，分別載於附件一至附件三，以供各議員參考。

3. 修訂項目

發展密度及建築物高度限制

- 3.1 鑑於公眾愈來愈關注香港整體的建設環境，在分區計劃大綱圖多個發展地帶加入適當的發展密度及建築物高度限制，這樣不但對發展/重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，而且符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，以便公眾作出監察。此外，公眾也可對修訂項目提出申述／意見，當局會按照條例所訂程序進行聆訊，考慮有關申述／意見。
- 3.2 就發展密度的限制而言，我們建議為現時分區計劃大綱圖加入「商業(6)」地帶、「住宅(甲類)13」地帶、「住宅(甲類)14」地帶及「住宅(乙類)5」地帶，以及就「商業(6)」地帶及「住宅(甲類)14」地帶加入總樓面面積的限制和就「住宅(甲類)13」地帶及「住宅(乙類)5」地帶加入地積比率的限制(附件二)。以上發展地帶的發展已大致完成，即使物業的現有地積比率或總樓面面積超過分區計劃大綱圖訂定的發展密度限制，只要是重建成同一類型的物業，重建後的地積比率或總樓面面積可達至現有地積比率或總樓面面積。

- 3.3 至於區內的建築物高度限制，我們考慮了一系列相關的因素，包括《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」、現有的地形、該區臨近海旁的特色、現有建築物的高度輪廓、區內風環境、較大範圍內的建築密度是否和諧協調，以及平衡公眾利益與私人發展權的需要。該區可分為五個支區，每個支區的建築物高度概念根據其地方背景及特色而訂立。支區一為荃灣市中心區，該區的建築物高度概念主要是突顯市中心獨特及鮮明的形象，以雙市鎮樞紐(即香港鐵路荃灣站及西鐵荃灣西站)為中心，建築物高度由雙市鎮樞紐向周邊遞減；支區二(城門谷及上葵涌)、支區四(荃景圍及曹公潭)及支區五(芙蓉山及和宜合)為市中心以外的周邊地帶，採用了尊重自然地勢的梯級式建築物高度概念，順地勢由曹公潭的最高點向芙蓉山的鄉村式發展遞減；而支區三為荃灣海灣西部地區及油柑頭，該區的建築物高度概念主要是保留市區邊緣特色、開揚景觀及山背景，採用梯級式建築物高度概念，順地勢由海旁向山上遞增；以及避免在海旁地區出現過高或不協調的建築物。為發展地帶所訂定的高度限制，已顯示在分區計劃大綱圖的相關地帶上(主要為修訂項目 A 項)(附件一)。《註釋》中亦訂明，建築物重建時，應參照分區計劃大綱圖所顯示的高度限制。為了提供彈性，透過規劃許可審批制度，可向城規會提供理據申請略為放寬上述限制。
- 3.4 現有建築物在重建時，只要是重建成同一類型的物業，重建後的建築物高度可達至現有建築物高度。但有一幅住宅用地，即位於油柑頭的皇璧，是例外的。為免在海旁地區出現過高或不協調的建築物，以及確保建築物的高度在重建後與附近環境的互相協調，這幅住宅用地在將來不可重建至現有的建築物高度，須參照分區計劃大綱圖所顯示的高度限制。

非建築用地及建築物間距

- 3.5 本署委託顧問進行空氣流通專家評估，藉以審視荃灣地區現時的風環境及發展用地的擬議發展密度及建築物高度對行人道上的風環境可能造成的影響。根據空氣流通評估的結果，該區全年的盛行風一般以北風、東北風和東風為主，而夏季則以東風、南風和西南風為主。來自芙蓉山及鄰近大帽山郊野公園的下山風和維多利亞港的海風為該區的大部分地方全年帶來較好的空氣流通。青山公路及一些現有街道及間距可作地區的主要風道。天然及有植被的山和斜坡、低矮的政府、機構或社區發

展、休憩用地及鄉村應保留作通風之用及讓空氣流通到其背後的弱風區域。

- 3.6 整體來說，空氣流通評估顯示，該區並無重大的通風問題。但需注意在海濱的現有及擬議高層樓宇可能形成阻風牆。為進一步改善空氣流風，未來的發展應採用適當的設計方法，包括增加平台的通風度、較闊的建築物間距、訂明非建築用地等，以減少任何可能的不良影響。
- 3.7 考慮到空氣流通評估的結果及其他相關因素，我們建議下列非建築用地及建築物間距（修訂項目 B 項）(附件一)，以改善地面以上的通風，有助引導南風及東南風至市中心，改善該區的通風情況：
- (1) 建議於楊屋道 8 號如心廣場西北隅劃設一塊非建築用地，以便於區內闢設通風地帶。
 - (2) 建議於沿國瑞路 88 號新豐中心西面界線的一塊狹長土地劃設一塊闊 20 米的狹長非建築用地。這有助風自南面吹進油麻地路北面的村落。
 - (3) 建議闢設下列四道建築物間距，以助風自南面及東南面吹進市中心和增加景觀開揚度：
 - (i) 西鐵荃灣西站五區(灣畔部分)主水平基準上 27 米以上的位置劃設一道闊 50 米的建築物間距；
 - (ii) 在西鐵荃灣西站六區主水平基準上 18 米以上的位置劃設一道闊 20 米的建築物間距；
 - (iii) 在西鐵荃灣西站七區主水平基準上 19 米以上的位置劃設一道闊 20 米的建築物間距；以及
 - (iv) 在海灣花園主水平基準上 19 米以上的位置劃設一道闊 20 米的建築物間距
- 3.8 相關地帶的「註釋」已收納略為放寬限制的條文，容許在特殊情況下，向城規會提供理據申請略為放寬非建築用地及建築物間距的限制。

「休憩用地」

- 3.9 在本區預留作「休憩用地」的土地中，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示無計劃發展其中兩幅土地作休憩用地，因此我們建議改劃作其他用途，以反映其規劃意向及現有用途的情況。第一幅土地位於沙咀道遊樂場西南隅沙咀道住宅區變電站的土地，由「休憩用地」改劃為「政府、機構或社區」地帶。餘下的一幅土地位於現時宗教機構弘法精舍所在的兩塊狹長土地，由「休憩用地」地帶和「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。另外，弘法精舍四周被稠密植被覆蓋的山坡則由「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。
- 3.10 此外，和宜合道變電站南面的一幅政府土地，即現時和宜合道公園及毗連的一小塊土地，我們建議將這「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映其規劃意向及現有用途。
- 3.11 考慮到上述的修改，根據《香港規劃標準與準則》，本區仍有足夠的「休憩用地」，以應付居民的需求。

「政府、機構或社區」地帶

- 3.12 建議把八幅分別位於象山邨及石圍角邨，分別涵蓋八間獨立建築的學校，被劃為「住宅(甲類)」地帶的土地，改劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映其規劃意向及現有用途。建議把十二幅分別涵蓋十二所獨立建築的政府、機構或社區設施，包括熟食中心及街市、垃圾收集站、診療所、教堂、學校等，被劃為「住宅(甲類)」地帶或「商業」地帶的土地，改劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映其規劃意向及現有用途。
- 3.13 我們建議將位於和宜合道的部分「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶現時用途主要是和宜合道變電站的土地、位於沙咀道遊樂場的「休憩用地」地帶現時用途主要是沙咀道住宅區變電站的土地及位於沙咀道荃運工業中心第二期附近的「休憩用地」地帶現時用途主要是沙咀道工業區變電站的土地，改劃為「政府、機構或社區」地帶，目的是反映其規劃意向及現有用途的情況。
- 3.14 另外，我們建議將位於荃灣食水配水庫及濾水廠所在的兩塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以符合政府撥地的地段界線。

「未決定用途」地帶

- 3.15 楊屋道和馬頭壩道交界處的一塊用地原被劃為「商業」地帶，最高地積比率為 9.5。但考慮到荃灣區議會對其發展用途及密度的關注，我們建議把「商業」地帶改劃為「未決定用途」地帶，以便進一步檢討該地的土地用途包括其發展參數。

其他修訂項目

- 3.16 建議把荃灣市中心介乎青山公路、關門口街、聯仁街、楊屋道、海盛路及大涌道之間的多個地方由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)13」地帶，以訂定兩級制的建築物高度限制。
- 3.17 建議把位於油柑頭的皇璧由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以訂定其建築物高度限制。在此海旁用地上進行發展或現有建築物重建不得超過該高度限制。
- 3.18 建議把柴灣角工業區北端一塊緊連青山公路華懋荃灣廣場的用地由「工業」地帶改劃為「商業(6)」地帶，以反映其規劃意向及現有的商業發展。
- 3.19 建議把國瑞路縉庭山所在的一塊用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(甲類)14」地帶，以反映已獲批准計劃的發展參數。
- 3.20 建議把一段楊屋道由「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以反映其現有情況及道路路線。
- 3.21 建議將「其他指定用途」地帶作香港鐵路用途的註明由「香港鐵路」修訂為「鐵路」。
- 3.22 其他修訂項目可參考**附件二**。對於上述的修訂項目，我們已相應修訂及更新分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》，以反映有關規定及最新情況。它們分別載於**附件一至附件三**，以供各議員參考。

4. 諮詢

按照現行機制，所有建築圖則在分區計劃大綱圖刊憲前獲得屋宇署核准後，將不受該大綱圖所列明的限制規管。即使大綱圖刊憲後，其限制對已核准的建築圖則所作的任何放寬改動亦無效力。為避免發展商在大綱圖刊憲前申請大批建築圖則，藉以逃避大綱圖對有關建築物的

密度及高度限制，因此，只能夠在本大綱圖刊憲後才進行公眾諮詢。此程序與為其他地區的分區計劃大綱圖訂明發展密度和建築物高度限制的徵詢程序一致。本大綱圖作為期兩個月的展示正是為諮詢公眾，並收集意見。

5. 提出意見

5.1 根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，有關的修訂項目已於 2012 年 2 月 24 日起，作為期兩個月至 2012 年 4 月 24 日的公开展示。大綱圖於這段期間存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、荃灣民政事務處供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該大綱圖。於公开展示期間，公眾人士可就有關修訂項目向城規會提交書面申述。有關申述可送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城規會秘書處。

5.2 請各議員就修訂項目發表意見。

6. 附件

附件一：《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》

附件二：對《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》所作修訂項目附表

附件三：《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的《註釋》及《說明書》

規劃署
荃灣及西九龍規劃處
2012 年 3 月