

荃灣區議會

荃灣市地段第 393 號
擬議土地用途及發展方案參數

1. 目的

本文件旨在就荃灣市地段第 393 號（下稱「該地盤」）的擬議土地用途及發展方案參數，諮詢荃灣區議會的意見。

2. 背景

- 2.1 該地盤位於楊屋道和馬頭壩道交界，荃灣市中心與荃灣公園之間（圖 1-2），地盤面積約為 1.42 公頃。該地盤在《荃灣分區計劃大綱圖》上原劃作「商業」地帶，最高的非住用地積比率為 9.5 倍。
- 2.2 在二零零八年，規劃署委託顧問公司就該地盤進行空氣流通評估研究，並根據有關研究結果，建議該地盤應採納 7.6 倍地積比率及最高建築物高度為主水平基準上 180 米（下稱「規劃署空氣流通評估推薦設計方案」）（圖 3）。
- 2.3 在二零一零年，荃灣區議會的社區建設、規劃及發展委員會（下稱「委員會」）委託學術機構進行另一空氣流通評估研究，建議把擬建樓宇重新排列，從而盡量增加擬建樓宇及位於其西北及東南方的現有建築物的間距。例如，除去該地盤發展項目中較大平面面積的擬建樓宇，即第 2 座，以及同時重新排列第 1 座的位置至圖 4 中的位置 1 或位置 2（下稱「荃灣區議會空氣流通評估推薦設計方案」）。
- 2.4 在二零一二年二月，當局把該地盤由「商業」地帶改劃作「未決定用途」地帶，以就該地盤的未來土地用途及發展方案參數重新進行檢討。有關《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》的修訂項目（包括把該地盤改劃為「未決定用途」地帶）已於二零一二年二月二十四日刊憲。

- 2.5 在二零一二年三月二十七日，規劃署向荃灣區議會簡介上述《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》的修訂項目。會議上，有議員認為眾安街須納入為通風廊之一，及把該地盤發展為康樂休憩用地。亦有議員建議增加荃灣區的商業樓宇面積。整體而言，荃灣區議會歡迎規劃署就該地盤的土地用途持開放態度，以及希望政府未來在擬訂該地盤的土地用途及發展方向前，充分聽取區議會的意見。

3. 該地盤未來土地用途的檢討

提供康樂休憩用地

- 3.1 因應議員建議在該地盤提供康樂休憩元素，規劃署建議把接連該地盤西南面原預留作變電站發展的「政府、機構或社區」用地改劃作「休憩用地」，使之成為荃灣公園的伸延部份(圖 5)。該地目前用作臨時植物苗圃，康樂及文化事務署建議，該「休憩用地」須由荃灣市地段第 393 號的未來發展商，按康樂及文化事務署的要求設計及興建，並交還康樂及文化事務署管理及維修。現有的植物苗圃亦可融入將來的休憩用地設計內。
- 3.2 有關的變電站則建議可改設於馬頭壩道以南的「政府、機構或社區(9)」用地內(圖 5)，以達至善用土地資源。有關政府部門(包括康樂及文化事務署、機電工程署、運輸署和土木工程拓展署)及中華電力有限公司均對有關建議不表反對。

商業及住宅用途的選擇

- 3.3 從土地用途而言，由於該地盤位於荃灣市中心與荃灣公園之間的中心地帶(圖 1-2)，因此無論作商業或住宅發展，均與周邊的環境合適及協調。
- 3.4 荃灣區的商業樓宇空置率由二零零六年的 26.8%，急跌至二零一一年的 6.1%(-20.7%)，比全港平均數字 6.5%還要低，反映荃灣區內對商業樓宇的需求增加。如該地盤的未來發展可包含商業元素，除可成為荃灣公園旁邊的亮點外，也可以為鄰近住宅發展(包括西鐵荃灣西站五區、六區及七區的發展項目，及荃灣大窩口工廠大廈舊址的擬議居屋發展)(圖 2)的居民提供所需的商業及零售服務。

- 3.5 然而，增加房屋供應亦是政府目前首要的目標。如能在該地盤提供住宅發展，將有助增加房屋土地的供應，以應付急切的房屋需求。
- 3.6 不過，由於該地盤位於楊屋道和馬頭壩道交界，及毗鄰荃灣東工業區(圖 1-2)，環境保護署指出如在該處作住宅發展，有可能會受到交通噪音及車輛廢氣的影響，及鄰近工業區所產生的環境問題。有鑑於此，若該地盤作混合商業/住宅發展，將地盤的東面部分作商業用途，而西面部分作住宅發展，則可形成屏障，從而解決上述可能出現的環境問題。

4. 擬議土地用途及發展方案參數

擬議土地用途

- 4.1 除上述兩項影響規劃該地盤未來土地用途的主要因素外，由於該地盤位於荃灣的重要位置及主要通風口，加上區內居民對其未來發展的關注，所以須就擬議發展計劃的發展密度、建築物高度及設計作出妥善的規劃管制，以確保有關發展對空氣流通及環境影響減至最低。經綜合考慮後，規劃署建議把該地盤由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(圖 6)，旨在把該地盤發展作混合商業/住宅用途，並提供配套設施。
- 4.2 「綜合發展區」地帶可使該地盤發展時透過規劃許可機制，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交總綱發展藍圖，以及包括空氣流通評估、交通影響評估、園景設計總圖、視覺影響評估等的輔助技術評估以規管其發展。

擬議發展參數及限制

- 4.3 該用地發展的整體最高地積比率，按綜合住宅/商業用途，訂為5/9.5倍，其中最低住宅樓面面積限制為30,586平方米，而最低非住宅樓面面積則限制為40,000平方米。
- 4.4 訂定建築物高度限制為主水平基準上100米(地盤的西面部分)及130米(地盤的東面部分)的兩級制高度限制。
- 4.5 為保留由海旁經荃灣公園通往眾安街的通風廊，該地盤內會劃設一塊沿眾安街闊20米的非建築用地，把風引導經過眾安街向荃灣市中心。

- 4.6 該地盤的未來發展商須自費興建、管理及維修行人天橋接駁擬議發展及毗鄰西面的住宅發展「御凱」和位於東面楊屋道/馬頭壩交界的行人天橋。此外，亦須自費按康樂及文化事務署的要求，設計及興建接連該地盤西南面的擬議「休憩用地」，並交還康樂及文化事務署管理及維修。

5. 擬議發展方案的優點

- 5.1 擬議的發展方案與二零零八年的「規劃署空氣流通評估推薦設計方案」相比，主要有下列的分別：

	規劃署空氣流通評估 推薦設計方案	擬議的發展方案
土地規劃用途	「商業」	「綜合發展區」
用途發展	商業	住宅/商業
地積比率	7.6 倍	綜合住宅/商業用途 5/9.5 倍
最高建築物高度	主水平基準上 180 米	主水平基準上 130 米
可提供的住宅單位	0 個	612 個

- 5.2 擬議的發展方案較「規劃署空氣流通評估推薦設計方案」有下列的改善/優點：

多元用途發展

- 擬議的發展方案能提供住宅及商業元素以滿足兩方面的需求。由於最低住宅樓面面積限制為 30,586 平方米，如以平均住宅單位面積 50 平方米(約 538 平方呎)估算，最少可提供約 612 個中小型單位。而其中的商業發展元素也可以成為荃灣公園旁邊的亮點，為鄰近住宅發展的居民提供所需的商業及零售服務，亦提升該地方的動力及吸引力。

監察機制

- 規劃署就擬議的「綜合發展區」用地，將擬備一份規劃大綱，作為發展該用地的指引。規劃大綱內會述明詳細的規劃要求(包括地盤東面部分擬作商業用途，而西面部分則作住宅用途，以隔開如上文 3.6 段所述有可能出現的環境問題)。規劃署會就擬議的規劃大綱，再諮詢荃灣區議會的意見，按需要及可能情況下，加入其他規劃/設計要求。

- 在「綜合發展區」地帶內進行任何發展計劃，必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並獲得城規會的許可。有關規劃申請，須以總綱發展藍圖的方式提交，並輔以其他相關技術評估研究。而該總綱發展藍圖，必須按規劃大綱內的規劃/設計要求而擬備。按既定程序，城規會會根據《城市規劃條例》公布規劃申請，以供公眾查閱。任何人士可就該申請，向城規會提出意見。所有收到的公眾意見，會連同有關規劃申請，一併提交城規會考慮。
- 該規劃申請如獲城規會核准，有關總綱發展藍圖須存放於土地註冊處，以供公眾查閱。
- 鑑於上述的規劃程序，擬議的「綜合發展區」地帶相對「商業」地帶，能提供較全面和高透明度的規劃監察機制，並能讓公眾參與，提供意見。

發展密度

- 該用地發展的最低住宅樓面面積限制為30,586平方米(約地積比率2.16倍)，而最低非住宅樓面面積則限制為40,000平方米(約地積比率2.82倍)。按綜合住宅/商業用途地積比率5/9.5倍的計算程式，在該地盤的總地積比率最高只可達到7.556倍¹，較二零零八年「規劃署空氣流通評估推薦設計方案」的7.6倍地積比率為低。

建築物高度

- 最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米，比二零零八年「規劃署空氣流通評估推薦設計方案」的主水平基準上 180 米為低，更能與附近的發展(包括楊屋道以北的荃灣市中心住宅發展(大體上少於主水平基準上 100 米)及馬頭壩道以東的荃灣東工業區(主水平基準上 100 米))互相協調。

¹ 根據綜合住宅/商業用途地積比率 5/9.5 倍的計算程式，例如：住用地積比率為 2.16 倍，餘下可加入的非住宅部分地積比率只有 5.396 倍，使總地積比率只可達到 7.556 倍。又例如：非住用地積比率為 2.82 倍，餘下可加入的住宅部分地積比率只有 3.52 倍，使總地積比率只可達到 6.34 倍。

6. 徵詢意見

請議員就上述擬議土地用途及發展方案參數提出意見。

7. 附件

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 平面圖
- 圖 3 規劃署空氣流通評估推薦設計方案
- 圖 4 荃灣區議會空氣流通評估推薦設計方案
- 圖 5 接連荃灣市地段第 393 號西南面的「政府、機構或社區」用地
擬議土地用途改劃
- 圖 6 荃灣市地段第 393 號擬議土地用途

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零一三年三月