

擬議修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》

目的

本文件旨在向委員匯報及諮詢有關荃灣可供房屋發展用途的新增土地及《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂(圖 1)。

項目背景

2. 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對公營房屋及私營住宅的迫切需要，政府各相關部門正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量使用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地。政府已一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地、「政府、機構或社區」用地，以及兩個階段的「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途並在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。

擬議修訂項目

項目 A：把近油柑頭村的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶(圖 2a 至 2c)

3. 有關用地鄰近油柑頭村(面積約 4.93 公頃)，屬政府土地，在圖則上現劃為「綠化地帶」。用地連接寶豐路，南面為屯門公路，西面為油柑頭食水配水庫及瀘水廠。建議把用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶作中密度私營住宅發展，預計可提供約 1,390 個住宅單位。

項目 B：把寶豐台的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)7」地帶(圖 2a 至 2c)

4. 有關用地位於屯門公路以南的寶豐台(面積約 0.84 公頃)，屬政府土地，在圖則上現劃為「綠化地帶」。用地連接寶豐路並通往青山公路-荃灣段，北面為屯門公路，南面為一號九龍山頂。建議把用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)7」地帶，作中密度私營住宅發展，預計可提供約 490 個住宅單位。

5. 項目 A 及 B 的建議發展參數已考慮到同區的發展密度及交通和基建容量。擬議發展計劃如下：

	項目 A	項目 B
地盤面積	約 4.93 公頃	約 0.84 公頃
總樓面面積	97,200 平方米	29,200 平方米
建築物高度限制	主水平基準上 180 米	主水平基準上 140 米
可提供住宅單位數目	約 1,390 個	約 490 個
預計人口	約 3,730	約 1,550

6. 政府已就擬議私營住宅發展項目 A 及 B 進行相關的技術評估，包括交通影響評估、危險評估、空氣流通評估、視覺評估及景觀評估等，預計有關發展不會對周邊環境造成負面影響。
7. 路政署於 2019 年開始進行研究，以評估及確立改善連接該兩幅用地的寶豐路的可行性，並對有關房屋發展對周邊道路的影響進行交通評估。此外，其他政府部門亦有進行相關評估，包括地政總署負責的樹木調查、規劃署負責的視覺、景觀及空氣流通評估以及土木工程拓展署負責的危險評估。相關研究結果概括如下：
- (i) 交通方面，就擬議私營住宅發展的交通影響評估，已確認該項目不會對附近的道路交通帶來不良影響。運輸署對交通影響評估及寶豐路的道路改善工程沒有負面意見，以及不反對擬議發展。將來的發展亦會按《香港規劃標準與準則》制定的標準提供相關停車位。
 - (ii) 視覺方面，根據視覺評估，兩個項目的建議高度與周邊的中高密度住宅發展(即「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶)的高度限制及荃灣西約的整體城市景觀大致協調；而評估內的各個公眾觀景點亦顯示項目只會帶來輕微至中等的視覺影響。
 - (iii) 景觀方面，視乎將來發展商的設計，發展項目或需要將地盤內的樹木悉數移除或移植。兩個項目地盤內主要是一些果樹及普通品種樹木，並沒有古樹名木或珍貴樹木，而項目 A 地盤內有 3 棵胸徑超過一米的大樹。詳細的樹木保育及移除建議須根據發展局相關的技術通告及指引進行樹木補償種植。而上述 3 棵大樹會按實際情況盡可能保留。該兩個私人發展項目的園景設計及綠化措施應可緩解因應工程而需要移除樹木的影響。預計當項目落成後，將不會對鄰近的景觀帶來負面影響。
 - (iv) 空氣流通方面，項目位於綠化地帶，鄰近通風廊。空氣流通評估顯示，擬議發展對通風環境有輕微影響。然而將來的發展若遵從「可持續建築設計指引」提供良好建築設計如增加建築物之間的分隔，可改善空氣流通。

- (v) 此外，因應油柑頭濾水廠設有氯氣儲存，危險評估顯示「個人風險」合乎有關指引的要求，而「群體風險」則在合理而實際可行的情況下已把風險減至最低。
- (vi) 其他基礎建設方面，有關政府部門包括環境保護署、渠務署、土木工程拓展署及水務署對修訂項目沒有負面意見。
- (vii) 休憩用地及社區設施方面，規劃署已於區內預留土地為社區提供有關設施。

項目 C：把鄰近象山邨的一幅用地由「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「住宅（甲類）」地帶改劃為「住宅（甲類）21」地帶（圖 3a、3b 及 3d）

8. 因應政府的「岩洞發展長遠策略－可行性研究」制定具策略性的全港性岩洞總綱圖，包括將配水庫遷入岩洞，以騰出地面土地作其他有效益的用途（例如住宅發展及／或社區設施），水務署於 2017 年開始研究搬遷荃灣二號食水配水庫往附近岩洞以騰出土地作房屋發展的可行性。研究結果顯示，搬遷荃灣二號食水配水庫入岩洞技術上可行，初步選址為位於葵涌策略性岩洞區第 16 號 - 孖指徑的岩洞。此外，配以適當的緩解措施，在岩洞內興建食水配水庫不會為附近交通及環境等帶來不可克服的問題。水務署下一步會就有關可行性研究結果諮詢葵青區議會及準備勘查研究、設計及建造的顧問合約。
9. 荃灣二號食水配水庫及周邊山坡用地鄰近象山邨（面積約 6.42 公頃），屬政府土地及梨木樹邨接管令內的部份斜坡，在圖則上現劃為「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「住宅（甲類）」地帶，建議把用地改劃為「住宅（甲類）21」地帶作公營房屋發展。香港房屋委員會（下稱「房委會」）初步擬議在該地盤興建約 4,000 個公營房屋單位。建議發展參數已考慮到同區的發展密度、地盤限制、及交通和基建容量。關於項目發展詳情，須待土木工程拓展署及房委會在下一階段的詳細研究確定。擬議發展計劃如下：

地盤面積	約 6.42 公頃 (包括 5 幢住宅大樓、小學和公共運輸交匯處、社福及醫療設施大樓)
總地積比率上限	5.15
建築物高度限制	主水平基準上 230 米
擬建單位數目	約 4,000 個公營房屋單位
預計人口	約 11,200 人
康樂設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供康樂活動設施、鄰舍休憩用地和兒童遊樂場。
社區設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供社區設施。最終提供的設施有待房委會在詳細設計階段與相關部門磋商。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 一所 8 個課室的幼稚園 ● 一所有 30 個課室的小學 ● 一間普通科門診診所 (設有指定診所配備，在面對公共衛生事宜時按需要啟動指定診所功能¹) ● 初步設有福利設施，包括長者日間護理中心、長者鄰舍中心、安老院舍暨長者日間護理單位、綜合家居照顧服務／改善家居及社區照顧服務、幼兒中心、兒童住宿照顧服務、日間及住宿康復服務及學前康復服務。 ● 零售設施
泊車設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供泊車位。

10. 土木工程拓展署於 2018 年開始進行研究，以評估及確立在該用地發展房屋的可行性。相關研究結果概括如下：

- (i) 交通方面，為配合項目發展，除了在地盤西面興建一條兩線不分隔的行車道連接象山邨西路外，亦會在地盤東面興建一條行車道連接梨樹路作為車輛出入口。此外，在地盤內也增設一個公共運輸交匯處，以容納巴士、公共專營小巴及的士服務。顧問的初步交通評估顯示鄰近的主要路口，包括 (1) 和宜合道和梨樹路路口，(2) 和宜合道交匯處和 (3) 象山邨路西和城門道路口也有足夠的路口容車量。根據數據推算，新屋苑入伙後，梨樹路在早上繁忙時間的交通狀況在可接受水平，預期因項目而產生額外的車輛流量不會令鄰近的道路帶來擠塞，並不會為區內帶來重大影響。
- (ii) 視覺方面，由於項目發展在較為空曠的山坡上，最高建築物高度為主水平基準上 230 米，而發展亦需要平整地盤，所以無可避免會在視覺方面帶來一定程度的影響。然而若能配合一些緩解措施如採用適當的建築物料、用色及設計，某程度可緩解一定的視覺影響。
- (iii) 景觀方面，政府會在施工時，盡量減少砍伐樹木，在工程完成後會按發展局指引，重新種植樹木及採取優質綠化措施，以減少對景觀及視覺影響。未來的房屋發展亦可透過適當的園林、綠化及建築設計減少對景觀的影響。
- (iv) 生態方面，為避免對項目東南方林地和土沉香／牙香樹種群的影響，已相應縮減地盤的範圍。根據顧問的可行性研究建議，在興建連接梨樹路的行車道時，估計有大約 4 棵土沉香受到影響。顧問建議可對受影響的土沉香進行樹木移植。行車道的詳細設計以及相應的詳細樹木保育及移

¹ 一般而言，在面對公共衛生事宜而涉及大量求診人士時，醫院管理局會按需要考慮啟動指定診所。所有指定診所設有適當及符合標準的設施，例如空調及通風系統，包括高效能粒子過濾抽風裝置，以確保感染控制。

除建議，將根據發展局相關的技術通告及指引作詳細研究，以確保對生態的影響減至最低。

- (v) 空氣流通方面，根據用地的位置、周邊地勢及盛行風方向，顧問就空氣流通進行了評估。顧問的評估指出擬議的房屋發展並不會在空氣流通上造成不可接受的影響，透過適當的通風設計及建築物佈局亦可適當地改善空氣流通。
- (vi) 其他基礎設施方面，根據顧問的評估，擬議發展在供水、排污、排水、供電、燃氣供應及電訊等方面，包括相關的管道網絡及設施提升工程，技術上均可行。
- (vii) 休憩用地及社區設施方面，地盤內已預留土地提供有關設施。

項目 D：把前葵涌公立學校校址及毗鄰政府土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）22」地帶（圖 3a、3c 及 3e）

11. 有關地盤面積約 1.46 公頃，地盤北面為國瑞路，南面為青山道（葵涌段），東面為美達中心，而電訊盈科葵涌電話機房則位於地盤西面。地盤涵蓋前葵涌公立學校校址及毗鄰政府土地。
12. 前葵涌公立學校為空置校舍，經教育局確認無需作學校用途。規劃署較早前按中央調配機制對有關用地進行土地用途檢討，並建議作住宅用途。土木工程拓展署於 2020 年初開始進行研究，以評估及確立在此地發展公營房屋的可行性。
13. 有關地盤屬政府土地，在圖則上現劃為「政府、機構或社區」地帶，建議把用地改劃為「住宅（甲類）22」地帶作公營房屋發展。房委會初步擬議在該地盤興建約 1,700 個公營房屋單位。建議發展參數已考慮到地盤限制、同區的發展密度及交通和基建容量。關於項目發展詳情，須待土木工程拓展署及房委會在下一階段的詳細研究確定。擬議發展計劃如下：

地盤面積	1.46 公頃
總地積比率上限	6.7
建築物高度限制	主水平基準上 145 米
擬建單位數目	約 1,700 個公營房屋單位
預計人口	約 4,760 人
康樂設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供康樂活動設施、鄰舍休憩用地和兒童遊樂場。
社區設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供社區設施。初步包括安老院舍、長者鄰舍中心、長者日間護理單位、幼兒中心、到校學前康復服務

	及網上青年支援隊。最終提供的設施有待房委會在詳細設計階段與相關部門磋商。
其他設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供泊車位。初步設有幼稚園及零售設施，最終提供的設施有待房委會在詳細設計階段與相關部門磋商。

14. 土木工程拓展署已就擬議公營房屋發展項目進行相關的技術評估，以評估及確立在該用地發展房屋的可行性。相關研究結果概括如下：

- (i) 交通方面，交通影響評估已確認擬議發展不會對附近的道路(包括國瑞路、青山道、葵涌道、昌榮路等)交通帶來不良影響。路政署會分階段展開由傅屋路至昌榮路的一段國瑞路擴闊工程，當中包括擴闊現有行車道，由現行的 7.3 米擴闊至 9 米及興建巴士停車灣。現時，路政署正在國瑞路近傅屋路向葵涌方向一段行車路進行挖掘探坑，檢視受影響地底公用設施及通知受影響公用設施公司遷移地下設施，相關的道路擴闊工程會在遷移受影響的地下公用設施後隨即展開。因考慮到擬議公共房屋發展的需求，土木工程拓展署將會進一步擴闊該段國瑞路至 9.5 米。運輸署對上述交通影響評估沒有負面意見，以及不反對擬議發展。房委會亦會按《香港規劃標準與準則》制定的標準提供相關停車位。
- (ii) 行人暢達方面，為方便日後屋苑及附近居民橫過青山公路往返屋苑及葵涌邨附近一帶，包括青山公路兩旁的公共交通設施，土木工程拓展署將會連同房屋發展項目興建一條橫跨青山公路的天橋，以便居民橫過青山公路。土木工程拓展署會在稍後的詳細設計階段，研究有關的天橋設計及工程時間表。
- (iii) 視覺方面，根據視覺評估，項目的建議高度和周邊「住宅（甲類）」、「住宅（戊類）」和「其他指定用途（商貿）」地帶的高度限制及附近住宅發展的高度大致協調，所以該項目不會帶來重大負面的視覺影響。
- (iv) 景觀方面，項目的園景設計、休憩用地及綠化措施應可緩解因應工程而需要移除樹木的影響。預計當項目落成後，將不會對鄰近的景觀帶來負面影響。據初步評估，由於地盤涉及部份斜坡，受地盤平整工程影響，預計相關樹木須悉數移除，當中並沒有古樹名木或珍貴樹木。詳細的樹木保育及移除建議須待負責工地平整工程的土木工程拓展署進一步研究及提交予相關部門審批，並根據發展局相關的技術通告及指引進行樹木補償種植。

- (v) 因擬議發展與工業區毗鄰，環境影響方面，根據為擬議發展進行的初步環境研究，會透過優化設計並考慮每個公營房屋單位的位置，確保噪音水平符合現有規定及標準。至於在空氣質素、水質、廢物管理、污水收集及處理、土地污染及生態等方面，擬議發展在施工和營運階段均不會造成無法解決的問題。故此，擬議發展應不會出現工業與住宅用途地帶接鄰因而引致的環境問題。
- (vi) 空氣流通評估顯示，擬議發展應不會對鄰近地區的空氣流通方面帶來重大負面影響。為確保通風，房屋署會在未來的公屋設計中採用適當的通風設計及建築物佈局。
- (vii) 因應荃灣濾水廠設有氯氣儲存，危險評估顯示「個人風險」合乎有關指引的要求，而「群體風險」則在「可接受」水平。
- (viii) 其他基礎設施方面，根據顧問的評估，擬議發展在供水、排污、排水、供電、燃氣供應及電訊等方面，包括相關的管道網絡及設施提升工程，技術上均可行。
- (ix) 休憩用地及社區設施方面，地盤內已預留土地提供有關設施。

項目 E：把位於顯達鄉村俱樂部用地由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅（乙類）8」地帶（圖 4 a 至 4c）

15. 顯達鄉村俱樂部的土地擁有人於 2018 年 1 月根據《城市規劃條例》第 12A 條向城市規劃委員會（下稱城規會）提交修訂圖則申請(編號 Y/TW/13)，建議改劃顯達鄉村俱樂部用地為「住宅（乙類）」地帶，並將用地的建築物高度限制訂明為主水平基準上 197 米、203 米及 211 米；最高總樓面面積為 49,300 平方米；以及於用地的東面和南面劃作非建築用地以作植被緩衝地帶。
16. 根據申請人所提交的示意方案，擬建的中等密度住宅發展涉及 9 幢樓宇，樓高約 8 至 12 層，提供約 458 個單位。申請人建議自費擴闊顯達路、老圍路及荃錦交匯處，以應付交通增長。另外，為配合運輸署於清明及重陽節期間在用地附近的老圍路所實施的特殊交通管理措施，申請人建議在住宅發展入伙後實施交通管理計劃（包括於上述節日期間及其前/後的週末只允許穿梭巴士、的士、公共交通工具及緊急車輛出入該發展），以減少區內的交通流量。
17. 在 2020 年 9 月 1 日，城規會轄下的都會規劃小組委員會（下稱都會規劃小組委員會）經考慮土地用途、視覺影響、空氣流通、園境、環境、交通等方面及政府部門和公眾人士的意見後，部分同意有關修訂圖則的申請。為反映都會規劃小組委員會的決定和配合有關發展計劃，現建議把該用地改劃為

「住宅（乙類）8」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 194 米、200 米及 205 米；最高總樓面面積為 49,300 平方米；以及於用地的東面和南面劃作非建築用地（圖 4 b）。

項目 F：六幅現劃為「綜合發展區」的用地改劃為相關合適用途地帶以反映發展完成後的情況及已核准的用途（圖 5）

18. 城規會在定期檢討「綜合發展區」地帶的過程中，會因應每幅「綜合發展區」用地的情況，考慮把已竣工的「綜合發展區」用地改劃為其他合適用途地帶。此舉可使相關用地的土地用途其後作出修訂時能更靈活處理。
19. 現時大綱圖上有六幅已竣工的「綜合發展區」用地，主要為位於荃灣西站一帶、楊屋道及沙咀道的住宅發展（包括非住宅部分作商業用途）。建議把用地改劃為相關合適用途地帶以反映發展完成後的情況及已核准的用途。擬議修訂項目包括以下：

項目	擬議由「綜合發展區」改劃為下列用途地帶
F1 (海之戀)	「住宅（甲類）15」
F2 (現有海水抽水站)	「政府、機構或社區」
F3 (荃城滙)	「住宅（甲類）16」
F4 (沿荃城滙的界線輕微調整作道路用地)	
F5 (柏傲灣)	「住宅（甲類）17」
F6 (環宇海灣)	「住宅（甲類）18」
F7 (擬議小學)	「政府、機構或社區」
F8 (映日灣)	「住宅（甲類）19」
F9 (尚翠苑)	「住宅（甲類）20」
F10 (尚翠苑及橫窩仔街花園的界線輕微調整作「住宅（甲類）20」)	

其他修訂

20. 建議就「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的《註釋》作出相關的技術性修訂，以配合改裝部分或整幢現有舊工廈作非住宅用途，務求能善用現有的工廈，直至這些工廈重建。此外，因應上述修訂項目 A 至 E，該大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會同時更新。
21. 此外，城規會在 2019 年 1 月 11 日公布了經修訂的法定圖則註釋總表，把「街市」納入「商店及服務行業」的用途內。因此，「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(戊類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」地帶的《註釋》需作出相應的技術性修訂。

下一階段

22. 歡迎委員就上述大綱圖的修訂建議提出意見。我們會按既定程序把修訂建議及委員和有關政府部門的意見一併提交都會規劃小組委員會考慮。如都會規劃小組委員會同意有關修訂，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條的規定展示經修訂的荃灣分區計劃大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時我們會提交有關修訂的資料文件，以方便委員向城規會秘書處作出書面申述。

徵詢意見

23. 歡迎委員就修訂項目發表意見，有關意見將轉達城規會考慮。

附件

圖 1 至 5 擬議修訂項目地點位置圖及航攝照片

規劃署
土木工程拓展署
房屋署
2020 年 10 月