

機密文件

(於二零一一年十二月九日解密)

二零一一年十一月十八日舉行的都會規劃小組委員會

第 454 次會議記錄

荃灣及西九龍區

[總城市規劃師／分區計劃大綱圖檢討陳永榮先生、高級城市規劃師／分區計劃大綱圖檢討趙潔儀女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生、城市規劃師／分區計劃大綱圖檢討羅如琨先生，以及空氣流通評估顧問何正軍博士此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

[閉門會議]

《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/17》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 13/11 號)

1. 何培斌教授就此議項申報利益，因為荃灣西部的空氣流通評估研究顧問是香港中文大學(下稱「中文大學」)建築學院，而何教授於中文大學任職。小組委員會認為何教授並無參與空氣流通評估研究，並不涉及直接利益，因此他可留在會議席上。

2. 高級城市規劃師／分區計劃大綱圖檢討趙潔儀女士報告，文件第 12 頁的替代頁已於會上呈交，供委員參閱。高級城市規劃師／分區計劃大綱圖檢討趙潔儀女士借助投影片和模擬飛行鳥瞰圖動畫，按文件詳載的內容簡介《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/17》的建議修訂，並提出以下要點：

背景

- (a) 根據現行分區計劃大綱圖，「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」地帶並未訂定建築物高度

限制。為免海旁一帶出現過高和不相協調的建築物，並確保新發展項目與地區特色互相協調，實有需要在分區計劃大綱圖上加入發展限制，以達致適當的發展密度和建築物體積；

- (b) 當局已就荃灣西部分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶及「未決定用途」地帶進行土地用途檢討，以研究適當的土地用途地帶；
- (c) 當局認為須擴展規劃區界線，以涵蓋青朗公路隧道入口旁的一個長滿植物的斜坡(約 0.5 公頃)，以便作出法定規劃管制。該處既不屬於大欖郊野公園範圍，亦不涵蓋於任何分區計劃大綱圖內；
- (d) 此外，建議修訂沿南岸的用途地帶界線，以配合高水位線的界線和現有的沿岸特色。建議把四個現有政府碼頭劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶；

現有的建築物高度輪廓

- (e) 正如文件第 4 和 5 段所述及圖 2A 至 2D 所顯示，該區分為三個支區，即汀九、深井及青龍頭，各具不同特色。沿岸地區和內陸地區為一至三層的低層住宅發展／村落，而青龍頭則主要為中層(30 層或以下)住宅發展。深井海旁有三項高層住宅發展，包括碧堤半島(主水平基準上 193 米)、縉皇居(主水平基準上 176 米)及麗都花園(主水平基準上 110 米)。分散於三個支區的其他高層發展包括海韻臺(主水平基準上 133 米)、海韻花園(主水平基準上 117 米)、海雲軒(主水平基準上 150 米)、浪翠園第一期(主水平基準上 161 米)、第二期(主水平基準上 143 米)及第三期(主水平基準上 126 米)；

空氣流通評估

- (f) 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，以評估發展用地的擬議建築物高度限制所可能造成的影響。按照一般原則，位於海旁的建築物須予審慎設計，在大樓之間劃設足夠間距，以維持透氣道，讓風吹

進不當風位置。從規劃角度而言，建議須保留碧堤半島與縉皇居之間的間距和擴闊深井深慈街的間距，以改善透氣度，從而改善海旁一帶的通風情況。此外，連接或位於氣道旁的現有「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地(主要為低矮建築物和綠化區域)應予保留。評估建議於深井海旁劃設多塊狹長的非建築用地，以改善該區的通風情況，並鼓勵日後的發展採用適當的設計措施，以盡量減少對通風可能造成的負面影響；

[梁宏正先生此時離席。]

城市設計原則

- (g) 當局在訂定建築物高度限制時已考慮文件第 8 段詳列的城市設計原則，尤其是採用梯級式建築物高度概念(即海旁的發展較矮和環境較為開揚)和按高度分級的輪廓。此外，應顧及從馬灣北灣和青衣觀景台的主要瞭望點，以及從大欖郊野公園和大嶼山欣澳的遠足徑／引水道所選定的瞭望點眺望所見的該區景觀。從青衣觀景台的瞭望點眺望汀九橋所見的景觀須予保留。休憩用地及作低層發展的「政府、機構或社區」或「其他指定用途」用地亦應予以保存，以作視覺調劑和緩衝空間；

擬議的建築物高度概念

- (h) 採用梯級式建築物高度概念，建築物高度由海旁漸次向山坡上升。此外，亦顧及青山公路沿路各現有住宅羣的建築物高度輪廓。三個支區的擬議建築物高度概念詳載於文件第 9 段及圖 13，現概述如下：
- (i) 建議深井繼續作為「市郊中心」和「美食／旅遊專區」，較高層的住宅發展集中在此區。應避免在海旁興建過高和不相協調的建築物，而深井海旁現有建築物的重建須遵從分區計劃大綱圖的建築物高度限制；

- (ii) 建議汀九維持低層、低密度的特色，並沿岸闢設康樂和水上活動區。汀九現有的低層、低密度特色及帝景酒店的建築物高度(低於汀九橋的最低拱腹高度)應予保留；以及
- (iii) 建議維持青龍頭中層、中密度的特色，以及低層的別墅式發展；

擬議的建築物高度限制

- (i) 三個支區的擬議建築物高度限制詳載於文件第 10 段和圖 13A、13B 及 13C，現概述如下：

汀九支區

- (j) 「鄉村式發展」地帶、「住宅(丙類)」地帶及其支區的現有建築物高度限制及帝景酒店「綜合發展區(1)」的建築物高度限制(主水平基準上 76.77 米，即汀九橋的最低拱腹高度)應維持不變，以保留該支區的低層、低密度特色；

深井支區

- (k) 此區採用梯級式建築物高度概念，建築物高度由海旁的主水平基準上 85 米漸次增加至山坡地區的主水平基準上 160 米。主水平基準上 85 米的建築物高度限制已顧及分區計劃大綱圖為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶的住宅用途所訂定的 5 倍最高地積比率，以及在適當情況下提供長廊和非建築用地的規定。各發展地帶的擬議建築物高度限制分列如下：

「住宅(甲類)」用地的擬議建築物高度限制

- (i) 建議把「住宅(甲類)3」用地(即碧堤半島)的最高建築物高度訂為主水平基準上 30 米、100 米及 120 米。碧堤半島的現有建築物高度(主水平基準上 193 米)過高，與用地的海旁環境不相協調。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，用地的最大住用總樓面面積為 257 234 平方米(若按已核准計劃 52 591 平方米的總地盤面積計算，相等於 4.89 倍

的地積比率)，而最大非住用總樓面面積則為 2 872 平方米。由於用地有不少範圍(約 23%)須用以提供公共交通總站、公共行人通道、長廊和非建築用地，淨地積比率將高於 7 倍。因此，建議為用地南部訂定較高的高度級別(主水平基準上 100 米)，並向內陸地區增至主水平基準上 120 米，以配合分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積。建議把現有的公共交通總站和碧堤坊的最高建築物高度訂為主水平基準上 30 米。建築物不可重建至現有的建築物高度；

- (ii) 建議把「住宅(甲類)2」用地(即縉皇居)的最高建築物高度訂為主水平基準上 85 米。縉皇居的現有建築物高度(主水平基準上 176 米)過高，與海旁環境不相協調。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，用地的最大總樓面面積是 45 660 平方米(若按已核准計劃 9 132 平方米的地盤面積計算，相等於 5 倍的地積比率)。建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米，以配合分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積。建築物不可重建至現有的建築物高度；
- (iii) 麗都花園將由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，建議把其最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。麗都花園的現有建築物高度(主水平基準上 110 米)與該區的海旁環境不相協調。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，用地的最大住用及非住用地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍。為使建築物可重建至現有發展的 8 倍地積比率並顧及地形，建議訂定主水平基準上 100 米的較高高度級別。建築物不可重建至現有的建築物高度；

[李偉民先生及許智文教授此時到達參加會議。]

- (iv) 建議把位於青山公路北面較內陸位置的「住宅(甲類)1」用地(即海韻花園)的最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米。海韻花園的現有建築物高度為主水平基準上 117 米；
- (v) 建議把位於青山公路以北山坡上的兩塊「住宅(甲類)」用地(即海韻臺和浪翠園第一期)的最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米及 160 米。兩個發展項目的現有建築物高度分別為主水平基準上 133 米及 161 米；

「住宅(乙類)」用地的擬議建築物高度限制

- (vi) 建議把位於青山公路以北山坡上的三塊「住宅(乙類)」用地(即海雲軒及浪翠園第二和三期)的最高建築物高度訂為主水平基準上 150 米、145 米及 125 米。三個發展項目的現有建築物高度分別為主水平基準上 150 米、143 米及 126 米；

「住宅(丙類)」用地的擬議建築物高度限制

- (vii) 就沿岸三塊用地而言，「住宅(丙類)」地帶的現有建築物高度限制(三層包括停車場)實屬恰當；
- (viii) 前九龍紗廠眷屬宿舍的現有建築物高度和地積比率分別為六層和約 3.3 倍，與附近的鄉郊環境及村屋發展不相協調。為使建築物高度輪廓互相協調，建議把用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並把最高地積比率和最高建築物高度分別訂為 0.4 倍和三層連停車場。建築物不可重建至現有的地積比率和建築物高度。然而，只要總樓面面積及／或建築物高度並無增加，現有建築物可進行翻新工程；

「住宅(戊類)」用地的擬議建築物高度限制

- (ix) 建議把第 390 約地段第 194 號的用地(現由嘉頓有限公司佔用，現有建築物高度為主水

平基準上 73 米)的最高建築物高度訂為主水平基準上 85 米。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，用地的最大住用及非住用地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍。由於用地鄰近海旁，建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米，以配合分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積；

- (x) 建議把第 390 約地段第 193 號的內陸用地(現由嘉頓有限公司佔用，現有建築物高度為主水平基準上 23 米)的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，用地的最大住用及非住用地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍。考慮到用地位於較內陸位置，建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以配合分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積；以及

「商業」用地的擬議發展限制

- (xi) 此支區有一個「商業」地帶，涵蓋範圍包括一條明渠、一個三層商業中心、一個青年中心及樓高兩層的村屋。建議把分區計劃大綱圖的現有建築物高度限制(一層停車場上加三層)維持不變。然而，由於在分區計劃大綱圖上此「商業」地帶現時並未訂定地積比率管制，所准許的三層建築物高度限制將導致建築物的地積比率達至 3 倍，並盡用上蓋面積，在地面或較高水平均沒有後移範圍。考慮到剔除地帶西部現有明渠的範圍和現有發展的密度，建議把用地的最高地積比率訂為 2.15 倍，以便在地面或較高水平劃設後移範圍，從而增加該區的景觀開揚度；

青龍頭支區

- (1) 此區採用梯級式建築物高度概念，建築物高度由海旁的主水平基準上 60 米漸次上升至山坡地區的主水平基準上 120 米。海旁應避免出現過高和不相協

調的建築物。各發展地帶的擬議建築物高度限制分列如下：

「住宅(乙類)」用地的擬議建築物高度限制

- (i) 豪景花園將由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，建議把其最高建築物高度訂為主水平基準上 60 米、90 米、95 米及 120 米。位於海旁的住宅樓宇的現有建築物高度由主水平基準上 23 米至 86 米不等，而位於高地的住宅樓宇的現有建築物高度則由主水平基準上 83 米至 124 米不等。「住宅(乙類)」地帶規定用地的最高地積比率及上蓋面積分別為 2.1 倍和 17.5%；而契約則規定用地的最高地積比率及總樓面面積則分別為 1.575 倍和 214 706 平方米。分區計劃大綱圖所准許的地積比率較契約所准許的地積比率高三分之一。為免用地的發展密度過高，建議劃設「住宅(乙類)1」新支區，並設四個建築物高度級別(主水平基準上 60 米、90 米、95 米及 120 米)，以及把最大總樓面面積訂為 214 706 平方米(此為契約就整個發展項目所准許的住用總樓面面積)；
- (ii) 被豪景花園圍繞的一塊用地(政府土地及第 388 約地段第 15 號、16 號、18 號及 19 號)將由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，建議把其最高建築物高度訂為主水平基準上 95 米。用地現時空置，而「住宅(乙類)」地帶規定用地的最大地積比率及上蓋面積分別為 2.1 倍和 17.5%。建議把用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把建築物高度級別及最大總樓面面積分別訂為主水平基準上 95 米和 2 898 平方米(相當於 2.1 倍的地積比率)；

- (iii) 建議把位於海旁的三塊用地(分別為龍騰閣、第 388 約地段第 94 號空置用地及現作臨時露天停車場的政府土地)的最高建築物高度訂為主水平基準上 60 米。建議把現作臨時露天停車場的用地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以作私人住宅用途；
- (iv) 建議把位於內陸的帝華軒的最高建築物高度訂為主水平基準上 90 米。帝華軒的現有建築物高度為主水平基準上 93 米；
- (v) 建議把位於青山公路以北山坡地區的浪翠園第四期的最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米。浪翠園第四期的現有建築物高度由主水平基準上 119 米至 136 米不等；

「住宅(丙類)」用地的擬議建築物高度限制

- (vi) 就沿岸七塊「住宅(丙類)」用地而言，「住宅(丙類)」地帶的現有建築物高度限制(三層包括停車場)實屬恰當；以及

「商業」用地的擬議發展限制

- (vii) 此支區有一塊「商業」用地現由豪景花園商場佔用，現有建築物高度為一層地庫停車場上加三層。建議把現有的建築物高度限制(一層停車場上加三層)維持不變。然而，由於在分區計劃大綱圖上此「商業」地帶現時並未訂定地積比率管制，所准許的三層建築物高度限制將導致建築物的地積比率達至 3 倍，並盡用上蓋面積，在地面或較高水平均沒有後移範圍。因此，建議把用地的最高地積比率訂為 1.75 倍(相當於契約所准許約 4 180 平方米的總樓面面積)，以便在地面或較高水平劃設後移範圍，從而增加該區的景觀開揚度；

「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地

- (m) 當局為「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地訂定擬議的建築物高度限制時，已充分顧及用地的現有用途性質、已完成發展的情況、任何已知或已承諾的發展建議、撥地／契約的高度限制，以及符合運作需要的要求。「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制詳載於文件第 10.5 至 10.8 段及圖 15A 至 15C，現概述如下：

「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制

- (i) 該區共有 20 塊「政府、機構或社區」用地。一般來說，現有及已規劃的政府、機構或社區用途的擬議最高建築物高度是一至三層。現有的消防局暨救護站的擬議最高建築物高度為六層，以符合運作需要。此外，建議把學校發展的最高建築物高度訂為八層，這是標準學校發展的一般規定，而可能作教育用途的青龍頭豪景花園內的一塊用地，最高建築物高度也建議訂為八層；

「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制

- (ii) 建議把「其他指定用途」註明「與旅遊及康樂有關的用途」地帶的最高建築物高度訂為一層，以保護現時位於深井海美灣附近、獲評為三級歷史建築的一幢單層前政府宿舍建築物(霍米園)。該處現用作機場核心計劃展覽中心。《註釋》內的規劃意向亦會作出修訂，以反映有關意向，即保留和活化建築物作旅遊康樂及相關用途；
- (iii) 建議把「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的最高建築物高度訂為五層，以切合現有深井污水處理廠的運作需要；以及
- (iv) 無須為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」施加建築物高度限制，因為有關地帶主要用以發展美化市容地帶。

劃設非建築用地

- (n) 根據該區空氣流通評估的結果，建議於深井海旁一帶劃設下列五塊狹長非建築用地(如文件圖 B-2 所示)，以確保讓風吹進內陸地區和改善區內的空氣流通情況：
- (i) 建議於碧堤半島的西北面和東面分別劃設寬 25 米和寬 20 米的狹長非建築用地，以助風自南面吹進內陸地區；以及
 - (ii) 建議於深井劃設三塊寬三米、與深慈街並排的狹長非建築用地，以助風自南面吹進內陸地區。該三塊非建築用地分別位於縉皇居東部、「住宅(戊類)」用地(第 390 約地段第 194 號)的西部及「住宅(戊類)」用地(第 390 約地段第 193 號)的東部；
- (o) 根據空氣流通評估研究，該等非建築用地所提供的透風度有助維持和改善附近地區的通風情況。

視覺影響評估

- (p) 擬議建築物高度限制的視覺影響載於文件第 12 段及附件 VIII，並顯示於圖 16A 至 16D 的電腦合成照片。深井海旁的擬議建築物高度限制(主水平基準上 85 米及 100 米)和青龍頭海旁的擬議建築物高度限制(主水平基準上 60 米)有助確保日後的發展項目配合該區的海旁環境。深井海旁的建築物高度限制為主水平基準上 85 米／100 米，並向北面的山坡地區增至主水平基準上 130 米／140 米，形成梯級式建築物高度輪廓。青龍頭亦採用梯級式建築物高度概念，建築物高度限制由南面的主水平基準上 60 米增至北面的主水平基準上 120 米。深井的現有建築物過於高聳，與海旁環境不相協調和格格不入，在進行重建時將被逐步取締。擬議建築物高度將會提高整體的景觀質素，並配合該區從瞭望點眺望所見的景觀特色；

其他改劃用途地帶建議

改劃深康路「休憩用地」的用途地帶

- (q) 深康路的「休憩用地」主要被寮屋佔用，而中部則是設有隔石池的暗渠。土木工程拓展署及渠務署表示，用地在暴雨過後容易出現水浸，因此建議進行改善工程，以減輕水浸風險。康樂及文化事務署亦表示，該「休憩用地」並無任何發展計劃。建議把該「休憩用地」及毗連「綠化地帶」的範圍(總面積為 0.72 公頃)改劃為「住宅(丁類)」地帶(如文件圖 F-2 所示)，其規劃意向旨在改善現有的臨時構築物，使之成為永久建築物。建議把「住宅(丁類)」地帶的最高地積比率和最高建築物高度分別訂為 0.4 倍和兩層(六米)；

改劃豪景花園以西「未決定用途」用地的用途地帶

- (r) 豪景花園以西一塊面積約十公頃的土地劃為「未決定用途」地帶作公路預留區，擬興建大橋連接青龍頭與大嶼山西北的拐石，作為十號幹線的一部分。然而，當局並未有確實的落實時間表。該處現為臨時停車場和臨時工地，並有一些長滿植物的斜坡。東北面一塊 0.49 公頃的用地或不須預留作擬議公路工程，故建議改劃作「住宅(乙類)」地帶，作私人住宅用途(如文件圖 G-2 所示)。用地的最高建築物高度是主水平基準上 60 米，而現有的地積比率和上蓋面積限制則分別為 2.1 倍和 17.5%；

擴展規劃區界線

- (s) 位於青朗公路隧道入口旁的一個長滿植物的斜坡(約 0.5 公頃)既不屬於大欖郊野公園範圍，亦不涵蓋於任何分區計劃大綱圖內。為加強土地用途管制，建議擴展規劃區界線，以收納有關範圍並劃為「綠化地帶」(如文件圖 J-2 所示)；
- (t) 修訂沿南岸的「休憩用地」地帶及「綠化地帶」的用途地帶界線，以適當地配合高水位線的界線和沿岸的現有特色；以及

- (u) 該處現有四個政府碼頭並無收納於分區計劃大綱圖內。建議把該等碼頭收納於分區計劃大綱圖內，並劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。建議把建築物高度限制訂為一層，以容許提供小型構築物；

分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂

- (v) 《註釋》的建議修訂載於文件附件 II。主要的建議修訂包括：

- (i) 為各發展地帶適當地收納／修訂建築物高度／地積比率／總樓面面積限制、收納非建築用地規定，以及收納／修訂略為放寬最高建築物高度／最高地積比率／最大總樓面面積／非建築用地限制的條款；
- (ii) 把「商業」地帶土地用途表上的「酒店」用途由第一欄移到第二欄，以便更能反映該區現作地區商業中心的規劃意向；
- (iii) 加入擬議「住宅(丁類)」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》，並修訂「其他指定用途」註明「與旅遊及康樂有關的用途」地帶的規劃意向；以及
- (iv) 根據經修訂的《註釋總表》對《註釋》說明頁作出技術修訂；

分區計劃大綱圖《說明書》的建議修訂

- (w) 當局也藉此機會按文件附件 III 所詳述對分區計劃大綱圖的《說明書》作出修訂，以加入有關的建議修訂和反映分區計劃大綱圖的最新規劃情況；以及

諮詢政府部門及公眾

- (x) 建議修訂已適當地顧及相關政策局和政府部門的意見。為免過早披露有關發展管制的資料，分區計劃大綱圖的建議修訂會根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以便公眾提出申述，這是收集意見的法定渠

道。當局會在展示荃灣分區計劃大綱草圖期間就有關修訂徵詢荃灣區議會分區委員會的意見。

3. 委員並無就荃灣分區計劃大綱核准圖的建議修訂提出問題。
4. 經商議後，小組委員會決定：
 - (a) 同意《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/17》的建議修訂，以及文件附件 I 所載的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/17A》(展示時重新編號為 S/TWW/18)和附件 II 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
 - (b) 同意採納文件附件 III 所載的《說明書》修訂本，以述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱草圖及其《註釋》以城規會的名義一併公布。

[主席多謝總城市規劃師／分區計劃大綱圖檢討陳永榮先生、高級城市規劃師／分區計劃大綱圖檢討趙潔儀女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生、城市規劃師／分區計劃大綱圖檢討羅如琨先生，以及空氣流通評估顧問何正軍博士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]