

機密

(於二零一二年二月二十四日解密)

二零一二年二月十日上午九時舉行的都會規劃小組委員會

第 460 次會議記錄

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生、高級城市規劃師／城市設計及園境周日昌先生和城市規劃師／荃灣及西九龍梁懿德女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

[閉門會議]

建議對《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》

作出的修訂

(都會規劃小組委員會文件第 2/12 號)

1. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助投影片及電腦飛行模擬系統，按文件詳載的內容簡介《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/28》的建議修訂，並提出以下要點：

背景

- (a) 荃灣規劃區(下稱「該區」)已發展成熟，是本港其中一個歷史最悠久的新市鎮。發展商已紛紛提交建築圖則，以便在區內興建高樓大廈，而由於區內一些舊樓宇已適合重建，預料會有更多發展商提交建築圖則。因此，必須在分區計劃大綱圖上收納建築物高度限制，以便為該區的發展項目提供適當指引；

- (b) 在現有的分區計劃大綱圖內，「商業(5)」、「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」、「住宅(丙類)1」、「鄉村式發展」、「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(8)」及「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶均已訂有建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)。現時進行的分區計劃大綱圖檢討，旨在為其餘的發展地帶(「未決定用途」地帶除外)訂定適當的擬議建築物高度限制。當局會另行為「未決定用途」地帶進行土地用途檢討，並在檢討完成後收納建築物高度限制；
- (c) 區內的建築物集中在市中心地區，而在兩個港鐵站(即荃灣站和荃灣西站)上蓋及周圍則建有高層商業住宅大廈。該區西部(即荃灣西區)及西北部(即荃景圍)屬於市中心兩個主要延伸部分，主要建有大規模的綜合住宅發展項目，而東部(即城門谷)主要有租住公屋。在介乎兩個工業區之間的市中心中部地區，則主要有低至中層的舊唐樓。該區大部分範圍已完成發展，而主要發展機會來自市中心地區和工業區的重建項目；
- (d) 整體上，位於舊市中心的發展項目的最高住用地積比率限為 5 倍，而最高非住用地積比率則限為 9.5 倍。至於工業區內的發展項目，最高地積比率限為 9.5 倍；
- (e) 該區因應地勢、本土特色、現時的建築物高度和道路模式，可分為以下五個支區(文件的圖 4)：

支區 1 — 荃灣市中心

支區 2 — 上葵涌及城門谷

支區 3 — 荃灣西區及油柑頭

支區 4 — 荃景圍及曹公潭

支區 5 – 芙蓉山及和宜合

現時的建築物高度輪廓和重建潛力

- (f) 該區現時的建築物高度輪廓頗為混合。除兩個主要運輸樞紐(即港鐵荃灣站和荃灣西站)沿線的高層商業住宅發展及沿荃灣西區、荃景圍的大型綜合住宅發展，以及城門谷的租住公屋外，該區現時整體上主要依循低至中層(主水平基準上 100 米以下)的建築物高度輪廓。主要低層發展則包括芙蓉山的寺院羣和散落在上葵涌、油柑頭及芙蓉山的村落；
- (g) 區內建築物的樓齡大多介乎 31 至 50 年(55%)，而有些建築物則有超過 50 年歷史(4%)。較舊的建築物主要集中在舊市中心和兩旁的兩個主要工業區。10 年或以下樓齡的建築物僅佔約 10%；
- (h) 由於舊市中心的地段大多面積細小，假設部分用地會合併的想法並非不切實際，而在合併用地上興建的建築物，會較零碎發展個別地段後興建的建築物為高。現行檢討已確定約 70 幢可能具有重建潛力的建築物，而該等建築物主要位於舊市中心和荃灣東工業區北部；

空氣流通評估

- (i) 當局已進行空氣流通專家評估，為該區的風環境進行定質評估。空氣流通評估的詳細結果及建議撮載於文件第 6.2 至 6.7 段，並且顯示於文件的圖 9；
- (j) 整體上，該區每年的盛行風主要為北風、東北風和東風，而夏季風則包括東風、南風和西南風。道路、休憩用地、公園、低層政府、機構或社區發展，以及山坡和山巒，對保持該區的通風至為重要，或可作為區內主要的通風廊，發揮通風的作用。因此，建議保留綠化地帶、休憩用地、政府、機構或社區設施，以及村落和道路。大部分政府、機構或社區設施的高度均保持在現時的建築物高度

水平，而舊市中心和兩個工業區則訂有較低的擬議建築物高度限制，以改善通風。此外，建議在沿海旁的荃灣西鐵五區至七區用地及海灣花園劃設高度在平台水平以上的建築物間距；在新豐中心西面的界線劃設闊 20 米的非建築用地；以及把如心廣場（荃灣市地段第 353 號）的露天地方劃為非建築用地。關於大型住宅用地（包括福來邨、綠楊新邨、石圍角邨及梨木樹邨）重建後闢設氣道／大庭院的建議，應在為有關用地日後的重建項目進行詳細空氣流通評估時加以考慮；

城市設計原則

(k) 當局在進行建築物高度檢討時，須顧及《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」所載的概括城市設計原則及所有其他規劃考慮因素。建築物高度限制也是根據以下因素訂定（文件的圖 10）：

- 顧及並強化地標建築物如心廣場及兩個市鎮樞紐（即港鐵荃灣站及荃灣西站）周圍一帶的高層發展項目；
- 應避免高樓大廈在舊市中心和工業區內進一步擴散，以及避免在海旁興建更多超高建築物；
- 支區 3 由海旁至內陸一帶及支區 2、4 和 5 順着地勢採用梯級狀建築物高度輪廓進行發展；
- 建築物高度輪廓應錯落有致，令景觀更添姿采，並應與毗鄰發展互相協調；
- 現有的綠化／觀景廊和主要氣道、休憩用地及低層政府、機構或社區用地及其現時的高度輪廓，應予以保留，以提供視覺調劑和緩衝空間；以及

- 擬議建築物高度級別應確保在不違反城市設計原則的同時，仍可配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度。

擬議建築物高度概念

- (1) 該區除青山公路以南的市中心外，大部分地區的地勢是崎嶇不平。擬議建築物高度輪廓是根據天然地勢而訂定。擬議建築物高度概念顯示於文件的圖 10；

荃灣市中心(支區 1)

- (m) 兩個市鎮樞紐(包括地標建築物如心廣場和荃灣西鐵五區至七區用地的擬議綜合發展項目)及周圍一帶現有／擬議的高層商業住宅發展項目的建築物高度輪廓，有助凸顯荃灣區的清晰正面形象(文件的圖 5 A-2)，應該受到肯定。由地標建築物朝毗鄰地區遞降的建築物高度輪廓也應受到尊重和強化；
- (n) 在介乎兩個市鎮樞紐之間的舊市中心，主要為建於細小地段的舊唐樓。採用較低的高度輪廓將有助改善通風。為配合把用地合併作較大規模的發展項目，同時讓設計具有較大彈性，應採用最高建築物高度為主水平基準上 80 米／100 米的兩級建築物高度限制。400 平方米或以上的住宅用地，建築物高度可提高 20 米；
- (o) 與舊市中心相鄰的工業區，則會採用較低的建築物高度，作為改善通風的措施；

城門谷及上葵涌(支區 2)

荃景圍及曹公潭(支區 4)

芙蓉山及和宜合(支區 5)

- (p) 環繞市中心的山區一般採用顧及地勢和配合天然地形的梯級狀高度概念；

荃灣西區及油柑頭(支區 3)

- (q) 荃灣西區及油柑頭依循由海旁朝背景山脈漸次上升的建築物高度輪廓。鑑於該區的海旁布局和市區邊緣特色，應避免在油柑頭海旁興建超高和不協調的建築物；
- (r) 鄰近油柑頭海旁的皇璧在建築物高度方面與毗鄰發展項目相差很大，令高度輪廓變得不協調。該建築物重建時須符合分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制，以保留該支區的市區邊緣特色，以及長遠而言恢復發展規模與高度恰當的海旁布局；

「政府、機構或社區」用地、「其他指定用途」用地和「休憩用地」

- (s) 考慮到空氣流通評估的建議，現有的低層「政府、機構或社區」用地及「其他指定用途」用地(「其他指定用途」註明「商貿」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」地帶除外)的建築羣會盡量獲保留，以提供緩衝空間和視覺調劑。「休憩用地」一般會獲保留，以便現有綠化地帶和露天地方可保留作歇息空間；

擬議建築物高度限制(修訂項目 A)

支區 1-荃灣市中心(圖 10 和 11A)

舊市中心

- (t) 當局根據兩級高度管制(即約 74 米至 94 米)，建議舊市中心依循最高建築物高度為主水平基準上 80 米及 100 米的兩級建築物高度限制。至於 400 平方米或以上的用地，所准許的最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
- (u) 為配合兩級高度管制，在舊市中心西北緣的福來邨和滿樂大廈(兩塊用地均佔據逾 400 平方米的廣闊

面積)的擬議最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米；

兩個市鎮樞紐及毗鄰地區

- (v) 建議為港鐵荃灣站周圍的地區訂定主水平基準上 100 米至 150 米的最高建築物高度，其中該車站以東多個商業住宅發展項目的建築物高度限為主水平基準上 100 米、荃灣站多層停車場大廈的政府辦公室發展項目和綠楊新邨的建築物高度限為主水平基準上 110 米、荃錦中心及該車站以西多個商業工業發展項目的建築物高度限為主水平基準上 110 米，以及愉景新城的建築物高度限為主水平基準上 150 米；
- (w) 建議港鐵荃灣西站周圍的地區的最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米至 300 米，其中附連政府、機構或社區設施和公眾休憩用地的商業住宅發展項目萬景峯(荃灣市地段第 398 號)的建築物高度限為主水平基準上 185 米，商業發展項目如心廣場平台部分的建築物高度限為主水平基準上 40 米，而兩幢高層建築物的建築物高度分別限為主水平基準上 170 米及 300 米，以反映該發展項目是地標建築物；
- (x) 至於海旁區，建議把荃灣西鐵五區用地擬議綜合商業住宅發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米、115 米、150 米(城畔部分)和 160 米(灣畔部分)；把荃灣西鐵六區用地擬議綜合住宅發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 175 米；以及把荃灣西鐵七區用地擬議綜合住宅發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米；
- (y) 至於工業區，柴灣角工業區及荃灣東工業區南部的建築物高度限為主水平基準上 100 米；

支區 2-上葵涌及城門谷

- (z) 建議建築物高度限制由國瑞路(主水平基準上 120 米)向北面，以及由石圍角邨(主水平基準上 130 米)向東北面朝梨木樹邨(主水平基準上 190 米)漸次上升。另建議把綜合住宅發展項目縉庭山的建築物高度限為主水平基準上 210 米；

支區 3 – 荃灣西區及油柑頭

- (aa) 荃灣西區主要有大型的高密度綜合住宅發展項目。建築物高度朝西面遞降至地勢傾斜起伏且建有中至低密度發展的油柑頭，令海旁的過渡高度輪廓更添姿采。考慮到該支區的地形、現時的高度輪廓及其臨海位置，建議把荃灣西區及油柑頭的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 100 米至 140 米及主水平基準上 60 米至 140 米，使建築物高度由海旁朝北面漸次上升；
- (bb) 皇璧現時的建築物高度約為主水平基準上 183 米。由於此發展項目位處海旁顯眼的位置，加上其所在地區的建築物高度輪廓，建議其建築物高度限為主水平基準上 140 米，以配合毗連恒麗園現時的建築物高度。當局不容許就皇璧訂立可重建至現有建築物高度的條文，以保存市區邊緣的特色，以及長遠而言恢復發展規模與高度恰當的海旁布局；

支區 4 – 荃景圍及曹公潭

- (cc) 此支區的發展項目，主要包括集中在地勢傾斜的荃景圍通道兩旁的大型綜合住宅發展項目。當局因應地勢情況、本土特色和主要土地用途，建議把該支區的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米至 180 米，使建築物高度依荃景圍通道朝西北面遞增。至於青山公路近期落成的大型綜合住宅發展項目翠豐臺，建築物高度限制建議訂為主水平基準上 150 米，以劃一該處已竣工的發展項目的建築物高度(主水平基準上約 144 米至 156 米)；

支區 5 – 芙蓉山及和宜合

- (dd) 現有分區計劃大綱圖已為支區 5 內所有發展地帶收納適當的建築物高度限制；

「政府、機構或社區」用地

- (ee) 除劃為「政府、機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(8)」地帶的用地外，該區有 99 塊「政府、機構或社區」用地(包括建議改劃為「政府、機構或社區」地帶的 26 塊用地)，總面積約為 80.2 公頃。這些「政府、機構或社區」用地大多已發展作指定的用途或被臨時用途佔用，其中 14 塊用作社區用途，30 塊用作教育用途，17 塊用作各種政府用途，而 38 塊則用作公用事業設施／其他用途；
- (ff) 就「政府、機構或社區」地帶內的低層發展項目或不超過 13 層的建築物而言，擬議建築物高度限制會以樓層數目計算，以便容許一些彈性，配合各類政府、機構或社區設施的特定功能要求。至於辦公室或機構類別的中或高層發展項目，擬議建築物高度限制會以米為單位從主水平基準起計算(文件的圖 12)。大多數建築物高度限制旨在反映相關政府、機構或社區設施現時的建築物高度；
- (gg) 建議把荃景圍荃灣港安醫院未來重建項目的建築物高度限為主水平基準上 63 米和 157 米，以符合有關換地條件；
- (hh) 建議把城門道 9 號明愛社區中心(第 449 約地段第 2121 號及增批部分)未來重建項目的建築物高度限為 10 層，以反映用地已獲通過的重建計劃；
- (ii) 至於國瑞路前葵涌官立學校用地，建議把擬議發展項目聯校大學研究檔案庫的建築物高度限為主水平基準上 90 米。該發展項目擬興建高座和低座，高座是自動化檢索系統儲存庫 (Automatic Retrieval System (ARS) Storage Compartment)，而低座是行政大

樓 (Administration Office Block)。二零一一年九月二十八日，地政總署通過了聯校大學研究檔案庫的擬議私人協約批地，有關條款訂明最高建築物高度限為主水平基準上 90 米。有關用地的擬議建築物高度限制旨在反映用地已獲通過的發展建議；

- (jj) 「政府、機構或社區」地帶內各政府、機構或社區發展項目現時的建築物高度及其相關的擬議建築物高度限制撮載於文件附件 IV；

「其他指定用途」用地

- (kk) 「其他指定用途」用地的規劃意向，是提供／預留土地作特定的目的與用途。除了「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「商貿」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」地帶外，分區計劃大綱圖上現有四塊分別註明為「香港鐵路」、「加油站」、「碼頭」及「通風大樓」的「其他指定用途」用地。有關用地的擬議建築物高度限制主要是依循／根據現時的建築物高度而訂為一至四層(顯示於文件的圖 12)。「其他指定用途」地帶內的「其他指定用途」發展項目及其相關的擬議建築物高度限制撮載於文件附件 V；

劃設非建築用地和建築物間距(修訂項目 B1 至 B6)

- (ll) 建議在國瑞路 88 號新豐中心(荃灣市地段第 344 號)西面的界線劃設闊 20 米的非建築用地。擬議非建築用地部分範圍現為新豐中心所在，而該用地重建時必須提供非建築用地；
- (mm) 如心廣場用地(荃灣市地段第 353 號)西北隅的現有露天地方(即楊屋道與大河道交界處)佔約 0.14 公頃，建議將此用地劃為非建築用地；

- (nn) 建議劃設共四道建築物間距，包括按相關的核准總綱發展藍圖，在荃灣西鐵五區於灣畔主水平基準上 27 米劃設闊 50 米的間距、在荃灣西鐵六區主水平基準上 18 米劃設闊 20 米的間距、和在荃灣西鐵七區主水平基準上 19 米劃設闊 20 米的間距，以及在海灣花園(荃灣市地段第 318 號) 主水平基準上 19 米劃設闊 20 米的間距，從而為市中心營造氣道；

「休憩用地」的檢討

- (oo) 該區共有 26 塊休憩用地。關於「休憩用地」的檢討結果撮載於文件附件 VIII。其中，有 19 塊不涵蓋私人土地的用地(編號 1 至 19)和五塊涉及私人土地的用地(編號 20、21、23、25 和 26)(文件的圖 13)或已發展為休憩用地及／或作休憩用地的長遠規劃意向仍然有效。這 24 塊用地劃為「休憩用地」地帶實屬恰當；
- (pp) 至於餘下涉及私人土地的兩塊「休憩用地」(編號 22 和 24)，目前並無確實的落實時間表，而作休憩用地的規劃意向已不再有效。位於用地編號 22 的政府土地已發展為沙咀道遊樂場，故有關地點會保留為「休憩用地」地帶。由於西南隅的私人土地(約 0.08 公頃)已發展為電力支站(即沙咀道住宅變電站)，而當局亦無意把現有電力支站重建為休憩用地，因此建議把這塊私人土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 G2)；
- (qq) 毗連屯門公路的用地編號 24 有一部分屬於政府土地，而另一部分(包括現有宗教機構弘法精舍部分範圍)則由私人擁有。該「休憩用地」現時沒有落實時間表。由於該宗教機構跨越三個不同的地帶(「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「綠化地帶」)，建議把用地編號 24 西部和南鄰弘法精舍所在的一塊狹長土地分別由「休憩用地」地帶和「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，使地帶界線合理化，以配合地段界線(修訂項目

L1)(約 0.3 公頃)。用地編號 24 餘下的地方及介乎弘法精舍與屯門公路的狹長政府土地主要被茂密植物覆蓋，會由「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 L2)，以配合有關宗教機構的地段界線(約 0.4 公頃)；

- (rr) 改劃上述兩塊「休憩用地」的用途地帶後，區內仍有足夠的休憩用地，能符合《香港規劃標準與準則》所定的標準；

改劃用途地帶建議

- (ss) 建議把荃灣市中心介乎青山公路、關門口街、聯仁街、楊屋道、海盛路和大涌道的多個地方由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)13」地帶，並訂定兩級建築物高度管制，即主水平基準上 80 米和 100 米的建築物高度限制(修訂項目 C)；
- (tt) 建議把油柑頭皇璧的用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，並訂定主水平基準上 140 米的建築物高度限制，但不收納可要求重建至現有建築物高度的條文(修訂項目 D)；
- (uu) 建議把象山邨及石圍角邨內八座獨立的政府、機構或社區設施由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂定相關的建築物高度限制(修訂項目 E1 至 E6)。詳情載於文件第 14.4 段；
- (vv) 建議把 12 個夾雜在荃灣市中心多個商業／住宅發展項目之中的主要獨立政府、機構或社區設施由「住宅(甲類)」地帶或「商業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂定相關的建築物高度限制(修訂項目 F1 至 F12)。詳情載於文件第 14.6 段；
- (ww) 建議把三座電力支站由「鄉村式發展」地帶、「休憩用地」地帶或「工業」地帶改劃為「政府、機構

或社區」地帶，並訂定相關的建築物高度限制(修訂項目 G1 至 G3)。詳情載於文件第 14.8 段；

- (xx) 和宜合道支站南鄰的和宜合道花園現為休憩處。建議把該休憩處及毗連主要被茂密植物覆蓋的細小狹長政府土地(總面積為 0.03 公頃)，由「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 H)，以便更如實反映規劃意向和用地已發展的情況；
- (yy) 建議把華懋荃灣廣場由「工業」地帶改劃為「商業(6)」地帶(修訂項目 J)，最大總樓面面積限為 14 915 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以便更如實反映規劃意向和用地上已竣工的商業發展項目；
- (zz) 建議把荃灣食水配水庫及濾水廠所在的兩塊狹長政府土地由「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(修訂項目 K)；
- (aaa) 把「其他指定用途」註明「地下鐵路」地帶的註明修訂為「鐵路」(修訂項目 M)；
- (bbb) 建議把縉庭山由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(甲類)14」地帶(修訂項目 N)，其住用及非住用總樓面面積分別約為 35 974 平方米和 1 000 平方米，而最高建築物高度為主水平基準上 210 米，以反映核准計劃的發展參數；
- (ccc) 位於楊屋道和馬頭壩道交界處的政府土地(荃灣市地段第 393 號)的最高地積比率限為 9.5 倍，但不設建築物高度限制。該用地先前已納入二零零八至零九年賣地計劃的勾地表內，以作酒店發展用途。當局為回應荃灣區議會近期表示關注該用地的發展密度和酒店用地整體供需情況，決定從勾地表內剔除該用地，以便深入研究有關用地對該區發展的影響。就此，當局會進一步檢討該用地的土地用途，包括其發展參數，並建議把該用地由「商業」地帶

改劃為「未決定用途」地帶(修訂項目 P)，以待進一步檢討；

- (ddd) 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，以反映該道路已建成的路線(修訂項目 Q)；

建議對《註釋》和《說明書》作出的修訂

- (eee) 當局又建議對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出相應修訂；以及

公眾諮詢

- (fff) 由於修訂建議涉及施加建築物高度限制，故不宜事先諮詢公眾的意見。當局在展示分區計劃大綱圖的修訂項目期間，會就有關修訂諮詢荃灣區議會。

2. 民政事務總署助理署長(2)許國新先生提述文件附件 IV 所載的用地編號 C10，表示關注把石圍角社區會堂的擬議建築物高度限為一層。他表示因應政府產業策略小組最近提出的要求，預留作政府、機構或社區用途但並無發展計劃的用地必須釋出作其他用途。由於會有較少已預留用地，加上立法會最近要求在屯門某社區會堂內增設多用途室，因此必須加快進行現有社區會堂的重建項目。他建議把石圍角社區會堂的建築物高度限制由一層放寬至三層，方便社區會堂日後進行重建。他請委員參考柴灣興華社區會堂的個案，表示該社區會堂的建築物高度限制在與規劃署商議後已由兩層增至三層。此外，他表示希望委員考慮把社區會堂的建築物高度限制劃一為三層，此舉與城規會對現時校舍施加八層的標準建築物高度限制的方法一致。

3. 主席詢問目前是否有標準的社區會堂設計。許國新先生在回應時表示最近向立法會提交了社區會堂的標準設施，但由於社區會堂的建築物高度須視乎所涉用地的面積及限制而定，因此並無提出具體的建築物高度建議。舉例來說，興華社區會堂被山坡和道路環繞，地盤受到限制，建築物高度必須較高。石圍角社區會堂被房屋署轄下的石圍角邨環繞，如需進行重

建，會受到用地現時的面積所局限，爲了容納標準設施，現時的建築物高度必須增加。因此，必須把石圍角社區會堂的建築物高度限制放寬至三層，方便社區會堂進行重建。

4. 一名委員認爲標準校舍設計可以爲建築物高度限制訂爲八層提供支持理據。至於由私人擁有的「政府、機構或社區」用地，城規會一貫的做法是要求項目倡議者取得政策上的支持，並提交概念發展計劃，爲增加建築物高度提出支持理據。在沒有石圍角社區會堂概念發展計劃的前提下，容許建築物高度限制超過現有建築物的高度，會爲城規會考慮就私人擁有的「政府、機構或社區」用地提出的建議立下不良先例。只要民政事務總署能證實社區會堂的標準建築物高度爲三層，城規會可考慮把石圍角社區會堂的建築物高度限制放寬至三層。

5. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生表示，規劃署在進行建築物高度檢討時已諮詢民政事務總署的意見。民政事務總署已確認，雅麗珊社區中心的擴建建議因只會加建一幢附翼大樓而不會令現有建築物的高度增加。因此，該社區中心的建築物高度限制訂爲五層，即現時的建築物高度。不過，目前並無石圍角社區會堂擴建計劃的資料。另一方面，若把石圍角社區會堂用地的建築物高度限制訂爲三層，區議員或會質疑爲何不獲告知有關的重建計劃。陳先生表示，除非已就石圍角社區會堂制定重建建議，否則應沿用已確立的原則，即「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制應反映現時的建築物高度。

6. 副主席認爲應就訂定建築物高度限制確立一套原則，而城規會應避免偏袒任何一方。校舍的建築物高度限制(八層)基本上是依循標準校舍規定而訂定。不過，據悉社區會堂的地盤面積因社區會堂的建造時間不同而各異。倘民政事務總署可提供所需社區會堂設施的整體總樓面面積資料，便可根據個別地盤的面積計算出符合處所要求的樓層數目。若無法提供有關資料，便應把社區會堂的建築物高度限制訂爲現時的高度。

7. 許國新先生同意社區會堂的適當建築物高度取決於個別地盤的特色。就新發展項目而言，民政事務總署會爭取夠寬敞的用地興建社區會堂。不過，現有社區會堂用地的擴建計劃受毗鄰現有發展所限。對於規劃署關注區議員不獲告知石圍角社區會堂的重建計劃，他表示在可建議較高的建築物高度限制前

要求諮詢區議會，是不切實際的做法。至於興華社區會堂個案，民政事務總署在不一定保證把詳情告知區議會的前提下，已和規劃署訂定建築物高度限制。在此個案中，民政事務總署也可為石圍角社區會堂擬定建議。因此，在現階段不宜為石圍角社區會堂用地訂定一層的建築物高度限制。

8. 秘書解釋說，根據城規會一貫的做法，起碼要有一個顯示擬收納設施的概念重建計劃並已獲得相關的政策支持，小組委員會才會考慮把建築物高度限制放寬至超過現時的建築物高度，但事前不一定要諮詢區議會。此做法同樣適用於政府和私人擁有的「政府、機構或社區」用地。至於興華社區中心個案，規劃署已聯絡民政事務總署和其他相關政府部門，而該社區中心的重建計劃，已提交小組委員會考慮。小組委員會須注意避免公私營項目有不同的待遇。規劃署在檢討各區社區會堂的建築物高度限制時，可繼續與民政事務總署聯絡。倘有資料證明有合理理由支持，建築物高度限制可進一步修訂。不過，在現階段並沒有足夠資料證明須放寬石圍角社區會堂的建築物高度限制。

9. 另一名委員認為公私營項目應採用相同的做法，否則，小組委員會會被指處事不公平。石圍角社區會堂日後訂出重建建議後，市民可能因有關建議符合公眾利益而不會強烈反對放寬建築物高度限制。

10. 許國新先生在回應主席的詢問時解釋，現有社區會堂原先沒有計劃重建。不過，由於有較多的已預留「政府、機構或社區」用地已定作其他用途，現有社區會堂必須進行重建，以滿足提供更多設施的新要求。小組委員會應考慮採用社區會堂的標準設計，以訂定建築物高度限制，就如為校舍訂定建築物高度限制的做法。

11. 主席表示社區會堂如有標準設計，則所有社區會堂可採用劃一的建築物高度限制。由於目前社區會堂並無標準設計，石圍角社區會堂用地的建築物高度限制較宜保留為一層，以反映現時的建築物高度。委員均表示同意。

12. 一名委員考慮到內陸區的建築物高度限制比海旁區的建築物高度限制為低，詢問海旁區的擬議建築物高度限制是否過

高。該名委員又詢問平台會否設有任何限制，以改善透風度。陳偉信先生答稱，擬議建築物高度限制已顧及港鐵荃灣站及荃灣西站這兩個市鎮樞紐周圍的發展項目的高層輪廓。沿海旁荃灣西站的數塊「綜合發展區」用地(荃灣西鐵五區、六區和七區)上的發展項目先前已獲小組委員會批給許可。發展商已進行包括視覺影響評估在內的技術評估，以支持進行該等發展項目。發展商亦建議在發展項目內闢設通風廊／觀景廊(最闊的一道約為 50 米)，以盡量緩減負面視覺和通風影響。

13. 陳偉信先生在回應主席的詢問時確認，分區計劃大綱圖上所有的發展項目(位於油柑頭名為皇璧的發展項目除外)均可重建至建築物高度限制或現時的建築物高度，兩者中以較大者為準。與油柑頭其他的發展項目(現時的建築物高度介乎主水平基準上約 60 米至約 150 米)比較，皇璧現時的建築物高度(主水平基準上約 180 米)過高。從圖 D-2 可清楚看到皇璧與毗鄰發展不相協調。因此，建議皇璧只可重建至主水平基準上 140 米的建築物高度限制，以配合附近一帶的環境。陳偉信先生在回應地政總署助理署長／九龍林惠霞女士的詢問時確認，皇璧是同一分區計劃大綱圖上唯一一塊不得重建至現有建築物高度的用地。主席又詢問皇璧的建築物高度限為主水平基準上 140 米，能否保留山脊線以下 20% 山脈景觀不被建築物遮擋。陳先生答稱可以。

14. 皇璧重建後的建築物高度會由現時的主水平基準上 180 米降至主水平基準上 140 米，林惠霞女士詢問能否容納現時的總樓面面積。陳偉信先生在回應時表示，主水平基準上 140 米的建築物高度限制能容納現時的總樓面面積，因為上蓋面積有增加的空間。

15. 關於「休憩用地」地帶的檢討，一名委員認為把兩塊「休憩用地」改劃作其他用途可能不受市民歡迎，因為儘管區內的休憩用地整體供應量仍可符合《香港規劃標準與準則》所定標準，但畢竟休憩用地量會減少。該名委員詢問可否在其他地區提供休憩用地，以彌補這方面的損失。陳偉信先生在回應時表示，把一座電力支站由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把弘法精舍由「休憩用地」地帶和「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議恰當，因為該電力支站短期內不會改作其他用途，而弘法精舍則涉及

私人土地。康樂及文化事務署已證實，該兩個「休憩用地」地帶目前並無落實時間表，故不反對改劃用途地帶建議。荃灣的休憩用地總面積較《香港規劃標準與準則》所規定的最起碼面積和其他地區的休憩用地總面積大得多。此外，文件的圖 H1 所顯示，把一個「鄉村式發展」地帶改劃為「休憩用地」地帶將有助彌補所損失的休憩用地，與目前情況比較，分別不大。秘書補充說，當城規會於二零零五年考慮香港地產建設商會就 11 份分區計劃大綱圖提出的反對意見時，已同意「休憩用地」地帶的規劃意向是作休憩用地用途，供市民使用。城規會繼而要求規劃署另行檢討所有分區計劃大綱圖上涵蓋私人土地的「休憩用地」地帶。倘當局無意把有關「休憩用地」發展為公眾休憩用地，便應在有適當機會時把有關用地改劃為其他較合適的用途地帶。自此之後，規劃署已逐步就「休憩用地」地帶進行檢討。

16. 一名委員提述文件的圖 9，詢問把如心廣場和萬景峰的露天地方劃為非建築用地有何目的。陳偉信先生答稱，按照空氣流通評估所建議把如心廣場西北隅的露天地方劃為非建築用地，是為了保持通風，也可避免在該處上面興建任何建築物。至於萬景峯，圖 9 錯誤地顯示空氣流通評估的其中一項建議是保留現有露天地方。契約訂明，該露天地方是公眾休憩用地，故無須將其劃為非建築用地。圖 9 會相應地予以修正。

17. 秘書表示，秘書處會再核對分區計劃大綱圖、《註釋》和《說明書》的建議修訂項目，確保資料正確無誤。上述文件經收納輕微修改(如有)後，會根據《城市規劃條例》第 5 條公布。

18. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》作出的建議修訂，並同意分別載於文件附件 I 及 II 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/28A》(展示後將重新編號為 S/TW/29)及其《註釋》，適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載的《說明書》修訂本，用以述明城規會就《荃灣分區計劃大綱草圖編號

S/TW/28A》上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意《說明書》修訂本應以城規會名義連同圖則展示。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生、高級城市規劃師／城市設計及園境周日昌先生和城市規劃師／荃灣及西九龍梁懿德女士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]