



中華人民共和國香港特別行政區政府總部食物及衛生局
Food and Health Bureau, Government Secretariat
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region
The People's Republic of China

本函檔號：FHB/F CR 5/4051/12

傳真：2136 3282

電郵

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
工務小組委員會秘書處
(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

**182GK工程計劃—在西九龍填海區欽明路重置
食物環境衛生署洗衣街環境衛生辦事處暨車房**

2015年5月20日立法會工務小組委員會會議跟進事宜

在2015年5月20日立法會工務小組委員會會議上，當局建議把182GK號工程計劃提升為甲級，以在西九龍填海區欽明路重置食物環境衛生署洗衣街環境衛生辦事處暨車房。會上有議員要求當局提交資料，比較位於欽明路作重置洗衣街環境衛生辦事處暨車房的用地及荃灣西站鄰近海濱的住宅發展項目的通風考慮。有關議員提及的荃灣西站鄰近海濱的住宅發展項目，應為荃灣西站五區灣畔物業發展項目。經諮詢相關政策局及部門後，有關資料載於附件。

食物及衛生局局長

(黃淑嫻  代行)

副本送： 財經事務及庫務局局長
 (經辦人：蔡雪蓉女士)
 發展局局長
 (經辦人：莊永桓先生)
 建築署署長
 (經辦人：李焯明先生)
 食物環境衛生署署長
 (經辦人：林永康先生)

二零一五年六月五日

位於欽明路作重置食物環境衛生署洗衣街環境衛生辦事處暨車房的用地(地盤 A)及荃灣西站五區灣畔物業發展項目(地盤 B)的通風考慮

地盤 A — 位於欽明路作重置食物環境衛生署洗衣街環境衛生辦事處暨車房用地

規劃署於 2012 年完成《西南九龍地區空氣流通評估》。有關要點(見附圖 A1)如下：

- (a) 一般而言，西南九龍地區的全年盛行風主要來自西南面及東北面，而夏季盛行風主要來自東面及西南面；
- (b) 來自南面及西至西北面的風較少遇到障礙，而來自北面至東面的風需經過較高地勢及城市化內陸的高層建築物才能抵達該地區；
- (c) 西九龍公路成為北風及南風的通風廊，鄰近地盤 A 的通風廊包括欽州街西、南昌街、南昌公園、海輝道、浪澄灣與凱帆軒之間的通道，以及櫻桃街，與內陸連接；
- (d) 港鐵奧運站附近有分散的住宅及商業發展，包括維港灣、一號銀海、浪澄灣、凱帆軒及中銀中心等，建築物高度為主水平基準以上 113 米至 177 米。每項發展的建築物一般互相毗連。雖然這些發展之間有一定距離，但這些海濱發展仍然對通風構成一定影響；及
- (e) 地盤 A 周圍，例如露天貨物貯存地方、學校發展及沿海政府/公共設施，均為低層建築，提供約 300 米的前沿，以便西南風容易滲入內陸。

2. 地盤 A 發展項目現時的參考地積比率及建築物高度分別為 3.75 及主水平基準以上 35.4 米，已高於最初擬議的參數(即分別為 2.5 及主水平基準以上 30 米)。根據 2013 年就地盤 A 發展項目完成的空氣流通評估，全年盛行的東北偏東風和東風及夏季盛行的西南風會通過地盤 A 及沿海的空曠地方。由於採用優化設計及有助通風的措施(包括一樓及二樓的透風設

計、之上兩旁建築物之間會設有綠化空中長廊(在三樓約為 15 米闊、在三樓以上則更寬闊)，兼作通風之用，以及樓宇建築位置後移)，地盤 A 發展項目按現時發展參數對風流動的影響輕微及局部。地盤 A 發展項目對風滲入鄰近地方及主要通風廊只有微不足道的影響。地盤 A 發展項目的地積比率與鄰近的政府/公共設施或工業用途用地現時的地積比率協調。按其實際地積比率及建築物高度，地盤 A 發展項目已充分使用該土地的潛力。假若把地盤 A 改為高密度發展項目(例如住宅發展)，地積比率及建築物高度將會大幅提高，將對通風構成不良影響。

地盤 B — 荃灣西站五區灣畔物業發展項目

3. 在 2012 年為《荃灣分區計劃大綱圖》加設建築物高度限制時，規劃署進行空氣流通評估。空氣流通評估報告對規劃海濱區作出以下主要建議(見附圖 B1)，已收納在《荃灣分區計劃大綱圖》：

- (a) 一般情況下，全年盛行風主要來自北、東北和東面；夏季盛行風主要來自東、南和西南面。荃灣北面以大帽山山麓為界，荃灣市中心大部份地方一年四季均能享受從北面吹來的下坡風或南面吹來的海風；
- (b) 主要道路包括大涌道、大河道與馬頭壩道等，均保留作主要通風廊，便利海風從海濱吹進內陸；
- (c) 荃灣公園及荃灣海濱公園及附近低矮的「政府，機構或社區」設施對保持市中心良好通風十分重要；及
- (d) 日後的發展項目應採取適當的設計措施，以改善通風。有關措施包括擴闊建築物間距、通過劃設非建築用地營造氣道、增加平台的通風度、以及建築物的座向配合盛行風的風向等。

4. 財政司司長在 2011-12 財政預算案中宣布，西鐵物業發展有限公司將重新設計西鐵沿綫六個已獲批准總綱發展藍圖和建築圖則的物業發展項目，包括荃灣西站五區(灣畔)物業發展項目。此舉將有助增加中小型單位的供應，並符合於 2011 年 4 月 1 日起生效有關優質及可持續建築設計的指引。

5. 作為西鐵物業發展項目的代理，香港鐵路有限公司(港鐵公司)就荃灣西站五區灣畔物業發展項目在 2005 年核准方案(見附圖 B2)的基礎上重新設計方案(見附圖 B3)，並於 2011 年 5 月諮詢荃灣區議會¹。荃灣區議會歡迎荃灣西站五區灣畔物業發展項目的優化設計。

6. 與 2005 年方案相比，2011 年的修訂方案主要通風改善措施如下：

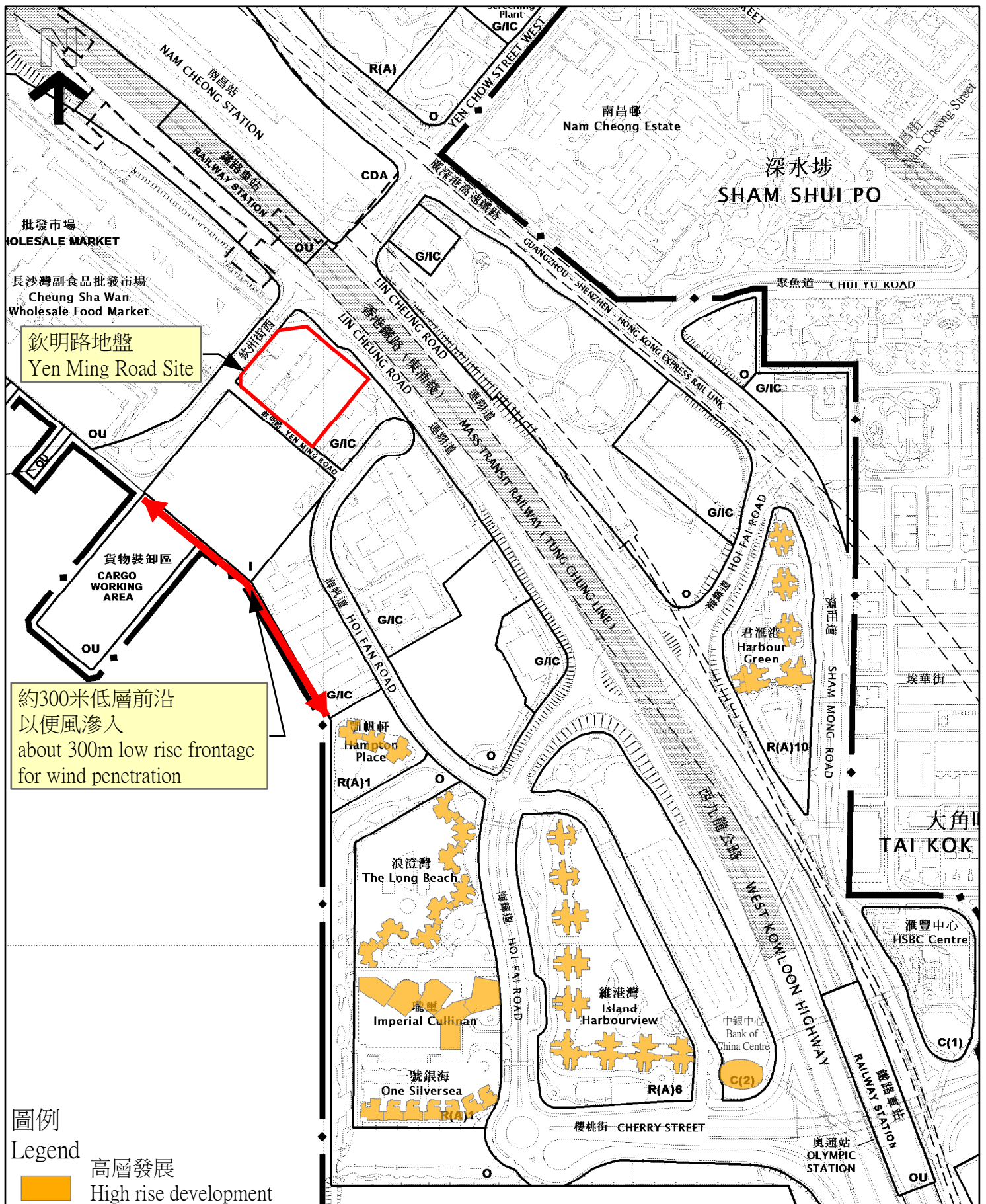
- (a) **優化通風廊**－沿海傍五幢樓宇之間設三條約 18、50 及 50 米寬的臨海通風廊。其中西北端約 50 米闊的通風廊，亦是荃灣區區域性通風廊，使風可從海傍經大涌道正面吹入內街。經優化的樓宇佈局將臨海的第二條通風廊(約闊 50 米)與沿著荃灣路的 T7 和 T8 之間約闊 50 米的通風廊拉直，讓海風直接經兩個差不多相對的通風廊吹入內街附近的大廈。有關改善措施可達到更佳通風效果；
- (b) **加入樓宇間距**－在沿荃灣路的四幢樓宇 T8 和 T9 及 T6 和 T7 之間分別新增約 15 米及約 5 米寬之樓宇間距，以提升附近大廈的通風及景觀通透度。該約 15 米寬之樓宇間距，接連海貴路及貫穿整個地塊，將海風引入內街。有關改善措施可達到更佳景觀/通風；
- (c) **縮減基座體積**－沿海基座全面後移，至少達 6 米，整體提升了臨海景觀的深度；整個商場總樓面面積減少約二成半，從 53,860 平方米減至約 40,000 平方米；基座高度減低約一成，從主水平基準上 30.55 米減至主水平基準上約 27.25 米；
- (d) **加入基座通風窗口**－於基座加設一個約 30 至 50 米寬的通風口以加強通風，使西/西南風能進入荃灣內街，通風口與臨海的第二條通風廊(約闊 50 米)與沿著荃灣路的 T7 和 T8 之間約 50 米的通風廊配合，高低互相呼應，加強通風效果；

¹ 有關區議會文件可於荃灣區議會網站下載
(<http://www.districtcouncils.gov.hk/archive/tw/chinese/welcome.htm>)。

- (e) 基座設計以階梯式平台為主 – 基座設計以階梯式平台為主，增加層次感。高低不一的綠化空間可為當區帶來不同種類的空間感，進一步減少基座體積及改善通風；及
- (f) 樓宇防火層設計為空中花園 – 沿荃灣路的四幢樓宇(即 T6、T7、T8和 T9)的隔火層優化為空中花園(高約 5.6 米)，有效地加強自然通風及提升對望景觀效果。

7. 城市規劃委員會其後於 2011 年 6 月批准上述修訂方案。荃灣西站五區灣畔物業發展項目於 2012 年 8 月成功招標。

發展局
規劃署
2015 年 6 月



欽明路地盤
Yen Ming Road Site

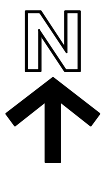
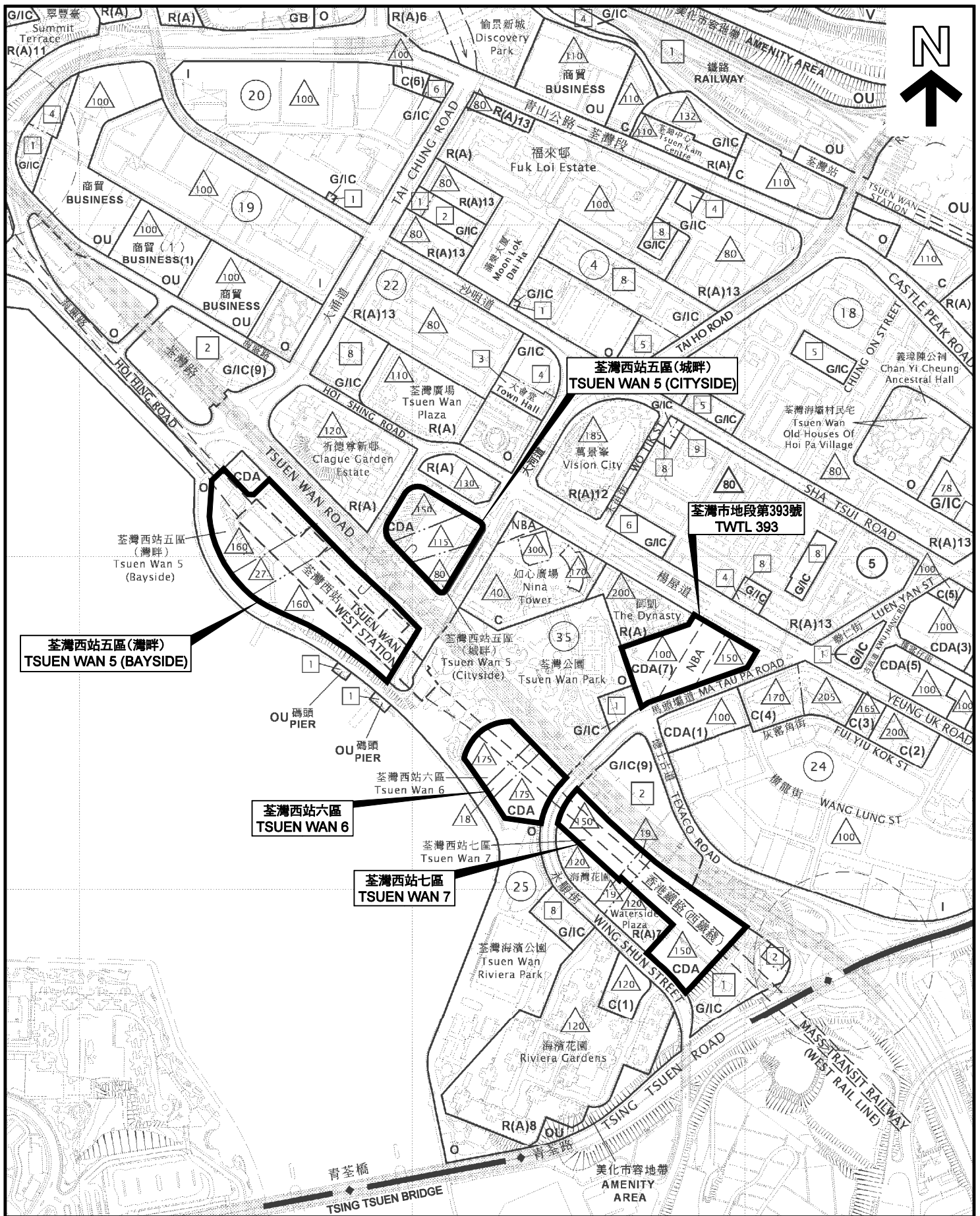
約300米低層前沿
以便風滲入
about 300m low rise frontage
for wind penetration

圖例
Legend
 高層發展
 High rise development

Extracted from
 OZP Plan No. : S/K20/30
 Exhibition Date : 03-October-2014
 Date : 27-May-2015

欽明路地盤
Yen Ming Road Site
 Scale 1: 5000
 Site Boundary Subject to Detailed Land Survey

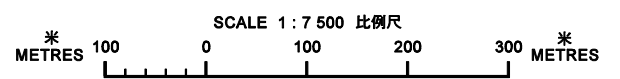
Tsuen Wan
 and West Kowloon
 District Planning Office
PLANNING DEPARTMENT
 圖
 Plan **A1**



本摘要圖於2015年5月27日擬備，所根據的資料為於2014年1月7日核准的分區計劃大綱圖編號 S/TW/31

EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.5.2015
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TW/31 APPROVED 7.1.2014

荃灣海濱地區的主要綜合發展地盤
MAJOR COMPREHENSIVE DEVELOPMENT SITES
IN TSUEN WAN WATERFRONT AREA



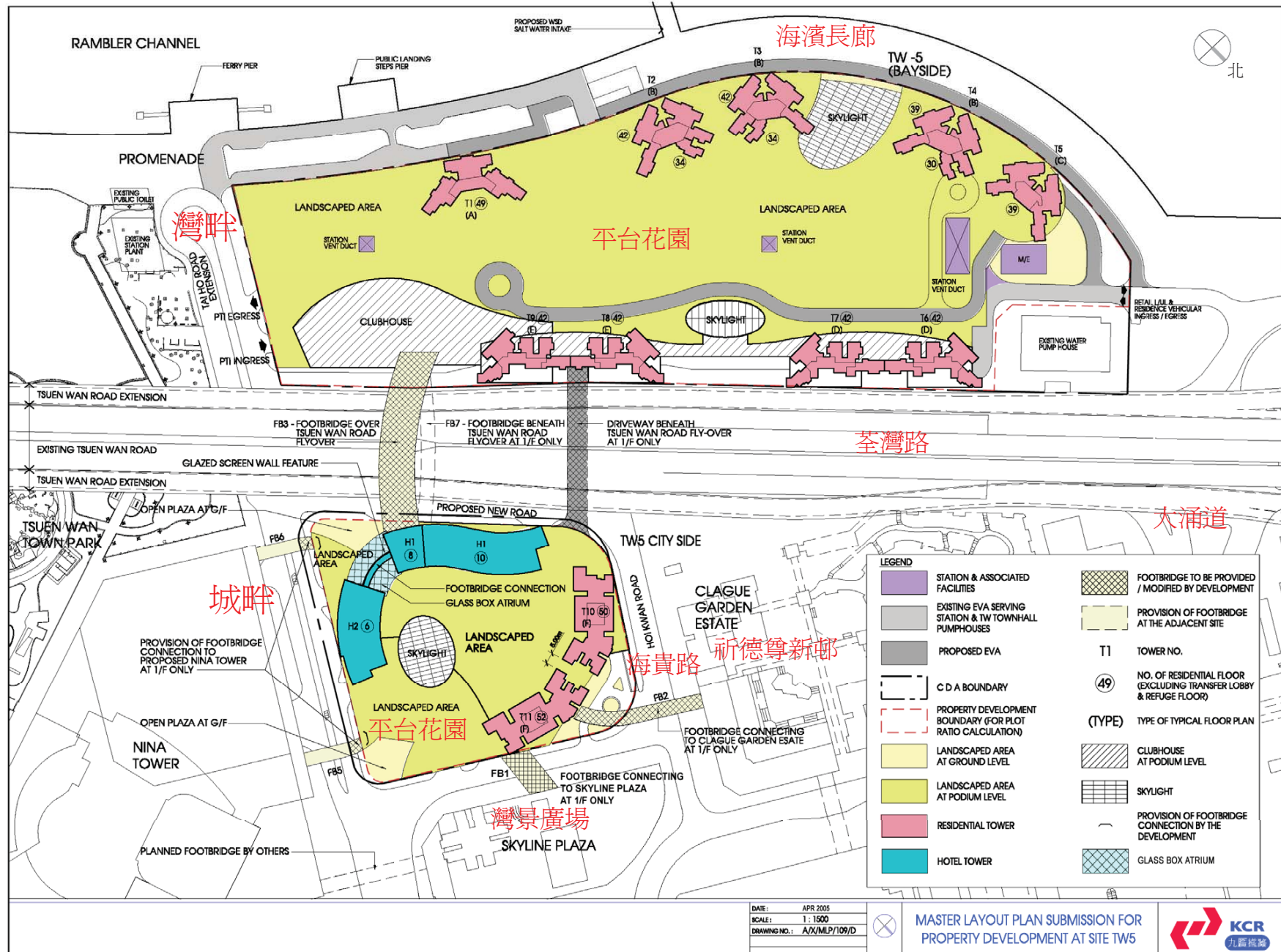
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TW/15/23

PLAN
B1

2005年4月核准方案



2011年4月重新設計方案

