

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二五年一月二十四日上午九時舉行的  
第758次會議記錄

出席者

黃幸怡女士

副主席

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署助理署長／市區

鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1

彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

蔡德昇先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
賈櫻子女士

1. 副主席表示，由於主席另有公務在身，她會代為主持是次會議。

### **議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二五年一月十日第 757 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二五年一月十日第 757 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### **議程項目2**

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

## 延期個案

### 第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

4. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有四宗。這些延期要求的詳情、委員就其中一宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

#### 商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

## 納入精簡安排的個案

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

6. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有一宗。規劃署不反對有關申請。這宗規劃申請的詳情、委員就這宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見，載於**附件 2**。

#### 商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TW/19 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖  
編號 S/TW/38》，把位於荃灣芙蓉山第 453 約  
地段第 1177 號 A 分段餘段、第 1181 號及  
第 1205 號的申請地點由「綠化地帶」及  
「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，  
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/19B 號)

---

8. 秘書報告，申請地點位於荃灣。澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 蔡德昇先生 一 其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業；
- 黃傑龍教授 一 其公司在荃灣擁有一個物業；以及
- 葉頌文博士 一 其公司目前正在與澳昱冠公司合作。

9. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，而葉頌文博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

10. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

- 謝佩強先生 一 荃灣及西九龍規劃專員
- 張建基先生 一 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

曾顯智先生 — 城市規劃師／荃灣及西九龍

**申請人的代表**

*建嶺有限公司及盛快有限公司 — 申請人*

樊容昌先生

李國慶先生

郭卓彥先生

李韻怡女士

*蘇振顯測量行有限公司*

蘇振顯博士

黃子才博士

梁嘉銘先生

*何顯毅建築師樓有限公司*

鄧啟聰先生

屈志聯先生

*Urban Green Consultant Limited*

湯慧妍女士

*LLA 顧問有限公司*

吳小龍先生

*澳昱冠公司*

David Stanton 先生

譚詩翰先生

*Philip So & Associates Limited*

蘇志偉先生

11. 副主席歡迎各人出席會議，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景；為配合私人住宅暨安老院舍發展而提出把申請地點由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶的建議；政府

部門和公眾的意見；以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

[徐詠璇教授在規劃署進行簡介期間到席。]

13. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表黃子才先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然申請地點位於芙蓉山山麓，但徒步可達荃灣市中心和一些主要住宅發展項目(例如綠楊新邨)，因此屬方便易達；
- (b) 荃灣區私人住宅物業的空置率普遍較全港為低。擬議發展將提供超過 600 個住宅單位，正好增加房屋供應，以應付區內殷切的私人房屋需求；
- (c) 本港人口老化，預計社會對安老院舍的需求將不斷上升。擬議安老院舍將提供 328 個床位，每名住院長者平均可享約 10 平方米樓面面積的起居範圍，大於現時每名住院長者須有 6.5 平方米樓面面積的最低要求，同時有助滿足荃灣區的安老院舍需求；
- (d) 申請地點現時建有破舊寮屋和臨時構築物，對附近居民的居住環境造成負面影響，並與周邊環境不相協調。擬議發展將採用優良設計及進行環境美化，並會保留申請地點西北部的主要部分作綠化區，有助改善申請地點的現況；
- (e) 申請人建議擴闊及改善芙蓉山路與申請地點之間一段不合標準的現有區內通道，把該路段改為雙程雙線分隔車道連行人路，並在芙蓉山路與經改善的區內通道交界處附近新增停車處及相關的行人過路設施，以及在經改善的區內通道兩旁加裝照明設施和進行綠化。這些工程將可改善現時道路不合標準的情況，申請地點以北松菊台的居民亦會受惠，因為居民日後可繼續使用經改善的區內通道；

- (f) 申請人同時建議進行其他道路改善工程，包括擴闊一段荃錦公路、修改荃錦交匯處的道路標記以方便荃錦公路支路的車輛駛進荃錦交匯處，以及重新提供受影響的垃圾收集站和增設相關的垃圾車停車處；
- (g) 區內的供水系統將會升級，以應付擬議發展及周邊地區現有發展項目帶來的預期需求；
- (h) 申請地點的一小部分位於「鄉村式發展」地帶內，但不屬於「鄉村範圍」。因此，有關建議不會影響小型屋宇發展。申請地點的餘下部分雖位於「綠化地帶」內，但生態價值偏低。擬議發展可善用申請地點的土地資源；以及
- (i) 擬議發展不會在生態、交通、土力、供水、排水、排污、噪音、水質、廢物管理、空氣流通、視覺及其他方面造成無法克服的影響。

14. 規劃署的代表和申請人的代表闡述完畢，副主席遂邀請委員提問。

#### *申請地點的土地類別及現況*

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的土地類別為何，以及申請人所擁有的申請地點面積為多少；以及
- (b) 申請地點內現有臨時構築物的背景為何，以及申請人會否負責賠償和重置／安置申請地點內受影響的居民。

16. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點全屬私人土地，並涉及三份作農業或花園用途的土地契約。倘若小組委員會同意這宗申請，

荃灣分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)將會隨後作出修訂，而申請人其後便須就擬議發展向地政總署申請換地。雖然申請人擁有申請地點的大部分土地，但亦須在土地行政階段統一土地業權；以及

- (b) 申請地點有約 47%面積被住用／臨時構築物、區內通道和人造斜坡佔用／覆蓋，而該等構築物有大部分是沒有牌照／許可證的寮屋，並存在已久。

17. 申請人的代表樊容昌先生表示，在法定規劃程序完成後，申請人會向地政總署申請換地，並需要在土地行政階段解決申請地點所涉的逆權管有、寮屋和現有居民的問題。

#### *土地用途協調性*

18. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到一些提出反對的公眾意見認為房屋供應充足，沒有足夠理據支持改劃「綠化地帶」用地作住宅發展，逐詢問檢視「綠化地帶」用地以作房屋發展是否仍是政府的政策；
- (b) 雖然留意到申請地點涉及的「鄉村式發展」地帶部分並不屬於「鄉村範圍」，但有關「鄉村式發展」地帶內現有鄉村的詳情為何，以及擬議發展會否對有關「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展造成潛在影響；以及
- (c) 擬議發展鄰近大帽山郊野公園，會否對附近的遠足徑造成影響。

19. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為應付長遠房屋需求，特別是市區的需求，政府持續檢視「綠化地帶」用地以作發展用途，並輔以技術評估。至於目前這宗根據《城市規劃條例》(下稱

「條例」)第 12A 條提出的申請，是申請人就改劃私人土地作住宅及安老院舍發展提出的私人倡議。每宗申請均會按個別情況予以考慮。儘管如此，這宗申請大致上符合政府檢視「綠化地帶」用地的準則，因為申請地點位處一幅較大的「綠化地帶」土地的南面邊陲，並有約 47% 的面積已受干擾；申請地點處於已建設區的邊緣，鄰近荃灣市中心及配套基礎設施；以及申請地點內受植被覆蓋的地方的緩衝作用相對較小，保育價值亦較低；

- (b) 申請地點涉及的「鄉村式發展」地帶部分涵蓋木棉下村，而該村先前曾受荃灣新市鎮發展影響，是存在已久的遷置鄉村，並不屬於「鄉村範圍」。有關的「鄉村式發展」地帶內已再沒有小型屋宇需求；以及
- (c) 擬議發展不會影響任何遠足徑。

#### 擬議安老院舍

20. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議安老院舍的營運細節及目標住客為何，以及收費是否區內人士負擔得來；以及
- (b) 留意到擬議安老院舍是有關申請的規劃增益之一，是否有任何方法確保擬議安老院舍得以落實及持續營運。

21. 申請人的代表樊容昌先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議安老院舍會由申請人興建。申請人的附屬公司現時在香港經營兩間安老院舍，可參與擬議安老院舍的規劃及營運。至於擬議安老院舍的營運細節，則會因應日後的市場需求在發展的較後階段再作考慮；以及

- (b) 參考荃灣區一些現有的安老院舍，大部分採用開放式樓面布局，只有少數提供獨立房間。擬議安老院舍將採用多床房間的布局，而非開放式布局，而收費亦將會是區內人士所能負擔的。

22. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出補充，要點如下：

- (a) 為確保擬議私營安老院舍發展得以落實，並在種類和樓面空間方面為其他社會福利設施的供應提供彈性，規劃署建議在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明，政府、機構及社區設施的最少總樓面面積不得少於 5 400 平方米；以及
- (b) 如申請人決定申請社會福利署(下稱「社署」)的「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」，合資格安老院舍在換地時可獲豁免繳付地價，亦可獲豁免計算入地契內的總樓面面積，但須符合有關條件和規定。如被社署發現擅自更改用途或讓安老院舍空置超過 12 個月，可能被視為違反契約條款，政府有權採取執行契約條款行動。

23. 副主席留意到，申請人的附屬公司經營兩間安老院舍，故詢問該兩間營運中的安老院舍資料。申請人的代表樊容昌先生回應說，該附屬公司在經營安老院舍方面約有 20 年經驗。其中一間安老院舍是為一般適合院舍式服務且護理需要較低的長者而設，而另一間安老院舍則為需要較高程度照顧的長者而設。

#### *申請地點內的地下污水處理廠*

24. 副主席及兩名委員留意到，申請地點與公共污水收集系統之間並無擬議污水管接駁，而安老院舍下面則計劃興建污水處理廠，故提出下列問題：

- (a) 污水處理廠是否會為整個擬議發展項目提供服務，若然是，管理及保養安排為何；

- (b) 申請地點內的污水處理廠的設計處理量是否足以應付因擬議住宅及安老院舍發展而增加的人口，以及其擬議選址是否適當，因為污水處理廠會對安老院舍的住客造成環境滋擾；以及
- (c) 是否已探討過接駁公共排污設施的可行性。

25. 申請人的代表湯慧妍女士及黃子才先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點內的污水處理廠將為整個發展項目提供服務，包括住宅部分和安老院舍；而管理及保養安排將在擬備公契時予以考慮；
- (b) 該污水處理廠所服務的設計人口為 2 456 人(住宅大廈 2 128 人；安老院舍 328 人)，屬二級處理水平的小型污水處理廠，並設有必要設施(包括沉澱池和過濾池)。位於擬議安老院舍樓宇下方的污水處理廠進出方便，以配合其運作需要。污水處理廠的設計將符合環境保護署(下稱「環保署」)及渠務署的相關規定。經處理的污水將排放至公共排水渠，符合環保署的指引。污水處理廠會安裝除臭設施(包括碳過濾器)，排氣口將不會面向住宅發展，以盡量減少可能造成的氣味影響；以及
- (c) 雖然政府曾提出提升荃錦公路一帶的公共污水收集系統，但由於現階段並無詳細資料，因此申請人提出在申請地點內設置污水處理廠。申請人會在詳細設計階段探討把污水渠接駁至公共污水收集系統的可行性。

26. 一名委員進一步詢問關於污水處理廠的設計要求，環保署首席環境保護主任(總區南)吳沅清女士作出回應，要點如下：

- (a) 鄉郊住宅發展項目自設污水處理設施屬常見做法。污水排放受《水污染管制條例》規管，環保署亦發布了「小型污水處理設施設計指引」(下稱「指

引」)，就人口 2 000 人或以下的私人發展項目的小型污水處理廠設計向相關專業人士提供一般建議。對於不同設計處理量的污水處理廠，指引載有特定的設計及污水排放要求，以確保已處理的污水符合相關標準。就服務超過 2 000 人口的污水處理廠，正如這宗申請的情況，指引訂明項目倡議人可聯絡環保署，以商討擬議污水處理廠的合適設計；

- (b) 如申請人所建議，在擬議污水處理廠內安裝除臭裝置是盡量減少可能造成的氣味影響的方法。環保署及渠務署不反對這宗申請在申請地點內設置污水處理廠；以及
- (c) 她手頭上沒有關於在規模相若的住宅發展項目地點內關設污水處理廠的同類個案資料。

27. 秘書表示，鄉郊和市區邊緣地區的公共排污網覆蓋範圍不如已發展地區般完善，亦有新住宅發展項目設有只供相關發展項目使用的場內污水處理廠的例子。以一個近期獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准，位於屯門新市鎮北面邊陲而發展規模比目前這宗申請大的擬議住宅發展項目為例，其項目倡議人建議在申請地點內關設污水處理廠，亦承諾在詳細設計階段探討接駁至公共污水渠的可行性。擬議的污水處理設施須符合有關政府決策局／部門(包括環保署)的相關規定。

28. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，一般而言，應使用公共污水渠排放污水，因為這是最有效和安全的方法。就目前這宗申請而言，由於荃錦公路一帶的公共污水渠在現時的交通流量下難以進行改善工程，而且據悉申請人已承諾在詳細設計階段探討把污水渠接駁至公共污水收集系統的可行性，因此環保署不反對這宗申請。

29. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生在回應一名委員的查詢時表示，他手頭上沒有資料顯示位於荃錦公路上游的兩個現有發展項目(即朗逸峯及寶雲匯)有否在場內關設污水處理廠。

30. 一名委員強調，擬議申請地點內的污水處理廠的通風和污泥處理系統均應仔細設計，以盡量減少可能造成的氣味影

響。另一名委員亦表贊同，認為在日後長者入住的安老院舍大樓下方闢設此等設施並不可取，並詢問申請人有否曾探討把污水處理廠設於申請地點綠化部分下面。申請人的代表鄧啟聰先生和黃子才先生在回應時表示，經考慮整體設計布局後，申請地點西北部會保留現有樹木並成為公共休憩空間的一部分，因此認為現時的擬議污水處理廠位置屬合適。擬議污水處理廠將符合環保署的相關規定。然而，在詳細設計階段可按照相關政府決策局／部門的規定，進一步檢討污水處理廠的位置。

### 交通及可達性

31. 副主席和兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請人會否負責保養經改善的區內通道，以及附近居民(包括松菊台的居民)可否使用該通道；
- (b) 會否在擬議發展施工前啟用經改善的區內通道，以盡量減少對附近居民造成的影響；
- (c) 以步行或乘搭公共交通工具的方式由申請地點前往港鐵荃灣站(下稱「荃灣站」)的可達性；以及
- (d) 提供 20 個私家車泊車位供公眾使用的建議是否符合相關規定。

32. 申請人的代表吳小龍先生作出回應，要點如下：

- (a) 土地擁有人會負責有關區內通道的改善工程和管理及保養事宜。附近的區內居民(包括松菊台的居民)可隨時使用經改善的區內通道，這點將適當反映在申請地點日後的土地契約中；
- (b) 擬議發展的建造工程及區內通道改善工程會同時進行，而申請人承諾在施工階段的任何時段提供和保留一條臨時通道，確保松菊台和附近其他發展項目的居民出入不會受到負面影響；以及

- (c) 可使用現有行人路由申請地點前往荃灣站。由於步行距離超過 500 米，而且有高度差距，擬議發展的居民或許不會選擇步行前往荃灣站。此外，區內的公共交通服務(包括荃錦公路一帶的巴士服務)在交通繁忙時段亦相當繁忙。因此，申請人建議提供穿梭巴士服務，並在申請地點範圍內設上落客點。運輸署原則上不反對擬議穿梭巴士服務。

33. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出補充，要點如下：

- (a) 申請地點有兩條行人路連接荃灣站，一條位於申請地點的東南面，穿過綠楊新邨；另一條則位於申請地點的西南面，連接荃灣站與愉景新城之間的行人天橋。兩條路線分別長約 800 米和 600 米；以及
- (b) 申請人除了按照《香港規劃標準與準則》的規定提供附屬泊車位和上落客貨設施外，亦擬議闢設一個設有 20 個私家車泊車位的公眾停車場以應付區內需求，作為擬議發展項目的規劃增益。

#### 景觀、視覺及可持續設計

34. 副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請人擬議在申請地點西北部闢設綠化公共休憩用地並保留現有樹木，有關公共休憩用地的面積是多少，以及日後安老院舍的住客能否享用該範圍及申請地點內的其他設施；以及
- (b) 砍伐及補種樹木建議的細節為何，以及有關建議有否遵從發展局關於保護樹木的技術通告。

35. 申請人的代表黃子才先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點西北部的擬議綠化區佔申請地點總面積約 20%。申請人將負責建造和保養綠化區，而日後的居民(包括安老院舍的住客)亦可使用該綠化區。該

綠化區及擬議發展內其他設施的管理和保養安排將在草擬公契的階段作進一步考慮；以及

- (b) 在申請地點內建議砍伐的樹木並非特別的樹木品種，大部分屬於香港常見的品種，申請地點內亦將種植同類品種。

36. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生就補種樹木建議作出補充，表示申請人建議砍伐申請地點內 191 棵受影響的樹木，並擬議按數量計算以補償比率 1:1 在申請地點內種植 191 棵新樹，符合發展局技術通告的規定。

37. 一名委員詢問，規劃署建議「局部同意」而非「同意」這宗申請，理由之一是否擔心擬議發展可能造成視覺影響，因而擬於修訂分區計劃大綱圖時加入適當的發展限制，以釋除這方面的憂慮。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，儘管擬議發展會對周邊地區造成視覺影響，但申請人已建議採取多項設計措施，例如把申請地點西北部闢作公共休憩用地並保留現有樹木，以及在申請地點內及經改善的區內通道沿途補種樹木及栽種植物，這些措施或有助增添申請地點的視覺趣味。為了更好地監管擬議方案中就申請地點西北部不設建築物的建議，規劃署建議在申請地點西北部劃設非建築用地，這亦是建議「局部同意」這宗申請的理由之一。

38. 一名委員詢問擬議發展有否加入可持續設計，以及在規劃制度下可否對發展建議施加任何有關可持續發展方面的規定。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，初步方案已提出足夠的樓宇間距及綠化設施建議。換地後的土地契約中會加入《可持續建築設計指引》所載述的樓宇間距、樓宇後移及綠化設施規定。申請人的代表樊容昌先生補充，在詳細設計的階段，可探討能否在擬議樓宇的天台安裝太陽能電池板；

#### 岩土方面

39. 一名委員從岩土規劃檢討報告得悉，擬議安老院舍位於符合「警戒準則」的山泥傾瀉天然山坡上，有關範圍過往曾發生山泥傾瀉，而安老院舍大樓兩側均須進行大型地盤平整工程及興建護土牆，該委員便詢問從岩土安全的角度而言，安老院

舍的選址是否合適。申請人的代表蘇志偉先生回應時表示，申請地點北面的天然斜坡有山泥傾瀉風險。申請人將會進行詳細的天然山坡災害研究，並在呈交建築圖則的階段提交岩土評估，而有關情況須符合土木工程拓展署轄下土力工程處的要求。申請地點內將採取斜坡安全措施，包括設置防石欄及／或護土牆。採取建議的預防／緩解措施後，從斜坡安全的角度而言，擬議發展在技術上是可行的。

#### *荃灣的政府、機構及社區設施供應情況*

40. 副主席查詢荃灣的政府、機構及社區設施供應情況，荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，表示根據《香港規劃標準與準則》，在分區計劃大綱圖涵蓋範圍內，中學學額、醫院病床、幼兒照顧服務及社區照顧服務設施供不應求，而安老院舍則供過於求。然而，若從較大範圍着眼，葵青及荃灣西地區的安老院舍供應不足。擬議安老院舍將有助滿足較廣泛地區對安老院舍的需求。此外，申請地點附近正在營運的安老院舍全屬資助安老院舍。社署表示，讓私人市場開辦自資／私營安老院舍可以為有能力支付非津貼住宿照顧服務的長者提供公營範疇以外的其他選擇。

#### *設施的重新供應／供應情況*

41. 一名委員詢問關於重新提供區內通道旁邊受影響的垃圾收集站事宜，申請人的代表黃子才先生回應時表示，在詳細設計的階段將諮詢食物環境衛生署，按相關規定妥善配置受影響的垃圾收集站連同供垃圾車停泊的相關路旁停車設施，為當區居民提供服務。

42. 一名委員詢問申請地點內會否為擬議住宅及安老院舍發展提供作商業及零售等用途的非住用配套設施，荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時確認，這宗申請僅涉及住宅用途及安老院舍的建議，荃灣市中心現有的設施足以應付對商業及零售服務的需求。

### *先前的改劃用途地帶申請及立下先例的影響*

43. 副主席及一名委員從文件得悉，小組委員會曾拒絕兩宗有關改劃申請地點東部土地用途地帶的先前申請，拒絕理由包括發展密度過高，以及會為同類改劃土地用途地帶申請立下不良先例等，便詢問這宗申請與先前被拒絕的申請比較，規劃情況有否改變。

44. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，表示該兩宗申請於一九九九年及二零零零年被拒絕的主要理由涉及交通方面的關注。運輸署當時表示，該兩宗申請的擬議方案的地積比率分別為 0.9 倍及 0.75 倍，儘管可能產生的交通量屬可以接受，但倘批准該兩宗申請，會為擬在荃錦公路旁其他用地進行發展的同類申請立下先例，將對交通造成不良的累計影響。其後，象鼻山路至屯門公路的支線於二零零三／零四年度左右落成，荃錦交匯處及荃灣區的整體交通情況便有所改善。根據申請人就目前這宗申請提交的交通影響評估，如落實建議的緩解措施，擬議發展不會對交通造成不良影響。運輸署原則上不反對目前這宗申請。

45. 副主席留意到申請地點位處的美蓉山地區的「綠化地帶」佔地超過 100 公頃，而上述交通改善工程亦已完成，便詢問如批准目前這宗申請，會否為同一個「綠化地帶」內的同類建議立下先例。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，會按每宗個案的個別情況及理據作出考慮。

46. 申請人的代表吳小龍先生補充，根據就擬議發展進行的交通影響評估，預計在擬議發展完工起計三年後，荃錦交匯處的設計流量與容車量比率將達 0.81，以運輸署的標準而言仍被視為表現滿意(設計流量與容車量比率低於 0.85 通常被視為表現滿意)，但可能已沒有太多餘額容納新增發展。儘管如此，由於政府於二零二四年十二月公布會在不久將來收回大欖隧道，屆時荃錦公路的交通情況或會有所改善。

### *規劃署對申請的意見*

47. 一名委員詢問規劃署何以建議局部同意這宗申請。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，表示雖然

規劃署原則上並不反對把申請地點改劃為擬議的「住宅(乙類)9」地帶，但為了更好地管制擬議發展，規劃署建議修訂新增的「住宅(乙類)9」支區的分區計劃大綱圖《註釋》，以(i)訂明政府、機構及社區設施的最少總樓面面積不得少於 5 400 平方米；(ii)將申請地點內景觀價值較高的西北部指定為非建築用地；(iii)在新增的「住宅(乙類)9」支區的《註釋》第一欄加入「公眾停車場」作為經常准許的用途；以及(iv)在新增的「住宅(乙類)9」支區的備註加入須闢設地下停車場的內容。倘小組委員會同意這宗申請，規劃署會適當修訂申請人就分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》所提出的建議，而對分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂項目會先提交小組委員會考慮，然後根據條例在憲報刊登。

48. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有再提出問題，副主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[黃傑龍教授在答問部分進行期間離席。]

[會議小休五分鐘。]

#### 商議部分

49. 一些委員表示，雖然他們不反對這宗申請，但關注有關申請的詳細內容和立下先例的影響，包括申請人應否提供擬議安老院舍的營運細節；擬議申請地點內地下污水處理廠在技術上是否可行；以及批准目前這宗申請會否為把附近「綠化地帶」用地改劃作發展用途的同類申請立下先例，繼而損害這個面積超過 100 公頃的「綠化地帶」的完整性。一名委員指出，擬議發展的地積比率為三倍，住宅樓宇的建築物高度約為 70 米，擔心是否與周邊地區相協調。

50. 鑑於委員提出關注事項，副主席請秘書解釋能否延期考慮這宗申請，以要求申請人提交進一步資料作為支持申請的理據，特別是關於安老院舍和污水處理廠方面的資料。秘書回應時提供以下資料：

- (a) 政府一直持續檢視「綠化地帶」用地，從中物色適合發展用途的「綠化地帶」用地，並輔以技術評估以確定發展的可行性；
- (b) 就委員對立下先例方面的關注，劃為「綠化地帶」的申請地點屬私人擁有，位處一幅較大的「綠化地帶」土地的外圍及荃灣新市鎮的邊緣。申請地點約47%的範圍已受干擾，而其西北部的現有樹木將會保留作為安老院舍和住宅發展未來居民的公共休憩用地。每宗根據條例提出的申請均應按其個別情況獲得考慮，也要提交充分理據並輔以技術評估，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；
- (c) 這是一宗根據條例第12A條提出的改劃用途地帶申請，當中的擬議方案僅屬初步性質。在某些情況下，可在相關地帶的《註釋》加入提交發展藍圖的要求，讓城規會在審議第16條規劃申請時作出考慮，從而透過審慎構思布局設計來處理具體關注事項(例如環境方面)。至於目前這宗申請，委員主要關注的是擬議安老院舍的營運細節和污水處理廠在技術上是否可行，這些問題可在詳細設計和土地行政的階段處理，因為申請人須向地政總署提交換地申請，亦要分別與社署和環保署跟進安老院舍和污水處理廠的事宜，確保有關設施符合相關的要求／指引，才能展開擬議發展。至於開設安老院舍的要求，建議在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明，政府、機構及社區設施的最少總樓面面積不得少於5 400平方米；以及
- (d) 倘小組委員會同意或局部同意這宗申請，規劃署會把分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交小組委員會考慮。

51. 副主席重申，在既定機制下，倘這宗改劃用途地帶的申請獲得同意，便須進行制訂圖則的法定程序，其中包括擬備對分區計劃大綱圖作出的修訂建議，公布分區計劃大綱草圖為期兩個月以供公眾作出申述，以及由城規會考慮收到的申述。

52. 委員備悉，申請地點位於荃灣新市鎮的邊緣地區以及一幅較大「綠化地帶」土地的南面邊陲，並且已受干擾，生態價值低；擬議發展對大帽山郊野公園和小型屋宇發展沒有直接影響；擬議發展有不少規劃增益，包括擬議道路改善工程能服務當地社區，闢設安老院舍和公眾停車場能應付地區需要；以及對安老院舍和污水處理廠的要求分別符合社署和環保署的相關指引／要求。基於上述情況，委員大致同意沒有必要延期考慮這宗申請以讓申請人提供進一步資料，並認為可以同意目前這宗申請。

53. 一名委員詢問是否需要為申請地點建議特定的土地用途地帶，以確保申請人在進行住宅發展的同時亦會提供政府、機構及社區設施。秘書表示「其他指定用途」地帶是為指定某幅用地作特定用途／發展而設。就這宗個案而言，規劃署已建議在新增的「住宅(乙類)9」支區的《註釋》中把涵蓋安老院舍的「社會福利設施」用途納入經常准許的第一欄用途，並就提供政府、機構及社區設施方面訂明最少總樓面面積。

54. 一名委員詢問應否在新增的「住宅(乙類)9」支區的《註釋》訂明須提供總樓面面積至少 5 400 平方米的安老院舍，以確保有關項目得以落實。秘書解釋，現時就政府、機構及社區設施訂明最少總樓面面積的建議能提供彈性，讓社署在較後階段考慮申請地點適合闢設哪類社會福利設施，並納入契約文件內。

55. 一名委員表示分區計劃大綱圖的《說明書》應清楚陳述申請人所提出的規劃增益，例如道路改善工程和保留樹木。另一名委員建議應註明須在申請地點內闢設至少有 20 個私家車泊車位的公眾停車場。

56. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請。規劃署會在諮詢相關政府決策局／部門後訂定合適的用途地帶及發展限制和要求。就荃灣分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂項目連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生和城市規劃師／荃灣及西九龍馬嘉駿先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/600 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍旺角山東街 1 至 27 號(單數)地士道街 1 至 23 號(單數)和奶路臣街 2L 至 2M 號及地士道街休憩花園部分和毗連政府土地的住用地積比率限制(由 7.5 倍放寬至 8.5 倍)，以作准許的住宅發展連商業及政府、機構或社區用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/600 號)

---

57. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 鍾文傑先生 | — 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員；    |
| 葉頌文博士 | — 目前與市建局有業務往來；                 |
| 呂守信先生 | — 為市建局前執行董事，並在市建局任職期間參與這宗申請；以及 |
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會前董事。               |

58. 小組委員會備悉，鍾文傑先生因事未能出席會議。由於葉頌文博士和呂守信先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他們就此議項暫時離席。由於余偉業先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[葉頌文博士暫時離席，而呂守信先生和陳遠秀女士此時離席。]

### 簡介和提問部分

59. 城市規劃師／荃灣及西九龍馬嘉駿先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二九年一月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[葉頌文博士此時返回席上。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士及鍾浩霆先生，以及城市規劃師／港島李子立先生和施婉寧女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/95 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
香港大坑道 16 號地下 B3 號鋪經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/95 號)

---

62. 秘書報告，申請處所位於銅鑼灣。下列委員已就此議項申報利益：

黃幸怡女士 一 居於銅鑼灣；以及

陳遠秀女士 一 由她擔任獨立非執行董事的公司在附近擁有出租處所作商店用途。

63. 由於黃幸怡女士所涉利益間接，小組委員會同意她可以留在席上。小組委員會亦備悉，陳遠秀女士已離席。

#### 簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請，但建議批給為期三年的臨時許可，而並非所申請的永久許可。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年一月二十四日止，而並非所申請的永久許可，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/200 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶的香港柴灣歌連臣角道內地段第 7755 號餘段(部分)及位於內地段第 7755 號餘段和內地段第 7713 號之間的毗連政府土地的建築物高度限制(由兩層放寬至 4 層)，以作准許的靈灰安置所用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/200B 號)

---

67. 秘書報告，澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。葉頌文博士已就此議項申報利益，因其公司目前正與澳昱冠公司合作。由於葉頌文博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

69. 一名委員問及有關流經發展地盤的現有河道的改道建議詳情。高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助投影片回應時指出，申請人會在發展用地內的地庫層設置新的雨水渠，以連接位於歌連臣角道的現有地下箱形雨水渠。

[余偉業先生此時離席。]

### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二九年一月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委

員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍區宇欣女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 11

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/277 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍新九龍內地段第 3739 號餘段(部分)及第 4064 號餘段(部分)闢設公用事業設施裝置(電力變壓器房)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/277 號)

---

71. 秘書報告，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 鍾文傑先生 | — 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員； |
| 葉頌文博士 | — 目前與市建局有業務往來；              |
| 呂守信先生 | — 為市建局前執行董事；以及              |
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會前董事。            |

72. 小組委員會備悉，鍾文傑先生因事未能出席會議。由於葉頌文博士涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，呂守信先生和余偉業先生已離席。

[葉頌文博士和區英傑先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二九年一月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

**議程項目13**

其他事項

[公開會議]

76. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。

都會規劃小組委員會第 758 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年一月二十四日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
4	Y/K14S/4	第一次
5	A/TW/543	第二次^
10	A/K10/276	第一次
12	A/K14/832	第一次

註：  
^第二次延期是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
5	申請地點位於荃灣。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 蔡德昇先生的配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業</li> <li>— 黃傑龍教授的公司荃灣擁有一個物業</li> </ul>

小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

\*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/758\\_mpc\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/758_mpc_agenda.html)。

都會規劃小組委員會第 758 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年一月二十四日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批永久性質的規劃許可

項目編號	申請編號	規劃申請
7	A/K5/871	在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的九龍青山道 608 號榮吉工業大廈地下 202 號鋪經營商店及服務行業

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
7	申請處所位於長沙灣。	— 陳遠秀女士是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途。

由於陳遠秀女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。