

何珮玲女士

主席

副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鍾錦華先生

葉文祺先生

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

倫婉霞博士

陳振光教授

何鉅業先生

鄭楚明博士

葉頌文博士

鄧寶善教授

潘樂祺先生

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

鄧保君女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

楊志成先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零二五年三月二十一日第 1334 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書處稍後會把二零二五年三月二十一日第 1334 次會議記錄草擬本送交委員。如委員沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後補註：秘書處於二零二五年四月二十三日把會議記錄送交委員。會議記錄無須修訂，於二零二五年四月二十五日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二五年三月十七日核准南生圍分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-NSW/10)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年三月二十八日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，發展局局長於二零二五年二月二十六日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年四月三日在憲報公布。

(iii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/29》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二五年一月十七日，上述分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到七份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二五年五月由城規會全體委員考慮有關申述。

5. 城規會同意上文第 4 段的聆聽會安排。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/38》的申述
(城市規劃委員會文件第 11002 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

6. 秘書報告，納入《荃灣分區計劃大綱草圖》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂，涉及改劃一幅位於永順街及德士古道交界的用地(項目 A 用地)，以作私人住宅發展；以及改劃另一幅位於馬頭壩道及德士古道交界的用地(項目 B 用地)，以便把現有工業大廈重建作商業發展。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就項目 A 用地的擬議私人住宅發展進行一項可行性研究(下稱「研究」)，以確保有關發展在技術上可行。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業；

黃傑龍教授 — 他的公司在荃灣擁有一個物業；
以及

鍾錦華先生 — 為土拓署前署長。

7. 委員備悉，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該兩幅修訂所涉用地，而鍾錦華先生沒有參與有關研究，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

8. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

9. 以下政府的代表(包括顧問)及申述人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

謝佩強先生	—	荃灣及西九龍規劃專員
張建基先生	—	高級城市規劃師／荃灣及西九龍
江嘉雋先生	—	城市規劃師／荃灣及西九龍

土拓署

吳國旋先生	—	高級工程師
-------	---	-------

阿特金斯顧問有限公司

劉毅強先生	]	
宋沛曜先生	]	顧問
陳穎欣女士	]	
馮美華女士	]	

申述人

R 12—Wan Chung Leung

溫仲良先生 — 申述人

R 36—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

10. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表及／或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

[黃幸怡女士及黃傑龍教授此時到席。]

11. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍江嘉雋先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人提出的理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11002 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 項目 A—把位於永順街及德士古道交界的一幅用地由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(甲類)22」地帶，最大住用地積比率為 6 倍，最大非住用地積比率為 0.2 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 150 米，並闢設公眾停車場和政府、機構及社區設施；以及
- (b) 項目 B—把位於馬頭壩道及德士古道交界的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，最大總樓面面積為 52 513 平方米，以及最高建築物高度為主水平基準上 150 米。

12. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

13. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 12 — Wan Chung Leung

14. 溫仲良先生作出陳述，要點如下：

- (a) 區內道路和基礎設施的容量及已規劃的社區設施，並非為配合項目 A 用地擬議發展所帶來的新增人口而設計；
- (b) 德士古道、永順街及馬頭壩道在繁忙時間的交通量已經飽和。另外，荃灣東工業區前方路旁雙行泊車、在巴士站上落客，加上公用設施維修工程頻繁，種種因素亦導致德士古道經常出現交通擠塞。每逢重陽節及清明節，當局會實施臨時封路措施，方便公眾到荃灣華人永遠墳場祭祖，此舉令交通情況進一步惡化；
- (c) 就荃灣路擴闊工程進行的環境影響評估(特別是在交通噪音方面的評估)，並沒有將項目 A 用地擬議發展納入考慮範圍，因此有關評估應不再適用；
- (d) 擬議發展會進一步加劇屏風效應，將嚴重影響區內的空氣流通情況；以及
- (e) 發展荃灣南期間，當局曾建議興建一條連接至荃灣市中心的行人天橋，並將其納入部分發展項目的契約內。然而，該行人天橋尚未動工，並可能已從原有圖則中刪除。同樣，儘管項目 A 用地的契約將訂明須闢設社區設施，最終亦可能無法落實。

R 36 — Mary Mulvihill

15. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 根據最近的新聞報道，阿里巴巴集團控股主席關注人工智能數據中心可能供過於求，而香港目前正面對房屋供應過剩的情況，積壓的存貨可能需時約 10 年才能售清；
- (b) 擬議發展內為有特殊需要的兒童而設的留宿幼兒中心，將設於毗鄰擬議隔音屏障的位置，以緩減荃灣路的噪音。由於這會妨礙自然採光和通風，因此並不理想；
- (c) 指定「政府、機構或社區」地帶，是為了滿足現時和日後的社區需求，同時亦可提供額外空間，紓緩城市壓迫感。雖然政府打算物色更多用地出售，以增加收入，但這不應凌駕於確保生活環境健康的重要性，尤其是考慮到氣候變化，以及可能會爆發另一場猶如 2019 冠狀病毒病般的傳染病。單獨的「政府、機構及社區」用地消失，導致幾乎不可能應對需要進行隔離的緊急情況，而且可開啟的窗戶是健康環境的重要元素。倘作出結論指擬議發展不會引致或受到重大負面影響，以及在稍後階段會提供緩解措施，這樣會低估對空氣質素和通風的影響；
- (d) 荃灣區現時的政府、機構及社區設施和休憩用地不足。荃灣公園已有一大部分土地用作進行渠務工程，以致社區園圃消失。項目 A 用地應發展作社區用途；

項目 B

- (e) 可透過第 16 條申請提高建築物高度，並提交原有「綜合發展區(1)」地帶下的總綱發展藍圖，以更妥善處理日後的需要和情況；
- (f) 分區計劃大綱圖修訂是以行政措施的形式提出，但無須進行任何技術評估，以評估提高建築物高度的

潛在影響。擬議地積比率為 7 倍，相對較低，預計日後有人會申請增加地積比率；

就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (g) 在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」會剝奪公眾就這些設施的位置及設計提出意見的權利；以及
- (h) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供房屋，而在「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內加入的「郊野學習／教育／遊客中心」會被人利用作商業營運。

16. 由於規劃署的代表及申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人及／或政府的代表會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

土地用途地帶

17. 兩名委員詢問申述地點的規劃歷史及檢討「綜合發展區」有何理據。規劃署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) 劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的項目 A 用地及其毗鄰範圍是填海所得的土地，先前預留作政府、機構及社區用途，亦曾擬作闢設電力支站之用。由於無須再作此用途，為加倍善用未指定作特定用途的政府土地，經檢討後，項目 A 用地改劃為「住宅(甲類)22」地帶，作私人住宅發展，以加快短中期房屋用地供應；以及
- (b) 就項目 B 用地而言，東面多個支區下現時劃為「商業」地帶的三幅用地與項目 B 用地原本合為一個面積較大的「綜合發展區(1)」地帶。該三幅用地在先前劃為「綜合發展區」地帶的情況下獲城規會批准各自進行發展，竣工後三幅用地改劃為「商業(2)」地帶、「商業(3)」地帶及「商業(4)」地

帶。項目 B 用地是私人地段，沒有任何重建建議，故保留為「綜合發展區(1)」地帶。根據有關指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度的城市規劃委員會規劃指引編號 17A，城規會須於用地劃設為「綜合發展區」地帶三年後進行檢討。考慮到項目 B 用地為單一業權持有，26 年來尚未擬備核准總綱發展藍圖，加上規劃環境改變，包括周邊地區的重建項目已完成，城規會轄下都會規劃小組委員會遂於二零二三年同意將項目 B 用地改劃為其他適當的土地用途地帶，以精簡日後的重建程序。由於先前的「綜合發展區(1)」地帶旨在作商業發展，沒有預留地方作住宅用途，以解決區內工業與住宅樓宇為鄰的問題，因此項目 B 用地改劃為「商業(7)」地帶，其最大總樓面面積與先前「綜合發展區(1)」地帶的最大總樓面面積相同，即 52 513 平方米，最高建築物高度則由主水平基準上 100 米增至主水平基準上 150 米，務求令設計更具彈性之餘，又不影響該區的建築物高度輪廓。由於相關政府部門已確認在現時「商業(7)」地帶進行擬議商業發展屬技術上可行，因此土地擁有人無須再為擬議商業發展提交規劃申請及進行技術評估，此舉可精簡重建該用地的規劃程序。

18. 一名委員留意到「政府、機構或社區(9)」地帶餘下範圍主要保留作臨時停車場之用，並有部分範圍被荃灣路天橋覆蓋，遂詢問可否擴大項目 A 用地以納入該範圍，從而形成一幅較大的發展用地，以提高用地在單一土地擁有人下的設計彈性和管理效率。規劃署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，解釋為求土地用途規劃更理想，住宅發展與主要道路(以這宗個案而言即荃灣路)之間應預留足夠的緩衝距離。該名委員進一步詢問「政府、機構或社區(9)」用地餘下範圍未來有何發展。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，鑑於用地受到行車天橋限制，故可作一些低層發展。渠務署曾考慮在「政府、機構或社區(9)」範圍設置旱季截流器，以改善荃灣海灣的水質及緩減臭味問題。經考慮區內人士的意見後，當局建議在荃灣公園設置該旱季截流器。政府會繼續檢討用地的合適用途。

19. 一名委員詢問，香港正面對商業用地供過於求的情況，是否應把項目 B 用地改劃作住宅用途。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應並解釋說，項目 B 用地屬私人地段，會否進行重建，視乎土地擁有人的意願而定。由於該用地的規劃意向一直都是作商業發展，加上用地的准許商業總樓面面積並無改變，因此相關改劃並不會令該區的已規劃商業樓面面積有所增加。此外，正如上文所述，該區現有的工業區和住宅區為鄰，有關用地可充當兩者之間的緩衝區，根據現時的情況，環境保護署(下稱「環保署」)並不支持在該用地作住宅用途。

交通方面

20. 一名委員詢問德士古道的交通情況及項目 A 用地對德士古道的影響為何。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生和顧問宋沛曜先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 德士古道是一條有中央分隔欄的行車道。R12 所提出在德士古道沿路出現的交通擠塞情況，與道路南行方向項目 A 用地對面的工業區有關，而項目 A 用地的出入口在北行方向的一邊，該處的交通情況可以接受；
- (b) 根據初步交通及運輸影響評估，現時主要道路(例如德士古道、馬頭壩道及楊屋道)在上午和黃昏繁忙時間的交通情況(體積容量比率)全部均在可以接受的水平內。擬議發展不會對周邊的道路網絡造成任何嚴重的負面影響。該評估亦已考慮荃青交匯處改善工程；以及
- (c) 項目 A 用地的擬議發展會提供一個停泊私家車及輕型貨車的公眾停車場，以滿足區內需求。與此同時，在施工階段期間，項目 A 用地的現有泊車位大部分均會被附近的停車場所吸納。

21. 一名委員注意到，區內的交通情況是申述人(R12)所提出的主要關注事項，遂詢問荃灣路擴闊工程的時間表為何。運輸署總工程師／交通調查及支援潘永康先生回應說，路政署正

就荃灣路擴闊及相關路口改善工程進行勘測研究，而項目的落實時間表須視乎最新的發展而定，包括政策措施、政府的財務狀況等。至於荃青交匯處方面，改善工程正在進行中，預料將於項目 A 用地入伙前竣工。屆時，荃青交匯處的容車量將有所改善。

環境方面

22. 一名委員就 R36 的意見提問。R36 的意見指出，位於項目 A 用地設有住宿服務的特殊幼兒中心旁邊有隔音屏障，位置並不理想。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生和顧問陳穎欣女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 研究根據概念發展計劃進行了相關技術評估，包括噪音和空氣質素方面的評估，以確認擬議發展是否可行。雖然擬議幼兒中心的確實位置和布局將視乎日後發展商的詳細設計而定，但相關政府部門(包括社會福利署(下稱「社署」))會在賣地文件和批地條件中訂明詳細設計要求，包括面積、設施、所需的緩解措施及其他政府規定。這些要求將在詳細設計及施工階段予以密切監察；以及
- (b) 當局在研究過程中曾探討在不同地點闢設幼兒中心，而概念發展計劃所示的地點被選定為可行的選項。根據研究的定量噪音影響評估結果，在加入適當的緩解措施後(例如隔音窗)，噪音對該設施造成的影響屬可接受範圍。至於空氣質素方面，研究亦已根據窗戶可開啟的假設進行定量空氣質素影響評估。通過加入適當的緩解措施後，預計不會產生不良的空氣質素影響。

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

23. 一名委員詢問，荃灣的休憩用地和政府、機構及社區設施的供應能否符合《香港規劃標準與準則》所載的要求。規劃署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) 荃灣的休憩用地的整體供應量符合《香港規劃標準與準則》的規定，能應付規劃人口的需求。區內已規劃的地區休憩用地和鄰舍休憩用地分別尚餘約 12.97 公頃和 7.36 公頃；以及
- (b) 區內的政府、機構及社區設施供應大致充足，但中學課室(欠 24 間中學課室)、醫院病床(欠 33 張醫院病床)、分區警署及部分社會福利設施(包括社區照顧服務設施、幼兒中心和住宿照顧服務)則供應不足。由於中學和醫院病床供應會分別按較大的地區和醫院聯網作出評估，因此可藉毗連地區提供有關設施解決問題。至於一些長者和兒童服務／設施供應不足的問題，社署評估這類設施的供應時，所採用的範圍／地區較大。這些設施應由相關政府決策局／部門謹慎規劃／評估，而只要有機會，便會把以處所為本的政府、機構及社區設施，納入到在較大地區將來的發展／重建計劃中。當局亦應社署的要求，藉着項目 A 用地進行擬議發展之機，為長者和兒童提供合適的社會福利設施。

24. 同一名委員詢問申述人(R36)，在有需要時，位於項目 A 用地對面的荃灣公園是否適合用作緊急空間，以及鑑於公營房屋的輪候時間長及社會對私營房屋的需求持續殷切，她對房屋需求的看法為何。Mary Mulvihill 女士(R36)作出回應，要點如下：

- (a) 在 2019 冠狀病毒病疫情期間，對於居住在人口稠密的地區並身處在高樓大廈的居民來說，休憩用地的需求變得至關重要，因為他們需要運動和享受新鮮空氣。把休憩用地用作提供緊急設施(例如搭建隔離帳篷)，會剝奪社區使用這些必要康樂區域的權利。儘管如此，社區對於自然災害(例如地震及海嘯)仍未做好充分準備。因此，當局必須保留某些用地，以便有需要時迅速改作提供緊急設施；以及
- (b) 雖然香港現時的住宅物業供應充足，但項目 A 用地的規劃意向是作私人住宅發展，會為政府帶來收入應付財政狀況，而非興建公營房屋。

其他

25. 基於申述人在上述討論中提供的一些資料，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出以下澄清：

項目 A 用地西北面的建築工地

- (a) 先前被臨時社區園圃佔用的用地位於荃灣公園外，並劃作「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為 3 層。該幅用地現正發展為樓高三層的政府聯用綜合大樓，內設社區會堂、長者鄰舍中心及提供 100 個名額的幼兒中心，以滿足社區的需要；
- (b) 綜合大樓毗鄰的另一幅工地正興建渠務署提議的旱季截流器，以改善荃灣海灣的水質及臭味問題。如上文所述，有關渠務設施先前曾考慮設於荃灣路天橋下近環宇海灣的「政府、機構或社區(9)」用地。經考慮居民的意見，並取得城規會都會規劃小組委員會的規劃許可後，有關設施現正在荃灣公園的邊緣(劃作「休憩用地」地帶的地方)興建；以及

行人天橋的建議

- (c) 為優化行人天橋網絡，路政署正研究把荃灣現有的行人天橋網絡，經項目 A 用地及環宇海灣伸延至荃灣公園。按環宇海灣的契約所規定，發展商已在環宇海灣預留一個行人天橋接駁點，以配合行人天橋的建議。

26. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人和政府部門的代表(包括顧問)出席會議。他們此時離席。

商議部分

27. 主席請委員提出意見。

項目A

28. 委員普遍支持修訂。一名委員認為，任由政府、機構及社區用地空置數十年是浪費資源。另一名委員對於申述人就噪音對項目A用地的影響提出關注表示理解，但指出隨着緩解措施落實，所有住宅單位都會符合道路交通噪音準則。關於擬議設置社會福利設施的地點，一名委員表示，設置社會福利設施有待相關政府部門(包括社署和消防處)批准，以確保所選地點合適，並符合相關的法定要求。環保署助理署長(環境評估)譚卓偉先生補充指，現代隔音窗的設計可維持通風，因此，達致減音和維持氣流並不是相悖的目標。日後的發展商須按契約進行噪音影響評估，以供相關政府部門考慮。

29. 一名委員留意到，由於會落實噪音緩解措施，荃灣路的噪音水平在道路擴闊工程完成後會得以改善。運輸署總工程師／交通調查及支援潘永康先生補充說，荃灣路擴闊及相關路口改善工程是在二零二三年獲授權進行的，該項目已獲批准的環境影響評估報告建議採用多項緩解措施，包括豎設隔音屏障。

30. 就兩名委員提出有關「政府、機構或社區(9)」用地餘下部分的問題，規劃署署長葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 在劃定「住宅(甲類)22」地帶和「政府、機構或社區(9)」地帶的界線時，已顧及相關的考慮因素和各類要求，從而在處理用地限制之餘，也可善用相關用地的發展潛力。舉例說，住宅發展項目須從主要道路後移至少 20 米，以緩解可能對空氣造成的影響；
- (b) 餘下的「政府、機構或社區(9)」地帶可作多元化用途，而「起動九龍東」計劃已有一些善用天橋下的空置用地讓市民享用的範例；以及
- (c) 當該用地的臨時停車場停用後，規劃署會就「政府、機構或社區(9)」用地餘下部分的長遠用途作評估。

31. 運輸署總工程師／交通調查及支援潘永康先生補充說，「政府、機構或社區(9)」用地的餘下部分在中期會用作荃灣路擴闊工程的工地範圍。

項目 B

32. 委員普遍支持這個修訂項目。一名委員表示，雖然土地擁有人現時無意在項目 B 用地進行重建，但改劃用途地帶將有助該用地日後進行重建。另一名委員對此表示同意，並稱改劃項目 A 及項目 B 用地的用途地帶可讓這些用地早日進行發展／重建，為建立完整的行人天橋網絡提供誘因。

總結

33. 主席總結，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。

34. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 就項目 A 所提出的支持意見，並決定不接納 R2 至 R39 的意見，以及同意不應順應申述而修訂荃灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A」

- (a) 政府一直以多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行各項土地用途檢討。項目 A 用地位於荃灣南部，區內有住宅、政府、機構及社區和休憩用地等用途。該區與荃灣東工業區之間由德士古道分隔。就交通、環境、空氣流通、景觀及視覺等各方面的影響所進行的技術評估亦確定，在項目 A 用地發展私人住宅用途不涉及無法克服的技術問題。改劃項目 A 用地的土地用途地帶作私人住宅用途，並施加現有的地積比率及建築物高度限制，做法恰當(**R2 至 R28**、**R30 至 R36**、**R38 及 R39**)；

- (b) 按照《香港規劃標準與準則》的要求，政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付荃灣區的規劃人口需求，但中學、醫院病床、社區照顧服務設施、幼兒中心及住宿照顧服務則除外。有關私人住宅發展項目亦會適當地提供社會福利設施，以滿足區內居民的需要。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應情況。此外，規劃區內已規劃提供足夠的地區休憩用地和鄰舍休憩用地，以配合規劃人口的需要(**R2、R4、R9、R11至R13、R22至R26、R28、R30、R35、R36、R38及R39**)；

項目 B

- (c) 改劃項目 B 的土地用途地帶旨在落實城規會轄下都會規劃小組委員會就「2021／2023 年度對都會區法定圖則上指定為『綜合發展區』的用地的檢討」所作的決定，並把有關用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，以便把現有工業大廈重建作商業用途。「商業(7)」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，與先前「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向一致。用地現時的最大總樓面面積亦與先前「綜合發展區(1)」地帶相同，建築物高度限制與周邊發展相協調(**R36**)；以及

就「鄉村式發展」地帶《註釋》作出的修訂項目

- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，與城規會最新頒布的《法定圖則註釋總表》內容相符。如要提供這些設施，須遵循相關現行政府程序及／或須向城規會取得規劃許可(**R36**)。」

35. 城規會亦同意，整份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議小休 5 分鐘。]

西貢及離島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》的申述
(城市規劃委員會文件第 11003 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

36. 秘書報告，納入《蠔涌分區計劃大綱草圖》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂，主要旨在落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意三宗第 12A 條申請的決定，並反映已建成的政府、機構或社區設施、西貢公路改善工程第一期工程和區內道路改善工程完成後的道路走線，以及相關地區的土地用途檢討。恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R2)提交了一份申述。以下委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生	— 目前與恒基公司有業務往來；以及
-------	-------------------

葉文祺先生	— 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受恒基兆業地產集團的捐款。
-------	---

37. 委員備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於葉文祺先生並無參與由恒基兆業地產集團贊助的項目，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

38. 以下政府的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

鄭弘毅先生	— 西貢及離島規劃專員
江詩雅女士	— 高級城市規劃師／西貢及離島
葉浩洋先生	— 城市規劃師／西貢及離島
陳善宜女士	— 見習城市規劃師／西貢及離島

申述人及申述人的代表

R1—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士	— 申述人
-------------------	-------

R2—香港中華煤氣有限公司

鄭樺先生	— 申述人的代表
------	----------

39. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人及申述人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人及申述人的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表、申述人及／或申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及申述人的代表離席。城規會將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

40. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人提出的理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11003 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 項目 A—把位於橫輦的一幅用地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 項目 B—把位於蠔涌北路由兩個地塊組成的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以及加入一個符號將兩個地塊連繫起來；
- (c) 項目 C—把位於窩美紅棉路的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並將用地中央部分指定為非建築用地；
- (d) 項目 D—把位於蠔涌路的一幅用地由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (e) 項目 E—把蠔涌低地原水抽水站所在的一幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (f) 項目 F—把位於西貢公路及鹿尾村路交界的一幅用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶；
- (g) 項目 G1—把位於蠔涌北路以北的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (h) 項目 G2—把位於蠔涌路及蠔涌北路交界的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶；
- (i) 項目 G3—把四幅分別位於蠔涌路及蠔涌北路交界、蠔涌村及莫遮輦的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (j) 項目 G4—把兩幅分別位於蠔涌河及南邊圍東南面的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」；

(k) 項目 G5—把位於南邊圍東南面的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)1」地帶；以及

(l) 項目 H—把四段西貢公路、鹿尾村路及蠔涌北路由「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「住宅(戊類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

41. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

42. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R2—香港中華煤氣有限公司

43. 鄭樺先生作出陳述，要點如下：

(a) 由於項目 C、D 及 F 用地的擬議發展鄰近西貢公路的高壓煤氣輸送管，項目倡議人須進行定量風險評估，根據預測的最終人口評估潛在風險，並決定所需的緩解措施；

(b) 根據規劃署在會上的陳述，項目 C 用地的項目倡議人已進行定量風險評估，應向煤氣公司提供有關評估報告的副本，以作記錄；以及

(c) 項目倡議人應在詳細設計和施工階段諮詢煤氣公司，並與其密切聯繫。

R1—Mary Mulvihill

44. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

(a) 申述用地有一半位於政府土地上。界咸(包括橫輦)的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付處理中的

小型屋宇需求和未來 10 年的小型屋宇需求量預測；

- (b) 申述用地位於集水區內，由土地業權人自行確保如何妥善處理擬議地下污水收集缸的污水，並不可靠；
- (c) 由於申述用地鄰近「自然保育區」地帶內的斜坡而需要為擬議發展進行斜坡鞏固工程，會對該用地內外的樹木造成負面影響。申請人須提交詳細的樹木調查報告，以評估對現有景觀的影響。只有一幢的住宅發展難以合理化其對樹木造成的累積影響；

項目 B

- (d) 政府土地上的公眾通道不應被納入申述用地；
- (e) 她反對擬議發展的建築物高度。停車設施應設於地庫，而建築物高度亦應與周圍的村屋保持一致，以保留鄉郊景觀並減低視覺影響；
- (f) 地盤面積的一半用作內部車輛通道，未能有效使用土地，並大幅降低綠化覆蓋率。當局雖回應指申述用地的綠化覆蓋率會有 20%，卻並未回應有關問題；
- (g) 質疑第 12A 條申請提交的樹木調查報告，包括關於現有樹木數量和種植設計；
- (h) 持續批准在沒有公共污水收集系統的地區進行住宅發展的做法值得商榷；

項目 C

- (i) 改劃項目 C 用地會嚴重削弱目前西貢公路旁的「綠化地帶」作為緩衝區的功能。市民期望西貢繼續保持其鄉郊特色；

- (j) 鑑於當局已物色足夠土地興建房屋，而蠔涌亦有不少空置住宅單位，砍伐大量樹木作擬議發展的理據並不充分；
- (k) 擬議發展的高度應與周邊村屋的高度相同；
- (l) 《城市規劃條例》修訂後剝奪了公眾就第 12A 條申請提出意見的機會；

項目 D

- (m) 由於車公古廟的進一步發展可在現有空地上進行，因此她反對將一大片草地改劃為「政府、機構或社區」地帶；

項目 E

- (n) 宜將現為河岸的項目 E 用地改劃作「休憩用地」地帶，為村民提供休憩空間，以解決康樂及社區設施不足的問題。當局並無表示為何用地設有抽水站便不得用作休憩用地。根據「一地多用」原則，抽水站的後方可容納其他設施；

項目 F

- (o) 沿着道路的一塊闊長土地應保留作「綠化地帶」，以種植一排樹木作為緩衝，造就更宜人的景觀；

項目 G4

- (p) 她支持該項修訂；

項目 G1 至 G3 及 G5

- (q) 質疑為何項目 G5 用地與項目 G4 用地毗鄰且性質相同，卻沒有受到同等對待(即改劃為「綠化地帶」)；

- (r) 有關用地更適宜改劃為「綠化地帶」，以種植樹木作為住宅與道路之間的緩衝，創造更宜人的街道景觀，改善居住環境，並協助吸收車輛污染物；

其他方面

- (s) 項目 A 至 F 的擬議發展和區內其他改劃土地用途地帶的項目，會對社區設施的提供構成壓力。區內多項社區服務嚴重不足，而區內休憩用地和政府、機構或社區設施的供應不應從較大範圍的地區來評估，因為其所在位置與蠔涌距離很遠。有關評估具誤導性，而分區計劃大綱圖亦無意鼓勵發展適合該區的政府、機構或社區設施；

就《註釋》作出的修訂項目(d)至(f)項

- (t) 在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會剝奪公眾就該等設施的地點和設計提出意見的權利；
- (u) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供房屋，倘在「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，將被不當利用作商業營運；以及
- (v) 由於「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」經修訂後，由政府統籌或落實的公共工程以及保養或修葺工程所涉及的填土／填塘或挖土工程，可獲豁免必須取得規劃許可的規定，城規會實際上已放棄監督該等對土地和自然資源造成破壞性影響的發展。

45. 由於規劃署的代表、申述人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及／或政府的代表會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

46. 委員沒有提問。主席表示答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人、申述人的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

47. 主席請委員提出意見。鑑於分區計劃大綱圖所納入的修訂項目主要是為落實三宗已獲小組委員會同意的第 12A 條申請，並反映已建成的政府、機構或社區設施、西貢公路改善工程第一期工程和區內道路改善工程完成後的道路走線，以及相關地區的土地用途檢討，委員普遍支持對分區計劃大綱圖所作的修訂項目，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述，已回應了有關申述所提出的所有理由。

48. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R1(部分)就項目 G4 所提出的支持意見，以及 R1(部分)就項目 H 和 R2 就項目 C、D 和 F 所提出的意見，並決定不接納 R1(部分)的意見，以及同意不應順應申述而修訂蠔涌分區計劃大綱草圖，理由如下：

「(a) 項目 A 至 C 是為落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意三宗擬進行住宅發展的第 12A 條申請的決定。申請人進行的技術評估顯示，有關發展建議在技術上可行，而且不會對周圍環境造成重大的負面影響，而相關政府決策局／部門對在有關用地進行的擬議發展並不反對或沒有負面意見。分區計劃大綱圖的《註釋》中有關上述項目的用途地帶和相關發展限制實屬合適；

(b) 「政府、機構或社區」的用途地帶就項目 D 及 E 用地而言實屬合適，旨在反映現有用地情況，並容許與車公古廟配合的相容用途。相關政府決策局／部門對改劃有關土地用途地帶並不反對或沒有負面意見；

- (c) 項目 F、G1 至 G3 及 G5 用地屬原有「道路」專用範圍或剩餘地方，在道路工程完成後無須作道路用途。把上述用地改劃為「住宅(丙類)1」、「住宅(丁類)」、「住宅(戊類)」和「鄉村式發展」地帶實屬合適，以理順用途地帶界線並更善用土地資源；
- (d) 西貢區現有及已規劃的政府、機構或社區設施供應大致上足以應付規劃人口的需求，而西貢區現有及已規劃的休憩用地尚有剩餘供應。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構或社區設施和休憩用地的供應情況；
- (e) 在《註釋》中「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循政府的相關程序及／或向城規會取得規劃許可；
- (f) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法符合城規會頒布最新的《註釋總表》，亦可簡化規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱；以及
- (g) 由於公眾可在制訂法定圖則程序中提交申述，因此，公眾就改劃用途地帶建議提出意見的機會並沒有被剝奪。當局已經遵循既定法定及行政程序，就法定圖則進行公眾諮詢。」

49. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a) 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

50. 餘無別事，會議於中午十二時結束。