

# TOWN PLANNING BOARD

TPB Paper No. 10912  
For Consideration by  
The Town Planning Board on 21.7.2023

城市規劃委員會文件第10912號  
供城市規劃委員會於2023年7月21日考慮

DRAFT TSUEN WAN WEST OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TWW/20  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS NO. TPB/R/S/TWW/20-R1 AND R2  
AND COMMENTS NO. TPB/R/S/TWW/20-C1 TO C3

《荃灣西分區計劃大綱草圖編號S/TWW/20》  
考慮申述編號 TPB/R/S/TWW/20-R1 至 R2  
及意見編號 TPB/R/S/TWW/20-C1 至 C3

《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/20》  
考慮申述編號 TPB/R/S/TWW/20-R1 及 R2  
和意見編號 TPB/R/S/TWW/20-C1 至 C3

| 申述事項<br>(修訂項目)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 申述人                                                                                                                                                | 提意見人                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>項目 A1</u></b><br/>把位於深井海韻花園以西的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 80 米</p> <p><b><u>項目 A2</u></b><br/>把位於靠近青山公路一深井段的一塊狹長的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方</p> <p><b><u>項目 B1</u></b><br/>把位於靠近青山公路一新汀九段迴旋處的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 77 米</p> <p><b><u>項目 B2</u></b><br/>把位於靠近青山公路一新汀九段迴旋處的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「綠化地帶」</p> | <p><b><u>總數：2</u></b></p> <p><b><u>反對項目 A1、A2、B1 及 B2</u></b><br/>R1：個別人士</p> <p><b><u>支持項目 B1</u></b><br/>R2：由盧緯綸建築規劃有限公司代表的 Leverson Limited</p> | <p><b><u>總數：3</u></b></p> <p><b><u>反對 R1 有關項目 A1 及 A2 的部分</u></b><br/>C1：達材都市規劃顧問有限公司<br/>C2：深井陳記燒鵝有限公司</p> <p><b><u>提出意見</u></b><br/>C3(亦為 R1)：個別人士</p> |

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會（下稱「城規會」）委員，並已上載至城規會網站[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_TWW\\_20.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_TWW_20.html)，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

- 1.1 2022 年 12 月 16 日，《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/20》（下稱「分區計劃大綱圖」）（**附件 I**）根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1a 至 H-1b** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 2 份申述。2023 年 3 月 3 日，城規會公布申述的內容，為期 3 星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會收到 3 份意見。
- 1.3 2023 年 6 月 16 日，城規會同意把所有就分區計劃大綱圖提出的申述及意見合為一組，以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮有關的申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人和提意見人出席會議。

## 2. 背景

### **項目 A1 及 A2**

- 2.1 有關用地自 1989 年被劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作興建救護站，但當局其後於 1997 年把救護站設於屯門公路和青山公路一深井段交界的另一幅「政府、機構或社區」用地內。始後，有關用地一直未有作任何政府、機構及社區設施之用。有關用地主要為私人土地，建有陳記廣場，以作經規劃申請編號 A/TWW/96 及 120 分別於 2009 年和 2020 年批准的商店、服務行業及食肆用途。

2.2 2021年3月12日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意一宗由深井陳記燒鵝有限公司根據條例第12A條提出的申請(下稱「第12A條申請」)(編號Y/TWW/5)<sup>1</sup>。該宗申請涉及把一幅用地(面積約1068平方米，包括一幅面積約58平方米的政府土地作非建築用地以供行人通道)(圖H-1a)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以作擬議住宅發展<sup>2</sup>，並設有社會福利設施，包括長者鄰舍中心分處、提供40個名額的長者日間護理中心，以及一支為體弱長者而設的家居照顧服務專責隊伍。根據申請人就該申請提交的初步發展計劃，有關用地會重建為一幢樓高21層的建築物，內有56個住宅單位，低層設有零售和社會福利設施(繪圖H-1a至H-1c)。擬議發展的最大住用和非住用總樓面面積分別為4531平方米和988平方米，而最高建築物高度則為主水平基準上80米。

2.3 小組委員會在考慮該宗第12A條申請時，建議理順擬議「住宅(甲類)5」地帶的界線，以便擴闊沿青山公路—深井段的公眾行人路，從而改善行人環境和街景。為落實上述建議和地政總署及運輸署所提出的意見，擬議「住宅(甲類)5」地帶的界線已予微調，將一幅沿南面邊界的狹長私人土地與沿東面邊界的政府土地互換，令該行人路的闊度可由申請人原來建議的最多約5米，擴闊至最多約6.8米(從青山公路的路緣線至用地南面邊界量度所得)(圖H-2b)。擬議發展的地盤淨面積和參數維持不變，與第12A條申請所建議的相同。因此，有關用地(面積約1010平方米)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶(項目A1)，並如第4.1.3段所述，在分區計劃大綱圖上加入適當的發展限制，以及靠近青山公路的範圍(約53平方米)由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(項目A2)。

---

<sup>1</sup> 相關的小組委員會文件編號Y/TWW/5載於城規會網站，網址：[https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Agenda/667\\_mpc\\_agenda.html](https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Agenda/667_mpc_agenda.html)。

<sup>2</sup> 根據該宗第12A條申請，申請人建議把項目A1及A2所涉範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並指定一幅沿東面邊界的狹長政府土地(參閱圖H-2b顯示的非私人土地範圍)為非建築用地，以供行人通道。

## 項目 B1 及 B2

- 2.4 2022 年 6 月 2 日，小組委員會同意由 Levenson Limited 提交的第 12A 條申請編號 Y/TWW/7<sup>3</sup>，把一幅用地(面積約 6 431 平方米)由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶，把用地上的整幢現有酒店大樓改裝，作擬議住宅發展並闢設社會福利設施(即一間設有 60 個名額的長者日間護理中心)(圖 H-1b)。根據申請人就該申請所提交的初步發展計劃，改裝整幢大廈以作擬議住宅發展的最大住用總樓面面積不超過 29 400 平方米，最高建築物高度在天台水平不超過主水平基準上 76.45 米，而構築物任何部分的高度均不得超逾主水平基準上 76.77 米(繪圖 H-2a 至 H-2c)。
- 2.5 有關用地(面積約 6 460 平方米)由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶(項目 B1)，並如第 4.1.6 段所述，在分區計劃大綱圖上訂明適當的發展限制，而原有的「綜合發展區(1)」地帶在地段邊界以外的餘下範圍(面積約 131 平方米)已改劃為「綠化地帶」，以配合毗鄰地方的土地用途地帶(項目 B2)。

### 對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.6 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂。「綜合發展區(1)」地帶亦已從分區計劃大綱圖的《註釋》刪除。當局並藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

### 分區計劃大綱草圖

- 2.7 2022 年 11 月 25 日，小組委員會同意有關《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》的上述修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第

---

<sup>3</sup> 相關的小組委員會文件第 Y/TWW/7 號載於城規會網頁([https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Agenda/696\\_mpc\\_agenda.html](https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Agenda/696_mpc_agenda.html))。

14/22 號載於城規會網頁<sup>4</sup>。上述小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 IV。《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/20》其後於 2022 年 12 月 16 日在憲報刊登。

### 3. 地區諮詢

城規會在處理項目 A 和 B 所涉的第 12A 條申請的過程中，已根據條例規定作出公布，讓公眾提出意見。小組委員會分別於 2021 年 3 月 12 日和 2022 年 6 月 2 日考慮公眾就該兩宗申請提出的意見。

### 4. 申述用地及其周邊地區

#### 4.1 申述用地及其周邊地區

##### *項目 A1 及 A2 的申述用地*

4.1.1 項目 A1 的申述用地(下稱「項目 A1 用地」)(面積約 1 010 平方米)劃為「住宅(甲類)5」地帶作擬議住宅發展連社會福利設施。項目 A1 用地靠近青山公路—深井段，主要包括申請人擁有的私人地段及沿東面邊界作通道之用的一小塊狹長政府土地。該用地現時建有陳記廣場，由兩幢 1 及 2 層高的建築物組成，作商店及服務行業及食肆用途(圖 H-2a、H-2c 及 H-2d)。緊鄰用地北面在加高的平台連斜坡之上的是靈光小學。用地南面越過青山公路—深井段和緊鄰用地東面分別是兩個高層住宅發展項目，即碧堤半島和海韻花園。在這兩個項目的非住用部分設有零售和政府、機構及社區設施。緊鄰用地西面是電話機樓，而西面較遠處是陳記商業中心和深井村。

4.1.2 項目 A2 的申述用地(面積約 53 平方米)顯示為「道路」，現時是一幅沿南面邊界的狹長私人土地，如上文第 2.3 段所述，將與上述政府土地互換，以便擴闊青山公路—深井段的行人路(圖 H-2b)。

---

<sup>4</sup> 小組委員會文件第 14/22 號載於城規會網頁 <https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/papers.html>。

- 4.1.3 《註釋》訂明，位於項目 A1 用地的發展項目的最大住用總樓面面積為 4 531 平方米，最大非住用總樓面面積為 988 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80 米。此外，須把不少於總樓面面積 918 平方米作政府、機構及社區設施之用，並豁免計入上述最大總樓面面積。

### **項目 B1 及 B2 的申述用地**

- 4.1.4 項目 B1 的申述用地(下稱「項目 B1 用地」)(面積約 6 460 平方米)劃為「住宅(乙類)2」地帶，以便把整幢現有酒店大樓改裝作擬議住宅發展並闢設社會福利設施。項目 B1 用地位於汀九岬角，面向藍巴勒海峽，在汀九橋東面。該用地可經由青山公路—汀九段分支的通道前往，目前建有一幢 15 層高、名為帝景酒店的酒店大樓(圖 H-3a 至 H-3c)。用地東面及南面是植物茂生的斜坡(劃為「綠化地帶」、低矮及低密度別墅式發展項目(劃為「住宅(丙類)」地帶)、汀九村和休憩用地(例如汀九灣和汀九休憩處)。西北面較遠處越過青山公路—汀九段是多個「住宅(丙類)」支區，有一些低矮和低密度的住宅發展項目。
- 4.1.5 項目 B2 的申述用地(面積約 131 平方米)劃為「綠化地帶」，主要是一幅位於地段邊界以外，面積細小並長有植被的人造斜坡。
- 4.1.6 《註釋》訂明，位於項目 B1 用地的發展項目的最大總樓面面積為 29 400 平方米，而構築物任何部分的高度均不得超逾最高建築物高度主水平基準上 77 米。此外，須把不少於總樓面面積 760 平方米作政府、機構及社區設施之用，並豁免計入上述最大總樓面面積。
- 4.1.7 《註釋》亦訂明，任何新發展或現有建築物的重建，都必須提交一份發展藍圖，以處理可能出現或造成的空氣質素和交通噪音影響。所提交的發展藍圖必須包括以下資料：(i)用地內各擬議土地用途，以及所有擬建建築物／構築物的外形、布局和高度；(ii)各種用途及設施擬佔的總樓面面積；(iii)環境評估報告，以及

(iv) 城規會要求的其他資料。

#### 4.2 規劃意向

上述申述用地所涉及的用途地帶，其規劃意向載於下文：

- (a) 項目 A1 的「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 項目 A2 顯示為「道路」的地方，主要顯示預留作道路用途的地方。
- (c) 項目 B1 的「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (d) 項目 B2 的「綠化地帶」的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

### 5. 申述

#### 5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 2 份申述。**R1** 由個別人士提交，表示反對所有修訂項目；**R2** 由 **Leverson Limited**(即項目 B1 私人地段的擁有人)提交，表示支持項目 B1。
- 5.1.2 申述提出的主要理由和意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

## 5.2 表示支持的申述

### 5.2.1 項目 B 1

| 主要意見                                                                   | 申述         |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| 「住宅(乙類)2」地帶的劃設和發展限制符合有關已獲批准的第 12A 條申請。把用地劃為住宅用途地帶可加快房屋供應，配合對私營房屋的殷切需求。 | <b>R 2</b> |
| 規劃署的回應                                                                 |            |
| 備悉表示支持的意見。                                                             |            |

## 5.3 表示反對的申述

### 5.3.1 項目 A 1 及 A 2

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                                                         | 申述         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>(1) 深井位置較為偏遠，沒有港鐵服務，因此急需提供方便易達的政府、機構及社區設施，尤其是安老院舍，而非私人房屋單位。</p> <p>(2) 有關用地可能適合用作提供單幢的政府、機構及社區設施，以及關注擬議發展能否確保提供政府、機構及社區設施。</p>                                                                                                                               | <b>R 1</b> |
| 規劃署的回應                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
| <p>關於上文(1)：</p> <p>(a) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，以及相關決策局／部門對荃灣西部規劃區的評估(附件 V)，主要政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付荃灣西部規劃區的需求，但小學、中學、醫院病床、幼兒中心、社區照顧服務、安老院舍、學前康復服務、日間康復服務及住宿照顧服務則供不應求。特別就安老院舍而言，荃灣規劃區的安老院舍仍有餘額可供應用，而深井區的需求可由荃灣地區的供應來應付。此外，有關用地面積較小，不適合用作開設醫院及學校，而相關的需求可由較大地區範圍的供應來應付。</p> |            |

相關決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的整體供應。

- (b) 關於某些長者、幼兒、社區照顧及康復服務／設施不足，該等服務／設施所訂的標準屬長遠目標，而實際的供應數目則有待社會福利署(下稱「社署」)在規劃與發展階段作出適當考慮。社署一直採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，以及與相關部門保持密切聯絡，在不同類別的發展項目內物色合適用地或處所，以提供福利服務，配合社區的需求。除了參考《香港規劃標準與準則》外，社署亦已充分考慮各項因素，例如位置、交通便利程度、可用樓面面積、部分福利設施的高度限制、無障礙設施、周邊環境、當區的服務供求等，以在附近一帶提供福利設施。

關於上文(2)：

- (a) 有關用地所在的深井是發展完善的住宅區，不但設有商業／零售設施，亦有政府、機構及社區用途。用地目前正用作已獲規劃許可的商店、服務行業及食肆用途。位於有關用地的擬議住宅發展項目連零售及政府、機構及社區設施，與周邊地區的土地用途並非不協調。
- (b) 有關用地以私人地段為主(佔 95%)，而且面積細小。以處所為本的社會福利設施面積不少於 918 平方米，即擬議發展項目的最大住用總樓面面積約 20%，設施包括長者鄰舍中心分址、提供 40 個名額的長者日間護理中心，以及一支為體弱長者而設的家居照顧服務專責隊伍，社署認為可予接受。雖然用地未有預留作任何特定的政府、機構及社區用途，但透過擬議住宅發展項目，可加快供應上述社會福利設施，作為發展項目的一部分。
- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，須提供不少於 918 平方米總樓面面積用作闢設政府、機構及社區設施。據社署表示，擬議社會福利設施應屬發展項目的重要部分，並會撥歸財政司司長法團名下作政府物業，且會透過日後換地，在土地契約訂明有關事宜。

### 5.3.2 項目 B1 及 B2

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 申述               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <p>改劃土地用途地帶及改裝整幢酒店大樓的建議，會影響酒店房間的供應。在本港各區提供酒店房間，對於應付多元化的社區及旅客的需要而言十分重要。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>R1</b></p> |
| 規劃署的回應                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
| <p>(a) 旅遊事務專員表示，估計訪港入境旅遊業會逐漸進一步復甦，預計酒店房間的需求會不斷增加。不過，本港亦有其他土地需求，例如房屋需要。經營酒店純屬商業決定，故酒店業主／營辦商可全權決定是否繼續經營其業務。</p> <p>(b) 酒店房間的供應由市場主導，而荃灣區內及周邊地區有多間現有／已規劃的酒店，可應付需求。此外，荃灣分區計劃大綱圖和荃灣西部分區計劃大綱圖的《註釋》已留有彈性，配合在不同土地用途地帶內進行酒店發展。在兩幅分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「住宅(戊類)」地帶內訂明，如作「酒店」用途，可先向城規會提出申請，可能會獲得批准。此外，在荃灣分區計劃大綱圖的「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶內訂明，「酒店」用途屬經常准許的用途，另在「綜合發展區」地帶和多個「其他指定用途」地帶內訂明，如作「酒店」用途，可先向城規會提出申請，可能會獲得批准。</p> <p>(c) 有關用地位於具市區住宅邊緣特色的地方，該地區建有低密度住宅發展項目羣，故該用地適合作擬議的住宅發展連政府、機構及社區設施。</p> |                  |

## 6. 就申述提出的意見

6.1 城規會收到3份就申述提出的意見。這些意見分別來自達材都市規劃顧問有限公司(C1)、深井陳記燒鵝有限公司(C2，即

項目 A1 所涉私人地段的擁有人)，以及一名個別人士 (C3，亦為 R1)。

6.2 C1 及 C2 反對 R1 就項目 A1 及 A2 提出的申述。有關意見撮述於下表：

| 主要理由                                                                                            | 意見      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| (1) 擬議住宅發展項目符合政府增加房屋用地供應的政策，而且自 1997 年以來，有關用地一直未曾預留作任何政府、機構及社區用途。                               | C1 及 C2 |
| (2) 有關用地屬私人地段，而且面積相對較小，故不宜把用地發展為單幢的政府、機構及社區設施。改劃用地的土地用途地帶，以便作住宅發展暨政府、機構及社區設施，會更地盡其用，並可作更具效益的用途。 |         |
| 規劃署的回應                                                                                          |         |
| 備悉支持項目 A1 及 A2 的意見。上文第 5.3.1 段已回應 R1 就項目 A1 及 A2 提出的申述。                                         |         |

6.3 C3 重申她的意見 (載於上文第 5.3 段)，相關回應請參閱上文。

## 7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們的意見已適當收錄在上文：

- (a) 教育局局長；
- (b) 環境保護署署長；
- (c) 消防處處長；
- (d) 社會福利署署長；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 旅遊事務專員；
- (g) 警務處處長；
- (h) 古物古蹟辦事處主管；
- (i) 民政事務總署荃灣民政事務專員；

- (j) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (k) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (l) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (n) 地政總署荃灣葵青地政專員；
- (o) 路政署總工程師／新界西；
- (p) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (q) 土木工程拓展署西拓展處處長；以及
- (r) 水務署總工程師／建設。

## 8. 規劃署的意見

8.1 備悉 R2 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R1，並認為不應順應這申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

### 項目 A1 及 A2

- (a) 除一些社會福利設施外，主要政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付荃灣西部規劃區內人口的需求。分區計劃大綱圖「住宅(甲類)5」地帶的《註釋》訂明須提供不少於總樓面面積 918 平方米的政府、機構及社區設施，以透過作為擬議住宅發展項目的一部分，及早提供相關設施。相關決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的整體供應；
- (b) 有關用地所在的深井是發展完善的住宅區，故適合作住宅發展項目連零售和政府、機構及社區設施；

### 項目 B1 及 B2

- (c) 經營酒店純屬商業決定，而酒店房間的供應主要由市場主導。荃灣分區計劃大綱圖和荃灣西部分區計劃大綱圖的不同土地用途地帶已留有彈性，以配合在荃灣區內進行酒店發展；以及

- (d) 有關用地位於具市區住宅邊緣特色的地方，該地區建有低密度住宅發展項目羣，適合作住宅發展連政府、機構及社區設施。

## 9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會審議各項申述和相關意見，並考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第8條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 10. 附件

|                |                                        |
|----------------|----------------------------------------|
| 附件 I           | 《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/20》<br>(縮圖)      |
| 附件 II          | 《荃灣西部分區計劃大綱核准圖編號 S/TWW/19》的修訂項目附表      |
| 附件 III         | 有關《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/20》的申述人和提意見人名單 |
| 附件 IV          | 2022 年 11 月 25 日都會規劃小組委員會會議記錄<br>摘錄    |
| 附件 V           | 荃灣西部規劃區的主要社區設施和休憩用地供應                  |
| 繪圖 H-1a 至 H-1c | 項目 A1 及 A2 的初步發展計劃                     |
| 繪圖 H-2a 至 H-2c | 項目 B1 及 B2 的初步發展計劃                     |
| 圖 H-1a 至 H-1b  | 申述用地的位置圖                               |
| 圖 H-2a 至 H-2b  | 項目 A1 及 A2 所涉申述用地的平面圖                  |
| 圖 H-2c         | 項目 A1 及 A2 所涉申述用地的航攝照片                 |
| 圖 H-2d         | 項目 A1 及 A2 所涉申述用地的實地照片                 |
| 圖 H-3a         | 項目 B1 及 B2 所涉申述用地的平面圖                  |
| 圖 H-3b         | 項目 B1 及 B2 所涉申述用地的航攝照片                 |
| 圖 H-3c         | 項目 B1 及 B2 所涉申述用地的實地照片                 |

規劃署

2023 年 7 月