

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34》
考慮申述編號 TPB/R/S/TW/34-R1 至 R93
和意見編號 TPB/R/S/TW/34-C1 至 C27

申述事項	申述人	提意見人
項目 A： 把位於油柑頭村附近的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並訂明建築物高度限制 項目 B： 把位於寶豐台的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)7」地帶，並訂明建築物高度限制 項目 C1： 把位於象山邨附近的一幅用地由「住宅(甲類)」、「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)20」地帶，並訂明建築物高度限制 項目 C2： 把位於「住宅(甲類)20」地帶東南面的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶	總數：93 <u>表示支持和提供意見(1)：</u> <u>對圖則的《註釋》的修訂(1)</u> R93：由盧緯綸建築規劃有限公司代表的 Top Merchant Investments Limited <u>表示反對(89)：</u> <u>所有項目(2)</u> R82 及 R83： 個別人士 <u>項目 A 至 E(2)</u> R1：環保觸覺 R85：個別人士 <u>項目 A 及 C1 至 C3(1)</u> R86：個別人士 <u>項目 A 及／或 B(83)</u> R2：長春社 R3：嘉道理農場暨植物園 R4：荃灣三村的村代表(何天生)	總數：27 <u>支持 R1 及 R2(1)：</u> C1：土地正義聯盟 <u>支持 R3(1)：</u> C2：長春社(亦為 R2) <u>反對 R1、R84 及 R85(1)：</u> C3：由 KTA Planning Limited 代表的安寧控股有限公司 <u>就 R5 作出回應(1)：</u> C5：個別人士 <u>就 R6 作出回應／意見(13)：</u> C6 至 C18：個別人士 <u>提供意見(10)：</u> C4、C19 至 C26：個別人士 C27：個別人士(亦為 R84)

申述事項	申述人	提意見人
<u>項目 C3：</u> 把位於「住宅(甲類)20」地帶東北面的一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 D：</u> 把位於國瑞路以南的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)21」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 E：</u> 把位於顯達路的一幅用地由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶，並訂明建築物高度限制，以及劃設非建築用地 <u>項目 F1 至 F9：</u> 把九幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為不同的土地用途地帶，以反映有關地方已建成的狀況 <u>對圖則的《註釋》的修訂</u>	R5：油柑頭村的村代表(楊桂財) R6：漢民上村關注組(周明慧)(附 207 個簽名) R7 至 R81 及 R87 至 R89：個別人士 <u>項目 D(1)</u> R90：個別人士 <u>表示反對和提供意見(1)：</u> <u>反對項目 A 至 E，以及就項目 F1 及 F3 至 F8 提供意見(1)</u> R84：個別人士 <u>提供意見(2)：</u> R91 及 R92： 個別人士	

註：所有申述人和提意見人的名單分別載於**附件 III**。整套申述和意見的電子複本已透過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_TW_34.html，以供公眾查閱。整套申述和意見的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱；另備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

1. 引言

- 1.1 2021年2月26日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/34》(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。修訂項目載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目的位置則在**圖 H-1a 至 H-1c**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到93份有效的申述。2021年6月4日，城規會公布申述的內容，為期3個星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到27份就申述提出的有效意見¹。
- 1.3 2021年8月20日，城規會同意把所有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，以便城規會考慮申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述用地於**圖 H-1a 至 H-1c**顯示。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

兩幅擬議私營房屋用地和兩幅擬議公營房屋用地(項目 A、B、C1 及 D)

- 2.1 2020年《施政報告》再次確定安居對香港市民的重要性，並指出香港的房屋問題核心是建屋土地不足。政府會繼續採取

¹ 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到97份申述。在為期3個星期的公眾查閱期內，城規會共收到51份意見。2021年8月20日，城規會根據條例第6(2)條及第6(3)條同意無須理會沒有提供個人資料的4份申述，並根據條例第6A(2)條及第6A(3)條同意無須理會7份沒有提供個人資料的意見和17份重複／多次提交的意見。因此，有效的申述和就申述提出的有效意見總數分別為93份和27份。在27份有效的公眾意見當中，有兩份也是由申述人提交的。

土地供應專責小組(下稱「專責小組」)在進行廣泛公眾參與活動後，建議的多管齊下土地供應策略。政府在推展專責小組建議的 8 個值得優先研究和推行的土地供應選項之餘，亦同時會繼續落實多項現行土地供應措施，務求加大加快短中期的房屋土地供應。其中，政府會持續檢討各項土地用途，包括「綠化地帶」用地和空置的政府土地。

2.2 為應付迫切的需求，當局在荃灣新市鎮物色了 4 幅用地，以興建房屋及相關政府、機構及社區配套設施。這些用地包括兩幅位於油柑頭的「綠化地帶」用地(圖 H-2a 的項目 A 及 B)，以及一幅位於象山邨附近的用地(項目 C1)(圖 H-2b)和一幅位於國瑞路以南的空置學校用地(項目 D)(圖 H-2c)。前兩幅用地已改劃為「住宅(乙類)」支區，以發展私營房屋；後兩幅用地則已改劃為「住宅(甲類)」支區，以發展公營房屋。

2.3 相關政府部門已就項目 A 及 B 進行了多項技術評估，以評估有關項目對樹木、景觀、視覺、空氣流通及危險性等方面可能造成的影響，路政署亦已就相關的道路改善及擴闊建議進行可行性研究(即油柑頭可行性研究)²。至於項目 C1 及 D，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就兩幅擬議公營房屋用地分別進行工程可行性研究(即象山邨附近用地工程可行性研究以及前葵涌公立學校工程可行性研究)，當中包括技術評估，以評估有關項目對交通、渠務、排污、水務、岩土、環境、空氣流通、景觀和視覺等方面可能造成的影響。上述技術研究和評估結果顯示，在採取適當的緩解措施後，擬議房屋發展及相關的基建及設施並沒有無法克服的技術問題。預計擬議房屋發展項目合共可提供約 1 880 個私營房屋單位及 5 700 個公營房屋單位，以容納約 21 240 人。

重整項目 C1 附近的用途地帶界線(項目 C2 及 C3)

2.4 當局已藉此機會重整項目 C1 用地附近的土地用途界線，包括把位於項目 C1 用地東南面的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以及把位於項目 C1 用地

² 油柑頭可行性研究包括交通影響評估及生態影響評估(兩份評估均包括擬議油柑頭用地和擬議道路改善工程)；以及天然山坡危險評估、地質及土力影響評估、結構影響評估、樹木調查、排水影響評估、對現有及擬議公用設施的評估和環境影響評估。

東北面的一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制(圖 H-2b)。

就位於顯達路的擬議房屋發展提出的第 12A 條申請(項目 E)

2.5 2020 年 9 月 1 日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮一宗由安寧控股有限公司提交的第 12A 條申請(編號 Y/TW/13)。申請人建議把位於顯達路的顯達鄉村俱樂部用地由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為新的「住宅(乙類)」支區(項目 E)，以進行擬議私營房屋發展，提供約 458 個單位。申請人建議把新的土地用途地帶的最大總樓面面積訂為 49 300 平方米，以及把用地內的 3 個支區的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 197 米、203 米及 211 米，並建議沿有關用地東面和南面邊界劃設非建築用地。

2.6 小組委員會決定部分同意該宗第 12A 條申請，把申請地點由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為合適的「住宅(乙類)」支區，並降低擬議最高建築物高度，以回應對視覺影響的關注。相關的都會規劃小組委員會文件編號 Y/TW/13 載於附件 VII(a)³，上述會議的會議記錄載於附件 VII(b)。為落實小組委員會的決定，當局已把該用地改劃為「住宅(乙類)8」地帶，訂明其最大總樓面面積為 49 300 平方米，以及在該用地的東面和南面部分劃設非建築用地，同時把 3 個不同平台的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 194 米、200 米和 205 米(圖 H-2d)。

綜合發展區用地檢討(關於項目 F1 至 F9)

2.7 在 2017/2019 年度的綜合發展區用地檢討中，小組委員會於 2019 年 5 月 17 日同意應改劃 6 幅劃為「綜合發展區」地帶的已完成發展用地(即海之戀和位於其內的荃灣海水抽水站用地、全•城滙、柏傲灣，以及環宇海灣和位於其內的已規劃小學用地)(項目 F1 至 F6)(圖 H-2e 及 H-2f)，以及另外兩幅劃為「綜合發展區(2)」地帶的已完成發展用地(即尚翠苑及一塊屬現有橫窩仔街公園的狹長土地)(項目 F8 及 F9)(圖

³ 相關都會規劃小組委員會文件亦載於城規會網站，網址：
https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Agenda/654_mpc_agenda.html.

H-2g)的用途地帶，以反映這些用地發展完成後的狀況。此外，當局已藉此機會改劃一幅劃為「綜合發展區(7)」地帶的發展用地(即於 2020 年年初落成的荃灣 88／映日灣)的用途地帶(項目 **F7**)。有關用地已改劃為多個「住宅(甲類)」地帶支區、「政府、機構或社區」地帶或「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶，並訂明適當的發展限制(圖 **H-2g**)。

對分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的《註釋》作出的修訂

- 2.8 為了善用荃灣東工業區內的現有工業大廈，分區計劃大綱圖的「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶(圖 **H-1c**)《註釋》的「備註」已作出技術修訂，以納入有關現有建築物的加建、改動及／或修改作非住宅用途的新發展限制條款(請參閱載於附件 **II** 的修訂項目附表的項目 **II(b)**)⁴。

對分區計劃大綱圖作出的修訂

- 2.9 2021 年 2 月 5 日，小組委員會考慮《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》(下稱「分區計劃大綱核准圖」)的擬議修訂，並同意擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件已上載至城規會網頁(https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/665-mpc_1-21.pdf)，而上述小組委員會會議的會議記錄則載於附件 **VI**。《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34》於 2021 年 2 月 26 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

- 3.1 當局在處理有關項目 **E** 的第 12A 條申請的過程中，曾徵詢公

⁴ 所作修訂載述如下：

- (a) 第(3)段：任何新發展，~~或任何現有建築物的加建、改動及／或修改~~，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的整體最高地積比率超過 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率為 4.5 倍。附屬停車場須設於地庫。
- (b) 第(4)段：任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的地積比率超過現有建築物的地積比率。至於現有非住用建築物修改為住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物，其發展不得引致有關的最高地積比率及非住用地積比率超過上文第(3)段所述的限制。

眾及區內人士的意見。2020年9月1日，小組委員會考慮公眾及區內人士就該宗申請提出的意見。

3.2 規劃署在提交分區計劃大綱核准圖的擬議修訂給小組委員會考慮前，曾於2020年10月9日聯同土拓署、房屋署、運輸署及水務署就有關的擬議修訂諮詢荃灣區議會。荃灣區議會一致通過反對把擬議修訂提交給小組委員會考慮的動議，並促請規劃署全面回應荃灣區議員所提出的問題，包括但不限於樹木保護、交通容量及房屋比例，以及要求規劃署須再次諮詢荃灣區議會，方可把擬議修訂提交小組委員會考慮。荃灣區議會亦一致通過了另一項有關反對項目A和B的動議。所收到的詳細觀點及意見已摘錄於上述會議的會議記錄(載於**附件 V(a)**)，並已納入有關分區計劃大綱核准圖擬議修訂的都會規劃小組委員會文件第1/21號。發展局於2021年2月1日就荃灣區議會兩項通過的動議發出信函，向荃灣區議會解釋政府的立場，並回應他們的關注(**附件 V(b)**)。

3.3 2020年11月4日，上述政府部門再聯同路政署及地政總署諮詢荃灣鄉事委員會。荃灣鄉事委員會委員提出的主要關注，包括(i)項目A及B會對交通、空氣流通、噪音及空氣質素造成不良影響，並會引起結構安全問題；(ii)要求在項目D為鄉事委員會提供一個永久場地；(iii)與項目D有關的國瑞路的擬議道路擴闊工程應再向西面伸延；以及(iv)在特別節日期間，項目E會對交通造成不良影響。所收到的觀點及意見亦詳載於都會規劃小組委員會文件第1/21號。2021年2月26日，規劃署致函荃灣鄉事委員會委員，回應他們的關注，並邀請他們在分區計劃大綱草圖展示期內就修訂項目向城規會秘書提出書面意見(**附件 V(c)**)。規劃署亦於同日致函荃灣區議會，邀請他們就分區計劃大綱草圖提出意見。在法定展示期內，城規會收到兩份由荃灣鄉事委員會委員就修訂項目提交的申述。

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A及B的申述用地

4.1.1 項目A用地(約4.92公頃)為政府土地，坐落於高度介

乎主水平基準上約 60 米至 130 米(圖 H-2a、H-3a 及 H-4a)的斜坡之上。其西南鄰為油柑頭村，該處村屋的建築物高度限為 3 層。其西面較遠處是建築物高度限為兩層的油柑頭食水配水庫及濾水廠。該用地以南屯門公路對開一帶是建築物高度限為主水平基準上 140 米的高層住宅發展項目(例如麗城花園(第二期)及翠濤閣)。此外，該用地主要為植物茂生的土地，有一些殘破建築和臨時構築物。

- 4.1.2 項目 B 用地(約 0.84 公頃)同樣為政府土地，坐落於寶豐台的山坡之上，地盤水平介乎主水平基準上約 40 米至 70 米(圖 H-2a、H-3a 及 H-4b)。該用地四周皆是高層住宅發展項目，例如其東面分別是建築物高度限為主水平基準上 120 米及 140 米的灣景花園、翠濤閣及麗城花園(第二期)；其西南面和南面分別是建築物高度限為主水平基準上 110 米的翠景臺及壹號九龍山頂(第一期)。該用地主要為植物茂生的斜坡，沿着其北面界線建有人造擋土牆。

項目 A 及 B 的擬議私營房屋發展項目

- 4.1.3 項目 A 及 B 用地分別劃為「住宅(乙類)6」地帶及「住宅(乙類)7」地帶，以作擬議私營房屋發展。主要的發展參數如下，而擬議發展計劃載於繪圖 H-1a 及 H-1b：

	項目 A 用地	項目 B 用地
土地用途地帶	「住宅(乙類)6」地帶	「住宅(乙類)7」地帶
地盤總面積	約 4.92 公頃	約 0.84 公頃
地盤淨面積	約 2.43 公頃	約 0.73 公頃
總樓面面積	97 200 平方米 (按地盤淨面積計算， 相當於 4 倍地積比率)	29 200 平方米 (按地盤淨面積計算， 相當於 4 倍地積比率)
最高建築物高度	主水平基準上 180 米	主水平基準上 140 米
預計單位數目	1 390 個	490 個
預計人口	3 730 人	1 550 人
泊車設施	將會按照《香港規劃標準與準則》提供	

社會福利設施 ⁽⁵⁾	一間嚴重弱智人士宿舍(50 個宿位)暨日間護理單位(50 個名額)	一間弱智人士輔助宿舍(30 個宿位)
-----------------------	-----------------------------------	--------------------

- 4.1.4 為配合項目 A 及 B 用地的擬議私營房屋發展，寶豐路將會擴闊為一條標準的雙線雙程行車道(約闊 7.9 米至 12.6 米)，兩旁各設一條兩米闊的行人徑(繪圖 H-3a)。此外，當局亦會落實其他道路及行人徑改善工程(即沿寶豐路闢設新的交通燈控制路口，以及在青山公路－荃灣段與寶豐台之間的斜坡加設樓梯)，並會提升公共運輸服務。

項目 C1 至 C3 的申述用地

- 4.1.5 項目 C 用地位於荃灣新市鎮東部，象鼻山路及和宜合交匯處的南面(圖 H-2b、H-3b 及 H-4c)。該用地主要包括荃灣二號食水配水庫⁶，以及毗連的植物茂生的天然和人造斜坡(包括東面屬梨木樹邨接管令內的斜坡)，地盤水平大約介乎主水平基準上 99 米至 132 米。東面及西北面分別是兩個高層、高密度的公共屋邨(即建築物高度限為主水平基準上 170 米及 190 米的梨木樹邨，以及建築物高度限為主水平基準上 150 米的象山邨)。

- 4.1.6 用地西面及西南面較遠處分別是城門谷公園和城門谷運動場，其南面則是上葵涌村。三棟屋村位於西北面象鼻山路對面。該用地的西北面毗鄰連接和宜合交匯處的象山邨西路，而東南面毗鄰梨樹路(位處主水平基準上約 65 米，與東面較遠處的和宜合道相連)。

項目 C1 至 C3 的擬議公營房屋發展項目

- 4.1.7 項目 C1 用地劃為「住宅(甲類)20」地帶，以作擬議公營房屋發展。當局亦藉此機會調整周邊土地用途(即

⁵ 在「住宅(乙類)6」及「住宅(乙類)7」地帶內，擬用作政府規定的政府、機構或社區設施擬獲豁免計入總樓面面積，而這些設施亦已納入技術評估中。

⁶ 當局建議把荃灣二號食水配水庫遷往附近的策略性岩洞區第16號—孖指徑的岩洞(屬於葵涌分區計劃大綱圖的範圍)，以騰出土地作房屋發展。水務署已研究把荃灣二號食水配水庫遷往所述岩洞的可行性，而研究結果顯示上述搬遷在技術上可行。

劃為「休憩用地」地帶的項目 C2 及劃為「政府、機構或社區」地帶的項目 C3) 的界線。主要的發展參數如下，而擬議發展計劃載於繪圖 H-1c：

	項目 C1 用地
土地用途地帶	「住宅(甲類)20」
地盤總面積	約 6.42 公頃
地盤淨面積	約 3.2 公頃(不包括小學和內部道路的範圍，該等範圍或會在詳細設計階段有所變更)
最高地積比率	5.15 倍
最高建築物高度	主水平基準上 230 米
預計單位數目	約 4 000 個
預計人口	11 200 人
設施	— 一所設有 30 個課室的小學 — 一所設有 8 個課室的幼稚園 — 一個公共交通交匯處 — 社會福利設施⁷ — 保健設施 — 零售設施 — 康樂設施、鄰舍休憩用地及兒童遊樂區 將會按照《香港規劃標準與準則》提供
泊車設施	將會按照《香港規劃標準與準則》提供

4.1.8 用地的西面和東面會興建兩條車輛通道，以分別連接象山邨西路和梨樹路。另外，項目 C1 用地內會闢設一個公共交通交匯處，內有巴士、小巴和的士服務。

項目 D 的申述用地

4.1.9 項目 D 用地(約 1.41 公頃)涵蓋前葵涌公立學校和毗連的政府土地，地盤水平大約介乎主水平基準上 21 米至 26 米(圖 H-2c、H-3c 及圖 H-4d)。用地北面為國瑞路，南面為青山公路—葵涌段，西面為電訊盈科葵涌電話機房，東面為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。用地以北國瑞路的對面為「住宅(戊類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 120 米。其中一個地

⁷ 社會福利設施的供應有待有關政府部門在詳細設計階段確定。

段已依據第 16 條申請的核准計劃重建作私營房屋用途(即昇柏山)，其建築物高度為主水平基準上約 174 米。用地西面較遠處為「住宅(甲類)14」地帶，該處已有私營房屋發展(即縉庭山)，建築物高度限制為主水平基準上 210 米。

項目 D 的擬議公營房屋發展

4.1.10 項目 D 用地劃為「住宅(甲類)21」地帶，以作擬議的公營房屋發展。主要的發展參數如下，而擬議發展計劃載於繪圖 H-1 d：

	項目 D 用地
土地用途地帶	「住宅(甲類)21」
地盤總面積	約 1.41 公頃
地盤淨面積	約 1.32 公頃(或會在詳細設計階段有所變更)
最高地積比率	6.7 倍
最高建築物高度	主水平基準上 145 米
預計單位數目	約 1 700 個
預計人口	約 4 760 人
設施	— 一所設有 6 個課室的幼稚園 — 社會福利設施⁸ — 零售設施 — 康樂設施、鄰舍休憩用地及兒童遊樂區將會按照《香港規劃標準與準則》提供
泊車設施	將會按照《香港規劃標準與準則》提供

4.1.11 為配合擬議的公營房屋發展，國瑞路的其中一段路段(傅屋路至昌榮路)會由現時 7.3 米擴闊至 9.5 米，沿該路的南面會闢設 3 米寬的行人徑和 1.5 米寬的種植範圍。此外，為加強行人道網絡，方便居於國瑞路和附近的居民往返葵涌邨和青山公路以南的範圍，當局建議闢設一條橫跨青山公路的天橋(繪圖 H-3 b)。

⁸ 社會福利設施的供應有待有關政府部門在詳細設計階段確定。

項目 E 的申述用地

- 4.1.12 把項目 E 用地(地盤總面積約為 4 公頃，地盤淨面積約為 3 公頃)劃為「住宅(乙類)8」地帶，以作擬議的私營房屋發展(圖 H-2d、H-3d 及 H-4e)。該用地位於大帽山山腳，位處象鼻山路以北，現時為顯達鄉村俱樂部。該用地的西面是「政府、機構或社區」地帶羣，有多間宗教機構。緊鄰該用地的東南面及南面則是老圍的「鄉村式發展」地帶。南面較遠處象鼻山路對面建有兩個高層公共屋邨(即象山邨及石圍角邨)。
- 4.1.13 根據第 12A 條的擬議發展計劃，擬議的私營房屋發展項目涉及 458 個單位，計劃人口約為 1 280 人(繪圖 H-1e)。為配合發展，申請人會斥資為顯達路、老圍路及荃錦交匯處進行道路擴闊工程及路口改善工程(繪圖 H-3c)。此外，申請人會落實交通管理計劃⁹，以緩解在清明節及重陽節期間對老圍路造成的交通影響。

項目 F1 至 F9 的申述用地

- 4.1.14 項目 F1 至 F9 用地涉及把多個「綜合發展區」地帶改劃為合適的土地用途地帶，以反映該等用地的發展狀況，並加入適當的發展限制；有關改劃已顧及每項發展的具體情況(圖 H-2e 至 H-2g 及 H-4f 至 H-4h)。這些用地包括以下的現有／已規劃的發展：
- (a) 項目 F1 用地(劃為「住宅(甲類)15」地帶)位於香港鐵路(下稱「港鐵」)荃灣西站五區(灣畔部分)，現為「海之戀」的住宅發展項目。
 - (b) 項目 F2 用地(劃為「政府、機構或社區」地帶)緊鄰「海之戀」的西北面，現有一所兩層高的荃灣海水抽水站。

⁹ 申請人建議落實交通管理計劃，在清明節及重陽節正日、緊接這兩個節日的前一個周末及後一個周末，只容許(i)為擬議發展項目提供服務的穿梭巴士；(ii)的士及其他准許的公共交通工具；以及(iii)緊急車輛進出有關用地。

- (c) 項目 F3 用地(劃為「住宅(甲類)16」地帶)位於港鐵荃灣西站五區(城畔部分)，現為「全•城滙」的住宅發展項目。
- (d) 項目 F4 用地(劃為「住宅(甲類)17」地帶)位於港鐵荃灣西站六區，現為「柏傲灣」的住宅發展項目。荃灣體育館位處該用地的北面部分。
- (e) 項目 F5 用地(劃為「住宅(甲類)18」地帶)位於港鐵荃灣西站七區，現為「環宇海灣」的住宅發展項目。
- (f) 項目 F6 用地(劃為「政府、機構或社區」地帶)緊鄰「環宇海灣」的東南面，已計劃用作興建一間設有 30 個課室的小學。
- (g) 項目 F7 用地(劃為「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶)位於馬頭霸道及楊屋道交界處，現為「荃灣 88」及「映日灣」的商業暨住宅發展項目。
- (h) 項目 F8 用地(劃為「住宅(甲類)19」地帶)位於沙咀道東端，現為「尚翠苑」的資助出售房屋發展項目。
- (i) 項目 F9 用地(劃為「休憩用地」地帶)是一幅緊鄰「尚翠苑」西面的狹長土地，屬橫窩仔街公園的一部分。把該用地改劃為「休憩用地」地帶，旨在反映橫窩仔街公園的撥地界線。

與分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶《註釋》的修訂有關的申述用地

4.1.15 「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶¹⁰(涉及總面積約 3.6 公頃)位於荃灣東工業區北部(圖 H-1c 及 H-2g)。該處由首份荃灣法定圖則生效以來一直劃

¹⁰ 「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶目前涉及約20幢工業大廈(屬單一業權或共有業權)。

為「工業」地帶。《2009 年全港工業用地分區研究》(下稱「2009 年分區研究」)建議把該處(包括當中的「綜合發展區(2)」地帶)改劃作綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地，以便加快重整荃灣東部的土地用途和改善環境。其後，當局於 2010 年 12 月把有關用地由「工業」地帶分別改劃為「綜合發展區(2)」至「綜合發展區(6)」地帶，並把最高地積比率限為 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率訂為 4.5 倍。繼 2010 年改劃後，「綜合發展區(2)」地帶的用地已重建為資助出售房屋(即尚翠苑)，並在現時這份分區計劃大綱草圖上由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(甲類)19」地帶(即項目 F8)，以反映發展後的狀況。此外，小組委員會於 2005 年 1 月 16 日在有附帶條件的情況下核准「綜合發展區(3)」地帶用地的總綱發展藍圖。

- 4.1.16 雖然保留該處作綜合發展的規劃意向維持不變，但由於分區計劃大綱核准圖施加了地積比率限制，以致未能在現有建築物的整段使用期內把建築物局部／整幢改裝作非住宅用途。在進行 2017/2019 年度綜合發展區用地檢討期間，小組委員會於 2019 年 5 月 17 日同意，應考慮適當修訂有關地帶的《註釋》，以便在盡用現有的工業大廈方面提供靈活性。就此，當局已修訂現有分區計劃大綱草圖「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶《註釋》的「備註」(詳情載於上文第 2.8 段)。在 2019/2021 年度綜合發展區用地檢討進行期間，小組委員會於 2021 年 5 月 28 日同意應給予更多時間觀察「綜合發展區」的發展進度。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉的土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 F1、F3 至 F5、F8、C1 及 D 的「住宅(甲類)15」至「住宅(甲類)21」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 3 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 A、B 及 E 的「住宅(乙類)6」至「住宅(乙類)8」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。
- (c) 項目 F7 的「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶的規劃意向，主要作高密度商業及住宅發展，並提供公眾休憩用地和其他配套設施。
- (d) 項目 C3、F2 及 F6 的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (e) 項目 C2 及 F9 的「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在 93 份有效的申述中，有一份支持的申述就分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶《註譯》的「備註」提供意見／建議；89 份屬反對的申述，主要反對項目 A 及／或 B；一份表示反對項目 A 至 E 的申述，就項目 F1 及 F3 至 F8 提供意見。另有兩份申述就改劃用途地帶提供一般意見。
- 5.1.2 在 90 份表示反對的申述中，兩份由個別人士提交的申述(R82 及 R83)與全部修訂項目有關，理由是修訂項目會對交通造成負面影響。在其餘 88 份表示反對的申述中，83 份(R2 至 R81 及 R87 至 R89)由兩個環保團體、一個關注團體、兩名村代表和 78 名個別人士提交，只與項目 A 及／或 B 有關；3 份(R1、R85 及 R86)由一個環保團體和兩名個別人士提交，與項目 A 及／或 B 及其他修訂項目有關；一份(R90)只與項目 D 有關；一份(R84)由一名個別人士提交，與項目 A

至 E 有關，並就項目 F1 及 F3 至 F8 提供意見。

5.1.3 申述提出的主要理由和建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應載於附件 IV，並撮述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示反對的申述(90 份)－主要理由、建議和回應

與項目 A 及 B 位於油柑頭村附近和寶豐台的擬議私營房屋發展有關的申述

5.2.1 有 89 份表示反對的申述(**R1 至 R89**)與項目 A 及／或 B 的兩個擬議私營房屋發展項目有關，其中 **R7 至 R52** 大致以一份格式相同的樣本提出。表示反對的申述所持的主要理由和建議(如有的話)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應撮述於下文第 5.2.2 至 5.2.11 段。

5.2.2 增加房屋土地供應

主要理由		申述編號
(1)	項目 A 及 B 用地與現有新市鎮相距甚遠，因而不符合「綠化地帶」檢討的準則。當局應考慮其他土地供應選項(例如棕地及閒置用地)。	R2
(2)	項目 A 用地位於斜坡上。如要在斜坡上進行發展，便需要移除大量植物，並進行地盤平整工程及提供相關基礎設施。擬議發展僅提供 1 390 個單位，缺乏效益。	R86
(3)	香港不乏私營房屋，當局應提供更多公營房屋。	R84
(4)	附近的住宅發展項目仍有空置單位，因此無須改劃「綠化地帶」用地作住宅用途。	R66

回應	
(a)	關於上文(1)及(2)： 政府一直採取多管齊下的方針，以土地供應專責小組建議的 8 個優先土地供應選項為基礎，循序漸進增加土地供應，包括在短中期內發展棕地，以及在中長期落實各個新發展區和維多利亞港以外的填海工程。 為加快短至中期的房屋土地供應，政府已就「綠化地帶」以及一些空置、以短期租約方式批租或作不同短期用途或政府用途的政府土地進行檢討。其中，「綠化地帶」檢討自 2012 年起分兩個階段進行。於第一階段的「綠化地帶」檢討，規劃署主要檢視及檢討一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，而第二階段則審視一些有植被但緩衝作用或保育價值相對較低，並毗鄰現有運輸及基礎設施的「綠化地帶」用地。 第二階段的「綠化地帶」檢討工作物色到兩幅位於油柑頭村附近及寶豐台的「綠化地帶」用地(分別是項目 A 及 B)，適合作興建私營房屋之用。該兩幅用地位於荃灣新市鎮西面邊陲，可從寶豐路通往青山公路—荃灣段與海安路(圖 H-2a)。該兩幅用地雖有植被，但緩衝作用／保育價值相對較低。 油柑頭可行性研究及技術評估(見上文第 2.3 段)確認，擬議的私營房屋發展項目、擬議的發展密度及建築物高度在技術上可行，不會造成無法克服的技術問題。
(b)	關於上文(3)及(4)： 雖然政府已加快公營房屋土地供應，但亦有需要持續供應房屋用地，以滿足市民對私營房屋的需求，從而維持私營住宅物業市場的穩健發展。另請參閱上文回應(a)。 當局建議把項目 C1 及 D 用地用作發展公營房屋，以滿足部分需求。

5.2.3 發展密度

主要理由		申述編號
(1)	兩幅用地的擬議發展密度過高，而且與四周環境不相協調。	R2
建議		申述編號
(2)	項目 A 用地應用作低密度住宅發展，以減輕荃灣新市鎮西部地區的負荷。	R55、R56、 R76、R79、 R88、R89
回應		
(a)	關於上文(1)及(2)： 項目 A 及 B 用地所在的荃灣新市鎮西部近青山公路—荃灣段一帶主要作高至中等密度住宅發展，包括位於青山公路—荃灣段兩旁屬「住宅(甲類)」地帶的麗城花園(第一至三期)，住用地積比率介乎 7.7 至 9.5 倍，以及屬「住宅(乙類)」地帶的翠濤閣，住用地積比率為 3.3 倍(圖 H-2a)。 項目 A 及 B 用地的擬議地積比率，是根據《香港規劃標準與準則》第二章就主要市區(包括荃灣新市鎮)內發展密度第 3 區所訂的 3.6 倍地積比率，以及 2015 年《施政報告》中有關適度增加發展密度以確保地盡其用的政策指令而訂定的。考慮到鄰近發展現有的發展密度及油柑頭可行性研究和其他技術評估所得結果，把兩幅用地的地積比率訂為 4 倍(根據地盤淨面積計算)實屬恰當。基於上述考慮，兩幅用地的擬議發展密度與鄰近的發展並非不相協調。 油柑頭可行性研究和技術評估已確定，擬在項目 A 及 B 用地進行的發展預計不會在技術方面(包括交通和環境方面)造成無法克服的影響。	

5.2.4 視覺方面

主要理由		申述編號
(1)	項目 A 及 B 用地的擬議建築物高度限制(即分別為主水平基準上 180 米及主水平基準上 140 米)會影響現有山脊線，亦會對周邊地區造成屏風效應。	R1
(2)	項目 B 用地的擬議建築物高度限制比翠濤閣所訂的相關限制為高，會對翠濤閣及油柑頭村帶來負面的視覺影響。	R7 至 R30、 R34、R36、 R38、R39、 R47、R64、 R87、R89
回應		
(a)	關於上文(1)及(2)： 沿青山公路一荃灣段的現有住宅發展項目主要分為兩個高度級別，即建築物高度限制為主水平基準上 120 米及 140 米，該區的建築物高度朝海濱方向層層遞減，大致形成梯級式建築物高度輪廓。項目 B 用地的擬議建築物高度限為主水平基準上 140 米，與翠濤閣和麗城花園(第二期)(繪圖 H-2a)屬同一高度級別。在屯門公路以北的項目 A 用地位於遠離海濱約 400 米的地方，位於高度比項目 B 用地高出 20 至 60 米的工地平台上，把項目 A 用地的建築物高度限為主水平基準上 180 米實屬恰當(繪圖 H-2b)。 根據由規劃署進行的視覺評估，擬議發展無可避免會令一些具視覺調劑作用的天際線、青蔥的背景、山脊線和海港消失，因而造成一些視覺影響。考慮到要維持四周的環境及現有的梯級式建築物高度輪廓，擬在該兩幅用地進行的發展大致上會與周邊環境相融合，並可作為城市景觀的一部分而且不會對周邊地區的視覺造成重大的負面影響。從城市設計角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展沒有負面意見。 鑑於項目 A 用地面積較大，而且呈狹長型，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明，在有關用地的賣地條件中須加入規定，要求項目倡議人於詳細設計階段提交擬議發展的總	

	綱發展藍圖，確保項目可提供建築物間距，以保持景觀開揚和避免出現過長而密不透風的外牆。
--	--

5.2.5 生態、景觀及樹木方面

主要理由		申述編號
(1)	項目 A 及 B 用地並非零散的生境，而是與毗鄰的生境緊密相連。有關改劃建議會令用地失去「綠化地帶」的功能，立下不良先例。	R2
(2)	為配合項目 A 用地的發展而建議進行的道路工程，其位置與大欖郊野公園只相距 75 米。由於有關工程位置十分接近大欖郊野公園，工程是否不會造成無法克服的影響，實在令人存疑。該用地是整個「綠化地帶」無可代替的一部分，可保護郊野公園的天然環境免被城市發展擴散所破壞。	R86
(3)	該兩幅用地均草木茂生，有多棵樹齡達 30 至 50 年的樹木。擬議發展將須砍伐過千樹木，致使區內的林地生境變得零碎分散。	R1
(4)	擬議發展低估了有關用地的生態價值，亦漠視了赤麂這種本港受保護野生動物的生命。	R1、R85
(5)	有關用地及附近一帶草木茂生，長滿健康的老樹。政府應就有關用地進行詳細的樹木評估。	R51、R52、R60
建議		申述編號
(6)	項目 A 及／或 B 用地應保留為「綠化地帶」。	R17、R86
回應		
(a)	關於上文(1)和(6)：	

	根據詳載於上文第 5.2.2 段(a)項的回應，為建立土地儲備以配合房屋及其他發展需要，政府自 2012 年以來一直持續進行「綠化地帶」檢討，從而物色緩衝作用較小或保育價值較低的合適用地，應付香港的發展需要。透過「綠化地帶」檢討，當局物色到項目 A 及 B 用地，並已進行相關的可行性研究和技術評估，以確定這兩幅用地適合用作發展，而且不會帶來無法克服的技術問題及不可接受的環境和生態影響。為照顧社會上不同界別人士的需要，當局已充分考慮如何在保育與發展之間取得平衡。
(b)	關於上文(2)： 擬議發展及相關道路工程的位置遠離大欖郊野公園。項目 A 用地與郊野公園相距至少約 86 米(圖 H-2a)，而項目 A 用地與郊野公園之間的地方大部分保留為「綠化地帶」，以作為緩衝區，只有一小部分劃作「政府、機構或社區」地帶(目前為油柑頭食水配水庫及濾水廠用地內一個植物茂生的斜坡)。項目 A 用地北面引水道的另一邊是川龍及下花山分區計劃大綱圖上一幅廣大的「綠化地帶」(圖 H-1a)。雖然有關用地位於該「綠化地帶」範圍的南面邊陲，但「綠化地帶」整體範圍的完整性將得以保留。 油柑頭可行性研究的生態影響評估的研究範圍涵蓋由寶豐路的界線起計 500 米的地方(包括項目 A 和 B 用地)。該評估已考慮有關用地與郊野公園的生態聯繫，並確認有關發展不會造成無法克服的生態問題，以及無須在有關用地採取緩解措施。漁農自然護理署對上述研究所指沒有反對。
(c)	關於上文(3)及(5)： 根據地政總署進行的樹木調查，雖然項目 A 用地大約 1 280 棵現有樹木和項目 B 用地大約 335 棵現有樹木會受擬議發展影響，但受影響的樹木屬於常見或外來品種，而且該兩幅用地均沒有發現稀有／受保護／瀕危植物品種或古樹名木的記錄。建議盡量保留項目 A 用地內的 4 棵樹木胸徑超過一米、樹木形態和健康狀況良好的樹木。 根據規劃署進行的景觀評估，雖然兩幅用地的擬議發展無可避免會移除半天然的林地，但在採取緩解措施後(即沿用

	地邊界採取適當和足夠的美化環境措施，以及選種合適的本地植物以改善植被多樣性和本地生態)，對景觀造成的整體剩餘影響可以接受。此外，當局會在兩幅用地日後的賣地條件中加入提交樹木保育和移除建議的規定，以符合保護樹木條款。日後發展商須遵照發展局工務技術通告第 4/2020 號及地政處作業備考第 2/2020 號對於私營發展項目的要求。 整體而言，預計擬議發展不會對樹木或生態造成重大影響。漁護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這方面沒有負面意見。
(d)	關於上文(4)： 根據生態影響評估，研究範圍內並沒有發現申述人提及的赤麕的記錄。漁護署表示，赤麕不僅在項目 A 和 B 用地出沒，牠們廣泛分布在香港不同地區，在整個大欖郊野公園的不同生境均可找到牠們的蹤影，因此對此物種所造成的間接影響不大。

5.2.6 交通及運輸

主要理由		申述編號
(1)	麗城花園一帶的道路網絡已經飽和，擬議發展項目會令交通擠塞的情況進一步惡化。青山公路－荃灣段和海安路因各種原因(即違例泊車、校巴在路旁停泊及上落客，以及海興路迴旋處附近兩座工業大廈的上落貨活動)，沒有剩餘容車量應付擬議發展項目所帶來的額外交通。擬議發展會對該區的交通造成負面影響。 政府應透過(i)擴闊青山公路－荃灣段的迴旋處以作雙線行車；(ii)擴闊麗城花園一帶的現有道路／調整有關道路的方向；及／或(iii)增加專營巴士的服務班次和泊車位的數目，妥善處理上述的交通問題。	R4 至 R52、 R55、R56、 R58 至 R60、 R64 至 R74、 R76 至 R83、 R87 至 R89 R55、R56、 R68、R79、 R88、R89

(2)	寶豐路是一條陡峭多彎的鄉村道路，不宜用作擬議發展的通道。 應闢設一條支路直接連接寶豐路與屯門公路，以紓緩交通擠塞的情況。	R5、R73 R55、R56、R79、R88、R89
(3)	公共交通服務不足。人口增長及／或增加服務班次可能會令道路交通情況惡化。 應闢設新的港鐵站，以紓緩交通擠塞的情況。	R7 至 R43、R46 至 R48、R50、R76 至 R78 R25、R48、R53 至 R56、R68、R79、R88、R89

回應

(a)	關於上文(1)： 根據油柑頭可行性研究的交通影響評估中有關主要連接路和路口的容車量評估，擬議發展所產生的車流只有小部分會使用青山公路－荃灣段及柴灣角的迴旋處前往荃灣港鐵站或沙田方向。擬議發展所產生的大部分車流會使用海安路經麗順路前往九龍及其他地區。考慮到上述的車流分布模式，在早上和下午的繁忙時間，所有主要連接路和路口均可應付擬議發展預計所帶來的車流。擬議發展在施工和運作階段所帶來的交通影響可以接受。預計擬議發展不會造成無法克服的交通影響。 為了配合現有和已計劃進行的發展項目預計會產生的公共交通服務需求，上述的交通影響評估建議增加現有專線小巴路線 96A 號(來往荃灣港鐵站至油柑頭村，途經寶豐路)的服務班次。運輸署亦會在適當時候檢討和落實公共交通服務，以配合擬議發展項目的入伙時間，以及相關地區的公共交通服務需求。此外，當局會考慮由將來的發展商提供穿梭巴士服務，以配合項目 A 和 B 用地的擬議發展。至於有關提供更多泊車位這一方面，所有在該區進行的新發展，均需按照《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位。
-----	---

	運輸署已審視該區的交通問題，並建議在麗城花園附近的青山公路－荃灣段進行一連串道路改善工程，包括在特定路段闢設上落客貨車位和進行道路擴闊工程。有關工程將在 2021 年年底起分階段進行，預計最早在 2025 年或之前完工。與此同時，警務處會繼續監察交通狀況，在必要時進行交通管制和執法行動。
(b)	關於上文(2)： 上述的交通影響評估顯示，為配合擬議發展而把現有的寶豐路擴闊成一條標準的雙線雙程行車道，並在兩旁闢設行人徑，在技術上是可行的。當局會在將來的賣地條件中加入有關擴闊工程的適當規定。由於有地盤限制，當局建議實行適當的交通管理安排，限制車輛的長度／重量，以進一步加強寶豐路的道路安全。 如上文回應(a)所述，有關的交通影響評估已證明只要沿寶豐路進行道路改善工程，兩項擬議發展不會對青山公路－荃灣段的交通狀況造成不良影響。因此，運輸署認為沒有必要闢設一條新的支路連接寶豐路與屯門公路。
(c)	關於上文(3)： 如上文回應(a)所述，運輸署會根據日後的道路交通情況，適當地檢討和落實公共交通服務。 就興建新的港鐵站一事，路政署已在 2020 年 12 月展開「跨越 2030 年的鐵路策略性研究」。該研究會探討香港鐵路基建的布局，以確保大型運輸基建的規劃能配合香港整體長遠的發展需要。在現階段就興建新的港鐵站作出建議，實屬過早。

5.2.7 環境方面

主要理由		申述編號
(1)	項目 A 和 B 用地的擬議發展會對附近的發展項目造成不良的空氣流通及噪音影響。擬議發展本身亦會有嚴重的空氣及噪音污染問題。	R1、R4 至 R6、R78、R85

回應	
(a)	關於上文(1)： 根據定量空氣流通評估，與基線狀況相比，在全年及夏季盛行風環境下，預期項目 A 及 B 用地的擬議發展會對行人及風環境造成輕微的負面影響。如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，建議日後的發展項目採納《可持續建築設計指引》及《香港規劃標準與準則》所載的設計原則，包括盡量提高建築物的通透度、把建築物後移，以及按照盛行風的方向劃設建築物間距。透過實施上述設計原則及緩解措施，預期不會對項目 A 及 B 用地周圍的行人風環境造成不良的空氣流通影響。基於上述考慮，從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展項目沒有負面意見。 至於噪音影響方面，儘管環保署對擬議發展項目沒有負面意見，但當局會加入適當的賣地條件，規定日後的發展商須提交噪音影響評估，以確定需要就擬議發展項目實施的噪音緩減措施，以符合相關環境規例。日後的發展亦須遵守相關技術指引，以盡量減少於施工期間建造工程所造成的噪音影響。 如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，由於有關發展接近屯門公路，日後的發展商須按照《香港規劃標準與準則》的規定提供緩衝距離，以紓緩屯門公路的交通可能造成的空氣質素影響。當局亦會把此項規定適當地納入日後的賣地條件。

5.2.8 基礎設施及土力方面

主要理由		申述編號
(1)	擬議發展可能會影響附近村屋的結構安全及毗鄰斜坡的穩定性，對附近居民造成安全隱憂。	R4、R5、R57
回應		
(a)	關於上文(1)：	

	鑑於項目 A 用地十分接近北面的天然山坡，當局會在日後的賣地條件中加入要求提交天然山坡危險評估的規定。 土拓署表示，按照契約的規定，倘人造斜坡／擋土牆的穩定性會影響擬議發展或受擬議發展影響，便須進行勘察。如發現有需要，日後的發展商須按指定的斜坡安全標準進行鞏固。關於附近發展項目的結構安全，日後的發展商須根據屋宇署的《認可人士及註冊結構工程師作業備考 APP-107》，提供防護和預防措施，以減低對鄰近建築物的不良影響和對公眾的滋擾。
--	---

5.2.9 提供政府、機構及社區設施、康樂設施和其他配套設施

主要理由		申述編號
(1)	當區的社區配套設施不足。擬在項目 A 及 B 用地闢設的社會福利設施(即嚴重弱智人士宿舍暨展能中心，以及弱智人士輔助宿舍)未能滿足區內居民的普遍需要。	R7 至 R45、 R48、R50
(2)	麗城花園一帶欠缺兒童遊樂設施。當局應藉此機會重新規劃海安路旁邊的公共空間，在該處提供康體設施，以應付社區的需要。 當局應提供更多元化的康樂設施，以滿足未來人口的需要。	R7 至 R35、 R37、R40 至 R45、R47、 R50、R67 R55、R56、 R79、R88、 R89
(3)	荃灣區的小學及中學數目不足以應付當區的需求，第一派位組別(下稱「第一組別」)中學尤甚。城規會及教育局應考慮重整校網。	R53、R80、 R81
(4)	擬議發展會令更多居民遷入該區，需要有更多的商店、服務行業和食肆。	R7 至 R33、 R36 至 R46、 R48、R50 至 R52、R60、 R63、R66、 R71、R72、 R74、R76、

		R78
回應		
(a)	關於上文(1)： 根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有和已計劃提供的政府、機構及社區設施大致上足以應付荃灣規劃區內整體規劃人口(修訂項目亦計算在內)的相關需求，但中學(將從地區層面着手處理)、醫院床位(將從醫院聯網層面着手處理)、長者社區照顧服務設施及幼兒中心(附件 VIII)則供不應求。當局在應用有關標準時，須考慮設施的分布情況、不同地區的供應情況、因人口增長和人口變化而產生的服務需求，以及各類福利設施的供應情況。《香港規劃標準與準則》有關社區照顧服務及幼兒中心設施的規定，屬長遠的目標，至於實際的供應數目有待社會福利署(下稱「社署」)在規劃與發展階段作出考慮。當局已藉此機會在項目 A、B、C1 及 D 用地內的擬議私營及公營房屋發展項目內闢設社會福利設施，包括長者及幼兒照顧設施。規劃署與社署亦會緊密合作，以確保荃灣公營及私營新發展或重建計劃可增設更多社區設施。 關於項目 A 及 B 內所提供的康復服務，社署表示會為殘疾人士提供各類康復服務，旨在協助殘疾人士盡量發展本身的體能、智能及適應社羣生活的能力，並鼓勵他們融入社區，使其得以全面投入社會。這些服務包括為不能獨立生活或無法由家人給予充分照顧的殘疾人士提供住宿照顧服務；為殘疾人士提供所需的訓練和支援，增強他們獨立生活的能力，讓他們能繼續在家中生活，以及增強他們的工作能力，讓他們得以轉往輔助就業／在公開市場就業。	
(b)	關於上文(2)： 位於海安路旁的荃灣西約體育館和海安路遊樂場設有多項體育及康樂設施。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)會按需要檢討荃灣整體的體育及康樂設施供應，並會在日後進行改善及翻新時，就設計(包括設施的供應)徵詢相關持份者的意見。	
(c)	關於上文(3)：	

	根據《香港規劃標準與準則》，現有和已計劃提供的小學有剩餘供應，足以應付荃灣規劃區整體規劃人口(修訂項目亦計算在內)的需求(附件 VIII)。關於中學的供應，正如上文回應(a)所解釋，尚欠的 21 個課室可透過毗連地區的供應予以解決。至於第一組別中學不足的關注以及重組校網的意見，有關事宜並非城規會的負責範圍。
(d)	關於上文(4)： 雖然商店及服務行業和食肆的供應是由市場主導，但在青山公路－荃灣段一帶，有些鄰近的發展項目(劃為「住宅(甲類)」地帶或其支區，例如麗城花園購物中心)現時設有雜貨及日用品店和食肆，可滿足荃灣西新市鎮地區現有人口和已規劃人口的日常需要。荃灣市中心亦設有大型購物中心和娛樂設施(例如海之戀商場、如心廣場商場和荃灣廣場)。

5.2.10 補償及安置安排

主要理由		申述編號
(1)	擬議發展會影響漢民上村 ¹¹ 。現時居民要求繼續在村內居住。	R6
(2)	政府應在發展項目 A 及／或 B 用地之前，妥善補償／安置受影響的居民。	R55、R56、 R79、R89
回應		
(a)	關於上文(1)及(2)： 項目 A 用地是一幅長滿植物的政府土地，有一些臨時構築物(大部分位於其西面和北面邊界)(請參閱圖 H-3a 的航攝照片)。地政總署表示，申述人提及的「漢民上村」並不是原居民鄉村。截至 2021 年 8 月 30 日，清拆計劃所涉及的已登記住戶有 37 戶和 64 人(只涉及項目 A 用地)。有關清拆、補償和安置受影響構築物和佔用人等事宜並不屬於分	

¹¹ 當局沒有關於「漢民上村」的位置／邊界的正式記錄。根據申述，漢民上村可能是項目 A 涵蓋的範圍。

	區計劃大綱圖的範圍，政府會按既定程序另行處理。
--	-------------------------

5.2.11 地區諮詢

主要理由		申述編號
(1)	當局應以更透明的方式向公眾提供擬議修訂項目的資料，並應在向城規會提交修訂前先進行公眾諮詢。	R76
回應		
(a)	關於上文(1)： 當局已遵照既定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。正如上文第 3.1 至 3.3 段所述，規劃署已聯同其他政府部門在徵詢荃灣區議會和荃灣鄉事委員會對於分區計劃大綱圖的擬議修訂的意見後，才把分區計劃大綱核准圖的擬議修訂提交小組委員會考慮。規劃署向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂時，也一併把所收到的意見轉告委員。在提交擬議修訂供小組委員會考慮前，發展局和規劃署已分別向荃灣區議會和荃灣鄉事委員會作出回應(附件 V(b)及 V(c))。 當局已根據條例公布載有擬議修訂的分區計劃大綱草圖，為期兩個月。修訂項目的詳情，包括相關的都會規劃小組委員會文件和技術評估，已上載於城規會的網站，供公眾查閱。公眾可就擬議修訂向城規會提交申述。在城規會根據條例展示所收到的申述期間，公眾可在三個星期內就申述提出意見。所有有效的申述人和提意見人已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見。	

與項目 C1 至 C3 及 D 位於象山邨附近及前葵涌公立學校的擬議公營房屋發展有關的申述

5.2.12 有 6 份表示反對項目 C1 至 C3 的申述(R1 及 R82 至 R86)，以及 6 份表示反對項目 D 的申述(R1、R82 至 R85 及 R90)。表示反對的申述所持的主要理由和建議(如有的話)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部

門後的回應撮述於下文第 5.2.13 至 5.2.17 段。

5.2.13 生態、景觀和樹木方面

主要理由		申述編號
(1)	項目 C 用地的次生樹林存在悠久。擬議發展需要砍伐大量樹木。補種樹木亦無法令天然林地重現。	R1、R84、R85
(2)	項目 C1 用地的擬議發展低估了該區的生態價值。日後住宅所產生的噪音和燈光會對該區的動植物造成負面影響。	R84
(3)	應先重建毗鄰的象山邨和梨木樹邨，以便調整項目 C 用地的發展規模，盡量減少需要砍伐的樹木數目。	R1
回應		
(a)	關於上文(1)及(2)： 當局在 2018 年 8 至 11 月進行了實地生態調查，為期 4 個月，涵蓋該年的雨季和旱季。評估範圍包括離發展項目界線 500 米範圍內的所有陸地。 象山邨毗鄰用地工程可行性研究的初步景觀及視覺影響評估顯示，在有關用地和斜坡工程範圍內發現的樹木總數估計約有 860 棵，但無發現已登記或有潛質上榜的古樹名木。除了 7 棵土沉香樹外，大部分具保育價值的植物都是生長在發展項目範圍的界線以外，建議為 6 棵受影響的矮小土沉香樹進行移植。由於餘下的一棵土沉香樹健康和形態欠佳，估計移植後的存活率不高，因此建議將之砍掉。關於補償種植和栽種新樹，建議種植約 610 棵新樹，包括在公營房屋用地種植 210 棵新樹，以及沿路旁和經改動的斜坡種植 400 棵樹木以作補償。根據工程可行性研究，建議在補償林地區種植受影響林地區域內的原生植物物種。 至於動物物種方面，在評估範圍(但在發展項目的範圍外)發現一些具保育價值的動物物種。象山邨毗鄰用地工程可行性研究建議，日後在擬議公營房屋用地周邊築建的人造	

	斜坡或護土構築物在地理上可作為緩衝區，把人類活動頻繁的區域分隔開，待進行園景美化後，將可進一步加強屏障效果。 總而言之，象山邨毗鄰用地工程可行性研究顯示，預計大部分已確定的生態影響可盡量降至介乎「中度至輕微」至「微不足道」的偏低水平。從自然保育角度而言，漁護署對項目 C 用地的擬議發展沒有反對。
(b)	關於上文(3)： 房屋署表示，房屋委員會(下稱「房委會」)在決定是否重建公共租住屋邨(例如象山邨和梨木樹邨)時，一向都是根據其「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」下的 4 個基本原則，按實際情況作出審慎考慮。 一般而言，重建公共租住屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但依靠重建提供額外單位，往往需時甚久，而短期可供編配的公屋單位數量亦會減少，原因是需要動用大量新的公屋單位，用作安置受重建影響的公屋居民。有關安排將無可避免地延長有迫切住屋需要而正等待上樓家庭的輪候時間。因此，重建公共租住屋邨只可在增加公屋供應方面發揮輔助作用。 事實上，該項擬議公營房屋發展項目所涉範圍已按照初步環境評審的建議予以縮減約 1.2 公頃，以避免失去重要的林地生境。關於補償種植，請參閱上文回應(a)。

5.2.14 環境方面

主要理由		申述編號
(1)	項目 C 用地的擬議發展項目將採用減音窗／固定窗以緩減交通噪音，但有關設施不能為日後居民提供具良好通風的室內環境。	R84
回應		
(a)	關於上文(1)：	

	房屋署表示，假如有關公營房屋發展項目及／或非住用大樓內的設施採用減音窗、固定窗及／或隔音裝置和機械通風系統作為噪音緩解措施，有關措施(例如在空氣每小時換氣量方面)符合現行條例及規例。
--	---

5.2.15 交通及運輸

主要理由		申述編號
(1)	關於項目 D 用地，擴闊國瑞路的建議無法解決因附近貨倉的上落貨活動而引起的交通擠塞問題，昌榮路迴旋處的交通亦會受到影響。	R1、R85
回應		
(a)	關於上文(1)： 根據葵涌公立學校工程可行性研究的交通及運輸影響評估，從交通的角度而言，擬議發展不會對鄰近的國瑞路造成無法克服的問題。當局會把一段國瑞路由現時的 7.3 米擴闊至 9 米，並把毗鄰該用地的路段擴闊至 9.5 米，目標是希望即使有車輛在該路段停泊，仍有足夠位置供兩輛重型車輛雙程行駛。預料在落實上述道路擴闊工程後，擬議發展不會對鄰近的交通網絡(包括申述人所述的昌榮路)造成無法克服的問題。 關於申述人提及目前在該處的上落貨活動，這些活動應盡可能在所涉建築物／貨倉內進行。當局已通知和要求警務處進行／加強巡邏和執法，以阻止在建築物／貨倉的臨街面進行非法路旁活動。此外，運輸署將密切監察國瑞路的交通狀況。	

5.2.16 視覺及空氣流通方面

主要理由		申述編號
(1)	關於項目 C1 用地，擬議發展在視覺上與周	R86

	邊發展不相協調。	
(2)	關於項目 D 用地，該用地東北面新豐中心西面界線一塊闊 20 米的狹長土地已劃為非建築用地。擬議發展主水平基準上 145 米的建築物高度限制，將影響經由該非建築用地吹往油麻磡村的南北向通風表現。	R90
建議		申述編號
(3)	若擬議發展的建築物高度限制維持於主水平基準上 90 米(即改劃用途地帶前的建築物高度限制)，位於項目 D 用地的擬議發展將與「住宅(戊類)」地帶內的周邊發展(建築物高度限制為主水平基準上 120 米)更為協調。	R90
回應		
(a)	關於上文(1)： 象山邨毗鄰用地工程可行性研究的初步景觀及視覺影響評估，已評估 9 個主要的公眾瞭望點。整體的剩餘視覺影響屬中等負面。然而，建築物高度限制為主水平基準上 230 米的擬議發展一般會視為毗鄰現有象山邨(建築物高度限制為主水平基準上 150 米)和梨木樹邨(建築物高度限制為主水平基準上 170 米及 190 米)的延伸(繪圖 H-2c)。建議採取緩解措施，包括採用合適設計的建築物密度、選用適當的建築材料和顏色、補償植樹，以及在用地內進行美化種植，以紓緩視覺影響。	
(b)	關於上文(2)： 根據項目 D 用地擬議發展的空氣流通專家評估，在該用地平台構築物與其東面的美達中心劃設約闊 15 米的建築物間距，連同在該用地東北面劃定 20 米闊的非建築用地，將有助西南和西南偏南風吹往油麻磡村。房屋署將在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以證明日後發展計劃能優化通風表現，並進一步紓緩對附近行人道的風環境可能造成的不良影響。	

(c)	關於上文(3)： 在項目 D 用地以北國瑞路對面的地方劃為「住宅(戊類)」地帶。該地帶的最高住用地積比率限為 5.0 倍或最高非住用地積比率限為 9.5 倍，建築物高度則限為主水平基準上 120 米。該「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。該處的其中一個地段已根據第 16 條申請的核准計劃重建作私營房屋用途(即昇柏山)，其建築物高度限制訂為主水平基準上約 174 米。該用地西面較遠處的地方劃為「住宅(甲類)14」地帶，該處建有一個私營房屋發展項目(即縉庭山)，其建築物高度限制訂為主水平基準上 210 米。該用地東鄰和南鄰的地方劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，其現行的建築物高度限制訂為主水平基準上 105 米至主水平基準上 130 米。考慮到政府、機構及社區設施及零售設施將設於項目 D 用地的平台樓層，及擬議地積比率 6.7 倍較附近的「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」發展的高，將用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 145 米大致上與周邊發展互相協調(繪圖 H-2d)。視覺影響評估顯示，擬議發展不大可能對周邊城市景觀的特色造成嚴重的負面影響。
-----	--

5.2.17 文物保護方面

主要理由	申述編號
(1) 項目 D 用地的擬議發展低估了前葵涌公立學校(前身為戰前昆才學校)的文物保育價值，。鑑於用地的歷史背景，政府應重新評估該發展的規模，亦應借鑑蘇屋邨，以期在發展與保育之間取得平衡。	R1
(2) 根據古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)進行的全港歷史建築普查，所記錄的 8 800 幢歷史建築當中，有 49 幢位於老圍一帶。城規會應待古蹟辦完成審視有關歷史建築的評級後，才考慮項目 D 用地的擬議發展。	R1
回應	

(a)	關於上文(1)： 根據古蹟辦的資料，項目 D 用地並非昆才學校的舊址。現時這幅用地是政府於 1950 年代初撥作興建前葵涌公立學校。 當局已進行工程可行性研究的實地調查，並把相關資料交給古蹟辦作初步評估。土拓署會先對該荒棄建築的結構和重要組成部分進行詳細的調查和記錄，然後才展開清拆工程。該署為該用地進行地盤平整和基建工程時，亦會研究和保存一些具高文化價值的重要組成部分，例如紀念照片。為了在發展與保育之間取得平衡，日後的公營房屋發展項目會盡可能加入土拓署認為須予以保存並具有高文化價值的重要組成部分。
(2)	關於上文(2)： 古蹟辦表示，48 幢歷史建築(而非申述人所述的 49 幢)位於老圍和二陂圳的範圍，而這些歷史建築並非位於項目 D 用地內或其附近。有關的改劃和發展建議應不會影響該等歷史建築。

與項目 E 位於顯達路的擬議私營房屋發展有關的申述

5.2.18 有 5 份有關項目 E 的負面申述(**R1** 和 **R82 至 R85**)。表示反對的申述所持的主要理由和建議(如有的話)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應撮述於下文第 5.2.19 段至 5.2.21 段。

5.2.19 視覺方面

主要理由	申述編號
(1) 該區主要是低層村屋和宗教機構。擬議發展會對山頂造成嚴重的屏風，並會帶來負面的視覺影響。該用地應只容許興建低層建築物。	R84
回應	

(a)	關於上文(1)： 項目 E 是為落實小組委員會就有關的第 12A 條申請的決定。都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/13 號指出，雖然象鼻山路北面現時並無其他「住宅(乙類)」發展，但在項目 E 用地上將現時樓高 3 層的鄉村俱樂部發展成 8 至 12 層高的住宅的建議並非不可接受，因為擬議發展的梯級式建築物高度輪廓與該處的地形和連綿的山景相配合，而沿該用地東面和南面界線劃設的非建築用地亦可作為該用地與其南面的現有低層鄉村式發展之間的視覺緩衝區。
-----	--

5.2.20 生態方面

主要理由	申述編號
(1)	項目 E 用地的擬議發展會影響赤麝這種在該區出沒的本地受保護野生動物。 R1、R85
回應	
(a)	關於上文(1)： 漁護署表示，赤麝在本港廣泛地方出沒，其活動範圍並不限於該區，蹤跡遍布大帽山郊野公園的多個生境，因此，擬議發展對該物種所造成的間接影響微乎其微。

5.2.21 文物保育方面

主要理由	申述編號
(1)	當局並無評估項目 E 用地的擬議發展可能會對區內 49 幢歷史建築所造成的影響。 R85
回應	
(a)	關於上文(1)： 古蹟辦表示，48 項(而非申述人所稱的 49 項)歷史建築位於老圍及二陂圳的範圍，而這些歷史建築並非位於項目 E 用地或其附近。有關的改劃和發展建議不會影響這些歷史

	建築。
--	-----

與所有修訂項目有關的申述

5.2.22 兩份表示反對的申述(**R82**及**R83**)與所有修訂項目(即項目A至F)有關,反對理由是擬議發展會對交通造成負面影響。關於項目A及B,有關交通方面的回應載於上文第5.2.6段。至於位於荃灣東新市鎮範圍內的項目C至E,運輸署參考就擬議房屋用地進行的交通影響評估,選取了4個主要路口(即昌榮路／國瑞路及德士古道／國瑞路往來九龍方向;和宜合交匯處及荃錦交匯處往來沙田方向),審視該3幅用地所造成的累計交通影響。運輸署表示,上述的主要路口有足夠容量應付擬議房屋發展的累計交通量,預期擬議發展不會造成負面的交通影響。至於項目F,如上文第4.1.14段所述,把有關的「綜合發展區」地帶改劃為適當的用途地帶是為了反映發展完成後的狀況,並訂明適當的發展限制。因此,交通情況並無改變。

5.3 表示支持的申述(1)－主要理由、建議及回應

與分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的《註釋》的修訂有關的申述

5.3.1 **R93** 支持就圖則「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的《註釋》作出的修訂,亦提出了加快荃灣東工業區內相關地帶轉型的建議(附件IX)。

主要理由	
(1)	擬議技術修訂為荃灣東工業區現有工業大廈的用戶和業主提供更大彈性,讓他們可按其運作需要進行所需的加建及改動或改裝工程。此外,優化現有工業大廈亦同樣可令他們受惠。
建議	
(2)	由於大部分現有工業大廈的地積比率均遠較「綜合發展區」地帶所准許的最高地積比率限制為高,把有關用地由工業用途重建作住宅發展項目會令總樓面面積大減,因此

	土地擁有人缺乏誘因進行這類改建。就此，本申述提出以下的擬議替代方案，透過改劃適當的用途地帶及修訂發展限制(繪圖 H-4)，促使荃灣東工業區「綜合發展區」支區的轉型： • 把「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的地積比率限制由 5.0 倍(最低住用地積比率訂為 4.5 倍)放寬至 7.0 倍(住用地積比率為 6.0 倍，非住用地積比率則訂為 1.0 倍)；以及 • 把第 443 約地段第 476 號由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，非住用地積比率則為 9.5 倍。 為確保上述建議在技術上可行，本申述已根據各「綜合發展區」支區混合用途發展的最高地積比率(7.0 倍)，以及擬議「其他指定用途」註明「商貿」地帶第 443 約地段第 476 號的數據中心發展項目的最高非住用地積比率(9.5 倍)，進行交通敏感度測試及排污敏感度測試。
回應	
(a)	關於上文(1)： 備悉支持意見。
(b)	關於上文(2)： 「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的規劃意向主要是作綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地，以便加快重整荃灣東部的土地用途和改善環境。該地帶的最高地積比率限為5.0倍，其中住宅用途的最低地積比率訂為4.5倍。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬地積比率／建築物高度限制。 交通方面，運輸署表示經常接獲公眾及荃灣區議員的投訴，指出在劃為「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的地區的路旁有違例活動，例如違例泊車、停車等候、上落貨及上落客活動。更甚的是，德士古道、沙咀道

	及聯仁街的交通流量高，在早上及下午的繁忙時間尤甚。基於上述的背景原因，加上申述人所進行的交通敏感度測試未有顯示最壞的情況，運輸署從交通管理的角度，不支持增加發展密度和改劃用途地帶的建議。 關於申述人進行的渠務敏感度測試，環保署認為評估結果未能反映有關地區增加密度和改劃用途地帶後會出現的最壞情況。個別發展／重建項目須根據其實際擬議用途進行排污影響評估，以評估對現有／已規劃的污水收集系統造成的潛在影響，並要證明所須進行的緩解措施有效。 運輸署及環保署表示，有關交通及渠務的敏感度測試未能充分證明交通及渠務的容量普遍足以應付荃灣東工業區的發展密度增加後所產生的交通量及污水量。因此，申述人的建議不獲支持。 有關「綜合發展區」地帶的發展進度載於上文第 4.1.15 段。正如上文第 4.1.16 段所述，2021 年 5 月 28 日，小組委員會審議 2019／2021 年度的綜合發展區用地檢討時，同意給予更多時間觀察「綜合發展區」發展計劃的進度。規劃署將繼續監察「綜合發展區」的發展進度，並會在稍後的綜合發展區用地檢討中妥為檢討當中用地的用途地帶。
--	--

5.4 提出意見的申述(2) – 主要意見及回應

- 5.4.1 **R91** 就圖則「住宅(乙類)」地帶的《註釋》提出意見，並提議把「社會福利設施」列為所有「住宅(乙類)」支區的第一欄用途。**R92** 就整體改劃提出籠統的意見，例如建議為嚴重弱智人士提供政府、機構及社區設施，以及進行寶豐路擴闊工程和沿路的斜坡鞏固工程。
- 5.4.2 關於 **R91** 的意見，須留意「住宅(乙類)」地帶的規劃意向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。除非已就提供社會福利設施對社區的影響進行適當的技術評估，否則不應把「社會福利設施」納入第一欄

用途（已就相關用途進行相關技術評估的「住宅(乙類)6」至「住宅(乙類)8」地帶除外）。如欲在「住宅(乙類)」地帶闢設任何擬議社會福利設施，必須根據條例第 16 條提出申請，並提供相關技術評估（即交通、環境、渠務評估），以便城規會作進一步考慮。另外，當局備悉 **R92** 所提出的意見。

5.4.3 除 **R91** 及 **R92** 外，一名在申述中就項目 **A** 至 **E** 提出反對意見的申述人(**R84**)亦就項目 **F1** 及 **F3** 至 **F8** 提出意見。**R84** 認為如相關「綜合發展區」發展項目的政府、機構及社區設施的供應未如理想，便不應改劃相關用途地帶。一如上文第 4.1.14 段所述，把相關的「綜合發展區」地帶改劃為合適的用途地帶，旨在反映發展項目完成發展後的情況，並訂明適當的發展限制。相關發展項目已按各政府部門的要求提供指定的政府、機構及社區設施。

6. 就申述提出的意見

6.1 城規會共收到 27 份有效意見，當中兩份意見的提意見人(**C2** 及 **C27**)亦是申述人(即 **R2** 及 **R84**)。該等意見由關注組(**C1** 及 **C2**)、項目 **E** 所涉的第 12A 條申請的申請人(**C3**)，以及個別人士提交。所收到的意見詳載於下。

提意見人	相關申述／修訂項目
支持申述	
土地正義聯盟(C1)	－ 支持 R1 有關項目 A 至 E 的申述；以及 R2 有關項目 A 及 B 的申述
長春社(C2 (亦為 R2))	－ 支持 R3 有關項目 A 及 B 的申述
反對申述	
安寧控股有限公司(C3)	－ 反對 R1 、 R84 及 R85 有關項目 E 的申述

就申述提供回應／意見	
個別人士 – C4 – C5 – C6 至 C18	– R1 至 R86 有關項目 A 及 B 的申述 – R5 有關項目 A 及 B 的申述 – R6 有關項目 A 及 B 的申述
提供與修訂項目有關的其他意見和建議	
個別人士 – C19 及 C20 – C21 – C22 – C23 至 C26 – C27(亦為 R84)	– 項目 A 及 B – 項目 A – 項目 C1 及 D – 項目 A – 就分區計劃大綱圖的修訂提供一般意見

- 6.2 就申述提出的意見的主要理由和建議以及政府部門的回應的摘要詳載於附件 IV。C1、C2、C4 至 C18 的主要意見，以及 C19 至 C27 對個別修訂項目的主要意見及建議，大致上與上文第 5.2 段所載的申述內容性質相似。至於 C3 的意見，請參閱上文第 5.2.19 及 5.2.20 段所載的規劃署經諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應。申述未有提及的其他主要意見撮述如下：

其他主要意見以及對申述／修訂項目的意見／建議		意見編號
(1)	梨木樹邨外圍發現有多個香港保衛戰時期的地堡遺蹟，具歷史價值。	C22
(2)	有關項目 A 及 B 用地，該區應提供更多行山徑、單車徑、觀景台和觀鳥亭。	C7、C10
回應		
(a)	關於上文(1)： 古蹟辦表示，雖然位於項目 C1 用地內有關的機槍堡(即提意見人所指的「地堡遺蹟」)現時並非古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)的已評級項目或有待進行評級的項目，但古蹟辦的初步評估指該機槍堡可能具文物價值。古蹟辦會對該用地內的有關機槍堡構築物進行評級，並會把評估	

	結果和建議評級提交古諮會考慮。待評級程序完成後，土拓署會在勘測及設計階段就該用地進行文物影響評估，當中會顧及有關機槍堡可能會獲給予的確定評級，以評估擬議發展可能會對有關構築物造成的影響，以及建議必要的緩解措施。房屋署會因應文物影響評估的建議，檢討擬議房屋發展的布局。
(b)	關於上文(2)： 項目 A 及 B 用地已計劃進行住宅發展。當局會在項目 A 用地日後的賣地條件中加入保留／重建用地內的行人徑的條款。公眾日後可經用地的行人徑前往北面的引水道及行山徑。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 漁農自然護理署署長；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 房屋署署長；
- (f) 康樂及文化事務署署長；
- (g) 社會福利署署長；
- (h) 運輸署署長；
- (i) 警務處處長；
- (j) 古物古蹟辦事處主管；
- (k) 地政總署地政專員／荃灣葵青；
- (l) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (m) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)；
- (n) 路政署總工程師／新界西；
- (o) 路政署總工程師／新界東；
- (p) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (q) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (r) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及

(s) 土木工程拓展署西拓展處處長。

7.2 以下政府部門對各項申述／意見沒有意見：

(a) 水務署總工程師／建設；以及

(b) 民政事務總署荃灣民政事務專員。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R93(部分)**表示支持的意見，以及 **R84(部分)**、**R91** 及 **R92** 所提供的意見。

8.2 根據上文第 5.2 至 5.4 段的評估，規劃署不支持 R1 至 R83、R84(部分)、R85 至 R90 及 R93(部分)，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A 及 B 的申述用地

(a) 政府一直採用多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續檢討各項土地用途。建議用作私營房屋發展的兩幅「綠化地帶」用地位於荃灣新市鎮西面現有的已建設區邊陲，鄰近現有基建設施。由於擬議私營房屋發展不會造成無法克服的技術問題，因此適宜在分區計劃大綱圖修訂為「住宅(乙類)6」地帶及「住宅(乙類)7」地帶，以增加房屋土地供應。雖然政府已加快公營房屋的供應，但繼續增加私營房屋土地的供應亦同樣重要，以維持私營住宅物業市場的穩健發展；**(R2、R66、R84(部分)及 R86)**

(b) 考慮到該區的規劃環境及相關技術評估的結果，擬議發展的發展密度和建築物高度恰當；**(R1、R2、R7 至 R30、R34、R36、R38、R39、R47、R55、R56、R64、R76、R79、R87 至 R89)**

(c) 根據相關技術評估的結果，申述用地的擬議私營房屋發展在技術上可行，而且在交通、生態、環境、視覺、空氣流通、景觀、基建及土力方面不會造成無法克服的技術問題。建議進行相關的道路改善工程及緩解措施，以盡量減少擬議發展可能造成的影響。此

外，當局會透過相關的賣地條件，適當地規定有關用地日後的發展商進行噪音影響評估和天然山坡危險評估、提交樹木保育／移除建議，並落實當中所提出的緩解措施；**(R1、R2、R4 至 R56、R58 至 R60、R63 至 R83、R84(部分) 及 R85 至 R89)**

- (d) 政府、機構及社區設施的整體供應足以應付荃灣區內人口。至於安老服務及設施和幼兒中心，社會福利署會因應情況在規劃與發展階段考慮該等設施的供應數目，長遠目標是要滿足有關需求；**(R7 至 R48、R50 至 R52、R55、R56、R60、R66、R67、R71、R74、R76、R78、R80、R81、R88 及 R89)**
- (e) 補償及安置事宜不屬於分區計劃大綱圖的範圍。政府會遵循既定程序，按現行政策為受清拆行動影響的合資格居民處理特惠津貼及／或安置安排方面的事宜；**(R6、R55、R56、R79 及 R89)**

項目 C1 至 C3 的申述用地

- (f) 根據相關技術評估的結果，在項目 C1 用地的擬議公營房屋發展在技術上可行，而且在交通、生態、環境、視覺及景觀方面不會造成無可克服的技術問題。建議進行相關的設計措施及緩解措施，以盡量減少擬議發展可能造成的影響。項目 C2 及 C3 是為重整相關土地用途界線；**(R1、R82、R83、R84(部分)、R85 及 R86)**

項目 D 的申述用地

- (g) 根據相關技術評估的結果，擬議公營房屋發展在技術上可行，而且在交通、空氣流通和文物保育方面不會造成無可克服的技術問題。建議進行相關的設計措施、道路改善工程及緩解措施，以盡量減少擬議發展可能造成的影響。房屋署亦將在擬議發展的詳細設計階段進行定量空氣流通評估；**(R1、R82、R83、R84(部分)、R85 及 R90)**

- (h) 相關政府部門將在詳細設計階段對前葵涌公立學校用地的荒棄建築結構和重要組成部分進行進一步的詳細調查和研究，務求適當地保留具有高文化價值的重要組成部分；**(R1)**

項目 E 的申述用地

- (i) 涉及一宗獲批准的第 12A 條修訂圖則的規劃申請)在視覺、生態和文物保育方面不會造成負面影響；以及**(R1、R82、R83、R84(部分) 及 R85)**

與分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶《註釋》的修訂有關的申述用地

- (j) 「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的規劃意向主要是作綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地。該地帶的最高地積比率限為 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率訂為 4.5 倍。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬地積比率／建築物高度限制。關於放寬「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶地積比率限制以及把「綜合發展區(5)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶並放寬其地積比率限制的建議，由於其技術可行性尚有待確定，有關建議並無有力理據支持。**(R93(部分))**

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會審議各項申述和相關意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。
- 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

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34》(縮圖)

附件 II	《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》的修訂項目附表
附件 III	有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34》的申述人和提意見人名單
附件 IV	申述和意見摘要及回應
附件 V(a)	2020 年 10 月 9 日荃灣區議會會議記錄的摘錄
附件 V(b)	就荃灣區議會的動議所作的回覆(只提供中文版)
附件 V(c)	給荃灣鄉事委員會的回覆(只提供中文版)
附件 VI	2021 年 2 月 5 日都會規劃小組委員會會議記錄的摘錄(只提供英文版)
附件 VII(a)	都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/13 號 (文件正文)(只提供英文版)
附件 VII(b)	2020 年 9 月 1 日都會規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VIII	荃灣的主要社區設施及休憩用地供應
附件 IX	R93 提交的申述
繪圖 H-1a 至 H-1e	修訂項目 A 至 E 的擬議發展計劃
繪圖 H-2a 至 H-2d	修訂項目 A 至 D 的電腦合成照片
繪圖 H-3a 至 H-3c	修訂項目 A、B、D 及 E 的擬議道路改善工程
繪圖 H-4	R93 提交有關重整「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的土地用途的替代方案
圖 H-1a 至 H-1c	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 H-2g	申述用地的地盤平面圖
圖 H-3a 至 H-3d	申述用地的航攝照片
圖 H-4a 至 H-4h	實地照片

規劃署

2021 年 10 月