

TOWN PLANNING BOARD

TPB Paper No. 10937
For Consideration by
The Town Planning Board on 17.11.2023

城市規劃委員會文件第10937號
供城市規劃委員會於2023年11月17日考慮

DRAFT TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TW/36
CONSIDERATION OF REPRESENTATION NO. TPB/R/S/TW/36-R1
AND COMMENTS NO. TPB/R/S/TW/36-C1 TO C2

《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/36》
考慮申述編號 TPB/R/S/TW/36-R1
及意見編號 TPB/R/S/TW/36-C1 至 C2

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》
考慮申述編號 TPB/R/S/TW/36-R1
和意見編號 TPB/R/S/TW/36-C1 及 C2

申述事項 (修訂項目)	申述人	提意見人
項目 A 把位於老圍路上半段的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶	總數：1 反對項目 A： R1：個別人士	總數：2 就 R1 提供意見 C1：長興(香港)有限公司 提供意見 C2(亦為 R1)：個別人士

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。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_TW_36.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 2023 年 4 月 28 日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》(下稱「圖則」)(附件 I)根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)¹第 5 條展示，以供公眾查閱。對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(下稱「項目 A」)所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期(於 2023 年 6 月 28 日屆滿)內，城規會收到一份申述。2023 年 7 月 21 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期 3 個星期。2023 年 8 月 11 日公布期屆滿後，城規會收到兩份就申述提出的意見。

¹ 「原有條例」指在緊接 2023 年 9 月 1 日前有效的《城市規劃條例》。

- 1.3 2023年9月15日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意把有關圖則的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，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據原有條例²第6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 項目 A 用地位處芙蓉山區，該地區最初於 1963 年在荃灣法定圖則被指定為「綠化地帶」。1981 年，當局根據《荃灣新市鎮一園境及康樂研究》的建議，把用地的東部連同沿三疊潭的一塊狹長土地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶。2003 年，鑑於已規劃的休憩用地當時尚未有發展計劃，規劃署遂進行土地用途檢討，並建議把芙蓉山一帶若干歷史悠久的宗教機構及安老院改劃為「政府、機構或社區」地帶支區(即「政府、機構或社區(1)」地帶至「政府、機構或社區(8)」地帶)，以反映當時這些地區的現有及已承諾進行的用途。2003 年 9 月 5 日，其餘劃為「休憩用地」地帶的土地(包括用地的東部)改劃回「綠化地帶」。有關用地之後一直被劃為「綠化地帶」，沒有改變(圖 H-1)。
- 2.2 2021 年 6 月 25 日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意一宗根據原有條例第 12A 條提交的申請(下稱「第 12A 條申請」)(編號 Y/TW/15)，該宗申請由長興(香港)有限公司提交，申請把面積約 2 250 平方米(其中 660 平方米為政府土地)(圖 H-1)的用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，以便重建為擬議私營靈灰安置所。根據申請人就該宗獲局部同意的第 12A 條申請提交的初步計劃，用地將重建為一幢兩層高的私營靈灰安置所，提供最多 3 000 個單人龕位，其中包括 284 個已出售的龕位(即 103 個已安放骨灰的龕位及 181 個未安放骨灰的龕位)，另有 50 個龕位將免費贈予區內有經濟困難的村民(繪圖 H-1a 至 H-1d)。擬議發展項目的最大總樓面面積為 1 900 平方米，最高建築物高度為兩層/9.25 米，最大上蓋面積為

² 根據現行《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 29(1)及 29(3)條，原有條例第 6 及 6A 至 6H 條適用於分區計劃大綱草圖。

57%。為處理清明節和重陽節期間的區內交通問題，擬議靈灰安置所會在節日當日及前後的日子(即節日前後的兩個周末及其間的公眾假期)關閉。申請人會在申請牌照階段根據《私營骨灰安置所條例》把載述有關措施的管理方案提交私營骨灰安置所發牌委員會，以供考慮。

- 2.3 申請人在第 12A 條申請中，建議把「靈灰安置所(合共不超過 3 000 個龕位，而當中應有不少於 50 個龕位免費贈予區內有經濟困難的村民)」訂為第一欄的經常准許用途，並把「靈灰安置所」用途列入第二欄用途，以便提供彈性，讓申請人根據第 16 條提交增設額外龕位的規劃申請。2021 年 6 月 25 日，小組委員會決定把「靈灰安置所」用途列為第二欄用途，以便根據條例第 16 條在規劃申請階段加強對擬議靈灰安置所發展項目的發展詳情和其他技術範疇的審視(附件 IV)。
- 2.4 該用地其後由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，最大總樓面面積限為 1 900 平方米，最高建築物高度限為兩層(包括停車場)，而「靈灰安置所」用途在「政府、機構或社區(10)」地帶的《註釋》中列為第二欄用途。「宗教機構」、「住宿機構」及「社會福利設施」均列入此地帶的第二欄用途，為關設社區及福利設施提供彈性(項目 A)。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.5 分區計劃大綱圖的《註釋》已因應項目 A 作出修訂。

分區計劃大綱草圖

- 2.6 2023 年 3 月 31 日，小組委員會同意上述對《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/35》作出的修訂適宜根據原有條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 2/23 號載於城規會網站³，而小組委員會的會議記錄摘錄則載於附件 IV。其後，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》於 2023 年 4 月 28 日在憲報刊登。

³ 小組委員會文件第 2/23 號載於城規會網站：
<https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html>

3. 地區諮詢

城規會在處理上述第 12A 條申請的過程中，已根據原有條例的條文公布該宗申請，以供公眾提出意見。小組委員會在 2021 年 6 月 25 日考慮公眾人士就該宗申請提出的意見。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地及周邊地區

4.1.1 項目 A 的申述用地(項目 A 用地)(約 2 250 平方米)劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，以作擬議的私營靈灰安置所發展。該用地位處芙蓉山區的山腳，並經由位於政府土地的一條通道連接至老圍路上半段。毗鄰用地亦同樣使用該條通道出入。該處現時有一幢兩層高的違例建築物，而露天範圍亦設有附屬設施(包括雕像、洗手間和用作燃燒冥鏹的焚化爐)，該處的建築物和設施曾被無牌靈灰安置所永盛園⁴使用(圖 H-2a、H-2c 及 H-2d)。由於先前靈灰安置所的營辦者沒有把有關靈灰安置所規範化，該靈灰安置所的骨灰已交還給合資格的申索人，而沒有交還給合資格申索人的骨灰已根據「訂明骨灰處置程序」交付食物環境衛生署(下稱「食環署」)的骨灰暫存設施。有關用地的構築物內現時沒有存放骨灰。

4.1.2 項目 A 用地東北面橫跨老圍路是西方寺樓羣，劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，並於 2022 年 5 月 6 日根據規劃申請編號 A/TW/530 獲核准作靈灰安置所用途，內有 11 046 個龕位分布於處所不同部分。用地東北和東南面較遠處是兩間宗教機構，分別是劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的龍母廟和劃為「政府、機構或社區(8)」地帶的東覺禪林，而其東南面、南面和西南面橫跨三疊潭則主要為灌木林，以及多間坐落於個別「政府、機構或社區(8)」地帶內的小型廟宇／寺院。用地西北面和北面分別為圓玄護理安老院和圓玄安老院，均劃為「政府、機構或社區(2)」地

⁴ 屋宇署已對有關用地的僭建物採取執法行動。

帶。用地的北面較遠處為圓玄學院，劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，而其擴展部分則劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，並於 2007 年 1 月 12 日根據規劃申請編號 A/TW/379 獲批准作靈灰安置所用途，提供 20 000 個龕位(圖 H-1)。

4.2 規劃意向

4.2.1 項目 A 用地劃為「政府、機構或社區(10)」地帶。該地帶的規劃意向，主要是用作闢設靈灰安置所。根據條例第 16 條，城規會或會批准部分其他的社區及社會福利設施。

4.2.2 分區計劃大綱圖的《說明書》亦載明，為確保對「政府、機構或社區(10)」地帶作出更妥善的規劃管制，申請人必須就「靈灰安置所」用途取得城規會的規劃許可，以便城規會根據條例第 16 條進一步考慮擬議靈灰安置所發展項目的發展詳情和其他技術範疇。為提供彈性在此支區內進行其他政府、機構及社區用途，城規會經考慮發展詳情和技術範疇(特別是沿老圍路的交通影響)後，亦可能會根據條例第 16 條准許在此支區內進行「宗教機構」、「住宿機構」及「社會福利設施」用途。

5. 申述

5.1 申述事項

R1 是城規會收到的唯一一份申述。該份申述由個別人士提交，表示反對項目 A。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，撮述如下：

主要理由／意見

(1) 項目 A 用地內的靈灰安置所反映了「先發展，後申請」的情況，並涉及違例用途／構築物。批准改劃土地用途地帶會為其他同類未有遵守相關規例／條例的違例靈灰
--

安置所發展項目立下不良先例。

- (2) 有關的靈灰安置所涉及交通、地政和建築問題。2017年，小組委員會主要基於交通影響的理由而拒絕先前一宗涉及同一塊用地的第 12A 條申請(編號 Y/TW/9)，而有關拒絕理由仍應適用於是次的修訂。

規劃署的回應

關於(1)及(2)：

- (a) 目前的修訂旨在落實編號為 Y/TW/15 的第 12A 條申請，以重建項目 A 用地作靈灰安置所用途。2021年6月25日，小組委員會根據申請的個別情況和多項規劃考慮因素(包括土地用途是否協調、發展密度、技術範疇等)，局部同意該申請。小組委員會認為，用地內的靈灰安置所用途與周邊地區可能並非不相協調。
- (b) 目前這宗申請所提出的建議已回應相關政府部門的不同關注，並輔以相關技術評估作支持。就交通而言，倘把目前這宗申請與先前被小組委員會拒絕編號為 Y/TW/9 的第 12A 條申請(由同一申請人於 2017 年提交，擬進行同類改劃)相比，目前這宗申請建議作出新的人流管理安排，包括在春秋二祭及節日前後兩個周末關閉靈灰安置所、推出強制「預約到訪」計劃，以及每年限售不多於 500 個龕位，以處理對交通的關注。
- (c) 小組委員會亦認為把「靈灰安置所」訂為「政府、機構或社區(10)」地帶第二欄用途有助作出適當的規劃管制，以便在處理第 16 條規劃申請時加強審視擬議靈灰安置所發展的發展詳情和技術範疇，包括人流管理安排及交通管理措施等。此外，申請人仍須遵從其他與該用地靈灰安置所用途有關(包括契約修訂、提交建築物圖則及私人骨灰安置所牌照)的規管法例和規定。在牌照申請階段已有足夠的監管，所有牌照申請會由私營骨灰安置所發牌委員會作出考慮，確保擬議靈灰安置所妥善營運，並落實適當的管理措施。因此，現時把「靈灰安置所」訂為「政府、機構或社區(10)」地帶第二欄用途的做法

恰當。

- (d) 在執行管制方面，攝於 1963 年的航攝照片顯示，該用地最初在荃灣的法定圖則上被劃為「綠化地帶」時，用地內已建有一些構築物。屋宇署在該用地找到一些僭建物，並已對有關僭建物採取執行管制行動。地政總署亦已向土地擁有人發出警告信，指其違反契約條款及霸佔政府土地。屋宇署和地政總署表示，該用地的註冊擁有人已委派一名認可人士負責處理拆卸僭建物和停止霸佔毗鄰政府土地的事宜。雖然當局已針對用地的違例事項採取上述執行管制行動，但把用地劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，容許申請人根據條例第 16 條向城規會申請進行靈灰安置所或其他政府、機構及社區用途(例如社會福利設施)的做法適合。

6. 就申述提出的意見

6.1 城規會收到兩份就申述提出的意見。該兩份意見分別來自長興(香港)有限公司(C1，第 12A 條申請編號 Y/TW/15 的申請人，亦為該用地的擁有人)，以及一名個別人士(C2，亦為 R1)。

6.2 C1 就項目 A 提出意見，以回應 R1。有關意見撮述於下表：

主要意見
(1) 由於仍須交還未認領的骨灰，並須遵從食環署的骨灰處置程序，用地的現有僭建物尚未拆卸。擁有人已根據政府規定，委派一名認可人士負責拆卸違例構築物。
(2) 擬議靈灰安置所發展能滿足當區、區域以至香港整體的骨灰龕位的需求。把「靈灰安置所」用途訂為「政府、機構或社區(10)」地帶的第二欄用途，有助城規會透過第 16 條申請機制，審視其發展詳情和技術範疇，並施加適當的規劃許可附帶條件。
(3) 政府部門不反對第 12A 條申請編號 Y/TW/15，亦沒有提出負面意見。當局亦收到來自公眾(包括荃灣東分區委

員會及荃灣老圍村公所)表示支持的意見。
規劃署的回應
備悉支持項目 A 的意見。

- 6.3 C2 重申她的主要意見(載於上文第 5.1 段)，並提出額外意見，有關的額外意見撮錄於下表：

主要理由
修訂項目的公告並沒有提及「靈灰安置所」用途。
規劃署的回應
(a) 城規會於 2023 年 4 月 28 日刊登憲報公告 ⁵ 和在政府網站發布新聞公報 ⁶ ，告知公眾修訂項目 A。修訂項目的詳情，包括在「政府、機構或社區(10)」地帶作「靈灰安置所」用途的規劃意向和發展參數，載於分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》。納入修訂的分區計劃大綱草圖已上載至城規會網站 ⁷ ，並存放於(i)城規會秘書處；(ii)規劃資料查詢處；(iii)荃灣及西九龍規劃處；(iv)荃灣民政事務處；以及(v)荃灣鄉事委員會，以供公眾於辦公時間查閱。

7. 諮詢政府部門

- 7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段：

- (a) 食物環境衛生署署長；
- (b) 環境保護署署長；
- (c) 消防處處長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 警務處處長；

⁵ 憲報公告載於<https://www.gld.gov.hk/egazette/pdf/20232717/cgn202327172449.pdf>。

⁶ 政府網站上的新聞公報載於<https://www.info.gov.hk/gia/general/202304/28/P2023042700365.htm?fontSize=1>。

⁷ 城規會網站上的分區計劃大綱草圖載於https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TW_36.html。

- (f) 民政事務總署荃灣民政事務專員；
- (g) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (h) 渠務署總工程師／新界南；
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (j) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (k) 地政總署荃灣葵青地政專員；
- (l) 路政署總工程師／新界西；
- (m) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)土力工程處處長；
- (n) 土拓署西拓展處處長；以及
- (o) 水務署總工程師／建設。

8. 規劃署的意見

- 8.1 根據上文第 5.1 段的評估，規劃署不支持 R1，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

修訂項目 A 旨在落實根據原有《城市規劃條例》第 12A 條提交，並獲城規會轄下都會規劃小組委員會局部同意的申請(編號 Y/TW/15)。理由是考慮到擬議用途與芙蓉山地區周邊多個劃為「政府、機構或社區」地帶支區的廟宇／寺院羣並非不相協調。修訂項目提出劃設「政府、機構或社區(10)」地帶的做法合適。把「靈灰安置所」用途列為第二欄用途，讓城規會在申請人根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請時審視擬議靈灰安置所的發展詳情和其他技術範疇。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議申述和意見時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條和第 29(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/36》
附件 II	《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/35》的 修訂項目附表
附件 III	《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》的申 述人和提意見人名單
附件 IV	2023 年 3 月 31 日都會規劃小組委員會會議記 錄的摘錄
繪圖 H-1 a 至 1 d	修訂項目 A 的概念計劃
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2 a	項目 A 申述地點的平面圖
圖 H-2 b	項目 A 申述地點的航攝照片
圖 H-2 c	項目 A 申述地點的實地照片

規劃署

2023 年 11 月