



**圖例**  
**NOTATION**

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	RIA(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RIA(B)	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RIA(C)	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RIA(E)	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
INDUSTRIAL	I	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶

**COMMUNICATIONS**

RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站(地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路

**MISCELLANEOUS**

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	(註釋)內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	加油站
NON-BUILDING AREA	非建築用地

**土地用途及面積一覽表**  
**SCHEDULE OF USES AND AREAS**

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	8.41	1.13	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	3.61	0.49	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	118.78	15.98	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	20.77	2.79	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	2.19	0.29	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	3.23	0.43	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	71.28	9.59	鄉村式發展
INDUSTRIAL	11.87	1.60	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	92.50	12.44	政府、機構或社區
OPEN SPACE	129.95	17.48	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	41.44	5.57	其他指定用途
GREEN BELT	158.14	21.27	綠化地帶
NULLAH	0.44	0.06	明渠
MAJOR ROAD ETC.	80.87	10.88	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	743.48	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/TW/37 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TW/37

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第5條展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目A項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目B項

(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2024年12月6日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/TW/37 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TW/37 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 6 DECEMBER 2024

Ms Donna Tam 譚燕萍  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的荃灣分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
TSUEN WAN - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S/TW/38

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/37  
所作修訂項目附表

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A 項 - 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，並訂明建築物高度限制。
- B 項 - 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，並訂明建築物高度限制。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 刪除「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)22」支區及其有關的發展限制及要求。
- (c) 在「住宅(甲類)22」支區加入在計算地積比率時有關豁免任何純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場、政府、機構或社區設施和公眾行人通道的樓面空間的條文。
- (d) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入「商業(7)」支區及其有關的發展限制。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「備註」，以修訂有關的發展限制，及將「食肆」和「商店及服務行業」納入附屬用途。
- (f) 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」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (g) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。

城市規劃委員會

2024 年 12 月 6 日

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/38》  
Draft Tsuen Wan Outline Zoning Plan No. S/TW/38

申述人名單  
Index of Representations

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/TW/38-R001	TPB/R/S/TW/38-S024	金明求
TPB/R/S/TW/38-R002	TPB/R/S/TW/38-S007	呂彩希
TPB/R/S/TW/38-R003	TPB/R/S/TW/38-S011	Law Tsz Chun
TPB/R/S/TW/38-R004	TPB/R/S/TW/38-S025	Ha Chung Hong
TPB/R/S/TW/38-R005	TPB/R/S/TW/38-S001	Chan Yeuk
TPB/R/S/TW/38-R006	TPB/R/S/TW/38-S002	Wong Chi Kit
TPB/R/S/TW/38-R007	TPB/R/S/TW/38-S003	陸冠文
TPB/R/S/TW/38-R008	TPB/R/S/TW/38-S004	Hau Kwok Wa
TPB/R/S/TW/38-R009	TPB/R/S/TW/38-S005	Li Ka Hang
TPB/R/S/TW/38-R010	TPB/R/S/TW/38-S006	李國鵬
TPB/R/S/TW/38-R011	TPB/R/S/TW/38-S008	何嘉怡
TPB/R/S/TW/38-R012	TPB/R/S/TW/38-S009	溫仲良
TPB/R/S/TW/38-R013	TPB/R/S/TW/38-S010	Chan Chun Kit
TPB/R/S/TW/38-R014	TPB/R/S/TW/38-S012	王宏虎
TPB/R/S/TW/38-R015	TPB/R/S/TW/38-S013	To Siu Chun
TPB/R/S/TW/38-R016	TPB/R/S/TW/38-S014	張慧明
TPB/R/S/TW/38-R017	TPB/R/S/TW/38-S015	Lee Yee Man
TPB/R/S/TW/38-R018	TPB/R/S/TW/38-S016	廖志堅
TPB/R/S/TW/38-R019	TPB/R/S/TW/38-S017	Lee Chun Kwong Sunny
TPB/R/S/TW/38-R020	TPB/R/S/TW/38-S018	Tang Kin Nang
TPB/R/S/TW/38-R021	TPB/R/S/TW/38-S019	劉永昌
TPB/R/S/TW/38-R022	TPB/R/S/TW/38-S020	Tse Pui Leung
TPB/R/S/TW/38-R023	TPB/R/S/TW/38-S021	Leung Tan Lo
TPB/R/S/TW/38-R024	TPB/R/S/TW/38-S022	Lai Kam Lan
TPB/R/S/TW/38-R025	TPB/R/S/TW/38-S023	Tse Hei Lok
TPB/R/S/TW/38-R026	TPB/R/S/TW/38-S026	Wong Hoi Ching June
TPB/R/S/TW/38-R027	TPB/R/S/TW/38-S027	Ran Suzhen
TPB/R/S/TW/38-R028	TPB/R/S/TW/38-S028	Ng Yee Sing
TPB/R/S/TW/38-R029	TPB/R/S/TW/38-S029	李美蘭
TPB/R/S/TW/38-R030	TPB/R/S/TW/38-S030	Choi Wah Man

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/TW/38-R031	TPB/R/S/TW/38-S031	Shum Man Sai
TPB/R/S/TW/38-R032	TPB/R/S/TW/38-S032	Lai Pui Wah
TPB/R/S/TW/38-R033	TPB/R/S/TW/38-S033	沈孝芹
TPB/R/S/TW/38-R034	TPB/R/S/TW/38-S034	Cheng Shuk Ching Elsa
TPB/R/S/TW/38-R035	TPB/R/S/TW/38-S035	Yuk Ping Tsoi
TPB/R/S/TW/38-R036	TPB/R/S/TW/38-S036	Mary Mulvihill
TPB/R/S/TW/38-R037	TPB/R/S/TW/38-S037	Sham Ming Yu
TPB/R/S/TW/38-R038	TPB/R/S/TW/38-S038	Cheung Ka Ho
TPB/R/S/TW/38-R039	TPB/R/S/TW/38-S039	Lai Wai Lung

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁  
 < [https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_TW\\_38.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TW_38.html) > 查閱就《荃灣分區計劃大綱草圖編號  
 S/TW/38》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Tsuen Wan Outline Zoning Plan No. S/TW/38 are available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department and on the Town Planning Board's website at < [https://www.tpb.gov.hk/en/plan\\_making/S\\_TW\\_38.html](https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_TW_38.html) >.

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TY/2 申請修訂《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/32》，把位於新界青衣青衣市地段第 80 號及第 108 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「工業」地帶、「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)6」地帶、「住宅(甲類)7」地帶及顯示為「道路」的地方，以及把分區計劃大綱核准圖以外地方納入大綱核准圖內並改劃為「住宅(甲類)6」地帶及「其他指定用途」註明「遊艇俱樂部」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/TY/2 號)

5. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目4

[公開會議]

擬修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/37》  
(都會規劃小組委員會文件第 4/24 號)

6. 秘書報告，就荃灣規劃區的分區計劃大綱圖作出的建議修訂，涉及改劃位於永順街與德士古道交界的一幅用地(項目 A 用地)，以便進行私人住宅發展(修訂項目 A)；以及改劃位於馬頭壩道與德士古道交界的另一幅用地(項目 B 用地)，以便把現有工業大廈重建作商業發展。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業；

- 項穎先生 — 在荃灣擁有一個單位；以及
- 黃傑龍教授 — 其公司在荃灣擁有一個物業。

7. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於項穎先生和黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向修訂所涉的兩幅用地，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

8. 下列政府的代表及顧問此時獲邀到席上：

##### 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

##### 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

- 吳國旋先生 — 高級工程師／10(西)
- 蔡志偉先生 — 工程師／24(西)

##### 顧問

*阿特金斯睿萊亞洲有限公司*

- 劉毅強先生
- 宋沛曜先生
- 趙偉坤先生
- 馮美華女士

9. 城市規劃師／荃灣及西九龍江嘉雋先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂包括：

- (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，最大住用地積比率訂為6倍，最大非住用地積比率訂為0.2倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上150米；以及

- (b) 項目B一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，最大總樓面面積訂為52 513平方米，以及最高建築物高度訂為主水平基準上150米。

[黃幸怡女士在規劃署進行簡介期間到席。]

- 10. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

*位於項目A用地的社會福利設施和公用空間*

- 11. 一名委員提出以下問題：

- (a) 兩項擬議社會福利設施(即為體弱長者提供的家居照顧服務隊及設有30個宿位的特殊幼兒中心)設於一樓，在平台兩層停車場之間，鄰近屬高架路的荃灣路。該位置可能會受交通噪音及空氣質素問題影響，而且該處空氣有欠流通、採光不足，亦缺乏戶外活動空間，當局為何批選這個位置；以及
- (b) 放寬擬議的最高建築物高度限制，能否鼓勵在日後的發展項目中闢設更多公用空中花園和綠化空間，供居民和社會福利設施使用者享用。

- 12. 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) 根據概念方案的初步布局設計圖，該兩項社會福利設施擬設於一樓北面部分，方便往返同層24小時開放的公眾行人通道之餘，亦可把該兩項設施與停車場部分實際分隔開。當局已進行多項技術評估，包括交通噪音和空氣質素方面的評估，以確定有關方案整體上可行。另外，沿有關處所面向永順街及德士古道的邊緣設置可開啟的窗戶，亦可收通風和採

光之效。社會福利設施的詳細設計應符合社會福利署在日後的賣地條款中所訂明的要求；以及

- (b) 文件所載的項目 A 用地概念方案僅屬示意性質。日後發展視乎發展商的詳細設計而定。項目地點的擬議最高建築物高度訂為主水平基準上 150 米，將提供足夠的設計彈性，以便在發展項目闢設公用康樂空間。

13. 同一名委員問及有否進行技術評估，以確定有關發展特別是擬議社會福利設施在環境方面可予接受。顧問馮美華女士作出回應，表示可行性研究進行的初步環境審查已顧及擬議設施，並已評估對環境的影響，包括噪音和空氣質素。從環境角度而言，初步布局設計圖(包括設施位置)可以接受。

#### *項目 A 用地的電動車充電設施*

14. 一名委員詢問項目 A 用地的公眾停車場會否提供電動車充電設施。顧問宋沛曜先生在回應時表示，稍後在擬備賣地條款時，將會根據現行政策，就加入有關電動車充電的規定諮詢運輸署。運輸署助理署長／市區項穎先生澄清，有關在停車場提供電動車充電設施的規定，屬於環境保護署的職權範圍。

#### *項目 B 用地的商業用途*

15. 一名委員留意到香港對商業樓面面積的整體需求不斷萎縮，遂詢問現時改劃項目 B 用地作商業用途的做法是否恰當。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時解釋，改劃項目 B 用地的建議是在都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二三年五月就二零二一／二零二三年度的「綜合發展區」用地檢討作出決定後提出，而現時建議的「商業(7)」地帶有助達致原來「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，即旨在協助用地內的現有工業大廈重建作商業發展。儘管目前市場對本港商業樓面面積的需求出現波動，但考慮到土地用途與周邊環境互相協調，並顧及長遠而言需要商業用地配合未來經濟發展，改劃項目 B 用地作商業用途的做法實屬恰當。改劃土地用途地帶後，項目 B 用地可繼續作為東南面的荃灣東工業區與西北面馬頭壩道另一邊的住宅羣之間的土地

用途緩衝區。此外，鑑於潛在的工業／住宅鄰接問題，與住宅相關的用途(包括「分層住宅」及「住宿機構」)不會獲得批准。此規劃意向與用地狀況相若的毗鄰「商業(2)」、「商業(3)」及「商業(4)」地帶的規劃意向一致。擬劃設的「商業」地帶可用作辦公室以外並互相協調的用途，例如酒店、商店及服務行業。

### *荃灣的行人及運輸網絡*

16. 一名委員就項目 A 及 B 用地與荃灣現有行人及運輸網絡之間的連接提問，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，表示荃灣市中心有完善的行人天橋網絡連接兩個港鐵站，即荃灣站及荃灣西站。路政署現正進行研究的兩條擬議行人天橋(即行人天橋 C 及行人天橋 E)將會連接至現有的行人天橋網絡，其中擬議行人天橋 E 會連接項目 A 用地的公眾行人通道，並可同時通往項目 B 用地。擴建工程完成後，項目 A 及 B 用地的整體行人暢達度將有顯著改善。該兩幅用地與荃灣西港鐵站的步行距離約為 300 米至 400 米，而行人可經馬頭壩道的地面過路處及荃灣公園的行人徑前往荃灣西港鐵站。

17. 同一名委員問及荃灣的車輛交通流量，土拓署高級工程師／10(西)吳國旋先生在回應時表示，根據可行性研究進行的初步交通及運輸影響評估確認，改劃土地用途地帶建議不會對周邊道路網絡造成任何重大負面影響，而所有有關的道路交界處(包括荃青交匯處)在運作上不會超出負荷。

### *荃灣的重建進度*

18. 一名委員詢問荃灣的整體重建進度，尤其是分區計劃大綱圖上其他「綜合發展區」用地。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回應說，市區重建局正就荃灣進行地區研究，以探討重建機會。地區研究的結果和建議會在適當時候向小組委員會匯報。其他「綜合發展區」用地主要位於項目 B 用地西北面較遠處越過楊屋道的地方，所涉的重建項目正在進行中。當中，兩幅用地的總綱發展藍圖已獲小組委員會批准，而另一幅用地的項目倡議人正擬備有關的總綱發展藍圖，以便在適當時候提交小組委員會。重建「綜合發展區」用

地將有助把現有的工業區轉型為住宅區。主席補充，已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地的落實情況會每兩年檢討一次並提交小組委員會，以監察「綜合發展區」發展計劃的進度。下一次「綜合發展區」用地檢討將於明年進行。

19. 主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂主要涉及把項目 A 用地由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(甲類)22」地帶，以便透過賣地興建私人住宅；以及把項目 B 用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，以落實小組委員會在二零二三年同意的上一次「綜合發展區」用地檢討所作建議。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報刊登以供公眾查閱，為期兩個月。如收到任何申述，便會提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以供考慮。

20. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對荃灣分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/37A》(展示時會重新編號為 S/TW/38)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/37A》(展示時會重新編號為 S/TW/38)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

21. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。]

3. 就其他事項“仁濟慈善盆菜宴”，張文嘉議員申報她為仁濟醫院董事局主席，朱德榮議員申報他為仁濟醫院董事局副主席，梁昌明議員申報他為仁濟醫院顧問局委員，以及邱錦平議員申報他為“仁濟慈善盆菜宴”籌備委員會執行主席。

4. 就上述申報，主席決定申報的議員不可參與該事項的討論及議決，但可在席上旁聽。

5. 主席表示，議員可於會議上就每項議程發言及補充發言各一次。第一輪發言時間最多為兩分鐘，而第二輪發言時間最多為一分鐘。

## II 第 1 項議程：通過二零二四年七月三十日第五次會議記錄

6. 主席表示，截至會議前，秘書處並無收到任何修訂建議。主席詢問議員需否即席提出修訂建議。沒有議員即席提出修訂建議。議員一致通過會議記錄。

## III 第 2 項議程：續議事項

7. 主席表示，是次會議並無續議事項。

## IV 第 3 項議程：擬議修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/37》

(荃灣區議會文件第 17/24-25 號)

8. 規劃署向各議員介紹《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/37》(下稱“《大綱圖》”)的擬議修訂。出席會議的代表包括：

- (1) 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生；
- (2) 規劃署高級城市規劃師／荃灣張建基先生；
- (3) 土木工程拓展署(下稱“土拓署”)高級工程師／10(西)吳國旋先生；
- (4) 土拓署工程師／24(西)蔡志偉先生；
- (5) 阿特金斯顧問有限公司技術總監劉毅強先生；
- (6) 阿特金斯顧問有限公司副董事林煒然先生；以及
- (7) 阿特金斯顧問有限公司副董事馮美華女士。

9. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員及高級城市規劃師／荃灣介紹文件。

10. 應主席邀請，規劃署荃灣及西九龍規劃專員簡單介紹政府主動修訂《大綱圖》的原因及一般程序。他表示《大綱圖》列明了圖上不同土地的用途，例如「住宅」、「商業」、「政府、機構或社區」及「綜合發展區」等，而各土地用途地帶附有不同的發展限制，例如發展密度、高度及用途等。然而，隨著社會演變，地區情況有所改變，該署會適時審視有關土地用途和發展限制，以作優化。為修訂《大綱圖》，相關政府技術部門會提供專業意見，以確保修訂內容不會影響周圍環境。該署亦會適時諮詢區議會。有關修訂項目會連同政府部門和區議會的相關意見呈交城市規劃委員會(下稱“城規會”)審批。城規會若認為修訂項目恰當，便會按《城市規劃條例》(下稱“條例”)進行刊憲程序，並展示有關修訂項目的分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱及作出申述，為期兩個月。其後，城規會將按條例進

行聆訊會議，以考慮申述人士的意見及政府部門的回應。城規會就申述意見及聆訊會議內容，決定有關修訂項目是否需要再作修訂。最後，城規會須將修訂的草圖，連同相關申述及意見，一併提交行政長官會同行政會議核准。

11. 梁昌明議員欣悉規劃署提出的改劃建議，並詢問有關土地改劃後的最高地積比率。他建議提高地積比率，以及將區內的天橋網絡連接該土地改劃後所增加的商業及住宅用地。

12. 伍俊瑜議員表示，由於永順街及德士古道交界的用地現為停車場，而荃灣區的車位嚴重不足，居民憂慮修訂土地用途後，區內的交通問題會惡化。他詢問改劃後興建的公眾停車場會否增加車位的數量。另外，修訂項目 A 及 B 均位處交通繁忙的地段，他關注發展後住宅及商業大廈的停車場出入口安排，建議有關部門提供相關資料。此外，他知悉現時有關部門正計劃在映日灣附近興建新的行人天橋。他建議有關部門日後就修訂項目 A 進行批地時，加入地契條款，要求發展商興建連接現有天橋網絡的行人天橋，或預留行人天橋的接駁處，供路政署興建行人天橋連接至環宇海灣的天橋網絡。最後，修訂項目 A 旁為運輸署的荃灣駕駛考試中心，他建議一併收回這幅政府用地以配合規劃發展，避免日後有關地點的交通問題加劇。

13. 鄭捷彬議員表示，環宇海灣的居民多年來受到荃灣路的交通噪音影響。他認為修訂項目 A 同樣面向荃灣路，在該用地興建住宅將會面對同樣的交通噪音問題。因此，他建議環境保護署等政府部門實施妥善的噪音緩解措施。另外，雖然日後有關發展會提供足夠的私家車車位，但區內月租及時租貨車車位不足，他建議有關部門日後考慮在荃灣區內物色可供停泊貨車的土地。

14. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：

- (1) 荃灣屬於新市鎮，住用地積比率一般為 5 倍。因應《二零一四年施政報告》中提出將新市鎮的房屋用地地積比率可整體地適度提高約兩成，該署在技術上可行的情況下，建議將永順街及德士古道交界的用地由「政府、機構或社區（9）」改劃為「住宅（甲類）22」地帶（即修訂項目 A），並將該用地的最高住用地積比率定為 6 倍（即由 5 倍增加兩成）。另外，因應有關地帶附近並沒有太多零售商舖，該署將非住用地積比率設定為 0.2 倍，以提供基本零售及商業設施給該發展項目及附近居民；
- (2) 現時荃灣馬頭壩道 19-31 號的用地為「綜合發展區」用地，原規劃作綜合發展以便重建為商業發展。城規會檢討都會區「綜合發展區」推行進度時，建議改劃該用地為其他更合適的用途地帶，以促進用地進行重建。該署因此建議將用地由「綜合發展區（1）」地帶改劃為「商業（7）」地帶（即修訂項目 B），以加快規劃過程，改劃後最大總樓面面積的限制維持為現時的 52 513 平方米；
- (3) 據該署了解，路政署正研究將現有行人天橋網絡由悅來坊延伸至修訂項目 A 的用地，再跨越永順街至荃灣公園附近，以完善整個天橋網絡。路政署會適時向區議會匯報最新狀況；

- (4) 修訂項目 A 發展將設有 24 小時開放的行人通道連接擬議天橋網絡，以方便市民進出。按現時計劃，該行人通道未來會由發展商營造；
- (5) 顧問公司在早期規劃階段時，曾考慮將荃灣駕駛考試中心一併納入發展範圍，地盡其用。然而，運輸署認為有需要保留該駕駛考試中心，以提供所需服務；以及
- (6) 現時永順街及德士古道交界的短期租約停車場有 175 個私家車、47 個輕型貨車及 12 個其他車輛車位。修訂項目 A 擬建的公眾停車場將提供 175 個私家車及 32 個輕型貨車車位。根據運輸署的估計，剩餘的車位可以按需要透過該修訂項目 A 地盤附近的短期租約停車場，滿足區內現時對車位的需求。此外，就住宅發展項目的附屬泊車設施，政府將要求發展商按照《香港規劃標準與準則》（下稱“《規劃標準》”）的泊車設施標準，於發展項目提供適量的附屬車位。

15. 阿特金斯顧問有限公司副董事回應如下：

- (1) 修訂項目 A 的地盤出入口將安排設於德士古道，並會與旁邊的荃灣駕駛考試中心保持足夠的距離，因此不會對周邊交通造成負面影響；
- (2) 根據初步交通影響評估報告顯示，有關發展不會對周邊路段帶來重大交通影響，交通情況將維持在可接受水平；以及
- (3) 該顧問公司已對荃灣路的交通噪音水平作出初步評估，並建議在有關發展的初步設計中加入隔音屏障、減音露台及減音窗戶等設施，以減低荃灣路交通噪音的影響。

16. 周森明議員表示，荃灣路擴闊工程擬建的隔音屏障已完成初步設計。由於面向修訂項目 A 地盤的隔音屏障為半封閉式設計，他關注該地點日後的交通噪音問題，建議規劃署與路政署商討將隔音屏障改為全封閉式設計。另外，修訂項目 A 的預計人口約為 2 000 人，他建議增加擬建公眾停車場中私家車及貨車車位的數量，以滿足日後人口增加帶來的車位需求。

17. 古揚邦議員表示，荃灣路擴闊工程討論已久。當初路政署沒有考慮修訂項目 A 的地點用作發展房屋的可能性，因此荃灣路近環宇海灣面向修訂項目 A 的路段採用半封閉式隔音屏障。雖然環宇海灣設有隔音窗戶設施，但居民打開窗戶仍會受交通噪音影響。他認為修訂項目 A 地盤如興建房屋，將面臨與環宇海灣相同的情況，因此建議規劃署及路政署就有關事宜加強協調溝通。他不反對興建房屋，但建議規劃署及路政署申請工程撥款前，考慮先改善現時荃灣路隔音屏障的設計。

18. 莫遠君議員詢問修訂項目 A 的住宅發展項目附屬泊車設施的車位數量。他亦詢問其他設施（包括社福設施、零售設施及公眾停車場等）是否位於住宅發展項目的地面至低層，而該等設施以上的樓層為住宅單位。此外，他詢問規劃署是否已確定社福設施的類型。另外，修訂項目 A 除興建住宅外，會否預留足夠的公共空間供居民使用。最後，他詢問修訂項目 B 的商業用途。

19. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：

- (1) 荃灣路擴闊工程研究的相關工作已展開一段時間，而路政署將在工程項目實施相應的噪音緩解措施，例如提供隔音屏障。該署連同土拓署亦已就工程項目面向修訂項目 A 住宅發展項目的一段荃灣路隔音屏障設計，與路政署一直保持溝通。當中路政署初步估計若把該段半封閉式隔音屏障改為全封閉式隔音屏障，將會涉及相當的額外資源及費用等因素；
- (2) 根據土拓署的技術評估，現擬於修訂項目 A 的平台興建的隔音屏障、減音露台及減音窗戶等設施，將可令受噪音影響的單位得到適當緩解；
- (3) 根據《規劃標準》的私人房屋泊車設施標準上限，建議每四個單位配備 0.81 個車位。修訂項目 A 的住宅發展項目將根據上限按比例設立 160 個私家車車位；
- (4) 修訂項目 A 的住宅發展項目預計將設有公眾停車場及零售設施，該等設施一般佔地兩至三層，屬經常准許的商業用途，但最終設計視乎發展商的建築設計；
- (5) 社區設施方面，應社會福利署（下稱“社署”）的要求，修訂項目 A 將提供設有住宿服務的特殊幼兒中心。現時仁濟醫院轄下的特殊幼兒中心將遷入上址，以改善服務。另外，修訂項目 A 將設立為體弱長者提供家居照顧服務的設施，預計將有 280 名長者受惠；
- (6) 根據初步的設計概念，修訂項目 A 的發展基座將提供公眾停車場、社福設施及 24 小時開放的行人通道等公共設施，而基座將佔用大部分用地面積，因此顧及發展的整體規模，未能提供額外公共空間；以及
- (7) 《大綱圖》的《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城規會申請許可的用途或發展。就修訂項目 B 可作的商業用途，《註釋》將註明「辦公室」、「商店及服務行業」、「食肆」等用途為“經常准許的用途”。

20. 土拓署高級工程師／10（西）回應如下：

- (1) 修訂項目 A 的擬議發展預計於 2030 年開始入伙，而荃灣路擴闊工程或最早於 2033 年完成。居民入伙後，荃灣路擴闊工程的半封閉式隔音屏障需至少待數年後才有望落成。因此，期間擬議發展的項目仍需設有噪音緩解措施，以減少荃灣路的交通噪音對居民的影響；
- (2) 根據擬議設計，擬議發展平台上設有一個約 7.5 米高的隔音屏障，以確保有關地點的交通噪音保持在噪音管制規例訂明的噪音標準（即 70 分貝）以下；以及
- (3) 即使路政署將半封閉式的隔音屏障改為全封閉式設計，有關住宅發展項目仍然需要設置隔音窗戶或改動大廈座向，才能緩解週遭的噪音。

21. 黃偉傑議員表示，環宇海灣居民自入伙以來，長期受到交通噪音滋擾。居民只能期待透過荃灣路擴闊工程建造隔音屏障，以解決問題。因此，他希望規劃署及路政署審慎考慮隔音屏障的設計，並趁荃灣路擴闊工程尚未正式動工前，改善隔音屏障的整體設計，以免修訂項目 A 的住宅發展項目面臨同樣的交通噪音問題。此外，他建議修訂項目 A 增設更多不同類型的社區設施，以及預留空間作區議員或關愛隊的辦事處。另外，他建議規劃署將爵悅庭現有的行人天橋先接駁至修訂項目 B 的用地，然後再接駁至修訂項目 A 的用地，

以提高經濟效益。

22. 林婉濱議員表示過往曾收到居民投訴，指大型貨車及旅遊巴士在住宅附近停泊時產生噪音滋擾。因此，她建議另覓遠離民居的用地作貨車停車場。另外，她表示規劃署若最終決定在住宅附近設立輕型貨車停車場，則需考慮改為設立室內停車場，以減低噪音對居民的滋擾。

23. 規劃署荃灣及西九龍規畫專員回應如下：

- (1) 該署及土拓署一直就隔音屏障設計事宜與路政署商討，會議後該署會向路政署轉達議員的意見；
- (2) 按現行安排，修訂項目 A 會預留等同約百分之五總住用樓面面積的處所，作為社福設施用途。現距離賣地及項目落成仍有一段時間，相關政府部門包括社署會繼續商討社福設施的規畫；以及
- (3) 修訂項目 A 擬議發展的 24 小時開放的行人通道將接駁往荃灣公園的天橋網絡。修訂項目 B 是由私人主導的重建發展項目，發展規畫及設計未有定案。

24. 阿特金斯顧問有限公司副董事回應，位於修訂項目 A 用地的第 1527 號短期租約停車場主要供區內的私家車和輕型貨車使用，而非大型貨車及旅遊巴士。該停車場受影響的輕型貨車車位將臨時由位於永順街第 1517 號短期租約停車場提供。由於可供停泊的車輛種類與現時相同，估計噪音水平將與現時相若。

25. 議員備悉題述文件。主席感謝規畫署、土拓署及顧問公司的代表出席會議。他表示相關部門如就議題有補充資料，可透過秘書處轉交議員。另外，就荃灣路隔音屏障的設計、改善區內社區設施或行人天橋網絡的發展等議題，議員可在區議會大會或委員會會議上發表意見，並與相關部門討論。

#### ~~V 第 4 項議程：有關機場核心計劃展覽中心結束營運事宜~~

~~(荃灣區議會文件第 18/24-25 號)~~

~~26. 主席表示，文件闡述荃灣民政事務處（下稱“民政處”）轄下機場核心計劃展覽中心（下稱“展覽中心”）結束營運的最新安排。發展局在會議前提供的補充資料已發送予各議員參閱。~~

~~27. 民政處荃灣民政事務助理專員介紹文件。~~

~~28. 主席表示，發展局曾就活化白樓一事諮詢荃灣區議會，過去會上議員支持政府盡快推行活化計劃。為配合發展局開展白樓的活化工程，展覽中心將於二零二四年十二月三十一日起結束營運。~~

~~29. 王淑芬議員表示支持將白樓活化為國史教育中心悠悠館（下稱“悠悠館”），認為悠悠館在推展愛國主義教育方面將會發揮重要作用。她詢問活化工程預計的完成日期。~~