《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/38》
考慮申述編號 TPB/R/S/TW/38-R1 至 R39

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/TW/38-)
<p>項目 A(圖 H-1) 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。</p> <p>項目 B(圖 H-1) 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。</p> <p>就圖則《註釋》作出的修訂項目</p> <p>(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」，並相應刪除該《註釋》第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。</p> <p>(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」。</p>	<p>總數：39</p> <p>支持(1)</p> <p><u>項目 A(1)</u> R1：個別人士</p> <p>反對／提出負面意見(38)</p> <p><u>項目 A(37)</u> R2 至 R35 及 R37 至 R39： 個別人士</p> <p><u>項目 A、項目 B 及就圖則《註釋》作出的修訂項目(1)</u> R36：個別人士</p>

註：申述人的名單載於附件 III。申述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。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TW_38.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 2024 年 12 月 6 日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/38》(下稱「該圖」)(**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。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內，城規會收到 39 份有效的申述。2025 年 3 月 5 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A — 把位於永順街及德士古道交界的一幅用地(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，以作私人住宅發展

- 2.1 政府以多管齊下的方式滿足房屋和其他發展需要。為滿足和加快短中期房屋用地供應，政府一直進行各項土地用途檢討，包括檢討目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的短期或政府用途的政府土地，以物色更多適合轉作住宅用途的用地。經檢討後，當局認為項目 A 用地具發展私人住宅的潛力。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已進行可行性研究(下稱「研究」)，確定在該用地進行附連零售、公眾停車場和政府、機構及社區設施的擬議私人住宅發展在技術上可行。
- 2.2 為落實建議，該用地已由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(甲類)22」地帶，最高住用地積比率限為 6 倍，最高非住用地積比率限為 0.2 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 150 米。

項目 B 一把位於馬頭壩道及德士古道交界的一幅用地(項目 B 用地)由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(7)」地帶

2.3 項目 B 用地¹主要建有 3 幢工廠大廈，屬單一業權。該用地先前劃作「工業」地帶，屬荃灣東工業區的一部分，其後於 1997 年由有關地段擁有人提交改劃土地用途地帶要求²，把項目 B 用地連同毗鄰用地(現已發展為爵悅庭)一併改劃為「綜合發展區(1)」地帶。

2.4 根據「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，為了密切監察發展計劃的進度，須對「綜合發展區」地帶進行檢討。城規會會優先檢討那些尚未擬備核准總綱發展藍圖或未能物色實施機構的「綜合發展區」用地。由於項目 B 用地 26 年來均未擬備核准總綱發展藍圖，而該用地屬單一業權，加上規劃情況亦有改變，包括周邊重建項目及馬頭壩道另一邊的「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶內的發展項目的落成，根據「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」(下稱「2021/2023 年『綜合發展區』檢討」)，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2023 年 5 月同意把項目 B 用地改劃為其他合適的用途地帶，以促進其進行重建。及後，項目 B 用地已改劃為「商業(7)」地帶，最大總樓面面積限為 52 513 平方米(與之前「綜合發展區(1)」地帶的最大總樓面面積相同)，而最高建築物高度則限為主水平基準上 150 米。

對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.5 分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已就上述修訂項目作出相應修訂。當局亦藉此機會，根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及更新各土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

¹ 項目 B 用地涵蓋丈量約份第 446 約地段第 272 號 A 分段及第 272 號餘段(約 0.55 公頃)及毗連政府土地作為公共道路及行人路(約 0.21 公頃)，總面積約 0.76 公頃。

² 有關改劃土地用途地帶要求及相應的分區計劃大綱圖修訂的詳情，載於都會規劃小組委員會文件第 4/24 號第 4.20 至 4.21 段。

分區計劃大綱草圖

2.6 2024年11月22日，小組委員會同意，對《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/37》作出的上述修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第 4/24 號載於城規會網頁³，而小組委員會會議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/38》於 2024 年 12 月 6 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

3.1 規劃署聯同土拓署分別於 2024 年 9 月 24 日及 2024 年 10 月 14 日，就荃灣分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢荃灣區議會及荃灣鄉事委員會。雖然荃灣區議會議員及荃灣鄉事委員會委員表示支持／不反對擬議修訂，但一些荃灣區議會議員／荃灣鄉事委員會委員就項目 A 用地完成發展後，是否有足夠的公眾泊車位及荃灣路可能造成的噪音影響表達了意見(圖 H-2)。一些荃灣區議會議員要求在項目 A 闢設更多社區設施，並就利用荃灣的行人天橋網絡連接項目 A 及項目 B 用地表達了意見。他們的觀點和意見已納入上文第 2.6 段所述的小組委員會文件第 4/24 號，相關的荃灣區議會會議記錄摘錄亦載附於**附件 V**。

3.2 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，荃灣區議會議員獲告知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到荃灣區議會議員的申述。

4. 申述用地及其周邊地方

4.1 申述用地具有以下特色：

項目 A 用地(圖 H-1 及 H-2)

4.1.1 項目 A 用地佔地約 0.66 公頃，全為政府土地。用地現時用作短期租約臨時停車場，停泊 47 輛輕型貨車及 175 輛私家車，該用地可經德士古道進入。

³ 都會規劃小組委員會文件第 4/24 號載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/754_mpc_agenda.html.

4.1.2 該用地東接德士古道，西北接永順街，西南臨荃灣路天橋和短期租約編號荃灣第 1517 號的臨時停車場，東南接荃灣駕駛考試中心。用地的周邊地方主要為高層私人住宅區，而在用地東北面德士古道另一邊為荃灣東工業區。該工業區的工業大廈較多用作倉庫／貯物和辦公室用途。此外，用地附近亦有多幅休憩用地和多項政府、機構及社區設施，例如現有的荃灣公園和正在興建的三層高聯用綜合大樓(包括一所社區會堂、一所幼兒中心及一間長者鄰舍中心分處)，該大樓預計於 2026 年內落成(圖 H-1 及 H-2)。

4.1.3 該用地劃為「住宅(甲類)22」地帶，最高住用地積比率限為 6 倍，最高非住用地積比率限為 0.2 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 150 米。擬議私人住宅發展的概念發展計劃顯示於繪圖 H-1 至 H-4，而其主要發展參數則撮述如下：

用地面積	約 0.66 公頃
最高地積比率	
— 住用地積比率	6 倍
— 非住用地積比率	0.2 倍
最高建築物高度	主水平基準上 150 米
樓宇數目	2 幢
樓層數目	三層平台(不包括兩層地庫停車場)之上設 35 層住宅樓層
預計單位數目	約 790 個
預計人口	約 2 130 人
配套及政府、機構及社區設施 ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> — 零售設施 — 公眾停車場(根據概念計劃，地面層會撥給輕型貨車使用，一樓及二樓會撥給私家車使用) — 附屬停車場(地庫) — 社會福利設施⁽²⁾，包括： <ul style="list-style-type: none"> ● 一隊為體弱長者提供家居照顧服務的服務隊 ● 設有住宿服務的特殊幼

	<p>兒中心(設有 30 個名額)</p> <p>— 平台內設置 24 小時開放的公眾行人通道，以連接路政署正在研究沿馬頭壩道及永順街興建的擬議行人天橋</p>
噪音緩解措施	<p>— 面向荃灣路的平台上豎設約 7.5 米高的直立式隔音屏障</p> <p>— 隔音窗</p> <p>— 強效減音露台</p>
目標落成年份	2030 / 31 年

註釋：

- (1) 建議將擬議社會福利設施、公眾停車場及 24 小時開放的公眾行人通道的樓面面積豁免計入分區計劃大綱圖所訂明的地積比率內。這些設施的選址、類別及實際供應，將視乎詳細設計而定，並會按情況納入契約中，惟須得到相關政府部門同意。
- (2) 社會福利設施的整體總樓面面積約為擬議發展的住用總樓面面積的 5.2%。

項目 B 用地(圖 H-1 及 H-2)

4.1.4 項目 B 用地佔地約 0.76 公頃，位於項目 A 用地東北面，德士古道的另一邊，以及荃灣東工業區的西面邊緣。該用地有 3 幢工廠大廈。項目 B 用地的南鄰為荃灣東工業區的工業大廈羣，東北鄰為綜合服務式住宅發展，北面馬頭壩道的另一邊為高層綜合商業／住宅發展。

4.1.5 該用地已改劃為「商業(7)」地帶，以促進重建現有的工業大廈作商業用途。「商業(7)」地帶的最大總樓面面積限為 52 513 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 150 米。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A 用地的「住宅(甲類)22」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。分區計劃大綱圖的《註釋》亦訂明，一個公眾停車場及政府、機構及社區設施亦須提供在內；以及
- (b) 項目 B 用地的「商業(7)」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方商業和購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所及食肆。根據分區計劃大綱圖的「商業(7)」地帶的《註釋》，不得在該地帶進行「分層住宅」、「醫院」、「屋宇」及「住宿機構」用途，以減輕工業與住宅樓宇為鄰所產生的問題。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 39 份有效的申述，全部均由個別人士提交。
- 5.1.2 有一份申述表示支持項目 A(**R1**)，有 37 份申述就項目 A 表示反對／提出負面意見(**R2 至 R35 及 R37 至 R39**)，另有一份申述表示反對項目 A、項目 B 及就圖則「鄉村式發展」地帶的《註釋》作出的修訂項目(**R36**)。
- 5.1.3 申述提出的主要理由／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 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A

主要意見	申述編號
(1) 支持項目 A 作擬議私人住宅發展的性質。	R 1
回應	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對／提出負面意見的申述

項目 A

5.3.1 用地的適合程度及發展密度

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 A 用地鄰近高速公路，景觀欠佳及位置不便，因此不適合作住宅用途。基於住宅單位供過於求、經濟方面的考慮因素及上述的用地限制，發展商未必對用地有興趣。	R 4 、 R 9 、 R 2 6 、 R 2 7 、 R 3 5 、 R 3 6 及 R 3 8
(2) 當局應就具潛力的房屋用地進行全面規劃，不應以零碎方式改劃項目 A 用地的土地用途地帶。在現行經濟情況下，倘該用地未能售出，當局便可能把用地撥作興建公營房屋、過渡性房屋或簡約公屋，此舉與周邊的私人住宅發展不相協調。現時沒有迫切需要把項目 A 用地改劃作住宅用途。	R 3 8 及 R 3 9
(3) 應降低項目 A 用地的發展密度。	R 3 及 R 3 7

回應	
關於(1)至(3)：	
(a)	政府以多管齊下的方式滿足房屋和其他發展需要。為滿足和加快短中期房屋用地供應，政府一直進行各項土地用途檢討，包括檢討目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的短期或政府用途的政府土地，以物色更多適合轉作住宅用途的用地。根據《2024年施政報告》，政府持續造地的決心一直不變，亦會審時度勢，穩健有序推進各項目。政府在批售土地時，會考慮市場變化，讓市場環境平穩及健康發展。為維持持續和穩定的土地供應，目前項目A已納入2025-26年度賣地表。
(b)	項目A用地位處的地區以高層高密度住宅發展為主，夾雜政府、機構及社區設施和休憩用地，另外德士古道的另一邊是荃灣東工業區。該區的公共交通網絡完善，項目A用地西北面約350米便是港鐵荃灣西站(圖H-1)，另有一些巴士／小巴路線途經區內的德士古道及永順街。此外，根據研究的相關技術評估(包括初步環境評審、初步交通及運輸影響評估和初步景觀及視覺影響評估等)的結果，預計擬議發展不會造成無法克服的技術問題。因此，當局認為項目A用地適合作私人住宅發展，亦與周邊地方相容。
(c)	擬議發展的發展密度為住用地積比率為6.0倍，與周邊其他高密度住宅發展相符，而相關技術評估確認了可行性。

5.3.2 交通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議發展帶來的額外人口，會使區內的交通需求增加，以及令交通擠塞情況惡化，尤其在繁忙時段更甚。另外，亦會導致市民乘搭公共交通工具出現擠迫情況。	R3、R6、R8、R11至R13、R15至R20、R22至R25、R28、R30至R33、R38及

	R 39
(2) 研究的交通及運輸影響評估並未考慮到北部都會區所增加的乘客流量對屯馬線的影響。	R 20
(3) 該用地目前用作停車場。把用地改劃作私人住宅發展，會令該區的泊車位供應量減少。由於周邊地區的替代泊車設施不足，會導致違例泊車的問題。	R 3、R 4、R 13、R 22 至 R 26、R 35 及 R 38

回應

關於(1)及(2)：

- (a) 研究進行了交通及運輸影響評估，以評估擬議發展對交通運輸的影響。交通及運輸影響評估結果顯示，擬議發展不會對周邊的道路網造成嚴重的負面影響，在擬議發展落成後，所有相關路口和連接道路不會超出負荷。
- (b) 交通及運輸影響評估亦對公共交通(包括鐵路、巴士和公共小巴)的影響進行評估。項目 A 用地位置方便，位處兩條港鐵鐵路路線荃灣站及荃灣西站的服務範圍內，另外亦有多條巴士及公共小巴路線提供服務。屯馬線目前的客運量足以應付乘客需求。相比屯馬線的載客量，預計擬議發展為屯馬線帶來的新增需求甚微。運輸署會密切監察鐵路服務。此外，巴士和公共小巴的使用率調查反映，現有服務大致可應付新增的需求，唯獨公共小巴服務在下午繁忙時段會供不應求，但只要兩條公共小巴路線在下午繁忙時段加開三個班次，便可緩解問題。

關於(3)：

- (c) 根據交通及運輸影響評估進行的使用率調查，現時在項目 A 用地的臨時停車場有 47 輛輕型貨車和 175 輛私家車停泊。擬議發展會設有公眾停車場，提供 32 個輕型貨車泊車位和 175 個私家車泊車位，餘下所需的 15 個輕型貨車泊車位，將由鄰近短期租約編號荃灣第 1517 號(圖 H-2)的臨時停車場提供。在施工期間，在項目 A

用地停泊的 47 輛輕型貨車會悉數暫時遷至短期租約編號荃灣第 1517 號的臨時停車場停泊，而 175 輛私家車則會停泊在附近停車場。運輸署署長對泊車位的供應和安排沒有負面意見。

5.3.3 通風及視覺方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 由於鄰近擬議發展，因此會對周邊地區造成負面的視覺影響，包括會影響環宇海灣居民的私人景觀。	R5 至 R7、R9、R15 及 R19
(2) 擬議建築物高度為主水平基準上 150 米，會投射陰影和阻擋天然光線透進周邊發展。	R3、R14、R17、R18 及 R21
(3) 擬議發展會妨礙通風，造成熱島效應和屏風效應，以及增加空氣污染物的濃度。	R2 至 R10、R12 至 R14、R18 至 R26、R30 至 R36、R38 及 R39
回應	
<p>關於(1)及(2)：</p> <p>(a) 項目 A 用地周圍以高層私人住宅發展為主，建築物高度達主水平基準上 202 米(即御凱)(圖 H-1)。項目 A 用地的最高建築物高度訂於主水平基準上 150 米，當局認為與周邊住宅發展並非不相協調，並會締造區內的梯級式建築物高度輪廓。該輪廓由建築物高度為主水平基準上 205 米的爵悅庭向主水平基準上約 120 米的荃灣海旁地區遞降。根據初步景觀及視覺影響評估，從所有選定的公眾觀景點眺望，擬議發展對所有觀景點所造成的整體視覺影響介乎「微不足道」至「中度負面」之間。擬議發展會加入各項設計／緩解措施，例如劃設建築物間距／後移距離、採用園景及適當的建築設計。擬議發展與最近的住宅發展，包括向西南面越過荃灣路的環宇海灣和向東北面越過馬頭壩道的映日灣分別相距約 60 米。香港發展密度高，如要保護私人景觀，而又不阻礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因</p>	

素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。從視覺角度而言，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。

- (b) 雖然《香港規劃標準與準則》及其他相關規例／指引沒有要求進行採光評估，但作住用用途的處所須符合《建築物(規劃)規例》所訂明的照明規定，而擬議發展的概念發展計劃已加入上文回應(a)所述就劃設建築物間距和高層大樓後移距離各項緩解措施，並會在詳細設計階段考慮採取《可持續建築設計指引》下的相關設計措施。預期擬議發展不會對自然透光度造成負面影響。

關於(3)：

- (c) 根據研究的初步空氣流通專家評估，項目 A 用地並非位於任何主要通風廊的通道。為減低擬議發展對其毗鄰四周通風情況的影響，已在概念發展計劃建議各項緩解措施，包括劃設建築物間距和高層大樓後移距離，以增強空氣流通。初步空氣流通專家評估所得的結論是，在加入緩解措施後，擬議發展不會對周邊環境的空氣流通造成嚴重的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對已提交的初步空氣流通專家評估沒有負面意見。

5.3.4 環境方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議發展在施工期間會產生空氣污染和噪音污染。	R 4 、 R 8 、 R 14 、 R 15 、 R 18 、 R 19 、 R 21 至 R 26 及 R 35
(2) 從附近主要道路(包括荃灣路)而來的交通污染物，會對擬議發展及周邊地方的居民的健康造成負面影響。	R 2 、 R 4 、 R 8 、 R 13 至 R 15 、 R 18 至 R 26 、 R 31 至 R 36

<p>(3) 工業區與住宅區應以綠化地帶分隔。</p>	<p>R 22 及 R 25</p>
<p>(4) 研究沒有進行定量空氣質素影響評估，以證明有關發展是可行的。當局須參考《香港規劃標準與準則》，因應易受空氣質素影響的用途，遵照有關從德士古道後移的規定。</p>	<p>R 9</p>
<p>(5) 建議就擬議荃灣路擴闊工程裝設半密閉式隔音屏障，而該屏障會在面向項目 A 用地的一面開放。當局應在擬議發展入伙前，落實從源頭緩解噪音的措施，例如設置隔音屏障。</p>	<p>R 4 、 R 9 、 R 11 、 R 26 及 R 35</p>
<p>(6) 荃灣路沿路交通日益繁忙，將對擬議發展及周邊地區造成負面的交通噪音影響。預計擬議發展可開啟的窗戶將會較少。</p>	<p>R 2 、 R 4 至 R 7 、 R 9 、 R 11 至 R 18 、 R 20 、 R 21 、 R 26 、 R 30 、 R 35 及 R 36</p>
<p>回應</p>	
<p>關於(1)至(6)：</p> <p>(a) 研究進行了初步環境評審，以評估擬議發展在施工階段及運作階段對環境造成的影響，包括空氣質素和噪音影響。結果顯示，預計擬議發展在兩個階段均不會造成無法克服的環境問題。從環境規劃角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對初步環境評審沒有負面意見。</p> <p>(b) 在空氣質素方面，因應車輛排放廢氣問題，未來地盤布局圖上已預留足夠的緩衝距離(幹道和主要幹路為 20 米；地區幹路為 10 米；以及區內幹路為 5 米)，以符合《香港規劃標準與準則》的規定(繪圖 H-1)。預計周邊車輛排放的廢氣不會對空氣質素造成負面影響。</p> <p>(c) 至於工業區與住宅區鄰接方面，荃灣東工業區位於項目</p>	

A 用地東北面，德士古道的另一邊。根據《2020 年全港工業用地分區研究》，荃灣東工業區的工業大廈主要用作貨倉／貯物(佔樓面空間 64.2%)及辦公室(佔樓面空間 12.6%)，屬污染較輕微的工業用途。按《香港規劃標準與準則》所指定的緩衝區，項目 A 周圍 200 米的緩衝區內有兩支煙囪，但由於煙囪是作煤氣鍋爐排放之用，空氣污染較少，因此擬議發展不會受到相關煙囪排放物明顯的不良影響。

- (d) 研究的初步環境評審進行了定量空氣質素影響評估，以評估在擬議發展施工及營運階段，項目 A 用地的 500 米緩衝區內空氣污染源對易受空氣污染影響地方造成的累積空氣質素影響。通過適當的佈局設計及緩解措施，預計不會產生不良的空氣質素影響，包括氣味。
- (e) 當局建議在荃灣路擴闊工程的有關路段豎設半密閉式隔音屏障，在項目 A 用地旁的一面開放。在該路段設置全密閉式隔音屏障，不僅在技術上有潛在限制／不確定因素，而且不符合成本效益，亦無法全面解決項目 A 用地因噪音問題而需實施的緩解措施。由於擬議發展會在荃灣路擴闊工程竣工前最少三年落成，因此日後發展商須視乎進一步評估及設計，以落實噪音緩解措施，包括在擬議發展面向荃灣路的平台上豎設約 7.5 米高的直立式隔音屏障(繪圖 H-3)、設置隔音窗及強效減音露台。噪音影響評估結果顯示，在實施緩解措施後，所有住宅單位均符合 70 分貝或以下的道路交通噪音準則。因此，預計道路交通噪音不會造成負面影響。
- (f) 視乎情況與相關政府部門達成協議，建議在批地階段將相關環境評估的規定(包括空氣質素影響評估及噪音影響評估)納入土地契約內。擬議發展的未來發展商須進行必要的評估，並落實評估所載的緩解措施，確保擬議發展符合相關標準和規定。

5.3.5 基礎設施的容量

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議發展帶來的額外人口，會令區內供水、供電、排水和排污系統等基礎設施的容量不勝負荷，作任何改劃土地用途地帶安排前，應先改善基建。	R3、R8 及 R15
回應	
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 有關研究已涵蓋各技術範疇，包括供水、排污、排水和其他公用設施，證實這些方面均沒有不能克服的問題。相關政府部門，包括環境保護署、水務署、渠務署及機電工程署等，對研究就相關問題進行的技術評估並沒有負面意見。</p>	

5.3.6 政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 該用地應保留作提供社區設施的用途，按照之前「政府、機構或社區(9)」地帶的規劃意向為區內居民服務。	R8、R9、R14、R18、R21、R32、R35、R36及R38
(2) 可指定把項目 A 用地作設有隔音設施的文化廣場，從而解決現時區內居民的活動(包括荃灣公園的歌舞活動)造成的噪音問題。	R11
(3) 荃灣區現時的政府、機構及社區設施和休憩用地不足。擬議發展帶來的額外人口會令情況惡化。	R2、R4、R9、R11至R13、R22至R26、R28、R35、R36、R38及R39

(4) 有關修訂分區計劃大綱圖的文件所載的圖則，並沒有顯示擬議社會福利設施的位置。	R 36
(5) 人口數字不一致 - 荃灣的規劃人口約為 285 900 人，但政府、機構及社區設施一覽表所載的數字卻為 272 000 人。	R 36

回應

關於(1)至(3)：

- (a) 按照荃灣規劃區約 285 900 人的規劃人口和《香港規劃標準與準則》的要求計算，區內的政府、機構及社區設施供應大致充足，但中學課室(24 間中學課室)、醫院病床(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。此外，就醫院病床的供應，醫務衛生局及醫院管理局正根據第 1 個 10 年醫院發展計劃和第 2 個 10 年醫院發展計劃落實／規劃所涉項目，包括重建葵涌醫院、擴建瑪嘉烈醫院荔景大樓、重建瑪嘉烈醫院和擴建仁濟醫院。有了這些規劃項目，長遠而言，醫院服務的供應足以應付人口日後對醫療服務的需求。
- (b) 至於一些長者和兒童服務／設施供應不足的問題，社會福利署評估這類設施的供應時，所採用的範圍／地區較大。此外，上述標準分別於 2018 年、2020 年和 2022 年重新加入《香港規劃標準與準則》，反映逐步達至調整長者和兒童設施供應的長遠目標。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。
- (c) 雖然項目 A 用地先前並沒有指定作任何長期政府、機構及社區用途，但正如上文第 4.1.3 段所述，當局藉着項目 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。

- (d) 至於休憩用地的供應，荃灣規劃區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。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。
- (e) 荃灣體育館和附近德士古道正在興建的三層高聯用綜合大樓，會提供跳舞室、多用途活動室和社區會堂等場地，以供進行各類文化和康樂活動。

關於(4)：

- (f) 概念發展計劃中擬議社會福利設施的暫定地點，載於上文第 2.6 段所述的小組委員會文件第 4/24 號繪圖 2a 和 2b。擬議政府、機構及社區設施的選址、類別及實際供應，將視乎詳細設計而定，並會按情況納入契約中，惟須得到相關政府部門同意。

關於(5)：

- (g) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，整體規劃人口約為 285 900 人。在評估政府、機構及社區設施的供應量時，撇除警署、醫院、診所／健康中心和圖書館等設施，政府、機構及社區設施一覽表採用的規劃人口數據是 272 000 人，不包括旅客⁴(參考都會規劃小組委員會文件第 4/24 號附件 VI)。

5.3.7 公眾諮詢

主要理由／意見	申述編號
(1) 應進行更廣泛的公眾諮詢，以促進共融的決策過程。	R2、R3 及 R7

⁴ 旅客指的是在點算時刻(即年中)在港但不屬居港人口的人士。他們包括在統計時點之前 6 個月內在港逗留少於 1 個月的香港永久性居民；在統計時點之後 6 個月內在港逗留少於 1 個月的香港永久性居民；以及暫時逗留於香港住用處所、酒店、旅舍、公寓或賓館的過夜旅客。留宿於船舶的旅客(海上旅客)不包括在內。

回應
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 規劃署聯同土拓署分別於 2024 年 9 月 24 日及 2024 年 10 月 14 日，就荃灣分區計劃大綱圖的有關修訂諮詢荃灣區議會及荃灣鄉事委員會。荃灣區議會議員及荃灣鄉事委員會委員就修訂大綱圖的意見已反映在小組委員會文件第 4/24 號，以及附件 V 所載的荃灣區議會會議記錄摘錄。</p> <p>(b) 分區計劃大綱草圖已於 2024 年 12 月 6 日根據條例展示，以供公眾查閱。展示分區計劃大綱草圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述，屬法定諮詢程序不可或缺的部分。此外，城規會亦已按照條例的規定，邀請申述人出席聆聽會議和作出口頭陳述。</p>

項目 B

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 與其改劃為「商業(7)」地帶，倒不如考慮透過第 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，以更配合日後的條件和情況。</p>	<p>R 36</p>
回應	
<p>(a) 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，城規會須對「綜合發展區」地帶進行檢討，並密切監察發展計劃的進度。城規會會優先檢討這些尚未擬備核准總綱發展藍圖或未能物色實施機構的「綜合發展區」用地。由於項目 B 用地 26 年來均未擬備核准總綱發展藍圖，而該用地屬單一業權，加上規劃情況亦有改變，包括上述周邊重建項目及馬頭壩道另一邊的「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶內的發展項目已完成。根據「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」（下稱「2021／2023 年度『綜合發展區』檢討」），小組委員會同意把</p>	

項目 B 用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為其他合適的用途地帶，以促進其進行重建。項目 B 用地在有關分區計劃大綱草圖下由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(7)」地帶。「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。

- (b) 考慮到與周邊發展項目的互相協調和讓設計更有彈性，現時對項目 B 用地施加的建築物高度限制為主水平基準上 150 米，替代先前「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制則為主水平基準上 100 米。根據視覺質素及空氣流通方面的評估結果，有關建議在視覺上與周邊環境並非不相協調，而且對行人風環境的通風影響亦不大。

5.3.8 就「鄉村式發展」地帶《註釋》作出的修訂項目

主要理由／意見	申述編號
(1) 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。	R 36
(2) 「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。	R 36
回應	
關於(1)：	
(a) 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」，與城規會最新頒布的《法定圖則註釋總表》內容相符，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食環署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。	

關於(2)：

(b) 鑑於近年到訪鄉村的旅行團／參觀活動日趨普及，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」的做法實屬恰當，能適當地滿足有關用途的需求，與城規會最新頒布的《法定圖則註釋總表》內容相符。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，進行有關用途必須取得城規會的規劃許可。

6. 諮詢政府部門

6.1 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) 運輸署署長；
- (b) 水務署總工程師／建設；
- (c) 路政署總工程師／新界西；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (e) 環保署署長；
- (f) 機電工程署署長；
- (g) 康樂及文化事務署署長；以及
- (h) 社會福利署署長。

6.2 以下政府決策局／部門對申述並無意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 消防處處長；
- (c) 房屋署署長；
- (d) 工業貿易署署長；
- (e) 警務處處長；
- (f) 海濱事務專員；
- (g) 發展局古物古蹟辦事處處長；
- (h) 地政總署荃灣葵青地政專員；
- (i) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (j) 民政事務總署荃灣民政事務專員；
- (k) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；

- (l) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (m) 渠務署總工程師／新界南；
- (n) 土拓署土力工程處處長；以及
- (o) 土拓署西拓展處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 對項目 A 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5.3.1 至 5.3.6 段的評估，規劃署不支持 **R2 至 R39** 的申述，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，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、機構及社區設施和休憩用地等，與荃灣東工業區之間隔有德士古道。涵蓋交通、環境、空氣流通、園景及視覺等各方面的技術評估亦確定，發展項目 A 用地作私人住宅用途不涉及無法克服的技術問題。改劃項目 A 用地以現時的地積比率限制和建築物高度限制作私人住宅用途的做法實屬恰當(**R2 至 R28、R30 至 R39、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。有關私人住宅發展亦會提供合適的社會福利設施，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的地區休憩用地和鄰舍休憩用地均有餘額，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小組委員會就 2021 / 2023 年度「綜合發展區」用地檢討所作的決定，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。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，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該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則整份連同其《註釋》及《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。

9. 附件

- 附件 I 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/38》(縮圖)
- 附件 II 《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/37》的修訂項目附表
- 附件 III 申述人名單

附件 IV	2024 年 11 月 22 日都會規劃小組委員會會議 記錄摘錄
附件 V	2024 年 9 月 24 日荃灣區議會會議記錄摘錄
繪圖 H-1	示意布局圖(項目 A)
繪圖 H-2 至 H-3	示意截視圖(項目 A)
繪圖 H-4	模擬園景美化計劃(項目 A)
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4 a 至 H-4 c	實地照片(項目 A)
圖 H-5 a 至 H-5 b	實地照片(項目 B)

規劃署

2025 年 4 月