

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生、城市規劃師／荃灣及西九龍陳欣珩女士及見習城市規劃師／荃灣及西九龍梁家浚先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

[公開會議]

擬修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/39》
(都會規劃小組委員會文件第 1/26 號)

3. 秘書報告，就荃灣分區計劃大綱圖的擬議修訂涉及推展城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)先前局部同意兩宗第 12A 條申請(申請編號 Y/TW/19 及 Y/TW/18)的決定，兩個申請地點均位於荃灣。就申請編號 Y/TW/19(修訂項目 A)而言，澳昱冠(香港)有限公司是申請人的其中一間顧問公司。至於申請編號 Y/TW/18(修訂項目 B1)，這宗申請由遠東發展有限公司的附屬公司 Scarborough Development Limited 提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)及奇正創作室有限公司是申請人的其中兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶身為董事的公司，在荃灣擁有多個物業； |
| | — | 曾與遠東發展有限公司一名經理合作，共同為一間青年機構提供服務； |
| 黃傑龍教授 | — | 其公司在荃灣擁有一個物業； |
| 葉頌文博士 | — | 其公司目前與澳昱冠(香港)有限公司有業務往來，並曾與奧雅納有業務往來； |
| 陳遠秀女士 | — | 與奇正創作室有限公司的創辦人及董事同為香港房屋委員會轄下投標小組委員會委員；以及 |
| 項穎先生 | — | 在荃灣擁有一個單位。 |

4. 小組委員會備悉，陳遠秀女士因事未能出席會議，而黃傑龍教授尚未到席。由於蔡德昇先生配偶的公司、黃傑龍教授的公司，以及項穎先生所擁有的物業並非直接望向兩個修訂項目，而蔡德昇先生申報的其餘所涉利益間接，葉頌文博士並無參與修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，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、技術考慮因素及政府部門的意見。建議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目 A—把一幅用地由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，最大總樓面面積限為 34 722 平方米，其中不少於 5 400 平方米須用作提供政府、機構及社區設施，最高建築物高度限為主水平基準上 150 米，並須於西北部提供非建築用地和闢設一個公眾停車場；
- (b) 修訂項目 B1—把一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)10」地帶(項目 B1 用地)，最大總樓面面積限為 28 395 平方米，其中不少於 2 719 平方米須用作提供政府、機構及社區設施，最高建築物高度則限為主水平基準上 180 米；以及
- (c) 修訂項目 B2—把一幅位於項目 B1 用地北面界線與毗鄰「政府、機構或社區」地帶之間的用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以理順土地用途地帶的界線。

6. 此外，當局亦就上述改劃土地用途地帶及其他特定地帶，對分區計劃大綱圖的《註釋》及《註釋》的說明頁作出修訂。

[黃傑龍教授、黃幸怡女士及徐詠璇教授在規劃署進行簡介期間到席。]

7. 由於規劃署的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

修訂項目 A

8. 一名委員留意到，根據獲局部同意的第 12A 條申請下的概念方案，安老院舍大樓的地庫設有地下污水處理廠。由於安老院舍及住宅大樓可能由不同業主所擁有，該名委員遂詢問污水處理廠的管理及維修安排。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時表示，根據申請人所提供的資料，擬議污水處理廠的位置須視乎詳細設計而定。儘管如此，安老院舍及污水處理廠將設有獨立的進出通道。污水處理廠的管理及維修安排將於落實階段擬備公契時一併考慮，而有關費用可按比例由安老院舍及住宅部分攤分。

修訂項目 B1

9. 一名委員詢問有關修訂項目 B1 獲局部同意的第 12A 條申請。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時解釋，修訂項目 A 及 B1 下的兩宗第 12A 條申請均獲小組委員會局部同意，而當局已對申請人所建議的分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出適當修訂。就修訂項目 B1 而言，如文件第 4.9 段所提及，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明以下符合現行做法的限制：(i) 限制整體總樓面面積，而非申請人所建議的限制住用總樓面面積；(ii) 為提供政府、機構及社區設施設定最低總樓面面積的要求；以及(iii) 政府、機構及社區設施作為政府物業，或可豁免計入總樓面面積；而由私人營運的設施則須計入總樓面面積。

10. 一名委員就項目 B1 用地提出以下問題：

- (a) 由於有關用地地形狹長，會否有任何戶外康樂區供安老院舍院友享用；
- (b) 補償性樹木種植的詳情；以及
- (c) 由於該用地毗鄰油柑頭食水配水庫，會否有計劃活化天台以供公眾使用，以及是否需要經由該用地通往。

11. 荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人建議的初步方案，擬議發展項目一樓的花園將開放予安老院舍院友享用；
- (b) 項目 B1 用地內大部分的樹木將會移除。申請人主要沿通往該用地的擬議通道補種樹木及灌木，而其餘樹木則分層種植於用地內；以及
- (c) 須經由油柑頭濾水廠前往油柑頭食水配水庫。配水庫頂部的公眾用途須視乎相關政府部門的安排而定，或可經由項目 B1 用地外的擬議通道前往配水庫。

「政府、機構或社區(9)」地帶

12. 一名委員詢問在「政府、機構或社區」地帶附表 III(即適用於「政府、機構或社區(9)」地帶)的第二欄用途內加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」的理據為何。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時表示，城規會在聆聽有關其中一個「政府、機構或社區(9)」地帶附近一幅用地的申述時，曾建議規劃署探討能否容許在「政府、機構或社區(9)」地帶內進行較長期的用途。就此，規劃署已參考「政府、機構或社區」地帶的《註釋總表》，選取了上述三項用途，並建議按合適情況納入為「政府、機構或社區(9)」地帶的第二欄用途。規劃署已諮詢相關政府部門，有關部門預期不會造成無法克服的負面影響，而可能因不協調用途毗鄰而立所產生的問題，則可根據《城市規劃條例》第 16 條的規劃申請程序處理。

《註釋》說明頁關於小型無人機起降設施的部分

13. 一名委員留意到荃灣主要是住宅區，遂查詢擬議小型無人機起降設施可能對周邊地區造成的影響。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助投影片表示，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂明的內容，當中包括在分區計劃大綱圖涵蓋範圍內經常准許的用途／發展，而現時修訂分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，將小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程納入

為分區計劃大綱圖涵蓋範圍內經常准許的用途，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途除外。此修訂旨在利便提供這類設施和進行相關活動，以及配合最近的發展趨勢。城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零二五年考慮牛潭尾分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁時，亦已納入同樣的修訂。

14. 就主席查詢規管小型無人機操作的事宜，荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時表示，在香港操作無人機須受相關命令規管。主席補充說，潛在的噪音滋擾、私隱及飛行安全等事宜將由其他相關監管當局規管。在分區計劃大綱圖加入有關小型無人機起降設施的條文，旨在長遠推動新興的低空經濟。

15. 一名委員詢問小型無人機相關設施在選址方面是否設有準則。荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生在回應時表示，在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁納入的用途，為分區計劃大綱圖涵蓋範圍內准許的用途，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途除外。選址準則由相關規例規管。對《註釋》說明頁的擬議修訂，旨在從規劃層面提供最大彈性，推動低空經濟。主席補充說，可考慮在建築物天台或露天地方(例如公園)等位置提供這些設施。擬議修訂旨在為小型無人機操作提供規劃彈性，並按政府的綜合機制規管落實情況。

16. 委員普遍支持分區計劃大綱圖的擬議修訂。主席表示，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，便會提交城規會，以供考慮。

17. 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編號 S/TW/39》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/39A》(展示時會重新編號為 S/TW/40)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/39A》(展示時會重新編號為 S/TW/40)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。」

18. 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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。蕭亦豪先生及曾顯智先生此時離席。]