

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11062 號

供城市規劃委員會於 2026 年 6 月 12 日考慮

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/40》

考慮申述編號 TPB/R/S/TW/40-R1 至 R6

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/40》
考慮申述編號 TPB/R/S/TW/40-R1 至 R6

| 申述事項 | 申述人 (編號 TPB/R/S/TW/40-) |
|---|---|
| <p><u>就圖則作出的修訂項目</u></p> <p><u>項目 A</u> 把位於芙蓉山的一幅用地由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，並訂明建築物高度限制及指定非建築用地。</p> <p><u>項目 B1</u> 把位於油柑頭的一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)10」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p><u>項目 B2</u> 把位於「住宅(乙類)10」地帶以北的一塊狹長土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。</p> <p><u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u></p> <p>(a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。</p> <p>(g) 在「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「資訊科技及電訊業」</p> | <p>總數：6</p> <p><u>反對／提出負面意見(6)</u></p> <p><u>項目 A(4)</u> R1 至 R4：個別人士</p> <p><u>項目 B1(1)</u> R5：個別人士</p> <p><u>項目 A、B1 和 B2 及就圖則《註釋》作出的修訂項目(a)、(g)和(i)(1)</u> R6：個別人士</p> |

| | |
|---|--|
| <p>及「訓練中心」，及修訂第一欄用途內的「商店及服務行業(未另有列明者)」為「商店及服務行業」，並相應刪除第二欄用途內的「商店及服務行業(只限汽車陳列室)」。</p> <p>(i) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》內附表 III (適用於「政府、機構或社區(9)」支區)的第二欄用途內加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」。</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 www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TW_40.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 2026年2月13日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/40》(下稱「該圖」或「大綱圖」)(**附件 I**)連同《註釋》和《說明書》¹根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。對該圖及其《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-1a**及**H-1b**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到6份有效的申述。2026年5月15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。

¹ 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網站：
www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TW_40.html

2. 背景

項目 A – 把位於芙蓉山的一幅用地(項目 A 用地)改劃作私人住宅暨安老院舍及公眾停車場發展(約 1.16 公頃)

2.1 2025 年 1 月 24 日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意一宗第 12A 條申請，把項目 A 用地(圖 H-1a)由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，以作擬議私人住宅暨安老院舍及公眾停車場發展(編號 Y/TW/19)²。在考慮該宗申請時，小組委員會普遍同意申請人的擬議修訂³，但決定局部同意該申請，並附加以下限制，以便更妥善管制擬議發展：(i)須提供不少於 5 400 平方米的樓面面積以闢設政府、機構或社區設施，而該設施將納入總樓面面積的計算內；(ii)須劃設一幅非建築用地涵蓋用地內景觀價值較高的西北部；(iii)須在擬議「住宅(乙類)9」支區的第一欄用途內加入「公眾停車場」；以及(iv)須在擬議「住宅(乙類)9」支區的「備註」內訂明須提供地下停車場，以盡量減低擬議發展可能造成的視覺影響。小組委員會會議的會議記錄摘錄載於**附件 IV**。

2.2 為落實小組委員會的決定，項目 A 用地已由「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 平方米須用作闢設政府、機構或社區設施)，而建築物高度則限為主水平基準上 150 米，西北部劃設非建築用地，以及加入提供公眾停車場的要求。大綱圖的《說明書》已概述該第 12A 條申請的概念設計所提出的主要規劃增益。在審議該第 12A 條申請時，委員普遍同意應於「住宅(乙類)9」支區的「備註」中訂明須提供地下停車場。然而，考慮到有關私人發展項目停車

² 小組委員會文件第 Y/TW/19 號及其附件載於城規會網站：
www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/758_mpc_agenda.html

³ 根據有關申請，申請人建議在「住宅(乙類)9」支區的第一欄用途內加入「分層住宅」和「社會福利設施」，並訂明最大總樓面面積為 34 722 平方米(包括住宅及安老院舍發展的樓面面積)，建築物高度限為主水平基準上 150 米。公眾停車場的樓面面積不計入總樓面面積內。

場總樓面面積豁免安排的最新優化政策⁴，小組委員會於 2026 年 1 月 23 日考慮分區計劃大綱圖擬議修訂的會議上，進一步同意應把停車場設於地下的意向改為於該圖的《說明書》中訂明。此外，大綱圖的《說明書》亦訂明，視乎情況並在相關政府部門的同意下，建議透過行政措施納入須提交排污影響評估及園境設計總圖，以及落實交通影響評估中提出的交通改善措施的要求。

項目 B1 及 B2 – 把位於油柑頭的一幅用地(項目 B1 用地) 改劃作私人住宅發展連社會福利設施(約 0.64 公頃)，以及把項目 B1 用地以北一幅狹長的剩餘土地(項目 B2 用地) 改劃，以理順土地用途地帶的界線(約 0.05 公頃)

項目 B1

2.3 2025 年 9 月 19 日，小組委員會局部同意一宗第 12A 條申請，把位於油柑頭的項目 B1 用地(圖 H-1b)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，以作擬議私人住宅發展連社會福利設施(編號 Y/TW/18)⁵。在考慮該宗申請時，小組委員會普遍同意申請人的擬議修訂⁶，但決定局部同意該申請，並在該圖的《註釋》訂明以下限制，以便更妥善管制擬議發展：(i)就總樓面面積訂明限制，而非就住用總樓面面積設限；(ii)規定政府、機構或社區設施的最少總樓面面積；以及(iii)作為政府物業的政府、機構或社區設施可免計算在總樓面面積內，而私營的政府、機構或社區設施則須計算在總樓面面積內。小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 V。

⁴ 2025 年 11 月 4 日，發展局公布經優化的私人發展項目停車場總樓面面積豁免安排，包括容許地面不多於兩層停車場的樓面面積獲全數豁免，亦無須以興建部分停車場於地庫作為先決條件。上述措施已於 2025 年 11 月起實施。

⁵ 小組委員會文件第 Y/TW/18 號及其附件載於城規會網站：
www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/773_mpc_agenda.html

⁶ 根據申請，申請人擬於「住宅(乙類)10」支區的第一欄用途內加入「社會福利設施」，住用用途的最大總樓面面積限為 25 676 平方米，最高建築物高度則限為主水平基準上 180 米，並規定須闢設政府、機構或社區設施(沒有訂明樓面面積規定)。純粹建造為或擬用作政府、機構或社區設施的樓面面積可免計算在總樓面面積內。

2.4 為落實小組委員會的決定，項目 B1 用地已由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)10」地帶，最大總樓面面積限為 28 395 平方米(其中不少於 2 719 平方米須用作闢設政府、機構或社區設施)，而建築物高度則限為主水平基準上 180 米。政府要求闢設的社會福利設施可免計算在總樓面面積內。大綱圖的《說明書》已概述該第 12A 條申請的概念設計所提出的主要規劃及設計考量，包括預留不少於 40 米闊的建築物間距、提供與周邊環境匹配的照明設計及提供停車處等。《說明書》亦訂明，視乎情況並在相關政府部門的同意下，建議透過行政措施納入須提交排污影響評估、生態影響評估及園境設計總圖，以及落實交通影響評估中提出的交通改善措施的要求。

項目 B2

2.5 改劃項目 B1 用地後，為理順土地用途地帶的界線，項目 B2 用地(圖 H-1b)已改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映油柑頭食水配水庫及濾水廠的政府撥地界線。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.6 已就分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂如下：

《註釋》的說明頁

- (i) 已對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外，准許小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。

「住宅(乙類)」地帶

- (ii) 因應項目 A 及 B1，已修訂「住宅(乙類)」地帶的《註釋》及「備註」，以納入「住宅(乙類)9」及「住宅(乙類)10」支區的發展規定及限制。

「商業」地帶

- (iii) 鑑於荃灣「商業」地帶的功能日益提升，已藉此機會更新「商業」地帶的規劃意向，由地方商業區變更為主要商業區。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- (iv) 已藉此機會統一兩份附表對「政府用途(未另有列明者)」的規定及管制⁷。就此，已在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》附表 I 把「政府用途(未另有列明者)」由第二欄用途移至第一欄用途，以及把「政府用途(只限報案中心、郵政局)」從第一欄用途刪除。

「其他指定用途」註明「碼頭」地帶

- (v) 已藉此機會把在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶第二欄用途內的「食肆(只限酒樓餐廳)」及「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室)」的用途名稱分別概括為「食肆」及「商店及服務行業」。

「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶

- (vi) 根據「商業」地帶已更新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)，已對「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶的《註釋》作出修訂，把「資訊科技及電訊業」及「訓練中心」加入第一欄用途；擴大第一欄用途內的「商店及服務行業」用途以涵蓋汽車陳列室；以及相應把「商店及服務行業(只限汽車陳列室)」用途從第二欄用途刪除。

⁷ 大綱圖的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》分為兩份附表，分別為適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業一辦公室樓宇以外的建築物的附表 I，以及適用於工業樓宇或工業一辦公室樓宇的附表 II。

「政府、機構或社區(9)」支區

- (vii) 根據「政府、機構或社區」地帶已更新的《註釋總表》，已對「政府、機構或社區」地帶的《註釋》作出修訂，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)」支區)的第二欄用途內加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」。

技術修訂

- (viii) 為配合已更新的《註釋總表》，已對「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」、「商業」、「住宅(戊類)」、「工業」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》作出技術修訂。

- 2.7 當局已適當修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，將上述修訂納入考慮，同時更新各土地用途地帶的一般資料，以反映荃灣規劃區的最新狀況和規劃情況，並加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

- 2.8 2026年1月23日，小組委員會同意對《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/39》作出的上述修訂適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第1/26號載於城規會網站⁸，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件VI。《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/40》隨後於2026年2月13日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 城規會在處理項目A和B1所涉的兩宗第12A條申請的過程中，已根據原有條例公布兩宗第12A條申請，讓公眾提出意見。小組委員會在考慮該兩宗第12A條申請時，已考慮在相關公布期內收到的公眾意見。

⁸ 小組委員會文件第1/26號載於城規會網站：
www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/781_mpc_agenda.html

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

3.2 分區計劃大綱草圖於 2026 年 2 月 13 日在憲報刊登後，荃灣區議會議員及荃灣鄉事委員會委員獲告知，公眾人士可在法定展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由荃灣區議會議員及荃灣鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

項目 A 的申述用地(圖 H-1a、H-2a、H-3a、H-4a 及 H-4b)

4.1 項目 A 用地(約 1.16 公頃)位於荃灣市中心的北緣，距離港鐵荃灣站以北約 300 米及大帽山郊野公園以南約 300 米(圖 H-1a)。緊鄰用地的東南面及東面是木棉下村⁹及一些宗教機構(圖 H-2a 及 H-3a)。除該用地西北部長有植物外，項目 A 用地的大部分區域受到人為干擾，主要由用作住宅及／或宗教用途的臨時構築物、區內通道、人造斜坡及植被覆蓋(圖 H-4a 及 H-4b)。該用地劃為「住宅(乙類)9」地帶，最大總樓面面積限為 34 722 平方米而其中不少於 5 400 平方米須用作關設政府、機構或社區設施¹⁰，建築物高度限為主水平基準上 150 米，西北部設有非建築用地，並須在該用地內提供公眾停車場。

4.2 根據申請編號 Y/TW/19 的概念設計(繪圖 H-1a 至 H-1c)，擬議發展包括在一個兩層地庫停車場上興建兩幢住宅大廈，高度分別為主水平基準上 135.7 米及主水平基準上 146 米，總樓面面積不超過 29 322 平方米；另有一座獨立的私營安老院舍樓宇(設有 328 個宿位)，建築物高度及總樓面面積分別為主水平基準上 80 米及 5 400 平方米。概念設計中亦建議提供設有 20 個私家車泊車位的公眾停車場。

⁹ 木棉下村是一條遷置鄉村，在大綱圖中劃為「鄉村式發展」地帶，且不受鄉村範圍覆蓋。

¹⁰ 住宅用途及政府、機構或社區設施的地積比率分別約相等於 2.53 倍及 0.47 倍，總地積比率約 3 倍。

項目 B1 及 B2 的申述用地(圖 H-1b、H-2b、H-3b、H-5a 及 H-5b)

項目 B1

- 4.3 項目 B1 用地(約 0.64 公頃)位於油柑頭。油柑頭是荃灣市中心西面邊陲的一個低至中密度住宅區(圖 H-1b)。這塊狹長土地北面和東面是油柑頭食水配水庫及濾水廠，南面為屯門公路。在該用地的東面較遠處是油柑頭村和一幅劃為「住宅(乙類)6」地帶的用地，以供香港房屋協會興建擬議房屋項目，而大欖郊野公園位於該用地北面約 75 米，在其西鄰則為植被斜坡(圖 H-2b)。該用地長有植物，不可直接經車輛通道前往，但在該用地東面約 40 米有一條通往水務署設施的現有維修路，連接至東面較遠處的寶豐路。該用地劃為「住宅(乙類)10」地帶，最大總樓面面積限為 28 395 平方米而其中不少於 2 719 平方米須用作闢設政府、機構或社區設施¹¹，最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。
- 4.4 根據申請編號 Y/TW/18 的概念設計(繪圖 H-2a 至 H-2c)，擬議發展包括在單層地庫停車場上興建 3 幢住宅大廈，高度介乎主水平基準上 175.4 米至主水平基準上 180 米，最大住用總樓面面積限為 25 676 平方米，並建議在其中一幢住宅大廈的平台層闢設一所設有 100 個宿位的安老院舍暨設有 30 個名額的日間護理單位(總樓面面積約 2 719 平方米)和一個體弱長者家居照顧服務中心(下稱「家居照顧服務中心」)(總樓面面積約 303 平方米)(繪圖 H-2c)。有關私營安老院舍暨日間護理單位會以自負盈虧的方式營運，而家居照顧服務中心擬應要求轉讓予財政司司長法團作政府物業¹²。
- 4.5 作為建議的一部分，從寶豐路分岔出的現有水務署維修路會予以擴闊，並沿該用地的南側伸延，作非專用通道(圖 H-2b 及繪圖 H-2b)。此外，亦建議提供穿梭巴士服務至港鐵荃灣站及荃灣西站，惟須經運輸署於落實階段審批。為使連接路

¹¹ 住宅用途及政府、機構或社區設施的地積比率分別約相等於 4 倍及 0.47 倍，總地積比率約 4.47 倍。

¹² 社會福利署署長表示，會在稍後階段根據當時的服務需求、政策方針和可用財政資源，檢視擬議家居照顧服務中心的落實工作。

和交界處的運作表現符合要求，擬議發展亦提出了交通改善措施，包括擴闊青山公路－荃灣段的路旁停車處(繪圖 H-2e 及 H-2f)及延長青山公路－荃灣段／麗順路交界處的路口交通燈號時間。

項目 B2

- 4.6 項目 B2 用地(約 0.05 公頃)是一塊狹長的剩餘土地，夾於項目 B1 用地的北面界線和毗鄰「政府、機構或社區」地帶之間(圖 H-2b)。為反映該用地作為毗鄰油柑頭食水配水庫及濾水廠的一部分，該用地已改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映上述水務署設施的政府撥地界線。

5. 規劃意向

- 5.1 「住宅(乙類)」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。
- 5.2 「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。

6. 申述

6.1 申述事項

- 6.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 6 份有效的申述包括：
- (a) 4 份由個別人士(R1 至 R4)提交的申述，表示反對項目 A；
 - (b) 一份由個別人士(R5)提交的申述，表示反對項目 B1；以及
 - (c) 一份由個別人士(R6)提交的申述，表示反對項目

A、B1 及 B2 和對圖則《註釋》作出的修訂項目 (a)、(g)及(i)。

6.1.2 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／部門後所作的回應，撮述於下文第 6.2 段。

6.2 表示反對的申述／負面意見

項目 A

6.2.1 房屋供應

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|-----------------------|
| (1) 鑑於香港目前住宅單位供應過剩，擬議住宅發展並無必要。把發展集中在新界或大灣區(如 R1 和 R2 所建議)或市區(如 R6 所建議)會更合適。 | R1、R2 及 R6 |
| 關於(1)的回應 | |
| (a) 項目 A 旨在落實一宗獲小組委員會局部同意作私人住宅發展暨安老院舍及公眾停車場的第 12A 條申請(編號 Y/TW/19)。小組委員會基於有關建議的個別情況，並考慮到該建議在土地用途規劃等方面可予接受，而且擬議發展的密度／規模與周邊地區並非不相協調，遂局部同意有關申請。 | |
| (b) 雖然房屋供求情況或有波動，但現屆政府目光長遠，採取多管齊下的方式來增加土地供應，以配合房屋及其他發展需要。除私人發展商提出的發展外，政府將繼續秉持審慎務實的態度推出土地，包括在北部都會區／新界劃定作新發展的土地，並推動現時在市區的市區重建工作。 | |

6.2.2 土地用途協調性及發展密度

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|--------------------------|
| (1) 擬議高層、高密度發展與該用地的寧靜自然環境格格不入，在視覺上亦不相協調。擬議發展會立下不良先例，並導致荃錦公路沿路的「綠化地帶」遭進一步侵佔。 | R 1、R 2 及 R 6 |
| (2) 建議將項目 A 用地指定作低密度、低層住宅發展，以保護芙蓉山的獨特自然景觀和生活環境。 | R 1 |
| 關於(1)及(2)的回應 | |
| <p>(a) 項目 A 旨在落實一宗獲小組委員會局部同意的第 12 A 條申請(編號 Y/TW/19)，而擬議發展亦已獲證實在技術上可行。小組委員會是基於有關建議的個別情況而局部同意該申請。同樣，城規會將根據個別情況考慮每宗改劃申請。因此，有關發展不會為日後在荃錦公路沿路「綠化地帶」內的其他發展建議(如有)立下先例。</p> <p>(b) 就發展密度而言，「住宅(乙類)9」支區的最大總樓面面積限為 34 722 平方米，相當於地積比率 3 倍。荃灣市中心固然有高層、高密度住宅發展，例如綠楊新邨、荃錦中心和愉景新城，此等發展的最高住用地積比率介乎約 2.6 倍至 6.4 倍之間(圖 H-7 a)；用地附近現時亦有兩個中密度住宅發展，分別為朗逸峯和寶雲滙，位於荃錦公路較遠處的「住宅(乙類)2」及「住宅(乙類)3」支區，兩者現時地積比率約為 3 倍。整體而言，擬議中密度發展的規模選址在荃灣市中心市區邊緣位置，並非不可接受。</p> <p>(c) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/19 而提交的視覺影響評估，擬議發展的建築物高度限為主水平基準上 150 米，將導致象鼻山路以北地方的建築物外觀有所不同。然而，申請人建議採取各種設計措施，例如在樓宇之間預留建築物間距，以及各樓層的園境美化措施(包括建議天台綠化和梯級式種植，以及沿通道進</p> | |

行垂直綠化)，以緩減擬議發展可能在視覺方面造成的影響(繪圖 H-1a、H-1d 及 H-1e)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議發展，並認為申請人提出的設計措施有助增添視覺趣味，以及使發展的外觀變得柔和。為確保擬議園境美化措施得以妥善落實，視乎情況並在相關政府部門的同意下，大綱圖的《說明書》建議透過行政措施納入提交園境設計總圖的要求。

6.2.3 環境、景觀及生態方面

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|----------------|
| (1) 芙蓉山是備受市民大眾珍視的地區。擬議發展會破壞自然環境及生態景觀，並導致天然樹木被大規模砍伐。 | R2 及 R6 |
| 關於(1)的回應 | |
| <p>(a) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/19 而提交的生態影響評估，該用地約有一半地方已經發展，並受到各種人為干擾(例如在人造斜坡上植林)，而該用地的其餘範圍則以果園及混合林地為主。生態影響評估的結論是，項目 A 用地的整體生態價值低，而且未有發現具有重要保育價值的物種。</p> <p>(b) 根據已提交的園境設計總圖(繪圖 H-1a)，建議砍伐的樹木有 191 棵，該些樹木的形態、健康及結構狀況為欠佳至一般，移植後的存活率低，主要為香港常見樹種或果樹品種，其中亦沒有錄得已登記的古樹名木或具保育價值的樣本。申請人會以 1:1 的補種比例種植 191 棵新樹作為補償。在該用地的西北部亦已劃設非建築用地，以保留景觀價值較高的樹木。為確保擬議環境美化措施(例如補償植樹)得以妥善落實，大綱圖的《說明書》建議，視乎情況並在相關政府部門的同意下，透過行政措施納入須提交園境設計總圖的要求。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從園境規劃及生態的角度而言，對擬議發展沒有負面意見。</p> | |

6.2.4 交通方面

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|-----------------------|
| (1) 擬議發展會令荃錦公路及區內道路網絡的交通狀況變差，尤其是在繁忙時段及公眾假期期間。倘批准沿荃錦公路進行住宅發展，所造成的累積影響會令交通狀況進一步惡化。 | R3、R4 及 R6 |
| (2) 擬議發展會增加道路安全風險，因為該用地只有一條陡峭的通道可達。該處的地形及擬議交通安排並不適合長者居民。倘若擬議通道沿路發生任何突發事件，將導致緊急救援延誤，對公眾／日後居民造成負面影響。 | R1、R3 及 R4 |
| (3) 在進行發展後，該用地有一大部分會被道路佔用。 | R6 |
| (4) 擬議公眾停車場實際上只為擬議發展的居民提供額外泊車位，因為其他居民不大可能會使用該公眾停車場。 | |
| 回應 | |
| <p>關於(1)至(3)：</p> <p>(a) 申請人為支持申請編號 Y/TW/19 而提交的交通影響評估已充分評估相關的交通影響。根據交通影響評估，在落實交通改善措施後，擬議發展不會對周邊交通網絡造成重大影響。就此，申請人已建議為項目 A 用地與芙蓉山路之間的區內通道(圖 H-2a)及鄰近馬閃排路的一小段荃錦公路進行提升工程，並在附近一帶進行其他交通改善工程¹³(繪圖 H-1f 及 H-1g)。為確保上述措施得以妥善落實，視乎情況並在相關政府部門的同意下，大綱圖的《說明書》建議透過行政措</p> | |

¹³ 包括在芙蓉山路與經提升的區內通道交界處附近闢設新停車處連相關的行人過路處，遷移現有巴士站及垃圾收集點，以及調整荃錦交匯處的道路標記等。

施訂明須落實交通影響評估所提出的交通改善措施的要求。

- (b) 至於內部運輸設施及緊急車輛通道的設計，有關設計會在較後階段(例如提交建築圖則及／或換地申請階段)由相關政府部門審視。此外，作為擬議發展的一部分，申請人會把現有不合標準的區內通道(該通道亦通往用地北面附近的住宅，見圖 H-2a)提升為設有行人路的標準行車道(繪圖 H-1f)，為行人帶來更舒適的環境，並加強道路安全。與所有發展一樣，緊急車輛通道必須符合現行《建築物消防安全守則》的規定，而所有新建的私人建築物則須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-41「建築物須經規劃以供殘疾人士使用—《建築物(規劃)規例》第 72 條—《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》」的規定。就此方面，運輸署署長、屋宇署總屋宇測量師／新界西及消防處處長對擬議發展沒有負面意見。

關於(4)：

- (c) 申請人在諮詢運輸署後，在申請編號 Y/TW/19 中建議提供設有 20 個私家車泊車位的公眾停車場，以紓緩現時芙蓉山路一帶的違例泊車情況。有關公眾停車場的規定已納入「住宅(乙類)9」支區的「備註」中，並會在隨後的發展階段由相關政府部門審核／審查。

6.2.5 社會福利設施

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|------|
| (1) 擬議安老院舍或會於落實階段被擱置。 | R 6 |
| 關於(1)的回應 | |
| (a) 提供私營安老院舍的建議由申請人在申請編號 Y/TW/19 中提出，為擬議發展的一部分。就此，「住宅(乙類)」地帶的「備註」(2)訂明，在「住宅(乙類)9」支區內須提供不少於 5 400 平方米的樓面面積 | |

關設政府、機構或社區設施。相關政府部門會於其後的發展階段，審核／審查有關政府、機構或社區設施(即私營安老院舍)的提供及落實情況。

6.2.6 其他技術方面的憂慮

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|--|----------------|
| (1) 擬議發展會增加水浸及山泥傾瀉的風險，繼而影響公眾安全。 | R4 及 R6 |
| (2) 因應豁免地面停車場計算入總樓面面積的最新政策，擬議地庫停車場或會不予落實，因而削弱原有的視覺緩解措施的成效。 | R6 |
| (3) 擬議污水處理設施位處擬議安老院舍下方，選址並不理想。 | |
| (4) 擬議發展會受到負面噪音影響。 | |
| 回應 | |
| <p>關於(1)：</p> <p>(a) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/19 而提交的排水影響評估及岩土規劃檢討報告，擬議發展預料不會在排水和土力方面造成無法克服的影響。排水影響評估結論指出，現有的雨水排放系統有足夠的容量應付擬議發展項目的額外徑流。此外，正如岩土規劃檢討報告所建議，項目須在詳細設計階段進行天然山坡災害研究；而該研究所建議的各項緩解措施，須符合土木工程拓展署(下稱「土拓署」)土力工程處處長的要求並予以落實。土拓署土力工程處處長亦會對日後的發展實施適當的土力管制，以確保土力工程的設計符合現行安全標準。整體而言，渠務署總工程師／九龍及新界南和土拓署土力工程處處長對擬議發展均沒有負面意見。</p> | |

關於(2)：

- (b) 雖然在申請編號 Y/TW/19 的概念設計中，申請人原本建議提供地下停車場作為視覺緩解措施，但鑑於當局就私人發展項目停車場總樓面面積豁免安排的最新優化政策(請參閱上文第 2.2 段)，有關要求已改為納入大綱圖的《說明書》內，藉此鼓勵申請人盡可能把停車場設於地下。大綱圖的《說明書》亦訂明，申請人應考慮採用無平台設計及建築物間距等設計措施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該建議不表反對。相關政府部門會於其後的發展階段審核原擬設計措施的落實情況。

關於(3)：

- (c) 擬設於用地內的污水處理設施的確切位置，將視乎申請人的詳細設計而定。有關設施須符合法定排放標準，並須根據《水污染管制條例》申領排放牌照。根據申請人所述，該污水處理設施會採用全密封設計，而其設計亦會符合《香港規劃標準與準則》所訂明的相關噪音準則。此外，該污水處理設施的機械通風系統亦會連接至除臭系統。申請人亦承諾，會於設計階段探討接駁污水渠的可行性。為確保有關緩解措施得以妥善落實，大綱圖的《說明書》建議，視乎情況並在相關政府部門的同意下，透過行政措施加入須提交污水影響評估的要求。從環境規劃的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並無負面意見。

關於(4)：

- (d) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/19 而提交的環境評估，在落實噪音緩解措施(包括減音窗及強效減音露台)後，擬議發展將不會受到道路及鐵路交通噪音的負面影響。從環境規劃的角度而言，環保署署長對該環境評估並無負面意見。相關政府部門會於其後的發展階段，審核／審查有關噪音緩解措施的提供及落實情況。

項目 B1

6.2.7 房屋供應

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|------------|
| (1) 鑑於香港目前住宅單位供應過剩，擬議住宅發展並無必要，把住宅發展集中在市區會更合適。 | R 6 |
| 關於(1)的回應 | |
| (a) 項目 B1 旨在落實一宗獲小組委員會局部同意作私人住宅發展連社會福利設施的第 12A 條申請(編號 Y/TW/18)。小組委員會是基於有關建議的個別情況，並考慮到該建議在土地用途規劃等方面可予接受，而且擬議發展的密度／規模與周邊地區亦非不相協調，遂局部同意有關申請。就第 6.2.1(b)段有關政府以多管齊下方式增加土地供應的回應亦適用於此。 | |

6.2.8 規劃方面

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|------------|
| (1) 擬議發展與周邊地區不相協調，會立下不良先例，並導致屯門公路以北的「綠化地帶」遭進一步侵佔。 | R 6 |
| (2) 改劃屬「綠化地帶」的用地作大規模發展，與《2023 年施政報告》的最新政策指引相違背。有關「綠化地帶」用地同時亦為毗鄰的油柑頭食水配水庫及濾水廠提供緩衝作用。 | |
| 回應 | |
| 關於(1)： | |
| (a) 項目 B 旨在落實一宗獲小組委員會局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/TW/18)，而擬議發展亦已獲證實在技術上可行。小組委員會是基於有關建議的個別情況而 | |

局部同意該申請。同樣，城規會將根據個別情況考慮每宗改劃申請。因此，有關發展不會為日後在屯門公路以北「綠化地帶」內的其他發展建議(如有)立下先例。

- (b) 就發展密度而言，「住宅(乙類)10」支區的最大總樓面面積限為 28 395 平方米，其中不少於 2 719 平方米須用作關設政府、機構或社區設施，相當於總地積比率和住用地積比率分別約為 4.47 倍和 4 倍。宏觀而言，擬議發展的規模大致符合油柑頭地區其他「住宅(乙類)」用地的准許住用地積比率，即介乎 2.1 倍至 4 倍之間，包括同樣位於屯門公路北邊的「住宅(乙類)6」用地(住用地積比率為 4 倍)(圖 H-7b)。建築物高度限為主水平基準上 180 米，亦與上述「住宅(乙類)6」用地的建築物高度限制相符(圖 H-1b)。
- (c) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/18 而提交的視覺影響評估，擬議發展對周邊地區造成的視覺影響程度為「微不足道」至「略為負面」。雖然擬議發展會令周邊地區的景觀特色帶來少許改變，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為從長距離而言，擬議發展可以被視作為油柑頭地區現有住宅羣的延伸(繪圖 H-2d)，故認為擬議發展不大可能會對周邊地區造成重大的負面視覺影響。

關於(2)：

- (d) 項目 B1 用地位於荃灣市中心西面邊陲，被北鄰和東鄰的一大片「政府、機構或社區」用地(油柑頭食水配水庫及濾水廠)包圍，南面則是人造斜坡和屯門公路(圖 H-2b 及 H-5a)。該「綠化地帶」只有一小塊狹長土地被改劃，對大範圍「綠化地帶」的完整性僅造成輕微影響。
- (e) 雖然《2023 年施政報告》指出，由於從規劃層面上已覓得足夠的房屋、產業和其他發展用地，現階段政府不打算進一步在「綠化地帶」作大規模發展，但城規會仍會按個別情況評估每宗改劃申請。

6.2.9 環境、景觀及生態方面

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|--|------------------|
| <p>(1) 申請人沒有為受影響植物(包括聲稱健康狀況欠佳的樹木)及動物物種進行獨立評估，也沒有提供因為擬議通道而砍伐的樹木的資料。擬議發展會破壞天然生境及成熟的生態系統。</p> | <p>R6</p> |
| <p>(2) 該用地位於集水區內。</p> | |
| <p>(3) 擬議發展會受到負面噪音影響。</p> | |
| <p>回應</p> | |
| <p>關於(1)：</p> <p>(a) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/18 而提交的生態影響評估，該用地大部分屬混合林地，生態價值為低至中等。除了一棵南嶺黃檀(<i>Dalbergia balansae</i>)之外，大多數動植物物種為常見品種。然而，因為該棵南嶺黃檀的形態／健康狀況欠佳，不宜移植，因此建議將其砍伐。生態影響評估結果顯示，在落實緩解措施後，預計不會造成重大的生態影響。緩解措施包括為不宜移植的植物進行補償種植、在開始施工前把動物物種遷移到毗鄰的同類生境，以及在擬議發展採用配合環境的照明設計和使用不反光或低反光玻璃。就此，從生態角度而言，漁護署署長對生態影響評估沒有負面意見。為確保擬議緩解措施得以妥善實施，大綱圖的《說明書》建議，視乎情況並在相關政府部門的同意下，透過行政措施納入須提交生態影響評估的要求。</p> <p>(b) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/18 而提交的樹木保育和移除建議，現時在該用地及沿擬議通道的 702 棵樹木當中，將保留 7 棵樹木，而餘下 695 棵樹木則因為與擬議發展有衝突而會被砍伐。在該 695 棵會被砍伐的樹木當中(繪圖 H-2g 及 H-2h)，588 棵主要屬香港常見的品種或不良品種，或形態／健康狀況欠</p> | |

佳而不宜移植。該用地沒有發現古樹名木。該用地將種植共 744 棵新樹，包括 527 棵屬本地樹種，而樹木補償比例為 1:1.07。從園境規劃角度而言，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。

關於(2)：

- (c) 水務署總工程師／建設指出該用地並非位於任何集水區內(圖 H-7b)。

關於(3)：

- (d) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/18 而提交的環境評估，在落實噪音緩解措施(包括減音窗(擋音式)、強效減音露台(擋音式)及吸音物料)後，擬議發展不會受到負面道路交通噪音影響。從環境規劃的角度而言，環保署署長對環境評估沒有負面意見。相關政府部門會於其後的發展階段，審核／審查有關噪音緩解措施的提供及落實情況。

6.2.10 交通方面

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|------------|
| (1) 擬議發展會加重青山公路－荃灣段的負擔，並會導致交通擠塞，尤其是在繁忙時段。除非青山公路－荃灣段超出負荷的問題得到解決，否則應把該用地保留作「綠化地帶」。 | R 5 |
| 關於(1)的回應 | |
| (a) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/18 而提交的交通影響評估，在落實緩解措施後，擬議發展不會對周邊連接路及交界處造成任何負面的交通影響。緩解措施包括擴闊青山公路－荃灣段的路旁停車處(繪圖 H-2e 及 H-2f)，以及延長青山公路－荃灣段／麗順路交界處的路口交通燈號時間。運輸署署長對交通影響評估 | |

沒有負面意見。為確保上述措施得以妥善實施，大綱圖的《說明書》建議，視乎情況並在相關政府部門的同意下，透過行政措施納入須落實交通影響評估中提出的交通改善措施的要求。

6.2.11 社會福利設施

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|------------|
| (1) 該用地位置偏遠，而且缺乏公共交通設施，不宜用作政府、機構或社區設施。提供政府、機構或社區設施只是為取得城規會批准的手段。 | R 6 |
| 關於(1)的回應 | |
| (a) 關設私營安老院舍暨日間護理單位的建議由申請人在申請編號 Y/TW/18 中提出，為擬議發展的一部分。建議亦包括關設家居照顧服務中心，在稍後階段將由相關政府部門根據當前的服務需求、政策方針和可用財政資源，檢視落實與否。就此，「住宅(乙類)」地帶的「備註」(2)訂明，在「住宅(乙類)10」支區須有不少於 2 719 平方米的樓面面積用作關設政府、機構或社區設施。相關政府部門會於其後的發展階段，審核／審查有關政府、機構或社區設施的提供及落實情況。 (b) 根據申請編號 Y/TW/18，日後的發展項目擬提供穿梭巴士服務往返港鐵荃灣站及荃灣西站，惟須經運輸署於落實階段審批。就公共交通設施方面，相關政府部門將不時檢視情況，以確保公共交通設施足以應付當區居民的需要。 | |

6.2.12 其他技術方面的憂慮／其他關注事項

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|--|------|
| (1) 擬議斜坡挖掘工程在大雨時會對斜坡的穩定性造成負面影響。 | R 6 |
| (2) 純粹為服務擬議私人發展而興建通道的做法不可取。 | |
| (3) 因應豁免地面停車場計算入總樓面面積的最新政策，擬議地庫停車場或會不予落實。因此，有關建築物體積很可能會增加，而用地內的污水處理設施則可能遷到地面。 | |
| 回應 | |
| <p>關於(1)：</p> <p>(a) 根據申請人為支持申請編號 Y/TW/18 而提交的岩土規劃檢討報告，擬議發展在岩土工程上可行，不會對毗鄰斜坡及擋土牆造成影響／受其影響。此外，在擬議發展的詳細設計階段，仍需進行進一步的土地勘測，以及落實適當的緩解措施。就此，從岩土工程的角度而言，土拓署土力工程處處長對擬議發展沒有負面意見。</p> <p>關於(2)：</p> <p>(b) 根據申請人與相關政府部門已達成的共識，擬議通道屬於非專用通道，並同時可供毗鄰的水務署設施使用(圖 H-2b)。擬議通道的實際安排將在換地階段，由相關政府部門作進一步處理。</p> <p>關於(3)：</p> <p>(c) 城規會在考慮申請編號 Y/TW/18 時，當局仍未頒布有關私人發展項目地面停車場總樓面面積豁免安排的最新優化政策(請參閱上文第 2.2 段)。擬議停車場及用地內的污水處理設施最終會否設於地下，須視乎申請人在實施階段的詳細設計而定。無論如何，「住宅</p> | |

(乙類)10」支區的建築物高度限制為主水平基準上 180 米，任何超出建築物高度限制的發展，均須提交第 16 條規劃申請，由城規會進一步審核。此外，擬議污水處理設施必須符合法定排放標準，並根據《水污染管制條例》申領排放牌照。

項目 B2

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|------------|
| (1) 把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶將令砍伐樹木的限制變得蕩然無存。 | R 6 |
| 關於(1)的回應 | |
| (a) 在改劃項目 B1 用地後，一塊剩餘的狹長政府土地(即項目 B2 用地)已由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映油柑頭食水配水庫及濾水廠的政府撥地界線。不論土地用途地帶如何，所有工務部門在進行樹木保育及相關樹木工程時，均須遵守發展局技術通告(工務)第 4/2020 號「樹木保育」所載規定。 | |

6.2.13 就《註釋》作出的修訂項目(a)、(g)及(i)

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|--|------------|
| (1) 對《註釋》說明頁作出的擬議修訂，將容許小型無人機在公園及公用地方進行商業活動，有關情況會造成噪音污染、安全風險，以及引起公眾對私隱的關注。 | R 6 |
| (2) 在「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶內，把數據中心加入為第一欄用途，會引致噪音及空氣污染，增加消防安全的風險，以及影響供電的穩定性。此舉亦會剝奪有關部門管制該等用途的權力。 | |
| (3) 在「政府、機構或社區(9)」支區加入更 | |

| | |
|--|--|
| <p>多用途，將立下不良先例，容許在原本打算作社區用途的土地上進行更多商業活動。其他地區亦會因而漸漸仿效。</p> | |
| 回應 | |
| 關於(1)： | |
| <p>(a) 對大綱圖《註釋》說明頁作出的修訂，旨在方便在大綱圖界線範圍內(另有訂明除外)提供小型無人機起降設施，以及對設施進行保養或修葺工程，從而配合政府推動低空經濟發展的政策。重量不多於 150 公斤的小型無人機的實際操作，將繼續由《小型無人機令》(第 448G 章)規管。此外，小型無人機的使用者亦必須遵守香港相關法例所載的所有其他規定。</p> | |
| 關於(2)： | |
| <p>(b) 「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶只涉及荃灣市中心的一幅用地，該幅用地再分為兩個支區。支區(A)包括名為荃灣 88 的商業發展項目，支區(B)則包括名為映日灣的純住宅發展項目(圖 H-1c 及 H-6a)。兩個發展項目已於 2020 年落成，所建成的面積均已達到在「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶的「備註」中訂明的准許總樓面面積上限。「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶的《註釋》於 2021 年制定，並參照了同類用途地帶的《註釋》，當中包括「住宅(甲類)」地帶、「商業」地帶和情況相似的「其他指定用途」地帶。由於「商業」地帶現行的《註釋總表》已隨時間更新，建議可透過加入更廣泛的獲准許用途，藉此機會把「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶的《註釋》與「商業」地帶現行的《註釋總表》看齊，包括加入「資訊科技及電訊業」用途。</p> | |
| <p>(c) 儘管「資訊科技及電訊業」(包括數據中心)加入為「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶的第一欄用途，任何噪音須受《噪音管制條例》規管。此外，環保署署長表示數據中心在《香港規劃標準與準則》下並不屬於空氣污染用途。就電力供應而言，電力供應公司將確保如在該地發展數據中心時，供電的</p> | |

穩定性不會受到影響。數據中心的運作亦須符合所有其他法定規定（包括與消防安全相關的規定），並須由相關政府部門進行審核。就此，環保署署長、消防處處長和機電工程署署長（下稱「機電署署長」）均不反對有關修訂。

關於(3)：

- (d) 在「政府、機構或社區」地帶現行的《註釋總表》內，「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」均屬第二欄用途。考慮到城規會先前的建議¹⁴，在「政府、機構或社區」地帶的附表 III（即在兩個「政府、機構或社區(9)」支區）加入這些第二欄用途，旨在為日後在荃灣路高架段下面提供更廣泛而長遠的相容用途提供彈性（圖 H-1c 及 H-6b）。有關上述用途的任何建議須向城規會提交第 16 條規劃申請，而城規會會按個別情況作出考慮。

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（如有）已適當納入上文各段：

- (a) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書（古物古蹟）；
- (b) 房屋署署長；
- (c) 地政總署荃灣葵青地政專員；
- (d) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (g) 路政署總工程師／新界西；
- (h) 路政署主要工程管理處處長；
- (i) 渠務署總工程師／九龍及新界南；

¹⁴ 在 2025 年 4 月 3 日會議上考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/38》的申述時，城規會認為在荃灣路高架段下面和毗鄰「住宅(甲類)22」支區（當時所涉及的修訂項目）的「政府、機構或社區(9)」支區（圖 H-1c），應適當地予以更廣泛的長遠用途。

- (j) 水務署總工程師／建設；
- (k) 環保署署長；
- (l) 漁護署署長；
- (m) 消防處處長；
- (n) 社會福利署署長；
- (o) 民政事務總署荃灣民政事務專員；
- (p) 警務處處長；
- (q) 機電工程署署長；
- (r) 土拓署土力工程處處長；
- (s) 土拓署西拓展處處長；
- (t) 康樂及文化事務署署長；
- (u) 食物環境衛生署署長；
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (w) 民航處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 根據上文第 6.2 段的評估，規劃署不支持 **R1 至 R6** 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 及 B1

- (a) **項目 A 及 B1** 旨在落實小組委員會就兩宗已獲局部同意的第 12A 條申請所作的決定，該兩宗申請作擬議私人住宅發展及其他用途，並須受到適當的發展限制。擬議發展與周邊地區並非不相協調，而相關的技術評估已證明，該些用地適合作住宅發展，預計項目不會對周邊地區造成無法克服的影響。相關政府決策局／部門對在各用地進行的擬議發展不表反對或沒有負面意見。大綱圖上各用地的用途地帶和相關發展限制實屬恰當 (**R1 至 R6**)；

項目 B2

- (b) 因應改劃項目 **B1** 用地，**項目 B2** 純粹旨在理順土地用途地帶的界線，以反映毗鄰油柑頭食水配水庫及瀘水廠的

政府撥地界線。相關政府決策局／部門對於為反映土地狀況而作出的用途地帶修訂不表反對**(R6)**；

就《註釋》說明頁及「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶《註釋》作出的修訂項目(a)及(g)

- (c) 就《註釋》說明頁作出的修訂，旨在便利小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程；而就「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶《註釋》所作的修訂，則旨在根據「商業」地帶現行的《註釋總表》而擴大「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶第一欄用途的範圍。就上述用途提出的任何建議，亦必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定**(R6)**；以及

就「政府、機構或社區(9)」支區《註釋》作出的修訂項目(i)

- (d) 在「政府、機構或社區」地帶附表 III(涉及高架公路下面的兩個「政府、機構或社區(9)」支區)的第二欄用途內加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」，旨在落實城規會先前的建議，在這些未被善用的用地提供更廣泛的土地用途。就上述第二欄用途提出的任何建議，須透過提交第 16 條規劃申請由城規會作進一步審核，並且必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定**(R6)**。

9. 請求作出決定

- 9.1 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。
- 9.2 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。

10. 附件

| | |
|----------------|---|
| 附件 I | 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/40》 (縮圖) |
| 附件 II | 《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/39》 的修訂項目附表 |
| 附件 III | 申述人名單 |
| 附件 IV | 2025 年 1 月 24 日小組委員會有關申請編號 Y/TW/19 的會議記錄摘錄 |
| 附件 V | 2025 年 9 月 19 日小組委員會有關申請編號 Y/TW/18 的會議記錄摘錄 |
| 附件 VI | 2026 年 1 月 23 日小組委員會會議記錄摘錄 |
| 繪圖 H-1a 至 H-1g | 第 12A 條申請下有關項目 A 用地擬議發展 的概念設計 |
| 繪圖 H-2a 至 H-2h | 第 12A 條申請下有關項目 B1 用地擬議發展 的概念設計 |
| 圖 H-1a 至 H1-c | 位置圖 |
| 圖 H-2a 及 H-2b | 平面圖 |
| 圖 H-3a 及 H-3b | 航攝照片 |
| 圖 H-4a 及 H-4b | 實地照片(項目 A) |
| 圖 H-5a 及 H-5b | 實地照片(項目 B1 及 B2) |
| 圖 H-6a 及 H-6b | 其他修訂項目的實地照片 |
| 圖 H-7a 及 H-7b | 周邊發展的發展密度 |

規劃署

2026 年 6 月