

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年十一月二十二日上午九時舉行的
第 754 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署助理署長／市區
項穎先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
李秀萍女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

城市規劃師／城市規劃委員會
關竹嫻女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年十一月八日第 753 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二四年十一月八日第 753 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有一宗。規劃署不反對有關申請。規劃申請的詳情、委員就這宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見，載於**附件**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質條款。

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 12A 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 一 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。]

議程項目6

其他事項

[公開會議]

22. 餘無別事，會議於上午九時三十五分結束。

都會規劃小組委員會第 754 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十一月二十二日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批永久性質的規劃許可

項目編號	申請編號	規劃申請
5	A/K5/868	在劃為「住宅(戊類)2」地帶的九龍長沙灣元州街 273B 至 275 號泰盛工廠大廈地下(部分)經營商店及服務行業

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
5	羅迅測計師行有限公司 為申請人的顧問。	— 葉少明先生與羅迅測計師行有限 公司的合夥人私下是朋友

由於葉少明先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論此議項。