

社區建設、規劃及發展委員會第三次（一／零八至零九）會議記錄

日期：二零零八年五月十三日

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

區議員

陳恒鑾議員（主席）

陳耀星議員, BBS, JP（副主席）

文裕明議員

朱德榮議員

周厚澄議員, GBS, JP

林發耿議員

張浩明議員

許昭暉議員

陳崇業議員

陳琬琛議員

陳偉業議員

黃家華議員

黃偉傑議員

鄒秉恬議員

蔡子民議員

鍾偉平議員, BBS

羅少傑議員

增選委員

丘增強先生

李洪波先生

陳世光先生

劉志芬女士

政府部門代表：

邵靜妍女士

黃少薇女士

劉少聰先生

冼桂蘭女士

何秀萍女士

何啓浩先生

湯泳波先生

劉詩雅女士

黃果茵女士

荃灣民政事務助理專員 荃灣民政事務處

高級城市規劃師／荃灣 規劃署

高級地政主任／土地管理 地政總署

產業測量師／西 地政總署

高級工程師／新界西 2 土木工程拓展署

工程師／16 土木工程拓展署

高級聯絡主任／荃灣 荃灣民政事務處

聯絡主任主管／郊區 荃灣民政事務處

行政主任／發展 荃灣民政事務處

荃灣區議會秘書處代表：

林翠玲女士 高級行政主任／區議會 荃灣民政事務處
梁靜雯女士（秘書） 行政主任／區議會（三） 荃灣民政事務處

嘉賓講者：

專責討論第 3 項議程：

李鑫生先生 高級城市規劃師／葵青 規劃署

專責討論第 4 項議程：

甄靜琪女士 工程師／工程項目南 運輸署
包立群先生 區域工程師（荃灣） 路政署
鄭兆銘先生 荃灣區副康樂事務經理 康樂及文化事務署

缺席者：

區議員
陳偉明議員
蔡成火議員
陶桂英議員

會議內容

I 歡迎及介紹

主席歡迎各委員出席本年度第三次會議，並介紹土木工程拓展署高級工程師／新界西何秀萍女士、代替連偉光先生出席是次會議的荃灣葵青地政處（下稱“地政處”）高級地政主任／土地管理劉少聰先生，以及產業測量師／西洗桂蘭女士。

2. 主席報告，荃灣民政事務助理專員邵靜妍女士於五月中調職，並感謝她的貢獻。
3. 主席表示，蔡成火議員、陶桂英議員及陳偉明議員則因事未能出席是次會議。
4. 主席提醒各委員，根據荃灣區議會常規第 28 條的規定，除非另獲主席同意，委員只可在會議上就每項議程發言和補充發言各一次，而每次發言時間最多為三分鐘。

II 第 1 項議程：通過三月四日委員會會議記錄

5. 各委員通過上次會議記錄，無須修訂。

III 第 2 項議程：續議事項

6. 主席表示，是次會議並無續議事項。

IV 第3項議程：落實馬灣公園第二期發展的時間表和具體安排
(社區建設第 5/08-09 號文件)

7. 主席介紹負責講解是項議程的規劃署代表：

- (1) 高級城市規劃師／荃灣黃少薇女士；以及
- (2) 高級城市規劃師／葵青李鑫生先生。

8. 陳崇業議員介紹文件。

(按：陳琬琛議員於下午二時四十分到席。)

9. 李鑫生先生回應表示，馬灣公園第二期的發展須待政府將有關土地（包括較早前未有參予“換屋計劃”的住戶的土地）業權交予發展商，才可進行。由於部分住戶未有參予“換屋計劃”而引起業權問題，加上修訂馬灣道路計劃涉及刊憲程序，因此馬灣公園第二期的發展較原定時間表有所延遲。

10. 冼桂蘭女士回應表示，地政處正準備道路修訂計劃的刊憲程序，當中包括數個月的法定時限作收集及處理公眾對計劃提出的反對意見，預計最快於二零零九年完成有關程序。其後，該處會再安排批地給發展商發展馬灣公園第二期。

(按：鄒秉恬議員於下午二時四十四分到席，李洪波先生於下午二時四十八分到席。)

11. 劉少聰先生回應表示，地政處正準備道路修訂計劃設計的刊憲程序，預計最快於二零零九年完成有關程序。該處曾於四月二十四日與發展商及馬灣居民舉行座談會。由於馬灣公園第二期的部分範圍在現時的馬灣舊村，部分村民過往沒有參加發展商提出的“換屋計劃”，他們十分關注馬灣舊村的環境變遷。發展商則認為，他們過往提出“換屋計劃”時已給予村民充裕的申請時間，目前沒有計劃再推行“換屋計劃”。不過，發展商已委託顧問公司與馬灣鄉事委員會聯絡，統計現時受馬灣公園第二期發展影響而尚未參與“換屋計劃”的住戶數目，再考慮會否接受有關戶主申請換屋。此外，天后廟司理會與發展商已就天后廟從馬灣舊村搬遷至新村達成協議。不過，由於天后廟座落的地段屬廟宇用地，而非一般的住宅用地，若果協議獲得批准，補地價的要求與參與“換屋計劃”的屋地有所分別，因此地政總署已通知司理會與發展商再行確認協議的內容。

12. 周厚澄議員、林發耿議員及陳琬琛議員的意見和提問摘錄如下：

- (1) 詢問如果馬灣舊村居民不參加“換屋計劃”，則馬灣公園第二期的發展是否遙遙無期甚至胎死腹中；
- (2) 促請地政處積極協助馬灣居民及發展商圓滿解決換屋問題；以及
- (3) 指出部分居民有意再參予“換屋計劃”，認為發展商及政府應對此持開放態度。此外，非常不滿發展商要求馬灣鄉事委員會提供尚未參與上次“換屋計劃”的住戶數目數據，認為發展商實有意拖延。最後，要求政府盡快提供馬灣

公園第二期的建成及開放日期。

13. 冼桂蘭女士回應如下：

- (1) 地政處正積極準備道路修訂計劃的刊憲程序，預計最快於二零零九年完成有關程序。其後，該處會安排批地給發展商。據發展商提供的資料顯示，由收地至完成馬灣公園第二期發展需時約三年；以及
- (2) 該處尊重馬灣居民的意願，馬灣公園第二期計劃由發展商主導，如果居民希望再參與“換屋計劃”，該處樂意充當橋樑角色，促成各方也滿意的方案。該處會將居民的意見向發展商反映。

14. 劉少聰先生回應如下：

- (1) 在換屋方面，最終須由發展商及個別業主達成協議，但在商討過程中政府樂意積極參與和協調；以及
- (2) 如果個別業主最終決定繼續在馬灣公園第二期範圍內居住，則政府會考慮提供所需的居住設施，例如作維修及出入通道用途的必需空間及化糞池用地等。

15. 李鑫生先生回應如下：

- (1) 由於有少數住戶至今仍未就換屋事宜與發展商達成共識，因此馬灣公園第二期發展有所延遲。如果住戶與發展商成功達成換屋協議，政府便會將空置的土地批給發展商進行修復工作。否則，住戶可繼續在原址居住；以及
- (2) 根據規劃署於二零零八年就政府與發展商所達成的協議而繪製成的詳細藍圖顯示，馬灣大街村及田寮村已規劃足夠的屋地，亦預留足夠土地給十多戶未能與發展商達成換屋協議的居民。

16. 鍾偉平議員、鄒秉恬議員及黃家華議員的意見摘錄如下：

- (1) 促請地政處要求發展商為錯過了“換屋計劃”的住戶重新啟動談判機制；
- (2) 不滿政府被動的態度，認為當日政府批地予發展商的協議存在漏洞，未有明文規定如果居民不同意搬遷會如何處理。如果未能妥善解決上述問題，則政府應將問題交予法庭裁決；
- (3) 強調馬灣公園第二期是供全港市民享用的休憩設施，政府有責任盡快落實發展時間表；以及
- (4) 馬灣公園第二期的發展會影響留在馬灣舊村的居民的居住環境，建議荃灣民政事務處與村民、規劃署及地政處商討如何協調。

17. 劉少聰先生回應表示，尚未換屋的村民能否再參與“換屋計劃”對馬灣公園第二期發展在村民之間的認受性有關鍵影響，而發展商之前的立場是沒有計劃再進行“換屋計劃”，因此地政處於四月二十四日與發展商及馬灣居民舉行座談會，探討重新啟動換屋機制的可行性。發展商代表認為有責任了解問題大小，以及透過馬灣鄉事委員

會知悉有換屋意願的住戶數目，以方便管理層考慮繼續跟進重新啓動換屋機制的可行性，並希望相關安排符合各村民的期望。

18. 冼桂蘭女士回應如下：

- (1) 地政處重視馬灣公園的發展，也希望公園盡快落成供市民享用。現時，大自然公園已經落成，而挪亞方舟亦即將落成並會於本年啓用，該處會盡快完成刊憲程序以便發展商繼續發展公園。為保障市民的權益，該處一直與律政司研究與發展商的商討方式；
- (2) 根據發展商的資料，修改道路計劃後，太陽館會於兩年內完成，而馬灣公園第二期則會於交地後三年內完成；以及
- (3) 如果村民不願意遷出，政府與發展商會在設計上盡量配合，例如預留通道等。

19. 陳琬琛議員、鍾偉平議員、鄒秉恬議員、陳崇業議員及周厚澄議員的意見和提問摘錄如下：

- (1) 如果在馬灣公園第二期範圍內有民居，會影響公園景觀，並質疑發展商會否要求居民自費進行劃一化的裝修。另一方面，公園的遊人亦會對居民造成滋擾。政府有責任協助村民解決住屋問題，以及促成建設優美的公園；
- (2) 建議盡快統計並確定尚未參與“換屋計劃”的住戶數目，以便與發展商磋商；
- (3) 認為政府原先與發展商協議的批地條款有漏洞，未有列明如果有居民不願意換屋會如何處理。政府應盡快尋求法律意見和擬定解決方案，不應使馬灣公園第二期發展遙遙無期；
- (4) 澄清受影響而未有參與“換屋計劃”的住戶總數為 25 戶；以及
- (5) 促請地政處盡快完成修訂道路設計的刊憲程序，並促使發展商重新啓動“換屋計劃”的談判機制；以及
- (6) 詢問擁有 80% 業權便可申請強制收地的條例是否適用於這個個案。

（按：鍾偉平議員於下午三時二十八分退席。）

20. 李鑫生先生回應表示，馬灣公園第二期並非“拆舊起新”，而是重修馬灣舊村。其實，馬灣公園發展於一九九四年開始蘊釀，並獲得城市規劃委員會批核有關的總綱發展藍圖。政府於一九九七年與發展商簽訂協議，而發展商於二零零六年申請修改有關的總綱發展藍圖，城市規劃委員會批核有關申請，並附帶了 16 項批核條件。規劃署負責密切監察發展商是否滿足有關的條件。他希望居民與發展商坦誠商討換屋問題，使馬灣公園第二期發展得以順利展開。

21. 劉少聰先生回應表示，對於在馬灣公園第二期範圍內尚未同意遷出的居民，政府會在公園的設計上做好準備，在居民未達成換屋協議前，會預留生活所需的設施及通道等。經過四月二十四日的座談會，發展商代表也理解部分居民過往因業權問題及各種憂慮而未有參與“換屋計劃”。發展商代表亦請馬灣鄉事委員會統計受影響住戶的

最終數目，以供管理層考慮。

22. 邵靜妍女士表示，荃灣民政事務處一直向馬灣鄉事委員會及村民了解他們的情況。如果地政處、發展商及居民進行會議，該處也樂意參與。該處希望三方盡快商討，使事情得以圓滿解決。

23. 主席總結各委員的意見表示，希望發展商與居民盡快就“換屋計劃”重新會談，亦希望有關政府部門積極跟進。他續表示會後會與相關政府部門／機構跟進。

V 第 4 項議程：建議研究加建西樓角路平台連接西樓角公園
(社區建設第 6/08-09 號文件)

24. 主席介紹負責講解是項議程的部門代表：

- (1) 運輸署工程師／工程項目南甄靜琪女士；
- (2) 路政署區域工程師（荃灣）包立群先生；以及
- (3) 康樂及文化事務署（下稱“康文署”）荃灣區副康樂事務經理鄭兆銘先生。

25. 文裕明議員介紹文件。

26. 甄靜琪女士回應表示，行人天橋 A 工程已進入招標階段，設計已經完成。在落實行人天橋 A 的定案時，已考慮來往荃灣地鐵站的主要人流及路線。而且，現時西樓角花園東南面已有旋轉型樓梯，方便市民經天橋網絡進入花園。從交通角度來看，現時沒有理據支持有關建議。

27. 鄭兆銘先生回應表示，對建議持開放態度。由於擬議平台可能佔用公園外圍的土地，康文署可能須交出所需土地。該署原則上支持加設通道連接西樓角花園。此外，該花園於早上及黃昏時段的使用率較高，而市民多使用花園東南面的旋轉型樓梯出入。待稍後興建升降機後，相信使用量會進一步增加。

（按：陳偉業議員於下午三時四十九分到席。）

28. 包立群先生回應表示，行人天橋 A 已進入招標階段，如果在工程項目中增加其他設施會影響整項工程的進度。

29. 張浩明議員及羅少傑議員的意見摘錄如下：

- (1) 荃灣地鐵站是新界西的主要交通交匯點，擬議平台有助疏導人流；
- (2) 建議將西樓角花園升高為平台，再於平台下設置小巴士站；以及
- (3) 認為必須就升高西樓角花園的建議諮詢附近民居，並憂慮建議對園內現有植物造成影響。

30. 主席建議將此事交由社區發展及規劃工作小組研究，各委員表示贊同。

31. 文裕明議員澄清，他原來建議在西樓角路上空加建平台，以疏導人流，相信對民居的影響不大。

VI 第 5 項議程：荃灣至屯門單車徑

(社區建設第 7/08-09 號文件)

32. 何秀萍女士介紹文件。

33. 陳偉業議員、李洪波先生、陳琬琛議員及黃偉傑議員的意見和提問摘錄如下：

- (1) 歡迎政府聘請顧問公司考慮分階段發展荃灣至屯門單車徑的可行性，並贊同採取先易後難方式，先進行技術困難較低的段落的工程，但各段落的完成時間不應相差太遠，以免因單車徑斷斷續續而對使用者帶來危險和不便；
- (2) 建議在單車徑沿途加設觀景台、充足的單車停泊位、座椅；
- (3) 詢問單車徑的終點在哪裡、單車徑的闊度為何；
- (4) 希望工程盡早展開，以及縮短工程時間；
- (5) 建議先完成和開放海興路及海安路單車徑，以接駁荃灣公園二期的單車公園；
- (6) 地區設施管理委員會較早前已撥款進行海濱長廊改善工程，建議有關部門協調兩項工程的時間表，以免浪費資源；以及
- (7) 建議土木工程拓展署在設計單車徑起點的設施，例如單車租用服務及小食亭等的時候，應充分考慮設計對 TW5 發展項目的影響。

34. 何秀萍女士回應如下：

- (1) 土木工程拓展署會將各委員的意見交由顧問公司考慮和研究；
- (2) 單車徑的終點為三聖墟，該署會研究將路線伸延至屯興路；
- (3) 由於單車徑全程長達 22 公里，部分路段須以橋樑接駁，雖然於二零零一至零三年曾進行初步研究，但隨着青山公路擴闊工程完竣，部分道路及土地發展有所修改，因此須再研究路線及配套設施等；
- (4) 單車徑會盡量採用運輸署的標準要求，即來回線共四米闊；
- (5) 該署會陸續展開各段落的工程，並分階段開放各路段及設施；以及
- (6) 該署會考慮優先興建海興路及海安路至荃灣公園二期的單車徑。

35. 黃家華議員、鄒秉恬議員、文裕明議員、周厚澄議員及陳偉業議員的意見摘錄如下：

- (1) 應避免單車徑斷斷續續，以免引起危險；
- (2) 建議尋找合適的地方，提供出租單車服務、將單車徑伸延至海濱花園、在單車徑加設垂釣設施、狗隻廁所及觀景台等；
- (3) 促請土木工程拓展署在擬定初步設計前先諮詢委員會；以及

(4) 要求將單車徑伸延至蝴蝶灣。
(按：陳偉業議員於下午四時十九分退席，文裕明議員於下午四時二十五分退席。)

36. 何秀萍女士回應如下：

- (1) 土木工程拓展署會將各委員的建議交由顧問公司或其他相關部門考慮和研究；
- (2) 該署會在委託顧問公司後盡快與委員會協商單車徑的設計；以及
- (3) 此單車徑項目的終點為三聖墟，但伸延至屯門蝴蝶灣的建議，會由另一個新界單車徑項目考慮。

37. 陳琬琛議員、黃偉傑議員、黃家華議員及鄒秉恬議員的意見和提問摘錄如下：

- (1) 促請土木工程拓展署盡快提交單車徑各項配套設施分布資料；
- (2) 促請日後營辦出租單車服務的公司以便宜的價錢出租單車；
- (3) 詢問進行海興路及海安路至荃灣公園二期的單車徑工程的時間表；
- (4) 提醒該署在設計單車徑時須與海濱長廊的改善工程相配合，以免影響景觀，並可以善用公帑，及建議該署有初步設計時應盡快提交委員會討論；
- (5) 建議該署參考沙田明星海鮮坊對開的單車出租店舖的位置，在設計出租單車店舖的位置時，避免將單車流量帶回市中心；以及
- (6) 建議在單車徑加設公廁。

38. 何秀萍女士回應表示，荃灣至屯門單車徑包括海興路及海安路至荃灣公園二期一段單車徑的工程會於二零一二年開始相繼動工並於二零一三年開始相繼完工。

39. 邵靜妍女士回應表示，地區設施管理委員會已批出海濱長廊改善工程的撥款，民政事務總署的工程顧問會與土木工程拓展署緊密聯繫，確保資源得以妥善運用。

40. 主席請土木工程拓展署在規劃單車徑時一併考慮各委員的意見，並在得出初步設計時盡快提交委員會考慮。

VII 第 6 項議程：二零零八至零九年度社區建設、規劃及發展委員會的撥款分配 (社區建設第 8/08-09 號文件)

41. 秘書介紹文件。

42. 經討論和表決後，委員會通過二零零八至零九年度的財政撥款分配如下：

<u>項目</u>	<u>*可供使用的撥款額 (元)</u>
(1) 社區活化工作小組	0
(2) 社區發展及規劃工作小組	130,000
(3) 工商業發展工作小組	80,000
(4) 荃灣區節日燈飾籌備委員會	2,211,000

(5) 儲備	0
總額：	<u>2,421,000</u>

* 此為赤字預算，是根據本年度撥款額加 5% 計算。

VIII 第 7 項議程：委員會轄下各工作小組的工作進展報告

(A) 社區發展及規劃工作小組

43. 主席報告，小組於較早前召開第一次會議，商討小組的計劃和討論工作方向。小組日後會處理的議題包括荃灣區樓宇屏風效應問題、建議將部分路段劃為行人專用區及區內小販問題等。各委員如有其他建議議題，可向委員會提交文件，再由委員會考慮將議題交由小組跟進。如果建議議題繁多，則會以評分方式決定跟進的優先次序。此外，各成員均認同應優先跟進荃灣區樓宇屏風效應問題，並計劃進行風洞測試。

(B) 社區活化工作小組

44. 副主席報告，市區重建局（下稱“市建局”）及香港房屋協會（下稱“房協”）計劃在眾安街進行活化工程，上屆荃灣區議會轄下活化荃灣環境工作小組於二零零七年九月十二日的會議原則上同意市建局及房協的初步設計。現時，是項計劃由小組跟進。小組於四月三十日召開第一次會議。市建局及房協在會上介紹了計劃的概念及工程改善建議，並徵詢小組的意見，各成員原則上同意建議計劃。市建局及房協會在會後制訂詳細設計，並與荃灣民政事務處協調計劃時間表。食物環境衛生署代表表示，待訂定時間表後，該署會將搬遷安排通知報販，而運輸署代表也會與有關小巴營辦商協調重組小巴車站的安排。荃灣民政事務處預計在五月初開始第一階段的諮詢工作，收集互委會、業主立案法團、分區委員會、當區議員、商會及大廈管理公司等對整體活化計劃概念設計的意見。待市建局及房協擬定具體詳細計劃時間表及設計圖後，荃灣民政事務處會透過荃灣商會再與有關商戶進行第二階段的諮詢。此外，房協計劃翻新荃灣城市中心外的避雨亭。承建商現正準備向路政署申請掘路許可證，預計工程會於七月底完成。路政署計劃於七月開始以顏色面層物料鋪砌眾安街路面，希望在八月前完成部分眾安街路面重鋪工程，以配合香港成為奧運協辦城市，但實際施工時間表須再與水務署協調。市建局及房協在眾安街北部分及南部分的活化計劃的預算開支分別為 1,000 萬至 1,300 萬元及 1,400 萬元左右。

(C) 工商業發展工作小組

45. 朱德榮議員報告，小組於較早前召開第一次會議。經討論後，小組計劃本年度與地方團體合辦內地考察、本地考察、工商業講座及在職人士活動。各項活動暫定總開支約為 80,000 元。

(D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會

46. 朱德榮議員報告，在 2008 荃灣區奧運燈飾工程方面，荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）於三月三十一日召開了燈飾工程承辦商簡報會，共有五間公司入

標競投。經燈飾會各委員評分後，通過由珠城水電工程有限公司承辦奧運燈飾工程項目，造價約為 953,700 元。燈飾於五月底進行測試，六月初亮燈。此外，典禮及除夕小組於五月六日召開會議。小組計劃於六月十四日（星期六）晚上七時三十分在荃灣沙咀道遊樂場舉行 2008 荃灣區奧運燈飾亮燈典禮。當晚除了亮燈典禮外，亦會有地區團體及歌星表演。最後，燈飾會正為年底的節日燈飾工程及除夕倒數活動擬備申請區議會撥款的文件，有關文件會提交委員會審核。

IX 第 8 項議程：其他事項

(A) 工作小組會議記錄

47. 鄒秉恬議員表示，希望索取他本人沒有加入的工作小組的會議記錄。各委員同意請秘書處以電郵或傳真將工作小組的會議記錄分發給所有委員（包括沒有加入有關工作小組的委員），以供參考。

(B) 資料文件

48. 委員備悉以下資料文件的內容：

- (1) 社區建設、規劃及發展委員會二零零八至零九年度各工作小組的職權範圍（社區建設第 9/08-09 號文件）；以及
- (2) 社區建設、規劃及發展委員會截至二零零八年四月二十九日止的撥款財政報告。

49. 主席提醒委員，下次會議定於七月四日（星期五）下午二時三十分舉行，而討論文件的截止遞交日期為六月十八日。

X 會議結束

49. 議事完畢，會議於下午四時四十八分結束。

荃灣區議會秘書處
二零零八年六月十日