

社區建設、規劃及發展委員會第二十三次（三／二零一）會議記錄

日期：二零一一年九月二日（星期五）

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, SBS, JP（副主席）

王銳德議員, MH

朱德榮議員

周厚澄議員, GBS, JP

林發耿議員

張浩明議員

陳偉明議員, MH, JP

陳崇業議員

鄒秉恬議員

黃家華議員

黃偉傑議員

蔡子民議員

蔡成火議員

鍾偉平議員, BBS, MH

羅少傑議員

增選委員

李偉儀女士

劉耀榮先生

鄭承隆先生

政府部門代表

張岱楨先生, JP

鮑栢桑先生

楊沅淇女士

馮建邦先生

荃灣民政事務專員 荃灣民政事務處

民政事務助理專員 荃灣民政事務處

行政主任（發展） 荃灣民政事務處

署理行政助理／地政 荃灣葵青地政處

荃灣區議會秘書處代表

林翠玲女士

江金燕女士（秘書）

高級行政主任／區議會 荃灣民政事務處

行政主任／區議會（四） 荃灣民政事務處

應邀出席者：

為討論第 2 項議程

馬利德先生, JP

署長 水務署

吳孟冬先生, JP	助理署長（發展科） 水務署
鄧國強先生	署理總工程師（顧問工程管理） 水務署
鍾達光先生	署理總工程師（新界西區） 水務署
林文鵬先生	總工程師（客戶服務） 水務署

為討論第 4 項議程

吳國添先生	高級城市規劃師／荃灣 規劃署
李偉傑先生	規劃助理／荃灣及西九龍 規劃署

列席者：

葛兆源議員

缺席者：

區議員

文裕明議員

許昭暉議員

陳琬琛議員

陶桂英議員, JP

增選委員

陳世光先生

會議內容

I 歡迎及介紹

主席歡迎委員及政府部門代表出席委員會第二十三次會議。

- 主席表示，文裕明議員、陳琬琛議員、陶桂英議員及陳世光先生因事未能出席會議。
- 主席提醒委員，根據《荃灣區議會常規》第 28 條的規定，除非另獲主席同意，否則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：通過七月十二日委員會會議記錄

- 上次會議記錄無須修訂，委員一致通過。

III 第 2 項議程：水務署署長到訪荃灣區議會

5. 主席表示，水務署署長馬利德先生是次到訪荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會，旨在介紹水務署的工作。出席會議的其他水務署代表如下：

- (1) 助理署長(發展科)吳孟冬先生；
- (2) 署理總工程師(顧問工程管理)鄧國強先生；

- (3) 署理總工程師(新界西區)鍾達光先生；以及
- (4) 總工程師(客戶服務)林文鵬先生。

6. 水務署署長重點介紹該署在用水需求管理、水管更換及修復計劃、供水管理等範疇的工作。

(按：鄒秉恬議員及王銳德議員分別於下午二時三十二分及二時三十六分到席。)

7. 鄒秉恬議員、蔡成火議員及陳偉明議員的意見及提問摘錄如下：

- (1) 詢問購入的東江水如有剩餘時如何處理、現行的改善引水道措施是否與收集剩餘的東江水有關，建議將剩餘的東江水由大欖涌水塘泵至城門水塘，避免浪費水資源；關注東江水的水質監察，及內地工業污染情況嚴重的問題會否影響輸港的東江水水質；
- (2) 有否先進儀器可用作測試家居漏水，以及有何措施處理家居滲漏問題；
- (3) 關注再造水計劃及海水化淡的成本高昂，加上現時的水源充足，質疑有否必要投放資源發展有關技術；
- (4) 建議在雨季水源充足時調低水費，減輕市民負擔；
- (5) 下花山、油柑頭、汀九及深井一帶的引水道建於一九四零年代，一直有滲漏問題，或會引發山泥傾瀉，因此關注有關引水道的維修保養及水務署有否相關的應變措施；
- (6) 希望有關部門研究如何收回水務署的私家路，例如青龍頭村內的私家路段，以方便車輛及市民進出；
- (7) 開放食水過濾廠給市民及學生參觀，加強公眾教育；以及
- (8) 考慮增加氯氣儲存及運送的透明度，以減低對附近居民的潛在風險。

(按：林發耿議員於下午二時四十五分到席。黃家華議員於下午二時四十五分離席。)

8. 水務署署長回應如下：

- (1) 二零零六年後的供水協議以統包總額方式計算，這方案可確保可靠及具彈性的供水，滿足香港的實際需要。現時安排已不存在把剩餘的東江水排至深圳河，而根據乾旱情況、雨量估計及水塘存量等因素計算所需的東江水，能更可靠及靈活地運用水資源；
- (2) 現行協議保留每年最終供水量 11 億立方米的條文，相信要到二零二零年後才需要用上這個水量，加上海水沖廁及節水措施的發展，定能切合香港的實際需要；
- (3) 為保證東江水的水質，廣東省當局已就排污系統建設、防污、污水處理各方面採取相應措施及緊密監察；水務署亦設有在線監察儀器 24 小時監察水質；

- (4) 研發其他新水源旨在為未來作好準備，因此即使香港的供水來源穩定，該署亦會繼續探索新技術和資源；
- (5) 水管內窺鏡作為測漏只適用於直徑 300 毫米以上的水管，未能應用於家居水管及測試有關的滲水問題；
- (6) 為免削去過多樹木或山坡，該署管理的道路較為狹窄，一般只足夠工程車進出，而道路標準遠遠未能達至路政署及運輸署的公用道路標準，故未能開放給公眾使用，希望委員體察，但可就個別情況與相關部門研究及考慮；
- (7) 該署歡迎公眾參觀濾水廠，而每年亦有濾水廠開放日，今年計劃開放牛潭尾濾水廠；
- (8) 氯氣儲存設施具有多重安全保障，該署亦會定時與消防處進行演習，確保公眾安全；
- (9) 香港的水費偏低，現階段較難進一步調低水費，亦有違節約用水的目標，因此該署必須審慎考慮，以期善用資源；
- (10) 東江水輸港後可經水塘聯網管道存於船灣及萬宜水庫，不會浪費資源；以及
- (11) 署方會注意引水道的結構和維護。

9. 陳崇業議員、張浩明議員、王銳德議員、羅少傑議員及林發耿議員的意見及提問摘錄如下：

- (1) 有市民投訴水務署的投訴熱線難以接通，希望該署改善有關服務及運作；
- (2) 詢問為何馬灣村屋的食水及沖廁水分開賬單收費，其他地區卻沒有這個情況；
- (3) 讚賞該署積極探索新技術及開發新水源，亦能認真及有效率地處理漏水問題；
- (4) 希望該署注意家居食水污染問題，以保障市民健康，並詢問有否相應措施處理有關問題；
- (5) 鑒於早期香港的山頭大多用作集水區，加上現時水源供應充足，希望該署考慮開放集水區，令山水流向小溪，以助保持生態平衡及保護環境；
- (6) 認同應由政府部門帶領市民節約用水；
- (7) 讚賞該署的更換水管工程全面顧及市民的需要，大大減低工程期間引起的不便；
- (8) 希望繼續發展海水沖廁，以減少浪費食水及紓緩市民負擔；以及
- (9) 有市民投訴水錶讀數與估計讀數有重大偏差，希望該署作出跟進。

(按：張浩明議員於下午三時三十分離席。)

10. 水務署署長回應如下：

- (1) 水務署投訴熱線為 2824 5000，再按“100”便可立即接駁客戶服務員報告漏水問題；
- (2) 一般以淡水沖廁的住宅大廈，水務署會提供一個水錶記錄全座大廈居民的沖廁用水，而管理處會負責繳交水費，故大廈居民可能不會察覺，因其淡水沖

廁的費用已包括在管理費內；至於類似位於馬灣的獨立房屋，水務署除提供一個食水水錶，同樣也會提供一個淡水沖廁水錶，因此獨立屋的居民會收到兩項賬單；

- (3) 開放集水區需考慮個別情況，以免引起水浸影響周邊房屋及居民的安全；
- (4) 樓宇水管及水缸的清潔程度會影響家居食水質素，因此食水質素需要由住戶及大廈管理公司共同監察。該署亦可按需要上門抽取水樣本，測試是否合乎標準；
- (5) 感謝委員的讚賞及寶貴意見，水是珍貴的天然資源，作為供水部門，該署必定會致力為香港提供優質食水及繼續探索新水源；
- (6) 政府將分階段以節水器具更換現時政府部門及學校的用水器具，第一階段已完成更換三萬多個用水器具。新建的政府樓宇亦會採用節水器具，希望日後逐步擴展至所有政府部門及學校；
- (7) 在研究是否為某區轉用海水沖廁時，要考慮居民數目及成本效益等問題。若現有樓宇要轉為海水沖廁，該樓宇的水泵及水管設計亦要適合使用海水；以及
- (8) 該署會不斷更新內部指引及加強與用戶聯絡及溝通，希望減低估計水錶讀數偏差問題。現時所用的水錶均為機械式運作，經長時間使用後會產生損耗，令水錶行慢致測試準確度未能達標，而少量度實際的用水。

11. 主席總結，感謝水務署署長到訪，發言的八位委員中有五位表示十分讚賞及認同水務署的工作。

IV 第3項議程：續議事項

12. 主席表示，是次會議並無續議事項。

V 第4項議程：荃灣前大窩口工廠大廈「綜合發展區（2）」用地的規劃大綱擬稿（社區第11/2011號文件）

13. 主席表示，規劃署提交文件，向委員介紹荃灣大窩口工廠大廈「綜合發展區（2）」用地的規劃大綱擬稿，並諮詢委員的意見。出席會議的規劃署代表有：

- (1) 高級城市規劃師／荃灣吳國添先生；以及
- (2) 規劃助理／荃灣及西九龍李偉傑先生。

14. 規劃署高級城市規劃師／荃灣介紹文件。

（按：葛兆源議員於下午三時四十五分離席。）

15. 周厚澄議員同意規劃大綱擬稿及建議的發展參數，認為限定的樓面面積及單位數量符合市場的需要，中小型住宅單位亦適合首次置業人士。他期望有關部門在訂定賣地條

款時可清楚釐定該用地的用途，以確保發展商不會興建豪華會所，並推高樓價。此外，他詢問如發展商提交的其中一項評估報告不獲接受，會否擱置整個計劃。

16. 陳偉明議員讚揚規劃署在規劃大綱擬稿中採納區議會的建議，由於該用地鄰近工廠大廈，他關注緊急車輛通道的安排。此外，他認為規劃署應在該用地設置足夠的電單車泊車位，以符合中小型單位住戶的需要；亦期望規劃署可鼓勵發展商加強環保及節約能源的工作。

17. 蔡成火議員認同重新規劃該用地，但認為應在該用地興建居屋，以切合社會的需要及協助市民置業。

18. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 該用地預計於二零一二年三月招標，用作興建私人住宅物業，政府在過去一年積極限制發水樓，規劃署期望有關的住宅發展符合可持續建築設計指引的元素，而中小型住宅單位亦符合市民的需要；
- (2) 在交通問題方面，荃灣東工業區一向以發展工業為主，現建議改劃為住宅用途，將會改變現有的交通面貌，因工業區的交通流量及對泊車位的需求與住宅用地不同。規劃署會要求發展商提交交通影響評估報告，說明發展計劃可能造成的交通問題，並須建議交通改善措施。在緊急車輛通道方面，發展商可透過設計藍圖釐定合適的通道，以符合有關的要求，而發展商亦須按照《香港規劃標準與準則》訂定電單車泊車位的數量；
- (3) 在環保及節約能源方面，發展商須提交環境評估報告，說明在施工期間及竣工後可能造成的環境問題，並須建議環境改善措施，而建築商在施工期間亦需按照現有的環保指引；以及
- (4) 規劃署明白社會大眾對住屋的需求各有不同，但按政府的計劃，該用地將用作發展私人住宅；至於興建居屋方面，需按照政府的決策，才可考慮物色合適的土地。

19. 周厚澄議員查詢，若發展商提交的評估報告不獲城規會接納，該用地的發展會否被擱置或修改，規劃署又會如何處理。

20. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應，發展商在提交任何類型的評估報告之前，可主動與有關部門商討，了解所需提供的數據或其他資料，以符合部門的要求。他續表示，署方把該用地由工業用途改為住宅用途之前已進行初步分析，認為該用地的基礎設施能作出配合，可供發展。

21. 林發耿議員建議，規劃署在作出招標時，可加入興建最少一幢居屋為條件。他表示，楊屋道的交通問題已順利解決，期望規劃署能考慮該用地的交通配套設施是否完

善，例如會否於適當地點興建接駁楊屋道及荃灣大會堂的道路，以解決荃灣整體的交通問題。

22. 黃偉傑議員同意該用地應集中興建中小型住宅單位，期望招標條款能作出有關限制，避免發展商興建豪宅。此外，他認為興建一間老人日間護理中心並不足夠，要求預留更多空間興建社區或公共設施，例如社區會堂。

23. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 有關房屋供應方面，綜合發展區的住宅用途以中小型單位為主，日後待規劃大綱釐定後，政府會在賣地條款中更清晰反映有關要求；
- (2) 在社區用途方面，地盤可建樓面面積內的非住宅樓面面積包括商業及社區設施，以多方面支援該住宅區。社會福利署會為擬議發展的老人日間護理中心，向家屬及關愛者包括青少年提供義工訓練及其他以家庭為本的服務，有利平衡及完善社區的發展；
- (3) 是次大窩口工廠大廈的改劃建議將成為催化劑，帶動日後區內的發展及演變，有關部門會留意該區日後的整體交通發展模式，並參考有關的交通評估報告，以作出恰當措施改善交通；以及
- (4) 日後可考慮於區內其他綜合發展區加設不同類型的社區設施，以回應居民的訴求。

24. 荃灣民政事務專員表示，規劃署就是次項目認真聽取區議會的意見，實在是一個好的開始，有助加強互動及溝通，他感謝過往區議會提出的寶貴意見，期望日後規劃署能與區議會緊密合作，令荃灣東工業區的整體規劃及發展更趨完善。

25. 主席總結，五位發言的議員都表示歡迎文件及規劃署就荃灣前大窩口工廠大廈用地再次諮詢區議會。對於規劃署在最新的規劃大綱擬稿採納區議會和居民的大部分意見，包括限制樓宇高度、限制發水、增加綠化、加強空氣流通、大廈後移作美化市容種植地帶，增加中小型住宅單位及避免豪宅化等，委員會均表示歡迎，亦支持規劃署盡快把土地推出市場，以回應市民對增加土地供應的期望。此外，委員會希望規劃署聽取剛才發言議員的意見，在前大窩口工廠大廈用地及於規劃鄰近的綜合發展區時，積極考慮提供更多社區設施，例如圖書館、社區會堂、自修室等服務居民，以回應居民的訴求；亦希望政府留意公共交通配套，以免發展後為居民帶來不便。他續促請規劃署在有進一步發展時，向委員會匯報該用地發展的具體方案及進展。

26. 蔡成火議員澄清，他沒有同意有關文件，並認為有關當局應考慮重新推出居屋計劃，以回應市民訴求。

（按：陳耀星議員、周厚澄議員及鍾偉平議員於下午四時離席。）

VI 第 5 項議程：委員會轄下各工作小組及獲資助團體的工作進展報告

(A) 社區發展及規劃工作小組

27. 主席報告，小組與荃灣葵青居民聯會合辦的“「荃灣·情」短片拍攝比賽”已於八月十三日順利完成，小組感謝各委員的支持。

(B) 社區活化工作小組

28. 副主席表示，小組沒有特別事項報告。

(C) 工商業發展工作小組

29. 蔡成火議員報告，小組與路德會賽馬會海濱花園綜合服務中心合辦的“踏上彩虹路——荃灣區職業培訓計劃 2011”已於八月二十七日順利完成，內容包括四項就業培訓課程、就業輔導工作坊及畢業禮。此外，小組舉辦的海上視察亦於八月九日順利進行，小組成員聯同食物環境衛生署、規劃署、荃灣葵青地政處、香港機場管理局及荃灣民政事務處的代表進行海上視察，參觀了香港國際機場擬興建第三條跑道的選址及巡視深水角（即荃灣區擬興建骨灰龕的選址），小組感謝各委員及單位的支持和參與。

(D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（獲資助團體）

30. 燈飾會副主席朱德榮議員匯報，慶祝荃灣區成為新市鎮五十周年金禧紀念燈飾將於九月十二日正式亮燈，承辦商現正安裝燈飾；而聖誕燈飾將於十一月中旬亮燈。此外，今年的除夕倒數活動名為“金光璀璨耀荃城 2012”，計劃於十二月三十一日舉行，當晚活動包括歌星表演及除夕倒數典禮等，有關的電台宣傳會於十二月開始播放。

VII 第 6 項議程：其他事項

31. 委員備悉以下資料文件的內容：

- (1) 社區建設、規劃及發展委員會截至二零一一年八月十八日止的撥款財政報告（社區建設第 12/2011 號文件）；以及
- (2) 社區建設、規劃及發展委員會二零一一年七月六日至十二日期間以傳閱文件方式通過的區議會撥款申請（社區建設第 13/2011 號文件）。

32. 主席表示，是次會議是委員會在本屆的最後一次會議，他感謝各委員對委員會的貢獻。

VIII 會議結束

33. 議事完畢，會議於下午四時十二分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一一年十月十二日