

社區建設、規劃及發展委員會
第二十次會議（六／一四至一五）會議記錄

日期：二零一五年三月二十四日（星期二）

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

陳恒鏞議員，JP（主席）
陳崇業議員，MH（副主席）
文裕明議員，MH
田北辰議員，BBS，JP
林婉濱議員
陳金霖議員，MH，JP
陳偉明議員，MH，JP
陳琬琛議員
曾文典議員
黃家華議員
黃偉傑議員
葛兆源議員
鄒秉恬議員
羅少傑議員

增選委員

華美玲女士

政府部門代表

梁進曦先生	荃灣民政事務助理專員	荃灣民政事務處
梁美玲女士	高級城市規劃師／荃灣	規劃署
林熾輝先生	署理行政助理／地政	荃灣葵青地政處
馮嘉豪先生	工程師／十一（新界西）	土木工程拓展署
李成輝先生	行政主任（發展）	荃灣民政事務處

荃灣區議會秘書處代表

林曉蓉女士	高級行政主任（區議會）	荃灣民政事務處
鄭慕婷女士（秘書）	行政主任（區議會）1	荃灣民政事務處

應邀出席者：

討論第2項議程

靳培良先生	高級工程師／荃灣	運輸署
-------	----------	-----

梁庭芳女士 地政主任／土地管理3 荃灣葵青地政處

討論第3項議程

周日昌先生 荃灣及西九龍規劃專員（署理） 規劃署
楊詠珊女士 董事／規劃 奧雅納工程顧問
梁世雄先生 建築師／執行董事 馬梁建築師事務所（香港）有限公司

缺席者：

區議員

陳振中議員

陶桂英議員，JP

會議內容

I 歡迎及介紹

主席歡迎各委員及政府部門代表出席委員會第二十次會議。

2. 主席提醒委員，根據《荃灣區議會常規》（下稱“《常規》”）第 15(3)條，“在會議進行期間，所有出席或旁聽區議會會議的人士在會議場所內必須關掉響鬧裝置及不得使用電訊器材通話”，以免影響會議進行。他續提醒委員，根據《常規》第 28 條的規定，除非另獲主席同意，委員只可於會議上就每項議程發言及補充發言各一次，而每次發言時間最多為三分鐘。

3. 主席表示，陳振中議員因病未能出席是次會議，並會稍後提交醫生證明書。委員根據常規第 37(1)及 51(1)條的規定批准其缺席申請。此外，陶桂英議員因事未能出席是次會議。

（會後按：陳振中議員已於會議後提交醫生證明書。）

II 第 1 項議程：通過一月十三日委員會會議記錄

4. 上述會議記錄無須修訂，委員一致通過。

III 第 2 項議程：續議事項

5. 主席歡迎特別出席是次會議的政府部門代表，包括：

(1) 運輸署高級工程師／荃灣（下稱“高級工程師”）靳培良先生；以及

(2) 荃灣葵青地政處（下稱“地政處”）地政主任／土地管理 3 梁庭芳女士。

此外，規劃署高級城市規劃師／荃灣（下稱“高級城市規劃師”）梁美玲女士及地政處署理行政助理／地政（下稱“署理行政助理”）林熾輝先生會代表相關部門回應委

員的提問。

6. 主席請規劃署代表報告有關老圍路事宜的跟進情況。
7. 規劃署高級城市規劃師表示，規劃署、地政處及運輸署已於早前安排委員到老圍路一帶進行實地視察，出席實地視察的委員當時曾建議興建新路連接圓玄學院及芙蓉山村，以及考慮是否於附近興建靈灰安置所，並表示會於是次會議上討論。
8. 地政處署理行政助理表示，該處應主席於實地視察時在現場提出的要求，已經備妥飛機航空照片及土地類別圖，以供委員參考。
9. 主席詢問地政處能否傳閱上述文件，並表示上述文件為內部文件，請委員不要拍照。
10. 地政處署理行政助理表示，由於土地類別圖為內部文件，涉及一些敏感資料，請委員不要拍照。

（按：曾文典議員、葛兆源議員及田北辰議員於下午二時四十分到席。）

11. 主席、文裕明議員、陳偉明議員、黃家華議員及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 多年來，區議會都一直期望改善老圍路的設施，並興建新路連接芙蓉山村。委員於老圍路圓玄學院對出進行實地視察時建議新路的起點為圓玄學院，繞過山後連接芙蓉山村。由於當日於現場並無等高線及斜度等資料，因此建議有關部門跟進，並於是次會議上提供詳細資料；
- (2) 在進行實地視察時，政府部門代表表示由於興建新路涉及成本效益問題，建議委員可考慮提出有關該地段的新發展建議，以供政府部門考慮。當時曾有委員提出是否可沿建議路線發展政府靈灰安置所，以提供誘因。同時，亦有委員提出鄉村土地發展的可行性，如丁屋、村屋或基本地區設施建設；
- (3) 建議規劃署、地政處或相關政府部門進行可行性研究，以了解有關地段是否可供車輛行駛；
- (4) 詢問規劃署未來會否就荃灣區議會的建議，在有關地段作出規劃發展，而有關發展並不限於興建靈灰安置所，更可包括方便村民的設施、旅遊及生態遊等；
- (5) 詢問現時老圍一帶的政府用地數目；
- (6) 老圍一帶不斷有人申請興建靈灰安置所，現時老圍路已不能負荷春秋二祭時的交通量，而每次規劃署都只要求申請人作出微調後，便可再提交有關申請，期望規劃署考慮老圍路長遠發展；

- (7) 政府表示每區都需設置靈灰安置所，現時老圍一帶卻因道路問題而未能興建新路，認為這與政府的策略背道而馳，而老圍一帶的私人地方甚少，政府興建新路在原則上並不困難；
- (8) 荃灣區議會於多年前已提及老圍一帶的地段可發展成廟宇羣或旅遊地方，可惜因交通配套不足而浪費該地段的發展潛力，建議規劃署進一步研究該地段的發展；
- (9) 荃灣區議會已就這個問題討論多年，委員亦認為老圍路對荃灣的發展、廟宇羣文化、本土經濟、促進旅遊業及民生交通等具有較重大的意義。建議的新路多年來仍未能落實興建，認為即使興建新路涉及其他問題如私人土地或該地段的發展，部門之間亦應進行協商；
- (10) 現時，雖然在荃灣民政處（下稱“民政處”）及香港警務處（下稱“警務處”）的特別安排下，老圍路一帶的交通情況於春秋二祭期間有改善，但上述措施只能治標，不能治本。若能興建新路連接芙蓉山村，該些在春秋二祭時受交通擠塞影響的市民會感謝荃灣區議會及部門的努力；以及
- (11) 老圍一帶的地段除可供興建靈灰安置所外，亦期望能發展成為旅遊點，特別是發展該處的廟宇羣。現時旅遊資源有限，詢問能否開拓該地段成為新旅遊點，以增加興建新路的吸引力，從而改善該處的交通情況。

12. 運輸署高級工程師回應如下：

- (1) 在二零一五年二月十日進行實地視察時已向委員提及，該署曾計算老圍路平日的上班繁忙時間及周末的繁忙時間的交通流量，有關時段的交通流量只分別佔老圍路的設計流量的百分之三十，以及百分之七十至八十。基於交通流量的考慮，除特別時節如清明、重陽、盂蘭節及攝太歲的日子外，老圍路的設計流量可應付現時及將來的交通流量；
- (2) 根據荃灣分區計劃大綱圖，老圍路前半段是作三層高鄉村樓宇發展的「鄉村式發展」地帶，而後段是「政府、機構或社區」地帶，即使考慮未來規劃方面交通流量的增長，老圍路現時的设计流量亦可應付老圍路一帶現時及未來規劃的交通需求；以及
- (3) 關於將老圍路連接芙蓉山路的建議，政府需有實質及足夠的理據支持，包括交通流量的需求及老圍的未來土地規劃，證明有興建新路的需要，才可就這工務工程立項。但現時無論從交通流量需求或未來土地規劃方面考慮尚未有足夠理據支持立項，因此該署暫時對有關建議有保留。

13. 主席、黃家華議員、鄒秉恬議員及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 對運輸署的回應表示不滿。現時春秋二祭時，警務處會進行車流控制，只允許小巴及認可車輛進入老圍路，禁止私家車進入。鑑於運輸署在這情況下未能正確計算及評估該處的交通流量，認為有需要要求警務處於春秋二祭時無需採取特殊措施，以便運輸署準確計算該處的交通流量；

- (2) 老圍一帶不斷有人提交靈灰安置所申請，包括圓玄學院已獲規劃署批准興建 20 000 個靈灰位，而老圍一帶其餘數個靈灰安置所申請雖暫時因交通問題而未獲批准，但擔心若委員一不留神，規劃署便會批准有關申請，往後便難以補救；
- (3) 委員提出老圍路的交通問題並非由於上述靈灰安置所的申請所致。每逢春秋二祭，地區及警務處均會採取大量行政手段，包括更改巴士路線、禁止私家車進入老圍，以及封閉兆和街全線，以處理老圍路問題的交通問題。此外，由二零一四年開始，圓玄學院每逢春秋二祭便會申請特許證，安排旅遊巴接載市民到圓玄學院。因這項特殊措施並非強制性，擔心若圓玄學院不採取這項特別措施，交通擠塞的情況會更趨嚴重。以往在二零一四年之前，每逢春秋二祭，荃灣市中心便會出現交通嚴重擠塞，市民當時即使輪候三小時仍未能乘搭小巴；
- (4) 地區採取大量行政手段處理老圍路問題，但運輸署卻表示因沒有發現問題而不作處理，對運輸署的回應表示不滿，認為運輸署應考慮該區的長遠發展，而並非待交通流量超出道路的設計流量後，才決定興建新路。老圍路問題已困擾荃灣區居民及荃灣區議會多年，建議去信運輸署反映委員的意見；
- (5) 規劃署已批准圓玄學院興建靈灰安置所的申請，但其他部門卻不予以配合並提供相關交通配套，詢問規劃署在批准有關申請時，有否考慮該處的交通問題；以及
- (6) 老圍路並非沒有交通擠塞問題，只是由於荃灣區議會、地區、運輸署及警務處會於春秋二祭採取特別交通安排，從而把交通擠塞的情況轉移至市區。鑑於現時所採取的特別交通安排，並未計算圓玄學院獲批准增加的 20 000 個靈灰位所引致的交通流量，詢問運輸署有否評估相關情況。

14. 運輸署高級工程師回應如下：

- (1) 運輸署曾與民政處、警務處及圓玄學院商討有關二零一五年的特別交通安排，並會於本年清明、重陽及盂蘭節前後共十日在老圍路及荃灣市中心兆和街等地方進行特別交通安排。運輸署同意在上述日子，兆和街一帶及西樓角路一帶的交通會比較繁忙，而老圍路的交通流量亦非其設計流量所能應付，因此部門才需要進行特別交通安排，包括只准許有許可證的車輛進入及封閉圓玄學院停車場。根據運輸署最近進行的交通調查所得，老圍路的設計流量足以應付其餘日子的交通流量；
- (2) 規劃署在收到任何規劃申請後都會諮詢各政府部門，包括就交通方面諮詢運輸署；
- (3) 有關圓玄學院第二期的發展計劃，圓玄學院所進行的交通影響評估中已考慮到擬增加的 20 000 個靈灰位所引致的交通問題，運輸署亦已要求圓玄學院提供大量配套設施，包括提供足夠泊車位及大型上落客區，使穿梭巴士及計程車無需於老圍路上落客；以及

- (4) 關於其他靈灰安置所，如永盛園申請的 8 850 個靈灰位，申請人需提交交通影響評估，包括有關靈灰安置所的發展所帶來的額外交通影響。

(按：田北辰議員於下午三時退席。)

15. 主席、黃家華議員及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 即使圓玄學院內可供上落客，但如將來車輛到達圓玄學院後，發現泊車位不足而需要離開，交通擠塞問題仍會存在；
- (2) 運輸署的十日特別交通安排需與該處的居民商討，事實上該處的居民並不同意封路十日。此外，市民在其餘日子仍需長時間排隊候車，詢問運輸署是否有市民於春秋二祭外的排隊候車情況的數據，以及有否進行實地視察；
- (3) 在運輸署所提及的十日以外的日子，會到該區進行民調以收集數據，並拍攝短片，如發現市民需長時間排隊候車，會請運輸署作出解釋；
- (4) 在周日時發現老圍路的交通擠塞情況已影響到石圍角巴士站一帶；
- (5) 認為運輸署在封路時所估算的交通流量與事實不符，建議邀請運輸署署長於本年春秋二祭封路以外的時間，實地視察該處的交通情況；
- (6) 運輸署只表示將於本年春秋二祭及盂蘭節前後共十日採取特別交通安排，但並未包括春節攝太歲及作福還神的日子。此外，市民於實施封路前後可能也會前往老圍一帶，因此封路以外的時間仍會出現交通擠塞情況；以及
- (7) 認為運輸署未能掌握實際情況，建議運輸署進行相關研究，並表示若運輸署未能提供有關老圍路封路以外的交通情況數據，何以認為老圍路的設計流量足夠應付現時的交通流量。

(按：葛兆源議員及鄒秉恬議員分別於下午三時四分及三時六分退席。)

16. 運輸署高級工程師重申，該署曾於周四早上七時至八時的上班繁忙時間派員到場計算老圍路的交通流量，亦曾特別於人流較多的周日派員到場計算該處的交通流量。因該署未能連續數月派員到場計算該處的交通流量，委員可能認為計算交通流量的日子沒有足夠代表性。

17. 羅少傑議員對運輸署的回應表示失望，認為老圍是旅遊區、廟宇羣及靈灰安置所之地，但運輸署卻於早上七時至九時及晚上五時至七時的辦公時間派員到場計算該處的交通流量，他完全不能理解運輸署如何得出有關數據，認為運輸署未能了解該處的實際情況及交通繁忙時間。

18. 運輸署高級工程師表示，該署於早上七時至八時的上班繁忙時間派員到場計算老圍路的交通流量，主要為針對老圍附近一帶居民的上班繁忙時間。此外，該署亦曾於周日接近中午訪客用齋的高峰時間派員到場計算該處的交通流量，他相信周日到圓玄

學院的市民會較平日為多，而周日中午這個時段亦能反映廟宇羣及旅遊區的繁忙情況。該署並沒有於黃昏五時至七時派員到場計算該處的交通流量。

19. 主席的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 詢問運輸署能否提供該處的交通流量數據資料，包括計算交通流量的時段、日期及所選擇的方式，供委員會研究，以免有所誤會；
- (2) 建議去信邀請運輸署署長，於本年春秋二祭前後封路以外的時間，實地視察該處的交通情況；
- (3) 建議運輸署研究封路時間以外的交通情況；
- (4) 建議委員會轄下社區發展及規劃小組聘請顧問，研究該處於春秋二祭及盂蘭期間的交通流量；以及
- (5) 建議於下次會議上繼續跟進有關事宜。

（會後按：委員會已於四月十日去信運輸署，邀請運輸署署長於本年春秋二祭前後封路以外的時間，實地視察該處的交通情況。）

IV 第 3 項議程：規劃申請個案（截至 2015 年 3 月 13 日止）

（社區建設第 18/14-15 號文件）

20. 主席歡迎特別出席是次會議的政府部門及申請人代表，包括：

- (1) 規劃署荃灣及西九龍規劃專員（署理）周日昌先生；
- (2) 奧雅納工程顧問董事／規劃（下稱“董事”）楊詠珊女士；以及
- (3) 馬梁建築師事務所（香港）有限公司建築師／執行董事（下稱“建築師”）梁世雄先生。

此外，規劃署高級城市規劃師／荃灣（下稱“高級城市規劃師”）梁美玲女士會代表規劃署回應委員的提問。

21. 主席表示，委員會一直關注規劃申請 A/TW/466（即荃灣楊屋道荃灣市地段第 393 號及毗連政府土地），並曾表示期望有關部門及申請人會就這類綜合發展區用地的發展及設計諮詢委員會的意見。他對申請人願意派代表出席是次會議表示讚賞。

22. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員（署理）介紹文件，並表示明白區議會對荃灣楊屋道荃灣市地段第 393 號一帶的規劃發展非常關注。該署曾在二零一三年改劃荃灣分區計劃大綱圖時諮詢區議會的意見。由於有關申請涉及綜合發展區，按照城市規劃委員會（下稱“城規會”）的既定程序，該署已於二零一四年就該綜合發展區的規劃大綱諮詢區議會的意見，並在制訂規劃大綱時已參考區議會的意見。在規劃申請階段，該署亦樂意聽取區議會的意見，但根據《城市規劃條例》，須於八星期內審議規劃申請。不過，該署已按照既定程序通知區議員有關規劃申請的內容，並在先前的地區管理委員會和社區建設、規劃及發展委員會會議上就規劃申請作簡單介紹及聽取議員意

見。此外，該署亦特別因應委員的要求，邀請規劃申請 A/TW/466 申請人的顧問公司出席是次會議並就有關申請作出簡單介紹。

23. 奧雅納工程顧問董事感謝委員會邀請他們出席會議，並表示規劃申請 A/TW/466 的地段位於楊屋道及馬頭壩道的綜合發展區，其總綱發展藍圖受用地的規劃大綱及主要發展限制。她向委員講解該地段發展所受的五個主要發展限制，以及因應有關限制而制訂的設計及佈局如下：

- (1) 在土地用途方面，該地段的地盤 A 必須作商業用途，樓宇高度限制為 150 米，而地盤 B 必須作住宅用途，樓宇高度限制為 100 米；
- (2) 在空氣流通方面，該地段必須闢設闊 38 米與眾安街並排的非建築用地，而在該用地南面接近荃灣公園部分會以非建築用地形式，闢設闊 25 米的通風廊。此外，在沿西北面邊界毗連御凱（荃灣市地段第 394 號）的建築物亦會後移 10 米；
- (3) 在公眾休憩用地方面，申請人必須在該用地的商業發展的地面提供不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地，而申請人亦期望於闊 38 米與眾安街並排的非建築用地興建具園林設計的公共空間；以及
- (4) 在行人及街道環境方面，建築物會由楊屋道和馬頭壩道後移 5 米，以騰出空間種植樹木。此外，申請人亦會提供行人天橋經由該用地與位於楊屋道和馬頭壩道交界的現有行人天橋及御凱（荃灣市地段第 394 號）連接，以紓緩汽車交通流量、確保行人安全及改善環境。

24. 奧雅納工程顧問董事續介紹因應荃灣區議員於二零一四年一月二十八日荃灣區議會會議上所提出的意見而設計的下列設施：

- (1) 具特色的綠色通道，除種植樹木及興建一般公園設施外，休憩空間內會設有露天羅馬式廣場，以供市民休憩、小型表演之用及連接 1 300 平方米的公眾休憩用地；
- (2) 連接地盤 A 及地盤 B 的行人天橋會採用綠色設計及建築，並不會影響上述 38 米闊的綠色通道。有關天橋亦會開放予公眾使用，而市民亦可由行人天橋乘搭升降機或扶手電梯到達公園。此外，為居民過路安全及方便出入起見，有關天橋亦會連接至馬頭壩道天橋；以及
- (3) 該地段會分別於楊屋道和馬頭壩道提供車輛出入口，楊屋道車輛出入口會供月租車輛使用（即位於住宅區），而馬頭壩道車輛出入口會位於商業區。而所有泊車設施（包括計程車泊車位）均設於地庫。

此外，申請人已向有關政府部門提交交通影響評估、空氣流通評估、視覺影響評估、環境影響評估、排水影響評估及排污影響評估，以確保有關方面不會對該區造成負面影響。

25. 林婉濱議員、陳偉明議員及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：
- (1) 關於興建露天羅馬式廣場，荃灣其他地方如荃灣大會堂及荃灣公園曾舉行露天表演，但有市民投訴受露天表演騷擾，期望申請人留意，並建議申請人參考其他地方的設計，如採用類似蒙古包的設計，或改建成小孩遊樂設施；
 - (2) 詢問有關項目會否設有停車場；
 - (3) 詢問緊急車輛通道的安排；
 - (4) 由於地區缺乏社會福利設施，因此詢問申請人有否與社會福利署商討，於這個項目內提供社會福利設施；
 - (5) 詢問開放空間的具體設施及主題；
 - (6) 詢問能否美化設於上述闊 38 米與眾安街並排的非建築用地內的行車路，如於路旁種植樹木；
 - (7) 期望公園與行車路能更好地分隔；以及
 - (8) 詢問連接地盤 A 及地盤 B 的行人天橋會否安裝冷氣。
26. 奧雅納工程顧問董事回應如下：
- (1) 該項目設有停車場；
 - (2) 連接地盤 A 及地盤 B 的行人天橋設有冷氣；
 - (3) 有關露天羅馬式廣場採用類似蒙古包的設計，申請人會在詳細設計時考慮委員的意見；
 - (4) 根據土地契約的規定，申請人必須於楊屋道和馬頭壩道提供車輛出入口。在住宅發展項目方面，車輛並不會使用緊急車輛通道，而在商業項目方面，車輛則可由馬頭壩道駛入地庫。關於公園與行車路的分隔，車輛除了跨越通過下沉式的羅馬式廣場，在路面方面亦會以樹木及園藝設計分隔車路。當發生意外時，緊急車輛可通過緊急預撞欄駛入緊急車輛通道；
 - (5) 由於申請人沒有收到社會福利署於項目內提供社會福利設施的要求，因此有關項目並沒有社會福利設施；以及
 - (6) 關於開放空間的具體設施及主題，申請人初步會以舒適休閒為主，如種植樹木及設置園藝區，申請人歡迎委員就此提供意見。
27. 主席的意見、建議及提問摘錄如下：
- (1) 除 38 米闊的公眾地方外，期望申請人也介紹商業項目內其他公眾地方；
 - (2) 在樹木方面，期望申請人考慮為荃灣建設有種植特色樹木的通道，以吸引市民前往觀賞。此外，有市民反映該地段現時所種植的部分樹木生長情況良好並具紀念價值，詢問申請人有何計劃處理該些樹木；
 - (3) 現時商用建築物外牆擬採用玻璃設計，鄰近屋苑居民關注玻璃反光問題，詢問申請人如何處理；
 - (4) 有關項目的商用部分會興建樓高近 20 層的商場，詢問當中會提供多少個泊車位，以及泊車位數目是否足夠。此外，在現有條件下，能否增加一層地庫

停車場；以及

- (5) 有市民表示反對申請人近期提出的增加樓宇高度申請，認為在原有 150 米樓宇高度的基礎上再增加六米並不合理，並已向城規會反映，因此詢問申請人是否有必要增加樓宇高度。

28. 奧雅納工程顧問董事回應如下：

- (1) 申請人除按照規劃大綱的要求，在地盤 A（即商用部分）提供 1 300 米的公共休憩用地外，亦把鄰近闊 38 米的非建築用地劃入公園範圍，以增加公園面積，並透過羅馬式廣場、緊急車輛通道及天橋連接至馬頭壩道天橋；
- (2) 申請人會保留現有生長情況良好的樹木，並把該些樹木移植至合適位置。在處理現時生長情況或品種欠佳的樹木方面，申請人建議改為種植品種較佳的樹木，並會參考委員的意見，尋找適合香港氣候及具觀賞價值的樹木；
- (3) 申請人早前亦曾收到關於外牆反光玻璃設計的書面意見，並已研究採用不反光的玻璃；
- (4) 商場的泊車位數目已參照《香港規劃標準與準則》的規定，並已提交運輸署考慮。申請人會提供 183 個泊車位，以供商場使用。如要增加泊車位，恐怕也會間接增加交通流量；以及
- (5) 為了興建位於商場及酒店之間的空中花園，申請人增加商用樓宇高度六米至 156 米。興建空中花園有助空氣流通，提供更佳視覺景觀，以及增加休憩用地予公眾享用。空中花園並非必要設施，但闢設後環境會更理想。

29. 馬梁建築師事務所（香港）有限公司建築師回應如下：

- (1) 商業樓宇的外牆會採用節能玻璃，以達至節能及隔熱的作用，並只會輕微反光，預料不會對鄰近居民造成嚴重滋擾；
- (2) 申請人會把有關委員所提及的行車路設計融入公園的設計中；以及
- (3) 1 300 米的公共休憩用地及闊 38 米的非建築用地會連接成一個休憩用地。

30. 曾文典議員及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 1 300 米的休憩空間是因應商業區劃出，有關設計不集中及不完整。建議採用商用樓宇的鑽石型設計，而最下方近休憩空間的線條如能向上凹，便會使建築物接收光線方面更為理想，並且令建築物的設計更具特色，也令休憩空間的設計更容易處理及完整；
- (2) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，每六至九個住宅單位需提供一個泊車位，即每 100 人有四至六個泊車位。由於現時香港私家車持有率已超過百分之七，即使所提供的泊車位數目符合標準，亦不能滿足實際需要，因此認為有關標準已過時。此外，文件上沒有分別列出為住宅或商業用途所提供的泊車位數目；以及
- (3) 建議日後如有變更，包括而不限於增加商用樓宇高度六米，應事先通知當區

區議員，以便他們向鄰近居民解釋。

31. 奧雅納工程顧問董事回應如下：

- (1) 關於商業樓宇的設計，基於規劃大綱的要求，地盤 A 沿馬頭壩道及楊屋道的建築物需後移五米，而緊急車輛通道必須位於現時建議的位置，否則會影響消防車的覆蓋範圍。此外，市民亦曾表示不建議增加樓宇高度。由於高度限制，限制縮減建築物覆蓋範圍，因此，申請人經考慮後建議將公共休憩用地連接闊 38 米的非建築用地，以增加休憩空間；以及
- (2) 商業用地會提供 183 個泊車位，而住宅用地則會提供 141 個泊車位，共有約 300 個泊車位。

32. 主席及曾文典議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 有關項目的商用部分會設有一個樓高 20 層的商場，但卻只提供 183 個公眾泊車位，而鄰近位於御凱及萬景峯的三層商場，即使已提供 89 個公眾泊車位，但駕駛人士仍需排隊輪候泊車位，因此認為有關申請所提供的公眾泊車位不足，並擔心會為馬頭壩頭至海濱花園一帶鄰近地區的交通帶來隱患。即使申請人按照《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位，但委員並不認為有關準則正確，建議申請人在興建有關項目前解決這個問題，並考慮增建一層停車場；
- (2) 申請人表示會移植並保留四棵樹木，但整個地段仍有很多其他生長情況良好的樹木，期望能清楚了解申請人處理其他樹木的方式；
- (3) 關於商業用地內公眾地方的設計及公眾使用方式，建議申請人在進行詳細設計時向委員提供有關資料；
- (4) 關於樹木方面，認為尖沙咀 1881 的樹木設計具特色，申請人可參考有關設計，並認為申請人既可視地段上的樹木為挑戰，也可視為資產；以及
- (5) 有關項目的私人樓宇只提供 141 個泊車位，即平均住戶人數的百分之五點五，認為泊車位數目不足並對此表示不滿。鑑於現時香港私家車持有率為百分之七點五，而有關項目最快會於數年後落成，因此建議申請人提供的泊車位數目最少應為平均住戶人數的百分之八。

33. 奧雅納工程顧問董事回應如下：

- (1) 關於交通及樹木兩方面，她會與交通組及園藝組的同事研究委員的意見；
- (2) 申請人會於日後向委員會匯報商業用地的詳細設計，並與當區區議員保持緊密聯繫；以及
- (3) 她會與交通組的同事研究主席就增加泊車位提出的意見。

34. 主席詢問規劃署，政府在現階段是否認為申請人有可能增加泊車位。

35. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員（署理）回應如下：

- (1) 城規會於三月二十七日的會議上會考慮有關規劃申請，而城規會在考慮規劃申請時會審視眾多規劃許可條件，其中一個規劃條件為有關泊車位的設計；
- (2) 根據《香港規劃標準與準則》，不同單位面積需提供不同數目的泊車位，一般而言，若單位面積大於 160 平方米，每個單位需提供 1 至 1.5 個泊車位，而單位面積為 40 平方米的最小戶型，每個單位需提供約 0.06 泊車位。有關申請位於市中心，而且戶型偏細小，因此相應提供的泊車位會較少；
- (3) 香港超過百分之九十九的出行是依靠公共交通，而使用私家車的人數較少。有關標準會同時參考公共交通的使用率，如荃灣區的鐵路設施。總括而言，全港泊車位提供率約達百分之七；
- (4) 關於申請人改動詳細設計方面，假設申請人獲規劃許可，他便需提供有關改動的數據評估及獲得運輸署的同意。如有大改動，申請人需重新提交規劃申請。若改動不大，申請人需向規劃署署長提交有關文件，以供批准；
- (5) 《香港規劃標準與準則》已於二零一四年更新，並主要由運輸署負責交通及運輸準則方面的修訂，運輸署已全面考慮泊車位需求及交通流量等因素，規劃署明白委員的關注，並會與運輸署深入研究委員的意見；以及
- (6) 荃灣未來會有很多其他發展，《香港規劃標準與準則》亦曾提及規劃標準需按有關情況予以彈性處理，而並非純粹考慮有關數字標準，規劃署會不斷與運輸署進行商討。

36. 主席及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 明白《香港規劃標準與準則》只屬指引，有關情況可予彈性處理，現時委員已按實際經驗表示有關申請所提供的泊車位不足，他期望規劃署能按整個荃灣區的情況考慮實際問題，增加泊車位，以解決荃灣區交通擠塞問題。此外，鄰近的三層商場有三間酒樓，即使已提供 89 個泊車位，駕駛人士仍需排隊輪候泊車位。有關申請商業用地擬建酒店及樓高 20 層的商場，所處位置亦非鄰近地鐵或大型巴士站，但卻只提供 183 個泊車位，期望有關部門及申請人認真對待泊車位不足的問題；以及
- (2) 荃灣區議會轄下交通及運輸委員會已多次討論並重視區內交通擠塞問題，現時市中心泊車位不足，期望有關申請能提供足夠的泊車位，以補救鄰近地方泊車位不足的問題，並期望部門及申請人在規劃及交通評估方面多參考現時的環境狀況。

37. 主席總結，委員關注噪音問題、樹木特色問題、開放空間的主題、玻璃反光及泊車位問題，並期望部門及申請人跟進。荃灣區議會最近印製了一份有關荃灣區內泊車位的調查報告，期望運輸署和規劃署參考該份報告並研究荃灣區內泊車位問題。至於樹木的問題，他期望申請人能安排有興趣的委員到有關地段視察。此外，他期望部門及申請人將來會向委員會匯報有關地段的詳細設計，並就泊車位問題回覆委員會。

(會後按：委員會已於三月二十六日去信城規會反映委員的意見。)

V 第4項議程：委員會轄下工作小組及獲資助團體的工作進展報告

(A) 社區建設活動工作小組

38. 林婉濱議員表示，小組沒有特別事項報告。

(B) 社區發展及規劃工作小組

39. 主席報告，“荃灣區綜合社區可持續發展研究及建議”已完成印製及派發。

(C) 工商業發展工作小組

40. 陳金霖議員報告，“網購你懂的”手提電話網購工作坊已於二月七日順利舉行。

(D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）（獲資助團體）

41. 羅少傑議員報告，除夕倒數活動已於二零一四年十二月三十一日圓滿結束，而本年度的節日燈飾懸掛期亦已於二零一五年三月十六日完結，本會總幹事會敦促承辦商盡快移除燈飾。在籌募工作方面，有關的直旗和海報已於二零一五年二月二十八日前拆除。燈飾會將於二零一五年三月二十五日舉行第六次會議，檢討本年度活動的成效，以改善來年度的活動安排。

VII 第5項議程：其他事項

42. 陳琬琛議員表示，梨木樹居民向他表示委員會活動疑似為某些人士度身訂造，並懷疑有荃灣區議會活動物資囤積於委員會主席辦事處。此外，他表示委員會在二零一三至一五年共舉行了14次會議，其中五次更改了會議日期（包括第八次、第十次、第十三次、第十四次及第二十次會議），他對此表示不滿，並認為各委員均會務繁忙，而委員會會議日期經常更改，使委員及各政府部門代表需為遷就會議日期而更改原訂會議或活動日期，甚至令多名委員因而缺席是日會議，他表示未曾收到主席就更改會議日期作出解釋，並期望能在下次會議上得到明確的解釋。

43. 主席表示，由於陳琬琛議員於其他事項內提出，因此委員會將不會作出討論。他藉此機會向委員清楚解釋是次會議更改日期的原因。在上次地區管理委員會會議中，他曾就現時規劃建議的處理方法質詢規劃部門。區議會曾表示綜合發展區的規劃發展申請必須先於區議會的會議中討論，他相信當時出席會議的議員亦同意有關安排，但現時有關綜合發展區如橫窩仔街的申請未經討論，便已提交城規會並獲批准，議員沒有機會提出意見，而在規劃申請獲批後才提出意見則用處不大。有關情況與部門當時於區議會內同意的處理方式完全不同，因此他在是次會議前透過荃灣民政事務專員的安排，與規劃署進行商討，以了解有關情況及要求規劃署把規劃申請提交委員會討

論。規劃署就是次會議所提交的規劃申請個案中，申請編號 A/TW/466 是一個有關綜合發展區的申請。是次會議延遲了兩星期才舉行是因為要等候部門回覆是否仍須遵守過往所作出的承諾。他認為議員有責任堅持部門須跟進過往所答允處理的事項，他並不期望給予部門得過且過的機會，因此有這次延會的安排。每次延會可能由於不同因素，包括個人、實質公務或由於部門未能提交文件等所致。他就更改會期一事向委員致歉。他認為身為主席，有責任安排議程，使部門及委員能在會議上進行合適的討論。其他委員會可能沒有類似的特別情況，但本委員會卻有此需要。他對沒有事先向各委員解釋有關原因，從而引起不必要的誤會表示抱歉。他相信各委員都是為了服務市民，期望各委員包涵。

44. 委員備悉下列資料文件的內容：

- (1) 社區建設、規劃及發展委員會截至二零一五年三月九日止的撥款財政報告（社區建設第 19/14-15 號文件）；
- (2) 社區建設、規劃及發展委員會二零一五年五月至九月的會議日期（社區建設第 20/14-15 號文件，隨信夾附）；以及
- (3) 擬建大小磨刀海岸公園（社區建設第 21/14-15 號文件，由路政署提交，隨信夾附）。

45. 主席請委員特別注意題為“擬建大小磨刀海岸公園”的資料文件，他於會議前收到來電，表示關注大小磨刀海岸公園，並期望就此事宜表達意見。他詢問副主席是否有補充。

46. 副主席補充，漁民對上述文件有意見，並已召開會議反對大小磨刀海岸公園的建設及設計，他對上述文件也有所保留，並期望主席安排與路政署港珠澳大橋香港工程管理處人員商討。

47. 主席建議邀請負責大小磨刀海岸公園的部門派員與副主席及相關關注團體會面。由於有關議題曾於委員會會議上討論，既然相關團體有意見，他亦期望協助跟進。若委員就此事宜有意見，亦歡迎出席討論。他請秘書處於會議後與路政署聯絡，以安排會面日期及時間，並去信通知委員有關詳情。

（會後按：經安排後，秘書處已於三月二十五日去信通知委員有關會面安排，而路政署已與有興趣的委員及關注團體於三月二十七日會面。）

VIII 會議結束

48. 主席提醒委員，下次會議於五月十二日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為四月二十四日。

49. 議事完畢，會議於下午四時三十六分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一五年四月二十八日