

社區建設、規劃及發展委員會  
第十次會議（二／一三至一四）會議記錄

日期：二零一三年六月二十日（星期四）

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）

陳崇業議員（副主席）

文裕明議員

林琳議員

陳振中議員

陶桂英議員，JP

陳偉明議員，MH，JP

陳琬琛議員

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

鄭承隆先生

政府部門代表

林潤華先生

荃灣民政事務助理專員 荃灣民政事務處

吳國添先生

高級城市規劃師／荃灣 規劃署

黎嘉安先生

行政助理／地政 荃灣葵青地政處

林慧賢女士

工程師／22（新界西及北） 土木工程拓展署

陳佩雯女士

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

李燕兒女士（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3項議程

陳偉信先生

荃灣及西九龍規劃專員 規劃署

蘇震國先生  
梁懿德女士

總城市規劃師／城市設計及園境 規劃署  
城市規劃師／荃灣（3） 規劃署

列席者：

陳耀星議員，SBS，JP

缺席者：

區議員

田北辰議員，BBS，JP

林婉濱議員

陳金霖議員，MH

曾文典議員

負責人

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十次會議及列席是次會議的荃灣區議會主席。

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，田北辰議員、林婉濱議員、陳金霖議員及曾文典議員因事未能出席是次會議。

II 第 1 項議程：通過五月十四日委員會會議記錄

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. 主席表示，是次會議並無續議事項。

IV 第 3 項議程：《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的修訂項目——荃灣市地段第 393 號

（社區建設第 4/13-14 號文件）

6. 主席歡迎特別出席是次會議的規劃署代表：

(1) 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生（下稱“規劃署荃灣及西九龍規劃專

員” )

- (2) 總城市規劃師／城市設計及園境蘇震國先生（下稱“規劃署總城市規劃師”）；以及
- (3) 城市規劃師／荃灣（3）梁懿德女士。

7. 規劃署高級城市規劃師／荃灣介紹《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的修訂項目——荃灣市地段第 393 號（下稱“393 地段”）的內容。

（按：林琳議員及文裕明議員分別於下午二時四十一分及二時四十二分到席。）

8. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員補充，由於 393 地段被劃為綜合發展區，規劃署稍後會為該土地發展擬備一份規劃大綱，當中會詳列各項發展限制及規劃要求，例如於商業部分提供不少於 1 300 平方米的公共休憩用地、預留 38 米闊的非建築用地和園景佈局等。他續表示，與前大窩口工廠大廈地盤擬議新居屋發展的規劃程序相同，該署會就擬備的規劃大綱諮詢荃灣區議會，議員屆時可就規劃大綱的內容提出意見。該署會把規劃大綱連同荃灣區議會的意見一併呈交城市規劃委員會（下稱“城規會”）審議，在取得城規會同意後方會把有關規劃大綱夾附在賣地章程內。

（按：陳振中議員於下午二時四十八分到席。）

9. 主席表示，委員會一直非常關注 393 地段的發展，亦已向相關部門提交上屆委員會進行的空氣流通評估研究報告，當中提及對 393 地段發展的建議。惟規劃署於早前向荃灣區議會提交的分區計劃大綱草圖與委員會的建議有所不同，因此他要求在是次委員會會議作詳細討論。為配合荃灣分區計劃大綱草圖修訂的公眾諮詢於七月十六日的截止日期，委員會第十次會議亦因而提前舉行。

10. 主席續表示，委員的意見會悉數向城規會轉達。他請委員就有關議題踴躍發言，並建議委員可從上屆委員會進行的空氣流通評估研究報告、通風廊的設計及周邊設施三大方向發表意見。

11. 黃偉傑議員及羅少傑議員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 認同經調整後的方案較原建議方案合適，但希望規劃署就整體設計佈局多作諮詢；
- (2) 欣悉有關修訂加入了提供 1 300 平方米公共休憩空間的要求，希望該公共休憩空間能確實供市民使用；
- (3) 建議在 38 米闊的非建築用地作大道式的園林設計；
- (4) 憂慮發展商會採用屏風式設計興建住宅樓宇；以及

- (5) 就整體總地積比率由 7.556 倍調整至 7 倍的安排，詢問住宅及非住宅用途的比例及佈局。
12. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：
- (1) 規劃署會就 393 地段所擬備的規劃大綱，諮詢荃灣區議會以收集意見；
  - (2) 該署會在規劃大綱內列明有關非建築用地須具有園景設計，以及大部分公共休憩空間須設於地面的要求；
  - (3) 發展商須根據《城市規劃條例》第 16 條就有關發展項目向城規會提交申請，該署會按既定程序作公眾諮詢；
  - (4) 荃灣分區計劃大綱圖的《註釋》訂明有關綜合發展區須有不少於 39 365 平方米的總樓面面積作住宅用途，另不少於 59 755 平方米的總樓面面積作非住宅用途；以及
  - (5) 393 地段的佈局主要由發展商設計，議員可提出意見供該署在擬備規劃大綱時考慮。
13. 文裕明議員、陳偉明議員及羅少傑議員的意見及建議摘錄如下：
- (1) 對於規劃署提交的修訂方案表示歡迎，有關整體總地積比率、非建築用地的闊度、建築物的高度限制及提供不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地等調整亦較原建議方案合適；
  - (2) 建議要求發展商在 38 米闊的非建築用地加入富特色的設計、在地面提供不少於 1 300 平方米的公眾休憩用地、預留足夠空間接駁區內的行人天橋網絡及加入容許興建地庫和停車場的條款，以增加有關發展項目的吸引力；
  - (3) 上屆委員會進行的空氣流通評估研究顯示，在“綜合發展區(7)”只興建一座樓宇，有助區內空氣流通，希望發展商的設計較有關研究結果更能優化區內的通風和風環境；
  - (4) 關注屏風樓對荃灣市區的影響及有關發展對周邊地區的交通所帶來的壓力，建議限制樓宇的方向及預留足夠空間疏導繁忙時間的交通；以及
  - (5) 要求發展商就其設計進行詳細的交通評估及空氣流通評估，以免有關發展對整個社區帶來負面影響。
14. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：
- (1) 歡迎議員就 38 米闊的非建築用地的設計提供意見，以便考慮納入規劃大綱；
  - (2) 荃灣區設有完善的行人天橋網絡，規劃署會要求發展商興建接駁馬頭壩道行人天橋及接鄰住宅發展項目御凱的行人天橋；
  - (3) 該署會根據《香港規劃標準與準則》要求發展商提供一定數量的泊車位數目，發展商亦可在 393 地段興建地庫；

- (4) 393 地段及御凱的出入口分別設於馬頭壩道及楊屋道。就交通流量方面，發展商須進行詳細的交通影響評估，以確保有關發展不會對周邊地區的交通帶來負面影響；以及
- (5) 該署會向運輸署反映委員要求預留足夠位置，以供車輛在停車場外排隊輪候車位的意見。

15. 規劃署總城市規劃師表示，足夠的空氣流動及具質素的綠化會為市民帶來高質素的生活環境。發展商須就其設計向城規會提交通風評估，以證明該設計較規劃署的基準藍本優勝。此外，發展商的視覺評估亦必須說明有關項目的樓宇就佈局、體積及高度等方面在視覺上屬可以接受的水平。該署的專業園境師會就發展商所提交的園景方案詳加考慮，務使該項目的發展更趨完善。

16. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員補充，393 地段的規劃大綱會列明發展商須提供不少於 30% 的綠化比率及規定大部分綠化項目須設於地面。他希望委員支持 393 地段的發展，讓該地段成為荃灣市中心的亮點。

17. 主席請規劃署總城市規劃師補充關於現行修訂在空氣流通方面，對周邊地區的影響。

18. 規劃署總城市規劃師表示，空氣流通評估可分地區整體及個別地盤兩個層次，所有位處於重要通風口及較大型的地盤必須進行個別通風評估。該署在加入高度限制時已邀請專家進行地區整體通風評估及標示出區內重要的通風廊及風道。有關專家認同 393 地段的非建築用地對區內空氣流通的重要性。他續表示，受該署制訂的整體總地積比率、建築物高度及其他規劃因素影響，該地段內的樓宇相信會以有利空氣流通的高窄設計為主。已進行的空氣流通評估只能從假設的規劃及建築佈局所取得的空氣流通狀況數據，定出重要的通風設計要求，而其他設計細節，例如建築物的位置、形狀等，會對空氣流動產生不同的效果，因此該署會要求發展商須就其設計提交空氣流通評估。他重申，該署不鼓勵大型平台式的設計，所有平台必須設有通風口以保持空氣流通。該署亦非常重視眾安街出口的非建築用地，絕對不會在其空氣流通的效能上作出妥協。

19. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員補充，該署會在規劃大綱內列明不容許有平台的設計。

20. 主席表示，上屆委員會曾進行空氣流通評估，當時用作研究的佈局與現時規劃署提交的方案相若，結果顯示有關佈局在某些時候會令一部分市區街道的通風速度降低 40%。他詢問規劃署所能接受的空氣流通水平。

21. 規劃署總城市規劃師回應，樓宇的佈局會改變風的流動。該署會根據空氣流通評估指引，要求發展商作比較式的評估。有關設計的整體高空風及地面風的比例須較基準設計優勝，特別是在行人較多的地方，通風表現不能較基準設計低。該署會按其專業詳細審視有關設計，務求進一步優化。

22. 主席詢問規劃署如何制定有關基準。

23. 規劃署總城市規劃師回應，規劃署會以該署的設計藍本的通風表現為基準，與發展商就其設計得出的通風評估數據作出比較。

24. 主席表示，根據上屆委員會進行的空氣流通評估，區內夏天的盛行風為西南風，而該 38 米闊的通風廊則向西南偏南方。他詢問通風廊的方向會否令通風廊，特別是在夏季，失去其效用。

25. 規劃署總城市規劃師回應，該署重視夏季的風向，亦認為西南風是重要的資源。由於荃灣區的街道並非全數為正西南方向，偏向南面的通風廊可令西南風有機會沿着較低矮的建築物及休憩處進入眾安街、禾笛街及川龍街等並非正西南走向的街道。他同意該 38 米闊的非建築用地的佈局並非最理想，但屬平衡風向及街道佈局和走向的選擇。

26. 主席詢問在“綜合發展區(7)”面向盛行風的樓宇之間預留足夠的距離，是否可以為市中心區引入盛行風，使有關通風廊得以發揮更大的效用。

27. 規劃署總城市規劃師回應，單從佈局而言，該非建築用地主要作為風道，為眾安街一帶保持合理的風環境，對 393 地段的效益較為次要。雖然上文第 26 段的建議會在視覺上帶來益處，但樓宇間需預留足夠的間距，如 10 至 20 米，才可達至預期的效用，而剩餘空間會影響在有關地點興建樓宇的可行性及其樓宇設計。

28. 主席詢問，在樓宇之間預留間距有助非建築用地一帶的通風的說法，是否正確。

29. 規劃署總城市規劃師表示，無論在視覺上或是從通風效能而言，樓宇之間應保持足夠間距，惟有關距離須依據通風評估數據而釐定。

(按：陶桂英議員及林琳議員分別於下午三時二十九分及三時三十分退席。)

30. 主席詢問，通風廊的末端為“綜合發展區(1)”，現時通風廊的設計會否局限該“綜合發展區(1)”的發展。

31. 規劃署總城市規劃師表示，該署目前未有收到該“綜合發展區(1)”的申請。他續表示，由於“綜合發展區(7)”的規劃大綱列明該非建築用地的要求，“綜合發展區

(1)的發展應尊重“綜合發展區(7)”非建築用地的功能。該署不會支持任何有礙該非建築用地發揮功能的設計。倘若“綜合發展區(1)”的設計能與“綜合發展區(7)”非建築用地互相配合，“綜合發展區(7)”非建築用地的效能或可進一步加強。

32. 主席關注“綜合發展區(7)”非建築用地對“綜合發展區(1)”的影響，並表示“綜合發展區(1)”不能阻礙“綜合發展區(7)”非建築用地發揮其功能。

(按：鄒秉恬議員於下午三時三十四分到席及葛兆源議員於三時三十五分退席。)

33. 主席詢問規劃署會在何時公布天橋網絡的設計，以及會否更新附近的舊式天橋。

34. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員表示，393 地段內的行人天橋必須連接馬頭壩道的行人天橋及為接鄰住宅發展項目御凱所預留的行人天橋接駁位，詳細設計由發展商自行決定，而更新周邊天橋的工程須由路政署安排。

35. 主席表示，待西鐵綫荃灣西站五區、六區、七區及 393 地段內所有發展項目完成後，居住人口會大幅增加，而現時區內的社區設施，包括社區會堂，將嚴重不足。他詢問規劃署能否在接連 393 地段西南面的“政府、機構或社區”用地興建社區會堂。

36. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應，在“政府、機構或社區”用地興建社區會堂屬經常准許的用途，不需向城規會提出申請。規劃署備悉有關在接連 393 地段西南面的“政府、機構或社區”用地興建社區會堂的建議，並對該建議持開放態度。如收到相關社區會堂發展計劃，該署會按既定程序把有關計劃送交其他政府部門詳細研究。

37. 主席表示，根據經驗，樓高一層的社區會堂不足以應付需求。他詢問規劃署會否同意興建二至三層高的社區會堂。

38. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應，有關“政府、機構或社區”用地的面積約有 20 000 至 30 000 平方呎，相信足以容納所需設施。如需要增加該社區會堂的層數，可向城規會提出申請。

39. 主席表示，居民反映指委員會曾就有關地段的發展向規劃署提出只興建一座樓宇的方案，但現時署方的規劃未有採納相關建議，此舉是否漠視委員會的意見。此外，亦有居民反映，主水平基準上 150 米高的商廈會縮短現有樓宇之間的距離。主席請規劃署就有關事宜作出回應。

40. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員希望委員能理解，該署已因應議員的訴求作出詳細而審慎的研究，在平衡各方的需求並為了使有關發展項目得以地盡其用的情況下，提出現時經調整後的 7 倍整體總地積比率發展方案。如在現時土地供應嚴重缺乏的情況

下按議員的要求提出 4.87 倍整體總地積比率的建議，會被認為未有善用土地資源。

41. 黃偉傑議員關注商廈採用玻璃幕牆會造成光害。他詢問規劃署會否就有關情況制訂技術指引，以減少對附近居民的影響。

（按：鄭承隆先生於下午三時四十三分到席。）

42. 鄒秉恬議員重申，荃灣區嚴重缺乏有系統的規劃，現時規劃署的工作屬個別小區的規劃。他指出，良好的規劃必須優化舊式設施，如楊屋道街市、聯仁街熟食小販市場及戴麟趾夫人分科診療所，以避免該等設施繼續對鄰近居民構成滋擾。政府應把握發展 393 地段的機遇重新整合舊式設施。他堅持 393 地段的發展需要真正優化荃灣及解決荃灣舊區存在已久的問題，而重置舊式設施所能騰出的土地必定較 393 地段多。此外，他對於發展局因部門沒有重置或重建楊屋道街市、聯仁街熟食小販市場及戴麟趾夫人分科診療所的意向而不考慮把該等設施遷移到 393 地段的做法，表示不能接受。他認為委員會應堅持在該地段只興建一座樓宇及維持整體總地積比率為 4.87 倍的要求。

（按：黃偉傑議員於下午三時五十分退席。）

43. 羅少傑議員表示，作為當區區議員，他認為發展 393 地段與否屬兩難局面。他希望規劃署會就有關發展佈局及設計諮詢區議會及詳細考慮委員的意見以達致雙贏。

44. 主席表示，委員在是次會議上提出的意見會悉數提交予城規會考慮。他指出委員在是次會議提出對 393 地段發展的意見均為委員會一直關注的事宜，包括非建築用地及其通風效用、交通配套、天橋網絡發展、周邊社區設施及在有關地段重置舊區設施等。此外，由於 393 地段是現時荃灣市中心唯一的通風口，過度發展會對荃灣區造成不能復返的破壞，他希望城規會能詳細考慮委員的意見及委員會一直支持的只興建一座樓宇的方案。

45. 主席提醒委員可於七月十六日前就有關修訂項目向城規會提交意見。

（會後按：委員會的意見已於七月十二日向城規會及規劃署轉達。）

V 第 4 項議程：荃灣區節日燈飾籌備委員會遞交的區議會撥款申請  
（社區建設第 5/13-14 號文件）

46. 秘書介紹文件。

47. 因應會議廳內沒有足夠法定人數的情況，主席宣布暫停會議五分鐘。

48. 會議廳內已有足夠法定人數，主席宣布恢復會議。

49. 秘書表示，陳偉明議員、黃偉傑議員、鄒秉恬議員及羅少傑議員是荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）的委員，作為他們就其委員身分申報利益。

50. 主席根據《常規》第 48(12)條，批准已申報利益的委員可就撥款申請發言和表決，並詢問委員需否即席申報其他利益。沒有委員申報其他利益。

51. 委員會通過下列撥款申請：

	<u>活動名稱</u>	<u>建議批核款額（元）*</u>
(1)	2013/14 年度荃灣區節日燈飾活動	1,000,000.00
(2)	2013/14 年度荃灣區除夕倒數活動	618,000.00

\* 由於申請款額超過委員會的 220,000 元撥款權限，因此上述兩項撥款申請須呈交荃灣區議會審核和批准。

（會後按：荃灣區議會在七月三十日的會議上通過上述兩項撥款申請。）

#### VI 第 5 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

52. 秘書報告，小組定於六月二十六日舉行會議，討論小組本年度的工作計劃。

##### (B) 社區發展及規劃工作小組

53. 主席報告，小組在六月十七日舉行第三次會議，商討本年度的工作計劃。小組通過預留撥款 20,000 元及 54,800 元與地區團體合辦製作展現荃灣區特色的小冊子及進行以康體設施及鐵路系統為主的優化區內規劃佈局研究。

##### (C) 工商業發展工作小組

54. 秘書報告，小組在六月十一日舉行第四次會議，商討本年度的工作計劃。小組通過預留撥款 64,800 元與香港荃灣工商業聯合會合辦工商業講座。

##### (D) 燈飾會（獲資助團體）

55. 燈飾會副主席羅少傑議員報告，燈飾會轄下籌募小組及燈飾工程監察小組已分別於六月六日召開會議，訂定本年度的籌募目標為 1,080,000 元，及初步訂定本年度會懸掛國慶、聖誕及農曆新年燈飾，並會響應「家是香港」運動。除夕及倒數典禮小組會議在六月十八日舉行，初步討論除夕倒數活動的主題、所需項目及招標等事宜。燈飾會會在報章上刊登招標廣告及邀請以往曾報價的燈飾承辦商就本年度的燈飾工程投

標。此外，燈飾會亦會邀請各大媒體就除夕倒數活動節目製作進行報價、向各大機構及地區人士發出邀請贊助信及跟進直旗製作的工作。

#### VII 第 6 項議程：其他事項

56. 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二零一三年六月四日止的撥款財政報告（社區建設第 6/13-14 號文件）。

#### VIII 會議結束

57. 主席提醒委員，下次會議定於九月十日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為八月二十六日。

58. 議事完畢，會議於下午四時零一分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一三年七月三十一日