

社區建設、規劃及發展委員會
第十次會議（二／一七至一八）會議記錄

日期：二零一七年七月十一日（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

林發耿議員，MH（主席）

陳振中議員（副主席）

古揚邦議員，MH

林婉濱議員

林 琳議員

陳崇業議員，MH

黃家華議員

黃偉傑議員

葛兆源議員

鄒秉恬議員

鄭捷彬議員

羅少傑議員，MH

譚凱邦議員

增選委員

侯恩澤先生

政府部門代表

莊港生先生

荃灣民政事務助理專員

荃灣民政事務處

陳少雲先生

城市規劃師（荃灣）（一）

規劃署

謝佩霖女士

城市規劃師（荃灣）（二）

規劃署

謝興哲先生

行政助理／地政

荃灣葵青地政處

李培生先生

合約工程項目統籌／2（新界西）

土木工程拓展署

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

李立文先生（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

謝文康先生

工程師（荃葵）1

渠務署

討論第4項議程

盧傑雄先生	分區指揮官（新界南）	香港消防處
黃寄嶠先生	荃灣消防局局長（署任）	香港消防處
谷峻明先生	屋宇測量師／D5-3	屋宇署
呂遂熊先生	交通組警區警長（荃灣區）	香港警務處

缺席者：

文裕明議員，MH

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，以及介紹首次出席會議並暫代規劃署鄭弘毅先生的城市規劃師／荃灣（一）陳少雲先生。

2. 主席表示，王珮芝女士因工作關係辭去增選委員一職。

3. 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。

II 第1項議程：通過五月九日委員會會議記錄

4. 規劃署城市規劃師（荃灣）（一）（下稱“城市規劃師（一）”）就二零一七年五月九日委員會會議記錄第10段提出修訂建議，有關修訂為“規劃署高級城市規劃師回應，運輸署對有關建議持開放態度。另外，工務項目一般會由相關使用部門策劃及牽頭，並由各個使用部門向相關政策局申請撥款及跟進。”

5. 委員通過規劃署的修訂建議及五月九日委員會會議記錄。

（按：黃家華議員於下午二時三十八分到席。）

III 第2項議程：續議事項

(A) 二零一七年五月九日會議記錄第4至12段：有關“要求完善深井政府用地規劃，興建社區綜合大樓”

6. 主席歡迎特別出席是次會議的部門代表，包括：

- (1) 規劃署城市規劃師（一）陳少雲先生；
- (2) 規劃署城市規劃師／荃灣（二）（下稱“城市規劃師（二）”）謝佩霖女士；
- (3) 渠務署工程師（荃葵）1（下稱“工程師”）謝文康先生；以及

- (4) 地政總署荃灣葵青地政處行政助理／地政（下稱“地政處行政助理”）謝興哲先生。

此外，規劃署、渠務署、運輸署、食物環境衛生署（下稱“食環署”）及地政處已於會議前就有關事宜提交覆函，請各委員參閱。運輸署及康樂及文化事務署（下稱“康文署”）已於會議前通知秘書處未能派員出席是次會議。

7. 主席請規劃署代表報告最新情況。

8. 規劃署城市規劃師（二）表示，該地點於《荃灣西分區計劃大綱圖》上劃為“政府、機構或社區（1）”地帶。由於該地點位處高架天橋底，土地的發展受到地理和環境限制，如需興建社區福利設施及康體文娛場所，部分須提交規劃申請以取得城市規劃委員會（下稱“城規會”）的許可。該署對有關議題持開放態度，如有工務部門或使用部門牽頭提出興建社區設施的建議，該署會繼續與相關部門合作並在適當時候作出跟進及支援。

（按：林婉濱議員於下午二時四十三分到席。）

9. 地政處行政助理表示，由於該處暫時未收到有關部門提出的撥地申請，該處暫時未有補充。

10. 渠務署工程師表示，該署已於七月三日以書面回覆委員會，並就有關補充資料未有更新或補充。

11. 鄭捷彬議員表示，這項議題已多次於會議上討論，惟一直欠缺牽頭部門。他詢問過往會議上曾討論把街市及熟食中心整合並加建多層停車場的建議，是否應由食物及衛生局或食物環境衛生署牽頭處理，並建議就這項議題與相關部門商討。

12. 主席表示，由於現時未有部門牽頭，而這項議題已多次於會議上討論，但未見任何進度，因此建議委員可自行繼續跟進，在有新進展時再於會議上提出討論，屆時各委員可敦促政府部門執行和推動建議。他表示，委員會不會繼續在續議事項下討論此項議題，並會在有新進展時再作處理。

（按：林琳議員於下午二時四十八分到席。）

IV 第3項議程：規劃申請個案（截至2017年6月26日止） （社區建設第10/17-18號文件）

13. 規劃署城市規劃師（荃灣）（一）介紹文件，並請委員參閱該署在會議上提交截至二零一七年七月十日規劃申請個案的補充文件。

14. 委員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/5，詢問上述補充文件與社區建設第 10/17-18 號文件的分別（羅少傑議員）；
- (2) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/5，詢問該地段可以由現有的康樂設施改為住宅用途的原因（羅少傑議員）；以及
- (3) 詢問根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請的個案是否可以與《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》的審議工作同步進行（譚凱邦議員）。

15. 規劃署城市規劃師（一）回應如下：

- (1) 關於規劃申請 A/DPA/TW-CLHFS/5，截至六月二十六日的文件主要指出該申請會於七月十四日提交城規會審議，及後，申請人向城規會提出延期申請，因此該署在補充文件中列出城規會將於七月十四日考慮是否批准有關規劃申請的延期申請；
- (2) 該地點在有關發展審批地區核准圖及分區計劃大綱草圖上分別劃為“非指定用途”地帶及“綠化地帶”地帶。根據《註釋》，申請人在該地點擬議進行的低密度住宅發展（屋宇），須先向城規會提出申請；以及
- (3) 根據《城市規劃條例》，有關大綱草圖在刊憲後已具法律效力，申請人可隨時就任何土地用途提交申請。然而，城規會會視乎個別申請的情況考慮是否須要延期審議該申請。

（按：鄒秉恬議員於下午二時五十一分退席。）

16. 委員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/5，相關地段附近的荃錦公路每天都出現嚴重交通擠塞，希望規劃署在進行交通評估時，除考慮報告上的數字外，也聆聽當區區議員的意見，並向運輸署等部門提供更多資料以進行道路擴闊工程，紓緩交通擠塞的情況（黃家華議員）；以及
- (2) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/5 及 A/DPA/TW-CLHFS/3，希望規劃署澄清根據《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》，兩個地段現時的用途是否分別為“綠化地帶”及“康樂”，以及城規會是否根據該大綱草圖考慮及審批有關申請（黃偉傑議員）。

17. 規劃署城市規劃師（一）回應如下：

- (1) 該署會把委員對交通情況的關注轉交運輸署跟進；以及
- (2) 關於規劃申請 A/DPA/TW-CLHFS/5 及 A/DPA/TW-CLHFS/3，兩個地點在發展審批地區核准圖及分區計劃大綱草圖上分別劃為“非指定用途”地帶，以及“綠化地帶”和“康樂”地帶。城規會會以相關的規劃意向作為依據，考慮申請者提出的理據及提交的相關技術報告，並參考相關部門的意見而考慮規劃申請，並決定是否有附帶條件或無附帶條件下給予批准。

18. 委員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 由於修訂大綱草圖須要經過陳述，而部分城規會委員可能不同意該草圖，因此審核大綱草圖與相關地段的申請個案不可能同步進行，並認為應該凍結審批根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請的個案及反對所有根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請的個案，為此反對 A/DPA/TW-CLHFS/5 及 A/DPA/TW-CLHFS/3 申請個案（譚凱邦議員）；
- (2) 關注在未解決荃錦公路的交通問題前便批准附近的規劃申請會造成更大影響。認為規劃署未有向相關部門提供專業意見，沒有履行在進行規劃時與不同部門協調的職能（主席）；以及
- (3) 在 A/DPA/TW-CLHFS/5 的申請人提交渠務、排污及保育等方面的進一步資料後，規劃署會如何跟進個案（羅少傑議員）。

19. 規劃署城市規劃師（二）回應，在處理有關《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》的申述或規劃申請時，該署在有需要時，會就相關交通事宜諮詢運輸署的意見，以協助城規會考慮大綱草圖的申述或規劃申請。規劃署亦會繼續聽取委員會對荃灣區規劃的意見。

20. 規劃署城市規劃師（一）回應，規劃申請 A/DPA/TW-CLHFS/5 的申請人提出延期申請，以便爭取更多時間提交補充文件。城規會會在七月十四日審視申請人要求延期的理據，考慮是否批准有關的延期申請。

21. 委員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 詢問申請延期是否有限期（古揚邦議員）；
- (2) 詢問就類似項目提出申請的次數上限為何或是否已訂立時間限制，使申請人在修改申請細節後不得重複提交類似申請，以及規劃署過往是否曾拒絕申請個案及此等個案的細節為何（林琳議員）；
- (3) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/5，申請人可能在得悉委員會的意見後提出延期申請以作回應，但委員會未能得知申請人的回應，希望規劃署在下次委員會會議上提供申請人提交的補充文件，以供委員參考（林婉濱議員）；以及
- (4) 規劃署過往把規劃申請提交委員會討論後便認為已諮詢委員會的做法不理想（陳崇業議員）。

（按：黃家華議員於下午三時一分退席。）

22. 規劃署城市規劃師（一）回應如下：

- (1) 申請人須就申請延期提出足夠理據，若延期申請獲得批准，申請人須在批准延期時限（通常最多兩個月）內提交進一步資料供城規會考慮。如申請人仍需要申請延期，便必須再次提出理據。若延期申請被拒絕，城規會會

在下一個會議上考慮是否批准有關規劃申請；

- (2) 根據既定程序，該署會把申請人提交的文件撮要上載網頁供公眾參閱，並會在報章上公布，邀請公眾就申請提供意見；以及
- (3) 公眾有權提交任何申請，城規會作為獨立的組織會就規劃申請作出決定，該署亦會按程序就有關申請收集公眾意見，以供城規會考慮。

23. 規劃署城市規劃師（二）表示，若申請人提出延期申請時理據不足，城規會便不會批准相關延期申請，過往亦有拒絕延期申請的個案。

24. 主席表示，申請人有權就同一規劃不斷提出申請，因此委員也會加緊監察各項申請對荃灣區的影響。城規會曾表示除區議會的意見外，亦會考慮其他公眾人士的意見。他希望規劃署可以就各規劃申請個案向委員會提供更清晰的資料，並感謝荃灣民政事務處（下稱“民政處”）為改善會議文件所作出的努力。

V 第4項議程：要求有關部門嚴正跟進荃灣青山公路603-609號江南工業大廈地庫營辦汽車維修中心事宜
（社區建設第 4/17-18 號文件）

25. 主席歡迎特別出席是次會議的政府部門代表，包括：

- (1) 屋宇署屋宇測量師／D5-3（下稱“屋宇測量師”）谷峻明先生；
- (2) 規劃署城市規劃師（一）陳少雲先生；
- (3) 規劃署城市規劃師（二）謝佩霖女士；
- (4) 地政處行政助理謝興哲先生；
- (5) 香港消防處分區指揮官（新界南）（下稱“新界南分區指揮官”）盧傑雄先生；
- (6) 香港消防處荃灣消防局局長（署任）（下稱“荃灣消防局局長”）黃寄嶠先生；以及
- (7) 香港警務處交通組警區警長（下稱“警務處警長”）呂遂熊先生。

26. 林琳議員及黃偉傑議員介紹文件。

27. 主席表示，規劃署已於會議前就有關事宜提交覆函，請各委員參閱。運輸署沒有派代表出席是次會議，該署的書面回覆已分發予各委員，請委員參閱有關文件，並請規劃署代表回應。

28. 規劃署城市規劃師（二）回應，根據《城市規劃條例》，該署在市區及新市鎮並沒有執管的權力。（詳見第 34 段）

29. 地政處行政助理回應如下：

- (1) 該地點的兩座工廠大廈座落三個地段，根據相關地契限制其中兩個地段用作工業用途，另一個地段則沒有限制土地用途；一般而言汽車維修工場在技術上並不涉及原材料製造的工業用途，此外，「汽車維修」用途一般而

言並不違反「商業」限制。若因維修工場不符合地契的規定而執行地契條款，維修工場只能停業或遷至其他地方如商業物業，而事實上汽車維修作業卻會產生油污及噪音等問題。根據現行執行契約條款行動的適用守則，分區地政處不會對在工業大廈內純粹用作汽車維修工場的處所採取執行契約條款行動；

- (2) 政府在近年拍賣的工業用地，根據相關分區規劃大綱圖已把汽車維修工場加入為地契准許用途；
- (3) 該處人員曾到有關汽車品牌的維修工場作內部視察、拍照及繪圖，會視乎實際運作情況考慮是否採取適當的執行契約條款行動；以及
- (4) 該維修工場負責人表示其公司在荃灣區內亦設有其他服務中心，並已把新車收發中心遷至另一地點，江南工業大廈的汽車維修工場現時只為其品牌車輛提供維修服務。維修工場負責人表示就早上的交通擠塞問題，他們承諾會考慮提早營業時間及改變接收客戶車輛方式，以紓緩其維修工場運作所引起的交通擠塞問題。

30. 屋宇署屋宇測量師回應，該署在一九八一年批出該大廈的入伙紙。在批准圖則方面，大廈地下低層亦指定作工業用途。因工廠用途的防火規格包括耐火時效的要求較商業用途高，該署認為在工廠大廈內營運汽車維修中心不屬於重大改變用途。該署人員需要入內調查才能確定維修中心是否有其他僭建項目及重大改變用途。此外，該大廈已被揀選為強制驗樓及驗窗的目標樓宇，該署強制驗樓組已向全座大廈的單位發出有關通知。

31. 消防處荃灣消防局局長回應，該處行動組曾在七月六日到有關的維修中心調查，巡查時未有發現該地點儲存過量危險品。江南工業大廈及東南工業大廈之間未有指定的緊急車輛通道。

32. 警務處警長回應，該處人員曾多次到該地點視察，發現在晚上八時至九時間中會出現交通擠塞。雖然未見有可運送三至四架車輛的大型運輸車，但因維修中心人員把車輛逐一駛入維修中心而造成交通擠塞。由於車輛並非因違例泊車而導致嚴重交通擠塞，該處會因應情況發出定額罰款通知書，亦會派出軍裝警員及交通督導員到場指揮交通，並要求排隊的車輛駛離該地點，避免阻塞交通。江南工業大廈近海安路的緊急車輛通道受阻塞事宜，該處人員到場視察時發現江南工業大廈的後方閘門被開啓，令車輛可從江南工業大廈駛至緊急車輛通道，為此已警告維修中心該緊急車輛通道並非合法的停車處及要求維修中心把所有車輛駛走，目前情況已大有改善。該處會繼續留意相關情況及在有需要時執法。

（按：鄭捷彬議員於下午三時三十分退席。）

33. 主席及委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 該維修中心已違反地契，認為地政處選擇性地不啓動程序取締該維修中

心，容許該維修中心繼續營運（侯恩澤先生）；

- (2) 在一九八一年發出入伙紙時未有預計該地點會用作汽車維修中心，須要按照正常程序申請更改用途。屋宇署容許維修中心營運間接鼓勵市民利用法例的灰色地帶，亦令當區居民的利益受損，要求屋宇署界定何謂重大改變用途（侯恩澤先生）；
- (3) 詢問規劃署是否因為尚未制訂發展審批地區圖，以致該署在市區及新市鎮沒有執管的權力（譚凱邦議員）；
- (4) 對於部門未有正視及解決維修中心違反地契問題表示不滿。早前，有新界北區的工廠被用作水貨貨倉，部門曾取締有關貨倉。雖然理解電動車在香港的需求龐大，但現時的情況已影響民生。若確定在工廠大廈營運維修中心屬違反地契條款，部門應執法取締該汽車維修中心，而且電動車的數量不斷上升，將會嚴重影響荃灣區的居民及交通流量（古揚邦議員）；
- (5) 青山公路的路面較為狹窄及只設單向行車，當出現阻塞時，附近交通亦會受影響（古揚邦議員）；
- (6) 地政處曾在書面回覆中表示，在江南工業大廈營運維修中心已違反地契條款，因此對地政處在會議上的回應表示不滿（林琳議員）；
- (7) 維修中心並非研究及開發的部門，在維修中心已違反地契的情況下，地政處選擇不執法，縱容特定行業，令人有理由懷疑地政處與該汽車品牌有協議。香港並不容許選擇性執法的行為（林琳議員）；
- (8) 屋宇署表示汽車維修中心不屬重大改變用途，與地政處的回應不相符，詢問有關汽車維修中心不屬重大改變用途的決定是全港性的政策還是由處理該投訴個案職員所作出的決定，詢問屋宇署是否選擇性執法（林琳議員）；
- (9) 對規劃署在市區及新市鎮沒有執管權力以致未能處理工業用地上的汽車維修中心及其他不符合的用途，以及屋宇署及地政處基於政策原因亦不會處理違反地契條款的問題表示不滿（黃偉傑議員）；
- (10) 詢問消防處現時法例規定儲存電池及壓縮氣體的上限及有關規管為何（黃偉傑議員）；
- (11) 感謝警方對維持交通暢順作出的努力，希望警方在預計出現交通阻塞時，可加派警員要求維修中心盡快把車輛駛進維修中心內（黃偉傑議員）；以及
- (12) 詢問規劃署為何在需要改善土地用途時規定提出規劃申請，但在處理汽車維修中心問題上卻沒有權力執法，要求規劃署作出檢討（主席）。

34. 規劃署城市規劃師（一）回應，根據《城市規劃條例》，只有在曾經或正被發展審批地區圖覆蓋的地方，該署才會在有關地點具有法定執管權力。現時在荃灣分區計劃大綱圖範圍內的荃灣新市鎮過往未曾制定發展審批地區圖，因此該署在這地區並沒有法定執管權力。執行各個地帶規定的工作，主要由其他相關部門，透過其他相關法例及/或土地契約負責。江南工業大廈位處《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》上的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，在此地帶內的工廠大廈

營運汽車維修中心必須先提出規劃申請，並經城規會審批給予規劃許可。在未有獲得規劃許可的情況下營運汽車維修中心並不符合《城市規劃條例》。

35. 地政處行政助理回應如下：

- (1) 地契是政府與土地業權人就個別土地簽訂的私人契約，主要是訂定批出和使用土地的條款而非規管個別行業或規劃用途。地契上列明的工業用途不等於城規會界定的工業用途；
- (2) 雖然該署獲法律意見指汽車維修工場的性質較接近非工業，但未有法庭的裁決及案例可供援引。該處現時正檢視工業用途的定義；
- (3) 該處不會對在工廠大廈內純粹用作汽車維修工場的處所採取執行契約條款行動屬全港性政策，不論相關的經營者規模如何，分區地政處都不會針對個別經營者而採取執行契約條款行動；
- (4) 工廠經營汽車維修工場雖屬違反地契的用途，但該處在處理違契個案時會考慮個別地契的條款，該維修工場有部分地方的地契沒有限制用途，該處會根據最近調查結果再檢視，會視乎實際運作情況考慮是否採取適當的執行契約條款行動；
- (5) 該處明白在過往已批出的工業大廈地契或有不足之處，因此地政總署現正完善新批出地契的條款，列明可接受的其他用途；以及
- (6) 汽車維修工場負責人已承諾會考慮把車輛盡早駛進工場內排隊，避免影響附近交通。

36. 屋宇署屋宇測量師回應，該署主要執行《建築物條例》。而《建築物條例》中已訂明住用及非住用用途的設計要求。若只能作非住用用途的建築物被用作住用用途時，通風及採光等要求大有不同，對住用人的火災風險亦較高，因此屬於重大改變用途，該署不會接受。該署認為工業用途的火災風險較高，而汽車維修業的火災風險亦同樣較高，因此該署會根據《建築物條例》，不會接受在住宅用地由商舖改變為汽車維修中心的改變用途申請。另一方面，該署認為在入伙紙訂為工業用途的工廠大廈營運汽車維修中心並不會增加火災風險，因此未有違反《建築物條例》。

37. 消防處新界南分區指揮官回應，任何人貯存、使用或運送超過個別危險品的法訂豁免量或超過第 2 類危險品的總豁免量（第 2 類危險品的總豁免量為 5 個氣瓶），必須向主管當局申請有關的危險牌照。至於電池裝置則不屬該處監管範圍。

38. 委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 按照地政處的回應，詢問在其他地區的工廠大廈營運汽車維修中心是否不需要申請（侯恩澤先生）；
- (2) 地政處在批出地契時已訂立條款要求使用者遵守，當出現違反地契時應啟動程序重收違反地契的物業。地政處選擇不對維修中心執法間接鼓勵市民無視地契條款（侯恩澤先生）；

- (3) 江南工業大廈有三張地契，其中兩張地契作工業用途，另一張則沒有限制用途，詢問維修中心屬哪張地契（侯恩澤先生及林琳議員）；
- (4) 若維修中心的地契屬工業用途，令市民感到部門容許維修中心繼續運作（侯恩澤先生）；
- (5) 欠缺發展審批地區圖令荃灣身受其害，要求規劃署檢討欠缺發展審批地區圖引致規劃署缺乏執管能力的問題，並建議向規劃署發信要求正視有關情況（譚凱邦議員）；
- (6) 感謝警方就事件作出的努力（林琳議員）；
- (7) 江南工業大廈旁邊是個高密度的屋苑，有三座住宅大廈、會所及停車場，情況可能較工廠大廈單位改建成住宅更危險（林琳議員）；
- (8) 關注汽車維修中心對附近居民帶來的安全隱憂及交通問題（林琳議員）；
- (9) 不理解地政處表示維修中心違規但不違法的說法（林琳議員）；
- (10) 曾聯同地政處及運輸署處理該汽車品牌長期霸佔柴灣角街路面及行人路停泊十多架車輛，經過多月交涉亦未見成效，直至部門發現該汽車品牌拆卸店舖內兩幅牆才能制止有關情況，因此詢問地政處為何在有先例可循的情況下仍縱容類似情況在江南工業大廈出現及為維修中心提供符合營運要求的建議，對有關做法表示不滿（林琳議員）；
- (11) 江南工業大廈附近街道空間不足，現正與運輸署商討擴闊該地點的道路，而該維修中心在不適合的地點營業導致附近交通嚴重擠塞，未有負上企業的社會責任（林琳議員）；
- (12) 委員經過多月跟進而部門只簡單回覆並沒有採取行動解決有關問題。關注地政處會否就該維修中心的違規問題作出警告及跟進，並詢問屋宇署會如何跟進（林琳議員）；
- (13) 對部門的回覆非常失望，希望委員會向相關部門發信表達意見及向機電工程署發信要求跟進維修中心儲存電池的事宜（黃偉傑議員）；
- (14) 經警方處理後，緊急車輛通道受阻的情況已有改善（黃偉傑議員）；以及
- (15) 希望各部門合作向維修中心施壓，保障附近居民的安全及避免阻礙附近交通（黃偉傑議員）。

39. 屋宇署屋宇測量師回應，該署認為在工廠大廈營運汽車維修中心與其他工業的危險性相若。在現行法例下，工業用途已屬最危險的用途。由於屋宇署及地政處的考慮因素各有不同，故在監管類似用途改變時的取向亦可能有所不同。此外，該署會要求強制驗樓組派員到維修中心內巡查是否有僭建項目。

40. 地政處行政助理回應如下：

- (1) 對在工業大廈經營汽車維修工場不採取執行契約條款行動是一項全港性政策，政府沒有偏幫任何一個品牌或經營者。除了符合地契要求，經營汽車維修工場亦需符合其他相關法例。；
- (2) 若地政總署採取執行地契條款行動取締工廠大廈的汽車維修工場，可能會令維修工場遷至商住樓宇營運，屆時可能會造成更大危機，因此該處不會

對在工業大廈內純粹用作汽車維修工場的處所採取執行契約條款行動；

- (3) 地政總署會以地主身分根據地契採取執行契約條款行動，當中不涉及檢控及刑罰，該處在處理有關情況時，除啟動程序重收違契的物業外，亦可以釘契及在其他部門不反對的情況下，按市值收取改變用途的豁免費用並把維修中心規範化；以及
- (4) 該處人員在進入事涉維修工場巡查後，已就該維修工場內部設施如維修處、儲存庫及汽車停泊處等範圍進行繪圖記錄，該處會再就不同範圍相應的地契作研究，會視乎實際運作情況考慮是否採取適當的執行契約條款行動。

41. 規劃署城市規劃師（一）重申，江南工業大廈在未有獲得規劃許可的情況下營運汽車維修中心並不符合《城市規劃條例》，基於前面所述原因，該署未有法定權力進行執管權力。執行各個地帶規定的工作，主要由其他相關部門，透過其他相關法例及/或土地契約。

42. 主席表示，他希望部門在會議後研究其他措施，以解決有關問題。委員會會向機電工程署發信要求跟進維修中心儲存電力裝置包括電池的數量有否超出標準。他要求規劃署檢視荃灣區內可在不提出申請的情況下改變土地用途的地點，並在下次會議上提出有關解決方案。

（按：林琳議員於下午四時十六分退席。）

VI 第5項議程：要求政府研究前荃灣裁判法院用地之發展可行性 （社區建設第 5/17-18 號文件）

43. 主席表示，古揚邦議員及葛兆源議員提交有關文件，並歡迎特別出席是次會議的部門代表，包括：

- (1) 規劃署城市規劃師（一）陳少雲先生；
- (2) 規劃署城市規劃師（二）謝佩霖女士；
- (3) 地政處行政助理謝興哲先生；以及
- (4) 民政處荃灣民政事務助理專員莊港生先生。

此外，政府產業署、運輸署及規劃署已於會議前就有關事宜提交覆函，請各委員參閱。政府產業署、運輸署及康樂及文化事務署（下稱“康文署”）沒有派代表出席是次會議，請規劃署代表回應。

44. 古揚邦議員及葛兆源議員介紹文件。

（按：譚凱邦議員於下午四時二十分退席。）

45. 規劃署城市規劃師（一）回應如下：

- (1) 前荃灣裁判法院用地現時劃為“政府、機構或社區”地帶，目的為提供政府機構或社區設施，以切合當地居民、地區區域，以至全港的用地需要；以及

- (2) 區議會於三月二十八日的會議上就該用地的規劃作出討論，該署現正就該用地的規劃諮詢相關政府部門的意見，該署在收集各政府部門的意見後，便會向委員會匯報。

46. 地政處行政助理表示，該處已收悉規劃署就該用地發出的傳閱文件，地政總署會配合該用地的未來規劃作適當跟進工作。

47. 民政處荃灣民政事務助理專員表示，理解議員及居民期望把前荃灣裁判法院用地主力發展為文娛康樂設施，與毗鄰的荃灣大會堂發揮協調作用，向區內的文娛及青年組織提供表演場地，並希望切實探討於該用地發展多層公眾停車場的可能性。該處已向規劃署反映有關居民的意見，及後，當規劃署與不同政府部門進一步商討時，該處亦會與規劃署緊密聯繫，向相關政府部門反映居民的願景。

48. 委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 知悉社會福利署為其中一個計劃參與使用前荃灣裁判法院用地的政府部門，詢問社會福利署會否就有關事宜提交書面回覆（侯恩澤先生）；
- (2) 建議於該用地重建一幢政府綜合大樓作文娛康樂等用途，當中牽涉多個政府部門參與使用，詢問是否需要一個牽頭部門向規劃署提出申請，或由各參與使用的政府部門聯合作出申請（陳崇業議員）；
- (3) 除已表示計劃參與使用該用地的社會福利署及運輸署，希望更多政府部門參與使用該用地，包括提供文娛康樂設施的康文署（黃偉傑議員）；
- (4) 該用地於規劃期間，將會有約五至十年的空置期，詢問政府產業署如有政府部門願意於空置期間管理該用地，可否把該用地開放予公眾作短期使用（黃偉傑議員）；以及
- (5) 詢問該用地的建築物樓高是否限於四層（古揚邦議員）。

49. 規劃署城市規劃師（一）回應，在《荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/33》上，前荃灣裁判法院用地的四層樓層限制，只是反映現時的法院用途。如將來該用地需改作其他用途或增加建築物的層數，可透過規劃申請或修訂法定圖則進行。

50. 地政處行政助理表示，該處暫時未有補充。

51. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，社會福利署於三月二十八日的荃灣區議會會議上概括地表示有興趣使用前荃灣裁判法院用地，因此該署於今次委員會會議上未有就其他政府部門的提問作出回應，有關事項可繼續跟進。

52. 規劃署城市規劃師（一）回應，工程項目須由牽頭部門統籌，並聯同其他有興趣使用前荃灣裁判法院用地的政府部門一同展開包括申請撥款等各項程序。

53. 陳崇業議員建議由民政事務總署作牽頭部門。

54. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，政府的發展項目，一般只會由該項目最初規劃用地時已有發展計劃的使用部門作為主導的牽頭部門。由於前荃灣裁判法院用地發展現正處於初步階段，規劃署仍在收集各政府部門對該用地的意見，現時決定牽頭部門是言之過早。在規劃署提交關於有計劃使用該用地的部門的進一步資料供討論後，相信情況會較為清晰和明朗。

55. 葛兆源議員表示，理解各委員關注前荃灣裁判法院用地日後的發展用途。他建議該用地地面可作文娛用途，而地底可用作興建停車設施。由於該用地已空置超過半年，他認為有需要研究開放該用地作短期使用的可行性，避免浪費。他詢問政府產業署在搬遷荃灣裁判法院時有否考慮到該用地於搬遷後的長遠規劃發展，並建議把是項議程列入續議事項繼續跟進。

56. 主席表示，他同意把是項議程列入續議事項，並於會議後向政府產業署發信，以查詢該署對前荃灣裁判法院大樓的安排。

VII 第 6 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 6/17-18 號文件)

57. 秘書介紹文件。

58. 主席詢問委員需否即席申報其他利益。沒有委員申報其他利益。

59. 委員會通過下列撥款申請：

	活動名稱	建議批核款額(元)*
(1)	2017/18 年度荃灣區節日燈飾活動	1,100,000.00
(2)	2017/18 年度荃灣區除夕倒數活動	712,000.00

* 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：荃灣區議會在七月二十五日的會議上通過上述兩項撥款申請。)

VIII 第 7 項議程：社區建設活動工作小組與地區團體合辦活動的區議會撥款申請
(社區建設第 7/17-18 號文件)

60. 秘書介紹文件，並表示陳振中議員、林婉濱議員、文裕明議員、古揚邦議員、黃偉傑議員及侯恩澤先生是社區建設活動工作小組的成員，作為他們就其成員身分申報利益。

61. 主席詢問委員需否即席申報其他利益。林婉濱議員申報為孢子關懷主席。主席

根據《常規》第 48(12)條的規定，批准身兼社區建設活動工作小組成員的委員可就撥款申請發言和表決，而申報其他利益的委員不可參與表決，但可留在席上旁聽。

62. 委員會通過下列撥款申請：

	<u>活動名稱</u>	<u>申請／合辦機構</u>	<u>批核款額（元）</u>
(1)	家家樂滿分	孢子關懷	125,000.00

IX 第 8 項議程：工商業發展工作小組與地區團體合辦活動的區議會撥款申請
(社區建設第 8/17-18 號文件)

63. 秘書介紹文件，並表示林發耿議員、古揚邦議員、林婉濱議員、陳振中議員、鄒秉恬議員及侯恩澤先生是工商業發展工作小組的成員，作為他們就其成員身分申報利益。

64. 由於主席及副主席已申報利益，根據《常規》48(14)條的規定，委員同意由黃偉傑議員暫代主持會議。

65. 代主席詢問委員需否即席申報其他利益。林發耿議員申報為香港工商總會有限公司荃灣分會副主席，羅少傑議員申報為香港工商總會有限公司荃灣分會副會長，侯恩澤先生申報為香港工商總會青年網絡會員。代主席根據《常規》第 48(12)條的規定，批准身兼工商業發展工作小組成員的委員可就撥款申請發言和表決，而申報其他利益的委員不可參與討論及表決，但可留在席上旁聽。

66. 委員會通過下列撥款申請：

	<u>活動名稱</u>	<u>申請／合辦機構</u>	<u>批核款額（元）</u>
(1)	工商業講座	香港工商總會有限公司荃灣分會	57,000.00

X 第 9 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

67. 副主席報告，小組已於七月四日舉行第四次會議，並按居民意見調整舉辦嘉年華的場次。此外，小組通過預留撥款 125,000 元與孢子關懷合辦“家家樂滿分”，這項活動會於十月至十二月期間舉行，期望透過活動促進荃灣區居民家庭生活和諧，以及向荃灣區居民提供親子活動的機會。

(B) 社區發展及規劃工作小組

68. 副主席報告，小組已於四月十九日舉行第三次會議，並計劃舉辦活動，以提升荃灣居民對荃灣區未來規劃的關注及鼓勵居民就此發表意見。

(C) 工商業發展工作小組

69. 主席報告，小組已於六月二十二日舉行第四次會議，並通過預留撥款

57,000 元與香港工商總會有限公司荃灣分會合辦“工商業講座”。這項活動會於二零一七年十月十四日舉行，目的為加強荃灣區居民對投資股票及地產的認識，以及提供二零一八年股市投資前瞻，希望委員積極參與。

(D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）（獲資助團體）

70. 羅少傑議員報告，燈飾工程方面，荃灣區慶祝香港特別行政區成立二十周年燈飾工程已完成，並於六月十五號正式亮燈。燈飾會已於六月二十一日舉行第二次會議，並於會議上通過 2017/18 年度節日燈飾懸掛地點及招標安排。燈飾會現正公開招標，邀請承辦商就節日燈飾工程的製作進行報價。除夕倒數活動方面，有關工作小組已於七月五日舉行會議，燈飾會現正公開招標，邀請承辦商就除夕倒數活動的燈飾工程製作進行報價。

XI 第 10 項議程：其他事項

71. 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二零一七年六月二十六日止的撥款財政報告
（社區建設第 9/17-18 號文件）。

XII 會議結束

72. 主席提醒委員，下次會議於九月十二日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為八月二十八日。

73. 議事完畢，會議於下午四時五十三分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一七年八月二十八日