

社區建設、規劃及發展委員會
第十一次會議（三／一七至一八）會議記錄

日期：二零一七年九月十二日（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）

文裕明議員，MH

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

鄭弘毅先生

高級城市規劃師／荃灣

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

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

陳曉圓女士（秘書）

行政助理（區議會）4

荃灣民政事務處

應邀出席者：

討論第2項議程

谷峻明先生

署理高級屋宇測量師／D5-3

屋宇署

謝啓倫先生

屋宇測量師／強制驗樓2-D5

屋宇署

黃寄嶠先生	荃灣消防局局長	香港消防處
霍張毅貞女士	物業估價測量師（土地應用）12	政府產業署
雷嘉穎女士	荃灣及葵青區助理福利專員3	社會福利署

討論第4項議程

胡偉鴻先生	助理消防區長（樓宇改善課）2	香港消防處
黎健文先生	高級消防隊長	香港消防處
邱梓瑋先生	高級消防隊長	香港消防處

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十一次會議，以及介紹接替李立文先生出任社區建設、規劃及發展委員會秘書的陳曉圓女士。

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。

II 第1項議程：通過七月十一日委員會會議記錄

3. 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

(A) 二零一七年七月十一日會議記錄第25至42段：有關“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”

4. 主席歡迎特別出席是次會議的部門代表，包括：

- (1) 規劃署高級城市規劃師／荃灣（下稱“高級城市規劃師”）鄭弘毅先生；
- (2) 規劃署城市規劃師（荃灣）（二）（下稱“城市規劃師”）謝佩霖女士；
- (3) 香港消防處（下稱“消防處”）荃灣消防局局長黃寄嶠先生；
- (4) 屋宇署署理高級屋宇測量師／D5-3（下稱“高級屋宇測量師”）谷峻明先生；以及
- (5) 屋宇署屋宇測量師／強制驗樓 2-D5（下稱“屋宇測量師”）謝啓倫先生。

荃灣葵青地政處行政助理／地政（下稱“地政處行政助理”）謝興哲先生會代表地政處回應委員提問。另外，機電工程署已於會議前就有關事宜提交覆函，而規劃署、運輸署及香港警務處（下稱“警務處”）的書面回覆已在會議上提交，請各委員參閱。

5. 規劃署高級城市規劃師表示，一如在上次會議中提及，於有關地段經營汽車維修中心需先取得城市規劃委員會（下稱“城規會”）的規劃許可。根據該署記錄，相關用途並未取得有效的規劃許可。至於執行管制方面，在市區及新市鎮執行有關地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署及其他簽發牌照的部門負責。

6. 地政處行政助理表示，根據該處調查結果，有關處所除經營汽車維修工場外，懷疑亦用作辦公室及客戶服務中心用途，此舉可能違反相關地契條款。該處正考慮對有關處所採取執行契約條款行動。

（按：鄒秉恬議員及譚凱邦議員於下午二時四十分到席。）

7. 消防處荃灣消防局局長表示，該處曾派員到場視察，發現有關車輛停泊位置並未對緊急車輛構成阻塞。

8. 屋宇署屋宇測量師表示，該署已委派顧問公司派員到場視察，發現有關處所內一扇門的掩門方向阻礙走火途徑，該署會向有關物業的業主發出勸諭信及命令，以糾正有關情況。該署未有發現其他需予取締的事宜。

9. 黃偉傑議員表示，他期望地政處及屋宇署會繼續跟進此事，並適時向委員會匯報。另外，他感謝警務處就事件所作出的努力，希望警方繼續提供協助，就阻塞交通等問題加強執法及管理。

10. 主席表示，雖然有關營運未有違反消防條例，但規劃署已明確指出有關處所的用途未經批准，而地政處則指出該處所違反地契條款，屋宇署亦提出該處所掩門方向的問題。他認為相關部門須與當區區議員保持溝通及繼續跟進事件，並於下次會議上報告最新進展。

(B) 二零一七年七月十一日會議記錄第 43 至 56 段：有關“要求政府研究前荃灣裁判法院用地之發展可行性”

11. 主席歡迎特別出席是次會議的部門代表，包括：

- (1) 規劃署高級城市規劃師鄭弘毅先生；
- (2) 規劃署城市規劃師謝佩霖女士；
- (3) 荃灣民政事務處行政主任（發展）（下稱“民政處行政主任”）李成輝先生；
- (4) 政府產業署物業估價測量師（土地應用）¹²（下稱“物業估價測量師”）霍張毅貞女士；以及
- (5) 社會福利署荃灣及葵青區助理福利專員 3（下稱“助理福利專員”）雷嘉穎女士。

地政處行政助理謝興哲先生會代表地政處回應委員提問。另外，政府產業署已於會議前就有關事宜提交覆函，而規劃署、運輸署及康樂及文化事務署（下稱“康文署”）的書面回覆已在會議上提交，請各委員參閱。

12. 規劃署高級城市規劃師表示，前荃灣裁判法院用地現時劃為“政府、機構或社區”地帶，樓高四層，規劃意向主要用作發展政府、機構或社區設施，以配合荃灣區以及全港的需要。該署已就有關用地的未來發展諮詢各部門意見，當局初步計劃預留予社會福利署興建與社會福利有關的設施，衛生署亦計劃於有關地段設立醫療設施，運輸署則建議在有關用地設立公眾停車場。該署希望就上述建議聽取委員的意見。

（按：古揚邦議員及鄭捷彬議員於下午二時四十七分到席。）

13. 地政處行政助理表示，該處暫時未有補充。

14. 政府產業署物業估價測量師表示，該署暫時未有補充。

15. 社會福利署助理福利專員表示，該署暫時未有補充。

16. 民政處行政主任表示，該處現階段未有計劃在該用地提供設施。

17. 委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 不反對把該用地劃設為荃灣區發展用途，認為荃灣區居民對社福及醫療設施都有殷切需要（羅少傑議員）；
- (2) 認為新大樓樓高四層十分浪費，而且該地段附近都是建築物，沒有海景，希望會有更佳設計，建議新大樓高於四層，以供不同部門使用（羅少傑議員）；
- (3) 指出荃灣區居民對停車場設施有很大需求，而且位於荃灣西的荃灣運輸綜合大樓拆卸後令區內減少 500 個停車位，認為現時是個補救的時機（羅少傑議員）；
- (4) 認為提出該討論文件的議員的原意為善用荃灣市中心僅有可供發展的用地，並詢問有關更改樓層高度的程序（林琳議員）；
- (5) 備悉衛生署及運輸署均有意使用新大樓，詢問可否建成綜合大樓以供不同部門使用（林琳議員）；
- (6) 過往曾就此項議題建議興建高於四層的新大樓，詢問是否因地積比率而限制了樓層及高度（古揚邦議員）；
- (7) 詢問有否就有關議題諮詢康文署的意見，並建議於該用地增設較大的排舞室，或可供訓練及排舞的地方（古揚邦議員）；
- (8) 詢問有關用地的發展時間表，並建議先拆卸舊有法院大樓，以騰出空地作臨時停車場（古揚邦議員）；
- (9) 荃灣區議會主席曾建議把荃灣區議會遷至該新大樓（古揚邦議員）；
- (10) 滿意部門緊貼民情的跟進，並詢問規劃署會否就是項議題諮詢區議會，讓所有區議員作出討論（黃家華議員）；以及
- (11) 建議新大樓高於四層及加入托兒設施，並希望透過全體區議員的討論及蒐集更多資料，以得出較佳方案（黃家華議員）。

18. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 有關用地的四層高度限制旨在反映該用地現時的法院大樓的高度。該署明白荃灣區居民對社區設施的殷切需求，當局會就土地用途、城市設計、通風及附近樓宇高度等方面整體考慮放寬該用地高度限制的可行性。各部門現正商討有關用地未來發展，該署會向有關部門反映委員就樓宇高度的意見；
- (2) 根據現時的方案，該用地可由相關政府部門發展為綜合大樓，以包括由不同部門提供及管理的各類社區設施。因此，如相關部門同意及在技術上可行的話，不同部門的社區設施可以在該用地並存；以及
- (3) 該處曾就有關用地未來規劃諮詢康文署，康文署回覆表示暫時未有計劃於相關地段提供任何設施。

19. 民政處行政主任表示，該處暫未有相關計劃在該用地提供設施，但會考慮委員的意見。

20. 主席表示，他會考慮委員的意見後決定這個續議事項會否於下次會議繼續討論。委員如需提出其他議題，可於相關委員會上提交文件。

21. 委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 建議於有關地段興建綜合大樓，樓高至少九層，亦可與沙咀道遊樂場一併發展，並為沙咀道遊樂場加建上蓋，以建造有蓋活動空間，更可加設天台平台（鄒秉恬議員）；
- (2) 建議食物環境衛生署（下稱“食環署”）把楊屋道街市內部分檔戶遷至新大樓，以騰出更多空間改善目前擠迫的情況，並建議新大樓可發展為較先進的超市模式室內街市（鄒秉恬議員）；
- (3) 建議社會福利署因應現時香港的人口及家庭變化，為雙職父母把幼兒交托育兒經驗不足的長輩照顧的情況提供支援，考慮於新大樓增設托管幼兒的設施（鄒秉恬議員）；
- (4) 認為荃灣大會堂設備陳舊，現時展覽廳使用率低，而且展覽質素一般，建議康文署把展覽廳遷至新大樓，並改作綜合活動室使用，以騰出空間擴展文娛廳（鄒秉恬議員）；
- (5) 認為各部門應採取更積極進取的態度，規劃署亦可應用前瞻性及整合性的策略作構思，而不是保守地等待部門提出發展計劃（鄒秉恬議員）；
- (6) 不贊成搬遷荃灣區議會（鄒秉恬議員及譚凱邦議員）；
- (7) 認為新大樓不應參考北角海關總部大樓的設計，並建議加入綠色建築特色，並達至白金級節能水平（譚凱邦議員）；
- (8) 不反對輕微增加新大樓樓層及高度，但須考慮當區的通風環境，因為該用地位置已被新建屋苑阻礙通風，並建議新大樓的設計能通過通風及空氣流通的相關評估（譚凱邦議員）；

- (9) 建議於新大樓的地底興建停車場，並建議舉辦設計比賽及民間諮詢，以集思廣益（譚凱邦議員）；
- (10) 建議在新大樓預留位置，為荃灣裁判法院作為全港第一個地區法院作保育用途（譚凱邦議員）；
- (11) 認為該用地的發展及用途現時尚未確實，由現在討論至獲批撥款可能需時多年，現階段是適當時機讓有關部門聽取委員的意見，並認為委員可踴躍發言，以及建議不同部門於新大樓提供設施（黃偉傑議員）；
- (12) 認為社福設施、停車場及醫療設施都是荃灣社區所需，但不能接受康文署不願意增設任何設施的回覆，要求康文署於該用地提供設施（黃偉傑議員）；以及
- (13) 認為前荃灣裁判法院大樓於確定新用途前將不會拆卸，建議於其設備尚算良好時規劃短期用途，以善用有關資源，並詢問該用地於短期用途上可作出的安排為何（黃偉傑議員）。

（按：陳振中議員及鄒秉恬議員分別於下午三時五分到席及退席。）

22. 規劃署高級城市規劃師表示，現時該用地的未來發展屬初步階段，該署的職責是因應委員會的意見檢討該用地的土地用途。至於日後設施的詳細設計及興建，該署會向有關部門反映相關意見。該署相信當確定發展方案後及有需要時，相關部門會再次諮詢區議會的意見。

23. 政府產業署物業估價測量師表示，前荃灣裁判法院用地，包括大樓，目前以永久政府撥地形式供司法機構使用。該法院於去年年底遷至西九龍法院大樓，司法機構有意歸還該用地作為其他用途，於完成改撥該用地以供其他部門使用之前，有關物業現時由司法機構及康文署作短暫用途。

24. 黃偉傑議員詢問有關康文署於該用地的短暫用途為何。

25. 政府產業署物業估價測量師表示，該署曾就該用地現時的用途向司法機構作出查詢，並獲上述回覆，該署未得悉康文署於該用地的詳細實際用途。

26. 地政處行政助理表示，前荃灣裁判法院用地目前由司法機構持有，並用作檔案存倉。

27. 主席表示，政府產業署未能全面掌握有關產業的資料，亦不了解康文署使用有關用地的情況。由於康文署未有派代表出席是次會議，委員會會邀請康文署派員出席下次會議，以了解該署使用該用地的情況，以及該署現時借用該用地作短暫用途，卻不願意參與該用地未來發展的原因。另外，他認為有關委員提出新大樓設計的意見可作參考，並可於日後階段再作詳細討論。

28. 政府產業署物業估價測量師表示，前荃灣裁判法院用地及大樓以永久政府撥地形式供司法機構使用。根據現行政策，撥地部門（即司法機構）需致力在切實可行的情況下善用有關物業，於空置期間，撥地部門仍需管理有關物業及用地，因此在短暫用途完結後，大樓仍會由司法機構／當其時的撥地部門負責有關安排及管理。該署沒有收到司法機構或任何撥地部門就有關用地作出查詢。

29. 地政處行政助理表示，有關用地現時仍由司法機構持有。

30. 委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 建議整合委員就是項議題的提問，並向康文署等部門發信要求交代並跟進（黃家華議員）；
- (2) 建議規劃署就是項議題向荃灣區議會提交討論文件以進行諮詢，並指出前荃灣裁判法院於較早時間已獲知將會搬遷，令委員誤以為該用地即可供發展，事實卻並非如此（黃家華議員）；
- (3) 認為建設新大樓需時，因此應盡早啟動有關程序，讓荃灣區居民早日受惠（黃家華議員）；
- (4) 詢問司法機構會否因應荃灣區議會的訴求，放棄前荃灣裁判法院用地的管轄權，並就該用地的未來發展與相關部門作出配合（林琳議員）；
- (5) 知悉現時有數個部門包括運輸署及衛生署等表示對用地發展感興趣，並詢問應如何統籌以推進計劃，例如由各部門自行計劃，或由規劃署收集各部門的意向再作跟進，或由委員了解各部門意向後提交討論文件（林琳議員）；
- (6) 司法機構擁有前荃灣裁判法院用地的永久使用權，詢問改撥該用地予其他部門使用的程序及時限為何（侯恩澤先生）；
- (7) 詢問地政總署可否收回該用地作發展（陳崇業議員）；
- (8) 認為如有部門願意接手，司法機構便會歸還該用地（羅少傑議員）；
- (9) 認為如牽涉過多部門參與，只會增加行政成本，因此建議不應由太多部門參與發展，務求更快達致成效（羅少傑議員）；
- (10) 建議邀請有發展意向的部門派員出席下次會議，詳細講解計劃於新大樓提供的服務，並與規劃署商討放寬新大樓高度限制（羅少傑議員）；
- (11) 詢問主導部門為何，並表示由提出議題至是次續議，有三個部門表示有興趣參與發展，而且提供的服務均切合荃灣區居民的需要，用途合適，可見討論有進展（黃偉傑議員）；
- (12) 認為可繼續在續議事項下討論是項議題，以便委員會掌握有關資訊（黃偉傑議員）；
- (13) 認為司法機構並非不願意歸還該用地，惟現階段未有部門接手（文裕明議員）；
- (14) 認為現時欠缺統籌角色，因此建議設立統籌小組（非常設）與有關部門商議（文裕明議員）；
- (15) 指出該用地位處荃灣市中心地帶，是重要及寶貴的土地資源，如因交接問

題阻礙發展及使用，則非常可惜（文裕明議員）；以及
(16) 建議社會福利署於該用地增設提供零至兩歲托兒服務的育嬰院（林婉濱議員）。

31. 規劃署高級城市規劃師表示，規劃署的角色為就該用地的未來土地用途進行檢討，前荃灣裁判法院用地現時劃為“政府、機構或社區”地帶，因此上述提及社會福利署、衛生署及運輸署建議的用途並不需要向城規會申請，然而，有關增加樓層高度至超過四層則需向城規會申請或修訂規劃圖則。他強調相關部門現正密切溝通，該署亦會向部門反映是次會議的意見。現時該用地的發展屬初步階段，各部門需要時間作出商討及協調，因此未必能在短期內確定用地未來發展的詳細方案，相信在確實該用地的用途後及需要時，有關部門會再向區議會呈交文件，以供進一步討論。

32. 民政處行政主任表示，政府的發展項目一般會由有發展計劃的使用部門牽頭推展。

33. 社會福利署助理福利專員表示，該署會配合規劃署與相關部門作出協調，共同研究各部門就該用地發展所佔比重及統籌的安排。

34. 主席表示，他理解委員關心區內事務，前荃灣裁判法院用地應按照荃灣區內的需要，進行相應發展。他指出規劃署的主要角色為聽取委員的意見及訴求，並由有關部門作出相應回應及跟進。他認為委員於討論後會得出具前瞻性且符合地區實質需要的建議，並同意委員提出於新大樓設置街市的建議，認為可邀請食環署派員出席下次委員會會議以探討有關建議的可行性。委員會可考慮日後成立小組再作詳細跟進。

IV 第 3 項議程：規劃申請個案（截至 2017 年 9 月 1 日止）

（社區建設第 11/17-18 號文件）

35. 規劃署高級城市規劃師介紹文件，並請委員參閱該署在會議上提交截至二零一七年九月八日規劃申請個案的補充文件。

V 第 4 項議程：簡介香港法例第 572 章《消防安全(建築物)條例》

（社區建設第 12/17-18 號文件）

36. 主席歡迎特別出席是次會議的消防處代表，包括：

- (1) 助理消防區長（樓宇改善課）胡偉鴻先生；
- (2) 高級消防隊長黎健文先生；以及
- (3) 高級消防隊長邱梓瑋先生。

（按：黃家華議員及葛兆源議員於下午三時三十五分退席。）

37. 消防處代表介紹文件。

38. 委員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 稱讚消防處規定消防水缸的容量由最初 9 000 公升降至現時 500 公升是一大突破，期望該處可兼顧消防安全及對居民的影響（羅少傑議員）；
- (2) 詢問消防水缸的設計及擺放位置，並認為較簡單的做法可有效減低工程成本（羅少傑議員）；
- (3) 建議酌情處理單幢式大廈因難以協調所有業主而未能配合有關條例規定的情況（羅少傑議員）；
- (4) 如能處理水壓及食水倒流等技術問題，建議部門考慮就上述條例放寬更多條文並作出相關修訂，包括把樓層限制由現時樓高三層或以下放寬至樓高六層或以下，以減低工程成本及維修費用（羅少傑議員）；
- (5) 得悉區內一幢有僭建物的商場接獲消防命令，部門卻同時要求住宅部分作出跟進，認為有關要求不合理，正與有關部門了解及商討，並建議有關部門發出消防命令時需考慮實際情況（羅少傑議員）；
- (6) 感謝消防處就條例作出修訂及積極向居民提供協助，並表示民政處亦已推出相關計劃為區內有需要的樓宇提供支援，例如民政處大廈管理聯絡小組會協助區內三無大廈及沒有法團的樓宇處理有關事宜（古揚邦議員）；
- (7) 認為部分單幢式樓宇較難組織業主立案法團處理有關事宜（古揚邦議員）；
- (8) 曾到九龍城的藥材店視察有關採納折衷式喉轆系統的試驗計劃，發現有關計劃所需成本很高，商舖可能未能負擔，而且面積較小的店舖及閣樓也可能沒有空間放置消防喉轆，期望消防處考慮實際情況，並進一步向有關店舖提供協助（古揚邦議員）；
- (9) 麗城花園二期剛收到有關消防命令，經初步了解情況後，得悉為數較多的防煙門可能需予更換以符合屋宇署的要求，希望有關部門可給予居民足夠時間處理此事（黃偉傑議員）；以及
- (10) 過往，舊式或單幢式樓宇多會接獲有關的消防命令，當新型屋苑初次面對有關情況時，需要時間及空間處理。雖然新型屋苑的條件相對較佳，但改善工程往往涉及不少項目及金錢，因此希望獲得足夠時間及支援，以保障居民安全並節省成本（黃偉傑議員）。

39. 主席表示，《消防安全（建築物）條例》於剛推出時出現很大爭議，部門現時提出各項修訂，已見很大進步，期望日後有更多放寬條文的空間。他建議可讓多間店舖共用消防水缸，期望部門以惠民、利民及便民作考量，最終達至安全的目的。他希望有關部門可與市民加強了解及溝通，以妥善執行有關條例。有關委員提及的個案，他建議委員於會議後多與有關部門溝通，以便跟進及處理。

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

40. 副主席報告，小組將於十月至十二月期間與孢子關懷合辦“家家樂滿分”活

動。活動內容包括四場親子活動日，以及於十二月十日舉行的親子一天遊。首兩場親子活動日將分別於十月一日及十月四日於荃景圍遊樂場及梨木樹邨龍珠廣場舉行。

(B) 社區發展及規劃工作小組

41. 鄭捷彬議員報告，小組現正計劃與地區團體合辦荃灣區規劃研究民意調查，以提升荃灣居民對荃灣區未來規劃的關注及鼓勵居民發表意見。

(C) 工商業發展工作小組

42. 主席報告，小組將於十月十四日與香港工商總會有限公司荃灣分會合辦“工商業講座”。

(D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）（獲資助團體）

43. 羅少傑議員報告，在籌募工作方面，燈飾會轄下工作小組已向各大機構及地區人士發出邀請贊助信，並將繼續跟進相關籌募工作，亦會安排直旗和行人天橋上的宣傳海報製作事宜。在燈飾工程方面，有關工作小組已落實燈飾工程的承辦商，預計本年度的國慶及節日燈飾將分別於九月中旬及十二月上旬亮起。在除夕倒數活動方面，有關工作小組已落實倒數活動的承辦商，並將繼續跟進其他相關籌備工作。

VII 第6項議程：其他事項

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二零一七年八月二十八日止的撥款財政報告
（社區建設第 13/17-18 號文件）。

VIII 會議結束

45. 主席提醒委員，下次會議於十一月十四日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為十月三十日。

46. 議事完畢，會議於下午四時十五分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一七年十月十二日