

社區建設、規劃及發展委員會  
第三次會議（一／一六至一七）會議記錄

日期：二零一六年五月十日（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

伍顯龍議員

林婉濱議員

林琳議員

陳恒鑛議員，JP

陳崇業議員，MH

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

譚凱邦議員

增選委員

王珮芝女士

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

鄺弘毅先生

高級城市規劃師／荃灣 規劃署

林熾輝先生

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

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

鄺慕婷女士（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5項議程

蕭鳳貞女士

傳訊經理 金融糾紛調解中心

石樂彤女士 傳訊主任 金融糾紛調解中心

#### 討論第6項議程

周日昌先生 荃灣及西九龍規劃專員 規劃署  
林振卓先生 工程師／荃灣1 運輸署  
顏德昌先生 署理總督察（行動2）（荃灣） 香港警務處  
張國良先生 荃灣區交通隊主管 香港警務處

#### 討論第7項議程

周日昌先生 荃灣及西九龍規劃專員 規劃署  
林振卓先生 工程師／荃灣1 運輸署

#### 缺席者：

區議員 增選委員  
黃家華議員 侯恩澤先生

#### 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三次會議。

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。

（按：王珮芝女士於下午二時三十五分到席。）

3. 主席表示，侯恩澤先生因事未能出席是次會議。

（按：譚凱邦議員於下午二時三十六分到席。）

##### II 第 1 項議程：通過三月八日委員會會議記錄

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：社區建設、規劃及發展委員會二零一六至一七年度的撥款分配事宜  
(社區建設第 1/16-17 號文件)

6. 秘書介紹文件。

7. 委員會通過二零一六至一七年度的區議會撥款(社區參與計劃)分配如下：

<u>項目</u>	<u>*可供使用的撥款額(元)</u>
(1) 社區建設活動工作小組	112,000.00
(2) 社區發展及規劃工作小組	40,000.00
(3) 工商業發展工作小組	51,000.00
(4) 荃灣區節日燈飾籌備委員會	1,618,000.00
(5) 儲備	0.00
總額：	<u>1,821,000.00</u>

\* 此款額包括 10%的赤字預算。

8. 委員會通過授權秘書處在不涉及修改核准財政預算的情況下，根據已獲批准的撥款申請，自行批准更改活動名稱、地點、日期及時間的申請，但所獲批撥的款項則維持不變。

V 第4項議程：規劃申請個案(截至 2016 年 4 月 29 日止)  
(社區建設第 2/16-17 號文件)

9. 規劃署高級城市規劃師／荃灣(下稱“高級城市規劃師”)介紹文件，並補充：

- (1) A/DPA/TW-CLHFS/3 規劃申請已於上星期延期一個月；以及
- (2) 最近，城市規劃委員會(下稱“城規會”)收到一宗新的規劃申請 A/TWW/111，申請人擬議於深井碧堤半島碧堤坊第五層申請放寬非住用總樓面積限制作補習社，為期三年。

(按：黃偉傑議員及鄒秉恬議員於下午二時四十分到席。)

10. 伍顯龍議員及林婉濱議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 關於 A/TW/476，文件中表示城規會已拒絕有關申請，詢問有關詳情；以及
- (2) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3，詢問規劃署是否曾就這宗申請正式諮詢川龍村等當地居民，並表示當地居民除關注交通及環境等各方面的影響外，亦關注有關住宅發展工程會否影響當地風水。此外，她早前亦以當區區議員身分對有關申請提出反對，認為當局應尊重當區居民的意願。

11. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 該署已於二零一六年三月的荃灣區議會會議中就《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》的擬議修訂諮詢各議員的意見，該署將就有關擬議修訂進行刊憲；
- (2) 關於 A/TW/476，這宗申請所涉地點在申請人提出申請時仍屬“工業”地帶，而有關地盤稍後將連同其鄰近地區一併改劃為“其他指定用途”註明“商貿”地帶。這宗申請屬改裝個案，由於所提供的泊車位數目遠低於《香港規劃標準與準則》規定的泊車位數目，而且這宗申請所涉地點位處的沙咀道經常出現交通擠塞，因此城規會已於三月十八日拒絕有關申請。即使將來柴灣角工業區改劃為“商貿”地帶，如申請人仍有意把地盤用作商業用途，雖然無須再向城規會提出規劃申請，但仍需在修改地契及遞交建築圖則階段解決交通方面的問題後，方可落實有關工程；以及
- (3) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3，由於有部門提出這宗申請出現技術上的問題，因此申請人申請延期一個月以解決技術問題，而城規會已於五月十三日同意有關延期申請，申請人需於六月十三日或之前提交補充資料。若有關補充資料不屬輕微改動，該署便會再次就這宗申請進行為期三星期的公眾諮詢，屆時歡迎區議員和市民提供資料，當地村民如有任何意見，亦可就該等補充文件再次提交公眾意見，而該署亦會把有關的公眾意見連同這宗申請提交城規會一併考慮。

(會後按：規劃署表示，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》已於二零一六年五月十三日刊憲，有關的大綱草圖收納了《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》擬議修訂。)

12. 伍顯龍議員及譚凱邦議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 文件中提及部分申請已被拒絕或申請人已提出暫緩申請，期望規劃署可於文件中的申請摘要提供更詳盡的資料，包括城規會就規劃申請作出有關決定的原因等。雖然委員可從城規會的網頁中了解更多資料，但認為於文件中提供更多資料，可方便委員討論；以及
- (2) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3，詢問這宗申請所涉位置是否處於發展審批地區圖的階段，以及由於這宗申請所涉地點鄰近大帽山郊野公園，因此詢問該地點是否屬於“不包括土地”。此外，詢問現時有關土地上的植被是否已遭破壞。

(按：陳恒鑾議員於下午二時四十六分到席。)

13. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 若有需要，該署可由下次委員會會議起，在文件中就延期或拒絕申請的個案

提供更多資料；

- (2) 關於 A/TW/476，城規會因交通問題否決有關申請；
- (3) 關於 A/TW/477，申請人因景觀等原因申請延期；
- (4) A/TW/478 已獲批准；
- (5) A/TW/479 仍未提交予城規會討論；
- (6) 關於 A/TWW/110，申請人基於交通及景觀等原因申請延期；以及
- (7) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3 中擬議興建的 27 幢獨立屋並非丁屋。這宗申請所涉地點位於荃錦公路川龍，現時被發展審批地區圖所覆蓋，而有關位置並非屬於“不包括土地”。有關位置現時被發展審批地區圖所覆蓋，該署正擬備分區計劃大綱圖。此外，由於有關位置在多年前曾獲批准作康樂用途，因此該處已有一幢空置的建築物，毗鄰的部分土地亦已鋪設混凝土。另外，部分地方則設有鄉村式工場。

14. 主席期望規劃署往後向委員解釋規劃申請的批核過程，並於文件中提供更多資料，讓議員就各項申請發表意見，以供規劃署考慮。

#### VI 第 5 項議程：介紹金融糾紛調解中心

(社區建設第 3/16-17 號文件)

15. 主席歡迎特別出席是次會議的金融糾紛調解中心（下稱“調解中心”）代表，包括：

- (1) 傳訊經理蕭鳳貞小姐；以及
- (2) 傳訊主任石樂彤小姐。

16. 調解中心傳訊經理介紹文件。

17. 主席、副主席、林婉濱議員、林琳議員、伍顯龍議員及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 認為切合工商業發展工作小組的工作，並可把有關訊息帶至社區；
- (2) 認為調解中心的做法與一般地區及大廈提供的調解服務不同，並贊成先調解，後仲裁的想法。目前，一般大廈的調解員只作為中間人，安排雙方自行商討，並不會提供意見，而調解中心則較為主動、參與度較高及較有力；
- (3) 現時，仲裁後不能上訴，金融機構可能因為受監管而沒有提出異議，但若市民不滿仲裁結果，詢問應如何處理；
- (4) 調解中心表示自成立以來，經調解個案成功率逾八成，對調解個案成功率逾八成表示鼓舞，並詢問有關的實際數字為何；
- (5) 部分市民可能只期望在調解中心進行調解，若未能成功調解，可能會循法院途徑提出上訴，詢問是否可以於調解後選擇進行仲裁或向法庭上訴，以及是否須在簽訂調解協議時作出選擇；

- (6) 詢問調解中心在進行調解及仲裁時，會否主動協助市民進行調查、搜證及處理證明文件，以及妥善進行有關程序；
- (7) 調解中心表示銀行必須派代表出席調解，期望調解中心就此提供更詳細解釋；
- (8) 市民如長者在提出投訴時，可能未能提供所需資料及清楚解釋個案詳情和主觀意願，而且他們亦可能難以理解他們本身在仲裁等方面所處位置等，因此期望調解中心可提供更多協助，讓市民可有效使用調解中心的服務；
- (9) 對消費者主導表示贊同。一般消費者都不願提出訴訟，因為需花費大量金錢。假設在參與調解計劃的過程中，金融機構利用消費者不願接受仲裁的心理而不予讓步，最終未能成功調解，詢問在仲裁過程中，不願接受調解的一方會否被扣分及留有相關記錄；以及
- (10) 申索人須在得知有金錢損失的十二月內提出申索，過往曾有個案，市民如長者等因為不知道調解中心已成立，只能委託他人與金融機構商討或向金融機構提出投訴，有關過程所需時間可能會較長，若市民在得知有金錢損失的十二個月後才期望提出申索，詢問屆時是否已沒有其他途徑可為他們提供協助。

18. 調解中心傳訊經理回應如下：

- (1) 調解中心已成立四年，並正積極會見金融機構、市民及區議會等各方人士，期望聽取不同人士的意見，以提升及改善調解中心的服務；
- (2) 香港的《調解條例》對調解員有特定要求，包括不得就調解個案提供任何意見或決定，否則即屬違法，因此調解員需具相關經驗。該中心對調解員的資歷要求特別高，同時資深調解員亦以作為該中心的調解員為榮。由於調解員不得就調解個案提供任何意見及判斷，因此調解員需先行思考解決問題的方法後，再引導雙方思考解決方案及如何退一步思考問題。有時候，經雙方思考的方案可能會較調解員心目中的方案更為理想，並更容易解決有關問題；該中心與坊間的調解員不同，坊間的調解員只提供調解員服務，而該中心則提供包括秘書處等相關配套服務，例如秘書處會協助準備所需文件以方便調解員準備調解，並向市民解釋有關詳情。該中心職員或調解員亦會與雙方舉行調解前會議，以了解雙方的爭議內容，從而使調解員可作充足準備。現時，大部分調解個案均可於四小時內完成。除調解員外，該中心負責處理個案的主任雖並非該中心名單上的調解員，但都具備調解員的資格，因此他們所提供的秘書處服務亦會較為妥善，有助調解取得成功。即使該中心的調解員與坊間調解員採用相同的調解方式，但該中心所提供的調解配套服務則有所不同，因此調解的成功率較高；
- (3) 香港會根據《承認及執行外國仲裁裁決公約》（即《紐約公約》）進行仲裁，該中心所採用的調解方法亦會與《紐約公約》的締約國一致，即採取“一審終局”制，有關裁決亦可於法院執行。市民於該中心進行調解，不一

定需同時於該中心進行仲裁。市民可先進行調解，若認為調解不成功並考慮進行仲裁，該中心職員會向市民清楚解釋經仲裁後的結果將是最終裁決，並等同法院裁決，市民將不能上訴。若市民有疑慮，可自行考慮是否循地區法院途徑處理或選擇仲裁，而仲裁裁決的判斷角度與法庭相近，即同樣以法律觀點進行裁決，但仲裁是在保密的情況下進行並由一審決定；

- (4) 該中心成立四年以來，每年收到約 2 000 宗查詢，其中約 1 000 宗為投訴金融機構的查詢，而每年約進行 30 至 40 宗調解。由於大部分個案都得以成功調解，因此仲裁個案數目較少，截至二零一五年年底，仲裁個案約有八宗。由於仲裁裁決需予保密，該中心未能提供裁決結果的傾向；
- (5) 在舉證方面，調解並非為證明雙方對錯。部分海外的同類型機構由於以金融申索專員的身分成立，因此可進行調查，但該中心只提供調解及仲裁服務，而沒有調查功能，因此該中心不會對雙方進行調查，而雙方亦需自行負責舉證。在調解過程中，調解員不會作出判斷，但會從雙方取得個案的基本資料後，便會引導雙方以更廣闊的角度思考，而並非判斷雙方的是非對錯。很多時候，雙方只會集中從金錢角度考慮問題，但經抽絲剝繭後，他們可能會發現所爭議的並非金錢問題，而是其他方面的問題；
- (6) 受香港金融管理局監管的銀行及證監會監管的金融機構必須派代表出席調解，但曾有其他區的區議員反映有個案與財務公司有關，該中心現時未能處理保險公司及財務公司等金融機構的個案，期望將來可擴大服務範圍，從而使更多人可使用有關服務。關於銀行及證券行，若有關金融機構是該中心的計劃的成員，便必須派代表出席調解。過往，曾有金融機構因拒絕派代表出席調解而被證券及期貨事務監察委員會（簡稱“證監會”）罰款，而該金融機構被罰款後仍須派代表出席調解；
- (7) 仲裁時需要舉證。仲裁員會根據法律觀點作出裁決，因此會要求雙方提交真實的文件，並額外要求雙方提供更多資料，以及就有關個案書寫陳述和在仲裁庭上作供，仲裁員便會根據有關陳述及供詞作出判斷；
- (8) 調解不成功時並不會扣分，調解與仲裁是兩個獨立的程序，調解員可能會兼備仲裁員身分，根據國際通例，他們不會同時處理該個案的調解與仲裁工作，以免因曾參與調解並得悉雙方的私人事宜而作出不合適的裁決。因此，該中心會就個案的調解及仲裁分別獨立處理，並期望仲裁員在作出判斷時，不受其他因素影響；以及
- (9) 該中心認同十二個月的限期太短，因此已計劃於將來提升服務，並期望可延長限期。屆時，該中心會修改職權範圍並進行諮詢，期望委員可提供意見。

19. 伍顯龍議員表示，按正常法律程序需繳付訟費，因此詢問除調解中心的收費外，在進行調解或仲裁時，會否涉及繳付對方的訟費或費用。

20. 調解中心傳訊經理回應，由於調解沒有勝訴或敗訴之分，和解就是相贏，因此不

存在任何繳付勝方任何訟費的情況。在仲裁方面，該中心並沒有訟費條款。如投訴人提出調解申請，並需進行仲裁，即使投訴人於仲裁時敗訴，亦沒有條款要求投訴人繳付金融機構的費用。該中心的服務是期望額外提供一個渠道，以協助市民解決糾紛。

21. 主席感謝調解中心代表作出介紹，委員已得悉有關訊息。若市民有需要進行調解，委員將積極轉介他們予調解中心。若將來有區內活動涉及調解服務，並需向市民介紹詳情，期望調解中心可提供協助。

## VII 第 6 項議程：強烈要求規劃署及運輸署正視荃灣西區車位不足問題 (社區建設第 4/16-17 號文件)

22. 主席歡迎特別出席是次會議的政府部門代表，包括：

- (1) 規劃署荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生；
- (2) 運輸署工程師／荃灣 1 (下稱“工程師”) 林振卓先生；
- (3) 香港警務處 (下稱“警務處”) 署理總督察 (行動 2) (荃灣) (下稱“署理總督察”) 顏德昌先生；以及
- (4) 警務處荃灣區交通隊主管張國良先生。

此外，規劃署高級城市規劃師鄭弘毅先生代表規劃署回應委員的提問。

23. 林琳議員介紹文件。

24. 主席表示，規劃署及警務處已於是次會議前就有關事宜提交書面回覆，請各委員參閱。

25. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：

- (1) 該署關注區內泊車位的供應；
- (2) 柴灣角工貿區發展重建時，泊車位將會嚴格按照《香港規劃標準與準則》的規定提供。現時，荃灣區泊車位不足的原因是荃灣舊市中心眾安街一帶的大部分樓宇均不設泊車位，使市中心對車位的要求需由公眾泊車場滿足。；
- (3) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，商業樓宇須根據其樓面面積向顧客提供時租泊車位，而住宅樓宇須向住客提供充足泊車位，未來規劃署會留意土地在改變用途時的泊車位供應；
- (4) 現時仍需要公眾停車場，由於舊市中心未必可進行大型重建，以提供新泊車位，因此仍需要提供公眾泊車位。在考慮荃灣區的發展歷史後，現時荃灣區已設有較多臨時停車場，荃灣西區亦已設有多個臨時停車場，提供約 1 000 個泊車位；
- (5) 該署十分關注 A/TW/474 愉景新城的個案，並曾派員多次到有關地點進行視察，以了解有關申請有否造成交通影響，而警務處及運輸署亦十分關注有關申請會否引致交通問題；

- (6) 有關地點約有 1 000 個泊車位，根據《香港規劃標準與準則》，有關申請的商業及住宅樓面面積只需提供約 800 多個泊車位。該署及其他相關部門人員於現場觀察後，未有發現車輛長時間排隊等候的情況。經全面而詳細考慮後，由於申請人只是就多出的 200 個泊車位申請用作臨時汽車陳列室，因此有關申請獲城規會批准。顧及到愉景新城的位置較遠，若往後該處的泊車需求有變，例如泊車需求增加並出現車輛排隊等候的情況，城規會便會根據有關情況另作考慮；
- (7) 由於規劃申請較具技術性，需要就土地用途、城市設計、交通、環境、社會需求、市場及安全等方面作出考慮，因此經全面考慮後，城規會當時批准有關申請；以及
- (8) 該署期望透過整個荃灣區未來土地用途轉型的規劃，配合交通運輸政策，以提供足夠泊車位。

26. 運輸署工程師回應如下：

- (1) 該署會參考《香港規劃標準與準則》的規定，考慮每個規劃發展項目一帶的交通情況，以制定合適的泊車方案，並會把泊車要求列入地契；
- (2) 關於荃灣一帶新的發展項目，根據《香港規劃標準與準則》的規定，該署已把有關泊車位數目的上限列入地契要求，而一般地契會容許發展項目增加或減少 5% 的泊車位，該署已不容許申請人減少泊車位數目，並只容許申請人增加 5% 的泊車位；
- (3) 在各發展項目內，在不影響鄰近交通的情況下，該署會要求發展商在其發展內額外加入規劃標準以外的公眾泊車位；
- (4) 該署亦在不影響道路安全及其他道路使用者的情況下，在適當地點包括行車天橋底空地等未有發展用途的地方加設臨時停車場，按二零一五年年底進行的統計，荃灣約有 1 000 個臨時私家車泊位；
- (5) 關於《香港規劃標準與準則》，運輸及房屋局和運輸署現正籌備於二零一六至一七年財政年度內進行檢討，但會優先考慮及配合商用車輛的泊車需求；
- (6) 由於土地資源有限，若私家車數目持續增加，政府亦無法不斷提供泊車位，政府的政策是鼓勵市民多使用公共交通工具；以及
- (7) 在考慮 A/TW/474 的審批時，該署已按《香港規劃標準與準則》評核有關申請的泊車位數目。根據有關規定，有關地點大約只需提供約 800 個泊車位，在其餘大約 200 個泊車位中，由於申請人只使用其中約 150 個泊車位，因此該署認為有關泊車位改為展銷場是合適的。

27. 警務處署理總督察回應如下：

- (1) 該處關注區內交通事宜，在二零一五年一月至二零一六年四月期間，該處共發出約 74 000 張告票，而該處於過去 16 個月內，亦分別接到 9 400 宗車輛阻塞及大約 9 700 宗違例泊車投訴，該處十分關注有關數字；

- (2) 關於 A/TW/474，該處不斷收到於美環街一帶車輛阻塞或違例泊車的投訴，該處亦已採取一連串行動並發出告票，而有關數字所佔比率亦較高；以及
- (3) 該處並不會考慮商業上的事宜，但對於有關申請可能造成交通影響仍然十分關注。

(按：陳崇業議員於下午三時四十五分退席。)

28. 林婉濱議員、林琳議員、黃偉傑議員、鄒秉恬議員及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 詢問《香港規劃標準與準則》曾於何時作出改動或修訂。早年，愉景新城可額外增加 200 個泊車位，而現時委員曾多次反映泊車位不足問題，但根據有關規定，現時卻不可額外增加泊車位。此外，過往公共屋邨亦設有多個泊車位，但目前卻只剩餘十多個泊車位；
- (2) 由於運輸署及警務處亦會按《香港規劃標準與準則》的規定提供意見，因此對《香港規劃標準與準則》將於二零一六至一七年進行檢討表示高興；
- (3) 過往，有關部門曾收回海邊的多層停車場大廈及臨時停車場，但現時所興建的新樓宇卻未有作出補償方案，並只採用《香港規劃標準與準則》，詢問有關部門會否考慮整區的泊車位情況；
- (4) 現時，荃灣西區已出現泊車位問題，將來荃灣西區的新樓宇入伙後，相信有關問題會更為嚴重；
- (5) 認同荃灣區泊車位不足，而過往多個新發展項目均未能增加泊車位，認為規劃署及其他相關部門無視委員的要求，並認為未來規劃的新發展項目應增加泊車位；
- (6) 關於 A/TW/474，認為除有關規劃申請中的展銷場外，新界西區現時沒有其他合法的室內二手車展銷場，市民需要到其他非法展銷場選購二手車，因此對有關展銷場表示支持。另外，在美環街一帶進行視察後發現，即使發展商早前曾於翻新商場期間封閉整個停車場樓層，但在假日時車輛排隊等候的情況亦不算嚴重，車龍只到達工廠轉彎位置，並沒有影響美環街一帶的交通，因此認為不應針對有關展銷場。若曾就有關展銷場進行交通評估，以及有關展銷場設於有關地點多年都沒有造成影響，則在全面考慮後，應容許有關展銷場繼續運作，以便市民選購二手車。此外，在詢問發展商後得悉，即使有關申請不獲批准，並收回有關泊車位，發展商亦不會減租讓住戶租用，若有人需租用泊車位，仍需以市價租用，發展商並不會因為委員不允許展銷場設於有關地點而減租，沒有任何一方會得益。因此，認為有關展銷場合乎法例，而現時的情況是雙贏，並認為委員應整體作出考慮，而非單方面考慮有關情況；
- (7) 在上次委員會會議中，委員已對城規會批准申請機構在愉景新城場地舉辦展銷場表示不同意，亦曾有委員提出愉景新城的泊車位定價太高。認為若非城

規會准許有關場地可作其他用途，發展商在沒有出路的情況下，未必會一直堅持有關泊車位的收費維持在較高水平。若規劃署一直不批准有關申請，發展商可能會減低有關收費，令更多人可使用有關停車場，有助在規劃上增加區內可供使用的泊車位；

- (8) 重申 A/TW/474 只是一個事例，有關文件的目的是正視荃灣西區車位不足的問題；
- (9) 關於 A/TW/474，對警務處的回應表示詫異，規劃署曾於上次委員會會議中表示，由於警務處及運輸署均認為有關申請沒有問題，因此有關申請獲通過，但現時根據警務處的回應，詢問有關申請是否因考慮不周而於去年區議會選舉時獲通過。對於警務處表示從未同意有關申請，則認為若因該處的內部溝通問題而造成程序上出錯，便應從新展開有關程序，因此詢問有關申請是否可以被推翻，並認為可向申訴專員投訴；
- (10) 多年來，多位區議員都已在多個不同的區議會會議上提及荃灣西區泊車位不足的問題，認為規劃署應正視有關問題，而現時有關問題已出現，詢問應如何解決。此外，現時整個荃灣西區於周末時出現嚴重交通擠塞問題，認為這是規劃上出錯；
- (11) 現時，柴灣角街的交通擠塞問題嚴重，即使警務處每日發出告票亦無法解決，詢問應如何處理，並認為整個規劃都出現嚴重問題。此外，環境保護署原本期望於有關地點興建社區環保站，並需要收回 20 至 30 個泊車位，但由於有關地點目前泊車位不足及交通擠塞情況嚴重，因此該署未能落實興建社區環保站；
- (12) 多名區議員已於上屆區議會多次提及有關問題，認為規劃署未有就有關事宜進行研究，並只於每次回應時重複數據及鼓勵市民使用公共交通工具，認為規劃署應就有關問題進行規劃；
- (13) 區議會關注區內整體泊車位不足的問題，而並非針對個別項目的泊車位問題，認為 18 區可能都有這個問題，但由於荃灣區商場眾多，因此有關問題顯得特別嚴重；以及
- (14) 關於 A/TW/474，當時已認為有多項因素需予考慮，包括在進行評估時，有關商場仍未完成翻新工程但已全面營運，而鄰近停車場亦已出現有關情況。在長遠考慮下，認為 A/TW/474 應不獲批准。可是，規劃署代表在上次委員會會議中曾表示有關項目合乎標準並已諮詢部門意見，但先前警務處回應，該處已表示反對有關項目，為此詢問 A/TW/474 未得到委員及政府部門支持但仍獲批准，則規劃署如何衡量警方的反對意見及城規會的考慮。現時，有關項目已獲批三年，詢問若委員在三年後希望反對有關申請，應如何提出反對。

29. 伍顯龍議員表示，他曾於上次委員會會議中就規劃申請 A/TW/474 作出申報，他在是次委員會會議上再次就此作出申報，並表示不會就此發表任何意見。

30. 主席請伍顯龍議員正式提交書面利益申報，並根據《常規》第 48(12)條，批准伍顯龍議員可留在席上旁聽，但不可參與討論這宗規劃申請。

(按：鄭捷彬議員於下午四時退席。)

31. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：

- (1) 關於《香港規劃標準與準則》的過往改動與考慮，每次改動都已上載網頁。關於交通方面，《香港規劃標準與準則》於一九九六年十月及一九九七年曾作出關於工業或住宅方面改動，並於二零零五至零九年期間亦曾作出改動，而近來在一九九六年、二零零六年及二零一四年曾作出較重大改動。此外，《香港規劃標準與準則》於八十及九十年代都曾作出改動。至於作出相關改動的原因是，在規劃上需平衡多項因素，例如交通狀況及需求均十分重要，並期望可取得平衡；
- (2) 以往，《香港規劃標準與準則》規定每四個單位需提供一個泊車位，但因這個規定所涉泊車位數目太多，現時有關泊車位數目已改為視乎單位面積大小而定，例如每 100 個約 300 至 400 呎的小型單位，需提供三至四個泊車位，以配合香港地少人多、行車路較少及公共交通的情況，從而尋求整體規劃的綜合平衡。另外，現時規定每個 1 000 呎或以上的大型單位需提供一個泊車位，並於《香港規劃標準與準則》最近作出改動時，發現這種單位需提供更多泊車位。至於辦公室方面的改動，則以往是每 240 平方米需提供一個泊車位，現時首 200 平方米需提供一個泊車位，其後每 300 平方米需提供一個泊車位，平均約每 250 平方米需提供一個泊車位，即大約 10 至 20 名職員中，預計會有一名職員會使用車輛；
- (3) 關於荃灣的發展，由於原先的市中心並不是根據現代化包括商場的發展提供泊車位，因此大部分原有的商業樓面都沒有提供泊車位，並造成交通困難。荃灣的未來發展除根據《香港規劃標準與準則》規定提供住宅及商業泊車位外，運輸署及該署亦會考慮未來對泊車位的需求，並提供公眾泊車位。有關對公眾泊車位的需求會按時進行檢討，而最近的檢討發現這方面的需求較大；
- (4) 該署關注對未來公眾泊車位的需求，並不斷作出評估。該署亦清楚現時區內臨時公眾泊車位的數目，而日後把柴灣角工業區改劃為工貿區時，由於新型發展可加入相應數目的泊車位，可望解決有關問題；
- (5) 關於規劃申請，該署須根據《城市規劃條例》的規定諮詢公眾意見，以了解不同的分析及關注，而城規會則會根據《香港規劃標準與準則》的規定評估有關情況，並小心評估反對意見。城規會是一個獨立的法定機構，並會根據法例處理相關申請，不會受個別人士及部門的意見影響；
- (6) 關於在日後應如何處理有關申請，根據規劃制度，委員的意見都十分有用，

而規劃署、運輸署及警務處均曾分別視察及商討有關用地的情況，並作出考慮，有關申請的處理方式屬城規會的獨立決定；以及

- (7) 城規會已根據法例作出決定，法例上並無相應條文可推翻有關決定。城規會在作出決定時已考慮所有申請的相關內容，以及包括區議員等所有公眾人士的意見。委員所提及的意見，包括交通阻塞問題，以及保留愉景新城的泊車位會否有助荃灣居民使用有關泊車位等，均已載列於向城規會提交的文件，而城規會亦已就此作出考慮。

32. 運輸署工程師重申，該署在考慮新的發展項目時，於不影響鄰近交通的情況下，除按照《香港規劃標準與準則》的規定外，亦會要求發展商增加公眾泊車位。

33. 副主席、古揚邦議員、林琳議員、陳恒鑞議員、鄒秉恬議員、羅少傑議員及王珮芝女士的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 泊車位問題已跟進多時，過去亦曾作出不少討論，詢問規劃署、荃灣葵青地政處及運輸署是否同樣認為荃灣區欠缺泊車位，若有關部門同樣認為荃灣區欠缺泊車位，為何不可於規劃時增加泊車位；
- (2) 運輸署表示鼓勵增加泊車位，但現時發展商若期望增加泊車位，便需向城規會提出申請，以及向地政處申請更改批地條款。可是，更改批地條款需時，從未見可成功增加泊車位的個案，相信未來交通擠塞問題仍會存在；
- (3) 期望可得悉市中心日後會增加多少個泊車位，現時有關地點的運輸大樓及空地將拆除超過 1 000 個泊車位，而有關部門可能只會增加 300 至 400 個泊車位以供公眾使用，並詢問有關部門預計未來荃灣區的情況為何，是否會禁止其他人士駕車至荃灣，還是在出現違例泊車的情況時，再由警方執法；
- (4) 現時，TWTL393 的發展商寧願更改興建酒店的原來規劃，有關發展商原定興建的酒店只提供十個泊車位，而原定興建的 20 層商場亦只提供百多個泊車位。現時，荃新天地二期有三層商場及 80 個泊車位，但每日車輛排隊等候情況仍然嚴重，詢問有關部門如何計算有關泊車位數目，而現時小型單位及地積比率為 5 倍的泊車位數目更少，詢問有關部門能否於周邊地區興建多層泊車場，並期望有關部門研究解決辦法；
- (5) 荃灣區議會討論荃灣區泊車位不足問題多年，詢問愉景新城在進行規劃時為何未有考慮區議會的意見，並對有關申請不能被推翻表示失望及不能接受；
- (6) 關於車位與規劃問題，認為在目前樓價高的情況下，車輛較住宅的售價為低。現時，小型單位住戶購買車輛的意欲較以往更大，例如鄰近新落成的屋苑縉庭山，新入伙的居民經常投訴有關屋苑及鄰近露天泊車場泊車位不足，造成嚴重違例泊車問題，並曾引致交通意外，因此認為現時的規劃方法不合理。過往小型單位價錢較低，購買小型單位的業主可能沒有能力負擔車輛的開支，但現時市民在購買小型單位後，可能因感到難以置換面積較大的單位，而改為購買車輛自用，從而使泊車位不足的問題更為嚴重，因此認為有

關部門的規劃方式及想法應要改變。此外，購買大型單位的市民亦可能擁有超過一架車輛，期望有關部門考慮增加泊車位比例；

- (7) 荃灣人口達三十餘萬人，並有二十多間商場，而有關部門表示荃灣有千多個臨時泊車位是相對較多，認為有關說法不負責任，並認為有關部門應考慮基數；
- (8) 欣悉警務處反對有關申請，詢問警務處派員到美環路一帶視察的次數，並認為若警務處只曾視察一次，則有關資料並不足以供有關部門作參考。此外，對於警務處表示曾發出 74 000 張告票，認為荃灣區內違例泊車等嚴重交通問題應已對警方執法造成重大工作量及壓力，建議警方以書面表示反對有關項目，以表明立場，並避免遭其他政府部門用作借辭掩飾的藉口，正如有人認為 A/TW/474 獲通過是由於警方沒有提出反對所致；
- (9) 對於改動《香港規劃標準與準則》下規定的泊車位數目表示詫異，認為無論單位面積大小都同屬一個家庭，因現時樓價高，市民才購買小型單位，而政府亦建議發展商興建小型單位，但卻對泊車位有所限制。現時，泊車位不足問題眾所周知，領滙亦因此而收到多個投訴，並由本月起採用浮動車位，而有關部門經常表示市民應多使用公共交通工具，但目前西鐵因過於擁擠而需要增加車廂，輕鐵及地鐵亦同樣出現擁擠情況，而巴士沒有轉乘優惠並需長時間排隊候車，小巴亦需要增設座位，計程車又有“Uber”提供服務，詢問市民可如何多使用公共交通工具；
- (10) 現時，香港人口已由 700 萬增加至約 800 萬，汽車數目亦會相應增加，而新建住宅又多位於偏遠地區，因此詢問市民應如何上班，期望規劃署在檢討《香港規劃標準與準則》時考慮泊車位的情況，並落實補償荃灣區所拆除的泊車位。早前所拆除的多層泊車場約有 500 個泊車位，而海旁新樓宇入伙後又出現交通阻塞情況，詢問有關部門如何處理，期望有關部門檢討有關情況，並檢討為何 A/TW/474 會有剩餘車位可予取消以用作二手車展銷場。關於這個展銷場，有關地點的業主立案法團曾表示有關位置的泊車位是荃灣最貴的泊車位，由於位置偏遠及收費高，因此市民不會到該處泊車，而會把車輛停泊於市中心，甚至違例泊車；
- (11) 荃灣區議會於當年已發現 TW5、TW6 及 TW7 的泊車位不足，但由於當時有關部門表示以整體鐵路服務為主，並把原有發展的泊車位數目按最新的《香港規劃標準與準則》減少，因此在相關的改動下，規劃署現時須根據最新的準則處理所有新發展項目；
- (12) 荃灣區對公眾泊車位的需求不斷增加，認為需改變有關準則，並容許由私人發展商提供公眾泊車位。若將來不改變有關準則，則無法解決有關問題。此外，現時發展商會出售現有車位以圖利，建議規劃條款應規定發展商不可隨意售賣有關資產，並要求發展商承擔社會服務的責任，提供公眾泊車位，認為如對發展商設規限，泊車位會自然增加。現時荃灣剩餘的土地不多，過往如 TWTL393、TW5、TW6 及 TW7 等發展項目均未有採取有關措施，現時

只剩餘金泰線廠、工廠區及有線電視大廈後面一帶等地方可供設置停車場，對此表示遺憾。現時，荃灣西鐵已不足以應付區內需求，將來 TW5、TW6 及 TW7 入伙後，有關的交通問題會更為嚴重；

- (13) 認為不應針對有關展銷場的個案，並對有關展銷場表示支持，認為有關展銷場不會對荃灣區的泊車位有影響，並表示曾視察美環街一帶的情況，未有發現假日交通擠塞的情況；
- (14) 認為必須就政府停車場不足的問題進行研究，詢問地政處對這方面有何意見，有關部門是否已訂立短期方案，以及規劃署能否考慮仿效鄰近國家在天橋底興建兩層停車場，使泊車位數目可增加一倍。此外，認為現時泊車位不足問題源於規劃署，詢問規劃署在進行規劃時所考慮的年期為何；
- (15) 認為小型單位需提供的泊車位數目由每四個單位需提供一個泊車位，更改為每 100 個單位需提供一個泊車位，而大型單位卻每一個單位需提供一個泊車位，認為這個標準不恰當，未能完全顧及小型單位住戶的需要，亦變相令貧者越貧，富者越富；
- (16) 同意私人發展商須提供公用泊車位，現時位於荃灣市中心的萬景峰的泊車位售價已由 100 萬增至 200 萬，認為泊車位不足已導致炒賣泊車位的情況發生，建議有關部門可增加公共停車場，而荃灣的地理位置獨特，位於山腳地區，並一直填海發展，認為有關問題嚴重，規劃署需作出考慮。此外，認為有關愉景新城的項目已成過去，並表示遺憾；
- (17) 現時已在荃灣區提供千多個泊車位，詢問現時的使用率為何，認為有關使用率可反映泊車位是否足夠，並預計應有八至九成泊車位的使用率長期處於高水平；
- (18) 認為愉景新城的例子反映有關部門無視荃灣區議會的要求，並對規劃署的回應表示不滿，認為若運輸署或警務處的意見正面，規劃署便視為支持有關項目，現時警務處表示不支持有關項目，規劃署便把警務處的意見視為其中一個考慮因素，並只用作參考，因此認為規劃署持雙重標準，對此表示失望及不滿；以及
- (19) 認為有關部門應改善溝通，並要求規劃署內部傳閱有關荃灣區議會強烈要求於區內增加泊車位。此外，建議規劃署在考慮泊車位的情況時，需考慮宏觀因素，而並非只考慮如愉景新城等個別商場的情況，並需考慮有關交通評估的次數及評估結果是否真確。

（按：陳恒鑠議員於下午四時十五分退席。）

34. 主席提醒委員，警務處已清楚表示反對有關項目。他續請有關部門回應委員的提問。

35. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：

- (1) 泊車位事宜是由該署與運輸署及地政處等相關部門一同處理，而《香港規劃標準與準則》是由該署總部負責，運輸署則參與修訂有關交通的章節。去年基於運輸署進行的泊車位研究結果而作出相關改動。此外，關於臨時停車場的使用率，建議請運輸署代表作出補充；
- (2) 關於規劃制度，該署會把區議員、運輸署及其他部門等各方的所有意見提交城規會作全面考慮；
- (3) 有關申請屬為期三年的臨時申請，至今已經過大約半年，該署明白現時的結果也許未能令區議會滿意，但該署非常重視區議員的意見；以及
- (4) 關於長遠規劃，在處理柴灣角或其他地區的規劃時，該署會繼續與運輸署緊密聯繫。

(按：葛兆源議員於下午四時三十三分退席。)

36. 運輸署工程師回應如下：

- (1) 重申該署在審批發展項目時，會於不影響鄰近交通的情況下，要求發展項目加入公眾泊車位，運輸及房屋局及運輸署會於二零一六至一七年財政年度內檢討《香港規劃標準與準則》等相關政策，該署備悉並會考慮委員的意見；以及
- (2) 關於臨時停車場私家車泊位的使用率，該署曾於二零一五年年底曾進行統計，荃灣區約 1 000 個露天臨時停車場的使用率部分達 100%，而部分約為 40%，若有需要，該署可提供有關資料。

37. 警務處署理總督察回應，該處於二零一五年十二月底時，曾以警務處處長的名義致函規劃署署長，提出反對有關申請。

38. 荃灣葵青地政處（下稱“地政處”）行政助理／地政（下稱“行政助理”）回應如下：

- (1) 該處重視委員的意見，特別是荃灣區內的泊車位問題。鑑於該處並非負責設計交通運輸設施的專業部門，該處會與相關決策局及專業部門保持緊密聯絡，以配合其交通運輸政策及方案；
- (2) 該處在處理荃灣區內出售政府土地或修改私人土地契約時，會先行徵詢規劃署及運輸署等專業部門的意見，以考慮施加適當公眾的泊車位；以及
- (3) 關於短期租約停車場用地，如該處確立有需要但區內沒有找到合適地點作停車場用途的短期租約用地，該處會探討其他解決方案，例如在賣地條款內要求發展商在相關發展項目內提供更多公眾泊車位。

39. 主席請提交有關文件的林琳議員就有關議題作總結。

40. 林琳議員的總結如下：

- (1) 強烈要求有關部門正視有關問題，而並非把壓力轉介至執行部門。若受規劃所限，執行部門亦難以處理有關問題，並期望將來柴灣角的新發展項目可提供更多泊車位；以及
- (2) 認為由於最初的規劃出錯，致使現時荃灣西區多名區議員需長期協助處理違例泊車的投訴，而現時該區尚有數千個單位仍未落成，在有關單位落成後，相信車輛數目便會增加，期望有關部門正視及解決有關問題。

41. 主席的總結如下：

- (1) 有關議題是因應區內泊車位不足而引申出來。根據資料顯示，愉景新城 A/TW/474 規劃申請在獲批准時，有關地點有 1 000 個泊車位，根據規劃標準現時發展只需要使用其中 800 個泊車位，其即餘約有 200 個泊車位，有關申請為使用其中 150 個泊車位作為二手車展銷場，結果只剩餘少量泊車位供市民選擇，因此引申有關議題，並引起委員關注；
- (2) 規劃署發出有關個案的諮詢文件後，於區議會任期內或選舉期間，大部分區議員都已對有關二手車展銷場表示關注，甚至曾提出反對，不明白為何有關申請仍獲批准；
- (3) 有委員提出歡迎於有關地點作二手車展銷場用途，但認為有關部門應充分研究有關地點是否合適，以及是否另有更合適的地方可供作為二手車展銷場的用途；
- (4) 現時，政府已知悉荃灣整體泊車位不足的問題，將來在推出新規劃或新屋苑落成時，期望有關部門積極進行評估及增加泊車位，包括長遠的情況，以及現時即將批出或已獲批的項目是否仍有改善空間，例如 TWTL393 的泊車位是否仍有改善空間；
- (5) 由於荃灣舊式樓宇的設計問題，使如單幢式樓宇等不設停車場，從而引申有關問題，期望規劃署或地政處將來審批有關項目前，重點處理有關方面的問題；以及
- (6) 委員對泊車位不足的問題表示重視。

**VIII 第 7 項議程：要求討論有關德士古道及馬頭壩道交界土地用途事宜**  
(社區建設第 5/16-17 號文件)

42. 譚凱邦議員介紹文件。

(按：伍顯龍議員於下午四時四十三分退席。)

43. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：

- (1) 有關土地現為「政府、機構及社區(9)」用途地帶，而擬議變電站亦會佔用一定比例的土地，在規劃而言，有關位置作臨時圍圍用途不需要向城規會申

- 請。事實上，任何用途地帶均可作園圃用途，並不需要向城規會申請；以及
- (2) 有關變電站現時未有落實時間表，而有關位置現時用作臨時公眾停車場，因此，有關的事宜只是不同臨時用途競爭使用有關土地，即有關位置該用作園圃，還是用作停車場。

44. 運輸署工程師回應，關於能否利用現有行車天橋底的臨時停車場位置作雙層停車場用途的建議，由於有關地點現時屬短期租約性質，並由營辦商自行運作，若營辦商願意設置雙層停車場，並配合該署制訂的有關斜度及高度等的道路安全要求，該署原則上不反對營辦商就有關建議設置雙層停車場。

45. 地政處行政助理回應如下：

- (1) 該處已提交書面回覆；
- (2) 現時受影響的地點已涉及四個短期租約及一個政府撥地。在短期租約方面，一般而言，若需要取消有關短期租約，該處需事先三個月前通知租客。如有關租約取消後，相關政策局及專業部門在交通運輸或停車場的方面有新方案，該處會作出配合；以及
- (3) 興建雙層或三層停車場可能需要向相關專業部門提交圖則審批，建議由運輸署或屋宇署等專業部門作出回應。

46. 鄒秉恬議員及羅少傑議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 中國內地等多個地方均已設有先進及電子化臨時多層停車場，市民只需在泊車時輸入電話代碼，並在取車前使用電話輸入車牌號碼，有關停車場便會把車輛運送至地面待取。現時，多個國家或地區都會把天橋底作多個用途，而香港亦曾把有關位置長期使用作會址。此外，現時的臨時租約年期為兩至三年，申請人取得並平整臨時用地以及提交圖則，可能已需時半年至九個月，結果申請人只餘一至兩年可作營運，並需要於營運期滿時拆除有關停車場，而所拆除的物資可能不可以循環再用，因此認為現時有關方法會引起成本問題，在現時泊車位不足情況下，期望地政處或規劃署考慮延長有關租約的期限至十年，並要求申請人須提供一定數目的泊車位，使申請人須設置兩至三層的停車場，從而在地少而人多車多的情況下，善用現有資源；以及
- (2) 認為香港政府部門的規條太多，對營運商造成困難，詢問現時有關地點的臨時停車場的使用量為何，認為若現時有關泊車位的使用量未達 100%，營運商並不會設置多層停車場。

47. 運輸署工程師回應，根據該署資料顯示，截至二零一五年十二月，有關地點及附近的數個臨時停車場的使用率約為 60% 至 90%。

48. 地政處行政助理回應，該處對興建雙層或三層停車場持開放態度。

49. 譚凱邦議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 有關變電站的面積會影響有關用地未來的規劃，而有關土地未來可能有助解決沿海私人項目泊車位不足的問題，因此建議考慮於有關土地設置多層停車場。雖然他同意需要考慮現時的泊車位的使用率，但認為若現時已可預計將來對泊車位的需求會增加，則需留意有關用地未來的可行用途；以及
- (2) 詢問規劃署有關變電站的落成時間，以及中華電力有限公司（下稱“中電”）或相關部門有否就有關土地用途提出意見，認為若不斷把有關土地作臨時用途，則未能善用有關土地。

50. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應，有關變電站暫時未有落實時間表，該署會於會後向中電等相關機構及部門跟進有關事宜，但變電站的設置需要考慮荃灣區的發展情況及用電情況。

51. 主席表示，若有需要，規劃署可考慮提交有關補充資料。

#### IX 第 8 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. 陳振中議員報告，小組已於是日上午舉行第一次會議，商討本年度的活動計劃及財政安排。小組計劃於本年度進行兩項活動，分別為南亞裔及新移民的共融活動。

##### (B) 社區發展及規劃工作小組

53. 陳振中議員報告，小組已於五月四日舉行第一次會議，商討本年度的活動計劃及財政安排。

##### (C) 工商業發展工作小組

54. 主席報告，小組已於五月四日舉行第一次會議，商討本年度的活動計劃及財政安排。小組正在與協助舉辦活動的相關團體進行協商。

##### (D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）（獲資助團體）

55. 羅少傑議員報告，燈飾會已於四月二十日召開第四次大會，以商討本年度的財政預算及初步討論本年度的籌募、燈飾及除夕倒數的事宜。各工作小組會議將於稍後陸續召開。

#### X 第 9 項議程：其他事項

##### (A) 資料文件

56. 委員備悉下列資料文件的內容：

- (1) 社區建設、規劃及發展委員會二零一五至一六年度撥款財政結算報告

(社區建設第 6/16-17 號文件)。

XI 會議結束

57. 主席提醒委員，下次會議於七月十二日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為六月二十四日。

58. 議事完畢，會議於下午四時五十八分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一六年六月三十日