

社區建設、規劃及發展委員會  
第五次會議（三／一六至一七）會議記錄

日期：二零一六年九月十三日（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

伍顯龍議員

林婉濱議員

林琳議員

陳恒鑛議員，JP

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

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

鄺弘毅先生

高級城市規劃師／荃灣

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

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3及第4項議程

周日昌先生	荃灣及西九龍規劃專員	規劃署
鄭弘毅先生	高級城市規劃師／荃灣	規劃署

缺席者：

<u>區議員</u>	<u>增選委員</u>
陳崇業議員，MH	王珮芝女士

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五次會議。

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。

II 第 1 項議程：通過七月二十日委員會會議記錄

3. 上述會議記錄無須修訂，委員一致通過。

（按：譚凱邦議員於下午二時四十一分到席，鄒秉恬議員於下午二時四十二分到席。）

III 第 2 項議程：續議事項

4. 主席表示，是次會議並無續議事項。

（按：林琳議員及陳振中議員於下午二時四十四分到席，陳恒鏞議員於下午二時四十七分到席。）

#### IV 第3項議程：規劃申請個案（截至2016年8月26日止）

（社區建設第11/16-17號文件）

5. 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，並補充城市規劃委員會（下稱“城規會”）最近收到兩宗新的規劃申請，即 A/TW/481 及 A/TW/482。A/TW/481 的申請人擬議就荃灣廣場的商場部分申請略為放寬最高地積比率限制，以作經常准許的商業發展，這宗申請供公眾查閱的期限為九月十七日，而城規會會議日期則為十月十四日。另外，A/TW/482 的申請人擬議就荃灣橫龍街龍力工業大廈地下店舖申請作為擬議商店及服務行業用途，這宗申請供公眾查閱的期限為十月十四日，而城規會會議日期則為十月二十八日。有關這兩宗申請的文件均已寄給各位議員。

6. 伍顯龍議員、黃偉傑議員及林婉濱議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3，有關地段曾用作高爾夫球場及會所，其性質為“公眾可達的用途”，即該處是一般人都可以進入的地方，而一般對進入該處人士的要求較低，並且有關收費為一般人都可負擔。但另一方面，基於保安考慮，住宅的私隱度較高，一般不容許外人進入。因此認為區議會、居民及規劃署應考慮川龍的定位及未來的發展；
- (2) 認為可從公眾及客觀的角度察看城市空間，並可透過訪問形式，了解市民印象中的城市。川龍向來是著名的郊遊景點，附近設有郊遊徑及餐廳，因此詢問川龍應該成為對公眾沒有意義的棕地，還是讓荃灣公眾可達的美麗後花園；
- (3) 就有關興建獨立屋的申請，認為規劃署應考慮要求申請人在有關地段加入公眾可達的設施，以配合現時及未來的規劃用途，並慎重考慮獨立屋的發展是否符合市民對川龍的期望；
- (4) 指出區議員、分區委員會委員、村代表及社區持份者均有很多意見及憂慮，過往亦曾提出反對及保留的意見，因此詢問該宗申請與上月所提交的文件比較，新增之處為何，以便委員考慮是否支持有關申請；
- (5) 就該地段由康樂用途改成私人住宅用途，有委員早前以當區區議員身分提出反對，原因是認為川龍適合作康樂用途及“荃灣後花園”，並希望保留川龍村居民及荃灣區居民享用川龍的權利；
- (6) 有川龍村居民在過去 40 年來提出在鄉村發展土地興建丁屋的申請，但從未獲得批准，如把附近康樂用地發展成住宅用途，便會對村民並不公平；以及
- (7) 過往遭城規會否決的項目在四年內不可再度提交申請，但這項目的申請人卻可不斷提出申請，希望城規會在否決這宗申請後的四年內不再批准就該地段提出的類似申請，以保留川龍作為“荃灣後花園”。

（按：鄭捷彬議員於下午二時五十一分到席。）

7. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3，申請人於七月二十九日提交補充資料，包括交通及環境影響評估報告及更新園景設計建議等，但仍有部門對申請內容有意見，因此申請人已向城規會申請延期審議，以便提交進一步資料。該申請人曾多次申請延期審議，及後亦已遞交補充資料，該署會按個案進展審議有關申請；
- (2) 任何人士，包括地主或公眾人士均可提出規劃申請，城規會會就申請的資料作出考慮，但城規會不會禁止任何人士提出申請；
- (3) 關於川龍的整體規劃意向為“保護天然環境和鄉郊景致及適當地鼓勵康樂或其他配合天然環境”的用途，這方面可參考《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/B》（社區建設第 12/16-17 號文件）中的擬議詳情；
- (4) 該署備悉委員對有關公共空間的意見，並會把有關意見提交城規會考慮；以及
- (5) 關於委員對有關丁屋申請的關注，根據地政總署的資料，在近年未有收到川龍的丁屋申請，而 A/DPA/TW-CLHFS/3 的申請位置位於川龍村界以外。雖然這宗申請涉及興建獨立屋，但同樣需符合規劃及技術的要求。該署備悉委員的意見，並會把意見提交城規會考慮。

8. 羅少傑議員、黃家華議員及文裕明議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 關於 A/TW/480，如把文件中提及的停車場入口位置設於地面，車輛在假日期間沿馬路排隊等候進入停車場時，便會阻塞馬頭壩道，因此希望該開口設於停車場內而非地面，讓車輛在商場內排隊，並把的士及落貨區入口與停車場入口分開；
- (2) 希望規劃署可加入條款，要求申請人必須管理停車場出入口交通；
- (3) 關於 A/TW/481，詢問所增加的地積比率是否只涉及增加商場內舖面面積或數量，而不會影響商場的走火通道、商場外圍及住宅；
- (4) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3 及 A/DPA/TW-CLHFS/4，由於大帽山一帶交通繁忙，希望規劃署交代附近道路的交通流量是否已達飽和，才可決定是否同意該宗規劃申請，以免影響民生。此外，如有關道路的交通流量已達飽和，規劃署亦應告知申請人有關情況，以便申請人修改有關計劃，包括擬建樓面面積、預計人口及社區配套等；
- (5) 關於 Y/TW/9 及 Y/TW/10，由於這兩宗申請均位於老圍地區，附近道路交通會在春秋二祭時出現嚴重阻塞，而停車場配置亦未必能滿足需求，因此詢問規劃署有關設置該配置的理據及是否已諮詢當區持份者及村民的意見；
- (6) 關於 Y/TW/10，文件中提及改劃土地用途以“延伸靈灰安置所”是否只針對現有的骨灰龕；以及
- (7) 認為是項議程與第 4 項議程有關，並詢問是否應先討論第 4 項議程。

9. 主席表示，部門分別就是項議程及第 4 項議程提交文件，這兩項議程的文件內容並沒有重複。

10. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 關於 A/TW/480，根據申請人所提供的資料，停車場的閘口位於地庫內。該署已要求申請人確保發展不會令位於馬頭壩道的出入口一帶交通情況惡化，而所提交的交通評估報告亦需經運輸署同意，城規會才會考慮批准申請。該署會把委員的意見提交城規會考慮；
- (2) 關於 A/TW/481，該申請只涉及略為放寬荃灣廣場內 24 小時開放的行人通道及花園部分約 1 400 平方米的非住用樓面面積，以用作商業發展。發展整體的非住用地積比率會由大綱圖准許的 4.799 倍增至 4.916 倍。該署已就個案諮詢運輸署，確保附近一帶的交通不會因此而惡化；
- (3) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3，申請人須提交交通評估報告，以證明該項發展對附近的道路交通不會造成負面影響，而有關報告亦會諮詢運輸署及經城規會考慮；
- (4) 關於 Y/TW/9，申請人擬議把現有建築物內的骨灰龕位規範化，龕位數量已由 Y/TW/8 申請的八千多個減至三千多個。申請人亦建議一系列交通措施，以紓緩骨灰龕發展對交通的影響；以及
- (5) 關於 Y/TW/10，申請人擬議把申請地點由“鄉村式發展”地帶改劃為“政府、機構或社區”地帶，並擬議把東普陀講寺現有約 4 000 個骨灰龕位規範化及額外提供約 500 個骨灰龕位。如該宗申請獲得批准，該處將設有合共 5 118 個骨灰龕位。此外，該發展亦會進行道路擴闊、消防及排污等改善工程，申請人同樣需證明有關申請對附近交通，尤其是老圍路，以及環境不會造成負面影響。

11. 譚凱邦議員、陳振中議員、侯恩澤先生、黃偉傑議員及黃家華議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 關於 A/TW/480，詢問新增樓面面積位於建築物地底還是頂部。若增加建築物的體積，便可能會造成屏風效應；
- (2) 現時荃新天地在假日已出現車輛在馬路排隊進入停車場的情況，該宗規劃申請如獲批准，便會加重楊屋道的交通負荷，因此詢問規劃署會如何解決交通擠塞的情況；
- (3) 詢問文件中提及的 486 個私家車車位，在地契條款中有否訂明需提供時租車位的比例。若時租車位數量不足，便會令市中心車位不足問題惡化；
- (4) 就 A/DPA/TW-CLHFS/4，詢問文件中的“13 幢”所指為何及有何用途；
- (5) 關於 Y/TW/9 及 Y/TW/10，由於在春秋二祭期間該處交通非常擠塞，因此在發展附近區域時需考慮各規劃申請對現有道路如老圍路及設施的累積交通影響，並再諮詢當區持份者的意見；

- (6) 由於大量的士會在春秋二祭期間、年初二及年初三接載乘客到該處，導致附近交通非常擠塞，在未有改善該處交通的措施及提高現時道路的承載能力前，應暫緩處理相關申請；
- (7) 詢問該兩宗申請是否由慈善團體提出，如是，部門應考慮有關機構的背景與財政狀況，以及是否為 18 區重點發展項目之一；
- (8) 附近有居民對該方案表示支持，另有居民表示反對，並認為居民擔心有關道路在春秋二祭期間會出現擠塞的情況是合理的，因此希望在可解決交通擠塞的前提下，規劃署應多與持份者溝通，以釋除市民的顧慮；以及
- (9) 關於 Y/TW/10，委員同意把現有骨灰龕位規範化，但反對再增加龕位。委員多年來經常反映附近交通嚴重擠塞，規劃署應清楚地告知委員及申請人有關申請是否可獲批准，以免浪費委員會及申請人的時間。如有關申請可獲批准，規劃署必須要求申請人改善如交通等相關方面的情况。

（按：鄒秉恬議員於下午三時十一分退席，葛兆源議員於下午三時十五分退席，陳恒鏞議員於下午三時十九分退席。）

#### 12. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 關於 A/TW/480，該地段的所有申請均須按照規劃大綱要求，包括把停車場設於地庫，而將商業樓宇的高度增加六米的原因是用作興建一個空中花園。至於申請中所增加的總樓面面積，主要是為按照規劃大綱要求，提供 24 小時開放的行人通道連接相關天橋。該署亦會敦促運輸署仔細地審視這宗個案的交通評估；
- (2) 文件中的 486 個私家車車位是根據《香港規劃標準與準則》下，商業及住用用途必須提供的附屬停車位的數目。其中 148 個私家車車位會由住宅及其訪客使用，其餘的私家車車位會作為商業用途用戶及其訪客使用。地契上一般不會限制該停車場內時租／月租的車位數目；
- (3) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/4，文件中提及的“13 幢”是指 13 幢建築物，用作度假營的活動室、洗手間及儲物室等，這些建築物分布於申請地點內不同的位置；
- (4) 該署備悉委員的意見，亦指出根據《城市規劃條例》第 12A 條，任何人士皆可申請修改法定圖則，該署會按規劃因素及所帶來的影響作出考慮；以及
- (5) 在處理規劃申請 Y/TW/9 及 Y/TW/10 時，該署一定會考慮累積的交通影響，而申請者所提交的交通評估報告同樣須考慮附近已規劃及正進行工程的新發展。至於相關骨灰龕場的申請屬私人項目，並不屬於政府於全港 18 區興建骨灰龕的項目。

#### 13. 古揚邦議員、黃家華議員及譚凱邦議員的意見、建議及提問摘錄如下：

- (1) 認為規劃署所提交的文件未能提供全面資料供議員考慮；

- (2) 關於規劃申請 Y/TW/9 及 Y/TW/10，現時該處在春秋二祭前一星期便需要開始實施封路措施，而交通擠塞情況自多年前起已非常嚴重，但從未見改善。若這兩宗申請獲批，便會對附近交通造成嚴重影響；
- (3) 關於 A/DPA/TW-CLHFS/3，有附近寮屋居民擔心在施工期間會受到影響，希望規劃署加強諮詢附近居民的意見；
- (4) 大型車輛可在獲得許可下進入大帽山路段，可見禁止過長車輛進入的指示牌形同虛設，建議拆除；
- (5) 關於 A/TW/480，若時租車位只佔車位總數的少部分，便會造成車位炒賣，同時市中心的車位短缺問題亦不會得到改善，因此建議加入條款規定停車場所提供時租車位的數目；
- (6) 關於 A/TW/481，若當年所興建的行人通道已獲額外樓面面積作為補償，現時再批准該宗申請便會違反政策原意及令有關申請得享雙重利益；以及
- (7) 詢問新增樓面面積是否涉及新增建築物。

14. 主席表示，關於 Y/TW/9 及 Y/TW/10，老圍路附近區域的交通問題已存在十多年，委員及地區人士亦已提出不同的改善措施或解決方法，規劃署需加強研究以減少交通影響並同時滿足殮葬需求，以及進行詳細交通評估，並與運輸署等其他政府部門合作，甚至加入額外條款，以保障該區的交通不會在春秋二祭時受到嚴重影響。他希望規劃署就 A/DPA/TW-CLHFS/3 重新進行諮詢，以及往後向委員提供由申請團體提交的補充資料以供參考。此外，他亦同意下花山及川龍一帶是“荃灣後花園”，並認為規劃署應慎重考慮相關申請，不應未有訂立清晰的規劃，便盲目審批相關申請，影響原居民的利益。

V 第 4 項議程：《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/B》  
(社區建設第 12/16-17 號文件)

15. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員介紹文件。

(按：羅少傑議員於下午三時四十九分退席，譚凱邦議員及黃家華議員於下午三時五十五分退席。)

16. 黃偉傑議員及林婉濱議員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 有下花山的居民非常關注該大綱草圖，由於該分區有 7% 的土地由私人擁有，而規劃署擬把該些土地劃為綠化地帶會令土地擁有人使用土地的權利受到限制，因此反對該大綱草圖；
- (2) 建議規劃署除了與村代表聯絡外，也應了解村內其他居民的憂慮，並向他們解釋有關規劃細節，以及接納他們的意見；

- (3) 指出地政總署近年未收到興建丁屋的申請是因為有居民的申請多年都不獲批准，亦未獲告知原因，因此居民未有再提交申請。雖然有關規劃可以滿足未來十年達 43%的丁屋需求，但仍未能滿足整體建屋需要，結果只會製造矛盾及不公平現象。至於把土地劃為綠化地帶，亦會限制村民改建房屋以解決居住需求，因此希望規劃署可以把 90%甚至 100%的鄉村發展土地需求包括在大綱草圖內；以及
- (4) 雖然規劃署已訂立鄉村發展土地的範圍，但居民在申請建屋時卻不獲地政總署或屋宇署批准，因此希望規劃署向地政總署及其他相關部門反映荃灣區議會的意見，在處理興建丁屋的申請時會執行該區的規劃大綱，落實村民能夠在鄉村發展土地建屋。

17. 主席表示，他歡迎規劃署為川龍及下花山分區訂立計劃，但認為有關規劃太粗略，規劃署需更具體地指出不同用地的分布，以滿足市民的需要。由於有關計劃涉及大量私人土地，可能會損害居民的利益，規劃署必須向持份者解釋有關的補償方案。鑑於有關規劃不夠詳細，委員要求規劃署聽取鄉事委員會及其他持份者的意見後，再作諮詢。在未有更完善的規劃前，委員反對該大綱草圖。

18. 伍顯龍議員表示，規劃署於上次荃灣區議會會議後並未就該規劃大綱提供新的資料，質疑該署利用荃灣區議會通過該規劃大綱。另外，他詢問規劃署在有關草圖中是否有與耕作有關的爭議；以及若一些不符合規劃的土地用途被綠化地帶包圍，會否變相令有關非法使用土地合法化。基於規劃署是按法例要求訂立規劃大綱，他對這規劃大綱表示保留。

19. 主席表示，議員的意見會被記錄下來。

## 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

20. 陳振中議員報告，小組將與香港青少年服務處賽馬會麗城綜合青少年服務中心合辦“南 Teen 板球訓練計劃 2016”，這項活動會於二零一六年十月至二零一七年一月期間舉行，期望向南亞裔青少年提供一個發揮所長的平台。此外，小組亦會與孢子關懷合辦“家家樂滿分”，這項活動會於二零一六年十一月至十二月期間舉行，活動內容包括親子生態一天遊及親子活動日，而親子生態一天遊的目的地是香港海防博物館、太平山頂及警隊博物館等。

### (B) 社區發展及規劃工作小組

21. 鄭捷彬議員報告，小組會舉行第二次會議，跟進本年度的活動計劃。

(C) 工商業發展工作小組

22. 古揚邦議員報告，由於荃灣商會婉拒合辦活動，小組已聯絡香港工商總會有限公司荃灣分會舉辦工商業講座，並會於九月二十六日舉行第二次會議，商討活動計劃。

(D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）（獲資助團體）

23. 羅少傑議員報告，燈飾會將盡快召開第五次大會，以跟進本年度的籌募、燈飾及除夕倒數的事宜。此外，燈飾會轄下各工作小組將於稍後陸續召開會議。

VII 第7項議程：其他事項

24. 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二零一六年八月二十九日止的撥款財政報告  
（社區建設第 13/16-17 號文件）。

VIII 會議結束

25. 主席提醒委員，下次會議於十一月八日（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二十四日。

26. 議事完畢，會議於下午四時十五分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一六年九月二十三日