

地區規劃、發展及設施管理委員會
地區發展、規劃及經濟發展工作小組
第一次（一／二零至二一）會議記錄

日期：二零二零年十一月二十六日

時間：下午四時

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

趙恩來議員（召集人）

易承聰議員

林錫添議員

陳劍琴議員

陸靈中議員

黃家華議員

劉志雄議員

潘朗聰議員

劉肇軒議員

賴文輝議員

謝旻澤議員

譚凱邦議員

列席者

伍家恕先生

高級城市規劃師／荃灣

規劃署

楊曉嵐女士

城市規劃師／荃灣1

規劃署

陳曉圓女士（秘書）

行政助理（區議會）4

荃灣民政事務處

鄭曉恩女士

項目統籌（區議會）5

荃灣民政事務處

缺席者：

文裕明議員，MH

劉卓裕議員

會議內容

I 歡迎及介紹

召集人歡迎各成員及政府部門代表出席地區發展、規劃及經濟發展工作小組第一次會議。

2. 召集人表示劉卓裕議員因事未能出席是次會議，請各成員備悉。此外，根據《常規》第 28 條及第 42 條的規定，除非另獲召集人同意，成員只可於會議上就每項議程發言及補充發言各一次，時間最多為 2 分鐘，並請成員精簡發言。

II 第 1 項議程：規劃申請個案（截至 2020 年 11 月 12 日）
（地區發展第 3/20-21 號文件）

3. 召集人表示，規劃署希望向各成員介紹截至二零二零年十一月十二日的規劃申請個案。

4. 規劃署高級城市規劃師／荃灣介紹文件。

5. 成員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 規劃申請編號 A/TW/519 只提供 110 個住戶車位，較規劃申請編號 A/TW/515 的車位數目為少，即使過往不少居民就有關申請提出意見，亦未見任何改善。他認為有關申請會因其新增人口而衍生社區配套不足及交通擠塞的問題，因此建議城市規劃委員會（下稱“城規會”）要求相關發展商回應居民的意見，以免令荃灣市中心的問題惡化（林錫添議員）；
- (2) 他在過往區議會會議上曾就《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》的修訂事宜提出意見，而環境、衛生及氣候變化委員會亦已發信要求規劃署提供已完成的初步研究的相關文件，因此他詢問提供該等研究資料一事的進展。雖然不少議員曾就規劃申請編號 Y/TW/13 提出意見，但該項申請已於今年九月獲城規會通過。他指出，市民會於農曆新年期間前往有關地點拜祭，令該處的道路變得非常繁忙。因此，他認為在假日限制私家車行駛的做法並不可行，並建議將該地段列為私家車禁區或要求擬議項目不設停車位（譚凱邦議員）；
- (3) 指出文件提及規劃申請編號 Y/TWW/5 的地盤面積，但除此之外並無提及其餘各項申請個案的地盤面積，並詢問規劃申請編號 Y/TWW/5 的地盤面積是否指地盤淨面積。鑑於文件（乙）項中城規會同意延期的申請個案包括規劃申請編號 A/TW/511，他詢問成員是否只可提出如何微調該項申請而不可提出反對，以及該項申請會否包括拆卸重建工程。由於居民關注這項申請涉及的噪音問題，他詢問擬設停車位及上落客貨車位的位置及周邊的隔音措施，以免裝修工人在深夜時分發出噪音，引致居民投訴（陸靈中議員）；
- (4) 規劃申請編號 A/TW/512 有關旅遊巴士的安排有所改善，但仍未能解決有關地點的問題。現時馬閃排路及芙蓉山路的私家車違泊問題十分嚴重，導致該處變成單程路，令小巴難以行駛。重陽節期間，大量市民會前往有關地點，令交通問題惡化。他認為，即使不設私家車泊車位，亦未必可以阻止私家車前往有關地點，加上靈灰安置所的運作會影響白田壩村一帶的居民，因此反對有關申請（潘朗聰議員）；

- (5) 他詢問規劃申請編號 A/TW/512 的龕位數目的計算方法，並表示如有關私營骨灰龕已符合政府的相關規定，則成員反對有關申請亦於事無補。由於規劃申請編號 A/TW/515、A/TW/518 及 A/TW/519 的住宅預計居民人數較多，因此憂慮有關地點的交通問題。他建議在行人通道或行車出入口明確指示車輛須排隊進入有關停車場，並建議有關停車場把 30% 的停車位劃為時租車位（黃家華議員）；
- (6) 規劃申請編號 A/TW/518 的申請地點一帶的地段屬純工業用途，因此他詢問為何可申請改為“其他指定用途”註明“商貿”、有關做法是否違反地契，以及申請地點附近各地段負責人將來會否同樣逐步申請改變地段用途。由於規劃申請編號 A/TW/518 的申請地點一帶的道路非常狹窄，他關注該處的交通擠塞問題。他又指出有關申請未有列明單位數目，因此詢問有關停車位數目的計算方法，並建議提供更多公眾停車位予附近的工廠大廈使用，以減低路面的車輛流量，又或限制有關申請的公眾停車位數量，並利用專營巴士連接附近的港鐵站，以減少車輛使用量（易承聰議員）；
- (7) 關於規劃申請編號 Y/TWW/5，95%當區居民表示反對。雖然文件顯示申請人已回應部門及公眾的意見，但仍無法解決深井缺乏“政府、機構或社區”用地及社區設施配套的問題。因此，他強烈反對有關申請，並詢問將原有“政府、機構或社區”用地改劃作興建住宅用途的原因。此外，規劃申請編號 Y/TWW/5 的申請人沒有處理該項申請將衍生的交通問題。據知屯門公路在十一月發生至少 19 宗交通意外，而當屯門公路擠塞時，車輛便會改行青山公路。如在青山公路興建樓宇並設置停車場出入口，將會令青山公路的交通擠塞情況加劇，而當屯門公路發生交通意外時，擠塞情況更是難以想像，甚至會影響整個荃灣區的交通流量（劉志雄議員）；
- (8) 規劃申請編號 A/TW/512 只提供六千多個龕位而不提供任何車位，他覺得匪夷所思，並認為會使有關地點在春秋二祭期間的違例泊車及交通擠塞問題更趨嚴重。再者，芙蓉山及老圍一帶的煙香問題已非常嚴重，再加設龕位只會使問題惡化，對村民的居住環境造成更大影響（賴文輝議員）；以及
- (9) 他詢問規劃申請編號 A/TW/509 相關地段的地盤總數。此外，規劃申請編號 A/TW/512 的龕位屬於發展局網頁中私營骨灰龕資料第二部分的骨灰龕，由於有關申請的土地並未符合土地契約的用途限制，申請人須待獲城規會批准後再向食物環境衛生署（下稱“食環署”）申請相關牌照，如申請不獲批准，已購買龕位者便需處理先人骨灰（召集人）。

6. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 規劃申請編號 A/TW/511 並非重建項目，有關工業大廈將進行內部裝修及改建，並在原址轉換成有關文件所述用途的項目。由於該工業大廈的原有結構將予保留，因此只可提供非常有限的泊車位。據悉運輸署亦關注有關申請的泊車位不足問題；

- (2) 文件（甲）部列出申請人已提交補充資料的規劃申請個案，公眾可於三星期內提供意見；（乙）部則顯示已延期的規劃申請個案，由於申請人未有提交補充資料以回應部門及公眾的意見，有關內容大致未有更新。另外，規劃申請編號 A/TW/519 的申請人最近已提交資料，並正透過刊報收集公眾意見，因此該項申請將於更新後列入文件（甲）部；
- (3) 該署已將荃灣民政事務處轉交的意見轉告規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 的申請人，而規劃申請編號 A/TW/519 的申請人已提交補充資料，解釋未能提供更多泊車位的原因。議員及當區居民可在十二月四日前就有關申請提交意見，該署會加以整合並呈交城規會考慮；
- (4) 有關擬議修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》的評估報告現處最後整理階段，正按區議會的意見加入回應及作出適當的修改。由於是次會議主要討論規劃申請個案，因此未能即時提供有關研究報告的資料。此外，有關分區計劃大綱圖經改圖後將納入於今年九月一日經城規會審議通過的規劃申請編號 Y/TW/13，屆時議員可於兩個月的諮詢期內表達意見；
- (5) 政府部門會就各項申請進行把關的工作，例如運輸署及規劃署均關注規劃申請編號 A/TW/512 將引起的違例泊車問題及繼而衍生的交通問題。由於有關申請並沒有提供泊車位，只能靠東林念佛堂前的數個車位應付泊車需要，有關部門認為該處的泊車位數量不足，即使在春秋二祭期間將該地段列為私家車禁區，亦將無法解決問題；
- (6) 規劃申請編號 A/TW/518 申請在重建後同樣作工業用途，並已根據《香港規劃標準與準則》的指引，按照有關申請的總樓面面積，以最高標準提供停車位及上落客貨車位。此外，城規會已於二零一六年五月將柴灣角工業區由“工業”地帶改劃為“‘其他指定用途’註明‘商貿’”地帶，務求令有關土地可靈活地作工業、寫字樓及商舖等用途。規劃申請編號 A/TW/518 現申請作工業用途，假如有關申請不涉及現有工業用途契約中對用途、總樓面面積及樓宇高度等所訂立的條款，申請人便無須更改契約。規劃申請編號 A/TW/518 的申請人須就增加樓面面積 20% 的申請進行交通及環境影響評估，城規會亦會考慮擬議發展方案的規劃及設計優點，例如申請人會否將建築物後移，以便日後供運輸署進行擴闊道路及行人路。以已獲審批的規劃申請編號 A/TW/517 為例，雖然有關地盤的面積不大，但申請人仍須進行垂直或地面綠化的工程，以改善行人的感觀；
- (9) 城規會於二零一九年十二月批准規劃申請編號 A/TW/509 增加樓面面積 20%。該項申請的項目其後仍繼續作工業用途，並在鄰近半山街及沙咀道的界線向後退入，以加闊該處的行人路，而運輸署日後亦會在有需要時擴闊有關路段作公眾通道用途；
- (10) 該署現時收到就規劃申請編號 A/TW/518 及 A/TW/509 提出的申請，未知有關地點其他地段的業主日後會否提出規劃申請；

- (11) 規劃申請編號 Y/TWW/5 的土地為私人土地，已劃為“政府、機構或社區”用地。城規會曾於數年前根據《城市規劃條例》第 16 條的程序，批准有關申請人擬把有關地點改作商住用途的申請，但有關申請人並沒有按審批結果進行發展，反而在過去十多年來以短期租約形式為有關商場續牌。申請人現時有意將有關地點發展作商住用途，並計劃提供社區設施。毗鄰的海韻花園的高度為主水平基準以上一百多米，有關申請的建築物高度卻不多於主水平基準以上八十米，加上有關地盤面積較小，所以只擬提供 56 個單位；
- (12) 文件首數頁為規劃申請個案的綜合列表，而各申請個案的細節及發展參數，包括地盤面積、申請人因應公眾及部門意見所作的回應等，則載於附件；
- (13) 如規劃申請編號 A/TW/512 不獲城規會批准，申請人便不可向食環署申請相關牌照，有關骨灰安置所亦不可發售餘下的龕位；以及
- (14) 規劃申請編號 A/TW/511 的申請人曾多次提交補充資料，而文件亦已顯示申請人所提交的最新資料。該署可提供申請人過往就這宗申請提交的資料，成員亦可於網上查閱。

7. 規劃署城市規劃師／荃灣1回應，規劃申請編號A/TW/512的申請處所設有6 052個骨灰龕位，除了會預留1 000個龕位予僧侶外，其餘龕位將會出售，當中約一半已售出，大部分骨灰亦已“上位”。

8. 成員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他支持過往先諮詢區議會然後才修訂及公布分區計劃大綱圖的做法，並要求規劃署闡釋有關回應。他表示，議員過往曾提出有關發展規模及環境問題的意見，因此建議有關部門縮減部分地點的發展規模，以及聽取更多意見。他亦關注在麗城及梨木樹兩區大量砍伐樹木的問題。此外，他知悉運輸署內部亦未能就規劃申請編號 Y/TW/13 擬在假日限制私家車行駛的做法達成共識，加上本港未有先例，因此認為有關做法並不可行，更會在日後引致遊客與居民互相爭執。他以珀麗灣為例，當年該屋苑實施禁止私家車進出措施以避免增加青馬大橋的負荷及引起交通擠塞，最終獲批准興建 5 000 個單位。因此，他認為在一些特定情況下及於特定位置禁止私家車進出，某程度上可以解決問題，並指出有關地點的迴旋處於春秋二祭及新年期間交通非常繁忙，因此有需要全年禁止私家車進出該處。再者，他認為城規會會採納規劃署的意見，並指出過往已公布的圖則約有 95%獲城規會核准，因此建議規劃署採納區議會的意見，並因應規劃申請編號 Y/TW/13 的交通問題作出修訂及改善，然後才公布有關圖則（譚凱邦議員）；
- (2) 他詢問可透過哪些渠道就規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 提供意見，以及是否需就兩項規劃申請分別提供意見。再者，他詢問規劃申請編號 A/TW/520（涉及橫窩仔街 1 號亞洲脈絡中心）與規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 的關係，以及居民有何方法就規劃申請編號 A/TW/520 提出意見（林錫添議員）；

- (3) 規劃申請編號 A/TW/511 的申請用途包括“資訊科技及電訊業”，因此他詢問有關用途是否包括數據中心，並關注數據中心的風機整天發出聲響的問題（陸靈中議員）；
- (4) 他對區內各項規劃申請個案表示關注，並詢問規劃申請編號 Y/TWW/5 的土地用途為何既是私人土地，亦是“政府、機構或社區”用地。關於規劃申請編號 Y/TWW/5，當年政府將有關土地規劃為“政府、機構或社區”用地，可見有關地段需要社區設施。其後，碧堤半島各座於二零零三年至二零零六年期間落成，先後共有萬多名居民遷入，令該區的社區設施更為不足，而保留有關土地作“政府、機構或社區”用地的理據亦越加充分。他質疑申請人為何於 20 年後才申請改變土地用途，漠視該區居民對社區設施的需求，而申請人擬議提供的社區設施如鄰舍中心及日間護理中心等，與他進行社區調查後所得的結果並不吻合，因為調查發現居民需要的是圖書館（劉志雄議員）；以及
- (5) 他詢問規劃申請編號 Y/TWW/5 的私人土地是否已於多年前由有關申請人購買，其後才根據分區計劃大綱圖進行規劃。他指出其他地方或有類似的情況，並認為在有關地點設置社區設施，須透過政府買地或由申請人興建，以符合該區的發展需要（召集人）。

9. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 規劃申請編號 Y/TWW/5 的土地地權為申請人擁有，八十年代新市鎮發展初期，政府將該用地規劃作“政府、機構或社區”，以便興建消防局，惟其後認為有關位置並不合適而另覓他處；
- (2) 在荃灣分區計劃大綱圖中，規劃申請編號 A/TW/511 劃為“工業”地帶，可申請作“資訊科技及電訊業”用途及設立數據中心。然而，有關部門關注這宗申請可引起的交通問題，申請人須處理及回應；
- (3) 公眾可於今年十二月四日前就規劃申請編號 A/TW/519 提交意見。城規會於今年十一月六日延期考慮規劃申請編號 A/TW/515，並會在有需要時再次登報諮詢公眾，市民可分別就規劃申請編號 A/TW/519 及 A/TW/515 提供意見；
- (4) 橫窩仔街 1 號的數個數據中心，部分於改劃前的“工業”地帶時期已經設置，部分則在規劃為綜合發展區後才在申請獲批後設置。由於城規會已將有關地段規劃為綜合發展區以發展該區作住宅用途，因此不會接受永久使用有關地段作非住宅用途。城規會會在考慮該綜合發展區的發展進程等各方面的因素後，考慮批准規劃申請編號 A/TW/520 續期三年；
- (5) 該署會整理有關修訂分區計劃大綱圖的技術文件，然後提交城規會及上載至有關網頁；
- (6) 該署會將議員的意見適度納入有關修訂分區計劃大綱圖的文件，議員亦可在兩個月的公眾查閱期內就規劃申請編號 Y/TW/13 作出申述；以及
- (7) 該署備悉成員有關先採納區議會的意見再公布修訂分區計劃大綱圖的建議。

10. 成員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他詢問規劃署會否統一收集有關規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 的意見，而市民如已就規劃申請編號 A/TW/515 表達意見，需否再就規劃申請編號 A/TW/519 提交類似的意見。此外，他詢問規劃申請編號 A/TW/520 三年續期期限的日期。他知悉王子工業大廈正進行翻新工程，而安泰工業中心亦已圍封，因此詢問安泰工業中心是否進行清拆工程，以及整個綜合發展區的預算清拆及施工日期（林錫添議員）；
- (2) 他知悉城規會於今年十一月六日延期審議規劃申請編號 A/TW/512，為此詢問日後就該項申請提交最終計劃時會否再次進行公眾諮詢（潘朗聰議員）；
- (3) 規劃申請編號 Y/TWW/5 的地段雖因歷史原因而曾為私人用地，但在新市鎮時代則獲規劃為“政府、機構或社區”用地，可見當時該區人口雖然不多，但對該幅用地已有需求。他理解個別申請個案有其發展的理據，但質疑社區在配套不足的情況下能否承受更多遷入的居民。他認為有關問題尚未解決，並建議向城規會反映整體規劃問題，以免在發生問題時才追究責任（劉志雄議員）；
- (4) 他指出土地用途不等同土地的使用方法，並認為即使申請人申請更改土地用途成功，甚至已妥為取得相關拆卸工程的證明書，業主亦可繼續使用有關樓宇及決定清拆或改建的日期。他以荃灣多層停車場大廈為例，該大廈的土地用途雖為“商業”，但現時仍作政府用途，這證明有關地段的擁有者或私人發展商有使用土地的主導權（召集人）；以及
- (5) 根據規劃申請編號 A/TW/515 的圖則，橫窩仔街 1 號為 A 地盤，擬設置游泳池及屋苑會所，他詢問詳情為何（陸靈中議員）。

（按：賴文輝議員於下午五時零七分退席。）

11. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 分別為兩項不同的申請，考慮的範疇亦有所不同，因此該署會分開處理兩項申請的意見；
- (2) 規劃申請編號 A/TW/520 的牌照期限為二零一八年一月至二零二一年一月，因此是次續期的年期為二零二一年一月至二零二四年一月；
- (3) 若申請人提交修訂文件，城規會便會根據規劃指引編號 32 的要求以決定是否需要公布有關資料，供公眾提出意見。不過，假如申請人提交的資料只對申請作輕微改變，不會令申請的性質有重大改變，該署便會繼續處理有關申請，包括諮詢有關部門，以及把經整理及綜合的部門及公眾意見呈交城規會；
- (4) 關於規劃申請編號 Y/TWW/5，該署會分析整個社區的“政府、機構或社區”用地的供應及格局，繼而提供建議，現時未能確定申請人會否提交補充資料；
- (5) 雖然橫窩仔街 1 號位於綜合發展區內，但規劃申請編號 A/TW/520 的申請人現正為有關數據中心申請續期。該署暫未收到把有關地點的物業重建為住宅的圖則；以及

- (6) 規劃申請編號 A/TW/515 的申請人申請將其擁有的地盤（即安泰工業中心）地積比率由 5 略為放寬至 6。根據地政總署提供的資料，安泰工業中心已補地價，可發展為住宅，但屋宇署並未批准有關建築圖則。該署曾於上月到有關地點進行實地視察，當時萬象工業大廈仍在運作，安泰工業中心則已空置多時，而王子工業大廈亦已被圍板圍封，並已建議委員可向屋宇署查詢有關工程的詳情。此外，城規會已將有關地點整體規劃為綜合發展區，並計劃日後以 5 倍地積比率的發展參數將橫窩仔街 1 號、王子工業大廈及萬象工業大廈重建為住宅。安泰工業中心屬有關發展第一階段的重建項目，申請人必須證明有關申請在技術上可行，項目亦可獨立發展，不受周邊建築影響。

III 會議結束

12. 議事完畢，會議於下午五時十五分結束。

荃灣區議會秘書處

二零二零年十二月二十五日