

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
第二次（二／二零至二一）會議記錄

日期：二零二一年三月二十五日

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

趙恩來議員（召集人）

文裕明議員，MH

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

劉卓裕議員

潘朗聰議員

劉肇軒議員

賴文輝議員

列席者：

李洪波議員

伍家恕先生

伍美琴博士

冼耀昌先生

張朗怡女士

霍可恩女士

林永雋先生

陳曉圓女士（秘書）

黃羨凝女士

鄭曉恩女士

區議會副主席

高級城市規劃師／荃灣

未來城市研究所副所長

未來城市研究所研究助理

未來城市研究所研究助理

未來城市研究所研究助理

聯絡主任主管（荃灣）/區議會及南

行政助理（區議會）4

行政助理（區議會）5

項目統籌（區議會）5

規劃署

香港中文大學

香港中文大學

香港中文大學

香港中文大學

荃灣民政事務處

荃灣民政事務處

荃灣民政事務處

荃灣民政事務處

缺席者：

謝旻澤議員

譚凱邦議員

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二次會議。

2. 召集人請成員精簡發言。此外，根據《荃灣區議會常規》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。

II 第 1 項議程：通過二零二零年十一月二十六日會議記錄

3. 召集人表示，截至會議前，秘書處並無收到任何修訂建議。有關會議記錄無須修訂，獲得通過。

III 第 2 項議程：健康・可持續發展的荃灣報告簡介

4. 召集人表示，工作小組欲向成員簡介《健康・可持續發展的荃灣》研究報告。負責回應的部門及機構代表包括：

- (1) 荃灣民政事務處（下稱“民政處”）行政助理（區議會）5 黃羨凝女士；
- (2) 香港中文大學（下稱“中大”）未來城市研究所副所長伍美琴博士；
- (3) 中大未來城市研究所研究助理冼耀昌先生；
- (4) 中大未來城市研究所研究助理張朗怡女士；以及
- (5) 中大未來城市研究所研究助理霍可恩女士。

5. 中大未來城市研究所代表簡介《健康・可持續發展的荃灣》報告。

6. 成員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他感謝有關機構製作內容充實的報告，為荃灣區的未來發展方向提供全面的願景。此外，他認為落實執行有關報告的內容需時，並詢問市區重建會引起的社區矛盾，以及重建老舊衛星城市的方法及方向。再者，他關注政府配合工廠大廈逐步發展高科技工業的方式（李洪波議員）；
- (2) 他感謝有關研究機構的努力。鑑於部分措施或需改動整體政策才能推展，他建議有關機構提出較可行的項目，以供成員參考（劉志雄議員）；
- (3) 他感謝有關機構製作資訊全面及專業的報告，為改善荃灣市中心的环境提供詳盡的建議。此外，他詢問建構及保留荃灣街道文化的方式及“口袋公園”概念的詳情。再者，他曾與不同部門商討能否在荃灣西及海旁一帶的閒置土地推行智能泊車系統，惟至今仍未有定案，為此詢問有關機構的意見。至於實施在指定時間上落貨的措施，他詢問有何方法可在科技監察與市民對監控的憂慮之間取得平衡。最後，他指出青山公路不同路段設有不同數目的行車線，為此詢問巴士專用路線的推行方式，以及現時應否推展相關的流動應用程式（易承聰議員）；

- (4) 至於在河背街、川龍街及新村街一帶設置行人專用區，他表示早年曾有類似的建議，但最終未有成功落實。由於現時河背街及川龍街均設有小巴士站，亦是小巴行駛時必經的道路，因此他詢問有何方法解決有關問題，以及需否搬遷有關小巴士站（林錫添議員）；
- (5) 他感謝有關機構製作內容豐富及有建設性的報告，並建議相關部門認真考慮及作出適當跟進，為居民確立健康及愉快生活的願景。此外，他指出現時荃灣區內有很多樓齡較高的樓宇，出現喉管及衛生等問題，為此建議加快重建步伐。再者，他認為區內土地用途的規劃並不協調，例如在工業用地旁發展住宅屋苑後，深夜上落貨活動及數據中心的風機均為居民帶來噪音及滋擾，而近日他亦接獲大量居民意見，反對某公司在工廠大廈加設殮葬業務（陸靈中議員）；
- (6) 他感謝有關機構製作報告，並期望將面積不大的荃灣區規劃為一個舒適的城市。他會閱讀報告，然後引用報告內容與部門商討荃灣區的出路，並建議平衡社區的發展，避免因有迫切需要解決住屋問題而移平叢林及興建豪宅。此外，他建議加印有關報告，以供政府部門及其他區議會參考（黃家華議員）；
- (7) 他感謝有關機構製作報告，為改善荃灣所面對的問題提供明確的方向，並認為成員可引用有關報告內的數據及專業意見，以便與部門商討。他指出，區內藍水資源的問題，包括喉管錯駁雨水渠、海濱臭味及海上垃圾，以及空氣質素、交通及工商業住宅的噪音問題等，均涉及規劃上難以處理的根本性矛盾。他期望部門善用報告中的客觀標準，並與成員着手改善及解決社區的問題。此外，過往有政府部門表示正研究把荃錦交匯處設計成螺旋形迴旋處，因此他詢問落實渦輪式迴旋處等新式交匯處設計的方法（潘朗聰議員）；以及
- (8) 他感謝有關機構製作報告，並指出在農曆新年期間，區內街市一帶的發泡膠箱垃圾問題嚴重，為此詢問有何策略改善社區的公共衛生。此外，報告提及荃灣的文物及舊建築，為此詢問有何方法在有關建築物的保育價值與社區發展之間取得平衡。再者，他憂慮在現時可承受的交通容量下減慢行車會導致駕駛者不滿，因此建議為相關交通建議進行可行性評估。最後，他讚賞有關報告設計精美，並建議製作撮要作宣傳之用（劉卓裕議員）。

7. 中大未來城市研究所副所長回應如下：

- (1) 市區重建是一把雙刃劍，一方面可解決土地衝突的問題，和更新社區及改善居民的居住環境；但是，以交換價值為本的城市在重建期間，部分租客或需搬遷，居民在重建後未必可以享受更好的環境。即使相關部門推出改善政策，容許業主在重建期間於原區居住，居民往往亦難以在歷時數年的重建期內安定地生活；
- (2) 在重建荃灣區市中心內較舊的福來邨及私人樓宇時，香港房屋委員會及市區重建局可互相配合，並在政策上互相支援，在重建過程中加入健康街道及完善社區等概念，以改善荃灣區的發展；
- (3) 在工廠大廈發展高科技工業需要政府政策及措施的配合，亦可邀請專業人士進行研究及探討落實的方法；

- (4) 有關報告提及各項目的短期及中長期措施，並於每個章節後以列表形式作總結；
- (5) 街道特色能顯示居民的生活方式及身分認同，亦包括區內值得保留的事物；
- (6) 荃灣區內的社區設施分布不均，該研究所建議善用閒置土地，提供醫療、老人及幼兒服務；
- (7) 該研究所建議參考國外的做法，在路邊的停車位置騰出公共空間設置“口袋公園”，讓行人聚集及進行社交活動；
- (8) 該研究所建議邀請專家進行研究，設計可摺疊及有其他功能的發泡膠箱，並建議當局加強執法，改善公共衛生問題；
- (9) 賽馬會德華公園內的舊文物及客家文化值得保育，該研究所建議在重建或發展時採用區內福來邨等舊樓的規劃及設計原則；以及
- (10) 該研究所建議以文物徑吸引居民在社區遊走，並以“口袋公園”貫通不同的綠色通道以改善城市環境，期望由街道出發，建設暢道健康的荃灣。

8. 中大未來城市研究所研究助理回應如下：

- (1) 實行在指定時間上落貨的措施，需權衡私穩監控及民生事宜，因此建議加強溝通，以便處理有關問題。相關部門亦可利用先進科技系統監察路旁的情況，並避免識別人臉或其他涉及私隱的資料；
- (2) 該研究所建議以“我的九龍東”流動應用程式為例，增撥資源發展先進科技，以配合路邊管理策略；
- (3) 在設置行人專用區時，在不能找到合適的地方遷移小巴士的情況下，可暫時保留小巴士，並建設人車共享的悠閒街道，待市區重建完成後，便可把小巴士長期設置於一幢式服務大樓的地面；
- (4) 該研究所建議推廣運輸署在二零零四年開始實行的螺旋形設計交匯處；
- (5) 深水埗區曾試行低速限制區，而有關交通措施屬誘導性需求，旨在鼓勵市民減少使用私家車及提升公共運輸工具的效率，因此建議加強公民教育及溝通；
- (6) 社區文化着眼於居民使用社區的方法，文物徑的發展價值亦很視乎市民使用道路的方式。該研究所以外國的口袋公園為例，指出市民或會享受在非正式的公共空間進行不同的休閒活動；以及
- (7) 川龍街一帶的發泡膠箱造成公共衛生問題，反映居民使用空間時只貪圖一時方便，因此建議提高市民的公民意職。該研究所認為有關報告不但關注泊車位及樓宇重建等硬件設施，更重視以宏觀的角度，持續發展整體社區。

（按：文裕明議員於下午三時四十一分退席。）

IV 第3項議程：規劃申請個案（截至2021年3月12日）
（地區發展第4/20-21號文件）

- 9. 召集人表示，規劃署希望向各成員介紹截至二零二一年三月十二日的規劃申請個案。
- 10. 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。

11. 成員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他認為荃灣在地區規劃上需增添社會服務的元素，以增加居民的歸屬感，並建議規劃署向私人發展商反映有關意見。此外，區內的街道經常因車輛違例停泊而交通擠塞，需依賴部門執法，而議員亦需日夜巡查才能揭示有關問題，因此建議相關申請人增加供訪客使用的時租車位（黃家華議員）；
- (2) 關於規劃申請編號 A/TW/521，在申請地點旁的毓光工業大廈，由於地盤面積較小，並無設置上落貨車位，以致出現大型貨車在路邊起卸貨物的情況。他憂慮這宗申請一旦獲批，亦會出現貨車在深夜起卸貨物的情況。此外，他詢問有關文件中輕型貨車車位及輕型貨車泊車位的分別（陸靈中議員）；
- (3) 他詢問規劃申請編號 A/TW/519 及 A/TW/515 的分別，以及規劃申請編號 A/TW/515 的進展。此外，他建議規劃申請編號 A/TW/519 的申請人提供解決車位不足問題的具體方案（林錫添議員）；以及
- (4) 關於規劃申請編號 Y/TW/15，他認為在有關地點增設 3 000 個龕位但只提供 6 個停車位的做法十分匪夷所思。此外，每逢春秋二祭及歲晚新春，老圍一帶的交通便會嚴重擠塞，現時尚未有改善方案，這宗申請更會令有關情況惡化，因此他表示強烈反對（賴文輝議員）。

12. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 該署關注區內提供住宅數量較多的大型私人發展項目會否增加社區設施，已就橫窩仔街的項目與社會福利署（下稱“社署”）聯繫，並會將社署對社福設施的要求向有關發展商反映。此外，城市規劃委員會（下稱“城規會”）考慮到規劃申請編號 A/TW/519 並沒有提供相關社福設施，再綜合考慮項目設計等其他因素後，已於二零二零年十二月十八日拒絕有關申請。該署會向城規會如實反映成員的意見，以供考慮；
- (2) 規劃申請編號 A/TW/515 已被撤回，而規劃申請編號 A/TW/519 則仍在覆核中；
- (3) 規劃申請編號 A/TW/521 前身為規劃申請編號 A/TW/514，在二零二零年獲城規會批准增加 20%樓面面積後，有關申請人收購毗鄰的富源工業大廈以擴大地盤面積，並再次向城規會提出申請。該申請人現已提交補充資料，並按《香港規劃標準與準則》提供上落貨泊車位。鑑於有關地點的規劃原意是要求有關工業大廈的運作必須透過地盤內提供的設施進行，以避免阻塞行人路，該署會就這宗申請與運輸署緊密聯繫；
- (4) 有關文件顯示該規劃申請的貨車停車位及上落貨車位數目；以及
- (5) 規劃申請編號 Y/TW/15 涉及 3 000 個骨灰龕位，申請人擬議將現有的設施拆卸重建。運輸署等相關部門對申請人遞交的資料有意見，因此申請人或會再次提交補充資料以作回應。該署會留意這宗申請的進展。

13. 成員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他知悉規劃申請編號 A/TW/522 的申請人早前已申請將有關項目轉為寫字樓用途，現時則申請將有關地帶轉為“其他指定用途”註明“商貿”，並申請放寬地積比率及建築物的高度限制，藉以發展數據中心。他指出，有關地點的居民對放寬高度限制的申請表示不滿，並憂慮數據中心的排風系統會造成 24 小時的噪音問題，因此他建議申請人提供緩解措施，例如避免將排風系統的方向朝向民居。此外，他認為規劃申請編號 Y/TW/15 增設 3 000 個龕位但同時只提供 5 個車位，將無法應付交通負荷，做法匪夷所思。再者，他指出有關文件提及預約到訪等特別交通安排，並詢問其他部門對這宗申請的意見（召集人）；
- (2) 他關注規劃申請編號Y/TW/15，並表示現時供上山祭祀人士使用的車位較少，加上骨灰龕位需求殷切，為此詢問這宗申請的車位及骨灰龕位比例是否合理。他理解當區議員及居民未必支持在有關地點設置龕位，並要求獲得更多資料及詳情（劉卓裕議員）；
- (3) 灰窰角街為單程盡頭路，在有關地點興建一幢式高樓需一併考慮車位數目、道路配套及附近地點的交通情況。對於規劃申請編號Y/TW/15，他表示有保留及反對。有關地點的道路較為擠塞，加上已有其他地盤獲批發展，大型泥頭車進出會引致整區交通擠塞，甚至會對年長的道路使用者構成潛在危險，因此建議考慮有關的安全問題，實施道路管制，以及妥善安排規劃及發展的時間表（黃家華議員）；
- (4) 老圍路較為狹窄，而且難以擴闊，如沒有方案可改善有關地點的交通問題，只會加重該處的交通負荷，因此他反對規劃申請編號 Y/TW/15（賴文輝議員）；以及
- (5) 雖然本港骨灰龕位短缺，但是設置龕位的地點必須配合當區的交通配套，因此反對規劃申請編號Y/TW/15（劉志雄議員）。

14. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 該署理解成員關注規劃申請編號 Y/TW/15 的交通事宜。由於這宗申請所提供的車位數量較少，因此申請人建議在日後出售有關骨灰龕位時，在買賣協議內訂明親友不可於春秋二祭及前後兩星期前往拜祭，屆時食物環境衛生署（下稱“食環署”）可透過相關條例進行監察。此外，申請人會要求訪客預約到訪。據該署了解，運輸署並未完全接受有關方案；
- (2) 規劃申請編號 A/TW/522 的地盤於二零二零年一月獲批工廈重建，並因應活化工廈政策獲准增加 20%樓面面積。申請人現申請將有關地點由工業用途改作數據中心之用，並申請放寬建築物高度限制十多米。該署正就這宗申請徵詢相關部門的意見，並會與環境保護署緊密聯繫，確保有關申請人妥善處理數據中心內冷卻系統所造成的噪音問題；以及
- (3) 關於規劃申請編號 A/TW/519，由於橫窩仔街 1 號內設有多個數據中心，所產生的噪音問題導致安泰工業中心於二零一五年提交的設計不再適用，需要作出修改。此外，申請人暫未有就社福設施作出回應。

15. 成員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 關於規劃申請編號 A/TW/519，與該項目的地積比率及單位數目相比，有關地點的居民更關注這宗申請預期增加的居住人口及車輛會導致沙咀道一帶交通擠塞，因此他建議申請人增加車位（林錫添議員）；
- (2) 他詢問運輸署未有接納規劃申請編號 Y/TW/15 的原因（劉卓裕議員）；
- (3) 有成員收到食環署的信件，該署詢問該成員對富利工業大廈申請殮葬牌照一事的意見。他認為有關地點屬工業地帶，有關申請用途或只是殮葬業務的後勤辦公室，相信不涉及骨灰龕位，為此詢問有關申請的詳情（召集人）；以及
- (4) 他關注富利工業大廈的申請或會涉及有關殮葬業務的儀式，因此建議規劃署於會後提供相關資料，以供成員參閱（黃家華議員）。

16. 規劃署高級城市規劃師回應，運輸署因運輸及交通事宜而仍未能接納規劃申請編號 Y/TW/15。此外，一般而言，在工業用途地帶內，與工業用途有關或在現有建築物低層特別設計的非工業部分設置辦公室，不需另作申請。該署會於會後跟進有關申請的資料。

V 會議結束

17. 議事完畢，會議於下午四時十三分結束。

荃灣區議會秘書處

二零二一年四月二十七日