

地區規劃、發展及設施管理委員會
第六次（四／二零至二一）會議記錄

日期：二零二零年十月二十日

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

陸靈中議員（主席）
謝旻澤議員（副主席）
文裕明議員，MH
伍顯龍議員
李洪波議員
岑敖暉議員
易承聰議員
林錫添議員
陳劍琴議員
黃家華議員
葛兆源議員，MH
趙恩來議員
劉志雄議員
劉卓裕議員
劉肇軒議員
潘朗聰議員
賴文輝議員
譚凱邦議員

列席者：

黎翊榮先生	荃灣民政事務助理專員	荃灣民政事務處
鄺志榮先生	高級行政主任（地區管理）	荃灣民政事務處
林曉蓉女士	高級行政主任（區議會）	荃灣民政事務處
陳世雄先生	高級工程督察	荃灣民政事務處
劉順德先生（秘書）	一級行政主任（區議會）	荃灣民政事務處
梁銘詩女士	行政主任（發展）	荃灣民政事務處
李韻琪女士	行政助理（區議會）3	荃灣民政事務處
陳曉圓女士	行政助理（區議會）4	荃灣民政事務處
林婷婷女士	總康樂事務經理（新界西）	康樂及文化事務署
鄭國權先生	荃灣區康樂事務經理	康樂及文化事務署

王芬妮女士	高級經理（新界南）文化推廣 康樂及文化事務署
謝嘉儀女士	圖書館高級館長（荃灣區） 康樂及文化事務署
伍家恕先生	高級城市規劃師／荃灣 規劃署
鄭浩賢先生	荃灣葵青地政處高級產業測量師／荃灣 地政總署
李培生先生	合約工程項目統籌／2（新界西） 土木工程拓展署

為討論第2項議程

張志娟女士	高級區域工程師／西南 路政署
李烜堯先生	區域工程師／荃灣 路政署

為討論第6項議程

簡嘉文先生	工程師／新界西區（供應及保養3） 水務署
雷嘉穎女士	荃灣及葵青區助理福利專員3 社會福利署

為討論第8項議程

巫慧芳女士	荃灣區衛生總督察2 食物環境衛生署
古樂霖先生	荃灣警區總督察（行動） 香港警務處
楊欣寧先生	荃灣警區特遣隊主管 香港警務處

為討論第9項議程

雷嘉穎女士	荃灣及葵青區助理福利專員3 社會福利署
-------	---------------------

為討論第10項議程

高先德先生	高級屋宇測量師／村屋3 屋宇署
黃君能先生	屋宇測量師／村屋3-3 屋宇署
陳漢傑先生	分區指揮官（新界西南） 消防處
何裕邦先生	馬灣消防局局長 消防處

I 歡迎及介紹

主席歡迎荃灣區議會主席、各委員及政府部門代表出席地區規劃、發展及設施管理委員會第六次會議，並介紹：

- (1) 首次出席會議的黎翊榮先生，他接替周俊亨先生出任荃灣民政事務處（下稱“民政處”）荃灣民政事務助理專員；以及
- (2) 首次出席會議的梁銘詩女士，她接替戴子欣女士出任民政處行政主任（發展）。

（按：李洪波議員、林錫添議員及潘朗聰議員於下午二時三十二分到席。）

2. 主席提醒委員，根據《荃灣區議會常規》（下稱“《常規》”）第 17(1)條及第 27 條的規定，議員如欲提出動議或在會議上提出問題，須於會議的十個淨工作日前以書面方式通知秘書。他因此提醒委員，下次會議日期為十二月十五日，而提交文件的最後日期為十一月三十日。此外，根據《常規》第 28 條的規定，除非另獲主席同意，議員只可於會議上就每項議程發言一次，時間最多為 1.5 分鐘，每項議程最多可讓五位議員發言，提交文件的議員有兩分鐘介紹文件及一分鐘作總結，而部門代表回應的時間最多亦為兩分鐘。

3. 主席表示，由於第 4 項議程：規劃申請個案（截至 2020 年 10 月 9 日）所需的討論時間較長，現建議把有關議程押後至在第 13 項議程後討論。此外，由於社會福利署代表因工作需要而需在下午五時前離開會議廳，現建議提前在第 6 項議程後討論第 9 項議程：關注 A/TW/519 重建項目與相應社區配套未來的發展。

II 第 1 項議程：通過八月二十五日第五次委員會會議記錄

4. 主席表示，截至會議前，秘書處並無收到任何修訂建議。主席詢問委員需否即席提出修訂建議。

5. 伍顯龍議員提出把會議記錄第 23(2)段第一行的“他認為使用木材會造成問題”修訂為“他認為使用木材未必會造成問題”。

6. 主席詢問委員是否通過會議記錄及有關修訂建議。委員一致通過會議記錄及有關修訂建議。

III 第 2 項議程：續議事項

(A) 二零二零年八月二十五日會議記錄第 5 至 10 段：要求千色匯往荃豐商場之天橋樓梯位置加設避雨上蓋

7. 主席表示，潘朗聰議員在二月二十五日的委員會會議提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 地政總署荃灣葵青地政處(下稱“地政處”)高級產業測量師／荃灣鄭浩賢先生；
- (2) 路政署高級區域工程師／西南張志娟女士；
- (3) 路政署區域工程師／荃灣李烜堯先生；以及
- (4) 民政處荃灣民政事務助理專員黎翊榮先生。

此外，運輸署的書面回覆已在會議上提交。

8. 地政處高級產業測量師／荃灣回應如下：

- (1) 由於發展商已按相關土地契約要求履行興建有蓋行人天橋的責任，該處再無合約基礎要求發展商承擔有關設施的維修、保養及清潔以外的工作，包括在天橋樓梯位置加設上蓋；以及
- (2) 有關行人天橋及上述天橋樓梯位置均位於政府土地上，業權屬政府所有，如相關部門有意落實上述天橋樓梯的加建上蓋工程，並負責日後的管理及維修，該處會

在土地行政方面加以配合和提供協助，包括根據部門的工程時間表和相關土地契約及法律文件的條款，向發展商收回所需部分，以供部門進行加建上蓋工程。

9. 路政署高級區域工程師／西南回應如下：

- (1) 政府一直致力為公共行人通道加設無障礙通道設施，方便行人上落公共行人通道。該署已於二零一六年在樓梯附近建造一部升降機及其相連的行人通道，兩者均已開放予公眾使用，行人可使用該升降機從有蓋行人天橋到達地面；
- (2) 根據該署的記錄，有關樓梯的維修及保養不屬該署的職責範圍，而樓梯的設計亦並非依據該署的設計標準；以及
- (3) 該署早前曾派員進行實地視察，經評估後認為有關天橋已興建多年，狀況不大理想，即使回收有關天橋後，亦未必可在該處興建上蓋，因此該署並不建議收回有關天橋。

10. 民政處荃灣民政事務助理專員回應如下：

- (1) 該處早前曾召開跨部門會議，討論有關位置缺乏避雨上蓋問題的解決方案。各部門代表在會議上發現涉及多類問題，包括業權問題及技術困難，該處會盡力為此與不同部門進行協調工作；以及
- (2) 區議會將會透過二零二零至二一年度小型環境改善工程在樓梯位置加設防滑沙，令有關位置的狀況得以維持正常，方便市民上落。

(按：賴文輝議員於下午二時四十三分到席。)

11. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 既然路政署指出有關位置並不符合安全標準，因而不會收回，則相關部門應盡早處理有關問題，以免市民的安全受到影響。此外，雖然地政處表示有關業權屬於政府，惟現時並沒有部門願意承擔有關責任，因此他建議仿效鄉郊工程的做法，由民政處負責興建相關設施和承擔日後的維修及保養工作，並希望盡快釐定負責的部門（趙恩來議員）；
- (2) 路政署表示，由於有關位置的構築物在較早時間興建，並不符合現行標準，因此在技術層面未能興建避雨上蓋。在下雨期間，市民可經由千色匯或使用升降機到達地面，不一定需要使用該樓梯，因此他詢問為何有關位置不符合標準仍可繼續使用，以及是否有需要重建，希望部門能詳加解釋，以釋除公眾的疑慮（劉卓裕議員）；
- (3) 他對部門的回應感到憂心。他指出，民政處認同地區人士對避雨上蓋的需要，而地政處已多次表明有關業權屬於政府，承辦商沒有責任進行興建工作。路政署的回覆較早前為佳，但卻藉由興建上蓋一事找出更多問題。鑑於有關位置的狀態並不理想，甚至不符合標準，他詢問路政署會如何跟進此事。如路政署的解決方案是要求市民乘搭升降機，便應在下午六時、下雨期間或下班時間到該地點了解人

流情況。此外，他詢問民政處在召開跨部門工作小組會議後找出的技術問題的詳情及跟進方案。再者，他認為荃灣區設有完善的天橋網絡，卻受管理權責不清的問題困擾多時，因此希望部門盡快釐清相關的權責，既可避免發生事故，亦可保障行人安全（潘朗聰議員）；

- (4) 他希望部門可盡早釐清負責的部門，並相信屋宇署或曾批准相關的圖則。此外，部門應把該不合規格的樓梯圍封及拆卸，並按現行標準重建，希望部門盡快解決有關問題（黃家華議員）；
- (5) 他對路政署表示有關天橋不合規格感到詫異。現時使用有關位置出入者甚多，因此他詢問不符合規格的天橋是否應予拆卸或更換，以及荃灣區是否尚有其他不符合現行規格且不能繼續使用的天橋。此外，他詢問哪一方須對市民在下雨期間滑倒的事件負責，並認為難以要求市民在下雨期間長時間等候乘搭升降機，希望部門研究解決方案（劉肇軒議員）；
- (6) 該天橋在雨天甚為濕滑，因此他認同有關天橋並不符合規格，並希望路政署下決心處理有關問題，而非要求市民在下雨期間乘搭升降機。此外，他知悉路政署每年都有一定數額的地區撥款用作興建橋樑，既然有關天橋不合規格，路政署應為荃灣區居民重新興建一條符合規格的天橋並加設避雨上蓋。再者，他建議在續議事項保留本項議題，讓委員可繼續向部門提問（譚凱邦議員）；
- (7) 他認為不合規格的天橋會有一定危險，因此詢問有關天橋的危險程度。此外，有關天橋的業權已證實屬於政府，而一般天橋的連帶設施均由路政署負責，路政署不應因天橋不合規格便拒絕收回，因此他希望規劃署及地政處可協助核實應負責的部門。再者，他不認同單靠一部升降機便可解決所有問題。由於部份人士或未能使用升降機，因此他希望部門以專業知識尋求切合實際情況的處理方法（易承聰議員）；以及
- (8) 他對路政署表示因有關構築物存在問題而未能興建上蓋感到詫異，並詢問決定不興建上蓋後問題是否仍然存在，以及荃灣區是否尚有其他存在結構問題的天橋。此外，他明白有關工程或會觸及昌耀大廈，因而有一定的複雜性及難度，但未必不可行。路政署要求市民乘搭升降機這類無障礙設施，不能解決市民在雨天過路時被雨水淋濕的問題。他建議繼續把本項議題列為續議事項，以便切實跟進（主席）。

（按：劉志雄議員於下午二時五十分到席。）

12. 路政署高級區域工程師／西南回應如下：

- (1) 各部門的設計標準並不相同，該署設計的天橋一般以 120 年為設計使用年期，而屋宇署的設計使用年期或會較短，因此需澄清，有關天橋只是沒有依據該署的設計標準而並非不符合標準；
- (2) 由於當初並沒有計劃收回有關天橋，因此發展商沒有把該署的要求納入設計規範內，但相信其設計亦有依從當年的設計規範及設計標準；

- (3) 雖然業權屬於政府，但地契列明維修責任並不屬於政府，而地政處亦已根據相關規例要求發展商或業權擁有人負責維修及保養有關天橋；以及
- (4) 該署已盡一切努力，希望透過興建升降機以提供市民大眾多一個選擇。

13. 地政處高級產業測量師／荃灣回應如下：

- (1) 雖然該用地屬於政府，但維修及保養責任已交予發展商，而根據土地文件的條款，不可要求發展商額外興建其他構築物；
- (2) 根據該處的記錄，昌耀大廈大家樂進出口位置的圖則，曾提交屋宇署審批；以及
- (3) 如有部門落實在該位置進行任何工程，包括避雨上蓋，該處便會向發展商收回相關部分並將之交予有關部門，而有關部門亦將負責建造工程及日後的維修及保養工作。

14. 民政處荃灣民政事務助理專員回應如下：

- (1) 該處曾與工程組探討由該處協助興建避雨上蓋的可行性，但經研究有關天橋的歷史後，發現在設計天橋時或未有預計會在上方興建避雨上蓋；
- (2) 由於該處並非工務部門，加上擬議的避雨上蓋與平日在路旁所見的避雨上蓋並不相同，因此無論在資源、工程維修還是管理上均會面對相當困難；以及
- (3) 該位置有不少市民使用，並連接其他地方，亦涉及多個不同的持份者，該處願意在其他部門制訂其他發展計劃時協助進行諮詢及協調工作。

15. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 現時維修權由發展商擁有，但不包括加建構築物，當政府興建避雨上蓋後，發展商並沒有義務維修及保養，屆時業權將會變得更為複雜（劉卓裕議員）；
- (2) 既然有關天橋並不符合部門的規格，按照政府的政策及條例，各部門均不得興建上蓋。他知悉以往曾利用區議會或民政處的資源在私人發展商的地方興建設施，在程序上只要諮詢發展商及業主立案法團並獲得他們同意便可，雖然他並不認同這種方法，但仍不失為一個可行方法（黃家華議員）；
- (3) 他詢問會否徵詢屋宇署的意見（易承聰議員）；
- (4) 他認為部門只要撥款 1,000 萬至 2,000 萬元便足以興建有關上蓋，並建議在召開下次會議前邀請能作出決策的代表出席（譚凱邦議員）；以及
- (5) 雖然路政署稱因天橋結構問題而未能承擔有關工程，但他認為興建天橋或天橋上蓋一類專門工作應由路政署負責，因此請民政處在跨部門工作小組會議上仔細研究路政署的報告，了解未能進行工程的原因，並希望民政處與路政署共同研究跟進上蓋項目的方法。此外，發展商只須負責維修及保養，而現時又沒有合約基礎可據之要求發展商興建新的構築物，因此要求發展商興建避雨上蓋只會令事情變得更為複雜。他建議日後把有關議題交由地區管理委員會跟進，由民政處統領各部門解決區內居民所有希望加設避雨上蓋的訴求。本項議程會於下次會議續議，

屆時會邀請屋宇署代表出席，並會盡可能邀請能作出決策的部門代表出席（主席）。

IV 第3項議程：地區小型工程建議新增工程項目 (地區規劃第42/20-21號文件)

16. 民政處荃灣民政事務助理專員和康樂及文化事務署（下稱“康文署”）荃灣區康樂事務經理介紹二零二零至二一年度荃灣區地區小型工程五項建議新增工程項目。

17. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他贊成落實建議新增工程項目，並就第4項建議新增工程——城門谷游泳池計時系統及跳台改善工程（下稱“第4項建議新增工程”）詢問游泳池是否須在施工期間關閉，如須關閉，希望康文署可提供關閉時間表，以便他告知居民（黃家華議員）；
- (2) 他知悉第1項建議新增工程——荃灣青山公路—荃灣段（近街燈編號AC4997）及海壩街（近街燈編號FB5006）避雨上蓋清潔及小型維修工程（下稱“第1項建議新增工程”）是按場地而定的工程，而荃灣區多年來新建不少避雨上蓋，在不同時間均有維修需要，因此他詢問民政處會否考慮以定期合約方式聘請承辦商進行有關工程，提高成本效益。此外，他知悉鄰近港鐵大窩口站的避雨上蓋即將拆卸，詢問第2項建議新增工程——荃灣鄰近大窩口地鐵站避雨上蓋改善工程（下稱“第2項建議新增工程”）是否有必要。再者，他得悉第4項建議新增工程可滿足國際游泳聯會的最新要求，並詢問康文署有否就有關跳台是否合適諮詢本港的游泳團體（伍顯龍議員）；
- (3) 他支持更新康體設備，並指出參與足球運動者如無貯物櫃甚為不便，亦容易遺失個人物品，因此他支持第3項建議新增工程——荃灣區戶外康樂場地增設不銹鋼貯物籠（下稱“第3項建議新增工程”）。此外，他認為城門谷游泳池設備殘舊，亟需更換。再者，他詢問第5項建議新增工程——城門谷運動場觀眾看台座位改善工程（下稱“第5項建議新增工程”）將會更新哪邊看台，並希望荃灣隊在看台座位改善後可多加使用城門谷運動場作為主場參與球賽（賴文輝議員）；
- (4) 城門谷運動場觀眾看台的座位已使用超過20年，他歡迎進行第5項建議新增工程。此外，看台的斜度較大，一旦座位損壞，或會對使用者構成危險，因此他希望了解座位日常的維修保養及視察工作的頻率，並希望康文署加強巡視，及時進行維修工作（文裕明議員）；
- (5) 他支持有關的建議新增工程項目。此外，現時不少人會使用雅麗珊社區中心的籃球場，因此他建議民政處考慮在雅麗珊社區中心增設貯物櫃。此外，他對第1項建議新增工程表示歡迎，並指出福來邨及荃灣青山公路—荃灣段的舊式避雨上蓋會在下雨期間漏水，希望民政處可將之納入相關維修及清理工程（葛兆源議員）；以及
- (6) 他詢問第3項建議新增工程的貯物籠有否其他款式（主席）。

18. 民政處荃灣民政事務助理專員回應如下：
- (1) 該處會積極考慮在雅麗珊社區中心籃球場增設貯物櫃的建議，為籃球場使用者提供方便；以及
 - (2) 部門如需移除或清洗該處的設施，必須事先向該處交代。至於鄰近港鐵大窩口站的避雨上蓋是否即將清拆，該處會了解第 2 項建議新增工程的實際展開時間和是否有必要進行。
19. 民政處高級工程督察回應如下：
- (1) 該處會定期巡查荃灣區的避雨上蓋，包括福來邨及荃灣青山公路-荃灣段的避雨上蓋。如發現任何問題，該處會透過定期合約進行小型維修及清潔工作；以及
 - (2) 定期合約一般只適用於長度不超過 10 米的小型避雨上蓋，但現時需維修及保養的兩組避雨上蓋較長，長度分別為 70 米及 60 米，定期合約所訂資源不足以支付其維修保養費用，因此該處須另行申請撥款。
20. 康文署荃灣區康樂事務經理回應如下：
- (1) 第 4 項建議新增工程的物料採購程序對游泳池開放與否沒有影響，而該署亦會安排此項工程在城門谷游泳池於明年五月至六月進行大型維修時才一併進行，務求把影響減至最小；
 - (2) 跳台的款式符合國際游泳聯會的要求，部分泳館亦已把跳台更換為該款式的跳台，而使用者對該款式跳台的評價亦不錯；
 - (3) 城門谷運動場有固定員工駐守，而為避免因設施損毀而引致意外，該署會提醒員工加強巡視；
 - (4) 第 5 項建議新增工程乃是更新 A 座的看台；以及
 - (5) 一般海灘或泳灘均已安裝款式相若的貯物櫃。該署會了解有否其他款式可選。
21. 委員的意見及查詢綜合如下：
- (1) 他詢問第 2 項建議新增工程會否與交通及運輸委員會（下稱“交運會”）會議提及將於二零二二年完成的近港鐵大窩口站 B 出口的行人天橋加建自動扶手梯工程（下稱“大窩口站 B 出口自動扶手梯工程”）有所衝突。他對有關工程是否值得進行表示懷疑，並建議可透過定期合約處理該項工程，藉以把撥款用於其他工程（主席）；
 - (2) 他詢問第 2 項建議新增工程會否與大窩口站 B 出口自動扶手梯工程有所衝突，以及可否只進行前者的復修疏水喉管工程（譚凱邦議員）；
 - (3) 如時間許可，他建議第 2 項建議新增工程留待下次會議才進行表決。此外，他建議現時只進行復修疏水喉管的工程，藉以把撥款用得其所（黃家華議員）；以及
 - (4) 交運會會議提及第 2 項建議新增工程的避雨上蓋將於二零二一年年中拆卸，既然現時未有充足資料確定該項工程是否有其必要，他建議先行擱置第 2 項建議新增工程，留待下次會議討論或以傳閱文件方式處理（趙恩來議員）。

22. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，該處同意暫時擱置第2項建議新增工程，並會於會議後向委員提供補充資料。
23. 民政處高級工程督察回應，該處會研究可否利用定期合約維修疏水喉管。
24. 主席建議就上述擬新增的地區小型工程項目進行分項表決。委員同意有關建議。
25. 主席請議員就地區小型工程第 1 項建議新增工程項目投票。經投票後，有關項目以 15 票贊成、0 票反對及 0 票棄權獲得通過。
26. 主席請議員就地區小型工程第 3 項建議新增工程項目投票。經投票後，有關項目以 15 票贊成、0 票反對及 0 票棄權獲得通過。
27. 主席請議員就地區小型工程第 4 項建議新增工程項目投票。經投票後，有關項目以 14 票贊成、0 票反對及 1 票棄權獲得通過。
28. 主席請議員就地區小型工程第 5 項建議新增工程項目投票。經投票後，有關項目以 15 票贊成、0 票反對及 0 票棄權獲得通過。
29. 主席表示，由於下一項議程由他提出，因此請副主席代為主持會議。

V 第 5 項議程：荃灣楊屋道 88 號新落成物業開放予公眾的設施安排及連帶問題
(地區規劃第 44/20-21 號文件)

30. 代主席表示，陸靈中議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：
 - (1) 地政處高級產業測量師／荃灣鄭浩賢先生；
 - (2) 康文署荃灣區康樂事務經理鄭國權先生；以及
 - (3) 民政處荃灣民政事務助理專員黎翊榮先生。

此外，消防處、路政署、運輸署及屋宇署的書面回覆已在會議上提交。

31. 陸靈中議員介紹文件。

32. 地政處高級產業測量師／荃灣回應如下：

- (1) 有關議題與荃灣市地段第 393 號新落成的物業有關，當中包括住宅發展項目映日灣以及商業發展項目荃灣 Plaza 88；
- (2) 映日灣與荃新天地二期之間的土地屬有關地契中的黃色地帶。根據有關地契條款，該黃色地帶並非開放作公眾通道使用，但地段業權人須在黃色地帶進行土地平整及美化工程，並須於工程完成後負責黃色地帶的維修及保養工作。當相關部

門欲落實於黃色地帶作公眾通道之用，該處會配合相關部門的時間表，按照地契條款安排將上述黃色地帶移交相關部門，以便在該地帶提供公眾通道；

- (3) 文件提及圍繞荃灣 Plaza 88 的用地屬該地段的公眾休憩空間，根據有關地契條款，業權人須在合理的時間內開放該公眾休憩空間供公眾人士享用；
- (4) 分隔映日灣及荃灣 Plaza 88 中間的園林屬該地段的非建築地帶，業權人須為該非建築地帶進行園境美化工程，並於工程完成後在合理的時間內允許公眾人士通過該非建築地帶；
- (5) 根據發展局的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》，不同種類的私人發展公眾休憩空間基於本身的特點及地契的最低要求規定，可訂立個別的開放時間，惟每天開放予公眾的時間不可少於 13 小時。根據地政處的記錄，上述公眾休憩空間及非建築地帶於每天早上六時至晚上十時開放予公眾使用，即總共開放 16 小時，已涵蓋日間至晚間一般下班及晚餐後的時間，因此該處相信有關業權人已就公眾的使用及對附近居民的影響作出合理平衡；
- (6) 就該公眾休憩空間，有關地契條款需要業權人於場內豎立指示牌，讓公眾得知該公眾休憩空間以及其開放時間。而對於指示牌內的其他內容，有關地契並沒有相關規定，指示牌的內容由業權人及管理公司因應場地的情況而自行釐定；
- (7) 政府的「地理資訊地圖」網頁載有一九八零年或以後落成而須根據地契要求向公眾提供休憩空間及設施的私人發展項目的資料，方便公眾人士查閱。有關網頁會定期更新，以加入新落成私人發展項目的資料，亦設有中英對照的相片及位置圖供公眾查閱。下次更新網頁時，亦會加入荃灣市地段第 393 號的資料；以及
- (8) 該處備悉委員對資訊透明度及網頁易用程度的關注。地政總署會積極地以分批方式按區更新有關網頁，以鼓勵公眾使用及增加資訊透明度。

33. 康文署荃灣區康樂事務經理回應，由於有關位置並不屬於荃灣公園範圍，該署並無補充。

34. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，該處備悉委員的意見，並樂意協助相關部門進行諮詢工作。

35. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 多年來，部分發展商為了盡用土地，刻意在發展項目中設置園林或空中花園並將之列作公眾空間，但實際上封鎖部分空間供屋苑自用。他知悉近年海旁的新落成樓宇亦有類似的情況，因此他希望部門盡快更新相關資料以供公眾查閱，並向委員提供有關新屋苑的公眾空間的資訊（黃家華議員）；
- (2) 雖然新式樓宇有較多公眾空間，但大部分未有善用，而居民亦不想外人進出屋苑。此外，他建議秘書處只向委員派發有實質內容的部門書面回覆，避免浪費紙張（劉卓裕議員）；

- (3) 發展商為了提升物業發展項目的售價，在計算地價時願意以提供公眾空間的方式增加樓面面積，但有關公眾空間的建設費用最後卻透過管理費由業主承擔，更會引起開放時間、管理方式等方面的權責問題，因此他極力反對私人企業發展公眾休憩空間。此外，規劃署會因應當區的人口計算區內綠化及休憩空間的面積，但發展商往往透過管理處施加各種限制，例如在公眾空間豎立多個指示牌，以禁止使用者進行各類活動，讓公眾不能自由使用有關空間，因此他詢問法例有否要求發展商就發展項目內公眾空間的位置展示統一的標準告示（趙恩來議員）；
- (4) 由於地契列明發展商所提供公共空間的位置，而有關位置的管理權屬於屋苑的管理公司，他詢問管理公司是否有權懲罰不遵守公共空間規則的使用者，以及有關罰則為何。此外，現時通往荃灣西站巴士站的路段的管理權十分複雜，該段雖然主要供巴士進出及使用，但由於屬海之戀所有，所以會由業主負責維修，引起部分業主不滿。有鑑於此，他詢問相關部門有否計劃收回映日灣與荃新天地二期之間的黃色地帶並開放予公眾使用（易承聰議員）；
- (5) 他建議部門在討論較為細微的空間規劃時把有關資料投影到螢幕上，以便委員掌握有關地點的確實位置。他指出，發展商當年為免造成屏風樓問題而分開興建兩幢樓宇，亦加設了公共空間，希望有關項目較容易獲城市規劃委員會（下稱“城規會”）批准。可是，現有公共空間的位置較為隱蔽，亦附設不少限制，包括設定嚴謹的開放時間及禁止進行各項活動。他對這種低質素及以發展商賺錢為目的而非以人為本的模式不表贊同，並建議部門提供清晰的圖像，讓公眾及委員知悉有關地點一帶的情況（譚凱邦議員）；以及
- (6) 他指出，要求發展商在地契內加入提供公眾休憩用地的條款，原意是要求發展商在發展的同時履行社會責任。他質疑有關公眾休憩用地是否真的容許市民進入，並質疑發展商透過當中的灰色地帶禁止市民進行各類活動是否恰當（代主席）。

36. 地政處高級產業測量師／荃灣回應如下：

- (1) 有關公眾休憩空間的管理權屬於業權人及其管理公司，而地契中並沒有相關條款要求公眾人士遵從管理處所訂立的規則。地政處會在釐清有關資料後向議員再作補充；
- (2) 有關地契中的黃色地帶由業權人負責管理、維修和保養。如需收回該黃色地帶作公眾通道用途，須由相關部門如運輸署及路政署提出。該處雖然知悉相關部門並未有計劃於黃色地帶作公眾通道之用，該處會配合相關部門的計劃及時間表在有需要時向業權人收回該黃色地帶，再交予相關部門提供公眾通道之用；
- (3) 該處可於會後補充較簡單的示意圖，以便委員理解有關位置；
- (4) 該處網頁已羅列全港現有向公眾提供的休憩空間及設施，並會定期更新，委員可透過有關網頁了解荃灣區內涉及公眾休憩空間及設施的地方；以及
- (5) 該處建議土地業權人根據發展局的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》訂定有關公眾休憩空間的開放時間。

(按：葛兆源議員於下午三時五十分退席。)

37. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 有關土地屬綜合發展區。有關發展商根據申請發展有關項目時所提交的發展總綱藍圖建成有關項目，並提出包括三幢住宅樓宇及一幢商業樓宇的物業布局，以及建議在兩個區域之間提供約 38 米闊的非建築面積作通風廊之用。除此之外，馬頭壩道與有關物業之間的土地屬公共休憩空間。根據總綱發展藍圖的要求，上述公共休憩空間須開放予公眾使用；以及
- (2) 發展商須根據發展局的指引訂定合理的開放時間，開放有關公眾休憩用地予公眾使用。

38. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 有關位置以鐵馬圍封，似拒人於千里之外，亦令公眾難以享受有關的休憩空間。此外，有關位置禁止飲食等多項活動，較康文署轄下場地更為嚴格。他認為政府沒有加以規限，任由管理公司自行訂定有關規則，會令香港變成一個“保安員城市”，增加市民與保安員之間發生爭執和衝突的機會。他希望康文署荃灣區康樂事務經理也同樣著緊此事，支持開放通道，讓公眾更方便進出荃灣公園，對提高公園使用率也是好事。最後，他認為其他選區亦可能出現類似情況，所以他會在地區管理委員會的會議上要求跟進黃色地帶的事宜，並希望相關部門如運輸署、路政署及康文署協助和處理，以利便居民進出有關地點。正因如此，他不建議在下次會議上續議本項議題（陸靈中議員）；以及
- (2) 他指出，管理有關地點的公眾地方原屬發展商的責任，故不認同政府因有關發展商未有善用公眾休憩用地而收回有關用地的做法。他認為政府應推動有關發展商履行應有的社會責任及遵從其契約條款，並建議委員繼續就有關議題與各政府部門代表溝通（代主席）。

39. 主席恢復主持會議。

VI 第 6 項議程：要求落實規劃翠豐臺毗鄰政府土地發展社區設施 (地區規劃第 45/20-21 號文件)

40. 主席表示，趙恩來議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 規劃署高級城市規劃師／荃灣伍家恕先生；
- (2) 水務署工程師／新界西區（供應及保養 3）簡嘉文先生；
- (3) 地政處高級產業測量師／荃灣鄭浩賢先生；以及
- (4) 社會福利署（下稱“社署”）荃灣及葵青區助理福利專員 3 雷嘉穎女士。

此外，運輸署的書面回覆已在會議上提交。

41. 趙恩來議員介紹文件。

42. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：
- (1) 該用地已規劃為政府、機構或社區用地，其建築物高度限制為兩層，現時預留予水務署興建抽水站。雖然現時抽水站尚未興建，但該幅用地底下存在不少水務設施，包括閘防隧道及一些較粗的喉管；以及
 - (2) 鑑於該用地已規劃為政府、機構或社區用地，所以無論是用作水務署的抽水站或委員建議的社區設施，均屬經常准許用途，只要有倡議人提出發展方案，該署便會在規劃上加以配合。
43. 水務署工程師／新界西區（供應及保養3）回應如下：
- (1) 討論文件上的紅色範圍包括用作早期規劃的柴灣角原水抽水站，其南面現時鋪設了一條原水主喉管，用作輸送大欖涌水塘的原水至荃灣濾水廠。該署因應整體水務設施的規劃及最新進展，在本年初進行評估，認為已不需考慮興建柴灣角原水抽水站，因此可釋放部分空間作其他用途；以及
 - (2) 該署會因應日後社區設施發展的建議，要求倡議人預留適當空間及通道，以配合上述原水主喉管（直徑約 1.2 米）的運作及保養需要，亦會與規劃署及地政處就有關社區設施的建議保持溝通。
44. 地政處高級產業測量師／荃灣回應如下：
- (1) 有關用地由荃灣市地段第 382 號的土地業權人負責維修及保養，直至交還政府為止；以及
 - (2) 當有關部門落實於該用地的發展用途後，該處會配合倡議部門的發展時間表，安排移交該用地予相關部門作長遠發展。
45. 社署荃灣及葵青區助理福利專員3感謝委員對社會服務處所需求的關注，並表示該署會與相關部門保持聯繫，研究在有關用地提供社福設施的可行性。
46. 委員的意見及查詢綜合如下：
- (1) 荃灣區不同年齡層的人口均不斷增加，即使現有的社福設施已符合規劃要求，亦未能滿足居民的需要，因此他希望社署考慮在該幅閒置 17 年的用地上興建如殘疾人士院舍及中心、老人及青少年中心等社福設施，並提供相關的資訊（黃家華議員）；以及
 - (2) 荃景圍涉及三個區議會選區，有六至七萬多人口，單靠荃景花園的長者及青年中心並不足以應付社區的需要。該用地佔地約五萬五千多呎，只要水務署提供二至三萬呎的地方，便可興建一座綜合設施服務大樓，應付荃景圍、麗城及荃灣西居民的社福需要。既然出席會議的部門代表對該幅用地作社福或其他政府用途均沒有異議，他希望可以繼續推進這項建議，並請相關部門在落實有關規劃前廣泛諮

詢附近的居民及當區的服務使用者，了解社區最急切需要的服務，而他本人亦會繼續跟進此事（趙恩來議員）。

47. 主席表示，他請部門代表備悉委員的意見。

VII 第 7 項議程：要求海濱公園足球場改為仿真草
(地區規劃第 46/20-21 號文件)

48. 主席表示，賴文輝議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 康文署荃灣區康樂事務經理鄭國權先生；以及
- (2) 民政處荃灣民政事務助理專員黎翊榮先生。

49. 賴文輝議員介紹文件。

50. 康文署荃灣區康樂事務經理回應如下：

- (1) 該署曾於去年區議會會議上介紹改善荃灣海濱公園及荃灣公園的工程計劃，並獲區議會支持及通過。計劃的其中一個項目是翻新荃灣海濱公園天然草地足球場，現時建築署正與顧問公司就翻新工程進行設計及規劃，稍後會向立法會提交撥款申請；
- (2) 該署對委員的建議持開放態度，惟早前有關建議曾受到居民及市民反對；以及
- (3) 該署會與相關的組別及部門商討把荃灣海濱公園天然草地足球場轉為人造草地足球場的可行性、難度及所需費用，稍後會向區議會匯報。

51. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，該處可協助康文署就該場地的使用及需求諮詢當區及附近的居民。

52. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 香港蚊患嚴重，他詢問使用真草是否較使用仿真草更容易引致蚊患。此外，他知悉上屆區議會當區區議員否決了改為仿真草場地的建議，因此詢問部門會否諮詢居民並說服他們支持如此利民的建議（劉卓裕議員）；以及
- (2) 他贊成委員的建議，並指出對運動愛好者而言最重要是能夠預訂場地，真草與仿真草場地每年可供預約的節數相距甚遠，因此他希望盡快落實有關建議，讓運動愛好者有更多場地使用，以取得更佳成績。此外，打理真草場地需要較多資源，而現時香港人造草地的發展已達一定水平，只要資源許可即可採用較新的物料，彌補舊場地的不足（黃家華議員）。

53. 康文署荃灣區康樂事務經理回應如下：

- (1) 該署現時使用第三代仿真草及有機物料鋪設場地，不會使用黑膠粒；
- (2) 真草場地確實有機會引致蚊患，須由該署定期滅蚊，而仿真草場地只要沒有積水便不會引致蚊患；

- (3) 真草場地每年可提供 60 節場地，而仿真草場每年則可提供 240 節場地，使用率亦相對較高；以及
- (4) 該署備悉委員的意見，並擬於明年提交計劃向立法會申請撥款，如一切順利，預計可在後年動工。

54. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，該處會與康文署緊密合作，有需要時就使用真草或仿真草的問題諮詢荃灣區居民。

55. 賴文輝議員對康文署正在推展有關建議感到高興，希望可在最短時間內付諸實行。此外，荃灣海濱公園足球場的蚊患頗為嚴重，只要能解決積水問題和改為仿真草，相信有助緩解蚊患，而當區區議員亦支持有關建議。

VIII 第 9 項議程：關注 A/TW/519 重建項目與相應社區配套未來的發展 (地區規劃第 48/20-21 號文件)

56. 主席表示，林錫添議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 規劃署高級城市規劃師／荃灣伍家恕先生；以及
- (2) 社署荃灣及葵青區助理福利專員 3 雷嘉穎女士。

此外，運輸署的書面回覆已在會議上提交。

57. 林錫添議員介紹文件。

58. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 該署在收到有關規劃申請後，會以電郵或郵寄方式把規劃資料的摘要通知當區區議員，以便諮詢居民；
- (2) 有關地盤位於橫窩仔街、古坑道及沙咀道交界，在二零一五年獲城規會批准發展住宅物業。在有關申請各項發展參數中，最高地積比率為 5 倍，當中住宅的最高地積比率不少於 4.5 倍，而建築高度則不多於主水平基準以上 100 米。安泰工業中心的業主在去年年底遞交規劃申請編號 A/TW/515，把有關地盤的總地積比率增加百分之二十至 6 倍，而另外三個工業地盤（包括王子工業大廈、萬象工業大廈及橫窩仔街 1 號）的地積比率則維持不變。該署正在處理這項申請。及後，申請人於今年八月遞交規劃申請編號 A/TW/519，申請將有關綜合發展區的最高地積比率保持為 5 倍，建築高度亦維持在不多於主水平基準以上 100 米，但擬重新劃定安泰工業中心的圖則，將原來兩幢的設計改變為一幢，同時減低單位面積及增加單位數量。這項申請原於十月九日提交城規會審批，但申請人在收到運輸署關於泊車位數目的意見及其他部門意見後，決定申請延期審議有關個案，以便提交補充資料，回應部門的意見；
- (3) 有關擬議發展於二零一五年獲城規會批准時並沒有包括社會福利設施。有關發展商如有意在綜合發展區計劃中有關的私人土地上提供社會福利設施以回應當區

居民的需要，須將擬設社會福利設施的資料加入發展總綱藍圖，並在有需要時修改發展參數；以及

- (4) 當區居民可在有關申請的資料的三星期公眾展示期內，將意見提交城規會考慮。該署在處理申請文件時，除會諮詢社會福利署等部門外，亦會綜合當區居民的意見，包括如實反映居民有關增加社會福利設施的意見，經評估後會把該等公眾意見連同其他部門意見交予城規會考慮。

59. 社署荃灣及葵青區助理福利專員 3 回應，該署會視乎有關用地是否適合作社會福利用途，並會與規劃署保持聯絡。

60. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 有關綜合發展區現時雖然沒有任何預留土地可供設置社會福利設施，但有關發展商可以主動申請作社福用途，委員亦可根據現有機制提出相關意見（主席）；
- (2) 本屆區議會議員十分緊貼民意，而且會根據荃灣區的人口分布，要求提供適切的社福設施。然而，有關發展商在興建住宅時卻沒有興建如幼稚園及青年中心等兒童及青年設施，希望規劃署把委員的意見記錄在案。此外，他認為發展商需肩負社會責任，預留空間興建國際幼稚園或向教育局註冊的幼稚園，並應按照社區內不同年齡人士的需求增設相應的社福設施。再者，他關注有關地點的小路是否足以應付現時出入口的車流及日後該地點匯聚大批人口時的交通情況，憂慮會令荃灣區的交通更為擠塞（黃家華議員）；
- (3) 發展商現時雖然只會在有關綜合發展區發展住宅，但日後仍有空間申請興建基座商場。此外，有關發展商申請將舊契約轉為新契約。他認為，擬建住宅項目是由三組獨立樓宇組成而非一個整體，而且會有眾多會所設施，如現有物業之間的“T”字形公共空間屬 24 小時開放的通道，憂慮會引起公共空間普遍存在的管理問題。因此，他建議將有關公共空間規定為 24 小時開放，並交予政府管理。此外，有關發展計劃會令人口大增，但同時只會加設約 100 個泊車位，亦會沿用現有的交通網絡，因此他相信會產生交通問題，並建議在該處增設小巴士站（趙恩來議員）；
- (4) 根據《香港規劃標準與準則》，發展住宅項目，須按比例為每六至九個單位關設一個泊車位。據悉規劃申請編號 A/TW/519 將提供 1 200 個單位，因此理應提供約 200 個車位，可見有關申請未能達至有關要求。此外，有關申請的發展項目將提供 147 個泊車位，但其中住戶車位佔 110 個，只有 37 個車位可供公眾使用，數目極其不足。現時申請地點附近的屋苑如樂悠居、立坊、爵悅庭和寶石大廈等的泊車位已極為不足，該等物業的業主更需自行尋找泊車位，因此建議有關發展商把 147 個泊車位全數供業主使用，同時盡其社會責任，提供更多供公眾使用的泊車位。現時全港均有泊車位短缺問題，他認為政府部門在土地規劃上須承擔一定的責任，詢問為何規劃署使用較低而非較高的標準來制訂泊車位要求，讓發展

商有緩衝空間。再者，他請規劃署闡釋配備電動車設施的停車場如何可獲豁免用於計算地積比率（易承聰議員）；

- (5) 市區重建為大勢所趨，既可淘汰社區的舊式用途建築物，亦可增加住宅供應及改善城市空間，相信亦為規劃署在改劃有關土地作綜合發展區時的目標。他指出，泊車位不足只會加劇違例泊車問題，不會達至減少使用車輛代步的目標。因此，雖然《香港規劃標準與準則》降低私人屋苑的泊車位數目亦是以減輕道路負荷為目標，但單靠減少泊車位數目是不會成功的，必須配合政策管理車輛的使用量和加強公共交通配套才可。他續指出，泊車位數目與市民是否駕車代步屬不同的決定，亦是“雞與蛋”的問題。現有道路基建設施不足或令發展規模需要縮小，但發展新項目亦可能令道路擠塞加劇，以致發展及交通兩者互相掣肘，因此建議規劃署以宏觀角度對荃灣進行規劃，以期長遠解決有關問題，而非只着眼於減少某個項目的泊車位供應（伍顯龍議員）；以及
- (6) 有關地點的承載力不高，而且周邊的道路已見擠塞，亦沒有擴闊道路的空間，加上有關私人項目建成後將會令私家車數量增加，有關地點未必有足夠能力承載，因此他建議規劃署拒絕規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 或下調兩項申請的擬建單位數目，否則便會重犯批准顯達鄉村俱樂部規劃申請時的錯誤，無法解決問題。此外，他認為除物業投機者外，任何置業者均無法得益於這類規劃，更會犧牲荃灣區的交通負荷能力（譚凱邦議員）。

61. 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/519 的文件中並無提及以配備電動車設施豁免計入地積比率；
- (2) 政府部門並非已全盤接受有關項目。運輸署會就有關申請的交通影響進行把關工作，並會對申請人現時提供的泊車位數目提出意見，例如提供的泊車位是否足夠及會否令當區的交通情況惡化等，亦會要求發展商跟進和更新泊車位的數目。該署在把有關申請文件呈交城規會前會十分重視運輸署提供的意見；
- (3) 有關綜合發展區的計劃內有兩條屬於政府土地的公共通道，分別介乎橫窩仔街一號與安泰工業中心之間，以及介乎安泰工業中心與萬象工業大廈及王子工業大廈之間。由於有關發展商只會在四個現有地盤進行發展，不會佔用上述兩條公共通道，因此不會引起涉及公共空間的問題；以及
- (4) 委員除可在公眾展示期內就有關規劃申請提出意見外，亦可透過民政處將會議上的意見轉交該署，該署會按照正常程序處理有關意見，包括將意見轉交申請者作出回應。

62. 社署荃灣及葵青區助理福利專員 3 回應，該署對在相關發展項目設置福利設施持開放態度，並聽取公眾及居民對設置福利設施的意見。

63. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 如在有關會議記錄通過後才把會議上的意見轉交規劃署，他憂慮會出現延誤，因此建議規劃署安排職員聆聽有關會議的錄音（主席）；
- (2) 他認為委員應站在市民的角度考慮有關申請，並表示按擬議泊車位數目設置泊車位將令附近一帶的違泊車輛增多，造成嚴重的交通問題，情況就如楊屋道一樣，該路附近各處在繁忙時段出現並排停泊的車輛，不但阻礙巴士行駛，更導致楊屋道和沙咀道的交通嚴重擠塞。此外，他認為必須考慮區內的幼兒及長者社福配套設施能否滿足擬建 1 200 個單位新增人口的社福需求，並質疑政府過於偏袒發展商，建議部門重新考慮是否適合在申請地點發展有關項目（林錫添議員）；以及
- (3) 他詢問規劃署會否把委員在是次會議就有關申請提出的意見理解為眾說紛紜、如何在會議記錄通過前具體轉達委員的意見，以及能否在公眾諮詢期內以委員會名義表態，申明意向（譚凱邦議員）。

64. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 城規會於十月九日決定延期考慮規劃申請編號 A/TW/519，以容許申請人提交補充文件，以回應部門的意見；以及
- (2) 該署會按照城市規劃程序，安排向公眾展示該等補充資料三星期，委員既可向城規會直接提供意見，亦可透過民政處把意見轉交該署處理。

65. 主席表示，秘書處草擬會議記錄需時約一個月，因此他建議規劃署安排職員聆聽有關會議的錄音或列席會議進行記錄。

（按：文裕明議員、李洪波議員及岑敖暉議員於下午三時五十分退席。）

IX 第 8 項議程：改善蠟地坊小販市場經營環境

（地區規劃第 47/20-21 號文件）

66. 主席表示，劉肇軒議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 食物環境衛生署（下稱“食環署”）荃灣區衛生總督察 2 巫慧芳女士；
- (2) 香港警務處（下稱“警務處”）荃灣警區總督察（行動）古樂霖先生；
- (3) 警務處荃灣警區特遣隊主管楊欣寧先生；以及
- (4) 民政處荃灣民政事務助理專員黎翊榮先生。

此外，商務及經濟發展局及投資推廣署的書面回覆已在會議上提交。

67. 劉肇軒議員介紹文件。

68. 食環署荃灣區衛生總督察2回應如下：

- (1) 現有更亭位於蠟地坊小販市場旁邊。根據合約規定，保安員每天晚上八時至翌日上午七時須每一小時巡邏一次，而小販市場亦設有八個定點巡邏位置及作電子簽到位（即俗稱“打更鐘”），涵蓋市場檔戶的範圍。保安員完成“打更”後，相

關記錄亦會由承辦商透過電腦送交該署以作記錄。該署職員亦會在深夜或清晨時分進行突擊巡查，如發現保安員違反保安合約，便會發出違約通知書；

- (2) 如把保安更亭遷移至其他位置，須向地政處提出申請，而且可能會阻塞行人通道，所以有關建議不大可行；以及
- (3) 該署已得悉委員建議加設 24 小時閉路電視系統進行監察，正與機電工程署（下稱“機電署”）審視及研究上述建議的可行性。

69. 警務處荃灣警區總督察（行動）回應如下：

- (1) 蠟地坊小販市場的保安員會定期巡查。該處可於會議後向食環署提供相關的保安建議，而警方軍裝人員亦可在巡邏期間適時檢查保安員有否履行職務；以及
- (2) 在二零二零年七月至九月期間，警方軍裝人員（包括衝鋒隊及機動部隊）在蠟地坊小販市場及附近一帶先後拘捕三名年齡介乎 49 至 58 歲的男子，並在他們身上搜出各類毒品。該處會繼續進行同類的巡查及巡邏行動，希望可遏止吸毒者在上址一帶徘徊的情況及管有危險藥物的罪行。

70. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，該處願意收集市民及商販對蠟地坊小販市場的意見，以協助食環署執行相關工作。

71. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他知悉發展有蓋式蠟地坊小販市場的計劃最初由一名資深的前食環署助理署長負責，而該位助理署長更曾到區議會介紹有關計劃。他估計當年是因為露天市場環境較差，所以當局才興建上蓋，令街市檔戶更為整齊，但市場現時卻變得門可羅雀，他覺得甚為可惜（主席）；
- (2) 蠟地坊小販市場昔日甚為熱鬧，現時卻十分冷清。他認為，問題除了源於治安不佳外，亦可能與檔戶配搭不當有關。因此，他希望食環署協助研究如何改善小販市場的營商環境或透過運用區議會撥款，令場地再次變得興旺（劉卓裕議員）；
- (3) 小販在一個經規劃的地方營業，生意額絕不能與在街上營業相提並論。他認為蠟地坊小販市場變得冷清是因為政策出了問題，而非食環署基層人員未有努力管理。即使蠟地坊小販市場位於相對較熱鬧的荃灣市中心，但把小販安置在一個市場內並不理想，以致沒有顧客光顧，只吸引吸毒者到來。此外，他相信小販難以單靠經營街坊生意生存，所以即使投入更多資源，亦將無法令小販市場持久興旺。因此，他建議協助小販轉型，改在網上營運，亦可研究推出一些“跳出框框”的措拖，以協助小販維持生計（趙恩來議員）；
- (4) 他指出，市民在晚上經過蠟地坊小販市場時或會感到害怕，而部分商舖亦因擔心治安問題而設置了防盜系統，惟他認為政府有責任維持該處的治安。此外，現時小販市場十室九空，甚為浪費，他建議研究把蠟地坊小販市場發展為墟市的可行性。再者，他認為蠟地坊小販市場的通風系統非常差，令部分市民卻步，希望部門可協助進行改善工作（林錫添議員）；

- (5) 蠟地坊小販市場昔日甚為熱鬧，但重建後卻變得十分冷清。此外，小販市場環境悶熱，他認為食環署有必要增設中央空調系統。再者，小販市場晚上甚為昏暗，希望食環署和警方能分別提升照明系統和加強巡邏，避免市場的地方成為罪案溫床（賴文輝議員）；
- (6) 他認為蠟地坊小販市場現時有不少空置舖位，建議考慮長遠用以發展墟市。此外，小販市場位置不差，惟商戶大多售賣布匹，現今已甚少人會購買布料，因此他建議引入墟市元素，加入售賣手作或自家製食品的檔戶，但亦須衡量對原有商戶帶來的影響，所以詢問食環署小販市場的整體發展方向為何。再者，他認為只需增加閘門便可解決保安問題（副主席）；以及
- (7) 早年有由鐵皮屋改造而成的小販檔戶因電線短路而發生火警，及後政府便重新檢視蠟地坊小販市場的安全隱患，繼而建成現今的小販市場。蠟地坊小販市場的貨品甚為便宜，深受基層市民歡迎，但因晚上只有保安員巡邏而帶來治安問題。另外，他曾建議成立諮詢委員會諮詢商販，按他們的意見改善市場的規劃，以及提供數個檔戶予荃灣區的青年團體，以便推廣他們的手作品（黃家華議員）。

72. 食環署荃灣區衛生總督察2回應如下：

- (1) 蠟地坊小販市場原由小販檔戶以鐵皮搭成，及後由區議會撥款把小販市場改為一個帳篷。小販市場現時的設計為半開放式，利用抽風系統帶動外面鮮風入市場，如欲改為封閉式設計，把現有上蓋轉為混凝土頂部，須由建築署研究市場的結構能否承受新頂部；
- (2) 在半開放式設計的小販市場裝設冷氣系統並不合適，而冷氣費用亦將按用者自付原則收取，須由檔戶自行承擔，而部門現行政策亦不會在小販市場提供冷氣；
- (3) 該署在接獲委員的建議後，曾徵詢機電署及建築署的意見，相關部門回覆初步認為增設 24 小時閉路電視系統是可行的，會與該署人員到現場進一步跟進此事；
- (4) 蠟地坊小販市場有其特色，亦可售賣不同種類的貨品，如手工藝品、服飾等，惟檔戶售賣的商品類別應由商販自行決定，該署不會加以規定；
- (5) 在首次發牌後，小販市場只剩下 29 個空置檔位，其餘均有持牌檔主經營。該 29 個空置檔位分布在不同位置，該些空置檔位亦留給部門作其他小販市場臨時調遷用途，所以難以把空置檔位改作墟市；
- (6) 該署會了解可否按既定政策成立小販諮詢委員會，並會於會議後作出回覆。如有需要，該署可安排舉行會議；以及
- (7) 小販市場有其既定的營業時間，如在通道內設置 24 小時照明系統，而市場內檔戶關閉營業後仍持續運作，在環保角度而言並不恰當。

73. 警務處荃灣警區總督察（行動）回應，該處備悉委員要求警方在蠟地坊小販市場一帶加強巡邏的意見。

74. 劉肇軒議員表示，根據他的調查結果，大部分小販均認為小販市場內甚為悶熱，因此他建議食環署考慮增設鮮風機。此外，現時小販市場採用天幕設計，容易造成溫室效應，而天幕以布造成，每逢下雨時都會出現漏水情況，甚難維修，因此他希望食環署可在會議後提供天幕的設計資料。再者，他建議食環署安排進行實地視察，以便委員提供更多意見。

75. 食環署荃灣區衛生總督察2回應，蠟地坊小販市場現時已設有鮮風及抽風系統，但未必能達到如市民及商戶理想中的減溫幅度。

76. 主席請食環署安排委員進行實地視察，並邀請警務處及民政處代表一同參與。

(會後按：委員已於十一月二十日與食環署人員進行實地視察。)

X 第 10 項議程：有關馬灣區內村屋天台廢物堆積及僭建之執法問題
(地區規劃第 49/20-21 號文件)

77. 主席表示，譚凱邦議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 屋宇署高級屋宇測量師／村屋 3 高先德先生；
- (2) 屋宇署屋宇測量師／村屋 3-3 黃君能先生；
- (3) 消防處分區指揮官（新界西南）陳漢傑先生；
- (4) 消防處馬灣消防局局長何裕邦先生；以及
- (5) 地政處高級產業測量師／荃灣鄭浩賢先生。

78. 譚凱邦議員介紹文件。

79. 屋宇署高級屋宇測量師／村屋3回應如下：

- (1) 該署即將於十月底或十一月初向馬灣大街村北 324 號天台業主發出清拆命令；
- (2) 一般而言，該署接獲個案後會展開跟進工作，會先取締新建的天台搭建物，然後在大規模清拆行動期間跟進現有的搭建物；
- (3) 大於天台面積百分之五十的圍封僭建物屬嚴重違規個案，會被列作首輪取締僭建物或目標僭建物，而小於天台面積百分之五十的圍封僭建物或以金屬構件建造並沒有圍封的僭建物則屬較輕微的違規個案，暫時只會記錄在案，一般不會在大規模行動中處理；以及
- (4) 根據《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章），村屋不得超過三層高，高度不得超過 8.23 米，有蓋面積不得超過 700 平方呎，而在有關範圍以外加建的非小型環保及適意設施均屬僭建物，該署可按相關政策執法。

80. 消防處分區指揮官（新界西南）回應如下：

- (1) 根據地政總署的資料顯示，馬灣大街村北 324 號及 326 號屬新界豁免管制屋宇(即“村屋”)；以及

- (2) 由於新界豁免管制屋宇的天台出口並不屬於消防法例下的逃生途徑，因此，在屋宇頂樓通往天台的樓梯或天台出口設置可上鎖的鐵閘並沒有違反消防法例。而在頂樓以下通往地面的樓梯設置的鐵閘，必須可無須使用鑰匙下，隨時和方便地從該屋宇內開啟。

81. 地政處高級產業測量師／荃灣回應如下：

- (1) 根據記錄，馬灣共有 12 宗類似的村屋天台僭建物個案，有關個案已根據現行機制轉介予屋宇署跟進；
- (2) 村屋天台部分只可興建一個面積不超過 7.44 平方米供遮擋雨水及陽光之用的樓梯頂篷，以及一個不超過兩平方米的水箱。如在天台設置光伏系統及太陽能設備，必須遵守有關規定，包括不可圍封系統下方的空間，否則屋宇署會根據《建築物條例》（第 123 章）執法。有關天台適意設施的詳情，可參閱屋宇署相關的小冊子；以及
- (3) 在村屋內設置鐵閘並無違反相關契約。

82. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 部分村屋或私人住宅的業主會把天台視作私人空間，以鐵絲網圍封為用作放置雜物的地方。該等雜物或會在颱風期間被吹到街上，可能造成意外，甚至會增加火災風險，因此他詢問這類意外該由哪個部門負責處理（趙恩來議員）；以及
- (2) 他詢問屋宇署對加裝鐵閘有否任何要求，以及最近兩年馬灣僭建物個案的數量。此外，就馬灣大街村北 324 號的天台而言，他已多次去信屋宇署，希望署方要求住戶清理雜物，以免引起火警。就此，他詢問屋宇署曾否接觸上址住戶的居民，以及屋宇署在發出清拆令前會否先行作出勸喻。再者，他得悉近年馬灣屋宇的天台增加了不少割房，惟難以從地面判斷天台有否僭建物而作出舉報，因此他詢問屋宇署今年有否派員巡查，以及能否提供處理新建僭建物的記錄（譚凱邦議員）。

83. 屋宇署高級屋宇測量師／村屋3回應如下：

- (1) 興建村屋無須遞交圖則，因此《建築物條例》（第 123 章）內有關走火的規定並不適用於村屋，而在村屋內進行任何加建或改建工程，例如加裝鐵閘等，均不會視作僭建物；
- (2) 該署近兩年共接獲八宗有關馬灣村屋天台僭建物的舉報，並即將於十月底或十一月初向馬灣大街村北 324 號天台的業主發出清拆命令，要求該業主清拆天台僭建物；
- (3) 該署在接獲有關新建搭建物的舉報後便會按既定政策派員跟進，如證實屬新建造的搭建物，便會根據執法政策處理，向有關業主發出命令要求清拆，在有需要的情況下才考慮入屋調查；以及
- (4) 該署今年對馬灣村屋並沒有大規模巡查行動。

XI 第 11 項議程：要求於荃灣西約一帶盡快加設圖書館及郵政局等社區設施
(地區規劃第 50/20-21 號文件)

84. 主席表示，易承聰議員提交有關文件。負責回應的部門代表為康文署圖書館高級館長（荃灣區）謝嘉儀女士。此外，香港郵政及運輸署的書面回覆已在會議上提交。

85. 易承聰議員介紹文件。

86. 康文署圖書館高級館長（荃灣區）回應如下：

- (1) 現時該署在荃灣區已設有一間主要圖書館、一間小型圖書館及七個流動圖書館服務站，為區內約 31 萬居民提供服務。整體而言，該署已參照《香港規劃標準與準則》，在荃灣區提供適切的公共圖書館設施供市民使用；
- (2) 除設置固定圖書館及流動圖書館服務站外，該署亦提供 24 小時圖書館電子服務，透過圖書館網站專頁，讓讀者可免費使用涵蓋各學科的電子書或其他電子資源等；
- (3) 該署透過“便利圖書站—社區圖書館伙伴計劃”（下稱“社區圖書館伙伴計劃”）與地區團體合作設立社區圖書館，為居民提供更具彈性及便捷的圖書館服務。該署會繼續留意社區的發展，積極研究在不同範疇進一步提升區內的圖書館服務及設施，以配合社區發展的需要；
- (4) 該署藉此機會邀請各委員參加社區圖書館伙伴計劃，在議員辦事處內設立社區圖書館，把圖書館服務帶進社區；以及
- (5) 該署現正以試驗計劃形式在港島、九龍和新界各設一個自助圖書站，提供 24 小時借書、還書、繳款及領取預約圖書館資料等服務。有關計劃正進行中，該署稍後會評估試驗計劃的成效。視乎檢討結果，該署會研究是否以現有模式在其他地方提供自助圖書站服務。

87. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他認為香港郵政的書面回覆未有以明確的準則界定“荃灣西”，以致在回覆中提及的郵政設施資料有欠準確。此外，他兩年前已向香港郵政及康文署提出加設圖書館及郵政局的要求，當時已獲香港郵政正面回應，而香港鐵路有限公司亦歡迎部門在荃灣西站內加設相關設施。再者，他認同康文署設置自助圖書站的理念。他指出荃灣西距離荃灣公共圖書館較遠，該館藏書亦少於其他新落成的圖書館，加上該館即將進行大型維修，因此他期望在荃灣西站、荃灣體育館或樂悠居商場內設置自助圖書站或其他圖書館設施，方便區內居民借閱書籍。他知悉康文署曾表示會在荃灣西推行“喜”動圖書館計劃，惟現時未見任何進展，因此他詢問有關計劃的詳情。最後，現時大部分區議員辦事處的位置均較為偏遠，他希望康文署可提供更多配套，協助委員在其辦事處內設置社區圖書館，並提醒康文署需定期更新網頁內有關社區圖書館的資料（易承聰議員）；

- (2) 深井同樣缺乏圖書館及郵政局設施，因此他支持委員的建議，並請部門在進行社區規劃時好好考慮社區的需要，尤其是圖書館設施。此外，近年新開設的圖書館設計甚為美觀，若社區內有更多類似設施，可增加社區的文化氣息。再者，圖書館對知識型經濟的社會而言甚為重要，因此他希望可盡快於荃灣西約一帶增設圖書館（劉志雄議員）；
- (3) 他認同郵政設施不足會為區內居民帶來不便。荃灣西站附近近年落成的物業為數不少，他建議增設一間提供全面服務的郵政局，以起分流作用，有助減輕楊屋道郵政局及荃灣郵政局的負擔。此外，他即將在其辦事處內設立社區圖書館，並提醒康文署定期更新網頁內有關社區圖書館的資料。再者，香港人的生活作息模式未必能配合圖書館的開放時間，為了方便居民借閱圖書，他詢問把自助圖書站擴展至深井或其他地方的可行性及設置自助圖書站的準則（趙恩來議員）；
- (4) 荃灣西站一帶近年陸續有不同的住宅落成，但相應的社區設施並不足夠，以致祈德尊新邨、全·城匯、海之戀等一帶的居民需要一段時間才能到達圖書館及郵政局等設施。因此，她建議政府考慮與發展商洽談，在全·城匯或如心廣場一帶的空置地方加建圖書館、自助圖書站或郵政設施。此外，荃灣西區一帶有不少長者居住，他們往往需經頗長的路程才能到郵政局投寄郵件或繳付賬單，因此她認為有必要完善荃灣西一帶的郵政服務（陳劍琴議員）；
- (5) 郵政局在過去十年改變了其發展方向，近年新推出的“智郵站”亦取得一定的客源，因此他建議香港郵政探討增設上門派遞服務及增加郵筒等郵政設施的可行性。此外，他建議香港可效法其他國家，定期提供深宵圖書館服務，讓生活作息未能配合圖書館開放時間的市民亦可享用相關設施。再者，他建議在設有閉路電視系統的地點加設圖書歸還箱（黃家華議員）；
- (6) 他建議康文署考慮在荃灣西區內增設自助圖書站（副主席）；以及
- (7) 他雖然支持社區圖書館伙伴計劃，但其議員辦事處地方狹窄，難以容納一定數量的書籍，建議民政事務總署向委員提供更多資源。此外，他得悉現時香港郵政在皇室堡租用地方設置郵政局，為此詢問康文署曾否在私營機構的地方設置圖書館設施（主席）。

88. 康文署圖書館高級館長（荃灣區）回應如下：

- (1) 該署感謝委員支持社區圖書館伙伴計劃；
- (2) 該署網頁內有關荃灣區的社區圖書館資料已更新；
- (3) 自助圖書站計劃仍在試驗階段，但應因疫情的情況，該署在不同日子曾暫停公共圖書館服務（包括自助圖書站），以致未能全面收集自助圖書站的使用數據。在自助圖書站恢復提供服務後，該署會收集持續穩定的使用數據進行分析，並根據成本效益、使用者的意見、可持續性，以及能否與其他圖書館服務互相補足等，以評估試驗計劃的成效；

- (4) 該署備悉委員就圖書館設施設置地點所提出的意見，並指出該署現時在荃灣西的一個屋苑內設置了社區圖書館。該署會積極聯絡荃灣西的其他屋苑，如有屋苑願意設置社區圖書館，該署會作出配合；
- (5) 樂在社區閱繽紛——“喜”動圖書館計劃已於去年十二月十五日在荃灣公園試行，並於今年一月二日正式推出。該署曾於今年一月安排活動車停泊在荃灣公園近小食亭的位置，以方便讀者借書、還書及參加閱讀推廣活動。因應疫情的情況，公共圖書館曾暫停提供服務及取消原定舉行的活動。隨著公共圖書館服務於九月陸續恢復，該署稍後會再次安排活動車提供服務。該署歡迎有興趣的委員屆時到場參觀，了解該署為推廣閱讀而設的外展服務；以及
- (6) 現時試驗中的自助圖書站均設置在政府部門的用地上，該署未有在私營機構的地方提供圖書館服務。

XII 第 12 項議程：要求為三棟屋花園加裝合適照明設施
(地區規劃第 51/20-21 號文件)

89. 主席表示，潘朗聰員提交有關文件。負責回應的部門代表為康文署荃灣區康樂事務經理鄭國權先生。此外，機電署的書面回覆已在會議上提交。

90. 潘朗聰議員介紹文件。

91. 康文署荃灣區康樂事務經理回應如下：

- (1) 該署人員已於九月十七日與委員進行實地視察，確認三棟屋花園的照明系統有需要改善，並已展開跟進工作；
- (2) 該署已要求機電署調校照明系統的開關時間，自十月十五日起由原本晚上六時開啓提早至下午五時半開啓，令通道不會過於昏暗；
- (3) 根據現有標準，小路的亮度指標為 5 至 10 勒克斯，而主要通道則為 10 至 15 勒克斯。該署已聯絡機電署進行燈光強度評估，以審視現時道路的光度是否足夠，亦會重新檢視感光系統等燈光系統的輔助配置，並會進行相關跟進工作，例如在較昏暗的位置加設矮燈；以及
- (4) 雖然市民可穿過小路前往巴士站或鄰近屋苑，但該署擔心開放小路會對在晚間使用該路的人構成潛在危險，因此會先研究如何處理照明問題。

92. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 三棟屋花園的環境甚為清幽，美中不足的是晚上過於昏暗，令膽量較小者不敢內進，因此他希望康文署盡快改善花園的燈光照明系統，以免浪費該項設施（賴文輝議員）；
- (2) 他詢問在一般街道及較為昏暗的地方安裝街燈，所依據的標準會否有異。此外，雖然街燈並不顯眼，但透過不同的燈光或裝置藝術可令城市變得更為美觀，因此他建議各區的街燈裝置應與所在地區互相配合（劉志雄議員）；以及

- (3) 他相信三棟屋花園晚上較為昏暗的問題與其較低的使用率息息相關，並感謝康文署協助改善有關照明設施。此外，他希望康文署人員在取得機電署提交的報告後，可與他一起進行實地視察和商討日後的改善計劃。另外，《古物及古蹟條例》（第 53 章）除了規管位於三棟屋花園內的三棟屋博物館外，據悉亦規管花園範圍，因此他詢問，在花園相關位置安裝照明系統或進行工程，須否向古物古蹟辦事處（下稱“古蹟辦”）申請和通過特別程序（潘朗聰議員）。

93. 康文署荃灣區康樂事務經理回應如下：

- (1) 該署備悉委員的意見，亦會跟進委員的要求；
- (2) 該署重申，根據現有標準，小路的亮度指標為 5 至 10 勒克斯，主要通道則是 10 至 15 勒克斯，而樓梯位置更須達到 50 勒克斯。該署會根據該等指標，研究增設街燈的類別，希望把公園昏暗的地方變得明亮；
- (3) 由於有關範圍涉及古蹟，該署在安裝照明系統前須通知古蹟辦。然而，該署經評估後認為，除三棟屋博物館後方外，其他位置應可進行安裝工程，而不須經由古蹟辦審批；以及
- (4) 該署人員會在完成相關工作後與委員到場視察並商討相關安排。

94. 主席請康文署於會議後繼續與委員跟進有關事項。

XIII 第 13 項議程：興建汀九步行徑之討論

（地區規劃第 52/20-21 號文件）

95. 主席表示，劉志雄議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 土木工程拓展署（下稱“土拓署”）項目統籌／2（西）李培生先生；
- (2) 康文署荃灣區康樂事務經理鄭國權先生；以及
- (3) 民政處荃灣民政事務助理專員黎翊榮先生。

此外，發展局及路政署的書面回覆已在會議上提交。

96. 劉志雄議員介紹文件。

97. 土拓署項目統籌／2（西）回應，該署備悉委員的意見，但暫時未有任何相關的工程項目。

98. 康文署荃灣區康樂事務經理回應，該署對有關建議持開放態度，如工程涉及該署轄下泳灘範圍，該署樂意配合相關部門進行研究，亦會在評估有關工程對各個泳灘的影響後，向相關部門提供適切的意見。

99. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，機場核心計劃展覽中心（即“白樓”）已獲納入發展局的活化歷史建築伙伴計劃，如發展局將來在海濱一帶進行相關發展，該處願意協助收集及反映委員及市民的建議。

100. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他支持委員的建議，並指出文件所述的數個地點都是康文署較新的休憩處，相關設施深受居民歡迎，但該等地點未有連貫起來，以致市民未能從一個地點直接前往另一地點，因此他建議把該等地點連接成一條海濱長廊或郊遊徑，以吸引區外居民到訪。此外，他知悉該等泳灘深受歡迎，海濱長廊或能起分流作用，讓市民可通過海濱長廊由較多人的泳灘前往較少人的泳灘。再者，他建議區議會可在發展局或海濱事務委員會跟進上述建議前帶頭進行可行性研究，以落實有關建議（趙恩來議員）；
- (2) 他支持委員的建議，並指出荃灣區有可用作舉辦三項鐵人賽的海邊及公路，理應仿效其他地區，建設連貫各個沙灘的道路，並在不填海的情況下於沿岸設置步行徑，把荃灣所有泳灘連貫起來，以助荃灣發展旅遊。他希望上述各項規劃可在本屆區議會任期內推展（黃家華議員）；
- (3) 他支持委員的建議，並對現時連接汀九休憩處、麗都灣及更生灣三地的步行徑未有開放感到疑惑。此外，他詢問是否所有泳灘均由康文署管理，並指出如把較細小的更生灣及海美灣加以分隔，會令兩者的泳客減少，相信把各個泳灘融為一體會更能吸引遊客。再者，他支持在荃灣沿岸興建大型步行徑的建議，並建議安排步行徑接駁至麗城對出的位置。為此，他詢問文件提及的路段是否屬於維多利亞港範圍，以及能否進行填海工程。最後，他認為海濱優化計劃不一定只包括荃灣海旁，並詢問海濱事務委員會在有關工程上擔當什麼角色（易承聰議員）；
- (4) 他最近經過有關海邊路段時，發現扶手損毀，環境甚為惡劣，因此贊同委員的建議，並指出土拓署及民政處未有就相關建議的時間表及可行性作出回應。此外，有關位置的景色達世界水平，不少居民亦會在有關路段跑步，為免浪費該等地方，希望能推動建議項目，利好民生（劉卓裕議員）；
- (5) 香港雖然是個海港，但政府沒有善用海港的天然資源，白白浪費了多區的海濱。因此，他對委員提出的建議表示高興，相信如能連結荃灣眾多美麗的海灘，將能成功打造受歡迎的郊遊勝地及“拍拖”地點，希望今屆區議會能推動這項標誌性的建設（賴文輝議員）；
- (6) 他對如何在汀九村及汀九休憩處的路段興建連接路徑表示關注，並建議參考台灣及歐洲的設計，以棧道形式興建。他指出，有關位置有石灘和很多樹木，建議康文署可考慮環保與工程融合的模式，在無需填海或斬樹的情況下，建設一條木製的“樹木隧道”，連接汀九村與汀九休憩處（譚凱邦議員）；
- (7) 有關路段景色優美，如能建設一條串連各路段的路徑，相信會成為荃灣區的特色景點，因此他對興建步行徑的建議表示贊同。此外，他詢問有關路段是否有部分與荃灣至屯門單車徑重疊（副主席）；

- (8) 他建議區議會議員可到台灣考察（劉肇軒議員）；以及
- (9) 連接深水灣與淺水灣的路徑是著名的“拍拖”勝地，委員建議的步行徑如能落實，相信亦會成為“拍拖”勝地。委員一致同意有關建議，並相信土拓署較康文署更適合成為行人徑工程的負責部門，希望土拓署切實回應（主席）。

101. 土拓署項目統籌／2（西）回應如下：

- (1) 荃灣至屯門單車徑的走線大致上是沿青山公路而行，但由於面對實際環境限制並需考慮公眾的意見，該署現正就有關走線進行詳細檢討；以及
- (2) 因為現時沒有相關資料，所以未能回覆有關步行徑路段是否屬於維多利亞港的範圍。

102. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，荃灣海濱一直在發展中，而委員建議的計劃由於涉及規劃工作、樹木管理、資源安排等，該處需與其他部門互相協調，難以即時提供相關的時間表等資料。

103. 康文署荃灣區康樂事務經理回應如下：

- (1) 近水灣、汀九灣、麗都灣、更生灣及海美灣五個泳灘均屬該署管理；
- (2) 近水灣泳灘及汀九灣泳灘現已相通；以及
- (3) 現時需走下數十級樓梯，經麗都灣才能到達汀九休憩處，如能解決汀九村與汀九休憩處互不相連的問題，應會吸引更多遊客到訪汀九休憩處。然而需視乎上述地點有否政府土地。

104. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他希望改善地區擁有的資源，以達至更大的利民效果。他指出，有關路段的景色非常優美，亦存在一些有如秘景的泳灘，只需作一些簡單改動便可為市民提供更多休憩地方，亦可供市民尋幽探秘，請民政處跟進此事（劉志雄議員）；以及
- (2) 他請民政處跟進相關的協調工作，並認為康文署未必是負責興建沿海步行徑的合適部門，有關項目應由土拓署負責跟進。他建議進行實地視察，並把有關議題納入續議事項。此外，他對於發展局未有派員出席會議表示不滿，並會繼續邀請發展局派員出席會議（主席）。

XIV 第4項議程：規劃申請個案（截至2020年10月9日）

（地區規劃第43/20-21號文件）

105. 規劃署介紹截至二零二零年十月九日經城規會審核及待城規會審核的規劃申請。

（按：黃家華議員於下午六時四十分退席。）

106. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他建議把規劃申請個案交予委員會轄下的地區發展、規劃及經濟發展工作小組詳細討論，再由小組向委員會匯報相關討論結果（趙恩來議員）；
- (2) 他建議規劃署採用二零一九年較為詳細的方式表述文件內容，並以彩色影印標示圖例，讓委員易於理解。此外，他認為規劃申請編號 Y/TW/13 的規劃會令節日期間的交通流量大增，但相信在假日限制私家車行駛必會引起爭論。他認為規劃署及運輸署向城規會提供了不適當的意見，因此建議在有關地點設置停車場及禁止私家車進出，以徹底解決問題。再者，他強烈反對規劃申請編號 A/TW/519（譚凱邦議員）；
- (3) 他詢問規劃申請編號 Y/TW/13 中“部分同意”的意思。此外，老圍村居民經常投訴東林念佛堂導致嚴重的煙香問題，如增設靈灰安置所會令問題更為嚴重，因此他強烈反對規劃申請編號 A/TW/512（賴文輝議員）；
- (4) 他強烈反對規劃申請編號 Y/TW/13 及 A/TW/512。此外，他詢問規劃申請編號 Y/TW/13 中“部分同意”的意思，並認為除非禁止所有私家車進出該地點，否則難以實行相關的交通安排。再者，他認為在未能解決荃錦交匯處在假日及繁忙時間的交通擠塞問題前，增加東林念佛堂的骨灰龕位會對鄰近的民居造成極大影響，因此反對規劃申請編號 A/TW/512（潘朗聰議員）；
- (5) 規劃申請編號 A/TW/512 將令東林念佛堂一帶道路的交通不勝負荷，因此申請人提出修訂，建議在綠楊新邨提供穿梭巴士來往該佛堂。即使如此，在該地點無法列作臨時車輛禁區的大前提下，相信春秋二祭期間的交通擠塞問題仍會持續，加上很多私人發展商亦在附近位置提出類似的申請，所以他反對在該地點增設靈灰安置所。至於規劃申請編號 A/TW/517 及 A/TW/518，自上屆區議會把柴灣角工業區的土地用途由工業改為其他指定用途後，不少舊式工廈陸續獲重新改劃為辦公室，惟現時並沒有巴士及專線小巴等配套交通工具進出柴灣角工業區，相信該地點將會為荃灣區帶來嚴重的交通問題（趙恩來議員）；
- (6) 他關注規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 的 1 200 個擬建單位將會衍生的車位問題，並指出鄰近的尚翠苑不少居民現時仍然未能找到出租車位，相信增加 1 200 個單位後會令問題惡化。為了處理安泰工業中心一帶的衛生問題，他曾查詢該中心的業權誰屬。此外，荃灣多年來變化很大，現時沙咀道已興建了不少豪宅，質疑有否需要在有關位置繼續興建同類樓宇，希望當局能就有關規劃重新諮詢各方。另外，經常有市民因由王子工業大廈跌至橫窩仔街公園的碎石而受傷，而空置已久的安泰工業中心的天台積水亦導致蚊蟲滋生和變成老鼠及蟑螂的溫床，令橫窩仔街一帶的衛生環境轉壞，因此他希望了解應由哪個部門負責處理和解決上述環境衛生問題（林錫添議員）；
- (7) 他詢問地政處其他指定用途（商貿）地帶可否作辦公室用途，並認為如在地契中列明有關大廈屬工業用途，便不應作辦公室用途。此外，他詢問規劃署柴灣角一帶未來的規劃，並要求提供有關規劃申請編號 A/TW/508、A/TW/517 及 A/TW/518 的詳細數據，包括泊車位等配套設施的數據。再者，如果透過改變土地用途將工

廈改作商貿及辦公室用途，將會增加進出車輛的數量，導致泊車位不足，而車輛太多亦可能令車龍延伸，影響大涌道及麗城一帶的交通。因此，他希望規劃署能提供更詳細的數據，否則他難以支持有關申請（易承聰議員）；以及

- (8) 他曾接觸的居民投訴有人在夜間於王子工業大廈進行拆卸工程，建議規劃署派員到場視察。此外，他建議把會議記錄轉交相關部門，以便處理委員提出的環境衛生問題。再者，他建議規劃署採用二零一九年較為詳細的文件格式，列出休憩用地、車位數目、總面積、地積比率等重要資料，讓委員較易理解相關的規劃申請事宜。最後，他同意在兩次委員會會議之間召開一次工作小組會議，討論規劃申請個案，再向委員會匯報討論結果（主席）。

107. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 規劃申請編號 Y/TW/13 的計劃項目分為三層，共有三個最高高度，“部分同意”的意思是城規會同意改劃作住宅用途，但不同意原本的高度限制，並認為申請人建議的高度過高，須予降低；
- (2) 該署知悉運輸署對規劃申請編號 A/TW/512 的交通影響所持的意見，已向申請人反映該等意見，並要求申請人提交改善或更改建議書，以便進一步處理；
- (3) 該署會將規劃申請導致交通影響的問題交由運輸署提供意見。一般來說，運輸署會要求改劃申請的申請人提供交通影響評估及根據《香港規劃標準與準則》中最高上限的標準提供泊車位，以應付預計增加的交通量；
- (4) 規劃申請編號 A/TW/514、A/TW/516、A/TW/517 及 A/TW/508，不論位處柴灣東的工業區或柴灣角商貿區，申請用途均列為工業用途而非作辦公室用途；
- (5) 在荃灣東工業區附近的數個綜合發展區計劃，旨在將有關地點一帶的工業區轉型為住宅區。以尚翠苑的用地為例，該用地原作工業用途，經改劃作住宅用途後獲發展成居者有期屋計劃屋苑；
- (6) 規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 中的安泰工業中心、王子工業大廈及萬象工業大廈所涉及的綜合發展區，其規劃意向亦是通過綜合發展區計劃把工廈轉型作住宅用途。有關的綜合發展區計劃包括四幢工業大廈，各有不同的業主，但並非所有業主均參與工廈改建為住宅的計劃。以王子工業大廈為例，有關申請人已提交建築圖則，但現時仍未進行改建工程。一般而言，清拆樓宇須向屋宇署申請清拆令方可進行，據悉王子工業大廈現時被圍板圍封只因內部裝修，惟詳情可向屋宇署查詢，而有關安泰工業中心所造成的環境問題，則可向食環署查詢；
- (7) 規劃申請編號 A/TW/515 及 A/TW/519 是兩個不同的規劃申請個案。規劃申請編號 A/TW/515 的申請人申請將安泰工業中心的最高地積比率由五倍增至六倍，並相應提高最高建築物高度，希望增加發展面積及單位數量。在過去大半年的諮詢過程中，該署共收到 61 項有關規劃申請編號 A/TW/515 的公眾意見，其中贊成及反對該項規劃的市民分別有 39 名及 5 名，另有 17 名市民提供意見，該等意見涵蓋的範圍與議員的關注事項相似，例如應增加泊車位及社區設施和關注交通影響。該署現正評估有關部門及公眾意見，並會在整合該等意見後將之提交城規會

考慮。規劃申請編號 A/TW/519 的申請人已於十月九日申請延期審議有關個案，以便提交更多資料，回應部門的意見。該署在收到申請人提交的進一步資料後會再次安排三星期時間供公眾查閱有關資料，以便提出意見；以及

- (8) 該署同意採用二零一九年較為詳細的文件格式，並同意把規劃申請個案交由 11 月舉行的工作小組處理的安排。

108. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 關於規劃申請編號 A/TW/508、A/TW/517 及 A/TW/518，他知悉有關地點一帶除嘉達環球中心外，並無其他商貿用地，因此詢問申請人申請土地用作其他指定用途（商貿）有否違反地契。此外，他詢問涉及沙咀道一帶的規劃申請編號 A/TW/508、A/TW/517 及 A/TW/518 是規劃作工廠、商貿還是辦公室用途。再者，他認為規劃申請個案需要較多時間討論，因此贊成交由工作小組處理，惟他詢問有多少名委員身兼工作小組成員，以及如何處理非工作小組成員的委員無法討論有關申請的不公平情況（易承聰議員）；
- (2) 柴灣角工業區有兩項主要規劃，其中前中央紗廠樓高只有約三層，經更新地契作重新發展後，地積比率放寬至約 12 倍，較沙咀道一帶的工廠 5 至 6 倍的地積比率為高。雖然規劃申請編號 A/TW/518 規劃作工業用途，但由樓高約 3 層重建成樓高 20 層的大廈，大廈高度增加約 7 倍，將會使人流大幅增加，加上沙咀道、半山街及海盛路並沒有任何擴建計劃，他憂慮有關地點約 20 個重建計劃完成後，該處的交通及行人設施和社區配套設施將不勝負荷，因此建議反思有關發展是否合理（趙恩來議員）；
- (3) 他認同區內的發展，亦關注規劃發展所衍生泊車位短缺等問題，但認為規劃署提供的文件過於簡單，委員難以單憑文件提供意見，因此建議規劃署提供更詳盡的資料予委員參考（劉卓裕議員）；
- (4) 他詢問規劃申請編號 Y/TW/14 的確實位置（賴文輝議員）；
- (5) 他認為每兩個月召開一次委員會會議相隔時間太長，建議委員會每月召開會議並只邀請規劃署及相關部門代表出席，相信會較交由工作小組處理更佳。此外，他請規劃署代表於下次會議講解規劃申請編號 A/TW/519 及 A/TW/515 的累積問題及影響，並詢問兩項申請的發展會否互相取代或同時進行，以及建議大幅減少住宅數量（譚凱邦議員）；以及
- (6) 現時委員會有 18 位委員，他邀請秘書簡介工作小組的人數、加入工作小組的程序，以及邀請部門代表出席會議的安排（主席）。

109. 秘書表示，委員會現時共有 18 名委員，除伍顯龍議員、李洪波議員、岑敖暉議員、葛兆源議員及潘朗聰議員外，其餘 13 名委員均為工作小組的成員。委員可隨時以書面方式申請加入或退出工作小組。秘書處會按照議題的內容邀請相關部門代表出席工作小組會議，並不會如召開委員會會議般安排常設部門的人員列席會議。

110. 主席認為委員可按照意願加入工作小組，以便表達對規劃申請的意見，因此他決定日後的規劃申請交由地區發展、規劃及經濟發展工作小組處理，並請秘書處與規劃署擬定工作小組的會議日期及時間。

111. 地政處高級產業測量師／荃灣回應如下：

- (1) 一般而言，把地契內屬於工業或倉儲用途的單位用作商業辦公室用途屬於違契，但部分用作辦公室的單位的業權人或已獲批短期豁免書，委員可就個別工廈的情況與該處聯絡；以及
- (2) 該處可於會後提供規劃申請編號 A/TW/508、A/TW/517 及 A/TW/518 中有關地段的資料。

112. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 有關文件中“地帶”並非指地契列明的用途，而是指分區計劃大綱圖中的用途。而有關項目的申請人申請放寬地積比率，因此須向城規會提出申請；
- (2) 規劃申請編號 A/TW/518 位於半山街，申請人提議在有關地盤預設 3 米界線後移，讓運輸署日後有空間在有關位置進行道路擴闊工程；
- (3) 規劃申請編號 Y/TW/14 的項目位於芙蓉山上近圓玄安老院的位置，申請人申請重建有關用地上較矮的建築物，以提供護老安老院或教育及訓練中心設施；以及
- (4) 該署會就每個申請個案的基建設施諮詢相關部門，規劃申請編號 A/TW/519 及 A/TW/515 的申請人亦須參考區內已獲批的申請，以評估交通及污水等的累積影響。

113. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 地政處會透過民政處就部分短期豁免書進行公眾諮詢，以獲取地區意見，因此他建議地政處向委員提供過往已申請及將於短期內申請短期豁免書的申請個案的資料，並安排在工作小組會議上討論。個別單位更改用途未必涉及公眾利益，因此無須透過民政處進行諮詢，而某些涉及公眾利益的申請若只透過民政處進行地區諮詢，其他社區的持份者或無法知悉，即使有關的短期豁免書申請獲批後可在網上查閱，但委員到時已無法就有關申請提供意見，因此他希望委員有機會在較早階段提供意見，避免日後爭論不已（趙恩來議員）；以及
- (2) 某些涉及公眾利益的短期豁免書申請獲批後便難以取消，因此他建議有關部門加強監管涉及公眾利益的短期豁免書申請，並讓委員提供意見（易承聰議員）。

114. 地政處高級產業測量師／荃灣回應如下：

- (1) 一般而言，就適用的短期豁免書的申請個案，該處會按既定程序透過民政處進行地區諮詢。如短期豁免書申請獲批，而有關的短期豁免書文件經簽辦及註冊後，公眾人士可向土地註冊處查閱有關文件；以及

- (2) 該處備悉議員的意見，但由於相關資料屬政府與土地業權人之間的事宜，以及鑑於短期豁免書的申請個案數量，該處須研究及考慮並向上級請示可否向委員以討論文件形式提供經民政處進行地區諮詢的個案的基本資料以作工作小組討論。

115. 主席請地政處研究可否提供經民政處諮詢的短期豁免書申請個案的資料，以便工作小組成員提供意見。

XV 第 14 項議程：資料文件

(A) 地區小型工程進度報告

(地區規劃第 53/20-21 號文件)

116. 民政處荃灣民政事務助理專員匯報相關資料。

117. 劉肇軒議員詢問富華中心匯豐銀行外的斜路為何被拆卸。

118. 民政處荃灣民政事務助理專員回應，該處會於會議後跟進。

(B) 康樂及文化事務署荃灣區康體活動及設施管理匯報

(地區規劃第 54/20-21 號文件)

119. 康文署荃灣區康樂事務經理介紹文件。

120. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他詢問會以何種途徑就推展賽馬會德華公園及珀林路花園的改造工程進行諮詢，並要求康文署為“寵物共享公園”進行適當宣傳（主席）；
- (2) 雖然壁球場的使用率達百分之七十至八十，但現時甚少人打壁球，場地不時會被用作乒乓球室或跳舞室，因此他詢問康文署會否考慮把壁球場改為多用途活動室（劉卓裕議員）；
- (3) 他歡迎部門回應市民對“寵物共享公園”計劃的訴求，並詢問康文署會否考慮在其他場地推展該項計劃。此外，部分康文署場地如荃景圍的五人足球場等未能讓寵物進入，以致攜同狗隻人士需繞過該足球場才能進入寵物公園，因此他建議康文署考慮在該等場地增設寵物共享通道，為攜同狗隻的市民提供方便（趙恩來議員）；
- (4) 他贊成“寵物共享公園”計劃，並詢問有關計劃的走線。此外，現時海旁管理的權責頗為混亂，根據土木工程拓展署的說法，在單車徑建成後，剩餘未用的空間將交由康文署管理，他詢問有關說法是否正確，以及未來的管理權限如何分配。再者，海安路遊樂場的設施較為零散，他詢問康文署會否整合及提升海旁的公園設施，並在海盛花園增設寵物公園（易承聰議員）；以及
- (5) 他詢問賽馬會德華公園改造工程的詳情（劉肇軒議員）。

121. 康文署荃灣區康樂事務經理回應如下：

- (1) 就推展賽馬會德華公園及珀林路花園改造工程進行諮詢的方式尚未落實，惟該署必定會諮詢區議會及分區委員會；
- (2) 壁球場現時可用以進行壁球或乒乓球運動，亦可作跳舞之用，如進行乒乓球運動，只需在場內放置一張乒乓球桌便可，無需加以改動；
- (3) “寵物共享公園”計劃以荃灣公園及荃灣海濱公園作為試點，如試驗成功，該署或會把計劃擴展至其他場地，例如海盛花園及海安路遊樂場，屆時會諮詢委員，確保能滿足居民的需求；以及
- (4) 荃灣公園及荃灣海濱公園屬於該署管轄的範圍，其清潔、管理及維修工作均由該署負責，食環署並不會負責公園範圍的清潔工作。當單車徑建成後，僅單車徑部分的管理會有改變。

(C) 康樂及文化事務署在荃灣區舉辦文化活動的工作匯報

(地區規劃第 55/20-21 號文件)

122. 康文署高級經理（新界南）文化推廣介紹文件。

123. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他詢問康文署會否向區議會退還未有使用的區議會撥款（劉卓裕議員）；
- (2) 他詢問十一月二十八日在西樓角花園舉行的樂隊音樂會會否在戶外舉行。此外，西樓角花園多用途活動室早前借予政府存放防疫物資，他詢問場地是否已交還，以及該場地開放予公眾租用的時間（賴文輝議員）；以及
- (3) 雅麗珊社區中心的可供租用時段經常爆滿，檔期更新亦見滯後，或會影響康文署舉辦的活動的推展工作。可是，她知悉有關場地在某些日子未有人使用，估計可能因為有團體一早預留場地但最終未有使用，因此她希望可騰出該等空檔期，讓康文署、地區團體或議員辦事處舉辦活動（陳劍琴議員）。

124. 康文署高級經理（新界南）文化推廣回應如下：

- (1) 截至九月，該署向區議會退還的區議會撥款約有 25 萬元；
- (2) 十一月二十八日在西樓角花園舉行的樂隊音樂會原定為戶外演出；以及
- (3) 雅麗珊社區中心由民政處管理，該署如欲在該場地舉辦活動，亦須向民政處預約。該署會盡力查詢，以確定該場地有沒有未預約的檔期。

125. 民政處高級行政主任（地區管理）回應如下：

- (1) 由於在內地的香港居民難以回港，送藥工作仍在進行。政府正研究安排在內地的香港居民到深圳醫院取藥的可行性，並與內地有關單位商討，該處會密切留意有關進展；

- (2) 該處有三間社區會堂／中心，包括梨木樹社區會堂、石圍角社區會堂及雅麗珊社區中心，全部均開放予團體預約。雅麗珊社區中心位處荃灣市中心，相當受區內居民歡迎，熱門時段經常爆滿，但仍有其他空檔可供預約；以及
- (3) 如有團體預約後未有使用場地，該處會透過違規記分制度給予違規團體記分，記分或會影響該團體日後預訂場地的成功機會，而團體預約後未有使用場地的情況不多。該處亦樂意為團體作出協調，方便團體為區內居民舉辦各種活動。

(D) 康樂及文化事務署荃灣區公共圖書館舉辦的推廣活動暨使用概況匯報
(地區規劃第 56/20-21 號文件)

126. 康文署圖書館高級館長（荃灣區）介紹文件。

127. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他指出，慈雲山公共圖書館位處領展的商場內，因此公共圖書館並非不會借用私營機構的地方（賴文輝議員）；以及
- (2) 他詢問香港有沒有公共圖書館借用私營機構的地方（主席）。

128. 康文署圖書館高級館長（荃灣區）回應如下：

- (1) 荃灣區內的公共圖書館沒有租用私營機構的地方。現時部分公共圖書館設於房屋署轄下的屋邨或屋邨商場內，如石圍角公共書館，而流動圖書車亦有停泊在住宅屋苑內；以及
- (2) 該署舉辦的活動大多會在轄下場地舉行，如“喜”動圖書館試驗計劃其中一個舉行地點便是荃灣公園。

(E) 地區規劃、發展及設施管理委員會截至二零二零年十月五日止的撥款財政報告
(地區規劃第 57/20-21 號文件)

129. 秘書介紹文件。

XVI 第 15 項議程：其他事項

130. 委員的意見及查詢綜合如下：

- (1) 他詢問康文署為何圍封雙仙灣，不准公眾使用，另亦指出釣魚灣的清潔頻率較低，衛生情況因而較差，以致較少人使用。此外，他希望康文署提供寵物共享公園的平面圖，並詢問該署會否在開通寵物共享公園後統計人流，以了解這類公園的受歡迎程度。再者，他得悉康文署表示荃灣西約體育館主場的維修工程會於十月初完成，惟至今尚未竣工，因此詢問相關詳情（易承聰議員）；以及
- (2) 他請康文署備悉委員的意見，並於會議後作出跟進（主席）。

(A) 下次會議日期

131. 主席提醒委員下次會議日期為二零二零年十二月十五日，而提交文件的最後日期為二零二零年十一月三十日。

(會後按：地區規劃、發展及設施管理委員會第七次會議日期更改為二零二一年二月二十三日。)

XVII 會議結束

132. 議事完畢，會議於下午七時五十二分結束。

荃灣區議會秘書處

二零二零年十一月二十四日