

二零二零年二月二十五日

地區規劃、發展及設施管理委員會會議報告

I 成立地區規劃、發展及設施管理委員會轄下工作小組

委員通過下列事宜：

- (1) 成立社區會堂及康體設施工作小組及地區發展、規劃及經濟發展工作小組；
- (2) 上述工作小組的職權範圍載於附件；
- (3) 上述工作小組的任期由工作小組成立當日起至二零二三年十二月三十一日止；
以及
- (4) 由賴文輝議員擔任社區會堂及康體設施工作小組召集人及由趙恩來議員擔任地區發展、規劃及經濟發展工作小組召集人。

II “要求全面規劃荃灣區發展方向”

2. 委員認為若取得區議會撥款進行學術研究，便可因應有關學術研究結果制訂荃灣的發展，因此動議“要求透過區議會撥款及其他資源尋找學術機構團隊，全面規劃荃灣區發展方向”。有關動議以 14 票支持、0 票反對及 0 票棄權獲得通過。

III 要求於荃灣各大地區落實可行的墟市政策和設施及要求就荃灣一帶地區推動社區墟市計劃

3. 委員希望可在荃灣區推動及落實墟市政策，並請政府部門加快及簡化團體申請各項牌照的程序。此外，委員認為可透過成本較低的墟市，推動扶貧工作，讓市民可以較低價格營運攤檔，亦為社區人士提供發揮所長的平台，但同時須顧及周邊商戶的生意。委員亦指出荃灣區內有不少閒置政府土地，並詢問團體可否就來年需要使用該些土地的日子一次過提出租用申請。

4. 康樂及文化事務署（下稱“康文署”）代表回應，鑑於公眾對於使用遊樂場地及康樂設施有殷切需求，該署一直致力平衡不同持份者的使用需求，以及為康樂使用者預留足夠場地及時段。該署會視乎個別情況，按照非指定用途的申請方式處理墟市活動的申請。規劃署代表回應，根據《城市規劃條例》（第131章），墟市會被視作臨時用途，如符合相關法例、政府土地契約的規定及其他政府部門的規定，該署不會反對有關用途，亦不會對團體就來年需要使用有關土地的日子一次過提出租用申請訂立限制。地政總署代表回應，在私人土地舉辦墟市須得到土地業權人的同意及有關活動須符合相關地契內容。如獲得相關決策局的支持，該署在徵詢相關部門意見及進行地區諮詢後，可考慮以短期租約形式直接出租未批租、未撥用或土地用途有待決定的政府土地予團體，以舉辦非牟利活動。食物環境衛生署（下稱“食環署”）代表回應，該署對墟市持開放態度。該署在收到相關牌照申請及進行審批後，便會發出臨時公眾娛樂場所牌照，現行的審批程序亦已簡化，同一團體一年內以同一性質及主題間斷性舉辦活動只需申請一個牌照便可。荃灣民政事務處（下稱“民政處”）代表回應，該處在一般情況下會協助接獲團體申請的部門進行公眾諮詢，了解有關意見，以期妥為舉辦墟市及配合落實相關政策。

IV 要求就 A/TW/515 發展項目增加住宅車位進行討論

5. 委員認為現行的《香港規劃標準與準則》不合時宜，亦沒有明確界定車位用途及形式，致使發展商利用當中的灰色地帶減少車位數量，因此建議為公眾人士額外預留部分車位，而不應把此等車位納入有關發展下應提供的車位數量，否則等同剝削有關居民的利益。長遠而言，亦有必要限制車輛數目，令車輛及車位數目達至平衡。委員指出，由於區內泊車位不足，導致違例泊車情況嚴重，因此建議騰空部分工業大廈的樓層以改作泊車位。

6. 規劃署代表回應，發展商目前仍在處理相關意見及修訂項目，暫時未有提交予城市規劃委員會（下稱“城規會”）考慮的時間表。該署在綜合各部門及地區人士對有關申請的意見後，便會向城規會提交文件以供考慮。運輸署代表回應，該署現正要求 A/TW/515 發展項目的申請人提供進一步資料，在收悉相關資料後，該署會檢視及評估有關申請對附近交通網絡及泊車位供應的影響。如發現有關申請對區內交通造成影響，該署會要求申請人建議及實施合適交通改善措施。該署明白荃灣區內泊車位不足，希望透過不同方法在區內增加泊車位，如在不影響道路安全及道路使用者的情況下增設路旁咪錶泊車位，或在未有發展用途的地點增設臨時停車場。

V 馬灣舊村的重新發展與文物保育的情況

7. 委員對於有關項目一直未有進展感到意外，並詢問未有履行合約條款的責任誰屬。有關發展商當年為發展馬灣承諾實踐各項要求，但發展後卻未有兌現有關承諾，而且文物保育工作爭分奪秒，政府在監督上的表現並不積極，因此要求政府盡其責任監督有關發展商盡快履行承諾，以便繼續發展馬灣。此外，委員認為現時的发展方案只是純粹發展馬灣的商業方案，不配合古蹟保育工作，因此建議增加保育環境及文化元素後，才進行有關工程，同時希望古物古蹟辦事處（下稱“古蹟辦”）盡快就梅蔚石刻作出分析，以及聯同地政總署修復九龍關受損部分。

8. 古蹟辦代表回應，古蹟辦已就馬灣兩個歷史建築或構築物評定等級，分別是被評定為三級歷史建築的九龍關石碑以及位於馬灣市38號的天后古廟。天后古廟位於私人土地，由所屬司理人管理，古蹟辦可隨時向已評級的歷史建築提供意見及支援，亦歡迎業主與古蹟辦進行商討。另外，發展局亦曾接觸所有已評級的私人建築物業主，並向他們推薦歷史建築維修資助計劃，每個獲批准項目的資助額上限為200萬元。規劃署代表回應，城規會於一九九四年在有條件下批准第一份馬灣公園總綱發展藍圖，其後就該總綱發展藍圖進行多次修訂。由於有關發展商向城規會提交的資料顯示在進行發展期間遇到不少問題，因而就有關發展申請延期至二零二二年一月。有關發展商現時仍須按照規劃許可的要求進行發展。地政總署代表回應，馬灣公園的發展是根據一九九七年政府與發展商簽訂的項目協議進行。由於有關的總綱發展藍圖已經修訂，馬灣公園二期發展亦涉及馬灣舊村搬遷及安置和換地的複雜個案，因此在推展馬灣公園二期發展過程中，該署仍需時清理和騰空土地。政府已一直努力跟進此事，亦陸續解決上述複雜個案的業權問題，希望可盡快騰空土地。此外，雖然九龍關位於政府土地，但該署並非文物事宜專責部門，因此不具專業知識可主動為文物進行維修。

VI 要求政府善用迪士尼二期 60 公頃用地以短期租約形式興建「組合屋邨」，紓緩房屋供應不足問題

9. 委員動議“「要求政府善用迪士尼二期60公頃用地以短期租約形式興建『組合屋邨』，紓緩房屋供應不足問題」”。現時公屋輪候時間越來越長，但公屋興建進度卻嚴重落後，有迫切需要興建可解決市民住屋問題的臨時房屋，因此委員支持興建過渡性房屋，並認為政府部門應積極考慮在短期租約用地興建臨時房屋，以解決輪候公屋人士或劏房戶的苦況。此外，委員認為有關選址不設任何社區配套設施，而且交通費昂貴，建議在進行全盤發展前必須顧及市民的作息及其他需要，以及仔細考慮相關計劃。委員亦認為臨時房屋選址位處市中心及工作地點附近會較理想，並建議考慮把廢棄學校改為臨時房屋。另外，委員認為要解決本港房屋問題必先解決外來人口，因此提出修訂動議“要先控制外來人口增長，再考慮善用迪士尼二期60公頃用地作興建房屋，並作出妥善規劃，紓緩房屋供應不足問題。”有關動議以8票支持、4票反對及1票棄權獲得通過。

VII 有關舉辦石圍角假日墟市事宜

10. 委員指出，石圍角及象山邨街市檔位近年空置率甚高，部分商舖更被用作其他用途，居民於是改往梨木樹及荃灣市中心一帶買菜和日用品，令該處在繁忙時段十分擠擁，為此建議在石圍角或象山邨設立墟市，以及建議政府推出相關墟市政策。此外，委員認為必須在假日墟市與公眾康樂活動之間取得平衡。委員亦指出，現時劏房租金高昂，認為墟市可供長者出售自製手作物品以賺取微薄生計，並建議部門可以相宜租金向非牟利機構出租商舖。

11. 房屋署代表回應，香港房屋委員會會配合政府的政策，若收到設立墟市的具體建議，便會按個別建議的具體內容及有關屋邨的實際情況，考慮有關建議的可行性及對有關屋邨的影響。康文署代表回應，該署轄下場地主要作康樂及體育活動用途，但不會禁止就有關場地提出作其他用途的申請，團體可申請租用該署轄下康樂場地作非指定用途。食環署代表回應，該署對墟市持開放態度，並支持在石圍角邨商場平台、足球場或籃球場舉辦墟市。該署會向同一團體簽發一證多用途牌照，以供舉辦同一性質的活動，便利市民舉辦墟市。

VIII 要求就 Y/TWW/5 申請改變土地用途興建十九層住宅一事討論

12. 委員表示，深井的社區配套設施非常不足，居民對區內興建綜合設施大樓的訴求清晰，希望政府提供社區中心、體育館及郵局等社區設施，以服務區內數萬名居民，因此對有關規劃用途的申請表示強烈反對，認為維持有關用地原有的政府、機構或社區用途會較理想，並希望政府部門留意居民的需要。此外，委員建議政府應先進行綜合研究才推出有關諮詢文件，並關注有關規劃申請引起的交通及城市結構問題，認為擬議計劃與城市周邊環境並不配合。

13. 規劃署代表回應，有關規劃申請的展示期在二月中完結，公眾人士大多基於交通及社區設施等原因反對有關申請。由於尚待有關部門提供意見，該署仍在評估有關規劃申請，未有任何既定立場。地政總署代表回應，若城規會批准有關修訂圖則的申請，業主

須向該署提出修改土地契約申請。該署在收到有關申請後，便會諮詢相關政府部門的意見。若有關修改土地契約申請獲得批准，業主便須接受基本條件及條款，包括補地價及繳付行政費用。

IX 要求千色匯往荃豐商場之天橋樓梯位置加設避雨上蓋

14. 委員反映，為保障公眾安全，雖然有關天橋位置已貼上防滑貼片，但防滑貼片之間有罅隙，雨季時易生積水。此外，委員詢問有關天橋位置現正進行的工程及天橋下漁農自然護理署（下稱“漁護署”）的辦事處租務詳情。委員亦指出，荃灣區內有不少私人管理公共空間，但發展商往往不願意進行保養及維修，以致造成各種問題，因此反對政府透過地契把土地撥作私人管理公共空間。另外，委員詢問有關天橋的樓梯接駁處的管理責任誰屬，並認為民政處負責協調工作，因此要求民政處在適當時進行協調及介入處理，以解決加設避雨上蓋工程的問題。

15. 地政總署代表回應，該署人員曾到場檢視正在進行的行人天橋工程，但仍未收到該行人天橋發展商的人則申請，該署會與發展商再作了解。該署現正翻查相關資料，以了解負責管理有關天橋位置的部門或團體誰屬，以期盡快研究如何跟進加設避雨上蓋的工程建議。此外，漁護署的辦事處屬政府物業，目前由政府產業署管理。民政處代表回應，鑑於目前情況較為複雜，地政總署已表示會加緊處理。即使該處並非負責直接處理有關問題，但會確保向相關部門反映委員殷切的期望及定期進行檢視，希望部門積極跟進。

X 資料文件

(A) 地區小型工程進度報告

16. 民政處代表匯報相關資料。委員建議取消第5項工程——荃灣川龍標誌建造工程，並把有關撥款用作進行日後的工程。委員指出，地區小型工程進度報告中載列第3項工程——區議會電子資訊顯示屏安裝工程多時，希望新一屆區議會可透過在適當位置安裝電子資訊顯示屏，向公眾交代本屆區議會的工作，增加資訊透明度。此外，委員詢問第41項工程——馬灣東灣泳灘防鯊網工程可否如期在泳季前完成。委員亦基於公眾衛生考慮，詢問是否有需要增設飲水機。

17. 民政處代表回應，委員提及的工程與該處正在進行檢視的工程不謀而合。如委員同意，該處可剔除第3項工程——區議會電子資訊顯示屏安裝工程及第5項工程——荃灣川龍標誌建造工程。康文署代表回應，第41項工程——馬灣東灣泳灘防鯊網工程的防鯊網可趕及今年四月泳灘開放時使用。該署知悉市民對增設飲水機的要求，並認為飲水機有助環保，因此會陸續在不同地點增設飲水機。

(B) 康樂及文化事務署荃灣區康體活動及設施管理匯報

18. 康文署代表匯報資料。

(C) 康樂及文化事務署在荃灣區舉辦文化活動的工作匯報

19. 康文署代表匯報資料。委員希望康文署放寬對場地伙伴或申請舉辦文娛及文化活動團體的要求，讓更多地區團體可參與其中。此外，委員詢問向康文署提供有關地區免費文娛活動意見的途徑為何。

20. 康文署代表回應，委員會如認為場地伙伴計劃的門檻等方面有改善空間，可在該署推出下一輪計劃時提出。該署歡迎委員就地區免費文娛活動提出意見，以迎合居民口味，該署會與委員再作商討。

(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

21. 康文署代表匯報資料。

荃灣區議會秘書處

二零二零年三月二十三日