

發展規劃委員會
第四次（三／二四至二五）會議記錄

日期：二零二四年九月五日
時間：下午二時三十分
地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

邱錦平議員，BBS，MH（主席）
馮卓森議員（副主席）
古揚邦議員，MH
伍俊瑜議員
朱德榮議員，MH
林婉濱議員
周森明議員
梁昌明議員，MH，JP
陳振中議員
陳純純議員
陳崇業議員，BBS，MH
陳曉津議員，MH
曾大議員
華美玲議員
黃偉傑議員，MH
黃啟進議員
葛兆源議員，MH
鄭捷彬議員

政府部門代表

關俊傑先生	荃灣民政事務助理專員	荃灣民政事務處
張建基先生	高級城市規劃師／荃灣	規劃署
何杰明先生	工程師／荃葵2	渠務署
高秉賢先生	產業測量師／荃灣1（荃灣葵青地政處）	地政總署
蔡志偉先生	工程師／24（西）	土木工程拓展署

荃灣區議會秘書處代表

林權先生	高級行政主任（區議會）	荃灣民政事務處
李鴻峰先生（秘書）	助理行政經理（區議會）2	荃灣民政事務處
陳曉圓女士	行政助理（社區參與）4	荃灣民政事務處

列席者：

討論第3項議程

冼浩邦先生

工程師／荃灣2 運輸署

討論第4項議程

梁宇新先生

高級房屋事務經理／黃大仙、青衣及荃灣（二） 房屋署

I 歡迎及介紹

主席歡迎各委員及政府部門代表出席發展規劃委員會（下稱“委員會”）第四次會議。

2. 主席表示，沒有委員申請缺席是次會議。

3. 主席表示，根據《荃灣區議會常規》的相關規定，區議員參與區議會會議及處理與區議會相關事務時，一旦發現討論事項或相關事務與其有直接個人利益或金錢上的利益，必須作出申報。秘書處於會議前未有收到任何利益申報，主席詢問是否有委員需要即場作出利益申報。沒有委員即場作出利益申報。

4. 主席表示，委員可於會議上就每項議程發言及補充發言各一次。第一輪發言時間最多為兩分鐘，而第二輪發言時間最多為一分鐘。

II 第 1 項議程：通過二零二四年七月十一日第三次會議記錄

5. 主席表示，截至會議前，秘書處沒有收到任何修訂建議。他詢問委員需否即場提出修訂建議。沒有委員即場提出修訂建議。委員一致通過會議記錄。

III 第 2 項議程：續議事項

二零二四年七月十一日會議記錄第 11 至 17 段：研究將戴麟趾夫人診所納入重建項目

6. 主席表示是次會議前已收到醫務衛生局（下稱“醫衛局”）的回覆。醫衛局指市區重建局（下稱“市建局”）正進行荃灣地區規劃研究，而戴麟趾夫人普通科門診診所所在地段亦在研究範圍內。待市建局完成該研究及提出建議後，醫衛局會就有關建議作通盤考慮。

7. 主席表示，負責回應的部門代表包括：

- (1) 規劃署高級城市規劃師／荃灣張建基先生；以及
- (2) 地政總署產業測量師／荃灣 1（荃灣葵青地政處）高秉賢先生。

8. 規劃署高級城市規劃師／荃灣表示，市建局正進行荃灣地區規劃研究，該診所所在地段亦在研究範圍內。市建局會提出重建方案。

9. 地政總署產業測量師／荃灣 1（荃灣葵青地政處）表示，市建局正進行荃灣地區規劃研究，該診所所在地段亦在研究範圍內。於合適情況下，地政總署在土地行政方面會盡量予以配合。

10. 主席表示委員會將繼續關注上述議題。如有進一步發展，他會考慮再次將議題納入委員會的議程。委員會於下次會議將不會續議本議題。

IV 第 3 項議程：規劃申請個案（截至 2024 年 8 月 21 日）

（荃灣區議會發展規劃委員會文件第 5/24-25 號）

11. 規劃署高級城市規劃師／荃灣張建基先生介紹截至二零二四年八月二十一日經城市規劃委員會（下稱“城規會”）審議及待城規會審議的規劃申請，並表示其中兩個規劃申請均有待申請人提交進一步資料，因此審議有關申請的會議日期將會延遲。

12. 委員提出意見及查詢如下：

- (1) 委員表示規劃申請編號 A/TWW/129 的非住用面積為 11,950 平方米，而住用面積僅為 6,992 平方米，故此詢問非住用面積的詳細用途；
- (2) 委員指出數個規劃申請的審議會議日期不斷延遲，詢問委員需否重複反映意見，以及規劃署是否已備悉委員會的意見；
- (3) 委員表示規劃申請編號 A/TWW/129 的擬建樓宇的高度可能影響原有建築物的景觀，建議盡量利用地段面積以降低擬建樓宇的高度；
- (4) 委員詢問規劃申請編號 A/TWW/129 的停車場出入口位置及交通安排，並反映附近居民擔心該項目會對交通造成影響；以及
- (5) 委員詢問規劃署會否在其向委員會提交的文件中，加入申請人遞交的補充資料。

13. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 規劃申請編號 A/TWW/129 主要包括興建分層樓宇及安老院。非住用面積主要用作安老院；
- (2) 規劃申請編號 A/TWW/129 所申請的住用地積比率為 2.12，非住用地積比率為 3.61，總地積比率為 5.73。荃灣西部分區計劃大綱圖則訂定該用地的最高地積比率為 2.1。此外，擬建樓宇的高度符合現時分區計劃大綱圖訂定的最高建築物高度限制，即主水平基準上 60 米。申請人已遞交視覺影響評估及交通影響評估給相關部門審閱；
- (3) 申請人收到部門或公眾反映的意見後，一般會就此遞交進一步資料，有些進一步資料需諮詢公眾，因此審議會議日期便會相應延後。委員會的意見曾經荃灣區議會秘書處轉交規劃署，並會適當地反映在城規會的文件中；以及
- (4) 議員及市民可在網上查閱申請人提交的詳細文件及進一步資料。

14. 運輸署工程師／荃灣 2 回應，運輸署在會議前數日收到規劃申請編號 A/TWW/129 的交通影響評估報告，並正在審閱該報告。據初步了解，有關項目將設置一個位於青山公路的新停車場出入口，項目旁的行人天橋亦會進行一些改動工程。該署會繼續審閱上述報告，並透過規劃署向申請人提供意見。

15. 主席請部門備悉委員的意見。

V 第 4 項議程：關注荃灣二號食水配水庫及周邊用地改劃公營房屋發展進度，並建議用地發展項目作為啟動梨木樹邨重建

（荃灣區議會發展規劃委員會文件第 6/24-25 號）

16. 主席表示，馮卓森議員及陳振中議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 規劃署高級城市規劃師／荃灣張建基先生；以及
- (2) 房屋署高級房屋事務經理／黃大仙、青衣及荃灣（二）梁宇新先生。

此外，房屋署的書面回覆已在會議上提交。

17. 馮卓森議員及陳振中議員介紹文件。

18. 委員提出意見及查詢如下：

- (1) 委員關注城規會於二零二零年公佈的《荃灣分區計劃大綱圖》中，有關在荃灣二號食水配水庫地段及周邊山坡興建公營房屋的最新進度。委員希望香港房屋委員會（下稱“房委會”）加快收地及興建公營房屋；以及
- (2) 委員指出梨木樹（二）邨及象山邨樓齡超過 40 年，居民希望政府盡快制定重建的時間表。委員建議將配水庫改建公營房屋項目用作重建梨木樹（二）邨時的接收屋邨，啟動梨木樹（二）邨重建計劃，釋放地積比率，從而有序地增加荃灣區內長遠的公營房屋供應。

19. 房屋署高級房屋事務經理／黃大仙、青衣及荃灣（二）回應如下：

- (1) 房委會一直按其相關政策和四個基本原則（包括樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力），按實際情況謹慎考慮是否重建個別屋邨。暫時未有重建梨木樹（二）邨及象山邨的計劃；以及
- (2) 現時仍待荃灣二號食水配水庫搬遷計劃完成，以及在釋出的土地進行土地平整及基礎設施工程後，土地才可交由房委會用作興建公營房屋。房委會將會適時推展公營房屋的計劃。一般來說，房委會亦會在規劃及設計階段收集區議員及相關持份者的意見，以完善興建公營房屋的計劃。

20. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 該地段已在二零二二年改劃為“住宅（甲類）20”地帶，而相關改劃工作亦已經完成；以及

- (2) 房委會現時仍待荃灣二號食水配水庫搬遷計劃完成，才能展開建屋工程。搬遷配水庫的工作由水務署負責，他建議委員會向水務署查詢有關事宜。

21. 委員提出進一步意見及查詢如下：

- (1) 委員提議邀請水務署代表出席會議，回應委員的查詢；以及
- (2) 委員建議房委會在接收地盤前預先展開公營房屋的設計工作，並在研究這個發展項目時，考慮配合重建現有屋邨如梨木樹(二)邨的可行性。如研究發現有關重建方案並不可行，委員請房委會屆時向委員會解釋原因。委員參考該等原因後，會再提議其他的重建方案。

22. 房屋署高級房屋事務經理／黃大仙、青衣及荃灣(二)回應，房屋署備悉委員的意見，並會將意見轉達予相關組別跟進。

23. 主席決定在下次會議續議此項議題。此外，他建議邀請水務署派代表出席下次會議，向委員匯報配水庫搬遷計劃的進度。

VI 第 5 項議程：其他事項

24. 因應颱風摩羯逐漸接近本港，荃灣民政事務處（下稱“民政處”）荃灣民政事務助理專員提醒各議員做好防風準備，並預備在颱風過後進行善後工作。他呼籲區議員密切留意颱風的情況，適時向民政處通報颱風期間區內情況，並與民政處保持緊密聯繫。

VII 會議結束

25. 主席提醒委員，下次會議定於二零二四年十一月七日（星期四）舉行，而提交文件的最後日期為二零二四年十月二十三日（星期三）。

荃灣區議會秘書處

二零二四年十月十一日