

荃灣區議會
發展規劃委員會
第十四次（一／二六至二七）會議記錄

日期：二零二六年四月三十日

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

陳崇業議員，BBS，MH（主席）

馮卓森議員（副主席）

古揚邦議員，MH

伍俊瑜議員

林婉濱議員

周森明議員

邱錦平議員，BBS，MH

梁昌明議員，MH，JP

陳振中議員

陳純純議員

陳曉津議員，MH，JP

曾大議員

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

張澤豪先生	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
劉志遠先生	高級產業測量師／荃灣（荃灣葵青地政處）	地政總署
黃澤敏先生	工程師／荃葵1	渠務署
郝志鵬先生	工程師／37（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4項議程

彭彩蓮女士

荃灣區衛生總督察2 食物環境衛生署

謝家明先生

荃灣區高級衛生督察（街市管理） 食物環境衛生署

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第十四次會議。

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：通過二零二六年二月二十六日第十三次會議記錄

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

6. 主席表示是次會議並無續議事項。

IV 第3項議程：規劃申請個案（截至2026年4月15日）

（荃灣區議會發展規劃委員會文件第1/26-27號）

7. 規劃署高級城市規劃師／荃灣張建基先生介紹截至二零二六年四月十五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。

8. 委員提出意見及查詢如下：

- (1) 委員關注沙咀道工廈的規劃申請，指出該工廈現時已有商業活動正在進行，關注進行相關商業活動是否已符合規劃用途；
- (2) 委員關注工業用途轉為辦公室用途後，泊車位數量的要求是否需要作相應調整，擔心若在泊車位細節未明的情況下貿然批准申請，日後執行上或會遇到困難；
- (3) 委員詢問是次規劃申請會否影響該用地日後作住宅用途的可能性，並詢問屆時是否需要補地價；以及

(4) 委員詢問工廈與辦公室在泊車位數量要求上的具體差異。

9. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 根據申請人所提供的資料，該大廈現時仍維持工業用途，部分單位用作貨倉，空置率約為五成；
- (2) 工廈改裝作辦公室用途，泊車位數量須按《香港規劃標準與準則》訂明的要求作相應調整，需提供較多的泊車位，相關具體數字將於會後補充；以及
- (3) 該用地的長遠規劃意向為住宅發展用途，是次規劃申請旨在於現有工業大廈的整段使用期內改裝作辦公室用途，不會影響日後的長遠規劃意向。

（會後按：規劃署於二零二六年五月四日，將該用地作工業用途及辦公室的泊車位數量要求，電郵給有關委員。）

10. 地政總署高級產業測量師／荃灣（荃灣葵青地政處）回應，若涉及更改土地用途，業權人必須按既定程序向該署申請並繳付補地價。

V 第4項議程：有關：要求完善深井政府用地規劃，興建社區綜合大樓
（荃灣區議會發展規劃委員會文件第2/26-27號）

11. 主席表示，鄭捷彬議員及黃啟進議員提交有關文件。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；
- (2) 地政總署高級產業測量師／荃灣（荃灣葵青地政處）劉志遠先生；
- (3) 渠務署工程師／荃葵1黃澤敏先生；
- (4) 食物環境衛生署（下稱“食環署”）荃灣區衛生總督察2彭彩蓮女士；以及
- (5) 食環署荃灣區高級衛生督察（街市管理）謝家明先生。

12. 鄭捷彬議員及黃啟進議員介紹文件。

13. 委員提出意見及查詢如下：

- (1) 委員指出深井臨時街市因位置偏遠及設施陳舊，導致人流長期偏低。委員建議整合區內零散的政府用地，興建一幢社區綜合大樓，提供停車場、熟食中心、社區會堂、多用途活動室、青年及長者空間、學生自修室及體育設施，以全面提升社區配套；
- (2) 委員表示，街坊普遍認為現有配套未能滿足社區需求，希望政府加強跨部門協作，善用土地資源，並建議日後進行實地視察及展開公眾諮詢；
- (3) 委員建議渠務署應先將深井的明渠改建為暗渠，並在完成相關工程後，再於渠道上方規劃及興建其他設施；以及
- (4) 委員詢問現時作停車場用途的土地可否一併納入發展範圍，以增加可用空

間及泊車位數量，從而紓緩深井一帶泊車位長期不足的問題。

14. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應，深井臨時街市及鄰近政府用地主要涉及「政府、機構或社區（1）」、「休憩用地」及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」等地帶，如要興建社區綜合大樓，須按程序向城規會申請。

15. 地政總署高級產業測量師／荃灣（荃灣葵青地政處）表示，現時相關土地以短期或永久政府撥地形式供各部門使用。若日後有具體申請，該署將按既定機制，以類似方式處理撥地申請。

16. 渠務署工程師／荃葵 1 回應，渠務署對建議並無特別意見，但強調如日後有需要在明渠上方興建設施，必須同時預留維修通道。關於將明渠改建為暗渠的建議，該署目前的工程主要著重於美化明渠（如啟德河、翠屏河），若要封閉明渠以騰出土地，必須配合具體發展項目（如興建綜合大樓）同步規劃及推行，而非採用“先封渠、後發展”的模式，且過程中需要多個部門協調及配合。

17. 食環署荃灣區衛生總督察 2 回應，該署原則上支持善用資源以回應社會發展需求。然而，若建議涉及關閉深井臨時街市及熟食中心，須妥善處理檔戶的搬遷及補償安排。至於涉及遷拆垃圾站及公廁的建議，該署需與相關部門商討可行措施，以確保在施工期間能維持適切的臨時替代服務，而相關臨時設施的額外開支應納入工程總預算。她補充，深井一帶每日產生約 4 噸家居垃圾，而涉事公廁佔地 55 平方米，每日平均使用量達 194 人次。

18. 委員建議秘書處稍後諮詢康樂及文化事務署（下稱“康文署”）及運輸署的意見，以了解日後若收回康樂體育設施及停車場用地興建綜合大樓，兩署對於重置康樂體育設施及泊車位的立場及看法。

19. 主席表示，鑑於水務署於相關範圍內設有泵房，且過往會議曾討論搬遷泵房的可能性，他決定將此議題列入下次會議的續議事項，並指示秘書處邀請運輸署、康文署及水務署派代表出席下次會議，以便各方繼續就此議題作深入討論。

VI 會議結束

20. 主席提醒委員，下次會議定於二零二六年六月二十五日（星期四）舉行，而提交文件的最後日期為二零二六年六月九日（星期二）。

荃灣區議會秘書處

二零二六年五月二十八日