

荃灣區議會
發展規劃委員會
第十五次（二／二六至二七）會議記錄

日期：二零二六年六月二十五日

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

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
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
夏彥青女士	工程師／37（西）	土木工程拓展署

荃灣區議會秘書處代表

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2項議程

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
譚偉豪先生	工程師／新界西區（分配1）	水務署
陳新立先生	高級行政主任（策劃事務）32	康樂及文化事務署
李家寶女士	署理荃灣區康樂事務經理	康樂及文化事務署

缺席者：

陳崇業議員，BBS，MH（主席）

I 歡迎及介紹

副主席歡迎各委員及政府部門代表出席發展規劃委員會第十五次會議，並介紹首次出席會議的夏彥青女士，她接替郝志鵬先生出任土木工程拓展署工程師／37（西）。

2. 副主席表示，會前陳崇業主席因身體不適申請缺席是次會議，符合《荃灣區議會常規》（下稱“《常規》”）第 64(1)條的規定。根據《常規》第 64 條(4)，會議須決定是否同意該缺席申請。副主席詢問議員是否同意該缺席申請。議員一致同意有關缺席申請。

3. 副主席表示，主席因身體不適缺席是次會議，是次會議由他代為主持，符合《常規》第 79 條的規定。

4. 副主席表示，根據《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，副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。

5. 副主席表示，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：通過二零二六年四月三十日第十四次會議記錄

6. 副主席表示，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

二零二六年四月三十日會議記錄第 11 至 19 段：

有關：要求完善深井政府用地規劃，興建社區綜合大樓

7. 副主席表示，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；

- (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) 水務署工程師／新界西區（分配 1）譚偉豪先生；
- (5) 食物環境衛生署（下稱“食環署”）荃灣區高級衛生督察（街市管理）謝家明先生；
- (6) 康樂及文化事務署（下稱“康文署”）高級行政主任（策劃事務）³² 陳新立先生；以及
- (7) 康文署署理荃灣區康樂事務經理李家寶女士。

此外，運輸署的書面回覆已在會議上提交。

8. 委員提出意見及查詢如下：

- (1) 委員指出，他了解各部門原則上不反對題述建議，惟目前缺乏負責統籌及主導研究的部門。因此，委員建議秘書處整理委員意見，以書面形式轉交發展局，以便當局便盡早展開相關規劃及研究工作；
- (2) 委員關注食環署或會因使用率偏低而考慮關閉部分街市，憂慮深井臨時街市停用後可能出現長期丟空的情況。委員促請當局及早就相關土地用途作出妥善規劃，避免閒置珍貴的土地資源；
- (3) 委員建議渠務署研究將該用地的明渠改建為暗渠的可行性，以騰出渠道上方空間配合日後發展需要；以及
- (4) 委員促請規劃署與運輸署加強協作，將停車場及其他交通配套設施一併納入研究範圍，並期望相關部門實地考察，加快推進項目進度。

9. 規劃署高級城市規劃師／荃灣表示，擬議社區綜合大樓的選址涉及多個不同用途地帶。若日後需要興建大樓，相關部門須按《城市規劃條例》向城市規劃委員會（下稱“城規會”）提交規劃申請。

10. 地政總署高級產業測量師／荃灣（荃灣葵青地政處）指出，現時該用地以撥地形式撥予政府部門作設立公共設施之用。若日後落實擬議項目，可沿用現行機制，透過重新批撥土地以靈活配合規劃需要。該署會在土地行政層面上予以協助。

11. 渠務署工程師／荃葵 1 表示，該用地設有雨水明渠，必須保留維修進出口供該署人員維修及保養渠道。就改建明渠為暗渠的建議，由於該明渠屬清水渠，一般不會引起氣味問題，因此該署現階段並無計劃改建相關渠道。若日後該地點需要推展綜合發展項目，該署會按整體規劃需要重新檢視調整方案。

12. 水務署工程師／新界西區（分配 1）指出，該地點附近設有食水管及泵房，日後落實擬議項目時，顧問公司須提交供水影響評估報告，以審視項目在工程期間及完工後對附近供水系統的影響。若涉及搬遷現有水務設施，負責部門須將搬遷安排納入工

程計劃，並承擔相關費用及工程責任。

13. 食環署荃灣區高級衛生督察（街市管理）表示，該署支持善用土地資源，惟關閉深井臨時街市須妥善處理檔戶搬遷及補償安排。此外，區內垃圾收集站及公廁需求殷切，該地點的公廁每日平均使用量達 194 人次，遷拆前必須提供適切的替代設施。該署已就建議諮詢街市檔戶，他們普遍對擬議項目持開放態度，但需考慮具體的補償細節。

14. 康文署高級行政主任（策劃事務）32 回應如下：

- (1) 現時，深井臨時街市旁的深井遊樂場設有一個多用途球場（可用作籃球場或五人足球場）、一條卵石路步行徑，以及靜態休憩設施。該署目前暫無計劃在該用地重建或增設康樂體育設施。至於收回上述康樂體育設施用地，興建社區綜合大樓及重置相關康樂體育設施的建議，該署持開放態度，並將適時就重置或臨時重置相關設施的安排，諮詢荃灣區議會及各持份者的意見；以及
- (2) 在規劃新的康樂體育設施和改善現有設施時，該署會參考《香港規劃標準與準則》的建議，綜合考慮多項因素，包括現時在全港和地區層面所提供的體育設施供應情況、現有設施的使用率、人口變化、財政資源、場地面積、技術可行性及整體效益等。該署會密切留意荃灣區的發展動向，務求為區內居民提供適切的康樂、體育及休憩設施。

15. 副主席表示，秘書處將整理是次會議的討論重點及各項委員建議，於會後以書面形式轉交發展局參考。副主席決定，是項議題不會再列入續議事項。

IV 第 3 項議程：規劃申請個案（截至 2026 年 6 月 9 日）

（荃灣區議會發展規劃委員會文件第 3/26-27 號）

16. 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六月九日經城規會審議及待城規會審議的規劃申請。

17. 委員建議規劃申請編號 A/TW/548 的申請人修改停車位設計時，同時將車輛入口進一步向後移至工廠大廈範圍內，避免車輛於繁忙時段排隊等候進入停車場時，車龍延伸至沙咀道行車線，導致交通擠塞及構成道路安全隱患。

18. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應，規劃署會將委員就車輛入口位置的建議轉達申請人考慮。

19. 副主席表示，由於他參與提交下一項議程的文件，荃灣區議會主席已委任黃偉傑議員出任代理主席，他遂請代理主席代為主持會議。

V 第4項議程：研究國瑞路水泥廠是否適合配合區域轉型作重置或土地用途檢討
(荃灣區議會發展規劃委員會文件第4/26-27號)

20. 代理主席表示，陳振中議員、古揚邦議員、伍俊瑜議員、黃啟進議員、馮卓森議員、曾大議員、周森明議員、陳純純議員、邱錦平議員及陳曉津議員提交有關文件。

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) 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；

此外，運輸署的書面回覆已在會議上提交。

21. 議員介紹文件。

22. 委員提出意見及查詢如下：

- (1) 委員指出，近年國瑞路水泥廠一帶的住宅項目陸續落成，包括多個私人屋苑及房屋署公營房屋項目。委員認為水泥廠作為重工業設施與周邊住宅環境不相容，促請政府重新檢視土地用途，研究重置或搬遷水泥廠的可行性；
- (2) 委員詢問獲批出的規劃許可是否設有時限，若申請人長期未落實發展計劃會否導致相關批准失效，並要求當局釐清逾期未動工的法律後果；
- (3) 委員反映曾接獲居民投訴，指水泥廠不時排放大量泥水導致周邊路面濕滑，駛經該處的車輛容易失控，增加交通事故風險。委員詢問現行法規對水泥廠排放污水的具體規管標準為何，以及環境保護署（下稱“環保署”）有否巡查及採取執法行動；
- (4) 委員指出，水泥廠經常有大量重型車輛出入，在狹窄的國瑞路與巴士並行時險象環生，居民多次反映關注安全隱患。委員促請部門重視道路安全問題，並採取有效措施以保障道路使用者安全；
- (5) 委員建議規劃署主動協調及介入，為水泥廠在荃灣區內或其他地區物色合適的搬遷選址，以騰出土地作住宅發展用途，配合地區轉型需求；
- (6) 相關申請的規劃許可及建築圖則已獲批多年，委員詢問發展項目仍未動工的原因，並希望了解日後落實發展項目的行政程序（如修改地契、補地價等）及一般所需時間；以及
- (7) 委員關注水泥廠旁邊一幅長期空置並長滿雜草的土地，詢問該幅土地屬水泥廠業權範圍還是屬政府土地，並要求部門於會後提供相關地段的詳細資料及圖則，以便了解其規劃狀況。

23. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 國瑞路以北及油麻磡路以南一帶的工業用地於二零零一年已改劃為「住宅（戊類）」地帶，其規劃意向是透過重建或改建逐步淘汰工業用途。城規會於二零一一年批出該水泥廠現址地段作住宅發展的規劃許可，而屋宇署亦分別於二零一六年及二零二四年批出住宅發展的建築圖則。規劃許可設有

四年發展開展時限，期間申請人曾獲准延期一次。現時該住宅發展的規劃審批程序已完成，是否落實發展項目屬申請人的商業決定；以及

- (2) 就委員提出為水泥廠物色搬遷選址的建議，該署一般不會主動協助商業機構覓地搬遷，除非得到相關政策局的指示或要求，否則不會介入。至於環境污染問題，水泥廠的空氣污染排放受環保署的發牌制度規管。污水排放方面，據了解該廠無需申領污水排放牌照，惟環保署近年確實曾接獲有關污水排入雨水渠的投訴，該署建議委員可將該環境問題轉介予負責環境衛生或環保事務的相關委員會跟進。

24. 地政總署高級產業測量師／荃灣（荃灣葵青地政處）表示，水泥廠位處的土地為私人地段，地契容許作工業或貨倉用途，因此該廠現時的運作符合地契規定。若申請人日後欲按規劃意向改作住宅發展用途，須向地政總署申請修改相關地契及繳付補地價，具體時間則視乎申請人的推展進度及商業決定，目前未有確實時間表。就委員詢問水泥廠旁空置土地的狀況，該署將於會後提供相關地段資料供委員參考。

25. 代理主席請相關部門研究委員提出的各項建議。就環境污染及交通安全等問題，代理主席建議委員可考慮於食物環境衛生委員會或交通運輸委員會另行跟進。

26. 副主席恢復主持會議。

（會後按：就委員詢問水泥廠旁空置土地的狀況，地政總署回覆指該幅空置土地屬私人地段，地段編號為 KCTL 207。）

VI 會議結束

27. 副主席提醒委員，下次會議定於二零二六年八月二十七日（星期四）舉行，而提交文件的最後日期為二零二六年八月十二日（星期三）。

荃灣區議會秘書處

二零二六年七月二十一日