



圖例
NOTATION

ZONES

COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	RA(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RA(B)	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RA(C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RA(E)	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
INDUSTRIAL	I	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶

COMMUNICATIONS

RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	《註釋》內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	加油站
NON-BUILDING AREA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 公頃 HECTARES	% 百分比	用途
COMMERCIAL	7.65	1.03	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	16.67	2.24	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	101.44	13.64	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	11.01	1.46	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	2.19	0.29	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	3.23	0.43	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	71.28	9.59	鄉村式發展
INDUSTRIAL	11.87	1.60	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	97.13	13.06	政府、機構或社區
OPEN SPACE	131.84	17.73	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	43.90	5.90	其他指定用途
GREEN BELT	164.12	22.07	綠化地帶
NULLAH	0.44	0.06	明渠
MAJOR ROAD ETC.	60.71	10.88	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	743.48	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/TW/31 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TW/31

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

AMENDMENT ITEM A

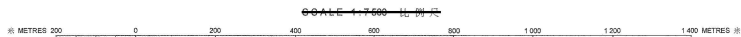
AMENDMENT ITEM B

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2016年5月13日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S/TW/31 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TW/31 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
13 MAY 2016

Raymond LEE 李啟榮
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的荃灣分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TSUEN WAN - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示製備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/TW/32

**SCHEDULE OF AMENDMENTS TO THE
APPROVED TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TW/31
MADE BY THE TOWN PLANNING BOARD
UNDER THE TOWN PLANNING ORDINANCE (Chapter 131)**

I. Amendments to Matters shown on the Plan

- Item A – Rezoning of the areas generally bounded by Castle Peak Road – Tsuen Wan, Pun Shan Street, Chai Wan Kok Street and Tai Chung Road from “Industrial” (“I”) to “Other Specified Uses” annotated “Business” (“OU(B)”).

- Item B – Revision to the stipulated building height restriction of a site zoned “Government, Institution or Community” at the junction of Texaco Road, Ma Tau Pa Road and Wing Shun Street.

II. Amendment to the Notes of the Plan

Incorporation of ‘Art Studio (excluding those involving direct provision of services or goods)’ as Column 1 use in the “I” zone and the Schedule II of the “OU(B)” and “Residential (Group E)” zones, with corresponding amendments to replace ‘Place of Recreation, Sports or Culture’ under Column 2 by ‘Place of Recreation, Sports or Culture (not elsewhere specified)’ in the above zones.

Town Planning Board

13 May 2016

城市規劃委員會
根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對荃灣分區計劃大綱核准圖
編號 S/TW/31 所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 - 把大致以青山公路－荃灣段、半山街、柴灣角街及大涌道為界的土地，由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。
- B 項 - 修訂位於德士古道、馬頭壩道及永順街交界處的一幅已劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

在「工業」地帶，以及「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室（直接提供服務或貨品者除外）」，及相應把上述地帶第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所（未另有列明者）」。

城市規劃委員會

2016 年 5 月 13 日

題，但民政處可向有關部門反映相關問題。此外，民政處亦可向運輸署反映改善西樓角路交通的建議，而管理西樓角路這個項目涉及公共地方管理，可於區管會再行討論，以便決定處理有關問題的優先次序。

43. 代主席表示，有關計劃涵蓋的範圍，政府會按實際情況向 18 區調撥共 6,000 萬元，以推行地區主導行動計劃。他請議員留意有關計劃的限制，包括文件第二段中提及有關計劃是處理部分涉及公共地方的管理和環境衛生等問題，以及第四段中提及的規限條件。除文件中提及的市中心店舖阻街及滅蚊等問題外，他請荃灣民政事務處考慮議員就其他方面提出的意見，並研究可否把議員提出的項目納入地區主導行動計劃，以及由議員決定處理有關項目的優先次序。在是次會議上，議員提出的關注事項主要是市中心店舖阻街及滅蚊，請區管會作進一步研究。

VI 第 5 項議程：《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》的擬議修訂
(荃灣區議會第 45/2016 號文件)

44. 規劃署提交文件，就《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》的擬議修訂諮詢議員的意見。出席會議的政府部門代表包括：

- (1) 規劃署荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生；
- (2) 規劃署高級城市規劃師／荃灣鄭弘毅先生；
- (3) 運輸署高級工程師／荃灣靳培良先生；以及
- (4) 規劃署城市規劃師／荃灣 2 張浩榮先生。

45. 規劃署城市規劃師／荃灣 2 簡介《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》的擬議修訂項目內容，包括修訂項目 A 改劃柴灣角工業區、修訂項目 B 放寬德士古道及永順街交界的“政府、機構或社區”用地的最高建築物高度限制，以及就“註釋”有關藝術工作室的修訂。

46. 代主席根據《常規》第 48(11) 條的規定，批准就是項議程披露利益關係的議員發言。

47. 譚凱邦議員表示，規劃署建議把柴灣角工業區現有“工業”地帶的用地改劃為“商貿”地帶，擔心會出現有如觀塘區的租金急升問題。他認為規劃署的原意是推動藝術發展或小本創業，本屬好事，但可能事與願違。他詢問規劃署有否就改劃土地用途後對社會的影響及相關租金情況作出評估，並認為現有狀況可能更有利於小本經營，因為舊式工業大廈的租金較低廉，但相信大廈經重建及翻新後，租金低廉便不復再。他續詢問修訂項目 B 是否必須在園圍及社區會堂兩者之中擇其一。他認為現有園圍的周邊是一個公園，在中午至黃昏時段會有陽光照射，加上預計毗鄰的綜合發展區(7)發展項目日後也會把陽光阻擋，因此詢問現有園圍的政府土地是否興建社區會堂的唯一選址。他建議把擬建社區會堂的整層天台劃作社區園圍用途，並且申報利益指他的朋友正在現有園圍進行耕種活動。此外，他詢問規劃署為何不在現有的臨時停車場用地興建社區會堂，這樣便

可以在社區會堂的下層興建停車場，並認為社區會堂的選址為社區園圃並不符合規劃理念。

48. 陳恒鎮議員支持在現有園圃的政府土地興建社區會堂，並指出有關建議早已納入荃灣區的規劃，但當時在討論中亦提出需妥善處理園圃的訴求。他希望可以在原址、擬建社區會堂的天台或毗鄰用地重置園圃，因為長者已在園圃耕種多年，一直都很享受這種生活模式，並認為可在更多地方設立社區園圃。他指出，荃灣區的泊車位非常不足，加上荃灣市地段第 393 號用地的發展項目所提供的泊車位非常有限，因此建議在擬建的社區會堂下層或毗鄰用地增設泊車位。此外，他認為規劃署對於柴灣角工業區的規劃發展已作出周詳考慮，包括連接荃灣區行人天橋網絡，以便市民無須使用交通工具亦可由工業區步行來往港鐵站，但可惜現有的荃灣區行人天橋網絡仍未臻完善，例如規劃署仍未把議員曾提出的意見納入有關規劃，這似乎不太理想。他希望規劃署可更周詳考慮荃灣區的交通規劃，並詢問柴灣角工業區的“工業”地帶改劃為“商貿”地帶後，泊車位會如何分配及會否增加。

49. 林琳議員支持文件中的修訂項目 A，並指出麗城花園一帶的荃灣西區與柴灣角工業區之間只相隔一條街道，認為可歸納為一個小區。她關注該區的交通問題，並認同把新發展區的原有界線移後三米的建議，但仍需預留地方增設泊車位，以紓緩荃灣區泊車位不足的問題。她認為雖然在改劃柴灣角工業區後，對貨車泊位的需求會減少，但由於過去私家車的數目增長驚人，預計該區對私家車泊位的需求仍然龐大，因此建議提高私家車泊位的比例。她支持延伸現有的荃灣區行人天橋網絡至柴灣角工業區，但詢問具體的走線為何，並指出現時該區缺乏行人天橋連接或接駁交通工具。此外，她希望可考慮在重建項目中加入更多天台耕種或垂直綠化等環保元素，並且可參考“The Mills”項目採用自然採光等方法以節約能源，因此希望規劃署可規定有關重建項目必須符合能源效益等環保指標。此外，她支持興建社區會堂的計劃。

50. 林婉濱議員支持把柴灣角工業區的“工業”地帶改劃為“商貿”地帶，因為荃威花園居民經常受沙咀道天橋下的工業區交通擠塞問題影響，並期待改劃柴灣角工業區的建議可解決該區經常出現的交通擠塞情況。她樂見重建大廈後原有的界線會後移，以擴闊現有行人路及車路，並希望一併改善大涌道與港鐵荃灣西站的道路連接，以便荃灣區居民日後可更直接前往港鐵荃灣西站及新發展區。

51. 黃家華議員認為修訂建議較過往的進步，但他關注荃灣區泊車位不足的問題。他指出，在柴灣角工業區的舊式工業大廈改建為新式大廈後，擔心人流增加會引起交通擠塞問題，並詢問如一幢三層高工業大廈改建為 50 層高大廈，規劃署會否因此放寬泊車位的比例及相關比例為何。此外，他詢問規劃署為何沒有一併處理近大窩口工業區的改劃問題，並擔心大廈重建後租金會攀升，結果影響藝術團體或小型企業等租戶。他指出，其他地區如大埔等都建有美觀且設施完善的社區綜合大樓，並設有社區會堂、政府部門辦公室、停車場及康體設施等，但擬建社區會堂的用地面積小，並且只可興建三層高的

社區會堂，加上該用地位處荃灣市中心區的通風廊，而且需取締現有圍圃，因此希望規劃署重新考慮如何善用該幅用地，並為荃灣區提供設備完善的社區綜合大樓。

52. 鄭捷彬議員關注荃灣區泊車位不足的問題，並表示規劃署代表先前在介紹文件時指出可考慮要求發展商增加泊車位。他認為規劃署不應只是考慮，而是應該在地契條款中規定發展商興建的泊車位數目，並且希望規劃署提供柴灣角工業區現時及重建後的泊車位數目。此外，他認為社區會堂用地是區內僅有的用地，加上周邊已預留數百米闊的通風廊，因此建議社區會堂的層數可由三層增加至五層或六層。

53. 伍顯龍議員支持把柴灣角工業區的“工業”地帶改劃為“商貿”地帶，認為政府是順應趨勢推行政策。他認同把“藝術工作室”列為經常准許用途，但卻註明直接提供服務除外，並指出現時不少藝術團體可能會租用工業大廈單位作黑盒劇場等小型表演，因此擔心修訂建議會否變相取締這些劇團。此外，他指出，一些租戶在工業大廈內已進行農業活動多時，但他們一直不知道農業活動屬農業還是工業用途，並在提出申請時遇到不少阻礙，因此希望規劃署可清晰解答農業活動所屬用途及是否准許進行農業活動。他詢問規劃署在改劃柴灣角工業區的土地用途時，有否考慮人流如何流轉及道路狀況等問題，因為據他了解，市民現時一般會沿海角街經荃灣路橋底往來港鐵荃灣西站，但為何在 One Midtown 重建時沒有預留空間以興建連接工業區核心地帶的行人通道，而只有一條小路連接柴灣角街。他認為規劃署應限制於發展時不能盡用百分百上蓋面積的空間，以增加工業區的光度及通風，因為現時建議擴闊的路面只屬柴灣角街的東面，而柴灣角街的南北面仍然如一幅高牆般把陽光遮擋了。他續指出，在興建行人天橋時，規劃署需考慮天橋與周邊地區連接時的狀態，而並非只為穿越核心地帶而興建一條天橋。

54. 陳振中議員支持修訂項目 A，認為能有效提升荃灣區，由舊式工業區邁向商貿區發展。然而，根據改建觀塘工業區的經驗所得，他擔心整區的改劃及重建過程會需時十多年，以致居民需忍受多年的交通混亂情況，而且荃灣區現時的泊車位甚為不足，擔心日後的情況會更嚴重。他詢問規劃署會否考慮在不同階段採取不同措施，例如在重建過程初期增設更多泊車位，而日後則可按情況再作檢討。他支持興建社區會堂，因為區內的社區會堂設施甚為不足，希望能夠盡快落實計劃。他認為在不影響通風下，規劃署可考慮不同設計方案，例如改向高空發展。

55. 林發耿議員申報，他擁有一個位於沙咀道的工業大廈單位。他歡迎改劃柴灣角工業區的修訂建議，但他關注該區的交通及泊車位不足問題。他指出，荃灣區議會曾就南豐紗廠改建為酒店的規劃申請進行詳細討論。當時，議員曾建議在工業區中央另闢一條連接海壩街及沙咀道的道路，以紓緩該區的交通擠塞情況，因此希望規劃署現時再考慮這個建議。此外，他建議上述連接路可同時連接青山公路，並在進行設計時，可參考觀塘區一幢工業大廈的設計，該工業大廈的底層既為停車場，也同時連接巧明街及牛頭角道，以便車輛可從工業區直接駛往屯門或荃灣市中心，有效改善該區的交通擠塞情況。此外，他希望規劃署考慮規定發展商預留土地闢設泊車位，以紓緩荃灣區整體泊車位不

足的問題。

56. 羅少傑議員表示，擬建社區會堂的原先規劃最多只有兩層高，並樂見規劃署放寬高度限制至三層，但由於土地資源實屬珍貴，他希望規劃署可進一步放寬有關高度限制，並配合毗鄰荃灣市地段第 393 號用地的通風廊設計。此外，他建議社區會堂用地預留土地提供泊車位及上落客避車處，以避免阻礙由海濱花園一帶駛出的車輛，並造成交通擠塞情況。此外，他支持改劃柴灣角工業區的修訂建議，因為該區現時有不少舊工業大廈單位早已改變用途，而他擔心這些改動在未經申請獲批的情況下，一旦發生意外，後果便會不堪設想。他亦關注工業區泊車位不足及車流問題，尤其是如何改善海盛路近麗城花園迴旋處的車流，並支持擴闊現有的柴灣角街，但由於重建過程涉及多個地盤用地及需時多年，因此規劃署需要制定長遠計劃。他希望規劃署在進行規劃時從宏觀角度考慮，例如大廈重建時所規劃的泊車位數目不應只考慮該大廈的需求，而是應以荃灣區整體對泊車位的需求作為考慮因素。

57. 古揚邦議員支持改劃柴灣角工業區的修訂建議，並認為柴灣角工業區已完成其歷史任務，因為該區的紗廠是不少上一代荃灣區居民工作的地方。他指出，該區有紗廠曾於七年前提出改劃用途申請，並樂見終於落實有關改劃柴灣角工業區的修訂項目。他希望規劃署關注該區的交通配套，並指出雖然海盛路一帶的人流在一些商業大廈落成後已見顯著增加，但仍然沒有巴士線駛經該路段，因此擔心海盛路的人流會在改劃柴灣角工業區後會進一步增加，另一方面亦有需要增加泊車位的數目。此外，他認為建議選址是興建社區會堂的理想地點，而且不少喜愛音樂及舞蹈的市民一般都會借用荃灣公園的表演場地，因此認為在毗鄰用地興建社區會堂，可提供一個額外場地供區內演藝團體舉辦康樂活動。他對於社區會堂擬建的層數沒有意見，但指出現時荃灣區只有三個社區會堂，包括不合乎標準的雅麗珊社區中心，因此預計擬建社區會堂會廣受居民歡迎，並建議在社區會堂的地底興建停車場，以方便使用者停泊車輛。

58. 李洪波議員申報，他的妻子擁有一個位於柴灣角街的單位。雖然他支持修訂項目 A，但詢問規劃署建議把“工業”用地改劃為“商貿”用地前，是否已評估工業大廈的業主會否因為回報較高而不與現有租戶續租以進行改建，導致區內所有工業活動逐一消失，並擔心令香港工業進一步式微。他指出，當改劃工業區成為整體政策後，從事工業活動的租戶會因為大廈重建後租金上升而需轉往其他地區繼續經營，但其他地區亦隨改劃用途而令租金上升，並以此形成一個循環，使工業活動的成本越來越高，進一步扼殺其生存空間。他認為規劃署需就社會轉型及工業發展兩方面進行充分評估，然後才逐步推行把“工業”用地改劃為“商貿”用地的發展方向。

59. 文裕明議員支持改劃柴灣角工業區的修訂建議，並指出荃灣區缺乏社區會堂設施，因此亦支持興建社區會堂的方案。他相信擬建社區會堂的設計新穎，並認同可以增加擬建樓層，但不能過於複雜，以期工程盡快完成。此外，他認同柴灣角工業區經改劃後，交通流量及人流便會增加，因此認為充分評估道路流量及泊車位需求非常重要。若泊車

位數目不足，便會大大加劇荃灣區的交通問題。他支持增加泊車位的意見，甚至認為有需要規定重建項目下所增加的泊車位數目，以滿足未來需求。他亦支持擴闊現有道路，但希望規劃署交代相關的綠化比率，並且認同先前發言的議員所提及柴灣角街的南北面如一幅高牆的看法，因此認為規劃署有需要審慎研究如何加強通風及道路流通的問題。

60. 鄒秉恬議員不滿規劃署在制定分區計劃大綱核准圖時往往只是逐小部分地進行，而由於“工業”用地於荃灣區已沒有發展空間，因此他認為規劃署應一併改劃區內其他“工業”用地，讓地區有更大發展空間，並且應從荃灣區的整體角度考慮，盡快放寬有關限制。他續表示，就社區會堂方面，現有園圃外的行人路相對狹窄，因此認為擬建社區會堂的界線需後移，以擴闊行人路，並詢問該用地範圍內的荃灣公園入口及行車通道日後會否受到影響。他希望在不影響視覺效果的情況下，社區會堂可盡量採用天然採光的設計，並且支持在地底興建停車場的建議。此外，他認為該用地及毗鄰的荃灣市地段第 393 號用地均沒有連接荃灣區行人天橋網絡，因此他建議預留位置連接金泰線廠的行人天橋網絡。

61. 陳琬琛議員認為荃灣區居民爭取增建社區會堂多年，確實有需要增設相關設施，但詢問規劃署有關用地是否唯一選址，以及康樂及文化事務署在釋放有關用地時有否考慮在其他地點重置園圃。他指出，該用地位處綠化地區，加上市民尤其是長者可透過社區耕種增進環保意識，並身體力行參與環保活動。他重申他支持在有關政府土地上興建社區會堂設施，但希望計劃能更趨完善。

62. 代主席表示，荃灣區議會曾就社區會堂的選址進行討論，而民政處荃灣民政事務助理專員稍後會就社區會堂及園圃的最新情況作出回應。他續表示，先前發言的議員普遍支持改劃柴灣角工業區的修訂建議，但關注交通、泊車位、行人天橋網絡及工業區的整體規劃發展等問題，並且希望規劃署在聽取議員的意見後可加強在增加泊車位數目等方面的工作。

63. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應如下：

- (1) 感謝議員支持柴灣角工業區改劃為“商貿”地帶的修訂建議。該署每隔數年便會進行一次全港的工業用地的評估，即“2014 年全港工業用地分區研究”。該研究的其中一個結論是柴灣角工業區適合改劃為“商貿”地帶。現時柴灣角工業區有 11 座超過 50 年樓齡的大廈，由於樓宇老化，有關大廈的空置率一直上升。老化的大廈如中央紡織廠等，其樓層數目少是因為受相應的土地契約管制，到現時還未重建。若柴灣角工業區日後劃為“商貿”地帶，該處的樓宇便可依從新的規劃意向重建；
- (2) 該署在考慮改劃時，已全面考慮荃灣的行人天橋網絡，並會與相關部門包括運輸署及路政署跟進，在大涌道西面興建天橋，與大涌道現有的天橋以及柴灣角工業區，例如白田壩街空置停車場的未來新發展及、南豐紗廠等發展連接起來。此外，在柴灣角工業區改劃為“商貿”地帶後，將可進一步鼓勵重建區內

11 座超過 50 年樓齡的大廈，而位處該些大廈之間在重建時，部分地方可作出後移，騰出空間作興建行人路使其成為行人網絡的一部分。他對議員提出需設有連貫性行人網絡的意見表示贊成，並表示當局已研究如何發展南北走向的行人網絡，以連接現有東西走向的行人路及現時的行人天橋網絡；

- (3) 在交通方面，在柴灣角工業區改劃為“商貿”地帶後，現時舊式工業大廈將會慢慢重建為新式商貿樓宇，其內將建有足夠的上落客貨設施，預期路旁上落貨的活動隨之而減少。透過建築物後移，該處的道路會有空間作擴闊；
- (4) 根據《香港規劃標準與準則》，辦公室用途的單位所需泊車位數目是每大約 200 平方米設一個泊車位，而工業用途的單位則是每大約 1 000 平方米設一個泊車位，因此待重建後，將來位於柴灣角“商貿”地帶的泊車位會有所增加，期望不會造成交通阻塞；
- (5) 在“2014 年全港工業用地分區研究”中，只有兩個工業區建議改劃為“商貿”地帶，當中並未包括鄰近葵涌的荃灣東工業區；
- (6) 由於工業大廈會設有工場及危險品倉庫，而且到處滿布貨物會令出入困難，從安全角度考慮，不宜讓不熟悉該工業大廈內環境的人士進入，因此直接向公眾提供服務的“藝術工作室”不宜位於工業大廈內；
- (7) 該署會從整體規劃及政策考慮進行農業活動的申請；
- (8) 有關社區會堂選址方面，“政府、機構或社區(9)”用地部分是預留用作興建變電站，因此未能用作興建社區會堂；以及
- (9) 由於擬建社區會堂的用地鄰近公園及海傍，因此位於該用地的建築物高度不能太高，但該署已建議放寬該用地的最高建築物高度限制至三層。此外，對於議員提出有關泊車位、綠化、天然採光及通道等方面的意見，政府會在進行社區會堂的設計時會一併考慮，以切合善用土地及設計新穎的原則。他請民政處就社區會堂的設計作出回應。

64. 代主席表示，是項議題並非討論社區會堂選址的事宜，議員如需索取有關社區會堂選址的資料，請於會議後與民政處聯絡。

65. 荃灣民政事務助理專員回應：

- (1) 於二零一三年年初，荃灣區議會在規劃荃灣市地段第 393 號用地時已一併建議使用有關政府土地興建社區會堂。鑑於荃灣區現有的三個社區會堂在連續租用時段的使用率約超過九成，而荃灣區議會亦建議興建社區會堂，民政處一直積極物色合適的地點，以提供這些社區設施；
- (2) 政府已就每一項社區設施訂立標準，部門須就有關設施向政府產業署及相關部門提出申請。擬建社區會堂所提供的設施包括禮堂及會議室等。民政處希望善用土地，但在設計過程中發現擬建社區會堂用地的地底有很多公用設施，因此未能發展該用地的地底環境；
- (3) 荃灣公園的入口處附近正是擬建社區會堂的車路地帶，因此荃灣公園的入口處

既可連接擬建社區會堂的車輛停泊設施，又可經該車路駛入永順街；

- (4) 擬建社區會堂的政府用地現時的園圃是透過地政總署以短期租約形式營辦，政府在有需要時可收回該用地以發展社區設施。他理解有意見希望繼續經營該園圃，也知悉建築署對於天台耕種的相關規定，因此民政處在進行社區會堂的設計時已一併考慮有關要求及規定；
- (5) 有關擬建社區會堂的建築物高度，規劃署已闡明，由於擬建社區會堂鄰近公園及海傍，因此該社區會堂的最高建築物高度限制為三層；以及
- (6) 民政處正積極進行擬建社區會堂的設計，並與政府部門共同研究在擬建社區會堂提供不同的社區設施，在計劃落實後便會向區議會交代詳情，並會就有關設計諮詢區議會的意見。

66. 譚凱邦議員表示，荃灣區泊車位長期短缺，因此發展“商貿”地帶時不宜過快。由於工業區的大廈樓層少，但重建後的樓宇會達到最高建築物高度限制，並把陽光阻擋，而有關發展項目的樓宇體積一定較以往的大，加上該處空氣混濁，因此他認為要把工業區劃為“商貿”地帶時，必須考慮是否需要設立地積比率限制。他詢問柴灣角工業區現時屬於“藝術工作室”的小型辦公室的數目，並擔心該處改劃為“商貿”地帶後會迫使該些辦公室搬遷。此外，他反對在現有園圃興建社區會堂。如要在該處興建社區會堂，他認為擬建社區會堂的整層天台應該劃作社區園圃。他續詢問，變電站佔地甚大的原因為何。

67. 代主席表示，是項議題並非討論變電站的規劃申請。

68. 伍顯龍議員認為不應按功利主義或實用主義考慮興建天橋，並建議部門留意天橋與周邊地區連接的地方。他指出，興建天橋連接柴灣角街及大涌道是合理的，但需考慮行人應在天橋哪個位置返回地面。從剛才傳閱的照片中可見，擬建的天橋佔用了不少路面，並把陽光阻擋，因此在思考如何興建天橋以接駁有關地區時，應同時考慮該天橋並不單是一條天橋而是一個目的地，可讓行人往來及逗留，否則興建天橋便只純粹為解決行人問題，而忽略了行人在地面上行走的權利。

69. 林琳議員表示，她現時留意到越來越多車行在柴灣角街開設分店，並買賣有品牌的車輛，其中有一間車行利用該處的街道停泊12架車輛，她認為這個情況不可接受，並期望規劃署在進行規劃時需留意這個問題。她支持整個發展，荃灣西以住宅及私人樓宇為主，她希望這區的定位以優閒及新型建築為主。荃灣區發展多年，每區都有新和舊的建築物，她希望荃灣區可分成不同段數，以便進行區域性規劃。她指出，荃灣西有多個屋苑相繼落成入伙，如環宇海灣有1 700戶住宅單位，附近亦正興建有大約980戶住宅單位的樓宇，而西鐵上蓋的城畔和灣畔合共有三千多戶住宅單位，因此認為有需要興建社區會堂。她希望規劃署在早期設計階段會一併考慮考慮議員的意見。

70. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員回應，柴灣角工業區改劃為“商貿”地帶後，其最高

總地積比率將維持不變，即9.5倍。他指出，根據相關規劃圖則上，沿柴灣角街大廈的界線會向後移，但政府尚未收回已後移的地方，而有關土地現時仍屬私人擁有，因此有關車行可利用該地方停泊車輛。如有需要，政府可在適當時考慮收回有關土地，以改善交通情況，例如於該處興建行人路或設置停車處等。該署亦建議在大涌道興建行人天橋以連接柴灣角工業區、前述空置停車場的未來發展及南豐紗廠，希望市民可欣賞不同景觀，並可配合南豐紗廠活化計劃。

71. 代主席表示，如議員有需要，請民政處於會議後向有關議員提供擬建社區會堂的背景及最新進展資料。

VII 第6項議程：荃灣區主要工程進度報告（截至二零一六年二月二十九日止）
（荃灣區議會第22/2016號文件）

72. 主席表示，土木工程拓展署（下稱“土拓署”）定期向議員匯報荃灣區主要工程的進展。出席會議的代表包括：

- (1) 土拓署高級工程師／2（新界西）曾立基先生；
- (2) 土拓署高級工程師／6（新界西）盧文鍵先生；
- (3) 路政署高級工程師5／屯門路溫卓強先生；
- (4) 路政署工程師／新界2-4饒寶豐女士；
- (5) 水務署工程師(16)／顧問工程管理陳加桀先生；
- (6) 博威工程顧問有限公司駐地盤工程師張志成先生；以及
- (7) 博威工程顧問有限公司駐地盤工程師李毅成先生。

73. 土拓署高級工程師／2（新界西）介紹文件。

74. 陳恒鑽議員表示，就荃灣繞道、擴闊荃青交匯處一段荃灣路、以及相關路口改善工程，他關注荃青交匯處不敷應用的問題，尤其是在早上及貨物交收的繁忙時間，不但該處的交通嚴重擠塞，甚至導致荃灣路交通擠塞，而且亦令該處晚上由九龍往荃灣方向交通嚴重擠塞。雖然部門認為車輛增長的數量不足，但他相信部分地區有迫切性改善交通嚴重擠塞問題，希望部門不要因為過去遇到的困難而把整項工程擱置，部門可考慮在有迫切性改善交通嚴重擠塞問題的地區先進行有關改善工程。此外，鑑於德士古道經常發生水管爆裂，他詢問於該處進行的更換及修復水管工程的進度為何。有關在眾安街進行的更換及修復水管工程，這項工程曾未能依合約完成，現已由新的承辦商接手工程，有關工程的地盤位於眾安街重要位置，但該地盤內卻無人工作，因此他希望有關部門解釋有關情況，並詢問這項工程何時竣工。

75. 陳琬琛議員表示，有關荃灣至屯門單車徑工程已討論多年，但工程的動工日期及完工日期仍在檢討中，他對此表示遺憾，並希望部門可於下次區議會會議上提供明確日期。他指出，雖然有部分更換及修復水管工程已完成96%至98%，但市中心及屋邨經常發生水管爆裂，導致長時間沒有食水及鹹水供應，例如梨木樹邨及附近的屋邨因和宜合

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160707-131455-21221

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2016 13:14:55

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss Lam

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Rezoning of the areas generally bounded by Castle Peak Road – Tsuen Wan, Pun Shan Street, Chai Wan Kok Street and Tai Chung Road from “Industrial” (“I”) to “Other Specified Uses” annotated “Business” (“OU (B)”).	反對 Oppose	The proposed changes for the zone to OU(B) would increase the rent of the area, resulting in additional expense on the rental cost, and making the traffic in the area more congested.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160707-131206-66660

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2016 13:12:06

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. Kenneth Tse

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Rezoning of the areas generally bounded by Castle Peak Road – Tsuen Wan, Pun Shan Street, Chai Wan Kok Street and Tai Chung Road from “Industrial” (“I”) to “Other Specified Uses” annotated “Business” (“OU(B)”).	反對 Oppose	Proposed rezoning will increase the rent for the area.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

160707-131829-16696

Reference Number:

提交限期

13/07/2016

Deadline for submission:

提交日期及時間

07/07/2016 13:18:29

Date and time of submission:

提出此宗申述的人士

先生 Mr. Jason

Person Making This Representation:

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

S/TW/32

Draft plan to which the representation relates:

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Rezoning of the areas generally bound ed by Castle Peak Road – Tsuen Wan, Pun Shan Street, Chai Wa n Kok Street and Tai Chung Road from “Industrial” (“I”) to “Oth er Specified Uses” annotated “Business” (“OU(B)”).	反對 Oppose	Rezoning will invite more traffic to the a rea and worsen the traffic condition.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-4

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160707-151929-86445

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2016 15:19:29

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss Lam Chi Fung

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	raise properties price

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-5

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160707-160900-80000

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2016 16:09:00

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. JACKIE CHENG

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	The proposed rezoning of the entire industrial area into a business area require a comprehensive review of infrastructures including roads, pedestrian link, public transport, etc.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-6

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

160707-153651-98617

Reference Number:

提交限期

13/07/2016

Deadline for submission:

提交日期及時間

07/07/2016 15:36:51

Date and time of submission:

提出此宗申述的人士

小姐 Miss Tong Ting Chi

Person Making This Representation:

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

S/TW/32

Draft plan to which the representation relates:

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	First of all, from what I observe, Pak Tin Par Street, Pun Shan Street and Chai Wai Kok Street are very congested during weekdays. The proposed rezoning will invite more traffic to the area and aggravate the traffic condition. This will undoubtedly cause inconvenience to those working in the area.
Item A	反對 Oppose	Upgrading the area into a business district will lead to rent increase in the area, thus inhibiting small businesses to operate.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

006

TPB/R/S/TW/32-7

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160707-153806-56428

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2016 15:38:06

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss Lois Ip

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	The proposed rezoning will drive the rent up and increase the burden to small business and operator.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-8

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160707-160728-56173

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2016 16:07:28

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. MA Jun Yin

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	Pak Tin Par Street, Pun Shan Street and Chai Wai Kok Street are indeed congested zone . The proposed re-zoning will deteriorate the traffic condition to the subject area.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-9

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

160707-164955-45061

Reference Number:

提交限期

13/07/2016

Deadline for submission:

提交日期及時間

07/07/2016 16:49:55

Date and time of submission:

提出此宗申述的人士

小姐 Miss SETO PUI KWAN

Person Making This Representation:

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

S/TW/32

Draft plan to which the representation relates:

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	Rent will be driven up and which will add burden to small business and operators.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-10

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160707-165127-56538

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2016 16:51:27

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

女士 Ms. Amy

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	Rezoning requires an extensive study of the surrounding infrastructures.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-11

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

160707-165206-57363

Reference Number:

提交限期

13/07/2016

Deadline for submission:

提交日期及時間

07/07/2016 16:52:06

Date and time of submission:

提出此宗申述的人士

先生 Mr. Wan Chun Pong

Person Making This Representation:

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
item A	反對 Oppose	Proposed rezoning may cause bad impact to the traffic condition.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-12

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160707-183516-37044

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2016 18:35:16

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. Ko Wai Chiu

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	Pak Tin Par Street, Pun Shan Street and Chai Wai Kok Street are already very congested. The proposed rezoning will invite more traffic to the area and aggravate the traffic condition. The proposed rezoning of the entire industrial area into a business area require a comprehensive review of infrastructures including roads, pedestrian link, public transport, etc. Moreover, Proposed rezoning from "Industrial" to "Other Specified Uses" annotated "Business" will reduce the industrial land stock to support industrial development and diversify the economy, i also foresee that the rezoning action will drive the rent up and increase the burden to small business and operator.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-13

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

160708-110039-93899

Reference Number:

提交限期

13/07/2016

Deadline for submission:

提交日期及時間

08/07/2016 11:00:39

Date and time of submission:

提出此宗申述的人士

小姐 Miss Chan

Person Making This Representation:

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

S/TW/32

Draft plan to which the representation relates:

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
The objection to the proposed "OU (B)" zoning	反對 Oppose	Proposed rezoning from "Industrial" to "Other Specified Uses" annotated "Business" could reduce the industrial land stock to support industrial development and diversify the economy.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160708-130618-20197

提交限期

Deadline for submission:

13/07/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

08/07/2016 13:06:18

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. Chiu

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TW/32

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A.	反對 Oppose	The traffic is already very congested in the area. The proposed rezoning might invite more traffic to the area and worsen the situation.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

TPB/R/S/TW/32-15

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

160708-130042-29261

Reference Number:

提交限期

13/07/2016

Deadline for submission:

提交日期及時間

08/07/2016 13:00:42

Date and time of submission:

提出此宗申述的人士

女士 Ms. Law

Person Making This Representation:

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

S/TW/32

Draft plan to which the representation relates:

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	I understand the purpose of rezoning as there seem to be less industrial use demand in Hong Kong nowadays, but I have concern on the traffic safety during the process of change from industrial buildings to other uses. There are many large trunks in the area now.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

就草圖作出申述
Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 160709-153030-87696

提交限期
Deadline for submission: 13/07/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 09/07/2016 15:30:30

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 小姐 Miss Rachael Chen

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/TW/32

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	Objection to Item A: It is not suitable now to rezone the industrial zones to business zones. Sadly, the deadly Ngau Tau Kok fire occurred and an investigation panel was set up discussing the deadly inferno and the follow-up. The finding of the panel might affect the policy and implementation of "OU(Business)" zone, especially the requirements of fire fighting installations which would be further restrictive for storage-related facilities. As such, before any finding of the panel, the Town Planning Board should defer the amendment of the OZP. The information submitted to the Town Planning Board for this amendment was not correct. According to the corrigendum released by Planning Department on 22 Sept 2015, the figures of 'Conditions of Industrial Buildings' were partially wrong and would mislead the Board to make a wrong decision. The Planning Department should clarify whether the corrigendum has been taken into account when preparing the proposed amendments. From the submitted MPC paper, I cannot find any hints in this regard.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

Defer the amendment

016

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

160711-100654-66840

Reference Number:

提交限期

13/07/2016

Deadline for submission:

提交日期及時間

11/07/2016 10:06:54

Date and time of submission:

提出此宗申述的人士

小姐 Miss Tse Kit Ting

Person Making This Representation:

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

S/TW/32

Draft plan to which the representation relates:

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	The re-zoning of the area will diversify and increase the population. It would possibly increase the crime rate in the area. The government needs to review whether the current police force in the district can safeguard the public safety and prevent crime.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32 – 申述人名單

List of Representers in respect of the
Draft Tsuen Wan Outline Zoning Plan. No. S/TW/32

申述編號 Representation No. (TPB/R/S/TW/32-)	申述人名稱 Name of ‘Representer’
R1	Miss Lam
R2	Mr. Kenneth Tse
R3	Mr. Jason
R4	Miss Lam Chi Fung
R5	Mr. Jackie Cheng
R6	Miss Tong Ting Chi
R7	Miss Lois Ip
R8	Mr. Ma Jun Yin
R9	Miss Seto Pui Kwan
R10	Ms. Amy
R11	Mr. Wan Chung Pong
R12	Mr. Ko Wai Chiu
R13	Miss Chan
R14	Mr. Chiu
R15	Ms. Law
R16	Miss Rachael Chan
R17	Miss Tse Kit Ting

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》的申述要點
Major Points of Representations in respect of the
Draft Tsuen Wan Outline Zoning Plan. No. S/TW/32

表示反對的申述

Adverse Representations

申述編號 Representation No. (TPB/R/S/TW/32-)	申述要點 (參見附件 V) Representation Points (Refer to Annex V)
R1	A2 B1
R2	A2
R3	B1
R4	A2
R5	B2
R6	A2 B1
R7	A2
R8	B1
R9	A2
R10	B2
R11	B1
R12	A1 A2 B1 B2
R13	A1
R14	B1
R15	B1
R16	A3 B3
R17	B4

就草圖的申述提出意見

Comment on Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160831-124135-25800

提交限期

Deadline for submission:

09/09/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

31/08/2016 12:41:35

提出此份意見的人士(下稱「提意見人」)

Person Making This Comment

小姐 Miss Rachael Chen

(known as "Commenter") hereafter:

與意見相關的草圖

Draft plan to which the comment relates:

S/TW/32

意見詳情

Details of the Comments:

申述編號 Representation No:	意見詳情 Details of Comments:
TPB/R/S/TW/32-1, 32-2, 32-4, 32-7, 32-9, 32-12:	Support. The amendment will lead to more speculations and push the property prices in irrational direction. Thus, the "I" should be maintained. Planning Department should carry out desktop survey to examine the trends of property prices in the district before proposing this amendment.
TPB/R/S/TW/32-3, 32-6, 32-8, 32-11, 32-14, 32-15	Support. A full transport impact assessment should be carried out. Furthermore, there is no road capacity assessment on the existing Sha Tsui Road and Castle Peak Road (Tsuen Wan Section).
TPB/R/S/TW/32-5, 32-10, TPB/R/S/TW/32-13, TPB/R/S/TW/32-17	TPB/R/S/TW/32-5, 32-10: Support. There is no information for demand assessments for public transport and pedestrian facilities in the submitted MPC paper. TPB/R/S/TW/32-13: Support. The amendment is contradictable to the existing policy for supporting medium- and small-scaled industries in HK. TPB/R/S/TW/32-17: Object. It is nonsense and rubbish.

荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32 – 提意見人名單

List of Commenter in respect of the
Draft Tsuen Wan Outline Zoning Plan. No. S/TW/32

意見編號 Comment No. (TPB/R/S/TW/32-)	提意見人名稱 Name of 'Commenter'
C1	Miss Rachael Chen

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》就申述提出的意見要點
Major Points of the Comment on Representations in respect of the
Draft Tsuen Wan Outline Zoning Plan. No. S/TW/32

表示反對的意見

Adverse Comment

意見編號 Comment No. (TPB/R/S/TW/32-)	就申述提出的意見要點 (參見附件 V) Points of the Comment on Representations (Refer to Annex V)
C1	D1 D2 D3 D4

**Major Points of Representations / Comments and Responses in
Respect of the Draft Tsuen Wan OZP No. S/TW/32**

<u>Major Representation Points</u>	<u>Responses</u>
<u>Reduction in Industrial Land Supply</u>	
A1 The rezoning would reduce the industrial land stock to support the industrial development and diversify the economy.	To sustain Hong Kong's economic development, sufficient industrial land should be provided to meet the continued demand of the space for the economic activities. To this end, the Government has adopted a multi-pronged strategy to increase the land supply in the short, medium and long term through, amongst others, identifying new land for development. For short and medium terms, the 2014 Area Assessments of Industrial Land in the Territory (the 2014 Area Assessments) recommended that suitable Government sites in "Industrial" ("I") zone may be disposed of to help augment potential industrial land supply. For long term, suitable new industrial land would be identified, planned and reserved to meet the future demand of the industrial sector. In this regard, the economic land requirements and spatial development strategy for various types of industrial uses have been reviewed holistically in the Hong Kong 2030+: Towards a Planning Vision and Strategy Transcending 2030. Notwithstanding that, the 2014 Area Assessments highlighted that Chai Wan Kok Industrial/Business Area has undergone transformation with a higher and increasing vacancy rate, a high percentage of old and single-owned industrial buildings and a decreasing percentage in industrial floor area. Noting that there would be a substantial quantum of population increase in Tsuen Wan in coming years and taking advantage of the highly accessible location which is near the MTR stations, more employment opportunities and variety of jobs should be provided with a view to maintaining the Area as a major employment node for a more balanced distribution of homes and jobs in the district. Against this

<u>Major Representation Points</u>		<u>Responses</u>
		background, the Representation Site is considered suitable to be rezoned to “Other Specified Uses” annotated “Business” (“OU(B)”) allowing maximum flexibility for permitting both industrial and commercial uses and forming a cluster with the adjoining “OU(B)” portion to facilitate the transformation of the Area in the longer term through a market-based approach. The Director-General of Trade and Industry has no objection to the Amendment Item A (Zoning Amendment) from the industrial land supply perspective. Recognising the demand for industrial uses, as advised by the Development Bureau, the Government would continue to closely monitor the utilisation of the existing industrial land stock with a view to identifying suitable sites for industrial development as necessary.
A2	The rezoning would drive up the rent in the area and increase the burden to small businesses.	As advised by the Commissioner of Rating and Valuation, there is no empirical evidence to support the representers’ proposition that the Zoning Amendment would drive up the rent/property price. The price or rental movement is a result of market forces and interplay of a host of supply and demand factors and therefore, it is difficult to single out the effect of any one factor.
A3	It should be clarified whether the rezoning has taken into account the corrigendum to the 2014 Area Assessments.	The rezoning of the Representation Site has taken into account the recommendation of the 2014 Area Assessments. The corrigendum reflects the correction of typos in the report only, which has no impact on the analysis of the assessments.
<u>Adverse Impacts on Traffic, Infrastructure Provision and Public Safety</u>		
B1	The rezoning would attract more traffic to the area, aggravate the traffic problem and worse the traffic safety.	The Chai Wan Kok Industrial/Business Area is located within the Tsuen Wan New Town well-served by major roads, public transport and infrastructure. Since the maximum development intensity of the original “I” zone, which was imposed taking into consideration the existing traffic, environmental and infrastructural constraints

	<u>Major Representation Points</u>	<u>Responses</u>
		of the Area, has been retained, the Zoning Amendment, which is mainly to facilitate the transformation of the Area, should not generate any unacceptable adverse impacts in terms of traffic and infrastructure provision. The existing traffic problems of the Area, especially during rush hour, are mainly caused by the illegal on-street parking and loading/unloading activities. The “OU(B)” zoning would help to speed up the redevelopment of the old industrial buildings, and thus the provision of sufficient internal transport facilities in accordance with the latest requirements as stipulated in the Hong Kong Planning Standards and Guidelines. Moreover, to cope with the transformation of the Area, setback from lot boundary along the existing roads within the Area is proposed so as to allow space for road widening upon the redevelopment. Such detailed requirement will be incorporated into the Tsuen Wan Central Outline Development Plan for implementation. According to the Commissioner for Transport, with the proposed road widening works, the internal road network within the Area should have sufficient capacity to meet the traffic impact arising from the transformation of the area from industrial to business area. For the surrounding road network, the Government will continue to monitor the traffic condition and take necessary measures to ensure that the transformation will not worsen the traffic conditions of the Area.
B2	The rezoning would require a comprehensive review/study of the infrastructure.	On the infrastructure provision, concerned Government departments consulted including the Director of Environmental Protection, Chief Engineer/Mainland South, Drainage Services Department and Chief Engineer/Construction, Water Supplies Department have no adverse comment on the Zoning Amendment from sewerage planning and water supplies perspectives.

<u>Major Representation Points</u>		<u>Responses</u>
B3	It is not suitable to rezone the “I” zone to “OU(B)” zone due to Ngau Tau Kok fire incident. The rezoning should be deferred pending the findings of the Investigation Panel on the Ngau Tau Kok fire incident. The findings may affect the policy and implementation of “OU(B)” zone, especially the requirements of fire fighting installation.	Director of Fire Services has no comment on the Zoning Amendment.
B4	The rezoning would increase the crime rate. The Government should review the current police force to safeguard the public safety.	Commissioner of Police has no comment on the Zoning Amendment.

<u>Major Comment Points</u>		<u>Responses</u>
D1	The proposed amendment would lead to more speculations and push the property prices in the area. The Government should carry out desktop survey to examine the trends of property prices in the district.	See response to A2 above.
D2	There is no road capacity assessment on the existing Sha Tsui Road and Castle Peak Road – Tsuen Wan.	See response to B1 above.
D3	There is no information for the demand assessments of public transport and pedestrian facilities.	See response to B1 above.
D4	The proposed amendment is contradictable to the existing policy for supporting medium- and small-scaled industries in Hong Kong.	See response to A1 above.

**《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》的
申述／意見及回應重點**

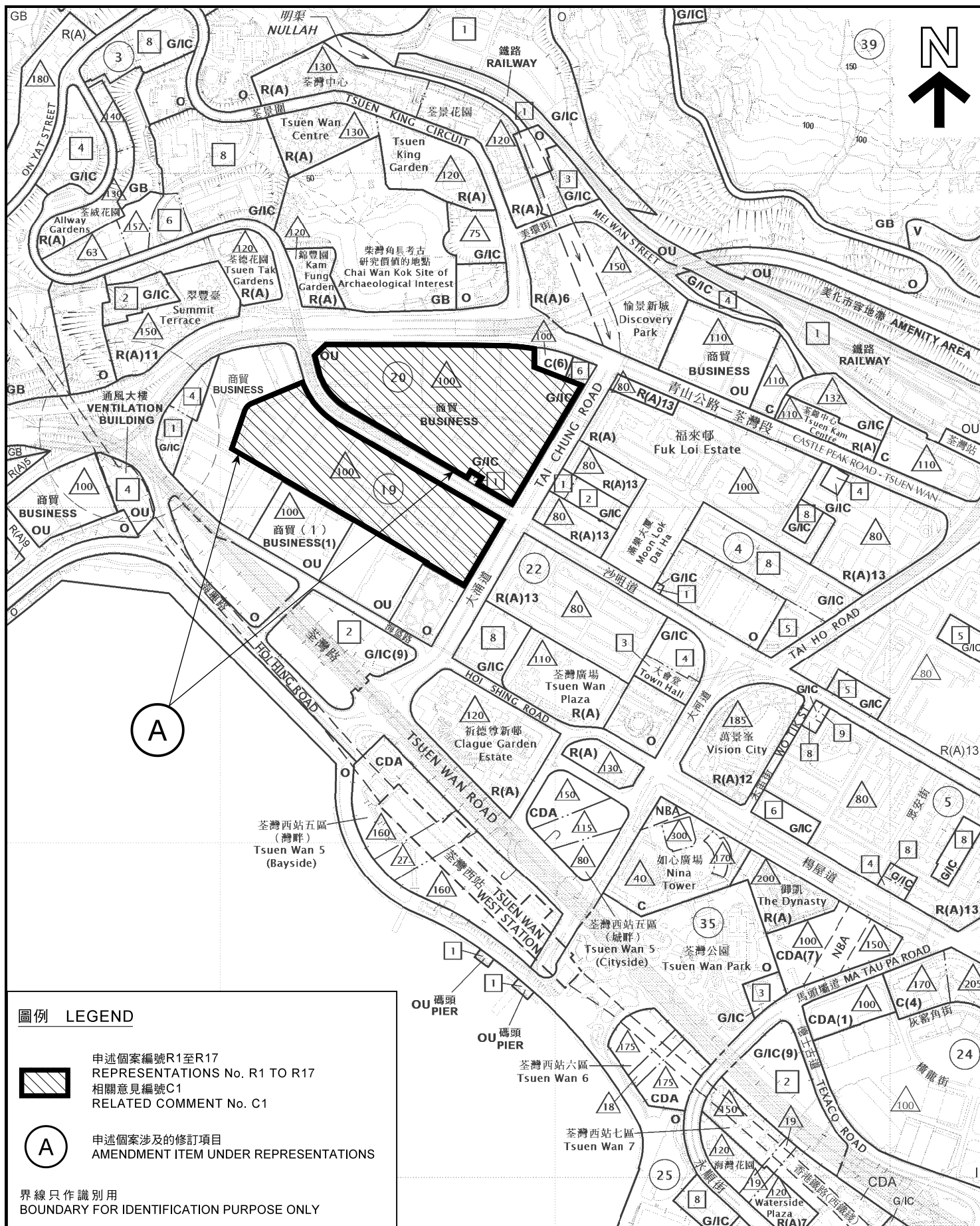
<u>申述重點</u>	<u>回應</u>
<u>減少工業用地的供應</u>	
A 1 有關改劃用途地帶會減少支持工業發展及經濟多元發展的工業用地供應。	為維持香港的經濟發展，工業用地的供應必須充足，以滿足經濟活動對樓面持續的需求。為此，政府採取了多管齊下的策略，通過物色新發展土地等方法，在短、中、長期內增加土地供應。就短中期而言，「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 分區研究」)建議當局或可出售「工業」地帶內合適的政府土地，以有助於增加潛在工業用地的供應。長遠而言，當局會物色、規劃及預留合適的新工業用地，以應付日後工業行業的需求。為此，當局會透過《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》，全面檢討全港各類經濟用地的需求，以及包括各類工業用途在內的土地發展策略。 儘管如此，「2014 分區研究」特別提到，柴灣角工貿區正逐步轉型中，區內空置率較高，並正不斷上升；有較高比率的舊式工廈及由單一業權持有的工廈；工業樓面面積的比率亦不斷下降。考慮到荃灣未來幾年的人口將會急增，加上該區鄰近港鐵站，交通方便，應提供更多就業機會及不同類型的工作，務求維持該區作為區內主要就業中心的角色，並使區內的住屋和職位比例更趨平衡。基於上述背景，申述地點適合改劃為「其他指定

<u>申述重點</u>		<u>回應</u>
		用途」註明「商貿」地帶，提供最大彈性允許工業或商業用途，通過市場主導的方式，與其毗鄰的「其他指定用途」註明「商貿」部分形成商貿區羣，並有助推動該區較長期的轉型。工業貿易署署長從工業用地供應的角度沒有反對地帶修訂。為應付工業用途的需求，正如發展局所建議，當局會繼續密切監察現有工業用地的使用情況，視乎情況下在合適的地點提供用地作工業發展。
A 2	改劃用途地帶將會推高區內租金，加重小商戶的負擔。	差餉物業估價署署長表示，目前並沒有實證支持申述人所提出有關地帶修訂會令租金／物業價格上漲之論點。租金或物業價格的變動是由市場力量決定，並受多項供求因素相互影響，難以單獨找出任何一項因素所帶來的影響。
A 3	當局應澄清是否已考慮 2014 分區研究的勘誤。	在改劃申述地點的用途地帶時，已顧及 2014 分區研究提出的建議。有關勘誤只在於更正報告內打印上的錯誤，不影響該研究的分析。
<u>對交通、基建設施供應及公眾安全的負面影響</u>		
B 1	有關改劃用途地帶會增加區內的交通，令交通擠塞加劇，交通安全變差。	柴灣角工貿區位於荃灣新市鎮，地區道路連接主要幹道，並有完善的公共交通及基建設施。由於已顧及該區現有交通、環境及基建方面的限制，原有「工業」地帶的最高發展密度得到保留。地帶改劃主要是為了促進地區轉型，所以不會在交通和基礎設施供應方面帶來任何不可接受的負面影

<u>申述重點</u>		<u>回應</u>
		響。 現時柴灣角工貿區的交通問題，特別是繁忙時間，主要源於路旁非法泊車及上落客貨活動。「其他指定用途」註明「商貿」地帶會有助於加快舊式工業大廈的重建，並根據最新的《香港規劃標準與準則》，提供足夠的內部運輸設施。 此外，為配合該區的轉型，當局已建議地段在重建時，須在區內現有馬路兩旁，沿地段界線後退，以提供足夠地方作擴闊道路之用。後退的詳細要求會收納在「荃灣中區發展大綱圖」作日後實施之用。根據運輸署署長的意見，相關的道路擴闊工程實施後，該區內部的道路網絡將會有足夠的容量配合由工業區轉型至商貿區所帶來的交通影響。至於附近的道路網絡，當局會持續監察交通情況，並會採取適當措施，以確保有關的轉型不會令該區的交通狀況惡化。
B 2	改劃用途地帶須對基建設施作全面檢討／研究。	基礎建設供應方面，已諮詢的相關政府部門，包括環境保護署署長、渠務署總工程師／九龍及新界南及水務署總工程師／建設均對地帶修訂，在污水收集設施規劃及食水供應方面沒有負面意見。
B 3	由於牛頭角曾發生大火，現不宜把「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。在牛頭角大火調查專案組得出調查結果前，	消防處處長對地帶修訂沒有意見。

<u>申述重點</u>		<u>回應</u>
	改劃用途地帶應押後，而調查結果可能會影響「其他指定用途」註明「商貿」地帶的政策和落實，尤其在消防裝置方面的要求。	
B 4	有關改劃會導致區內犯罪率上升。政府應審視目前的警力是否足以保障公眾安全。	警務處處長對地帶修訂沒有意見。

<u>意見要點</u>		<u>回應</u>
D 1	擬議修訂會導致炒賣活動增多，令區內的物業價格上升。政府應進行資料研究，審視區內物業價格的趨勢。	見上文就 A 2 所作的回應。
D 2	沒有就現有的沙咀道和青山公路荃灣段進行道路容車量評估。	見上文就 B 1 所作的回應。
D 3	沒有關於公共交通及行人設施需求評估的資料。	見上文就 B 1 所作的回應。
D 4	擬議修訂違背支援本港中小型工業的現有政策。	見上文就 A 1 所作的回應。



位置圖 LOCATION PLAN

就荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/32

提出的申述個案編號R1至R17及

相關意見編號C1作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R17 AND
RELATED COMMENT No. C1 TO THE DRAFT
TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/32

SCALE 1 : 7 500 比例尺
米 100 0 100 200 300 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

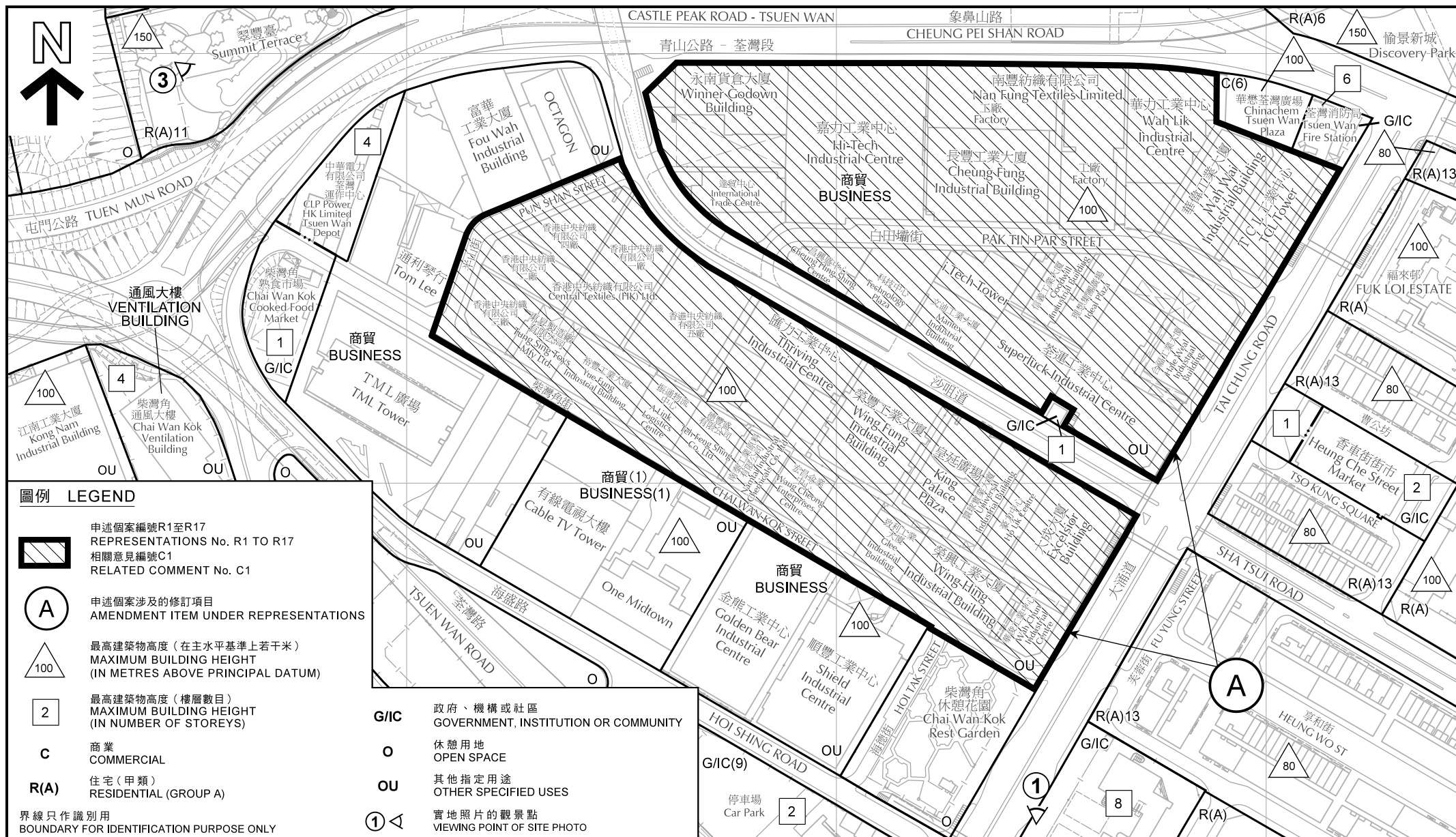


參考編號
REFERENCE No.
R/S/TW/32

圖 PLAN
H-1

本摘要圖於2016年10月24日擬備，所根據的資料
為於2016年5月13日展示的分區計劃大綱圖編號
S/TW/32

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.10.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TW/32 EXHIBITED ON 13.5.2016



平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2016年10月25日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SE-20A, B, C 及 D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.10.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-SE-20A, B, C & D

就荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/32提出的申述
個案編號R1至R17及相關意見編號C1作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R17 AND RELATED COMMENT No. C1
TO THE DRAFT TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/32

SCALE 1:3 000 比例尺
METRES 50 0 50 100 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/TW/32

圖 PLAN
H-2



航攝照片 AERIAL PHOTO

就荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/32提出的申述
個案編號R1至R17及相關意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R17 AND RELATED COMMENT No. C1
TO THE DRAFT TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/32

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/TW/32

圖 PLAN
H-3

本摘要圖於2016年10月24日擬備，所根據的資料
為地政總署於2015年9月9日拍得的航攝照片
編號 CS60893

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.10.2016
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS60893
TAKEN ON 9.9.2015 BY LANDS
DEPARTMENT

現有「其他指定用途」
註明「商貿」地帶
EXISTING "OU" ANNOTATED "BUSINESS" ZONE

A



柴灣角工業區
CHAI WAN KOK INDUSTRIAL AREA

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2016年10月25日擬備，所根據的
資料為攝於2016年4月5日的實地照片

PLAN PREPARED ON 25.10.2016
BASED ON SITE PHOTO TAKEN
ON 5.4.2016

就荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/32提出的申述
個案編號R1至R17及相關意見編號C1作出考慮

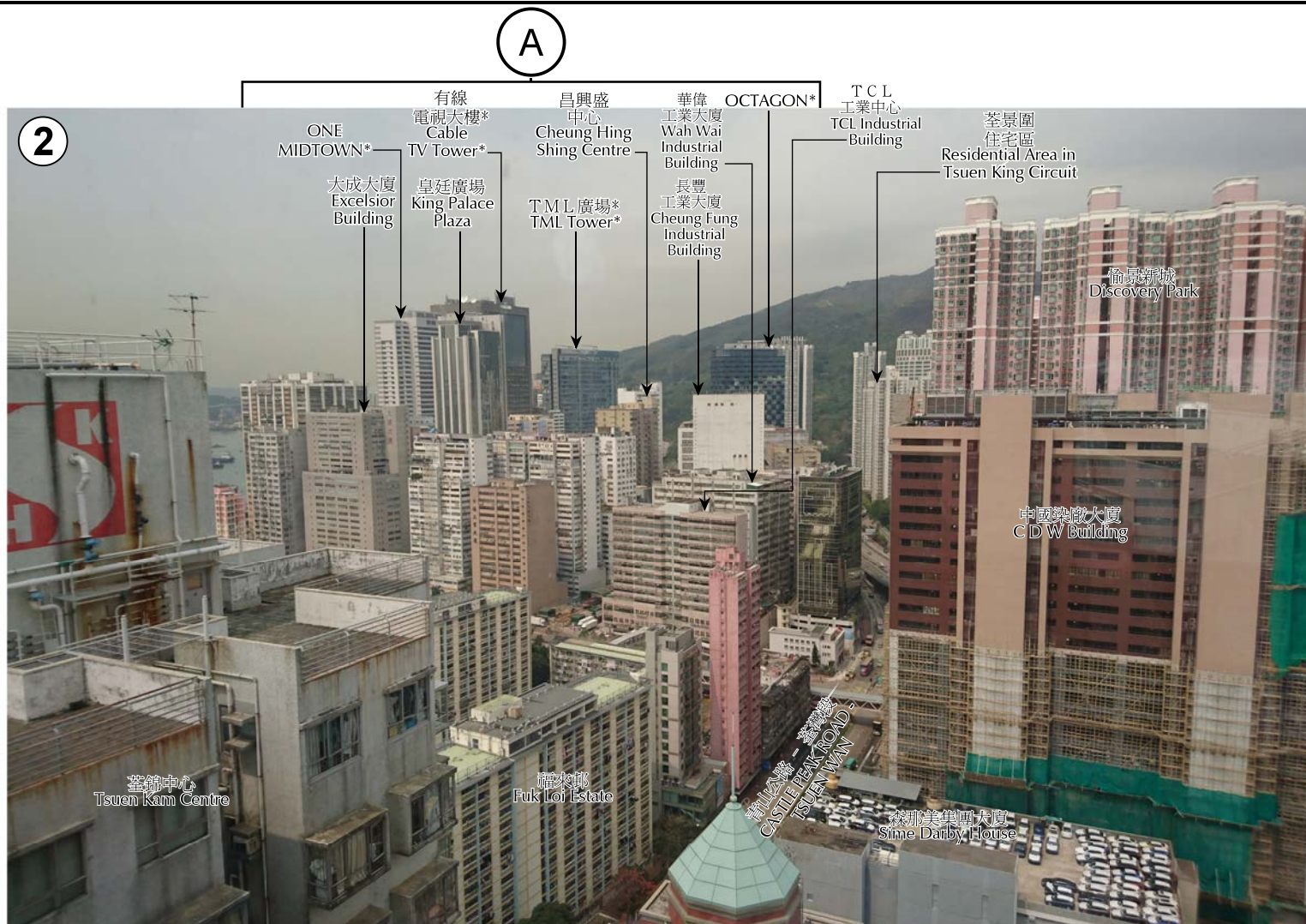
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R17 AND RELATED COMMENT No. C1
TO THE DRAFT TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/32

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/TW/32

圖 PLAN
H-4



*並非位於申述個案涉及的修訂項目，有關發展是位於現有「其他指定用途」註明「商貿」地帶

*NOT LOCATED WITHIN THE AMENDMENT ITEM UNDER REPRESENTATIONS, BUT LOCATED WITHIN EXISTING "OU" ANNOTATED "BUSINESS" ZONE

柴灣角工業區
CHAI WAN KOK INDUSTRIAL AREA
(由荃灣政府合署拍攝)
(TAKEN FROM TSUEN WAN GOVERNMENT OFFICES)

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2016年10月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年3月9日的實地照片

PLAN PREPARED ON 25.10.2016
BASED ON SITE PHOTO TAKEN
ON 9.3.2016

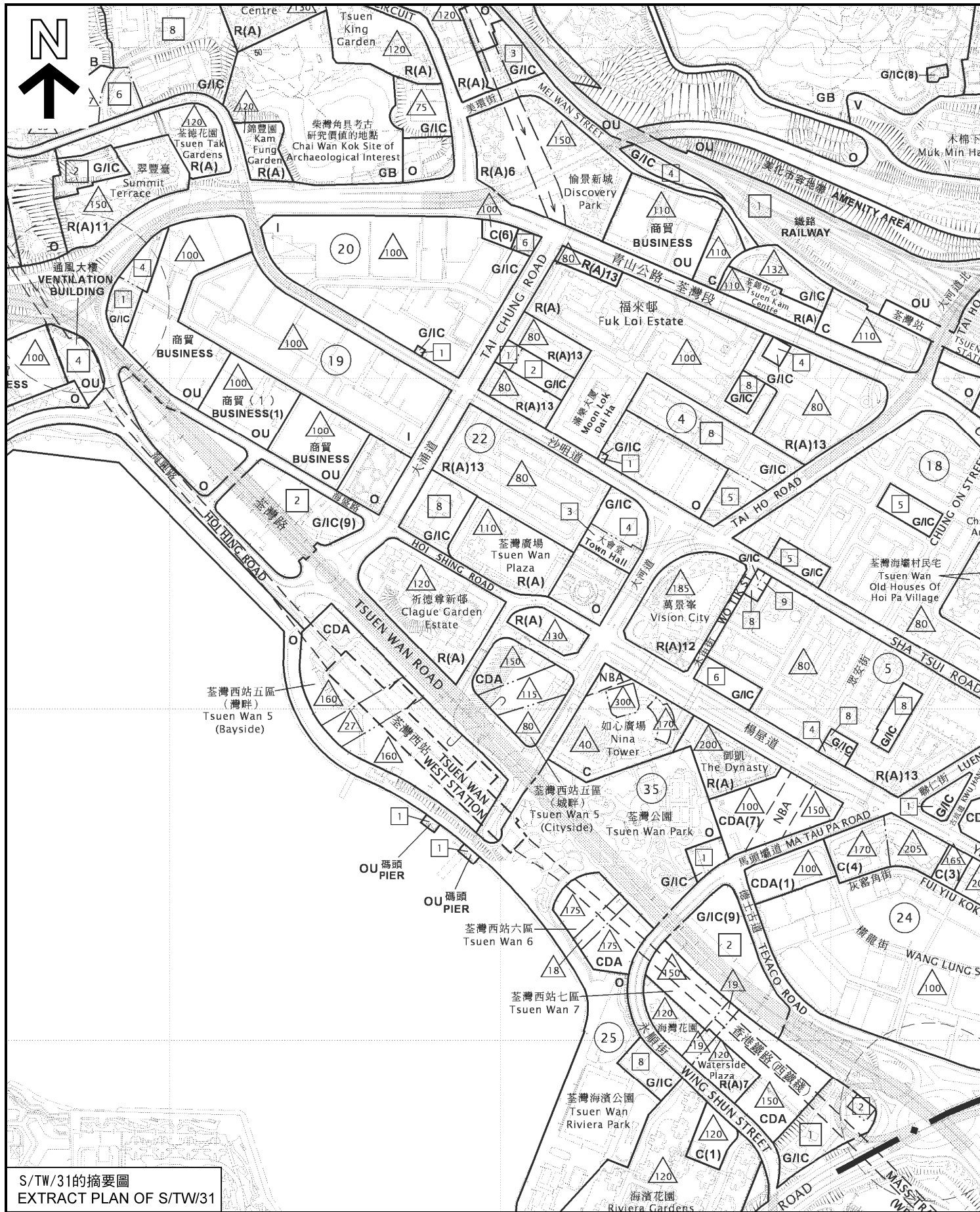
就荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/32提出的申述
個案編號R1至R17及相關意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R17 AND RELATED COMMENT No. C1
TO THE DRAFT TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/32

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

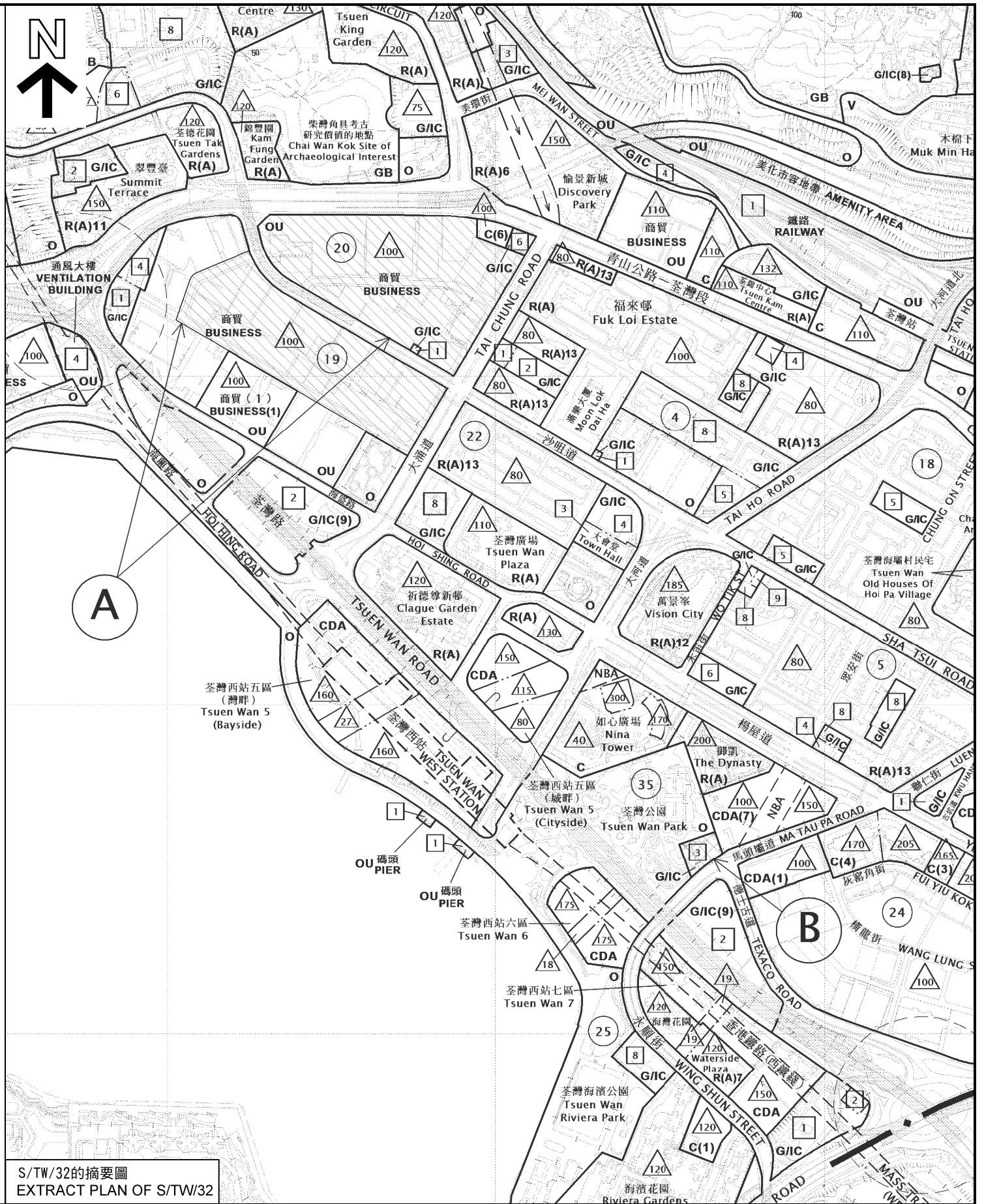


參考編號
REFERENCE No.
R/S/TW/32

圖 PLAN
H-5



S/TW/31的摘要圖
EXTRACT PLAN OF S/TW/31



S/TW/32的摘要圖
EXTRACT PLAN OF S/TW/32

修訂項目A和B在荃灣分區計劃大綱圖上的先前與現在用途地帶的比較
COMPARISON OF PREVIOUS AND CURRENT ZONINGS
ON THE TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN FOR AMENDMENT ITEMS A AND B
就荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/32提出的申述個案編號R1至R17及相關意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R17 AND RELATED COMMENT No. C1
TO THE DRAFT TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/32

SCALE 1 : 7 500 比例尺
米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 米 METRES

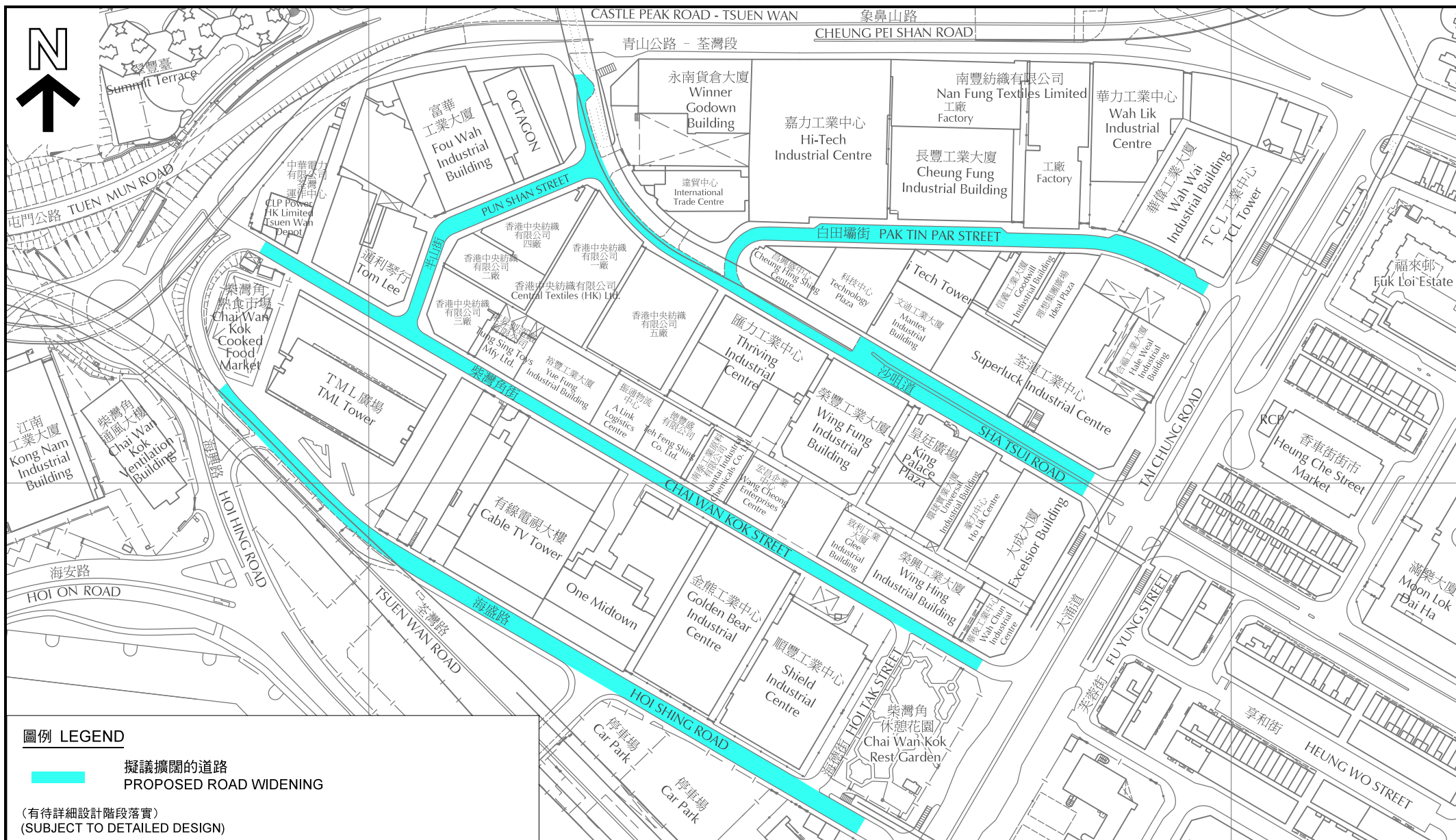
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/TW/32

圖 PLAN
H-7

本摘要圖於2016年10月25日擬備，所根據的資料
為荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/31和
荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/32
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.10.2016
BASED ON APPROVED TSUEN WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/31 AND
DRAFT TSUEN WAN OUTLINE ZONING
PLAN No. S/TW/32

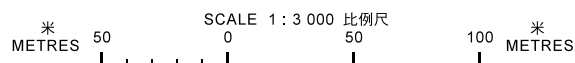


本摘要圖於2016年12月5日擬備，所根據的資料為測量圖編號6-SE-20A, B, C 及 D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.12.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-SE-20A, B, C & D

柴灣角工貿區擬議道路擴闊計劃 PROPOSED ROAD WIDENING PROPOSAL IN CHAI WAN KOK INDUSTRIAL/BUSINESS AREA

就荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/32提出的申述個案編號R1至R17及相關意見編號C1作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R17 AND RELATED COMMENT No. C1
TO THE DRAFT TSUEN WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TW/32



**PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
R/S/TW/32

圖 PLAN
H-8