

# TOWN PLANNING BOARD

**TPB Paper No. 10221**

**For Consideration by  
the Town Planning Board on 16.12.2016**

城市規劃委員會文件第 10221 號  
考慮日期：2016 年 12 月 16 日

**CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS AND COMMENT  
IN RESPECT OF THE DRAFT TSUEN WAN  
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TW/32**

《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》  
考慮申述及意見

考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》  
的申述及意見

申述事項	申述人(總數：17) (編號 TPB/R/S/TW/32-)	提意見人(總數：1) (編號 TPB/R/S/TW/32-)
<b>修訂項目 A</b> 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>反對(17)</b>  <b>R1 至 R17</b> ：個別人士	<b>支持 R1 至 R15</b>  <b>C1</b> ：個別人士  <b>反對 R17</b>  <b>C1</b> ：個別人士

## 1. 引言

- 1.1 二零一六年五月十三日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示(附錄 Ia)，以供公眾查閱。修訂項目附表(附錄 Ib)列出分區計劃大綱圖的修訂。
- 1.2 分區計劃大綱圖的修訂涉及把柴灣角工貿區的東北部(下稱「申述地點」)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶(「修訂項目 A」)(下稱「地帶修訂」)(圖 H-1 及 H-2)；並修訂位於德士古道、馬頭壩道及永順街交界處的一個「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制(「修訂項目 B」)(圖 H-1)，以作社區會堂發展。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦作出修訂，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)」，以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)」。

- 1.3 在為期兩個月的展示期內，共接獲 17 份申述。二零一六年八月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布有關申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間接獲一份意見。
- 1.4 二零一六年十月二十四日，由於全部申述及意見性質相似，城規會同意一併考慮所有申述(**R1 至 R17**)和意見(**C1**)。
- 1.5 本文件旨在向城規會提供資料，以助考慮申述和意見。本文件第 6 段載述整體規劃考慮因素及有關申述／意見的評估。就申述和意見所作的詳細回應載於**附錄 V**。
- 1.6 城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

## 2. 背景

- 2.1 柴灣角工業區於一九六零年代指定為「工業」地帶。二零零三年，該工業區的西南部(約 6.9 公頃)率先由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶。
- 2.2 二零一五年八月十四日，城規會備悉「2014 年全港工業用地分區研究」<sup>1</sup>(下稱「2014 分區研究」)的研究結果、主要的觀察及建議。該分區研究認為柴灣角工業區餘下的「工業」地帶，即申述地點(圖 **H-1** 及 **H-2**)(約 10.9 公頃)適合改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，連同現有的「其他指定用途」註明「商貿」用地形成商貿區羣，長遠有利推動整區的轉型。
- 2.3 為推展有關建議，申述地點建議改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而其最高地積比率(9.5 倍)及最高建築物高度(主水平基準上 100 米)則維持不變。分區計劃大綱圖的擬議修訂於二零一六年四月二十二日提交城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。相關的小組委員會

---

<sup>1</sup> 相關的城規會文件第 9974 號可於網址 [http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1091-tpb\\_9974.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1091-tpb_9974.pdf) 瀏覽(只有英文版本)。

文件第 5/16 號<sup>2</sup>及小組委員會的會議記錄，現存放於城規會秘書處，以供委員查閱。二零一六年五月十三日，城規會展示收納相關修訂的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》(附錄 Ia)，以供公眾查閱。

### 3. 公眾諮詢

- 3.1 規劃署在提交分區計劃大綱圖的擬議修訂供小組委員會考慮前，於二零一六年三月二十二日就有關修訂諮詢荃灣區議會。荃灣區議員普遍支持擬議修訂，但他們亦關注柴灣角工貿區的交通問題，以及荃灣區的公眾停車位供應等問題。此外，規劃署亦收到關於修訂項目 B 的意見，包括進一步善用有關用地以提供更多社區設施，以及完善現有臨時社區園圃的重置安排。荃灣區議會會議摘錄載於附錄 II。
- 3.2 於該會議上，規劃署的代表解釋，柴灣角工貿區的最高地積比率將維持為 9.5 倍。透過舊式工業大廈重建時須根據《香港規劃標準與準則》提供足夠的內部運輸設施，以及把用地界線後退以擴闊區內道路的建議，現時主要源於違例泊車及路旁上落客貨活動的交通問題會得以改善。運輸署會在有需要時考慮為荃灣區提供更多的公眾停車位。
- 3.3 在展示期內，規劃署以傳閱文件方式就分區計劃大綱草圖再次諮詢荃灣區議會。其中，三位區議員重申他們對區內交通問題及臨時社區園圃的重置安排的關注。

### 4. 申述

接獲的 17 份有效申述(R1 至 R17)全部都反對修訂項目 A。整套申述載於附錄 III。主要的反對理由如下：

---

<sup>2</sup> 文件可於網址 [http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/556-mpc\\_5-16.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/556-mpc_5-16.pdf) 瀏覽(只有英文版本)。

### 減少工業用地存量

- (a) 地帶修訂會減少可供應的工業用地，令租金上升，加重小型企業的負擔，以及帶來負面的社會影響。

### 對交通、基建設施供應及公眾安全造成負面影響

- (b) 把申述地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶會吸引更多車輛前往該區，令交通問題加劇及使交通安全問題惡化。政府須全面檢討基礎設施。
- (c) 由於工作人口增加，犯罪率將會上升。

## 5. 就申述提出的意見

5.1 城規會收到一份關於申述的意見(C1)(附錄 IV)。該份意見表示贊同 15 份申述(R1 至 R15)所提出的理由，但反對一份申述(R17)的理由。

5.2 C1 意見表示贊同申述(R1 至 R15)，並指出：

### 減少工業用地存量

- (a) 地帶修訂會推高物業價格，違背現行扶持中小型工業的政策。

### 交通及基建設施供應的負面影響

- (b) 當局應進行交通影響評估。現時當局欠缺有關公共交通及行人設施需求的評估資料。

5.3 C1 意見反對申述(R17)，因不同意有關公眾安全的疑慮。

## 6. 規劃考慮因素及評估

### 6.1 申述地點及其附近地區

6.1.1 申述地點(圖 H1 至 H3)位於柴灣角工貿區的東北面。

6.1.2 位於荃灣新市鎮西緣的柴灣角工貿區(約 17.8 公頃)為傳統工業區，曾是香港主要的製造業中心。面對香港經濟的結構性轉變，該區近年正逐步轉型，特別是在二零零三年已改劃為「其他指定用途」註明「商貿」用地的西南部分。目前，該區主要為工業樓宇，用作與工業有關的辦公室、貨倉、工業及商業用途(圖 H4 至 H6)。

6.1.3 該區的北面和東面分別是荃灣市中心及荃景圍的住宅區，包括翠豐臺、愉景新城及福來邨；南面高架的荃灣路對出為荃灣海濱地區(圖 H1)。

### 6.2 規劃意向

有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，那些具有較低火警危險，而且不會直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

### 6.3 對申述理由作出的回應

6.3.1 對申述理由作出的回應如下。而對申述作出的詳細回應則載於**附錄 V**：

#### 減少工業用地供應

6.3.2 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 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。

6.3.3 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<sup>4</sup>，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<sup>5</sup>；工業樓面面積的比率亦不斷下降<sup>6</sup>。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(下稱「工貿署署長」)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。

6.3.4 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

---

<sup>4</sup> 在二零一三年，柴灣角工貿區的空置率約為9.0%，較全港的數字3.5%，以及於「2009年全港工業用地分區研究」得出，二零零八年柴灣角工貿區的7.3%為高。

<sup>5</sup> 區內逾半工廈(23幢或約57.5%)的樓齡為30年或以上，包括11幢逾50年歷史的工廈，而超過三分之一的工廈(15幢或約37.5%)由單一業權擁有。

<sup>6</sup> 在二零一三年，用作工業用途，包括製造業／工場及貨倉／貯物用途的總樓面面積已由二零零八年約53.5%下降至二零一三年約49.7%。

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。

#### 對交通、基建設施供應及公眾安全的負面影響

- 6.3.5 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。由於在施行時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響。
- 6.3.6 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。
- 6.3.7 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<sup>1</sup>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。
- 6.3.8 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。在公眾安全方面，警務處處長對地帶修訂沒有意見。

---

<sup>1</sup> 有關道路包括白田壩街、沙咀道、柴灣角街、半山街及海盛路。

#### 6.4 對意見所提理由作出的回應

由於提意見人(C1)所提意見與申述的意見非常相似，上文各段對申述作出的回應亦適用於回應該意見。

### 7. 諮詢

7.1 規劃署已諮詢下列各政策局／部門，並已把他們的意見適當地納入上文各段：

- (a) 發展局；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 警務處處長；
- (d) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 差餉物業估價署署長；
- (g) 環境保護署署長；以及
- (h) 工貿署署長。

7.2 下列政府部門對有關申述／意見沒有意見：

- (a) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 路政署總工程師／新界西；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (e) 機電工程署署長；
- (f) 消防處處長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 康樂及文化事務署署長；
- (i) 地政總署荃灣及葵青地政專員；
- (j) 民政事務總署荃灣民政事務專員；以及
- (k) 土木工程拓展署新界西拓展處處長。

## 8. 規劃署的意見

根據上文第 6 段所載的評估，以及基於下述理由，規劃署不支持申述編號 **R1 至 R17**，並認為不應修訂分區計劃大綱圖以順應申述：

- (a) 將柴灣角工貿區的土地用途地帶修訂為「其他指定用途」註明「商貿」地帶實屬恰當，以促進該區較長期的轉型。該地帶提供最大靈活性，同時准許作工業或商業用途，以維持該區作為主要的就業中心，使荃灣的住屋和職位比例更趨平衡。
- (b) 當局會繼續密切監察現有工業用地的使用情況，並採取多管齊下的策略，在短、中、長期內物色適合的用地作工業發展。
- (c) 有關用途地帶修訂不會對交通及基礎設施的提供帶來不能接受的影響。

## 9. 請求作出決定

請城規會考慮各項有效申述和意見，並決定會否建議對分區計劃大綱圖作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

## 附件

附錄 Ia	《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》(縮圖)
附錄 Ib	《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》的修訂項目附表
附錄 II	荃灣區議會二零一六年三月二十二日的會議記錄節錄
附錄 III	申述人所提交的申述( <b>R1 至 R17</b> )
附錄 IV	提意見人所提交的意見( <b>C1</b> )
附錄 V	申述／意見的要點和回應
圖 H-1	修訂項目 A 及 B 的位置圖
圖 H-2	修訂項目 A 的地盤平面圖
圖 H-3	修訂項目 A 的航攝照片

- 圖 H-4 至 H-6 修訂項目 A 的實地照片
- 圖 H-7 《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》與《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/32》的對照
- 圖 H-8 該區擬議改善方案

規劃署

二零一六年十二月