

荃灣區議會

荃灣東工業區改劃用途建議

目的

1. 規劃署因應《2009 年全港工業用地分區研究報告》(下稱「研究報告」)，建議改劃位於楊屋道以北的荃灣東工業區(下稱「荃灣東工業區地盤」)為「綜合發展區」用途地帶，主要用作住宅發展。本文件旨在向各議員匯報有關建議及其實施程序等。

背景

2. 規劃署最近完成了「2009 年全港工業用地分區研究」，該研究檢討了全港工業用地的使用情況，並建議更改空置率較高工業用地的用途。除了地區規劃因素外，研究報告採用了以下準則來辨識有潛力更改用途的地點：
 - 高空置率
 - 以單一業權為主
 - 樓齡較舊
 - 有已落成或已落實之非工業用途發展
 - 有未發展或空置的地盤
3. 此外，在辨識有潛力更改用途的地盤時，亦須確保不會嚴重影響現有工業活動所提供的就業機會。基於以上準則，研究報告建議改劃楊屋道以北的荃灣東工業區地盤為數個「綜合發展區」，以作綜合住宅、辦公室及商業發展，藉此促進地區轉營及改善地區環境(圖 1)。有關建議已在 2010

年 9 月 17 日獲城市規劃委員會（下稱「城規會」）原則上同意。

4. 荃灣東工業區地盤位於荃灣市中心的東部，為楊屋道、德士古道、沙咀道、聯仁街、古坑道所包圍，佔地約 5.7 公頃，在現時《荃灣分區計劃大綱核准圖》編號 S/TW/26 上劃為「工業」地帶。該地盤包括空置的前大窩口工廠大廈地盤（佔地約 1.3 公頃），其餘包括私人擁有的工廠大廈 20 幢，商業寫字樓 1 幢，加油站 1 個及用作臨時露天貯物的地盤 1 個（圖 1）。根據研究報告，地盤範圍內的工廠大廈空置率高達 19.2%，多數工廠大廈樓齡亦超過三十年（圖 2）。因此，規劃署認為荃灣東工業區地盤有潛質整體重建作住宅用途，以促進地區轉營及改善地區環境。

機會與限制

5. 規劃署認為荃灣東工業區地盤有以下機會作整體重建發展：

- 地盤周邊環境正在改變，附近已落成的住宅和商業發展，北面有名逸居，東面有大窩口邨，西面有萬景峯、御凱、如心廣場等；
- 現時空置的前大窩口工廠大廈地盤為政府土地，待重劃完成即可使用，可催化地盤其餘部分重建及轉營；
- 地盤大部分地段及工廠大廈屬單一業權。

6. 然而，該地盤的重建亦面臨以下的限制：

- 少數工廠大廈的業權分散，可能影響合併土地的進度；
- 地盤內的加油站；

- 地盤內工廠大廈仍有生產活動，可能會帶來環境影響；
- 地盤東部可能受德士古道的交通噪音和廢氣影響。

改劃建議

7. 在考慮以上的機會和限制，以及諮詢其他政府部門的意見後，規劃署建議把荃灣東工業區地盤改劃作數個「綜合發展區」地帶，主要用作住宅發展。建議發展參數與荃灣區其他「綜合發展區」相若。

實施程序

8. 在城規會原則上同意有關建議後，規劃署將深入研究改劃用途地帶的細節，包括具體劃分各「綜合發展區」的界線。有關改劃用途地帶涉及修改《荃灣分區計劃大綱圖》，規劃署將提交修訂的草圖予城規會考慮。如一般製圖程序，草圖公布後公眾人士可對有關修訂提出申述和意見。
9. 在草圖公布後，規劃署將為各「綜合發展區」製定規劃大綱，並諮詢區議會意見，以供城規會考慮及批准。規劃大綱將包括相關的規劃設計概念及其他政府部門的要求，以指導各「綜合發展區」的發展方向，供發展商將來提交發展計劃時跟從。
10. 根據《城市規劃條例》，在「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准，該總綱發展藍圖必須包括區內各用途的面積，建築物的性質、位置、尺寸和高度，總樓面面積、建築物單位總數及單位面積、區內擬提供的設施、休憩用地、道

路、美化環境等詳細建議、發展進度表、各種技術評估報告（包括空氣流通評估）等資料，以供城規會考慮。

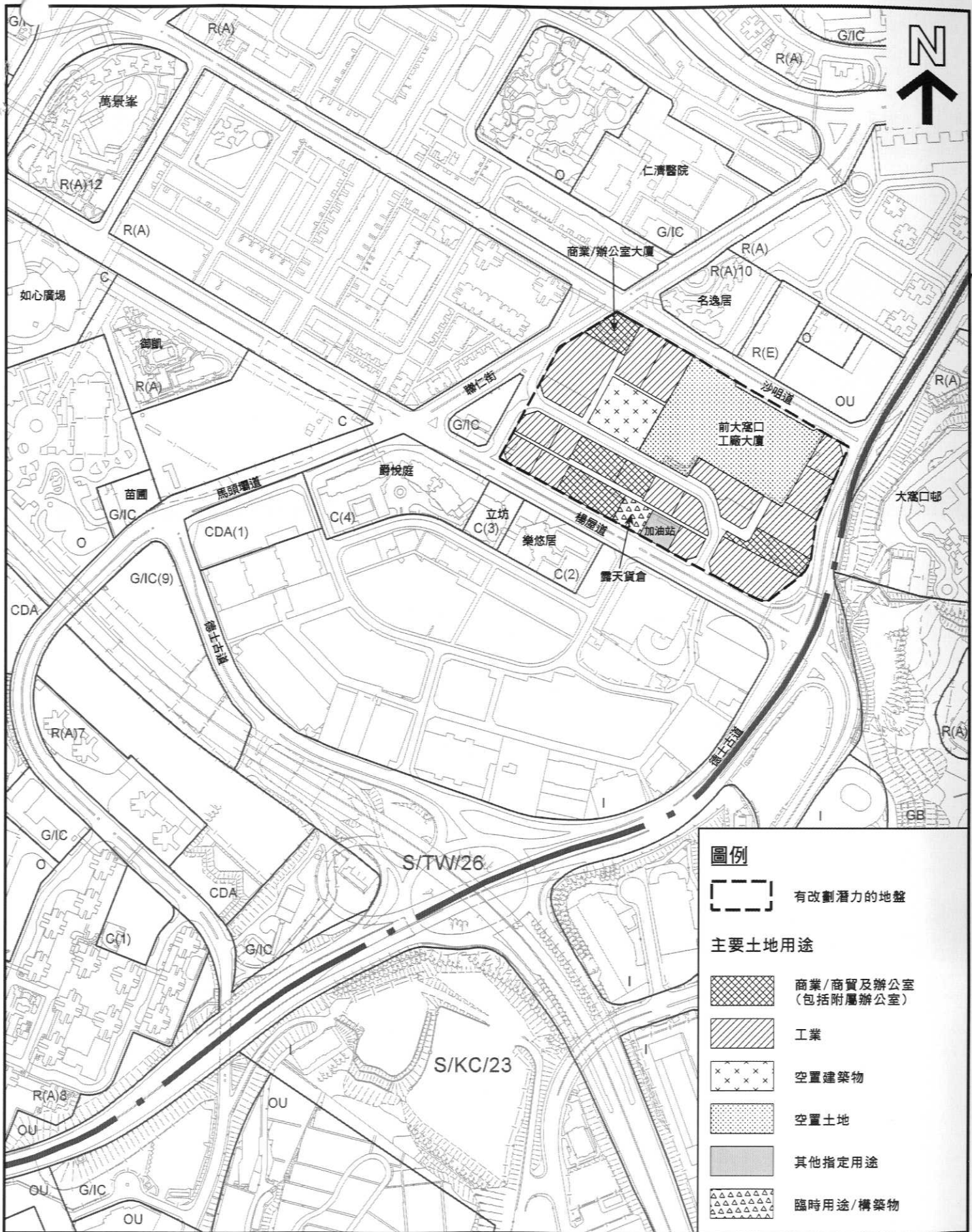
結論

11. 規劃署建議把荃灣東工業區地盤從「工業」改劃為數個「綜合發展區」用途地帶，主要用作住宅發展，以促進地區轉營及改善地區環境。規劃署下一步將研究改劃用途地帶的細節。歡迎各位議員對上述建議提出意見。




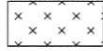



附件

- 圖 1 - 土地用途概況
- 圖 2 - 業權與樓齡概況

規劃署荃灣及西九龍規劃處
二零一零年九月



圖例

-  有改劃潛力的地盤
- 主要土地用途**
-  商業/商貿及辦公室 (包括附屬辦公室)
-  工業
-  空置建築物
-  空置土地
-  其他指定用途
-  臨時用途/構築物

本摘要圖於2010年9月20日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SE-20D/25B/25D 及 7-SW-16C/21A/21C (來源：土地用途資料根據規劃署在2008年11月3日至2009年4月2日進行的調查)

**荃灣東工業區改劃用途建議
土地用途概況**

比例尺 1 : 5 000
米 100 0 100 200

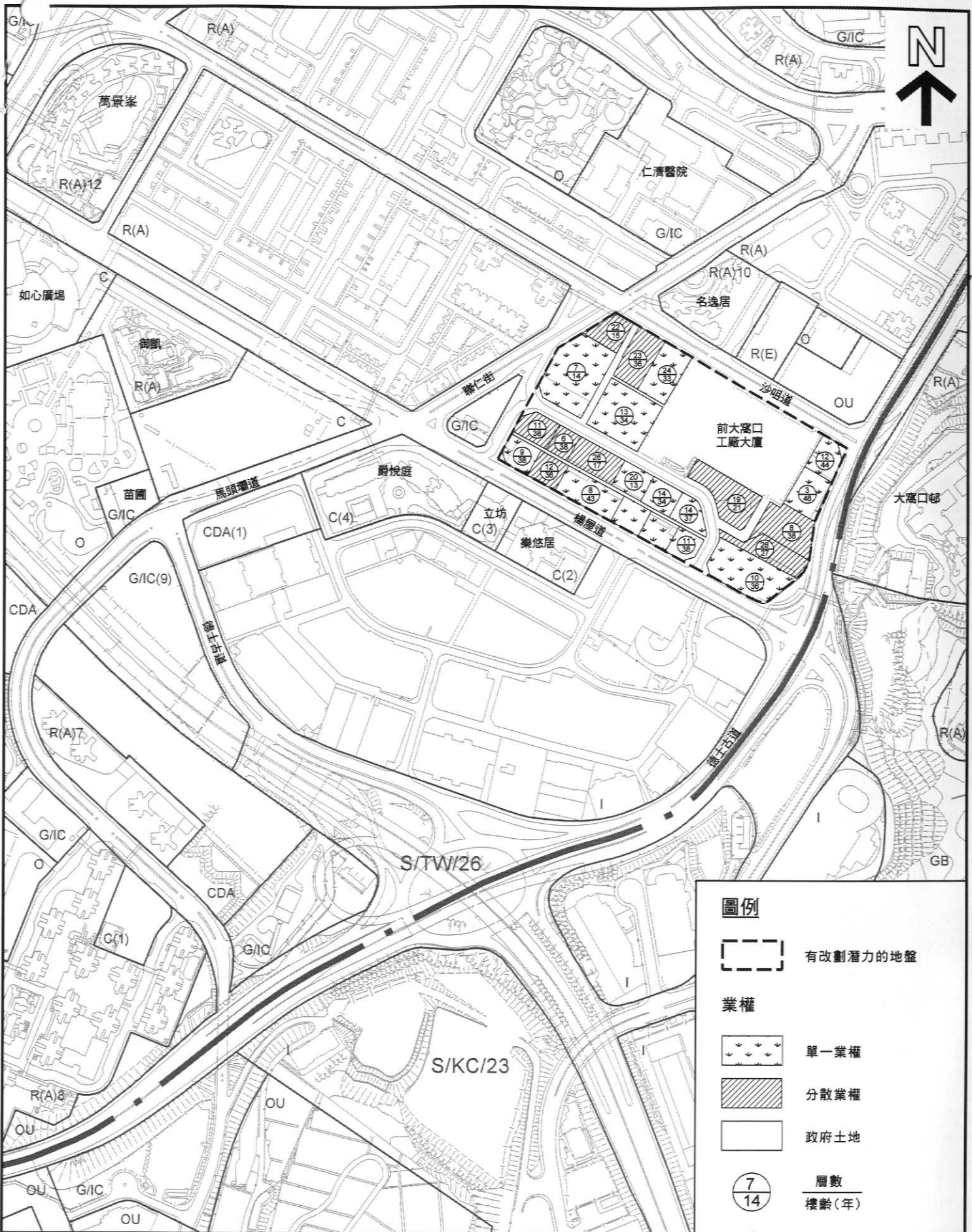
規劃署








參考編號

M/TW/10/33

圖 1

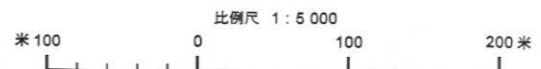


圖例

-  有改劃潛力的地盤
- 業權**
-  單一業權
-  分散業權
-  政府土地
-  $\frac{7}{14}$ 層數
樓齡(年)

本摘要圖於2010年9月20日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SE-20D/25B/25D 及 7-SW-16C/21A/21C
(來源：樓齡資料截至2008年12月及業權資料由土地註冊處提供，資料截至2007年6月30日)

**荃灣東工業區改劃用途建議
業權與樓齡概況**



規劃署



參考編號
M/TW/10/33