

討論文件

《荃灣分區計劃大綱核准圖 編號 S/TW/31》的擬議修訂

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂(圖 1)，並就此徵詢議員的意見。

2. 背景

2.1 規劃署最近完成的「2014 年全港工業用地分區研究」建議將現時荃灣柴灣角工業區內仍劃為「工業」地帶的用地(約 10.9 公頃)改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，藉此促進地區的進一步轉型及提供更多就業機會。當局現計劃就上述的建議，修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》。

2.2 同時，當局建議將一幅位於荃灣德士古道、馬頭壩道及永順街交界的「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度限制由一層改為三層。有關土地已預留作興建社區會堂。同時，當局亦建議就「藝術工作室」用途修訂大綱圖的「註釋」。

2.3 當局希望在開展城市規劃程序前，就上述擬議修訂的項目諮詢荃灣區議會的意見。

3. 修訂項目 A：柴灣角工業區 (圖 2、圖 2a 及圖 2b)

3.1 柴灣角工業區為荃灣傳統的工業區，近年有不少新工貿大廈落成，提供不少就業機會。為促進其轉型，當局在 2001 年已率先將工業區西南方的部分土地，由

「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。至於仍劃為「工業」地帶的土地，現時主要用作貨倉、辦公室及工場用途。

- 3.2 因應荃灣區近年人口的增加，以及鄰近港鐵荃灣站及荃灣西站的便利位置，「2014 年全港工業用地分區研究」建議將現時位於青山公路－荃灣段、半山街、柴灣角街及大涌道一帶，現時仍劃為「工業」地帶的土地（約 10.9 公頃）改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶（圖 2、圖 2a 及圖 2b），促進整個地區進一步由工業區轉型至商貿區，並提供更多就業機會。
- 3.3 擬議「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。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，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，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，亦列為經常准許的用途。有關地帶的最高總地積比率及最高建築物高度將保持不變（即 9.5 倍及主水平基準上 100 米），確保不會對附近的基建、環境及景觀等構成不良影響。
- 3.4 交通方面，現時柴灣角工業區內部分舊式工業大廈的泊車位及上落客貨車位並不足夠，加上路旁的上落貨活動，導致區內部分時段交通擠塞。在修訂大綱圖後，柴灣角工業區會逐漸由工業區轉型成商貿區，預期路旁的上落貨情況會慢慢改善。另外，當舊式工業大廈重建為商貿樓宇時，新發展須根據《香港規劃標準與準則》提供足夠的泊車位及上落客貨車位。有需要時，當局亦考慮要求個別私人發展在重建時一併提供公眾泊車位。
- 3.5 除此以外，當局亦借此契機研究進一步改善柴灣角工業區一帶的道路及行人路，改善建議包括要求位於白田壩街、沙咀道、柴灣角街、半山街及海盛路兩旁的新發展沿現有界線後移，騰出土地擴闊車路、行人路及進行綠化，以及將現有荃灣行人天橋網絡伸延至柴

灣角工業區。有關建議落實後，將會收納在《荃灣中區發展大綱圖》，作為日後發展及重建的指引。當局期望實施上述的建議後，現時柴灣角工業區一帶的交通問題長遠能夠得到舒緩。

4. 修訂項目 B：德士古道、馬頭壩道及永順街交界的「政府、機構或社區」用地（圖 3、圖 3a 及圖 3b）

- 4.1 擬議修訂涉及的土地為荃灣德士古道、馬頭壩道及永順街交界的「政府、機構或社區」用地（圖 3 及圖 3a）。該用地佔地約 0.25 公頃，座落在荃灣公園的東面，現時為康樂及文化事務署的園圃。有關用地已預留作興建社區會堂之用，以服務社區及居民。
- 4.2 現時有關的「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度限制為一層。在考慮該用地鄰近公園及海傍，並配合擬議社區會堂的發展，當局建議略為放寬該用地的最高建築物高度限制至三層。
- 4.3 有關的改動不會對附近的道路交通、基建及環境構成不良影響。在景觀方面，從圖 3b 的合成照片可以看到，在建築物的高度增加至三層後，有關的建築物在視覺上仍能 and 四周的環境互相協調。

5. 「註釋」的修訂

為支持藝術發展，在考慮消防及其他因素後，當局建議在全港相關的分區計劃大綱圖中，將「藝術工作室（直接提供服務或貨品者除外）」用途列為座落在「工業」、「住宅（戊類）」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業及工業一辦公室樓宇的經常准許用途。有關建議亦會納入是次《荃灣分區計劃大綱圖》的修訂當中。

6. 下一階段

歡迎各位議員對上述建議發展項目提出意見。有關分區計劃大綱圖的修訂項目、議員的意見和建議，以及部門的意見，將一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的

都會規劃小組委員會考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

附件

圖 1	位置圖
圖 2	修訂項目 A 的平面圖
圖 2a	修訂項目 A 的航攝照片
圖 2b	修訂項目 A 的實地照片
圖 3	修訂項目 B 的平面圖
圖 3a	修訂項目 B 的實地照片
圖 3b	修訂項目 B 的合成照片

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零一六年三月