

**市區重建局「荃灣地區規劃研究」
進度報告**

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向荃灣區議會介紹市區重建局（下稱「市建局」）現正進行的「荃灣地區規劃研究」（下稱「荃灣研究」）的最新進展。

2. 背景

- 2.1 荃灣屬於香港第一代新市鎮，由1960年代起發展至今，已經超過半個世紀。荃灣市中心現正面對與傳統舊區如深水埗、油麻地及旺角等地區相同的市區老化問題。市中心內大部分樓宇樓齡已經超過50年，樓宇呈現老化及失修的狀況，街道和行人路狹窄，土地欠缺整全規劃等。此外，荃灣舊區內私人重建步伐相對緩慢，市場欠缺參與重建的誘因，為市區更新帶來更多挑戰。
- 2.2 在此背景下，時任行政長官於《2021年施政報告》中邀請市建局在荃灣開展類似「油麻地及旺角地區研究」（「油旺研究」）的地區研究，全方位審視荃灣舊區的限制和更新機遇，並制定宏觀和具前瞻性的「市區更新大綱發展藍圖」，應對該區未來市區更新、人口變化及發展需要，並提升舊區的整體面貌及居住環境，藉此提升居民生活質素。

3. 研究的內容及過程

- 3.1 市建局已委託顧問展開「荃灣研究」，預計為期約24個月。針對研究範圍內（見附件一）的人口、社會及經濟特徵、樓宇分布及狀況、土地用途、地區歷史與文化特色、交通基建及環境狀況、休憩及綠化空間、社區設施等進行研究分析。研究範圍分為「核心區域」及「機遇區域」兩部分。
- 3.2 「核心區域」主要涵蓋荃灣市中心一帶舊區，面積約為79公頃，涉及約710幢私人樓宇，當中超過八成樓宇樓齡已達50年或以上。「機遇區域」範圍涵蓋「核心區域」以外約157公頃的地帶。研究團隊會檢視「機遇區域」範圍內未被善用的閒置土地，並研究日後配合荃灣市區更新的可行性。

- 3.3 「荃灣研究」分為六個階段（見附件二）。第一階段為基線研究，第二階段探討區內的規劃重整機遇與限制及關鍵議題。第三階段包括制訂規劃及城市設計框架、發展參數及不同發展模式的「市區更新大綱發展藍圖」。在第四階段，將就區內的交通網絡、行人道路連接、基建配套及環境影響等方面，作多項技術評估及可行性研究。最終報告和市區更新行動計劃將分別於第五階段及第六階段呈交。
- 3.4 針對荃灣的規劃情況，「荃灣研究」亦包括兩個專題研究——「多層行人連接網絡研究」及「發展容量及基建檢討研究」。「多層行人連接網絡研究」將會探討如何加強現有行人天橋系統的連接性、暢達性及整體質素，並尋找把多層行人網絡連接到未來更新項目的機遇。「發展容量及基建檢討研究」將探討如何善用現有及將來基建設施的發展容量，以滿足各項更新及發展的需要。
- 3.5 在研究過程中，市建局與政府相關部門保持溝通協作，並透過多元化的形式諮詢不同持份者。在進行第一階段基線研究時，顧問團隊在今年5月起陸續向「核心區域」範圍內30年或以上樓齡樓宇的業主及租戶，分別發出約15,000份問卷，以收集他們對自住樓宇狀況及附近居住環境的意見，同時在荃灣街頭進行了地區意見調查，共完成約3,000份有效問卷。為了更廣泛和全面地收集各界意見，團隊會在第二階段邀請相關地區持份者、團體及組織等參與討論，務求了解他們對舊區更新帶來的規劃機遇和挑戰的見解。
- 3.6 團隊現正整理在第一階段的基線研究及問卷調查收集所得的資料及數據，在完成後便將會開展第二階段的工作。市建局會繼續與區議會保持緊密溝通，並適時向區議會匯報進度。

4. 總結

- 4.1 請各位議員備悉有關「荃灣地區規劃研究進度報告」文件內容。

市區重建局

2023年9月

附件一：「荃灣地區規劃研究」範圍

附件二：「荃灣地區規劃研究」過程