

市區重建局「荃灣地區規劃研究」 進度匯報

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向荃灣區議會就市區重建局(下稱「市建局」)現正進行的「荃灣地區規劃研究」匯報進度。是次進度匯報內容將涵蓋業主和租戶問卷調查結果,以及荃灣地區意見調查結果。

2. 研究目的及範圍

- 2.1 政府於 2021 年「施政報告」中邀請市建局開展「荃灣地區規劃研究」(下稱「荃灣研究」),是次研究目的包括重整舊區土地用途及重新規劃未被充分利用的土地,訂定綜合性 5R 策略(即重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設),以便針對性處理不同樓宇及城市更新狀況,並且制訂以地區為本及綜合了不同規劃、設計及建設建議的市區更新大綱發展藍圖,作為荃灣長遠發展的目標及指引,以促成政府、業主、私人發展商及市建局等不同領域的持份者共同參與及協作市區更新工作,實現長遠市區更新目標及為地區帶來規劃裨益。
- 2.2 「荃灣研究」範圍分為「核心區域」(約 79 公頃)及「機遇區域」(約 157 公頃)。「核心區域」主要涵蓋荃灣市中心一帶舊區,是市區更新的重點區域;「機遇區域」則涵蓋荃灣東工廠區、荃灣海濱一帶、荃景圍和柴灣角工業區一帶,研究將會檢視及探討範圍內未被善用的土地,用作支援「核心區域」市區更新的可行性(研究範圍見附件一)。

3. 地區工作回顧

- 3.1 市建局已於 2023 年 9 月在區議會介紹「荃灣研究」的背景、荃灣發展歷史及基線研究初步結果。除了諮詢區議會外,研究團隊亦於 2024 年年初完成了第一階段小組諮詢會,向地區人士初步講述基線研究結果及規劃議題,同時收集他們對荃灣的願景和市區更新的期望。另一方面,為了更廣泛地收集荃灣區持份者的意見,市建局亦委託了顧問公司於 2023 年 5 月至 8 月進行了三項問卷調查,有關問卷調查結果及初步分析會在第四段詳述。

4. 問卷調查結果及分析

業主及租戶問卷調查

- 4.1 顧問公司於 2023 年 5 月至 8 月向「核心區域」範圍內 30 年或以上樓齡 (截至 2022 年) 私人樓宇¹的業主及租戶派發問卷，針對性收集業主及租戶對其單位及所屬樓宇的意見，以及對市區更新方案的意向。顧問公司當時設立了熱線電話及服務櫃檯，協助業主及租戶填寫問卷。
- 4.2 針對單位的狀況，約四成回覆的業主及租戶分別表示其單位內部同時出現滲漏和鋼筋外露／石屎剝落；另有超過四成的業主及三成的租戶自我評估認為，單位內保養狀況一般，以及有輕微破損或滲漏。關於物業²所屬樓宇，約四成的業主及租戶分別認為物業所屬樓宇破舊或非常破舊；樓宇外牆及公用地方亦出現與單位內部類似的失修問題。
- 4.3 就地區層面而言，業主及租戶均認為荃灣區停車位位置及數量尚有改善空間。當問及對市區更新方案的期望，在所收到的回覆中，業主及租戶較傾向以重建作為市區更新方案，其中尤以居於樓齡達 50 年或以上的業主及租戶為甚。

荃灣地區意見調查

- 4.4 顧問公司於 2023 年 5 月至 7 月進行了「荃灣地區意見調查」，於荃灣街頭進行訪問，以了解當區居民及訪客在荃灣進行的活動，以及對荃灣市區更新的想法及願景。
- 4.5 調查結果顯示，受訪者經常³在荃灣進行的活動首五項為外出用膳、前往公園、轉乘其他交通工具、閒逛及買餸。在過去一年，受訪者經常到訪荃灣的地方首三名依次序為餐廳、公共運輸交匯處及商場。在受訪者心目中，荃灣是一個餐飲及購物便利的地方，同時亦是荃灣居民及訪客的主要交通樞紐。
- 4.6 當被問及對荃灣主要設施⁴的意見時，受訪者認為現有社區設施陳舊，需要翻新或加建。就街市而言，約七成受訪者表示在過去一年裡經常到訪楊屋道街市，約三成受訪者表示經常到訪荃灣街市，只有極少數 (3%) 受訪者到訪香車街街市。至於休憩空間，受訪者對其空間分布及設施供應的評分較低。關於行人天橋系統，超過七成的受訪者感到滿意，約兩成受訪者表示不滿意，並建議擴建行人天橋以連接區內不同區域、改善行人天橋環境及增加上落位置。針對道路運輸和交通，約七成受訪者表示滿意現時道路運輸和交通。

¹ 私人樓宇包括住用及綜合用途大廈、工業及商業大廈。

² 物業包括單位及泊車位。

³ “經常”意思指差不多每日或一星期進行數次的活動。

⁴ 五項主要設施為街市、社區設施、休憩空間、行人天橋系統及道路運輸和交通。

4.7 關於荃灣的城市特色，超過七成的受訪者認為荃灣的特色為擁有香港最長的行人天橋網絡，亦有約七成的受訪者認為荃灣城市特色包括交通四通八達、小街小舖和大型商場並存，以及提供不同類型的餐廳／小食店。總括而言，受訪者認為荃灣是一個以行人天橋網絡、購物及餐飲為地區特色的地方，應予以保留，並以改善行人路和行人天橋網絡的步行環境及連接性，作為市區更新的願景。

5. 未來工作

5.1 第一階段的基線研究及分析已於 2023 年年底完成，研究團隊現正就第二階段的市區重整的機遇與限制籌備相關諮詢工作，為落實後續的規劃工作作出討論及進一步蒐集地區意見。

6. 總結

6.1 請各位議員備悉有關「荃灣地區規劃研究」進度匯報文件內容。

市區重建局

2024 年 5 月

附件一：「荃灣地區規劃研究」範圍