

規劃宜居新市鎮

Planning for Liveable New Towns

荃灣 Tsuen Wan



規劃署
Planning Department

2022

地理環境

荃灣新市鎮（圖 1）涵蓋荃灣、葵涌和青衣島，佔地約 3 285 公頃，規劃人口達 908 500 人。荃灣是香港第一代新市鎮之一。根據香港 2021 年人口普查，荃灣新市鎮人口約為 800 400 人。

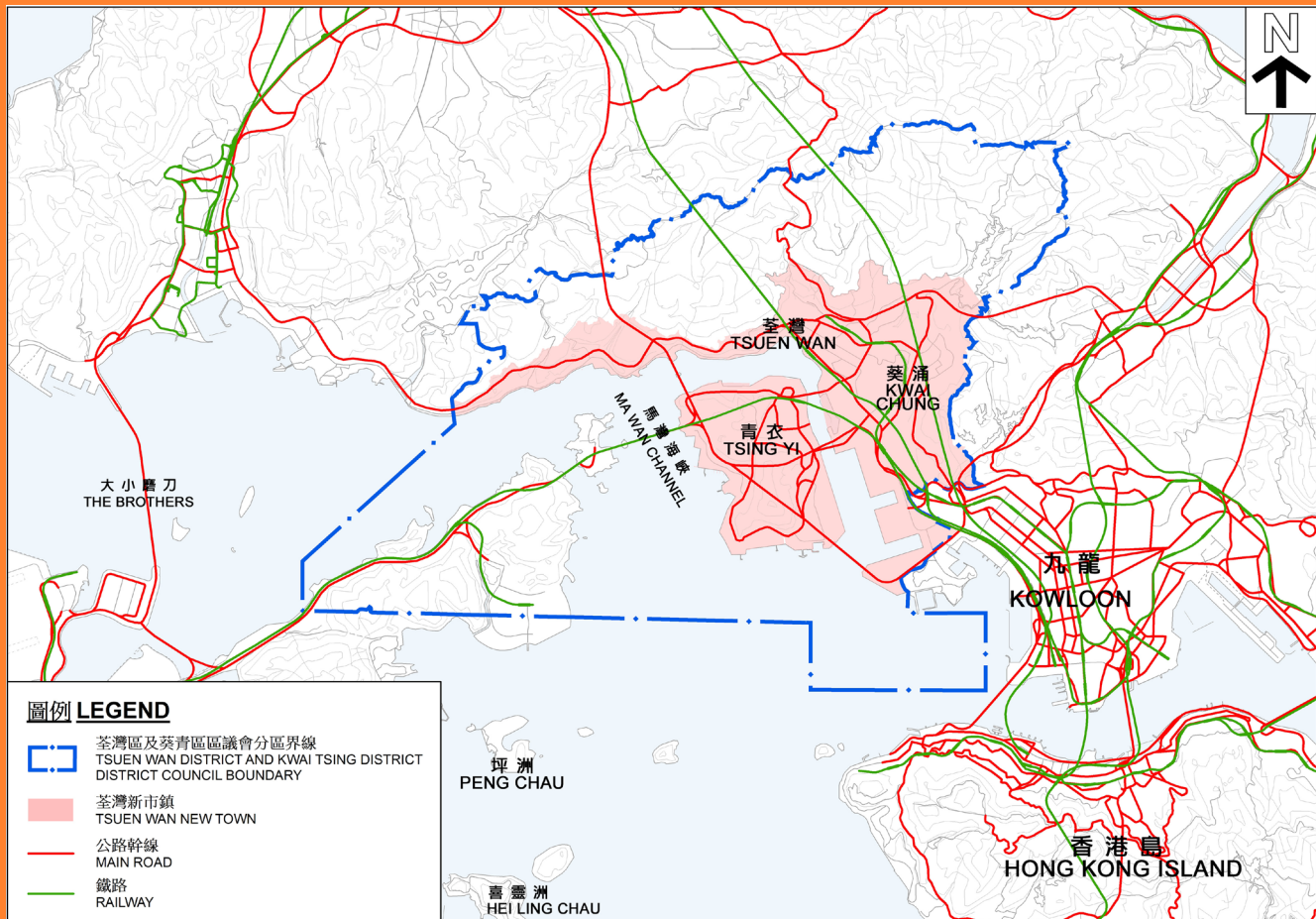


圖 1：荃灣新市鎮的位置

歷史背景

荃灣和葵涌早在宋朝（960 至 1279 年）已有人聚居。早期，居民多以務農、捕魚、養豬和從事林業工作為生。青衣沒有任何發展。

1898 年，英國政府根據《展拓香港界址專條》租借並管治界限街以北的地方 99 年，當中包括荃灣、葵涌和青衣。

第二次世界大戰後，政府在荃灣海灣和醉酒灣展開大規模填海工程。青山公路以南的大部分地方都是在 50 年代後期至 60 年代初期填海得來（圖 2），以作早年的城市發展。政府利用在附近開山採挖的砂石填海，把填海所得的平地作發展之用（圖 3）。



圖 2：荃灣的填海工程，1961 年

圖 3：在葵涌附近群山進行開山挖土，以作填海之用

1973 年，政府公布新市鎮發展計劃，目標是在荃灣、沙田及屯門這 3 個第一代新市鎮興建房屋，以便容納約 180 萬人。荃灣新市鎮的舊市中心位於沙咀道及楊屋道附近。隨着各項配套基礎設施的落成（包括 1974 年啓用的青衣大橋、1982 年開通的香港鐵路（下稱「港鐵」）荃灣線、1998 年開設的青衣站、2003 年通車的荃灣西站、2009 年建成的昂船洲大橋），不少發展由荃灣舊市中心擴展至 3 個主要發展區（見下文）。荃灣新市鎮過去幾十年發展迅速，在 1971 至 2021 年間，已由以工業為主的衛星城市發展成自給自足的新市鎮，人口亦由大約 26 萬增至超過 80 萬（圖 4）。

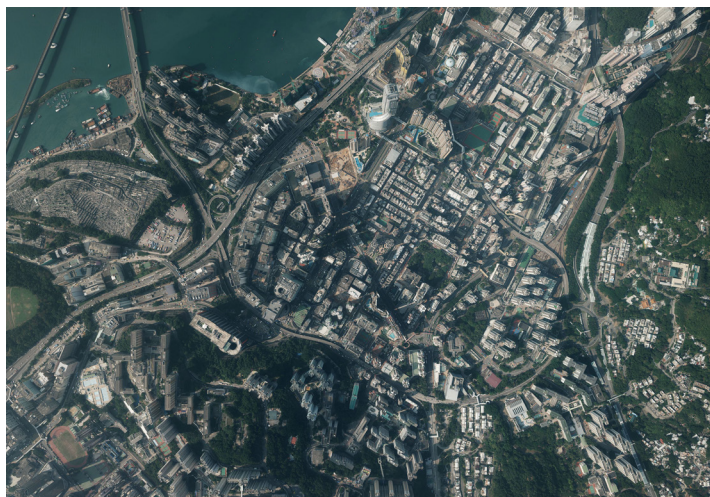


圖 4：2016 年荃灣鳥瞰圖

《荃灣地區發展大綱草圖編號 LTW/57》於 1961 年 9 月 1 日刊憲，是首份涵蓋荃灣、葵涌和青衣地區的法定圖則。1968 年 9 月 20 日，城市規劃委員會同意把荃灣法定圖則分拆成 3 份圖則，分別是荃灣分區計劃大綱圖、葵涌分區計劃大綱圖及青衣分區計劃大綱圖。1989 及 1990 年，政府再公布兩份涵蓋該新市鎮範圍的法定分區計劃大綱圖，分別是荃灣西部分區計劃大綱圖及昂船洲分區計劃大綱圖。目前共有 5 份法定圖則（圖 5）涵蓋該新市鎮的範圍。

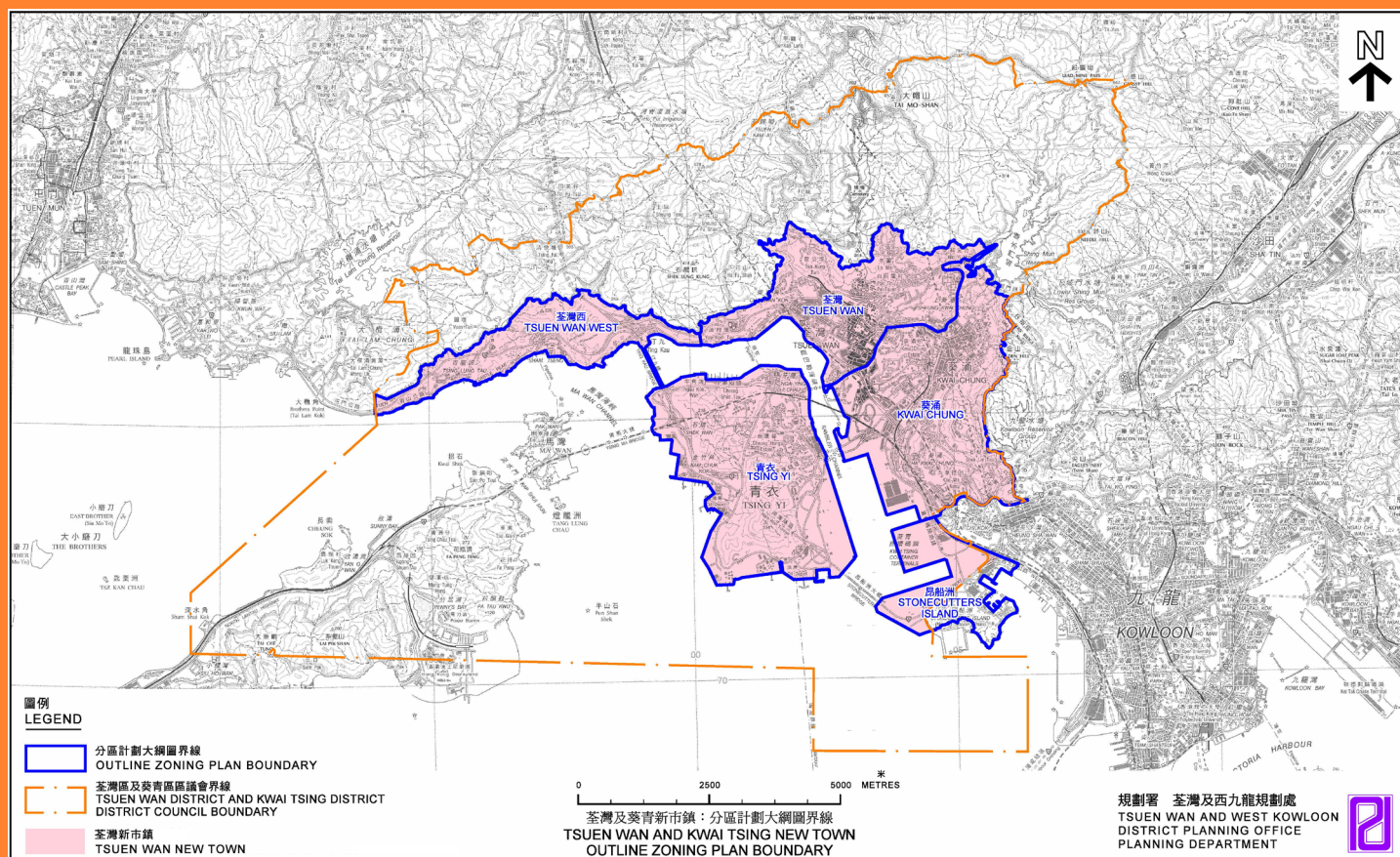


圖 5：涵蓋荃灣新市鎮的 5 份分區計劃大綱圖

規劃概念

自給自足及平衡發展

發展新市鎮的目標是：（i）透過進行住宅發展、提供區內就業機會和教育、醫療、消閒、康樂等各式各樣的社區設施，建立自給自足的社區；以及（ii）平衡公私營房屋兩者的發展，配合不同收入人士的需要。

3 個主要發展區

政府早於規劃新市鎮初期，已鎖定荃灣、葵涌及青衣這 3 個發展樞紐。區內的社會及經濟活動集中在這 3 個地方，圍繞幾個主要港鐵站附近，包括行經荃灣區的荃灣線荃灣站及屯馬線荃灣西站、葵涌的荃灣線葵芳站及葵興站，以及東涌線和機場快線青衣站（圖 6）。港鐵站附近計劃發展高層的商業及住宅項目，以及公共運輸交匯處、購物商場和政府及社區設施等主要社區設施，並會配合便捷完善的行人連接網絡。政府在發展樞紐北面 and 東面的城門谷、中葵涌及下葵涌的山坡進行挖掘工程，開發平地發展公營房屋，例如石圍角邨、葵盛邨、石籬邨、石蔭邨及荔景邨。透過在全部 5 份分區計劃大綱圖內劃設「綜合發展區」地帶，市中心邊陲的大型工廠及重工業建設（包括早在新市鎮發展初期已經開始營運的紗廠及儲油庫）已重建為住宅，例如麗城花園、翠豐臺、海濱花園、瀨景灣及碧堤半島。不過，柴灣角、青山公路／和宜合道和葵涌道的傳統工業區工業活動活躍以及其他新興用途例如辦公室及數據中心，該處依然是新市鎮的主要就業樞紐，為附近居民提供就業機會。

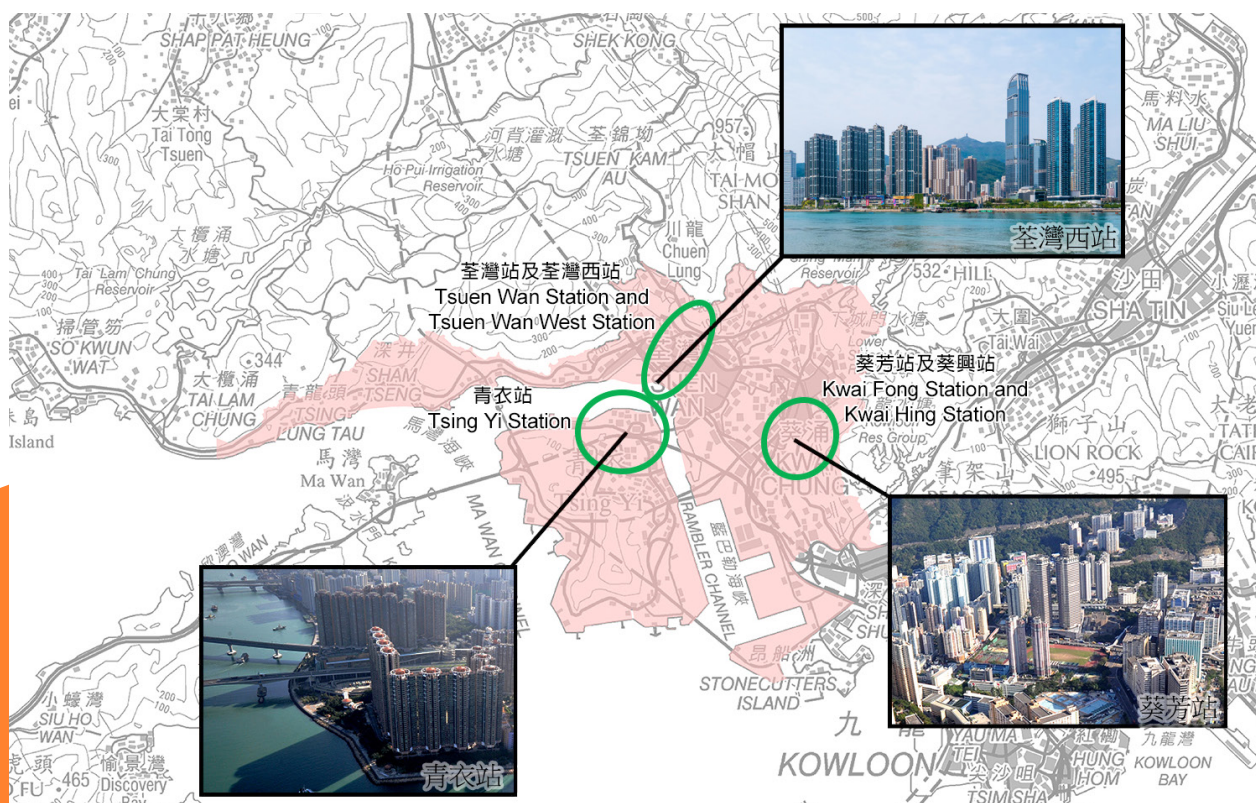


圖 6：位於主要港鐵站的 3 個發展中心

善用天然資源

荃灣、荃灣西及葵涌周邊的天然山坡可作為新市鎮的外圍界限，以保育一些極具價值的主要天然景觀。至於青衣的發展，青衣島中部的山嶺提供天然屏障，把青衣南面及西面的貯油庫與東北面的住宅樓宇分隔（圖 7）。

藍巴勒海峽與深海水域連接，善用此地利，海峽兩邊現作貨櫃碼頭及港口後勤用途，青衣西北面和南面則設有貯油庫和船隻維修等的特別工業用途。

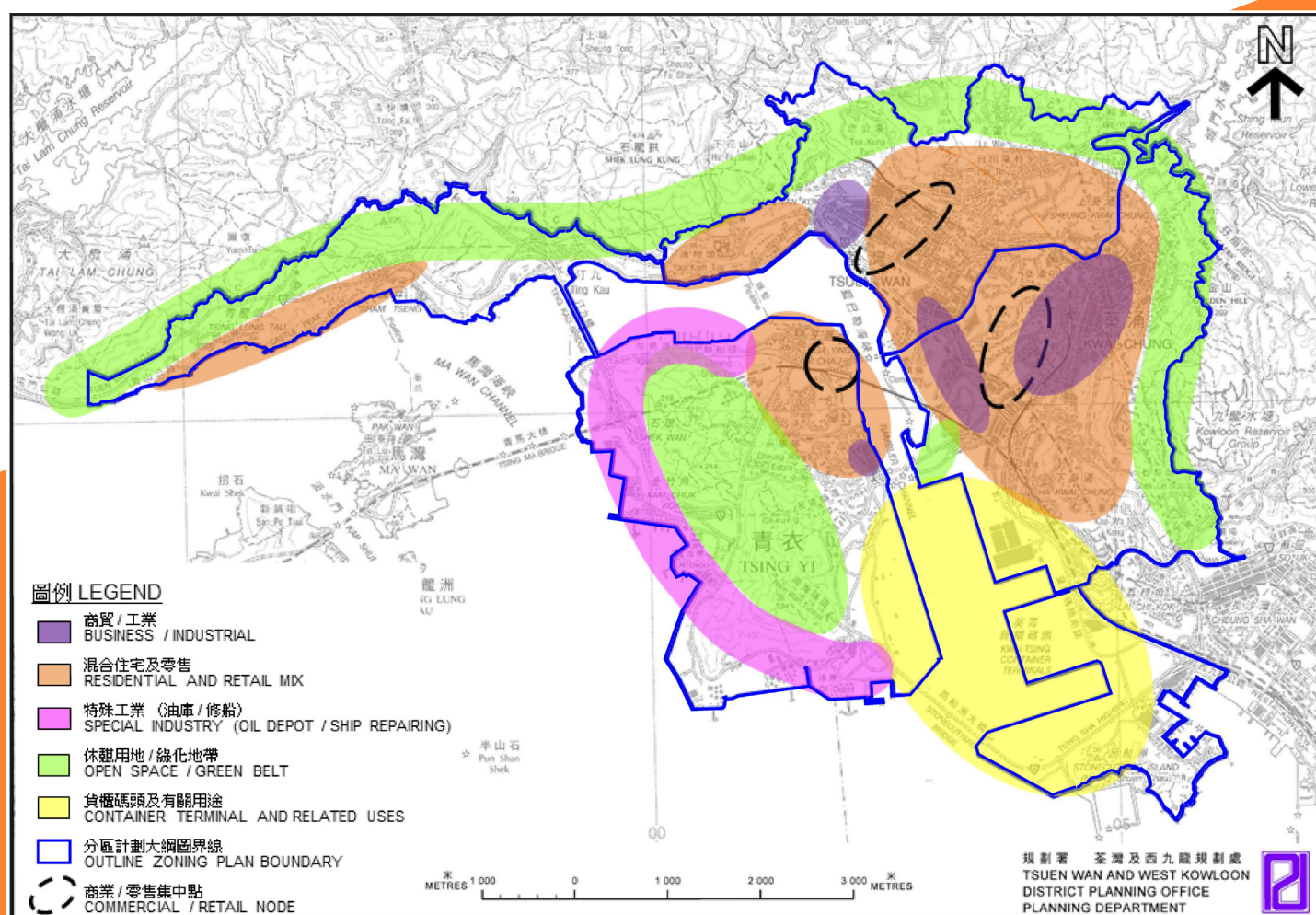


圖 7：概念土地用途圖則

市區邊緣及房屋種類

荃灣西位於荃灣區西部，為市區邊緣地區。深井市郊中心一帶為中至高密度住宅發展，其餘地區（例如汀九）則建有低層和低密度住宅項目。鄉村式發展，包括因新市鎮發展及港鐵發展而重置的鄉村，以及其鄉村擴展區，則位於荃灣以北山上已平整但較細小的平地上。

荃灣新市鎮的發展

人口及房屋組合

荃灣新市鎮建有不同種類的房屋，迎合市民不同的住屋期望。高密度住宅項目集中在鐵路站附近或鐵路站上蓋，而低密度住宅項目則位於新市鎮的邊陲及毗鄰鄉郊地區。截至 2021 年，該新市鎮人口約為 800 400 人，當中約有 336 800 人在公共租住房屋（下稱「公屋」）居住，84 600 人居於資助出售房屋¹，其餘約 379 000 人則居於私人房屋、鄉村及其他臨時及非住用房屋。

荃灣新市鎮按規劃發展後，公營房屋（包括公屋和資助出售單位）與私人永久房屋（包括鄉村屋宇）的整體單位比例將約為 57：43，規劃人口約為 908 500 人。

目前，新市鎮已落成的公共屋邨有 35 個，居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃的屋邨有 19 個。大窩口邨（圖 8）是新市鎮最早的公屋發展項目，邨內首幢公屋於 1961 年落成。其後，福來邨、長康邨（圖 9）和葵涌邨在 60 至 70 年代興建，是香港大型的公屋發展項目。



圖 8：60 年代的大窩口邨



圖 9：長康邨

¹ 資助出售單位包括房屋委員會的居者有其屋計劃單位、私人機構參建居屋計劃單位、可租可買計劃單位，以及房屋協會的住宅發售計劃單位。

鄉村式發展

政府已在新市鎮，包括荃灣老圍（圖 10）和新村、葵涌下葵涌村、青衣涌美老屋村和聖保祿村等預留約 105 公頃的土地作鄉村式發展；另預留了一些地方作鄉村擴展用途。

圖 10：老圍村



圖 11：荃灣西站（屯馬線）一帶的商業發展

商業及零售服務

新市鎮港鐵站（即荃灣站、荃灣西站（圖 11）、葵芳站、葵興站（圖 12）和青衣站（圖 13）的周邊地方，已發展了若干商業及零售樞紐，一般設有購物設施，並附設大型公共運輸交匯處及主要政府設施。隨着附近有多幢新的商廈落成，該處已成為新市鎮的中樞，提供多種新增的商業空間（包括辦公室和酒店）。



圖 12：葵興站（荃灣線）附近的商業發展

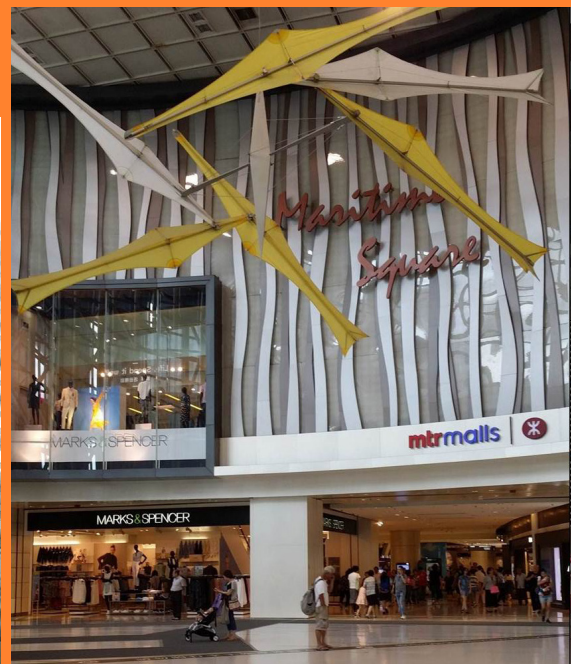


圖 13：與青衣站相連的購物商場

特別工業

政府已預留大量土地作工業用途，為區內居民提供就業機會。輕工業和重工業（包括貨櫃碼頭）設於葵涌及青衣；製造業及倉庫業主要位於荃灣及葵涌；其他重工業則集中在青衣。

新市鎮共有 9 個貨櫃碼頭，設於葵涌及青衣藍巴勒海峽兩岸的填海土地上（圖 14 及 15），佔地約 280 公頃，支援本港的物流業發展。



圖 14：藍巴勒海峽兩邊的貨櫃碼頭



圖 15：葵涌貨櫃碼頭

葵涌、青衣南及青衣西設有貯油庫（圖 16）、混凝土配料廠（圖 17）、船塢（圖 18）、船廠（圖 19）及其他船運業等需要臨海的重工業。由於青衣地形獨特，適合作不同工業用途。該些貨櫃碼頭和重工業將繼續在本港發揮重要的經濟作用。



圖 16：青衣南貯油庫



圖 17：青衣混凝土配料廠



圖 18：青衣船塢



圖 19：青衣船廠

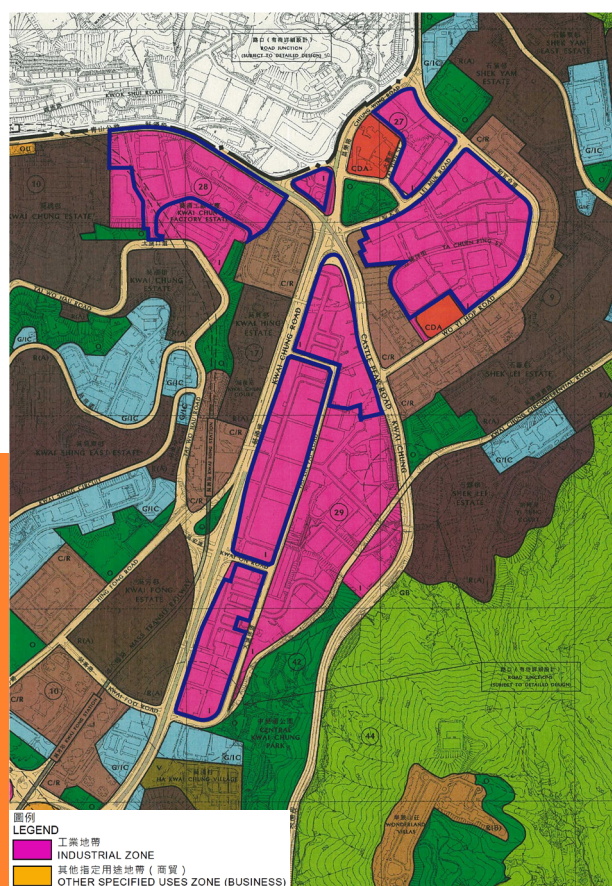
傳統工業

傳統分層工廈集中在荃灣東工業區，以及葵涌中工業區（圖 20）及西南葵涌工業區。

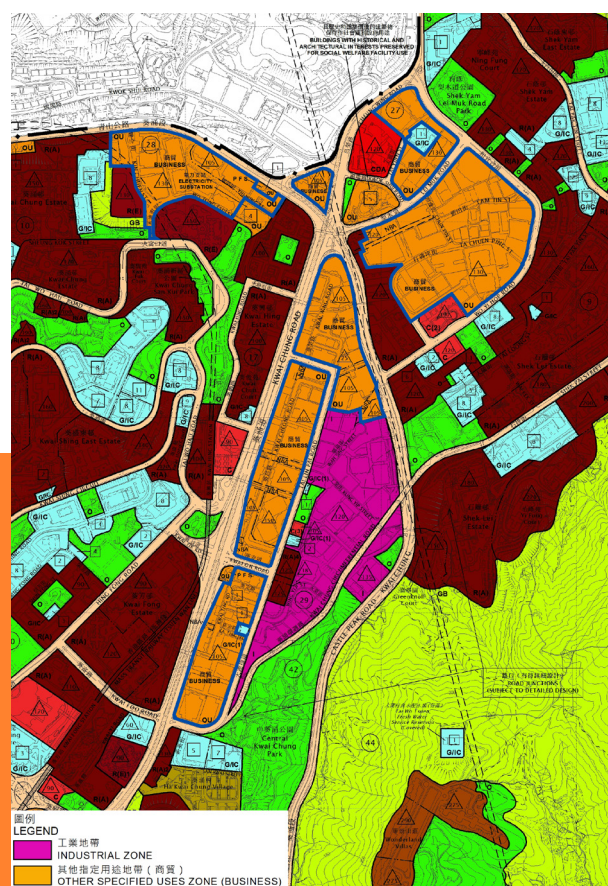
80 年代經濟結構轉型，土地用途於 90 年代出現了急劇變化，由工業用途轉為工業／商貿混合用途。



圖 20：位於葵涌中工業區的分層工廈



2001 年年初



2022 年年尾

圖 21：自 2001 年年初在葵涌改劃作商貿用途的工業用地

自 2001 年起，荃灣新市鎮包括荃灣、葵涌和青衣分區計劃大綱圖內有超過 60 公頃的工業用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便重整土地用途，並為有關措施提供指引。這些用地主要位於荃灣的柴灣角、葵涌的青山公路／和宜合道及葵涌道和青衣的長輝路（圖 21）。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶（圖 22）的規劃意向，主要是作一般商貿用途，包括在新商貿樓宇內的資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途。在此地帶內陸續有一些新的辦公室樓宇，於舊工廈之間落成。



圖 22：「其他指定用途」註明「商貿」地帶內夾雜新建的辦公室樓宇和舊有的工廈

此外，荃灣東工業區北部有超過 4 公頃的土地已由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便把該工業區改作綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施和休憩用地（圖 23）。

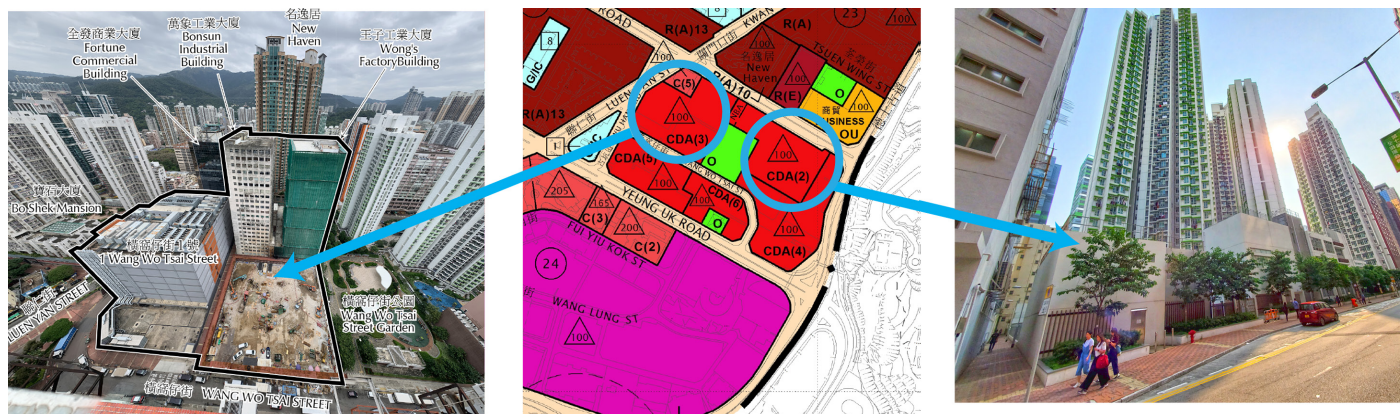


圖 23：把工業用地改劃作綜合住宅發展（左）
重建前用作發展居者有其屋的大窩口分層工廈用地（右）

政府在 2009 年 10 月宣布一系列利便舊工廈重建和整幢改裝的措施。有關措施於 2010 年 4 月 1 日實施，旨在提供更多樓面作合適用途，配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。部分在葵涌及荃灣的工廈已改建為酒店（圖 24）、辦公大樓（圖 25）及購物商場。



圖 24：把工廈改作酒店



圖 25：把工廈改作辦公室樓宇

行政長官在《2018 年施政報告》中宣布新的活化工廈計劃，在位於主要市區及新市鎮的相關地帶內，放寬 1987 年前落成的工廈在重建時的最高核准非住用地積比率，上限訂為 20%，但須取得城市規劃委員會的相關批准。

雖然部分工業用地已被改劃及用作商業、商貿及非污染工業用途，但荃灣新市鎮在本港傳統工業界（尤其在貨倉和物流方面）仍然擔當重要的角色。

社區設施

政府已根據《香港規劃標準與準則》有關醫療、教育及社區設施的要求，為荃灣新市鎮規劃和發展多項社區設施，為區內居民服務。

區內設有中小學以配合新市鎮人口不斷增加，另設有大專院校，包括香港專業教育學院（青衣分校）（圖 26）。



圖 26：香港專業教育學院（青衣分校）

新市鎮亦建有荃灣大會堂（圖 27）、葵青劇院（圖 28）及 13 個社區會堂，以舉辦文化及社區活動。



圖 27：荃灣大會堂



圖 28：葵青劇院

新市鎮設有公立（圖 29）及私家醫院，以及普通科診所／健康中心，為市民提供醫療服務。



圖 29：瑪嘉烈醫院

康樂設施及休憩用地

新市鎮約有 300 公頃的用地已劃為「休憩用地」地帶，提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當區居民和公眾的需要。



圖 30：荃灣公園



圖 31：青衣公園

城門谷公園和城門谷運動場、葵涌運動場及青衣運動場是荃灣新市鎮的 3 大動態康樂場地，設有運動場、游泳池、多個籃球場及排球場。荃灣公園（圖 30）、荃灣海濱公園、青衣公園（圖 31）及青衣海濱公園（圖 32）是主要的消閒休憩用地，內有美化環境的水景設施、花園及兒童遊樂區。荃灣公園和荃灣海濱公園鄰近荃灣西站（屯馬線），而青衣公園和青衣海濱公園則鄰近青衣站（東涌線和機場快線）。該新市鎮內其他主要的休憩用地及康樂設施還包括荃灣區熱門的度假營地曹公潭戶外康樂中心，以及葵涌香港賽馬會國際小輪車場（圖 33 及 34）。該車場是本港唯一符合國際標準的小輪車訓練場地。



圖 32：青衣海濱公園



圖 33 及 34：葵涌香港賽馬會國際小輪車場

文物古蹟

三棟屋村是客家圍村，建於 1786 年。圍村在 1980 年清村後，在 1987 年完成復修，改建為三棟屋博物館。館內展示圍村歷史和村民生活（圖 35）。三棟屋村在 1981 年列為古蹟。

海壩村原本亦為 18 世紀末至 19 世紀初由客家人所建，現已重新發展為德華公園。在公園中央保存了一幢建於 1904 年的古村屋（圖 36），為中國南方傳統鄉村建築的典範。海壩村古屋在 1996 年列為古蹟。

「柴灣角具考古研究價值的地點」位於荃景圍附近的山崗上，該處曾發現新石器時代和漢代的文物。

除了上述兩處法定古蹟和該具考古研究價值的地點外，新市鎮內還有不少歷史建築獲古物諮詢委員會評為具有保存價值。



圖 35：三棟屋村／三棟屋博物館



圖 36：保存在德華公園的傳統客家古屋

保育自然環境

荃灣新市鎮背靠大帽山和金山的連綿山麓，獨有的翠綠景致不但能調劑視覺，亦成為新市鎮的標誌。該新市鎮約有 1 138 公頃（約 35%）土地在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，以保護該處的自然景觀。城門水塘位於新市鎮的東北面，在 1937 年建成，為本港供應食水，其四周的翠綠山巒也是多種蝴蝶和候鳥的家園。

在該新市鎮附近，大帽山郊野公園內的麥理浩徑第 7 段和第 8 段，以及城門郊野公園內的龍門郊遊徑（圖 37），為荃灣及葵涌的居民和遊人提供郊遊消閒地方，享受大自然。

青衣自然教育徑也是青衣其中一條受歡迎的遠足路線。只需步行 30 分鐘，便可飽覽藍巴勒海峽、馬灣海峽、汀九橋和青馬大橋一帶一望無際的怡人景色。

香港專業教育學院（青衣分校）西南面的林地長有香港本土植物香港巴豆（圖 38）。為保護這個本地特有品種，政府在青衣分區計劃大綱圖上把該處劃為「具特殊科學價值地點」地帶，目的是阻止市民在該地帶內進行活動或發展。

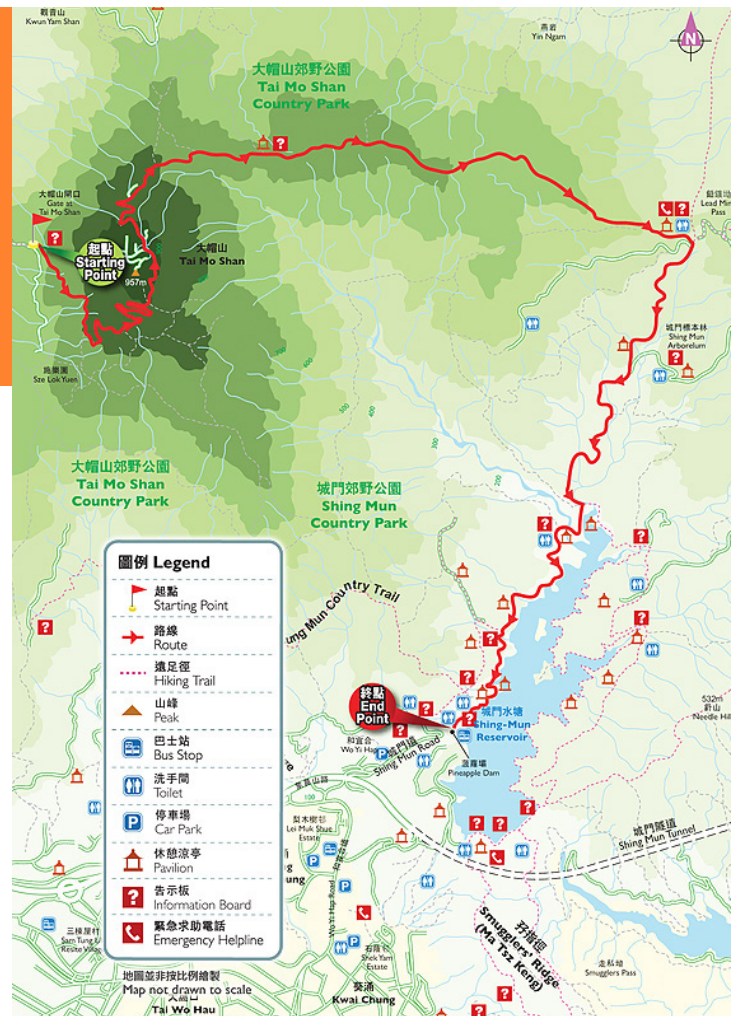


圖 37：麥理浩徑和荃灣附近的龍門郊遊徑
（鳴謝香港旅遊發展局提供照片）

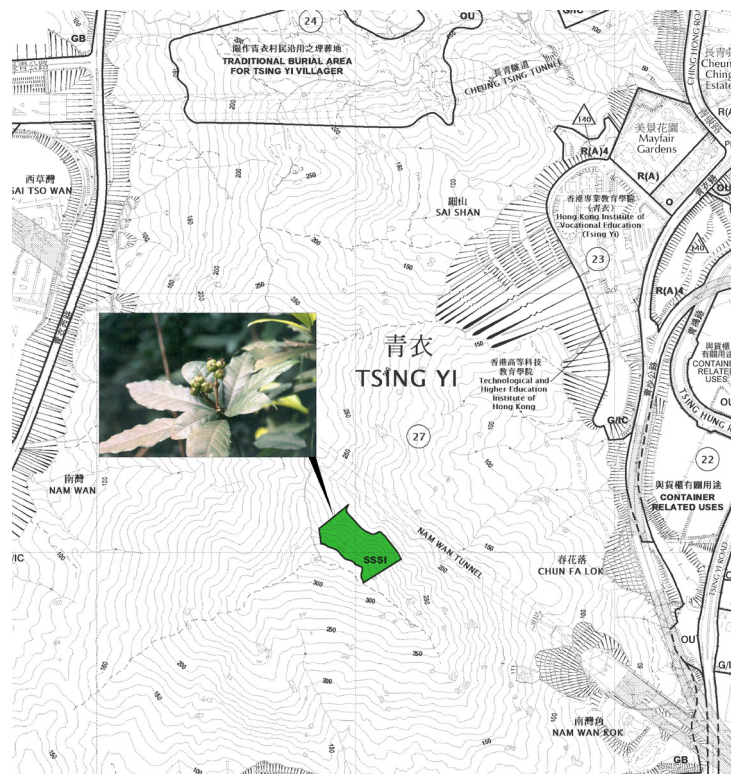


圖 38：在青衣「具特殊科學價值地點」生長的香港巴豆
（鳴謝香港植物標本室提供照片）

交通

荃灣新市鎮位處都會區與新界西／北部和大嶼山的交通交匯點，有多種交通工具連接全港各區，四通八達。

公路、隧道及道路 (圖 39)

大欖隧道、屯門公路和青山公路是連接荃灣新市鎮與新界西北的道路，而城門隧道則接達荃灣與沙田及新界東北。

昂船洲大橋連接南灣隧道及昂船洲，為西九龍經青衣前往新界西北提供直接的交通通道。青馬大橋及汲水門大橋亦貫通青衣、馬灣及大嶼山。

就新市鎮內的交通而言，隨着政府在藍巴勒海峽興建了幾條大橋和進行其他道路改善工程，區內的交通十分便利。

公共交通

荃灣新市鎮設有 4 條港鐵線（荃灣線、屯馬線、東涌線和機場快線）共 7 個港鐵站。除鐵路服務外，亦有巴士及小巴線，大致覆蓋各小型住宅區。



圖 39：荃灣新市鎮的道路網

高架行人道

荃灣的高架行人道系統（圖 40）貫通荃灣站（荃灣線）和荃灣西站（屯馬線）附近一帶的商業／住宅樞紐，為行人提供安全便捷的接駁通道，方便行人前往休憩用地和不同的政府設施，並可大大紓緩行人路人多擠迫的情況。政府將繼續完善和擴展新市鎮的綜合步行環境。



圖 40：荃灣的行人天橋

展望未來

政府將繼續檢討荃灣新市鎮的土地用途，並在有需要時，通過改劃用地和善用土地資源，提供充足的土地以應付不同的需要，從而提高新市鎮的整體生活質素。

房屋

為應付殷切的房屋需求，政府一直採取多管齊下的策略，增加短、中、長期的土地供應。2022 年施政報告中識別約 255 公頃有發展房屋潛力的「綠化地帶」，可提供約 70 000 個單位，其中 5.5 公頃位於荃灣芙蓉山。

市區更新

市區重建局（下稱「市建局」）將在荃灣區開展地區規劃研究，以確定更新方案。市建局將審視荃灣舊區內的土地用途、道路規劃、休憩空間及社區設施等情況，為荃灣舊區制訂規劃及重整藍圖，並探討調整及提高區內發展密度的可行性，從而善用土地和加快舊區重建。

港口發展

香港是國際航運中心，亦是亞太區內重要的樞紐港。香港港口的總處理能力每年超過 2 000 萬個標準貨櫃，其中位於葵涌－青衣的九個貨櫃碼頭，共有 24 個泊位 24 小時運作。香港港口是全球第九大貨櫃港，2021 年處理了近 1 800 萬個標準貨櫃，當中超過六成為轉運貨物。政府正透過香港海運港口局轄下的智慧港口發展專責小組，與業界合作建立一個港口社區系統，以期通過電子方式精簡運作和優化多方協調工序，進一步提升港口效率和減少貨物處理時間及成本。

工商業地帶

本港的經濟發展步伐受多項本地和環球因素影響，並不斷轉變。政府會繼續密切監察工業及商貿土地的使用情況，並採取適當的行動，透過土地用途規劃機制，增加土地供應，以供發展之用。



圖 41：葵涌醫院重建工程



從南面望向葵涌公園的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHERN DIRECTION

圖 42：擬建的葵涌公園

社區及康樂設施

荃灣新市鎮的社區及康樂設施大致上足以滿足區內人口的需求。政府會在發展新的住宅項目（尤其是公營房屋發展及重建項目）時，伺機增加社區及康樂設施。

為應付市民對醫院設施日益增加的需求，政府正分階段重建葵涌醫院（圖 41），並計劃在重建完成後提供 1 000 張病床和復康設施，以提供全面的精神科服務。此外，瑪嘉烈醫院荔景大樓將會興建一座新擴建大樓，病床數目由現時 268 張增至 840 張，包括復康及舒緩治療病床，並擴展放射診斷服務，以及增加老人科日間醫院的名額，加強復康服務。至於仁濟醫院會在現時毗鄰社區健康中心的露天停車場興建一幢新大樓以增設病床。

位於醉酒灣已修復堆填區內的葵涌公園（圖 42）的建造工程已於 2021 年第 4 季開展。如有機會，政府會繼續保留沿海濱區一帶的土地作休閒用途，供公眾人士使用。

道路工程

政府已提出並正研究興建擴闊荃灣路、青衣至大嶼山連接路和十一號幹線（元朗至北大嶼山段）的項目，以配合交通量的增長。

新單車徑

為完善新界區整體的單車徑網絡，政府正在規劃關設一條由荃灣至屯門的單車徑（圖 43），以貫通各條單車徑和提升其康樂價值，其中沿荃灣海濱的一段長約 2.3 公里由荃灣海濱公園至灣景花園的單車徑（圖 44）已完成及全面開放。



圖 43：建議關設由荃灣至屯門的單車徑



圖 44：已完成沿荃灣海濱的一段單車徑

如需進一步資料，請與下列辦事處聯絡：

荃灣及西九龍規劃處

新界荃灣西樓角道 38 號
荃灣政府合署 27 樓
電話：2417 6658
傳真：2412 5435
電子郵件：twkdpo@pland.gov.hk

或

規劃資料查詢處

北角
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓

沙田
新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 14 樓

電話：2231 5000
傳真：2877 0389
電郵：enquire@pland.gov.hk

鳴謝：

航空照片由地政總署提供 © 香港特別行政區政府
參考編號 G30/2022