

**擬議修訂**  
**《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》及**  
**《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24》**  
**內的五幅土地作房屋發展用途**

## 1. 目的

2014 年 3 月 13 日，規劃署曾諮詢葵青區議會有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》（下稱「葵涌大綱圖」）及《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24》（下稱「青衣大綱圖」）的擬議修訂項目，包括改劃五幅在葵青區內的土地作房屋發展用途（葵青區議會文件 11/2014 號）。會上通過了四項動議反對該五幅土地作房屋發展用途，並要求提供更多時間及資料予議員考慮。本文件旨在提供更多規劃資料（包括技術評估），並再次徵詢議員對擬議修訂項目的意見。

## 2. 背景

2.1 葵青區議會在 3 月 13 日通過的四項動議，包括：

- (1) 葵青區議會反對在荔崗街「政府、機構或社區」用地興建住宅；
- (2) 葵青區議會強烈反對在長亨邨 / 長宏邨北（即 409 小巴總站）以「見縫插針」式改建 170 個私樓單位；
- (3) 葵青區議會強烈反對修訂青衣區規劃大綱的建議，包括鄰近長宏邨及美景花園的修訂；及
- (4) 葵青區議會反對改變葵涌規劃大綱圖，在未改善現有地區交通問題，反對更改葵涌邨茵葵樓旁及葵盛駕駛學院用地作住屋用途。

2.2 規劃署理解議員對擬議修訂項目對地區設施、交通及空氣流通等問題有疑慮，並已積極與有關部門跟進，務求提供更多資料予區議會參考和討論。

### 3. 擬議修訂項目

- 3.1 擬議改劃的五幅土地，包括三幅葵涌土地和兩幅青衣土地，共可供應約 2,120 個單位。
- 3.2 就擬議修訂項目，我們諮詢了各有關政府部門，確定擬議的房屋發展不會對當區的交通、環境、通風及視覺等方面產生重大影響，同時對現有的社區設施及休憩用地需求沒有負面影響。
- 3.3 運輸署表示，根據擬議發展的參數，在高峰時段將會分別約有每小時 106 個及 103 個小汽車單位的車輛進出三幅位於葵涌及兩幅位於青衣的房屋發展用地，即該兩組用地只會導致額外每分鐘少於 2 個小汽車單位的車輛進出。整體而言，對葵青區的交通影響輕微，相信未會因該等用地發展而導致現有道路流量超出負荷。至於個別用地的交通影響，詳見下文資料。
- 3.4 至於現時正諮詢葵青區議會的葵青區巴士路線重組造成的影響，根據既定程序，各專營巴士公司與運輸署須按各區來年對巴士服務需求轉變及其他相關因素，制定各區每年的巴士路線發展計劃。倘若落實五幅土地作房屋用途，運輸署會按有關房屋項目的發展時間表，適時按既定程序與巴士公司檢討，及加強有關房屋項目附近的巴士服務，以配合需求。
- 3.5 各項擬議修訂項目的位置及修訂內容，載於附件及附圖。就區議會的關注，我們整理了各擬議房屋發展項目的技術評估及經整合的規劃資料（見下文）。

## 4. 擬議發展的各项影響評估

### 葵涌大綱圖

#### 荔崗街

4.1 擬議發展地盤毗鄰浩景臺（圖 2a），面積約 0.38 公頃，可提供約 410 個單位（落成單位數目視乎實際設計）。

#### 交通影響

4.1.1 在高峰小時將會約有 46 個小汽車單位的車輛進出擬議發展地盤，對當區的交通影響輕微。現有的道路網絡，有足夠容量吸納由該擬議發展帶來的交通。至於荔景山上的道路，儘管擬議發展帶來的額外交通流量只是輕微，為時刻確保路口交通流暢以應對持續發展，運輸署會繼續監察所有路口運作，如有需要，會立即探討和開展改善工作。

4.1.2 根據運輸署最近的服務調查，現時荔崗街及荔景山的公共交通服務足夠應付現時乘客量的需求。調查結果顯示，在早上繁忙時間，所有在荔崗街總站選乘專線小巴路線第 91、91A 及 411 號的乘客均能乘搭首輛到達的小巴，而選乘專線小巴路線第 46M 及 90M 號的乘客，亦分別能在約 10 分鐘及約 6 分鐘內乘搭小巴。

4.1.3 擬議房屋發展的地下部分，將設有公共交通交匯處容納現時荔崗街旁的小巴士站，這將有助改善荔崗街的路面交通情況。

4.1.4 運輸署會繼續緊密監察該區的乘客量，在擬議住宅發展落成後，如有需要，會與公共交通服務營運公司商討，適當調整該區的公共交通服務，以應付需求。

#### 空氣流通影響

4.1.5 規劃署已根據該地盤的擬議發展參數，進行了空氣流通專家評估。評估結果顯示，夏季的盛行風從南面及西南面吹來，擬議發展並不會對鄰近發展的空氣流通造成影響，因為從南面及西南面吹來的盛行風，可通過荔崗街及鄰近的休憩用地到達該區的住宅發展。由於當區的全年盛行風來自東北、東及東南方，因此我們要求在擬議發展範圍內，由東至西劃一條三十米闊的樓宇間距作通風廊，並且盡量增加擬議公共交通交匯處的

穿透度，令來自東北、東及東南方的盛行風可穿越擬議發展到達浩景臺。

### 景觀影響

- 4.1.6 擬議發展毗鄰浩景臺，將不可避免影響浩景臺部份單位的視覺開揚程度。為減少擬議發展對浩景臺的景觀影響，我們會在擬議發展範圍內，提供三十米闊的樓宇間距，盡量提高浩景臺將來的視覺開揚程度。除此之外，該地盤周邊的現有發展（包括浩景臺、翠瑤苑及荔景紀律部隊宿舍）的高度限制由主水平基準上 195 米至 260 米不等，把擬議發展的高度限制設在主水平基準上 240 米（低於現時浩景臺的高度限制 20 米），可與附近樓宇的高度輪廓互相協調，締造階梯式高度的視覺效果。

### 自然保育

- 4.1.7 擬議發展地盤大部份為已平整土地，擬議發展並不會對自然環境帶來影響。

### 環境影響

- 4.1.8 有關政府部門不反對擬議發展。將來賣地條款亦會要求發展商進行相關的噪音影響評估及污水收集系統影響評估，確保擬議發展不會對當區的環境產生負面影響。

## 毗鄰葵涌邨及葵盛東邨的公屋發展

- 4.2 擬議發展是房屋委員會大窩口道公共房屋發展項目的第一期及第二期（圖 2b），面積共約 0.63 公頃，可提供約 800 個公屋單位（落成單位數目視乎實際設計）。

### 交通影響

- 4.2.1 在高峰小時將會約共有 60 個小汽車單位的車輛進出擬議兩個發展地盤，對當區的交通影響輕微。
- 4.2.2 運輸署會繼續緊密監察該區的乘客量，在擬議住宅發展落成後，如有需要，會與公共交通服務營運公司商討，適當調整當區的公共交通服務，以應需求。

## 空氣流通影響

4.2.3 房屋署已委託顧問，根據該地盤的擬議發展參數，進行了空氣流通初步評估。由於當區的全年盛行風來自東北、東及東南方，所以在擬議的兩座公屋中間，由東至西已預留了一條闊約 50 米的通風廊。顧問也根據電腦模擬的分析，比較了該區在沒有擬議發展時的通風環境及有擬議發展時的空氣流通情況，結果顯示兩者的情況相若，確認了擬議發展對該區的空氣流通不會帶來太大不良影響。

## 景觀影響

4.2.4 房屋署已就擬議發展進行景觀評估，確認擬議發展對鄰近景觀的影響輕微。

## 自然保育

4.2.5 毗鄰葵涌邨的地盤為斜坡植被地，當局會按既定的綠化指引及樹木保育機制，要求房屋委員會保存、搬遷現有具保育價值的樹木或重新種植樹木，務求盡量減低對環境的影響。如用地未能全部重置有關樹木，房屋委員需採取不同的綠化措施，加強該發展項目的綠化效果。

4.2.6 毗鄰葵盛東邨的地盤大部份為已平整土地，擬議發展並不會對自然環境帶來影響。

## 環境影響

4.2.7 房屋署已就擬議的公屋發展進行了環境評估研究和污水收集系統影響評估，評估顯示該兩幅用地適合作公屋發展，而初步研究報告亦已獲得環境保護署接納。

4.3 在 2013 年 12 月 3 日的葵青區議會房屋事務委員會上，議員原則上不反對在這兩個地盤興建公屋。房屋署亦於 2014 年 4 月 3 日，於葵盛社區會堂，舉辦了社區參與工作坊，收集公眾及各地區人士的意見。房屋署正繼續與運輸署、社會福利署、民政事務處等保持密切聯繫，商討交通及社區設施配套等事宜。

## 青衣大綱圖

### 毗鄰青衣長宏邨的地盤

4.4 擬議發展地盤位於青衣長宏邨以北（圖 4a），面積約 0.14 公頃，可提供約 170 個單位（落成單位數目視乎實際設計）。

#### 交通影響

4.4.1 在高峰小時將會約有 19 個小汽車單位的車輛進出擬議發展地盤，對當區的交通影響輕微。

4.4.2 運輸署會繼續緊密監察該區的乘客量，在擬議住宅發展落成後，如有需要，會與公共交通服務營運公司商討，適當調整當區的公共交通服務，以應付需求。

4.4.3 現時位於該地盤內的專線小巴總站將會在附近長宏邨巴士總站內重置。運輸署將會在長宏邨巴士站內進行小型工程，以容納額外的小巴線。運輸署認為上述的安排可以接受。

#### 空氣流通影響

4.4.4 由於此地盤並非坐落於任何主要的通風廊，因此對區內的空氣流通影響相當輕微。在夏季時，盛行的東南風及南風並不會受到擬議發展的影響。全年盛行的東北風會經過亨美街到達擬議的發展地盤，擬議發展的高度限制為主水平基準以上 200 米，可能會輕微影響現時長宏邨巴士總站一帶的東北風流通。

#### 景觀影響

4.4.5 該地盤附近的現有發展（包括長宏邨及長亨邨），由北至南的樓宇高度由主水平基準上 196 米逐步下降至 156 米，形成一個順著天然地勢自北向南而降的樓宇高度輪廓。擬議地盤位處當區的北端，把擬議發展的高度限制設在主水平基準上 200 米，可與現有的樓宇高度輪廓融合，只輕微影響區內的視覺開揚程度。

## 自然保育

- 4.4.6 擬議發展地盤大部份為已平整土地，擬議發展並不會對自然環境帶來影響。

## 環境影響

- 4.4.7 有關政府部門不反對擬議發展。將來賣地條款會要求發展商進行相關的噪音影響評估，確保擬議發展不會對當區的環境產生負面影響。

## 美景花園以西的地盤

- 4.5 擬議發展地盤位於美景花園以西的山腳（圖 4b），面積約 0.62 公頃，可提供約 740 個單位（落成單位數目視乎實際設計）。

## 交通影響

- 4.5.1 在高峰小時將會約有 84 個小汽車單位的車輛進出擬議發展地盤，對當區的交通影響輕微。
- 4.5.2 運輸署會繼續緊密監察該區的乘客量，在該擬議住宅發展落成後，如有需要，會與公共交通服務營運公司商討，適當調整當區的公共交通服務，以應付需求。

## 空氣流通影響

- 4.5.3 由於此地盤並非坐落於任何主要的通風廊，所以不會對毗鄰的空氣流通造成影響。在夏季時，盛行的東南風及南風可從細山路及現有的休憩用地到達此地盤。

## 景觀影響

- 4.5.4 擬議發展能夠在美景花園和香港專業教育學院（青衣）之間在視覺上形成一個漸變的效果。

## 自然保育

- 4.5.5 在樹木保育方面，地政處已進行樹木調查，根據初步調查結果，用地上約有 300 棵樹，當中並沒有已登記的古樹名木。地政處會在賣地條款內加入樹木保護和美化環境條款，以確保有保育價值的樹木得以保留。
- 4.5.6 當局會按既定的綠化指引及樹木保育機制，要求發展商保存、搬遷現有具保育價值的樹木或重新種植樹木，務求盡量減低對環境的影響。如用地未能全部重置有關樹木，發展商亦需採取不同的綠化措施，加強該發展項目的綠化效果。
- 4.5.7 此外，在擬議發展的範圍內，現時有一些晨運設施，例如涼亭、行人徑和避雨亭等，當局會與民政事務處和地政處探討可行的重置方案。

## 環境影響

- 4.5.8 有關政府部門不反對擬議發展。將來賣地條款會要求發展商進行相關的噪音影響評估，確保擬議發展不會對當區的環境產生負面影響。

## **5. 社區設施及休憩用地**

當局會致力在葵青區提供多元化社區、康樂及休憩設施，供市民使用。根據 2011 年人口統計，葵青區約有 512,950 人。根據已規劃和今次新增的五幅住宅土地，人口將增至約 538,850 人。現時及擬議發展主要社區、康樂及休憩設施的供應符合《香港規劃標準與準則》，增加這些房屋土地後，各項設施大致足夠。各有關政府部門會參考《香港規劃標準與準則》建議的設施水平，配合葵青區的人口發展，為區內居民提供合適的和足夠的社區、康樂及休憩設施。



## 6. 下一階段

歡迎各議員就上述土地用途修訂建議提出意見。我們會按既定程序把議員及有關政府部門的意見及建議一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下都會規劃小組委員會（下稱「委員會」）考慮。如委員會同意有關改劃，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條 / 第 7 條展示題述兩張修訂分區計劃大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時，規劃署會再次就擬議修訂項目諮詢葵青區議會。公眾人士亦可在該兩個月內向城規會遞交申述或意見。

## 7. 附件

- 圖 1 《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的擬議修訂項目
- 圖 2a 項目 C 的平面圖
- 圖 2b 項目 A1、A2 及 B1、B2 的平面圖
- 圖 3 《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24》的擬議修訂項目
- 圖 4a 項目 A1 及 A2 的平面圖
- 圖 4b 項目 B 的平面圖

附件一 《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的擬議修訂項目的房屋發展參數

附件二 《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24》的擬議修訂項目的房屋發展參數

規劃署  
荃灣及西九龍規劃處  
2014年5月

《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的擬議修訂項目的房屋發展參數

修訂項目	位置	面積 (公頃)	現時 用途地帶	擬議 用途地帶	現時 住用/非住用 地積比率	擬議 住用/非住用 地積比率	擬議 高度限制 (主水平基 準上)	單位數目 (落成單位 數目視乎 實際設計)	房屋類型
A1 及 A2	葵涌邨 茵葵樓以西	約 0.32	住宅(甲類) 及 休憩用地	住宅(甲類) 2	住宅(甲類): 5.0/9.5 倍  休憩用地: 不適用	6.0/9.5 倍	160 米	約 400	公屋
B1 及 B2	葵盛東邨 盛和樓以北  (現時為 葵盛駕駛考 試中心)	約 0.31	政府、機構 或社區 及 休憩用地	住宅(甲類) 2	不適用	6.0/9.5 倍	190 米	約 400	公屋
C	荔崗街	約 0.38	政府、機構 或社區	住宅(甲類) 2	不適用	6.0/9.5 倍	240 米	約 410	私營房屋

## 《青衣分區計劃大綱核圖編號 S/TY/24》的擬議修訂項目的房屋發展參數

修訂項目	位置	面積 (公頃)	現時 用途地帶	擬議 用途地帶	現時 住用/非住用 地積比率	擬議 住用/非住用 地積比率	擬議 高度限制 (主水平 基準上)	單位數目 (落成單位 數目視乎 實際設計)	房屋類型
A1 及 A2	長宏邨 以北	約 0.14	住宅(甲類) 及 綠化地帶	住宅(甲類)3	住宅(甲類): 5.0/9.5 倍  綠化地帶: 不適用	6.0/9.5 倍	200 米	約 170	私營房屋
B	美景花園 以西	約 0.617	綠化地帶	住宅(甲類)3	不適用	6.0/9.5 倍	140 米	約 740	私營房屋