

葵青區議會
房屋事務委員會

青康路北擬議公營房屋發展計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向葵青區議會轄下房屋事務委員會介紹青衣青康路北公營房屋發展計劃，並聽取各議員的意見。

2. 背景

- 2.1 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府有關部門在不同地區均積極物色適合發展公營房屋的土地，以善用土地資源。政府物色了兩幅位於長青邨及毗鄰地方，以作公營房屋發展的用地。

第一幅用地鄰近長青邨的公共運輸交匯處。政府於今年 1 月提交立法會發展事務委員會關於土地供應概況的文件中，提及這幅用地屬於其中一幅具房屋發展潛力的用地。

第二幅用地是現時長青邨內的前香港張氏宗親總會張熾昌紀念小學空置校舍。根據政府今年 5 月公布經中央調配機制檢討空置校舍用地的長遠用途的清單，該空置校舍用地適合作住宅用途。現時香港升旗隊總會正暫時租用該校舍。

在上述兩幅用地的基礎上，我們建議同時一併發展以下兩幅用地作綜合發展：

- 現時位於長青公共運輸交匯處旁的長青社區中心；及
- 現時長青邨青桃樓旁的籃球場。

是項青康路北公營房屋發展計劃包括上述四幅用地。我們已就上述四幅用地發展公營房屋的可行性進行研究，初步研究結果顯示上述四幅用地適合作公營房屋發展。

- 2.2 有關用地的位置圖載於附件一。

- 2.3 是項公營房屋發展於《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》上屬「住宅（甲類）」用途，所准許的最高住用地積比率為 5 倍或最高非住用地積比率為 9.5 倍。

3. 發展計劃及初步建議

3.1 本發展項目設計概念如下（請參閱附件二）：

- 布局設計主要是以人為本，並為現有社區注入新動力，優化區內設施，創造一個有活力的長青社區；
- 我們於現有長青社區中心附近的位置重置相關設施，方便長青及長康邨居民使用；
- 為照顧居民日常生活所需，我們會提供零售及增設診所設施。而選址方面，會鄰近巴士總站，方便居民使用；
- 為解決地台間的落差以方便居民及社區人士來往屋邨及其附近的設施，我們會提供有蓋及無障礙行人通道網絡，連接邨內設施，包括新建的露天平台和鄰舍休憩用地，及建設升降機塔連接邨內行人通道網絡；及
- 於青松樓旁邊的露天停車場上加建平台花園及球場，為居民提供更多休閒活動空間。

因應地盤面積，是項公營房屋發展計劃建議興建 4 幢住宅樓宇，約 3050 個單位，預計人口約 8550 人。整項發展計劃預計於 2023 至 2028 年分階段完成，詳情如下：

- 清拆前香港張氏宗親總會張熾昌紀念小學空置校舍（即香港升旗隊總會現址）和附近的籃球場，以發展 1 幢住宅樓宇連社會福利設施、社區會堂及停車場；
- 清拆長青社區中心，以發展兩幢住宅樓宇，並附設零售設施、母嬰健康院、普通科門診診所及停車場；
- 在青桃樓旁的籃球場，興建 1 幢住宅樓宇，並增設社會福利設施及在第二期重置地面停車場；及
- 將公共運輸交匯處納入發展範圍作綜合設計，提供一個半開放式的簷篷或上蓋園景平台，以遮擋噪音；並於邨內加設升降機及行人通道。

3.2 發展參數如下：

土地用途	「住宅(甲類)」
相關總面積	約 14 公頃 (長青邨及毗鄰的公共運輸交匯處範圍)，此文件建議的發展範圍約 3.6 公頃
地積比率	住宅用途：不多於 5 倍 非住宅用途：不多於 9.5 倍

擬建住宅單位數目	約 3050 個單位
預計人口	約 8550 人
樓宇數目/高度	4 幢約 40 層高住宅樓宇
康樂設施	就新增單位而參照《香港規劃標準與準則》，提供下列設施： <ul style="list-style-type: none"> 綠化休憩用地及康樂設施如籃球場、羽毛球場、乒乓球桌及兒童遊樂場等；亦會重置受影響的現有康樂設施。
零售設施	約 2000 平方米
社會福利及相關設施	<ul style="list-style-type: none"> 建議提供安老院舍、長者日間護理中心、母嬰健康院、普通科門診診所（詳細用途及設計有待與有關部門商討） 重置現時於長青社區中心內的社會福利設施 重置及優化社區會堂（由 360 個座位增至 450 個座位）。
停車設施	就新增單位而參照《香港規劃標準與準則》的上限，提供私家車、輕型貨車及電單車車位供住戶使用。主要包括： <ul style="list-style-type: none"> 私家車位約 91 個 輕型貨車位約 12 個 電單車位約 22 個
*備註：以上資料及有關附件只供參考，發展計劃的細節尚待詳細設計。	

4. 技術評估

- 4.1 我們已就擬建的公屋發展項目進行相關的研究和技術評估，以確保項目符合交通、環境等要求。
- 4.2 我們將聘請顧問公司就擬建的公營房屋發展計劃進行空氣流通評估和微氣候研究，提升樓宇及整體的綠化率和空氣流通，並減低是項發展計劃對周邊現有樓宇(包括長青邨及長康邨)的風環境影響。
- 4.3 我們已聘請顧問為現有道路設施及本發展項目所帶來對公共運輸服務的新增需求作交通影響評估，我們會基於該評估報告的結果及建議及根據相關部門提出的意見，制定改善道路設施及公共運輸的計劃。
- 4.4 我們亦已委託環境顧問公司就是項公屋發展計劃進行環境評估研究。按環境顧問公司的初步評估，擬建公屋發展項目，在適度混合採用建築鱗片、減音窗／減音露台、合適的樓宇座向和平面佈置等措施下，能夠符合有關噪音的準則及法例要求。至於空氣質素方面，樓宇與道路之間會有適當間距，以減低汽車廢氣對住宅單位的影響，並符合《香港規劃標準與準則》的要求。

5. 預計公營房屋項目發展時間表

5.1 發展計劃的時間表如下：

	第一期 (約 860 個單位)	第二期 (約 510 個單位)	第三期 (約 1680 個單位)
預計工程開展日期:	2018 年	2019 年	2022 年
預計落成日期:	2023 年	2023 年	2028 年

6. 諮詢

6.1 歡迎議員就上述發展計劃提出寶貴意見。

房屋署

2017 年 10 月

附件

附件 1 青康路北擬議公營房屋發展計劃項目位置圖

附件 2 青康路北擬議公營房屋發展計劃概念設計圖