

葵青區議會  
房屋事務委員會

麗祖路 - 公營房屋發展計劃

目的

本文件旨在向葵青區議會轄下房屋事務委員會介紹麗祖路公營房屋（下稱「公屋」）發展計劃。歡迎各議員就有關計劃提出意見。

背景

1. 因應社會對公屋的殷切需求，政府有關部門在不同地區均積極物色適合發展公屋的土地，以善用土地資源。建議的麗祖路地盤位於麗祖路和麗瑤街交界，毗鄰麗瑤邨。香港房屋委員會（下稱房委會）已就這地盤發展公屋的可行性進行研究，初步研究結果顯示這幅土地適合公屋發展。
2. 建議的麗祖路地盤現為空置政府土地，面積約 0.6 公頃。當中約一半面積為現有山坡。根據《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》（下稱大綱草圖），該土地已被劃作「住宅（甲類）」用途。
3. 有關土地的位置圖載於 附件一。

發展項目及初步建議

4. 房委會現提交有關公屋計劃的發展參數供議員討論。詳情請參閱 附件二。
5. 本發展項目設計概念如下：
  - 5.1 現有大綱草圖訂明麗祖路地盤的住宅地積比率 5 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 160 米。為盡用土地發展潛力及提供足夠地面空間予綠化、泊車等設施，房委會擬向城市規劃委員會（下稱城規會）申請略為放寬住宅地積比率至 6 倍與及最高建築物高度至主水平基準上 165 米，以興建一座 39 層高的公屋大廈，提供約 800 個單位。

5.2 有關項目的概念設計圖，請參閱 附件三。

### 技術評估

6. 房委會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。
7. 我們聘請的顧問公司已就擬建的公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設計和空氣流通。研究顯示是項發展計劃對周邊（例如麗瑤邨、葵芳閣、下葵涌村等）的風環境影響輕微。
8. 房委會亦已與運輸署聯繫，為現有道路設施作交通影響評估，初步評估顯示擬建的公屋發展項目將不會對區內道路網絡造成不良的影響。同時，我們亦會與相關部門積極配合；就發展項目所帶來對公共交通服務的新增需求制定具體公共交通計劃。
9. 房委會已就是項公屋發展計劃委託環境顧問公司進行噪音評估。按環境顧問公司的實地統計及初步評估，擬建公屋發展項目的樓宇設計，在適度混合採用建築簷片、減音窗／減音露台、合適的樓宇座向和平面佈置的措施下，能夠符合有關的準則及法例要求。

### 地區諮詢

10. 房委會已於 2016 年 6 月 21 日晚在葵涌新葵街職業訓練局葵涌大樓禮堂就是項公屋發展計劃舉行了一場社區參與工作坊，當晚參與者包括當區議員、麗瑤邨、下葵涌邨居民和附近的持份者，共約 70 人。
11. 當晚的與會人士積極參與工作坊，踴躍提供各方面的意見，包括擬建發展項目對交通及環境的影響、附近行人設施的接駁、麗瑤邨重建、與及建築期間項目對附近環境及結構的影響等。總括而言，與會人士並不反對是項公屋發展計劃。

### 預計公屋項目發展時間表

12. 麗祖路地盤

開工日期	約 2017 年
完工日期	約 2022 年

## 徵詢意見

13. 歡迎各委員會員就上述發展項目提出寶貴意見。

房屋署

2016 年 7 月

## 附件

附件一 麗祖路公屋發展項目位置圖

附件二 麗祖路公屋發展項目初步發展大綱

附件三 麗祖路公屋發展項目概念設計圖