

諮詢擬議修訂
《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》
作房屋發展用途

1. 目的

本文件旨在簡述有關對《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，以改劃五幅在葵青區內的土地作房屋發展用途，並徵詢議員的意見。

2. 前言

- 2.1 住屋是市民最切身關注的民生問題之一。政府必須增加土地供應，以興建房屋，滿足市民對房屋的殷切需求。政府正以多管齊下的土地供應策略，持續並有系統地採取一系列措施，包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地，以增加短、中和長期的土地供應。
- 2.2 《施政報告》提出增加土地供應的措施包括檢討土地用途（例如檢討「綠化地帶」和「政府、機構或社區」用地），以及在現有規劃許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。

3. 擬議修訂項目

- 3.1 為落實《施政報告》提出的措施，當局經檢討題述兩張大綱圖土地的用途和密度後，建議修訂題述兩張大綱圖，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。各項擬議修訂項目的位置及修訂內容，載於各附圖及附件內。

葵涌大綱圖

毗鄰葵涌邨及葵盛東邨的公屋發展

- 3.2 第一幅位於葵涌邨茵葵樓以西，是房屋委員會（下稱「房委會」）大窩口道公共房屋發展項目的第一期（**圖 2a** 和**附件一**），建議由「休憩用

地」和「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類) 2」(即葵涌大綱圖的修訂項目 A1 及 A2)，地盤面積約 0.32 公頃，住用 / 非住用地積比率為 6/9.5 倍，高度限制於主水平基準以上 160 米，提供約 400 個公屋單位。第二幅位於葵盛東邨盛和樓以北，是房委會大窩口道公共房屋發展項目的第二期 (圖 2a 和附件一)，該土地現時為葵盛駕駛考試中心，建議由「政府、機構或社區」和「休憩用地」改劃為「住宅(甲類) 2」(即葵涌大綱圖的修訂項目 B1 及 B2)，地盤面積約 0.31 公頃，住用 / 非住用地積比率為 6/9.5 倍，高度限制於主水平基準以上 190 米，提供約 400 個公屋單位。房委會將興建行人天橋及電梯塔，連接葵涌邨至第一期和第二期項目，以方便居民出入。房屋署曾就此兩期發展項目於 2013 年 12 月 3 日諮詢區議會轄下房屋事務委員會，委員會原則上不反對有關項目。

荔崗街

- 3.3 另有一幅位於葵涌荔崗街毗鄰浩景臺的地盤 (圖 2b 和附件一)，建議由「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類) 2」作私人住宅用途 (葵涌大綱圖的修訂項目 C)，面積約 0.38 公頃，住用 / 非住用地積比率為 6/9.5 倍，高度限制於主水平基準以上 240 米，可提供約 410 個單位 (落成單位數目視乎實際設計)。擬議地下部分設有公共交通交匯處容納現時荔崗街旁的小巴士站。由於浩景臺現時欠缺餐廳、診所及超級市場等日常設施，根據大綱圖的註釋，住宅發展項目最低的三層可容許食肆、商店及服務行業，為該區居民提供服務。
- 3.4 位於葵涌的三幅用地，樓宇的高度與周邊建築物高度互相協調，視覺方面不會產生重大影響。另外，房屋署及規劃署現正分別就大窩口道公共房屋發展項目及荔崗街地盤進行空氣流通評估，以便為發展項目提供改善空氣流通的意見。
- 3.5 擬議發展不會對現有的社區設施構成負面影響。儘管如此，因應區議會議員的訴求，房委會在大窩口道公共房屋發展項目中設有長者鄰舍中心以及多用途場地，以提供更多地方舉辦地區活動。房屋署現正計劃在未來數月內舉辦地區工作坊，進一步收集葵青區議員及市民對大窩口道公共房屋發展項目之意見。

青衣大綱圖

毗鄰青衣長宏邨的地盤

- 3.6 位於青衣長宏邨的地盤面積約 0.14 公頃，擬議發展私人住宅，住用 / 非住用地積比率為 6/9.5 倍，高度限制於主水平基準上 200 米，可提供約 170 個住宅單位（落成單位數目視乎實際設計），建議由「住宅(甲類)」和「綠化地帶」用地改劃作「住宅(甲類)3」用地（圖 4a 和附件二）（青衣大綱圖的修訂項目 A1 及 A2）。
- 3.7 現時位於該地盤內的小巴士站將會在附近長宏邨巴士站內重置，運輸署認為並不會對地盤周邊的交通帶來負面影響。
- 3.8 擬議發展與附近樓宇的景觀和高度輪廓互相協調，只輕微影響區內的視覺開揚程度。此外，由於地盤並非坐落於任何主要的通風廊，擬議發展對區內的空氣流通影響相當輕微。

美景花園以西的地盤

- 3.9 這個地盤位於美景花園以西的山腳，擬議發展私人住宅，面積約 0.62 公頃，住用 / 非住用地積比率為 6/9.5 倍，高度限制於主水平基準上 140 米，可提供約 740 個單位（落成單位數目視乎實際設計）（圖 4b 和附件二），建議由「綠化地帶」用地改劃作「住宅(甲類)3」用地（青衣大綱圖的修訂項目 B）。
- 3.10 在樹木保育方面，地政署會在賣地前進行樹木調查，也會在地契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。
- 3.11 有關景觀和通風方面，擬議的房屋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。另外，擬議的房屋發展並不位於主要的通風廊上，對地盤本身及其附近的發展沒有構成負面的通風影響。
- 3.12 就上述擬議修訂項目，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、基礎設施配套、環境、通風及視覺等方面產生重大影響。擬議發展亦不會對現有休憩用地需求構成負面影響。根據《香港規劃標準與準則》，即使擬議發展項目帶來新增人口，葵青區內有足夠的社區設施及休憩用地供區內居民使用。

4. 下一階段

- 4.1 歡迎各議員對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。
- 4.2 除上述擬議住宅用地外，當局會繼續檢討葵青區的土地用途作住宅發展，並適時諮詢區議會。

5. 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 A1、A2 及 B1、B2 的平面圖
圖 2b 項目 C 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

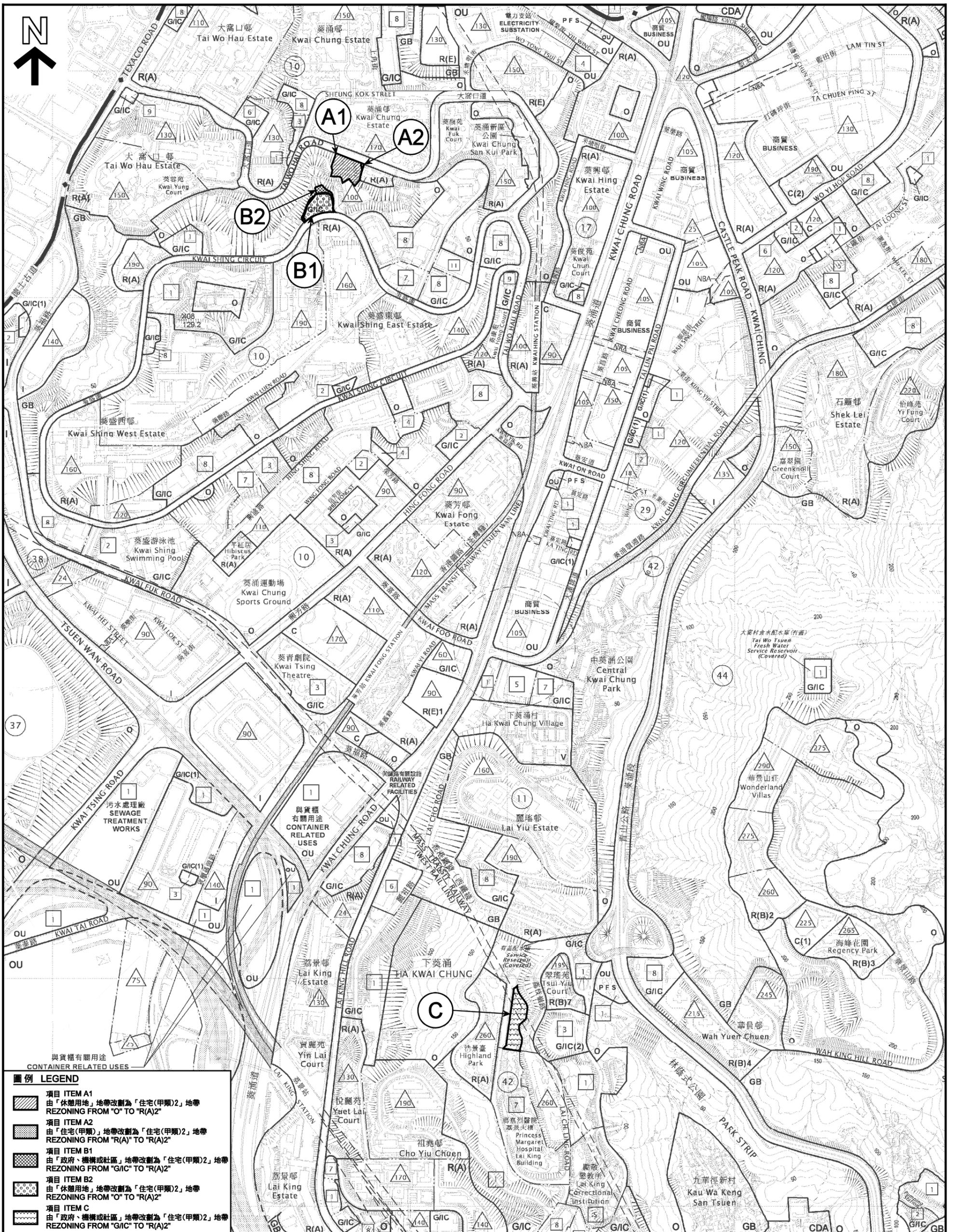
規劃署
荃灣及西九龍規劃處
2014 年 3 月

《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

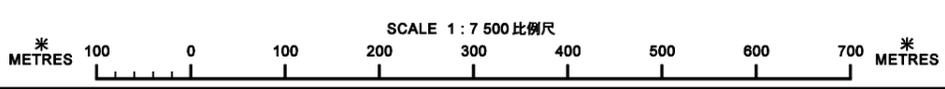


- 圖例 LEGEND**
- 項目 ITEM A1
由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶
REZONING FROM "O" TO "R(A)2"
 - 項目 ITEM A2
由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶
REZONING FROM "R(A)" TO "R(A)2"
 - 項目 ITEM B1
由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶
REZONING FROM "G/IC" TO "R(A)2"
 - 項目 ITEM B2
由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶
REZONING FROM "O" TO "R(A)2"
 - 項目 ITEM C
由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶
REZONING FROM "G/IC" TO "R(A)2"

本摘要圖於2014年3月5日擬備，所根據的資料為於2012年4月20日展示的分區計劃大綱圖編號 S/KC/26

EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2014
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/KC/26 EXHIBITED ON 20.4.2012

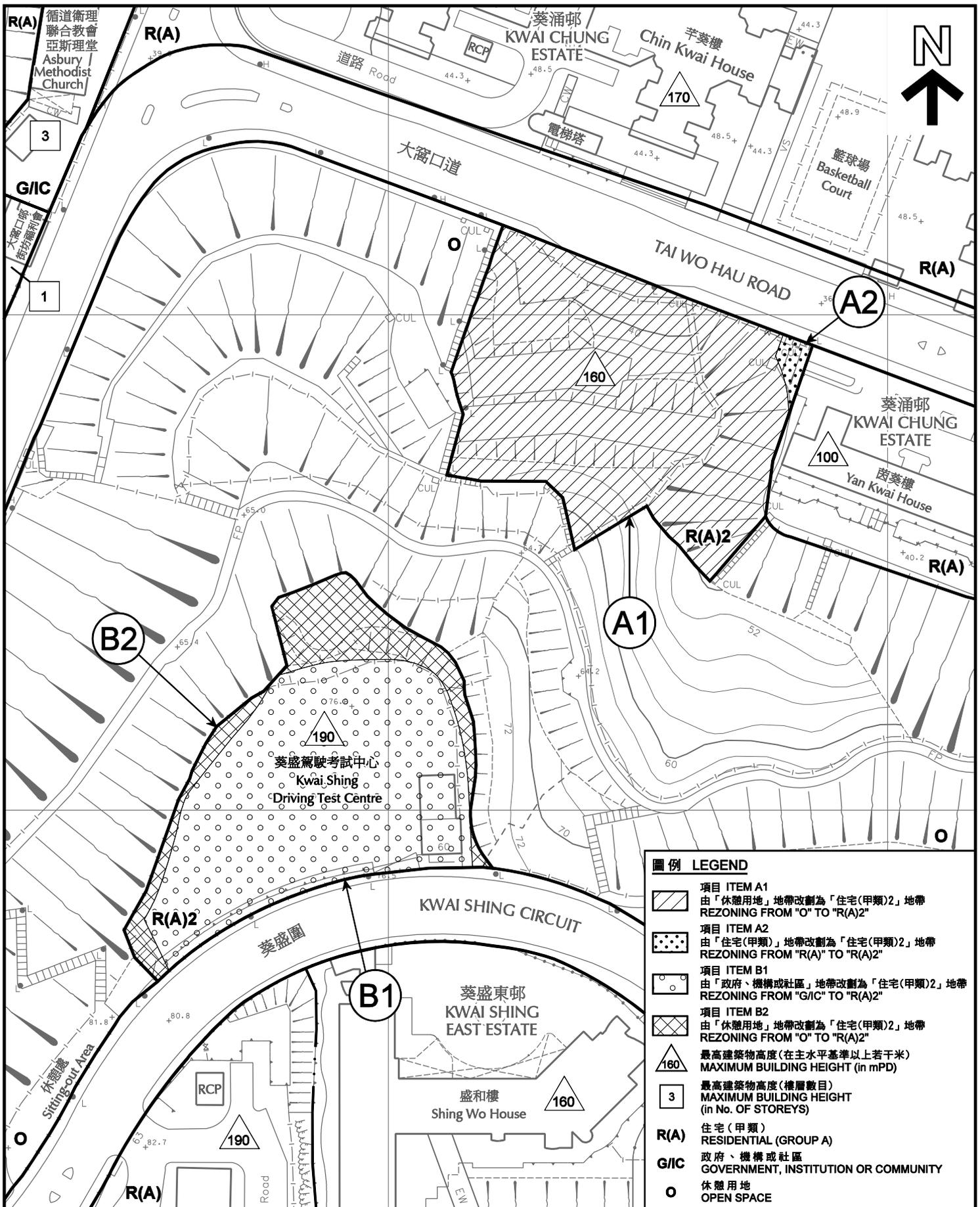
位置圖 LOCATION PLAN
葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26
的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
DRAFT KWAI CHUNG OUTLINE ZONING PLAN No. S/KC/26



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No.
M/KT/14/2

圖 PLAN
1



本摘要圖於2014年3月5日擬備，所根據的資料為測量圖編號 7-SW-16D/21B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2014
BASED ON SURVEY SHEETS No.
7-SW-16D/21B

平面圖 - 項目A1、A2、B1及B2
SITE PLAN - ITEMS A1, A2, B1 AND B2
 葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26的擬議修訂項目
 PROPOSED AMENDMENTS TO DRAFT
 KWAI CHUNG OUTLINE ZONING PLAN No. S/KC/26

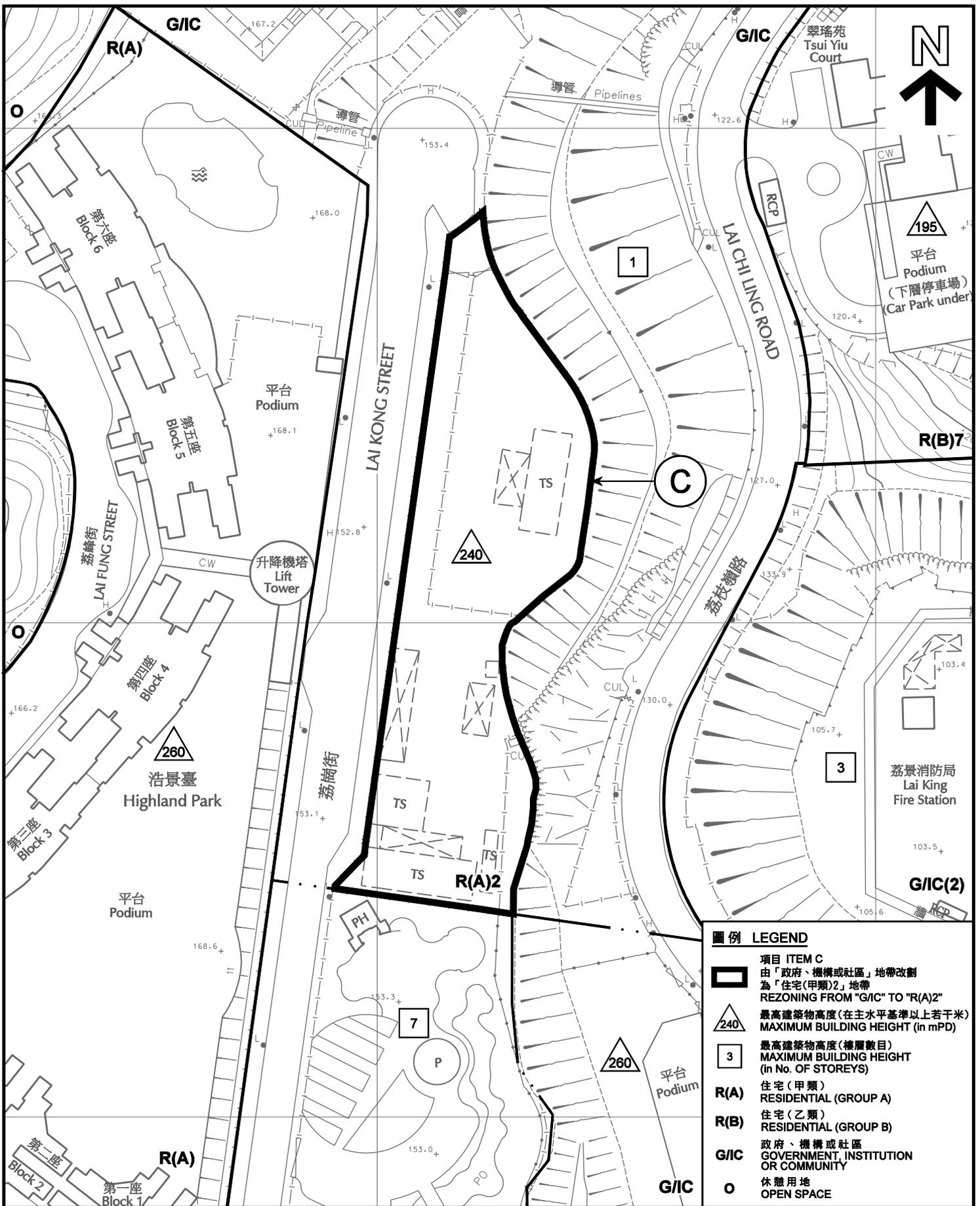
SCALE 1:1 000 比例尺
 米 20 0 20 40 米
 METRES

規劃署
**PLANNING
 DEPARTMENT**



參考編號
 REFERENCE No.
M/KT/14/2

圖 PLAN
2a



圖例 LEGEND

-  項目 ITEM C
由「政府、機構或社區」地帶改劃
為「住宅(甲類)2」地帶
REZONING FROM "G/IC" TO "R(A)2"
-  240
最高建築物高度(在主水平基準以上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (in mPD)
-  3
最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(in No. OF STOREYS)
- R(A)**
住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- R(B)**
住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP B)
- G/IC**
政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION
OR COMMUNITY
-  O
休憩用地
OPEN SPACE

本摘要圖於2014年3月5日擬備，所根據的資料
為測量圖編號 11-NW-1B/1D/2A/2C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2014
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NW-1B/1D/2A/2C

平面圖 - 項目C
SITE PLAN - ITEM C
葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO DRAFT
KWAI CHUNG OUTLINE ZONING PLAN No. S/KC/26

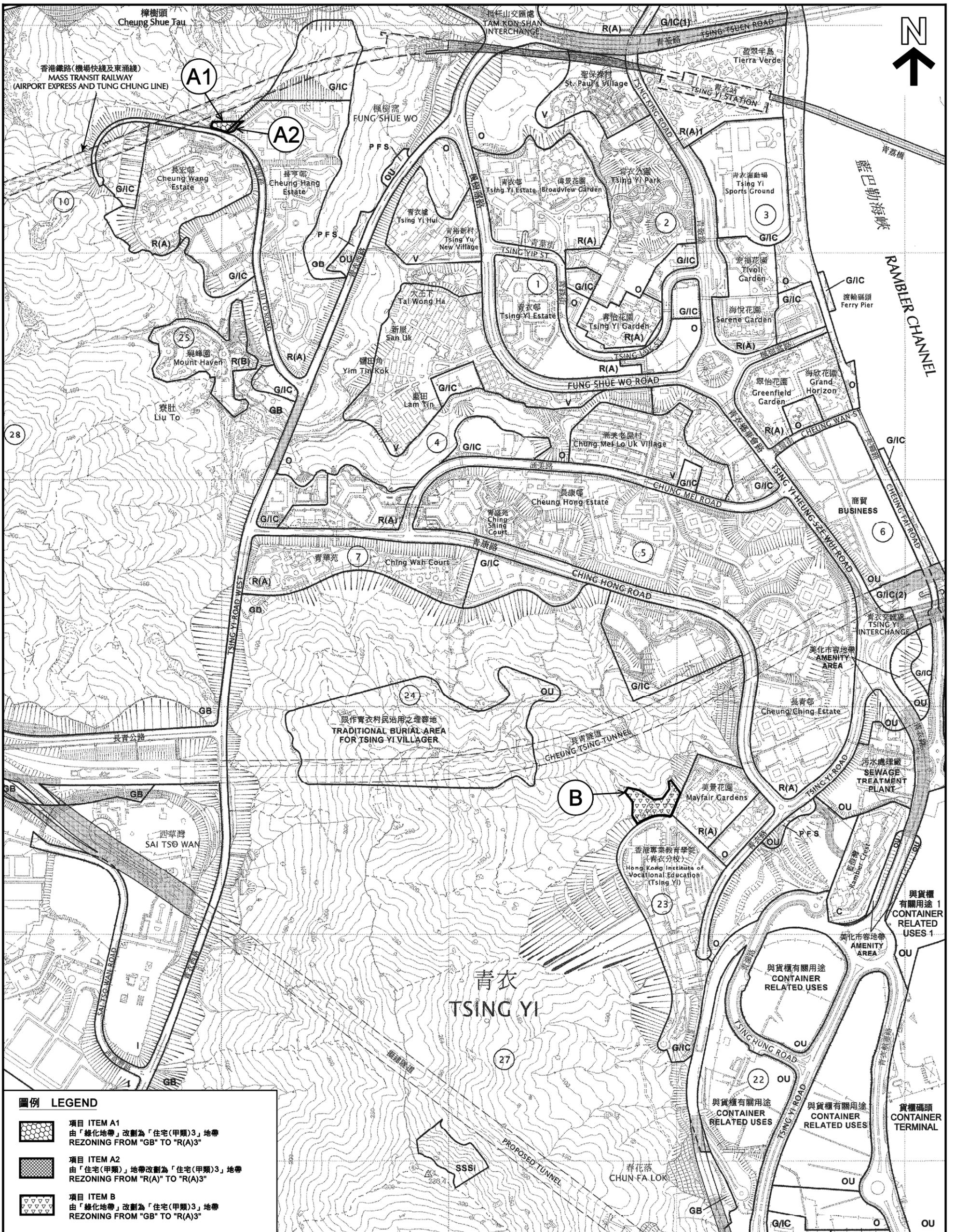
SCALE 1:1 000 比例尺
米 METRES 20 0 20 40 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/KT/14/2

 **PLAN**
2b

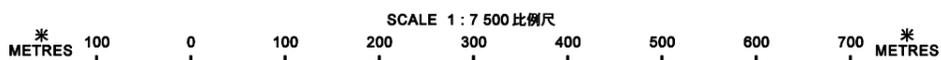


圖例 LEGEND

- 
 項目 ITEM A1
 由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶
 REZONING FROM "GB" TO "R(A)3"
- 
 項目 ITEM A2
 由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶
 REZONING FROM "R(A)" TO "R(A)3"
- 
 項目 ITEM B
 由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶
 REZONING FROM "GB" TO "R(A)3"

本摘要圖於2014年3月6日擬備
 所根據的資料為於2009年12月8日
 核准的分區計劃大綱圖編號S/TY/24
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.3.2014
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/TY/24 APPROVED ON 8.12.2009

位置圖 LOCATION PLAN
 青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24
 的擬議修訂項目
 PROPOSED AMENDMENTS TO
 APPROVED TSING YI OUTLINE ZONING PLAN No. S/TY/24

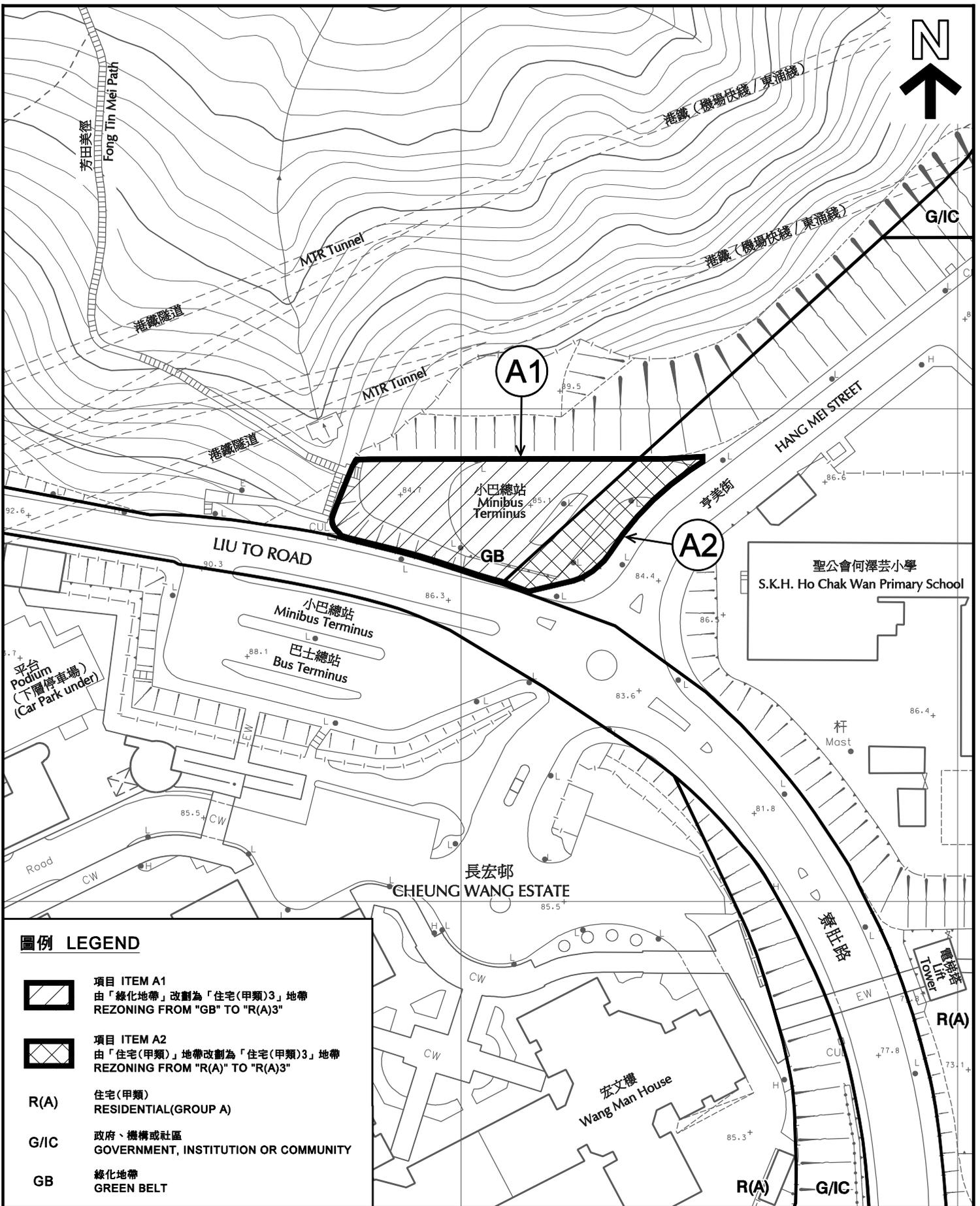


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/KT/14/2

圖 PLAN
 3



圖例 LEGEND



項目 ITEM A1
由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶
REZONING FROM "GB" TO "R(A)3"



項目 ITEM A2
由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶
REZONING FROM "R(A)" TO "R(A)3"

R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL(GROUP A)

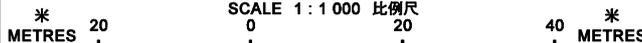
G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

GB 綠化地帶
GREEN BELT

平面圖 SITE PLAN

青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24
的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED TSING YI OUTLINE ZONING
PLAN No. S/TY/24

SCALE 1 : 1 000 比例尺



**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



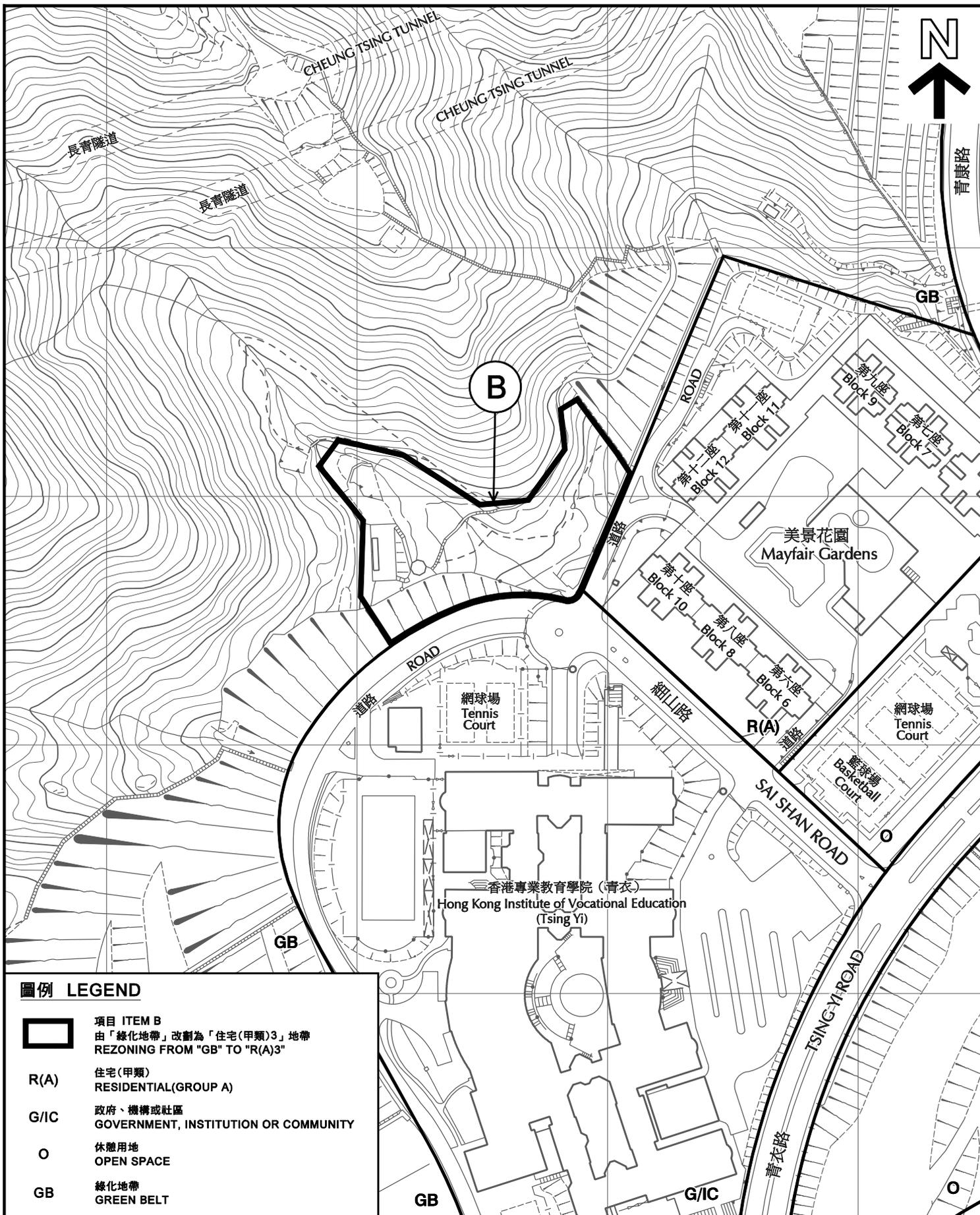
參考編號
REFERENCE No.

M/KT/14/2

圖 PLAN

4a

本摘要圖於2014年3月5日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
6-SE-24D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2014
BASED ON SURVEY SHEET No.
6-SE-24D



圖例 LEGEND

-  項目 ITEM B
由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶
REZONING FROM "GB" TO "R(A)3"
- R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL(GROUP A)
- G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O 休憩用地
OPEN SPACE
- GB 綠化地帶
GREEN BELT

平面圖 SITE PLAN

青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/24
的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED TSING YI OUTLINE ZONING
PLAN No. S/TY/24

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



本摘要圖於2014年3月6日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
10-NE-5C及10A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.3.2014
BASED ON SURVEY SHEETS No.
10-NE-5C & 10A

參考編號
REFERENCE No.
M/KT/14/2

圖 PLAN
4b

SCALE 1:2 000 比例尺
0 40 80
METRES METRES METRES