

## 葵青區議會

### 青鴻路公營房屋發展計劃

#### 目的

1. 本文件旨在向葵青區議會介紹香港房屋委員會擬於青衣 22B 區（青衣路及青鴻路交界）開展的公營房屋發展計劃，並聽取議員的意見。

#### 背景

2. 行政長官於 2015 年施政報告中提出未來十年興建 48 萬公私營住宅單位的建屋目標，長遠發展策略委員會亦維持未來十年每年平均興建約 20 000 個公屋單位的目標。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府會繼續多管齊下，在不同地區物色適合發展公營房屋的土地，以善用土地資源。
3. 發展局和規劃署在 2014 年 5 月 8 日向葵青區議會介紹過政府預計未來五年（即 2014/15 至 2018/19 年度）在葵青區可提供 13 幅房屋用地，以解決社會對房屋的殷切需求。未來十年，公營房屋的供應目標將會佔新供應的六成。這次建議的公營房屋發展計劃位處青衣路及青鴻路交界，毗鄰青鴻路遊樂場，是去年介紹過的 13 幅房屋用地中的其中一幅。
4. 建議的公營房屋發展地盤總面積約為 4 公頃，當中有一部份土地曾用作政府臨時工地，現時全幅土地為空置政府土地。地盤主要是斜坡，平地不多。根據《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/26》，該土地現時主要劃為「休憩用地」（約佔 96%土地），小部份劃為「道路」（約佔 4%土地）。位置圖請參閱附件一。由於青衣區內現時已提供足夠的休憩用地，符合《香港規劃標準與準則》的指引，所以當局建議把該土地改劃作公營房屋發展，以應付迫切的房屋需求。

## 發展計劃及建議

### 5. 建議公營房屋發展計劃的發展參數概述如下：

土地用途	將改劃為「住宅（甲類）4」用地
地盤總面積	約 4 公頃
地積比率	住宅用途：不多於 6 倍 非住宅用途：不多於 9.5 倍
擬建單位數目	約 3800 個單位
預計人口	約 11600 人
樓宇數目/高度	5 座住宅樓宇，高度與周邊的樓宇相約，不高於主水平基準以上 140 米。發展計劃內會預留景觀廊、合適的樓宇間距，確保區內空氣流通。
康樂設施	參照《香港規劃標準與準則》，提供下列設施： 20%-30%的綠化休憩用地及康樂設施如乒乓球桌、羽毛球場、籃球場及兒童遊樂場等。
零售設施	約 4000 平方米，有關詳情，房委會會聘請顧問公司作評估。
教育、社會福利及相關設施	初步建議提供幼稚園和長者鄰舍中心等設施為有需要人士提供服務，並會與社會福利署及相關部門繼續研究，提供合適的社福設施。
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》，提供下列車位供住戶使用： <ul style="list-style-type: none"><li>• 私家車位約 110 個</li><li>• 輕型貨車位約 15 個</li><li>• 電單車位約 30 個</li></ul>
*以上資料及有關附件只供參考，發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計。	

青鴻路公營房屋發展計劃概念設計圖，請參閱附件二。

## 技術評估

6. 政府已就建議的公營房屋發展計劃進行了一系列的初步技術評估，包括：

### 6.1 交通影響評估及公共交通服務配套

交通影響評估結果顯示，此發展計劃將不會對現有道路網絡造成不良影響。房委會亦會與運輸署緊密聯繫，適時為此發展計劃所帶來的新增公共運輸服務需求制定具體計劃。初步建議在青衣路路旁預留位置作巴士及小巴上落客或總站之用。

### 6.2 概略環境評估

在噪音方面，透過例如適當的樓宇座向及設計包括減音窗，以及與道路保持適當間距等方案，便可減低噪音以達至符合《香港規劃標準與準則》的指引。在空氣質素方面，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，所以預期這項發展計劃不會受到空氣質素的影響。

### 6.3 樹木測量

地盤內沒有已登記的古樹名木或珍貴品種，大部份為常見及美化價值低的品種，有些樹木更出現受損、折枝、變形等情況。房屋發展計劃會根據發展局所公布的《技術通告(工務)第 10/2013 號》執行保護樹木及補償植樹的工作，現有樹木會盡量保留，但受影響數量將視乎最終設計方案。

### 6.4 景觀評估

發展計劃對附近景觀的影響輕微至中度，發展高度亦與地盤周邊環境高度相約，並配合鄰近發展的密度和規模。發展計劃會預留景觀廊、合適的樓宇間距及提供休憩及綠化空間以緩和視覺影響。

### 6.5 空氣流通評估

發展計劃對青衣路(低段)的通風廊沒有顯著影響，而對青衣路(高段)的通風廊會有局部的影響。建議的佈局已經考慮到此影響而作出相應的通風緩解措施，包括盡量保存現時的通風廊及增加建築物之間的間距和通透度，以減輕對空氣流通和行人路上通風舒適度之影響。

## 社區設施及休憩用地

7. 建議的公營房屋發展計劃落成後，青衣區內的常住人口將會增加至約 188700 人。以現時區內現有及已規劃的鄰舍休憩用地和地區休憩用地計算，青衣區內共有約 45.8 公頃鄰舍休憩用地和約 20.8 公頃地區休憩用地，足以應付未來需求。在發展計劃內亦會致力提供 30% 的綠化面積和每人 1 平方米的鄰舍休憩用地供居民享用。所以，是次公營房屋發展計劃不會導致青衣區內休憩用地不足。
8. 增加這發展計劃後，現時及已規劃的主要社區及康樂設施的供應亦大致符合《香港規劃標準與準則》。初步建議的公營房屋發展計劃內會有教育、社會福利、商場、綠化休憩及康樂設施等（請參閱第 5 段），可以為鄰近屋苑包括美景花園、藍澄灣和長青邨居民帶來新的社區設施，進一步改善社區配套服務。

## 預計發展時間表

9. 若能按時完成相關的土地改劃程序，預計計劃的發展時間表如下：

開工日期	2016 年
完工日期	2020 至 2021 年分階段完成

## 諮詢

10. 歡迎議員就上述發展計劃提出寶貴意見。

## 附件

- 附件一 青鴻路公營房屋發展計劃位置圖
- 附件二 青鴻路公營房屋發展計劃概念設計圖

規劃署  
房屋署

2015 年 5 月