

葵青區議會

新葵街 – 公營房屋發展計劃

目的

本文件旨在向葵青區議會簡述有關對《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》（下稱「葵涌大綱圖」）的擬議修訂項目，及介紹香港房屋委員會（下稱「房委會」）擬於擬議修訂項目的葵涌新葵街地盤開展的公營房屋（下稱「公屋」）發展計劃。歡迎各議員就擬議修訂項目及有關計劃提出意見。

背景

1. 行政長官於 2017 年施政報告中提出未來十年興建 46 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 28 000 個公屋單位的目標。未來十年，公屋的供應目標將會佔新供應的六成。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府繼續多管齊下，在不同地區物色適合發展公屋的土地，以善用土地資源。
2. 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。這次建議的公屋發展計劃位處於葵涌路、大連排道和新葵街交界，毗鄰下葵涌村，是 2014 年介紹的 13 幅房屋用地中的其中一幅。
3. 建議的新葵街公屋發展地盤現為政府土地，總面積約 0.5 公頃，現作若干政府臨時或永久用途，包括路政署高速鐵路的臨時工地、渠務署的維修站和臨時工地。新葵街土地的位置圖載於 附件一。根據葵涌大綱圖，該土地現時劃為「政府、機構或社區」和「鄉村式發展」用地。為應付迫切的房屋需求，當局建議把上述地盤涵蓋的「政府、機構或社區」和「鄉村式發展」用地一併改劃為「住宅（甲類）2」用地作公屋發展。除渠務署的維修站外，路政署高速鐵路的臨時工地和渠務署的臨時工地將會停用及遷出。

發展項目及初步建議

4. 擬議公屋發展計劃的發展參數概述如下，供議員討論。

	新葵街地盤
地盤總面積	約 0.5 公頃
現有土地用途	「政府、機構或社區」及「鄉村式發展」用地
建議： 土地用途	改劃為「住宅（甲類）2」用地
住用地積比率/ 非住用地積比率	6 倍/9.5 倍
最高建築物高度 (主水平基準上)	130 米
擬建公屋單位數目	約 650 個
預計人口	約 1600 人
地盤綠化率	不少於地盤面積的 20%
康樂設施	綠化休憩設施 兒童及長者康樂設施
零售設施	約 250 平方米
社會福利設施	建議提供一間長者日間護理中心及一間日間幼兒中心為有需要人士提供服務。
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》的上限標準，建議提供泊車位如下： ● 住客私家車位：約 21 個 ● 商用私家車位：約 2 個 ● 電單車位：約 6 個 ● 輕型貨車位：約 4 個
其他設施	● 擬建行人天橋和升降機塔連接前葵涌警察宿舍公營房屋項目及麗祖路公營房屋項目 ● 屋邨管理設施等
以上資料及有關附件只供參考之用，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。	

新葵街公屋發展計劃的概念設計圖，請參閱 附件二。

技術評估

5. 政府已就建議的公屋發展計劃進行了一系列的初步技術評估，包括：

5.1 交通影響評估及公共交通服務配套

房委會已與運輸署聯繫，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。發展項目擬建的行人天橋和升降機塔將改善當區人流連接網絡，達至優化行人通道的效果。

5.2 概略環境評估

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等措施下，能夠符合有關的準則及法例要求。

5.3 景觀評估

發展計劃對附近景觀的影響輕微，發展高度亦與地盤周邊環境高度互相協調，並配合鄰近發展的密度和規模。發展計劃將會透過提供休憩及綠化空間和外牆設計來緩和發展計劃對附近景觀的視覺影響。

5.4 空氣流通評估

發展計劃對擬建項目附近的通風廊影響輕微。建議的佈局已經考慮有關影響而作出相應的通風緩解措施，包括盡量保存現有的通風廊及增加建築物之間的間距和通透度，以減輕擬建項目對附近空氣流通和行人路上通風舒適度之影響。

地區諮詢

6. 政府已於 2017 年 5 月 23 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，當晚參與者包括相關區議員、麗瑤邨屋邨管理諮詢委員會和下葵涌村居民共約 38 人。當晚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，與會人士並不反對改劃相關的用地作公屋發展。

預計公屋項目發展時間表

7. 新葵街地盤

開工日期	約 2019 年
完工日期	約 2023 年

徵詢

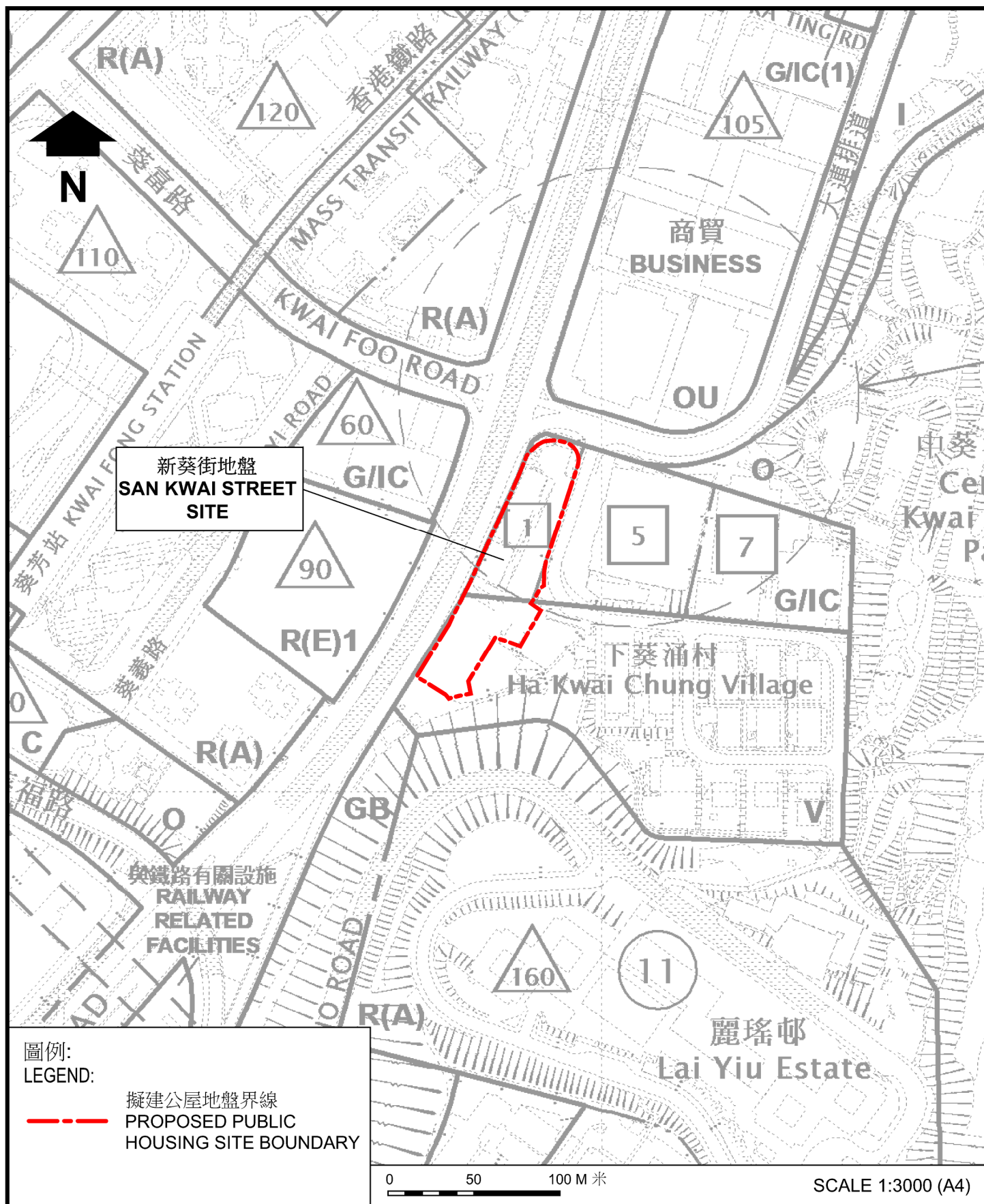
8. 歡迎各議員就上述擬議、修訂項目及公營房屋發展計劃提出意見。

附件

- 附件一 新葵街公營房屋發展計劃項目位置圖
附件二 新葵街公營房屋發展計劃概念設計圖

規劃署
房屋署

2017 年 7 月



新葵街公營房屋發展計劃 - 項目位置圖
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT
SAN KWAI STREET - LOCATION PLAN

(備註: 只供參考, 最後設計會因應需要而更改)



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期
DATE 13.07.2017

