

青衣西路公營房屋發展計劃、工地平整及基礎設施工程的可行性研究
及
《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/30》的擬議修訂項目

目的

本文件旨在向議員匯報及諮詢有關青衣西路公營房屋發展計劃的工程可行性研究結果及《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/30》的相關擬議修訂項目。

項目背景

2. 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對公營房屋的迫切需要，政府各相關部門正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量使用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的土地。政府已一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地、「政府、機構或社區」用地，以及兩個階段的「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途並在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。

3. 發展局聯同規劃署在 2014 年 5 月 8 日就短中期適合改作房屋發展用地諮詢葵青區議會(葵青區議會文件第 24/2014 號)，建議改劃葵青區 13 幅土地作住宅發展用途，以回應社會對房屋的殷切需求。本文件介紹的擬議公營房屋發展計劃的用地位於青衣西路以西(下稱「青衣西路用地」)(圖 1)，是該 13 幅房屋用地的其中之一。

工程可行性研究結果

4. 土木工程拓展署於 2019 年委託獨立顧問公司開展題述研究，以評估及確立在青衣西路用地進行公營房屋發展的可行性。可行性研究主要涵蓋擬議公營房屋發展計劃(下稱「擬議發展計劃」)對交通、基建、環境、景觀、視覺和空氣流通等方面的影響。研究顯示，預期擬議發展計劃並不會引致無法克服的技術問題。青衣西路用地為政府土地，面積約為 2.73 公頃，預計可提供約 3,800 個公營房屋單位以容納約 10,300 人。

初步交通及運輸影響評估

5. 據初步評估，擬議發展計劃不會對附近交通(包括青衣西路、青康路、楓樹窩路和寮肚路等)造成顯著影響。因應擬議發展計劃及地區所需，擬議發展計劃範圍內將設置公共交通交匯處，包括專營巴士站和的士站等設施。初步交通影響評估報告已呈交相關部門審閱，初步認同擬議發展計劃不會對區內交通網絡構成難以克服的影響。

6. 為方便日後區內居民橫過青衣西路往返擬議發展計劃及附近一帶，包括青衣西路及青康路兩旁的公共交通設施，亦建議興建一條橫跨青衣西路的行人天橋。

基建設施評估

7. 為配合擬議發展計劃而需加建及改善現有供水、排水和排污設施之工程，研究顯示技術上均可行。同時現有電力、燃氣及電訊網絡亦足以應付擬議發展計劃所需。

8. 根據初步供水影響研究結果，現有食水供應系統能夠滿足擬議發展計劃的需求，而擬議發展計劃並不會影響現有供水系統。鹹水供應方面，建議將現有青衣北高地海水抽水站之水泵升級，增加鹹水供應以滿足擬議發展計劃之需求。

9. 根據初步排污影響研究結果，建議於青衣西路、青康路及一段青衣路建造約兩公里長的污水管道，擬議發展計劃的污水將會輸送至青衣基本污水處理廠，以作適當處理及排放。

10. 擬議發展計劃將影響一段「青衣自然徑」。該段受影響的行山徑將被拆除，建議於擬議發展計劃範圍外的西面興建一段新的行山徑，以延伸現有的「青衣自然徑」，並連接青衣西路。

生態及風險評估

11. 生態方面，擬議發展計劃將影響若干現有林地和溪流。受影響的一段溪流將會改道重置。為減低對生態之影響，重置後的溪流將加入生態元素以提供不同的微生境。受影響的具保育價值水生物種亦會被遷移。此外，樹木調查結果顯示，擬議發展計劃範圍內主要為果樹及普通品種樹木，另有四棵土沉香幼樹及半成年樹，範圍內並沒有古樹名冊內樹木。為配合土地平整工程，顧問建議可移植該四棵受影響的土沉香，其餘樹木則需移除。詳細的樹木保育、移除及補償種植方案將根據發展局相關的技術通告及指引進行訂定。

12. 因擬議發展計劃的部分範圍位於青衣西工業地段的油庫及石油氣儲存設施的一千米範圍內，顧問已就擬議發展計劃完成相應的危險評估。結果顯示，「個人風險」合乎有關指引的要求，而「群體風險」則在合理而實際可行的情況下已減至最低。相關的危險評估報告已提交「潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會」審批。

景觀及視覺影響評估

13. 青衣西路用地現為山谷。根據視覺評估報告，擬議發展計劃無可避免會在視覺方面帶來影響。擬議發展計劃將會採取一系列的緩解措施，以緩解擬議發展計劃對視覺和景觀的影響，包括設置緩衝種植、在擬議發展計劃周邊預留

緩衝區及在樓宇外牆採用配合周邊環境的顏色等。此外，將來在擬議發展計劃內亦會盡量優化園景設計及綠化措施，以減低對景觀造成的影響。

空氣流通評估

14. 空氣流通評估顯示擬議發展計劃會對附近部分地方的通風環境帶來影響。然而，透過適當的建築物布局優化發展計劃的通風設計，例如提供適當的樓宇間距(保持至少 15 米的間距)、增設平台花園和後移青衣西路旁的建築線等，將可減輕擬議發展計劃對空氣流通的影響。

青衣西路公營房屋發展計劃發展參數及擬議修訂青衣分區計劃大綱圖

15. 基於上述可行性研究的結果，當局建議修訂青衣分區計劃大綱圖，把青衣西路用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶(圖 1)，最高總地積比率為 6.7 倍，最高建築物高度限制為主水平基準上 220 米。香港房屋委員會(房委會)初步擬議在該用地興建約 3,800 個公營房屋單位，擬議發展計劃主要包括 3 座住宅大樓及幼稚園、零售、社會福利、公共運輸交匯處等設施。建議發展參數已考慮到地盤限制、同區的發展密度及交通和基建容量。擬議發展參數載於圖 2 及簡列如下：

地盤面積	約 2.73 公頃
最高總地積比率上限	6.7 倍
最高建築物高度限制	主水平基準上 220 米
擬建單位數目	約 3,800 個公營房屋單位
預計人口	約 10,300 人
康樂設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供康樂活動設施、鄰舍休憩用地和兒童遊樂場。
社區及零售設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供社區設施。最終提供的設施有待房委會在詳細設計階段與相關部門磋商。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 一所幼稚園 ● 社會福利設施(包括安老、幼兒及康復設施等) ● 零售設施
交通及行人設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共運輸交匯處 ● 橫跨青衣西路的行人天橋
泊車設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供泊車設施。

*發展計劃的詳情，將在詳細設計階段與相關部門磋商後確定。

政府、機構或社區設施

16. 根據《香港規劃標準與準則》，葵青區現有及已規劃的政府、機構和社區設施及休憩用地的數量已大致滿足葵青區整體規劃人口(包括擬議發展計劃的新增人口)所需。至於長者社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心的最新人口標準的長遠目標，在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

17. 擬議發展計劃會根據《香港規劃標準與準則》的要求而提供合適的社區設施包括社會福利設施，並會諮詢相關政府部門的意見，以配合未來居民及社區的需要。擬議發展計劃將預留足夠空間提供社會福利設施，其具體方案和實際安排則有待在詳細設計階段與各持份者及相關政府部門進一步磋商。除此之外，擬議發展計劃亦將設有零售設施、幼稚園及泊車設施，以照顧居民生活所需。

下一階段

18. 歡迎議員就上述擬議公營房屋發展計劃的可行性研究及其相關的大綱圖修訂建議提出意見。我們將按既定程序把修訂建議及議員和有關政府部門的意見一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會考慮。

如都會規劃小組委員會同意有關修訂，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條的規定展示經修訂的青衣分區計劃大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時我們會提交有關修訂的資料文件，以方便議員向城規會作出書面申述。

徵詢意見

19. 歡迎議員就上述可行性研究及其相關修訂項目發表意見，有關意見將轉達城規會考慮。

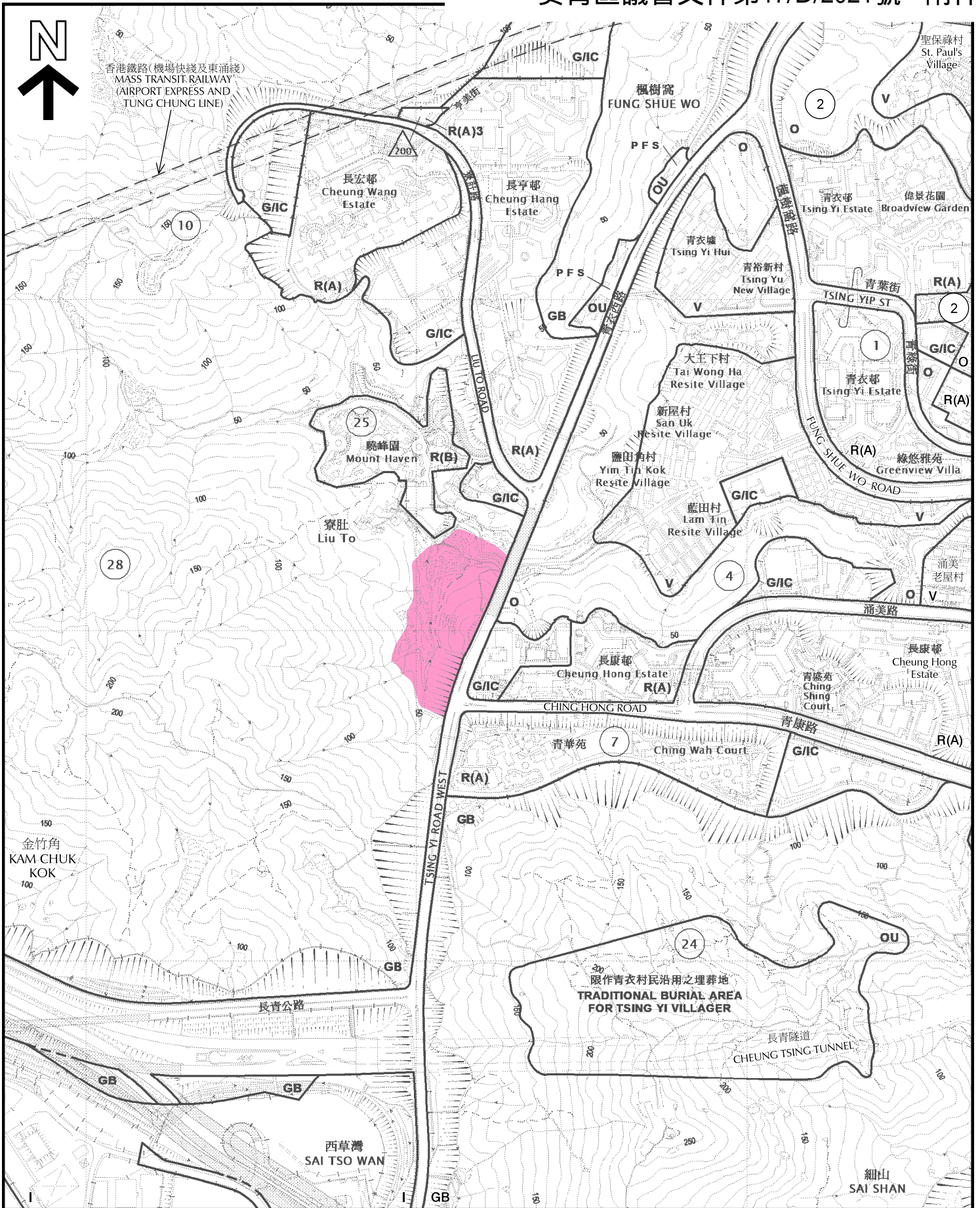
附件

圖 1 青衣西路用地位置圖

圖 2 青衣西路公營房屋發展計劃概念設計圖

規劃署、土木工程拓展署及房屋署

2021 年 5 月



本摘要圖於2021年4月27日擬備，
 所根據的資料為於2020年3月3日
 核准的分區計劃大綱圖編號S/TY/30
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.4.2021
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/TY/30 APPROVED ON 3.3.2020

青衣西路用地的位置圖

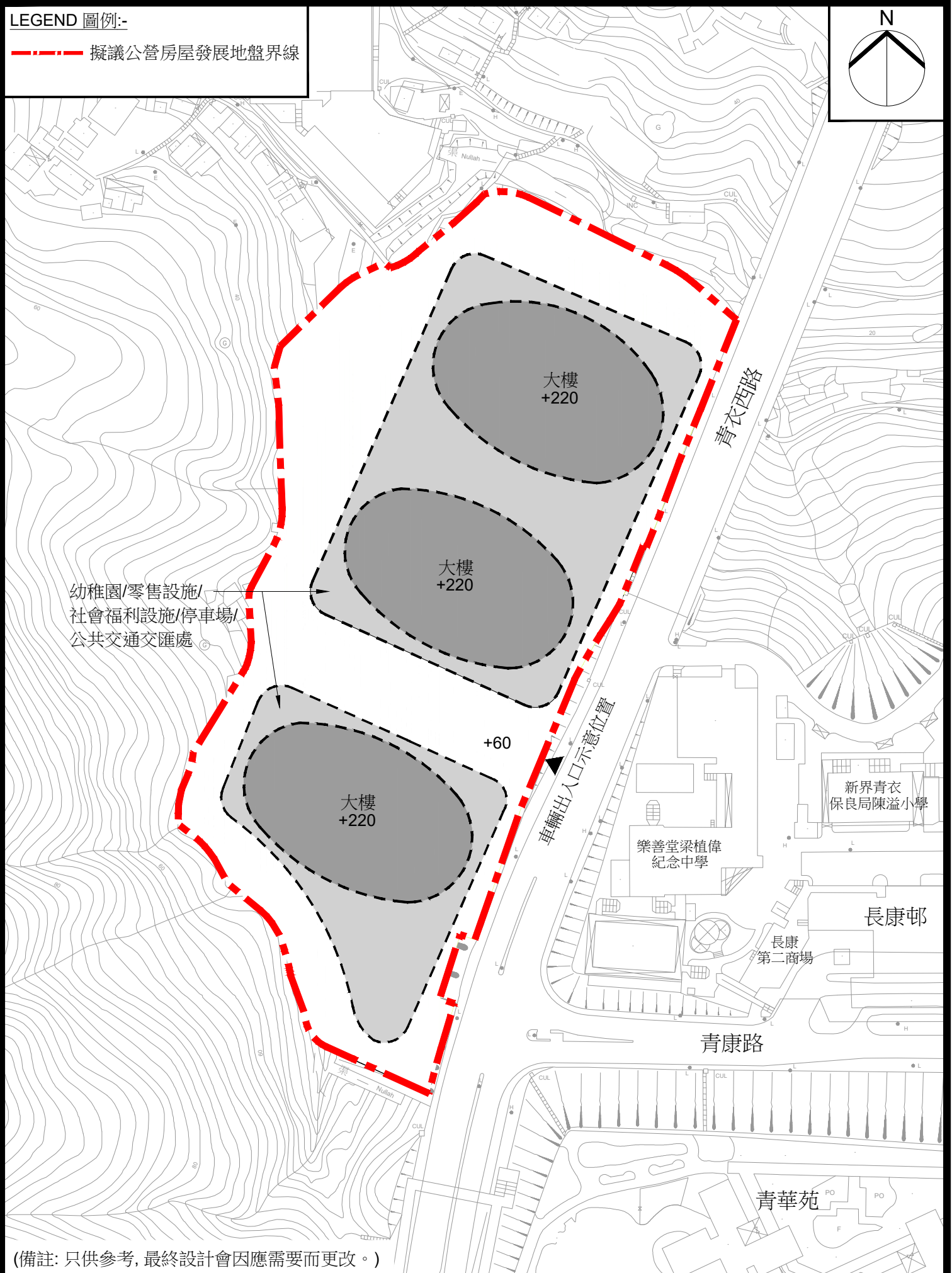
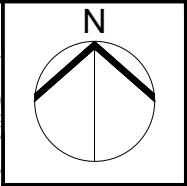
SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 100 0 100 200 300 米
 METRES

圖例 LEGEND	
	青衣西路用地
界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY	
參考編號 REFERENCE No. M/TY/21/6	圖 PLAN 1

LEGEND 圖例:-

—— 擬議公營房屋發展地盤界線



(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改。)

