

《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》的擬議修訂項目
及有關公營房屋發展修訂項目的可行性研究

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向議員介紹《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》(大綱圖)的擬議修訂項目及有關兩項公營房屋發展的可行性研究，並就此徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 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「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。
- 2.2 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的用地向葵青區議會進行諮詢(葵青區議會文件第 24/2014 號)。文件指出葵青區有 13 幅土地建議改劃作住宅發展用途，以回應社會對房屋的殷切需求。本文件介紹擬議作公營房屋發展的葵涌石排街用地(下稱「石排街地盤」)，是該 13 幅房屋用地其中 3 幅(即石排街 1-3 號地盤)。香港房屋委員會(房委會)亦就此公營房屋發展的詳情提交文件(葵青區議會文件第 13/D/2022 號)，於本次會議諮詢葵青區議會。
- 2.3 房委會早前公布重建轄下工廠大廈的計劃，並就重建葵涌葵安工廠大廈作公營房屋發展的詳情提交文件(葵青區議會文件第 14/D/2022 號)，亦於本次會議諮詢葵青區議會。
- 2.4 另外，政府致力增加公眾龕位的供應，須物色合適地點設置骨灰安置所。前食物及衛生局(食衛局)及食物環境衛生署(食環署)聯同建築署曾向葵青區議會介紹位於葵青區葵裕街葵涌焚化爐舊址的一幅用地(葵裕街用地)興建骨灰安置所的計劃，並已得到區議會支持。
- 2.5 為配合上述各項計劃，現建議修訂大綱圖。

3. 擬議修訂項目

3.1 修訂項目 A

葵涌石排街用地公營房屋發展計劃

3.1.1 石排街地盤現時在大綱圖上劃為「綠化地帶」(圖 1)。修訂項目 A 主要將該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，以發展公營房屋及相關政府、機構或社區設施。土木工程拓展署已委聘顧問公司就石排街地盤公營房屋發展潛力進行可行性研究，研究範圍包括交通、基建、生態、景觀、視覺和空氣流通等方面的潛在影響，而有關可行性研究已大致完成。根據相關評估結果顯示，發展有關用地作公營房屋及政府、機構或社區設施不會帶來不可克服的技術困難。

發展計劃及建議

3.1.2 擬議發展計劃參數及初步概念圖(附件 1)概述如下：

地盤面積	約 6 公頃 (即圖 1 綠色部分)
地積比率#	總地積比率：不多於 6.62 倍 (住用地積比率 6.5 倍，非住用地積比率 0.12 倍)
擬建公營房屋單位數目	約 5 400 個單位
預計人口	約 15 000 人
樓宇數目	擬建 5 座公營房屋住宅大樓
樓宇高度	不超過主水平基準上 260 米
公營房屋附屬設施	<ul style="list-style-type: none">參照《香港規劃標準與準則》提供包括：綠化休憩及康樂設施 (如兒童遊樂場)零售設施
教育、醫療、社會福利及相關設施	<ul style="list-style-type: none">參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供教育、社會福利及相關設施，包括一所有 9 個課室的幼稚園、一間普通科門診診所或社區健康中心、一間郵政局、一間郵政派遞中心及各項社福設施 (包括提供長者、青少年及康復設施等)將預留不少於與總住用樓面面積百分之五相約的樓面面積予政府作福利設施。最終提供的設施有待房委會在詳細設計階段與相關政府部門磋商

交通及行人設施	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 公共運輸交匯處 ▪ 連接石梨街公營房屋項目的行人天橋
停車設施	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 參照《香港規劃標準與準則》提供停車設施
其他相關設施	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 一所有 24 個課室的小學 ▪ 水務署泵房
* 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。	

交通評估

3.1.3 根據初步的交通影響評估，為紓緩發展項目帶來的交通影響，建議於鄰近四個路口進行改善工程，主要包括：

- (i) 於和宜合道與梨木道路口增加一條行車線給予車輛由和宜合道（東行）左轉至梨木道（北行）；
- (ii) 將大白田街（東行）右轉入大白田街（南行）的車輛改經安捷街及安捷里往大白田街（南行），從而改善大白田街與石排街路口的燈號設計；
- (iii) 於石排街（南行）及圍乸街（南東行）近石排街與圍乸街路口各增加一條行車線；及
- (iv) 更改道路標記以擴闊石排街（南行）近青山公路 - 葵涌段。

初步交通影響評估確認在上述改善工程完成後，交通情況能維持於可接受水平。

3.1.4 上述的交通評估亦參照了《香港規劃標準與準則》，提供停車設施。

3.1.5 另外，擬議的公共運輸交匯處，將提供專營巴士站及專線小巴士站，以拓展公共運輸的服務範圍。與此同時，擬議橫跨石排街的行人天橋將接駁規劃中的石梨街公營房屋發展項目以改善該區人流連接網絡，達至優化行人通道效果。（**附件 1**）

生態評估

3.1.6 生態方面，擬議發展計劃將影響若干現有林地和溪流。顧問公司的樹木調查及生態影響評估確定發展項目範圍內主要為普通品種樹木，另有土沉香和白桂木，並沒有古樹名冊內樹木，；以及水生動物：如異鱷、香港南海溪蟹和鯢刺溪蟹。建議補償方案包括移植 5 棵受影響的土沉香和 1 棵受影響的白桂木及遷移受影響的水生物種等措施。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。

景觀及視覺影響評估

3.1.7 視覺及景觀方面，有關擬議房屋發展可視為附近住宅群的延伸，唯高度（主水平基準上 260 米）將高於附近現有房屋發展在大綱圖的高度上限。根據視覺評估報告，擬議發展無可避免會帶來一定程度的視覺影響，因而建議採取適當的緩解措施，包括種植樹木或以垂直綠化牆減低新建樓宇的視覺影響、提供園景設計及綠化措施、採用隱蔽性較高、自然及配合周圍環境的樓宇外牆色調等，以盡量舒緩視覺影響。

空氣流通評估

3.1.8 顧問公司就發展的位置、周邊地勢及盛行風向進行評估。根據初步空氣流通評估報告，擬議發展無可避免會帶來一定程度的空氣流通的影響。初步建議透過相應的建築物布局及針對通風效果的設計，例如設置通風廊及樓底下空位，加強整體空氣流通，以減少該發展對附近公眾地方包括行人路通風環境的影響。在往後的公營房屋發展詳細設計階段，房委會亦會深化相關的通風設計及建築物布局來進一步減少對空氣流通的影響。

土力評估

3.1.9 根據初步評估，考慮了對周邊斜坡、天然山坡及地質等的相互影響，確認透過實施建議的建造工程，該發展在土力方面是技術上可行的。

基礎設施評估

3.1.10 根據初步評估，確認透過實施建議的改善工程及舒緩措施，該發展在供水、排污、排水、供電和燃氣供應等方面是技術上可行的。

環境評估

3.1.11 根據初步評估，確認透過實施建議的舒緩措施，該發展在空氣質素和噪音等方面是技術上可行的。

3.2 修訂項目 B

重建葵涌葵安工廠大廈作公營房屋發展計劃

3.2.1 在《2019 年施政報告》中，房委會受邀研究重建轄下的工廠大廈

作公營房屋用途的可行性。房委會隨後進行了包括交通、排污、空氣質素、噪音、土地污染、視覺、景觀、周邊斜坡和地質等影響進行了初步技術評估，研究結果顯示 葵涌 葵安工廠大廈在技術上重建作公營房屋發展並沒有不可克服的技術困難。

3.2.2 有關用地 現時在大綱圖上劃為「工業」地帶（圖 1）。為配合擬議的公營房屋發展，建議把該用地改劃為「住宅（甲類）」地帶。擬議發展計劃參數及初步概念圖（附件 2）概述如下：

地盤面積	約 0.68 公頃（即圖 1 粉紅色部分）
地積比率	總地積比率：不多於 6.5 倍 （住用地積比率 6.5 倍）
擬建公營房屋單位數目	約 600 個單位
預計人口	約 1 620 人
樓宇數目	擬建 2 座公營房屋住宅大樓
樓宇高度	不超過主水平基準上 125 米
公營房屋附屬設施	參照《香港規劃標準與準則》提供包括： 綠化休憩及康樂設施（如兒童遊樂場）
醫療及社會福利設施	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 葵青地區康健中心、長者鄰舍中心（分處）、體弱長者家居照顧服務隊、短期食物援助服務隊、日間社區康復中心、長者日間護理中心及精神健康綜合社區中心分處 ▪ 將預留不少於與總住用樓面面積百分之五相約的樓面面積予政府作福利設施 ▪ 最終提供的設施有待房委會在詳細設計階段與相關政府部門磋商
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》提供停車設施
* 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。	

交通評估

3.2.3 為配合發展及地盤限制，項目在大連排道及永業街分別設車輛出入口。根據初步的交通影響評估，為紓緩發展項目帶來的交通影響，建議於鄰近三個路口進行改善工程，主要包括：

- (i) 於葵益道、葵涌道與葵安道的路口更改道路標記令葵涌道北行線由兩線增加至三線。同時，調整葵益道通往葵涌道北行線支路的走線和行人過路的位置，並增設交通燈；
- (ii) 於大連排道與葵安道的路口增設交通燈，把現時的優先通行路口改為交通燈控制路口；及
- (iii) 改善葵涌道、大連排道及葵富路交界處的交通燈號控制系統的綠燈分配時間。

初步交通影響評估確認在上述改善工程完成後，交通情況可維持接受水平。

景觀及視覺影響評估

3.2.4 擬議房屋發展的高度（主水平基準上 125 米）和附近「工業」地帶在大綱圖的高度上限相約。根據視覺評估報告，擬議發展與鄰近發展在視覺上協調，並不會造成重大的負面視覺影響。

3.2.5 該發展亦可透過適當的園林、綠化及建築設計減少對景觀的影響。

空氣流通

3.2.6 根據大綱圖的建築物間距，擬議房屋發展在兩棟樓宇之間將會預留一條闊 15 米、在主水平基準上 18 米以上的建築物間距，形成一條東西向氣道，把永業街氣道延伸至葵安道，有助空氣流通。

土力評估

3.2.7 根據初步評估，考慮了對周邊斜坡、地質等的相互影響，確認透過實施建議的建造工程，該發展在土力方面是技術上可行的。

基礎設施

3.2.8 根據初步評估，確認該發展在排污方面是技術上可行的。

環境評估

3.2.9 根據初步評估，確認透過實施建議的紓緩措施，該發展在空氣質素和噪音等方面是技術上可行的。

3.3 修訂項目 C

葵裕街骨灰安置所計劃

- 3.3.1 前食衛局及食環署聯同建築署曾於 2016 年 11 月 10 日，向葵青區議會介紹位於葵青區葵裕街葵涌焚化爐舊址的一幅用地興建骨灰安置所的計劃，並徵詢區議會意見。
- 3.3.2 有關部門亦於 2022 年 5 月 10 日再次就有關設施發展進展及骨灰安置所概念設計徵詢葵青區議會。建築署在 2019 年聘請了顧問公司檢視有關選址的交通影響評估報告，顧問公司根據在 2019 年清明節期間蒐集有關道路的交通數據進行分析及評估，並在 2022 年 3 月提交更新的交通影響評估報告。有關報告摘要指出，在實施建議的交通緩解措施後，擬建骨灰安置所的運作不會對區內交通網絡構成難以克服的影響。環境方面，部門會在興建骨灰安置所的工程合約內要求承建商實施適當的污染管制措施。同時亦會進行詳細樹木勘察，並按照保育樹木的規定，以減少有關工程對現有樹木的影響。
- 3.3.3 骨灰安置所大樓樓高 5 層，提供約 68 500 個龕位，內設有化寶設施及骨灰龕位，大堂及寫字樓設於地面（骨灰安置所的初步示意圖見**附件 3**）。
- 3.3.4 該用地現時在大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶（**圖 1**），毗鄰葵涌基本污水處理廠，建議將該用地改劃為指定作靈灰安置所。初步概念圖（**附件 3**）及詳細發展的參數如下：

地盤面積	約 14 000 平方米（即 圖 1 紫色部分）
樓層層數	約 5 層
建築物高度	不多於主水平基準以上 35 米
總龕位數目	約 68 500 個

3.4 其他大綱圖的修訂

- 3.4.1 城市規劃委員會都會規劃小組委員會於 2020 年 10 月 23 日部分同意一宗修訂大綱圖申請（編號：Y/KC/15），把一幅位於梨木道的申請用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶（即**圖 1** 橙色部分），並訂明適當的發展限制和要求，作擬議安老院舍發展。

3.4.2 因應上述修訂項目，大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會作出相應的修訂。此外，城規會於 2019 年 1 月 11 日公布了經修訂的法定圖則註釋總表，把「街市」納入「商店及服務行業」用途內。因此，「商業」、「住宅（甲類）」、「住宅（乙類）」、「住宅（戊類）」及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》須作出相應的技術性修訂。

4. 葵青區休憩用地及主要政府、機構或社區設施

- 4.1 根據《香港規劃標準與準則》，葵青區現有及已規劃的整體休憩用地及政府、機構和社區設施（除部分老人、幼兒及康復服務設施）的供應已大致滿足葵青區整體規劃人口所需，包括是次擬議發展計劃的新增人口。至於長者社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心等 的最新人口標準的長遠目標，將會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。
- 4.2 擬議的兩項公營房屋發展計劃會根據《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、幼稚園及休憩用地，並按《香港規劃標準與準則》提供足夠的停車設施，以配合居民生活所需。

5. 下一階段

- 5.1 當局會按既定程序把葵涌分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目（大綱草圖）及區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認為合適，城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條的規定展示經修訂的大綱圖供公眾查閱，為期兩個月。
- 5.2 於公開展示期開始後，該大綱草圖及發展計劃草圖將會存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、荃灣及西九龍規劃處及深水埗民政事務處供公眾查閱。公眾人士亦可登入《法定規劃綜合網站》（www.ozp.tpb.gov.hk）瀏覽該大綱草圖及發展計劃草圖。任何人士可就大綱草圖及發展計劃草圖在公眾查閱期內的首兩個月，以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。

6. 徵詢意見

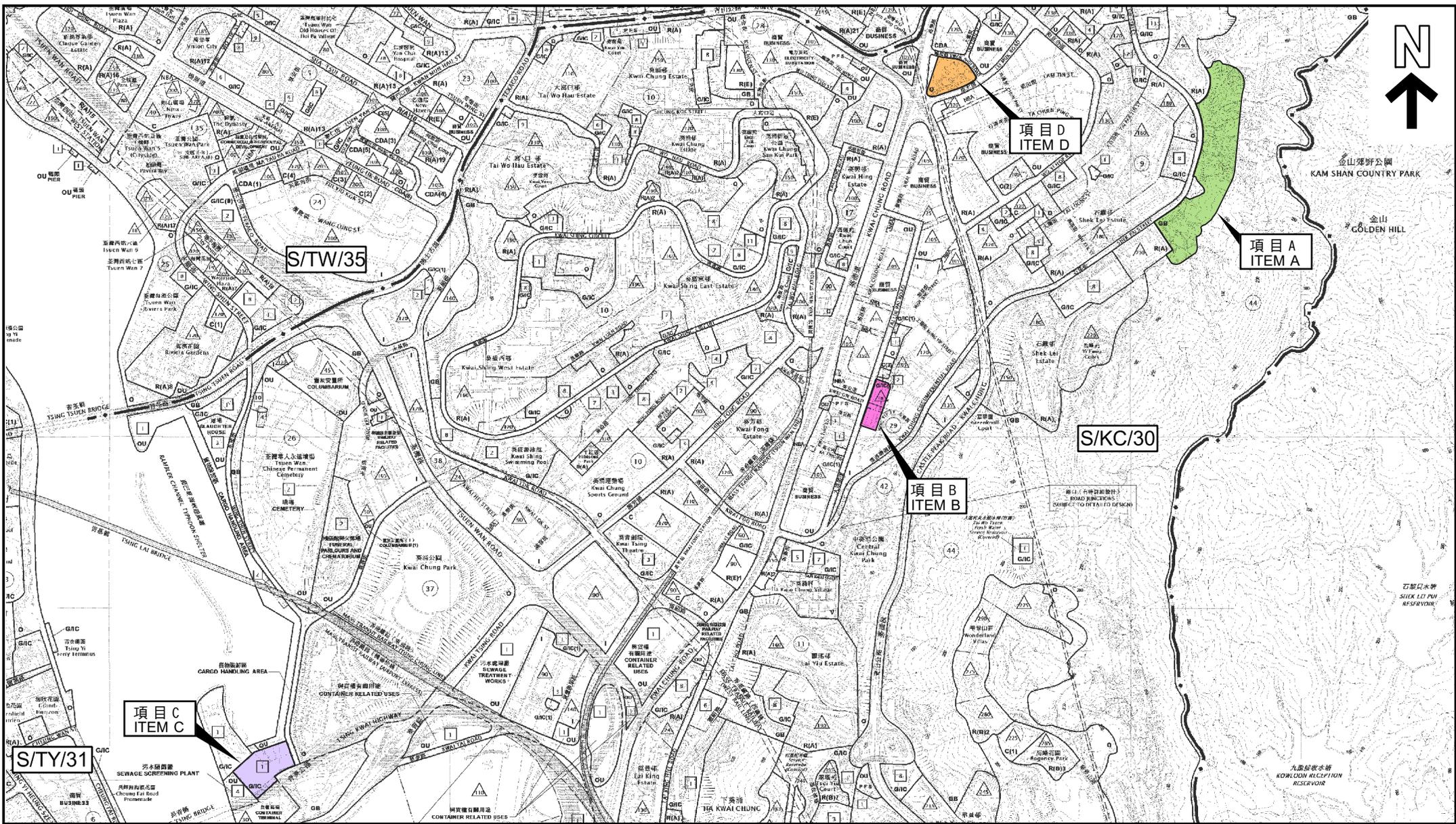
6.1 歡迎議員就擬議修訂項目發表意見，有關意見將轉達城規會考慮。

7. 附件

圖 1 擬議修訂項目位置圖

附件 1 至 3 有關擬議修訂項目 A、B 及 C 之初步概念/示意圖。

規劃署、土木工程拓展署及房屋署
2022 年 9 月



本摘要圖於2022年8月30日擬備，所根據的資料為：於2022年5月31日核准的分區計劃大綱圖編號S/KC/30和於2022年2月8日核准的分區計劃大綱圖編號S/TW/35，以及於2021年7月2日展示的分區計劃大綱圖編號S/TY/31

EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.8.2022
 BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
 S/KC/30 APPROVED ON 31.5.2022 AND
 S/TW/35 APPROVED ON 8.2.2022 AND
 S/TY/31 EXHIBITED ON 2.7.2021

位置圖 LOCATION PLAN

葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30 的擬議修訂
 (項目A、B、C及D)
 PROPOSED AMENDMENTS TO APPROVED
 KWAI CHUNG OUTLINE ZONING PLAN NO. S/KC/30
 (ITEMS A, B, C & D)

SCALE 1 : 15 000 比例尺



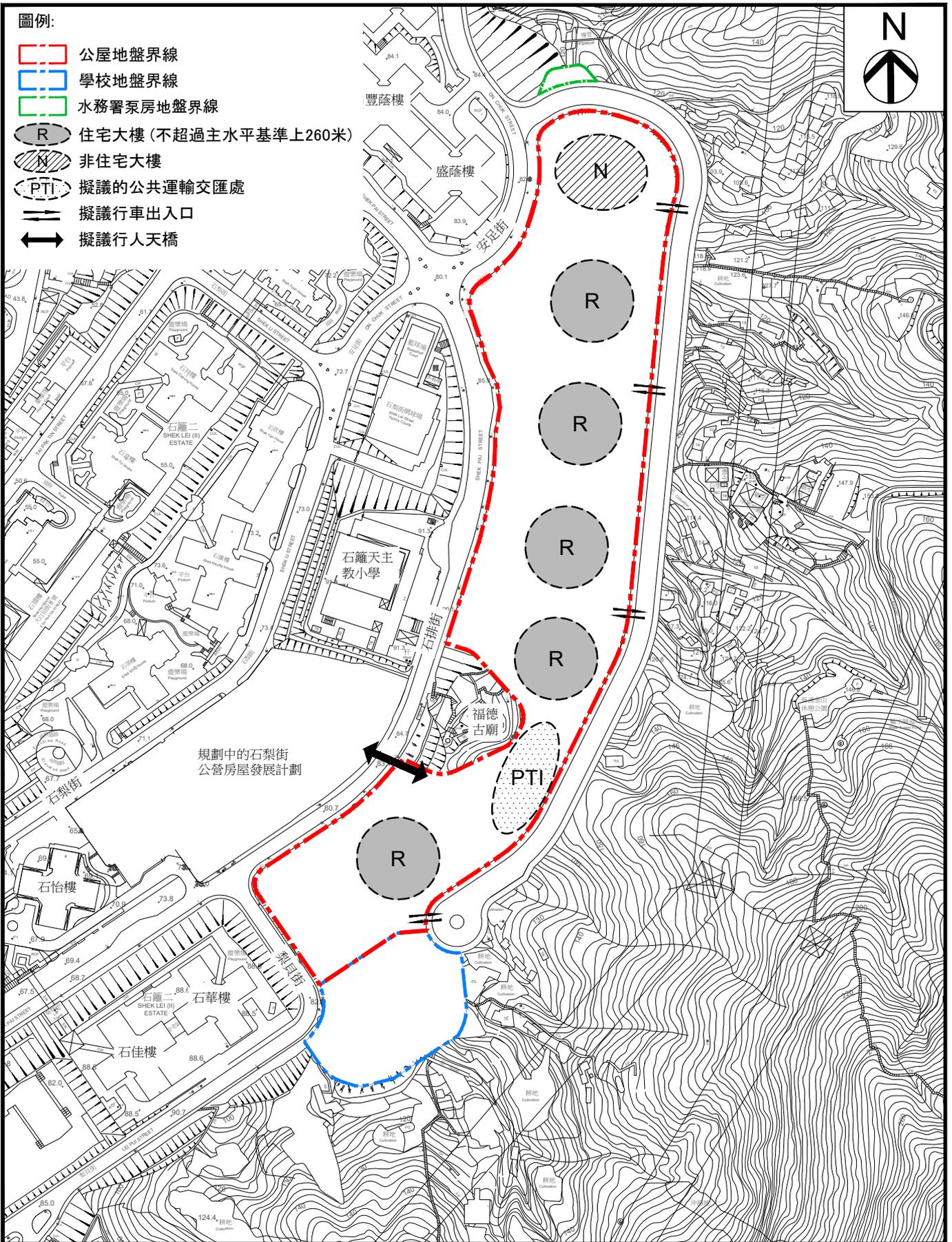
**規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT**



參考編號
 REFERENCE No.
M/KC/22/15

圖 PLAN
 1

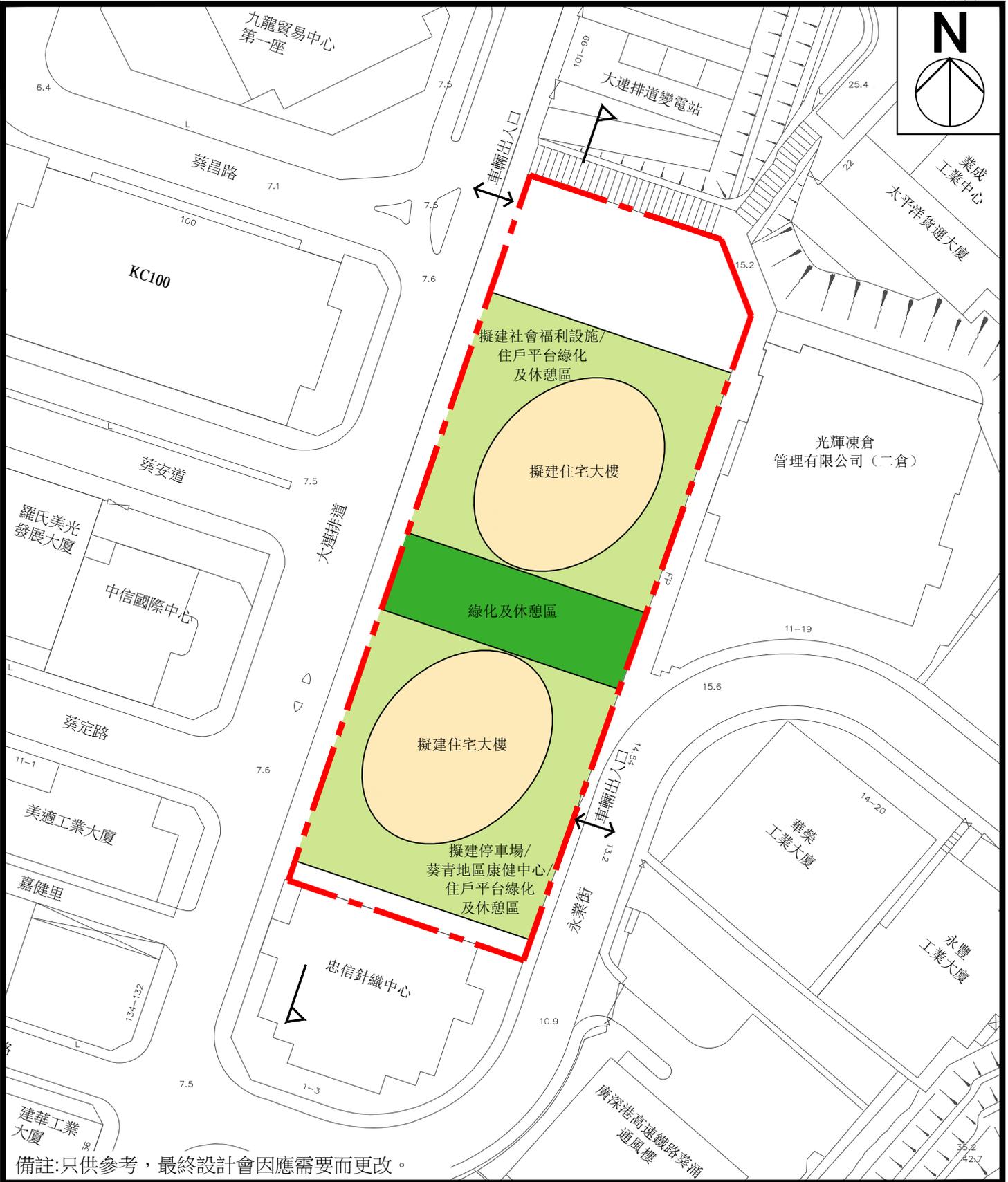
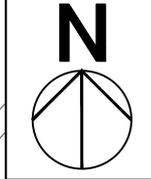
- 圖例:**
-  公屋地盤界線
 -  學校地盤界線
 -  水務署泵房地盤界線
 -  住宅大樓 (不超過主水平基準上260米)
 -  非住宅大樓
 -  擬議的公共運輸交匯處
 -  擬議行車出入口
 -  擬議行人天橋



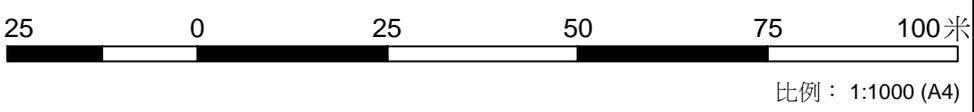
備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改

比例: 1:3000 (A4)

石排街用地發展計劃 - 初步概念圖



備註:只供參考,最終設計會因應需要而更改。



圖例:

 地盤界線

重建葵涌葵安工廠大廈作公營房屋發展計劃
初步概念圖

 房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期 9/2022



項目
**在葵青葵裕街葵涌焚化爐
 舊址的用地興建
 骨灰安置所設施
 示意平面圖**

drawn by	BRIAN FONG	日期	APR 22
approved	EDWIN LAW	日期	APR 22
office	工程策劃管理處		

0m 10m 20m 30m 40m

比例
1:1000

**ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT**