

西北九龍填海區第 1 號地盤（東）公共租住房屋發展計劃

目的

本文件旨在向深水埗區議會介紹西北九龍填海區第 1 號地盤（東）公共租住房屋發展計劃，並諮詢議員意見。

背景

2. 規劃署曾於 2013 年 6 月 18 日向深水埗區議會簡介未來於深水埗區內政府土地上的擬議住宅發展概略(深水埗區議會文件第 122/13 號)，當中包括已規劃作公共租住房屋的西北九龍填海區第 1 號地盤(東)。

建議發展項目

3. 西北九龍填海區第 1 號地盤位處於荔枝角道、發祥街、東京街和西九龍走廊（通州街）之間，在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》上劃作「住宅（甲類）」地帶。整個地盤分為東、西兩區，第 1 號地盤（東）位處荔枝角道及東京街交界，西南面為西九龍走廊(通州街)，西北面為計劃中的西北九龍填海區第 1 號地盤（西），現時為蔬菜統營處長沙灣蔬菜批發市場及優質蔬菜包裝中心。
4. 概念規劃圖載於附件一。建議的發展參數如下：

面積	約 1.5 公頃
地積比率	可容許地積比率: 9.0 倍
	擬建地積比率: 不超過 8.5 倍 (包括住宅 7.0 倍，非住宅 1.5 倍)
樓宇數目/高度	- 3 座(每座住宅約 36-38 層高/不超過主水平基準上 120 米 ¹) - 1 座約 10 層高房屋署辦公樓 - 約 2-3 層高的購物及社福設施
擬建單位數目	約 2,440 個
預計人口	約 6,450 人
備註:以上資料只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。	

¹房屋署初步計劃向城規會申請放寬分區計劃大綱圖內相關的高度限制，由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 120 米。為了更善用這幅土地以達至地盡其用，房屋署會與相關部門磋商，可能會向城規會申請放寬高度限制至主水平基準上 135 米，擬建單位數目約 2,660 個，預計人口約 7,000 人，住宅地積比率 7.5 倍，總地積比率不超過 9.0 倍。此建議若獲城規會同意，房屋署會根據城規會的審議決定和意見，和待有關規劃程序完成後，發展此公營房屋項目。詳情請參閱附件二。

5. 建議的屋邨設施主要包括：

- 休憩用地及康樂設施 — 提供合適的休憩用地、綠化的環境和康樂設施讓居民使用。康樂設施包括籃球場、羽毛球場、乒乓球場、兒童遊樂場等。
- 有蓋行人系統 — 提供有蓋行人路及樓梯連接邨內住宅及社區設施。
- 行人天橋 — 擬建有蓋行人天橋連接地盤東北面興建中的荔枝角道－東京街公共租住房屋發展。
- 零售設施 — 提供以商場及街舖形式的零售設施，按顧問公司的意見製訂市場策略，提供合適商舖例如超級市場、便利店、食肆及私人診所等。
- 社會福利設施 — 提供約 4,000 平方米面積的社福設施，例如安老院舍、單身人士宿舍及長者鄰舍中心。
- 停車場 — 根據規劃指引，邨內附設地上及地庫停車場提供私家車停車位、輕型貨車停車位及電單車停車位。

技術評估

6. 我們會進行詳細技術評估，包括交通影響評估、環境評估、基建容量、道路噪音的評估等等，以確定建議的發展項目在技術上可以接受。
7. 交通方面，地盤附近已有完善配套，包括位於地盤以北的港鐵荃灣綫長沙灣站、地盤以南的東涌綫及西鐵綫南昌站、毗鄰的巴士總站及小巴站等，提供往返港九新界的交通接駁。如有需要，我們會進行道路改善工程以配合公屋發展項目。另外，我們會擴闊地盤以北的行人路及增設綠化地帶，以改善發展項目周邊環境。位於地盤以南車輛進出口通道的部分貨車停車位將會取消，確保車輛進出口通道的安全。初步交通影響評估結果顯示，擬議公屋發展項目不會對區內的道路網絡造成不良的影響。

施工計劃

8. 本項目將於土木工程拓展署的前長沙灣屠場拆卸及土地淨化工程完成後開展，工程預計需時約 4 年。

總結

9. 本文件將提交深水埗區議會於 2016 年 2 月 2 日的會議，供各議員參考及就此公屋發展計劃提供寶貴意見。

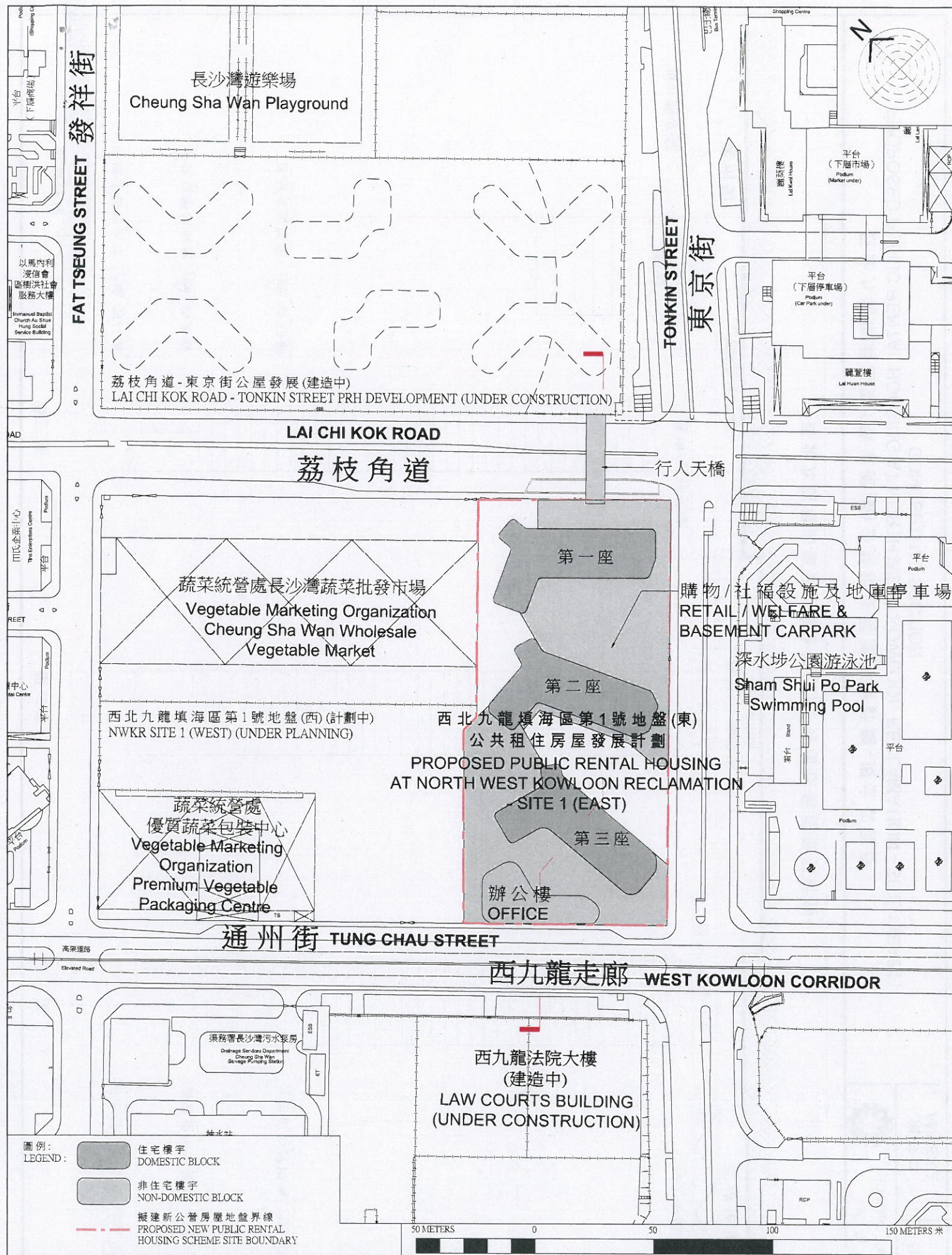
房屋署

2016 年 1 月

附件

附件一 概念規劃圖

附件二 概念切面圖



西北九龍填海區第1號地盤(東)公共租住房屋發展計劃-概念規劃圖
 PROPOSED PUBLIC RENTAL HOUSING
 AT NORTH WEST KOWLOON RECLAMATION - SITE 1 (EAST)
 CONCEPTUAL LAYOUT PLAN



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

附件一
ANNEX 1

日期 DATE:
1.2016

地盤界線

第三座

第二座

第一座

目標建築物高度 $\triangle 135$ 約 44 層

擬建建築物高度 $\triangle 120$ 約 39 層

目前高度限制 $\triangle 100$ 約 32 層

目標建築物高度 $\triangle 135$ 約 45 層

擬建建築物高度 $\triangle 120$ 約 40 層

目前高度限制 $\triangle 100$ 約 32 層

西九龍走廊

通州街

辦公樓

購物/社福設施

上落貨區/停車場

購物/社福設施

地庫停車場

購物/社福設施

行人天橋

荔枝角道

荔枝角道東京街公屋發展(建造中)

西北九龍填海區第1號地盤(東)公共租住房屋發展計劃

西北九龍填海區第1號地盤(東)公共租住房屋發展計劃 - 概念切面圖

PROPOSED PUBLIC RENTAL HOUSING AT NORTH WEST KOWLOON RECLAMATION - SITE 1 (EAST)

CONCEPTUAL SECTION



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

附件二
ANNEX 2

日期 DATE:
1.2016