

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10445 號
考慮日期：2018 年 7 月 13 日

《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》
考慮申述編號 TPB/R/S/KC/29-R1 至 R2 及
意見編號 TPB/R/S/KC/29-C1

《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》
考慮申述編號 TPB/R/S/KC/29-R1 至 R2 及
意見編號 TPB/R/S/KC/29-C1

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/KC/29-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/KC/29-)
<p>修訂事項 A1 – 把一幅位於新葵街、大連排道及葵涌道交界處的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶及訂定建築物高度限制。</p> <p>修訂事項 A2 – 把一幅位於新葵街及葵涌道東面的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶及訂定建築物高度限制。</p>	<p>總數：2</p> <p><u>支持：(1)</u></p> <p><u>所有項目</u> R1：個別人士</p> <p><u>反對：(1)</u></p> <p><u>項目 A1</u> R2：個別人士</p>	<p>總數：1</p> <p><u>提供意見：(1)</u> C1：由個別人士 R2 提交</p>

註：各申述人及提意見人的書面陳述夾附於本文件**附件 IV 至 VI**。書面陳述的電子複本已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_KC_29_CHI.html，另存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱

1. 引言

1.1 二零一八年一月十九日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表。分區計劃大綱圖的修訂主要涉及把一幅位於新葵街、大連排道及葵涌道交界處的土地的北部及南部分別由「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅

(甲類)2」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 130 米，以便進行擬議公營房屋發展。

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲兩份申述。二零一八年四月十三日，當局公布有關申述，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。公眾查閱期於二零一八年五月四日屆滿，當局接獲一份意見。
- 1.3 二零一八年六月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意把所有申述及意見一併以集體形式考慮，因為有關分區計劃大綱圖的修訂主要涉及擬議的公營房屋發展，再者當局只收到由公眾提交涉及修訂項目的兩份申述和一份意見。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮相關申述及意見。申述地點在圖 H-1 上顯示。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 《二零一三年施政報告》述明，政府將採取多管齊下的策略，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。政府亦會檢討未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，以改作房屋用途。在規劃許可的情況下，也會適度提高政府未撥用的住宅用地的發展密度。《二零一四年施政報告》重申，政府會繼續檢討各種土地用途，並改劃合適的用地作住宅發展。本文件的修訂項目主要涉及一幅位於新葵街的用地的土地用途地帶修訂，以便房屋署作發展公營房屋(圖 H-1 及 H-2 顯示的修訂項目 A1 及 A2)。當局亦藉此機會修訂《註釋》，並加入經修訂的法定圖則註釋總表的最新修訂，以便在「工業」地帶，以及「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶附表 II：適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」。
- 2.2 當局已就交通、環境、視覺、空氣流通及基礎設施進行概括性的技術評估，以確定擬議公營房屋發展是否可行。

- 2.3 交通影響評估總結指，只要落實建議的路口改善工程，擬議發展在運輸方面是可接受的。視覺影響評估確認擬議建築物高度在視覺上與周邊環境互相協調，而且不會對周邊地區造成重大的視覺影響。根據空氣流通評估，該用地並非位於通風廊。預計在落實建議設計措施後，擬議公營房屋發展不會對周邊的風環境造成重大的負面影響。至於環境及基礎設施方面，當局已進行概括性的環境評估，所得結論顯示擬議發展不會造成無可克服的噪音、空氣質素及排污問題。規劃大綱已加入為符合交通噪音規定而訂定的合適緩減噪音措施，以處理毗鄰道路網絡可能造成的交通噪音及空氣問題。
- 2.4 根據房屋署擬備的初步計劃(圖 H-3 及 H-4)及已核准的規劃大綱，新葵街的擬議公營房屋發展將提供合共約 700 個公營房屋單位，以容納約 1 800 人。預計擬議發展暫定於二零二三年落成。
- 2.5 二零一七年十二月二十二日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》的擬議修訂，並同意擬議修訂適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第 9/17 號及會議記錄分別上載至城規會的網站 (https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/595-mpc_9-17.pdf 及 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Minutes/m595mpc_e.pdf)。有關文件亦存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處。

3. 地區諮詢

- 3.1 房屋署於二零一七年五月二十三日就擬議公營房屋發展舉辦公眾參與工作坊，規劃署、區內村民、鄰近公共屋邨居民，以及葵青區議員均有出席。持份者普遍不反對擬議公營房屋發展。房屋署與區內村民就分區計劃大綱圖的擬議修訂進行詳細討論，並已因應區內村民的意見及關注適當地修訂「住宅(甲類)2」地帶的現有擬議界線。
- 3.2 把分區計劃大綱圖的修訂建議提交城規會考慮前，房屋署聯同規劃署於二零一七年七月十三日就新葵街的擬議公營房屋發展諮詢葵青區議會。多名葵青區議員對交通及運輸事宜(包括泊車標準及葵義路的行人過路處)表示關注；噪音及空氣污

染；福利設施的數目是否足夠，以及麗瑤邨的重建(圖 H-1)。為處理這些關注，房屋署會繼續與相關政府決策局／部門聯絡，並會在詳細設計階段適當處理相關事宜。葵青區議員普遍支持擬議發展。區議會的相關會議記錄摘要載於附件 III。

3.3 《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》在憲報刊登後，有關修訂項目的區議會文件於二零一八年一月二十四日給葵青區議會傳閱。當局並無收到葵青區議員就分區計劃大綱圖修訂提出的申述或意見。

4. 申述

4.1 申述事項

4.1.1 當局共收到兩份申述，其中一份表示支持，另外一份表示反對修訂項目。

4.1.2 由個別人士提交表示支持的申述 R1(附件 IV)，支持修訂項目 A1 及 A2。R1 所持的理由撮錄如下：

(a) 擬議的公營房屋發展有助紓緩對房屋需求的迫切需要；

(b) 申述用地(下稱「該用地」)鄰近葵芳市中心的現有基礎設施，擬議公營房屋發展的居民可使用附近的公共交通服務；以及

(c) 該用地如用作鄉村式發展，會浪費土地資源。

4.1.3 由一名個別人士提交表示反對的申述 R2(附件 V)反對修訂項目 A1。R2 所持的理由撮錄如下：

(a) 強烈反對把預留作政府、機構或社區用途的土地改作住宅發展；

(b) 每區的社區設施均嚴重短缺，政府、機構或社區設施不足會造成重大的健康及社會問題；以及

- (c) 政府、機構或社區設施不應全部設在住宅及商業發展的平台，但應按其本身需要進行規劃，並着眼於在附近設置休憩處及露天康樂設施的需要。

4.2 申述人的建議

- 4.2.1 **R1** 建議把毗連的「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以增加房屋供應(圖 **H-2**)。

5. 對申述提出的意見

- 5.1 當局共收到一份對申述提出的意見。

- 5.2 由 **R2** 提交的 **C1(附件 VI)**與 **R2** 申述所表達的意見大致相同。提意見人就 **R2** 提供意見，指出政府、機構或社區設施嚴重短缺。當局計劃在長沙灣的擬建庫務署大樓內闢設政府、機構或社區設施(包括長者設施和幼兒中心)。然而，在該處進出的公務員和日常訪客眾多，長者和兒童須在人潮中幾經艱辛才可進入政府辦事處使用各種服務。因此，若要在大樓內為弱勢使用者提供服務，有關服務應設於一個環境舒適、有利互動溝通的特設政府、機構或社區設施內。

6. 規劃考慮因素及評估

- 6.1 申述用地及周邊地區(圖 **H-1** 及 **H-2**、圖 **H-5** 及 **H-6a** 至 **H-6c** 的照片)

- 6.1.1 該用地坐落在下葵涌區北部，位於政府土地，其北面部分之前曾被路政署用作進行廣深港高速鐵路香港段工程的工地，現已空置。該用地的南面部分目前由渠務署使用，是該署的維修站及工地。該處現時有一塊渠務預留地，以便渠務署鋪築通往葵涌道箱形暗渠的污水渠和斜路(圖 **H-6b** 及 **H-6c**)。
- 6.1.2 緊鄰東面是劃為「鄉村式發展」地帶的下葵涌村，東面稍遠處則是中葵涌公園(圖 **H-1**)。其南面是長有植被的山坡，山上是麗瑤邨，可經麗祖路前往。二零一

七年五月十二日，小組委員會批准一宗要求略為放寬地積比率和建築物高度限制(由主水平基準上 160 米放寬至主水平基準上 165 米)的規劃申請(編號 A/KC/445)，以便在麗祖路進行擬議公營房屋發展(圖 H-5)。緊鄰西面是位於葵涌道對面的葵翠邨和葵涌警署。葵芳邨位於其西北面，屬「住宅(甲類)」地帶，其最高建築物高度限為主水平基準上 90 米和主水平基準上 120 米。在北面大連排道對面的地方劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，建有工業大廈，其最高建築物高度限為主水平基準上 105 米。四周的現有住宅發展的建築物高度限制介乎主水平基準上 90 米至主水平基準上 120 米(葵芳邨和葵翠邨)至主水平基準上約 160 米(麗瑤邨)。周邊地區設有政府、機構或社區設施(食環署的葵涌車房和職業訓練局葵涌大樓)，以及現有和已規劃的休憩用地(圖 H-1 及 H-2)。

6.2 規劃意向

- 6.2.1 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低 3 層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。此規劃意向亦適用於「住宅(甲類)2」地帶。
- 6.2.2 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 6.2.3 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區

用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

6.3 對申述理由及建議的回應

表示支持的申述

6.3.1 備悉 **R1** 對修訂項目 **A1** 及 **A2** 表示支持的意見。

表示反對的申述

6.3.2 對於 **R2** 就修訂項目 **A1** 有關把「政府、機構或社區」用地改劃作住宅發展所表示的關注，《二零一三年施政報告》述明，政府將採取多管齊下的策略，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。政府亦會檢討未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，以改作房屋用途。在規劃情況許可下，也會適度提高政府未撥用的住宅土地的發展密度。《二零一四年施政報告》重申，政府會繼續檢討各種土地用途，並改劃合適的用地作住宅發展。該用地部分地方先前劃為「政府、機構或社區」用地，並短期用作路政署進行廣深港高速鐵路香港段工程的工地。有關地方於二零一八年四月交還地政總署。鑑於該用地沒有劃作任何特定的「政府、機構或社區」用途，因此該用地適合並有潛力用作住宅發展，因為這樣既可達至房屋供應目標，又不會影響政府、機構或社區設施的供應。此外，當局已就交通、基建、環境、視覺及空氣流通進行技術評估，有關技術評估確定在採取擬議措施的情況下，於申述用地發展公共房屋不會產生無法克服的問題。

6.3.3 關於該區的政府、機構或社區設施是否足夠，根據《香港規劃標準與準則》的規定，現有及已規劃的休憩用地和政府、機構或社區設施大致足以應付葵涌規劃人口的需求，規劃人口已包括擬議公共房屋發展所帶來的新增人口在內。葵涌分區計劃大綱圖規劃區的鄰舍休憩用地及地區休憩用地亦會比標準數量為多。

這些資料已納入都會規劃小組委員會文件第 9/17 號供城規會考慮，最新資料載於**附件 VII**。

- 6.3.4 為了地盡其用，以滿足市民對公營房屋的需求及提供所需的配套設施，房屋署一直與社會福利署(下稱「社署」)聯繫，以便在公營房屋發展內闢設適當的福利設施。社署提議於擬議公營房屋發展興建長者日間護理中心及幼兒中心，以增加福利設施。在房屋署／規劃署分別於二零一七年五月舉辦的公眾參與工作坊及二零一七年七月的區議會會議上，持份者(包括麗瑤邨及下葵涌村居民)及葵青區議員普遍不反對擬議公共房屋發展。
- 6.3.5 對於有申述提出需於附近提供休憩處及露天康樂設施的關注，房屋署建議把該用地以南現有渠務保留地用作發展供居民晨運／耍太極之用的靜態康樂空間，但有關建議須獲得渠務署同意。此舉可改善該區的整體設施，供當區居民享用。此外，現有的中葵涌公園位於大連排道，當區居民可步行前往(圖 H-1 及 H-5)。
- 6.3.6 有關關注指政府、機構或社區設施不應設於住宅／商業發展的平台並應按其本身的需要進行規劃。關於此項關注，當局表示把合適的政府、機構或社區設施設於公營房屋發展，在香港並不罕見。政府、機構或社區設施現根據相關標準和規定提供，並須符合相關政府部門的要求。至於在擬議公營房屋發展提供的社會福利設施，社署表示房屋署在研究闢設擬議福利設施的實際位置時，會考慮多項相關因素，例如個別用地的狀況、設計以及營運規定。社署會根據營運和發展要求，繼續就福利設施的設計與房屋署聯絡，以期配合社區需要。總括而言，在公營房屋發展內設置政府、機構及社區設施，可地盡其用。大部分政府、機構及社區設施設於處所內，可完全融入公營房屋發展內。倘若有關政府決策局／部門要求發展獨立的福利設施，當局會按情況致力物色合適的用地作此用途。

就 **R1** 的建議所作的回應

建議把毗鄰的「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶以增加房屋供應

6.3.7 修訂項目 A2 的「鄉村式發展」地帶屬政府土地，但沒有用作發展下葵涌村的鄉村遷置區。鄉村遷置區已興建多年，而下葵涌村的村民已不再符合資格在「小型屋宇政策」下藉私人協約批地方式，以優惠條件在政府土地上興建小型屋宇。此外，現有的渠務保留地(圖 **H-6b** 及 **H-6c**)橫越該「鄉村式發展」地帶的主要部分，因此該地帶不宜發展。當局在劃定擬議用途地帶界線時，已在殷切的房屋需求與區內村民的關注之間作出平衡。毗鄰「鄉村式發展」地帶內其餘未開發的土地，可用作高層公營房屋與村屋之間的緩衝區。有關「鄉村式發展」地帶內的未開發土地大多為斜坡、行人徑、區內居民／村民泊車區，而該區亦需保留作該用地南面天后廟的通道範圍(圖 **H-2** 及 **H-6b**)，尤其在節慶期間；因此，申述人的建議不獲支持。

6.4 就意見所持理由及觀點所作的回應

6.4.1 **C1** 對政府、機構或社區設施應與其他服務使用者更好配合的倡議表示關注，房屋署表示有關福利設施(分別為長者日間護理中心和幼兒中心)設於低層，而住宅部分則在平台之上。就公營房屋發展來說，這種混合用途的樓宇設計極為常見，而且一直行之有效。此外，設於地面及較低樓層的福利設施會另設獨立的走火通道，方便使用者經由設於地面及較低樓層的指定出入口、擬建天橋、升降機和樓梯前往使用有關設施。

6.4.2 對於 **C1** 關注政府、機構或社區設施(包括長者設施及幼兒中心)是否足夠的問題，在上文第 6.3 段已作回應。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 房屋署署長；以及
- (b) 社會福利署署長

7.2 以下政府決策局／部門對各項申述／意見沒有意見：

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (b) 水務署總工程師／建設；
- (c) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (d) 路政署總工程師／新界西；
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 警務處處長；
- (h) 環保署署長；
- (i) 消防處處長；
- (j) 食物環境衛生署署長；
- (k) 康樂及文化事務署署長；
- (l) 地政總署地政專員／荃灣葵青；
- (m) 民政事務總署葵青民政事務專員；以及
- (n) 土木工程拓展署新界西拓展處處長

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段所作評估，規劃署不支持 R2，並認為不應修訂分區計劃大綱圖以順應申述，理由如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，休憩用地及政府、機構及社區設施的供應大致足以配合葵涌區已規劃人口的需求。當局已計劃在擬議房屋用地闢設社會福利設施，包括長者日間護理中心及幼兒中心。房屋署在詳細設計階段會就這些設施應如何妥為融入房屋發展之內，與社會福利署進一步聯繫。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。

10. 附件

附件 I	《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》(縮印本)
附件 II	葵涌分區計劃大綱草圖的修訂項目附表
附件 III	二零一七年七月十三日葵青區議會會議記錄的摘錄
附件 IV	申述 R1
附件 V	申述 R2
附件 VI	意見 C1
附件 VII	《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》規劃區的休憩用地和主要政府、機構及社區設施
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	擬議公營房屋發展概念布局設計圖
圖 H-4	擬議公營房屋發展切面圖
圖 H-5	航攝照片
圖 H-6a 至 H-6c	實地照片

規劃署

二零一八年七月