

二零二二年六月二十二日舉行的城市規劃委員會
第 1270 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)

楊維德先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

馮英偉先生

余烽立先生

吳芷茵博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

呂守信先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
呂榮祖先生

1. 會議於二零二二年六月二十二日下午四時二十分恢復進行。

議程項目1

[公開會議]

通過第 1270 次(二零二二年五月十六日、二零二二年五月十七日及二零二二年五月二十三日)會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二二年五月十六日、二零二二年五月十七日及二零二二年五月二十三日第 1270 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[黎志華先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目2

[閉門會議]

有關考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》的申述及意見
(城市規劃委員會文件第 10827 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

3. 秘書表示已於聆聽會上匯報委員所申報的利益，並記錄在二零二二年五月十六日、二零二二年五月十七日及二零二二年五月二十三日會議的相關會議記錄內。其後再沒有接到委員提交的進一步利益申報。委員備悉，黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生和黃天祥博士已就此議項申報直接利益，他們不是已離席，就是沒有獲邀參與會議。至於那些不涉直接利益關係的委員或沒有參與擬議公營房屋發展項目及／或提交申述／意見的委員，委員同意他們可留在席上。

4. 主席表示，考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》(下稱「分區計劃大綱圖」)的申述和就申述提出的意見(下稱「意見」)的聆聽會在二零二二年五月十六日、二零二二年五月十七日及二零二二年五月二十三日舉行。該聆聽會的會議記錄已於二零二二年六月十六日發給委員，並透過議程項目 1 獲得確認。今天的會議旨在就該分區計劃大綱圖的申述和意見進行商議。主席繼而請秘書扼要重述申述人和提意見人在書面和口頭陳述所提出的主要關注事項，以及相關政府部門的回應。

5. 秘書借助投影片扼要重述各節聆聽會上提及的內容，要點如下：

- (a) 對分區計劃大綱圖的修訂(即修訂項目 A)涉及把位於青衣青衣西路一幅面積約 2.73 公頃的用地，由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶以作公營房屋發展(下稱「擬議發展」)，建築物高度限制為主水平基準上 220 米，最高地積比率為 6.7 倍；
- (b) 在展示分區計劃大綱圖期間，城規會共收到 5 277 份申述及 1 627 份意見，主要都是反對修訂；

發展時間表和成本效益

申述／意見

- (c) 由於擬議發展所涉工程(例如地盤平整工程)的施工期長，而且成本高昂，擬議發展並不符合成本效益，亦不能解決急切的房屋問題。在漫長的施工期間亦會對該區居民造成影響；

政府部門的回應

- (d) 有關成本方面的事宜，並不在城市規劃委員會(下稱「城規會」)的權限範圍，並應交由政府／香港房屋委員會(下稱「房委會」)以作考慮；
- (e) 擬議發展有助應付長遠的住屋需要；

- (f) 土木工程拓展署及房屋署會就地盤平整工程緊密協調，以使整體建築成本和時間維持於合理範圍；
- (g) 當局會遵從相關的法定要求就污染／噪音／塵埃控制、施工期間的臨時交通管理、良好工地施工措施等方面所訂定的法規落實緩解措施，以盡量減少擬議發展在施工期間對周邊地區所造成的滋擾；

其他可供發展的選址

申述／意見

- (h) 青衣或本港其他地區有其他可考慮作發展的替代用地。當局應研究其他土地供應選項，而非在申述地點進行發展；

政府部門的回應

- (i) 政府已採取多管齊下的方針，以應付迫切的住屋需要。儘管有其他可作發展的選項或替代選址，但在申述地點作房屋發展屬適宜。有關結論獲得土木工程拓展署所進行的工程可行性研究下的技術評估證實；

「綠化地帶」檢討及發展密度

申述／意見

- (j) 有關修訂不符合「綠化地帶」的規劃意向或「綠化地帶」檢討的準則。再者，擬議發展的發展密度過高，應把地積比率及建築物高度降低；

政府部門的回應

- (k) 申述地點符合第二階段「綠化地帶」檢討的選址準則，理由是有關地點位於現時已建設地區的邊緣。該處雖有植被，但其保育價值相對較低；

- (l) 工程可行性研究下進行的技術評估確認，在申述地點進行房屋發展項目在技術上可行，不會有無法克服的技術問題；
- (m) 擬議發展密度實屬恰當，與周邊的中至高密度住宅發展亦非不相協調；
- (n) 降低發展密度(包括建築物高度)會導致可供應的房屋單位減少。當局應委員在聆聽會議期間所提的要求提供以下資料：按照概念計劃(即建築物高度為主水平基準上 220 米，可供應約 3 800 個單位)估算，若把擬議發展的建築物高度降低至主水平基準上 200 米和主水平基準上 190 米，則可供應的單位數目會分別減少約 550 個和約 990 個；

交通及運輸

申述／意見

- (o) 工程可行性研究下的初步交通運輸影響評估所採用的方法和假設不可靠；
- (p) 擬議發展會對區內道路網絡的交通流量造成負面影響，特別是在青衣西路沿路及與青康路的交界處；
- (q) 在青康路下方敷設 1.9 公里污水管的建議將會導致交通擠塞；
- (r) 申述地點的擬議出入口設於有坡度的青衣西路，有道路安全問題；
- (s) 擬議發展所帶來的額外人口會導致公共交通服務需求增加，令本已不足的公共交通服務承受更大負擔；

政府部門的回應

- (t) 初步交通運輸影響評估是根據運輸署研發的最新交通模型進行，並已考慮了所有新的和已規劃的發展（例如運輸署車輛檢驗綜合大樓）。初步交通運輸影響評估的交通調查是在合理時間內進行；
- (u) 根據初步交通運輸影響評估的結果，預計擬議發展不會對交通造成重大的負面影響。舉例來說，即使擬議發展落成，青衣西路／青康路和青衣西路／寮肚路的交界處仍可分別維持 28% 和 17% 的剩餘容車量；
- (v) 土木工程拓展署現正研究沿青康路和涌美路較短的替代路線敷設擬議的污水管，以盡量減少對青康路交通造成的影響；
- (w) 青衣西路的擬議車輛出入口設計、右轉的袋口位和視線規定均符合現行標準；
- (x) 已建議在申述地點闢設公共運輸交匯處。連同鐵路線的載客量，公共運輸服務的載客量將能應付擬議發展所帶來的額外人口。運輸署會密切監察有關情況，當有需要會適時加強公共服務；

生態、河溪改道及青衣自然徑

申述／意見

- (y) 生態調查的資料不足，申述地點的生態價值被低估；
- (z) 擬議發展涉及砍伐超過 1 200 棵樹，實屬過多，而對於失去的樹木也沒有作出足夠的補償；
- (aa) 位於「綠化地帶」內的現有河溪(約 600 米)將受影響。河溪改道建議會令有關河溪成為一條經導流的

人工水道，對物種的現有生境造成無法逆轉的生態影響；

- (bb) 青衣自然徑(下稱「自然徑」)的完整性和質素會受影響；

政府部門的回應

- (cc) 當局進行工程可行性研究初步環境評估下的生態影響評估時，參考了環境影響評估程序的技術備忘錄。根據初步環境評估，申述地點的次生林地的生態價值屬於低至中等，因為該處的植被因人類活動而被清除後，經一段時間再長出植物而形成。此外，申述地點四周的現有林地可為在區內發現的物種提供另一處棲息地；
- (dd) 關於砍伐樹木方面，當局建議採取緩解措施，包括移植選定樹木品種(即四棵土沉香)，以及在申述地點的範圍內及附近一帶進行補償種植(約 300 棵樹)。當局會考慮盡量進行進一步補償種植(例如在路旁植樹)；
- (ee) 關於河溪改道方面，當局會為經改道的水道採用合理的設計，包括加入各項生態元素(例如潮池、湍流，以及有助維持生態聯繫和水流變化的裝置)，讓水生植物／動物的棲息地復原。當局亦會適當地遷移直接受影響且具有保育價值的物種(例如鰓刺溪蟹和香港南海溪蟹)；
- (ff) 整條自然徑只有穿過申述地點的一小段(長約 250 米)會受到影響。在申述地點的西面由青衣西路沿經改道的河溪會重置一段新遠足徑。土木工程拓展署在聆聽會後作出澄清，表示該段新遠足徑的長度應約為 450 米，並非該署在二零二二年五月十七日的聆聽會上所述的 600 米(請參閱二零二二年五月十七日第 1270 次會議記錄第 19(h)段)；

危險評估

申述／意見

- (gg) 貯油庫具有潛在危險裝置的諮詢區的 1 公里範圍內不應進行住宅發展；
- (hh) 沒有足夠資料支持在工程可行性研究下就擬議發展進行的危險評估所得的結果；

政府部門的回應

- (ii) 諮詢區範圍沒有禁止進行發展。當局已根據有關在香港的諮詢區範圍內進行發展的現行標準和指引進行危險評估，而該項評估已獲潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)通過；
- (jj) 根據危險評估，擬議發展帶來的相關潛在個人風險及群體風險極低，並獲相關的政府部門接受。此外，危險評估亦建議採取行政措施，包括由承建商在施工期內進行安全演習，以及由日後的物業管理公司擬備疏散計劃，以進一步把風險減至最低水平；

視覺及空氣流通

申述／意見

- (kk) 擬議發展項目的平台體積龐大，而且建築物高度超逾毗鄰山頂的高度(主水平基準上 214 米)，有欠理想。具體而言，擬議發展會對鄰近的曉峰園造成視覺和日照方面的負面影響，亦會對其造成「屏風效應」，而當局卻沒有從任何位於曉峰園的觀景點評估視覺方面的影響；
- (ll) 擬議發展會對周邊地區的空气流通造成負面影響；

政府部門的回應

- (mm) 視覺影響評估的結論是，擬議發展雖然無可避免會令該區的景觀特色有所改變，但可視為周邊中至高層住宅羣的延伸部分。當局已建議就擬議發展採取多項視覺緩解措施，包括闢設梯級式高度平台、劃設建築物間距／把建築物後移，以及提供美化市容種植／美化環境設施；
- (nn) 根據用作進行視覺影響評估的既定框架，只有公眾地方的觀景點才會獲選定作評估。因此，當局不會在私人住宅發展項目(包括曉峰園)內選取觀景點。擬議發展的住宅大樓和曉峰園住宅大樓之間大約相距 120 米，此分隔距離應已足夠；
- (oo) 至於空氣流通方面的影響，根據工程可行性研究下的空氣流通專家評估，擬議發展不會對其東面附近的住宅羣造成負面影響，因為盛行風來自東方，而申述地點則位於下游地區。至於來自南方的盛行風，擬議發展或會對位於申述地點北面的住宅發展項目造成一些空氣流通方面的影響，因此當局已建議採取緩解措施(例如劃設建築物間距／把建築物後移和闢設淨空高度為 4 米的平台花園)；

提供休憩用地和政府、機構或社區設施

申述／意見

- (pp) 青衣的休憩用地和政府、機構或社區設施供應不足；

政府部門的回應

- (qq) 該區現時和已規劃提供的休憩用地和政府、機構或社區設施大致上足夠，但安老院、長者社區照顧設施及幼兒中心則供不應求。儘管如此，申請地點將闢設社會福利設施(例如長者及幼兒照顧設施和康復服務設施)及鄰舍休憩用地；

地區諮詢

申述／意見

- (rr) 政府並無就擬議發展進行地區諮詢，亦沒有就修訂分區計劃大綱圖向區議會及當地社區提供充足資料；以及

政府部門的回應

- (ss) 當局已遵照法定和行政程序適當地諮詢公眾。相關政府部門把分區計劃大綱圖的修訂項目提交城規會考慮前，已先行諮詢區議會。公眾就分區計劃大綱圖的修訂而提出的意見已納入都會規劃小組委員會文件第 5/21 號，以供城規會轄下的都會規劃小組委員會在二零一一年六月十一日作出考慮，而上述小組委員會文件亦已上載於城規會網站，讓公眾查閱。在城規會展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱後，相關政府部門曾就擬議發展、分區計劃大綱圖的修訂項目，以及為支持有關修訂而進行技術評估所得的主要結果，向曉峰園的居民作出簡介。

6. 主席表示，為就所涉申述和意見進行商議，建議委員參閱城規會文件第 10827 號(下稱「文件」)，以及二零二二年五月十六日、二零二二年五月十七日及二零二二年五月二十三日會議的已通過會議記錄。委員詢問城規會會否把申述人／提意見人所提出的一些問題視為相關考慮因素，主席回應時分享其意見如下：

- (a) 關於落實發展項目時遇到技術困難的疑慮，須注意的是，這些困難在正常情況下僅屬相關政府部門落實時所面對的問題。至於本個案所涉的情況，該等政府部門已表示從技術限制的角度而言，預期擬議發展項目不會有無法克服的問題；
- (b) 城規會無須為施工成本問題費心。一般而言，政府、房委會和立法會均有不同機制管理用於公營房屋發展項目的公帑；

- (c) 城規會為所涉地區仔細考慮適當的土地用途時，施工時間通常不是一個考慮因素，但可能會把擬議發展項目在漫長施工期所引致的滋擾，以及是否會有足夠的緩解措施列為相關考慮因素；
- (d) 她不鼓勵委員過於着重是否有其他選址這點(包括涉及公營房屋發展的明日大嶼願景／北部都會區發展所增加的長遠房屋供應)。這是因為政府已採用多管齊下的方法解決殷切的房屋需求，而所物色的每幅用地也有其重要性。正如《2021年施政報告》所公布，當局將於中、長期提供約400 000至500 000個房屋單位，而擬議發展項目實已計入估算的供應；以及
- (e) 擬議發展項目的發展參數(例如建築物高度和地積比率的限制)和相應的修訂均屬城規會須考慮的事項。至於詳細設計方面(例如處理樓宇布局的方式、平台／外牆設計等)，委員的意見將記錄在案，並在制訂擬議發展項目的規劃大綱時轉交房屋署。房屋署會在詳細設計階段考慮有關意見。

7. 委員大致支持或不反對修訂項目 A，並同意政府部門就申述人／提意見人所提意見作出的回應。他們的主要意見摘錄如下：

解決殷切的房屋需求

- (a) 支持透過多管齊下的方法增加房屋土地供應，向社會上有需要的人士提供更佳的生活質素。位於申述地點的擬議發展項目有助解決殷切的房屋需求。申述人／提意見人建議的其他替代選址不適合用作房屋發展或已規劃作其他用途；

成本效益

- (b) 控制和管理房屋計劃(包括在申述地點的擬議發展項目)的發展成本屬政府和房委會的責任；

施工期間造成的滋擾

- (c) 大體而言，擬議發展項目的施工期相對較其他房屋發展項目的施工期長。儘管如此，土木工程拓展署和房屋署將緊密協調擬議發展項目，以期盡量縮短施工期。施工期間對社區造成的滋擾可透過落實恰當的緩解措施而得到解決；

生態考慮

- (d) 儘管委員大致上知悉申述地點現時的天然狀況(包括樹林和河溪)，但並無有力的理據支持申述地點因生態考慮而不適宜作房屋發展；
- (e) 青衣基本上為一個被植被覆蓋的山坡，而申述地點僅佔整個「綠化地帶」的一小部分；
- (f) 現時河溪的受影響河段，公眾不易到達，而河溪改道的規模亦不大。大部分申述人／提意見人認為，對該區居民和公眾而言，享受該河溪環境是重要的消閒活動。預計河溪改道後不會對公眾享受該環境造成重大影響。附近的青衣西路公園面積較大，擁有相似的休憩環境(該處亦有公眾可容易到達的河溪)，是公眾享受河溪環境的替代地點；
- (g) 當局會在申述地點開展建造工程前遷移珍貴的水生物種；

交通、運輸及道路安全

- (h) 據初步交通運輸影響評估顯示，現時的交通容量將可以容納因擬議發展所產生的交通流量。相關政府部門會監察現時的交通擠塞情況及道路安全事宜，並會在詳細設計階段完善和確定申述地點出入口的設計和區內改善工程；

- (i) 因擬議發展所造成的人口增長或能提供為該區引入更多公共交通服務的機會。此舉可惠及該區居民，尤其是低收入家庭；

建築物高度、視覺影響及空氣流通

- (j) 分區計劃大綱圖上就擬議發展所訂的發展參數屬恰當，與周邊地區亦非不相協調。委員普遍同意，擬議發展為周邊高層住宅發展的延伸部分，亦備悉由於青衣的山脊線並不高，因此若該處有任何新的高層發展項目，山脊線或會被遮擋；
- (k) 備悉對擬議發展的建築物高度、曉峰園和申述地點之間的建築物間距(約 120 米)，以及就樓宇設計所採納的擬議緩解措施所提的關注。房屋署會在詳細設計階段，透過採取適當的緩解措施(包括闢設建築物後移、外牆設計／重塑、平台設計)，以進一步減低對視覺和空氣流通方面的影響；
- (l) 有見香港的都市環境密集，私人發展項目享有的景色不會得到保證。反而應盡可能保護公眾享有的景色，而視覺評估亦會考慮到公眾觀景點；
- (m) 參考馬鞍山分區計劃大綱圖於二零二一年的修訂，所涉的擬議公營房屋用地的位置與區內一條鄉村十分接近。而擬議發展項目和曉峰園之間的建築物間距則寬闊得多，實屬恰當；以及
- (n) 降低擬議發展項目的建築物高度，會令房屋單位的供應減少(例如把建築物高度降低 20 米／30 米至主水平基準上 200 米／190 米，會分別導致損失 550 個／990 個單位)，影響擬議發展對滿足殷切的房屋需求所作的貢獻。

8. 至於視覺和空氣流通方面，規劃署署長鍾文傑先生補充表示，分區計劃大綱圖獲核准後，相關的政府部門便會進行後續的跟進工作。這些工作包括制訂規劃大綱以列明擬議發展的詳細發展要求(例如進行定量空氣流通評估和進一步改善建築設

計)，以回應申述人／提意見人及委員就空氣流通、視覺和景觀所提出的關注。這個規劃大綱會作為房屋署為擬議發展進行詳細設計時的指引。房屋署在進一步着手進行擬議的發展前，會就有關的發展計劃諮詢區議會。

河流改道及樹木補償

9. 一名委員表示，從一些環保團體過往的經驗得悉，有承建商並未在政府項目的施工階段切實執行有關項目的一些補償計劃及緩解措施。舉例而言，新界東北發展計劃的承建商在政府向受影響農民提供的復耕農地上使用建築廢料作為填土物料。公眾為何對政府提出的補償建議有疑慮，原因之一是因為有這類事故發生。儘管如此，政府項目依舊採用類似的緩解措施及安排。在河流改道方面，政府應考慮就設計原則及慣常做法制訂合適指引，以確保有關的做法一致和能達致理想效果。舉例而言，應該在相關的河流展開填土工程或在用地上展開建造工程之前進行河流改道工程；不應採用「U型渠」設計，因為有關的設計會變成危害水生物種的「陷阱」；應使用天然基層或來自現有河道的物料或基層而非建築廢料為改道的河流鋪築河堤或河床；應沿經改道的河道栽種植物，此舉有助恢復河道的生境和有益於生態價值；以及不應鋪築直立的牆或河堤等。一名委員表示，東涌西及元朗南均有活化河流的成功例子。這些成功的例子均採用了有助建立生境的設計元素，而相關的水道已蛻變為景觀優美而又可作為康樂用途供公眾享用的地方。

10. 在補種樹木建議方面，同一名委員對環保團體所關注的問題有相同看法，並表示政府只側重於個別樹木的補種數量而非採取種植樹羣(例如林地)的高質素形式進行補償種植。為了在申述地點進行擬議發展，當局將會砍伐超過 1 000 棵樹，但只能補種 300 棵，而且由於申述地點內及附近一帶的空間有限，補種的樹木只能以個別形式種在平台或路旁。如此零碎的補種方法會大大減低林地現時為區內提供新鮮空氣、吸收二氧化碳和提供生境供生物棲息等功能。此外，當局通常會以種植一棵幼樹來補償一棵被砍伐的成齡樹，公眾(包括申述人／提意見人)因此難以相信政府提出的樹木補償建議屬足夠而且有效。由於青衣並無合適地方供補種樹木，該名委員建議相關的政府部門可考慮在不同地區物色一些斜坡地區作為樹庫，為不能全

面實現原址補種樹木的項目進行補償種植。香港未發展的土地大約有 45% 並無植物覆蓋，因此應有足夠斜坡地區供設立樹庫，以為日後的發展項目(特別是「綠化地帶」檢討所涵蓋的房屋發展項目)進行補償種植。設立樹庫會對吸收碳和蓄積雨水起到正面作用，因此有利香港的持續發展。

11. 在樹木補償方面，主席表示，在「綠化地帶」檢討下物色到的房屋用地現時缺乏全盤或統一的樹木補償安排，而物色地方供補種樹木是由個別發展項目的倡議人負責。同樣，河流改道／重置方面亦無已公布的指引。她會責承發展局跟進這兩項事宜。如情況適用，環境局亦會作出相關跟進。

12. 委員亦提出以下意見及建議：

- (a) 相關政府部門應妥善並從速處理擬議發展項目在施工期間對區內居民造成的滋擾；
- (b) 當局應探討可縮減填土範圍的措施。應採用涉及最小填土範圍的方法，以盡量縮減平台的面積及高度。另應考慮盡量改善新設施(例如公共運輸交匯處)的位置，此舉亦有助縮減擬議發展的規模；
- (c) 重置受影響自然徑的過程應達至無縫銜接，以讓區內居民及大眾市民可無間斷地享受在自然徑健行之樂；
- (d) 申請地點附近的整條河溪和經改道的河道應視為一個整體。當局不但應致力改善經改道河溪的生態環境，亦應設法改善整條河溪及周邊地區的生態環境。重置受影響的自然徑路段和改善整條河溪，既可促進生態環境復原，同時亦可締造優質的康樂空間，供市民享樂；以及
- (e) 應向日後的居民提供更多資料，闡釋擬議發展位於具有潛在危險裝置的諮詢區範圍內有何潛在風險，以助他們了解有關問題及擬議的緩解措施。

[會後補註：一名未能出席會議的委員在會議前已以書面提出意見。該委員基於政府有需要解決社會對房屋(尤其是公營房屋)的殷切需求，因此支持修訂項目 A。由於有關發展項目涉及的河溪改道工程或會對生態系統造成負面影響，該委員建議政府應提供充足資源，以助進行有關改道工程，把對沿河溪生境的影響減至最低。]

13. 由於委員再沒有意見要提出，主席把要點撮述如下：

- (a) 委員大致同意或不反對就分區計劃大綱圖所作的各項修訂；
- (b) 當局將在詳細設計階段處理委員就擬議發展提出的詳細意見(包括填土的範圍和建築形態(例如平台高度、梯級式高度設計和通透度))；
- (c) 當局會盡量縮短施工期。如需相對較長的施工期，當局應透過採取適當的措施盡量減少對區內居民造成的滋擾；
- (d) 在對「綠化地帶」現有自然環境造成干擾方面，擬議發展難免會引起一些爭議。政府會把握機會優化河道及自然徑的環境，促進生境復原，讓市民享受更佳的遊玩樂趣；
- (e) 至於區內居民對運輸及交通問題的關注，政府會把握機會提升道路容車量及加強公共交通服務，這些是區內居民非常期望的。當局應盡快展開道路改善工程；以及
- (f) 對於擬議發展和「綠化地帶」檢討下其他將用作發展的用地所涉及的補種樹木安排和河溪改道工程，發展局會與環境局協調，制訂適當的指引或安排，以確保以一致的方式採取補種樹木措施和緩解措施。發展局會作出跟進。

14. 經商議後，城規會備悉 R1 至 R88、R2992 至 R2995、R3001 至 R3005、R3007 至 R3010、R3076、R3077、

R3079、R3081、R4155及R5261至R5276的意見。城規會決定不接納R89至R2991、R2996至R3000、R3006、R3011至R3075、R3078、R3080、R3082至R4154、R4156至R5260及R5277，並認為不應順應有關申述而修訂青衣分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 政府一直採取多管齊下的方針增加房屋土地供應，包括持續檢討各項土地用途。擬作公營房屋發展的「綠化地帶」用地位於青衣已建設地區邊緣、十分接近現有道路。考慮到擬議的公營房屋發展項目不會有無法克服的技術問題，在所涉分區計劃大綱圖內把申述地點改劃為「住宅(甲類)5」地帶認為適宜，以增加房屋土地供應；
- (b) 當局已進行一項工程可行性研究，當中包括對交通和運輸、環境、生態、景觀、岩土、排水、排污、視覺、空氣流通等方面進行技術評估，結果確定把申述地點發展作公營房屋發展項目和相關政府、機構或社區配套設施，並沒有無法克服的技術問題；
- (c) 考慮到該區的規劃環境及相關技術評估的結果，擬議發展的發展密度和建築物高度實屬恰當；
- (d) 有關政府、機構或社區設施和休憩用地的整體供應大致上足以應付青衣一帶的人口需求。至於長者服務和設施，以及幼兒中心，社會福利署會因應情況在規劃與發展過程中考慮該等設施的供應，長遠目標是要滿足有關需求；以及
- (e) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾，相關的政府決策局／部門已充分考慮所收到的意見並作出回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分。」

15. 城規會亦同意，青衣分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目 3

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

16. 城規會備悉，主席甯漢豪女士以委員／主席的身分服務城規會已約十年，這是甯女士出任發展局局長前最後一次出席城市規劃委員會的會議。秘書代表全體委員祝賀甯女士獲委任該職，並衷心感謝甯女士對城規會的寶貴貢獻。

17. 餘無別事，會議在下午六時十分結束。