

二零二三年七月七日舉行的城市規劃委員會
第 1298 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

候智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

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

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
鄭鑑邦先生(下午十二時五十分前)

運輸署總工程師(新界西)
梁嘉誼女士(下午十二時五十分後)

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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

伍穎梅女士

蔡德昇先生

梁家永先生

黃天祥博士

張李佳蕙女士

呂守信先生

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(上午)
林樹竹女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
梁美玲女士(上午)
李佳足女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二三年六月十六日第 1297 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年六月十六日舉行的第 1297 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年六月二十七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii) 條，把《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/18》、《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》及《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/21》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二三年七月七日在憲報公布。

(ii) 有關考慮分區計劃大綱草圖的申述和意見的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮三幅分區計劃大綱圖，包括(i)《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/19》；(ii)《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/26》；以及(iii)《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》的申述和意見的聆聽會安排，徵求委員的同意。

4. 秘書報告，大棠分區計劃大綱草圖的修訂主要涉及一項將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋發展項目，房屋署是房委會的執行機關，而土木工程拓展署(下稱「土

拓署」)已就該項目進行工程可行性研究並給予支持。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 余烽立先生 | — 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 正與土拓署進行合約研究計劃； |
| 馬錦華先生 | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)監事會委員。房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 劉竟成先生 |] |
| 羅淑君女士 |] 為房協委員。房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜；以及 |
| 黃傑龍先生 | — 為房協委員和前僱員。房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜。 |

5. 秘書報告，元朗分區計劃大綱草圖的修訂主要涉及(i)一項將由房委會發展的公營房屋發展項目，房屋署是房委會的執行機關，而土拓署已就該項目進行工程可行性研究並給予支

持；以及(ii)落實兩宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL/16 及 Y/YL/18)，而申請編號 Y/YL/18 是由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司榮寶發展有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會及投標小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 正與土拓署進行合約研究計劃；為香港大學(下稱「港大」)僱員，而新世界公司的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助他在港大的學生學習計劃； |
| 何鉅業先生 | — | 為新世界公司創立的「新世界建好生活」的諮詢委員會委員； |
| 余偉業先生 | — | 為「要有光」(社會地產)有限公司的董事和行政總裁，該公司曾接受周大福慈善基金(與新世界公司有關)捐款，並會向新世界公司租用一幅土地，以進行社會房屋發展項目； |

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會委員，而房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 劉竟成先生 |] | 為房協委員，而房協目前正 |
| 羅淑君女士 |] | 與房屋署商討房屋發展事宜；以及 |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協委員和前僱員，而房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜。 |

6. 秘書報告，錦田北分區計劃大綱草圖的修訂主要涉及一項將由房委會發展的公營房屋發展項目，房屋署是房委會的執行機關，而土拓署已就該項目進行工程可行性研究並給予支持。超卓管理服務有限公司(R5)已提交申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會及超卓管理服務有限公司(R5)有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會及投標小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — | 正與土拓署進行合約研究計劃； |

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會委員，而房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 劉竟成先生 |] | 為房協委員，而房協目前正 |
| 羅淑君女士 |] | 與房屋署商討房屋發展事宜；以及 |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協委員和前僱員，而房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜。 |

7. 由於這個關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質，所有已申報利益的委員應可留在席上。委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。

8. 秘書介紹：

- (a) 二零二三年一月六日，城規會根據條例第 5 條展示大棠分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及(i)把位於竹新村西南面的一幅用地由「農業」地帶改劃為「住宅（甲類）1」地帶，以作擬議的公營房屋發展；以及(ii)把位於港頭新村東北面的一幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以設置擬議的小學。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述。其後，城規會公布這份有效申述的內容，為期三個星期，期間收到一份意見；
- (b) 二零二三年一月六日，城規會根據條例第 5 條展示元朗分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及(i)把位於大旗嶺的一幅用地由「休憩用地」地帶及「住宅（乙類）」地帶改劃為「住宅（甲類）6」地帶，以作擬議的公營房屋發展；(ii)把位於欖喜路的一幅用地由「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶改劃為「住宅（甲類）7」地帶，以作擬議的私人住宅發展；(iii)把位於宏業東街的一幅用地由「其他指定用途」註明

「商貿」地帶改劃為「住宅（戊類）2」地帶，以作擬議的私人住宅發展；以及(iv)其他修訂以反映各用地現時的用途和已建成的狀況。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份申述。其後，城規會公布這份申述的內容，為期三個星期，期間收到一份意見；以及

- (c) 二零二三年一月六日，城規會根據條例第 5 條展示錦田北分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及(i)把位於模範鄉及逢吉鄉的兩幅用地由「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作擬議的公營房屋發展；(ii)把位於逢吉鄉路以南的一幅用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以提供政府、機構及社區設施；以及(iii)把位於逢吉鄉的一幅用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以反映一幢現有建築物現時的用途和已建成的狀況。在為期兩個月的展示期內，城規會收到五份申述。其後，城規會公布這些申述的內容，為期三個星期，期間收到兩份意見。

9. 秘書報告，城規會將會就該三份分區計劃大綱圖分別舉行聆聽會。由於就每一分區計劃大綱圖所收到的申述和意見性質相似，因此建議把每一分區計劃大綱圖的所有申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每一分區計劃大綱圖的每名申述人／提意見人在相關聆聽會中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。該三份分區計劃大綱圖的申述和意見，則暫定於二零二三年九月由城規會全體委員考慮。

10. 經商議後，城規會同意上文第 9 段的聆聽會安排。

[余烽立先生此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/626

擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田落馬洲第96約

地段第1808號闢設臨時郊野教育中心，

並作附屬商店及服務行業用途(為期三年)

(城市規劃委員會文件第10908號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

11. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

陸國安先生 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

張芝明女士 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

12. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

13. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張芝明女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第10908號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點、擬議用途、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

14. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 文件的航攝照片 R-3 顯示，「自然保育區」地帶內現時已有構築物／農場構築物，該等構築物是否符合「自然保育區」地帶的規劃意向；
- (b) 在申請地點西北面較遠處，有一塊土地被深圳河和河套區夾在中間，而該地塊已被劃為「其他指定用途」註明「生態區」地帶，當局日後會否發展該範圍；以及
- (c) 「其他指定用途」註明「生態區」地帶相當接近河套區，該地帶的規劃意向與「自然保育區」地帶的規劃意向是否相近，即一般而言不容許豎設構築物。

16. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 如上述航攝照片所示，該等構築物位於魚塘邊緣的堤圍上，而申請地點附近的兩個魚塘有養殖魚類。根據「自然保育區」地帶的註釋，該地帶的規劃意向是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區的濕地生態系統不可或缺的部分。「農業用途(只限魚塘養殖)」和「農地住用構築物」在其中屬於經常准許的用途；
- (b) 河套區位於濕地保育區的西北面，日後會組成擬議新田科技城的一部分。河套區南鄰是「其他指定用途」註明「生態區」地帶，該處有多組魚塘，及少量與魚塘相關或用作貯存漁具的構築物。該等構築物現時會予以保留；以及
- (c) 「其他指定用途」註明「生態區」地帶的規劃意向，是提供／預留土地供闢設蘆葦區，以補償因發展河套區而失去的生境，並為雀鳥及其他野生生物提供活動走廊，連接河套區東面和西面具重要生態價值的地方。至於河套區毗鄰「其他指定用途」註明「生態區」地帶的部分，其發展密度限作低層發

展規模，因此應盡量減少在「其他指定用途」註明「生態區」地帶內進行任何發展／豎設構築物。

17. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就這宗覆核申請進行商議。主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

18. 主席請委員就這宗覆核申請提出意見。委員普遍同意小組委員會的決定，認為這宗覆核申請應予駁回。一名委員表示這宗覆核申請缺乏理據，因為考慮到(i)申請人並無在書面申請書內就這宗覆核申請提供詳細資料；(ii)申請人沒有就擬議發展的營運安排提供足夠的補充資料；以及(iii)申請人沒有提出進一步資料或證據，證明擬議發展屬於與環保團體合作營辦的非牟利郊野教育中心，因為建議內的主要項目，其性質更接近商業用途，即售賣禮品和小冊子的紀念品店。

19. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區的濕地生態系統不可或缺的部分。除非必須進行發展以助保護濕地生態系統完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則地帶內不准進行新發展。所提交的申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 擬議發展不符合規劃指引編號 12C，因為申請人未能證明擬議的臨時用途如何促進環境教育。」

[會議小休 20 分鐘。]

荃灣及西九龍區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10909 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

20. 秘書報告，葵涌分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂項目涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將進行發展的擬議公營房屋發展項目。房屋署屬房委會的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該發展項目進行工程可行性研究。此外，項目 C 涉及一幅擬作公眾靈灰安置所發展用途的用地。香港觀鳥會(R7/C1)、長春社(R8/C2)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R860)提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員，其配偶在葵涌擁有一個單位； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會及港鐵公司有業務往來； |
| 黃幸怡女士 | — 為港鐵公司非執行董事； |
| 梁家永先生 | — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部主席； |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員； |

- 劉竟成先生] 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協目前與房屋署商討
- 羅淑君女士] 房屋發展事宜；
- 馬錦華先生 — 為房協監事會委員，而房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；以及為私營骨灰安置所上訴委員會成員；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員和前僱員，而房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為香港觀鳥會會員及長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；
- 黃令衡先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員；以及
- 蔡德昇先生 — 為一所位於葵涌的小學的校監。

21. 委員備悉，黃天祥博士、蔡德昇先生和梁家永先生因事未能出席會議。由於黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生和黃幸怡女士涉及直接利益，須請他們就此議項暫時離席。委員同意，由於黃令衡先生所涉利益間接，而侯智恒博士、劉竟成先生、馬錦華先生、黃傑龍先生和羅淑君女士沒有參與分區計劃大綱圖的修訂項目及／或提交相關申述／意見，因此他們可留在席上。

[黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生和黃幸怡女士此時離席。]

意見編號 816(C816)

22. 秘書報告，根據城規會文件第 10894 號(下稱「文件」)，C816 是由 Chung Chau Yung 提交。二零二三年七月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處收到一封來自

Chung Chau Yung(與 C816 的提意見人同名)(下稱「聲稱人」)的電郵，內容顯示他沒有就分區計劃大綱草圖向城規會提交 C816。聲稱人亦表示他不是葵涌居民，對分區計劃大綱圖一無所知，懷疑個人資料遭洩漏，並保留跟進的權利，以及要求城規會認真檢視其個案。為作跟進，秘書處在二零二三年七月四日收到聲稱人的電郵後曾三次向聲稱人發出電郵，請他聯絡秘書處並提供香港身份證號碼以核實身分，以及通知聲稱人，如他不提供進一步資料，城規會會繼續處理意見 C816。直到會議舉行期間，城規會仍未收到聲稱人的回應。由於沒有進一步資料可確定聲稱人的身分是否 C816 的提意見人，秘書處建議城規會繼續處理意見 C816，做法符合城市規劃委員會規劃指引《根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述》(規劃指引編號 29B)。主席其後請委員就有關安排提出意見。

23. 一名委員想起之前有一宗與《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》有關的同類個案，媒體於翌日便報道了城規會在有關聆聽會就該宗個案所作的討論。就目前這宗個案而言，有人可能會利用媒體的報道，向城規會作出虛假聲稱，意圖透過傳媒對城規會就這宗個案所作討論的報道，削弱聆聽會的公信力。主席回應說，雖然兩宗個案發生的時間相隔很短，但似乎只屬個別情況，而城規會秘書處也一直審慎地處理有關個案。就目前這宗個案而言，在沒有證據證明聲稱人是否就是提出 C816 的個別人士的情況下，有理由採取審慎保守的做法，不剝奪 C816 在會議上陳詞的權利。因此，建議繼續處理上述意見。作出這個建議，城規會的公信力不會受到損害。

24. 一名委員詢問現時核實申述及意見有效性的機制為何。秘書回應說，規劃指引編號 29B 要求提交申述或意見的人士須提供其全名、香港身份證號碼(只須首四個字母數字)及聯絡資料。秘書處會根據所提供的資料，把聆聽會的安排通知申述人及提意見人，並會在他們出席聆聽會時利用有關資料查核其身分。倘若收到指申述或意見是虛假的聲稱，秘書處會要求聲稱人提供進一步資料，以確定有關聲稱是否有效，如有需要，亦會徵詢法律意見。委員均同意上文第 22 段所述的安排。

簡介和提問部分

25. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

26. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

謝佩強先生	— 荃灣及西九龍規劃專員
呂榮祖先生	— 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

土拓署

李桂榮先生	— 總工程師／專責事務(工程)
譚少明先生	— 高級工程師

房屋署

陳禮璋先生	— 高級規劃師
鄭翬女士] 高級建築師
黃嘉賢女士]
林穎淇女士	— 土木工程師(2)

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

黃勇慶先生	— 高級自然護理主任
-------	------------

<i>阿特金斯顧問有限公司</i>]
劉毅強先生]
鍾志恆先生] 顧問
張以諾先生]
楊瑤女士]

申述人、提意見人及他們的代表

R 7 / C 1—香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人和提意見人的代表

R 8 / C 2—長春社

R 11—綠色和平

吳希文先生 — 申述人和提意見人的代表

R 9 / C 4—北葵涌交通關注組

R 716 / C 1778—劉加揚

劉加揚先生 — 申述人、提意見人兼申述人和提意見人的代表

R 10 / C 1811—環保觸覺

劉加揚先生 — 申述人和提意見人的代表

R 12—嘉道理農場暨植物園

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R 13 / C 5—林紹輝

R 718 / C 6—劉貴梅

林紹輝先生 — 申述人、提意見人兼申述人和提意見人的代表

R 15 / C 3—創建香港

黃允祈先生 — 申述人和提意見人的代表

R 125 / C 225—邱潔詩

邱潔詩女士 — 申述人和提意見人

R 340 / C 142—陳朗丰

陳朗丰先生 — 申述人和提意見人

R 684 / C 1364—黃思略

黃思略先生 — 申述人和提意見人

R 809 / C 34 — 陳婉思

R 811 — 陳婉瑩

陳婉思女士 — 申述人、提意見人兼申述人的代表

R 831 / C 1785 — 張嘉麟

張嘉麟先生 — 申述人和提意見人

R 857 / C 1787 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人和提意見人

27. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

28. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

29. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法／建議、規劃評估，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於文件。有關修訂包括：

(a) 項目 A1 至 A3

把一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以作擬議公營房屋發展，最高地積比率限為 6.62 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 260 米(項目 A1)，以及把兩塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，分別用於

興建設有 24 個課室的擬建小學(項目 A2)和用作重置食水泵房(項目 A3)；

(b) 項目 B

把一塊用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 125 米，以便重建葵安工廠大廈作擬議公營房屋發展用途；

(c) 項目 C

把一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 35 米，以便作擬議公營靈灰安置所發展用途；以及

(d) 項目 D

把一塊用地由「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，最大總樓面面積限為 8 767 平方米，最高建築物高度限為五層，並須提供不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地，以「寓保育於發展」的方式興建擬議安老院舍，並原址保存已評級建築。該項目旨在落實城規會轄下都會規劃小組委員會於二零二零年十月二十三日就同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/KC/15)所作的決定。

30. 主席繼而請申述人、提意見人及兩方的代表闡述他們的申述／意見。

R13/C5—林紹輝

R718/C6—劉貴梅

31. 葵青石籬北選區區議員林紹輝先生和一名石籬居民，借助實物投映機作出陳述，要點如下：

(a) 他反對項目 A1 用地進行擬議公營房屋發展；

- (b) 葵涌東北部的公營房屋發展始於 1960 年代，自 1980 年代開始分階段進行重建。時至今日，區內共有五個公共屋邨，包括石籬一邨、石籬二邨、石蔭邨、石蔭東邨、安蔭邨，以及六幢「居者有其屋計劃」大廈，合共約有 24 000 個住戶在約 40 幢公營房屋大廈居住。私人住宅發展項目主要沿和宜合道分布。在葵涌東北部居住的人口共約 20 萬人：
- (c) 二零零零年，為配合政府提供更多長者房屋的政策措施，區內部分原預留作休憩用地的土地用於興建公屋大廈(即石禧樓和石富樓)。區內休憩用地不足，但規劃署現在的說法卻指已經足夠。二零零五年，在面對公營房屋短缺的情況下，當局把葵涌第 9H 區預留給當時的區域市政局作興建體育館的用地，改作公營房屋發展用途(即現時的石歡樓)。當區居民反建議在當時的石籬中轉房屋用地發展公營房屋以代替在葵涌第 9H 區興建，他們當時獲知會短期內都不會重建石籬中轉房屋。不過，其後即使公眾強烈反對，石籬中轉房屋用地仍重新規劃作公營房屋用途(現稱石梨街重建項目)；
- (d) 一些路段的闊度不足以讓長身巴士迴轉，尤其是梨貝街、石排街和安足街。運輸署曾在不同場合，包括在區議會會議上表示，由於該等路段兩側是陡峭的斜坡及已有發展項目，因此可作擴闊路面之用的範圍非常狹窄。巴士公司為克服這個困難，只能派出車身最短的巴士服務該區，結果令每一程車的載客量受到限制。現在，石排街兩旁的用地(即石籬邨中轉房屋用地和石梨坑村)建議作公營房屋發展用途，而運輸署對此並無反對意見。在缺乏任何擴闊路面建議的情況下，令人質疑如何能容納擬議公營房屋發展項目帶來的額外交通流量。此外，行人和車輛交通在一些交通燈控制的主要過路處(例如石籬聖若望天主教小學附近)時有衝突。他促請政府在該區落實任何房屋發展前，應首先解決交通問題；

- (e) 區內有很多地下水管在多年前鋪設，但現時已經老化、破舊並須要更換的地下水管。水務署表示，當局須把相關路段封閉數月才可更換地下水管。由於原本的道路網絡已經超出負荷，要封閉該道路網絡內的道路以及安排巴士改道數月根本不可行，因此幾乎沒有機會更換老舊的水管或改善水管的質素；
- (f) 該區有地下水管經常爆裂的黑點。過去兩年，在這些黑點發生該類事故的次數更有所增加。每次水管爆裂均須封閉相關路段進行搶修，亦須安排巴士改道，導致交通嚴重擠塞、車程嚴重延誤，令區內居民怨聲載道。現有道路網絡經常受水管爆裂影響，如何能承受擬議公營房屋發展項目所帶來的額外交通流量，仍有待確定；
- (g) 一些舊有的政府、機構及社區用地已逐漸撥作公營房屋發展，導致政府、機構及社區設施供應不足。舉例而言，石蔭邨舊有的社區中心已拆卸並重建成現有的禮石樓。目前建有長者房屋和石歡樓的用地，過去分別預留作休憩用地和體育館之用。政府多年來為了在葵涌東北部興建更多的公營房屋，一直犧牲區內的政府、機構及社區設施，對該社區並不公平；以及
- (h) 項目 A1 至項目 A3 用地(項目 A 用地)的林地是當地居民的後花園和很多猴子的家園。剷平該林地會影響生態，也破壞了社區的歇息空間，而附近的小型休憩用地亦不能取代該林地。

R8 / C2—長春社

R11—綠色和平

32. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 長春社和綠色和平均反對在項目 A1 用地進行擬議公營房屋發展；

「綠化地帶」檢討的原則

- (b) 項目 A 用地的範圍大部分草木蔥鬱，長滿本地樹種，其中有些樹木更已生長至大約九米或十米高。項目 A 用地的發展在以下方面不符合政府在過去數年進行的「綠化地帶」檢討中所列的原則：
- (i) 違反了「綠化地帶」檢討第一階段的原則，該檢討只涵蓋沒有植被、荒廢或已平整土地。項目 A 用地實際上長滿植物；
 - (ii) 違反了「綠化地帶」檢討第二階段的原則，該檢討涵蓋緩衝作用和保育價值相對較低，而且接近已發展土地或公共道路旁的用地。項目 A 用地：
 - 有次生林地和植林而成的林地，加上鄰近郊野公園，因此並非毫無緩衝作用；
 - 項目 A 用地內的次生林地、植林而成的林地和水體生境，獲工程可行性研究和立場一致的環保團體所作的研究評為「中等」至「高等」，因此保育價值並非相對較低；以及
 - 即使有公共道路(即石排街)連接，但由於該用地內的地勢差距很大，因此仍須為擬議發展項目關設額外的交通基礎設施；
- (c) 擬議改劃用途地帶會為改劃其他同類「綠化地帶」用地以作發展立下不良先例；

砍伐樹木及補種樹木

- (d) 項目 A 用地內的地勢差距很大，高度介乎主水平基準上 86 米至主水平基準上 148 米不等。因此，須進行大型地盤平整工程及大規模興建擋土牆構築物(約佔用地面積 60%)。此舉會導致可盡量減少砍伐樹木的空間縮小；

- (e) 根據發展局相關的技術通告，當局參考了多項準則來定義具特別價值的樹木，而其中一項準則是樹木胸徑。不過，工程可行性研究只採用樹木胸徑此準則，並識別了 51 棵具特別價值的樹木，當中只有少數(即七棵)獲建議保留。評估方法欠妥，可能會導致所錄得的具特別價值的樹木少於事實，從而低估了對樹木造成的影響；
- (f) 工程可行性研究建議補種的樹木數目，未能完全彌補所失。2 140 棵樹木將被砍伐，但只建議補種 1 620 棵樹，並不足以補償失去的樹木；
- (g) 根據二零二二年十月二十八日有關《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》的擬議修訂的都會規劃小組委員會文件第 13/22 號(下稱「小組委員會文件」)，該 1 620 棵樹會在三個地點進行補種，包括在項目 A1 用地補種約 350 棵、在擬建公共道路沿途補種約 277 棵，以及以植林優化種植的方式在金山郊野公園與項目 A1 用地之間的地方補種約 1 000 棵。至於將在項目 A1 用地補種的 350 棵樹，文件把這些樹木計算為補種的樹木，但在小組委員會文件夾附的園景大綱圖內卻沒有把這些樹木計算為補種的樹木。倘小組委員會文件的資料屬實，補種的樹木總數將會更少。至於將在擬建公共道路沿途補種的 277 棵樹，當局只建議種植單一品種的樹木(即假蘋婆)。如此單調的路旁植樹，無法重建被砍伐樹木來自的林地生境。補種的樹木品種應更多元化。至於以植林優化種植方式補種的 1 000 棵樹，尚未能確定會否涉及砍伐該處現有的樹木，並已把所涉樹木數目計算為將砍伐的樹木。此外，當局沒有提供植樹計劃的詳情，例如樹木品種和泥土狀況等；

生態影響

- (h) 金山郊野公園四周建有多個房屋發展項目，其中最接近的是擬議公營房屋發展項目(距離約 100 米)，較現有的安蔭邨和石籬邨(分別距離約 330 米和

470 米)更接近。當局容許在如此接近郊野公園的地方進行房屋發展項目，會立下不良先例；以及

- (i) 根據一些申述所指及香港大學進行的一項研究，於冬季在金山郊野公園附近距離項目 A 用地僅約 150 米的地方，發現了為數不少的紫斑蝶。文件中單單指出，漁護署對只收集雨季數據的方法，以及發展項目不會對過冬蝴蝶的飛行路線造成干擾此結論沒有意見。然而，為何從調查中剔除旱季的解釋並無說服力，而且在欠缺旱季數據的情況下，對過冬蝴蝶所作的評估，實屬過早作出，其準確程度亦令人存疑。

R7 / C1 — 香港觀鳥會

33. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港觀鳥會反對項目 A1 用地進行擬議公營房屋發展；
- (b) 土拓署的生態影響評估所進行的基線生態調查(包括為期兩個月的核實調查)只涵蓋五月至十月，忽略了十一月至四月的冬候鳥到訪期，其間香港對冬候鳥來說是理想的地方，因此遺漏該段時期屬重大錯誤。根據《環境影響評估條例》有關進行基線生態調查的指引，在不同季節出現的鳥類均應予記錄。二零二二年十二月至二零二三年三月，香港觀鳥會以記錄雀鳥叫聲的方式，在項目 A 用地進行雀鳥調查，並發現了大約 77 種雀鳥(包括約 18 個具保育價值品種)，較生態影響評估所記錄的數目多一倍；
- (c) 項目 A 用地內有次生林地，生態影響評估指該林地具有「中等」生態價值，並且與金山郊野公園有緊密的生態連繫。用地的「中等」生態價值體現於多個林鳥品種的蹤影，包括在中國列為二級受保護動物的品種(例如棕腹大仙鶉和領角鴉等)，以及在本地球受關注的品種(例如斑姬啄木鳥和灰卷尾等)。沿着項目 A 用地內主要的非間歇性河道(S1)亦有發現

水鳥，例如小白鷺、綠鷺和小鷓鴣等。用地存在的雀鳥品種眾多，顯示該處的林地和河道構成複雜的生態系統，值得獲承認具有較高的生態價值；以及

- (d) 項目 A 用地的「綠化地帶」消失，將會直接導致失去珍貴的林地生境，削弱都市化地區及鄉郊地區之間的緩衝功能，破壞河道和林地生境的生態完整，減少供公眾享用的靜態休憩空間，並對改劃郊野公園邊陲綠化地帶用地立下不良先例。

R10 / C1811 — 環保觸覺

34. 劉加揚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 環保觸覺反對項目 A1 用地進行擬議公營房屋發展；
- (b) 根據規劃署於二零一二年為荃灣區(AVR/G/65)及葵涌區(AVR/G/68)進行的空氣流通專家評估，由於全年盛行風為東北風，而夏季盛行風為南風，和宜合道及石籬(二)邨在以下方面會最受擬議公營房屋發展項目影響：
 - (i) 和宜合道兩旁高樓大廈林立，現有的風道會將下坡的東風由金山郊野公園引向和宜合道。擬議公營房屋發展項目會阻擋該風道，在有關道路造成都市峽谷效應；
 - (ii) 空氣流通專家評估於二零一二年建議，在石籬(二)邨重建後保留該處現存的風道(甚至擴大其範圍)，以改善區內的空氣流通。然而，根據工程可行性研究所提供的風速數據，擬議公營房屋發展項目會阻擋下坡的東風吹進下風地區，例如石籬(二)邨、石籬天主教小學及石排街(屬主要風道)，令行人水平的通風表現欠佳，風速接近零。石籬(二)邨日後重建在通風方面帶來的好處會因此而削弱。與上文相反，文件回應指雖然擬議發展項目

會無可避免影響下風地區的通風表現，但某些地區的風環境(例如石籬天主教小學)將會有所改善；以及

- (c) 關於光污染評估，根據國際照明委員會的標準，評估採用四類照明區域，包括 E1(本質上漆黑)、E2(低照明區域)、E3(中照明區域)及 E4(高照明區域)。擬議公營房屋發展項目會令金山郊野公園的環境光度有重大改變，由 E1 變為 E2 / E3，對生物造成顯著影響。舉例而言，當背景光增強至一定程度，螢火蟲便會停止發光求偶，最終或會導致絕種。

[劉竟成先生在劉加揚先生作出陳述期間離席。]

R 12 — 嘉道理農場暨植物園公司

35. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)反對在項目 A1 用地進行擬議公營房屋發展；
- (b) 嘉道理農場一直主張先發展棕地的原則。棕地作業無疑對香港經濟有所貢獻，惟目前棕地發展未有善用香港珍貴的土地資源，往往分散在雜亂無章的地塊上進行用地量高並且會產生污染的活動，對環境造成負面影響，例如泥土污染、河道污染等。為加強規範棕地發展，當局應考慮將棕地作業安置在多層建築物內營運。此舉可有效善用土地資源，並能夠以可控方式遏制相關的環境影響。另一方面，有見一些土地長期閒置、未盡其用，或因欠工作計劃而未有在土地上落實已承諾進行的發展，當局應優先考慮發展棕地或未地盡其用的用地，以善用土地資源；
- (c) 項目 A 用地如同郊野公園般天然，應視作郊野公園的延伸部分。整體而言，該等用地有豐富的生物多樣性，可在其中發現不少只在成熟林地出沒的森林

鳥類，亦為多種野生動物和許多成齡樹的家園。此外，該等用地亦為區內人士提供休閒喘息的空間。從生態價值和康樂價值而言，項目 A 用地實際上已有效發揮郊野公園的功能，而非僅是用作緩衝地帶。擬議公營房屋發展將會徹底破壞此自然環境；

- (d) 當局對河溪進行的生態影響評估並不合理。就非間歇性河道 S1 的生態價值而言，儘管該河道上游段(項目 A 用地範圍外)缺乏具保育價值的生物品種，但於生態影響評估中其生態價值亦獲評為「中至高等」。反觀中游段和下游段(項目 A 用地範圍內)即使有一些具保育價值的生物品種，其生態價值卻只屬「低至中等」，如此評估結果難免令人質疑。在改善河溪環境方面，生態影響評估建議，為緩減永久失去非間歇性河道 S1 一段生境(長約 140 米)造成的影響，因而選定兩條間歇性河道(總長約 200 米)進行河溪改善工程，以改善河溪的實際情況，增加植物物種多樣性。然而，間歇性河道改善工程實不能相應地彌補失去非間歇性河道帶來的後果；
- (e) 生態文明為國家發展目標，已於二零一八年寫入中國憲法，旨在提倡保護自然環境和生態。城規會應考慮，破壞項目 A 用地內的自然環境是否與上述有關生態文明的國家發展目標大相徑庭；以及
- (f) 嘉道理農場認為有必要審視改劃草木茂生的「綠化地帶」是否與國家發展目標訂明的生態文明一致，並檢視有關項目 A 用地的改劃用途地帶的建議和生態影響評估結果。

R15 / C3 — 創建香港

36. 黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 創建香港反對在項目 A1 用地進行擬議公營房屋發展；

進行中的公營房屋計劃

- (b) 鑑於在項目 A1 用地兩公里範圍內已有不少進行中的公營房屋計劃，把該用地用作公營房屋發展欠缺理據支持。這些計劃完成後，總共可提供約 10 500 個單位，容納約 30 000 人，其中包括：
- (i) 荃灣二號食水配水庫
 - 數年前已完成改劃，可興建五幢住宅大廈，容納約 11 200 人；
 - (ii) 前葵涌公立學校
 - 距離大窩口港鐵站數分鐘步程，可興建三幢住宅大廈，容納約 5 000 人；
 - (iii) 大窩口道茵葵樓附近及葵盛圍
 - 兩幅用地均在數年前完成改劃，有關放寬地積比率及建築物高度限制的規劃申請(編號 A/KC/500)於二零二三年一月十三日獲得批准，前者可興建一幢 35 層高的住宅大廈，容納約 1 200 人，而後者則可興建一幢 38 層高的住宅大廈，容納約 1 300 人；
 - (iv) 葵安工廠大廈(即修訂項目 B)
 - 可容納約 1 620 人；
 - (v) 新葵街
 - 鄰近葵芳港鐵站，數年前完成改劃，有關放寬地積比率及建築物高度限制的規劃申請(編號 A/KC/499)於二零二二年十二月九日獲得批准，可提供約 798 個單位，容納約 2 106 人；
 - (vi) 麗瑤邨
 - 將近竣工的「插針式」樓宇，有關放寬地積比率及建築物高度限制的規劃申請(編號 A/KC/445)於二零一七年獲得批准，可提供約 819 個單位，容納約 4 300 人；以及

(vii) 石梨街重建項目

- 即將清拆以作公營房屋發展，可興建兩幢住宅大廈，提供約 1 700 個單位，容納約 4 300 人。

- (c) 城規會應留意，上述用地在改劃前均非「綠化地帶」。如要在不侵佔「綠化地帶」的情況下增加公營房屋建屋量，其實尚有其他方法。舉例來說，改劃非「綠化地帶」（例如「政府、機構或社區」地帶、「工業」地帶等）的用地、透過規劃申請提高進行中的公營房屋發展的密度等；

在葵涌具潛力作公營房屋發展的用地

- (d) 根據其研究，在葵涌有其他具潛力適宜用作公營房屋發展的用地，包括：

(i) 葵喜街(1.05 公頃)及興芳路(0.46 公頃)

- 劃為「工業」地帶；

(ii) 葵和街(2.37 公頃)

- 劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶；

(iii) 貨櫃碼頭路(2 公頃)

- 劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶。根據區議會文件，該用地於二零一四年已選定作公營房屋發展用途，卻一直未有發展作預定用途。這幅用地連同上述葵和街用地的總面積約 4 公頃，面積與項目 A1 用地(約 4 公頃(地盤淨面積))相若；

(iv) 大連排道／永業街(0.99 公頃)

- 劃為「工業」地帶；以及

- (v) 昌榮路／油麻磡路(0.4公頃)
 - 劃為「休憩用地」地帶，由二零二二年至二零二七年須在用地內提供過渡性房屋；
- (e) 按照先發展棕地的原則，他認為上述棕地均適宜用作公營房屋發展。這些用地平坦，現時作臨時用途(例如臨時停車場、臨時構築物等)，總面積約7.27公頃。這些用地鄰近港鐵站或已有充足的公共交通服務，而且附近有多項政府、機構及社區設施作配套；以及
- (f) 一般而言，在「綠化地帶」發展既非增加房屋供應的最佳方案，亦不是唯一選項，尤其如立場一致的環保團體在陳述時所提及，項目A1用地仍須面對各種尚待政府澄清的障礙及不明朗情況。鑑於葵涌仍有其他可作公營房屋發展的熟地，實不必破壞項目A1用地的自然環境。

R9／C4—北葵涌交通關注組

R716／C1778—劉加揚

37. 劉加揚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 北葵涌交通關注組(下稱「關注組」)和他本人反對在項目A1用地進行擬議公營房屋發展；
- (b) 葵涌東北部基本上是公營房屋社區，人口約133 000，並有各種政府、機構及社區設施作配套，包括九所幼稚園、八所小學、六所中學、26所護老院等。和宜合道沿路有很多工業發展增加住宅區因物流所產生的交通流量。大致而言，在早上，道路交通的繁忙時段和人流高峯時段分別為上午七時十五分至八時十五分和上午七時十五分至九時正；在晚上，則分別為下午五時四十五分至六時四十五分和下午三時四十五分至八時正；

- (c) 目前，該區的主要交通問題包括：頻繁的出行需要，令本來就不足的公共交通服務在繁忙時間不勝負荷；上下班路程時間過長，不能接受；交通擠塞導致緊急救援服務頻頻受阻；區內道路網絡負荷過重，以一些主要路口尤甚；行人設施不足加上道路設計欠佳，產生行人安全問題；以及來往最近的港鐵站不方便，有一公里的距離及 100 米下坡路，居民往往要倚靠有限接駁服務。有一些極端情況，交通擠塞令區內人士甚至要從荃灣和長沙灣步行回家；
- (d) 在繁忙時間，利用公共交通服務前往港鐵站最多有約 5 000 班車次，而連接葵涌東北部和最近港鐵站的唯一公共巴士服務是 31M 號巴士線。雖然兩處僅相距約一公里，但車程卻大約需要 30 分鐘，途經長達四公里的下坡彎路。行程冗長主要原因是葵涌東北部位於上坡區、使用了較小型的巴士應對路上急彎，以及和宜合道和葵涌道沿路的工業區時常出現交通擠塞等。此外，巴士服務延誤和超載的情況亦十分普遍；
- (e) 區內道路網絡於 1960 年代落成，其後社區越見密集，道路網沒有空間可以大幅擴展，故一直保持原狀。擬議的葵涌環迴路旨在分擔和宜合道和葵涌道的交通負荷。這項建議最先於一九八三年提出，並於一九八九年被納入分區計劃大綱圖內。然而，葵涌環迴路至今仍未動工，根據土拓署的初步交通及運輸影響評估，環迴路在二零三七年前更非必要興建；
- (f) 計算交通流量的既定做法，是採用每小時的小客車而非初步交通及運輸影響評估所採用的每小時車輛架次作計算單位。舉例來說，按每小時的小客車作計算單位，一輛巴士會作兩架小客車計，但按每小時車輛架次作計算單位，則僅會計作一輛車，導致低估交通問題。此外，一般而言，行車量與容車量的比率倘超過 85%，當局便會建議採取交通改善措施，以緩解可能對交通造成的不良影響。然而，根

據初步交通及運輸影響評估，即使一些道路在二零三七年的行車量與容車量比率超過 85%，仍無必要興建葵涌環迴路；

- (g) 該區有約 26 間安老院舍，能否迅速為這些院舍提供救護車服務是特別需要注意的事項；
- (h) 由於道路設計欠佳，該區有數個交通意外黑點。大隴街巴士總站和圍乸街路口是其中一些典型例子；
- (i) 初步交通及運輸影響評估低估了交通影響，因為評估工作在疫情期間進行，並以二零一七年收集的數據作為評估基礎。就全年平均每日行車量而言，初步交通及運輸影響評估所估算的每年行車量增長率約為-1.06% (二零一四年至二零二零年)，但他的估算較聚焦於葵涌東北部和近幾年的數據，估算結果是每年的增長率為+4.23% (二零一六年至二零二一年)；
- (j) 初步交通及運輸影響評估發現，只有兩個路口會在二零二四年超出負荷，即 J2(梨木道／和宜合道)和 J8(石排街／圍乸街)，但初步交通及運輸影響評估沒有就大隴街沿路其他三個重要路口作出評估。關於初步交通及運輸影響評估所建議的路口改善工程，關注組有以下的觀察及意見：
 - 在 J2(梨木道／和宜合道)，和宜合道的擬議道路擴闊工程應擴大至併入附近的巴士停車處，以免巴士在駛離巴士停車處後很快便需要再次轉線；
 - 在 J5(石排街／安捷里／大白田街／石梨街)，擬議的交通改道工程會把車輛疏導至安捷街／安捷里，令該路口現時人車爭路的情況加劇。關注組建議反而應擴闊石排街；
 - J8(石排街／圍乸街)的路口承載力更差。根據關注組在二零二三年七月五日所作的交通

流量點算，此路口的車龍長達 420 米。關注組建議擴闊整段石排街，由現時的兩條行車線增至四條，以作為落實擬建的葵涌環迴路的一部分；

— 在 J9(石排街／圍邨街)，根據關注組在二零二三年七月五日所作的交通流量點算，該路口的車龍約為 50 米至 120 米，較初步交通及運輸影響評估的結論所指的車龍更長；以及

— 在 J10(青山公路／和宜合道／大隴街)，根據關注組在二零二三年七月五日所作的交通流量點算，在和宜合道／大隴街路口的車龍約為 250 米，車龍更倒灌至已非常繁忙的青山公路；

(k) 不論擬議發展會否得以落實，當局也應實施初步交通及運輸影響評估建議的所有交通緩解措施，同時亦應定期更新交通數據及使用更多智能交通燈；

(l) 關注組的結論與初步交通及運輸影響評估的結論之間有差別，主要是因為兩者對繁忙時段的定義有所不同。關注組採用的時段(上午七時十五分至八時十五分)較初步交通及運輸影響評估採用的時段(上午八時三十分至九時三十分)更加繁忙；

(m) 地下水管爆裂的問題已持續超過 10 年，但仍未得到解決，對區內的道路交通及當區居民的生活造成嚴重影響。多年前安裝的地下水管已經殘舊破損，未能應付人口不斷增加所帶來的需求；

(n) 葵涌的休憩用地一直供不應求。雖然當局已把一大片土地(前身為堆填區用地)指定作興建擬議的葵涌公園，但過去 20 年來一直沒有確實的落實時間表，並提到有持續已久的堆填區沼氣問題。關於體育設施的供應，葵涌第 9H 區先前已預留作體育館之用，但其後卻用作興建公營房屋大廈(石歡樓)，

而且只提供極少且收費的體育設施。至於另外四個現有的體育館，對當區居民而言並不方便；以及

- (o) 城規會就分區計劃大綱草圖在目前這個聆聽會議作出總結之前，應先就有關擬在粉嶺高爾夫球場興建公營房屋所收到的申述及意見作出決定，因為該聆聽會議在較早前展開。

R 809 / C 34—陳婉思

R 811—陳婉瑩

38. 陳婉思女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對在項目 A 1 用地進行擬議公營房屋發展；
- (b) 她同意其他申述人的意見，認為葵涌有其他更適合發展公營房屋的用地；
- (c) 區內不少居民是長者，不懂如何提交申述／意見，否則城規會會收到更多表示反對擬議公營房屋發展項目的申述／意見；
- (d) 位於項目 A 的林地鄰近住宅區，方便易達。區內居民經常到訪該片林地消閒，希望從繁忙的日常生活中放鬆身心，恢復精力。對區內居民而言，該片林地可以為他們提供珍貴的歇息空間，較金山郊野公園更為重要，因為他們較少到訪該郊野公園；以及
- (e) 擬議公營房屋發展項目的建築工程所產生的影響將會令生活環境變差，影響附近區內居民的精神健康。

R 125 / C 225—邱潔詩

39. 邱潔詩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對在項目 A 1 用地進行擬議公營房屋發展；

- (b) 石梨坑村的農耕活動，歷史可以追溯到 1950 / 60 年代。在後院耕作有助自給自足，以及減少碳排放，亦可讓人學習如何把廚餘製作成肥料。假如該些農地因擬議發展被剷平，市民便再沒有機會體驗這種生活方式及在後院耕作；
- (c) 位於項目 A 用地的林地具生態價值。生態友善的耕作模式及再生農業可與大自然和諧共存，以及保護林地的生態價值；
- (d) 轉而投向以小商戶形式經營的社區農業，是全球大勢所趨。當局有必要重新考慮是否值得犧牲一大片林地，以換取興建數幢住宅大廈所得的利益；以及
- (e) 政府所提倡的鄉郊活化不應只涵蓋原居鄉村(例如荔枝窩)，非原居鄉村(例如石梨坑村)亦應包括在內。

R340 / C142 – 陳朗丰

40. 陳朗丰先生居於葵涌東北部，其姻親住在石梨坑村。他作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對在項目 A1 用地上進行擬議的公營房屋發展；
- (b) 他的工作坊位於沿大連排道的工業大廈。為逃離工業區的喧囂，他享受待在石梨坑村的鄉郊環境中歇息；
- (c) 他每天需從住所前往九龍塘，十分依賴石排街和青山公路的道路系統。根據他的親身體驗，礙於地形起伏不平、路面空間不足等因素，石排街經常出現交通擠塞和發生交通意外，導致巴士班次進一步延誤，令市民怨聲載道；以及
- (d) 他對擬議公營房屋發展項目的建造工程可能會產生的交通和噪音影響表達關注。所涉的初步交通及運輸影響評估是根據疫情期間的交通狀況擬備，做法

並不理想。此外，亦沒有太多有關日後的交通和運輸安排(例如連接港鐵站的未來行人通道、擬議交通改善工程的落實時間表等)的資料。政府與其在有重大公眾爭議下批核該房屋計劃，不如在推展擬議發展前全面披露有關日後的交通和運輸安排的細節，以釋公眾疑慮。

R 684 / C 1364—黃思略

41. 黃思略作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於黃大仙，希望將石梨坑村和黃大仙作比較；
- (b) 鳳德公園位於黃大仙，是以中國小說《西遊記》中有關「美猴王」的故事而設計的園景美化花園。在項目 A 用地的林地內，石梨坑村民居和一些中式廟宇均坐落於山麓一帶，四周亦是林地，有多種野生生物(例如猴子和雀鳥)，充滿活力。與鳳德公園此一人工打造的《西遊記》迷你場地相比，項目 A 用地就像現實世界中的《西遊記》場景。就中華文化遺產而言，獅子山(鳳德公園的背景)與金山(石梨坑村的背景)有相似之處；
- (c) 石梨坑村這類地方是進行環保教育的最佳場地；
- (d) 香港應提供多種類型房屋供市民選擇。當局可參照石梨坑村的模式，在本港鄉郊地區推廣同類鄉村社區；以及
- (e) 石梨坑村和附近的廟宇均具濃厚的中華文化和宗教色彩，與金山郊野公園的天然環境相協調。當局應保育石梨坑村和附近的廟宇，以向全世界展示民居與大自然如何能和諧共存。

[徐詠璇女士此時離席。]

R831 / C1785—張嘉麟

42. 安蔭邨居民張嘉麟先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對在項目 A1 用地進行擬議公營房屋發展；
- (b) 架空輸電纜與擬議公營房屋發展項目之間僅距離約 60 米，或會對日後居民的安全構成危險；
- (c) 連接葵涌東北部和葵涌市中心的主要道路迂迴曲折。該區對外交通主要前往兩個方向：一是南行往九龍方向，另一是向西南方向前往葵芳港鐵站。南行路線方面，35A 號巴士線因為在離開葵涌東北部前往九龍之前，須駛經所有五個公共屋邨(即安蔭邨、石蔭東邨、石蔭邨、石籬(二)邨和石籬(一)邨)，因此車程較長，需時可達 30 分鐘。至於來往葵涌東北部和葵芳港鐵站的路線方面，235M 號巴士線的車程亦相當長，需時 30 分鐘。如果該區因為擬議公營房屋發展項目而額外增加 20 000 人口，可以預料巴士的車程將會延長至大約 45 分鐘或以上，而其他公共交通服務(例如小巴)，則班次不穩定而且車費高昂；
- (d) 區內的地下水管經常爆裂，嚴重影響路面交通，亦會損壞路面和對市民造成不便。去年，因水管爆裂而須要封閉道路的日數達 13 日(非連續)，對交通造成嚴重影響，車龍的龍尾更一度伸延至交通非常繁忙的青山公路。葵涌東北部急需更完善的對外連接道路，而土拓署擬為擬議公營房屋發展項目闢設的連接路，只是封閉道路；
- (e) 應該先充分利用「住宅(甲類)」地帶內的用地。考慮到區內一些擬議房屋用地已經改劃了土地用途，但卻閒置了一段時間，他不明白為何仍有需要發展項目 A1 用地。荃灣二號食水配水庫的用地已改劃為「住宅(甲類)20」地帶，但從未展開任何建築工程。另一個例子是緊鄰石蔭東邨西北面的一幅已劃

為「住宅(甲類)」地帶的斜坡。上述斜坡和附近的和宜合道運動場位於擬議葵涌環迴路用地兩旁，可整合成為一幅更大的用地，以在平台之上進行大規模住宅發展，而平台下方則為葵涌環迴路，設計類似藍田匯景花園；以及

- (f) 當局只需以較低的成本便可將未獲充分利用的平地隨時用作公營房屋發展。當局應該研究如何善用這類土地，例如位於昌榮路和油麻磡路交界處，現時屬中轉房屋的用地。

R2 / C1 — Mary Mulvihill

43. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

項目 A1

- (a) 她反對擬議發展，因為香港仍有其他土地供應選項（即受破壞棕地和祖／堂地）；
- (b) 從近期在重慶發生的大型山泥傾瀉及水災事故可見，擬議發展建於斜坡之上，有違「綠化地帶」用作應付氣候變化的目標。此外，公眾應加深了解「綠化地帶」在應付氣候變化的重要作用，緊貼國際焦點事項；
- (c) 作為緩衝區的「綠化地帶」用地所受到的破壞，以及該處動植物所受到的影響不可逆轉。居住於低窪地區的人將因為失去林地而面對自然災害的風險。為了公眾利益，當局應提供因改劃「綠化地帶」用地作房屋發展而累計失去樹木的資料；
- (d) 補償種植的樹木如何妥善地緩解野生生物和整體生態系統所受到的負面影響，令人存疑；
- (e) 連接至金山郊野公園的遠足徑會受到擬議發展所影響；

- (f) 預計擬議發展會造成負面的視覺影響，並阻礙空氣流通。在建築物之間設置 15 米闊的間距作為緩解措施，其成效令人存疑；
- (g) 擬議發展會導致居民被迫遷走，受影響住戶可能會遇到困難，例如與街坊鄰里分離，以及未能確定日後的居住環境；

項目 A 2

- (h) 「政府、機構或社區」用地(即小學用途)並無建築物高度限制，顯然是為了容許更多土地用途選項和興建更高建築物鋪路；

項目 A 3

- (i) 改劃「綠化地帶」用地以遷移食水泵房，會導致失去更多「綠化地帶」；

項目 B

- (j) 把「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，會導致低收入家庭失去就業機會，以及交通問題惡化，因為居民需要前往其他地區尋找工作機會；

項目 C

- (k) 擬議靈灰安置所可容納的龕位數目遠少於私營骨灰安置所可提供的數目。當局應盡可能善用公共資源；以及

項目 D

- (l) 她大致上支持保護已評級歷史建築的規劃意向，但相關的保育條件必須納入發展建議。然而，她認為並不適合把整個「休憩用地」地帶(包括斜坡及樹羣)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，因為此舉會讓有關範圍可隨時作進一步發展，損害「休憩用地」地帶相關部分的功能。

[廖凌康先生於此時離席。]

[會議於下午二時十分休會午膳。]

44. 會議於下午三時十分恢復進行。

45. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

侯智恒博士

羅淑君女士

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

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

規劃署署長
鍾文傑先生

荃灣及西九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》的申述及意見
(城市規劃委員會文件第 10909 號)

[此議項以廣東話進行。]

46. 以下政府的代表、申述人、提意見人，以及他們的代表
此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

- | | |
|-------|------------------|
| 謝佩強先生 | — 規劃專員／荃灣及西九龍 |
| 呂榮祖先生 | — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |

土木工程拓展署

- | | |
|-------|-----------------|
| 李桂榮先生 | — 總工程師／專責事務(工程) |
| 譚少明先生 | — 高級工程師 |

房屋署

- | | |
|-------|---------|
| 陳禮璋先生 | — 高級規劃師 |
| 鄭翬女士 |] 高級建築師 |
| 黃嘉賢女士 |] |
| 林穎淇女士 | — 土木工程師 |

漁護署

- | | |
|-------|------------|
| 黃勇慶先生 | — 高級自然護理主任 |
|-------|------------|

阿特金斯顧問有限公司]

- | | |
|-------|------|
| 劉毅強先生 |] |
| 鍾志恆先生 |] 顧問 |
| 張以諾先生 |] |
| 楊瑤女士 |] |

申述人、提意見人和他們的代表

R78 / C19—鄭國芬

R97 / C8—周藹銓

R101—葉卓蓮

R120 / C203—Yip Ching

R123 / C1017—楊詩巧

R129 / C232—Xu Miao Jian

R138 / C366—Wong Siu Yin

R145—溫麗

R147 / C107—謝日朗

R174 / C1789—陳祉穎

R176 / C129—Chan Ka Tat

R201 / C503—Ling Wai Sum

R204 / C732—Yeung Yat Fai

R232 / C60—葉富榮

R241—Wong Yuk Hong

R243 / C7—葉雯

R262—Leung Yuk Chun

R272 / C25—梁嘉韻

R282 / C48—李曉琳

R300—Lai Chun Yin

R303 / C682—郭朗然

R305 / C1071—關穎詩

R333 / C451—張健偉

R342—陳錦江

R345 / C214—華嘉昌

R404—黃曉琳

R406 / C15—王靖琳

R431—冼永星

R434 / C26—蕭均玲

R465 / C925—陳嘉鋒

R503 / C86—馬雅萍

R513 / C930—葉茂華

R516 / C1777—郭志傑

R570 / C488—黃慧心

R576—林木粼

R582 / C603—葉垂裕

R587 / C931—黃小冰
R620 / C242—梁詠嘉
R696 / C45—黎麗玲
R708 / C1795—王瑜翎
R715 / C246—黃浚瑋
R719—卓明珠
R728 / C1806—葉蕎
R733—陳小絹
R736 / C234—沈慧甄
R740 / C1131—杜逸雅
R790 / C133—周藹棋
R796 / C1493—何家豪
R802 / C96—Lui Sze Nga
R813—洪一蘭
R822—葉熙嵐
R829 / C1779—江天朗
R847 / C498—杜逸民
R852 / C52—王歡
C21—楊曉雯
C22—Mang Hiu Ying Maggie
C39—林果蔚
C40—梁懿德
C50—盧影婷
C65—吳君如
C175—張煦悅
C187—康皓雲
C202—溫淑儀
C233—盧天朗
C241—潘星宙
C261—鄧凱珊
C272—劉伯成
C291—柴頌銘
C304—黎智遠
C320—黃盛恆
C339—姚冬穎
C349—李燕婷
C367—陸詠童
C474—吳劍峯

C535—劉南茜
C597—陳悅萌
C644—林慕貞
C739—潘寶恩
C776—張庭愷
C810—周漪汶
C853—游沛翀
C880—潘靜儀
C904—李煜銘
C915—吳瑋君
C945—林嘉灝
C954—張煦澄
C993—張雪映
C1042—黃佩怡
C1090—梁浩男
C1094—馬志康
C1126—黃沛瑩
C1788—劉晴昕
C1792—王俊汶
石籬改建關注組—
—周藹銓女士
—葉卓蓮女士
—葉雯女士
—葉晴女士
—杜逸雅女士
—葉茂華先生
—黃小冰女士
—葉蕎女士
—黎麗玲女士
—Chen Yue Meng 女士

] 申述人、提意見人，以
] 及申述人和提意見人的
] 代表
]
]
]
]
]
]
]
]
]

R217—吳卓恆
—吳卓恆先生

— 申述人

47. 主席歡迎各人到席，並邀請申述人、提意見人，以及他們的代表闡述其申述／意見。

48. 石籬改建關注組的周藹銓女士(R97/C8)借助投影片，就在項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目的公眾參與事宜，以及石梨坑村的歷史作出陳述，要點如下：

- (a) 她是石梨坑村的村民，亦是石籬改建關注組的組織者之一；
- (b) 項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目在規劃過程中缺乏公眾參與，而且政府與石梨坑村的村民之間也欠缺溝通。直到九個月前，當政府把改劃土地用途地帶建議提交葵青區議會，村民才得知有此項改劃建議，並且須要主動聯絡葵青區議員才能取得改劃建議的詳情。另外，政府亦未有回應葵青區議會就改劃建議提出的關注事項；
- (c) 相關政府部門提交的評估報告，未能反映石梨坑村的社會及文化價值，亦未能反映不同市民對改劃土地用途地帶建議的心聲；
- (d) 數十年來，石梨坑村在見證葵涌東北部從寮屋區轉變成徙置屋邨以至公共屋邨(例如安蔭邨和石籬(二)邨石歡樓)方面，擔當重要角色；
- (e) 石梨坑村的歷史可以追溯到一八七五年。如有關土地文件所示，政府當年是以契約將土地批租予村代表。來自內地的移民在 1900 年代至 1950 年代搬入該村，尤其是在第二次世界大戰前後和國共內戰期間；
- (f) 石梨坑村在 1950 年代命名為石梨坑村。在 1950 年代至 1960 年代，由於受地形所限，該村只能沿山邊發展，並沿溪流兩岸建屋。村民在梯田進行農業活動，並把新鮮的農作物運送到附近街市的批發市場(例如石籬園)，甚至深水埗售賣。此外，村內亦曾進行養蜂活動和家禽養殖；
- (g) 隨着政府批出牌照，石梨坑村的設施得以逐步完善。如文件第 4.1.1 段所述，早於一九七二年，政

府就該村的一些構築物發出了兩個政府土地牌照，容許持牌人把相關土地用作臨時構築物及耕作用途；

- (h) 在 1970 年代至 1980 年代，村代表(即葉樹佳先生)成立互助委員會，作為政府與村民之間的溝通渠道，致力爭取改善基礎建設。自此以後，石梨坑村獲提供水電供應等支援設施，而規模亦增加到超過 300 戶(即約 2 000 名村民)。經過村民合力爭取，該村得以在村口設置郵箱和臨時廁所。在一九七八年至一九八零年間，政府亦關設了一條通往該村的區內通道。此外，當村民的生活水平得到改善之際，亦不忘熱心參與公益服務和慈善籌款活動(例如為東華三院和博愛醫院籌款，以及成立獎學金)。村民和附近居民更不時舉辦康樂活動，例如攤位遊戲和跳舞活動；以及
- (i) 自 2000 年代起，農業活動日漸式微，年輕村民開始轉往市區(即葵涌)尋找工作，年老村民則留在村內務農。

49. 石籬改建關注組的杜逸雅女士(R740 / C1131)，亦是 R262、R847 和 C498 的代表。她作出陳述，要點如下：

- (a) 她是第四代村民，自小便住在二戰後移居香港的祖父母所建的房屋，親眼目睹葵涌區的蛻變。石梨坑村早年缺水缺電；
- (b) 她對石梨坑村有深厚感情，年屆 78 歲的母親和兄弟姐妹也住在石梨坑村。雖然住在上坡地區，但因為需要照顧母親，故不願遷出。她擔心如果必須舉家遷出該村轉換新居住環境，她兄弟的精神健康或會變差；
- (c) 鑑於寮屋有火警風險，石梨坑村住戶數目逐漸減少，受影響村民亦已獲安置入住公共租住屋邨；

- (d) 進行大規模地盤平整和土地清理工程將耗費巨額公帑，落實擬議公營房屋發展項目亦需時甚長(大約10年)。政府應先考慮藉發展其他交通便捷用地以興建公營房屋；
- (e) 公營房屋發展項目落成後，當局會沿新建公共道路／休憩處植樹，但這有別現時有各種野生動物棲息的天然林地；以及
- (f) 當局沒有讓公眾參與規劃過程。村民收到地政總署的清拆通知才得悉清理土地行動，亦沒有獲告知安置和補償的安排。

50. 石籬改建關注組的葉卓蓮女士(R101)，亦是 R204 和 C732 的代表。她作出陳述，要點如下：

- (a) 她在石梨坑村居住了 56 年，是第三代村民。倘有同區安置安排，她並不反對清拆寮屋進行擬議的公營房屋發展項目；
- (b) 她所住的房屋是其祖父在一九五六年用石頭和木材建成，難以抵擋颱風；
- (c) 她的童年有別於在市區長大的其他兒童，自小便要作各種耕種工作，包括撒種、灌溉和操作推泥車。她對石梨坑村有深厚感情，與同村其他村民亦有很強的社區網絡聯繫；
- (d) 由於當局實施地區小型工程計劃，以水泥鋪設行人路，並沿行人路裝設公共路燈，該村近日的生活環境有所改善。倘政府進行擬議公營房屋發展項目，便要拆除這些新的配套設施；
- (e) 她對以下問題感到憂慮：如何適應新生活環境；安置安排；用地地形陡峭，東面還有架空輸電纜與項目 A1 用地並排而行，擬議公營房屋發展項目在這些限制下技術上是否可行；建築工程成本高昂；以及施工期過長；

- (f) 她詢問是否可以在進行詳細勘查前先保留鄉村。沒有詳細勘查便敲定擬議公營房屋發展項目的確切界線，實屬言之尚早，也許石梨坑村可予以保留或保留一部分；
- (g) 評估報告以英語寫成，村民無法理解內容；以及
- (h) 她促請城規會重新考慮分區計劃大綱圖的修訂項目。

51. 石籬改建關注組的周藹銓女士(R97/C8)播放村民周藹棋女士(R790/C133, 石籬改建關注組)的一段錄音，因為她未能親身作出申述，錄音涵蓋的要點如下：

- (a) 她 22 年來一直居於石梨坑村，屬第四代村民，與現時鄰里關係緊密，並在區內長大和接受教育；
- (b) 她在精神上與石梨坑村有密切關係，儘管屬年輕一代，亦不願搬走開展新生活。此外，若石梨坑村遭清拆，她的家人難以探望居於附近安老院舍的外祖父；
- (c) 雖然社會需要房屋土地供應屬不爭事實，但基礎設施容量(包括公共交通設施及自來水管)可能不足。若人口進一步增加(即約 20 000 人)但缺乏新的公共交通設施／自來水管配合額外需求，將難免加重現有基礎設施的負荷；以及
- (d) 石梨坑村歷史背景獨特，而村民對該村有深厚感情，鄰里關係和諧，這些特質均難以在市區其他地方找到，因此石梨坑村應予保留。

52. 石籬改建關注組的葉雯女士(R243/C7)作出陳述，要點如下：

- (a) 她是藝術文化界的自由工作者，屬第四代村民。她的祖父葉樹佳先生曾擔任村長；

- (b) 石梨坑村具獨特的文化和鄉郊特色，例如設有社區農場「金山田園」。她詢問當局如何為村民及附近石蔭邨和安蔭邨的居民重置如此受歡迎的康樂場所；
- (c) 當局提供的政府、機構及社區設施不足，無法滿足區內居民的真正需要。石籬中轉房屋第 10 和第 11 座附近原本有一個遊樂場，用作舉行臨時戲棚活動的場地，但後來因石梨街重建項目而拆卸。此外，當局曾建議在位於大白田街的葵涌第 9H 區用地興建體育館，惟計劃已遭放棄，以騰出用地作公營房屋發展。區內居民一直期盼有一個正式康體場地，惟此願望從未實現；
- (d) 她詢問當局為何毗鄰項目 A 用地的三座廟宇可予保留，但石梨坑村則需要清拆，而宗教理由是否保留三座廟宇的相關考慮因素；
- (e) 來自該三座廟宇的煙霧和噪音日後會對擬議公營房屋發展項目的居民造成負面影響；
- (f) 該區的交通容量早已超出負荷，尤以石梨坑村與大窩口之間道路網絡的情況最為嚴重。車禍導致的交通擠塞時有出現，不單引起混亂，亦對區內居民造成不便。當局在規劃土地用途時應作全盤考慮，將基礎設施的容量和人口納入考慮之列；
- (g) 安置安排備受關注。雖然政府已致力解決劏房問題，但仍有 60 戶受影響村民可能因遷離該村而需要入住劏房；以及
- (h) 當局在規劃過程中未有諮詢村民，相關資料主要由年輕村民收集，再自行發布和翻譯。

53. 石籬改建關注組的葉蕎女士(R728 / C1806)作出陳述，要點如下：

- (a) 她是第四代村民，亦是葉雯女士(R243 / C7)的妹妹。對於能夠在石梨坑村內度過難忘的童年，她十分感恩。她本身是運動員，故關注區內政府、機構及社區設施的供應情況；
- (b) 區內的政府、機構及社區設施供應短缺，例如運動場、泳池及多用途舞蹈室不足。康樂場地大多已被葵涌區內六間中學和八間小學租用，只有晚間時段可供市民租用，而週末則輪候租場人數眾多。儘管北葵涌鄧肇堅體育館內有一個訓練池，但並非標準泳池。她質疑現時提供的政府、機構及社區設施，長遠而言如何能夠推動體育發展和培育具潛質的運動員；
- (c) 石梨坑村自然景色優美，可促進個人身心健康，對推廣旅遊業發展而言亦是重要的資產。清拆村落會對自然環境及其作為當地居民的康樂場地的功能造成無法逆轉的破壞。政府應另覓替代選址進行公營房屋發展；以及
- (d) 未來 10 年的人口推算會受到一些變數(例如出生率偏低及移民人數)影響。現時無法確定公營房屋的需求量。

54. 石籬改建關注組的葉晴女士(R120 / C203)作出陳述，要點如下：

- (a) 她是第四代村民；
- (b) 她享受在石梨坑村的童年生活，因為村內的自然環境有多種動植物。她時常與在石籬(二)邨居住的好朋友玩耍，以及在河溪暢泳。如落實擬議公營房屋發展，公眾和寵物便會失去享用這個廣闊康樂空間的機會。她已經與大自然建立連繫，並與野生生物和其他村民和諧共處。村民之間關係密切，例如會交換水果，直至現在她對此仍覺感動；

- (c) 自然生境對支持多元生物量十分重要，在金山郊野公園附近進行擬議公營房屋發展會影響多個自然生境，令一些野生生物(例如猴子和野豬)面臨風險；
- (d) 地下水管經常爆裂。儘管受損水管已經修妥，但當局並沒有就更換區內全部殘舊水管進行全面規劃；
- (e) 項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目連同石梨街重建項目總共將帶來 20 000 人口。人口增加將令現有交通問題惡化；以及
- (f) 鑑於現有趨勢是人口增長減慢及移居外地，當局或高估了房屋需求。有效運用其他空置土地作公營房屋發展，可作為改劃「綠化地帶」地區的替代方案。

55. 石籬改建關注組的葉茂華先生(R513 / C930)作出陳述，要點如下：

- (a) 他是第三代村民，已在石梨坑村居住了 53 年；
- (b) 「綠化地帶」的功能是作為已發展地區與鄉郊地區之間的緩衝區，故應獲保留。綠化環境是讓人喘息的空間，對市民的福祉非常重要；
- (c) 青山公路－葵涌段及石排街的道路容車量將會飽和，而且難以擴闊現有的道路。隨着區內人口增加，加上重型貨車在施工階段帶來的額外車流及所引致的地陷，交通擠塞的情況會發生得更為頻密，亦會導致更多水管爆裂的事故發生；
- (d) 為回應房屋及發展需要，善用土地資源是可以接受的做法，但前提是會採用全面的規劃方針。與其把焦點放在所提供的單位數量，政府反而應優先做好規劃。他質疑當局會否實施擬議的緩解措施，以回應對交通／基建設施方面的關注；以及

- (e) 他對劃定擬議發展項目的用地邊界的準則表示懷疑。他預計會出現銜接問題，因為三間廟宇與項目 A1 用地的緩衝距離僅有約 50 米至 100 米，對擬議公營房屋發展項目的日後居民會造成環境滋擾。

[馮英偉先生在葉茂華先生(R513 / C930)作出陳述期間離席。]

56. 石籬改建關注組的黃小冰女士(R587 / C931)，亦是 R138 / C366 和 R300 的代表作出陳述，要點如下：

- (a) 她已在石梨坑村內居住了 32 年。其餘三名申述人(即葉雯女士(R243 / C7)、葉蕎女士(R728 / C1806)和葉晴女士(R120 / C203))均為她的女兒；
- (b) 她的家族在村內種菜已超過 30 年，而她亦有幫助家姑在街市賣菜；
- (c) 她享受於大自然環境生活，例如可在河溪游泳和捉魚。她珍惜與大自然共生的關係；
- (d) 過去數十年，她與其他村民建立了社交網絡。與村內其他長者一樣，她選擇在熟悉的生活環境「居家安老」。她憂慮難以在其他區域適應新的居住環境；
- (e) 村民大多數為長者，並不了解城市規劃事宜。當地政總署的職員在二零二二年十一月進行凍結調查時，村民始獲通知清理土地一事，並在村民間引起極大關注。雖然項目 A1 用地需要用作應付房屋土地供應短缺的情況，但當局沒有進行公眾諮詢，讓村民參與規劃過程。地政總署只張貼有關清理土地的告示及表明清理土地的時間表(即二零二五年八月)。政府應進行實地視察，並與村民展開對話，以確保村民的意見會獲充分考慮；

- (f) 其他未能出席今天會議的年長村民重申，倘要拆村來興建擬議的公營房屋，他們期望可獲原區安置，並得到足夠的賠償；
- (g) 對於區內的公共交通服務及休憩用地不足，她表示關注；以及
- (h) 石梨坑村應予保留，公共屋邨的居住環境不能與村內的綠化環境相提並論。

57. 石籬改建關注組的黎麗玲女士(R 696 / C 45)作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然她不反對清拆石梨坑村，以騰出可供即時使用的土地作擬議公營房屋發展，但她對重置安排表示關注，亦擔心會失去舒適寧靜的環境；
- (b) 她的子女珍視在石梨坑村與大自然互動的機會，而且自然環境對他們也有其他好處，包括紓緩精神壓力，日常可親近大自然；
- (c) 拆村衍生各種問題，例如她難以為子女轉校及負擔租金；
- (d) 擬議公營房屋發展項目缺乏公眾諮詢。她從其他村民口中才得知清拆一事(最早二零二五年清拆，最遲二零二九年)；以及
- (e) 考慮到現有的交通問題(公共交通服務的等候時間長)，應考慮把區內某些空置用地，例如工廠大廈及街市，用作擬議公營房屋發展。

58. 石籬改建關注組的周藹銓女士(R 97 / C 8)播放村民鄭國芬女士(R 78 / C 19，石籬改建關注組)的一段錄音，因為她無法親身作出申述，錄音涵蓋的要點如下：

- (a) 她住在石梨坑村超過 30 年，是第三代村民；

- (b) 她的家人在村內定居已久，拆村會令社區網絡瓦解；以及
- (c) 政府致力解決劏房問題的同時，受影響的村民應獲原區安置，以維持家庭聯繫。原區安置亦可方便家庭成員妥善照顧長者及避免子女的學業受影響。

59. 石籬改建關注組的周藹銓女士(R97/C8)隨後播放一段短片。短片名為「金山郊野公園之下的城市綠洲」，由周藹銓女士旁白，展示石梨坑村的歷史和居住環境，涵蓋的要點如下：

- (a) 短片簡述石梨坑村的歷史，1970年代村內人口最多達到約200戶(約2000名村民)；
- (b) 她有個難忘的童年。外祖父於1970年代擔任村長，與相關政府部門聯絡，要求提供泵水設施及通道；
- (c) 石梨坑村是金山郊野公園的緩衝地帶，內有不同的自然景物，例如古老的白蘭樹，亦有具建築美感的外懸排水管。石梨坑村提供休憩空間，供公眾享用及互相交流，功能就好像一個綠洲，有助訪客和村民減壓，而且只需幾分鐘就能從人口稠密的市區到達該村。有些搬到公共屋邨的村民亦有參與社區園圃計劃，重溫童年時的鄉村生活；
- (d) 擬議公營房屋發展項目會影響綠化地帶的緩衝功能及野生動植物的自然生境。由於生態影響評估欠缺冬季的數據，因此低估了項目對生態的影響；
- (e) 缺乏公眾參與、高密度發展對空氣流通和視覺的影響，以及區內公共交通服務不足，均令人關注；以及
- (f) 政府應研究使用其他用地興建房屋。如政府決定落實發展建議，應原區安置村民。

60. 石籬改建關注組的周藹銓女士(R97/C8)繼續就關於改劃「綠化地帶」範圍對石籬社區整體規劃的影響作出陳述，要點如下：

- (a) 該區欠缺全面規劃。政府就該區所提出的住宅發展建議零碎分散。位於石梨街的重建項目涉及兩幢 43 層高的住宅樓宇，提供 1 700 個公營房屋單位，將帶來 5 100 人口。位於項目 A1 用地的擬議公營房屋項目涉及五幢住宅樓宇，將帶來 15 000 人口。這兩項發展建議會令該區人口增加約兩萬人，而這些新增人口會對早已超出負荷的基礎設施容量造成額外負擔；
- (b) 根據二零二一年人口普查，葵青區現時人口約為 10 萬人，當中石籬(一)邨、石籬(二)邨、安蔭邨、石蔭邨、石蔭東邨及寧峰苑的人口約為七萬人。葵青區的總人口會增至約 12 萬人，當中兩萬人為新增人口。她質疑區內的基礎設施容量及政府、機構及社區設施能否應付龐大人口的需求；
- (c) 區內的休憩用地和政府、機構及社區設施不足。根據《香港規劃標準與準則》及關於葵涌分區計劃大圖內主要社區設施及休憩用地規劃標準及供應的列表(載於文件附件 VII)，政府應為每人提供 1 平方米的地區休憩用地及每 50 000 至 65 000 人提供一間體育中心。然而，該區尚欠 2.37 公頃的地區休憩用地及一間體育中心。該兩萬名新增人口將進一步令供應不足的問題惡化。區內現時只有一個面積較大的休憩用地，即石蔭梨木道公園。其他休憩用地只是一些位處路邊且面積細小的休憩處，設施不足，環境亦不理想。此外，區內只有一間體育中心(即北葵涌鄧肇堅體育館)及兩個游泳池。區內尚欠一間體育中心的原因是葵涌 9H 區用地用作興建公營房屋，而該用地原先計劃興建一間體育中心；
- (d) 失去「綠化地帶」範圍會進一步令區內休憩用地不足的問題惡化。石梨坑村及「綠化地帶」範圍現時是區內居民的天然休憩用地。根據她的實地觀察所

得，區內居民會在「綠化地帶」範圍內散步、遛狗、做運動／進行戶外活動。該範圍亦是深受前往金山郊野公園的遠足人士歡迎的歇腳點。有關的「綠化地帶」範圍是區內居民在擠迫的市區內喘息的空間；

- (e) 關於交通及運輸方面，區內現有的交通容量已超出負荷。交通擠塞的問題在繁忙時間非常嚴重，居民須在交通方面耗費大量時間。該區的公共交通服務不足，不時出現等候巴士／小巴的人龍。有關的二萬名新增人口會使現有的運輸基建及公共交通服務不勝負荷。當地下水管爆裂時，該區的交通情況便會進一步惡化；
- (f) 葵青區的地下水管經常爆裂，導致地陷，影響道路交通及居民的日常生活。舉例而言，北葵涌診療所附近的地下水管在是次會議舉行前一天爆裂，導致北葵涌診療所、安蔭邨及石蔭邨禮石樓(安老院舍所在位置)的沖廁水／食水供應暫停。診療所和安老院舍的醫療／長者服務受到嚴重影響；
- (g) 空氣流通方面，空氣流通評估報告沒有將石梨街重建項目的用地納入考慮因素。項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目會阻礙風由金山郊野公園吹進區內，導致內陸地區溫度上升(尤其是石籬(二)邨)，並會影響居民健康；
- (h) 生態方面，由政府進行的生態調查只涵蓋夏季，並無涵蓋冬季。政府低估了該「綠化地帶」範圍的生態價值。根據香港觀鳥會的調查，該範圍內至少有 77 種鳥類，包括在中國列入國家二級保護級別的棕腹大仙鶺。香港大學(下稱「港大」)全球變化及熱帶生態保育研究所於二零二二年十一月／十二月期間發現超過 600 隻越冬的斑蝶。擬議公營房屋發展項目會影響雀鳥及蝴蝶遷徙及其天然生境。項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目會對生態造成負面影響；

- (i) 根據規劃署在中央調配機制下進行的空置校舍用地檢討，葵青區有 10 幅空置校舍用地，其中七幅已規劃／已重建作住宅用途。一方面把空置校舍用地改劃作住宅用途，另一方面卻把「綠化地帶」改劃作興建新小學，做法自相矛盾。雖然規劃署回應指，位於項目 A2 用地的擬議小學是為了應付項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目所帶來的需求，但擬議公營房屋發展項目在二零三四／三五年度才入伙，未來 10 年的情況(例如學齡兒童人數)會有所改變，她質疑屆時是否仍需要闢設小學；
- (j) 受石梨街重建項目影響的居民被安置到遠在屯門的寶田中轉屋是一個不良先例，村民因此對安置安排感到憂慮；
- (k) 當局應保留該「綠化地帶」範圍，並可研究將該範圍作其他用途。該「綠化地帶」範圍可用作社區農場，供當區居民體驗現今大受歡迎的休閒耕作。此外，石籬改建關注組舉辦了多個導賞團，截至二零二三年七月，有超過 220 人參加。從導賞團參加者收集得來的意見反映，他們熱愛該「綠化地帶」範圍，因為該處是繁囂環境中的一個喘息空間，以及當局不應破壞該「綠化地帶」範圍作房屋發展。根據 Parks and Trails Limited 公布名為「Backyard Trails Pilot Project」的報告，「綠化地帶」的範圍主要位於我們的居所的後山，亦已成為當區居民／村民的康樂場地。這些「綠化地帶」範圍未獲政府妥善管理。當局應探討「認養後山」的概念，即熱愛／熟悉相關「綠化地帶」範圍的村民／居民可負責該「綠化地帶」範圍的設計、管理及維修保養，以營造地方特色及和諧的康樂場地供他們享用；
- (l) 政府聲稱，為增加土地供應以應付房屋需求，有必要改劃該「綠化地帶」範圍。然而，根據於二零二二年公布的《長遠房屋策略》進度報告，政府已物色足夠土地，在未來 10 年提供約 360 000 個公營房屋單位，可應付預計的公營房屋需求。該預計的 360 000 個公營房屋單位甚至未有計及 30 000 個

簡約公屋單位的供應。她質疑為何仍需改劃該「綠化地帶」範圍以作房屋發展。該公營房屋發展項目約 60% 的地盤面積會用作護土牆構築物，是否值得為此破壞「綠化地帶」範圍，令人存疑；以及

- (m) 沒有人把房屋建議和相關事宜適當地告知受影響村民。政府並無進行簡介，向受影響居民解釋有關改劃土地用途地帶的建議、清拆寮屋和安置事宜。當地政總署職員於二零二二年十一月進行凍結人口登記，並在受影響村民的家門貼上清拆通知時，這些村民才得悉有關計劃，而且地政總署職員的態度並不友善，令村民感到害怕。此外，由於所有文件非常專門並以英文撰寫，不易理解，教育程度不高的村民難以參與城市規劃程序。因此，她希望政府可派代表前往石梨坑村，向受影響居民講解該房屋發展項目，釋除村民的疑慮。

[黃煥忠教授和侯智恒博士在周藹銓女士(R97/C8)作出陳述期間離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

61. 由於申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席接着請委員提問。

項目 A1 至 A3—石排街的擬議公營房屋發展項目和附屬政府、機構及社區設施發展項目

交通及行人連接方面

62. 一名委員提出以下問題：

- (a) 該區的交通容量是否可應付項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目和石梨街重建項目所帶來的

20 000 額外人口；另外，當局會否興建葵涌環迴路；以及

- (b) 擬議公營房屋發展項目的未來人口是否需要依賴公共交通服務前往港鐵站或其他地區；另外，上坡地區和下坡地區之間現有和已規劃的行人通道詳情為何。

63. 土拓署總工程師／專責事務(工程)李桂榮先生借助投影片回應稱，土拓署已進行初步交通及運輸影響評估。有關評估就可能受擬議發展項目影響的 12 個主要路口進行評估，並建議在四個主要路口採取道路改善措施，包括(i)在梨木道／和宜合道路口(J2)闢設行車線，供在和宜合道東行線一段的車輛左轉；(ii)在石排街／安捷里／大白田街／石梨街路口(J5)的交通燈路口管制方式將作出重新安排；(iii)在石排街／圍乸街路口(J8)，將在石排街西行線一段和圍乸街南行線一段闢設一條新的行車線，並將修改交通燈路口的管制方式；以及(iv)在青山公路－葵涌段／石排街路口(J9)，將擴闊石排街南行線一段的行車道。根據有關評估，在落實上述道路改善工程後，該區的交通情況將處於可接受水平。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，當局沒有興建葵涌環迴路的時間表。當局預計，在落實上述道路改善工程後，擬議發展項目在二零三七年前(即擬議公營房屋發展項目預計落成年期之後三年)，不會造成無法克服的交通問題，認為在二零三七年前並沒有需要興建葵涌環迴路。

64. 至於提供公共交通服務和闢設行人通道方面，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示，項目 A1 用地位於上坡地區，距離港鐵葵興站約 1 公里。經由公共行人路和行人天橋，以及和宜合道上方公共屋邨內的行人通路步行往來港鐵葵興站，需時至少 20 分鐘。因此，預計公營房屋發展項目的未來人口主要會依賴接駁巴士／小巴等服務前往港鐵站或其他地區。當局將於公營房屋發展項目內興建設有巴士停車處和小巴停車處的公共交通交匯處，以配合日後市民對公共交通的額外需求。此外，運輸署將於擬議公營房屋發展項目入伙前約兩年全面檢討區內的擬議公共交通服務，以切合區內需求。另外，大部分公共屋邨及區內的零售和政府、機構及社區設施現時均以平台層的有蓋行人道連接起來，而當局亦建議在項目 A1 用

地和石梨街重建項目用地之間闢設高架行人道，以期改善區內的行人連接。

65. 一名委員詢問申述人／提意見人／他們的代表，他們聽過規劃署及土拓署就擬議道路改善措施及行人通道所作出的解釋後，他們關注的事宜是否已獲處理，以及他們的憂慮有否減少。如否，他們有何關注／疑問。

66. 劉加揚先生(R716 / C1778)、周藹銓女士(R97 / C8)、葉雯女士(R243 / C7)、張嘉麟先生(R831 / C1785)及陳朗丰先生(R340 / C142)作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議道路改善措施主要涉及在一些路口增設／加長「袋口位」(即車輛等候交通燈號轉換的位置)，這類措施無法真正解決該區的交通問題。舉例來說，現時石排街東行線的車龍很長。在繁忙時段，約80%的車輛是循石排街東行線一段駛往上坡地區，只有約20%的車輛循石排街西行線一段駛往下坡地區。石排街的擬議路口改善工程或可略為紓緩石排街西行線一段交通情況欠佳的情況；
- (b) 葵涌的道路網絡設計存在固有問題，道路既狹窄，又缺乏位置擴闊路面。區內很多道路是單線行車或雙程雙線行車，而巴士又要在區內兜路。舉例來說，乘搭巴士由上坡地區前往港鐵葵芳站最少需時30分鐘；
- (c) 石籬(梨貝街)巴士總站的容量已經飽和，無法容納更多巴士；
- (d) 運輸方面欠缺全面規劃。當局如不提供策略性的基礎設施(例如葵涌環迴路及／或葵涌東北部的新鐵路站)，僅靠局部擴闊道路及調整交通燈號的擬議道路改善工程，則只能解決部分的現有交通擠塞問題，無法處理因人口增加20 000人而出現的潛在交通問題；

- (e) 政府錯誤理解葵涌東北部的繁忙時段。葵涌東北部的繁忙時段歷時較長，由下午五／六時至晚上八／九時止。晚上八／九時仍經常塞車；
- (f) 葵涌東北部有不少長者居住。年長的居民因體弱而上落困難，故很少使用行人天橋，而且日常出入十分依賴公共交通服務。然而，該區的交通服務不足以滿足交通需求；
- (g) 行人通道方面，儘管現時有兩部升降機連接石歡樓與安蔭邨，但升降機經常滿載，居民往往等候數輪才能乘搭升降機。另外，現時沒有行人通道連接安蔭邨、石蔭邨及石籬邨。此外，儘管石籬(一)邨與大連排道工業區之間設有行人天橋，方便行人從石籬(一)邨經工業區前往港鐵葵興站，但工業區的行人路狹窄，而且交通繁忙，行人環境欠佳；以及
- (h) 當局應擬備類似空氣流通評估報告採用的模擬模型，以展示擬議公營發展項目可能對交通造成的影響。

67. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士應主席的要求，就葵涌東北部交通情況的關注作出回應，要點如下：

- (a) 關於初步交通及運輸影響評估所採用的假設，由於該評估使用了在二零一七年進行調查所得的交通數據，有市民因此質疑其有效性或對此表示關注。考慮到土拓署的顧問在作出假設時，雖然使用了在二零一七年進行調查所得的交通數據，但在計算交通需求時已加入合理的調整因素，以反映更真實的交通模式，因此運輸署並不反對該評估所採用的假設。此外，該評估以二零三七年(即擬議公營房屋發展項目預計落成後三年)為設計年進行評估，而該區在二零三七年之前的已規劃／已落實發展(包括石籬街重建項目)所帶來的交通流量亦已計算在內。經考慮上述道路改善措施後，運輸署原則上不反對該評估的結果。除此之外，如該評估顯示，一些路口現時的表現未如理想，例如石排街／圍乸街路口(J8)

的剩餘容車量少於 10%。然而，擬議道路改善措施一經落實，石排街／圍乸街路口的表現將得到改善。由於部分擬議道路改善工程將會先行與石籬街重建項目一併進行，預料該區的交通情況將會很快得到改善。另外，當土拓署的顧問在勘察及詳細設計階段進行詳細交通及運輸影響評估時，會採用最新的交通數據，並重新審視繁忙時間段的劃分標準；

- (b) 至於葵涌環迴路方面，根據初步交通及運輸影響評估，上述道路改善措施一經落實，預計擬議發展不會造成無法克服的交通問題，在二零三七年前沒有需要關設葵涌環迴路；
- (c) 關於申述人／提意見人／他們的代表對公共交通服務的關注，例如巴士服務的班次頻密程度及巴士在部分路段難以迴轉的問題，將交由運輸署公共交通服務組的同事作出所需的跟進行動；以及
- (d) 至於鐵路發展方面，運輸及物流局聯同路政署及運輸署在二零二二年十二月就《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》的初步結果展開公眾諮詢，而諮詢期已在二零二三年三月三十一日結束。該研究建議興建三條主要鐵路及三條主要幹道，包括中鐵線。如該研究所示，中鐵線的初步走線將以元朗錦田作為起點，途徑荃灣東北部／葵涌東北部，連接現有九龍塘站。政府會充分考慮市民在公眾諮詢期間提出的意見，並盡快構建香港未來的主要運輸基建發展藍圖。

生態方面

68. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 為何工程可行性研究中生態調查的範圍只涵蓋雨季／夏季，而沒有涵蓋旱季／冬季；

- (b) 留意到當局並沒有在旱季／冬季進行生態調查，質疑為何可把在調查範圍內識別到的河溪分類為「非間歇性」和「間歇性」；
- (c) 擬議發展項目會否影響越冬斑蝶的生境；
- (d) 留意到當局建議採取河溪改善措施以補償失去的河溪生境，但由於河溪一些河段已遭破壞，因此質疑可如何改善河溪生境；河溪改善措施的目的為何；以及有否計算在落實有關河溪改善措施後可能增加的河溪／生境容量；
- (e) 留意到當局建議劃設林地補償種植用地以補償失去的林地，然而該等擬議用地已長滿林木，劃設擬議林地補償種植用地會帶來甚麼效益；以及
- (f) 從航攝照片所見，工程可行性研究中生態影響評估的調查範圍內並沒有發現草地，為何把調查範圍內的一些部分列為「灌木林與草地混合區」。

69. 漁護署高級自然護理主任黃勇慶先生在回應時表示，調查範圍的基線生態狀況是從文獻和生態調查結果中整理得出的資料。關於調查範圍內的生境類別及目標生物分類羣的季節性模式，在雨季(即目標生物分類羣較為活躍的時期)進行為期六個月的生態調查，實屬合適。一般而言，若有現存記錄指有關調查範圍為某個具存護價值的動物品種在旱季時的重要繁殖或棲息地方，當局會要求顧問在旱季進行生態調查。然而，由於有關調查範圍沒有此等記錄，因此，在雨季進行為期六個月的生態調查，做法合適。

70. 顧問公司的楊瑤女士作出陳述，要點如下：

- (a) 關於「非間歇性」及「間歇性」河道的分類，根據為期六個月的生態調查，研究範圍內有四條河道的上游／中游段在九月／十月沒有明顯水流，但由於研究早期曾觀察到水流，因此該四條河道獲歸類為「間歇性」河道；

- (b) 關於越冬斑蝶，港大的調查是於二零二二年十一月／十二月進行，這是區內首次有蝴蝶越冬地的記錄。雖然工程可行性研究的生態調查未有錄得越冬斑蝶，但顧問公司留意到港大發現越冬斑蝶的地點是在金山郊野公園，遠離項目 A 用地，因此預期越冬斑蝶的生境不會受到負面影響；
- (c) 關於河溪改善措施，根據《環境影響評估程序的技術備忘錄》，失去的生境可透過創造或改善生境以作補償。顧問公司已就非間歇性河道的一段河段及兩條間歇性河道的兩段河段提出改善措施。揀選這些河段作改善的原因，是有關的河岸地帶本已遭到干擾／清空作耕種用途，例如用作果園，主要的植物品種為荔枝樹、大樹菠蘿樹及香蕉樹，而河溪內則發現具存護價值的動物品種，例如淡水蟹及小棘蛙。河溪改善措施的目的在於(i)改善河溪的實際情況，包括清理被丟進河溪或河溪旁的垃圾、拆除任何不需要的預製結構／混凝土板，以及清理妨礙河溪水流的植物；(ii)進行河溪改造工程，以增加微生物境的多樣性和可供水生動物棲息的小生境；以及(iii)復修河岸地帶的生境。雖然生境／河溪的承載力沒有公認的計算方法，顧問公司會在詳細設計階段擬備河溪生境改善計劃(包括生態監察)，並向漁護署提交計劃。如有需要，顧問公司可在河溪生境改善計劃內提出生態監察計劃，以評估河溪改善措施能否提高有關河溪的生物多樣性；
- (d) 至於擬議的林地補償地點，生態影響評估建議了三個具有潛力進行植林的地點，以及三個具有潛力進行植林優化種植的地點。該些地點目前主要用作耕地／果園，或種滿了不同的果樹、農作物及雜草植物，生境的結構複雜性較低。擬議的植林及植林優化種植將可增加植物的多樣性，方法是種植不同的土生樹木、灌木和草本地被植物，以及攀緣植物(在環境許可的情況下)，以提高將來林地的結構複雜性；此外，亦會參考漁護署在附近郊野公園落實的類似種植計劃，以提高區內林地整體的生態價值。

顧問公司將會在詳細設計階段擬備林地補償種植及優化種植計劃，並向漁護署提交計劃；以及

- (e) 關於「灌木林與草地混合區」的分類，顧問公司以航攝照片解說及地面實況評估的方式進行生境調查，以確定和描述研究範圍內生態生境的分布情況。在進行地面實況評估期間，除了野牡丹和山楨等灌木之外，亦有發現大量常見生長在山邊草地的植物，例如芒萁，因此有關範圍獲歸類為「灌木林與草地混合區」。

71. 一名委員問嘉道理農場暨植物園公司(R12)的代表聶衍銘先生，他聽過土拓署的顧問對擬議的河溪改善工程所作的解釋後，有否消除疑慮。如否，他有何關注／疑問。

72. 聶衍銘先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他過去曾就多個政府河流改善項目提出意見，亦曾進行多項關於河溪生境和魚類的研究；
- (b) 雖然政府建議改善受影響非間歇性河道的一段上游段和兩條間歇性河道的其中兩段(全長 288 米)，但長 140 米的非間歇性河道，僅有一段(88 米)會獲得改善。這會導致該條屬多種魚類、蜻蜓和蝌蚪的生境／哺育地的非間歇性河道永久流失；
- (c) 改善間歇性河道的成效存疑，因為沒有水流的間歇性河道不能成為水生動物的生境／哺育地；
- (d) 當局僅提出河溪改善措施，卻沒有提出河溪補償／保留方案；
- (e) 倘河溪下游部分如生態影響評估所顯示般已受嚴重污染，他質疑何以河溪內可找到易受已污染水質影響的魚類，例如異鱸；以及

- (f) 他對生態影響評估認為非間歇性河道具低至中等生態價值表示質疑。非間歇性河道應至少具中等生態價值。

空氣流通

73. 一名委員提出以下問題：

- (a) 空氣流通評估報告就評估區域所採用的相關風玫瑰圖來源為何；
- (b) 投影片有繪圖顯示在目前狀況(即沒有擬議發展)及實行最佳計劃(即進行擬議發展)的情況下，吹全年盛行風和夏季盛行風的平均風速比。根據這些繪圖，位於較遠的地區在目前狀況和實行最佳計劃的情況下，風環境會出現巨大變化，例如繪圖右上角所示位於項目 A 用地東北面較遠處的地區。他詢問原因為何；以及
- (c) 從繪圖可見，相對於目前狀況，實行最佳計劃時會有較多藍色區域，即風表現較弱的區域。既然如此，何以空氣流通評估報告得出的結論是擬議發展不會對周邊地區的通風造成嚴重影響。

74. 顧問鍾志恆先生借助實物投影機及一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 相關風玫瑰圖取自規劃署網站數據庫的地盤總體風環境資料。在地盤總體風環境資料的坐標圖上，項目 A 用地正正位於「坐標 X74；Y53」內；
- (b) 關於在目前狀況和實行最佳計劃的情況下東北部較遠處地區的風表現，在全年風環境下，主要的盛行風來自東面、東北面和東南面金山郊野公園方向。項目 A 用地形狀狹長，擬建於其上的建築物與東風成直角。因此，擬議建築物會把部分由東面吹進來的風改變方向，轉吹至東北面較遠處。因此，在實行最佳計劃的情況下，東北面較遠處的風表現較

強。在夏季的風環境，主要的盛行風是從西南偏南及西南方吹來。項目 A 用地處於下風位置，在該處的擬議建築物會阻擋一些西南風。因此，在實行最佳計劃的情況下，東北部較遠處地區的風表現較弱；以及

- (c) 關於擬議發展對周邊地區在通風方面的影響，在全年風環境下，由於擬議發展處於大部分全年盛行風（包括東風及東北偏東風）的上風位置，因此預料整體通風表現會變差。雖然擬議發展項目難免會影響下風位置一些多人到訪的行人區的整體通風表現，但透過初步布局中的一系列改善通風的措施，一些地區的風環境將維不變甚至有所改善（例如安蔭邨）。在夏季風環境下，擬議發展的整體通風表現與現況的通風表現相對會較類似，因為主要的盛行風是從西南偏南及西南方吹來，因此對周邊地區的通風影響相對輕微。此外，在最佳計劃中已採取一系列改善通風的措施，包括預留 15 米闊的建築物間距，以及擬議政府、機構及社區設施大樓與第 1 座之間預留 20 米闊的間距。

75. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，房屋署會在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。空氣流通評估所提出的設計措施亦會納入規劃大綱內，以落實執行。

布局設計及地盤平整工程

76. 一些委員提出以下問題：

- (a) 當局制訂計劃時曾否考慮保留河溪；倘有需要把河溪保留在擬議公營房屋用地內，將會產生什麼影響；
- (b) 有什麼理據支持建造大型平台容納泊車位，以及在擬議公營房屋用地北部興建政府、機構及社區設施大樓；

- (c) 能否改善布局設計，例如調整大樓 1 的布局，縮減平台大小／高度，以及保留擬議公營房屋用地範圍內的河溪／天然生境，從而改善空氣流通、令場地運用更為得宜，並在發展和保育之間尋求平衡；
- (d) 能否盡量縮減地盤平整和擋土牆／泥釘區的範圍；
- (e) 是否需要擴闊石排街，何以要新建一條既長且闊的公共道路；以及
- (f) 房屋署和土拓署在制訂布局設計和地盤平整計劃上有任何否任何協作；設計上的要求會否納入規劃大綱。

77. 關於布局設計，房屋署高級建築師鄭翬女士和高級規劃師陳禮璋先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在會上簡介的是概念方案，布局設計在詳細設計階段會加以修訂和改善；
- (b) 由於用地地形狹長對布局造成限制，加上要考慮現有的斜坡和需要提供適當數目的單位應付房屋需求，因此無可避免地會影響到穿越項目 A1 用地的河溪。在詳細設計階段，當局會設法把河溪／河道元素融入布局設計／園景美化之中，但如果要保留河溪，則初步估計要放棄一幢住宅大樓；
- (c) 由於用地位於斜坡，而石排街和新公共道路的地面水平有很大差距，當局設計平台時已因應作出調整。平台沿山邊建造可把對空氣流通造成的影響減至最低。至於泊車設施，初步交通及運輸影響評估就擬議公營房屋發展項目採用了《香港規劃標準與準則》所訂的較高標準，以便提供更多泊車位，因此概念性布局建議關設有相當規模的平台以容納泊車設施。儘管如此，在詳細設計階段，當局會考慮減低／盡量縮減平台的大小；
- (d) 至於擬議的政府、機構及社區設施大樓，最新政策措施規定，新的公營房屋項目要有相等於住用總樓

面面積 5% 的總樓面面積預留作提供社會福利設施之用，因此概念布局建議興建一幢總樓面面積頗大的政府、機構及社區設施大樓作為社福設施。然而，當局會研究把福利設施設於住宅大樓的非住用平台，令用地得到更妥當的運用；以及

- (e) 在詳細設計階段，當局會研究優化住宅大樓(例如大樓 1)和平台的布局，提供闊度超過 15 米的建築物間距和採用較通透的平台設計，以改善空氣流通。

78. 關於地盤平整、護土牆及泥釘區的範圍，土拓署總工程師／專責事務(工程)李桂榮先生借助實物投影機表示，大部分須平整的地盤範圍將用作興建公營房屋及一條新的公用道路。鑑於項目 A 用地位處地勢陡峭的山腳位置，而且項目 A 用地與毗鄰下坡地區的水平高度相距甚遠，因應這些限制，擬議公用道路沿途均設有護土牆及泥釘區，而公營房屋用地的西面界線或有關用地內將會修建一些人造斜坡。房屋署高級規劃師陳禮璋先生補充，護土牆將會坐落於公營房屋用地範圍外，以免將管理及維修護土牆的責任轉嫁予日後擬議公營房屋發展項目的居民。

79. 至於是否需要擴闊石排街及興建一條新的公用道路，土拓署總工程師／專責事務(工程)李桂榮先生表示，根據初步交通及運輸影響評估，擬議公營房屋發展項目所產生的交通量不會導致石排街車流大增，故認為無需擴闊石排街。在擬備初步計劃的階段，當局認為較符合可持續原則的做法是沿山坡為公營房屋用地進行平整，避免進行大規模的削土及填土工程，因為這類工程會產生大量泥石及廢土。此外，鑑於地勢較低地區與地勢較高地區的水平高度相距甚遠，故有需要興建一條新的公用道路，從主水平基準以上 76 米的安足街分岔出來沿山坡通往主水平基準以上 106 米的地勢較高地區。新的公用道路可接駁公營房屋發展項目及擬議小學。

80. 房屋署高級建築師鄭翬女士表示，在擬備／檢視布局設計及地盤平整圖過程中，房屋署與土拓署一直有合作和商討，務求盡量善用有關用地。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充，當局將擬備規劃大綱，載列規劃參數及設計要求，作為公營房屋發展的指引。

通往金山郊野公園的遠足徑

81. 兩名委員詢問，現時連接金山郊野公園遠足徑的通道會否受到影響，以及在施工期內的通道安排詳情如何。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，表示在區內現有四條連接金山郊野公園的步行徑當中，有兩條位於項目 A1 用地範圍內的步行徑各有一小段將會受到影響。遠足徑的使用者可利用擬議公營房屋發展項目東面界線旁的新公用道路的行人路或從石排街經擬議公營房屋發展項目內的新行人設施(例如升降機及通路)，前往未受影響的步行徑上段。施工期間亦會提供臨時通道。連接金山郊野公園的步行徑入口亦會進行改善工程，並豎立合適的指示牌。

休憩用地和政府、機構及社區設施的供應

82. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 根據載於文件附件 VII 關於葵涌分區計劃大綱圖內主要社區設施及休憩用地供應的列表，備悉地區休憩用地尚欠 2.37 公頃，而鄰舍休憩用地則多出 37.81 公頃；體育中心尚欠一間，而運動場則多出一個。可否就區內這些休憩用地及設施提供詳細資料，以及在計算地區休憩用地供應時，有否把金山郊野公園計算在內；以及
- (b) 從申述人／提意見人／他們的代表的陳述中，留意到其中一個公共屋邨設有一項收費康樂設施。該項康樂設施位於哪裏；以及為何須就使用該項康樂設施徵收費用。

83. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 地區休憩用地通常是指面積大於 1 公頃的休憩用地，用以服務地區；而鄰舍休憩用地是指面積較小的休憩用地，用以服務區內居民。石籬區內有兩幅主要的地區休憩用地，即石蔭梨木道公園及石排街公園。該區的特色是設有多個公共屋邨。按照《香

港規劃標準與準則》的規定，當局須在公共屋邨內為每人提供至少 1 平方米的鄰舍休憩用地。鄰舍休憩用地會多出 37.81 公頃。因此，雖然尚欠 2.37 公頃的地區休憩用地，但整體供應並非不可接受。金山郊野公園屬郊野公園，在計算地區休憩用地供應時不會計算在內；以及

- (b) 體育中心是指提供體育設施(例如籃球場及羽毛球場)的室內康樂場地，而運動場則設有草地內場，場內有供進行田徑項目的設施。葵涌分區計劃大綱圖的涵蓋範圍設有四間體育中心，其中一間(即北葵涌鄧肇堅體育館)位於葵涌東北面，而其他三間位於區內其他部分。葵涌分區計劃大綱圖的涵蓋範圍設有兩個運動場，包括港鐵葵芳站旁的葵涌運動場以及位於葵涌東北面的和宜合道運動場。雖然和宜合道運動場的徑賽跑道只長 300 米，不合乎標準，但和宜合道運動場的使用率頗高。上述的體育中心及運動場是由康文署負責營運及管理。

84. 房屋署高級規劃師陳禮璋先生指出，上述的收費康樂設施是位於石歡樓地下層(即葵涌 9H 區用地)的室內康樂中心，由房屋署負責建造及管理。該室內康樂中心與由康文署提供的康樂及體育設施相似，供公眾或學校租用以舉辦其活動。關於位於項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目，當局會提供足夠的康樂設施供居民使用。根據房屋署的調查，大部分公共屋邨居民對在公共屋邨提供的康樂設施表示滿意，亦有一些意見表示位於較舊的公共屋邨內的康樂設施仍有改善空間。房屋署會繼續在公共屋邨提供合適及優質的康樂設施。

區內諮詢

85. 周藹銓女士(R97/C8)的陳述內容指，當局未有與受影響村民進行簡介會／諮詢。就此，一名委員詢問政府所作諮詢的細節。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，當局已遵照行政和法定程序，適當地就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢公眾。在把分區計劃大綱圖的修訂項目提交城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮之前，規劃署已在二零二二年九月十三日聯同其他相關政府部門(包括土拓

署和房屋署)就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢葵青區議會，並把所收到的意見轉告小組委員會，以供考慮對分區計劃大綱圖作出的修訂。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及讓公眾向城規會提出申述及意見的規定，亦屬於法定諮詢程序的一部分。

石梨坑村的土地狀況和補償及安置安排

86. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 周藹銓女士(R97/C8)的陳述內容指，石梨坑村由兩個政府土地牌照涵蓋。就此，可否提供石梨坑村的土地狀況詳情；
- (b) 周藹銓女士(R97/C8)的陳述內容指，在地政總署進行凍結人口登記時，受影響村民始獲通知改劃土地用途地帶一事，而地政總署職員的態度並不友善。就此，可否提供凍結人口登記的詳情；以及
- (c) 有見於石籬改建關注組對安置事宜有極大關注，可否提供補償和安置安排的詳情。此外，當局會否為受影響村民安排在原區安置，以及會否安排社工團隊協助受影響村民。

87. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片回應說，項目 A 用地全屬政府土地。根據地政總署的資料，項目 A 用地內沒有認可鄉村，但涉及一些在政府土地上的寮屋和一些 1970 年代發出的兩個政府土地牌照所涵蓋的構築物，而該兩個牌照涵蓋的界線在文件圖 H-2a 上以綠色線顯示。該兩個牌照容許持牌人把土地用作臨時構築物及耕作用途，包括住宿。政府可給予三個月通知期，要求取消該等牌照。有關清拆、補償和安置受影響構築物和佔用人等事宜，政府會按現行政策及既定程序另行處理。

88. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生續說，地政總署在二零二二年十一月十八日(即展示分區計劃大綱草圖供公眾查閱當日)進行凍結人口登記。根據地政總署的資料，進行凍結人口登記的目的是收集發展範圍內現有構築物的資料及登記目前的佔用情況。經登記取得的資料會用作評估安置安排及／或

領取特惠津貼資格準則的基礎。基於凍結人口登記的性質，地政總署不會在前往個別構築物前發出通知。

89. 主席補充時表示，地政總署在完成凍結人口調查後，會適時探訪寮屋居民以收集證明文件，藉此確定他們獲得安置或領取特惠津貼的資格。一般而言，倘寮屋佔用人的寮屋是記錄在案的 1980 年代已登記寮屋(即標有「紅色數字」的寮屋)，而該佔用人又能證明在凍結人口調查前已住滿兩年，並符合入息及資產審查要求，便可獲編配房委會的公共租住房屋單位。二零一八年五月，發展局公布改善寮屋居民特惠補償及安置安排的措施。倘 1980 年代已登記寮屋的寮屋佔用人能證明已住滿七年，但不想接收入息及資產審查，可選擇在房協的專用安置屋邨購買或租用房屋單位。如果受影響的寮屋佔用人符合申請資格，他們也可以選擇領取特惠津貼。據悉，石梨坑村村民希望獲原區安置，但礙於實際考慮，現實中未必能輕易安排原區安置。儘管如此，位於啟德的專用安置屋邨毗鄰港鐵站，交通便利，不失為理想的安置選項。此外，當局備悉受影響的村民對清拆寮屋感到疑慮和擔憂。至於進行凍結人口調查的方式，主席會與地政總署作出跟進，並要求該署人員在進行調查時留意村民的感受和多作解釋，讓村民更了解所涉計劃的時間表和進度，以及補償和安置安排。

地下水管爆裂

90. 兩名委員詢問當局是否已採取改善措施，解決地下水管經常爆裂的問題，以及葵青區的水管爆裂情況是否特別嚴重。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，水務署自二零零零年起在全港推行一項全面及有系統的供水網絡管理計劃。這項計劃涉及分四階段更換和修復長約 3 000 公里的老化水管，更新本港的供水網絡。此計劃於二零一五年結束，葵青區的水管爆裂個案已由二零零零年的 102 宗大幅減少至二零二二年的三宗。關於葵青及荃灣區，水務署根據風險管理方法確定長約 20 公里的水管需要更換或修復。直到今天為止，水務署已展開對長達 6 公里的水管的更換和修復工程，並會在二零二三年底前展開對另外長達兩公里的水管的相關工程。至於餘下長 12 公里的水管，水務署正進行設計工作，預計於二零二四年展開更換和修復工程。目前並無資料顯示葵青區的地下水管爆裂情況是否較其他地區嚴重。

文化遺產

91. 從葉雯女士(R243/C7)的陳述得悉，為了可在宗教節慶期間籌辦活動，在石籬中轉房屋第10座及第11座旁的遊樂場搭建了一個臨時戲棚。一名委員詢問了石梨坑村之歷史發展與戲棚活動這項文化遺產的關係。葉雯女士(R243/C7)和周藹銓女士(R97/C8)借助實物投影機作出回應，表示葉女士的曾祖父葉榮先生曾於一九八一年三月九日寫信給當時的荃灣民政事務處，信中提到村民不反對按當時區內居民的提議在村旁興建廟宇「淳風仙觀」。此外，村旁的三座廟宇（即「淳風仙觀」、「白雲洞」和「七聖洞」）是目前區內居民的熱門聚腳地。再者，村民積極參與在廟宇舉辦的宗教慶典和活動，與廟宇融洽共存。至於戲棚活動，則主要由另一間廟宇（即位於石梨街重建用地旁的「福德古廟」）籌備和舉辦。目前尚未為舉辦戲棚活動找到替代地點。

92. 房屋署高級規劃師陳禮璋先生補充說，戲棚活動先前是在石籬中轉房屋第10座及第11座旁的遊樂場舉辦，而遊樂場已因重建計劃而拆卸。戲棚活動的主辦者曾向房屋署尋求協助，希望在公共屋邨內物色到替代場地以舉行該活動。雖然房屋署在公共屋邨內未能找到合適的場地，但已與康文署聯繫，後者建議主辦者可申請在面積較大並設有足球場和籃球場的石排街公園舉辦戲棚活動。

土地供應選項

93. 嘉道理農場暨植物園公司(R12)代表聶衍銘先生和創建香港(R15/C3)代表黃允祈先生在陳述中表示，他們均認為政府應優先發展棕地，而葵青區有一些政府土地長期以短期租約方式批租作停車場用途，一名委員因此提問，為何不利用這些政府土地作房屋發展；在項目A1用地的擬議公營房屋發展項目的預算建築費用需要多少；以及選擇發展山邊範圍而不是發展以短期租約方式批租的政府土地時，建築費用是不是一項主要考慮因素。

94. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，表示政府採取多管齊下的方針增加土地供應以滿足房屋需求。政府正研究／已初步評估，將申述人／提意見人所建議一些現時

以短期租約方式批租作停車場用途的政府土地用作其他用途的可行性。例如，政府正在對葵芳港鐵站附近位於貨櫃碼頭路的一幅用地進行研究，評估將其用作其他用途的可行性。至於沿着荃灣路的一些用地，由於該等用地面積細小而且會受交通噪音所影響，因此不適合用作住宅用途。至於葵涌公園(即醉酒灣已修復堆填區)附近的用地，由於該用地被高速公路和道路包圍，而且鄰近工業大廈，會受交通噪音和工業和住宅鄰接的問題所影響，加上已修復堆填區可能在環境方面有所影響，因此亦不適合用作住宅用途。

95. 至於擬議公營房屋發展項目的建築費用方面，房屋署高級規劃師陳禮璋先生表示，在會議上展示的概念方案只是一個初步建議。政府會在詳細設計階段進一步檢討和調整地盤平整計劃和布局設計，以盡可能降低建築費用。目前並無關於預算建築費用的資料。一般而言，在斜坡進行公營房屋發展所需的建築費用，會比在平地發展為高。

項目 C — 在葵裕街的擬議公營靈灰安置所發展項目

96. 一名委員就項目 C 用地的擬議公營靈灰安置所將闢設 68 500 個龕位這點，詢問當局可否闢設更多龕位，以應付公眾對殮葬設施的殷切需求。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，建築署曾進行包括交通影響評估在內的多項相關技術評估，以確定闢設 68 500 個龕位的擬議公營靈灰安置所發展項目的技術可行性。在決定靈灰安置所可提供的龕位數量時，交通問題乃最主要的考慮因素。當局對區內現時和已規劃的交通容量，以及經估計在清明節和重陽節期間掃墓人士所產生的交通流量作出檢討和評估後，認為該靈灰安置所最多可以提供 68 500 個龕位。在未來，倘區內實施新的道路改善工程／交通管理措施，擬議公營靈灰安置所或有空間闢設更多龕位或其他綠色殮葬設施。

[羅淑君女士和倫婉霞博士在答問部分進行期間離席。]

97. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。在兩周後舉行的下一次會議上，城規會將進一步閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意

見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

議程項目5

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

其他事項

98. 餘無別事，會議於晚上九時十五分結束。