

**TPB Paper No. 10085
For Consideration by the
Town Planning Board on 21.4.2016**

城市規劃委員會文件第 10085 號
考慮日期：2016 年 4 月 21 日

**CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS AND COMMENTS
IN RESPECT OF THE DRAFT TSING YI
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TY/27**

《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》
考慮申述及意見

考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》
的申述和意見

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/TY/27-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/TY/27-)
修訂項目 A1 把位於青衣路及青鴻路之間的一塊用地由「休憩用地」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂定建築物高度限制	修訂項目 A1 及 A2	
	總數：1 支持 (1) R1：個別人士	
修訂項目 A2 把毗連青衣路及青沙公路顯示為「道路」的兩塊用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂定建築物高度限制	修訂項目 A1、A2、B1、B2 及／或 C	
修訂項目 B1 把青衣路南端的一塊「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方	總數：960 反對 (960) <u>區議員：</u> R394：潘志成 R640：林立志 R921：李志強 <u>業主委員會</u> R171：藍澄灣業主委員會 <u>物業管理處</u> R800：長青邨物業服務辦事處 <u>其他團體</u> R901：青年新政 R2 至 R170、R172 至 R393、R395 至 R639、R641 至 R799、R801 至 R900 及 R902 至 R961：	總數：350 <u>支持以下相應的申述：</u> (R171) <u>區議員：</u> C1：潘志成 C3 至 C345(部分)：個別人士 (R2 至 R961) <u>業主委員會</u> C2：藍澄灣業主委員會 (R748) C345(部分)：個別人士 (R734、R735 及 R737) C346：個別人士 (R734、R740 及 R746) C347：個別人士
修訂項目 B2 把毗連修訂項目 A1 南面的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為顯示作「道路」的地方		
修訂項目 C 把香港高等科技教育學院南面一塊顯示為「道路」的用地改劃為「政		

府、機構或社區」地帶	個別人士 ¹	<u>(R907、R910 及 R941)</u> C348：個別人士 <u>(R800 至 R802)：</u> C349：個別人士 <u>(R944、R949 及 R959)：</u> C350：個別人士
------------	-------------------	---

註：載有全部申述人及提意見人的名單及所有書面陳述的光碟，夾附於**附錄 XII**(只提供予城規會委員)。全部申述人及提意見人的名單，亦載於城規會網頁http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_TY_27.html。

1. 引言

1.1 2015 年 8 月 7 日，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》(下稱「圖則」)(**附錄 Ia**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納對不同地帶作出的修訂，有關修訂載於**附錄 Ib** 的修訂項目附表。在為期兩個月的展示期內，共接獲 961 份申述。2015 年 11 月 21 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布所接獲的申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共接獲 350 份意見書。

1.2 修訂項目主要涉及把位於青衣路及青鴻路之間的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂定建築物高度限制(**項目 A1**)，以及把毗連青衣路及青沙公路顯示為「道路」的兩塊用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂定建築物高度限制(**項目 A2**)(**圖 H-1 及 H-2**)(以下把項目 A1 及 A2 擬作租住公屋(下稱「公屋」)發展的用地稱為「申述地點」)。

¹ 申述人 **R748** 至 **R758** 亦反對就分區計劃大綱草圖《註釋》作出的修訂項目(a)及(b)。

- 1.3 其他修訂涉及把青衣路南端的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方(項目 **B1**)；把毗連修訂項目 **A1** 南面的一塊「休憩用地」地帶改劃為顯示作「道路」的地方(項目 **B2**)；把香港高等科技教育學院南面一塊顯示為「道路」的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 **C**)(圖 **H-1** 及 **H-2**)。修訂項目 **B1**、**B2** 及 **C** 主要反映現時已發展完成的狀況。
- 1.4 就圖則《註釋》作出的兩項修訂包括：
- (a) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的附表 **II** 的第一欄用途加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」。
- (b) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的附表 **II** 的第二欄用途中的「康體文娛場所」改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。
- 1.5 2016 年 1 月 29 日，城規會同意一併考慮申述及意見，因為所有申述及意見主要關乎項目 **A1** 及 **A2** 的修訂，擬在申述地點進行公屋發展。有部份涉及與其他修訂項目的不同組合。
- 1.6 本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。各項申述及意見的摘要載於附錄 **II**。申述地點的位置顯示於圖 **H1** 至 **H7**。
- 1.7 城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請各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》載述，政府會透過多管齊下的方式建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。《二零一四年施政報告》公布，除了港島北部及九龍半島人口比較稠密外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。政府在推行這項措施時，會顧及交通及基建、地區特色和現有發展密度等規劃因素，以及對地區可能造成的影響。《二零一五年施政報

告》公布，未來 10 年的建屋目標為 48 萬個單位。2015 年 12 月 18 日，政府公布未來 10 年的建屋目標由 48 萬個單位降至 46 萬。

- 2.2 大體上，青衣的最高住用地積比率為 5 倍。一如《二零一四年施政報告》所公布，為善用房屋用地的發展潛力，當局建議把青衣的新房屋用地的住用地積比率訂為 6 倍(即增加兩成)。當局已進行相關的技術評估(即概括環境評估、交通影響評估、空氣流通評估、視覺評核及初步樹木調查)，以確定在規劃許可的情況下提高地積比率。各項評估乃以最高住用地積比率 6 倍，或最高非住用地積比率 9.5 倍，或按綜合用途計算程式所釐訂的混合住宅及商業發展地積比率 6 倍／9.5 倍，以及建築物高度限制為主水平基準上 140 米作參數。
- 2.3 圖則的擬議用途地帶修訂，主要是為在青鴻路興建擬議公屋，所涉面積約 4.29 公頃。就「住宅(甲類)4」地帶而言，擬議公屋發展的最高住用地積比率訂為 6 倍，或最高非住用地積比率訂為 9.5 倍，以及最高建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米。2015 年 7 月 17 日，規劃署把修訂建議連同技術評估及葵青區議會的意見提交都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。小組委員會備悉，擬議用途地帶修訂不會對環境、交通、視覺、通風及景觀造成無法克服的影響。當局亦已評估區內所提供的休憩用地和政府、機構或社區設施是否足夠。為此，小組委員會認為適宜根據條例第 5 條展示圖則。
- 2.4 在圖則刊憲後，擬議的初步公屋發展藍圖及技術評估已予修訂，以回應區內人士在 2015 年 9 月 18 日的地區論壇上提出的關注事宜(見下文第 3.5 段)。
- 2.5 擬議公屋發展會提供約 4 000 個單位，並設有零售及社區設施，以及提供約 1.18 公頃鄰舍休憩用地，供未來人口及區內人士享用。

3. 公眾諮詢

- 3.1 在提交擬議修訂予小組委員會考慮前，當局於 2015 年 5 月 14 日就申述地點的改劃用途地帶建議諮詢葵青區議會。會

上，葵青區議員關注擬議發展可能會帶來交通、通風和視覺影響，以及社區設施供應不足。此外，議員關注毗鄰的青沙公路、九號貨櫃碼頭和港口後勤設施會對日後居民造成環境影響(即交通噪音和眩光影響)。葵青區議會遂通過動議，要求重新規劃申述地點，在未有規劃完整交通、環境及社區配套之前，擱置在申述地點興建大型屋邨(見附錄 IIIa 葵青區議會會議記錄第 94 至 96 段)。

- 3.2 葵青區議員的意見已納入小組委員會文件第 9/15 號，以供小組委員會於 2015 年 7 月 17 日的會議考慮擬議修訂。
- 3.3 當局亦於 2015 年 9 月 18 日(即 2015 年區議會會期結束前)，以傳閱文件方式(葵青區議會文件第 30/2015 號)，就已刊憲的修訂再諮詢葵青區議會。當局並無接獲葵青區議會的意見。
- 3.4 數名葵青區議員於為期兩個月的公眾查閱期內提交申述(附錄 II 附件 A)。根據條例，容許提交申述為法定公眾諮詢程序的一部分。他們的申述已納入下文第 4.2 段。
- 3.5 在擬議用途地帶修訂公布後及應區內人士的要求，規劃署和房屋署於 2015 年 9 月 18 日出席了由民政事務總署葵青民政事務處統籌的地區論壇，聽取市民意見。概括而言，他們的關注事宜與該 960 份反對修訂的申述和該 350 份反對修訂的意見書所載的大致相同。在地區論壇提出的意見概述於附錄 IIIb。值得關注的是，區內人士對用地是否適合，以及在原先作休憩用地發展的土地興建擬議公屋的影響表達強烈意見，並且質疑技術評估的結果。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-1 和 H-2)

當局共接獲 961 份有效的申述，包括：

- (a) **R1** 支持項目 A1 及 A2；
- (b) **R2** 至 **R773** 及 **R955** 反對所有項目(即項目 A1、A2、B1、B2 及 C)，當中 **R748** 至 **R758** 亦反對就分區計劃大

綱草圖《註釋》作出的修訂項目(a)和(b)，但並無提供理由；

- (c) **R774 至 R948** 反對項目 A1 及／或 A2；以及
- (d) **R949 至 R954** 及 **R956 至 R961** 反對項目 A1 及與其他項目的不同組合。

由葵青區議員(**R394**、**R640** 及 **R921**)、藍澄灣業主委員會(**R171**)、長青邨物業服務辦事處(**R800**)、青年新政(**R901**)和一些個別人士作出的申述，以及由 96 名個別人士提交的標準信件樣本載於**附錄 IV**。全套副本存放於城規會秘書處以供委員參考及於規劃署的規劃資料查詢處以供公眾查閱。

4.2 主要的申述理由

表示支持的申述

4.2.1 **R1** 支持分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 和 A2。理由概述如下：

- (a) 可以利用申述地點安置長青邨居民以進行重建，提供更多公營房屋。該邨應分兩階段重建，並應有效地增加公屋、停車位、街市和作商業用途的樓面面積。
- (b) 鑑於鄰近私人住宅發展導致對長青邨的泊車需求增加，理應在申述地點的擬議公屋發展增加停車位、商場和街市。
- (c) 重開 24 小時新界專線小巴路線，以及增加巴士服務的班次和路線。
- (d) 應興建行車天橋連接青鴻路／藍澄灣和青衣大橋／葵青橋的高架道路，以往來九龍，並應擴闊青衣路至三線行車。

表示反對的申述

- 4.2.2 全部 960 份表示反對的申述主要涉及項目 A1 和 A2 的青鴻路擬議公屋發展，包括 **R2** 至 **R773** 和 **R955** 反對所有項目(即項目 A1、A2、B1、B2 及 C)、**R774** 至 **R948** 反對項目 A1 及／或 A2，以及 **R949** 至 **R954** 和 **R956** 至 **R961** 反對項目 A1 及與其他項目的不同組合。表示反對的申述的主要理由概述如下：

土地用途

- (a) 青衣路和青鴻路之間的「休憩用地」地帶不應改劃作住宅用途，因為該處是預留供附近居民享用的休憩用地，亦是因興建九號貨櫃碼頭而對美景花園和長青邨居民所作的補償。根據《香港規劃標準與準則》的規定，青衣休憩用地實屬不足。

申述地點是否合適

- (b) 申述地點不適合進行大規模房屋發展或任何其他發展。擬議公屋發展會受鄰近九號貨櫃碼頭和污水處理廠的污染影響。政府應另覓其他合適用地，例如青衣北部、南部和西南部，以及青衣的臨時泊車用地等。

布局設計

- (c) 擬議公屋大樓之間的建築物間距狹窄。

技術評估

- (d) 政府應重新評估擬議公屋發展的影響，包括交通、環境和生態方面的影響，並提供充足的資料或數據，以及建議緩解措施。

環境

- (e) 擬議公屋發展會對環境造成負面影響，因為在原先的「休憩用地」地帶進行工程和砍伐樹木會影響空氣質

素，而該等建造工程亦會帶來噪音和影響天然河道的生態。

交通

- (f) 擬議公屋發展會對區內本已不足的公共交通服務(包括巴士、專線小巴和的士)造成負面交通影響，而新增交通量亦會影響行車時間、道路容車量、泊車位和交通安全。此外，交通影響評估低估了交通需求，因為有關評估的交通調查日數並不足夠，以及在不當的位置進行公共交通服務調查。當局並無諮詢公共交通服務供應商，以確定所提供的服務能應付日後需求。

視覺

- (g) 擬議公屋發展遮擋藍澄灣、美景花園和香港專業教育學院(青衣分校)的景觀，造成負面的視覺影響。此外，景觀及視覺影響評估並無提供從藍澄灣臨街面直望擬議公屋發展方向的電腦合成照片。

空氣流通

- (h) 擬議公屋發展會對氣流造成負面影響，因為有關發展會令環境更為密集，並造成屏風效應。藍澄灣將位於現有酒店及擬議發展之間，而由於有關發展為五幢樓高 45 層的大樓，加上大樓之間距離甚近，難以讓風吹進藍澄灣。

砍樹

- (i) 位於擬議公屋發展用地內的約 1 800 棵樹會被移除。

潛在危險

- (j) 申述地點受到潛在危險威脅，包括來自申述地點北面埃索油站的潛在危險；在雨季有大量雨水從申述地點的斜坡流下；以及須在申述地點內的渠務專用範圍施工。根據《香港規劃標準與準

則》，油站應選擇位於較空曠而不被其他發展包圍的地方。倘未能符合這項規定，則油站附近的建築物只適宜為低層建築物，而在渠務專用範圍上不得興建任何構築物。

在斜坡進行興建

- (k) 申述地點是一幅斜坡地，不適合進行大規模房屋發展或任何其他發展。此外，擬議公屋發展會對長青邨及美景花園的地基或起鞏固作用的斜坡工程造成負面影響。政府應另覓適合發展擬議公屋的用地。
- (l) 由於須採用特別的設計和建築物料，以緩解九號貨櫃碼頭所造成的污染，以及解決申述地點的斜坡安全事宜，預計建築、維修及管理費用均會高昂。

配套設施

- (m) 區內並無大型零售設施及足夠的社區設施支援日後增加的人口。現有零售設施的使用量已達飽和，而社區設施(即教育、長者及醫療設施、街市，以及運輸及泊車設施)並不足夠。擬在擬議公屋發展內提供的社區設施，未能應付青衣南的需求。當局在社區設施供應方面缺乏全面的規劃。
- (n) 應在擬議公屋發展內提供足夠的運輸、康樂及社區設施。

公眾諮詢

- (o) 政府漠視葵青區議會的反對。在交通、視覺及通風方面亦沒有進行充分諮詢和提供足夠資料。此外，懷疑房屋署提早進行的地盤勘測工程並導致砍樹。
- (p) 應給予更多時間進行公眾諮詢，並採取更有效的公眾參與方式。

對圖則的擬議修訂²

(q) 用途地帶應維持不變。[R171-R179, R181-R213, R215-R470, R472-R481, R487, R495-R496, R508-R639, R641-R652, R661-R666, R677-R689, R705-707, R732-R735, R751, R757-R758, R763, R777, R793, R795, R802, R834, R904, R906, R908-R912, R919, R928, R945-R946, R950 及 R956]

(r) 應降低發展密度及建築物高度。[R3, R5-R6, R8, R17, R19, R41, R47, R75, R85, R98, R106-108, R120, R124, R132, R136, R141, R165-R166, R171, R178, R190, R223, R227-R228, R240, R258, R260, R268, R272, R299, R301-R302, R318, R323-R324, R333, R340, R362, R364, R373, R386, R394, R426, R432, R461, R464, R479, R486, R493, R511, R529, R532, R551-554, R557, R561, R565, R567, R598, R603, R633, R651, R677, R686, R697, R721, R742, R748, R753-R756, R758, R773, R796, R802-R803, R834, R903, R950, R956 及 R961]

4.2.3 就項目 B1、B2 及 C 作出申述的其他理由載於附錄 II，以供委員參考。

5. 就申述提出的意見

5.1 當局共接獲 350 份意見書，全部涉及位於青鴻路的擬議公屋發展(項目 A1 及 A2)。提意見人均支持表示反對的申述，詳情如下：

² 各份申述的具體申述建議載於附錄 II 附件 B 及 C。

- (a) **C1** 及 **C3** 至 **C345(部分)**支持 **R171**，該申述反對所有修訂項目；
- (b) **C2** 支持 **R2** 至 **R961**，該等申述反對所有修訂項目；
- (c) **C345(部分)**支持 **R748**，該申述反對所有修訂項目；
- (d) **C346** 支持 **R734**、**R735** 及 **R737**，該等申述反對所有修訂項目；
- (e) **C347** 支持 **R734**、**R740** 及 **R746**，該等申述反對所有修訂項目；
- (f) **C348** 支持 **R907**、**R910** 及 **R941**，該等申述反對項目 A1 及 A2；
- (g) **C349** 支持 **R800** 至 **R802**，該等申述反對項目 A1 及 A2；以及
- (h) **C350** 支持 **R944**、**R949** 及 **R959**，該等申述反對項目 A1、A2、B1 及／或 C。

由葵青區議員(**C1**)、藍澄灣業主委員會(**C2**)及一些個別人士提交的意見書載於**附錄 V**。全套副本存放於城規會秘書處以供委員參考及於規劃署的規劃資料查詢處以供公眾查閱。

5.2 意見書所述的理由

所接獲意見跟表示反對的申述十分相近。表示反對的意見的主要理由概述如下：

表示反對的意見

- (a) 擱置或檢討擬議公屋發展。有關土地用途地帶應維持不變。
- (b) 另覓適合發展擬議公屋的用地。

- (c) 降低擬議公屋發展的發展密度，例如取消興建第三至第五座樓宇，以及把環保設計融入建築物中。
- (d) 增加配套設施(包括零售、康樂及社區設施)的供應，並提升其質素。
- (e) 政府應提供全面而有效的交通建議，以及重新進行交通影響評估。
- (f) 保留申述地點的樹木。政府應研究休憩用地是否區內的重要緩衝地帶。
- (g) 應重新展開諮詢，並加強有關工作。

6. 規劃考慮因素及評估

修訂項目 A1、A2、B1、B2 及 C(圖 H-1 至 H-7)

6.1 申述地點及其附近地區

6.1.1 申述地點位處政府土地，現時空置。申述地點包括蓋有植被的斜坡和兩個地台(圖 H-2 及 H-3)。申述地點中央為一條明渠(渠務專用範圍)，現時以永久政府撥地方式撥歸渠務署(圖 H-2)。

6.1.2 申述地點的附近地區(圖 H-1 及 H-2)如下：

- (a) 北鄰為加油站，而青衣路對面在北及西面的較遠處是美景遊樂場、兩個高密度住宅發展(即美景花園和長青邨)，以及兩所教育機構(即香港專業教育學院(青衣分校)和香港高等科技教育學院)。美景花園以西的一塊用地在 2014 年由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便進行擬議高密度私人住宅發展；其發展限制與申述地點相同，即最高住用/非住用地積比率限為 6 倍／9.5 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 140 米；

- (b) 東北鄰為青衣基本污水處理廠；
- (c) 東鄰為屬於高密度商業和住宅發展的藍澄灣，當中包括一座服務式住宅樓宇及三間酒店；
- (d) 南鄰為青沙公路，而越過該公路在南面較遠處是九號貨櫃碼頭及多塊劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶的土地，當中有臨時停車場、物流中心及貨櫃存放場，以支援九號貨櫃碼頭；以及
- (e) 附近現有住宅發展的建築物高度介乎主水平基準上約 83 米(長青邨)至主水平基準上 143 米(藍澄灣)(圖 H-2)。

6.2 規劃意向

- 6.2.1 修訂項目 A1 及 A2 所涉的「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住用部分，商業用途屬經常准許的用途。就「住宅(甲類)4」地帶而言，最高住用地積比率限為 6 倍，或最高非住用地積比率限為 9.5 倍，或以綜合用途計算程式的 6 倍／9.5 倍作混合住宅和商業發展，而最高建築物高度則限為主水平基準上 140 米。
- 6.2.2 修訂項目 C 所涉的「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。修訂項目 C 反映有關用地作為香港專業教育學院(青衣分校)校舍一部分的現有情況，而這亦符合規劃意向。
- 6.2.3 修訂項目 B1 及 B2 旨在反映有關用地作為現有青衣路一部分的現有情況。

6.3 對申述理由和申述人的建議作出的回應

(附錄 II 附件 C)

表示支持的申述

- 6.3.1 備悉 **R1** 表示支持修訂項目 **A1** 及 **A2** 的意見。
- 6.3.2 長遠而言，雖然重建或可增加公營房屋供應，但香港房屋委員會(下稱「房委會」)現時未有重建長青邨的計劃。
- 6.3.3 申述地點的停車位數目會按《香港規劃標準與準則》的要求而提供。房屋署會採納運輸署同意的停車位供應標準。由於青鴻路的擬議公屋發展會令人口上升，為應付公共交通服務需求的轉變，運輸署會密切監察區內在人口遷入前後的公共交通服務，以及在年度巴士路線規劃時加入所需的巴士服務改善措施，以在適當時候進行公眾諮詢。倘有需要，運輸署會加強現有綠色專線小巴(下稱「專線小巴」)的服務。
- 6.3.4 青鴻路及藍澄灣已經經由青衣路(由藍澄灣對出的「二號迴旋處」至「青衣交匯處」的路段)及有關的繞道行車線(下行車通道)連接到青衣大橋(南橋)。當局無計劃興建另一行車天橋。

表示反對的申述

土地用途

- 6.3.5 位於青鴻路的擬議公屋發展的申述地點之前在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。康樂及文化事務署署長已表示有關「休憩用地」未有發展計劃。當局經考慮申述地點現時空置及青衣的現有和已規劃休憩用地出現過剩情況，因此把申述地點識別為具潛力改劃作住宅用途的用地。根據《香港規劃標準與準則》，青衣區分別有 1.45 公頃和 26.47 公頃的現有／已規劃地區及鄰舍休憩用地過剩(附錄 **XI**)，當中包括會在申述地點提供的 1.18 公頃鄰舍休憩用地。區內的青鴻路遊樂場、美景遊樂場、青康路遊樂場及其他鄰舍休憩用地可供附近居民享用(圖 **H1** 及 **H-2**)。

鑑於殷切的房屋需求，及申述地點適合作住宅用途，因此當局把申述地點建議作公營房屋發展。

申述地點是否適合

- 6.3.6 鑑於申述地點四周是住宅、商業及教育發展項目(圖 H-2)，擬議公屋發展與四周的發展互相協調。雖然申述地點鄰近九號貨櫃碼頭和港口後勤用地，但只要通過採納合適的緩解措施(見下文第 6.3.9 至 6.3.31 段的技術評估)，申述地點的住宅發展實屬技術上可行和環境上可接受。為應付房屋方面的需求，倘證實適合和技術上可行，其他用地均會考慮作房屋用途。

布局設計

- 6.3.7 布局設計會參照相關的規例和指引，例如《可持續建築設計指引》所涉的重要建築設計元素，包括樓宇分隔、建築物後移，以及綠化覆蓋率。根據空氣流通評估(附錄 IX 圖表 2.15 及 2.20)，該發展可提供寬闊的樓宇分隔(15 至 60 米)，以及把申述地點的住用樓宇從附近的住宅樓宇後移 60 至 140 米。

技術評估

- 6.3.8 當局已進行概括的技術評估，以確定擬議用途地帶修訂下的擬議公屋發展，並證實有關發展不會出現無法克服的技術問題。由於擬議公屋發展的設計工作現正進行，以及考慮到地區人士、申述人及提意見人的關注事宜，當局已修訂技術評估，以確定擬議公屋發展在技術上可行(附錄 VI 至 X)。有關修訂技術評估再次證實擬議公屋發展不會在環境、交通、視覺、空氣流通及景觀方面對四周的發展造成無法克服的影響。就各項影響所提出的關注事宜詳載於下文第 6.3.9 至第 6.3.31 段。

環境

- 6.3.9 根據概括環境評估(附錄 VII)，只要透過實施合適的緩解措施，擬議發展不會造成負面的環境影響。此

外，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，預計擬議公屋發展不會造成無法克服的環境問題。

- 6.3.10 房屋署現正進行環境評估研究，當中包括空氣質素及噪音影響評估，以期確定擬議發展商所需要實施的緩解措施。有關噪音的初步結果的補充資料已夾附上概括環境評估報告內。根據初步結果，擬議公屋發展將會受到來自青衣路、青鴻路及青沙公路的道路噪音影響。在沒有提供緩解措施的情況下，有大概 85% 住戶不會受到噪音影響。大部份受影響的單位會有 71 分貝至 72 分貝的噪音影響，即超過 70 分貝的道路交通噪音準則。有一少部份單位會有 73 分貝。當局會採用適當的緩解措施後，例如設置隔音屏障、建築簷片或減音窗／露台，以及建築物後退等方法去減低噪音影響。根據初步估算，當採用了緩解措施後，會有 90% 以上的單位符合道路交通準則，在詳細設計階段，會進一步研究更有效的緩解措施。
- 6.3.11 擬議公屋發展容易受到九號貨櫃碼頭及青衣基本污水處理廠的固定設備所產生的潛在噪音影響。根據初步的固定噪音影響量度及評估結果，來自九號貨櫃碼頭及青衣基本污水處理廠現有固定噪音源的噪音預計可以符合噪音管制條例的噪音限制，然而，由於噪音影響的量度可能會出現一些偏差，所以初步預計部份面向 9 號貨櫃碼頭的單位，在夜間可能受到略超標的噪音影響。在詳細設計階段，會研究一些緩解措施，例如減音窗／露台等，以期達到所有單位都符合噪音管制條例的要求。
- 6.3.12 空氣質素方面，當局會根據《香港規劃標準與準則》的緩衝距離，安排樓宇之間和路邊都會有適當的間距。因此，預期擬議發展將不會受到汽車廢氣排放的影響。
- 6.3.13 在工業氣體排放方面，附近只有兩個主要源頭：一是來自青衣基本污水處理廠；二是青衣路的加油站。青衣基本污水處理廠可能會有臭味的關注，但由於青衣基本污水處理廠的營運者已全面採納合適的氣味處理措施，例如裝置除臭器，青衣基本污水處理廠不會在

氣味方面產生負面影響。至於另一源頭來自加油站，氣體排放主要來自油缸內的氣油揮發。根據《空氣污染管制（油站）（汽體回收）規例》，所有加油站需安裝二期汽體回收系統。因此，該加油站的運作應該不會產生不良的空氣質素影響。

6.3.14 至於在擬議公屋發展施工階段所產生的噪音及空氣污染影響，承辦商須遵守相關的污染管制條例，例如《噪音管制條例》，並在需要時申請建築噪音許可證等相關的許可證，以執行建築工程。

6.3.15 就生態方面而言，根據房屋署所進行的初步樹木調查報告(附錄 X)，在申述地點內的現有樹木主要為常見品種，美化市容價值頗低。根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所進行的初步調查，申述地點並無錄得具重要保育價值的品種。渠務署總工程師／九龍及新界南表示，把申述地點分割為二的水道是一條明渠。

交通

6.3.16 運輸署署長表示，交通影響評估(附錄 VI)已顧及青鴻路的擬議公屋發展，以及申述地點附近已規劃和承諾興建的發展項目。運輸署署長亦指出，有關評估是根據《運輸策劃及設計手冊》及實地調查而進行。有鑑於此，運輸署署長認為交通影響評估原則上可以接受。交通影響評估報告顯示，計及擬議公屋發展所新增的交通流量後，現有道路(包括鄰近道路交界)的表現仍處於可接受水平。因此，對行車時間所造成的影響實屬有限。從交通工程的角度而言，擬議公屋發展所造成的交通影響屬可以接受。

6.3.17 根據交通影響評估(附錄 VI)第三頁的表 2.1，現時在附近的道路交界(包括青衣交匯處、青衣路／青康路交界及青衣路／細山路交界)的車流量與容車量比率，在上午繁忙時間為 0.435 至 0.624，而在下午繁忙時間則為 0.357 至 0.552。預計由擬議公屋發展所產生和引致的交通流量，在上午繁忙時間的行車流量(雙程)約為每小時 424 客車架次，而在下午繁忙時間的行車流量(雙程)約為每小時 332 客車架次(交通影響評估的

表 4.1)。根據交通影響評估第 19 頁的表 4.6 所示的 2025 年道路交界的運作表現，在擬議公屋發展已落成的情況下，上述道路交界的車流量與容車量比率，在上午繁忙時間為 0.573 至 0.789，而在下午繁忙時間則為 0.440 至 0.678。這表示計及擬議公屋發展所新增的交通流量後，現有道路(包括鄰近道路交界)的表現仍有剩餘客量及處於可接受水平。

- 6.3.18 對於有市民關注對青衣交匯處所造成的交通影響，運輸署署長表示，根據該署記錄，青衣交匯處並非交通意外黑點，而交匯處的運作亦屬理想。就藍澄灣對出的青衣二號迴旋處而言，由於為公屋發展而設的擬議主要車輛通道位於青衣路(附錄 VI 圖表 1.1)，使用該迴旋處的交通流量不高。至於擬設於青鴻路的另一車輛通道，則主要供服務車輛使用。
- 6.3.19 就公共交通服務而言，根據交通影響評估，擬議公屋發展在上午及下午繁忙時間將分別新增約 1 861 名及 1 113 名乘客。目前，申述地點附近已有逾 20 條專營巴士路線及提供固定班次服務的小巴路線(附錄 VI 圖表 2.6)，足以應付由擬議公屋發展所帶來的新增需求。為配合公共交通系統以鐵路為骨幹的政策，可考慮新增一條巴士或專線小巴接駁路線，以連接擬議公屋發展及青衣機鐵站。此外，另一可行方案是延長現有的九巴 249M 線(美景花園至青衣機鐵站)，以接駁至擬議公屋發展。詳細安排可稍後在擬議公屋發展動工前才敲定。運輸署署長表示，待擬議發展落成及遷入人口後，會就巴士及專線小巴的服務進行檢討和予以提升。
- 6.3.20 儘管經調整現有路線的班次後，現有公共交通服務足以應付擬議公屋發展所帶來對路面公共交通服務的需求，但當局仍建議於擬議公屋發展所毗連的一段青衣路闢路旁停車處，以便提供 2 個 26 米長巴士站／總站及 2 個 14 米長專線小巴站／總站，即可容納 4 架巴士及 4 架專線小巴，以應付日後可能增加的巴士及專線小巴服務(附錄 VI 圖表 3.1)。

6.3.21 此外，擬進行的青衣路改善工程，是為了改善行車及人流的運作(附錄 VI 圖表 3.1 及 3.2)：

- (a) 就細山路以南的一段青衣路而言，(i)香港專業教育學院(青衣分校)旁的現有西面行人路將維持不變；(ii)將闢設一條闊 7.3 米的不分隔行車道，南北行車線各一；(iii)提供路旁停車處，以設置巴士及專線小巴站；以及(iv)在東面闢設一條約闊 6 米的行人路；以及
- (b) 就細山路以北的一段青衣路而言，由於很少車輛會由細山路右轉駛入青衣路的盡頭處，因此，當局將於青衣路及細山路交界豎設交通燈，而該路口將禁止右轉，以盡用轉燈時間。車輛會被分流至青衣路和青康路的迴旋處。在擬設交通燈的路口的行人過路處，亦會擴闊至四米的標準闊度，以供越過青衣路的行車道。此外，在細山路與青康路之間的一段青衣路會重新定線，把部分中央分隔欄移走，以騰出額外空間把東面行人路的淨闊度擴至約三米。另外，會保留每個方向各有兩條行車線。

視覺

6.3.22 視覺評核(附錄 VIII)指出，擬議公屋發展不會對視覺造成重大影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申述地點的擬議主水平基準上 140 米建築物高度限制，不會令擬議發展與附近建築物不相協調。

6.3.23 當局製作了從多個公眾瞭望點拍攝的電腦合成照片，以顯示擬議公屋發展可能對視覺造成的影響。倘從較遠距離(附錄 VIII 圖表 A 及 E)及一些中距離(附錄 VIII 圖表 D 及 H)的瞭望點眺望，擬議公屋發展對公眾觀景人士所造成的視覺影響實屬有限，而其與現有已建設環境、區內特色及附近環境在視覺上亦非不相協調。

6.3.24 從觀察所得，倘從一些短至中距離瞭望點(包括位於青鴻路遊樂場東北角的瞭望點 2 及位於美景遊樂場的瞭

望點 7)(附錄 VIII 圖表 B 及 G)眺望，開揚的景觀及部分天空景色會受到一定程度的阻擋。然而，擬議公屋發展所造成的視覺影響，可透過不同的美化景觀措施來闢設觀景廊而予以緩解。該等措施包括劃設建築物間距、訂定起落有致的建築物高度、闢設休憩用地、提高綠化覆蓋率，以及採取綠化措施。值得注意的是，同樣是青鴻路遊樂場，如向北望(即瞭望點 3)，便享有開揚的景觀，完全不受擬議發展所影響。總括而言，擬議公屋發展不會對鄰近發展造成無法克服的視覺影響。

- 6.3.25 至於挑選瞭望點的準則，當局已遵從城市規劃委員會規劃指引「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」(下稱「城規會規劃指引編號 41」)。該指引第 4.5 段指出，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素，以及保護公眾享有的景觀更為重要。雖然如此，闢設觀景廊、劃設建築物後移範圍，以及妥善設計住宅大樓座向等均有助保持開揚景觀，這些措施亦有助減低擬議發展對鄰近住宅大樓所造成的視覺影響(見附錄 IX 圖表 2.20 的概念設計圖)。

空氣流通

- 6.3.26 為了解擬議公屋發展對申述地點及附近地區的通風影響，當局已進行空氣流通專家評估(附錄 IX)及採用計算流體力學模擬技術的空氣流通評估初步研究。
- 6.3.27 空氣流通專家評估顯示，擬議公屋發展對青衣路(由藍澄灣對出的「二號迴旋處」至「青衣交匯處」的路段)的通風廊造成極低的影響。因此，在主要盛行風風向下，預計對藍澄灣不會造成負面影響。然而，在東、東南及南盛行風風向下，擬議公屋發展會局部影響美景花園、美景遊樂場及香港專業教育學院(青衣分校)的通風表現；而長青邨的東南、西南及南盛行風風向也會受影響。空氣流通專家評估建議，可把緩解影響措施納入擬議發展的設計，包括透過致力增加擬議公屋發展及鄰近發展的距離以保留現有通風廊／風道(附錄

IX 圖表 2.20)、減少住宅樓宇數目及優化擬議公屋發展內樓宇的距離以增加申述地點的風滲透度(附錄 IX 圖表 2.14 及 2.15)。這些設計特色可有助緩解擬議發展對鄰近的潛在通風影響。

- 6.3.28 為了改善通風，當局建議減少擬議公屋發展的住宅樓宇數目，由原來方案的 5 座(空氣流通專家評估的基準方案)減至 4 座(建議方案)。為進行通風表現的定量評估，以及了解氣流模式，當局已進行採用計算流體力學模擬技術的空氣流通評估初步研究來評估現況及建議方案，評估結果總結於行政摘要(附錄 IX a)。
- 6.3.29 根據空氣流通評估初步研究，在全年風環境下比較現況及建議方案，藍澄灣、青鴻路及美景花園的通風表現是一樣的。由於藍澄灣座落於申述地點的上風位置，擬議公屋發展在大部份全年盛行風風向下對藍澄灣的影響不大。雖然青鴻路以北一帶的全年通風情況會無可避免地受擬議公屋發展影響，但擬議公屋發展內第 3 座及第 4 座住宅樓宇之間的 60 米距離可讓南風滲透到申述地點及美景花園。一方面，擬議公屋發展會為青鴻路遊樂場、青衣路(由藍澄灣對出的「二號迴旋處」至「青衣交匯處」的路段)、青沙公路、香港專業教育學院(青衣分校)及美景花園巴士總站的通風表現帶來改善。當中以青鴻路遊樂場的改善為顯著，因為擬議公屋發展的高層建築物有助將東北及東南風引導向下吹至路面，大大改善該範圍的通風表現。另一方面，在建議方案下，由於擬議公屋發展會阻礙東南盛行風來源，細山路、青康路、青衣路(申述地點以西的路段)、長青邨及美景遊樂場的通風表現則會轉差。
- 6.3.30 在夏季風環境下，青鴻路遊樂場、美景花園巴士總站、青衣路(由藍澄灣對出的「二號迴旋處」至「青衣交匯處」的路段)及香港專業教育學院(青衣分校)的通風表現會有所改善，原因與全年風環境的情況近似。在建議方案中，美景遊樂場、青康路、長青邨、青衣路(申述地點以西的路段)、細山路及長輝路的通風表現則會轉差，這跟全年風環境的情況相似。較差的通風表現也出現於美景花園。在夏季風環境下，較高的南風頻率反映了擬議公屋發展對美景花園的影響會增

加。在西南盛行風下，藍澄灣會處於擬議公屋發展的尾流區。對比一片空地的現況，擬議公屋發展會阻礙風的浸透，因而會減少沿青沙公路及青鴻路的通風。

6.3.31 在全年盛行風下，申述地點在現況及建議方案中的空間平均風速比（SVR）分別為 0.21 及 0.19；而在夏季風下的 SVR 分別為 0.24 及 0.20。在全年盛行風下，現況及建議方案中的地區性空間平均風速比（LVR）分別為 0.20 及 0.19；而夏季風下的 LVR 分別為 0.21 及 0.19。當建議方案與一片空地的現況比較，全年風及夏季風的通風表現均會出現轉差的現象。但是擬議公屋發展在全年風及夏季風的情況下會為一些地方帶來風環境的改善，包括青鴻路遊樂場、美景花園巴士總站、香港專業教育學院(青衣分校)及青衣路(由藍澄灣對出的「二號迴旋處」至「青衣交匯處」的路段)。考慮到住宅樓宇數目由 5 座(空氣流通專家評估的基準方案)減至 4 座(建議方案)，當局已盡力把緩解影響措施納入擬議發展的設計，包括保留現有通風廊／風道及優化擬議公屋發展內樓宇的距離，以及由於地區性通風表現由 0.21 減至 0.19，通風表現轉差的情況可認定為不嚴重。

6.3.32 砍樹

6.3.33 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於附近現有一些住宅發展，擬議公屋發展與附近地區的景觀特色並非不相協調。

6.3.34 申述地點先前為油庫，其後油庫於 1990 年代遷往青衣南。自此，申述地點便長滿樹木。根據房屋署進行的初步樹木調查(附錄 X)，申述地點約有 1 800 棵樹。樹木調查顯示，申述地點並無古樹名木或稀有樹種。現有樹木主要是常見品種(包括大葉相思、台灣相思及銀合歡)，形態一般，只有低度美化市容作用。一些現有樹木亦狀況欠佳，包括樹幹變形、受損或破裂；樹幹傾斜而導致出現結構問題；以及因生長在貧瘠的斜坡樹林環境而可能枯死。初步估計，現有樹木，如須因擬議發展而被移除，當局會根據發展局為政府工程而頒布的樹木保護技術通告(工務)第 7/2015 號所載的

規定，就未能容納或狀況不能接受的樹木向房屋署的保護樹木委員會提交移植樹木／砍樹申請及補償建議。所有補償及種植的樹木會作出適當安排，務求與新落成樓宇及附近環境的景觀達至協調。

潛在危險

- 6.3.35 在申述地點的北面有一個油站。機電工程署署長表示，該油站並無石油氣供應，因此並非列為具有潛在危險的裝置。此外，機電工程署署長及環保署署長均表示，申述地點並非座落於任何具有潛在危險的裝置的諮詢區，而申述地點的一公里範圍內亦沒有具有潛在危險的裝置。
- 6.3.36 消防處處長表示，油站經營者須遵守相關的消防安全規例，而該油站不會對擬議公屋發展的消防安全造成影響。
- 6.3.37 對於在申述地點渠務專用範圍施工的關注事宜，房屋署表示，不會在渠務專用範圍附加負重。
- 6.3.38 至於在雨季會有大量雨水從申請地點的陡峭斜坡流下，渠務署總工程師／九龍及新界南表示，來自集水區的雨水可排放至青鴻路的雨水渠及現有明渠。此外，房屋署會在設計階段建議適當的排水系統，並向渠務署提交接駁工程建議，以供審批。

在斜坡進行興建

- 6.3.35 土木工程拓展署土力工程處處長表示，申述地點及其附近現有若干岩土結構。他亦指出，申述地點不受自然地形災害所威脅，而現有岩土結構過去亦無不穩定記錄。當局確定，擬議公屋發展不會對四周的岩土工程造成無法克服的問題，而合適的設計可應付地基鄰近出現的斜坡。房屋署須調查和研究該等岩土結構會否影響擬議公屋發展，或受其影響，並進行所需的斜坡鞏固／改善工程，以確保岩土結構符合現時的安全標準。

- 6.3.36 房屋署署長表示，申述地點現由兩座地台組成，兩者之間為斜坡。該斜坡的坡度介乎 20 至 38 度。在斜坡興建房屋於香港並非鮮見。住宅大廈及附屬構築物的布局設計，旨在達至地盡其用和符合成本效益。
- 6.3.37 至於有意見關注到申述地點礙於地盤限制而導致建造、維修和管理成本高昂，房屋署署長表示，為滿足社會對公營房屋的需求，房委會須考慮所有適合作公營房屋發展的用地，不論其面積為何，並會按照地盡其用、最高成本效益和可持續發展的原則進行公營房屋發展。

配套設施

- 6.3.38 擬議公屋發展會闢設總樓面面積約 4 000 平方米的商場，以應付新增人口的需要。當局會提供便捷的通道，以加強商場與四周的聯繫，並闢設行人連接系統，接駁商場及沿青衣路的公共交通設施(附錄 VI 圖表 1.1 及 3.1)。應注意的是，申述地點附近各個房屋發展均有零售設施。擬議公屋發展內的商場會令區內零售設施的供應增加。
- 6.3.39 青衣區的計劃人口約 211 950 人(包括項目 A1 及 A2 擬議公屋發展的人口在內)，由此來看，區內休憩用地及主要社區設施的供應基本上並無不足(附錄 XI)。雖然醫院病床尚欠 1 166 張，但醫院病床乃按區域供應，以及青衣居民可使用荃灣及葵涌等鄰近地區的醫院設施，因此，沒必要在申述地點提供上述社區設施。
- 6.3.40 至於社會福利設施，房屋署及社會福利署(下稱「社署」)現建議增設更多新的社會福利設施，服務對象不只是新增人口，還有鄰近居民。擬議的社區設施包括幼稚園、長者鄰舍中心、嚴重肢體傷殘人士綜合支援服務、日間長者護理中心、安老院、特殊幼兒中心和早期教育及訓練中心，惟有待落實詳細設計並確定獲得政府撥款。

公眾諮詢

- 6.3.41 為全面反映 2014／15 至 2018／19 年度可供使用的潛在房屋發展用地的情況，當局已就該等用地的整體規劃諮詢相關區議會。葵青區共有 13 幅潛在房屋發展用地，當局曾於 2014 年 5 月 8 日諮詢葵青區議會，而申述地點為該 13 幅覓得的房屋用地之一。此外，當局在 2015 年 7 月 17 日把關乎申述地點的擬議修訂提交小組委員會考慮之前，已在 2015 年 5 月 14 日諮詢葵青區議會。在葵青區議會會議上接獲的意見，已收納於小組委員會文件第 9/15 號，以供小組委員會考慮擬議修訂。當局已按照法定公眾諮詢程序，在 2015 年 8 月 7 日根據條例的規定展示擬議修訂，以供公眾查閱，為期兩個月，2015 年 10 月 7 日止。此外，當局在 2015 年 9 月 18 日以傳閱文件方式(葵青區議會文件第 30/2015 號)，就刊憲的修訂項目進一步諮詢葵青區議會。當局並無接獲葵青區議會的意見。當局亦在 2015 年 9 月 18 日舉行的地區論壇向區內人士簡介用途地帶修訂。概括而言，他們的關注事宜與該 960 份反對修訂的申述書及該 350 份反對修訂的意見書所載的大致相同。區內人士在地區論壇發表的意見概述於**附錄 IIIb**。當局已修訂布局設計和進行技術評估，確認在申述地點進行擬議公屋發展是適當和技術上可行的。
- 6.3.42 當局已按照既定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。根據條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定公眾諮詢程序的一部分。公眾和相關持份者可藉此機會就擬議修訂提出意見和反建議。此外，城規會亦已根據條例第 6B(3)條，邀請所有申述人／提意見人出席會議陳述意見。當局已遵照法定和行政程序，就擬議修訂諮詢公眾。
- 6.3.43 當局備悉葵青區議員所提意見，要求為交通配套、環境及社區設施進行全面規劃，以及在設計擬議公屋發展的修訂方案時一併考慮有關意見。房屋署已聯絡相關政府部門，商議把適當的福利設施納入有關發展項

目內。此外，規劃署及房屋署在 2015 年 9 月派員出席地區論壇，聽取區內人士的意見。

- 6.3.44 至於前期地盤勘測工程，房屋署署長澄清有關工程關乎岩土評估研究，屬當局就所有公營房屋發展進行的初步技術研究之一。前期地盤勘測工程不受條例規管，而該署在進行工程時並無砍伐任何樹木。
- 6.3.45 至於給予更多時間進行公眾諮詢並採取更有效方法的建議，一如上文第 6.3.41 至 6.3.43 段所述，當局已根據條例的規定進行公眾諮詢，並徵詢葵青區議會及區內人士的意見。

申述人的建議

- 6.3.46 關於維持原有用途地帶不變的建議，應注意的是，申述地點現已空置，而青衣區現有和計劃供應的休憩用地有過剩(附錄 XI)，以及康文署並無計劃把申述地點作休憩用地發展，因此當局才確定申述地點具發展住宅用途的潛力，以助滿足未來 10 年的房屋需要。鑑於申述地點的四周是住宅、商業及教育發展項目(圖 H-2)，擬議公屋發展會與四周的發展項目互相協調。[[R171-R179, R181-R213, R215-R470, R472-R481, R487, R495-R496, R508-R639, R641-R652, R661-R666, R677-R689, R705-707, R732-R735, R751, R757-R758, R763, R777, R793, R795, R802, R834, R904, R906, R908-R912, R919, R928, R945-R946, R950 及 R956]。
- 6.3.47 在申述地點進行公屋發展，以及把規劃發展密度訂為住用／非住用地積比率 6 倍／9.5 倍及建築物高度限為主水平基準上 140 米，實屬技術上可行和環境可接受。[R3, R5-R6, R8, R17, R19, R41, R47, R75, R85, R98, R106-108, R120, R124, R132, R136, R141, R165-R166, R171, R178, R190, R223, R227-R228, R240, R258, R260, R268, R272, R299, R301-R302, R318, R323-R324, R333, R340, R362, R364, R373, R386, R394,

R426, R432, R461, R464, R479, R486, R493, R511, R529, R532, R551-554, R557, R561, R565, R567, R598, R603, R633, R651, R677, R686, R697, R721, R742, R748, R753-R756, R758, R773, R796, R802-R803, R834, R903, R950, R956 及 R961]

6.4 就提出意見的理由所作的回應 **(附錄 II 附件 C)**

表示反對的意見

- 6.4.1 由於提意見人的意見與表示反對的申述所提的意見十分相近，上文就有關申述所作的回應亦適用。特別一提的是，一如上文就申述作出的回應，把申述地點改劃作住宅用途是恰當的，此乃考慮到迫切的房屋需要；與住宅、商業及教育發展項目的四周環境互相協調；以及擬議公屋發展不會造成無法克服的負面影響等。政府已按照既定程序，並遵循條例的規定，處理改劃用途地帶的修訂。

- 6.5 **附錄 II** 載有當局就接獲的申述及意見所作的詳細回應，以供委員參考。

7. 諮詢

- 7.1 規劃署曾諮詢下列政策局／政府部門，並已把他們的意見適當地納入上文各段：

- (a) 環保署署長；
- (b) 機電工程署署長；
- (c) 食物環境衛生署；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 漁護署署長；
- (f) 土木工程拓展署土力工程處；
- (g) 社會福利署；
- (h) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (i) 消防處處長；
- (j) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及

(k) 房屋署署長。

7.2 下列政府部門對有關申述和意見不表意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 運輸及房屋局局長；
- (d) 地政總署荃灣葵青地政處；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (f) 水務署總工程師／發展(2)；
- (g) 土木工程拓展署總工程師／海港工程；
- (h) 警務處處長；
- (i) 民航處處長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 路政署總工程師／新界西；
- (l) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展；
- (m) 路政署總工程師／橋樑及結構；
- (n) 政府產業署署長；
- (o) 土木工程拓展署新界西拓展處處長；
- (p) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (q) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；以及
- (r) 葵青民政事務專員。

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 段所載的評估，以及基於下述理由，規劃署不支持申述編號 **R2** 至 **R961**，並認為不應修訂圖則以順應申述：

- (a) 香港十分缺乏適合作房屋發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。改劃合適的用地作住宅發展，是當局多管齊下以應付房屋及其他發展需求的一項措施。規劃是一項持續的過程，政府會繼續檢討各項土地用途，並視乎情況改劃合適用地作住宅用途。

- (b) 申述地點有良好的交通網絡，附近亦有住宅、商業和教育發展項目，因此適合作住宅發展。擬議發展密度和建築物高度在技術上可行，不會帶來無法克服的問題。申述地點的用途地帶修訂將有助政府在短期內應付在房屋土地供應方面的迫切需求。
- (c) 用途地帶修訂下的擬議公屋發展不會對四周地區的交通、環境、生態、景觀、基礎設施、通風及視覺造成不可接受的影響。
- (d) 申述地點內沒有《古樹名木冊》上所列的樹木，現有樹木主要屬常見品種。當局亦會按既定程序保護樹木及美化環境。
- (e) 區內已規劃供應的主要政府、機構或社區設施及休憩用地(包括申述地點內的)大致上足以應付日後人口的需求，以及新房屋用地所新增的需求。
- (f) 當局已妥為遵從有關的法定和行政程序，徵詢公眾對改劃用途地帶建議的意見。展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及設立機制讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》所訂法定諮詢程序其中部分。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項有效的申述和意見，並決定會否建議對分區計劃大綱圖作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

附錄

附錄 I a	《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》(縮圖)
附錄 I b	《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的修訂項目附表
附錄 II	申述和意見摘要，以及規劃署的回應
附錄 III a	二零一五年五月十四日葵青區議會會議記錄摘錄及葵青區議會通過的動議
附錄 III b	在二零一五年九月舉行的地區論壇中區內人士所表達的意見摘要
附錄 IV	個別人士及葵青區議員所提交的申述，以及標準信件樣本

附錄 V	就個別人士及葵青區議員所提交的申述作出的意見，以及標準信件樣本
附錄 VI	交通影響評估報告
附錄 VII	概括環境評估報告
附錄 VIII	視覺評核報告
附錄 IX	空氣流通專家評估
附錄 IX a	空氣流通評估初步研究行政摘要
附錄 X	初步樹木調查報告
附錄 XI	青衣區主要社區設施的提供
附錄 XII	載有全部申述人和提意見人的名單及全部申述和意見書的光碟(CD-ROM)(只提供予委員)
圖 H-1	修訂項目 A1 至 C 的位置圖
圖 H-2	修訂項目 A1 至 C 的地盤平面圖
圖 H-3	修訂項目 A1 至 C 的航攝照片
圖 H-4	修訂項目 A1 及 A2 的實地照片
圖 H-5	修訂項目 A1 至 C 的實地照片
圖 H-6	擬議發展地盤界線的實地照片
圖 H-7	《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/26》與《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的比較

規劃署

二零一六年四月