

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第10909號
供城市規劃委員會於 2023 年 7 月 7 日考慮

《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/KC/31-R1 至 R860
和意見編號 TPB/R/S/KC/31-C1 至 C1811

《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/KC/31-R1 至 R860
和意見編號 TPB/R/S/KC/31-C1 至 C1811

申述事項	申述人	提意見人
<p>項目 A1： 把位於石排街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 260 米</p> <p>項目 A2： 把位於梨貝街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶</p> <p>項目 A3： 把位於安足街以東的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶</p> <p>項目 B： 把位於大連排道以東的一塊用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 125 米，同時保留主水平基準以上 18 米之上、現有闊 15 米</p>	<p>總數：860</p> <p>支持(2)：</p> <p><u>項目 A1(1)</u> R2：個別人士</p> <p><u>項目 A1 至 A3(1)</u> R3：個別人士</p> <p>反對／負面意見(857)：</p> <p><u>所有項目(83)</u> R706、R712、R717、R720、R724 至 R728、R734、R740 至 R750、R766 至 R793、R799、R815 至 R823、R833 至 R837、R840 至 R855，以及 R857 至 R859：個別人士</p> <p><u>項目 A1 至 A3，以及 B(2)</u> R1：葵青區議員 R829：個別人士</p> <p><u>項目 A1 至 A3(772)</u> R7：香港觀鳥會 R8：長春社 R9：北葵涌交通關注組 R10：環保觸覺 R11：綠色和平</p>	<p>總數：1 811</p> <p>支持(1)：</p> <p><u>所有項目(1)</u> C1800：個別人士</p> <p>反對／負面意見(1810)：</p> <p><u>所有項目(1)</u> C1794：個別人士</p> <p><u>項目 A1 至 A3(1809)</u> C1(亦為 R7)：香港觀鳥會 C2(亦為 R8)：長春社 C3(亦為 R15)：創建香港 C4(亦為 R9)：北葵涌交通關注組 C5(亦為 R13) 及 C6：葵青區議員 C7 及 C8：石籬改建關注組成員 C9 至 C1169：個別人士(以劃一信件格式但輔以多個不同理由組合的形式提交) C1170 至 C1772：</p>

<p>的建築物間距</p> <p>項目 C： 把位於葵裕街南端的一塊用地由「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，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 35 米</p> <p>項目 D： 把位於國瑞路與梨木道交界的一塊用地由「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，並訂明建築物高度限制為五層</p> <p>就圖則《註釋》作出的修訂項目</p>	<p>R12：嘉道理農場暨植物園公司</p> <p>R13：葵青區議員</p> <p>R14：綠色力量</p> <p>R15：創建香港</p> <p>R16 至 R703：個別人士(以劃一信件格式但輔以多個不同理由組合的形式提交)</p> <p>R4 至 R6、R704、R705、R707 至 R711、R713 至 R716、R718、R719、R721 至 R723、R729 至 R733、R735 至 R739、R751 至 R765、R794 至 R798、R800 至 R814、R824 至 R828、R830 至 R832、R838、R839 及 R856：個別人士</p> <p>提出意見(1)：</p> <p>項目 B(1)</p> <p>R860：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)</p>	<p>個別人士(以聯署形式提交)</p> <p>C1773 至 C1799 及 C1801 至 C1810：個別人士</p> <p>C1811(亦為 R10)：環保觸覺</p>
---	---	--

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 III。整套申述和意見的電子複本已透過電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_KC_31.html，以供公眾查閱。整套申述和意見的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱；另備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

1. 引言

1.1 2022 年 11 月 18 日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》(下稱「分區計劃大綱圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。各項

修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1a 至 H-1d**上顯示。

- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到 860 份有效的申述。2023 年 3 月 3 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到 1 811 份就申述提出的有效意見¹。
- 1.3 2023 年 6 月 2 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述用地於**圖 H-1a 至 H-1d**顯示。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

*項目 A1 至 A3 — 石排街的擬議公營房屋發展項目；
項目 B — 大連排道的擬議公營房屋發展項目；以及
項目 C — 葵裕街的擬議公營靈灰安置所發展項目*

- 2.1 根據近年施政報告，政府已多管齊下，增加土地供應並建立土地儲備，以滿足房屋和其他發展需要。為滿足和加快中短期房屋用地供應，政府其中一項工作是持續進行各種土地用途檢討，包括「綠化地帶」用地檢討，以尋找適合的土地轉為住宅用途。當局已把位於葵涌東北部，石籬邨以東毗連石排街的一幅「綠化地帶」用地(**圖 H-1a**)識別為適宜作公營房屋發展及其相關用途。所涉用地已分別改劃為「住宅(甲類)3」地帶和「政府、機構或社區」地帶(**項目 A1 至 A3**)。

¹ 在為期 3 個星期的公眾查閱期內，城規會共收到 1 939 份意見。2023 年 6 月 2 日，城規會備悉有 128 份意見沒有提供個人資料，並根據條例第 6A(2)條及第 6A(3)條不予理會。

- 2.2 此外，當局已邀請香港房屋委員會(下稱「房委會」)探討把工廠大廈重建為公營房屋的可行性。一如 2020 年《施政報告》所公布，初步研究結果顯示，包括位於葵涌中部大連排道的葵安工廠大廈(圖 H-1b)的 4 幅用地²，在技術上可重建作公營房屋用途。葵安工廠大廈用地亦已相應由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶(項目 B)。
- 2.3 為滿足人口老化而引致對公眾龕位日益增加的需求，政府一直推動地區為本骨灰安置所發展計劃。當局已把位於葵涌西部，毗連葵裕街的前葵涌焚化爐的一幅用地(圖 H-1c)識別作此用途，而有關用地亦已由「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(項目 C)。
- 2.4 分別由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)、房屋署和建築署就項目 A1 至 A3 所進行的工程可行性研究和就項目 B 及項目 C 所進行的相關技術評估已確認，這些擬議發展項目在技術上是可行的。相關研究結果顯示，在落實適當的緩解措施後，有關發展建議不會引致無法克服的技術問題，並預計在交通、空氣質素、噪音、生態、排污、水質、排水、視覺、景觀、通風、文化遺產、岩土、土地除污和公用事業設施方面均不會產生無法接受的負面影響。

項目 D — 落實一宗已獲批准的第 12A 條申請以興建安老院舍並保存已評級建築

- 2.5 根據條例第 12A 條所作出的申請(第 12A 條申請)編號 Y/KC/15 旨在把位於葵涌東北部梨木道的前救世軍葵涌女童院(下稱「女童院用地」)(圖 H-1d)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，有關申請於 2020 年 10 月 23 日獲城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意。為落實小組委員會的決定，有關用地已改劃為「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，並訂明適當的發展限制和要求(項目 D)。

² 其他 3 幅工廠大廈用地為位於火炭的穗輝工廠大廈、位於九龍灣的業安工廠大廈和位於長沙灣的宏昌工廠大廈。上述用地已改劃作公營房屋發展，而相關的分區計劃大綱圖已分別於 2022 年 11 月 8 日、2022 年 12 月 6 日和 2023 年 2 月 7 日獲得核准。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

2.6 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂，並藉此機會把其他技術修訂納入《註釋》中，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

分區計劃大綱草圖

2.7 2022年10月28日，小組委員會考慮有關《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》的擬議修訂，並同意對大綱圖作出的擬議修訂適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第13/22號載於城規會網頁(https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/MPC/Agenda/706_mpc_agenda.html)，而小組委員會會議記錄的摘錄則載於**附件 VI**。《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》其後於2022年11月18日刊憲。

3. 地區諮詢

3.1 規劃署把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會考慮前，曾於2022年9月13日聯同土拓署、房屋署、食物環境衛生署(下稱「食環署」)及建築署就有關擬議修訂諮詢葵青區議會。雖然葵青區議員原則上不反對興建更多的公營房屋單位，但他們主要就項目A1至A3提出關注，當中涉及(i)交通擠塞、違例泊車、行人安全、公共交通服務、泊車設施；(ii)受影響的遠足徑；(iii)生態包括對野生生物和水道造成的影響；(iv)政府、機構及社區設施的供應；和(v)與福德古廟連接的問題；以及項目B涉及(i)行人安全；和(ii)交通擠塞的問題。葵青區議員亦就項目C對交通造成的影響表示關注，並得悉項目D涉及一宗獲批准的第12A條申請。所收到的觀點及意見亦已納入都會規劃小組委員會文件第13/22號。在分區計劃大綱草圖公布後，規劃署亦於2022年11月18日致函葵青區議員，邀請他們就修訂向城規會秘書提出書面申述(如有的話)。在法定展示期內，城規會收到由3位葵青區議員提交的兩份申述和兩份意見書。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地及周邊地區

項目 A1 至 A3

4.1.1 項目 A 用地(包括項目 A1 至 A3 用地)全屬政府土地，大致上位於斜坡上，地面水平高度由約主水平基準上 80 米至 150 米不等。這些用地全部位於石籬邨東面石排街的另一面，沿路主要有樹木、果園／耕地、次生林地和植林而成的林地、灌木林與草地混合區、兩個主要寮屋羣（即石梨坑村和石梨山村），以及有一些臨時構築物夾雜於林地內（圖 H-2a、H-4a(i) 至 H-4a(ii) 及繪圖 H-7）。根據地政總署的資料，項目 A 用地內沒有認可鄉村。截至今年 6 月，約有 30 戶和 60 人登記在清拆計劃中，涉及在政府土地上的寮屋和一些根據早於 1972 年發出由兩個政府土地牌照涵蓋的構築物(圖 H-2a)。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。

4.1.2 有一條非間歇性河道(約 140 米)及 4 條間歇性河道(各條長約 110 米至 150 米，總長度約 500 米)由東向西流經項目 A1 用地(在圖 H-2a 及繪圖 H-7 分別以淺藍色和深藍色標示)。當擬議公營房屋發展項目完成後，這些河溪的徑流會由公共排水系統收集和排放。根據生態影響評估，在該區生長或棲息的動植物是常見品種，生境則屬於典型類別，與其他鄰近市區的生境類似。評估範圍³內共有 25 項具保育價值品種，其中 18 項在項目範圍⁴內發現(包括 6 種植物、3 種哺乳類動物、一種鳥類、7 種爬行動物及一種淡水蟹品種)⁵。為了對受影響的生境作出補償及提高該區的整體生態價值，建議在這些用地東面的多個地點締造林地、進行

³ 評估範圍的定義為項目 A 用地及其 500 米內的範圍，面積約 160 公頃。

⁴ 項目範圍的定義為項目 A 用地及周邊毗鄰土地，並將納入為擬議發展的工地範圍。

⁵ 植物：土沉香、白桂木、羅浮買麻藤、小果柿、金毛狗、紅杜鵑；哺乳類動物：獼猴、赤腹松鼠、短吻果蝠；鳥類：夜鷺；爬行動物：股鱗蜓蜥、銀環蛇、烏游蛇、三索錦蛇、滑鼠蛇、小棘蛙、短腳角蟾；以及淡水蟹：鰓刺溪蟹。

植林優化種植及河溪改善工程(圖 H-6)(詳情請參閱第 5.2.4 段的回應(a)至(f))。

- 4.1.3 位於項目 A1 用地北部佔地約 882 平方米的石梨街休憩處(圖 H-2a)將會受到影響，而由於擬議的公營房屋發展項目將會提供 15 000 平方米鄰舍休憩用地供居民使用，康文署表示無須重置。項目 A1 用地內的現有水務署的食水泵房(圖 H-2a)亦會受到影響，建議把泵房遷移至項目 A3 用地。擬議的公營房屋發展項目東面金山郊野公園的遠足徑可經該區前往，包括經石排街貫穿項目 A1 用地北部的兩條步行徑(分別長約 240 米及 130 米)、以及石籬(一)邨附近的寶梨街及安蔭邨北面的安捷街的另外兩條步行徑(圖 H-7)。行山人士可使用將來位於擬議公營房屋發展項目內的行人設施，或經公營房屋發展項目東面的新道路，前往現有步行徑上段的不受影響部分(圖 H-7)。將來施工期間亦會提供臨時通道。
- 4.1.4 項目 A 用地位於葵涌區東北部的一個住宅區邊緣，住宅區內主要是公營房屋發展項目，例如石籬邨、安蔭邨及怡峰苑(建築物高度由主水平基準上 180 米至主水平基準上 220 米不等)(圖 H-1a)。小組委員會於 2022 年 10 月 28 日批准項目 A1 用地西南面的石籬邨中轉房屋(石籬邨重建用地)進行重建，住用地積比率為 6.5 倍，建築物高度為主水平基準上 225 米(申請編號 A/KC/495)(繪圖 H-1)。項目 A1 用地與石籬邨重建用地之間擬闢設高架行人道，把項目 A 用地連接至周邊的公營房屋發展項目(繪圖 H-1 及 H-5)。
- 4.1.5 區內有四座廟宇，包括有一座在項目 A1 用地西面(與用途地帶界線的緩衝距離最少約有 10 米)及有 3 座在東面的山坡上(與用途地帶界線的緩衝距離約有 10 米至 60 米)(圖 H-2a)。此外，東面有中電 400 千伏架空輸電纜與項目 A1 用地並排而行，與擬議住宅樓宇的緩衝距離最少有 50 米。項目 A 用地東面較遠處金山的山峯約為主水平基準上 370 米，而東北面較遠處孖指徑的山峯則約為主水平基準上 330 米。

項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目

4.1.6 項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目的主要發展參數載於下文，而初步發展方案則載於繪圖 H-1 及 H-2：

項目 A1 用地	
土地用途地帶	「住宅(甲類)3」
地盤總面積	約 5.43 公頃
地盤淨面積(不包括將在東面闢設連接安足街的公共通道)	約 4.22 公頃
最高地積比率(總計)	6.62 倍
• 住用地積比率	6.5 倍
• 非住用地積比率	0.12 倍
最高建築物高度	主水平基準上 260 米
建築樓宇數目	住用：5 幢 非住用：2 幢 - 社會福利設施／停車場大樓 - 社會福利設施／零售設施／公共運輸交匯處大樓
預計住宅單位數目	約 5 400 個
預計人口	約 15 000 人
非住用設施 ⁽¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 一間幼稚園 • 零售設施
政府、機構及社區設施(無須計入總樓面面積) ⁽¹⁾⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 普通科門診診所／社區健康中心 • 郵政局 • 社會福利設施： <ul style="list-style-type: none"> - 將預留相等於住用總樓面面積最少 5% 的樓面面積作社會福利設施，其中或包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施
鄰舍休憩用地及康樂設施	將按照《香港規劃標準與準則》的規定(即每人 1 平方米)，提供面積不少於 15 000 平方米的鄰舍休憩用地，亦將闢設康樂設施及兒童遊樂區。
交通及行人設施(布局示意圖載於繪圖 H-1 及 H-2)	<ul style="list-style-type: none"> • 可由一條新的公共道路經石排街分岔出來的安足街前往 • 一個有蓋公共交通交匯處，以供專營

	巴士、綠色專線小巴和的士使用 ⁽²⁾ <ul style="list-style-type: none">• 一條連接石籬邨重建用地的行人天橋• 連接至石排街的升降機塔• 將按照《香港規劃標準與準則》的規定提供附屬泊車位及上落客貨車位
綠化比率 (概念景觀設計圖 載於繪圖 H-3)	約 30%

備註：

- (1) 上述設施的實際供應情況有待相關政府部門在詳細設計階段確定。
- (2) 按政府要求關設的擬議政府、機構及社區設施和公共交通交匯處已納入工程可行性研究的評估範圍內，並會獲豁免計入總樓面面積。

項目 A2 用地的擬議小學發展項目

4.1.7 項目 A2 用地面積約 5 690 平方米，緊連擬議公營房屋發展項目的南面。為應付擬議公營房屋發展項目及周邊發展的新增人口帶來的教育需要，教育局已預留項目 A2 用地關設有 24 間課室的擬議小學，並把項目 A2 用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(圖 H-2 a)。

項目 A3 用地的擬議食水泵房

4.1.8 項目 A3 用地面積約 250 平方米，十分接近擬議的公營房屋發展項目。正如上文第 4.1.3 段所述，當局已選定項目 A3 用地為合適的用地，用以重置位於項目 A1 用地內的現有水務署食水泵房(圖 H-2 a)。項目 A3 用地現改劃為「政府、機構或社區」地帶。

項目 B

4.1.9 項目 B 用地面積約 0.68 公頃，位於大連排道和葵安道的交界處(圖 H-2 b)，目前建有葵安工廠大廈。葵安工廠大廈於 1979 年落成，房委會按接管令管理該物業，目前是一幢 15 層高的分層工廠大廈，建築物高度約為主水平基準上 60 米，共有約 805 個出租工廠單位。自 2022 年 11 月 30 日起，所有工廠單位已經騰空。

- 4.1.10 該用地的西面以大連排道為界，東面則以永業街及一幢工業大廈為界，北面是電力支站，而南面是另一幢工業大廈。該用地位於大連排道以東主要劃為「工業」地帶的中葵涌工業區邊陲，越過道路的另一方則是主要劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的中葵涌商貿區。該商貿區正在轉型，而該用地附近一帶近年經重建、將工業大廈進行整幢改裝或批售土地後，有一些大型商貿及辦公室／商業發展項目落成，例如九龍貿易中心、KC100、K83、輝固大廈-KCC2、Life@KCC及旭逸酒店等(圖H-2b)。在這些已落成的發展項目內，新增了一條24小時開放的行人天橋接駁葵興港鐵站(圖H-2b)、擴闊了行人路和道路、在部分建築物的地面空間種植樹木和進行園景美化，並提供零售和餐飲設施，故大大改善及優化了區內環境、交通情況和行人連接。
- 4.1.11 西面較遠處約200米的地方及西北面越過葵涌道約250米的地方是現有的公營及私營住宅發展項目(分別名為葵芳邨及新葵興花園)(圖H-2b)。東南面較遠處約100米的地方是主要的地區休憩用地(名為中葵涌公園)。上述公營房屋發展項目及休憩用地會為擬議公營房屋發展項目的居民提供所需的配套及服務。
- 4.1.12 項目B用地西北面約250米的地方是港鐵葵興站。該處設有多條主要沿葵涌道及附近的葵富路行駛的專營巴士及綠色小巴路線。

項目 B 用地的擬議公營房屋發展項目

- 4.1.13 位於項目B用地的擬議公營房屋發展項目的主要發展參數如下，初步發展方案則載於繪圖H-9：

項目 B 用地	
用途地帶	「住宅(甲類)4」
用地總／淨面積	約 0.68 公頃
最高地積比率	6.5 倍(僅限住用地積比率)
最高建築物高度	主水平基準上 125 米
樓宇數目	2 幢
單位數目	約 600 個

預計人口	約 1 620 人
政府、機構及社區設施(無須計入總樓面面積) ⁽¹⁾⁽²⁾	<ul style="list-style-type: none"> ● 地區康健中心 ● 社會福利設施 <ul style="list-style-type: none"> - 相等於住用總樓面面積最少 5% 的樓面面積會預留作提供社會福利設施之用，當中可能包括長者鄰舍中心分處、家居照顧服務隊分處及短期食物援助服務隊等
為居民而設的休憩用地	將按照《香港規劃標準與準則》的規定提供不少於 1 620 平方米的鄰舍休憩用地(即每人 1 平方米)
綠化比率(載於繪圖 H-10 的概念景觀設計圖)	20%
泊車設施	根據《香港規劃標準與指引》提供附屬泊車位及上落客貨區

備註：

- (1) 上述設施的實際供應情況有待相關政府部門在詳細設計階段確定。
- (2) 按政府要求關設的擬議政府、機構及社區設施將會獲豁免計入總樓面面積，並已納入相關技術評估。

項目 C

4.1.14 項目 C 用地位於葵裕街葵涌焚化爐舊址，面積約 1.56 公頃，以葵裕里、葵裕街和葵泰路為界(圖 H-2c)。用地西鄰和西北鄰是渠務署葵涌基本污水處理廠和一幅政府、機構或社區用地；東北面是香港賽馬會國際小輪車場；南面是貨櫃碼頭。該用地目前為路政署工地、土拓署的倉庫／貯物用地和一個收費公眾停車場。

4.1.15 項目 C 用地位於較為偏僻的海岸地點，周圍是政府、機構及社區設施，葵涌火葬場和靈灰安置所、葵涌公眾殮房和荃灣華人永遠墳場位於北面較遠處。附近地區並無住宅發展或易受環境影響的用途(最接近的住宅發展至少在 500 米以外)(圖 H-1c 及 H-3c)。

項目 C 用地的擬議靈灰安置所

- 4.1.16 由食環署和建築署提出興建的靈灰安置所，其主要發展參數如下，初步發展方案則載於繪圖 H-12a 至 H-12c：

項目 C 用地	
用途地帶	「其他指定用途」註明「靈灰安置所」(2)
項目面積	約 1.4 公頃
最高地積比率	1.25 倍
最高建築物高度	主水平基準上 35 米
樓宇數目	1 幢
骨灰龕位數目	約 68 500 個
主要附屬用途	辦公室、廁所、泊車及上落客貨設施

項目 D

- 4.1.17 當局擬透過「寓保育於發展」的方式，在項目 D 用地（地盤面積約為 1.08 公頃）興建安老院舍，並保留已評級建築（圖 H-1d、H-2d 及 H-3d）。項目 D 用地呈三角形，北面和東面為國瑞路，南至梨木道，西接昌榮路。行人及車輛均會經由該用地東南面的梨木道前往用地。該用地先前建有救世軍女童院，該女童院於 1994 年關閉。該用地內的 3 幢建築物（即主樓、隊堂及車庫）於 2020 年 6 月 11 日集體獲古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）評為二級歷史建築。該用地位處草木茂生的小山丘，斜坡範圍長有成齡樹，在不同水平設有平台。該用地距離港鐵葵興站約 600 米，距離港鐵大窩口站則約 850 米。
- 4.1.18 位於該用地北面，被國瑞路分隔的是在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶的同珍公司。2019 年 3 月 22 日，小組委員會在有附帶條件下批准一宗擬進行住宅和商業綜合用途的第 16 條申請（編號 A/KC/444）。分別位於該用地東北面和東南面，被國瑞路和梨木道分隔的主要是工業大廈羣，以及一些位於毗鄰「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的辦公室發展項目。位於該用地西南面，被梨木道分隔的是名為和記新邨的住宅發展。西鄰為一塊劃為「休憩用

地」地帶的狹長政府土地。該政府土地現時是由康文署負責維修保養的美化市容空間，種有灌木。西面較遠處在昌榮路對面的是葵涌青山公路休憩處，以及位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業／辦公室發展項目。

項目 D 用地的擬議安老院舍並保存已評級建築

4.1.19 在第 12A 條申請編號 Y/KC/15 中獲批的主要發展參數如下：

項目 D 用地	
地帶	「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
地盤面積	約 1.08 公頃
整體總樓面面積	8 767 平方米 ⁽¹⁾
建築物高度	5 層(不超過 23.85 米及主水平基準上 44.91 米)
樓宇數目	5 幢
牀位數目	140 個
公共休憩用地：	約 3 066 平方米(總計)
非公眾	約 1 796 平方米
公眾	約 1 270 平方米
綠化比率	約 32%(約 3 407 平方米)

註：

(1) 包括予以保留的建築物和新建建築物分別為 1 237 平方米和 7 530 平方米的總樓面面積

4.1.20 2023 年 5 月，發展局收到土地共享先導計劃的建議。該建議擬在一幅面積較大的土地上進行住宅發展，所涉範圍涵蓋項目 D 用地和毗連的「休憩用地」地帶。有關建議涉及提供約 900 個公營房屋／「港人首次置業」單位(確實的資助房屋類別有待政府決定)、300 個私人住宅單位和政府、機構及社區配套設施(包括一間將於擬予以保留的現有二級歷史建築營運的安老院舍)。發展局轄下的土地共享辦事處會按既定程序及指引，處理土地共享先導計劃的申請。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉及的用途地帶，其規劃意向載於下文：

- (a) 項目 A1 及 B 的「住宅(甲類)3」地帶及「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 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；
- (b) 項目 A2 及 A3 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；
- (c) 項目 C 的「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶的規劃意向，主要是提供土地作靈灰安置所用途；以及
- (d) 項目 D 的「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」地帶的規劃意向，主要是保存現有歷史建築物，並活化作社會福利設施用途及公眾休憩用地。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 860 份申述，包括兩份表示支持的申述，由兩名個別人士提交(R2 及 R3)；857 份表示反對的申述，來自兩名葵青區議員(R1 及 R13)、6 個環保團體(R7、R8、R10 至 R12 及 R14)、兩個關注團體(R9 及 R15)、688 名個別人士(以劃一信件格式但輔以多個不同理由組合的形式提交)(R16 至 R703)，以及另外 159 名個別人士(R4 至 R6、R704 至 R859)；另有 1 份僅提出意見的申述，由港鐵公司提交(R860)。

5.1.2 申述提出的主要理由和意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 段，詳情載於附件 IV。

5.2 申述所提出的主要理由和規劃署的回應

項目 A1、A2 及 A3 石排街以東的擬議公營房屋發展項目及政府、機構或社區設施

表示支持的申述(2 份)

5.2.1 申述的主要意見(R2 及 R3)為擬議公營房屋發展項目有助增加房屋供應，並將年輕一代引入社區，令葵涌區再展活力。規劃署備悉表示支持的意見。

表示反對的申述(857 份)

5.2.2 申述的主要理由(R1、R4 至 R859)以及規劃署的回應概述如下。

5.2.3 用地是否適合作房屋發展

主要意見	
(1)	擬議修訂會削弱「綠化地帶」的緩衝作用。修訂不符合「綠化地帶」的規劃意向和政府「綠化地帶」檢討下的準則，並會為該類改劃用途地帶立下不良先例。
(2)	政府已規劃了多個大型發展項目，包括北部都會區、東大嶼都會以及其他新發展區，亦有其他可供即時發展的棕地和空置政府用地。政府亦應加快落實其他已規劃的公營房屋發展項目，以增加房屋供應。
(3)	受影響的石梨坑村的歷史可以追溯到 1875 至 1908 年。數十年來，該條鄉村見證葵涌東北部從寮屋區轉變成徙置屋邨以至公共屋邨的巨大轉變。該鄉村是區內目前唯一餘下的寮屋區。時至今日，該鄉村仍有進行農業和養蜂活動。因此，該條鄉村有重要歷史價值，應予以保存。

規劃署的回應	
	關於(1)及(2)：
(a)	政府一直採取多管齊下的方針建立土地儲備，連同其他土地供應措施(例如加快市區重建步伐)，滿足市民對房屋的殷切需求以及其他發展需要。為了在短中期內加快房屋土地供應，政府已進行多項土地用途檢討工作，包括對「綠化地帶」，以及空置、以短期租約方式批租或作不同短期用途或政府用途的政府土地進行檢討。政府將繼續協力尋找合適用地作房屋發展。如有其他具潛力的用地被視為適宜用作公營房屋發展，相關政府決策局／部門將進一步按情況檢視把用地作有關發展是否可行及合適，以便增加房屋用地供應。
(b)	當局已進行「綠化地帶」檢討第二階段，涵蓋位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮、有植被但緩衝作用和保育價值相對較低的「綠化地帶」用地。項目 A 用地被選定為適合作公營房屋發展及其相關政府、機構及社區設施。該用地位於葵涌東北現有已建設地區邊緣，與公營房屋發展羣，即安蔭邨、石籬(二)邨和石蔭邨相當接近，其保育價值亦相對較低，距離金山郊野公園超過 100 米遠。該用地符合「綠化地帶」檢討第二階段的選址準則，被視為適合作住宅發展。工程可行性研究的結果亦確認擬議發展項目在技術上實屬可行，亦沒有無法克服的技術問題。因此，把項目 A 用地由「綠化地帶」分別改劃為「住宅(甲類)3」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以滿足對房屋的殷切需求和所需的政府、機構或社區設施，做法恰當。
(c)	鑑於對公營房屋的需求日益增加，房委會亦繼續在現有公共屋邨範圍內或附近地方物色合適的空置土地，並尋找機會提高重建用地(例如石籬(二)邨的石籬中轉房屋和毗鄰空置學校)的地盤發展潛力，以增加公營房屋的供應。
	關於(3)：
(d)	根據地政總署的資料，「石梨坑村」並非認可鄉村，而項目 A 用地內並無私人地段。截至今年 6 月，約有 30 戶和 60 人登記在清拆計劃中，涉及在政府土地上的寮屋和一些

	<p>根據早於 1972 年發出由兩個政府土地牌照涵蓋的構築物。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。這些建築物並非列入 1 444 幢歷史建築名單中的已評級歷史建築，亦非須由古物諮詢委員會進行評級的新項目(截至 2023 年 6 月 8 日)，故無強烈的理由將其保存。</p>
--	--

5.2.4 生態及景觀方面

主要意見	
(1)	<p>擬議發展會對生態方面造成負面影響，包括令成熟林地及河溪生境變得零碎分散，並對野生生物造成滋擾(包括位於石排街的擬議公營房屋發展項目所產生的燈光)。當局沒有提供旱季的數據，也沒有進行詳細的植物調查和樹木調查，而且沒有就所失去的樹木補償種植足夠的樹木。此外，當局沒有提供妥善的緩解措施，以盡量減輕對天然河溪造成的影響。</p>
(2)	<p>生態影響評估沒有提供對飛蛾、螢火蟲、猴子、斑蝶、赤麂及受保護樹木品種(例如土沉香)造成的影響。</p>
(3)	<p>日後的居民可能會受到猴子和野豬侵擾。</p>
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>生態影響評估的整體方針及採用的方法(包括調查方法及時期，以及所須的評估及緩解措施)，均符合相關標準及指引，例如《環境影響評估程序的技術備忘錄》、《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)及其相關指南。由於項目 A1 用地內的擬議發展項目不涉及《環評條例》附表 2 和附表 3 所列的指定工程項目，《環評條例指南 8/2010》和《環境影響評估程序的技術備忘錄》不適用於相關工程可行性研究中的生態影響評估。當局已就擬議發展項目在雨季進行為期 6 個月的生態影響評估及生態調查，以收集生態基線的資料，並識別和評估對生態造成的影響。關於調查範圍內的生境類別及目標生物分類羣的季</p>

	<p>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 6 個月的生態調查，實屬合適。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對生態影響評估採用的方法包括為期 6 個月的調查期並無意見。</p>
(b)	<p>擬議發展項目將無可避免令該用地永久失去一些次生林地及植林而成的林地、果園／耕地、灌木林與草地混合區及水道。不過，當局已建議實施緩解策略及措施，以減輕或補償預期對生態造成的影響(請參閱下文第(iii)及(iv)項)。根據生態影響評估，倘落實緩解措施，預計擬議發展項目不會造成不可接受的剩餘影響。漁護署對生態影響評估沒有負面意見。</p>
(c)	<p>在項目 A 用地及擬議的工地範圍內發現 2 554 棵樹，當中約 2 140 棵屬常見品種的樹木會被砍伐，408 棵將予保留，而 6 棵(包括 5 棵土沉香及一棵白桂木)會進行移植。受影響的地區內沒有錄得已登記的古樹名木或可能成為古樹名木的樹。當局在金山郊野公園與項目用地之間的地方，識別出有潛質進行植林及植林優化的用地。當局會補償種植約 1 620 棵樹，包括在項目 A 用地的東北面、東面及東南面的「綠化地帶」內種植約 1 000 棵屬本地植物品種的樹木，以締造佔地 1.41 公頃的林地(植林)(WA1、WA2 及 WA3 在圖 H-6 上以啡黃色顯示，以及繪圖 H-8a 及 H-8b)，並優化 1.37 公頃植林而成的林地(植林優化種植)(WE1、WE2 及 WE3 在圖 H-6 上以實綠色顯示，以及繪圖 H-8a 及 H-8b)⁶。此舉會令補償的林地生境與周邊的林地生態上形成連貫的連繫，從而加強該區的生態功能。生態影響評估建議，應在展開地盤清理工程前進行更詳細的調查，以識別具保育價值的植物品種的分布情況及</p>

⁶ 3 個具有潛質進行植林的地點包括兩幅位於項目範圍北端和南端附近的耕地(WA1 及 WA2)，以及一個位於項目用地北面的灌木林與草地混合區(WA3)。另一方面，建議對用地北面的未成熟相思植林區(WE1)和項目用地東面的兩個果園(WE2 及 WE3)進行植林優化種植。根據生態影響評估的建議，當局應擬備林地補償種植及優化種植計劃，詳列種植方式，包括種植計劃、種植種類及時間表，以及監察及保養要求。植林所需的種植前地盤整理工程應涉及改良全部 3 幅土地的土質，以及移除 WA1 及 WA2 的臨時構築物並進行修整；而植林優化種植則涉及選擇性地清除植林區／果園生境內的地被植物，並移除已種植的外來樹木／果樹。

	<p>數量。</p> <p>(d) 為了緩減或補償失去的河溪生境，將通過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、清理妨礙河溪水流的植物，以及進行河床改善工程以增加微生境的多樣性和可供水生動物棲息的小生境)，提升受影響的非間歇性河道兩段上游段，以及項目 A 用地與金山郊野公園之間一段間歇性河道的生態狀況，有關河道的總長度為 288 米(河道在圖 H-6 以紫色顯示，以及繪圖 H-8a 及 H-8c)。河溪範圍內的任何果樹或外來植物亦會被清除，以改善河溪的實際狀況。</p> <p>(e) 在項目範圍內或毗鄰地方發現的大部分具保育價值的野生生物會四處走動，並會在受到騷擾時避開工地，因此預計不會直接失去該些動物。至於那些活動能力受限制或有限而具保育價值的動物，如在項目範圍內發現，將會在建築工程開展前捕捉該些動物並遷到項目用地範圍以外的合適生境。該些動物包括股鱗蜓蜥、異鱷、小棘蛙(蝌蚪或成年蛙)及兩類淡水蟹(香港南海溪蟹和鰓刺溪蟹)等。</p> <p>(f) 擬議發展項目不會直接影響金山郊野公園內的生態資源，因為有關項目與郊野公園相距最少 100 米，並位於郊野公園之下 30 米，中間還有一條引水道實際分隔兩個地方。此外，生態影響評估顯示，建議的緩解措施已經足夠，並足以緩減已知的影響。漁護署對該些緩解措施沒有負面意見。</p>
	<p>關於(2)：</p> <p>(g) 生態影響評估報告涵蓋擬議發展對在 500 米評估範圍內有記錄的蝴蝶、蜻蜓物種及陸地哺乳類動物所帶來的生態影響。鑑於項目用地位於高度都市化地區的邊緣而旁邊為數個現有屋邨及住宅高樓大廈，預計擬議發展項目不會影響越冬的蝴蝶的飛行路線或對這個生境產生光滋擾。蝴蝶不大可能會經現時的都市化地區飛進郊野公園，而都市化地區可能造成的光線眩光，亦已被當區地形或在較低位置的林地生境遮擋。</p>

(h)	根據漁護署的資料，陸地生態評估的基線生態調查的目標動物羣為脊椎動物、蝴蝶、蜻蜓物種及淡水無脊椎動物(例如淡水蟹)，而飛蛾及螢火蟲一般不屬於目標動物羣。赤麂廣泛遍布全港郊區範圍，而獼猴的分布範圍亦相當廣泛，並能適應不同種類的生境，例如林地、草地，甚至於都市化地區。
(i)	擬議發展項目的基線生態調查發現項目 A 用地內有 10 棵土沉香，當中 5 棵會被移植，餘下 5 棵則會原地保留。
(j)	關於(3)： 野豬和猴子都是香港常見的動物，分布的範圍亦廣泛，部分出沒於現有已發展地區附近。擬議公營房屋發展項目會採用合適的設計，並配合適當的屋邨管理，以減低野生動物所帶來的滋擾。

5.2.5 環境、空氣流通及視覺方面

主要意見	
(1)	擬議公營房屋發展項目的高度為主水平基準上 260 米，與周邊地區在視覺上不相協調，亦會阻擋山脊線景觀。小學校舍的高度亦應限於 8 層。
(2)	擬議公營房屋發展項目會對空氣流通造成負面影響。
(3)	擬議公營房屋發展項目在施工階段會造成光線、空氣和噪音污染。來自附近廟宇的煙霧亦會對居民造成負面影響。
(4)	附近廟宇的運作將受到影響。
回應	
(a)	關於(1)： 擬議公營房屋發展項目位於葵涌東北部，其高度級別旨在與向上傾斜的山麓互相呼應，並被視為周邊高層住宅羣的延伸部分。當局為和宜合道東面較陡斜地區內的住宅發展

	<p>項目施加高度級別，由主水平基準上 160 米漸次上升至主水平基準上 225 米，以配合地勢的輪廓(圖 H-5)。當局採納了需要保存翠綠山巒背景和依循顧及天然地形的梯級狀建築物高度概念的城市設計原則。擬議公營房屋發展項目的建築物高度限制為主水平基準上 260 米，是假設建於用作停車場、零售設施和公共交通交匯處的平台(高度介乎主水平基準上約 100 米至 110 米)之上的實際建築物高度約為 140 米至 160 米(即約 40 至 50 層住宅樓層)而釐定。在東面較遠處和東北面較遠處分別有金山(山峯高度約為主水平基準上 370 米)和孖指徑(山峯高度約為主水平基準上 330 米)作為背景，擬議公營房屋發展項目與周邊的高層住宅社區的建築物高度輪廓並非不相協調，並且不會對山脊線造成負面影響。</p> <p>(b) 擬議公營房屋發展項目會導致一些選定觀景點所見的景觀變得不及原來開揚(繪圖 H-4a 至 H-4g)。為盡量減少可能對視覺造成的影響，當局會在詳細設計階段採取多項措施，包括在建築物之間設置闊度不少於 15 米的建築物間距、使用協調的飾面物料／顏色／外牆，對建築物外牆作適當和色彩美化處理、提供美化植林／園景美化設施，以及把受影響的斜坡範圍恢復原狀。考慮到這些措施，從視覺角度而言，擬議發展項目與周邊的發展項目並非不相協調。</p> <p>(c) 雖然標準校舍設計一般為 8 層高，但為了容許日後在校舍設計上有較大彈性，因此無需就有關的「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制。</p>
	<p>關於(2)：</p> <p>(d) 當局已透過計算流體動力學，以初步研究的方式進行空氣流通評估(下稱「空氣流通評估—初步研究」)，把就擬議發展項目擬備的初步布局的周邊地區行人風環境與未有發展項目的現況作出比較。</p> <p>(e) 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(繪圖 H-6)。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</p>

<p>(f)</p> <p>(g)</p>	<p>局中的一系列改善通風的措施，一些地區的風環境將維持不變甚至有所改善(例如安蔭邨及石籬天主教小學)。</p> <p>在夏季風環境下，人體熱舒適度會較為重要，而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(繪圖 H-6)，而擬議發展項目位於下風位置，因此對周邊地區的整體通風影響相對輕微。</p> <p>當局已盡力紓緩可能對通風造成的影響。初步布局內的低矮建築物和高層大樓的設計及布局已納入多項改善空氣流通的措施，特別是讓該用地內三段建築物間距的排列方向配合東面和東南盛行風的風向，以及在擬議住宅大廈和零售及福利設施大樓的下層地方留下一些闊 15 米的中空位，以進一步增加建築物的通透度(繪圖 H-6)。為進一步改善行人風環境，當局會在詳細設計階段探討更多緩解措施，包括在大廈與平台之間提供對流通風的社區花園、在社會福利設施／停車場大樓留下中空位，以及盡量擴大第 5 座與校舍之間的建築物間距。當局亦會進行定量空氣流通評估，以進一步改善有關計劃的通風表現。</p>
<p>(h)</p> <p>(i)</p> <p>(j)</p>	<p>關於(3)：</p> <p>土拓署在工程可行性研究之下進行的初步環境研究顯示，倘能落實灰塵抑制措施、遵行良好的工地作業守則，以及採取其他緩解措施(例如使用寧靜的機動設備、活動隔音屏障及吸音物料)，預計在施工期間不會在空氣質素和噪音方面造成負面影響。</p> <p>有關用地所在位置鄰近已發展地區(例如現有石籬邨)，而且預計不會進行長時期的夜間工程，因此不會在施工期間造成光污染。</p> <p>在初步諮詢葵青區議員後，房屋署在擬備布局設計圖時，已考慮與周圍環境(包括現有廟宇)融合的情況，而擬議公營房屋發展項目用地的界線已從最接近的現有廟宇後移 13 米。房屋署會在詳細設計階段進一步檢討與現有廟宇的融合情況，透過更完善的布局設計、建築物布局和座向，以</p>

(k)	期避免對日後居民造成滋擾。 一般而言，廟宇經營者應遵從《廟宇、火葬場及其他祭祀場所燃燒紙錢的空氣污染控制指引》及《殯儀館及其他祭祀場所燃燒紙紮祭品的空氣污染控制指引》。有關廟宇對附近地方所造成的空氣污染或滋擾受《空氣污染管制條例》規管。倘廟宇在燃燒紙錢時能遵行恰當的做法，加上妥善設計的公營房屋發展，預計附近的廟宇不會在空氣質素方面對日後居民造成負面影響。
(l)	關於(4)： 當局在制訂擬議公營房屋發展項目的布局時，在發展項目與廟宇之間採納了由 10 米至 60 米不等的緩衝距離。房屋署會在詳細設計階段檢視公營房屋發展項目的設計，以回應有關對滋擾的關注。其中在發展項目的施工階段及竣工後，會保留通往該 4 座廟宇的臨時及永久通道。在施工期間將採取緩解措施，以盡量減低對廟宇造成的負面影響。

5.2.6 交通及運輸

主要意見	
(1)	該區的交通容量已超出負荷。公共交通服務和泊車設施不足以應付擬議發展所引致的額外需求。重置巴士站的建議並不可取，而且對區內居民亦不便。應在葵涌東北部興建連接中鐵線的新車站。
(2)	交通影響評估低估了預計增加的交通流量；對在繁忙時間車輛排隊的觀察並不正確；並沒有顧及學習駕駛人士和駕駛考試所造成的影響；以及沒有就已規劃的葵涌環迴路的落實情況提供資料。
回應	
(a)	關於(1)及(2)： 土拓署已進行初步交通及運輸影響評估。該評估是按照既

	<p>定準則及守則進行，並對交通情況作合理假設。根據該評估，在落實在(i)梨木道／和宜合道路口；(ii)石排街／安捷里／大白田街路口；(iii)石排街／圍乜街路口；以及(iv)青山公路－葵涌段／石排街路口的道路改善工程後，受影響範圍內的區內交通情況將處於可接受水平。當局預計擬議發展亦不會造成無法克服的問題，沒有需要闢設葵涌環迴路或興建中鐵線葵涌東北部的新車站(如有)⁷，(繪圖 H-17 至 H-20)。運輸署原則上不反對該評估的結果及其建議／緩解措施。</p>
(b)	<p>在擬議公營房屋發展項目中，視乎詳細設計，將闢設設有兩個巴士停車處和兩個小巴停車處的新公共交通交匯處，以應付日後對公共交通服務的額外需求。當局將於擬議公營房屋發展項目擬入伙前兩年左右就區內擬議的公共交通服務進行全面檢討，以切合區內需求。</p>
(c)	<p>初步交通及運輸影響評估建議根據《香港規劃標準與準則》所訂的較高標準在擬議公營房屋發展項目提供泊車設施，以提供更多泊車位。</p>

5.2.7 政府、機構及社區設施、康樂設施和其他配套設施的供應

主要理由	
(1)	葵涌東北部的設施及服務(例如零售設施、體育設施、社會福利設施等)不足以應付人口增長。
(2)	考慮到近年學生人數減少，興建新小學的建議欠缺理據支持。
回應	
	關於(1)及(2)：

⁷ 一如《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》的結果所顯示，中鐵線的初步走線將行經荃灣東北部／葵涌東北部。有關研究將考慮於 2023 年 3 月 31 日完結的公眾諮詢期內收到的公眾意見。

(a)	根據《香港規劃標準與準則》，現時和已規劃提供的政府、機構及社區設施大致上足以應付葵涌規劃區內(擬議公營房屋發展項目亦計算在內)整體規劃人口的需求，除體育中心(-1 間)、小學(-6 間課室)、及部分長者、幼兒照顧及康復服務／設施以外(附件 VII)。
(b)	雖然葵涌規劃區的規劃人口會面對體育中心不足的問題，但由於體育中心的供應是以地區為基礎進行規劃，因此，葵涌規劃區所欠缺的體育中心可由葵青區整體的剩餘供應補足。位於大白田街的有關用地為「住宅(甲類)」地帶，已用作興建一幢公屋大廈連活動場館，以充分發揮其發展潛力(圖 H-2a)。
(c)	鑑於當局預計擬議公營房屋發展項目及其周邊發展會令葵涌規劃區內的小學生人數增加，而且區內沒有剩餘的小學學位，因此建議在項目 A2 興建一所設有 24 間課室的小學，以應付需求。
(d)	由於《香港規劃標準與準則》有關社會福利設施的規定屬長遠的目標，實際的供應數目有待社會福利署(下稱「社署」)在規劃與發展階段作出適當考慮。當局已藉此機會在項目 A 及 B 用地的擬議公營房屋發展項目內闢設社會福利設施，包括長者、幼兒照顧及康復設施。規劃署與社署亦會緊密合作，以確保葵涌公營及私營新發展或重建計劃可增設更多社區設施。
(e)	已建議提供約 2 400 平方米的室內樓面面積作零售設施用途，以服務日後擬議公營房屋發展項目的居民。此外，透過興建高架行人道和提供公共交通服務，前往周邊地區零售設施的行人和交通連接將得以改善。

5.2.8 遠足徑及休憩用地的供應

主要意見	
(1)	擬議公營房屋發展會影響連接金山郊野公園的遠足徑，並會削弱其消閒功能。

(2)	擬議發展項目會令休憩用地消失。石梨坑村周邊地方，包括金山郊野公園，為區內居民的天然休憩用地，應予保留。
回應	
(a)	關於(1)： 在區內現有 4 條連接金山郊野公園範圍內的麥理浩徑及衛奕信徑的步行徑當中，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(分別約 240 米和 130 米)(圖 H-7)。行山人士可利用擬議公營房屋發展項目東面新道路的行人路或從石排街經由已落成的公營房屋發展項目內的行人設施，前往現有步行徑上段的不受影響部分(繪圖 H-1)。施工期間亦會提供貫穿用地的臨時通道。此外，區內亦有其他步行徑連接上述兩條主要的遠足徑，包括一條位於石籬(一)邨附近的寶梨街(項目 A2 用地西南面約 300 米)及另一條位於安蔭邨北面的安捷街(項目 A1 用地西北面約 450 米)(圖 H-7)。
(b)	關於(2)： 雖然現有佔地約 882 平方米的石梨街休憩處會受到影響，但葵涌規劃區的鄰舍休憩用地多出標準約 37.8 公頃。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示無須重置該休憩處，因為當局將按照《香港規劃標準與準則》的要求，在擬議公營房屋發展項目提供 15 000 平方米鄰舍休憩用地供居民使用(即每人一平方米)。金山郊野公園亦並不會受到影響。

5.2.9 基礎設施及土力方面

主要意見	
(1)	擬議發展須進行大規模的緩解及鞏固工程，以保護有關用地免受天然山坡災害所影響。大規模清除植被或會增加山泥傾瀉的風險。
(2)	距離擬議公營房屋發展項目約 50 米的電纜或會對日後居民的健康構成影響。

(3)	擬議發展會削弱岩洞發展的潛力。
(4)	葵涌東北部過去曾發生多宗水管爆裂事故。當局應把握機會改善該區的相關基礎設施。
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>當局已在工程可行性研究下進行初步土力評估，以評估受影響斜坡的穩定性。該評估的結果顯示，預料擬議發展不會造成無法克服的土力問題。此外，當局亦會在詳細設計階段進行詳細的天然山坡災害研究，以制訂擬議發展必須進行的山坡緩解工程的詳情。</p>
(b)	<p>關於(2)：</p> <p>當局已根據《香港規劃標準與準則》中關於公用設施的第七章，在 400 千伏架空輸電纜與擬議公營房屋發展項目之間保持 50 米闊的實際距離，以回應關於暴露在電磁場下對健康方面的關注。</p>
(c)	<p>關於(3)：</p> <p>項目 A 用地只涵蓋策略性岩洞區第 17 號—金山的一小部分。土拓署的土力工程處無意在項目 A 用地內的策略性岩洞區發展岩洞，而上述策略性岩洞區餘下部分的岩洞發展潛力並不會遭削弱。</p>
(d)	<p>關於(4)：</p> <p>自 2000 年起，水務署推行了一項全面及有系統的供水網絡管理計劃，當中涉及分四階段更換和修復長約 3 000 公里的老化水管，以更新香港的供水網絡。該計劃已於 2015 年完成，而葵青地區水管爆裂個案的宗數已由 2000 年的 102 宗大幅下降至 2022 年的 3 宗。</p>

5.2.10 落實項目

主要意見	
(1)	擬議發展項目涉及在現有斜坡進行大型挖掘工程，導致項目造價過高，而且費時失事。
(2)	項目需要數年才能完成，但尚未有明確的落實時間表。
回應	
(a)	關於(1)： 工程可行性研究的結果證實，擬議發展項目在技術上可行，不會出現無法克服的技術問題。土拓署及房屋署將就地盤平整工程的範圍及水平保持緊密溝通，以理順整體建築費用及時間，確保計劃符合成本效益。
(b)	關於(2)： 待相關法定程序及地盤清理／平整工程完成後，擬議公營房屋發展項目的建築工程便會展開。工程項目的預計竣工日期為 2034／35 年度。

5.2.11 補償及安置安排

主要意見	
(1)	擬議發展迫使村民及廟宇搬遷。部分受影響的村民可能難以適應新的生活環境。政府應聯絡受影響的持份者，並向他們作出適當補償。
回應	
(a)	關於(1)： 根據地政總署的資料，無須在項目範圍內收回私人土地，而 4 座有關廟宇均位於項目範圍以外，並不會受到影響。有關清拆、補償和安置受影響構築物和佔用人等事宜並不屬於分區計劃大綱圖的範圍。政府會按現行政策及既定程序另行處理。

5.2.12 地區諮詢

主要意見	
(1)	當局就擬議發展項目所進行的公眾諮詢不足。政府沒有顧及不同持份者的需要。
回應	
(a)	關於(1)： 當局已遵照法定和行政程序，適當地就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢公眾。規劃署已聯同其他相關政府部門(包括土拓署和房屋署)諮詢葵青區議會，並把所收到的觀點轉告都會小組委員會，以供考慮對分區計劃大綱圖作出的建議修訂。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及讓公眾提出申述及意見的規定，亦屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分。

項目 B 位於大連排道的擬議公營房屋發展項目

項目 C 位於葵裕街的擬議靈灰安置所

項目 D 位於國瑞路交界和梨木道的擬議安老院舍與原址保留的已評級歷史建築

表示反對的申述(85 份)和提供意見的申述(1 份)

5.2.13 85 份表示反對的申述以及 1 份提出意見的申述與項目 B，C 及／或 D 相關。在表示反對的申述中，82 份並無提出具體理由(R706、R712、R717、R720、R724 至 R728、R734、R740 至 R750、R766 至 R793、R799、R815 至 R823、R833 至 R837、R840 至 R855、R858 及 R859)。R1 的理由與葵涌東北地區(涵蓋項目 B)相關，概述於有關項目 A1 至 A3 的第 5.2.3 段至 5.2.12 段，並已作出回應。其餘兩份表示反對的申述(R829 及 R857)就項目 B、C 及／或 D 提出具體理由，以及 1 份申述(R860)就項目 B 提出意見，有關申述概述於下文。

5.2.14 項目 B

主要意見	
(1)	在大連排道的擬議公營房屋發展項目(下稱「大連排道公營房屋發展項目」)會受到附近工業活動的噪音污染。
(2)	由於大連排道公營房屋發展項目鄰近葵涌通風大樓，房委會應確保日後入住擬議公營房屋發展項目的居民不會受過多噪音影響。日後的环境評估研究應考慮及解決葵涌通風大樓經空氣傳送的噪音問題，並落實所有必需的噪音緩解措施。
(3)	大連排道公營房屋發展項目會為該區帶來額外交通流量，造成不良影響。
(4)	缺乏公眾諮詢。
回應	
(a)	關於(1)及(2)： 透過重建、整幢改裝或批售土地作為商業及辦公室／商貿用途，項目 B 用地周圍的工業發展已逐步被淘汰。
(b)	房屋署進行的環境評估研究已考慮到鄰近工業大廈及葵涌通風大樓的運作，結果顯示，在落實噪音緩解措施(例如裝設隔音窗戶)後，預計項目不會在噪音方面受到不良影響。環保署亦不反對評估結果。
(c)	關於(3)： 房屋署已進行交通影響評估，結果顯示，葵安道／大連排道交界處及葵涌道／葵益道／葵安道交匯處的擬議路口改善工程(繪圖 H-21)落實後，項目對交通的影響屬可接受水平。此外，項目 B 位於港鐵葵興站西北方距離約 380 米處，有多條沿葵涌道的專營巴士及綠色專線小巴線可到達該處。

(d)	關於(4)： 請參閱第 5.2.12 段的回應(a)。
-----	--------------------------------

5.2.15 項目 C

主要意見	
(4)	考慮到在葵裕街擬議靈灰安置所的大小，骨灰龕位的數目(即 68 500 個)應再增加。
回應	
(a)	政府已就擬議靈灰安置所進行不同評估，涵蓋土地用途協調性、視覺和景觀影響、基建配套設施容量、交通及環境影響、地理條件等。政府考慮上述各項因素及用地本身的空間和高度限制後，認為在目前的情況下，擬在用地提供的骨灰龕位數目已是最理想。

5.2.16 項目 D

主要意見	
(1)	擬議改劃用途地帶會令公眾休憩用地減少。
(2)	政府須保證前救世軍女童院的主大樓及教堂大樓會予以保留及翻新。
回應	
(a)	關於(1)及(2)： 雖然項目 D 涉及將劃為「休憩用地」的面積縮減 1.08 公頃，但在改劃用途地帶後，葵涌規劃區內現有和已規劃的鄰舍休憩用地多出標準約 37.8 公頃(附件 VII)。分區計劃大綱圖就「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」地帶的《註釋》亦訂明，該地帶必須提供不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地。

(b)	「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」地帶的規劃意向，主要是保存現有歷史建築物，並活化作社會福利設施用途及公眾休憩用地。任何新發展，或任何現有歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改，或現有歷史建築物的重建，必須先取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。分區計劃大綱圖的《說明書》亦指出，作為規劃許可附帶條件，須在規劃申請階段提交保育建議方案，以供有關當局／部門和城規會審核和審議。
-----	--

6. 就申述提出的意見

- 6.1 在城規會收到的 1 811 份意見當中，約有 235 人本身亦是申述人。有 1 份由 1 名個別人士提交的意見(C1800)支持所有修訂項目但沒有提出具體理由。餘下的 1 810 份反對所有項目或項目 A1 至 A3 的意見包括兩份來自葵青區議員的意見(C5 及 C6)、3 份來自環保團體的意見(C1、C2 及 C1811)、37 份來自個別人士的意見(C1773 至 C1779 及 C1801 至 C1810)，以及 1 768 份來自 3 個關注團體的意見(C3、C4 及 C7 至 C1722)涉及 1 161 份以劃一信件格式但輔以多個不同理由組合的形式提交(C9 至 C1169)，以及 603 份以聯署方式提交的意見(C1170 至 C1772)。
- 6.2 就意見提出的理由和意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應摘要詳載於附件 IV。反對的意見主要關注擬議石排街公營房屋發展項目和政府、機構及社區設施，涉及項目 A1、A2 及／或 A3。該些意見所提出的主要關注事項與詳載於上文第 5.2 段的反對理由相若。申述未有提及關於項目 A1 至 A3 的其他主要反對意見撮述如下：

主要意見	
(1)	隨着疫情緩和以及香港與內地正常通關，交通和人流均顯著增加，其中巴士載客量更增加了 10%。交通影響評估未能反映現時的交通情況及對數個主要路口可能造成的影響。
(2)	政府進行凍結人口登記之前，並無預先通知村民或與村民溝通，有違政府既定做法。

(3)	初步景觀及視覺影響評估過於簡化，而且進行時並未有遵從規劃指引編號 41。
(4)	生態影響評估應遵從《環境影響評估條例》的標準及規定。
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>根據土拓署的資料，有關的交通調查是在出現疫情前進行，在因應按年增長的情況作出調整後，納入設計情景中的交通狀況評估內。運輸署原則上不反對初步交通及運輸影響評估的結果。</p>
(b)	<p>關於(2)：</p> <p>當局已遵照有關在落實政府發展項目前進行清拆前登記(俗稱「凍結人口登記」)的既定程序。當局不會在登記日期前發出通知，以便收集有關項目範圍內佔用情況及佔用人的資料，並基於所取得的資料，評估區內住戶／營運者和真正受有關項目影響／因有關項目將面臨清拆的各方人士，是否合資格領取政府的特惠賠償和接受安置安排。</p>
(c)	<p>關於(3)：</p> <p>初步景觀及視覺影響評估是根據《環評條例》、《環評條例指南 8/2010》，以及《環境影響評估程序的技術備忘錄》(尤其是附件 10 及 18)擬備。規劃指引編號 41 所要求的所有主要評估均已予考慮，並納入初步景觀及視覺影響評估內。此為全面的評估，包括敏感度、改變幅度，以及對視線範圍內找到的觀景點造成視覺影響的嚴重程度，亦展示與之關連的現時、不採取緩解措施、採取緩解措施首天及第 10 年這些情況的電腦合成照片。</p>
(d)	<p>關於(4)：</p> <p>第 5.2.4 段的回應(a)適用。</p>

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 醫務衛生局局長；
- (d) 運輸及物流局局長；
- (e) 漁農自然護理署署長；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 房屋署署長；
- (h) 康樂及文化事務署署長；
- (i) 社會福利署署長；
- (j) 機電工程署署長；
- (k) 消防處處長；
- (l) 食物環境衛生署署長；
- (m) 運輸署署長；
- (n) 警務處處長；
- (o) 古物古蹟辦事處主管；
- (p) 地政總署荃灣葵青地政專員；
- (q) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (r) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (s) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)；
- (t) 路政署總工程師／新界西；
- (u) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-1；
- (v) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (w) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (x) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (y) 土木工程拓展署西拓展處處長。

7.2 以下政府部門對各項申述／意見並無重大意見：

- (a) 水務署總工程師／建設；
- (b) 民政事務總署葵青民政事務專員；
- (c) 民航處處長；以及
- (d) 政府產業署署長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R2** 及 **R3** 的支持理由和 **R860** 的意見。

8.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 **R1**、**R4** 至 **R859**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1 至 A3

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行綠化地帶用地檢討。擬進行公營房屋發展項目的綠化地帶用地位於葵涌北部現有已建設地區的邊緣，與現有基礎設施相當接近。考慮到土地用途的協調程度，以及石排街的擬議公營房屋發展項目不會造成無法克服的技術問題，因此在有關分區計劃大綱圖上把項目 A1 用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以便增加房屋土地供應，做法合適；(**R6 至 R8、R11 至 R703、R706 至 R709、R711、R714、R716、R717、R720、R723 至 R725、R728、R731、R733 至 R737、R740 至 R742、R744、R746 至 R748、R751 至 R755、R757、R762、R764、R765、R789、R792、R796、R797、R801、R802、R804、R806 至 R812、R814、R816 至 R819、R821、R823 至 R829、R831、R839 及 R857**)
- (b) 當局已進行工程可行性研究，當中包括在交通及運輸、環境、生態、景觀、視覺、通風、岩土、排水、排污、供水、公用事業設施、文化遺產等方面的技術評估。上述評估確認，倘落實緩解措施，把項目 A1 至 A3 用地作公營房屋發展和配套政府、機構及社區設施不會產生無法克服的技術問題，也不會造成不可接受的負面影響；(**R1、R4 至 R11、R13 至 R711、R713 至 R740、R742、R743、R745 至 R756、R758 至 R791、R793 至 R795、R797 至 R801、R803、R805、R807、R809 至 R815、R820、R822、R824、R826、R829 至 R838、R840 至 R844、R847 至 R859**)

- (c) 考慮到項目 A1 用地所屬地區的規劃情況和相關技術評估的結果，項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目的發展密度和建築物高度實屬恰當，並已建議進行相關改善工程和採取緩解措施，以盡量減低擬議發展可能產生的影響；(R1、R4、R5、R9 至 R11、R13、R15 至 R711、R713 至 R740、R742、R743、R745、R747 至 R751、R753 至 R756、R758、R760 至 R791、R794、R795、R797、R799 至 R801、R803、R805、R807、R809 至 R815、R820、R822、R824、R826、R829 至 R838 及 R849 至 R859)
- (d) 有關政府、機構及社區設施的整體供應大致上足以應付葵涌一帶的人口需求，長者、幼兒照顧、康復服務／設施及體育中心則除外。社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。項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目會預留相等於住用總樓面面積最少 5% 的樓面面積作提供社會福利設施之用，當中可能包括長者、幼兒照顧和康復服務。此外，欠缺的一間體育中心可由葵青區整體的剩餘供應補足；(R1、R13、R16 至 R707、R709 至 R733、R736、R749、R756、R758、R760、R788、R790、R799、R805、R809 至 R812、R814、R820、R822、R830 及 R831 至 R838)
- (e) 為應付項目 A1 的擬議公營房屋發展項目及周邊發展的新增人口所帶來的整體教育需要，在項目 A2 用地興建擬議小學是有需要和合適的。由於校舍設計一般為 8 層，因此無須施加建築物高度限制，以容許在設計上有較大彈性；(R16 至 R703、R716 及 R857)
- (f) 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。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及讓公眾提出申述及意見的規定，亦屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分；(R16 至 R703、R719、R728、R771 及 R829)

- (g) 政府會遵循既定程序，按現行政策為受清拆行動影響的合資格居民處理特惠津貼及／或安置安排方面的事宜；(R746、R765、R790、R795、R799、R809、R811、R812、R822、R828、R829、R833、R837、R840、R841及R844至R847)

項目 B

- (h) 透過重建、整幢改裝或批售土地作為商業及辦公室／商貿用途，項目 B 用地周圍的工業發展已逐步被淘汰。項目 B 用地的擬議公營房屋發展項目與周邊環境並非不相協調。相關技術研究亦已證實發展項目在技術上可行，不會造成無法克服的技術問題；(R829及R860)
- (i) 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。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及讓公眾提出申述及意見的規定，亦屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分；(R857)

項目 C

- (j) 經考慮相關技術評估的結果後，當局認為靈灰安置所發展項目擬提供的骨灰龕位數目屬最理想；(R857)

項目 D

- (k) 雖然葵涌規劃區內已規劃的地區休憩用地約欠缺 2.37 公頃，但規劃區內現有和已規劃的鄰舍休憩用地多出標準約 37.8 公頃(附件 VII)。此外，分區計劃大綱圖就「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」地帶的《註釋》訂明，該地帶必須提供不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地；(R857)以及
- (l) 「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」地帶的規劃意向主要是保存現有歷史建築物，並活化作社會福利設施用途及公眾休憩用地。任何新發展，或任何現有歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改，或現有歷史建築物的

重建，必須先取得城規會的規劃許可，並須在申請階段提交保育建議方案，以供有關當局／部門和城規會審核和審議。(R857)

9. 請求作出決定

9.1 請城規會審議各項申述和相關意見，然後考慮會否建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。

9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》
附件 II	《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》的修訂項目附表
附件 III	有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》的申述人和提意見人名單
附件 IV	申述和意見摘要及回應
附件 V	2022 年 9 月 13 日葵青區議會會議記錄的摘錄
附件 VI	2022 年 10 月 28 日都會規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VII	葵涌區主要社區設施和休憩用地的供應
繪圖 H-1	修訂項目 A1—布局示意圖
繪圖 H-2	修訂項目 A1—概念截視圖
繪圖 H-3	修訂項目 A1—概念景觀設計圖
繪圖 H-4a 至 H-4g	修訂項目 A1 至 A3—觀景點及電腦合成照片
繪圖 H-5	修訂項目 A1 至 A3—通往鄰近地區的擬議行人連接
繪圖 H-6	修訂項目 A1 至 A3—相關的風玫瑰圖(全年和夏季資料)及擬議空氣流通緩解措施
繪圖 H-7	修訂項目 A1 至 A3—生境地圖和在評估範圍內錄得的具保育價值的物種

繪圖 H-8a 至 H-8c	修訂項目 A1 至 A3—擬作生境損失補償的地點
繪圖 H-9	修訂項目 B—初步發展方案平面圖及截視圖
繪圖 H-10	修訂項目 B—概念景觀設計圖
繪圖 H-11a 至 H-11e	修訂項目 B—觀景點及電腦合成照片
繪圖 H-12a 至 H-12c	修訂項目 C—初步發展方案平面圖及截視圖
繪圖 H-13a 至 H-13c	修訂項目 C—景觀圖、擬議栽種時間表及圖像
繪圖 H-14a 至 H-14f	修訂項目 C—觀景點及電腦合成照片
繪圖 H-15	修訂項目 D—第 12A 條申請編號 Y/KC/15 的初步發展方案
繪圖 H-16	修訂項目 A1 至 A3 相關的行車通道路線及主要路口
繪圖 H-17 至 H-20	修訂項目 A1 至 A3 相關的擬議路口改善工程
繪圖 H-21	修訂項目 B 相關的擬議路口改善工程
圖 H-1a 至 H-1d	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 H-2d	申述用地的地盤平面圖
圖 H-3a 至 H-3d	申述用地的航攝照片
圖 H-4a 至 H-4d	申述用地的實地照片
圖 H-5	周邊現有建築物高度
圖 H-6	擬作生境損失補償的地點
圖 H-7	通往金山郊野公園遠足徑的受影響行人徑和替代通道方案

規劃署

二零二三年七月