

《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/TY/31-R1 至 R5277
和意見編號 TPB/R/S/TY/31-C1 至 C1627

申述事項	申述人	提意見人
項目A： 把位於青衣西路以西的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並納入有關地積比率及建築物高度的發展限制	<u>總數:5,277</u>	<u>總數:1,627</u>
	<u>支持並提出意見(總數：106)</u> R1 至 R76、R78、R79、R81 至 R88、R2992 至 R2995、R3001 至 R3005、R3007 至 R3009、R3010、R3076、R3077、R3079、R4155、R5265、R5273 及 R5276：個別人士	-
	<u>反對(總數：5 155)</u> <u>環保團體／關注組(7)</u> R89：長春社 R90：香港觀鳥會 R91：嘉道理農場暨植物園公司 R92：環保觸覺香港有限公司 R93：世界自然基金會香港分會 R94：創建香港 R95：土地正義聯盟 <u>葵青區議員及本地團體(5)</u> R96：葵青區議員徐曉杰先生 R97：葵青區議員盧婉婷女士	<u>反對(總數：1 627)</u> <u>環保團體／關注組(2)</u> C1(亦為 R94)：創建香港 C2(亦為 R89)：長春社

	R98： 葵青區議員梁嘉銘女士 R99： 青衣鄉事委員會 R100： 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)葵青支部成員潘志成 <u>業主委員會／業主立案法團</u> <u>(2)</u> R101： 曉峰園業主委員會 R102： 青華苑業主立案法團 <u>個別人士(5 141)</u> R103 至 R2991、R2996 至 R3000、R3006、R3011 至 R3075、R3078、R3080、R3082 至 R4154、R4156 至 R5260、R5277 <u>沒有明確表達意見(只簽署或表示沒有意見)(16)</u> R77、R80、R3081、R5261 至 R5264 、 R5266 至 R5272、R5274、R5275	<u>業主委員會(1)</u> C3(亦為 R101)： (曉峰園業主委員會) <u>個別人士(1 624 人，當中 907 人亦為申述人)</u> C4 至 C1627： 個別人士
--	--	---

註： 所有申述人和提意見人的名單分別載於附件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_TY_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 2021 年 7 月 2 日，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》(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。修訂項目載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到 5 277 份有效的申述¹。2021 年 11 月 16 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 3 個星期的公布期屆滿後，城規會共收到 1 627 份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2022 年 2 月 25 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意把所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 III。申述地點於圖 H-1 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

- 2.1 根據 2013 年施政報告，政府會採取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。2014 年施政報告重申，政府會繼續檢討各種土地用途，並在適當情況下改劃土地作住宅用途。為滿足和加快中短期房屋用地供應，政府一直在進行各種土地用途檢討，包括檢討現時空置、作短期租約或不同的短期或政府用途的政府土地，以及對「綠化地

¹ 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到 5 599 份申述。在為期 3 個星期的公眾查閱期內，城規會共收到 1 635 份意見。2022 年 2 月 25 日，城規會根據條例第 6(2)條及第 6(3)條同意無須理會沒有提供個人資料的 322 份申述，並根據條例第 6A(2)條及第 6A(3)條同意無須理會 8 份沒有提供個人資料的意見。

帶」用地檢討(下稱「『綠化地帶』檢討」)，以期尋找更適合的土地用作住宅用途。

2.2 「綠化地帶」檢討指出，申述地點位於青衣西路以西(圖 H-1)，宜作公營房屋發展。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就擬議發展項目進行工程可行性研究，結果顯示擬議發展項目並沒有無法克服的技術問題。

2.3 2021 年 6 月 11 日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/30》(下稱「分區計劃大綱核准圖」)的建議修訂，並同意該等建議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。有關分區計劃大綱核准圖的建議修訂的都會規劃小組委員會文件第 5/21 號已上載至城規會網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/673-mpc_5-21.pdf)，而上述小組委員會會議的會議記錄則載於附件 VII。《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》於 2021 年 7 月 2 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

3.1 在提交分區計劃大綱核准圖的擬議修訂給小組委員會考慮前，於 2021 年 5 月 11 日規劃署聯同土拓署和房屋署就在申述地點進行擬議公營房屋發展的工程可行性研究結果及分區計劃大綱核准圖的擬議修訂諮詢葵青區議會。葵青區議會通過動議，要求暫緩擬議發展計劃，有關政府部門必須就規劃、環境、交通、綠化等項目進行修改，否則應擱置此一計劃，或另覓選址開展工程。葵青區議會亦要求相關政府部門提供各項技術評估的詳細報告供其參考，並以周詳計劃進行地區諮詢。所收到的詳細觀點及意見已摘錄於上述會議的會議記錄(載於附件 V)，並已納入都會規劃小組委員會文件第 5/21 號。發展局局長於 2021 年 6 月 4 日就葵青區議會通過的動議發出信函，回應他們的關注(附件 VI)。

3.2 當局在諮詢葵青區議會期間，亦收到一封由曉峰園業主委員會於 2021 年 5 月 10 日發出表示反對公營房屋發展的信函。隨後於 2021 年 8 月 28 日，規劃署聯同土拓署和房屋署出席

由該業主委員會舉行的居民大會。居民十分關注多個議題，包括申述地點是否適合作公營房屋發展、擬議發展對交通／空氣流通／景觀／生態／日照等方面造成的不良影響，以及地區諮詢不足。

- 3.3 由葵青區議員提交的 3 份申述(**R96 至 R98**)，以及由曉峰園業主委員會提交的申述(**R101**)和意見(**C3**)，大致上歸納了他們在上述會議所提出的相關主要關注議題。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區

- 4.1.1 申述用地(約 2.73 公頃)為政府土地，內有高度由主水平基準上約 20 米至約 66 米的斜坡。申述地點四周主要是位於「住宅(甲類)」地帶內的多個公營房屋發展項目，即北面的長亨邨和長宏邨(現有建築物高度分別為主水平基準上約 190 米及 196 米)，以及申述地點東面及東南面橫跨青衣西路的長康邨和青華苑(現有建築物高度分別為主水平基準上約 155 米及 175 米)(圖 **H-2** 及 **H-4a** 至 **H-5**)。用地的西北面還有一個位於「住宅(乙類)」地帶的私營房屋發展項目(即曉峰園，現有建築物高度為主水平基準上約 103 米)和寮肚村(並非認可鄉村，位於「綠化地帶」內)。有關分區計劃大綱圖並無就上述住宅發展項目訂明任何建築物高度限制。用地的東面有一間中學和一間小學(圖 **H-2**)。周邊地區現時還有多個休憩用地(包括東北面的寮肚路花園及青衣西路公園，以及東南面的青華遊樂場和青華花園(圖 **H-2**)。青衣自然徑位於西北面的山坡，其山頂高度為主水平基準上約 214 米(圖 **H-1**)。

申述地點的擬議房屋發展項目

- 4.1.2 申述地點劃為「住宅(甲類)5」地帶以作公營房屋發展。主要的發展參數如下，而擬議公營房屋發展項目的概念設計圖載於附件 **IX**：

地盤總面積	約 2.73 公頃
最高地積比率	6.7 倍
• 住用地積比率	6.5 倍
• 非住用地積比率	0.2 倍
最高建築物高度	主水平基準上 220 米
樓宇數目	3 幢
預計住宅單位數目	約 3 800 個
預計人口	約 10 300 人
非住用設施 ⁽¹⁾	- 一間設有 8 個課室的幼稚園 - 零售設施
政府、機構及社區設施、休憩用地及交通設施⁽¹⁾：	
(i) 社會福利設施 ⁽²⁾	預留不少於住用總樓面面積的 5% 的地方闢設社會福利設施，包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施
(ii) 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 10 300 平方米的鄰舍休憩用地 - 闢設康樂設施及兒童遊樂區
(iii) 交通及行人設施	- 一個有蓋公共運輸交匯處⁽²⁾ - 一條橫跨青衣西路的行人天橋
(iv) 泊車設施	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

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) 按政府要求闢設的擬議社會福利設施及公共運輸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。

4.1.3 申述地點的擬議公營房屋發展項目可經由青衣西路前往(圖 H-2)。為應付因擬議發展項目而對公共交通設

施所產生的額外需求，以及更有效地為較廣的地區提供服務，已建議在有關用地內闢設一個有蓋公共運輸交匯處，以配合由運輸署決定於日後所提供的公共交通服務。此外，亦建議興建一條連接有關用地及毗連地區橫跨青衣西路的行人天橋，以加強區內行人通道的連接(附件 IX)。

4.2 規劃意向

有關用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 申述地點先前劃為「綠化地帶」。此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。
- (b) 現時所涉申述地點的「住宅(甲類)5」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，商業用途屬經常准許的用途。

5. 申述

5.1 申述內容(圖 H-2)

- 5.1.1 在 5 277 份申述中，有 106 份表示支持項目 A，並就此提出意見／建議；5 155 份提出反對，並建議把申述地點保留作「綠化地帶」；以及有 16 份沒有提出任何意見。
- 5.1.2 在 5 155 份表示反對的申述中，有 7 份由環保團體／關注組提交(R89 至 R95)，三份由葵青區議員提交(R96 至 R98)，一份由青衣鄉事委員會提交(R99)，一份由民建聯成員提交(R100)，兩份分別由曉峰園和青華苑的業主委員會及業主立案法團提交(R101 及

R102)，而餘下的 5 141 份申述則來自個別的公眾人士。

5.1.3 申述提出的主要理由、意見及建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，載於**附件 IV**，並概述於下文第 5.2.2 至 5.2.10 段。

5.2 主要的申述理由、意見和建議

表示支持的申述(106 份)

5.2.1 表示支持的 106 份申述(**R1 至 R76、R78、R79、R81 至 R88、R2992 至 R2995、R3001 至 R3005、R3007 至 R3010、R3076、R3077、R3079、R4155、R5265、R5273 及 R5276**)所提出的主要意見概述於下文。

主要理由	
(1)	現時的公營房屋供應仍然嚴重不足。所涉申述地點適宜用作公營房屋發展。政府亦應改善配套設施和服務的供應，當中包括零售設施、街市、公共交通服務、診所及門診服務、泊車及康樂設施等。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見。政府、機構或社區設施及配套設施和服務的詳細提供情況將在詳細設計階段確定。

表示反對的申述(5 155 份)

5.2.2 5 155 份表示反對的申述與所涉申述地點的擬議公營房屋發展項目有關，當中 **R103 至 R754、R755 至 R2977**，以及 **R3614 至 R3899**(總數為 3 161 份)大致參照了主要三款格式相似的標準信件(信件樣本載於**附件 X**)。該等表示反對的申述所提出的主要理由及建議，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 5.2.3 至 5.2.10 段。

5.2.3 增加房屋供應的發展選項

主要理由	
(1)	將申述地點改劃作公營房屋發展，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。此舉不僅違反「綠化地帶」的規劃意向，更會影響此地帶目前作為自然緩衝區的作用。其中，所涉「綠化地帶」提供一個天然屏障，把青衣南面及西面的貯油庫與住宅區隔開。擬議發展項目會立下不良先例，導致青衣及香港其他地區的「綠化地帶」出現更多城市發展。
(2)	改劃申述地點的用途地帶，違反「綠化地帶」檢討的原則／準則，有關檢討應聚焦政府土地及斜度較低並較接近已建設地區的用地。
(3)	政府應採取多管齊下的政策，並謹守先行發展棕地及閒置政府土地的原則，以解決房屋供應短缺的問題。擬議修訂並不符合專責小組所建議的土地供應策略及 8 個值得優先研究和推行的土地供應選項。
(4)	申述人考慮在在青衣島或葵青區其他地區的替代選址／地點用作公營房屋發展。
建議	
(5)	所涉申述地點應保留為「綠化地帶」。
回應	
(a)	回應上文(1)至(5)： 政府一直採取多管齊下的方針，以土地供應專責小組建議的 8 個優先土地供應選項為基礎，循序漸進增加土地供應，包括在短中期內發展棕地，以及在中長期落實各個新發展區和維多利亞港以外的填海工程。為加快短至中期的房屋土地供應，政府已進行各種土地用途檢討，包括「綠

	化地帶」檢討及對現時空置、作短期租約或不同短期或政府用途的政府土地進行檢討。
(b)	「綠化地帶」檢討自 2012 年起分兩個階段進行。於第一階段的「綠化地帶」檢討，規劃署主要檢視及檢討一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地。第二階段的「綠化地帶」檢討則主要檢視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」。申述地點在第二階段的「綠化地帶」檢討被選定作公營房屋及相關政府、機構及社區設施發展。申述地點位於青衣已建設地區邊緣、十分接近公營房屋發展羣，而且保育價值相對較低。申述地點大致符合第二階段「綠化地帶」檢討的選址準則及適合發展住宅用途。因此，申述地點適合由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶，按最高住用/非住用地積比率分別為 6.5 倍及 0.2 倍以作發展。
(c)	工程可行性研究的結果確認，擬議的公營房屋發展項目在技術上可行，不會造成無法克服的技術問題。申述人關注擬議發展項目在技術上會造成不同影響，包括交通、環境、生態、景觀、土力工程、視覺及空氣流通等方面，並會對申述地點西南面的貯油庫(即蜆殼公司青衣油庫)構成潛在風險，規劃署就此作出的回應載於下文第 5.2.5 至 5.2.8 段。
(d)	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。儘管如此，就選址準則、土地用途的協調程度及技術上的可行程度而言，申述地點本身仍然適宜用作公營房屋發展。

5.2.4 發展密度

主要理由	
(1)	位於山谷而且地盤環境與申述地點相似的曉峰園，其地積比率遠低於位處申述地點的擬議公營房屋發展項目。根據「都會計劃檢討及九龍建築密度研究檢討」，荃灣／葵青應採納最高為 5 倍的地積比率。
回應	
(a)	根據《香港規劃標準與準則》第二章，在荃灣、葵涌及青衣島住宅發展密度第 1 區內的新發展區，最高住用地積比率通常是 5 倍。2014 年《施政報告》宣布，除了港島北部及九龍半島外，為房屋用地可整體地適度提高約兩成(即由 5 倍提高至 6 倍)。此外，行政會議在 2018 年 12 月同意，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住用地積比率可進一步提升一成(即由 6 倍提高至 6.5 倍)。考慮到工程可行性研究的結果，申述地點的住用地積比率 6.5 倍符合相關政策。此外，鑑於周邊高密度住宅發展的現有最高住用地積比率約為 5.6 倍及非住用地積比率約為 0.7 倍，現時把申述地點的住用和非住用地積比率限制分別訂為 6.5 倍及 0.2 倍實屬恰當，與周邊亦並非不相協調。曉峰園劃為「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中密等度住宅發展，其總最高地積比率不得超過 2.1 倍。

5.2.5 交通及運輸方面

主要理由	
(1)	擬議發展將增加交通流量，令區內交通情況惡化，例如導致兩條通往申述地點的主要道路(即青康路及青衣西路)，以及連接至荃灣區的青荃橋和連接至葵涌區的長青橋／青衣橋不勝負荷(圖 H-5)。
(2)	現時青衣的巴士及港鐵服務負荷已相當沉重，導致候車時間冗長，隨着申述地點的人口進一步增加，情況將會惡化。

(d)	在現時以鐵路為公共運輸系統骨幹的運輸政策下，港鐵青衣站已被指定為主要的運輸樞紐，使鐵路可作為骨幹交通工具。運輸署將密切監察公營房屋發展項目的進度，並適時引入／加強公共運輸服務，以應付新增人口的出行需求。當局已建議在發展項目闢設公共運輸交匯處，以促進此類服務。附近的居民亦會受惠於優化後的公共運輸服務。運輸署一直密切監察青衣站附近道路網絡的交通情況，並會採取適當行動緩解交通擠塞的情況。
(e)	為應付擬議公營房屋發展所產生的污水，當局建議沿青衣西路及青康路敷設一條重力管(繪圖 H-1a 至 H-1c)。根據工程可行性研究進行的初步評估，在青康路下方建造污水管不會導致有關路段的交通流量超出負荷。為了把擬議排污工程對交通的影響減至最低，承建商將在施工期間在現場落實合適和經相關政府部門批准的臨時交通管理措施。

5.2.6 環境、生態及景觀方面

主要理由	
(1)	擬議發展(包括天然河道改道)會令該區失去天然河道(即寮肚坑)和位於申述地點山谷的原生／次生樹林，而有關損失是無法逆轉。該樹林是青衣最大的樹林，水源豐富，具有高生態價值。擬議改道的河流只是一條經導流的人工河道。有關改道建議亦會令該區失去 1 260 棵樹，直接影響受相關法例規管的重要植物品種(例如土沉香、金狗毛蕨)和具有生態價值的品種(例如鰓刺溪蟹及香港南海溪蟹)。
(2)	環境檢討報告沒有提供有關生態基線的詳細資料，而且低估了申述地點的生態價值。該報告也缺乏關於在申述地點內發現的兩棲類、爬行類和鳥類品種的資料，包括鳳頭鷹、綠翅金鳩和白胸翡翠，以及 13 種蛇(包括眼鏡蛇和蟒蛇)。

(3)	擬議發展會影響青衣自然徑(圖 H-2 至 H-3)，令當區居民無法享受現有小徑所提供的自然環境，有損居民的利益。
回應	
(a)	對上文(1)的回應： 為了保育將會受擬議房屋發展項目影響的現有河道，當局建議在申述地點西面闢建一段新河道，以取代受影響的一段河道，從而維持南至北的水流(附件 IX)。新建的一段河道將包括多個生態元素(例如潮池、淺灘、保持生態聯繫的結構)，以增加該處作為水生動物棲息地的生態功能。
(b)	生態調查中發現了林地，並認為受擬議發展影響的林地的生態價值屬於低至中等。由於受影響林地的生態價值屬於低至中等，而且物種不多，並只有少量動物，因此損失林地可能造成的影響被列為輕微至中等。當局為減輕可能會對生態造成影響而建議的措施包括：(i)移植直接受影響且具有保育價值的物種；(ii)進行補償種植，以減輕因失去植被而造成的影響；以及(iii)種植吸引本土鳥類和蝴蝶的灌木等等(詳細回應見附件 IV 項目 D(1))等。當局建議種植約 302 至 342 棵新樹，包括在申述地點內種植 215 至 255 棵，以及在申述地點旁經改動的斜坡種植 87 棵。至於補償種植建議(包括在申述地點以外地方種植)方面，當局會在詳細設計階段根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號及發展局轄下綠化、園境及樹木管理組)的最新《保育樹木指引》)研究有關建議。
(c)	對上文(2)的回應： 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，根據工程可行性研究下的初步環境評估，生態調查已包括棲息地勘查、植物、哺乳動物、鳥類、爬行動物、蝴蝶和蜻蜓，以及涵蓋雨季六個月的淡水羣落。金毛狗(鯨口蕨)在香港常見且分布廣泛。申述中提及的動物會四處走動，而且廣泛分布在本港各區。土拓署的顧問表示，申述地點四周的現有林地

	亦會為這些鳥類和蛇品種提供另類棲息地。漁護署對初步環境評估沒有負面意見。
(d)	對上文(3)的回應： 青衣自然徑只有其中一段(約長 250 米)因受擬議發展影響而將要改道(圖 H-2 至 H-3)。經清心街及青衣西路前往寮肚村的永久通道將維持不變。當局會在申述地點西面闢建新的自然徑路段，該新建路段連接青衣自然徑的現有延伸路段，並可通往青衣西路沿途擬議新一段的行人道(繪圖 H-4)。從自然保育的角度而言，漁護署對自然徑的新建路段沒有負面意見。

5.2.7 視覺及空氣流通方面

主要理由	
(1)	擬議建築物高度(主水平基準上 220 米)較鄰近山坡的山脊線高，會在視覺及日照方面造成負面影響和產生屏風效應，尤其是對地盤水平低於擬議發展的寮肚村和曉峰園。
(2)	擬議發展會對空氣流通造成負面影響。夏季從西南面吹來的風所帶來的通風效果，會被位處較高地盤水平而在上游方向的擬議公營房屋發展項目所減弱。
回應	
(a)	對上文(1)和(2)的回應： 儘管申述地點位於青衣島丘陵地帶的較高位置，日後地面層的水平為主水平基準上約 60 米，但擬議公營房屋發展項目的最高建築物高度限制為主水平基準上 220 米或實際建築物高度約為 160 米，故無可避免會令有關地點的景觀特色有所改變，以及令選定觀景點所見的景觀變得不及原來通透及開揚(繪圖 H-2a 至 H-21)。根據初步景觀及視覺影響評估，從各選定觀景點眺望，擬議發展對視覺造成的影響由「輕微至中度的負面影響」至「極大的負面影響」

	不等。儘管如此，擬議發展可一般視為周邊高層住宅羣的延伸部分。當局已建議採取緩解措施，包括提供美化植林／美化環境設施、在建築大樓之間設闊度不少於 15 米的建築物間距，以及採用合理的建築設計，即使用與周邊的公營房屋發展項目相協調的飾面物料／顏色／外牆，從而減輕可能對視覺造成的影響。
(b)	此外，當局考慮把建築羣分開，以讓曉峰園／寮肚村的建築物邊緣與擬議房屋發展項目(建築物邊緣)之間約 120 米／56 米的視野空間盡量保持通透。
(c)	根據工程可行性研究中以專家評估形式進行的空氣流通評估，把建築大樓分布在遠離申述地點西面邊界的地方，有助吹自西南方(即南及西南偏南風)的夏季盛行風通過申述地點到達曉峰園附近的下游地區，因此，與現時的情況比較，無可避免會阻擋一部分吹進去的風，令下游地區產生弱風區域／有些地方或受影響。為了減輕可能對空氣流通造成的影響，擬議公營房屋發展項目已加入多項緩解措施，包括設有闊度不少於 15 米的建築物間距、把建築物從青衣西路後移 10 米及從用地的北面邊界後移 30 米，以及闢設 4 米高的平台花園(繪圖 H-3)。
(d)	房屋署表示，擬議公營房屋發展項目正處於初步設計階段。在詳細設計階段作進一步檢討後，房屋署會按相關指引進行環境研究，包括但不限於研究擬議公營房屋發展項目對周邊地區(例如寮肚村及曉峰園等)的日照所造成的影響。

5.2.8 其他方面

主要理由	
(1)	雖然申述地點位於其西南面的貯油庫的 1 000 米緩衝區範圍內，但政府從沒提交任何風險評估／提出有力理據以支持改劃有關用地一事，亦無建議任何緩解措施。把申述地

	點改劃作住宅發展用途，會影響公眾安全。
(2)	砍伐大量樹木會削弱／影響斜坡的安全度／穩定性。
(3)	擬議發展在施工階段期間會嚴重影響空氣質素及產生大量噪音。
(4)	申述地點位處山谷，預計施工期甚長。就所需的建築成本及施工時間而言，在申述地點進行發展困難，不符合成本效益。
回應	
(a)	對上文(1)的回應： 根據工程可行性研究下的危險評估的結果，擬議發展在危險方面屬技術上可行。申述地點的南面部分位於申述地點西南面較遠處一個具有潛在危險的裝置(即蜆殼公司青衣油庫)的 1 000 米諮詢區範圍內(圖 H-5)。政府已評估擬議發展令人口增加從而對風險水平構成的影響。該評估的結論顯示，相關個人風險標準符合《香港規劃標準與準則》所概述的風險指引，而群體風險則屬於「在合理而實際可行的情況下把風險減至最低」的水平範圍內。環保署表示，該危險評估是根據現行的風險管理政策進行，而有關的潛在風險獲評定為符合風險指引所訂的標準。其他相關政府部門(包括機電工程署、消防處等)原則上不反對該危險評估的結果。
(b)	對上文(2)的回應： 當局已在工程可行性研究下進行初步土力評估，以確保受影響斜坡的穩定性。土拓署表示，根據該評估的結果，預料擬議發展不會在土力工程方面遇到無法克服的問題。土拓署轄下的土力工程處表示，該處備悉政府稍後將進行詳細的地盤勘測和天然山坡災害研究，以實施擬議發展所需的山坡災害風險緩減工程的詳情。就此，該處在土力方面

	沒有負面意見。
(c)	對上文(3)的回應： 擬議公營房屋發展項目在進行建造工程時，會遵從相關的法定要求就空氣和噪音管制所訂定的法規，亦會按照相關規例和指引，採取適當的緩解措施，以盡量減少在空氣和噪音方面的影響，包括定時向露天地方澆水以減少對空氣的影響、使用臨時隔音屏／隔音罩以減少噪音影響等。
(d)	對上文(4)的回應： 鑑於申述地點地形特殊，擬議公營房屋發展項目的地盤平整工程將需時較長。土拓署和房屋署會就地盤平整工程的規模和程度緊密協調，以便使整體建築成本和時間維持於合理範圍。

5.2.9 提供政府、機構或社區設施、休憩用地、零售和配套設施

主要理由	
(1)	該區的配套設施(包括泊車、零售和街市)及政府、機構或社區設施(包括社會福利、教育和醫療設施如醫院床位、診所和夜間診症等)供應不足。
(2)	申述地點附近缺乏大型的休憩用地、康樂體育設施和圖書館供該社區使用。若要乘坐公共交通工具前往青衣其他地方使用這些設施，對居民(尤其是長者)而言並不方便。
(3)	一般會在公營房屋發展項目提供的設施(例如幼稚園、零售和社會福利設施)，對附近居民而言無甚用處。事實上，長亨邨和長發邨已有提供該等設施。

回應	
	對上文(1)至(3)的回應：
(a)	擬議的公營房屋發展項目會提供零售設施和一所設有 8 個課室的幼稚園，並已預留另一個建築面積相當於不少於 5% 的住用總樓面面積以闢設社會福利設施，包括長者、兒童和復康設施。
(b)	根據《香港規劃標準與準則》，該區現時和已規劃提供的政府、機構或社區設施大致上足以應付青衣規劃區內整體規劃人口的需求(擬議發展項目亦計算在內)，但安老院、長者社區照顧設施及幼兒中心(附件 VIII)則供不應求。當局在應用有關標準時，須考慮設施的分布情況、不同地區的供應情況、因人口增長和人口變化而產生的服務需求，以及各類社福設施的供應情況。由於《香港規劃標準與準則》對這些設施的要求屬長遠的目標，至於實際的供應數字有待社會福利署(下稱「社署」)在規劃與發展階段時適當地作出考慮。
(c)	就青衣規劃區的已規劃人口而言，儘管該區缺乏醫院床位(附件 VIII)，但其整體供應是以醫院聯網 ² 為基準進行評估。在第一個及第二個十年醫院發展計劃下，九龍西聯網已計劃了幾項醫院重建計劃，包括葵涌醫院重建工程、瑪嘉烈醫院荔景大樓擴建計劃、瑪嘉烈醫院重建工程和仁濟醫院擴建計劃。醫院管理局在規劃服務時，亦會監察服務的使用情況，並根據最新的人口推算和政府的發展計劃定期更新服務預測需求。
(d)	至於休憩用地的供應，青衣規劃區內已規劃的地區休憩用

² 九龍西聯網為葵青、深水埗、荃灣和大嶼山的居民提供公共醫療服務。

	地和鄰舍休憩用地分別多出約 0.75 公頃和 29.07 公頃的土地。儘管申述地點附近有幾幅鄰舍休憩用地(如寮肚路花園和青華遊樂場)，但市民亦可乘公共交通工具前往位於青衣東北部市中心附近的主要地區休憩用地(如青衣公園和青衣東北公園)。
--	---

5.2.10 公眾諮詢

主要理由	
(1)	當局缺乏公眾諮詢，而且漠視公眾意見。研究報告缺乏詳細資料和技術評估。葵青區議會已通過一項議案，即除非當局提供詳細資料作進一步諮詢，否則擬議發展應暫停進行。儘管如此，政府漠視該項議案所提出的要求，並於其後提交分區計劃大綱圖的修訂項目，供城規會考慮。
回應	
	對上文(1)的回應：
(a)	當局已切實依照法定程序，就製訂圖則諮詢公眾，並根據條例第 5 條，公布分區計劃大綱草圖內申述地點的建議修訂，為期兩個月。在法定公布期內，當局收到就修訂項目提交的申述和意見。所有有效的申述和意見均會交由城規會在此會議上考慮，而曾作出申述和提出意見的人士亦已獲邀出席會議，就其意見向城規會作出陳述。
(b)	除了在上文第 3.1 段中詳述的法定公眾諮詢程序外，規劃署曾聯同房屋署和土拓署就分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢葵青區議會。發展局亦已就該區議會議員的意見和該區議會通過的議案，向該區議會作出書面回覆。當局在提交分區計劃大綱圖的建議修訂後，亦已將所收到的意見和發展局的回覆向小組委員會妥為轉達。有關就在申述地點的擬議公營房屋發展項目所進行的工程可行性研究結果，已夾附於都會規劃小組委員會文件第 5/21 號，並可在城規會的網址查閱。

6. 就申述提出的意見

- 6.1 在所收到的 1 627 份有效意見中，全部均反對項目 A 和反對表示支持的申述。有關意見由兩個環保團體(C1 及 C2)、曉峰園業主委員會(C3)及個別人士(1 624 份)提交。在 1 627 名提意見人中，有約 907 名人士亦為申述人。
- 6.2 就申述提出的意見及其主要理由的摘要，以及規劃署經諮詢相關決策局／部門後的回應，載於**附件 IV**。該等意見所提出的主要關注事項與詳載於上文第 5.2 段的反對理由的內容性質相近。申述未有提及的其他主要意見撮述如下：

就項目 A 提出反對意見的其他主要理由	
(1)	當局在 1990 至 2021 年間曾拒絕本港 8 宗有關把「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶的申請。有關的改劃會為日後根據條例第 12A 條提出改劃的同類申請(第 12A 條申請)立下不良先例。
(2)	根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(APP-152)，面積超逾 2 公頃的用地必須提供不少於用地面積 30%的綠化覆蓋率。都會規劃小組委員會文件第 5/21 號述明，公營房屋的綠化覆蓋率可獲放寬至不少於用地面積的 20%。
回應	
(a)	對上文(1)的回應： 青衣區內沒有涉及把「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶的第 12A 條申請經由城規會考慮。 第 12A 條申請及現行的圖則制訂程序屬條例下的不同程序。根據條例第 12A 條，任何人士均可向城規會提出申請，要求考慮就分區計劃大綱圖作出的建議修訂。城規會會根據這些申請的個別情況作出考慮。因此，現時改劃這幅用地不應視作第 12A 條申請的先例。

(b)	對上文(2)的回應： 根據《香港規劃標準與準則》第四章內有關綠化的指引，公營房屋發展項目的綠化覆蓋率須達到 30% 的整體目標。視乎個別地盤的特色和限制，亦會按情況考慮調低綠化覆蓋率的比率。然而，除特殊情況外，綠化覆蓋率必須至少達 20%。房屋署將努力達到 30% 的整體目標，並為該地盤提供至少 20% 的綠化覆蓋率(繪圖 H-5)。綠化的提供(包括垂直綠化等)受限於地盤內通往公共運輸交匯處的通道設計/安排及平台下需設置社會福利設施的設計等。房屋署會在詳細設計階段時檢討有關事宜，以期在切實可行的範圍內增加綠化覆蓋率。此外，亦須參照「可持續建築設計指引」(屋宇署—《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152)中有關綠化覆蓋率的條文，以及發展局技術通告(工務)第 4/2020 號及發展局轄下綠化、園境及樹木管理組的最新《保育樹木指引》的相關條文。
-----	---

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的回應已適當地收錄在上文及／或附件 IV：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及房屋局局長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 建築署管理統籌分處 2／總建築師；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (g) 路政署總工程師／新界西；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (i) 漁農自然護理署署長；
- (j) 機電工程署署長；

- (k) 環境保護署署長；
- (l) 消防處處長；
- (m) 食物環境衛生署署長；
- (n) 房屋署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 民航處處長；
- (q) 政府產業署署長；
- (r) 土拓署土力工程處處長；
- (s) 土拓署土木工程處處長；
- (t) 社會福利署署長。

7.2 以下政府決策局／部門對各項申述／意見沒有意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 警務處處長；
- (c) 地政總署荃灣葵青地政專員；以及
- (d) 民政事務總署葵青民政事務專員。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1 至 R76、R78、R79、R81 至 R88、R2992 至 R2995、R3001 至 R3005、R3007 至 R3010、R3076、R3077、R3079、R4155、R5265、R5273 及 R5276** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 **R89 至 R2991、R2996 至 R3000、R3006、R3011 至 R3075、R3078、R3082 至 R4154、R4156 至 R5260 及 R5277**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下(有關理由的相關申述載列於附件 XI)：

- (a) 政府一直採取多管齊下的方針增加房屋土地供應，包括持續檢討各項土地用途。擬作公營房屋發展的「綠化地帶」用地位於青衣已建設地區邊緣、十分接近現有道路。考慮到擬議的公營房屋發展項目在技術上可行，不會造成無法克服的技術問題，規劃署認為適宜

在所涉分區計劃大綱圖內把申述地點改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以增加房屋土地供應；

- (b) 當局已進行一項工程可行性研究，當中包括對交通和運輸、環境、生態、景觀、岩土、排水、排污、視覺、空氣流通等方面進行技術評估，結果確定把申述地點發展作公營房屋發展項目和相關政府、機構或社區配套設施，並沒有無法克服的技術問題；
- (c) 考慮到該區的規劃環境及相關技術評估的結果，擬議發展的發展密度和建築物高度實屬恰當；
- (d) 有關政府、機構或社區配套設施和休憩用地的整體供應大致上足以應付青衣一帶的人口需求。至於長者服務和設施，以及幼兒中心，社會福利署會因應情況在規劃與發展過程中考慮該等設施的供應，長遠目標是要滿足有關需求；以及
- (e) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾，相關的政府決策局／部門已充分考慮所收到的意見並作出回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會審議各項申述和相關意見，並決定建議／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	《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》(縮印本)
附件 II	《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》的修訂項目附表
附件 III	有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》的申述人和提意見人名單
附件 IV	申述及意見和規劃署回應的摘要
附件 V	2021 年 5 月 11 日葵青區議會會議記錄的摘錄
附件 VI	就葵青區議會的動議所作的回覆(只提供中文版)
附件 VII	2021 年 6 月 11 日都會規劃小組委員會會議記錄的摘錄(只提供英文版)
附件 VIII	青衣區的主要社區設施及休憩用地供應
附件 IX	擬議發展計劃
附件 X	信件樣本
附件 XI	有關拒絕理由的相關申述列表
繪圖 H-1a 至 H-1c	擬議排污建議
繪圖 H-2a 至 H-2l	觀點圖及電腦合成照片
繪圖 H-3	空氣流通
繪圖 H-4	河道及遠足徑改道建議
繪圖 H-5	概念景觀圖
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2	申述地點的地盤平面圖
圖 H-3	申述地點的航攝照片
圖 H-4a 至 H-4b	實地照片
圖 H-5	毗鄰地區的現有住宅樓宇高度

規劃署

二零二二年五月