

二零一六年六月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1110 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

鄒桂昌教授

何立基先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

黃幸怡女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
王明慧女士

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

地政總署助理署長(區域 3)
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

侯智恒博士

何安誠先生

葉天祐先生

廖凌康先生

廖廸生教授

伍穎梅女士

余烽立先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

列席者

規劃署署理助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年五月二十日第 1110 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年五月二十日第 1110 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 對已通過的二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日第 1110 次會議記錄作出修訂

2. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年五月二十日通過二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日第 1110 次會議記錄，而記錄已上載至城規會網頁。就該兩份已獲通過的會議記錄，R919/C185 所代表的一組申述人/提意見人(R751、R757、R758、R907、R919/C185、C184 及 C186)及 R637/C176 的申述人/提意見人，分別於二零一六年五月三十一日及二零一六年六月十五日發出兩封電郵，建議作出一些修訂，修訂部分包括二零一六年四月二十一日會議記錄的第 41 段，以及二零一六年四月二十六日會議記錄的第 25、第 48 及第 53 段。擬議修訂主要關乎申述人/提意見人的陳述詳情及政府代表的回應細節。

3. 由於有關會議記錄文本並非逐字抄錄，而是撮錄所討論的要點，城規會認為申述人/提意見人提出擬議修訂以涵蓋陳述及回應的詳情，實屬不必要。

[李美辰女士此時到席。]

4. 城規會亦同意更正申述人/提意見人指出有關二零一六年四月二十六日會議記錄第 25(f)及第 25(1)段所引述部分數據

的一些打字錯誤，以及二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日第 1110 次會議記錄的出席者名單，應加上不慎遺漏的兩名委員姓名。會議記錄的建議修訂已於會上呈閱，供委員考慮。與會人士亦同意，二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日第 1110 次會議記錄第 1 頁，以及二零一六年四月二十六日會議記錄第 25(f)及第 25(1)段應予修訂如下：

二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日舉行的城市規劃委員會第 1110 次會議記錄第 1 頁

「出席者

... ..

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥博士

... ..」

二零一六年四月二十六日舉行的城市規劃委員會第 1110 次會議記錄第 25(f)及第 25(1)段

「(f) 交通影響評估估計，三個路口在早上繁忙時間的運作表現將介乎約 **57%**至 **79%**... ..；」

「(1)顧及乘客所選擇的路線，以及因申述地點、青俊苑和細山路用地新增的人口，並採納他估計的乘客需求數字，需要約 **24** 輛巴士和 **176** 輛小巴... ..；」

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[閉門會議(商議部分)]

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

(城市規劃委員會文件第 10085 號)

[會議以廣東話進行。]

商議部分

5. 秘書表示，已於二零一六年四月二十一日、四月二十六日的聆聽環節，以及五月二十日的商議部分，匯報委員就申述和意見申報利益的事宜；有關事宜分別記錄在二零一六年四月二十一日會議記錄的第 2 段、四月二十六日會議記錄的第 4 段及五月二十日會議記錄的第 3 段。其後，余烽立先生申報他與香港房屋委員會(下稱「房委會」)、艾奕康有限公司及莫特麥克唐納香港有限公司已再沒有業務往來。申報利益的記錄已更新，並以投影片簡介於席上顯示，以供委員參考。

6. 委員備悉符展成先生、黎慧雯女士、林光祺先生、劉興達先生、梁慶豐先生、潘永祥博士、侯智恒博士、何安誠先生、廖凌康先生、余烽立先生、凌嘉勤先生及關偉昌先生因事未能出席會議。委員亦備悉黃仕進教授不涉及直接利益，因此同意他可留在席上。

要求取得都會規劃小組委員會的會議記錄

7. 一名申述人／提意見人(R919/C185)於二零一六年五月二十四日及六月十五日要求城規會提供都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)一九九一年十二月六日會議記錄的副本，該會議包括討論青衣分區計劃大綱圖改劃地帶的擬議修訂。由於該會議是在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前舉行，小組委員會會議的記錄仍屬「限制」文件類別。根據既定的做法，當局不會發放該份會議記錄，只可向申述人／提意見人提供相

關的摘要。經商議後，城規會同意不應發出會議記錄，但可告知該名申述人／提意見人相關記錄的摘要。

收到來自申述人／提意見人的進一步資料

8. 秘書處於二零一六年五月二十日及六月十五日接獲申述人／提意見人(R394/C1 及 R919/C185、R394/C1 及 R171/C2，以及 R637/C176)提交關乎其申述／意見的進一步資料。由於有關申述及意見的聆聽環節已完成，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，城規會同意把申述人／提意見人所提交的進一步資料，視為不曾作出。

立法會議員及葵青區議員的信件

9. 秘書報告，當局於二零一六年六月十四日、六月十六日及六月十五日先後接獲來自立法會議員郭家麒先生、田北辰先生及部分葵青區議員就青衣分區計劃大綱草圖提交的信件。該等信件屬逾時提交，已在會上呈閱，供委員參考；以及

來自一名葵青區議員及藍澄灣業主委員會的呈請信

10. 秘書又報告，當局於會議當天早上收到由一名葵青區議員及藍澄灣業主委員會就青衣分區計劃大綱草圖提交的呈請信；該信的內容，與在聆聽會考慮申述和意見後接獲的一份補充陳述書相同。在會上，呈請信已交予委員傳閱，以供考慮。

11. 主席表示，委員未必有出席先前所有聆聽環節，以考慮青衣分區劃大綱草圖的申述和意見。他詢問委員是否已參閱會議的相關記錄及／或錄影片段以了解情況；委員確認此點。主席表示，商議部分會依據二零一六年五月二十日上次會議環節商定的框架進行，就配套設施、公眾諮詢、程序事宜／會議安排及申述人／提意見人的建議四個範疇，繼續有關討論。

12. 秘書借助投影片，簡要覆述申述人／提意見人就配套設施、公眾諮詢、程序事宜／會議安排及申述人的建議所提出的事宜，以及政府代表作出的回應，有關內容載於二零一六年五月二十日會議記錄的第 16 至第 19 段。

13. 就一名委員詢問送交城規會文件的時間，以及申述人／提意見人是否獲告知相關城規會文件已上載至城規會網站，秘書回答說，通常會在會議之前七天把城規會文件送交申述人／提意見人。就今次情況而言，有許多文件不能送達申述人／提意見人所指明的地址，以致文件被送回秘書處。為確保城規會文件能適時送交申述人／提意見人，秘書處現行的做法，是在預訂舉行聆聽會的日期之前，及早提醒申述人／提意見人有關文件將會上載至城規會網站。主席補充說，已有足夠渠道供告知申述人／提意見人城規會文件已備悉，而申述人／提意見人所提出會議程序／安排的事宜，與在其他分區計劃大綱圖的申述中所提事宜相近，在之前已由城規會予以考慮。

14. 委員備悉申述人／提意見人就配套設施、公眾諮詢及程序事宜／會議安排所提出的意見，而委員大致認為，政府代表就該等範疇的答覆，足以回應所表達的關注。

申述地點是否適合作擬議租住公屋發展

15. 主席表示，有些申述人認為申述地點不應改劃作租住公屋(下稱「公屋」)發展，有些則認為應降低擬議公屋發展的發展密度及建築物高度，或取消興建設計圖則所示擬議公屋發展的第四座樓宇。他請委員就申述地點是否適合作擬議公屋發展表達意見；以及委員倘認為申述地點的公屋發展可予接受，亦請他們就擬議發展密度／布局設計須否修訂表達意見。

16. 一名委員表示，在未審視布局設計可能作出的修訂前，難以決定擬議公屋發展是否可予接受。另一名委員鑑於當區居民極力反對在申述地點作任何住宅發展，表示不支持擬議公屋發展。該委員認為，城規會應考慮文件所載對分區計劃大綱圖提出的修訂建議，因為城規會未必適宜決定擬議公屋發展應採用哪個布局設計最為恰當。主席回應說，城規會可基於理據，決定對某地點施加適當的發展限制，以及決定是否應按部分申述人／提意見人所建議，縮減擬議公屋發展的規模。

17. 秘書補充說，為履行條例所賦予制訂圖則的職責，城規會須充分考慮相關申述及對於該等申述的意見，才決定是否建議修訂分區計劃大綱圖，以順應／部分順應相關申述／意見。倘建議對分區計劃大綱圖作進一步修訂，會將該等建議修訂刊

憲，讓公眾作進一步申述，而城規會須開會考慮所收到的進一步申述，並邀請原先的申述人及提意見人出席會議。城規會繼而會決定是否按建議修訂修改圖則，還是按對該等建議修訂提出的進一步修訂或修改圖則。在考慮相關申述／意見後，分區計劃大綱草圖會提交予行政長官會同行政會議核准，制訂圖則的程序屆時便告完成。

18. 一名委員表示，毗鄰藍澄灣東面的酒店發展，為藍澄灣遮隔來自九號貨櫃碼頭的眩光和噪音。可是，申述地點的擬議公屋發展會受來自九號貨櫃碼頭的光污染影響。擬議公屋發展亦將受來自其南面的現有露天貨櫃車場的噪音及空氣污染影響。申述地點原本劃為「休憩用地」地帶，以作為緩減來自九號貨櫃碼頭的空氣、噪音及光污染影響的緩衝區。倘申述地點用作公屋發展，將來的居民便會受苦。該委員進一步表示，根據一篇由國家科學院院刊(Proceedings of National Academy of Sciences)發表關於對一群小學生進行長期研究的文章所述，住近休憩用地的學生的學習能力，普遍較不住近休憩用地的學生為高，這或是由於休憩用地發揮了阻隔作用，阻隔了可能影響學生健康的污染物。該委員認為，申述地點不適宜用作公屋發展，應繼續劃為「休憩用地」，以緩衝來自九號貨櫃碼頭的影響，以及供作附近港口後勤用途。規劃署曾因為當區居民及區議會一致反對，而撤回一份把馬鞍山一處用地改劃作住宅發展的建議，並於其後另行覓得土地供作有關擬議住宅發展。該委員認為，當局應另行物色土地，供作原擬於申述地點進行的公屋發展。

19. 副主席表示，申述地點受實際環境局限，並受來自九號貨櫃碼頭的污染影響，並非供發展的理想用地。不過，來自九號貨櫃碼頭的影響，例如噪音及光污染，技術上可藉更改地盤布局設計及建築物設計予以緩解。鑑於輪候公屋的人數甚眾，房屋供應的需求亦甚殷，申述地點的擬議公屋發展並非不能接受，亦可改善有需要人士的生活環境。

20. 另一名委員認為，申述人／提意見人對擬議公屋發展的主要關注在於交通、噪音及光污染以至空氣質素方面。擬議公屋發展帶來的額外人口，將增加對交通設施的需求，這反而會提供進一步理據，以增加綠色專線小巴(下稱「專線小巴」)服務，有助解決交通設施不足的問題。從藍澄灣居民的角度看，

擬議公屋發展的第四座樓宇會阻擋他們的視線，故不可取。可是，從未來公屋居民的角度看，藍澄灣可為第四座樓宇阻隔來自九號貨櫃碼頭的光和噪音污染。至於第二和第三座樓宇，倘採用長形建築設計，而建築物主要立面不得朝向九號貨櫃碼頭，來自九號貨櫃碼頭的光和噪音污染便可減至最少。第一座樓宇因為兩面都貼近馬路，因而較不可取。為應付迫切的住屋需求，穩定的公屋供應至關重要，而擬議的公屋發展倘能作出修訂，便可予接受。

21. 另有委員認為，由另一名委員早前引述的馬鞍山個案，或不能與當前的改劃用地建議相提並論。該委員進一步表示，住近擬議公屋發展的居民表示反對改劃建議，並非不尋常，但城規會應基於社會的整體需要而衡量該等意見。既然難以在市區覓得可供住宅發展的合適土地，便不應輕易放棄申述地點。

22. 一名委員認為應考慮社會的整體利益，而且必須物色土地作公屋發展。雖然申述地點並非供作發展的最理想選擇，但因房屋供應極為短缺，而且申述地點能為有需要人士提供公屋單位，故認為擬議公屋發展原則上可予接受。不過，擬議公屋發展的發展密度則可再商討。另有兩名委員表示，申述地點雖受不同因素局限，但技術上仍可把問題解決而進行公屋發展，亦有助紓緩社會的棘手住屋問題。一名委員進一步表示，城規會應促成擬議公屋發展，以配合房屋需求，讓公屋輪候冊上人士選擇是否遷入該等單位。

23. 一名委員詢問，城規會可否要求在申述地點提供指定設施，例如公共運輸交匯處，以回應當區居民提出的部分關注。主席回應說，城規會可決定規劃事宜，例如規劃某幅土地的用途地帶，但要提供指定的設施，則或會超出城規會的權限。然而，城規會可要求相關政府部門基於申述和意見考慮提供相關的設施。城規會過去亦曾致函政府部門，就一些難以藉改劃分區計劃大綱圖上用途地帶予以解決的事宜，促請有關部門跟進處理。

24. 一名委員贊同主席的提議，要求相關政府部門回應公眾對交通、運輸服務及九號貨櫃碼頭不良影響的關注。

25. 另一名委員說，城規會應作全盤考慮，審度申述地點的擬議公屋發展對日後的居民來說是否適合、對現有居民造成的影響，以及香港整體的房屋需求。雖然擬議公屋發展並不涉及無法克服的問題，但申述地點並非用作發展的理想地點。然而，城規會可為擬議發展設定較佳的整體布局。城規會亦應考慮申述人／提意見人所提出的問題，例如能否緩解社區及運輸設施不足的問題和九號貨櫃碼頭所造成的負面影響。雖然擬議公屋第四座樓宇可避免受九號貨櫃碼頭的噪音及光污染影響，但礙於該區的地形，該幢大樓會處於較擠迫的空間，因此並不可取。該委員認為，倘能取消興建第四座樓宇及更改第一至第三座樓宇的布局／設計，以紓減九號貨櫃碼頭所產生噪音及光污染的負面影響，則把申述地點改劃作公屋發展是可予接受的。

26. 一名委員說，雖然藍澄灣東面的酒店發展可作為藍澄灣的緩衝區，以減輕九號貨櫃碼頭所產生的噪音及光污染，但申述地點沒有為擬議公屋發展提供類似的緩衝區。擬建的第一至第三座樓宇會直接面向現有貨櫃車停車場。雖然社會對公屋發展的需求殷切，但鑑於地盤所受的各項限制，申述地點不適合興建公屋。

27. 另一名委員說，很難覓得一處不受限制而適合作公屋發展的地點。噪音及光污染的問題，可在技術上透過建築設計予以解決。在申述地點進行擬議公屋發展可予接受。

28. 一名委員問及申述地點東南面的貨櫃車停車場用地的日後發展項目，能否納入適合的噪音緩衝設施，以便解決擬議公屋發展第一至第三座樓宇的噪音及光污染問題。該委員認為，倘能修改擬議公屋發展的建築設計／地盤布局及縮減發展規模，擬議發展可予接受。該委員亦關注到擬安裝的隔音窗的成效，認為自然通風或會受阻。

29. 主席回應說，城規會須要考慮的，是就青衣分區計劃大綱草圖的修訂所提出的申述／意見，而附近貨櫃車停車場用地的發展不屬於圖則的修訂項目，應另作考慮。然而，日後發展貨櫃車停車場用地時，倘委員認為適用，城規會可把委員的建議轉交相關部門考慮。環境保護署(下稱「環保署」)副署長(1)謝展寰先生補充說，有一款新的隔音窗設計可同時紓減噪音及

讓自然風吹入，廣為私人住宅發展採用。環保署現與房屋署商討，研究日後在公屋發展項目使用這款新的隔音窗是否可行。倘能採用妥善的建築設計，例如提供建築鰭狀飾件，噪音的問題並非無法克服。謝先生在回應主席的進一步查詢時確認，倘繼續進行擬議公屋發展，建築圖則須送交環保署以徵詢意見，而擬議噪音緩解措施亦必須符合該署的要求。

30. 另一名委員亦認為，由於已就申述地點的擬議公屋發展進行技術評估，而該擬議發展亦須符合相關政府部門的所有要求，因此，該擬議發展可以接受；至於其設計及布局，則可在詳細設計階段進一步改善。

31. 一名委員說，申述人／提意見人所提出有關程序事宜及會議安排的問題無關重要，理由是秘書處已根據既定做法作出安排。藍澄灣居民的景觀受阻並不是考慮因素，因為法例並無訂明享有景觀的權利。此外，火警危險及加油站亦不足為慮，因為全港各處的住宅項目附近均有加油站。然而，申述地點會受噪音及眩光的負面影響，因此不適合作公屋發展。擬議公屋發展是為弱勢社羣而設，他們不能選擇居住的地方，而改劃申述地點作公屋發展會對日後居民造成重大影響，他們的福祉應受到保障。該委員亦認為補種樹木的計劃不會有成效，因為部分樹木會在申述地點以外的地方種植，加上並無有效機制監察落實植樹的情況。城規會提出致函政府部門，要求採取改善措施的建議，在法律上不具約束力，因此未必有用。

32. 一名委員表示，區內居民一致提出反對意見，城規會應留意這一點，並研究應把哪些意見納入考慮。主席回應說，委員作出決定時應考慮所有相關的規劃考慮因素。另一名委員說，城規會已細心聆聽申述人／提意見人所表達的意見，並大致同意社會對公屋發展的需求殷切。

33. 主席說，委員對擬議改劃申述地點的意見分歧，部分委員接受改劃建議，部分則表示在作出修改後才會接受有關建議，而其他委員根本就不接受改劃申述地點的建議。他扼要重述城規會須決定是否接納該等申述，即是說，申述地點會保留為「休憩用地」地帶、或由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，或接納申述的部分內容而建議修訂有關的用途地帶。主席繼而請委員以舉手方式就以上所述表達看法。大多數

委員認為應接納申述的部分內容而修訂申述地點的用途地帶界線，從而使在申述地點的擬議公屋發展較可接受。

擬修訂申述地點的用途地帶界線

34. 主席繼而請委員就應如何修訂申述地點的用途地帶界線提出意見。

[邱浩波先生及黎庭康先生此時離席。]

35. 一名委員表示，礙於地盤的限制，申述地點並非用作發展的理想地點；為此，應探討如何回應申述人／提意見人所提出的各項事宜。主席回答說，除修訂申述地點的用途地帶界線外，委員還可提議改善措施，由秘書處匯編成信件擬稿，送交相關政府部門視乎適當情況跟進。秘書處會在發出信件前，先將擬稿提交委員考慮。

[李國祥醫生此時離席。]

36. 一名委員詢問，在城規會就申述地點的用途地帶作決定前，應否要求房委會修改擬議公屋發展的設計／布局。主席回應說，房委會會依據城規會同意的修訂用途地帶界線，自行制訂合乎規定的圖則設計方案。

37. 一名委員表示，擬議公屋發展的第一至第三座應予保留，以及用途地帶界線或可仿照文件附錄 VI 擬議公屋發展的設計圖則(房委會提交的最終交通影響評估報告附錄 A 圖 B.1)所示的水務專用範圍，讓水務專用範圍以東的地方恢復為「休憩用地」地帶，以保留最多樹木。副主席支持取消興建第四座樓宇，並表示可把現有的青鴻路遊樂場納入擬回復為「休憩用地」地帶的地方，以組成較大的休憩用地項目。

38. 一名委員認為，從日後公屋居民的角度看，第四座樓宇受九號貨櫃碼頭的噪音及光污染影響最小，皆因藍澄灣會發揮緩衝作用。第四座樓宇與毗鄰住宅發展項目之間の間距亦算合理。反之，位於西南角落的第一座樓宇應予取消，因青衣路和高架的青沙公路會對該座樓宇造成負面影響。

39. 秘書表示，委員就用途地帶界線作決定時，可參考申述地點的具體特徵。他表示，要在申述地點內水務專用範圍與渠務專用範圍之間的土地進行興建，會有明顯限制。主席補充說，委員在考慮調整用途地帶界線的建議時，亦可包括考慮申述地點的車輛出入口位置，而該入口設於申述地點西南面。

40. 一名委員認為應只興建第四座樓宇，並略為修改設計，刪除東西兩翼即可，原因是第一至第三座樓宇會受到九號貨櫃碼頭的噪音和光污染影響。

41. 另一名委員表示，擬議公屋發展項目的設計圖則是平面圖則，未能反映申述地點的地形，即擬建第四座樓宇所在位置的地形。第四座樓宇擬建於申述地點的較低位置，或會對建築發展構成設計方面的限制，因此第四座應予取消，而保留的地方可用作該區的歇息空間。

42. 秘書補充說，圍繞申述地點的各條道路建於不同高度水平。申述地點的車輛出入口，只可設於申述地點西南端與青衣路接壤的位置。由於申述地點部分地方以水務專用範圍及渠務專用範圍為界，不能覆蓋建屋，該些專用範圍的定線或可作為劃設修訂「住宅(甲類)4」地帶界線的參考。

43. 副主席表示，倘取消興建第一至第三座樓宇，只興建第四座，則會遠離青衣路的擬議車輛出入口，或會對日後居民造成不便。反之，保留第一至第三座樓宇，但取消興建第四座，則可產生協同效應，這是因為第一至第三座樓宇接近該區的零售及福利設施。另一名委員建議，可把水務專用範圍及渠務專用範圍重新定線，以免布局設計受局限。

[會議小休五分鐘。]

44. 關於修訂「住宅(甲類)4」地帶的界線，主席扼要重述，委員的意見大致傾向取消在申述地點東北端興建第四座樓宇，或取消在申述地點西南端興建第一座樓宇。

45. 一名委員表示，考慮到為現有和日後居民提供設施的協同效應，保留第一至第三座樓宇是較可取的方案。另一名委員表示，雖然兩個方案各有優點，但取消第四座也能局部回應藍

澄灣居民的關注事宜，儘管城規會是不應保障私人享有的景觀。主席察悉，委員大致同意保留申述地點的部分範圍，即擬建第四座樓宇的位置，以作為休憩用地。

46. 關於劃定地帶界線的事宜，一名委員表示，應盡量擴展該「休憩用地」地帶，把地帶的邊界盡量靠近第三座樓宇。秘書回應說，申述地點的具體特徵，例如水務專用範圍及渠務專用範圍的走線，可作為劃定修訂用途地帶界線的參考。他進一步表示，擬議的「住宅(甲類)4」地帶須受最高地積比率限制，該地帶的土地面積會影響所提供的單位數目。為了取得平衡，地帶界線應予適當調整，以避免建屋量受到不當影響。一名委員贊成在劃定地帶的界線時，應考慮劃設較大面積的「住宅(甲類)4」地帶，以確保建屋量。

47. 一名委員重申，擬取消在擬議公屋發展興建第四座樓宇，並非為補償藍澄灣失去的景觀。主席同意，城規會認為噪音、空氣流通、光污染和交通問題在技術上可予克服。鑑於社會對房屋供應有迫切需求，而在香港適合作房屋發展的土地稀有，申述地點的擬議公屋發展可予接受。若把「住宅(甲類)4」地帶縮小，申述地點東北部的休憩用地便可擴展，以發揮緩衝作用，加上考慮到這方案在接達方面可為日後居民提供便利，與區內零售及福利設施亦可產生協同效應。

48. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1 表示支持的意見。城規會亦決定局部接納申述編號 R2 至 R961，並認為圖則應予修訂以部分順應該等申述，考慮及申述地點的具體特徵，包括水務專用範圍及渠務專用範圍的走線，用以修訂「住宅(甲類)4」地帶的界線。

49. 秘書表示，經修訂的分區計劃大綱圖會在刊憲之前，在下一大會議上提交城規會考慮。主席說，經修訂的分區計劃大綱圖會刊憲，讓公眾作進一步申述，為期三個星期，而城規會將按情況考慮有關的進一步申述。在考慮就分區計劃大綱圖提出的進一步申述後(如有的話)，城規會亦會考慮草擬信件予相關政府部門。

50. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R2 至 R961 的餘下部分，理由如下：

- 「(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) 部分申述地點已獲保留作為緩衝區，是考慮到為日後居民提供便利，並與區內的零售及福利設施產生協同效應。申述地點的餘下部分內沒有《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，以及新房屋發展所新增的需求。
- (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。」

51. 餘無別事，會議於下午五時零五分休會。