

二零零九年八月二十八日舉行的城市規劃委員會  
第 942 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)	主席
周達明先生	
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳偉明先生	
陳弘志先生	
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
吳祖南博士	
杜本文博士	
葉天養先生	
邱小菲女士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
方和先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
梁剛銳先生	
陳仲尼先生	
李偉民先生	
馬錦華先生	

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

黃婉霜女士

規劃署副署長／地區

劉星先生

秘書

**因事缺席**

梁乃江教授

林雲峰教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

林群聲教授

李慧琼女士

陳漢雲教授

鄧淑明博士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士(上午)

丁雪儀女士(下午)

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年八月十四日第 941 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年八月十四日舉行的第 941 次會議記錄無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告說，是次會議並無續議事項。

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》的申述和意見  
(城規會文件第 8391 號)

[聆訊以廣東話進行。]

第一組：

申述編號 R1 至 R93、R95 至 R182 和 R184 至 R762 以及  
意見編號 C1 至 C39

簡介和提問部分

3. 秘書報告說，第一組的申述涉及前葵涌已婚警察宿舍用地的用途，該用地在《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》上劃為「住宅(戊類)1」地帶，並由香港房屋委員會(下稱「房委會」)計劃用作公屋發展，而第二組的申述則涉及調整用途地帶

界線，以便配合房委會石籬邨的接管令範圍。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                 |   |                                           |
|---------------------------------|---|-------------------------------------------|
| 周達明先生<br>以發展局常任秘書長<br>(規劃及地政)身分 | - | 發展局局長的代表，而該局局長是房委會建築小組委員會和策劃小組委員會的委員      |
| 黃婉霜女士<br>以規劃署署長身分               | - | 房委會建築小組委員會和策劃小組委員會的委員                     |
| 曾裕彤先生<br>以民政事務總署助理<br>署長(2)身分   | - | 民政事務總署署長的代表，而該署署長是房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員 |
| 譚贛蘭女士<br>以地政總署署長身分              | - | 房委會委員                                     |
| 黃遠輝先生                           | - | 房委會委員                                     |
| 陳漢雲教授                           | - | 房委會建築小組委員會委員                              |
| 鄭恩基先生                           | - | 其配偶是房屋署總建築師                               |
| 黃澤恩博士                           | ] |                                           |
| 林雲峰教授                           | ] | 與房委會有業務往來                                 |
| 陳旭明先生                           | ] |                                           |
| 鄧淑明博士                           | - | 葵青區議員                                     |

4. 委員備悉黃遠輝先生、陳旭明先生、鄭恩基先生、鄧淑明博士、林雲峰教授和陳漢雲教授已就未能出席會議致歉，而譚贛蘭女士和黃澤恩博士則尚未到達參加會議。秘書說，根據辦事程序與方法，由於主席和副主席均已就此議項申報利益，主席在迫不得已的情況下應繼續主持會議。主席表示如需投票表決，他會避免就有關事項投票。

[曾裕彤先生此時離席，而黃婉霜女士此時暫時離席。]

5. 陳偉明先生和簡松年先生表示，申述人之一的李永達議員是他們私底下的朋友，因為他們均有參與各項地區和諮詢委員會的工作。委員認為他們所涉的利益既非直接，亦不重大，應可留在會議席上。

6. 陳偉偉先生說，儘管房屋政策屬運輸及房屋局的職權範圍，但他現時任職於運輸科，而該科並不涉及有關事項。委員同意他所涉的利益既非直接，亦不重大，應可留在會議席上。

7. 委員備悉已給予申述人和提意見人足夠通知，以邀請他們出席聆訊。除了下文應邀出席會議的申述人和提意見人外，其他申述人和提意見人不是表示不會出席聆訊，便是沒有作覆。城規會同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

8. 下列政府部門的代表以及申述人和提意見人的代表此時獲邀參加會議：

規劃署

陳月媚女士	荃灣及西九龍規劃專員
李鑫生先生	高級城市規劃師／葵青
張兆鴻先生	見習城市規劃師／葵青

環境保護署

林華璟先生	高級環境保護主任
-------	----------

房屋署

陳夏揚先生	高級規劃師
蔡詩敏女士	高級建築師
朱注良先生	高級土木工程師
Mr. Roger Frianeza	顧問

康樂及文化事務署

簡達成先生	總行政主任(策劃事務)
鄧敏華女士	總康樂事務經理(新界西)
胡文焜先生	圖書館總館長(營運及區議會事務)

運輸署

甘慧明女士                      運輸主任／葵青  
尤永翹先生                      工程師／葵涌

申述人編號 16(R16)(陳路得)

陳路得女士

R31(葵青區議員梁偉文)

梁偉文先生

R39(葵芳閣跟進關注組召集人黃引祥)和

R76(黃引祥)

黃引祥先生

R40(新葵芳花園業主委員會)

R100(So Fu Cheung, Philip)

R299(陳舜瑩)

R300(Wong Chi Hang)

R615(Lao Oi Lei)和

C8(陳舜瑩)

陳舜瑩女士

鍾孝平先生

Lao Oi Lei

R41(葵芳區私人樓宇居民聯會)

陳麗芳女士

R44(葵芳閣業戶聯會秘書陳志平)和

R447(陳浩祥)

陳浩祥先生

R50(悅龍大廈業主立案法團主席梁澤洪)

R54(葵青區議員吳劍昇)

R682(鄭奉儀)和

R709(羅修有)

吳劍昇先生

林佇玲

麥劍雲

彭麗珍女士  
關錦娟  
王業榜

R 53 (葵青區議員李永達)和  
R 57 (葵青區議員尹兆堅)  
尹兆堅先生  
鄭恩恩

R 60 (歐錦榮)  
歐錦榮先生  
林新慧

R 69 (梁卓立)  
梁卓立先生

R 78 (葵涌社區發展關注組召集人梁嘉銘)和  
R 178 (唐榮蘇)  
梁嘉銘女士  
陳潔芳女士

R 99 (鍾敬梅)  
R 143 (羅慧妍)  
R 341 (伍建新)  
R 374 (馮啓樑)  
R 375 (馮樂儀)  
R 377 (鍾易成)  
R 378 (鍾采瑩)  
R 396 (黃寶珠)  
R 398 (陳力瑋)  
R 441 (傅曉薇)  
R 443 (李金英)

R 573 (Wong Pui Fong)  
R 581 (Kam Kwok Tung)  
R 585 (傅景威)和  
R 669 (蔣綺玲)  
陳力瑋  
劉玉南先生



傅曉薇  
傅景威

R100(So Fu Cheung, Philip)

陳舜瑩女士

R145(羅汝超)

羅汝超先生

R147(鄒小娟)

R148(黃翠甜)和

R149(鄒善慶)

鄒小娟女士

R212(陳嘉輝)

陳嘉輝先生

R243 和 C25(路潤森)

路潤森先生

R304(王鳳嬌)

王鳳嬌女士

R397(Chan Chi Yan)

梁耀忠議員

R411(陳素恩)

陳素恩

陳浩祥先生

R412(Chan Yuk Wan)

R541(劉爲)

劉爲先生

R438(容淑芳)

容淑芳女士

R 448(陳麗芬)

陳麗芬女士

R 465(高悅忠)

高悅忠先生

R 525(溫若霞)

R 576、R 691 和 C 11(蔡瑋光)

蔡瑋光先生

R 533(葉偉強)

葉偉強先生

R 538(郭桂珍)

郭桂珍女士

R 571 和 C 34(容惠卿)

容惠卿女士

R 572(顏健偉)

顏健偉先生

R 592(鄭文君)

鄭文君女士

R 609(潘春雨)

潘春雨女士

R 621(陳順芳)

陳順芳

R 639(張麗芳)

張麗芳女士

R 679(陳月娟)

陳月娟女士

吳劍昇先生

R702(甘月嫦)

甘月嫦女士

R713(李雪貞)

李雪貞

陳月娟女士

R717(Leung Man Yi)

Ms. Leung Man Yi

提意見人編號 21(C21)(劉譚玉)

劉譚玉先生

王惠蘭女士

手語翻譯員

列席者

R34(康炳初)

康炳初

R93(Lee Kwok Wah)

陳麗雲

R190(關婉薇)

關婉薇

R211(潘敏珊)

潘敏珊

R272(呂志光)

呂志光

R417(李文傑)

李文傑

R570(梁偉鴻)

梁偉鴻

R 675(沈玉英)

劉烽薇

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊程序。他繼而邀請荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士向委員簡介修訂項目和申述的背景。

10. 陳月媚女士表示，四名立法會議員(即涂謹申議員、李卓人議員、梁耀忠議員和李永達議員)所聯署的信件(註明日期為二零零九年八月二十日)反對把前葵涌已婚警察宿舍用地用作公屋用途。該封信件已於開會前送呈委員。李永達議員是申述人之一(R42 和 R53)，他的代表會出席會議作出簡介。梁耀忠議員亦會代表 R397 出席聆訊。

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

11. 陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

(a) 二零零九年二月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》，以供公眾查閱。該圖涉及改劃多塊土地的用途地帶，包括：

- 把位於葵義路的前葵涌已婚警察宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶(修訂項目 C)；
- 把石籬邨內一個遊樂場的部分及石籬天主教小學的部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(修訂項目 E)；

(b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 765 份申述和 39 份意見。兩份申述(R94 和 R183)其後撤回。其餘 763 份申述分為兩組，第一組(R1 至 R93、R95 至 R182 和 R184 至 R762)與修訂項目

C 有關，即改劃前葵涌已婚警察宿舍用地以作公屋發展；

申述理由

- (c) 17 份申述(R1 至 R17)支持於前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋，因為此舉符合公共政策和公屋的供應，而且該用地與附近的住宅用途互相協調，並可乘搭港鐵前往。另外 13 份申述(R18 至 R30)對修訂項目沒有意見；
- (d) 730 份申述(R31 至 R93、R95 至 R182 和 R184 至 R762)反對修訂項目，主要理由詳載於文件第 2.7 段，現載列如下：
- i. 人口過多和人口密度高(有 333 份申述提出)：葵涌和青衣區人口過多，區內七成住屋均為公屋。建議修訂會為該區帶來更多人口，令居住環境惡化；
  - ii. 車流和人流問題(有 200 份申述提出)：如果在前葵涌已婚警察宿舍用地進行公屋發展，現有道路網絡和運輸基建不能處理額外的交通量；
  - iii. 空氣流通和交通噪音問題(有 158 份申述提出)：擬議的高層公屋發展，會形成一道強大的屏障，阻擋空氣流通和陽光，造成屏風效應，影響居民健康。前葵涌已婚警察宿舍用地受葵涌道和葵義路所發出的交通噪音影響，不適宜進行住宅發展；
  - iv. 社區／公共設施不足(有 209 份申述提出)：由於現有設施供應不足和不斷老化，建議修訂會增加該等設施的負擔。前葵涌已婚警察宿舍用地位處葵芳區中央，應用作發展社區設施；

- v. 休憩用地不足(有 68 份申述提出)：區內的人均休憩用地面積只有 0.36 平方米，較每人一平方米的標準為低；
- vi. 並非發展公屋的理想地點(有 19 份申述提出)：由於葵涌並沒有大量私人住宅發展，把前葵涌已婚警察宿舍用地用作興建公屋，實屬資源錯配；
- vii. 公屋單位並未全部入住(有五份申述提出)：公屋單位的入住率尚未達到 100%。現時空置的公屋單位全部入住前，不應興建新的公屋；
- viii. 社會問題和公眾安全／治安(有六份申述提出)：葵芳公屋比例太高，使該區成為繼天水圍後第二個最備受青少年和失業問題困擾的地區；
- ix. 公眾諮詢不足(有七份申述提出)：當局把此項改劃用途地帶的修訂提交城規會考慮前，並沒有諮詢公眾，違反發展局局長對居民所作的承諾。民政事務總署曾舉辦兩個諮詢會，但開會通知期短得不合理。區議會於二零零九年三月十二日的會議上通過兩項動議，要求規劃署重新就前葵涌已婚警察宿舍用地的用途諮詢公眾，以及反對建議修訂；

#### 申述人的建議

- (e) 37 份申述沒有提出建議。三份表示支持的申述(R15 至 R17)和一份沒有提出意見的申述(R30)認為公屋發展應包括圖書館、自修室等公共設施，或把用地發展作政府服務大樓。其他申述人的建議詳載於文件第 2.10 段，包括：

- i. 把前葵涌已婚警察宿舍用地恢復劃為原來的「政府、機構或社區」地帶，以發展社區、文化、康樂設施和闢設休憩用地；
- ii. 作私人住宅及／或商業用途；
- iii. 先撤銷建議修訂，然後重新考慮前葵涌已婚警察宿舍用地的規劃；
- iv. 規劃低密度發展，地積比率限制為 2.5 倍；

提意見人的意見

- (f) C1 支持 R1(支持修訂項目 C)。C2 至 C39 不贊成 R1 至 R14(支持修訂項目 C)。C2 至 C39 進一步建議把前葵涌已婚警察宿舍用地規劃作社區、康樂和文化設施，以及休憩用地；

規劃署的意見

- (g) 規劃考慮因素及評估、對申述理由的回應和對申述意見的回應詳載於文件第 5 段，現撮載如下：

- i. 備悉表示支持和沒有提出意見的申述；

*人口和人口密度：*

- ii. 葵涌和青衣的基建設施、公用事業設施裝置和社區設施的設計，足以供日後人口(555 000 人)使用。擬議公屋的發展規模和所帶來的人口(三幢樓高 30 層的建築物，單位 1 000 個，可容納 2 800 人，地積比率 5 倍)，與前葵涌已婚警察宿舍用地相若(四幢樓高 21 層的建築物，單位 819 個，可容納 2 140 人，地積比率 4.95 倍)。預計人口不會顯著增加；

*車流和人流問題：*

- iii. 擬議公屋的規模與前葵涌已婚警察宿舍用地相若，目前的交通情況不大可能惡化。運輸署現正計劃在貨櫃碼頭路近葵福路迴旋處闢設一些公共運輸設施，以遷置葵仁路和興寧路所有現有的非專利巴士服務和部分現有的士上落客點。此外，連接葵芳港鐵站和葵福路迴旋處的隧道將於二零零九年年底落成。這些新增的公共交通服務／設施有助改善葵芳區的交通情況。初步交通影響評估亦已證實，擬議公屋發展不會對交通造成負面影響。房屋署將與運輸署聯絡，以處理區內居民所關注的交通設施問題；

*空氣流通和交通噪音事宜：*

- iv. 環境保護署表示該用地受到葵涌道過大的交通噪音影響。房屋署於二零零八年展開的環境評估研究顯示，只要在設計中加入緩解措施，預計公屋發展不會造成空氣質素和噪音問題。此外，擬議公屋發展也不會對附近地區的環境造成負面影響。根據擬議「住宅(戊類)1」地帶的規定，如進行分層住宅發展，必須取得城規會的規劃許可，而與申請一併提交的技術評估會由城規會考慮；

*關設社區／公共設施：*

- v. 根據葵青區議會轄下葵涌(特別是葵芳區)現有和計劃的人口，社區和康樂設施的供應大致符合《香港規劃標準與準則》的規定。為配合區內居民的需要，擬議公屋發展會闢設綜合家庭服務中心(約 535 平方米)。此外，房屋署現正研究在擬議公屋發展加設其他社區設施(例如圖書館、自修室、多用途球場等)的可行性。



*所提供的休憩用地：*

- vi. 葵涌區及青衣區有 73 個公園／遊樂場／休憩處，提供約 124 公頃公眾休憩用地。長遠而言，所提供的休憩用地會達 158 公頃，符合《香港規劃標準與準則》的規定，可應付現時及未來人口的需要。葵芳所提供的 18 公頃休憩用地(包括中葵涌公園、興芳路遊樂場、葵義路遊樂場和盛芳街休憩花園)與前葵涌已婚警察宿舍用地的距離均在 10 分鐘步程以內。擬議公屋發展內將設有靜態和動態休憩用地。

*公屋位置：*

- vii. 前葵涌已婚警察宿舍用地先前建有住宅大廈。擬議公屋發展能與附近用途互相協調。房屋署所進行的初步交通和環境影響評估顯示，擬議發展不會帶來無法克服的交通和環境問題。此外，有關方面在申請規劃許可時，必須提交技術評估，以證明日後發展可以接受，以取得城規會的許可；

*對新公屋單位的需求：*

- viii. 由於公屋輪候冊上的申請人數眾多(超過 110 000 人)，當局必須同時編配空置單位和興建新的公屋，以履行平均輪候時間為三年的承諾。葵涌及青衣現時的公屋空置率(1.2%)較全港平均空置率(1.4%)為低，區內公屋資源已獲善用；

*公眾諮詢：*

- ix. 展示圖則的擬議修訂，以及有關提交申述和就申述提出意見的規定，均為《城市規劃條例》所訂的法定公眾諮詢程序的一部分。在圖則展示期之前、期間和之後，當局舉行共

八場有關修訂項目的簡介會／會議，向立法會、區議會、居民、相關機構和市民大眾作出簡介。民政事務專員亦於二零零九年三月二十三日發出一份諮詢文件，並為區內人士舉行簡介會。進行公屋發展必須取得城規會的規劃許可，當局屆時將邀請公眾提出意見，並將意見納入文件內以供城規會考慮；

*社會問題和公眾安全／治安：*

- x. 有關人士對社會問題和公眾安全的關注，關乎執法事宜。在這方面，警務處對改劃用途地帶沒有意見。

*建議恢復劃為原來的「政府、機構或社區」地帶，並闢設相關設施或休憩用地：*

- xi. 葵涌區已根據《香港規劃標準與準則》的規定，闢設足夠的休憩用地和政府、機構及社區設施，以應付現有和計劃人口的需求。政府部門並沒有要求在前葵涌已婚警察宿舍用地上闢設額外的設施；

*建議把該用地作私人發展：*

- xii. 考慮到公屋輪候冊和所承諾的時間，當局必須在前葵涌已婚警察宿舍用地進行公屋發展，以應付社會對公屋的需求。至於所關注的資源錯配問題，地政處表示已有既定機制，在考慮各項因素後，才決定政府土地適合用作公屋或私人房屋／商業發展；

*建議撤銷改劃用途地帶：*

- xiii. 城規會將考慮全部申述，並決定是否修訂該用地的用途地帶；

建議把地積比率降至 2.5 倍：

xiv. 擬議公屋的規模和密度(地積比率 5 倍)與先前的員工宿舍(地積比率 4.95 倍)相若。住宅發展必須獲得城規會批給規劃許可。為支持規劃申請，申請人必須證明 5 倍地積比率對環境、交通和基建設施的影響可以接受；以及

(h) 建議城規會基於文件第 7 段所載的理由，不接納有關申述。

12. 主席繼而邀請申述人和提意見人的代表闡釋其申述和意見。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

R31(葵青區議員梁偉文)

13. 梁偉文先生借助照片提出下列要點：

- (a) 葵青區議會已通過兩項動議，反對前葵涌已婚警察宿舍用地作公屋用途。民政事務專員亦已把居民的反對意見轉交城規會；
- (b) 葵芳港鐵站及毗鄰的巴士總站經常人頭湧湧。區內的環境質素，尤其是空氣質素相當差。因此，如交通和運輸設施沒有改善，附近不應容許再進行更多發展。否則，日後的公屋居民會面對日趨惡劣的環境；
- (c) 中葵涌公園坐落於東面山坡，位置偏僻，不容易前往。葵芳居民鮮有知悉其所在之處，即使知道亦不會前往該公園。公園的使用率相當低。位處南面的葵涌公園離車站更遠，而且經常鎖上。該公園雖已啓用約 20 年，卻並無提供任何合適的散步設施。該公園的平台只預留給香港賽馬會國際小輪車場所

舉辦的東亞運動會單車比賽以及板球運動。區內居民並不常使用這些體育設施；

- (d) 葵興圖書館和葵芳圍休憩用地等其他現有社區設施已有數十年歷史。當局沒有作出大規模改善以配合區內人口的增長；以及
- (e) 為免因發展公屋而產生屏風效應，前葵涌已婚警察宿舍用地應保留作政府、機構或社區用途。

R39(葵芳閣跟進關注組召集人黃引祥)和  
R76(黃引祥)

14. 黃引祥先生提出下列要點：

- (a) 當局須從環境角度審慎考慮前葵涌已婚警察宿舍用地日後的用途；
- (b) 葵涌中部和周邊地區之間的溫差，顯示高密度的發展已造成熱島效應；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (c) 葵芳區高樓林立，居民超過 30 000 人，區內有密集的商業和工業活動，加上葵芳港鐵站是主要運輸樞紐，人來車往，令空氣污染和噪音惡化至不能接受的程度；以及
- (d) 該區的人口不應再增加。

R40(新葵芳花園業主委員會)  
R100(So Fu Cheung, Philip)  
R299(陳舜瑩)  
R300(Wong Chi Hang)  
R615(Lao Oi Lei)和  
C8(陳舜瑩)

15. 陳舜瑩女士借助 R31 所提供的照片，提出下列要點：
- (a) 葵芳港鐵站附近道路的交通十分繁忙和擠塞。路旁小徑亦已用作小巴士站，對乘客和行人構成潛在危險。房屋署委託進行的交通影響評估低估了區內的交通量。運輸署應重新考慮交通影響評估的結果是否準確；
  - (b) 政府沒有就前葵涌已婚警察宿舍用地改劃地帶一事充分徵詢公眾意見。民政事務總署所舉行公眾諮詢會的通知期短得不合理。民政事務總署於二零零九年四月三日舉行公眾諮詢會，區內居民須在一天內確定會否出席。民政事務總署似乎無意邀請區內居民出席會議。諮詢工作有名無實；
  - (c) 葵涌公園不但經常鎖上，而且與墳場、殯儀館和火葬場等不受歡迎土地用途為鄰。該公園即使開放亦不會吸引居民前往；
  - (d) 據新葵芳花園的一項調查顯示，絕大部分人反對公屋發展，理由是可能產生屏風效應和導致人口增加。目前高人口密度的問題會加劇。此外，葵芳港鐵站及其交匯處人來車往，空氣質素和噪音問題嚴重，加上社區設施不足，實不應在前葵涌已婚警察宿舍用地發展公屋；
  - (e) 葵涌區只有三間圖書館，遠遠不能滿足需求；以及
  - (f) 政府應在前葵涌已婚警察宿舍用地提供圖書館、自修室、室內暖水泳池等社區設施，以配合區內不同年齡居民的需要。
16. R299 的代表鍾孝平先生補充說，由於葵芳欠缺政府設施和圖書館，故此前葵涌已婚警察宿舍用地應留作發展政府建築物和公共設施之用，以配合公眾需要。他支持發展公屋，但應另覓地點。

R41(葵芳區私人樓宇居民聯會)

17. 陳麗芳女士提出下列要點：

- (a) 葵芳運輸交匯處附近的道路經常擠塞，不但人車爭路，車輛與車輛之間亦然；
- (b) 葵芳港鐵站及其公共運輸交匯處是區內居民以及葵盛和青衣等鄰近增長迅速地區乘客的地區運輸樞紐。前葵涌已婚警察宿舍用地靠近該繁忙的運輸樞紐，可協助分擔運輸交匯處日益繁重的交通負荷；以及
- (c) 長者設施不足。高齡／退休人士難以步行前往中葵涌公園。她支持在前葵涌已婚警察宿舍用地興建室內暖水泳池的建議。

R44(葵芳閣業戶聯會秘書陳志平)和

R447(陳浩祥)

18. 陳浩祥先生參照於會議席上提交的資料摘要，提出下列要點：

*交通與行人流量*

- (a) 葵芳港鐵站運輸交匯處是 40 條巴士線和 20 條小巴線的總站。根據葵青區議會二零零五年進行的一項研究，葵芳港鐵站和新都會廣場之間雙線行車的葵仁路，其交通量每小時可達 1 066 架次。葵仁路沿路有 12 條巴士線和若干小巴、私人旅遊車及的士的車站。葵富路和葵涌道的交通量已超出其容納能力；
- (b) 區內，特別是葵仁路和葵富路附近的行人設施不足。葵涌廣場和新都會廣場這兩個購物商場的停車場在周末經常泊滿車輛，令其接駁道路興寧路進一步超出負荷。行人路經常擠滿等候小巴的人龍。根據二零零六年中期人口統計，市中心的人流量每天

約為 600 000 人次。他最近就葵芳港鐵站出口的行人流量進行了一項調查，發現下午繁忙時間的人數達 62 000 人；

- (c) 政府不應在前葵涌已婚警察宿舍用地再增添 10 000 名公屋居民，以免對繁忙的交匯處造成負面影響；

#### *休憩用地*

- (d) 佔地 27 公頃的葵涌公園建於一九九二年，前身為醉酒灣堆填區。由於可能有沼氣，故此沒有向公眾開放。該處擬建的小輪車場只供會員使用，公眾不能內進。該公園鄰近墳場、殯儀館和火葬場，即使開放亦未必可吸引公眾前往；
- (e) 佔地 10.56 公頃的中葵涌公園對居民來說並不方便，因為他們須經葵涌道穿過污染嚴重的工業區方能到達該公園。該公園鮮有居民使用；
- (f) 現有公園如非設施不足，便是殘舊不堪。前葵涌已婚警察宿舍用地的位置方便公眾前往，適合發展成露天公園；

#### *空氣質素*

- (g) 葵芳的空氣質素欠佳。根據環境保護署二零零八年的初步數字，二氧化硫濃度屬全港之冠，懸浮粒子的水平亦甚高；

#### *社區設施*

- (h) 葵興現有的圖書館不能滿足葵青區 95 000 名學生和 540 000 名居民的需要。區內如此龐大的人口需要一所面積至少有 5 200 平方米的中央圖書館；

- (i) 自修室的座位總數不足 900 個，相對於葵青區 95 000 名學生實在極為不足。政府應在前葵涌已婚警察宿舍用地闢設至少有 500 個座位的自修室；
- (j) 社區會堂的規模和康體中心的供應不符合《香港規劃標準與準則》為居民和工作人口所訂的標準。當局為青年、少數族裔和長者提供的社會服務和設施不足。當局須闢建更多熟食中心、演藝中心和郵局；

*對城規會文件第 8391 號的主要回應*

- (k) 第 5.4.3(c)段－葵芳港鐵站和鄰近公共交通交匯處目前的交通和運輸情況已令居民難以容忍；
- (l) 第 5.4.3(e)段－非專利巴士不大可能會使用運輸署擬於貨櫃碼頭路近葵福路迴旋處闢建的公共運輸設施，因為該處遠離港鐵站；
- (m) 第 5.4.3(f)段－雖然前葵涌已婚警察宿舍用地和擬議公屋的發展規模相若，但前者的入住率低而後者的入住率高。先前居於葵涌已婚警察宿舍的家庭與日後的公屋居民，在上班模式方面會有極大差異。房屋署在其初步交通影響評估報告中作出並無負面影響的結論，難以令人信服；
- (n) 第 5.4.3(g)段－鑑於葵義路和葵涌道的限制，在前葵涌已婚警察宿舍用地內闢設小巴士站並不可行；
- (o) 第 5.4.3(h)段－與房屋署的環境影響評估結果相反，葵涌道對日後的公屋居民會造成嚴重的空氣和噪音滋擾；
- (p) 第 5.4.3(r)段－即使前葵涌已婚警察宿舍用地不作任何發展，區內已有難以克服的交通和環境問題；



- (q) 第 5.4.3(s)段 – 前葵涌已婚警察宿舍用地可滿足對公屋單位的需求，但該用地日後的公屋居民將面對同樣日趨惡化的環境問題；以及

*建議*

- (r) 房屋署應更新基於二零零六年數據擬備的初步交通影響評估報告。區內的交通和運輸問題急需解決。當局並應在前葵涌已婚警察宿舍用地發展樓高 20 層的市政大樓，以提供所需的政府、機構或社區設施和休憩用地／廣場。

R 50(悅龍大廈業主立案法團主席梁澤洪)

R 54(葵青區議員吳劍昇)

R 682(鄭奉儀)和

R 709(羅修有)

19. 吳劍昇先生借助照片提出下列要點：

- (a) 前葵涌已婚警察宿舍用地日後的用途一直深受區內居民關注。不過，當局在公布改劃地帶修訂前忽忽徵詢公眾意見的做法令人甚為不滿。區議員在二零零九年二月十六日才獲悉當局將於二零零九年二月十八日舉行簡介會，距離經修訂分區計劃大綱圖的公布時間只有兩天；
- (b) 葵青區議會早於二零零四年已曾研究葵芳港鐵站和公共交通交匯處的擠塞問題，並促請當局急謀對策。有關問題正日趨嚴重。路旁和港鐵站附近經常出現三行泊車的情況。當局有必要利用前葵涌已婚警察宿舍用地的空間來解決現存的問題；
- (c) 房屋署的初步交通影響評估並無計及葵仁路和興寧路，因此所得的結果是低估了有關情況。該評估在評估運輸交匯處的表現時，採用了一些錯誤的假設，例如使用佔用率而非車輛出入率，以致進一步影響準確程度；

- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，鄰舍休憩用地和地區休憩用地的供應標準應為每人一平方米。雖然葵青區有充足的鄰舍休憩用地，但地區休憩用地的供應僅為每人約 0.36 平方米，遠低於標準。在計算休憩用地的供應時，鄰舍和地區休憩用地的供應不應混為一談。事實上，即使把偏僻的現有中葵涌公園計入休憩用地的供應，葵涌區仍欠九公頃的地區休憩用地；以及
- (e) 葵青區總人口達 520 000，以人口計，在全港各區中排第七。因此，當局有必要在葵青區提供更多符合標準和更佳由政府、機構或社區設施，例如圖書館。公眾對政府、機構或社區設施需求甚殷，公屋發展不應凌駕於這些設施的供應。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

20. R54 的代表彭麗珍女士補充下列要點：

- (a) 葵興圖書館藏書量少，其參考圖書館座位不足，同時欠缺自修室，難以滿足葵青區學生的需要。當局須關設更多附連自修室的圖書館；
- (b) 林士德體育館落成超過 10 年，期間區內人口因住屋用地重建和發展而不斷增加。體育館的設施已趕不上人口的需要；以及
- (c) 葵青區人口日趨老化，長者設施應相應增加。

21. R412 和 R541 的代表劉為先生因要提早離開，故要求主席讓他先作陳述。席上的申述人和提意見人不反對此要求。

R412(Chan Yuk Wan)

R541(劉為)

22. 劉為先生表示，與石硤尾和白田相比，葵青的長者設施不足，應為長者提供更多社區設施。

R 53(葵青區議員李永達)和  
R 57(葵青區議員尹兆堅)

23. 尹兆堅先生陳述下列要點：

- (a) 申述人 R 44 已就區內的問題提供詳盡資料，他同意 R 44 的意見；
- (b) 知悉運輸署擬改善葵仁路和葵義路的交通情況，但在已建設區很難找到土地紓緩擠塞；
- (c) 關於葵青區的政府、機構或社區設施的供應，政府所提供的數據並不代表真實情況；以及
- (d) 就公屋建議所進行的諮詢草率，根本無意徵詢公眾意見。

R 60(歐錦榮)

24. 歐錦榮先生表示，區內嚴重缺乏社區設施。舉例來說，社區會堂內僅有的會議室經常超額預訂，他須等候兩個月才能預留房間舉行區內會議，實在不理想。當局應提供一所設有會議室設施的新社區會堂，以配合區內需要。

R 69(梁卓立)

25. 梁卓立先生參照文件圖 H-4 陳述下列要點：

- (a) 與安蔭邨等大型用地有所不同，前葵涌已婚警察宿舍用地不能在高層的公屋大廈當中設置低層商場。由於高度輪廓沒有變化，擬於 0.98 公頃的用地上興建的三幢新公屋大廈會造成屏風效應。在前葵涌已婚警察宿舍用地發展公屋，與政府現時推動的可持續發展原則背道而馳；以及
- (b) 葵芳是已建設區，與觀塘和灣仔相比，通過重建以改善生活環境的機會甚微。當局應利用前葵涌已婚

警察宿舍用地的空間進行精心規劃，以解決區內現有的問題。

[ 鄭心怡女士和杜本文博士此時離席。 ]

R78(葵涌社區發展關注組召集人－梁嘉銘)和  
R178(唐榮蘇)

26. 梁嘉銘女士陳述下列要點：

- (a) 就改劃前葵涌已婚警察宿舍用地而進行的公眾諮詢過於草率；
- (b) 文件並無就區內現有社區設施和區內公眾休憩用地的質素提供正確資料；
- (c) 鑑於區內環境的限制，以往在前葵涌已婚警察宿舍用地上興建員工宿舍並非理想的土地用途。如把有關用地發展作公屋，日後的公屋居民會面對相若的環境問題；以及
- (d) 前葵涌已婚警察宿舍用地是可改善葵芳區生活環境的僅有空間。

27. 委員備悉，於上午請願期間接獲葵涌社區發展關注組(R78)夾附 855 個簽署的信件，要求在前葵涌已婚警察宿舍用地提供社區設施。有關信件已於會上呈交。

R100(So Fu Cheung, Philip)

28. R100 的代表陳舜瑩女士從文件備悉，房屋署考慮在前葵涌已婚警察宿舍用地的擬議公屋發展內預留地方闢設便利店。她不滿意房屋署的回應，因為區內需要社區設施多於便利店。

R99(Chung Kui Man)

R143(羅慧妍)

R341(伍建新)

R 374(馮啓樑)

R 375(馮樂儀)

R 377(鍾易成)

R 378(鍾采瑩)

R 396(黃寶珠)

R 398(Chan Lik Wai)

R 441(傅曉薇)

R 443(李金英)

R 573(Wong Pui Fong)

R 581(Kam Kwok Tung)

R 585(傅景威)和

R 669(蔣綺玲)

29. R 398 的代表劉玉南先生表示，葵芳邨各座的互助委員會已把一封聯署請願信提交城規會。委員備悉上述信件已於會上呈交。劉先生反對公屋發展，因為區內已有交通和環境問題，再增加人口會使問題惡化。房委會有責任為居民(包括現有葵芳邨居民和日後公屋居民)提供適當的生活環境。聯署信建議把前葵涌已婚警察宿舍用地作休憩用地，或低層社區會堂(地面一層用作運輸設施)。

R 145(羅汝超)

30. 羅汝超先生表示，在前葵涌已婚警察宿舍用地發展公屋會令區內現有的交通、空氣和噪音問題惡化，而非解決問題。葵芳港鐵站以及鄰近的公共交通交匯處是區內重要的交匯處。不過，由於缺乏支援運輸設施以配合不斷增加的乘客和車輛，導致區內出現交通問題。當局應優先處理交通問題。房屋署委託進行的初步交通影響評估所採用的是二零零六年的數據，應予以更新，而當局應就前葵涌已婚警察宿舍用地日後的用途進一步諮詢公眾。

R 147(鄒小娟)

R 148(黃翠甜)和

R 149(鄒善慶)

31. 鄒小娟女士陳述下列要點：

- (a) 當局根據二零零六年中期人口統計所得的人口以評估葵青的社區設施和休憩用地是否足夠並不恰當。近年葵青的人口和人流均明顯增加，區內運輸、社區設施和休憩用地的規劃應顧及大量的工作人口和流動人口；

[陳偉明先生和陳仲尼先生此時離席。]

- (b) 根據葵青區的一項研究，低收入家庭大多在葵興、葵盛、葵涌邨及葵芳邨。來自這些家庭的學生需要圖書館和自修室；以及
- (c) 前葵涌已婚警察宿舍用地細小，只可提供 1 000 個公屋單位，對於縮短長長的公屋輪候冊，作用不大。另一方面，公屋所帶來的額外人口會對區內已超出負荷的交通和環境承受能力造成壓力。為了盡量利用前葵涌已婚警察宿舍用地，政府有責任徹底檢討政府、機構或社區設施的需要，而非隨意更改用途地帶。

R 2 1 2 (陳嘉輝)

32. 陳嘉輝先生陳述下列要點：

- (a) 雖然擬議公屋的發展規模與前葵涌已婚警察宿舍用地先前的員工宿舍相若，人口不會大幅增加，但日後的公屋居民的交通模式多數會不同，每日人次會增加，對現有運輸基建(包括道路網絡和公共運輸設施)有重大影響；以及
- (b) 對於區內就前葵涌已婚警察宿舍用地的要求，房屋署只是口惠至實不至。535 平方米的擬議綜合家庭服務中心只佔整體總樓面面積的 1%。在發展內建議預留的便利店不能視為政府、機構或社區設施。房屋署也沒有承諾在前葵涌已婚警察宿舍用地內闢設小巴士站，以解決居民關注的運輸設施問題。

33. 主席接獲 R572 的代表顏健偉先生先作陳述的要求，因為他要提早離開。席上的申述人和提意見人不反對要求。

R572(顏健偉)

34. 顏健偉先生陳述下列要點：

- (a) 由於葵芳區接近葵涌貨櫃碼頭，區內有很多支援工業，例如貨倉、物流和運輸業。這些公司的運作導致出現大量車流，尤其是那些途經葵芳區內道路的貨櫃車；
- (b) 他的公司擁有六輛汽車，在淡季期間每日有 20 架次行走興芳路，另有約 30 架次速遞車輛。為了節省時間，貨櫃車或貨車司機通常駕駛他們的車輛在葵芳港鐵站出口等候，從速遞服務公司直接收集速遞物件。車龍可由興芳路直至葵興，估計物流公司有約 2 500 至 3 000 個派信服務戶口以這種形式運作，導致近葵芳港鐵站的區內道路擠塞；以及
- (c) 葵芳區的長者設施不足。當局應在葵芳提供更多長者設施。

35. 主席表示申述人 R16 陳路得女士已到席，並邀請她在此時陳述其申述書。

R16(陳路得)

36. 陳路得女士借助一份草圖，提出以下要點：

- (a) 她支持在前葵涌已婚警察宿舍用地興建三幢公屋，以便為低收入家庭提供可以負擔的房屋單位；
- (b) 葵芳閣南鄰的休憩用地(即葵義路遊樂場)可以改建為交通交匯處擴建部分，以紓緩巴士站和交匯處空間不足的問題；以及

- (c) 可以在一個五層的平台之上興建公屋，而平台部分可設圖書館及社區中心，為該區居民提供服務。

R 243 及 C 25 (路潤森)

37. 路潤森先生認為應在面積廣闊的土地上興建公屋，而不應在前葵涌已婚警察宿舍用地等小型土地上興建公屋。有關用地應預留作政府、機構或社區設施及運輸設施。

R 304 (王鳳嬌)

38. 王鳳嬌女士認為葵芳的社區設施不足，有關用地不應作公屋發展。

R 411 (陳素恩)

39. R 411 的代表陳浩祥先生表示葵涌公園雖然劃為「休憩用地」地帶，但並不開放予公眾。把葵涌公園計算為地區休憩用地，實有誤導成分。

R 438 (容淑芳)

40. 容淑芳女士表示葵芳的人口現時已超過 30 000 人，而該區一九七八年時的人口為 10 000 人。雖然人口已迅速增長，但當局並沒有相應地提供足夠的政府、機構或社區設施。因此，前葵涌已婚警察宿舍用地較宜用作興建多用途社區會堂，供區內不同年齡的居民使用。

R 448 (陳麗芬)

41. 陳麗芬女士表示葵芳是區域運輸樞紐，運輸署明白市民對該區的公共運輸設施有殷切需求的同時，亦應利用前葵涌已婚警察宿舍用地所提供的空間，來滿足公眾對改善公共運輸設施的需求。再者，現時葵芳只有一間老人中心，對長者造成極大不便。當局應考慮在該區提供更多社區設施，供長者使用。

[陳偉偉先生、陳炳煥先生及陳家樂先生此時離席。]



R 465(高悅忠)

42. 高悅忠先生主要基於交通理由而反對在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋。他表示葵芳現時的交通問題已達到不能容忍的程度，急須改善。現有交通問題已影響到葵芳商戶的業務。倘若前葵涌已婚警察宿舍用地再增加人口，會令交通問題加劇。因此，他並不支持在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋。

R 525(溫若霞)

R 576、R 691 及 C 11(蔡瑋光)

43. 蔡瑋光先生提出以下要點：

- (a) 他反對把前葵涌已婚警察宿舍用地改劃作公屋用途，因為這個構思並未經深思熟慮。改劃用途地帶無助於解決該區現有的問題，例如社區設施不足和老化。政府所擬備的數據／分析資料未能完全反映目前情況和居民的需要。申述地點應用作興建新的政府、機構或社區設施，或改善現有的政府、機構或社區設施；
- (b) 擬建的高層公屋大廈會造成屏風效應，令現有的交通問題、通風情況及環境惡化。葵青已建有很多公屋單位。他不支持在區內興建更多公屋；以及
- (c) 前葵涌已婚警察宿舍用地應發展為低密度的多用途社區會堂和中央圖書館，供市民享用。

[李偉民先生此時離席。]

R 538(郭桂珍)

44. 郭桂珍女士關注供兒童和學生使用的設施(例如圖書館、自修室及社區會堂)並不足夠。目前，葵芳的學校須與其他地區的學校爭相使用荃灣大會堂的設施。

R 571 及 C 34(容惠卿)

45. 容惠卿女士表示把前葵涌已婚警察宿舍用地作公屋發展，會浪費稀有的土地資源。申述地點應用作興建幼兒中心及長者設施。

C 21(劉譚玉)

46. 劉譚玉先生建議在申述地點興建綜合社區中心，為殘疾人士及市民大眾提供服務。

R 533(葉偉強)

47. 葉偉強先生認為擬議的公屋發展計劃與政府所提倡的可持續低密度發展概念背道而馳，因為興建公屋大廈不會有助於改善舊區的環境。他非常關注公屋發展會令空氣質素每況愈下，亦會令車流和人流增加，因此不支持擬議的公屋發展計劃。由於社區設施不足，前葵涌已婚警察宿舍用地應用作興建社區設施。

R 592(鄭文君)

48. 鄭文君女士表示前葵涌已婚警察宿舍用地並非最適宜用作公屋發展，而在長者設施嚴重不足的情況下，在有關用地進行擬議的公屋發展會浪費公共資源。當局應研究可否在其他地點興建公屋。

R 609(潘春雨)

49. 潘春雨女士不支持在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋，因為現時葵芳的公屋單位供應量已相當充裕，而有不少公屋單位亦已經空置。她希望區內有更多供長者使用的設施，讓長者無須在港鐵高架橋下聚集，以進行康樂及社交活動。

R639(Cheung Lai Fong)

50. Cheung Lai Fong 女士提出以下要點：

- (a) 葵芳是毗鄰地區的區域運輸樞紐。該區的規劃不應只顧及居住人口的需要，同時也應顧及流動人口的需要；以及
- (b) 除了前葵涌已婚警察宿舍用地外，並無任何合適用地可供擴建交通交匯處或重設路旁小巴士站。該用地不應用作發展公屋，而應規劃作運輸設施及其他社區設施，例如多用途的社區綜合大樓。

R679(陳月娟)

51. R679 的代表吳劍昇先生借助錄像片，提出以下要點：

- (a) 日間有不少長者在連接葵興和葵芳的港鐵高架橋下聚集，足見長者室內設施不足；以及
- (b) 由申述地點前往中葵涌公園的路途不便且環境惡劣，因為遊人須取道交通繁忙的葵涌道和大連排工業區內人迹罕至的工業樓宇前往該公園。

R397(Chan Chi Yan)

52. R397 的代表梁耀忠議員提出以下要點：

- (a) 由於現時在公屋輪候冊上輪候公屋的人數相當多，加上房委會計劃進行的一些公屋發展計劃受到公眾強烈反對，對於城規會委員來說，否決前葵涌已婚警察宿舍用地的公屋發展建議是艱難的決定；
- (b) 房屋署為公屋發展計劃進行收地時總會提出相同的理由，即在公屋輪候冊上輪候公屋的人數眾多和沒有土地可供使用。前葵涌已婚警察宿舍用地是否適合合作公屋發展，主要的考慮因素是應否利用該塊毗鄰交通交匯處而唯一可供使用的土地作公屋發展，

而不把該用地作別的用途。當局在考慮前葵涌已婚警察宿舍用地的最佳土地用途時，應以社會利益為依歸，並須顧及到若把該用地發展為公屋，而日後只能提供約 1 000 個單位，則對於縮短長長的公屋輪候冊來說，實在起不了什麼作用；

- (c) 各方面須競奪稀有的土地資源，主要歸因於政府沒有釐定人口政策，也沒有規劃設施以配合人口持續增長。在缺乏整體人口政策的情況下，執行部門如房屋署等須要為本身的發展計劃爭取更多土地。另得悉房屋署現正競奪前葵涌已婚警察宿舍用地 (0.98 公頃)，但另一方面，當局已計劃把在洪水橋收回的土地作低密度私人發展；
- (d) 在公屋輪候冊上輪候公屋的人數眾多，這個現象已存在多年。根據現行的做法，當局會把任何可供使用而又空置的小型政府物業重建為公屋，但這個做法無法解決問題。政府有責任制定長遠的方案，以解決問題；
- (e) 房屋署二零零八年的初步交通影響評估報告因使用了二零零六年的交通數據而帶有誤導成分。房屋署至今仍未答應在前葵涌已婚警察宿舍用地的公屋發展計劃中加入運輸設施的要求，足見葵芳交匯處地區的交通確實存在問題，而當日後落成的公屋單位入伙後，問題會更趨嚴重；
- (f) 今次提出建議修訂的程序不符合慣常做法，因為當局事前沒有適當諮詢該區居民的意見並取得他們的共識／支持；令人質疑偏離慣常做法的原因；以及
- (g) 委員應把握這個機會促請政府重新考慮前葵涌已婚警察宿舍用地的最佳用途和釐定一個有妥善土地分配與規劃的人口政策。

#### R702(甘月嫦)

53. 甘月嫦女士表示有須要在該區提供長者設施。

R713(李雪貞)

54. R713 的代表 Chan Yuet Kuen 女士要求委員考慮葵芳居民(即前述的申述人)的要求，並就前葵涌已婚警察宿舍用地的土地用途作出公平的決定。

R717(Leung Man Yi)

55. Leung Man Yi 女士提出以下要點：

- (a) 她已再三向有關的政府部門表示關注區內的交通情況、空氣質素和噪音問題，但並無接獲任何回覆／獲告知解決問題的方法；
- (b) 由於葵芳港鐵站一帶交通擠塞，在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋會令問題進一步加劇；以及
- (c) 她已向相關的政府部門密切跟進有關重建前葵涌已婚警察宿舍用地的事宜。對於當局就公眾諮詢會／會議給予的通知期短得不合理，她表示不滿。

56. 在進入提問部分之前，主席詢問申述人有否任何補充意見。吳劍昇先生(R54)補充說，發展局局長曾承諾在把前葵涌已婚警察宿舍用地的重建建議提交城規會考慮前，會先行就有關建議諮詢公眾的意見，但她卻沒有履行這項承諾，而倘若聆訊並非在平日舉行，將會有更多居民出席會議，以表達他們的不滿和反對意見。

57. 由於申述人和提意見人的代表均已完成簡介，主席請委員提出問題。

房屋發展

58. 委員提出以下問題：

- (a) 是否有徵用土地作公屋發展的全面計劃。利用前政府員工宿舍土地興建公屋，是否政府的政策；

- (b) 把公屋發展規模縮小，以便在前葵涌已婚警察宿舍用地增設更多政府、機構或社區設施，是否可行的做法；
- (c) 葵芳的公屋空置率；以及
- (d) 公屋輪候冊由來已久，在申述地點按地積比率為 5 倍興建約 1 000 個單位，對縮短輪候時間幫助不大。因此，當局可否撥出該用地解決該區現有的問題。

59. 房屋署高級規劃師陳夏揚先生回答說：

- (a) 公屋發展方面，房屋署一般首選大型用地，因為可在屋邨加設更多支援設施。不過，在沒有填海或重建大型房屋用地的情況下，市區新土地的供應有限。在某些情況下，房屋署必須向政府交還先前的房屋用地(如黃竹坑和北角的用地)。基於政策改變而不再出售的居者有其屋計劃單位已改建為政府員工宿舍。房屋署因而可利用部分前員工宿舍用地作公屋發展。考慮到與附近地區土地用途互相協調，而且不會對附近地區造成負面影響，這些前員工宿舍用地適宜繼續作住宅用途；
- (b) 房屋署不會反對在前葵涌已婚警察宿舍用地同時興建公屋和社區設施。在這個前提下，如有需要，日後的公屋發展可加入交通設施、圖書館、自修室、長者設施及／或休憩用地；
- (c) 他手頭上並無葵芳公屋空置率的數字。葵涌和青衣的整體公屋空置率約 1.2%，這個數字可作參考。不過，除應付公屋單位新申請人的需要外，當局必須預留部分空置單位作遷置或體恤安置之用；以及
- (d) 大型和小型用地均可興建公屋單位，這對達到每年供應 15 000 個單位的目標非常重要。

60. 至於縮減房屋發展規模以增設政府、機構或社區設施，荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士補充說：

- (a) 申述地點的 5 倍地積比率是根據前員工宿舍的地積比率和葵涌可准許的最高住用地積比率訂定。有關方面在申請規劃許可時，必須提交技術評估，以證明日後把房屋發展興建至最高地積比率是可以接受的，才可取得城規會的許可；以及
- (b) 由於該用地面積細小，日後的公屋發展較適宜闢設單位式社區設施。因此，房屋署會興建綜合家庭服務中心，以應付區內居民的需要。闢設獨立社區設施會局限公屋的設計。

#### 交通和運輸設施

61. 委員關注以下問題：

- (a) 運輸署是否同意葵芳的交通和運輸基建設施未能應付現有服務需求，以及公屋發展日後所產生的交通量；如果同意，有何方法解決問題；
- (b) 如果在沒有任何限制的情況下重新規劃該區，運輸署會否在葵芳港鐵站旁規劃一個公共交通交匯處；以及
- (c) 港鐵站西南面的葵芳多層停車場的使用率為何；以及
- (d) 房屋署的交通影響評估報告內的數據是否一如申述人所指過時或低估。

62. 運輸署工程師／葵涌尤永翹先生回覆如下：

- (a) 葵芳港鐵站、毗連的公共交通交匯處和附近一帶(包括葵仁路和興寧路)因屬公共交通服務總站／途經的公共交通服務繁多而非常擁擠，運輸署關注目前情況。由於附近一帶並無空間把交通服務分流至公共

交通交匯處範圍外，運輸署正計劃把非專利巴士服務和部分的士站遷往貨櫃碼頭路。連接葵芳港鐵站和葵福路的隧道將告落成，屆時可疏導人流。運輸署亦建議房屋署改善前葵涌已婚警察宿舍用地的交通改善措施；

- (b) 在港鐵站旁關設公共交通交匯處(包括接駁服務)是交通規劃的慣常做法，但公共交通交匯處的規模須視乎需求預測和交通流量而定；
- (c) 他手頭上並沒有葵芳多層停車場的使用率數字；以及
- (d) 房屋署已委託顧問進行交通影響評估，運輸署對交通流轉次數如何計算並無意見。不過，路旁的車輛等候和乘客上落活動及路口設計或會影響道路容量。

#### 休憩用地、康樂和社區設施

63. 委員提出下列問題：

- (a) 中葵涌公園和葵涌公園的使用率；
- (b) 在規劃休憩用地時有否顧及區內居民的年齡分布情況，以便居民容易前往休憩用地並確保休憩用地適合他們的需要；
- (c) 並無向公眾開放的葵涌公園是否計入現時的地區休憩用地供應內，以及現有和計劃的地區休憩用地和鄰舍休憩用地的分布情況；
- (d) 葵涌自修室的座位總數；
- (e) 葵涌，尤其是葵芳區的「政府、機構或社區」用地是否足夠；以及



- (f) 社區設施是否短缺以及申述地點能否容納申述人建議的設施。

64. 康樂及文化事務署總行政主任(策劃事務)簡達成先生和總康樂事務經理／新界西鄧敏華女士回答說：

- (a) 葵涌公園位置偏遠，前身為堆填區，因此不受市民歡迎。當局在徵詢葵青區議會的意見後，擬在葵涌公園的下層平台闢設小輪車場，而上層平台則開放給公眾進行球類運動。中葵涌公園亦因位處斜坡上而不受歡迎；以及
- (b) 在規劃休憩用地時，通達和合適程度是首要考慮因素。康樂及文化事務署主要經由區議會收集區內人士對所預留休憩用地詳細設計方面的要求。在設計階段完成後和建造工程展開前，該署亦會徵詢區議會的意見。區議會諮詢程序可確保日後的公園能配合區內人士的需要。

65. 陳月媚女士借助載有現有和計劃地區休憩用地及鄰舍休憩用地位置的圖則，作出下列回應：

- (a) 葵涌及青衣區的休憩用地目前約有 124 公頃，長遠來說會增至 158 公頃。根據《香港規劃標準與準則》，計算斜坡區可供應的休憩用地會採用斜坡修正系數，而公眾不能使用的公園，例如葵涌公園，則會算作計劃供應。休憩用地的劃設受通達程度和土地擁有權等多項因素影響。當局已設法確保住屋用地不會遠離休憩用地；
- (b) 該區合共約有 900 個自修室座位，但數目仍須核實；
- (c) 「政府、機構或社區」用地的人均比率並無硬性規定。不過，當局會盡力預留適當的政府、機構或社區用地以配合人口增長；以及

- (d) 當局已就前葵涌已婚警察宿舍用地的公屋發展先行徵詢有關部門的意見，以確定是否須設置政府、機構或社區設施。除了社會福利署所提出的綜合家庭服務中心外，非政府機構和政府部門均沒有提出要求。社會福利署的要求已收納於公屋建議內。根據文件附件 VIII 所開列的社區設施和休憩用地一覽表，葵涌整體尚欠 29 間小學課室，但其他「政府、機構或社區」用地可補償這方面的不足。

66. 對於申述人對諮詢會通知期太短感到不滿，主席請規劃署就涉及擬議修訂的簡介會／會議安排作出澄清。高級城市規劃師／葵青李鑫生先生逐項解釋文件附件 VII 所載簡介會／會議一覽表內簡介會／會議的性質、召集人以及通知期等詳情。

67. 在回應委員就葵芳多層停車場使用率所作的提問時，R50、R54、R682 和 R709 的代表吳劍昇先生表示，葵青區議會曾研究停車場使用率低的問題，並提出了若干重建建議。兩年前曾建議把有關用地作駕駛訓練中心之用。至於房屋署委託進行的初步交通影響評估，吳先生重申有關評估沒有計及最新的交通數據，包括葵仁路和興寧路的數據，因此其結果不能接受。

68. 至於葵芳的公屋空置率，申述人 R448 陳麗芬女士表示，她出席民政事務總署的諮詢會時，獲悉空置率約為 1.4%，相等於 1 600 個單位。鑑於葵芳空置單位數目較前葵涌已婚警察宿舍用地能提供的單位數目為多，她質疑在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋的需要。申述人 R76 黃引祥先生重申葵芳密集發展所產生的熱島效應。進一步發展公屋只會令問題惡化。

69. 由於委員沒有進一步的提問，主席告知申述人和提意見人聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝所有申述人、提意見人、他們的代表及政府部門的代表出席會議，他們均於此時離席。

## 商議部分

70. 委員承認有必要在市區興建公屋。一名委員認為由於申述地點靠近港鐵站，日後的公屋居民往返該區將會十分便利。不過，另有一些委員對使用該用地作公屋用途有所保留。他們憶述根據環境保護署所提供的資料，申述地點本身已受到交通噪音影響。此外，所有提出反對的申述均指出，整個地區在交通、環境和政府、機構或社區設施供應方面都存在問題，而這些問題應先行處理，該區方可注入新人口。

71. 一名委員認為由於申述地點先前劃為「政府、機構或社區」地帶，因此在把用地改劃作公屋用途前，必須仔細研究是否有需要將其保留作社區設施。一名委員根據城規會文件第8391號所載的資料，認為以數量而言，葵涌區現時有足夠的政府、機構或社區設施及休憩用地。問題的癥結在於沒有空間可供使用，以紓緩葵芳公共交通交匯處的擠迫情況。就此，申述地點或可提供空間以解決問題。該名委員質疑計劃在貨櫃碼頭路增設的公共交通交匯處能否有效解決問題，因為該處離港鐵站很遠。委員認為申述地點或可提供空間解決這些交通和運輸問題。

72. 數名委員警告若把申述地點規劃作另一公共交通交匯處，會令噪音問題加劇，亦會對空氣質素造成更嚴重的影響，這對該區的居民來說可能同樣不能接受。

73. 一名委員認為交通和運輸問題確實重要，又表示其他社區設施如自修室等亦可能相當缺乏，未能滿足需求。由於區內有相當多家庭來自低收入組別，因此極有需要為學生提供更多公用地方，讓他們學習和玩耍，亦即是說，人均設施的比例會相對較高。另一名委員指出，目前就讀於葵青區的學生約有90 000人，但這些學生並非全部居住在葵涌，而他們亦可使用設於其居住地區內的圖書館及／或自修室。此外，自修室等設施的使用率是季節性的，只有在考試前和考試期間才是高峰期。

74. 一名委員建議降低擬建公屋的地積比率和減少樓宇座數，以便預留更多空間興建所需的社區設施及／或休憩用地。另一名委員則認為，申述地點的交通四通八達，無論在該處興

建公屋大廈或政府建築物，應考慮訂定一個高的地積比率，以免浪費土地資源。

75. 一名委員留意到該區現有的政府、機構或社區設施基本上符合《香港規劃標準與準則》的要求，而有關政府部門因而可能不會按申述人和提意見人所建議，把資源用於興建新的政府、機構或社區設施，故建議把前葵涌已婚警察宿舍用地改劃為「綜合發展區」地帶，以便就用地日後的重建訂定適當的規定，並對項目的規劃及實施作出管制。不過，一些委員擔心把用地改劃為「綜合發展區」地帶，是變相就用地的發展擱置多年，因為落實「綜合發展區」用地的發展往往需時。

76. 主席總結說，委員主要就涉及整個地區的交通和運輸事宜表達意見，而當局可透過以下方法處理受關注的問題：

- (a) 保留用地的「住宅(戊類)1」地帶規劃，並留待房屋署在提交規劃申請的階段仔細處理運輸及交通方面的問題；
- (b) 把前葵涌已婚警察宿舍用地改劃為「綜合發展區」地帶，以訂明須處理該區的交通及運輸問題；或
- (c) 延遲就申述及意見作出決定，以待有關方面提供進一步資料，例如經更新的交通影響評估報告。

78. 大多數委員贊成延遲作出決定。一名委員表示應向房屋署轉達一個信息，即在決定申述地點的用途地帶前，須先找出解決區內交通問題的方法。

79. 一名委員表示，當局應要求計劃倡議者研究整區的交通和運輸問題並提出解決方法，這個做法與提交典型的交通影響評估報告有所不同，因為該報告側重評估擬議發展對附近地區的影響。該名委員亦要求計劃倡議者提交有關葵涌區休憩用地和其他社區設施供應情況的全面資料，特別是為青少年和長者所提供的設施，並審視可否把有關所需的設施納入擬議發展內。委員對此表示同意。

申述編號 R1 至 R93、R95 至 R182 和 R184 至 R762

80. 經進一步商議後，城規會決定延遲就申述編號 R1 至 R93、R95 至 R182 和 R184 至 R762 作出決定，以待房屋署提交下述資料：

- (a) 初步交通影響評估的最新資料，並就如何解決該區(特別是葵芳港鐵站一帶、毗連的公共交通交匯處及附近範圍)現有的交通問題提出具體的建議；以及
- (b) 有關葵涌區休憩用地和其他社區設施供應情況(特別是為學生和長者所提供的設施)的全面資料，並評估可否把所需的設施(如有)納入前葵涌已婚警察宿舍用地的發展內。

[陳弘志先生及馬錦華先生此時離席。]

## 第二組

### 申述編號 R763 至 R765

81. 一如上文第 3 段所述，委員已就此項目申報利益。委員備悉黃遠輝先生、陳旭明先生、鄭恩基先生、林雲峰教授、陳漢雲教授及鄧淑明博士已就無法出席會議致歉；譚贛蘭女士和黃澤恩博士尚未到達參加會議。曾裕彤先生已離席，而黃婉霜女士則於此時暫時離席。主席在迫不得已的情況下應繼續主持會議。

82. 委員也備悉第二組所有申述人均表示不會出席聆訊。城規會同意在他們缺席的情況下繼續聆訊。

83. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士	荃灣及西九龍規劃專員
李鑫生先生	高級城市規劃師／葵青

84. 主席邀請荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士向委員簡介修訂項目和申述的背景。

85. 陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 文件第 4 段所載擬議修訂項目 E 的背景；
- (b) 在為期兩個月的展示期間，共接獲三份申述，反對修訂項目 E，即把遊樂場的部分及石籬天主教小學的部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。當局並無接獲任何意見；
- (c) 主要的申述理由是：
  - (i) 石籬邨已全面發展；
  - (ii) 申述地點供學生上體育課用，是學校新翼的一部分；
  - (iii) 學校面對空間不足以應付學生需要的問題。如申述地點用作住宅發展，短缺情況會惡化；
  - (iv) 徵用申述地點作住宅發展會影響學習環境，並有違教育原則；
- (d) 規劃署的回應——學校和毗鄰的球場位處石籬邨接管令的範圍內。在先前的分區計劃大綱圖上，學校的主要部分和球場劃為「住宅(甲類)」地帶，修訂屬於技術性質。該校將在原址保留，當局無意搬遷該校；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的理由，不應接納申述。

86. 委員並無就修訂項目和申述的背景提出問題。主席於是多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

87. 委員同意文件第 5 段和第 7 段所載的規劃署評估和意見，即修訂屬技術性質，並備悉學校會在原址保留。委員認為不應接納申述。

*申述編號 R763 至 R765*

88. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R763 至 R765，理由是把申述地點改劃為「住宅(甲類)」地帶屬技術修訂，旨在配合石籬邨接管令的範圍。

89. 會議於下午二時四十五分休會。

89. 會議於下午三時二十五分恢復進行。

90. 下列委員和秘書在午膳後出席會議：

周達明先生 主席

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

梁廣灝先生

邱小菲女士

梁剛銳先生

規劃署署長  
黃婉霜女士

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H12/23

擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的香港半山區東部肇輝臺 12 號  
擬議住宅發展的建築物高度限略為放寬兩層  
(城規會文件第 8383 號)

---

[會議以廣東話進行。]

91. 這宗申請由 Stable Castle Ltd. 提交，而 AGC Design Ltd.(下稱「AGC」)是該公司的顧問之一。秘書報告說，林雲峰教授近期與 AGC 有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉林教授已就未能出席會議致歉。

92. 黃澤恩博士亦就此項目申報利益，因為其公司曾與 AGC 合作進行若干計劃。秘書表示，根據最近修訂的城市規劃委員會辦事程序與方法，倘委員會與申請人的顧問在工程小組工作，即使工程小組與考慮的事項無關，該名委員仍須申報利



益，但通常無須避席。委員察悉黃博士與 AGC 的業務往來與這宗申請無關，認為不涉及直接和重大利益，並同意他可以留席。

93. 秘書告知委員，秘書處早上接獲由肇輝臺關注組提交的呈請書，內容反對這宗申請。呈請書的副本已在會上提交，供委員參閱。

#### 簡介及提問部分

94. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	- 港島區規劃專員
張華安先生	- 高級城市規劃師／港島
何小芳女士	)
張凱怡女士	) 申請人代表
王永傑先生	)

95. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請區潔英女士向委員簡述這宗申請的背景。

96. 區潔英女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，根據文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請的背景載於文件第 1 段。在分區計劃大綱圖上，申請地點位於劃為「住宅(丙類)2」地帶的土地內，建築物高度限制為一層開敞式停車間上加 12 層。申請地點東面是嘉苑，西面是滿輝大廈。這宗申請要求略為放寬建築物高度限制，額外增加兩層，以便為擬議住宅發展闢設入口大堂／機電設施／停車場／會所用途。都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年二月二十七日批准這宗申請，並附加五項詳載於文件第 1.2 段的規劃許可附帶條件。根據已核准的計劃，在肇輝臺街道水

平的地下二樓會設置入口大堂和機電設施，地下一樓會闢設停車場和會所，而與滿輝大廈的平台高度相同的地面一層則會設置停車場；

- (b) 申請人要求城規會把條件(a)項修訂為「擬議發展的住宅樓宇在布局上應與毗連滿輝大廈的地盤界線保持至少 2.5 米的分隔距離，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求」；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段。經屋宇署和消防處證實，申請地點與滿輝大廈之間的空間並非緊急車輛通道或通道。在建築物之間保持分隔距離的原意和功能是提高視野的開揚度。申請地點受到很多限制，地盤形狀狹長，並位於 10 米高的平台上，毗連肇輝臺的臨街面非常狹窄(21.335 米)。從毗連滿輝大廈的一邊把整個平台向後移 2.5 米，會構成不能解決的困難，無法根據現行建築物規例的要求，設置必要的泊車設施、附屬設備、機房及車輛轉動空間。計劃已採用精心的設計令視野開揚，包括把住宅樓宇從肇輝臺向後移 10.25 米，並從毗連滿輝大廈的地段界線向後移 2.5 米，以保留原本與滿輝大廈之間五米闊的分隔距離。地面一層的開敞式停車間亦會採用通透的設計，護牆高度為 1.1 米，面向滿輝大廈的開敞式停車間頂部將會提供美化環境設施，以加強綠化和改善附近地區的景觀。雖然住宅樓宇將會較接近嘉苑，擬議住宅樓宇與兩幢毗鄰建築物之間的總分隔距離仍保持約為 8.1 米，跟重建前的情況相同；
- (d) 政府部門的意見——曾諮詢的政府部門不反對這宗申請，並維持先前提出的意見，有關意見撮錄於文件第 5 段。地政總署港島東區地政專員不反對這宗申請，並表示契約除要求從肇輝臺把建築物向後移 20 呎(6.1 米)外，沒有條款限制建築物的位置。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對按申請人建議修訂規劃許可附帶條件(a)項。建築署署長表示，擬議發展與其他近期落成的建築物並非不相協調。地面一層的開敞式停車間的經修訂設計和布局

可以接受，不會對視覺效果造成重大影響。灣仔民政事務專員表示所有地區人士依然反對覆核申請；

- (e) 公眾的意見——在法定公布期內共接獲 732 份表示反對的公眾意見書，主要由地盤附近建築物的居民和業主立案法團、灣仔區議會議員及區內關注團體提交。主要反對理由是條件(a)項是可行的，應予以保留；與原有的建築物比較，新發展實際上向肇輝臺伸延了六米；嘗試增加擬議發展密度或採用欠佳的設計，才會對地盤自設限制；擬議建築物與毗鄰兩幢建築物的總分隔距離由 10 米減至 7.5 米，令建築物之間的通風量減少 25%；申請地點與滿輝大廈之間五米闊的分隔距離一直是共用車道，已使用超過 30 年。倘築起圍牆或圍欄，車道便不能再使用；滿輝大廈通道的通行權契約已失效；封閉共用車道會對滿輝大廈的消防安全造成不良影響，並會令該區的交通問題惡化；以及為設置平台樓層而進行的擬議挖掘工程會影響斜坡安全；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評審結果，規劃署不反對這宗覆核申請，即按申請人建議修訂條件(a)項。小組委員會認為應保留原本五米闊的分隔距離，主要目的是維持視野開揚，並察悉倘難以保留有關距離，申請人可要求覆核條件(a)項。在提出覆核申請時，申請人已詳細解釋地盤的限制以及擬議停車場布局狹窄。申請人亦曾盡力通過把住宅樓宇平台上的樓層向後移 2.5 米，以維持與滿輝大廈之間五米闊的距離，並在地面一層的開敞式停車間採用通透的設計，務求提高該區視野的開揚度。對於公眾就擬議住宅樓宇與毗鄰建築物之間的分隔距離縮小而提出的關注，申請人解釋總分隔距離為 8.1 米，與先前比較並無改變。公眾意見書內提出的其他反對理由與在第 16 條申請階段接獲的相類似，並已獲小組委員會充分考慮。

[謝展寰先生此時到達出席會議。]

97. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

98. 何小芳女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 對於小組委員會有意保持該區視野的開揚度，申請人沒有異議。提交覆核申請旨在就規劃許可附帶條件(a)項的規定，澄清如何量度與滿輝大廈之間五米闊的分隔距離，並向城規會解釋倘規劃許可附帶條件(a)項維持不變，履行時有何技術困難；
- (b) 當這宗申請於二零零九年二月獲批准時，小組委員會已充分考慮滿輝大廈的居民及業主立案法團就反對擬議重建計劃所提出的理由；
- (c) 滿輝大廈的居民關注與原有建築物比較，擬議新發展會向肇輝臺伸延。就此而言，契約只規定擬議建築物從向肇輝臺的一面向後移 20 呎(即 6.1 米)，此規定與其他肇輝臺地盤相同。肇輝臺沿線的其他重建計劃只按最低要求把建築物向後移 6.1 米，申請人則建議把建築物再向後移 3.925 米，令從肇輝臺向後移的總闊度超過 10 米，以提高視野的開揚度；
- (d) 申請人認為原有的規劃許可附帶條件(a)項並不清晰，未有述明如何量度與滿輝大廈之間五米闊的分隔距離，以及分隔距離內能否設置圍牆、停車場、花槽或園景平台。此外，申請人亦不清楚要求保留五米闊的分隔距離，是否作緊急車輛通道用途，因為屋宇署和消防處已澄清申請地點與滿輝大廈之間的地方並非擬作緊急車輛通道；
- (e) 申請人建議把條件(a)項修訂為「擬議發展的住宅樓宇在布局上應與毗連滿輝大廈的地盤界線保持至少 2.5 米的分隔距離」，修訂後既可保留擬議住宅樓宇與滿輝大廈之間原本五米闊的分隔距離，又能清楚界定分隔距離的準確量度點；
- (f) 為符合經修改的規定，申請人建議更改原有計劃，把開敞式停車間平台上的住宅樓宇從共同的地盤界

線向後移 2.5 米。如地面一層的平面圖所示，擬議發展只會為 24 個單位提供 24 個泊車位和一個上落客貨處，不會設置訪客停車場。從地盤界線把開敞式停車間平台向後移 2.5 米有實際困難，因為此舉會令地面一層減少四個泊車位，而由於地盤狹窄，要將那些泊車位移往地下樓層在技術上並不可行。現時泊車位提供比例為每個單位一個泊車位，是符合運輸署和契約要求的合理安排。為回應小組委員會就保持視野開揚度而提出的關注，開敞式停車間將採用通透的設計，頂部設有園景平台，並在圍牆上面進行綠化。這樣便可在滿輝大廈與開敞式停車間平台上面的住宅樓宇之間保留五米闊的分隔距離；以及

- (g) 擬議建築物與毗鄰建築物之間的總分隔距離仍維持 8.1 米闊，與重建前相同。申請人已採用審慎的設計，以盡量保持附近地區視野的開揚度和生活質素。倘申請人決定不為擬議住宅發展增設兩層，便有權在地盤範圍內採用任何建築物設計和布局，為日後居民的景觀盡量擴闊。

99. 由於申請人代表已沒有進一步意見，委員亦再無其他問題，主席告知他們覆核這宗申請的聆訊程序已經完成，城規會會在申請人代表離席後進一步商議這宗申請，並會在稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

100. 一名委員表示，考慮到申請地點的限制、狹長的形狀及需為居民提供規定的泊車位數目，經修訂的設計把住宅樓宇從毗連滿輝大廈的地盤界線向後移，屬合理的設計。該名委員雖然察悉滿輝大廈的居民及業主立案法團提出強烈反對，但亦指出地盤位於平台上，背面有護土牆，即使把開敞式停車間平台從地盤界線再向後移 2.5 米，也不能大幅改善該區的視覺質素或通風情況。該名委員認為按申請人建議修訂規劃許可附帶條件(a)項，將更清楚明確詮釋如何量度與滿輝大廈之間的分隔距

離，讓申請人既可就擬議發展採用合理的設計，又可保持該區視野的開揚度。委員大致同意條件(a)項修訂的字眼可以接受。

101. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，修訂規劃許可附帶條件(a)項。這項規劃許可的有效期至二零一三年二月二十七日止。除非在該日期前，獲批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的住宅樓宇在布局上應與毗連滿輝大廈的地盤界線保持至少 2.5 米的分隔距離，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 設計和設置泊車位和上落客貨處，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木建議(須特別留意要妥為保護滿輝大廈地段界線內兩棵現有樹木的根部)和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就評估擬議發展在土力方面的可行性提交報告，並落實該報告所載的建議，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (e) 須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

102. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 須留意建築署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即應盡量擴大平台上擬議建築物與毗連滿輝大廈的分隔距離，以提高該區的透風度和景觀開揚度；
- (b) 須向地政總署港島東區地政專員申請修訂契約；

- (c) 須留意屋宇署署長的意見，即申請人應根據有關發展的規模，而就在地下二樓和地下一樓設置機電房及其大小提出理據；
- (d) 須留意消防處處長的意見，即必須遵守《消防和救援進出途徑守則》的規定；以及
- (e) 須留意土力工程處處長的意見，即擬議建築工程不得對任何建築物、結構、土地、街道或設施造成破壞。

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/181

擬在劃為「綠化地帶」的屯門第 130 約地段第 1558 號(部分)、第 1559 號(部分)、第 1560 號(部分)、第 1564 號(部分)、第 1565 號(部分)、第 1566 號(部分)、第 1567 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時車輛通道、停車位、休憩處、兒童遊戲區及植林區(為期三年)  
(城規會文件第 8384 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

103. 規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士及以下申請人代表此時應邀出席會議：

劉德先生

梁植強先生

104. 委員得悉，會上呈閱了替代頁(第 4 頁)，該替代頁修正了文件第 4.2.1(c)段的手民之誤。主席歡迎上述人士出席會

議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

105. 張綺薇女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人就藍地及亦園分區計劃大綱圖劃為「綠化地帶」的申請地點（約 2,355 平方米）申請規劃許可，以便在該處關設臨時車輛通道、停車位、休憩處、兒童遊戲區及植林區，為期三年；
- (b) 根據申請書所載，位於申請地點上的擬議發展涵蓋一條車輛通道、提供六個私家車泊車位的公眾停車場、休憩處、東北角關設兒童遊戲區，而沿用的地界則為植林區。擬議設施主要供該區的居民使用；
- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零九年五月二十二日拒絕這宗申請，理由是擬議車輛通道路面過闊及面積過大；擬議道路的布局未能證明建議不會造成道路安全問題或影響毗鄰的小型屋宇發展；以及批准這宗申請會立下不良先例，令該區整體環境質素下降；
- (d) 申請人並無就支持覆核申請提交進一步的資料；
- (e) 申請地點的東面是「鄉村式發展」地帶，已發展為小型屋宇（即青磚圍村）。申請地點西北面是一些懷疑屬違例發展的露天貯物場和汽車修理工場。有關地點大部分地方已空置，路面已鋪築，並且停泊了數輛車輛；
- (f) 一九九三年及二零零六年所拍的航攝照片顯示，申請地點當時大致上被植物覆蓋。目前，申請地點的植物大部分已被清除作車路，以連接該區較深入的範圍；



- (g) 申請地點涉及與違例填土有關的執行規劃管制行動。當局向負責人發出強制執行通知書和恢復原狀通知書。恢復原狀通知書規定須移除在該處土地上鋪築的硬路面和植草；
- (h) 政府部門的意見——當局曾諮詢的所有政府部門維持他們先前提出的意見，有關意見主要涉及技術事宜，並撮錄於文件第 4 段；
- (i) 公眾意見——在法定公布期內並無接獲任何公眾意見；以及

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

- (j) 規劃署的意見——基於文件第 6 段及第 7.1 段載述的評審結果和理由，規劃署不支持這宗申請。根據申請人所述，申請地點主要用途是闢設六個公眾泊車位及供附近新發展和區內使用的車輛通道。擬議車輛通道的闊度(由 7 米至超過 20 米)過闊和面積(約 2,355 平方米)過大，申請地點東鄰是六幢小型屋宇，其中兩幢已建成，而另外四幢則正在興建。然而，申請人並沒有解釋擬議車輛通道的可行性，因該車輛通道會穿越連接申請地點東南角的一幢已建成小型屋宇。此外，申請人沒有建議任何措施把兒童遊戲區與車輛通道分隔，這樣或會造成道路安全問題。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，導致該區整體環境質素下降，並進一步廣泛地破壞現有景觀。自二零零九年五月二十二日的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議以來，該區的規劃情況並無改變；

106. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

107. 委員知悉，申請人代表已呈交一份文件，以支持其覆核申請。

108. 劉德先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，講解下列各點：

- (a) 申請人是出於善意而提交申請，而提供車輛通道、泊車位、休憩處及兒童遊戲區的目的，是配合區內村民的需要；
- (b) 根據規劃署擬備文件的圖 R-3 所示於一九九三年、二零零六年及二零零八年所拍的航攝照片，於一九九三年，申請地點附近地區主要被農地佔用。二零零六年，申請地點以東及東南面興建了若干小型屋宇，並已有一條由公眾道路(即青磚圍路)分支出來的泥路連接，該條泥路由南面直達申請地點。提交申請書提出連接申請地點通道的建議時，申請人對毗鄰申請地點東南角的小型屋宇發展並不知情。申請人獲悉該處有一幢已建成的小型屋宇後，已建議把通道沿另一條路線改向西面，以免侵佔小型屋宇發展範圍。這樣仍可由申請地點南面界線出入。二零零八年所拍的航攝照片顯示，申請地點內的植物已大部分被清除，以闢設車輛通道；
- (c) 申請地點西鄰的若干私人地段已設置圍欄，不可用作公共通道。雨天時，現有泥路滿布泥濘的惡劣狀況，令車輛和行人幾乎無法通往申請地點以北的地區；
- (d) 雖然申請人支持規劃署保存該區綠化設施的意向，但是規定負責人須移除在該處土地上鋪築的硬路面和須植草的恢復原狀通知書，令申請人的建議在技術上不可行，因為申請地點內不需植草的剩餘部分土地，不足以供當地村民作車輛通道使用，而有關路徑的走線會穿越位於地段第 1549 號 F 分段的小型屋宇發展；
- (e) 申請地點以北、以東、南面較遠處在分區計劃大綱圖上現劃為「鄉村式發展」地帶，而位於「鄉村式發展」地帶內的私人土地已用作或申請作小型屋宇發展。申請地點是附近唯一可用作車輛通道的土地，以供區內村民使用；

- (f) 除了把申請地點作車輛通道用途，申請人亦打算在特別節日使用該地方作為集會地點。為解決規劃署關注車輛出入口和通道路面過闊及面積過大的問題，申請人建議從南面進出申請地點，把建議用瀝青鋪面的車路闊度縮減至 4.5 米及 6.5 米，並在車輛通道兩旁種植樹木，把休憩處連行人路／單車徑與車輛通道分隔，以改善行人和兒童遊戲區使用者的安全。建議須留待日後的詳細設計；
- (g) 批准規劃許可申請會帶來規劃效益，包括提供有迫切需要的道路供區內村民使用，提升現有泥路至可使用的狀況，提供綠化及其他社區設施，例如休憩處及兒童遊戲區，以滿足區內居民的需要；以及
- (h) 申請人促請城規會從寬考慮有關申請，並要求城規會不要附加第 7.2(c)段所載的規劃許可附帶條件，即有關在三個月內提供一條正式的車輛通道的條件，因為有關車輛通道並非位於申請人擁有的土地，故此，申請人在履行該項規劃許可附帶條件方面有實際困難。

109. 譚贛蘭女士查詢有關車輛通道、園景區和兒童遊戲區日後的管理和維修保養事宜，以及申請人從建議有何得益。劉德先生回答時表示，申請人會負責簡單的修葺和維修保養工作，例如在有需要時修葺路面或更換枯萎的樹木。申請人是青磚圍村的村民，只打算為其他區內村民提供所需設施，以方便村民運送大型貨物出入該村，以及減輕村內過於擠迫的情況。

110. 一名委員知悉申請人的意願是提供車輛通道以配合村民需要，於是詢問申請人會否建造一條永久的通道，而並非按現時的申請建造臨時通道。劉德先生回應說，申請人只能負擔建造一條臨時道路，因為建造永久道路的費用非常高昂，並需要詳細的設計以符合其他政府的規定。此外，永久車輛通道的維修保養費用非常昂貴，而申請地點的土地擁有人不大可能會同意讓申請人長時間使用其土地。

111. 另一名委員詢問會有多少名村民使用由申請人提供的免費通道。劉德先生回應時表示，現時並無有關資料。然而鑑於

申請地點四周的「鄉村式發展」地帶涵蓋的範圍廣闊，縱使不包括位於申請地點北面較遠處和西北面較偏遠地區的小型屋宇，估計所涉及的人數會相當多。

112. 一名委員詢問是否有任何現有車輛通道連接村內較深入的範圍，以及運輸署對有關申請提出的意見為何。張綺薇女士表示，位於申請地點以南的一條現有車輛通道(即青磚圍路)是由政府建造，以供該村使用。雖然政府尚未興建其他車輛通道，以供在毗連的「鄉村式發展」地帶居住的村民使用，但是沿申請地點北面界線現有一條非正式的泥路連接該地區。她續說，運輸署所關注的事宜，主要是申請人需要證明有一條正式的車輛通道通往申請地點。

113. 劉德先生補充說，沿申請地點北面界線現有的非正式泥路只是一條行人通道，因此車輛未能直達有關鄉村較深入的範圍。

114. 主席詢問申請人如何能使用業權並非歸屬於他的申請地點。劉德先生表示，申請人是青磚圍村代表的親屬，代表整條鄉村提交申請，並且已向土地擁有人發給所需的通知。

115. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在申請人代表離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝張綺薇女士和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

116. 一名委員提出擬議車輛通道旨在應付村民的長遠需要，不能視作臨時通道。一般而言，臨時道路只作臨時用途，例如建築工地的道路。批准在「綠化地帶」內建造一條永久的通道，會為其他同類的申請立下不良先例。該名委員不支持這宗申請，認為申請人應尋求其他方法，為有關鄉村提供一條永久的車輛通道。

117. 一名委員認為應按政府的要求把「綠化地帶」恢復原狀。該名委員對區內村民沒有一條正式的車輛通道表示同情，

但指出申請人應就興建車輛通道建議其他路線。該名委員進一步表示，政府應考慮提供道路，連接「鄉村式發展」地帶較深入的範圍。

118. 另一名委員備悉，雖然申請人聲稱擬議通道會對區內村民帶來好處，但是覆核申請並無獲得區內村民支持。

119. 黃婉霜女士請委員留意申請的背景，即申請地點涉及違例填土活動，規劃監督已發出強制執行通知書和恢復原狀通知書。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，並無條款容許提出申請作非由政府建造的永久道路，但是如有關用途為期不超過三年，申請人可提交把土地作臨時用途的申請，即使圖則沒有對有關用途作出規定。在此情況下，申請人只可提交為期三年的臨時車輛通道申請，而有關申請是城規會所接獲於該區這類申請的首宗。

120. 主席備悉，委員普遍不支持這宗申請，因此應拒絕這宗申請。此外，委員亦認為須按照規劃當局發出的恢復原狀通知書把申請地點恢復原狀。

121. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 車輛通道只供六個泊車位和毗鄰數幢屋宇使用，擬議通道路面過闊及面積過大；
- (b) 擬議通道的布局並不清晰，未能證明建議不會造成道路安全問題或影響毗鄰小型屋宇發展；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

## 議程項目 6

[公開會議]

把《九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K18/15A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第8388號)

---

[會議以廣東話進行。]

122. 秘書報告，馬錦華先生在何東道擁有一項物業，已就此項目申報利益。城規會備悉馬先生已離席。

123. 秘書簡介文件。他表示，該分區計劃大綱圖已作出兩次修訂，分別於二零零八年六月二十七日及二零零九年五月二十二日根據條例第5條和第7條刊登憲報。主要修訂項目包括把一塊位於嘉林邊道的土地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶；對「其他指定用途」註明「加油站」地帶施加建築物高度限制；於不同地帶收納略為放寬地積比率／總樓面面積限制的條文；把一塊位於聯合道322號的用地由「商業(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(11)」地帶；以及把一塊位於聯合道322及330號的狹長土地由「商業(1)」地帶及「政府、機構或社區(7)」地帶改劃作顯示為「道路」的用地，以反映現有道路的走線。當局並無接獲有關擬議修訂的申述。

124. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/15A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第8條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/15A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該

分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 7

[公開會議]

通過對《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號S/H9/15A》所作出的擬議修訂並把草圖呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第8393號)

---

[會議以廣東話進行。]

125. 下列委員就此議項申報利益：

- |           |   |                        |
|-----------|---|------------------------|
| 杜本文博士     | - | 現任東區區議員，在筲箕灣東大街擁有一個物業  |
| 黃澤恩博士     | ) | 與香港房屋協會(下稱「房           |
| 林雲峰教授     | ) | 協」)(其中一名申述人(R10))有業務往來 |
| 鄭恩基先生     | ] |                        |
| 陳炳煥先生     | ] |                        |
| 陳家樂先生     | ] |                        |
| 馬錦華先生     | ] | 現任房協委員                 |
| 黃婉霜女士     | ] |                        |
| 以規劃署署長身分  |   |                        |
| 譚贛蘭女士     | ] |                        |
| 以地政總署署長身分 |   |                        |

126. 城規會備悉杜本文博士、陳炳煥先生、陳家樂先生及馬錦華先生已離席，而林雲峰教授及鄭恩基先生已就未能出席會

議致歉。由於此議項屬程序事宜，無須進行商議，城規會同意餘下的委員可留在會議席上。

127. 秘書簡介文件。他表示，當局於二零零八年十一月七日展示《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15》，以供公眾查閱。該圖為「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制，並對各個用途地帶作出修訂，以及對該圖的《註釋》作出技術修訂。二零零九年五月二十九日，在考慮十份申述和三份意見書後，城規會決定順應一份申述(R8)的部分內容而對圖則作出修訂，在「綜合發展區」地帶的「註釋」中，加入略為放寬非建築用地限制的條文。當局於二零零九年六月十九日公布擬議修訂，為期三星期。當局並無接獲進一步申述。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6G 條，圖則須根據擬議修訂修改。由於分區計劃大綱草圖的考慮申述程序已經完成，現時可把該圖呈交行政長官會同行政會議核准。

128. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉沒有就修訂圖則的建議接獲進一步申述，以及根據條例第 6G 條，圖則須按照擬議修訂修改；
- (b) 同意分別載於文件附件 II 和 III 的《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (c) 通過載於文件附件 IV 的《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (d) 同意最新的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。



備註

129. 主席表示，議程項目 8 不是公開的項目，因為涉及通過根據未經修訂的《城市規劃條例》在憲報刊登的分區計劃大綱圖的擬議修訂。

**議程項目 8**

[閉門會議]

根據未經修訂的《城市規劃條例》第 6(9)條通過對  
《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》所作出的擬議修訂

[會議以廣東話進行。]

**議程項目 9 至 10**

[閉門會議]

134. 上述議項以機密文件形式記錄。

**議程項目 11**

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

135. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。