

二零一六年四月二十一日及四月二十六日舉行的  
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)<br>黃偉綸先生 | 主席  |
| 黃仕進教授                    | 副主席 |
| 黃令衡先生                    |     |
| 鄒桂昌教授                    |     |
| 何立基先生                    |     |
| 林光祺先生                    |     |
| 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                    |     |
| 侯智恒博士                    |     |
| 何安誠先生                    |     |

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖廸生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

劉興達先生

梁慶豐先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

葉天祐先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士(二零一六年四月二十一日上午及二零一六年四月二十六日下午)

顧建康先生(二零一六年四月二十一日下午及二零一六年四月二十六日上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士(二零一六年四月二十一日上午)

王鳳兒女士(二零一六年四月二十一日下午)

李惠玲女士(二零一六年四月二十六日上午)

李建基先生(二零一六年四月二十六日下午)

1. 以下委員及秘書出席了二零一六年四月二十一日上午的會議：

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

黃令衡先生

鄒桂昌教授

何立基先生

林光祺先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖廸生教授

伍穎梅女士

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

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

規劃署署長

凌嘉勤先生

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述及意見  
(城市規劃委員會文件第 10085 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 申報利益

2. 秘書報告，兩個修訂項目(項目 A1 及 A2)是關於房屋署負責的擬議公屋發展項目，房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任房屋署顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| 梁慶豐先生                             | — | 房委會投標小組委員會委員                                 |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — | 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                         |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — | 代表民政事務總署署長的候補的委員，而該署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士<br>劉興達先生                    | ] | 與房委會及艾奕康公司有業務往來                              |
| 何安誠先生<br>廖凌康先生                    | ] | 與房委會有業務往來                                    |

- |                |   |
|----------------|---|
| 符展成先生          | — 曾與房委會有業務往來，以及與艾奕康公司有業務往來                          |
| 侯智恒博士          | — 與艾奕康公司有業務往來                                       |
| 林光祺先生          | — 曾與房委會、艾奕康及莫特公司有業務往來                               |
| 潘永祥博士          | — 其配偶是房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作                              |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 香港大學土木工程系講座教授兼系主任，艾奕康公司以前與該系部分同事有業務往來，並曾贊助該系的一些活動 |

3. 委員備悉梁慶豐先生、黎慧雯女士及劉興達先生涉及直接利益，而符展成先生及潘永祥博士因事未能出席會議。委員亦備悉黃仕進教授、林光祺先生及侯智恒博士涉及間接利益，並同意他們可留在席上。委員同意已申報直接利益的委員應離席。

[凌嘉勤先生、關偉昌先生、何安誠先生及廖凌康先生此時離席。]

[伍穎梅女士及陳福祥博士此時到席。]

4. 主席表示已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其餘的申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下聆聽有關的申述及意見。

## 簡介和提問部分

5. 以下政府的代表，以及申述人／提意見人或其代表此時獲邀到席上：

### 政府的代表

#### *規劃署*

- 周日昌先生 — 荃灣及西九龍規劃專員
- 洪鳳玲女士 — 高級城市規劃師／葵青
- 黃杏兒女士 — 城市規劃師／葵青 1

#### *房屋署及其顧問*

- 饒菊紅女士 — 總規劃師
- 葉慧敏女士 — 規劃師
- 楊雪心女士 — 建築師
- 康榮傑先生 — 高級土木工程師
- 黃旭明先生 — 艾奕康公司的環境顧問(空氣流通評估顧問)
- 梁健思先生 — 莫特公司的運輸策劃主任
- 鄧錦衡先生 — 莫特公司的首席環境顧問

#### *運輸署*

- 阮康誠先生 — 總運輸主任／新界西南

### 申述人、提意見人及其代表

#### R2 – Rachelle Ng

#### R222 – Adrian Ng

- 周卓軒先生 — 申述人的代表



R7/C187 – Hoi Ki

R225 – Ka Wei

R295/C170 – 周麗珊

C2 – 藍澄灣業主委員會

R461/C172 – 陳偉業

陳偉業先生

- 申述人 / 提意見人及申述人 / 提意見人的代表

R15 – 吳詠芷

R165 – Ho Chai Wang

吳詠芷女士

- 申述人及申述人的代表

R37 – 陳卓傑

陳卓傑先生

- 申述人

R39 – Leung Sui Ki

Ms Leung Sui Ki

- 申述人(只出席)

R78 – 吳新民

R712 – 李健瑋

李健瑋先生

- 申述人及申述人的代表

R162 – 張達明

張達明先生

- 申述人

R178/C60 – 王朗怡

R347/C75 – 王保良

王保良先生

- 申述人 / 提意見人及申述人 / 提意見人的代表

R199/C130 – 施寶勤

R238/C192 – 施寶盈

R486/C191 – 劉鳳蓮

R662/C131 – 施國榮

施寶勤先生

- 申述人 / 提意見人及申述人 / 提意見人的代表

R260/C80—馮景聰

R521/C10—Chiu Long Chi

R525/C32—Chiu Ying Yuen

Mr Chiu Ying Yuen — 申述人／提意見人及申述人／提意見人的代表

R283—Lo Cho Sam

R937—Luk Siu Kuen

Ms Lo Cho Sam — 申述人及申述人的代表

R302—Kan Hon Pun

Mr Kan Hon Pun — 申述人

R335—Lo Yuen Ting

R336—Ng Chi Wah

R785/C306—Ho Oi Lam

R960/C136—Au Yeung Man

C135—Wong Chun Nam

R394/C1—潘志成

Ng Chi Wah — 申述人

潘志成先生

(葵青區議員)

— 申述人／提意見人及申述人／提意見人的代表

R341—鄭榮輝

R510—鄭雋樞

鄭雋樞先生

— 申述人及申述人的代表

R377—吳麗雲

吳麗雲女士

— 申述人

R516/C65—倪映傳

倪映傳先生

— 申述人／提意見人

R541—吳亦凌

吳亦凌女士

— 申述人(只出席)

R619/C59 – 王朗豐

C140 – 謝彩華

R748/C345 – 馬玉珠

馬玉珠女士 — 申述人／提意見人及申述人／提意見人的代表

R840 – Yeung Shiu Ting

潘志成先生 — 申述人的代表  
(葵青區議員)

R901 – 青年新政

Mr Johnathan Ip ]  
Miss Law Wan Yin ] 申述人的代表  
Mr Forrest Kam ]

R924 – Cheung Wai Ming

Mr Cheung Wai Ming — 申述人

R940 – 劉旭恒

劉旭恒先生 — 申述人

6. 主席歡迎與會者，並解釋聆聽會的程序如下：

- (a) 首先會由政府的代表向委員簡介有關背景，然後申述人／提意見人或其代表會按其編號獲邀輪流作口頭陳述；
- (b) 為確保聆聽會有效地進行，每名申述人／提意見人或其代表應獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配時間完結時，會有計時器提醒申述人／提意見人；
- (c) 所有出席聆聽會的申述人／提意見人或其代表在每個聆聽環節的口頭陳述完畢後，會有一個答問環節。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人或其代表發問；以及

[黃幸怡女士此時返回席上。]

- (d) 在答問環節後，當日的聆聽會便會結束，並會請申述人／提意見人或其代表以及政府的代表離席。委員會委員在聆聽所有出席會議的申述人／提意見人或其代表的口頭陳述後，便會閉門商議有關申述／意見，並會在稍後把委員會的決定通知申述人／提意見人。

7. 主席繼而邀請規劃署的代表，向委員簡介有關的申述和意見書。

8. 高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10085 號(下稱「文件」)詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

(a) 當局根據《城市規劃條例》第 5 條，在二零一五年八月七日展示《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》，供公眾查閱。主要修訂包括：

- (i) 修訂項目 A1 及 A2：把一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶(項目 A1)，以及把顯示為「道路」的兩塊用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶(項目 A2)，以進行擬議的租住公屋(下稱「公屋」)發展；
- (ii) 修訂項目 B1、B2 和 C：把兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，改劃為顯示為「道路」的地方(分別為項目 B1 和 B2)，以及把一塊顯示為「道路」的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 C)，以反映現時的用途；

### 申述地點及其附近地區

(b) 擬議的公屋用地(下稱「申述地點」)位處政府土地，現時空置。申述地點包括蓋有植被的斜坡和兩個地台。申述地點中央為一條明渠(渠務專用範圍)；

- (c) 北鄰為加油站，而青衣路對面在北及西面的較遠處是美景遊樂場、兩個高密度住宅發展(即美景花園和長青邨)，以及香港專業教育學院(青衣分校)。東面是藍澄灣和九號貨櫃碼頭。南面是用作港口後勤用途的土地；

#### 分區計劃大綱圖的修訂

- (d) 二零一五年五月十四日，當局就改劃用途地帶建議諮詢葵青區議會，而葵青區議會通過一項動議，要求重新規劃申述地點，在未有規劃完整交通、環境及社區配套之前，擱置在申述地點的擬議公屋發展；
- (e) 二零一五年七月十七日，在考慮各項因素後(其中包括土地用途、對公營房屋的需求、交通及運輸、環境、砍樹／補償、空氣流通、視覺影響、提供休憩用地及社區設施，以及葵青區議會的意見後)，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意修訂青衣分區計劃大綱圖，主要是便利進行青鴻路的擬議公屋發展；
- (f) 二零一五年八月七日，當局把納入擬議修訂項目的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》展示兩個月，供公眾查閱。當局在二零一五年九月十八日就擬議的修訂進一步諮詢葵青區議會，期間並無收到任何意見。在同一日，當局與區內人士舉行了一個公眾論壇。他們的關注類似申述人和提意見人所提出的關注。值得關注的是，區內人士對用地是否適合，以及在原先作休憩用地發展的土地興建擬議租住公屋的影響表達強烈意見，並且質疑技術評估的結果；
- (g) 法定圖則公布期分別於二零一五年十月七日和二零一五年十一月二十日屆滿，當局合共收到 961 份申述和 350 份意見書。在收到的 961 份申述中，除 R1 外，全部表示反對擬作公屋發展的分區計劃大綱草圖。350 份意見書全部支持那些表示反對的申述，這些意見書基於類似的理由反對把申述地點作公屋發展之用；

## 公屋發展

- (h) 申述地點面積約為 4.29 公頃，最高住用／非住用地積比率訂為 6 倍／9.5 倍，最高的建築物高度限為主水平基準上 140 米。擬議的公屋發展會提供約 4 000 個單位，估計人口為 11 800 人。考慮過區內人士的意見後，擬建的公屋由五幢減至四幢。除初步建議興建的幼稚園和長者鄰舍中心外，房屋署正考慮納入更多社區設施，包括嚴重肢體傷殘人士綜合支援服務、長者日間護理中心、安老院、特殊幼兒中心以及早期教育及訓練中心，而這些設施有待進一步研究。房屋署會就提供足夠的社區和福利設施方面，繼續與相關政府部門聯絡；

## 主要的申述理由、申述人的建議及回應

### 表示支持的申述(R1)

- (i) 表示支持的申述的主要理由及規劃署的回應，分別載於文件第 4.2.1 段及 6.3.1 段至 6.3.4 段，現撮錄如下：
- (i) 擬議的公屋發展可用以安置長青邨的居民，而長青邨應進行重建，以提供更多公營房屋；
  - (ii) 應增加停車位、商場和街市；
  - (iii) 應增加小巴路線及巴士服務的班次和路線；
  - (iv) 應興建行車天橋連接青鴻路／藍澄灣和青衣大橋／葵青橋的高架道路，以往來九龍，並應擴闊青衣路；
  - (v) 對上述理由及建議所作的回應如下：
    - 備悉表示支持的意見；
    - 房委會現時未有重建長青邨的計劃；

- 停車位會按《香港規劃標準與準則》的要求及運輸署所同意的數目而提供；
- 運輸署會密切監察區內在人口遷入前後的公共交通服務，並會在年度巴士路線規劃時加入所需的巴士服務改善措施。倘有需要，運輸署會加強現有綠色專線小巴(下稱「專線小巴」)的服務；
- 青鴻路及藍澄灣可經青衣路及一條繞道(隧道)連接青衣南橋。當局無計劃興建另一條行車天橋；

表示反對的申述(R2 至 R961)

- (j) 表示反對的申述的主要理由及規劃署的回應，分別載於文件第 4.2.2 段及 6.3.5 段至 6.3.48 段，現撮錄如下：

土地用途

- (i) 申述地點是預留供附近居民享用的休憩用地，作為因興建九號貨櫃碼頭而對美景花園和長青邨居民的補償；
- (ii) 青衣的休憩用地供應不足；
- (iii) 對上述理由所作的回應如下：
- 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示未有所涉「休憩用地」的發展計劃；
  - 根據《香港規劃標準與準則》，青衣區的休憩用地供應過剩；

申述地點是否適合

- (iv) 有關的公屋發展會受鄰近九號貨櫃碼頭和污水處理廠的污染影響；

- (v) 政府應另覓其他適合的用地，例如青衣北部、南部和西南部，以及青衣的臨時泊車用地等；
- (vi) 對上述理由及建議所作的回應如下：
- 擬議公屋發展與四周的住宅及教育發展互相協調；
  - 雖然申述地點鄰近九號貨櫃碼頭和港口後勤用地，但已進行的評估證實，只要通過採納適當的緩解措施，申述地點的住宅發展在技術上可行，而在環境上亦可接受；
  - 青衣南部主要用作港口後勤用途，並不適合作房屋發展；
  - 運輸及房屋局在二零一四年完成的《香港港口發展策略 2030 研究》建議，應在青衣南部興建多層停車場及多層綜合大樓，以加強港口發展；
  - 青衣北部以山為主，不適合作住宅發展；

#### *布局設計*

- (vii) 擬議公屋大樓之間的建築物間距狹窄；
- (viii) 對上述理由所作的回應如下：
- 經改良設計，大樓數目已由五幢減至四幢，而建築物間距則由 15 米－36 米擴大至 15 米－60 米；
  - 會致力增加擬議發展與附近發展項目的建築物距離；藍澄灣與最接近的建築物大樓之間的距離會由 55 米增至 60 米；



交通

- (ix) 交通影響評估低估了交通需求，因為有關評估的交通調查日數並不足夠，以及在不當的位置進行公共交通服務調查；
- (x) 擬議公屋發展會帶來新增人口，對區內本已不足的公共交通服務造成負面交通影響；
- (xi) 當局並無諮詢公共交通服務供應商，以確定所提供的服務能應付日後需求；
- (xii) 對上述理由所作的回應如下：
- 交通影響評估已顧及青鴻路擬議公屋發展的新增人口，以及申述地點附近已規劃和承諾興建的發展項目；
  - 運輸署表示有關評估是根據《運輸策劃及設計手冊》及實地調查而進行，並認為交通影響評估原則上可以接受；
  - 擬議公屋發展不會造成負面的交通影響；
  - 根據交通影響評估，現時在附近的四個道路交界的車流量與容車量比率仍處於可接受水平，而且有剩餘容量。青衣交匯處北面的迴旋處是最繁忙的道路交界。至於道路交界的運作表現，在擬議公屋發展已落成的情況下，上述道路交界的車流量與容車量比率只會在上午繁忙時間由 0.624 改為 0.789，而在下午繁忙時間則由 0.552 改為 0.678；
  - 申述地點附近已有逾 20 條專營巴士路線及提供固定班次服務的小巴路線，足以應付由擬議公屋發展所帶來的新增需求；

- 為配合公共交通系統以鐵路為骨幹的政策，可考慮新增一條巴士或專線小巴接駁路線，以連接擬議公屋發展及青衣機鐵站；
- 另一可行方案是延長現有巴士路線(美景花園至青衣機鐵站)，以接駁至擬議公屋發展；
- 有關公共運輸基建供應方面，當局建議於青衣路關設路旁停車處，以便提供兩個巴士站及兩個專線小巴站，以應付日後可能增加的公共交通服務；
- 除了關設巴士停車處，亦會擴闊青衣路沿路的行人路；

#### 環境

(xiii) 擬議公屋發展會對環境造成負面影響，因為會帶來噪音及影響空氣質素，亦會影響天然河道的生態、周圍地區的氣溫、衛生及天然光線；

(xiv) 對噪音影響理由的回應如下：

- 環境保護署署長表示，預計擬議公屋不會造成無法克服的環境問題；
- 根據概括環境評估，只要透過實施合適的緩解措施，擬議公屋發展不會造成負面的環境影響；
- 房屋署現正進行環境評估研究，當中包括空氣質素及噪音影響評估，以期確定所需的緩解措施；
- 現時採取的道路交通噪音緩解措施包括在青沙公路鋪上低噪音物料，以及設置隔音屏障；

- 當局會採用適當的噪音緩解措施，包括設置建築簷片或減音窗，以及建築物後退等方法去減低噪音影響；

(xv) 對空氣質素理由的回應如下：

- 在汽車廢氣排放方面，會遵照《香港規劃標準與準則》所訂的 5 至 20 米緩衝距離的規定，預期擬議發展不會對空氣質素造成負面影響；
- 在工業氣體排放方面，青衣基本污水處理廠的營運者已全面採納適當的氣味處理措施，而青衣路的油站亦須安裝二期汽體回收系統。預期不會產生不良的空氣質素影響；

(xvi) 對生態影響理由的回應如下：

- 根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，申述地點並無錄得具有重要保育價值的品種；
- 渠務署表示，把申述地點分割為二的水道是一條明渠而不是天然河道；

*砍樹*

(xvii) 位於擬議公屋發展用地內約 1 800 棵樹木會被移除；

(xviii) 對上述理由所作的回應如下：

- 申述地點內的現有樹木是於 1990 年代把油庫及工業用途遷移後才生長的；
- 現有樹木主要屬於常見品種，形態一般，只有低度美化市容作用。一些現有樹木的健康狀況欠佳；

- 當局會根據發展局為政府工程而頒布的樹木保護技術通告(工務)第 7/2015 號所載的規定，提交砍樹申請及補償建議；
- 所有補償及種植的樹木會作出適當的安排，務求與新落成樓宇及附近環境的景觀達至協調；

#### 空氣流通

- (xix) 擬議公屋發展會對氣流造成負面影響；
- (xx) 藍澄灣位於現有酒店和擬議公屋發展之間，難以讓風吹進藍澄灣；
- (xxi) 就上述理由所作的回應如下：
- 擬議公屋發展樓宇的數目會由五幢減至四幢，以改善對空氣流通和視覺造成的影響；
  - 空氣流通評估顯示，擬議公屋發展對藍澄灣的通風廊造成的影響輕微。在主要盛行風風向下，預計不會對藍澄灣造成負面影響；
  - 美景花園、美景遊樂場、香港專業教育學院(青衣分校)和長青邨的通風表現會受到局部影響；
  - 當局已盡力把緩解措施納入擬議發展的設計，包括保留現有通風廊／風道及優化擬議發展內樓宇的距離，以及由於地區性通風表現由 0.21 減至 0.19，通風表現轉差的情況可認定為不嚴重；
  - 根據空氣流通評估，在全年盛行風下，擬議發展的空間平均風速比和地區性空間平均風速比會由 0.20 減至 0.19；而夏季

風下的空間平均風速比會由 0.24 減至 0.20，地區性空間平均風速比則由 0.21 減至 0.19；

*視覺*

(xxii) 擬議公屋發展會遮擋藍澄灣的景觀，造成負面的視覺影響；

(xxiii) 有關評估並無提供從藍澄灣平台望向擬議公屋發展方向的電腦合成照片；

(xxiv) 就上述理由所作的回應如下：

- 根據城市規劃委員會規劃指引關於在視覺影響評估中挑選瞭望點的準則，應挑選公眾易於到達的地點，以保護公眾享有的景觀；
- 當局製作了從多個公眾瞭望點拍攝的電腦合成照片，以顯示擬議公屋發展可能對視覺造成的影響。倘從較遠距離(包括荔景邨和細山)及一些中距離(包括南灣隧道和葵青橋)的瞭望點眺望，擬議公屋發展對公眾觀景人士所造成的視覺影響實屬有限。倘從一些短至中距離瞭望點(包括青鴻路遊樂場和美景遊樂場)，開揚的景觀會受到局部阻擋。然而，擬議公屋發展所造成的視覺影響，可透過闢設觀景廊和採取綠化措施而予以緩解；

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

*潛在危險*

- 油站

(xxv) 申述地點受到毗鄰油站的潛在危險威脅；

(xxvi) 就上述理由所作的回應如下：

- 機電工程署署長表示，有關油站並無石油氣供應，因此並非列為具有潛在危險的裝置。申述地點並非座落於任何具有潛在危險的裝置的諮詢區；
- 消防處處長表示，該油站不會對擬議公屋發展的消防安全造成影響；

- 渠務專用範圍

(xxvii) 申述地點位於斜坡上，潛在危險包括在雨季有大量雨水從斜坡流下，以及須在申述地點內的渠務專用範圍施工；

(xxviii) 根據《香港規劃標準與準則》，在渠務專用範圍不得興建任何構築物；

(xxix) 就上述理由所作的回應如下：

- 對於在雨季會有大量雨水從申述地點的斜坡流下，渠務署表示，來自集水區的雨水可排放至青鴻路的雨水渠及現有明渠；
- 房屋署會在設計階段建議適當的排水系統，並向渠務署提交排水接駁工程建議，以供審批；

*在斜坡進行興建*

(xxx) 大規模的房屋發展不適宜在斜坡上進行，因為預計涉及的建築、維修保養及管理費用會很高；

(xxxi) 擬議公屋發展可能會對附近住宅發展的地基或斜坡工程造成負面影響；

(xxxii) 就上述理由所作的回應如下：

- 土木工程拓展署表示，申述地點不受自然地形災害所威脅，而現有岩土結構過去亦

無不穩定記錄。該署確定，擬議公屋發展不會對四周的岩土工程造成無法克服的問題，而適當的設計可應付地基及周圍的斜坡的問題；

- 在斜坡興建房屋於香港並非鮮見。住宅大廈及附屬構築物的布局設計，旨在達至地盡其用和符合成本效益；

### 配套設施

(xxxiii) 現有零售及社區設施並不足夠；

(xxxiv) 就上述理由所作的回應如下：

- 擬議公屋發展內會闢設總樓面面積約 4 000 平方米的商場，以應付新增人口及周邊發展的需要。建議闢設行人通道，加強與美景花園的接駁設施；
- 除初步建議增設的幼稚園和長者鄰舍中心外，房屋署曾考慮加入上文第 8(h)段所述的其他社區設施；

### 建議

(k) 申述人的建議和規劃署的回應，分別詳載於文件第 4.2.2(q)及(r)段和第 6.3.49 及 6.3.50 段，現撮錄如下：

- (i) 申述地點的「休憩用地」用途地帶應維持不變；
- (ii) 就上述建議所作的回應：申述地點現已空置，而政府並無計劃把用地作休憩用地發展。此外，青衣現有和計劃供應的休憩用地仍然過剩。因此當局確定用地宜作住宅用途，以助滿足未來 10 年的房屋需要；

- (iii) 應降低擬議發展的發展密度及建築物高度；
- (iv) 就上述建議所作的回應：在申述地點進行公屋發展，以及把規劃發展密度訂為住用／非住用地積比率 6 倍／9.5 倍及把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，實屬技術上可行和環境上可接受。擬議公屋發展不會造成不能接受的影響；

#### 規劃署的意見

(1) 備悉 R1 表示支持的意見；以及

(m) 不支持 R2 至 R961，亦不應修訂圖則以順應申述。

9. 主席接着請申述人／提意見人及他們的代表，闡述其申述／意見書的內容。

R2 – Rachelle Ng

R222 – Adrian Ng

10. 周卓軒先生作出陳述，要點如下：

#### 程序事宜

- (a) 他是藍澄灣居民，對所涉聆聽會的通知程序表示不滿，因為當局未有給予足夠時間的通知便更改會議日期。聆聽會日期突然由二零一六年四月一日改為二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日，這影響了那些擬參加聆聽會的人士的出席情況。此外，申述人／提意見人僅在聆聽會前幾天才收到有關文件，這既不恰當亦不公平。由於他沒有提供郵寄地址，有關文件的電子複本僅在會議前一天才透過電郵發送給他。當局未有給予申述人／提意見人足夠時間了解文件的內容；
- (b) 他留意到文件中擬議公屋發展的主要發展規範(包括幢數，單位數量及估計人口)，在未有事先諮詢區內人士的情況下作出修訂。這些修訂在性質上並非輕



微，會影響有關發展的布局及座向等，實須就各項影響進行進一步的評估；

### 交通方面

- (c) 為擬議公屋發展擬備的交通影響評估，結論指新增人口對交通的需求，可簡單以增加現有巴士路線的班次來吸納。這個結論低估了交通需求，因為有關評估的交通調查日數並不足夠，而所揀選的日子亦有錯誤，以及在不當的位置進行公共交通服務調查。當局僅揀選了復活節假期前一個工作天，為長宏邨對公共交通的需求進行調查，似乎是為了取得較低的使用量數字而故意這樣做。調查位置是長青邨青桃樓附近的巴士站，但該處並非數算不同巴士／專線小巴路線使用量的合適地點。就此，由於當局所收集的交通數據既不充分亦不準確，有關交通影響評估的結果並非有效，也不可靠。因此，有關交通影響評估不可接受；
- (d) 為青衣南居民提供服務的現有公共交通服務嚴重不足，而該區的新增人口會令交通問題進一步惡化。他們已在二零一六年九月十八日的地區論壇上，向規劃署的代表傳達他們所關注的交通問題。然而，夾附於文件的最後交通影響評估只修訂了已規劃的人口，但所採用的交通數據仍與先前的相同，因此未有解決他們所關注的問題；
- (e) 根據政府出版的二零一四年版《香港統計年刊》，全港就業人士比率為 51.87%。以先前青鴻路公屋發展的估計人口(11 600 人)計算，申述地點的就業人士數目將為 6 017 人；全港的適齡入學學童人口為 17.67%，即申述地點的學童數目將有 2 050 人。倘 50% 的新增人口需使用公並交通，早上繁忙時間一個小時內的乘客需求便有約 4 917 人，是交通影響評估所提估計乘客需求(1 861 人)的大約三倍。交通影響評估低估了有關的交通需求；
- (f) 不能保證在有關發展入伙後，交通問題可得到解決。根據交通影響評估報告，估計乘客需求為 1 861 人，需要 16 架次巴士的載客量。落實改善公共交通

的措施是困難的，尤以增加班次為然。他質疑運輸及房屋局是否已同意或會同意調整現有班次的建議方案。就較廣闊地區的道路容量而言，運輸及房屋局在批給增加巴士班次及巴士路線方面，一直十分謹慎，尤以連接現已相當擠塞的市區的路線為然。該局的政策是容許平均載客率逾 85% 的路線增加班次；

- (g) 青衣南的道路十分擠塞，長期有嚴重交通問題。在早上的繁忙時間，申述地點附近的居民通常要等幾架巴士才能上車。根據運輸署二零一五年的公共交通服務重組計劃，連接青衣至港島的巴士 948 號、948P 號及 948X 號的路線已改道。改道後的 948P 會繞過青衣南，縮短行車時間 10 分鐘。該項安排不合邏輯，導致服務質素下降，因為該路線繞過為藍澄灣居民而設的最就近巴士站。此外，青衣南周圍有很多物流、港口後勤及泊車設施，有很多貨櫃車行走，倘發生交通意外，該處的道路交通便會癱瘓；

#### 申述地點是否適合

- (h) 很多申述人建議政府在青衣北部物色其他合適的用地。規劃署表示，主要是山的青衣北部不宜作住宅發展，但卻擬在坡度至少 20 至 38 度的申述地點進行公屋發展。他質疑規劃署物色地點的準則是否互相矛盾；

#### 潛在危險

- (i) 申述地點的北面有一個油站。根據《香港規劃標準與準則》(下稱「準則」)第 12 章第 3 部，加油站應選擇位於較空曠而不被其他發展包圍的地點。假使無法符合這項規定，則加油站四周的建築物只適宜為低建發展。然而，規劃署只傳達機電工程署署長的意見，即該油站並無石油氣供應，因此並非列為具有潛在危險的裝置。這一點涉及第 12 章第 4 部而非第 3 部的內容，規劃署似乎混淆了該準則兩個不同部分的規定；
- (j) 雖然公眾對渠務專用範圍可能受到影響有負面意見，然而，即使根據該準則第 7 章，渠務專用範圍內不得

興建任何構築物，政府的代表只回應說渠務專用範圍不會受到負面影響；

其他方面

(k) 根據二零一五年的新聞報導，行政長官所訂的房屋目標未能達到。為了達標，已把所涉公屋發展的時間表推前，而各項技術評估則未能以專業的方式進行；以及

(1) 他注意到當局擬在有關公屋發展內闢設約 4 000 平方米的商業樓面面積，以應付人口增加，以及增加區內的零售設施供應。以藍澄灣的商業中心作為參考，其樓面面面積同樣約為 4 000 平方米，僅提供少量零售設施，故他認為擬建的商業中心不足以應付有關社區的需求。

11. 主席表示，規劃署的代表較早前所作的簡介，旨在向委員簡報分區計劃大綱圖的修訂項目背景、申述／意見書的詳情及規劃署的回應。有關簡介並不代表城規會的立場。在聆聽申述人／提意見人的所有口頭陳述後，城規會會就這些申述／意見書進行商議，並對分區計劃大綱圖作出決定。

R7／C187－Hoi Ki

R225－Ka Wei

R295／C170－周麗珊

C2－藍澄灣業主委員會

R461／C172－陳偉業

12. 陳偉業先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是藍澄灣業主委員會的代表，要求作為獨立法定組織的城規會公平及客觀地考慮分區計劃大綱圖的修訂項目。藍澄灣、美景花園及附近住宅發展項目的居民已就青鴻路的擬議公屋發展提出強烈反對。城規會的重要角色是善用土地，以及把適當地點劃作各種用途。規劃工作不只是為市民建設家園，而是要為他們提供更好的安居樂業之所；

### 申述地點是否適合

- (b) 申述地點先前被認為不適合作住宅用途或任何其他發展，並用作周圍住宅發展項目(例如美景花園及長青邨)與東面的港口後勤用途之間的緩衝。在分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶的藍澄灣，亦是作為分隔開九號貨櫃碼頭的緩衝，以助減少對附近住宅發展項目的影響。藍澄灣用地的規劃意向是作酒店及商業發展，包括興建供短期住宿用途的附服務設施住宅，但獲批准的附服務設施住宅發展其後改作興建住宅單位，這偏離了有關的規劃意向及批地條件；
- (c) 藍澄灣居民已飽受九號貨櫃碼頭所產生的空氣污染及眩光等負面影響。他不認為在申述地點與藍澄灣之間提供較闊的樓宇分隔(由 56 米擴至 60 米)，可以緩解九號貨櫃碼頭所產生的眩光影響。當局還要讓 12 000 人遷入該區一起受同樣的痛苦，實屬錯誤。最不當的是，概括環境評估內未有包括九號貨櫃碼頭對擬議公屋發展所造成的負面影響；

### 公眾諮詢及聆聽會安排

- (d) 當局於二零一五年五月就申述地點的改劃用途地帶建議諮詢葵青區議會，所提交的文件只有數頁，內容非常簡短，擬議公屋發展的詳情則欠奉。葵青區議會一致反對分區計劃大綱圖的擬議修訂，並在會議上通過一項動議，要求政府全面考慮交通、環境及社區設施，重新規劃申述地點的用途。儘管葵青區議會提出反對，當局在沒有顧及他們提出的反對意見及要求亦沒有進一步諮詢葵青區議會的情況下，旋即在區議會會議後把分區計劃大綱圖的擬議修訂於二零一五年七月十七日提交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。在為期兩個月的法定圖則公布期內，經區內人士再三要求之後，政府的代表才同意出席於二零一五年九月十八日舉行的地區論壇。在論壇上，規劃署的代表重申在青衣區內並無其他用地適宜作住宅用途，並向區內人士保證已備悉他們的關注事宜，以及會作出回應。然而，區內人士迄今仍未收到規劃署的書面回應；

- (e) 他認為沒有需要在如此倉卒的情況下安排舉行聆聽會議，因為應預留更多時間進行地區諮詢，以及妥為進行有關的技術評估。批准分區計劃大綱圖的擬議修訂並無迫切性；
- (f) 當局突然更改聆聽會的日期，卻只給予短時間的通知，令很多申述人／提意見人的原定計劃受到影響，亦影響了他們出席聆聽會的情況。他懷疑此舉是否阻撓申述人／提意見人出席聆聽會的策略。此外，文件篇幅很長，卻只在聆聽會議舉行前數天才分發給申述人／提意見人，做法不當，亦有欠公允；
- (g) 區內居民在收到文件後才知悉當局對公屋發展計劃的主要規範作了修訂，尤其是把有關計劃的樓宇幢數由五幢減至四幢的重大變動，必須展開進一步地區諮詢；儘管作出這項變動似乎是為了解決通風問題，而非回應公眾的意見。該些沒有反對先前發展計劃的居民，可能會反對經修訂的計劃，因為有關計劃所新增的人口及單位數目會對交通及配套設施造成影響。這些資料存在偏差，對申述人／提意見人不公平；倘當局根據這些這樣的不對稱資料而對分區計劃大綱圖作出決定，可能會面對司法覆核。此外，文件內亦未有提供經修訂計劃的足夠資料，而最新的房屋發展計劃的發展規範及布局只在交通影響評估報告及空氣流通評估報告內反映。區內居民擔心，這項發展計劃或許仍有其他隱藏資料尚未披露，並可能會影響他們的居住環境影響；

#### 負面影響

- (h) 藍澄灣居民並不反對進行公共房屋發展。然而，以港口後勤設施用途為主的青衣南並不適宜作住宅發展用途。擬議公屋發展的南端並無緩衝／屏障，以抵擋九號貨櫃碼頭所產生的影響，青衣南日後的居民或會遭受健康方面的風險。此外，九號貨櫃碼頭並不包括在為擬議發展而持續進行的環境評估內。再者，申述地點會受到周圍道路的車輛廢氣及來自附近污水處理廠的滋擾所影響。單純修訂擬議發展內樓宇布局及坐向，這樣的措施不可能緩解所有負面影響；

- (i) 藍澄灣受到九號貨櫃碼頭所產生的眩光影響。藍澄灣的酒店發展只能阻擋部分光污染，但能夠阻擋的噪音滋擾不多。距離藍澄灣只有 60 米的擬議公屋發展，會遭受相若的眩光、空氣及噪音污染方面的負面影響。當藍澄灣的住宅單位已獲提供適當的緩解措施，例如安裝雙層玻璃窗及設置中央鮮風入口，以緩解九號貨櫃碼頭所產生的滋擾，他懷疑有關公屋發展會否獲提供類似的措施；
- (j) 交通影響評估不可接受，因為調查數據不足，評估方法亦不恰當。多個新規劃／獲批准的住宅發展項目，例如長青邨兩幢新建公屋、細山路住宅用地及香港專業教育學院(青衣分校)學生宿舍發展項目，並不包括在交通影響評估內。此外，在申述地點南面擬建的多層停車場及多層港口後勤綜合大樓，亦會對公共交通設施造成需求。因此，交通影響評估低估了對公共交通設施的需求。此外，由於巴士路線連接至市區其他地方，因此巴士的班次及路線不易作出調整；
- (k) 對於應該從公眾瞭望點評估有關公屋發展所造成的視覺影響的做法，雖然無人提出反對，但鑑於有關公屋發展位置接近，肯定會對藍澄灣造成負面的視覺影響。荔景邨遠離申述地點，以該處選為瞭望點的做法是荒謬的；

#### 配套設施

- (l) 青衣區所提供的消防局、醫院、診所和警署等社區設施不足夠。規劃署回應指醫院病床乃按區域供應，以及青衣的居民可使用鄰近地區(例如荃灣和葵涌)的醫院設施，但這並非解決方法，因為該等地區本身亦供應短缺。有關公屋發展的居民可能無法負擔私家醫院的收費；

#### 潛在危險

- (m) 申述地點會面對多項風險，包括毗鄰油站的潛在危險、現有明渠的排水能力，以及在斜坡興建樓宇所涉及的岩土穩定問題等。擬議發展亦會對附近的發展項目的地基／斜坡工程構成潛在的負面影響。雖然最後

的環境評估研究仍在進行當中，但房屋署已着手進行地盤勘探工程。在申述地點進行任何擬議發展前，須先進行岩土勘探工程。此外，由於在設計和建造方面有特別要求，預計建築費會高昂。因此，有關建議並不符合成本效益；以及

- (n) 倘批准分區計劃大綱圖的修訂，居民可能會申請司法覆核，挑戰城規會的決定。他懇請城規會不要淪為政府用以達至建屋目標的工具，因為青衣仍有其他適合住宅用途的用地。

[林光祺先生此時離開這節會議。]

[會議小休五分鐘。]

13. R37 要求先作口頭陳述，並解釋說已就此取得 R2 的同意。主席表示，一般而言，若擬議安排已取得其他申述人／提意見人的同意，則城規會樂於促成。由於沒有其他申述人提出反對，主席准許 R37 先作口頭陳述。

#### R37—陳卓傑

14. 陳卓傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是藍澄灣的居民。擬議公屋發展須待交通、環境、視覺和通風方面的擬議緩解措施獲確定有效後，才可展開。至今所進行的技術評估都不可接受。這個聆聽會是浪費他的時間，因為他剛從政府的代表所作的簡介中得知，擬議公屋發展的方案已作出修改；
- (b) 就視覺影響而言，雖然建議採用較寬闊的樓宇分隔（15 至 60 米），但是 15 米的最小闊度仍維持不變。規劃署的代表在會上給予的理由是，由於藍澄灣和附近的住宅發展並非公眾瞭望點，因此當局沒有提供該兩處的瞭望點的電腦合成照片，這個理由不可接受。荔景邨的瞭望點根本沒有意義；以及

- (c) 在斜坡上興建樓宇，預計建築費會高昂。雖然藍澄灣獲提供合適的環境緩解措施，以紓緩空氣和噪音影響，但公屋發展項目會否獲提供類似的措施則令人懷疑，因為這會招致額外的成本。

R15－吳詠芷

R165－Ho Chai Wang

15. 吳詠芷女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是藍澄灣的居民。會議改期，令她的丈夫無法出席這次會議，對此她甚為不滿。此外，聆聽會的文件龐雜；由於只得數天，她沒有足夠時間研究文件的細節；
- (b) 申述地點的擬議公屋發展有違規劃署的使命和信念。規劃署的使命是「使香港成為更美好的安居樂業的地方」。然而，當局卻要讓額外約 12 000 人遷入一個居住環境受到各方面問題影響的地區。規劃署的信念是「積極進取、促進發展」，以促進落實合適的發展項目；擬議公屋發展既已收到 960 份反對申述，當局理應放棄有關建議。在「公開規劃、勇於承擔」的信念方面，規劃署鼓勵市民參與規劃工作，並向市民負責；但她不明白為何在葵青區議會一致反對下，規劃署仍然推展有關建議，並把分區計劃大綱圖的修訂提交城規會考慮。在「講求效率、著重成效」的信念方面，規劃署表示會提供清晰明確的規劃制度和架構，促進合適的發展，造福社會，但擬議發展並不符合規劃署有關在斜坡上興建樓宇和在油站附近進行發展所訂定的要求和指引；
- (c) 文件只是總結說擬議發展在技術上可行，以及不會有無法克服的技術問題，但有關的技術評估仍未最後審定；
- (d) 至於視覺影響方面，藍澄灣有大量人口居住，最受擬議發展所影響，但當局卻沒有提供以藍澄灣為瞭望點



的電腦合成照片。當局以荔景邨為瞭望點的做法令人難以置信；

[雷賢達先生此時暫離會議。]

- (e) 空氣污染會對附近居民的健康構成負面影響。現時藍澄灣的空氣流動已不足，若然在藍澄灣前面再增建四幢樓宇，她不明白為何藍澄灣所受到的影響會是輕微；
- (f) 至於交通影響評估所依據的交通調查，其調查日數並不足夠，所選日子亦不適當，有關公共交通服務的調查位置亦不當。因此，該交通影響評估無法令人信納。青桃樓的巴士站並非藍澄灣居民最常用的巴士站，因為為了更易上車，他們會步行至稍遠處的青康路巴士站。把巴士路線延伸至擬議公屋發展的建議，不能解決他們的問題，因為新的巴士站不會在藍澄灣附近；而其他的巴士路線，如果不是太遠，就是欠缺載客量，就算加密班次亦於事無補；以及
- (g) 吳女士借助實物投影機展示一張青衣的航攝照片，並指出青衣北有其他適合作住宅發展的用地。此外，香港其他地區亦有合適的用地，例如粉嶺高爾夫球場，該幅面積達 170 公頃的廣闊用地，只供一小撮人使用。

16. 由於沒有其他申述人提出反對，主席准許 R341/R510 作口頭陳述。

R341 – 鄭榮輝

R510 – 鄭雋樺

17. 鄭雋樺先生借助 PDF 文件及錄音紀錄作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然申述地點近加油站沿路的街燈，會對日後有關公屋發展中層以下的居民造成眩光影響，但一如在會議前一晚晚上八時至十一時半拍攝的照片所示，每天

24 小時運作的九號貨櫃碼頭所產生的眩光亦會對大部分居民的日常生活造成負面影響。此外，藍澄灣的三幢酒店像一幅牆般延伸開去，有關公屋發展亦會受其晝夜長明的燈火所影響；

- (b) 貨櫃碼頭附近的第一個住宅發展荔景邨，早於一九七五年入伙，遠在《噪音管制條例》引入之前。現時，最接近貨櫃碼頭的住宅發展，是於二零零四年入伙的藍澄灣。該三幢酒店發展屬不易受噪音影響用途，沿有關用地的界線興建，面向九號貨櫃碼頭，以作噪音的緩衝區。然而，藍澄灣高層單位的噪音水平，仍受到貨櫃碼頭的運作噪音影響。為概括環境評估的基線噪音測量所選定的其中一個地點並不適當，因此有關噪音影響的評估結果並不可靠。他認為應選擇較高水平的地點作噪音評估，以取得較準確的結果。他繼而展示其在附近地區錄得的噪音水平，該等噪音水平會對申述地點日後的居民造成嚴重滋擾；
- (c) 鑑於有上文所提及的眩光和噪音滋擾，他反對進行擬議公屋發展。

R78 – 吳新民

R712 – 李健瑋

18. 李健瑋先生作出陳述，要點如下：

- (a) 乘搭公共交通工具是青衣南居民的重要交通方式。政府擬備的交通影響評估所依據的交通調查資料，當中所揀選的日子／時間既不足夠，也不適當，而進行公共交通服務調查的位置亦不適當。例如 948 號巴士路線的交通調查於早上繁忙時間進行，觀察了 12 輛巴士，每隔 3 至 10 分鐘一輛，而大部分所觀察的巴士駛到青桃樓附近的巴士站時已是差不多客滿。在調查下半段的時間，巴士可容納的上客量較多，降低了平均載客率。他認為這是因為其中兩班巴士到達車站的時間只相差一分鐘；

- (b) 在青桃樓附近的青衣路是雙程雙線分隔車道，路面鋪設低噪音物料。由於很多大型的長貨車使用該道路，因此須經常進行維修工程，令工程進行期間每個方向只有一條行車線可供使用，經常會出現交通擠塞的情況；以及
- (c) 《經濟日報》早在二零一六年四月十九日的一篇文章提到，政府已接納有關的環境評估研究，因此可能會通過進行擬議公屋發展。發放這樣的資料，目的似乎是要影響城規會隨後作出的決定。他要求城規會拒絕有關計劃，並要求政府重新評估有關發展可能造成的所有影響。

#### R162－張達明

19. 張達明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於規劃署的代表在較早時的簡介中並無提供任何可行的解決方法，以處理區內人士的關注事宜，他認為這次聆聽會既無意義，亦浪費申述人／提意見人的時間。他出席會議的使命，是要爭取公義和公平。雖然他支持為有需要人士提供更多公屋單位，但也認為不可忽略其他人的權利和福祉；以及
- (b) 每名申述人／提意見人獲分配 10 分鐘的發言時間，並不公平，他亦質疑委員在考慮有關申述前是否早已收到聆聽會的文件。最後，他要求城規會委員憑自己的良知及以專業的態度，考慮分區計劃大綱圖的修訂並拒絕有關修訂。

#### R178/C60－王朗怡

#### R347/C75－王保良

20. 王保良先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人／提意見人在會議舉行前數天才收到聆聽會的文件，實不公平，而他亦得知有居民甚至在會議前一天才收到有關文件；

### 交通方面

- (b) 他以前是青衣居民，在藍澄灣居住了 12 年。青衣南部的公共交通設施一直不足以應付區內居民的需要。在早上繁忙時段，大部分居民輪候巴士上學或上班，要等到第四架巴士才能登車。居民需要有途經港鐵站的專線小巴服務。而他們有時要輪候逾 30 分鐘才能登上專線小巴；

[伍穎梅女士此時返回席上參加這節會議。]

- (c) 附近道路一旦發生交通意外，整區的交通會陷入癱瘓。一星期前曾有一輛汽車發生故障而導致嚴重交通擠塞。他的兒子亦因交通擠塞差點遲到而趕不及應考公開考試。有關公共交通設施的調查是在不適當的日子進行，而有關評估並不準確。在二零一六年九月十八日的地區論壇上，規劃署的代表未能就該區的交通關注事宜提供解決方法；

### 在斜坡進行興建

- (d) 申述地點位處斜坡，不適合作住宅用途，並且有潛在的山泥傾瀉風險。在旭龢道、雞寮、秀茂坪及觀龍樓發生的事故實非巧合，因為有關發展都是建於斜坡上。有關文件只是指出，預期擬議發展不會造成無法克服的問題。他質疑，既然未能確定安全方面的事宜，有關發展是否仍值得推展；

### 配套設施

- (e) 鑑於有關公屋發展容納的人口眾多，擬議的 4 000 平方米商業樓面面積不足以應付未來居民的需要。這與藍澄灣只設有幾間商店及食肆和一家超級市場的情況相若；
- (f) 關於康樂設施的供應，只有附近的青鴻路遊樂場實不足以應付新增人口的需要。此外，擬議的公屋發展會影響約 1 800 棵現有樹木，儘管有指該些樹木屬常見品種，但仍具價值並可改善空氣質素；

影響評估

- (g) 新增人口不僅會令交通、商業及康樂設施的需求增加，還可能會對毗連申述地點的藍澄灣構成保安問題；
- (h) 倘就不同的技術關注事宜所進行的影響評估仍未確定，擬議發展應予擱置。城規會的責任是以公正、合理的原則和本着良知進行規劃。

21. 張達明先生(R162)要求並獲主席批准，就砍樹造成的負面影響補充多一點。他指出申述地點的樹木已發揮若干淨化作用，以緩減附近水域的船隻所產生的污染物。

[此時，雷賢達先生返回席上參加這節會議，以及伍穎梅女士暫時離席。]

R199/C130－施寶勤

R238/C192－施寶盈

R486/C191－劉鳳蓮

R662/C131－施國榮

22. 施寶勤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府只求達致房屋目標而不顧及所造成的影響。新增的逾 11 000 人口所造成的交通影響相當大。假設新增的人口有 1 800 人會外出上班，那麼，實在令人懷疑現有的公共交通設施是否能夠應付該區的額外需求。青衣南橋是青衣南部居民前往市區的唯一途徑。任何交通意外都會影響緊急車輛的運作及居民上班的行程；
- (b) 擬議的公屋發展會影響約 1 800 棵現有樹木。該些樹木也有生命，並可為社區提供綠化環境；
- (c) 藍澄灣現有的三幢屏風式酒店已令該區的通風情況十分惡劣，擬議的公屋發展會令通風問題惡化，而擴大大樓宇分隔的解決方法，成效存疑；

- (d) 擬議的公屋發展會對藍澄灣造成負面的視覺影響。以藍澄灣的瞭望點並非公眾瞭望點為由而不為其製備電腦合成照片，實不能接受；
- (e) 交通影響評估沒有把該區的新／擬議發展項目包括在內，而且有關評估並不準確。決策者不應只參考數據；區內居民的實際生活經驗更為相關，因可反映該區的實況；以及
- (f) 令他感到失望的是，儘管已收到超過 900 份表示反對的意見書，規劃署仍認為擬議公屋發展應按房屋需要而予以推展。

[會議於下午一時休會午膳。]

23. 會議於二零一六年四月二十一日下午二時十五分恢復進行。

24. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

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

黃令衡先生

鄒桂昌教授

何立基先生

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

侯智恒博士

黎庭康先生

廖廸生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

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

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

25. 以下政府的代表，以及申述人／提意見人或其代表此時獲邀到席上：

*政府的代表*

*規劃署*

|       |   |            |
|-------|---|------------|
| 周日昌先生 | — | 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 洪鳳玲女士 | — | 高級城市規劃師／葵青 |
| 黃杏兒女士 | — | 城市規劃師／葵青 1 |

*房屋署及其顧問*

|       |   |                                   |
|-------|---|-----------------------------------|
| 葉慧敏女士 | — | 規劃師                               |
| 楊雪心女士 | — | 建築師                               |
| 康榮傑先生 | — | 高級土木工程師                           |
| 黃旭明先生 | — | 艾奕康公司環境顧問<br>(空氣流通評估顧問)           |
| 梁健思先生 | — | 莫特麥克唐納香港有限公司(下稱<br>「莫特公司」)的運輸策劃主任 |
| 鄧錦衡先生 | — | 莫特公司的首席環境顧問                       |

*運輸署*

|       |   |            |
|-------|---|------------|
| 阮康誠先生 | — | 總運輸主任／新界西南 |
|-------|---|------------|

*申述人、提意見人及其代表*

R162 — 張達明

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 張達明先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|



R178/C60 – 王朗怡

R347/C75 – 王保良

王保良先生           —    申述人／提意見人及申述人／提  
意見人的代表

R199/C130 – 施寶勤

R238/C192 – 施寶盈

R486/C191 – 劉鳳蓮

R662/C131 – 施國榮

施寶勤先生           —    申述人／提意見人及申述人／提  
意見人的代表

R260/C80 – 馮景聰

R521/C10 – 趙朗慈

R525/C32 – 趙英源

趙英源先生           —    申述人／提意見人及申述人／提  
意見人的代表

R283 – 羅左心

R937 – 陸兆權

羅左心女士           —    申述人及申述人的代表

R302 – 簡漢彬

簡漢彬先生           —    申述人

R335 – 盧婉婷

R336 – 伍志華

R785/C306 – 何藹琳

R960/C136 – 歐陽雯

C135 – Wong Chun Nam

R394/C1 – 潘志成

伍志華先生           —    申述人

潘志成先生           —    申述人／提意見人及申述人／提  
意見人的代表

R377 – 吳麗雲

吳麗雲女士           —    申述人

R 516/C 65 – 倪映傳

倪映傳先生 – 申述人／提意見人

R 619/C 59 – 王朗豐

C 140 – 謝彩華

R 748/C 345 – 馬玉珠

馬玉珠女士 – 申述人／提意見人及申述人／提意見人的代表

R 840 – Yeung Shiu Ting

Tam Yeung Shiu Ting 女士 – 申述人

潘志成先生 – 申述人的代表

R 901 – 青年新政

葉荏碩先生 ]  
羅允賢女士 ] 申述人的代表  
甘浩銘先生 ]

R 924 – 張偉明

張偉明先生 – 申述人

R 940 – 劉旭恒

劉旭恒先生 – 申述人

26. 主席歡迎政府的代表、申述人、提意見人及其代表出席會議。他接着請申述人、提意見人及其代表作口頭陳述。

R 283 – 羅左心

R 937 – 陸兆權

27. 羅左心女士作出陳述，要點如下：

(a) 她是藍澄灣的居民。雖然其單位並非面向擬議公屋用地(下稱「申述地點」)，她出席是為了提出擬議發展的問題；

- (b) 現有的道路網和公共交通服務已不能應付現有居民目前的需求，更不用提將會進一步增加的人口。居民在上午七時於青桃樓的巴士站排隊候車，卻不能登上第一架到站的巴士。九號貨櫃碼頭有大量工人和酒店住客與居民爭用公共交通服務。當接近青桃樓的兩幢租住公屋(下稱「公屋」)和細山路的住宅用地竣工後，問題會進一步惡化。青衣南的道路十分擠塞，而且只有一條通道通往藍澄灣，倘發生意外，緊急車輛或難以到達；
- (c) 九號貨櫃碼頭每日 24 小時運作，並會對周圍的發展項目產生噪音和眩光滋擾。雖然她的單位面向可作隔音屏障的酒店，但仍受九號貨櫃碼頭運作的噪音所滋擾。擬議的公屋發展項目並無其他發展可作為隔音屏障，會面對較嚴重的環境影響。申述地點旁的加油站也會對擬議的公屋發展項目構成火警／爆炸風險；
- (d) 藍澄灣和美景花園很多居民強烈反對擬議公屋發展項目。她預料倘批准改劃土地用途，居民會就城規會的決定向香港申訴專員公署投訴，並且提出司法覆核；

[謝展寰先生此時返回席上參加這節會議。]

- (e) 申述地點對現有居民十分重要。倘加油站發生火警，申述地點是一個救接地點。申述地點現有的樹木狀況良好，並非如規劃署所說的狀況欠佳；這些樹木也形成一個綠化帶／歇息空間，以及成為附近住宅發展項目的環境緩衝區，阻隔九號貨櫃碼頭所造成的眩光、噪音、塵埃和空氣污染影響；
- (f) 居於青衣的長者比例甚高，他們十分依賴醫療服務，而區內的醫療設施不能應付現有的需求，更不用提新增人口所帶來的進一步需求；
- (g) 申述地點的斜坡的坡度最大達至 38 度，她懷疑可否作住宅發展用途，因為政府曾向居民提出，該斜坡即使作休憩用地發展也不合適。她所住大廈以東的 3 幢

酒店已阻礙了空氣的流通，倘在西面興建擬議的公屋，情況會更趨惡劣；

- (h) 擬議公屋發展的影響主要由遷入的人口造成。把大廈幢數由 5 幢減至 4 幢而不降低人口數目，不會減輕其影響；以及
- (i) 她要求城規會視察申述地點，對有關問題更為了解並作出一個公平的決定。

[伍穎梅女士此時返回席上參加這節會議。]

R260/C80 – 馮景聰

R521/C10 – 趙朗慈

R525/C32 – 趙英源

28. 趙英源先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他一家和其女兒一家都住在藍澄灣。其反對理由載列在文件附錄 C 的 (a)、(b)、(e)、(l)、(m) 和 (p) 項，就影響其生活的各方面，他會畧加闡釋；
- (b) 首先，會議安排不可接受，因為 (i) 他們須在上午九時登記，而由於未獲分配指定的發言時段，他們可能要等待整日才能作出口頭陳述；(ii) 聆聽會原本訂在二零一六年四月一日舉行，距離復活節的長假期只有數天，很多居民由於已計劃離港行程，所以不能出席聆聽會。秘書處應早已知道就青衣分區計劃大綱圖收到很多申述和意見書，所以一開始便應安排更多聆聽環節；以及 (iii) 很多申述人／提意見人未能如城規會有關出席聆聽會的程序須知所載在聆聽日期前七日收到文件，因此沒有足夠時間了解篇幅很長的文件的內容；
- (c) 擬議的公屋發展項目會影響生活的四大基本需要，即衣、食、住、行。在「衣」方面，擬建的公屋會阻擋陽光和氣流，因此乾衣時間要較長。在「食」方面，即使是目前的需求，現有的食肆也不能應付，更不用

說擬議發展項目所新增的人口。額外的人口也會令青衣唯一一個街市的食物價格推高，令他的費用增加；

- (d) 在「住」方面，他們現時享受開揚的景觀，但這些景觀會被附近擬建的公屋大廈取代。由於氣流和陽光會被擬議發展項目所阻擋，他需要開啟冷氣機和亮燈，並且因耗電量增加而須繳付更多費用。新增的人口會對當地社區帶來保安和安全的問題。申述地點曾是美景花園／長青邨／藍澄灣的環境緩衝區，阻擋九號貨櫃碼頭／青衣路所造成的污染。在申述地點砍伐樹木和進行擬議的住宅用途，會令該區的空氣質素下降，影響居民的身體和精神健康；
- (e) 在「行」方面，公共交通服務不能應付目前的需求；他乘巴士往深水埗街市全程需要站立。當青俊苑入伙後，現已不足的公共交通服務將會面對進一步的需求，故不大可能可以應付擬議公屋發展項目的新增人口；
- (f) 據他所知，美景花園原擬興建 11 幢大廈，其後南面的 3 幢由一個遊樂場取代，藉以為加油站提供一個緩衝距離。在加油站旁發展住宅大廈的現時方案，忽略了日後居民的安全；
- (g) 旅客選擇入住青衣的酒店，其中一個原因是附近的環境舒適，但擬議的公屋發展項目會對環境造成負面影響。酒店和香港的商業環境質素會下降，這有違政府現行促進商業發展的政策；以及
- (h) 他總結說，在如此細小的用地進行擬議的公屋發展項目，在空氣質素、視覺、交通、潛在危險和商業環境方面會造成負面影響。它會分化社會，並引起區內人士的強烈反對。他強烈反對改劃土地用途的建議，並要求委員審慎考慮改劃建議。

29. 趙英源先生接着向城規會讀出其女婿(R260/C80)及女兒(R521/C10)的兩封函件，要點如下：

R260/C80

- (a) 他反對擬議的公屋發展，因為政府漠視擬議公屋發展對現有居民及環境造成的影響，又故意迴避葵青區議會的監察和直接與區內持份者溝通；
- (b) 他在二零一六年四月十六日才收到該份編幅很長及有很多技術評估和數字／數據的文件。技術報告的封面顯示該等技術評估是於二零一六年三月或二日完成，這說明發展公屋的建議並無考慮該等技術評估。當局預先設定擬議發展的規模及細節，然後請顧問進行評估，用以支持有關建議。這樣的做法會受到司法覆核；
- (c) 政府諮詢公眾的時間不足。就有關擬議發展擬備的區議會諮詢文件，只有寥寥數頁，當中並無載列建議的細節，而且只是在舉行會議前數天才發出。有關擬議發展的規模、建築物高度、與藍澄灣分隔的距離及配套設施等主要資料，當局只是在其後零零碎碎地提供；
- (d) 與文件或交通影響評估所載述的相反，該區的交通情況，問題十分嚴重。附近的物流中心落成後，令交通流量大幅增加，而且自二零一四年以來，青衣路持續有道路工程進行，當局須在每個行車方向封閉一條行車線。居民在早上繁忙時間乘搭小巴須等候 15 至 20 分鐘，倘遇上事故，就沒有小巴可供乘搭；
- (e) 交通影響評估的結論是公共交通服務供應並不是問題，有關結論顯然是以該區有多條巴士路線為根據而作出。實際情況是藍澄灣居民在早上繁忙時間只依賴兩條綠色專線小巴路線。另外，青衣北路的容車量是否能夠應付新增人口所帶來的額外交通流量，亦是一個問題；
- (f) 申述地點不宜作住宅用途。藍澄灣裝設有雙層玻璃窗及中央鮮風入口，以緩解九號貨櫃碼頭的噪音滋擾。申述地點較接近九號貨櫃碼頭，所受的噪音影響更為

嚴重。政府建議在申述地點發展公屋，是漠視日後公屋居民的身心健康；

- (g) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)已把區內休憩用地的範圍大幅減小至現時青鴻路的遊樂場，理由是申述地點的斜坡不適宜進行大型發展，而不是因為申述地點沒有用途；
- (h) 純粹基於低使用率而決定不保留申述地點的休憩用地，並不恰當。居民使用申述地點，不一定要步入申述地點；申述地點的樹叢可用以改善該區的景觀及空氣質素；
- (i) 他對會議的安排感到失望，因為會議日期隨便更改，又質疑更改會議日期是否因為技術報告尚未完成，而不是如秘書處所說出席者太多。他要求當局調查有關事宜，他本人亦會跟進此事；
- (j) 青衣南有多塊土地可供使用，例如南灣角及南灣一帶的地方，以及長輝路沿路的露天停車場；
- (k) 政府沒有就擬議發展諮詢區內持份者，因此他不相信政府會如其所承諾一樣，落實優化及改善措施；以及
- (l) 城規會的使命是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，並且為市民締造一個組織更完善、效率更高和更稱心的居住和工作環境。他要求委員在履行城規會的使命時，審慎考慮改劃地帶的建議。他又投訴以下事宜：延遲發送文件、不依照既定做法擬備有關建議，以及延遲擬備交通影響評估及環境評估研究報告；

**R521/C10**

- (m) 為了出席原定於二零一六年四月一日舉行的聆聽會，她的家人把離港的旅程延遲至二零一六年四月二十日至二零一六年五月四日，但她的家人於二零一六年三月二十四日才獲告知聆聽會的日期已更改。她繼而要

求秘書處重新安排另一天舉行聆聽會，但不得要領，並獲告知她可把申述寫下來，由她的代表於會上讀出；

- (n) 她於二零一六年四月十六日下午收到有關文件，而不是如秘書處較早時向他們發出的信件所載的會議前七天。倘只因出席者過多而重新安排聆聽會的日期，有關文件就應該與秘書處的信件(日期為二零一六年三月二十二日)一併發出。她相信重新安排聆聽會日期的實際原因是有關的技術報告未能適時完成；
- (o) 有關的技術報告是以英文撰寫，並無中文翻譯，一般人難以理解報告的內容。要她在短時間內寫好申述內容，由其代表在聆聽會上讀出，亦有困難。她要求城規會撤回改劃地帶的建議，因為諮詢程序有欠公允；
- (p) 她的反對理由已載於其申述書，她強調自己十分關注該區的公共交通服務問題。她要花很長時間輪候專線小巴 88F，遇上酒店客人眾多及天氣惡劣，她或要輪候 30 分鐘。青衣路的道路工程亦把專線小巴的車程由正常的 5 分鐘延長至 10 至 15 分鐘。她前往港島上班需要個半小時。這情況說明該區的公共交通服務已飽和，不能應付更多人口。與青衣北不同，青衣南沒有任何大面積的休憩用地，因此有需要利用申述地點的樹叢緩減九號貨櫃碼頭及道路的污染；以及
- (q) 她要求城規會考慮擬議公屋發展是否符合城規會的使命。她歡迎城規會利用露天停車場闢建公園、運動場及康樂設施，以改善居民的生活環境，但不歡迎任何會令居民的生活環境變差及危害居民健康的改劃用途地帶建議。

30. 趙英源先生把兩封函件交給秘書處，以供委員參考。

### R302 – 簡漢彬

31. 簡漢彬先生作出陳述，要點如下：



- (a) 雖然藍澄灣位置並不便利，他仍搬入藍澄灣居住，因為該處環境優美，附近綠樹成蔭。他只是從報章得悉改劃用途地帶的建議，而當時甚至連藍澄灣業主委員會亦對此一無所知；
- (b) 其後他據悉葵青區議會反對該改劃建議；由於藍澄灣居民是區內主要的持份者，他預期政府的代表會主動徵詢他們的意見。然而，政府的代表只在居民多次提出要求之後，才於二零一五年九月十八日出席地區論壇。在該論壇上，政府的代表未能回答居民的提問，運輸署和巴士／專線小巴營運商亦無派代表回應居民對交通的關注事宜。在地區論壇上，房屋署的顧問告知居民，當局已進行交通調查，但區議員和藍澄灣業主委員會均無參與有關調查；而調查在復活節假期前進行，在此期間涉及學校和上班人士的交通量不多，因此調查結果不具代表性；
- (c) 他需要乘坐巴士前往九龍的工作地點，即使早至上午七時，巴士在藍澄灣附近的巴士站都不停站。他懷疑交通影響評估所得的結論，即該區並無公共交通服務的問題。他亦預料，當擬議公屋發展的 11 800 名居民遷入該區後，會額外有 6 000 多人在巴士站排隊輪候，情況會十分惡劣；
- (d) 在視覺影響方面，他住在高層，現享有開揚景觀；但與擬議公屋發展僅相隔 60 米，將來他只能看到擬議公屋大廈之間狹窄縫隙的景觀；
- (e) 葵青區議會已拒絕改劃建議，而妥善的諮詢應該是由政府修訂改劃建議，再次諮詢區議會及持份者，並在有需要時再修訂和再諮詢。然而，在欠缺進一步諮詢的情況下，當局已把改劃建議呈交城規會；
- (f) 鑑於港口工業日漸式微，而當局確有迫切需要應付房屋需求，因此應考慮利用青衣南已規劃作港口發展的多層停車場和多層綜合大樓的用地，作為住宅用途。申請地點內的現有樹叢具有市肺功能。郊野公園內亦

有很多樹木像申請地點內的樹木一樣，屬於常見品種而景觀價值不高，但郊野公園不會發展作房屋用途；

- (g) 他不反對公屋發展，但申請地點並不適合作此用途，因會對現有居民造成負面影響。文件內擬議公屋發展的電腦合成照片由遠離申請地點的瞭望點攝製，而有關的公屋大廈則會在其單位前面，阻礙氣流和採光；以及
- (h) 他促請委員考慮居民的意見，並前往申請地點視察，了解居民的憂慮。城規會所作的決定應以居民的意見為依據。

[何立基先生此時離開這節會議。]

R335 – 盧婉婷

R336 – 伍志華

R785/C306 – 何藹琳

R960/C136 – 歐陽雯

C135 – Wong Chun Nam

R394/C1 – 潘志成

32. 潘志成先生作出陳述，要點如下：

#### *會議安排*

- (a) 會議安排不能接受。有些居民為了出席原訂於二零一六年四月一日舉行的聆聽會，已請假或更改旅遊計劃。即使因出席者眾多而需要加開聆聽環節，城規會仍可為部分申述人／提意見人召開二零一六年四月一日的聆聽會；
- (b) 他身為申述人兼提意見人，但會議當天仍未收到文件，須向區議會的一名同事借閱。城規會的有關出席聆聽會的程序須知述明，文件須在聆聽會的七天前送交。倘未備妥文件，城規會應延期舉行聆聽會；

#### *區議會諮詢*

- (c) 公屋大廈幢數由 5 幢減至 4 幢，擬議發展的車輛進出口位置亦有變；當局向城規會呈交改劃建議前，應就如此重大的改動再交向由葵青區議會諮詢。而且，在二零一六年五月十四日的區議會會議舉行前三日，議員才收到有關擬議公屋發展的葵青區議會諮詢文件（只有三頁），當局未有給予區議員足夠時間考慮。因此，葵青區議會在會上一致反對有關改劃建議；
- (d) 葵青區議會並非反對所有公屋發展項目。以荔景邨的擬議公屋發展為例，房屋署曾兩度出席葵青區議會會議，給予葵青區議會五個月時間商討／考慮有關建議，並主動諮詢區內居民，回應他們關注的事宜；
- (e) 有關文件錯誤引述葵青區議會的意見。文件第 3.3 段載述，當局於二零一五年九月十八日以傳閱文件方式，就分區計劃大綱圖已刊憲的修訂項目再諮詢葵青區議會，而當局並無接獲葵青區議會的意見。然而，該文件並非徵求區議員對擬議公屋發展的意見，而是通知他們可向城規會呈交書面意見。規劃署指葵青區議員對改劃建議沒有意見，並非真確。在分區計劃大綱圖刊憲前，他和另一名葵青區議員在二零一五年七月的葵青區議會會議上，對規劃署於二零一五年五月對上一次提交資料後再無提供改劃建議的進一步資料，表示不滿。事實上，多名葵青區議員亦已就改劃建議向城規會呈交表示反對的申述；
- (f) 規劃署在作出簡介時稱葵青區議會支持青衣南的港口後勤用途；然而，一些區議員確曾建議利用這些用地（而非申述地點）作房屋發展，但規劃署未有把這些資料轉達城規會；
- (g) 城規會的指引要求政府呈交改劃建議予城規會考慮前，須諮詢相關的區議會。不過，就目前的改劃建議來說，當局只是通知而不是諮詢葵青區議會。妥善的諮詢工作，不應只是在二零一五年區議會會期結束前把有關文件傳閱，政府應在今個區議會會期提出修訂分區計劃大綱圖的議程項目，以便在葵青區議會會議上進行討論；

- (h) 一般而言，就以往的發展建議，政府會先向區議會提交建議擬稿，而區議員會就此蒐集區內人士的意見，繼而向相關政府部門轉達有關意見，以修訂有關建議，再把經修訂的建議交由區議會考慮。就目前的改劃建議來說，政府並無遵照既定的做法行事；
- (i) 現有青鴻路遊樂場的發展由葵青區議會撥款興建。當局曾就申述地點的休憩用地發展計劃諮詢康文署署長，卻沒有詢問葵青區議會有否發展該休憩用地的計劃。葵青區議會曾一度考慮自行發展該休憩用地，但基於財政預算方面的限制而沒有繼續進行。這並不表示葵青區議會日後不會發展申述地點作休憩用地用途；

#### 交通方面的關注

- (j) 居民有理由對公共交通服務表示深切關注。葵青區議會已贊成多個發展項目，包括石籬的石歡樓及葵芳的葵聯邨。儘管運輸署不斷催促，但巴士／專線小巴經營者仍未就他們所提供的服務落實與建議相關的改善措施。在此情況下，受苦最大的便是居民；
- (k) 他對交通影響評估報告的結論指區內公共交通服務並無需要關注的問題，表示懷疑。區議會一再要求運輸署改善公共交通服務，但運輸署回應稱難以催促巴士／專線小巴經營者改善服務，因為酒店的使用率十分波動；
- (l) 青衣路至細山路南的路段會由雙線行車改為單線行車，若發生交通意外，便會出現嚴重交通擠塞。為了擬議的公屋發展，青鴻路將會加設一個車輛出入口。他質疑交通影響評估報告有否評估青鴻路早上繁忙時間的沉重交通流量。因應在青鴻路進行與貨櫃相關用途的發展，青衣路／青衣航運路交界的迴旋處須予改動，而有關改動工程並未計及由擬議公屋發展所帶來的新增交通流量；

#### 發展代價

- (m) 他指稱，房屋署將不惜一切代價發展公屋用地。在此情況下，政府應發展青衣北的休憩用地及前十號貨櫃碼頭用地，而非青衣南唯一休憩用地的申述地點；

[陳福祥博士此時離開這節會議。]

#### 噪音影響

- (n) 10%的公屋單位會受高於噪音水平的噪音影響。當局沒有把有關該10%公屋單位位置的資料提交葵青區議會考慮。據他理解，須面對噪音影響高於70分貝(A)的住宅發展建議皆不能接受；
- (o) 藍澄灣的設計是作為附近住宅樓宇的隔音屏障，能引入鮮風及設有雙層玻璃窗。他懷疑擬議公屋發展能否有這樣的緩解措施，以及有關公屋發展的噪音水平能否接受；

#### 視覺影響

- (p) 應在藍澄灣平台的瞭望點攝製擬議公屋發展的電腦合成照片，該平台向公眾開放，常有酒店住客和在附近工作的人士踴躍。這亦是居民在二零一五年九月十八日舉行的地區論壇上提出的要求，但有關文件並無涵蓋該瞭望點；

#### 砍樹及空氣質素影響

- (q) 在申述地點的1800棵樹將被砍伐。該等樹木即使是常見品種，亦能作為居民免受九號貨櫃碼頭空氣污染影響的緩衝。根據一份立法會文件，政府表示，過去三年，葵青的空氣質素與維港兩岸地區(例如深水埗及觀塘)的空氣質素相似。葵青錄得較高水平的二氧化硫濃度，很可能是由附近港口的貨櫃船的廢氣造成。他質疑可否像藍澄灣一樣，不容許將來的公屋居民打開窗戶，並懷疑減少擬議公屋大廈的幢數是否空氣污染問題所致；

### 休憩用地及政府、機構或社區設施

- (r) 有關文件載述，區內休憩用地及主要社區設施的供應基本上並無不足。不過，幾乎所有休憩用地及政府、機構或社區設施均位於青衣北，居民須乘坐巴士前往。文件亦提到，尚欠的 1 166 張病床，可以由鄰近地區的醫院設施補足。根據醫院管理局最新發表的資料，仁濟醫院的使用率為 144%，而瑪嘉烈醫院、博愛醫院、明愛醫院及伊利沙伯醫院的使用率則為 120%。他質疑該等醫院是否仍能顧及青衣病床不足的情況；
- (s) 關於擬議公屋發展提供的政府、機構或社區設施，長青邨、長康邨及長發邨均已有長者鄰舍中心。他亦相信青衣西南部的居民不需要擬議公屋發展將會提供的嚴重肢體傷殘人士綜合支援服務、日間長者護理中心、安老院、特殊幼兒中心，以及早期教育及訓練中心。他們在葵青區議會會議上，已表達了同樣的觀點，但當局為該等擬提供的政府、機構或社區設施沒有作任何修訂；

### 交通影響

- (t) 由於長宏邨有 4 000 個公屋單位，與擬議公屋發展相似，可用以估計將會產生的交通流量，因此在二零一五年三月三十一日為該邨進行了一項交通調查。不過，長宏邨有大量新移民，他們在調查期間或已返回內地。由於區內居民在地區論壇上亦質疑為何該交通調查是在二零一五年三月三十一日進行，房屋署應進行另一次調查以回應關注，但署方並無這樣做。葵青區議會進行交通調查已超過十年，而非只是一年。葵青區議會進行的調查會為期五天，包括周日、星期六及公眾假期；
- (u) 交通影響評估報告有否涵蓋在長宏邨附近的擬議私人住宅發展對專線小巴 42A 線服務的影響，亦成疑問。交通影響評估報告亦沒有涵蓋下列事項：(i) 未來公屋居民將須橫過藍澄灣的車輛出入口，才可前往

最接近的巴士站以乘坐前往九龍的專線小巴，這將引發更多人車爭路情況而容易招致意外；以及(ii)交通燈的日後安排。由於青衣路有一個交通燈，每當巴士站有乘客長龍而需較長時間上客／落客時，車龍可延伸至青康路／細山路；

- (v) 交通影響評估報告並無提供有關理據，只就專線小巴 88G 線(藍澄灣至葵芳港鐵站)進行交通調查，而不對 88F 線(藍澄灣至青衣港鐵站)進行調查。雖然交通影響評估報告指出，有些巴士線已經不能滿足需求，但沒有提述所有巴士均已非常擠迫；

#### *加油站*

- (w) 根據《香港規劃標準與準則》，高層住宅發展不應建於加油站附近。他質疑擬議公屋發展會否受到任何風險影響。倘加油站發生爆炸或火警意外，或會堵塞唯一通往藍澄灣的通道；

#### *明渠及臭味問題*

- (x) 沒有資料說明如何在不影響明渠的情況下連接 4 幢公屋大廈。雖然現有住宅發展距離明渠 60 米，但居民經常投訴受到明渠所發出的臭味滋擾。由於擬議公屋發展緊鄰明渠，他質疑有關的臭味影響是否屬可接受水平，尤其是一如空氣流通評估報告所述，低層的氣流受到阻擋；
- (y) 至於在擬議公屋發展內闢設中央垃圾收集站連垃圾處理系統，有類似設施的長宏邨曾因此接獲涉及臭味滋擾的投訴。雖然有關方面已採取一套改善措施，但仍未能妥善緩解臭味滋擾的問題；

#### *技術研究*

- (z) 雖然相關政府部門指擬議公屋發展並無不可克服的問題，但有關文件載述，需就紓解影響措施或多項技術

事宜作進一步研究。他認為應先解決所有技術事宜，才向城規會提交改劃用途地帶建議，以供考慮；以及

- (a) 總括來說，城規會不應倉促作出決定，他要求城規會撤回改劃建議。有關建議應再提交葵青區議會考慮，並應讓區議員有時間諮詢區內人士。倘以整個青衣來評估休憩用地的供應，便應諮詢所有青衣居民而非只是藍澄灣的區民。他認為葵青區議會及區內人士的意見不被尊重，而有關的技術評估既不全面亦不可靠。

[黃令衡先生此時離席這節會議。]

### R 377 – 吳麗雲

33. 吳麗雲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她因為屋苑前有翠綠的環境而購買現時的單位。其反對理由載於文件附錄 C 第(e)、(f)、(l)、(m)及(p)項；
- (b) 她在早上繁忙時間乘搭 88F 或 88G 號專線小巴，十分困難。88G 路線的班次較密，但有可能在葵芳港鐵站附近的迴旋處塞車 15 分鐘，因此，她主要乘搭 88F 號專線小巴到青衣港鐵站，但通常要等兩至三班車才能上車。倘有很多酒店住客候車，或需等四班車。由於 88F 號專線小巴的班次是相隔 10 至 20 分鐘，因此她前往中環上班需個半小時；
- (c) 乘巴士也十分困難；就 42A 號巴士路線而言，即使在星期日早上八時之前，她亦需等兩班車才能登上迫滿人的巴士。由於青衣南橋經常塞車，她質疑即使增加巴士／專線小巴的班次，有關道路的容量能否應付增加的車流。至於下班回家一程，她會到葵芳港鐵站乘搭 88G 號專線小巴，也是要等至第三架車才能登車；



- (d) 她因為藍澄灣空氣質素好才遷入。在申述地點砍樹及進行擬議發展，會令區內一帶氧氣濃度下降，氣溫則上升，令她可能要開冷氣，導致出現呼吸問題；
- (e) 交通影響評估於長宏邨進行，但該邨與藍澄灣不同，沒有酒店住客、學生和附近物流中心的工人，而該邨旁邊有一個肯定可上車的巴士總站；
- (f) 區內的購物設施有限，未能應付現有需求。即使在擬議發展內闢設一個商場，亦不大可能滿足有關需求；
- (g) 很多小童在傍晚和星期日使用青鴻路遊樂場，其使用率並非如政府所指的那麼低；以及
- (h) 她總結說，她不反對進行公屋發展，但申述地點的擬議公屋發展與其單位只有一路之隔，會令居住環境變得十分擠迫。她要求城規會拒絕有關的改劃用途地帶建議。

#### R516/C65 – 倪映傳

34. 倪映傳先生借助照片作出陳述，要點如下：

- (a) 他請假出席這節聆聽會，希望城規會作出公平的決定；
- (b) 由於其他代表已涵蓋其主要關注的問題，他會就區內的交通問題作較多闡述。區內發生意外而令整個青衣的交通堵塞多個小時，是常見的事。在早上的繁忙時間，他們需等候三班車才能擠上迫滿人的巴士；藍澄灣專線小巴士常會有很長的人龍。按居民目前所經歷的情況，他們不相信交通影響評估報告的結論，即現有公共交通服務能吸納擬議公屋發展所帶來的額外需求；
- (c) 為擬議公屋發展進行的技術評估十分粗略。當中提到申述地點並無岩土問題。其實仍需作進一步的調查及研究，才可得出有關斜坡是否符合安全標準的結論。

多個基礎建設項目(例如高鐵)，正是因為技術評估粗疏而要花大量額外的公帑；

- (d) 政府已有指引，不准在明渠附近進行發展及不准在加油站附近進行高層發展項目，但現時的改劃用途地帶建議，並沒有就不依循指引而提供支持理據。作為公平公開的管治，政府應在建議進行公屋發展前修訂那些指引。現時社會上的混亂情況，就是政府忽視社會的利益和意見所致；以及
- (e) 香港其中一個核心價值是堅守法治，但擬議公屋發展卻有法不依。拒絕有關的改劃用途地帶建議，不單是為了保障藍澄灣的利益，也是為了維護香港的核心價值；

#### R748/C345-馬玉珠

35. 馬玉珠女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她出席聆聽會不單是為捍衛藍澄灣的利益，也是為了日後公屋居民的利益；
- (b) 申述地點的休憩用地，是規劃作附近住宅發展和九號貨櫃碼頭的緩衝區。康文署署長擱置在申述地點進行的休憩用地發展計劃，因為在申述地點內的斜坡會有土力方面的危險，並且招致高昂的發展費用，雖然青鴻路遊樂場的使用率低，但仍能作為一個緩衝區；
- (c) 她需要乘搭專線小巴 88F 號到位於青衣的工作地點。她不明白為何房屋署的顧問不評估這條路線的乘客量；這路線應較 88G 號路線有更多問題。日後的公屋居民上班或為日常生活所需，定必使用這條路線，因此不評估 88F 號路線的乘客量是不公平的。她在上午八時離家，乘搭專線小巴 88F 號前往青衣警署附近的辦事處上班，到達時間是上午八時四十五分，而由其住所到工作地點的步行時間應約為 20 分鐘。居民已把他們的意見向區議員反映，專線小巴

88F 號的班次不足夠，但卻一直未有改善措施。房屋署顧問只在某一日進行的交通調查並不可靠；

- (d) 二零一三年二月十三日，土力工程處處長說，在坡度為 25 度的斜坡上進行發展，會構成危險，並招致高昂的建築和維修保養費用。土木工程拓展署將會嚴格審視在斜坡上的發展，以確保該些發展是安全的。她不明白為何土木工程拓展署認為在申述地點上的擬議發展不會有土力方面的危險。前政務司司長曾公開讚賞政府以往進行的斜坡鞏固工程令人滿意。她認為政府不再關注斜坡的安全，並要求政府保持申述地點的斜坡完整不變；
- (e) 申述地點的樹叢是藍澄灣、美景花園和長青邨的市肺。就申述地點被砍伐的樹木在別處補償樹，不能發揮這個功能。砍伐樹木有違政府公布的環保原則；
- (f) 在擬議發展項目設置商場，對現有居民沒有裨益。在藍澄灣的商場，規模與公屋發展項目所建議的相似，使用者大部分為附近的酒店住客，而居民需與他們爭用設施。青衣街市的食物價格較其他地區為高。新增的人口會進一步推高物價；
- (g) 藍澄灣的平台可供市民大眾、酒店住客和在附近工作的人享用。日後的公屋居民也可使用平台，這會對藍澄灣的居民構成安全問題；
- (h) 關於醫療設施方面，她在十二年前有一個經歷，便是女兒在伊利沙伯醫院急症室等候六小時才得到診治。進一步增加人口會使該區醫療設施不足的問題進一步惡化；
- (i) 根據技術報告所顯示的發出日期，技術評估在二零一六年三月完成。這意味不按原訂的時間在二零一六年四月一日舉行會議，原因是報告尚未完成。她不明白為何不早些進行技術評估。她要請假兩次，即二零一六年四月一日和這一日，十分困難；

- (j) 該區的空氣質素欠佳，由於塵埃和內地吹來的懸浮粒子，即使在早上七時，整個葵青區都被煙霞籠罩。擬議的 4 幢公屋大廈會進一步阻擋氣流和陽光。儘管藍澄灣的居民可以開啟冷氣機以消滅熱氣和交通噪音，但日後的公屋居民可能負擔不起這樣做。九號貨櫃碼頭產生的眩光影響很大，對居民的睡眠構成滋擾；而申述地點較接近九號貨櫃碼頭，可能會面對更嚴重的影響；

[黃仕進教授此時返回席上參加這節會議。]

- (k) 根據警務處處長提供的資料，青衣每年共發生 441 宗意外，較二零一三年高 8%。倘青衣一號迴旋處塞車，青衣的交通便會癱瘓。近青衣城中心常有污水渠爆裂的情況，需要進行緊急維修工程，引起交通擠塞和對居民造成不便。倘房屋署和規劃署認為該處沒有交通問題，他們應提供有關巴士路線、巴士路線數目及可採用緩解措施的資料，並且承諾會提供這些緩解措施；
- (l) 在視覺影響方面，藍澄灣的平台是一個公眾休憩用地，有很多酒店住客在該處拍照。擬建公屋大廈會阻擋風景，而令該區對酒店住客失去吸引。
- (m) 她希望城規會認真審視申述地點是否適合作公屋發展。當局應該把 1 200 公頃棕地發展，而不是發展申述地點。與目前的改劃建議相似，棕地的技術可行性可在稍後藉進行技術評估而予以確定。

[會議小休 5 分鐘。]

#### R840—Yeung Shiu Ting

36. 潘志成先生說，申述人 R840 Tam Yeung Shiu Ting (下稱「譚太」)已離開聆聽會，他會讀出譚太所寫的信，要點如下：

- (a) 她是藍澄灣的居民，在二零零九年購入藍澄灣時發現是服務式住宅，感到十分驚訝。據她所理解，申述地點的休憩用地是因應這個土地用途錯配而向居民作出的補償。藍澄灣需由中央抽入新鮮空氣，以緩解噪音，而特製的窗戶是用以過濾九號貨櫃碼頭的眩光影響。在該區的任何發展項目均應提供同類的緩解措施。她不明白為何政府推翻其原來的計劃和承諾，即在申述地點提供休憩用地以對錯配作出補償；
- (b) 美孚新邨與藍澄灣相似，也是接近貨櫃碼頭，該屋邨有一個大型公園作為緩衝區，但保留給藍澄灣的唯一細小休憩用地，當局卻擬作住宅用途，這並不合理；
- (c) 她聲稱，房屋署已表示會不惜任何代價在申述地點興建公屋大廈。不單是藍澄灣和美景花園的居民，納稅人也要為此支付費用；

### R901 – 青年新政

37. 在葉荏碩先生的要求下，主席同意給予彈性延長其發言時間至 20 分鐘，但提醒他陳述內容須簡潔及與分區計劃大綱圖的修訂項目相關。葉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### *替代用地*

- (a) 他向城規會提議了幾塊可考慮作房屋發展的替代用地供城規會。這些用地位於青衣的上坡地區，其中兩塊在南灣及南灣角的油庫旁邊，一塊在青華苑旁邊，另一塊在曉峰園旁邊，餘下一塊則鄰近青衣西北交匯處。如果按照評估申述地點是否適合進行擬議公屋發展的相同準則，青年新政所提議的幾塊替代用地亦應適合作擬議公屋發展用途，因為(i)該些用地可以容納 5 幢或超過 5 幢高度為主水平基準上 140 米的樓宇；(ii)該些用地並非鄰近加油站；(iii)該些用地所造成的交通影響相同；(iv)不會有缺乏配套及社區設施的問題；(v)不會對空氣流通造成影響；(vi)該些用地的斜坡不會構成問題；以及(vii)景觀開揚度由 60% 降至 10%，可以接受；

- (b) 實際上他們並非要提議把該些替代用地作住宅發展用途，而是要闡明現行改劃用途地帶建議的評估有何不妥。這顯示所謂的資料與一般所理解的並非一致；依據該等資料所得出的結論，很難說是正確；而如果有關資料無法顯示真相，則錯不在資料本身，而是錯在收集及處理資料的人。他認為當局接獲大量對分區計劃大綱圖表示反對的申述，原因是政府所陳述的有關交通基建容量、通風及綠化的資料不正確。他質疑當局所採用的假設／模型及所進行評估的全面性，並要求城規會認真審視究竟是政府還是申述人／提意見人所陳述的資料反映實際情況。他曾到訪該區，並在早上乘坐相關路線的巴士，認為居民所陳述的情況才屬實際情況。他亦問城規會及政府的代表有否到訪申述地點；

#### 公眾諮詢

- (c) 有關改劃用途地帶建議涉及程序事項。舉例來說，青年新政只知悉擬建公屋大廈幢數由 5 幢減至 4 幢；
- (d) 青年新政就改劃用途地帶建議向區內居民發出約 100 份問卷，而超過 90% 收回的問卷均表示反對這項改劃建議。青年新政已將被訪者的意見謄寫及把訪問錄音保存在光碟內；這些資料已提交城規會；
- (e) 青年新政曾以展板在前往葵芳的專線小巴士站收集區內居民對申述地點用途的意見，他表示就申述地點的用途向區內居民提供了展板所示的四個方案以供選擇，分別是用作街市、圖書館、休憩公園及其他意見。約半數被訪者選擇休憩用地，而餘下半數則選擇其他意見，主要是表示「保留原狀」。沒有被訪者要求把申述地點作住宅用途；
- (f) 進行公眾諮詢的時間不足。擬議發展可影響居民的居住環境逾 20 年之久，但居民卻只獲不足一天的時間閱覽長約 200 頁的文件。城市規劃的目的是為人們締造舒適的生活環境，而不是達致建屋目標。區內每

名居民都關注改劃用途地帶建議，儘管很多居民因為上班而無法出席聆聽會；

### 技術事項

- (g) 申述地點包括斜坡，曾被認為不適宜作休憩用地發展，他質疑申述地點是否適合作住宅發展用途。政府有指引規定坡度介乎 15 至 20 度的斜坡須採取額外安全評估，他詢問是否有進行這項評估？若有，則何時進行？而有關報告應供市民查閱；
- (h) 政府應審慎使用公帑。在包括斜坡的申述地點上進行公屋發展，會招致更高的發展成本，實不合理。他質疑政府有否對申述地點上的每棵樹木進行調查，還是只抽取少量樣本進行調查；以及
- (i) 應先解決區內的交通、基建及環境問題，然後才進行新的公屋發展項目。當局若沒有提供緩解措施的具體計劃，青年新政會堅持反對改劃用途地帶建議。

### R924 – 張偉明

38. 張偉明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他所持的反對理由與其他申述人／提意見人所陳述的反對理由相若。居民花費時間及金錢出席聆聽環節，他們大部分均持理性態度作出陳述。他希望委員能接納他們的意見。有關文件由不同部門撰寫而成，他相信委員並不通曉整份文件；
- (b) 青衣大橋南面附近的青衣交匯處多次修改，現時共提供了 12 個出入口點接駁至香港其他地區。不少重型及長貨櫃車(長逾 70 呎)使用青衣交匯處。基於土力方面的限制，青衣交匯處無法進行進一步擴建。最近一宗事故已令青衣南及青衣北的交通堵塞。青衣交匯處有很多基建網絡及管道，需要經常進行維修保養工程，引致部分行車線封閉，令交通出現嚴重擠塞的情況；

- (c) 他提議把公屋大廈建於担杆山，因為該處有很多政府土地，但其提議不獲接納，所給予的理由是該處有斜坡，而且需要進行環境評估。他認為真正的理由是該些用地會預留作高價值發展項目，而非公屋發展項目；以及
- (d) 美景花園的大部分住客均為兒童及長者，他們需要能促進身心健康的康樂設施，否則會對醫療設施造成更大壓力。青衣區內唯一的康樂設施便是位於青衣北担杆山的青衣公園，並不足夠。

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

#### R940－劉旭恒

39. 劉旭恒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他沒有足夠時間詳細閱讀文件；他想就有關文件的附件 II 作出回應；
- (b) 文件指青衣沒有替代用地可作住宅用途。然而，兩個位於長輝路而遠離現有住宅群的大型露天停車場，適合作公屋發展之用。他質疑該兩塊用地是否預留作物流發展。其實港口工業日漸式微，應把該等用地作其他用途。文件亦提到青衣北不適合作住宅用途，因為該處主要是斜坡，亦接近工業用途。他質問為何有斜坡的申述地點卻可進行住宅發展。當局亦應考慮把長輝路沿途大部分空置或用作倉庫的工業大廈作公屋發展之用；
- (c) 4 幢公屋大樓的高度達主水平基準上 140 米，體積龐大，形成屏風式發展。在 4 幢公屋大樓落成後，藍澄灣便會夾在各項發展中間，他質問為何不會造成空氣流通的問題；
- (d) 青衣接近港口，受到貨櫃船排放的廢氣所影響。申述地點的 1 800 棵樹雖然是常見品種，但能吸收二氧



化碳及懸浮粒子，過濾受污染的空氣。砍伐樹木會嚴重影響居民的健康；

- (e) 藍澄灣沒有診所，居民要乘搭 20 分鐘巴士到青衣市中心就診，這顯示青衣南沒有足夠的配套設施，而擬議公屋發展內將提供的社區設施仍未有明確的發展計劃。人口將會大增，而社區設施則不是，這會影響數以千計的家庭；
- (f) 在繁忙時間，他們要等候幾班巴士才能上車，車廂十分擁擠。藍澄灣內有兩條專線小巴路線，但由於附近的酒店住客和工人亦會使用，因此經常出現候車長龍。他質疑即使在擬議公屋發展內提供一條新的巴士線，是否能應付新增的 11 800 人口。日後的公屋居民將使用藍澄灣的專線小巴站，與他們爭用本已不足的服務；以及
- (g) 他作出總結，認為倘未能先解決涉及環境、交通及基礎建設配套方面的問題，便不應在申述地點發展其他用途，包括擬議的公屋發展項目。

40. 由於政府的代表、申述人／提意見人／他們的代表已完成陳述，會議進入問答環節。主席解釋，問答環節旨在讓委員加深了解分區計劃大綱圖的修訂，以及申述／意見書的關注事宜。在問答環節中，會由委員提問，並由主席邀請申述人／提意見人／他們的代表及／或政府的代表回答。不應把問答環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合，儘管各人未必同意其他人的回應，這是可以理解的。

#### 申述地點原先規劃作休憩用地用途

41. 副主席提問(a)申述地點原先規劃作休憩用地用途，這是否為了補償附近區內居民所受到的環境滋擾，以及(b)康文署署長是否有把申述地點發展為休憩用地的計劃。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，根據於一九九一年向城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)提交的文件(其中一項涉及擬把申述地點改劃作「休憩用地」地帶)所載，該休憩用地旨在為青衣的居民提供動態及靜態康樂設施，以及作為美景花園／長

青邨與九號貨櫃碼頭之間的緩衝區。康文署署長確認，該署沒有把申述地點發展為休憩用地的計劃。周先生回應一名委員的提問說，康文署署長沒有明確表示會放棄把申述地點發展為休憩用地，但他不反對把申述地點改劃作擬議公屋發展用途。

42. 一名委員提問，倘在申述地點發展住宅用途，會否有其他紓解環境影響措施可為附近的住宅發展提供相同的緩衝區功能。周日昌先生回應說，不論申述地點會否發展作住宅用途，美景花園／長青邨與九號貨櫃碼頭之間的距離都不會改變，因此，申述地點仍可作為附近住宅發展的緩衝區。此外，藍澄灣在設計上包括酒店和服務式住宅，成為美景花園／長青邨的主要噪音／眩光屏障，免其受到九號貨櫃碼頭的環境滋擾所影響。

#### 加油站

43. 副主席提問，根據《香港規劃標準與準則》，在加油站附近進行住宅發展，有何規劃考慮因素。周日昌先生回應說，有關加油站不設石油氣加氣設施，因此並非列為具有潛在危險的裝置。根據房屋署為擬議公屋發展擬備的初步大樓布局，加油站與最接近的住宅大樓將有約 40 米的間距，符合《香港規劃標準與準則》所提及加油站應選擇位於較空曠地點的規定。在香港的市區，加油站與住宅發展的距離更接近是常有的。此外，機電工程署署長及消防處處長認為加油站不會對擬議住宅發展造成任何風險或消防安全方面的問題。

#### 申述地點內的明渠

44. 副主席詢問有關申述地點內的明渠所造成的發展限制。周日昌先生回應說，申述地點面積大，足以容納 4 幢公屋大樓，沒有需要建於明渠之上。

45. 一名委員問及倘不擬為有關明渠鋪設上蓋，當局會採取什麼措施以消減明渠的氣味滋擾。房屋署建築師楊雪心女士回應說，明渠／渠務專用範圍上除了有一條緊急車輛通道及一條走火通道外，不會有任何建築物。渠務署不反對公屋發展的擬議布局設計，而且會負責明渠的維修保養，確保其妥善運作。

#### 交通影響

46. 副主席問及在二零一五年三月三十一日接近復活節假期進行交通調查是否恰當。房屋署的顧問梁健思先生回應說，二零一五年三月三十一日並非公眾假期，復活節假期是由二零一五年四月三日至七日。二零一五年三月三十一日進行的調查旨在就不同路線的需求收集資料，以助預測對公共交通服務的需求。調查於長宏邨進行，就單位數目及位置(距最接近的鐵路站)而言，長宏邨與擬議公屋發展相若。儘管調查是在復活節假期前數天進行，調查結果有助分析不同巴士／小巴路線的需求很有用。二零一五年一月二十九日及二零一五年四月二十八日亦分別進行了交通調查，以量化申述地點附近的車輛流量，並且分析申述地點附近現有專營巴士及小巴路線的使用率。

47. 一名委員詢問因意外事故而令青衣出現交通阻塞的情況近年是否經常出現。梁健思先生回應說，交通影響評估旨在評估在正常情況而非發生意外事故情況下的交通影響。周日昌先生補充說，運輸署負責青衣區的人員高級交通工程師沒有出席聆聽會，而他手頭上沒有近年這類交通阻塞次數的資料。如有需要，他會於城規會二零一六年四月二十六日的會議上就此再作匯報。

48. 一名委員和主席問及交通影響評估有否考慮貨櫃業的交通影響及貨櫃車的特性。梁健思先生回應說，交通影響評估在有關預測中已考慮貨櫃業的交通流量，結果顯示所有主要路口仍有剩餘容量可應付需求。此外，交通影響評估亦參照《運輸策劃及設計手冊》，在評估路口的容量時考慮長車(例如貨櫃車等)的特性，因為這類車佔用的道路空間較大，迴轉所需的時間亦較長。

## 公共交通服務

### *目前情況*

49. 主席請潘志成先生(R394)闡釋其向巴士／專線小巴營運者建議的交通服務改善措施，以便改善目前的情況。潘先生回應說，已明確要求專線小巴營運者為藍澄灣居民改善路線 88G(藍澄灣－港鐵葵芳站)及 88F 號(藍澄灣－港鐵青衣站)的服務。運輸署及專線小巴營運者均表示他們無法確定服務需求，因為藍澄灣三間酒店的住客亦會使用專線小巴服務，而且乘客量的變動可以有很大差異。鑑於青衣南的物流中心／港口後勤用途完成後，對公共交通服務的需求會進一步上升，他要求政府改善公共交通

服務，但至今仍未見有任何措施落實。他認為倘已提供交通服務改善措施，居民或許不會如此強烈反對擬議公屋發展。

50. 一名委員詢問申述地點附近目前的公共交通服務情況。運輸署總運輸主任／新界西南阮康誠先生表示，根據運輸署於二零一六年一月在藍澄灣專線小巴士站進行的調查，在上午繁忙時間(上午七時至九時)，專線小巴 88F 及 88G 號平均每隔 5 分鐘有一班車。就 88F 號專線小巴而言，有 15 次第 1 至 15 名候車乘客未能乘搭第一班到達的小巴，但可乘搭下一班車，而最長的等候時間約為 10 分鐘。至於 88G 號，則有 17 次第 1 至 20 名候車乘客未能乘搭第一班到達的小巴，但可乘搭第三班車，而最長的等候時間約為 11 分鐘。

51. 馬玉珠女士(R748/C345)回應主席的提問時說，她由藍澄灣步行至港鐵青衣站，需時超過 30 分鐘。根據她的經驗，專線小巴 88F 號在早上繁忙時間的班次介乎 10 至 15 分鐘，而非運輸署的代表所說的 5 分鐘一班車，而且乘客有時需等候 30 分鐘才能登車。

#### 擬議公屋發展造成的影響

52. 一名委員提問，在擬議公屋發展落成後，兩條專線小巴士路線的等候時間會有何影響。阮康誠先生回應說，由於 88F 及 88G 號專線小巴士日後未能應付新增人口的需求，當局會規劃一條新的專線小巴士路線以服務該區。主席詢問新專線小巴士路線的詳情，阮先生回應說，他們會在擬議公屋發展接近完工時才訂定有關詳情，但新路線可能是來往附近區域(例如荃灣及葵涌)的短途路線，或提供往來最就近港鐵站的接駁服務。

53. 梁健思先生補充說，申述地點所在的地區亦有接駁附近港鐵站的專營巴士路線，有潛力及容量應付擬議發展的服務需求，尤其是交通影響評估報告所提及的 249M 號巴士線(美景花園至港鐵青衣站)，亦可延長服務路線至申述地點。

54. 一名委員提問，倘落實有關公屋發展，公共交通服務可如何改善。潘志成(R394)回應說，運輸署於二零一六年一月進行的調查，當時並非藍澄灣酒店的旺季，或未能反映最壞的情景。由於藍澄灣一帶是巴士／專線小巴士路線前往港鐵站／其他地區前

的最後一個站，他預期在繁忙時間小巴及巴士都會客滿，不論其班次有多密也一樣。加設由藍澄灣區內開出的特別巴士路線，才可解決有關問題，但經營者或會認為這樣的路線無利可圖。

### 環境影響

55. 兩名委員詢問九號貨櫃碼頭的運作會對擬議公屋發展的環境造成什麼影響。周日昌先生回應說，當局正進行環境評估研究，並已評估多項環境事宜及建議採取適當的紓解影響措施。楊雪心女士補充說，房屋署會就擬議公屋發展的微氣候(包括室內／室外溫度和日照)作進一步的研究，以改善其居住環境。

56. 另一名委員提問，倘有關住宅發展建議受到逾 70 分貝(A)的道路交通噪音影響，是否可以接受。房屋署的顧問黃玉明先生回應說，《香港規劃標準與準則》所載有關住宅發展的道路交通噪音影響水平為 70 分貝(A)，這是供規劃時使用而非一項法定要求。一般來說，像擬議公屋發展般有 90%的緩解噪音達標準，已屬可接受水平。此外，房屋署在公屋發展的詳細設計階段，會致力達至較高的緩解噪音達標率。

57. 主席詢問擬議公屋發展為緩解噪音影響而採用的窗口設計，黃玉明先生回應說，公屋單位會使用可開啓的隔音窗，既可讓新鮮空氣進入單位，同時亦可緩解噪音滋擾。

### 發展成本

58. 楊雪心女士回應主席的提問說，仍未有關於發展成本的確實資料，因為當局仍在修訂擬議公屋發展的設計。然而，在申述地點落實公屋發展並沒有特別的困難，因此其發展成本應與其他公屋發展相若。

### 政府、機構或社區、休憩用地及零售設施

59. 一名委員詢問如何解決醫院床位不足的問題，周日昌先生回應說，醫院是區域性設施，他知道廣華醫院和瑪嘉烈醫院正計劃重建／擴建，以應付有關區域的需求。

60. 周日昌先生在回應另一名委員的提問時確證，根據文件附 XI，當局對提供政府、機構或社區設施及休憩用地所作的評估，是以 21 萬人的區內累積人口總數為根據。有關評估的結論是，根據已規劃總人口數字(包括擬議公屋發展及其他將會落實的住宅發展的人口)，所提供的區內政府、機構或社區設施及休憩用地，均符合《香港規劃標準與準則》的要求。

61. 一名委員及主席問及，公屋發展內擬議商場的面積如何釐定，以及商場會提供什麼設施。楊雪心女士回應說，購物區的適當面積(即內部樓面面積 2 400 平方米)是由他們的零售顧問計算出來。購物區內將設有食肆、診所、麵包店等店鋪。

### 大樓布局

62. 一名委員提問，降低藍澄灣前面擬議第 4 幢大樓的建築物高度，又或刪除第 4 幢，把其總樓面面積轉移給其餘 3 幢大樓，這樣做是否可行。楊女士回應說，為了盡用申述地點獲准的發展潛力，便要興建 4 幢高度接近分區計劃大綱圖的最高建築物高度限制(主水平基準上 140 米)的大樓。在不超出建築物高度限制的情況下，要其餘 3 幢大樓容納第 4 幢大樓的所有總樓面面積(逾 1 000 個單位)，是沒有可能的。

63. 由於委員再無問題要提出，主席說當天的聆聽程序已完成。主席多謝申述人、提意見人和他們的代表，以及政府的代表出席會議，並表示城規會將會在他們離席而所有聆聽環節完結後，就各項申述進行商議，稍後會把決定通知申述人和提意見人。

64. 聆聽會於下午六時五十分休會。