

1. 會議於二零一六年十月二十六日上午九時十五分恢復進行。

2. 下列委員和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

符展成先生

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

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
林秀生先生

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)  
陳檳林先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

## 議程項目 1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

### 簡介和提問部分(續)

3. 主席表示，這是在二零一六年十月二十五日就有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述和意見所展開的聆聽會的續會。
4. 秘書表示，投影片所示的委員利益申報已於二零一六年十月二十五日首節聆聽會上報告(二零一六年十月二十五日會議記錄第 4 及 5 段)。其後沒有收到委員的進一步利益申報。
5. 以下政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人及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 |
| 黃杏兒女士 | — 城市規劃師／葵青 1 |

##### *房屋署*

- |       |         |
|-------|---------|
| 葉慧敏女士 | — 規劃師   |
| 楊雪心女士 | — 建築師   |
| 周國生先生 | — 土木工程師 |

##### *運輸署*

- |       |            |
|-------|------------|
| 何廣鏗先生 | — 高級工程師／葵青 |
|-------|------------|

進一步申述人、申述人、提意見人及其代表

F 39 – Chau Yau Yin

R 270 – 謝和軒

R 274 – Leung Yiu Cho Joe

R 281 – 陳麗麗

R 286 – 范佩敏

R 287 – 何兆堅

R 291 – 陶以諾

R 293 – Chan Mei Kuk

R 302 – 簡漢彬

R 306 – 黃遠明

R 589/C 342 – 周文翰

C 263 – 周祐賢

周文翰先生

- 申述人、提意見人以及進一步申述人的代表、申述人的代表及提意見人的代表

F 47 – Kwok Kam Cheong

F 1352 – 曾德君

F 1742 – 黃俊軒

F 1838 – 呂永國

F 2027 – 梁美嫦

F 2104 – Ip Kwun Mo

F 2154 – 黃順清

F 2160 – 何靜儀

R 432 – Tse Pui Ling

R 913 – 雷美心

R 926 – Sung Ka On

R 948 – 曹嘉莉

黃俊軒先生

- 進一步申述人以及進一步申述人的代表及申述人的代表

F 67 – 余明全

F 1182 – Lam Siu Wah

F 1236 – 龍月笑

F 1 2 4 3 – Chan Shek On

F 1 2 4 4 – Chan Wing Ka

F 1 3 7 4 – Chung Ping Wai

F 1 3 7 8 – Poon Yan Yin Janice

F 1 3 8 8 – 梁芷瑩

F 1 5 8 1 – Ho Chun Man

陳思明先生

— 進一步申述人的代表

F 7 2 – 丘練昌

F 1 6 4 7 – 莊志強

F 1 7 5 2 – 崔燕玲

F 1 2 0 5 – 梁健望

F 1 6 7 0 – 吳小雲

F 1 6 8 4 – Yim Wai Chong

F 1 7 3 7 – Kao Tat Man

F 1 9 3 6 – 莊惠芳

F 2 0 9 2 – 曾泰源

F 2 1 3 3 – 鄧裕源

F 2 1 4 7 – 鄧侃堯

R 3 0 7 – 鍾慧芳

R 3 1 5 – Liu Siu Hung Terence

R 3 1 6 – 陳穎欣

R 3 2 6 – Lau Yin Ming Candy

莊惠芬女士

— 進一步申述人以及進一步  
申述人的代表及申述人的  
代表

F 8 3 – Chan Wai Kuen

F 8 4 – Kong Yiu Wing

F 9 2 – Leung Kai Tung

F 9 3 – Chan Kai Ho

F 9 7 – Chan Pui Fai

R 2 0 9 / C 2 0 7 – 吳偉慈

R 2 6 9 / C 2 0 4 – 梁繼宗

R 3 1 7 / C 2 0 3 – 鄺婉貞

R 4 4 4 / C 2 0 6 – 梁繼耀

R 5 4 8 / C 2 0 5 – 鄺耀榮

R 6 2 7 / C 2 1 0 – 白錦雲

R 695/C 211 – 梁婉儀

C 209 – 陳偉權

鄭婉貞女士

- 申述人、提意見人以及進一步申述人的代表、申述人的代表及提意見人的代表(只是列席)

F 194 – Yeung Sui Kiu

F 197 – 梁馬利

F 198 – 黃少梅

F 199 – 梁迪

F 200 – 梁德

F 202 – 鄧雨喬

F 203 – 鄧晴熙

F 204 – 黃潔

R 414/C 213 – 黃裕美

黃裕美女士

- 申述人、提意見人及進一步申述人的代表

6. 主席歡迎各與會者，並解釋聆聽會的程序。他表示規劃署的代表會先向委員簡介有關背景，然後進一步申述人／申述人／提意見人或其代表會獲邀作口頭陳述。他表示，為確保會議能有效率地進行，每名進一步申述人／申述人／提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘作口頭陳述。進一步申述人／申述人／提意見人於會議前已獲通知此項安排。在進一步申述人／申述人／提意見人或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的發言時間完結時，會有計時器提醒他們。口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可向政府的代表或進一步申述人／申述人／提意見人或其代表提問。答問環節結束後，這天的會議便會休會。在聆聽出席會議的所有進一步申述人／申述人／提意見人或其代表的口頭陳述後，城規會便會閉門商議這些進一步申述，並會在稍後把決定通知進一步申述人／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進一步申述。

8. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生借助投影片，複述在二零一六年十月二十五日上午的聆聽會上簡介的內容。有關內容載於二零一六年十月二十五日的會議記錄第 11 段。

[余烽立先生此時到席。]

F 39 – Chau Yau Yin

R 270 – 謝和軒

R 274 – Leung Yiu Cho Joe

R 281 – 陳麗麗

R 286 – 范佩敏

R 287 – 何兆堅

R 291 – 陶以諾

R 293 – Chan Mei Kuk

R 302 – 簡漢彬

R 306 – 黃遠明

R 589/C 342 – 周文翰

C 263 – 周祐賢

9. 周文翰先生借助實物投影機，陳述以下要點：

- (a) 他要求逐字記錄其口頭申述；
- (b) 對於建議修訂項目 A，即把《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》上劃為「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩用地」地帶，他表示歡迎。不過，他認為餘下用作擬議公共租住房屋(下稱「公屋」)發展的「住宅(甲類)4」地帶亦應改劃為「休憩用地」地帶，以維持其原本作為緩衝區的功能，為美景花園和長青邨阻隔九號貨櫃碼頭所造成的影響。緩衝區內應避免進行住宅發展；
- (c) 城規會對香港的城市規劃擔當極為重要的角色，應確保香港的土地運用具經濟效益，讓市民安居樂業。不過，現屆政府盲目搶地用作房屋用途，不管用地是否合適，在樓宇林立的地區進行插針

式公屋發展，務求增加公共房屋的土地供應。城規會作為把關者，應確保可以長遠解決公屋供應不足的問題，而並非採用即興式的處理方法；

- (d) 位於青鴻路的用地並不適合市民居住，但政府卻計劃在其上興建數幢公屋樓宇。當局曾經承諾把該塊用地用作長青邨／美景花園的緩衝區，阻隔來自九號貨櫃碼頭的眩光、噪音、空氣污染和其他方面的影響。他希望城規會在聆聽居民的意見後，能了解這宗個案的事實而不被政府誤導，並尊重前立法局的承諾，還居民一個公道；
- (e) 政府建議興建九號貨櫃碼頭時，遭到各持分者極力反對，包括立法局議員。為使九號貨櫃碼頭發展可以接受，以及作為對居民的補償，政府建議把該塊用地用作美景花園／長青邨與九號貨櫃碼頭的工業用途之間的环境緩衝區。九號貨櫃碼頭研究亦說明，青衣南缺乏休憩用地，因此原本申述地點的休憩用地用途可滿足區內的需要。多年來，政府按照九號貨櫃碼頭研究的建議發展青衣南地區，而該塊工業用地已興建了多個物流中心，原本的申述地點則劃為「休憩用地」地帶。城規會目前不應倉促把該塊用地改劃作住宅用途；
- (f) 根據一九九一年就建議把原本申述地點改劃為「休憩用地」地帶及其他事宜向城規會轄下的都會規劃小組委員會提交的文件所載述，該休憩用地是為青衣居民提供動態和靜態康樂設施，以及作為美景花園／長青邨與九號貨櫃碼頭發展之間的緩衝區。基於該休憩用地作為緩衝區，長青邨和美景花園的居民並不反對九號貨櫃碼頭的發展。過去二十年，該緩衝區有效地為該區阻隔眩光和噪音污染。政府不應改變原本的計劃，把該塊休憩用地改作住宅用途；
- (g) 在一九九一年十一月二十日的前立法局會議上，根據會議記錄所載，當時的規劃環境地政司表示

「這幅現時建有油庫的土地將進行發展，興建高度不一的工業大廈，以便在兩個住宅屋邨與貨櫃碼頭和貨櫃交通之間提供一個緩衝區。」從實物投影機展示攝於一九九一年的航攝照片所見，當時的油庫與美景花園／長青邨之間有一大片緩衝區，包括原本的申述地點；

- (h) 《香港規劃標準與準則》第九章第 3.3.2 段訂明「緩衝區內的可接受用途包括倉庫、冷藏庫、停車場、美化市容地帶及休憩用地。當中，動態休憩用地用途是有一些限制的。其他較不易受滋擾用途，例如商業和政府／機構設施，亦可考慮。不過，這些設施應建為較低層建築，並設有空氣調節，以及與建築物和工業用地距離超過 30 米。」
- (i) 根據《香港規劃標準與準則》第九章附錄 2.1「環境用語的定義」，易受滋擾的用途指「... 容易受污染用途產生的殘餘物或實質改變影響的土地用途。例子包括... 住宅區。緩衝區是指有足夠面積以分隔不協調土地用途的地區，從而令各土地用途之間可能出現的衝突減至最少。這些地區可能涵蓋不易受滋擾的構築物或用途」；
- (j) 以上所述說明住宅用途並非緩衝區內可接受的用途。他詢問為何政府會建議在緩衝區內進行住宅發展，以及香港的土地規劃是否需要遵從《香港規劃標準與準則》的規定；
- (k) 政府建議在全世界最繁忙的貨櫃碼頭的緩衝區興建高密度住宅發展項目，這是一個國際大笑話。他要求城規會運用專業判斷及憑良心，不要為了應付現屆政府的房屋目標而把公屋居民置於會受到眩光、噪音和空氣污染的惡劣環境之中；
- (l) 於二零一六年四月二十一日及二十六日就《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》舉行的聆聽會上，有委員詢問關於擬議公屋發展所受到的眩光

和噪音影響。當時政府的代表回應說，由於美景花園／長青邨與九號貨櫃碼頭之間的距離維持不變，因此原本的申述地點仍可作為附近住宅發展項目的緩衝區。不過，該緩衝區將會用以興建公屋而非作休憩用地。該公屋發展並無具體的眩光影響緩解措施，居民需要自行解決眩光的影響。他詢問這是否表示擬議公屋樓宇將會用作其他發展項目的眩光和噪音屏障；

- (m) 根據醫學研究，眩光污染對人體健康有四種影響，包括：(i) 影響睡眠－可能會導致神經衰弱；(ii) 增加患癌風險－暴露在強力夜間燈光下會抑制褪黑激素(一種能抗癌的化學物)分泌；(iii) 兒童患上近視的比率由 10% 提升至 30%；以及(iv) 情緒問題－嬰兒時期的生理時鐘因強光而受干擾，導致出現情緒問題；
- (n) 根據政府的代表所述，九號貨櫃碼頭的地契規定需要在原本的申述地點進行園景美化工程。因此，因公屋發展而建議砍伐用地內的樹木，會違反地契的規定。一名委員於二零一六年四月二十六日的城規會會議上詢問為何該塊用作環境緩衝地帶的用地會改劃作住宅用途，當時政府的代表回應說，原因是社會對房屋有強烈需求。即使如此，政府都不應罔顧有關發展會帶來的負面影響、《香港規劃標準與準則》的規定以及當局之前對區內居民的承諾。香港有很多土地可用作房屋發展，但礙於收地問題、發展需時及區內人士反對而沒有進行。故此，政府挑選那些區內居民沒有時間、金錢、權力和社會地位對抗的地點來進行擬議發展；以及
- (o) 總括而言，根據九號貨櫃碼頭研究，青衣南缺乏公眾休憩用地。原本的申述地點所規劃的休憩用地，是政府承諾作為附近住宅發展的環境緩衝區，以阻隔來自九號貨櫃碼頭的影響。政府進行香港的土地用途規劃時應遵從《香港規劃標準與準則》的規定。整塊原本的申述地點都應恢復為

「休憩用地」地帶，而並非只是北面部分。最後，城規會應擔當把關者的角色，維護香港的良好規劃，並為像他們一樣無權無勢的居民作出有利於他們的決定，並且立下良好的榜樣。

F47 – Kwok Kam Cheong

F1352 – 曾德君

F1742 – 黃俊軒

F1838 – 呂永國

F2027 – 梁美嫦

F2104 – Ip Kwun Mo

F2154 – 黃順清

F2160 – 何靜儀

R432 – Tse Pui Ling

R913 – 雷美心

R926 – Sung Ka On

R948 – 曹嘉莉

10. 黃俊軒先生借助投影片和錄影片段，陳述以下要點：

- (a) 他是美景花園業主立案法團的成員。他認同香港的房屋土地供應短缺，但認為政府應於合適的用地興建公屋以滿足需要，而不應把不合適的用地改劃以興建公屋或作其他住宅用途。否則，居民就會是由一個惡劣環境(例如劏房)遷往另一個長遠會對其健康有負面影響的惡劣環境(噪音和眩光污染)。青鴻路的用地無法為居民提供心目中舒適的居所。不恰當地改劃用途地帶會導致日後的公屋居民大量投訴，令政府需要花費大量資源處理這些投訴；
- (b) 對於建議修訂項目A，即把《青衣分區計劃大綱草圖編號S/TY/27》上劃為「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩用地」地帶，他表示歡迎。不過，他認為餘下用作擬議公屋發展的「住宅(甲類)4」地帶亦應改劃為「休憩用地」地帶，以維持其原本作為緩衝區的功能，為美景花園和長青邨阻隔九號貨櫃碼頭所造成的影響；

### 噪音影響

- (c) 該塊用地靠近九號貨櫃碼頭及 24 小時運作的物流中心，會長期受到噪音影響。根據一九九六年提交予前立法局經濟事務委員會的文件，政府在規劃九號貨櫃碼頭發展時，會為長青邨的單位裝設減音窗和冷氣機，以緩減噪音影響。由於該塊用地較長青邨距離九號貨櫃碼頭更近，因此承受的噪音影響更大。區議會曾多次討論有關噪音影響的問題，故此他不會在目前的聆聽會上進一步闡釋有關問題；
- (d) 在公屋發展使用減音窗／露台的建議無法解決問題，因為居民會因噪音滋擾而不能開窗；

### 眩光影響

- (e) 他展示了一幅於凌晨一時在其單位拍攝的照片，顯示九號貨櫃碼頭在夜間的燈光影響。關於眩光影響，政府在文件中回應表示「目前，《香港規劃標準與準則》並無訂明有關眩光的標準或指引。在詳細設計階段，房屋署會改良建築物座向及設計，在切實可行的範圍內盡量減少九號貨櫃碼頭可能造成的眩光影響。」這個回應實在不負責任。目前已有討論關於立法管制眩光影響，因此不應排除日後有關法例將會實施的可能性。一旦立法，九號貨櫃碼頭及日後的公屋居民將無法搬遷。再者，缺乏標準／指引並不表示問題已獲解決。眾所周知，眩光對健康有負面的生理和心理影響。沒有居民會喜歡在每晚都有強光的環境裏居住；
- (f) 根據一份提交予立法會環境事務委員會轄下的小組委員會關於空氣、噪音及光污染對公眾健康造成的影響的討論文件（立法會文件編號 CB(1)381/12-13(01)）所載，(i) 光污染可能引起的健康影響（如有的話）可包括眩光、滋擾和睡眠問題；以及(ii) 在夜間暴露於過量光線，可能

會干擾休息及睡眠，部分人可能會感到煩躁和滋擾。如長期受過量光線影響，部分人亦可能會感到困擾不安；

- (g) 香港大學公共衛生學院社會醫學系提交的文件(立法會文件編號 CB(1)406/12-13(01))載述：「光污染干擾生理時鐘。我們應明白... ..明確地把建設環境中的夜間照明列為公共衛生問題。多項研究顯示，重設生理時鐘及使用高強度的藍白光而非黃光(源自低壓鈉光燈)可能與大腦、心臟及內分泌(賀爾蒙)腺的功能改變有關，以及為夜班工作的人帶來失眠、抑鬱、心臟病和癌病。... ..生理時鐘(「生物鐘」)受干擾會影響所有生物的正常生理狀況，亦可影響人體中 10%至 15% 的基因，因此極有可能對健康造成負面影響」；

#### 交通問題

- (h) 他播放一段一名乘客在小巴上拍攝的錄影片，顯示當時的道路交通情況。錄影片是在平日大概於上午八時三十分拍攝，當時並無任何交通意外。影片顯示了青衣路至青葵交匯處往青衣南橋方向的交通擠塞情況。這是唯一通往藍澄灣／長青邨／美景花園的通道，倘若出現阻塞，就沒有車輛可前往上述屋苑；
- (i) 關於交通問題，文件中所載的政府回應表示，「由於現時公屋發展規模已縮減，所造成／帶來的交通流量亦會按比例減少，令附近路口受到的交通影響進一步減低。從交通工程的角度而言，擬議公屋發展所造成的交通影響，屬可接受水平」；
- (j) 交通影響評估並無考慮：(i)由於公共交通服務不足，長青邨、藍澄灣和美景花園的居民需要長時間等候巴士和小巴；以及(ii)新增發展項目帶來的人口，包括青俊苑(提供約 465 個單位)及細山

路的住宅發展項目(提供約 700 個單位)。公屋發展無可避免地會增加公共交通工具和私家車的乘客人次，因而令交通流量增加。現時居民在早上繁忙時段需要等候半小時或三至四架小巴才能上車。人口增加將會令情況惡化。多名區議員已向城規會轉達相關交通問題，就此他不會作進一步闡述；

#### 公屋發展偏離土地使用原則

- (k) 於二零零三年七月四日立法會規劃地政及工程事務委員會會議上，一名議員以藍澄灣為例，指出因規劃過程出現問題而導致的規劃欠妥事件以及城規會需要採取的改善措施。根據會議記錄所載，該名議員表示「... ..以九號貨櫃碼頭緩衝區的發展項目為例，指出該處的酒店式住宅單位現時正以住宅單位形式發售。」該名議員在該個案中發現不合常規的情況－「鑒於九號碼頭在噪音和光線方面所造成的滋擾，有關用地原先並非劃作發展住宅單位用途... ..」；
- (l) 於該次立法會事務委員會會議上，當時的房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)澄清，「有關土地原先指定作商業發展用途，以作為貨櫃碼頭的緩衝區。該土地的用途其後更改為發展酒店和酒店式住宅單位。城規會承認在發展酒店式住宅單位的土地用途方面出現問題，並已在兩、三年前堵塞有關漏洞。上文所述的情況，是在城規會採取該等行動前發生。規劃署副署長(地區)補充，鑒於出現與劃作發展酒店式住宅單位用途的土地有關的問題，城規會已從法定規劃圖則所列的土地用途類別中，刪除“酒店式住宅單位”此一項目」；
- (m) 上文顯示城規會當時承認在發展服務式住宅方面出現問題，然後在事件發生後採取行動堵塞有關漏洞。與藍澄灣的個案一樣，倘青鴻路的用地由

「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，這亦會違反土地用途規劃原則；以及

- (n) 總括而言，由於噪音和眩光問題，青鴻路的用地並不適合作住宅用途。把該塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶違反了土地用途規劃原則。當局在評估交通影響時並無考慮該區日後的住宅發展項目。改劃該塊用地的用途意味居民將會由一個惡劣環境遷往另一個惡劣環境，而這並不符合社會的期望。為增加房屋供應，政府可檢討青衣其他潛在發展用地，加快舊區重建(例如牛頭角邨)，或改劃使用率低的工業用地。

F 67 – 余明全

F 1 1 8 2 – Lam Siu Wah

F 1 2 3 6 – 龍月笑

F 1 2 4 3 – Chan Shek On

F 1 2 4 4 – Chan Wing Ka

F 1 3 7 4 – Chung Ping Wai

F 1 3 7 8 – Poon Yan Yin Janice

F 1 3 8 8 – 梁芷瑩

F 1 5 8 1 – Ho Chun Man

11. 陳思明先生借助一些照片，陳述下列要點：

- (a) 他要求逐字記錄其口頭申述；
- (b) 對於建議修訂項目A，即把《青衣分區計劃大綱草圖編號S/TY/27》上劃為「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩用地」地帶，他表示歡迎。不過，他認為餘下用作擬議公屋發展的「住宅(甲類)4」地帶亦應改劃為「休憩用地」地帶，以維持其原本作為緩衝區的功能，為美景花園和長青邨阻隔九號貨櫃碼頭所造成的影響；
- (c) 他反對青鴻路住宅發展的部分理由已由其他出席者提及。他居住青衣多年，見證青衣南多年來的

發展。青衣南以前有重工業用途，例如油庫和化工廠。當年居民歡迎把具危險性的油庫搬遷，但得悉油庫用地用作發展九號貨櫃碼頭，令他們感到不滿，因為會為該區帶來噪音、眩光和交通影響。青鴻路用地屬於緩衝區，與九號貨櫃碼頭僅相隔一條道路；

#### 噪音影響

- (d) 從實物投影機展示的一張照片所見，他居住的美景花園距離九號貨櫃碼頭較遠，但仍受到 24 小時運作的九號貨櫃碼頭所產生的巨大噪音影響。這些噪音來自重型設備的操作、行駛中的貨櫃車拖頭、訊號和廣播系統及貨櫃船泊岸時的聲浪等。由於擬議公屋樓宇會更加接近九號貨櫃碼頭，因此預期將要承受更嚴重的噪音影響；

#### 公共交通

- (e) 青衣南的居民依靠巴士和小巴出入青衣。由於青衣南是該些巴士／小巴線的最後幾個站，居民通常要等很長的時間。因此，現時的公共交通服務無法應付更多的人口。從上一名申述人播放的錄影片可見，青衣南的交通經常擠塞。該區只有一條巴士線(42A 號線)供居民前往九龍，而另一條巴士線(43C 號線)則快將被取消。該區額外增加的人口會令居民等候巴士／小巴的時間進一步延長；

#### 交通影響

- (f) 他展示一幅照片，顯示青康路的路旁泊車情況。青康路沿途有許多重型車輛停泊，例如混凝土車，而在青俊苑施工期間，該處亦有大量道路挖掘工程。青康路的交通情況在午膳時段尤其惡劣，原因是工人會前往該處午膳，許多司機會沿路旁停泊車輛，加上校巴會在該處停車讓學童上落。雨天的交通情況更加惡劣。長青邨和美景花

園的居民在青俊苑施工期間忍受這些滋擾長達三年。擬議公屋發展會延長建築工程為該區帶來的滋擾，居民將需要再忍受三至七年；

### 空氣流通

- (g) 藍澄灣的樓宇屬屏風式發展，因此原本的申述地點對美景花園／長青邨的通風十分重要。擬於青鴻路興建的三幢公屋將會阻礙通風，而該處日後的公屋居民全日都會受到眩光和噪音影響。日後的公屋居民可能要永久關上窗戶，避免噪音滋擾，而其健康亦會受到影響。該塊用地並不適合居住；
- (h) 他重申，他反對在原意用作環境緩衝地帶的青鴻路用地興建公屋。在緩衝區興建住宅樓宇等同無視消防規例而把建築物的緩衝樓層改裝作住宅用途。他詢問這是否應付房屋需求的恰當做法。從本個案及另一宗建議把北角一個小型籃球場改劃為住宅用途的個案可見，規劃署盲目建議用地作房屋用途。該署未能履行其規劃使命，一如規劃署網頁的署長致辭所述，「城市規劃與市民生活息息相關。香港必須以有限的土地資源均衡地滿足房屋、工商業、運輸、康樂、自然保育、文物保育、基礎建設及社區設施等方面的需求... ..使香港成為更美好的安居樂業的地方」；以及
- (i) 長青邨和美景花園一直都缺乏社區設施。雖然擬議公屋發展將會提供社區／康樂設施，但目的只是為了令有關發展顯得合理。餘下的「住宅(甲類)4」地帶會承受嚴重的眩光及噪音影響，並不會是規劃署網頁所指「更美好的安居樂業的地方」。他要求城規會考慮青衣居民的意見。

F72－丘練昌

F1647－莊志強

F1752－崔燕玲

F1205－梁健堃

F1670 – 吳小雲

F1684 – Yim Wai Chong

F1737 – Kao Tat Man

F1936 – 莊惠芬

F2092 – 曾泰源

F2133 – 鄧裕源

F2147 – 鄧侃堯

R307 – 鍾慧芳

R315 – Liu Siu Hung Terence

R316 – 陳穎欣

R326 – Lau Yin Ming Candy

12. 莊惠芬借助實物投影機，陳述下列要點：

- (a) 她是美景花園的居民及業主立案法團的秘書。她要求逐字記錄其口頭申述；
- (b) 對於建議修訂項目A，即把《青衣分區計劃大綱草圖編號S/TY/27》上劃為「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩用地」地帶，她表示歡迎。不過，她認為餘下用作擬議公屋發展的「住宅(甲類)4」地帶亦應改劃為「休憩用地」地帶，以維持其原本作為緩衝區的功能，為美景花園和長青邨阻隔九號貨櫃碼頭所造成的影響；

*原本申述地點的規劃背景*

- (c) 她以實物投影機展示一幅圖則，指出美景花園是青衣首個私人住宅項目，於一九八二年開始興建，並於一九八四年落成。根據原本的設計，美景花園分為三期共十二座，但第三期發展並沒有落實，原因是太接近當時的油庫。當時的油庫用地包括原本的申述地點。政府與發展商交換美景花園第三期的發展用地，然後把第三期用地發展為公眾休憩用地，即美景遊樂場；
- (d) 政府於九十年代建議在青衣興建九號貨櫃碼頭，但遭當時的立法局議員一致反對，因為太接近長

青邨／美景花園。九號貨櫃碼頭的環境評估顯示，為舒緩九號貨櫃碼頭對長青邨／美景花園等環境易受影響的用途的影響，政府需要保留青鴻路一帶的地區(包括藍澄灣用地)作為緩衝區，作為對居民的補償並保障他們的健康。這意味着藍澄灣用地屬於緩衝區的一部分，不應發展作住宅用途。青鴻路一帶的地區過於接近九號貨櫃碼頭，會受到眩光、噪音、空氣質素及其他方面的影響，並不適合進行住宅發展；

- (e) 發展商最初似是要於藍澄灣用地興建服務式住宅和酒店，並聲稱該處不會有人長期居住，但其後把服務式住宅當作住宅單位進行預售。藍澄灣的居民一直承受來自九號貨櫃碼頭的污染。該區的發展歷史顯示，政府於二十年前曾承諾保留青鴻路一帶的地區(如《青衣分區計劃大綱圖編號S/TY/27》所示)作公眾休憩用地，作為一個環境緩衝區以阻隔來自九號貨櫃碼頭的影響。把藍澄灣用地用作住宅用途實屬錯誤。藍澄灣的居民曾問她為何二十年前區內居民不反對把藍澄灣用地用作住宅用途。現在政府把這個錯誤變為合理的事實，然後犧牲草根階層的利益，再犯另一個錯誤，即目前改劃原本申述地點用途的建議；
  
- (f) 據年長的居民所告知，當年提供該環境緩衝地區是為了爭取居民支持九號貨櫃碼頭的發展。現在政府因應社會對公共房屋的需求而漠視他們對公眾休憩用地的需要。她希望政府官員不要用毫無道理的論據來混淆公眾和委員的視聽。二十年前已白紙黑字記錄了原本申述地點會用作公眾休憩用地，但規劃署及康樂及文化事務署(下稱「康文署」)卻任由該用地閒置，然後現在再把用地改作住宅用途，理由是沒有涉及該公眾休憩用地的發展計劃及青衣的公眾休憩用地供應過多。她質問政府是否以為所有居民都忘記了政府之前的承諾；

- (g) 城市規劃應有長遠的目標，而不應以即興的方式，盲目挑選用地進行發展。她明白草根階層的房屋需要以及輪候公屋的時間很長。根據香港房屋委員會(下稱「房委會」)於二零一六年六月公布的資料，典型家庭及長者的輪候時間分別為4.1年和2.4年。這並不代表規劃署可挑選不適合的用地進行公屋發展。她不希望日後的公屋居民怪責她不對建議提出反對，正如藍澄灣的個案一樣。要強調的是，根據九號貨櫃碼頭的環境影響評估，青鴻路用地只可用作公眾休憩用地，不能用作任何住宅用途。過去二十年，九號貨櫃碼頭不斷發展，加上青沙公路、昂船洲大橋、一些物流中心及與貨櫃有關的用途相繼落成，她詢問在這情況下當局基於哪些考慮因素而認為該塊距離九號貨櫃碼頭僅300米的用地適合興建公屋，以及為何公屋居民不應享有良好的居住環境。任何有良心的人都不會認為該改劃用途地帶建議可以接受，亦不會要日後的公屋居民承受該塊用地的惡劣環境影響；
- (h) 目前這宗個案與鉛水事件類似，都是因為政府官員失職，倉促作出具爭議性的決定。公屋居民不應承擔政府官員的過失。在《青衣分區計劃大綱圖編號S/TY/27》首次公布進行公眾諮詢時，910份申述書之中大部分都是藍澄灣的居民所提交，少數則由美景花園居民提交。就目前這個階段，美景花園業主立案法團在三日內就收到1073份進一步申述書。這是因為自二零一三年以來，美景花園的居民都受到樓宇復修的爭議所困擾，問題包括圍標、天價維修費用及爛尾工程等。由於因之前的換地問題而導致發展權益比例不足，他們無法成立業主立案法團。於二零一五年八月，土地審裁處頒令，准許美景花園成立業主立案法團。最近美景花園業主立案法團於二零一五年十一月成立。故此，他們在目前的聆聽階段積極表達意見；

- (i) 他們從區議員獲悉改劃用途地帶建議，並依賴區議員傳達他們的反對意見，但結果令人失望。他們不是希望政府提供額外的社區設施或給予優待。他們只是希望政府不會奪取他們所擁有的東西，即一塊承諾用作環境緩衝地區的公眾休憩用地，以阻隔九號貨櫃碼頭及重工業用途的負面影響。原本的申述地點的一草一木都是由居民所栽種。美景花園的居民已受夠了來自九號貨櫃碼頭發展、樓宇復修爭議及目前在青鴻路興建屏風式樓宇的建議所帶來的困擾；

*該塊用地是作為九貨櫃碼頭發展的補償*

- (j) 文件第 8 頁第 8.4 段載述：「有關對位於青鴻路原本申述地點的「休憩用地」地帶規劃意向的關注，根據一九九零年九號貨櫃碼頭研究所制訂的概念土地用途圖則，原本申述地點是建議作休憩用地用途，為附近人口提供景觀美化及康樂文娛設施，而非用作阻隔九號貨櫃碼頭產生的噪音和眩光影響。根據九號貨櫃碼頭研究建議，容易受到九號貨櫃碼頭影響的用途包括美景花園和長青邨應得到保護，免其受到滋擾。該研究建議圍繞九號貨櫃碼頭的用地(包括藍澄灣所在位置)，應該作為該些容易受影響的現有用途與九號貨櫃碼頭之間的一道屏障。九號貨櫃碼頭研究的建議已納入修訂《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/8》的項目中。有關修訂項目反映在一九九二年四月三日刊憲的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/9》中，根據該草圖，原本的申述地點由原先的「工業」地帶(當時貯油庫所在位置)改劃為「休憩用地」地帶，而藍澄灣所在位置的用地，則劃為「工業」地帶，以作為緩衝區，為美景花園和長青邨阻隔由九號貨櫃碼頭產生的噪音和眩光影響。其後於一九九七年一月三十一日，在《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/12》中，這塊藍澄灣所在的「工業」地帶改劃為「商業」地帶，以維持其緩衝功能，阻隔由九號貨櫃碼頭可能產生的噪音和眩光影響，並減少對附近

住宅發展項目的影響。該「商業」地帶已發展成藍澄灣和酒店發展項目」。這份文件確認了原本申述地點在《青衣分區計劃大綱圖編號S/TY/9》中由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶，而藍澄灣用地則由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，即位於青鴻路的用地需要保留作為「休憩用地」地帶；

- (k) 《青衣分區計劃大綱圖編號S/TY/26》的《說明書》第7.7.4段載述：「美景花園現有住宅前面的休憩用地，為居民及毗鄰香港專業教育學院(青衣分校)的學生提供多種康樂設施，亦可作為住宅發展與貨櫃碼頭之間的緩衝地帶」。《說明書》清楚載述原本申述地點是用作休憩用地用途，以及作為美景花園的緩衝地帶。規劃署應按《青衣分區計劃大綱圖編號S/TY/26》的規定，在該處提供公眾休憩用地；

- (1) 於昨日(即二零一六年十月二十五日)舉行的聆聽會上的答問環節，規劃署表示，由於青鴻路周圍的地區並無九號貨櫃碼頭報告(一九九一年)所預計的工業用途，只有靜態工業發展項目，例如附近的物流中心和貨櫃存放場，因此原本的申述地點無須再保留作為美景花園／長青邨的環境緩衝地帶。一名委員指出，九號貨櫃碼頭報告所指的該工業區是作為緩衝區，當中包含該塊用地。規劃署意圖歪曲事實，而居民要藉此機會揭露真相；

#### *青衣南的休憩用地供應*

- (m) 政府可能認為青衣南的居民較為低下，不配在原本的申述地點擁有公眾休憩用地。根據文件附件Vc第7.7.3段所述，「位於青泰苑及長安邨以西的青衣東北公園，現已發展為地區休憩用地，屬於海濱散步廣場的一部分。該用地除可提供更多康樂設施外，亦可作為船廠與毗鄰屋邨之間的緩衝地帶，以減少噪音滋擾。」她質問規劃署和康

文署為何該塊土地可發展為公眾休憩用地作為環境緩衝地帶，而面對 24 小時運作的九號貨櫃碼頭的美景花園／長青邨居民則不能擁有該栽種了 1 800 棵樹的休憩用地。她要求城規會考慮，為何居住在該區二十年並從來對土地用途改變的問題沒有意見的居民，現在會挺身而出強烈反對目前的改劃用途地帶建議。居民並不是爭取他們無權享有的東西，而是要求得到他們所應得的東西；

### 公共交通影響

- (n) 她是家庭主婦，沒有任何專業知識，只可以透過本身的經驗解釋擬議公屋發展的負面影響。正如八月提交予城規會的問卷所述，交通和運輸的影響是居民主要關注的問題，因為他們每日都受到這些負面影響。目前的公共交通服務已不能應付美景花園、長青邨和藍澄灣約 20 000 人口的需求。這些屋苑的居民會分別乘搭小巴 88C 號、88G 號及 88M 號線前往港鐵葵芳站，平均 15 分鐘一班。於早上繁忙時段(上午七時至九時)，居民需要等候最少四班車(或一小時)才能上車。美景花園的業主立案法團要求小巴經營者增加早上繁忙時段的班次，但該經營者表示，他們無法聘請足夠司機增加小巴班次。運輸署認為，三條小巴線足夠應付 20 000 名居民的公共交通需求。假設 20 000 名居民當中，三分一需要上學或上班，而其中四分一需前往港鐵葵芳站，即代表該三條小巴線會有 1 600 名乘客，每條小巴線需要在早上繁忙時段(上午七時至九時)接載 500 名乘客。一架十六座小巴每小時只可接載 64 名乘客。委員可想像居民等候乘搭小巴的時間；
- (o) 除了居民之外，附近的香港專業教育學院(青衣分校)亦有夜間課程的學生。現時，美景花園的居民經常都要等候長時間才能登上小巴。快將落成的青俊苑(提供 465 個單位)及位於細山路的私人住宅(提供 800 個單位)將會為青衣區增加 3 800 名

居民。假設當中三分一需要上學或上班，她質疑現時早已不足的小巴服務如何能夠應付額外 1 800 名乘客；

- (p) 擬議的三幢公屋將會提供 2 800 個單位及增加 6 500 名居民。根據文件第 10085 號附件II附錄C所述，「根據交通影響評估，擬議公屋發展在上午及下午繁忙時間將分別新增約 1 861 名及 1 113 名乘客。目前，位於青鴻路的用地附近已有逾 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。」她詢問這是否表示倘日後的公屋居民需要前往港鐵葵芳站，他們需要以步行方式或乘搭巴士／小巴前往港鐵青衣站再轉車前往。如否，現時前往港鐵葵芳站的小巴服務如何能應付額外約 10 000 人(佔現時青衣南人口的一半)的需求。另外，於二零一五年三月三十一日進行的交通需求調查無法反映平日的情況。從統計的角度而言，只在一日進行的調查並沒有代表性；

[符展成先生此時離席。]

- (q) 青衣南並非只是住宅區，亦有重工業用途、高等教育學院和酒店。該份交通影響評估粗疏，並無涵蓋所有相關事宜。雖然該區約有 20 條專營巴士線及提供固定班次服務的專線小巴線，但部分僅於早上繁忙時段(上午七時至九時)提供服務，例如 242X號線、243P號線、43C號線、948號線、X42C號線及 249X號線。除了這些早上特別班次的巴士線及五條小巴線外，就只有約 10 條巴士線服務青衣南區，當中只有三條巴士線(42號線、42A號線及 43C號線)前往九龍，最遠的地點為佐敦，而沒有巴士線前往尖沙咀的商業區。早上繁忙時段只有一條特別巴士線過海前往港島區。她質問運輸署是否認為居民只須上班而

無須下班回家，因此沒有需要在傍晚提供特別巴士線；

- (r) 部分居民告訴業主立案法團，現時在旺角或美孚，即使是晚上十時，都上不到 42A 號線的巴士。他們的居住地點並不接近港鐵站，因此需要多次轉乘不同的公共交通工具才能回到家裏。面對須改善公共交通服務的迫切需求，運輸署僅表示會「考慮」新增巴士線或專線小巴接駁服務。這表示未必會提供這些新增巴士／專線小巴線，又或只是擴展現有的巴士／小巴的服務範圍；
- (s) 根據文件第 10085 號附件II附錄C所述，「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。此外，另一可行方案是延長現有的九巴 249M 線(美景花園至青衣機鐵站)，以接駁至擬議公屋發展」。這看似是不錯的安排，但九巴 249M 號線是行走青衣島大部分地區的循環線，全長 7.8 公里，行車時間為 30 分鐘。倘 249M 號線的服務範圍擴展至該塊用地，則美景花園的居民將會大受影響。居民最少需要用 36 分鐘步行前往青衣站(距離美景花園 2.3 公里)。因此，公共交通系統以鐵路為骨幹的政策無法令青衣南的居民受惠。除非港鐵東涌線延伸至青衣南，否則運輸署不應只增加一條巴士／專線小巴線而不着手改善整體的巴士和小巴服務。她強烈要求政府在考慮增加青衣南的人口前，應先改善公共交通服務以符合居民的要求；

#### 交通影響

- (t) 根據文件第 10085 號附件II附錄C所述，「對於有市民關注對青衣交匯處所造成的交通影響，運輸署署長表示，根據該署記錄，青衣交匯處並非交通意外黑點，而交匯處的運作亦屬理想。就藍澄灣對出的青衣二號迴旋處而言，由於為公屋發展而設的擬議主要車輛通道位於青衣路，使用該

迴旋處的交通流量不高。至於擬設於青鴻路的另一車輛通道，則主要供服務車使用。」她質疑這個結論的根據，因為大部分使用青衣南橋前往九龍的車輛都需要經過青衣二號迴旋處。雖然青衣二號迴旋處並非交通意外黑點，但倘該處發生意外，就會令青衣的交通癱瘓。二零一五年七月十二日中午十二時，一輛 20 呎長貨櫃車在二號迴旋處的一條行車線翻側，導致交通阻塞長達四小時。二零一五年八月二十日上午八時，一輛汽車在二號迴旋處往青衣南方向的一條行車線拋錨，導致交通擠塞，令大量學生／居民遲到上學／上班。現時青衣南有 20 000 人居住，交通情況早已不能接受，倘再加上擬議公屋發展的 10 000 人，她質疑現已極為嚴重的交通問題將如何解決；

#### 公眾諮詢

- (u) 規劃署表示，關於分區計劃大綱圖修訂項目的公眾諮詢是根據既定程序進行。根據文件第 10085 號附件II附錄C所述，「為全面反映 2014／15 至 2018／19 年度可供使用的潛在房屋發展用地的情況，當局已就該等用地的整體規劃諮詢相關區議會。葵青區共有 13 幅潛在房屋發展用地，當局曾於 2014 年 5 月 8 日諮詢葵青區議會，而申述地點為該 13 幅覓得的房屋用地之一。此外，當局在 2015 年 7 月 17 日把關乎原本申述地點的擬議修訂提交小組委員會考慮之前，已在 2015 年 5 月 14 日諮詢葵青區議會。在葵青區議會會議上接獲的意見，已收納於小組委員會文件第 9/15 號，以供小組委員會考慮擬議修訂」；以及
- (v) 看似葵青區議會沒有對有關建議提出反對，但事實上，據一名葵青區議員所告知，於二零一五年七月十四日舉行的葵青區議會會議上，區議員一致表示反對有關建議，並認為政府再次向區議會提交建議以供考慮前，應先解決交通、環境和社

區設施的問題。不過，規劃署漠視區議會的反對，並向都會規劃小組委員會提交有關建議。

[休會小休五分鐘。]

13. 莊惠芬女士繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 她詢問為了應付社會對公共房屋的迫切需要，當局是否就應該盲目地挑選用地作房屋發展，以及政府是否就可以因此而捏造提交予城規會及公眾的資料。根據文件第 10085 號附件II附錄C所述，「當局在 2015 年 9 月 18 日以傳閱文件方式(葵青區議會文件第 30/2015 號)，就刊憲的修訂項目進一步諮詢葵青區議會。當局並無接獲葵青區議會的意見。」城規會應留意，當時上一屆的區議員任期已完結，而新一屆的提名尚未展開。她質疑規劃署有否尊重葵青區議會，是否真心想在區內進行諮詢；

*砍伐樹木*

- (b) 當局聲稱原本申述地點的擬議公屋發展「不會出現無法克服的技術問題」，這是一個隨便的說法。文件第 10085 號附件X載述，當局於二零一五年二月在原本申述地點以目視檢查的方式進行初步樹木調查。該份粗疏的樹木調查發現，該處有名列古樹名木冊的樹木品種檸檬桉，樹幹直徑為 600 毫米至 1000 毫米以上。樹木調查的結論只是指原本申述地點的現有樹木的美化市容價值不高。該樹木調查有誤導成分，亦不全面，並給予委員砍伐樹木屬可以接受的印象。她要求政府部門進行全面的樹木調查，以供城規會考慮。另外，樹木不但具有美化環境的價值，亦可綠化環境；

### 空氣污染

- (c) 根據文件第 10085 號附件 II 附錄 C 所述，「此外，空氣流通專家評估顯示，擬議公屋發展會局部影響美景花園、美景遊樂場及香港專業教育學院(青衣分校)的通風表現」。長青邨由於受到二噁英的影響，現時設有二噁英監測站。居民擔心擬議發展會導致空氣污染物積聚；
- (d) 她自一九七七年起便在青衣居住。她以前住在石圍角村寮屋區，其後由於寮屋區要清拆，因此獲政府安排遷往青衣。青衣當時被視為一個孤島，因此村民都反對搬遷安排，但不獲受理。當時，青衣只有青衣南橋及青衣碼頭提供的渡輪服務。她記得曾經數次因為發生交通意外，她需要步行約四十分鐘前往葵芳。多年來，青衣漸漸發展成為目前勉強可以接受的狀況。倘若落實擬議公屋發展，她恐怕會回到以前的狀況；
- (e) 青衣有一座污水處理廠、化工廠及化學廢物處理設施，這可能是導致居民經常出現皮膚和氣管敏感問題的原因。二噁英是致癌物，她不敢肯定這是否與許多她的朋友最近因癌病去世有關。擬議公屋發展帶來的人口增長會令空氣污染和通風問題惡化。倘居民的健康轉差，公共醫療設施的負荷將會增加，城規會不應漠視所帶來的連鎖反應；以及
- (f) 她要求城規會就改劃用途的修訂作出決定時，應考慮居民的要求。

F194 – Yeung Sui Kiu

F197 – 梁馬利

F198 – 黃少梅

F199 – 梁迪

F200 – 梁德

F202 – 鄧雨喬

F203 – 鄧晴熙

F204 – 黃潔

R414/C213 – 黃裕美

14. 黃裕美女士借助一些照片、錄影和錄音片段，陳述下列要點：

- (a) 她要求逐字記錄其口頭陳述；
- (b) 對於建議修訂項目A，即把《青衣分區計劃大綱草圖編號S/TY/27》上劃為「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩用地」地帶，她表示歡迎。不過，對於餘下用作擬議公屋發展的「住宅(甲類)4」地帶，她認為亦應改劃為「休憩用地」地帶，以維持其原本作為緩衝區的功能，為美景花園和長青邨阻隔九號貨櫃碼頭所造成的影響。緩衝區內應避免進行住宅發展；
- (c) 她講述一個獨居於一條村落的年輕女孩的故事。有一天，這個女孩被一名男子企圖性侵犯，她在鄰居的幫助下逃走。她隨即向警察和村長報案。該名施襲者被拘捕，但他告訴村長，他有需要這樣做，因為村內太多男人，太少女人。村長的顧問於是建議，為了解決問題，所有無父無母的單身女人都會被標籤，並廢除禁止性侵犯女人的規則。這個故事是一個比喻，藍澄灣的居民就正如那個反抗施襲的弱勢女孩。她希望城規會可以幫助他們；
- (d) 她展示了一幅物流中心(豐樹青衣物流中心)的照片，顯示物流中心在夜間開啟所有照明的強烈燈光。她繼而轉達另一名居民的意見如下：
  - 她準備了一些關於位於青鴻路的用地的資料，供城規會參考，原因是委員可能只閱讀了文件，但從未到訪該塊用地。文件具誤導性，資料亦不正確。倘城規會根據這份文件作出決定，就會對青衣南的居民造成損害；

- 區議員和立法會議員都反對該公屋發展項目，因為日後的公屋居民本身已等候了一段長時間，希望能有較好的居住環境，但結果卻要在餘下的「住宅(甲類)4」地帶居住多年。她希望城規會不要成為政府的幫兇，認真考慮這塊用地受到嚴重眩光和噪音影響，亦並非如一些報章所報道般美好，即有關發展可遠眺藍巴勒海峽的景色。事實上，該塊用地附近有重型車輛行走，以及設有幾個貨櫃存放場及物流中心，而藍巴勒海峽距離該處甚遠；
- 有人可能會認為，藍澄灣的居民反對改劃土地用途是因為擬議公屋發展會影響他們的景觀。她的單位位於 24 樓，即使公屋落成後仍可望向藍巴勒海峽。她有一個親戚正在焦急地輪候公屋單位，並問她為何反對擬議發展。她把反對理由告訴親戚，聽後她亦同意該塊用地確有問題。即使該塊用地用作私人房屋發展，基於空氣、眩光和噪音影響的問題，她一樣會反對；
- 她播放了一段在其藍澄灣的單位拍攝的錄影片，顯示該塊用地旁邊有一個加油站，用地上有許多樹木。該些樹木翠綠健康，並非如文件所指樹幹受損、變形及破裂。該塊用地位於一條有重型車輛及旅遊巴行走的天橋／高架道路旁，而貨櫃存放場及物流中心則位於該條天橋／高架道路的另一邊；以及
- 從照片所見，附近的物流中心(豐樹青衣物流中心)全日都會開啟照明，對擬議公屋樓宇會有影響。青衣南的道路網交通量早已飽和，但仍陸續有更多物流中心和住宅項目興建。倘該塊用地用作私人房屋用途，沒有人會購買這些單位，因為根本不適合居住。儘管輪候公屋的人數甚多，但當局不應因為這是公屋發展而不顧及該塊用地的環境狀況。政府

應照顧公屋居民的需要。青衣南的居民提出了反對理由，而她希望城規會不會漠視這些意見；

- (e) 她用手提電話透過實物投影機展示了一幅在當日早上拍攝的照片，顯示藍澄灣的停車場前面有一條長車龍，很多重型車輛和旅遊巴士等候進入貨櫃存放場。委員可以想像，待公屋落成後，情況將會更嚴重。雖然藍澄灣有數個車輛出入口，但只有連接 5 樓平台的通道有小巴服務，而居民亦需要經一條通道往上行才能到達附近的巴士站；
- (f) 她用手提電話透過實物投影機播放了一段錄影片段，顯示一輛巴士在迴旋處拋錨後的交通情況。該宗交通意外於二零一六年九月十二日上午八時三十分至九時十五分發生。其他車輛只能使用對面的行車線駛進所欲前往的方向。正如她於二零一六年四月所作的陳述，青衣每個月都會有一宗交通意外。過去幾個月情況不但沒有改善，更越來越嚴重。該處是通往青衣南唯一的道路連接；
- (g) 十月有兩宗交通意外。實物投影機展示了一則新聞報導，關於在二零一六年十月十八日約上午十時左右，一輛貨櫃車與一輛的士相撞。倘該次意外在該條唯一的通道發生，青衣南的交通將會癱瘓。二零一六年十月十九日，青衣南橋和青衣北橋附近分別都有交通意外發生(一輛私家車在上午七時二十五分在青衣南橋附近發生意外堵塞道路，而一輛巴士和一輛小巴則於青衣北橋附近相撞)。於該些交通意外發生期間，藍澄灣排隊等候小巴的人龍極長，而部分居民等了一小時仍不見有巴士。青衣發生交通意外的頻率越來越高；
- (h) 她播放一段其八歲兒子的錄音帶，其要點如下：
  - 藍澄灣環境優美，他的單位可以望向一片林地，令他可以舒緩眼睛疲勞和呼吸新鮮空氣。他對該片林地將會移除用作住宅用途感

到失望。該處只會剩下青鴻路遊樂場，而幾千人將會遷入並使用該遊樂場；

- 他喜歡在青衣東北公園的單車徑踏單車，可惜公園太遠。他們需要乘搭專線小巴 88F 號線前往該公園，但小巴不許攜帶單車上車；他要花 45 分鐘把單車帶到公園。青鴻路遊樂場的單車徑太短，不夠盡興。對於藍澄灣的居民，除了青鴻路遊樂場外，附近並無其他康樂設施。青衣南交通不便，居民需要乘搭小巴或步行最少半小時前往青衣北使用該處的設施，例如圖書館、游泳池及體育館；以及
  - 他的母親告訴他不要去青衣東北公園，因為所需時間太長，亦要花不少錢。他不希望藍澄灣前面的樹木被砍掉，並詢問青鴻路的用地可否不用作住宅發展，而用作康樂／體育館、圖書館或社區中心；以及
- (i) 青衣南只有很少的康樂設施。以羽毛球場為例，就只有青衣街市上面的一個，其使用率極高。倘他們帶着單車前往青衣東北公園的單車徑，他們要穿過工業區，而沿途並無單車徑。兒童有權利享有康樂設施，而區內居民希望當局不要奪去他們現時享有的休憩用地，因為這對藍澄灣和美景花園的居民並不公平。她希望城規會明白他們的困境。

15. 由於這天政府的代表以及進一步申述人／申述人／提意見人或其代表已陳述完畢，會議進入答問環節。主席向與會者解釋，答問環節是讓委員對分區計劃大綱草圖及進一步申述／申述／意見所關注的問題有更全面的了解。委員會提出問題，而主席會邀請進一步申述人／申述人／提意見人或其代表及／或政府代表回答。答問環節不應視為與會者直接向城規會提問或互相質詢。

16. 根據擬議公屋發展的概括環境評估報告(城規會文件第10085號附件VII)表2.5,一名委員要求政府代表澄清,位置M3(接近長青邨)的基線噪音水平是否高於位置M2(接近九號貨櫃碼頭)。房屋署土木工程師周國生先生回應時確定該名委員的理解正確,但他手頭上並無資料解釋有關現象。他會於稍後一節聆聽會就此向委員作覆。

*該塊用地作為環境緩衝地帶*

17. 一名委員詢問,政府有否作出任何承諾,使用原本劃為「休憩用地」地帶的原本申述地點作為長青邨與九號貨櫃碼頭之間的環境緩衝地帶。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生作出回應,要點如下:

- (a) 根據一九九一年完成的九號貨櫃碼頭研究所制訂的概念土地用途圖則,當局建議在九號貨櫃碼頭的西面興建中層工業樓宇,作為長青邨和美景花園的環境屏障,阻隔九號貨櫃碼頭的噪音和眩光影響,而建議在青鴻路一帶設置休憩用地,作為擬議工業用途(包括藍澄灣用地)與長青邨/美景花園之間的緩衝區。該項土地用途建議已納入一九九二年公布的《青衣分區計劃大綱圖編號S/TY/8》,當中的原本申述地點由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶。其後,於一九九七年,藍澄灣用地在《青衣分區計劃大綱圖編號S/TY/12》上由「工業」地帶改劃為「商業」地帶;以及
- (b) 根據九號貨櫃碼頭研究所制訂的美化環境建議,原本的申述地點及沿路旁一帶的地區均顯示為景觀美化區。九號貨櫃碼頭的發展商須根據地契的規定為該處提供景觀美化設施,而該處亦因此而栽種了一些樹木。到目前為止,他並不知悉有任何文件可支持有關政府曾作出承諾的說法,指會在原本申述地點設置休憩用地,以作為九號貨櫃碼頭與長青邨/美景花園之間的緩衝區,但他會繼續翻查政府的文件,以找出政府是否確曾作出有關承諾。

18. 莊惠芬女士(F1936)回應同一名委員的提問時表示，她手頭上並無她所提及的政府文件，以顯示政府之前的承諾。她繼而再次宣讀其文稿，即文件第 8 頁第 8.4 段的內容，「有關對位於青鴻路原本申述地點的「休憩用地」地帶規劃意向的關注，根據九號貨櫃碼頭研究所制訂的概念土地用途圖則，原本申述地點是建議作休憩用地用途，為附近人口提供景觀美化及康樂文娛設施，而非用作阻隔九號貨櫃碼頭產生的噪音和眩光影響。根據九號貨櫃碼頭研究建議，容易受到九號貨櫃碼頭影響的用途包括美景花園和長青邨應得到保護，免其受到滋擾。該研究建議圍繞九號貨櫃碼頭的用地(包括藍澄灣所在位置)，應該作為該些容易受影響的現有用途與九號貨櫃碼頭之間的一道屏障。九號貨櫃碼頭研究的建議已納入修訂《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/8》的項目中。有關修訂項目反映在一九九二年四月三日刊憲的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/9》中，根據該草圖，原本的申述地點由原先的「工業」地帶(當時貯油庫所在位置)改劃為「休憩用地」地帶，而藍澄灣所在位置的用地，則劃為「工業」地帶，以作為緩衝區，為美景花園和長青邨阻隔由九號貨櫃碼頭產生的噪音和眩光影響。其後於一九九七年一月三十一日，在《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/12》中，這塊藍澄灣所在的「工業」地帶改劃為「商業」地帶，以維持其緩衝功能，阻隔由九號貨櫃碼頭可能產生的噪音和眩光影響，並減少對附近住宅發展項目的影響。該「商業」地帶已發展成藍澄灣和酒店發展項目」。

*九號貨櫃碼頭的影響，政府、機構或社區設施的提供及二噁英濃度*

19. 一名委員提出下列問題：

- (a) 九號貨櫃碼頭與該些住宅項目之間有否任何規定的緩衝距離；
- (b) 即使政府沒有關於眩光影響的規定標準，但有否就九號貨櫃碼頭的眩光影響進行任何評估；
- (c) 原本申述地點附近地區的康樂設施的提供情況為何，以及香港專業教育學院(青衣分校)的運動場在周末是否開放予公眾；以及

(d) 青衣的二噁英濃度水平為何。

20. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生作出回應，要點如下：

(a) 根據實物投影機展示的《香港規劃標準與準則》第九章表 3.1，與貨櫃有關的用途並非須與易受滋擾的用途保持建議間隔距離的用途之一。不過，當局特別為九號貨櫃碼頭進行環境評估，當中包括與貨櫃有關用途，例如貨櫃車場、物流中心及工業用途，以確保其影響屬可接受水平；

[黃仕進教授此時離席。]

(b) 《香港規劃標準與準則》並無特別為眩光影響訂明任何評估或規定標準。不過，九號貨櫃碼頭研究已評估九號貨櫃碼頭的泛光燈系統對附近住宅樓宇(包括美景花園和長青邨)的眩光影響。有關評估已考慮九號貨櫃碼頭的平均照明度以及住宅區的背景照明度。當局建議一個經改良的照明方案，當中包括塔樓的位置／數目及泛光燈的照明方向，以盡量減低對美景花園／長青邨的眩光影響。有關結論是九號貨櫃碼頭的泛光燈系統不會對附近的住宅發展有嚴重的眩光影響；

[黃令衡先生此時離席。]

(c) 青衣南的估計總人口約為 33 160 人，當中包括興建中的青俊苑、位於細山路的私人住宅發展及餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展的人口。根據投影片展示的一幅圖則，原本申述地點附近有若干公眾休憩用地，包括青鴻路遊樂場及美景遊樂場。青衣南將會提供合共約 6 公頃的鄰舍休憩用地，包括修訂項目A的擬議「休憩用地」，較《香港規劃標準與準則》所訂明的 3.3 公頃的規定還要多。關於香港專業教育學院(青衣分校)的運動場，據他所了解，即使在周末，運動場亦不對公眾開放。區內亦有足夠的社區設施，

例如幼稚園、小學／中學、青年／家庭中心及安老設施。擬議公屋發展將會提供額外的社區設施；以及

- (d) 他手頭上沒有關於青衣的二噁英濃度水平的資料。

### 對外的連接路

21. 一名委員詢問有否任何巴士／小巴線是使用昂船洲大橋往返青衣和九龍，以減輕對青衣北橋和南橋的依賴。根據投影片展示的一幅顯示青衣主要道路網的圖則，運輸署高級工程師／葵青何廣鏗先生回應說，除了青衣北橋和南橋外，青衣有若干對外的連接路接駁至其他地區，包括昂船洲大橋、汀九橋及青馬大橋。從交通工程的角度而言，現時並無限制巴士／小巴使用昂船洲大橋。於擬議發展落成後，運輸署會監察交通情況，以決定是否需要增加巴士／小巴線。

22. 主席邀請黃裕美女士(R414)作出回應。黃女士表示，雖然青衣似乎有許多對外的連接路，但居民並沒有因此而受惠。同樣地，藍澄灣有兩個車輛出入口，但巴士和小巴只能使用位於5樓平台的出入口。藍澄灣只有一條道路通往青衣交匯處。儘管有許多對外的連接路，但只要唯一的道路被堵塞，居民乘坐的車輛就無法前往這些對外的連接路。

### 單車徑

23. 一名委員詢問 R414，為何其家人不能使用附近的康樂設施。主席亦詢問她使用青衣東北公園單車徑的困難。黃裕美女士表示，乘客不能攜帶單車乘搭巴士／小巴，而她無法負擔定期乘坐的士前往青衣東北公園的費用。藍澄灣距離青衣東北公園 2.3 公里，她和家人帶同單車前往公園需時很長，而他們亦無法每日花長時間前往該處。荃灣及西九龍規劃專員提及的康樂設施主要是幼稚園、安老設施和網球場，並非八歲大的兒子所想要的羽毛球場和單車徑。附近提供的社區設施並非他們所想有的。

24. 黃裕美女士回應一名委員的提問時說，雖然青衣東北公園有單車租賃服務，但租車費很昂貴。兒童應享有方便進行的康樂活動，亦不應為此支付大量金錢。

#### *噪音污染及眩光影響的緩解措施*

25. 一名委員詢問有關為緩解九號貨櫃碼頭對餘下的「住宅(甲類)4」地帶的噪音污染及眩光影響所採取的措施。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，當局已就擬議公屋發展進行初步噪音影響評估。為緩解九號貨櫃碼頭及附近道路交通的噪音影響，公屋單位會裝設建築簷片和減音窗，而窗戶可以開啟讓新鮮空氣流通，同時亦能緩解噪音滋擾。關於眩光影響，餘下的「住宅(甲類)4」地帶與九號貨櫃碼頭之間會由與貨櫃有關的用途(例如擬議的多層停車場)分隔，可為擬議公屋發展遮擋九號貨櫃碼頭的燈光。

26. 房屋署土木工程師周國生先生補充說，根據初步環境評估，有90%的公屋單位可符合《香港規劃標準與準則》所訂明的道路交通噪音的噪音標準，而房屋署會致力在詳細設計階段100%達到噪音方面的達標率。至於固定的廠房噪音，所有公屋單位都需要符合《噪音管制條例》訂明的相關噪音上限。在詳細設計階段，當局會探討適當的緩解措施，例如減音窗／露台，務求完全符合《噪音管制條例》的規定。房屋署建築師楊雪心女士表示，在詳細設計階段，公屋樓宇的座向／形式及單位布局的設計會盡量減少睡房的窗戶直接面向九號貨櫃碼頭，以減低九號貨櫃碼頭的噪音和眩光影響。

27. 由於委員再無提問，主席表示當天的聆聽會已完結。他多謝政府的代表以及進一步申述人、申述人、提意見人及其代表出席會議，並表示城規會將在他們缺席的情況下在另一天閉門商議有關的進一步申述，稍後會把決定通知進一步申述人、申述人及提意見人。他們於此時離席。

28. 餘無別事，此節會議於下午十二時五十分休會。