

二零一六年五月二十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) 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	
雷賢達先生	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
張國傑先生	
黎庭康先生	
李國祥醫生	
廖迪生教授	
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

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

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

葉天祐先生

廖凌康先生

余烽立先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

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
顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日第
1110 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日第 1110 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

荃灣及西九龍區

議程項目 2

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述和意見
(城規會文件第 10085 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

2. 主席說，委員於二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日的聆聽會上，聽取了有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述和意見。二零一六年五月十二日發給各委員的會議記錄草擬本無須修訂，並於席上獲得通過，而每節聆聽會的錄影記錄，已於二零一六年五月六日送交各委員。

3. 秘書說，於二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日的聆聽會上，已匯報委員所申報的利益，而余烽立先生及侯智恒博士其後亦已申報利益，表示現與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有業務往來。委員所申報的利益，記錄於二零一六年四月二十一日會議記錄第 2 及 3 段和二零一六年四月二十六日會議記錄第 4 段。

4. 委員備悉梁慶豐先生、凌嘉勤先生、黎慧雯女士、劉興達先生、侯智恒博士、何安誠先生、廖凌康先生、符展成先

生、余烽立先生及潘永祥博士因事未能出席會議。委員同意邀請涉及直接利益的委員離席。委員備悉黃仕進教授及林光祺先生並非涉及直接利益，並同意他們可留在席上。

[關偉昌先生此時離席。]

R 840、R 171/C2 及 R 394/C1 提交的進一步資料

5. 秘書報告，聆聽會結束後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處於二零一六年四月二十六日及二零一六年五月十日先後接獲由 R 840 的申述人提交的信件和 R 171/C2 及 R 394/C1 的申述人／提意見人提交的聯署意見書，就他們於聆聽會的口頭陳述完畢後再提交進一步資料。R 171/C2 及 R 394/C1 夾附了他們自己擬備的記錄，包括二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日聆聽會答問環節的記錄，以及他們就聆聽會上委員的提問及政府代表的答覆作進一步回應。R 171/C2 及 R 394/C1 表示，提交進一步資料旨在方便城規會就分區計劃大綱圖的修訂作出決定。

6. 委員察悉 R 840 和 R 171/C2 及 R 394/C1 所提交的進一步資料的內容，與他們所作的口頭陳述內容相若，或只是加以闡釋其口頭陳述，又或有關內容已記錄在聆聽會的會議記錄內。由於這些進一步資料是在聆聽會結束後才提交，屬於逾期提交，因此須視為不曾作出。基於以上所述，秘書處會就此回覆 R 840 和 R 171/C2 及 R 394/C1。委員表示同意。

7. 為方便進行商議，秘書簡要覆述青衣分區計劃大綱草圖的申述和意見的背景資料如下：

(a) 二零一五年八月七日，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 961 份申述及 350 份就申述提出的意見書(下稱「意見書」)；

(b) 修訂項目主要涉及把位於青衣路及青鴻路之間的一塊用地由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地

方改劃為「住宅(甲類)4」地帶(下稱「申述地點」)，以作租住公屋(下稱「公屋」)發展；以及

- (c) 除了一份表示支持的申述外，餘下所有由區議員、藍澄灣業主委員會和居民及其他個別人士提交的申述及意見，均反對在申述地點進行擬議公屋發展。

表示支持的申述(R1)

8. 秘書扼述支持建議修訂的申述人在其意見書所提出的要點如下：

- (a) 可以利用申述地點的擬議公屋發展安置長青邨居民，以便長青邨進行重建，提供更多公營房屋；
- (b) 在申述地點的擬議公屋發展增加停車位、商場和街市；
- (c) 增加專線小巴路線及巴士服務的班次和路線；
- (d) 應興建連接青鴻路／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。

9. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應，並備悉以下事宜：

- (a) 備悉表示支持的意見；
- (b) 房委會現時未有重建長青邨的計劃；
- (c) 申述地點的停車位數目會按《香港規劃標準與準則》的要求而提供。申述地點的商用總樓面面積約為4 000平方米；
- (d) 運輸署會密切監察公共交通服務，如有需要，會安排採取適當的改善措施；以及

- (e) 青鴻路及藍澄灣已經取道青衣路連接到青衣大橋(南橋)。當局沒有打算興建另一行車天橋。

表示反對的申述及意見

(R2 至 R961 及 C1 至 C350)

10. 根據其餘申述人和提意見人所提關注問題的性質，秘書建議而與會者亦同意，把討論內容歸納為四個主要範疇，涵蓋(a)土地用途／申述地點是否適合／布局設計；(b)技術評估，包括環境、交通、視覺、空氣流通、砍樹、潛在危險、在斜坡上進行興建；(c)其他問題，例如配套設施、公眾諮詢和程序事宜／會議安排；以及(d)申述人的建議。主席表示，委員可在討論過程中另提其他認為適當的議題。

土地用途／申述地點是否適合／布局設計

11. 與會人士備悉，有申述人及提意見人在其書面及口頭陳述中提出以下要點：

土地用途

- (a) 申述地點保留作休憩用地供附近居民使用，旨在彌補因興建九號貨櫃碼頭造成的影響，以及作為與港口後勤設施的緩衝；
- (b) 青衣的休憩用地不足。約 90%「休憩用地」位於青衣北。申述地點是青衣南唯一寬廣的「休憩用地」，該區的兒童遊樂場供應不足；
- (c) 沒有進行評估以證明申述地點是青衣區最適合作公屋發展的「休憩用地」；
- (d) 即使康樂及文化事務署(下稱「康文署」)未有計劃把申述地點發展為休憩用地，也不應假定申述地點日後不會發展為休憩用地；

申述地點是否適合

- (e) 由於申述地點會受到空氣和噪音污染、九號貨櫃碼頭的眩光、周邊道路及附近污水處理廠所影響，因此，並不適合作房屋發展。應在青衣區內及香港其他地區另覓合適用地作公屋發展；
- (f) 規劃署認為青衣北的山地不適合作住宅發展，但卻建議在坡度達 20 至 38 度的申述地點興建公屋；
- (g) 擬建住宅大樓之間間距過窄；
- (h) 把擬建住宅大樓的幢數由五幢減至四幢而不減少入住人口，不會有助緩減建屋的影響；以及
- (i) 應在不增加建築物高度、單位數目和每幢大樓覆蓋範圍的情況下，把大樓幢數由四幢進一步減至三幢。

12. 委員繼而審視以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

土地用途

- (a) 考慮到康文署未有發展申述地點的計劃，以及青衣的休憩用地供應過剩，因而確定申述地點具作住宅用途的潛力。申述地點前身是貯油庫，該些貯油庫在一九九零年代已遷至青衣南，而藍澄灣建有酒店和服務式住宅，在設計上已發揮緩衝作用，可讓美景花園／長青邨免受九號貨櫃碼頭的環境滋擾。鑑於對房屋的殷切需求及申述地點適合作住宅用途，因此建議把申述地點改劃作公屋發展；
- (b) 在青衣南的其他休憩用地設施，計有青鴻道遊樂場、美景遊樂場及青康路遊樂場。再者，區內現有的公屋發展項目備有鄰舍休憩用地；

申述地點是否適合

- (c) 雖然申述地點靠近九號貨櫃碼頭和港口後勤用地，但房屋署已進行技術評估，證實擬議住宅發展不會引致無法克服的問題；
- (d) 申述地點的擬建公屋與附近地方的住宅、商業和教育發展項目相互協調；
- (e) 青衣北的用地一般都有天然植被覆蓋，但申述地點現有的植物，是在貯油庫遷置後才種植的；

布局設計

- (f) 在改良擬議公屋的布局設計時，亦會顧及可持續建築設計指引所載的主要建築設計元素，包括樓宇間距、樓宇後移及綠化面積。據空氣流通評估所示，倘建四幢大樓的方案獲得通過，可提供更寬闊的建築間距(15 米至 60 米)及後移範圍(60 米至 140 米)。隨着落實擬議發展，藍澄灣西鄰一帶的通風表現亦會得到改善；以及
- (g) 為充分善用申述地點的發展潛力，須把擬建四幢大樓的高度貼近分區計劃大綱圖所訂的最高建築物高度限制，即主水平基準上 140 米。倘只興建三幢大樓並擬全數吸納第四幢大樓原擬提供的總樓面面積(超過 1 000 個單位)，又要不超過建築物高度限制，實不可能。

技術評估

13. 與會人士備悉，有申述人及提意見人在其書面和口頭陳述中提出以下要點：

一般意見

- (a) 所進行的技術評估過於粗疏，應重新評估擬議公屋在交通、環境和生態方面所產生的影響，以及重新評估擬採取的緩解措施；
- (b) 擬議公屋發展的規模和細節早已定好，之後進行的評估只是自圓其說；

環境

- (c) 擬議公屋發展會在噪音和空氣質素方面造成負面的環境影響、阻擋陽光滲透、導致失去樹木，以及影響天然河道的生態；
- (d) 環境評估指 10% 的公屋單位會受到超標的噪音所影響，這是不可接受的；
- (e) 究竟為緩減九號貨櫃碼頭的滋擾而採取的合適措施是否有效，以及該等措施會否在擬議公屋發展落實執行，均令人存疑。倘以安裝空調和雙層玻璃窗作為緩解措施，則擬議公屋發展的成本會進一步上升；
- (f) 每天 24 小時運作的九號貨櫃碼頭所產生的眩光，會對大部分居民的日常生活造成負面影響；
- (g) 申述地點內的明渠會產生臭味，對兒童亦會構成危險；

交通

- (h) 擬議公屋發展會對本已不足的公共交通服務造成負面交通影響，而當局亦無徵詢公共交通服務供應商的意見；
- (i) 交通影響評估低估了交通需求；所收集的交通數據不足，亦不準確；接達申述地點的新通道，以及一

些新近規劃／已批准的住宅發展並未包括在內。二零一五年三月三十一日進行的交通調查並不恰當，因為當時臨近復活節長假期，所得的結果未必準確；

- (j) 申述地點附近經常有道路工程，大部分時間只就每個行車方向開放一條行車線，導致交通經常擠塞。附近的物流中心落成後，交通量已大幅上升。一旦附近道路發生交通意外，則交通會癱瘓。倘有更多人口入住該區，會進一步加劇交通擠塞的問題；
- (k) 藍澄灣的居民須等候很長時間，才能登上綠色小巴。要落實公共交通改善措施(尤其是增加班次)，甚為困難。把巴士路線延長至擬議公屋發展的建議，不能解決現時居民面對的問題；
- (l) 由於申述地點的泊車位供應比率遠低於毗鄰公屋的比率，因此可能出現隨街違例泊車的情況，對區內交通造成負面影響；
- (m) 港鐵荃灣線和東涌線分別已達 98% 及 84% 的載客量，難以再應付更多人口的需要；

視覺

- (n) 擬議公屋發展會造成負面的視覺影響。當局並未提供從藍澄灣瞭望點攝製的電腦合成照片；
- (o) 視覺評核的結果誤導，因為若干公眾地點，例如小巴士站、接達天橋及藍澄灣的酒店平台、加油站，以及香港專業教育學院(青衣分校)均未獲揀選為評核的瞭望點；

空氣流通

- (p) 擬議公屋發展會對氣流造成負面影響，並造成屏風效應；

砍樹

- (q) 申述地點內約 1 800 棵樹會被移除；
- (r) 申述地點的樹木可提供綠化及歇息空間，並可作為九號貨櫃碼頭所產生的眩光、噪音、灰塵及空氣污染的環境緩衝；

潛在危險

- (s) 申述地點會受到潛在風險所影響，包括來自申述地點西北面油站的潛在危害威脅；
- (t) 該油站並非普通油站，因為該站存放了供貨櫃車使用的潤滑油，屬於高度危險；
- (u) 附近最大型的油庫位於申述地點南面約 1.5 公里，會對日後的居民構成嚴重的火警／安全威脅／危害；
- (v) 雨季時有大量雨水從斜坡流下，會構成潛在威脅。申述地點內渠務專用範圍的建造工程，並不符合《香港規劃標準與準則》的要求；

在斜坡進行興建

- (w) 申述地點位於斜坡，不適合進行房屋發展，會有潛在的山泥傾瀉風險；
- (x) 規劃署的選址準則自相矛盾，認為申述地點山坡陡峭而不適合作休憩用地發展，但現在卻建議在該地點作住宅發展；以及
- (y) 由於須採用特別的設計，以緩減九號貨櫃碼頭所造成的污染，以及緩解斜坡安全方面的問題，預計建築、維修保養及管理費用均會高昂。

14. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

一般意見

- (a) 初步的技術評估已確定不會出現無法克服的技術問題。考慮到區內人士的關注事宜，已進行經修訂的評估，以確定擬議公屋發展在技術上可行，並證實擬議公屋發展不會在環境、交通、視覺、空氣流通及景觀方面造成無法克服的影響。相關政府部門(包括運輸署、環境保護署(下稱「環保署」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)均認為，技術評估結果可以接受；

環境

- (b) 根據概括環境評估，只要落實合適的緩解措施，擬議公屋發展不會造成負面的環境影響。此外，環保署署長表示，預計擬議公屋發展不會造成無法克服的環境問題；
- (c) 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，以確定須要實施的緩解措施。房屋署亦會進一步研究室內／室外溫度和採光等微氣候情況，以改善擬議公屋發展的居住環境；
- (d) 經減低的符合噪音規限比率為 90%，雖然可予接受，但房屋署的目標是在詳細設計階段制訂進一步的改善措施，務求百分百符合噪音規限標準；
- (e) 當局會研究和落實適當的噪音緩解措施，例如設置隔音屏障、建築鰭片或減音窗／露台和把建築物後移，以緩減噪音的影響；
- (f) 環境評估研究並無要求評估眩光影響。然而，由於申述地點與九號貨櫃碼頭相距逾 300 米，九號貨櫃

碼頭對申述地點的眩光影響，相對少於對藍澄灣的影響；

- (g) 根據房屋署進行的初步樹木調查，申述地點並無古樹名木，現有樹木主要屬常見品種。當局會按照相關的政府規定，提交砍樹申請及補償植樹建議；
- (h) 渠務署表示，把申述地點一分為二的水道是一條明渠。在明渠上／渠務專用範圍內，除緊急車輛通道和消防出口外，不會闢設任何建築物。當局會落實適當的安全措施，防止有人擅自進入渠務專用範圍。渠務署不反對擬議公屋發展的建議布局設計，並會負責明渠的維修保養，確保其運作妥當；

交通

- (i) 運輸署認為已進行的交通影響評估，可予接受。現有道路的表現仍處於可接受水平，對行車時間所造成的影響實屬有限。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以接受。交通影響評估已顧及擬議公屋發展，以及申述地點附近已規劃／承諾興建的發展項目；得出的結論是所有主要路口仍有剩餘容量應付交通需求。此外，當局擬進行青衣路改善工程，提升行車及行人流量；
- (j) 儘管現有公共交通服務足以應付額外需求，運輸署會密切監察區內的公共交通服務，並在有需要時改善現有服務。根據二零一六年一月進行的交通調查，在早上繁忙時間，來往藍澄灣的兩條綠色小巴路線平均每隔 5 分鐘一班，最長候車時間分別約為 10 分鐘和 11 分鐘；
- (k) 交通需求調查是根據《運輸策劃及設計手冊》的指引進行，在一天內完成調查符合通常的做法。調查在長宏邨進行，因該邨的發展規模與擬議公屋發展相近。雖然調查在復活節假期的數天前進行，其結果亦可用於分析不同巴士／綠色小巴路線的需求。此外，當局亦曾於二零一五年一月二十九日和四月

二十八日進行調查，以計算車輛交通流量，並分析申述地點附近現有公共交通服務的使用率；

- (l) 申述地點的停車位設施，會按《香港規劃標準與準則》提供；
- (m) 青衣連接周邊地區的道路網絡完善。倘任何外圍道路發生交通意外，居民仍可使用替代路線前往其他地區；

視覺

- (n) 視覺評核指出，擬議公屋發展不會造成重大的視覺影響。主水平基準上 140 米的擬議建築物高度限制，不會令擬議發展與四周環境不相協調；
- (o) 至於挑選瞭望點的準則，當局已遵從城市規劃委員會規劃指引「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」（下稱「城規會規劃指引編號 41」）。當局製作了從多個公眾瞭望點（包括位於青鴻路遊樂場東北角的瞭望點，與藍澄灣極為接近）拍攝的電腦合成照片，以說明擬議公屋發展可能造成的視覺影響。擬議公屋發展對觀景的公眾人士所造成的視覺影響實屬有限，而其與現有已建設環境、區內特色及附近環境，在視覺上及大致而言，亦並非不協調。根據城規會規劃指引編號 41，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素；
- (p) 倘從一些短至中距離瞭望點眺望，開揚的景觀及部分天空景色會受到一定程度的阻擋。然而，擬議公屋發展所造成的視覺影響，可透過不同的美化景觀措施來闢設觀景廊而予以緩解。該等措施包括劃設建築物間距、訂定起落有致的建築物高度、闢設休憩用地、提高綠化覆蓋率，以及採納綠化措施；

空氣流通

- (q) 空氣流通評估顯示，擬議公屋發展對藍澄灣附近青衣路的通風廊只造成極少的影響。在由南面吹來的主要盛行風風向下，預計對藍澄灣不會造成負面影響；
- (r) 美景花園、美景遊樂場及香港專業教育學院(青衣分校)和長青邨的通風表現會受影響。當局已通過納入緩解措施(包括保留現有通風廊／風道和盡量分隔建築物)，致力減輕擬議發展可能造成的通風影響；

砍樹

- (s) 由於附近還有其他住宅發展，擬議公屋發展與附近地區的景觀特色並非不相協調；
- (t) 申述地點在九十年代是油庫。現有樹木主要是常見的品種，形態一般，美化市容的作用不大；當中有些樹木的狀況欠佳。當局會提交砍樹申請及補償植樹建議；房屋署會依循綠化要求，在切實可行的範圍內，竭力在申述地點盡量實施補償植樹建議；

潛在危險

- (u) 油站與最接近的擬議公屋大樓之間會有一段約 40 米闊的間距。在市區環境，油站位置更貼近住宅大樓的例子並非罕見；
- (v) 機電工程署署長表示，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；
- (w) 消防處處長表示，油站經營者須遵守相關的消防安全規例，該油站亦不會對消防安全有影響；
- (x) 雖然青衣南有貯油庫，申述地點並非座落於任何具有潛在危險裝置的諮詢區範圍內；

- (y) 房屋署表示，渠務專用範圍不會受到負面影響。渠務署表示，來自集水區的雨水可排放至沿青鴻路的雨水渠及現有明渠。此外，房屋署會在設計階段建議提供適當的排水系統；

在斜坡進行興建

- (z) 土木工程拓展署表示，申述地點不受自然地形災害威脅，而現有岩土結構過去亦無不穩定紀錄。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。房屋署須調查和研究該等岩土結構，並進行所需的斜坡鞏固／改善工程；
- (aa) 房屋署表示，為滿足社會對公營房屋的需求，會考慮所有適合發展的用地，並會按照地盡其用、達致最高成本效益和可持續發展的原則，進行公營房屋發展；以及
- (bb) 由於申述地點並無特別棘手的發展難題，房屋署認為，該用地的發展費用應會與其他公屋發展的費用相若。

其他問題

15. 與會人士備悉，有申述人及提意見人在其書面及口頭陳述中提出以下重點：

配套設施

- (a) 區內並無大型零售設施及足夠的社區設施(尤其是醫院病床)支援擬議增加的人口。現有零售設施的使用量已達飽和，社區設施亦不足夠。計劃於擬議公屋發展內提供的社區設施，未能應付青衣南的需求；
- (b) 擬提供的商用總樓面面積 4 000 平方米，不足以應付擬議公屋發展的大量人口所需；

- (c) 應在擬議公屋發展內提供足夠的運輸、康樂及社區設施；

公眾諮詢

- (d) 葵青區議會就擬議公屋發展提出的反對遭到漠視。政府應先把建議方案交給區議會，讓區議會收集區內意見，再將意見轉交予政府，以便對建議作修訂及進一步諮詢。政府並無按既定程序辦事；
- (e) 政府早前曾就改劃地帶建議諮詢葵青區議會，但有關諮詢文件只有數頁，非常精簡，欠缺擬議計劃的詳細資料。葵青區議會一致反對該分區計劃大綱圖的擬議修訂，並通過動議，要求政府重新全面規劃申述地點的用途；
- (f) 應給予更多時間進行公眾諮詢，並採取更有效的公眾參與方式。
- (g) 擬議公屋的主要發展參數，在未經徵詢區內意見的情況下作出修訂；

程序事宜／會議安排

- (h) 會議日期突然改變，令很多申述人／提意見人無法出席聆聽會；
- (i) 在聆聽會舉行前幾天收到大量文件、但文件的電子本卻待至會議前一天才供閱覽。申述人／提意見人沒有足夠時間了解文件內容及擬備口頭陳述；
- (j) 每名申述人／提意見人只有 10 分鐘時間作出陳述，並不公平；以及
- (k) 技術報告以英文撰寫，沒有翻譯本。

16. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府的回應：

配套設施

- (a) 在擬議公屋發展會闢設商用總樓面面積約 4 000 平方米，以增加區內的零售設施供應。商場範圍的適當面積由房屋署的零售顧問制訂，場內會有食肆、診所、餅店等設施，配合區內人口所需；
- (b) 青衣的休憩用地及主要社區設施目前並無不足。雖然醫院病床尚欠 1 166 張，但醫院病床乃按區域供應。社會福利署(下稱「社署」)建議在擬議公屋發展內提供新的設施，服務對象不只是新增人口，還包括現有居民。擬議的社區設施包括幼稚園、長者鄰舍中心、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、特殊幼兒中心和早期教育及訓練中心，但有關設施的提供仍有待落實詳細設計並確定獲得政府撥款。

公眾諮詢

- (c) 當局已根據條例的規定進行公眾諮詢；
- (d) 當局已就 13 塊覓得的房屋用地(包括申述地點)在二零一四年五月八日諮詢葵青區議會，並在二零一五年五月十四日就申述地點的擬議修訂，再次諮詢葵青區議會。其後，已把所收集到的意見納入文件內，供都會規劃小組委員會在二零一五年七月十七日考慮。根據條例的規定展示分區計劃大綱圖的擬議修訂供公眾查閱，乃法定的公眾諮詢程序一環；
- (e) 在展示期內，當局在二零一五年九月十八日就分區計劃大綱圖的修訂以傳閱方式再次諮詢葵青區議會，事緣該屆區議會等待進行選舉而不會再次開會，其間並無接獲意見。在二零一五年九月十八日也舉行了一個地區論壇，向區內人士簡介用途地帶

的修訂。他們所關注的事宜，跟表示反對的申述和意見大致相同。當局已修訂布局設計和技術評估，以確保擬議公屋發展在技術上可行；

- (f) 在工程計劃設計中，已包括考慮葵青區議員就交通、環境和社區的配套設施作全面規劃的意見。房屋署亦已與相關部門聯絡，以在擬議發展中收納適當的福利設施；以及
- (g) 公屋發展項目的擬議初步布局設計已予優化，以回應區內人士在二零一五年九月十八日地區論壇上提出的關注事宜。

程序事宜／會面安排

17. 秘書向委員簡介以下關於程序事宜和會面安排的主要回應：

- (a) 由於有大量申述人／提意見人登記出席二零一六年四月一日的聆聽會，聆聽會須作重新安排，以配合出席者所需的發言時間。申述人和提意見人在二零一六年三月二十二日獲告知重新訂定的聆聽會日期；
- (b) 根據城規會的辦事程序和方法，申述人／提意見人在聆聽會日期七天前，會收到聆聽會的議程和有關文件的副本。速遞服務公司在二零一六年四月十四日送遞文件時，有很多申述人／提意見人並非身處郵遞地址，故在二零一六年四月十六日才把文件送達一些申述人／提意見人。在聆聽會舉行前，文件的副本連同附件已上載至城規會的網站；
- (c) 鑑於收到大量的申述和意見，城規會在二零一六年一月二十九日已同意採納發言十分鐘的時限，以確保有效率地進行聆聽會。這方法與其他分區計劃大綱圖的聆聽會的做法一致。陳述時間可因應要求予以延長，而每項要求會按個別情況考慮；以及

- (d) 附有中譯本的文件，已撮述技術報告的所有主要結果。

申述人的建議

18. 與會人士備悉，有申述人及提意見人在其書面和口頭陳述中提出以下要點：

- (a) 申述地點的用途地帶應維持不變；以及
- (b) 應減少擬議公屋發展的發展密度和建築物高度，並取消興建擬議發展的第四座樓宇。

19. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 申述地點現時空置，而且未有休憩用地發展的計劃。在青衣的休憩用地供應過剩。申述地點已獲確定為具作住宅發展的潛力，以滿足房屋需求。當局認為申述地點的擬議公屋發展，與附近地方的住宅、商業和教育發展項目相互協調；以及
- (b) 把申述地點用作公屋發展，其住用／非住用地積比率為 6／9.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 140 米，在技術上可行，在環境上也可接受。為充分善用申述地點的發展潛力，須興建四幢大樓。

20. 主席邀請委員就申述人和提意見人所提關注事宜的各方面，表示意見。

土地用途／申述地點是否適合／布局設計

21. 一名委員認為從土地用途的角度而言，申述地點的擬議公屋發展可予接受。不過，擬建的第四座樓宇太接近藍澄灣，可考慮取消興建該幢樓宇或把樓宇位置移離原擬地點。

22. 一名委員最近曾到訪申述地點，認為不宜作發展。位於藍澄灣的現有酒店，旨在作為環境緩衝區以緩解九號貨櫃碼頭的眩光影響和青衣路的噪音影響，而酒店位置已十分接近藍澄灣的住宅大樓。倘在申述地點發展設有四座樓宇的公屋項目，藍澄灣居民擠迫的居住環境會進一步惡化。倘申述地點須作住宅發展，只可考慮其東北部現擬興建第四座樓宇的用地，儘管在該用地建屋只屬僅可接受的安排。

23. 另一名委員也認為，申述地點不太適宜作住宅發展，因為須落實不少緩解措施，以處理九號貨櫃碼頭的負面環境影響。

24. 一名委員也關注到，在申述地點東南部的九號貨櫃碼頭的全日運作和其他貨櫃相關用途，會否造成噪音和眩光方面的影響。雖然房屋署已修訂其布局設計，把發展項目由五座改為四座，以減少負面影響，但符合噪音規限的達標率僅為 90%。當局可能須要考慮進一步減少單位的數目，以達致更理想的布局和建築設計，更有效地緩減眩光和噪音的影響。這樣會有助減少對申述地點日後居民造成的影響。

25. 一名委員說，青衣路上路段和下路段所圍繞的地區，原先規劃為九號貨櫃碼頭和長青邨之間的緩衝區，以免因東面的工業用途和西面的住宅發展毗鄰而立造成不理想的鄰接問題。儘管現有的污水處理廠仍繼續發揮其原擬的緩衝功能，在原本緩衝區內的一些土地卻已發展／規劃作其他用途，例如藍澄灣和貨櫃相關的用途。申述地點在原本緩衝區內是唯一仍未發展的土地，在土地用途的規劃角度而言，最好應維持不變，並且保留為一塊休憩用地。不過，倘申述地點仍須用作公屋發展，其東北部便須保留作休憩用地，以改善附近住宅發展(如美景花園、藍澄灣和長青邨)的景觀和通風情況。

26. 就部分申述人關注到擬議公屋發展造成的負面視覺影響，副主席表示，在香港這個高度發展的環境，要保護私人享有的景觀並不可行；而現有發展項目日後可能受到的負面視覺影響，亦非城規會應予考慮的實質因素；至於申述地點與藍澄灣之間的 60 米分隔距離是否足夠，乃屬主觀看法。當局或可考慮檢討擬議公屋發展的建築物設計及布局，以進一步增加樓宇之間間距。他繼續說，雖然申述地點受到一些限制，但落實

緩解措施後，該些限制不會對擬議公屋發展造成無可克服的影響。由於輪候入住公屋的人數眾多，在申述地點興建公屋，將有助回應對公屋的迫切需求，或亦可為現時居於劏房的人改善生活環境。假如當局認為可接受把申述地點用作公屋發展，便應要求房屋署制訂進一步的緩解措施，妥善解決對日後居民造成的眩光及噪音影響。就建築物布局及設計而言，他認為應讓未來的居民選擇會否為了入住擬議公屋發展內的開揚海景單位而甘於忍受較多眩光影響。至於土地用途是否協調，申述地點西南部的三幢擬建住宅大樓尚可接受，但擬於東北部興建的一幢大樓則應再作檢討。為盡量減少對藍澄灣居民可能造成的影響，房屋署應考慮檢討申述地點的發展密度和參數。

27. 另一名亦曾到訪申述地點的委員表示，與文件所載的照片相比，申述地點似乎較細小和狹窄，亦較接近現有加油站和藍澄灣。申述地點的擬議公屋發展，在視覺上頗見擠迫，尤其因為該地點位處斜坡。

28. 同一名委員在回應主席的提問時表示，第四座樓宇的布局，在視覺上較其餘三座擠迫，因為該處是申述地點坡度較高的部分。該名委員進一步表示，在進行實地視察時，青衣路因進行保養工程而局部封閉，亦留意到有貨櫃車也使用青衣路上路段。區內的現有道路網交通繁忙，情況並不理想。就申述地點進行發展的合適程度而言，該委員詢問究竟城規會應容許擬議公屋發展只能在合適用地上進行，還是可以在任何沒有難以克服技術問題的用地上進行。

29. 主席表示，在評估申述地點是否適宜作公屋發展時，城規會須衡量申述地點的優點，並考慮各項因素，包括土地用途是否協調，以及各項技術評估的結果。然而，城規會無須確認申述地點是青衣區內唯一適合作住宅發展的用地。

30. 一名委員詢問毗連申述地點的加油站及申述地點以南的貨櫃車停車場的批租期。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回答說，雖然他手頭上沒有所涉加油站用地的契約，但位於新界的用地，一般批租期以二零四七年為止。秘書補充說，貨櫃車停車場屬年期較短的短期租約（通常三至五年），並可續期。主席表示，一如規劃署的代表在提問環節中表示，該貨櫃車停車場用地的長遠用途，是作多層停車場發展。

31. 同一名委員詢問，申述地點可否涵蓋現有貨櫃車停車場的部分用地，以擴大面積。主席回答說，現時青沙公路以東一帶的規劃意向，是用作貨櫃相關用途而非住宅發展。秘書補充說，根據《香港港口規劃總綱 2030》，現有貨櫃車停車場用地會預留興建多層停車場，而相關發展有待進一步研究。

32. 一名委員表示，鑑於土地資源匱乏，社會對公屋發展項目有真確需求。在評估申述地點是否適合興建公屋時，應考慮日後的居民會否認為其生活環境會得到改善。鑑於香港的高密度發展環境，阻擋私人享有的景觀不應是城規會的實質考慮因素，亦不應作為拒絕落實改劃地帶修訂建議的有效力理據。雖然申述地點接近九號貨櫃碼頭，或會面對多項發展限制，包括眩光、噪音及交通問題，但該等技術問題並非無法克服，亦可在詳細設計階段藉著落實緩解措施得以解決。

33. 另一名委員表示，城規會的職責是要評估申述地點是否適宜進行公屋發展，其間須顧及所有規劃考慮因素和技術評估結果。鑑於為申述地點進行的初步技術評估，未能妥善回應申述人及提意見人所關注的問題；因此，在現階段決定應否支持有關修訂，實在言之過早。該委員詢問，可否要求房屋署作進一步的技術評估，並修訂有關布局，以回應申述人和提意見人所提的關注事項。主席在回應時表示，城規會在完成聆聽程序後，便會根據所得資料商議各項申述和意見；但若城規會認為在作出有依據的決定前須獲得提供一些重要資料，則作別論。倘相關各方提交了進一步資料，通常須進行新一輪的聆聽程序。

34. 另一名委員表示，申述地點與九號貨櫃碼頭及其他貨櫃相關用途為鄰，因此並非作住宅發展的最理想地點。藍澄灣居民對其私人享有的景觀被阻擋的關注問題，並非有效力的考慮因素，因為擁有私人享有的景觀，在香港是不能保證的事。該委員進一步表示，擬在申述地點興建的第四座樓宇並非不可接受，但擬建的第一至三座均會受到九號貨櫃碼頭的噪音及眩光所影響。

35. 一名委員認同其他委員的意見，認為既應考慮申述地點是否適宜作住宅發展，亦應考慮須否興建更多公屋以回應迫切的社會需要，並作出平衡各方的決定。該委員表示，申述人和

提意見人關注到樓宇布局太擠迫，以及會對他們的私人享有的景觀造成負面影響，但這並非城規會的實質考慮因素。房屋署所進行的技術評估既科學化又可靠，也確立申述地點適宜作住宅發展。這名委員引述位於蛇口貨櫃碼頭附近結合住宅、酒店及商業發展的綜合發展項目為例，認為只要有適當及審慎的規劃和設計，申述地點的擬議住宅發展，與現有九號貨櫃碼頭及區內其他貨櫃相關的活動並非不相協調。

36. 一名委員考慮到藍澄灣已在區內造成屏風效應，因此認為在申述地點進行布局擠迫的「見縫插針」發展項目，會令環境進一步惡化。

37. 一名委員建議秘書處日後或可為委員安排實地視察，以進一步了解相關地點的環境。這委員表示雖然清楚社會對公屋有殷切需求，但在決定是否進行擬議的改劃地帶修訂時，應仔細考慮受影響各方的意見。申述地點不適宜作住宅發展，理由是申述地點鄰近現有加油站，或會受到潛在風險威脅；葵青區議會及區內居民強烈反對；缺乏妥善的措施以補償因進行擬議發展而失去的 1 800 棵樹；以及該區的現有交通擠塞情況，在項目建造及運作階段會進一步惡化。

38. 就委員關注到當局會採取什麼措施以補償發展項目內受影響的樹木，環境保護署副署長(1)謝展寰先生回應說，根據發展局轄下綠化、園境及樹木管理組所頒布有關保護樹木及補償種植的建議，發展項目內現有的古樹名木應予以保留；倘無法避免受影響，則應把樹木移植他處。至於具觀賞及美化市容價值的樹木，須原址補種受影響的樹木。倘砍伐常見樹木品種的樹木，則須原址或在用地外重新種植同一數量的樹木，以作補償，確保維持本港樹木的總數。以數量計算，補種樹木的比例不得少於 1：1，在訂出比例時，亦會考慮受影響樹木的大小。

39. 另一名委員表示明瞭社會對增加房屋供應的需求殷切，但在考慮所有規劃因素後再評估申述地點是否適宜作住宅發展，亦很重要。油庫遷移後，申述地點已預留作休憩用地發展。該塊綠化用地把東面屬污染源頭的貨櫃碼頭及相關用途與西面現有住宅發展(例如美景花園及長青邨)分隔開，有效地發揮緩衝作用。申述地點在空間位置方面對該區甚為重要，因為申述地點可保留現時從藍澄灣的高架通道直接眺望荃灣的景

觀。此外，申述地點現有的樹木有助過濾空氣的塵埃和微粒，從而改善該區的空氣質素。雖然申述地點內並無古樹名木，而且在該地點內的樹木保育價值低，但其景觀及緩衝價值不容忽視。鑑於以上所述及區內居民提出強烈反對，該委員認為不應支持改劃申述地點，並應要求規劃署另行物色合適的用地以作公屋發展。城規會亦曾於二零一三年在考慮馬鞍山分區計劃大綱圖的申述及意見後作出類似的決定；該分區計劃大綱圖涉及區內居民強烈反對把鞍駿街近海澄軒酒店的一塊用地，由「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途。

40. 一名委員認同上述意見，即申述地點把工業用途與住宅／教育用途分隔，在區內發揮重要的緩衝作用。把申述地點用作住宅發展會令兩個互不協調的用途毗鄰而立，並不可取。

41. 另一名委員說，雖然申述地點並非完全適合作住宅發展，但藍澄灣發揮了緩衝作用，令九號貨櫃碼頭的負面影響得以緩解，因此在申述地點東北部進行房屋發展較可接受。可考慮探討其他發展方案，例如釋出污水處理廠用地以作住宅發展，或把現有加油站遷移至申述地點的西南部，以增加申述地點的可發展面積。

42. 一名委員說，雖然在申述地點進行住宅發展未必理想，但不表示申述地點不適合作如此發展。擬議公屋發展第四座樓宇與藍澄灣的分隔距離可以接受，而區內居民所提出有關阻擋視野的意見不屬於要考慮的實質因素。該委員較為關注申述地點的工業／住宅用途為鄰的問題。根據現行的設計，第一至三座樓宇的建築形式及布局並不理想，因為該三幢樓宇可能會受九號貨櫃碼頭的嚴重噪音及眩光影響。然而，倘能制訂適當且能妥善解決有關影響的緩解措施，在申述地點進行擬議公屋發展是可予接受的。

43. 另一名委員表示，為促進社會福祉及改善環境，進行規劃時應作出全盤考慮。由於城規會須決定應否把申述地點改劃作公屋發展，因此倘有其他資料，例如青衣區內有否其他用地可供使用等，或許有助委員在掌握資料的情況下作出決定。

44. 主席觀察到委員對申述地點明顯持不同意見。部分委員認為申述地點未必適合作住宅發展，另有部分委員則認為申述

地點可用作發展公屋，只要所涉及的技術限制並非無法克服。另有委員亦留意到有空間修訂用地的布局，以進一步緩解可能造成的影響。

45. 主席在回應一名委員的提問時說，倘城規會決定建議對申述地點的全部／部分範圍改劃用途地帶，有關的建議修訂會按照條例的規定刊憲，讓公眾作出進一步申述。

46. 秘書應主席的要求向委員簡介進一步申述的法定程序。城規會在考慮有關的申述及意見後，倘決定對圖則作出修訂以順應／部分順應申述，有關的建議修訂會刊憲，讓公眾作出進一步申述。城規會在接獲表示反對的進一步申述後，便會安排聆聽該等進一步申述(進一步聆聽會)，提出進一步申述的申述人、原申述人(其申述先前已獲順應／部分順應)及相關的原提意見人會獲邀出席。在進一步聆聽會結束後，城規會便會決定確認還是更改有關的建議修訂。有關的分區計劃大綱圖會連同所有申述、意見及進一步申述，一併提交行政長官會同行政會議核准。

47. 主席補充說，根據條例的規定，分區計劃大綱圖須在展示期屆滿後的九個月內，提交行政長官會同行政會議核准。倘需更多時間完成有關程序，可向行政長官申請延期六個月。

48. 副主席表示就申述地點現時的緩衝功能並無爭議，而申述地點南面目前規劃作與貨櫃相關用途的用地，日後亦可充當緩衝區，前提是該等貨櫃相關用途屬非污染工業用途，以及工業／住宅因毗鄰而立可能產生的問題得以解決。城規會在決定申述地點進行擬議公屋發展是否可以接受前，可進一步考慮申述地點作公屋發展的技術可行性。

49. 一名委員重申其意見，認為申述地點具獨特的土地特色，在該區充當緩衝區，因此不適宜作住宅發展。在申述地點進行住宅發展既不能惠及當區居民，亦不能改善該區的整體環境。雖然在申述地點進行擬議公屋發展或許有助紓緩對公屋的部分需求，但確保申述地點可為日後居民提供宜居的環境亦十分重要。批准分區計劃大綱圖的修訂會對香港的土地用途規劃形象，造成負面影響。

50. 一名委員表示在評審申述地點的技術細節前，或許值得先邀請委員就改劃地帶的問題發表意見。另一名委員持不同意見，認為只可在充分討論其他各方面的問題後才作出決定。即使最終結論為整體上申述地點未必適宜作住宅發展，但不可排除申述地點部分範圍可作公屋發展的方案。

51. 副主席亦認為進行技術方面的討論，有助委員在作出決定時，考慮所有相關的規劃考慮因素。

52. 經進一步商議後，委員同意開始討論申述地點的技術事宜。

技術評估

交通

53. 一名委員說，從交通的角度而言，申述地點不宜用作住宅發展。在進行實地視察時，發現青衣路十分狹窄和繁忙，而且有貨櫃車使用。道路有一大路段已封閉以供進行維修，造成交通擠塞。擬建的四座住宅大樓和商業中心會吸引更多車輛駛進該區，而現有的交通擠塞問題會進一步惡化。就申述地點進行的交通影響評估，未有考慮道路安全方面的問題，在評估申述地點是否適合作住宅發展時，道路安全是重要的考慮因素。

54. 一名委員注意到，部分申述人對某些範疇表示關注，例如所選進行交通調查的日期；但卻觀察到雖然有這些關注，所進行的交通影響評估已符合相關的政府規定。預計現有的道路網會有足夠的容量應付申述地點擬議公屋發展所產生的交通量。不過，有人或會關注日後公共交通服務的服務水平及班次是否足夠，但這些不屬於規劃事宜。

55. 另一名委員鑑於申述人在陳述中說交通影響評估的調查日期不適當及評估不完整，因而對評估結果表示關注，認為政府部門回應指重型車輛只會使用青衣路下路段的說法欠缺說服力，因為位於青衣路上路段的現有加油站吸引了不少貨櫃車前往，因而造成交通擠塞。該委員認為相關政府部門應提供更為有效的答覆，以回應申述人就交通事宜提出的關注。

56. 一名委員建議，交通影響評估應收納在下雨天進行的交通調查，以便對整體交通影響有更全面的評估。

57. 一名委員注意到申述人對所收集到的交通數據表示關注。該委員表示，可在交通影響評估過程中通過數據較正或某些模擬技術，把差異情況(如有的話)盡量減少／抵銷。

58. 基於某次到訪申述地點所見，一名委員認為部分申述人對交通擠塞和公共交通設施不足表示關注的意見，可能有據可依。

59. 副主席表示，城規會在商議聆聽事項時須顧及所有規劃考慮因素，包括較為客觀和科學化的技術評估結果，而非依據頗主觀的個人觀感。他繼而就申述地點的技術事宜提出下列要點：

- (a) 部分申述人關注到交通影響評估低估了在復活節前一天進行的「交通調查」所得出的交通需求。他澄清，申述人提及的「交通調查」只是對公共交通服務進行的調查，而非交通流量調查。進行交通流量調查當日為標準的日期，符合進行交通影響評估的既定做法；
- (b) 根據交通影響評估的結果，即使進行擬議公屋發展，該區的交通量仍可接受。況且，在評估中已充分考慮貨櫃業產生的交通量，並已納入貨櫃車適用的調整系數；
- (c) 儘管有申述人質疑在長宏邨進行調查以評估公共交通需求是否合適，他解釋說，這做法合理，因為在同區另一規模相若的公屋發展項目進行調查，有助為申述地點擬議公屋發展日後產生的公共交通需求，取得一些與現實更相符的評估資料；
- (d) 既然運輸署已表示現有公共交通服務可應付因擬議公屋發展產生的額外需求，而運輸署會在發展項目入伙前後密切監察該區的公共交通服務，城規會不

適宜過份關注該等公共交通服務的提供和運作詳情；

- (e) 他備悉部分申述人關注到區內有大量貨櫃車而引致道路安全的問題。就此，應提供證據，證明貨櫃車的意外率高於其他類型的車輛，並在區內找到一些意外黑點，而在該些黑點發生的意外確與貨櫃車有關；以及
- (f) 除非有其他與評估結果相反的科學結論，否則相關政府部門就技術評估可接受程度而提供的專家意見應予尊重。就此，城規會應依據運輸署的專家意見，以決定可否有效地緩解申述地點的交通問題。

60. 一名委員認為，考慮到青衣路道路工程完成後交通擠塞問題可予改善，而運輸署又會密切監察公共交通服務不足的情況，所以申述人關注的交通問題並非無法克服。

61. 一名委員同意副主席的意見，認為技術評估已就擬議發展的可行性提供了客觀和科學化的分析。該委員備悉申述人關注到青衣南部與北部之間公共交通設施分布不均的問題，並詢問可否提供任何改善措施以解決所關注的問題。

62. 主席察悉，聆聽程序已完成。除非城規會認為仍需要一些重要資料才能就聆聽事宜作出決定，否則通常的做法是，城規會將根據取得的資料作出最佳的決定。

環境

63. 一名委員留意到擬議公屋發展符合噪音規限的達標率僅為 90%，而房屋署只會在詳細設計階段，才制訂額外的緩解措施；該委員關注到擬議公屋發展在環境方面是否可以接受，並表示在繼續進行擬議公屋發展之前，須作進一步研究，以處理噪音問題。至於九號貨櫃碼頭對申述地點日後居民的眩光影響，雖然環境評估研究並無強制性規定評估眩光影響，該委員認為，該等負面影響無法透過九號貨櫃碼頭與申述地點日後的擬議公屋發展之間 300 米的分隔距離而有效緩解，況且九號貨

櫃碼頭是全年 24 小時不停運作的。倘上述技術關注事宜未能圓滿解決，該委員對擬議改劃用途地帶有保留。

64. 另一名委員說，當局應提供更多實質的環境緩解措施，以證明可有效處理噪音及眩光的負面影響，以及申述地點適宜作住宅發展。

65. 一名委員說，倘無有效緩解措施以處理眩光及噪音對擬議公屋發展的影響，申述地點日後會有居民的精神健康因長期受眩光及噪音滋擾而受負面影響。

66. 另一名委員說，房屋署或須澄清，以設置隔音窗作為一項噪音緩解措施，會否影響住宅單位內的空氣流通。

67. 副主席說，由於香港缺乏評估眩光影響的客觀標準，城規會可能難以評估九號貨櫃碼頭所產生的眩光影響是否可予接受。

68. 一名委員認為，申述地點受眩光的負面影響或許不理想，但並非完全不適宜作住宅發展。在公屋輪候冊上的市民，可決定在申述地點擬議公屋發展的居住環境對他們來說是否可予接受。

69. 就部分申述人稱擬議公屋發展須設置機械通風系統，以緩解青沙公路及九號貨櫃碼頭的噪音影響，謝展寰先生在回應有關論點時表示，從環境的角度來說，申述地點並非不適宜作住宅發展。倘落實適當的環境緩解措施，例如單方向的建築物設計和隔音窗等，要申述地點符合噪音規限達標率 100%，在技術上可行。採用藍澄灣式的機械通風，只是處理噪音影響的可用緩解措施之一。環保署署長認為，房屋署在詳細設計階段會制訂適當措施，緩解申述地點可能受到的噪音影響。

砍樹

70. 一名委員說，雖然申述地點內並無發現古樹名木，現有樹木的景觀及美化環境價值，無法以綠化、園境及樹木管理組所頒布要求的措施完全補償。

71. 另一名委員說，雖然申述地點擬議公屋發展涉及大量砍樹，會對該區環境造成負面影響，但青衣區整體的綠化不會大幅減少。當局須在申述地點或區內其他地點進行補償性植樹。

在斜坡進行興建

72. 一名委員認為，部分申述人對申述地點斜坡穩定性所提出的關注，可妥善緩解；但是，現擬興建第四座樓宇的申述地點東北部分，因其陡坡度而須進行大型地盤平整工程，以及建造大幅護土牆。

73. 鑑於地盤方面的限制，一名委員認為，申述地點未必理想，但並非完全不適宜作住宅發展。該委員認為，城規會不應代表申述地點的準居民判斷申述地點是否宜居；當局應公開有關申述地點地盤限制的全部資料，讓公眾人士自行決定會否在申述地點的擬議公屋發展居住，而且現時地盤方面的限制日後或會因科技進步而得以克服。

74. 由於預計商議部分需要更多時間才能完成，主席要求委員表明應否在下午繼續討論，抑或另訂日期進行。

75. 經進一步商議後，委員同意聆聽會的商議環節應暫時中止，並另訂日期繼續進行。為協助委員回想會議中討論的要點，在重開商議環節前，有關會議記錄的草擬本會交予委員傳閱，供他們參考。

76. 會議於下午一時十五分休會。