

二零一六年十二月八日舉行的城市規劃委員會  
第 1126 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
霍偉棟博士	
符展成先生	
何立基先生	
林光祺先生	
邱浩波先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
楊偉誠先生	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
張國傑先生	
馮英偉先生	
黎庭康先生	
廖迪生教授	

伍穎梅女士

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

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

潘永祥博士

侯智恒博士

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

### 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

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年十月二十五日、二零一六年十月二十六日、二零一六年十月二十七日、二零一六年十一月一日、二零一六年十一月二日、二零一六年十一月三日、二零一六年十一月七日及二零一六年十一月十日第 1126 次會議記錄

---

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一六年十月二十五日、二零一六年十月二十六日、二零一六年十月二十七日、二零一六年十一月一日、二零一六年十一月二日、二零一六年十一月三日、二零一六年十一月七日及二零一六年十一月十日第 1126 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)]

考慮就《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的建議修訂(即考慮申述和意見後建議作出的修訂)作出的進一步申述(城市規劃委員會文件第 10190 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

## 商議部分

2. 主席表示，除會議記錄外，二零一六年十月二十五日、二零一六年十月二十六日、二零一六年十月二十七日、二零一六年十一月一日、二零一六年十一月二日、二零一六年十一月三日、二零一六年十一月七日及二零一六年十一月十日會議聆聽部分的錄影記錄分別於二零一六年十一月十六日和二零一六年十一月二十一日分兩批送交委員。

## 利益申報

3. 秘書表示，實物投影機所示的委員利益申報於二零一六年十月二十五日的會議記錄(會議記錄第 4 和第 5 段)報告。其

後沒有收到委員的進一步利益申報。就此議項的利益申報如下：

- |                                       |       |   |
|---------------------------------------|-------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)                  | —     | 為香港房屋委員會(下稱「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)<br>的身分) | —     | 為民政事務總署署長(房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)的後補人員        |
| 梁慶豐先生                                 | —     | 為房委會投標小組委員會委員                                 |
| 黎慧雯女士<br>劉興達先生<br>侯智恒博士               | ] ] ] | 目前與房委會和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)有業務往來                |
| 何安誠先生                                 | —     | 目前與房委會有業務往來，曾與艾奕康公司有業務往來                      |
| 廖凌康先生                                 | —     | 目前與房委會有業務往來                                   |
| 符展成先生                                 | —     | 曾與房委會有業務往來，目前與艾奕康公司有業務往來                      |
| 林光祺先生<br>余烽立先生                        | ] ]   | 曾與房委會、艾奕康公司和莫特麥克唐納香港有限公司有業務往來                 |
| 潘永祥博士                                 | —     | 其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作                           |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                        | —     | 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，艾奕康公司曾與該系同事有業務往來，並贊助該系一些活動 |

4. 委員備悉李啟榮先生、關偉昌先生、梁慶豐先生、黎慧雯女士、劉興達先生、侯智恒博士、何安誠先生、廖凌康先生及潘永祥博士因事未能出席會議。委員同意林光祺先生、余烽立先生及黃仕進教授並非涉及直接利益，可留在席上。委員亦同意，由於符展成先生沒有參與有關發展項目，並無涉及直接利益，因此可留在席上。

#### 要求會議記錄以逐字記錄

5. 秘書報告，出席聆聽會的多名進一步申述人／申述人／提意見人要求會議記錄以逐字記錄，以反映他們在口頭申述中所說過的每一個字。主席已在聆聽會上解釋，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的一貫做法，會議記錄是會議的正式記錄，只反映討論的要點和所作出的決定。如逐字記錄的要求成為城規會的新做法，秘書處的工作量會變得難以應付。此外，會議公開部分的錄音會上載城規會網站一段指定時間，供公眾參閱。委員同意，今次聆聽會亦應沿用城規會的一貫做法，即會議記錄只反映討論要點和所作決定。

#### 由進一步申述人／申述人／提意見人提交的進一步資料

6. 秘書報告，二零一六年十月二十五日上午的聆聽會結束後，城規會秘書處收到由陳偉業先生代表一組進一步申述人／申述人／提意見人所提交的一套文件。該套文件包括由藍澄灣業主委員會和／或葵青區議員潘志成先生於二零一六年五月九日、二零一六年六月十四日、二零一六年八月十日及二零一六年八月十一日給城規會或規劃署並載有進一步資料的信件；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上答問部分的記錄，以及他們就委員提問所作的進一步回應。二零一六年十一月十日，秘書處收到由藍澄灣業主委員會和潘志成先生於二零一六年十一月十日聯署並載有進一步資料的另一封電郵／信件。

7. 由於有關進一步資料屬逾期提交，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，該些資料應視為不曾作出。一名委員說，城規會只需備悉收到進一步申述資料一事，但由於這些資料被視作不曾作出，故無須理會。與會者同意有關安排。

## 商議

8. 為方便進行商議，秘書扼要重述就青衣分區計劃大綱草圖提出的進一步申述的背景：

- (a) 二零一六年七月二十二日，把「住宅(甲類)4」地帶的北部(原本的申述地點)改劃為「休憩用地」地帶的擬議修訂(修訂項目 A)展示，供公眾查閱；以及
- (b) 共收到 2 238 份有效的進一步申述。大部分進一步申述大致上支持修訂項目 A，但對餘下的「住宅(甲類)4」地帶表示關注／不滿。

## 主要理由和回應

9. 秘書扼要重述由進一步申述人／申述人／提意見人的書面和口頭申述。有關申述現歸類為下述五大範疇：

## 規劃意向和緩衝區

10. 與會者備悉一些進一步申述人／申述人／提意見人就規劃意向和緩衝區提出下列要點：

- (a) 根據一九九零年《青衣東南港口發展規劃及第九號貨櫃碼頭工程可行性研究》(下稱「九號貨櫃碼頭研究」)，建議將原本的申述地點劃作休憩用地，以作緩衝區；
- (b) 政府曾承諾在原本的申述地點提供休憩用地，供當區居民使用；
- (c) 自一九九二年起，在過往的青衣分區計劃大綱圖的《說明書》中已清楚說明原本的申述地點劃為「休憩用地」的規劃意向。當局其後修訂分區計劃大綱圖時，並無修訂這規劃意向，直至現時修訂《分區計劃大綱圖編號 S/TY/27》時才提出更改；

- (d) 由於該區是用作紓減來自九號貨櫃碼頭的噪音和眩光影響的緩衝區，因此不適合作住宅發展，日後公屋的居民會變成「人肉緩衝區」；以及
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》，在住宅用途與九號貨櫃碼頭、貨櫃相關用途、物流中心和青沙公路之間需要提供適當的緩衝距離。

11. 委員繼而審視相關政府部門在規劃署作出陳述時及／或於各節聆聽會上解答委員的提問時所作出，及／或載於文件的以下回應：

- (a) 九號貨櫃碼頭研究建議使用工業用途作為緩衝，以阻隔來自九號貨櫃碼頭的噪音及眩光。原本的申述地點是現有住宅用途及擬議工業樓宇之間的緩衝；
- (b) 相關文件沒有顯示政府承諾在原本的申述地點闢設休憩用地，以作為九號貨櫃碼頭與美景花園／長青邨之間的緩衝；
- (c) 一九九七年藍澄灣用地由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，自此不再需要在藍澄灣與美景花園／長青邨之間設置緩衝區作為屏障，即使《說明書》的相關段落當時未有作出相應修訂；以及
- (d) 擬議把原本的申述地點的北部改劃為「休憩用地」地帶，是權衡各方因素後作出的決定，並已考慮到須在區內闢設鄰舍休憩用地，以及興建更多公營房屋的訴求。由於公屋發展的擬議綠化比例訂為30%，闢設園景及康樂設施的規劃意向得以維持。

### 交通及公共運輸

12. 與會者知悉部分進一步申述人／申述人／提意見人就交通及公共運輸提出下列要點：

- (a) 房屋署所進行的交通影響評估有欠妥當，評估結果亦有嚴重謬誤。有關交通調查是在學校假期進行，及低估了對交通的影響；
- (b) 現有的道路容車量不足，無法應付新增人口；
- (c) 青衣路經常進行道路工程，導致交通嚴重擠塞。一旦發生交通意外，區內交通便會癱瘓；
- (d) 現有的公共交通服務不能滿足區內需求，乘客須長時間等候巴士／綠色專線小巴（下稱「專線小巴」）；
- (e) 就擬議公屋發展提出的交通改善措施，其成效和可行性均成疑；以及
- (f) 由於道路容車量有限，增加巴士服務只會令交通擠塞問題加劇。

13. 委員繼而審視相關政府部門在規劃署作出陳述時及／或於各節聆聽會上解答委員的提問時所作出，及／或載於文件的以下回應：

- (a) 運輸署認為，從交通工程的角度而言，交通影響評估可以接受。交通影響評估報告顯示，計及擬議公屋發展帶來的交通流量，以及鄰近的已規劃和承諾興建的發展項目後，包括屬居者有其屋計劃項目的青俊苑、位於細山路的私人房屋，以及擬議的驗車中心等，現有道路（包括鄰近路口）的情況仍處於可接受水平。此外，運輸署指出，該署會在擬議公屋發展入伙前兩年，檢討和提升巴士及專線小巴服務；
- (b) 另建議進行青衣路改善工程，以改善行車情況及人流。青衣路／青康路迴旋處現有的迴轉行車線將會擴闊。細山路以南的一段青衣路會改為單線雙程行車，並會在路邊闢設一條長 100 米的避車處，以便設置巴士和專線小巴士及擴闊行人路；以及

[黎庭康先生此時到席。]

- (c) 該交通影響評估是依照運輸署的規定進行，交通影響評估的調查結果與運輸署所掌握的同類監察數據一致，所以可予接受。

#### 環境方面的關注

14. 與會者備悉部分進一步申述人／申述人／提意見人就環境方面所提出的關注，要點如下：

- (a) 進行環境評估的方式不恰當，亦有嚴重誤差；
- (b) 擬議公屋發展會受到九號貨櫃碼頭、青沙公路及青衣路噪音的負面影響；
- (c) 擬議公屋發展會受到九號貨櫃碼頭及附近物流中心眩光的負面影響；
- (d) 擬議公屋發展的空氣質素會受到九號貨櫃碼頭及青沙公路的負面影響；
- (e) 擬議公屋發展會對附近居民造成負面的視覺及通風影響，亦會令二噁英積聚；以及
- (f) 原本的申述地點內的樹木可綠化環境，提供視覺調劑，保持區內空氣清新。

15. 委員繼而審視相關政府部門在規劃署作出陳述時及／或於各聆聽會上解答委員的提問時所作出，及／或載於文件的以下回應：

- (a) 房屋署已進行概括環境評估，評估結果顯示，只要實施合適的緩解措施，擬議公屋發展不會對環境造成重大的負面影響；
- (b) 擬議公屋發展與九號貨櫃碼頭之間有一塊劃作貨櫃相關用途的用地，該塊用地可阻隔九號貨櫃碼頭的

眩光和噪音。藉着建築物的布局及落實噪音緩解措施，可在擬議公屋發展的詳細設計階段，把潛在的環境影響減至最低，例如裝設減音窗／露台，以免對日後的居民造成噪音及眩光滋擾；

- (c) 根據概括環境評估，90%的公屋單位符合《香港規劃標準與準則》的規定。只要落實建議的噪音緩解措施，可於詳細設計階段100%達到噪音方面的標準；
- (d) 視覺評估顯示，擬議公屋發展不會造成重大的視覺影響；
- (e) 空氣流通評估顧問表示，根據為已縮減面積的「住宅(甲類)4」地帶內的發展項目而進行的定質分析，已縮減的發展項目所造成的通風影響會減少；
- (f) 二噁英潛在排放主要來自青衣南部的化學廢物處理中心，該中心距離申述地點超過一公里；以及
- (g) 在詳細設計階段會制定詳細的補償植樹計劃，並會考慮移植樹木。

#### 其他關注事項

16. 委員備悉部分進一步申述人／申述人／提意見人就其他關注事項提出的下列要點：

- (a) 青衣南的休憩用地及康樂設施不足；
- (b) 應為青衣南的居民提供社區設施；
- (c) 就大綱圖修訂項目進行公眾諮詢的方式並不恰當；
- (d) 擬議公屋發展位於斜坡上，建築成本會較高；以及
- (e) 擬議公屋發展鄰近加油站，會構成危險及威脅。

17. 委員繼而審視相關政府部門在規劃署作出陳述時及／或於各節聆聽會上解答委員的提問時所作出，及／或載於文件的以下回應：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，青衣的主要社區及康樂設施基本上沒有不足；
- (b) 青衣南的現有／已規劃的地區休憩用地供應約為 6 公頃，高於《香港規劃標準與準則》中就 33 000 計劃人口所規定的 3.3 公頃；
- (c) 雖然醫院床位不足，但床位的供應是以地區為基礎，青衣區的居民可以使用葵涌等相鄰地區的醫院設施；
- (d) 當局已就分區計劃大綱圖的修訂諮詢葵青區議會及區內居民。城規會亦已舉行聆聽會，所有進一步申述人／申述人／提意見人均已獲邀出席，表達他們意見。當局已妥為遵從法定及行政程序，徵詢公眾對修訂用途地帶建議的意見；
- (e) 房屋署預期不會遇到特別困難，會引致在餘下的「住宅(甲類)4」地帶的公屋發展成本特別高；以及
- (f) 有關加油站不會供應石油氣，不會對擬議公屋發展構成消防安全影響；

[何立基先生此時到席。]

### 建議

18. 與會者備悉部分進一步申述人／申述人／提意見人曾提出以下建議：

- (a) 考慮把青衣其他地方的替代用地及棕地作房屋發展；

- (b) 改劃餘下的「住宅(甲類)4」地帶為「休憩用地」地帶；
- (c) 改劃餘下的「住宅(甲類)4」地帶為「住宅(戊類)」地帶，確保潛在的交通及環境問題得到妥善處理；以及
- (d) 改劃餘下的「住宅(甲類)4」地帶為「政府、機構或社區」地帶，以便提供社區設施或擴建香港專業教育學院(青衣分校)。

19. 委員繼而審視相關政府部門在規劃署作出陳述時及／或於各節聆聽會上解答委員的提問時所作出，及／或載於文件的以下回應：

- (a) 為應付房屋需求，政府已透過多管齊下的方式，增加土地供應。若有其他合適用地可作房屋用途，當局也會加以考慮；
- (b) 經充分考慮原先的申述及意見，城規會決定把原本的申述地點的北部由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶，並認為餘下的「住宅(甲類)4」地帶適合作公屋發展。進一步申述並未提出有力的規劃理據，證明規劃情況有變，以支持把餘下的「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (c) 「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是逐步淘汰現有的工業用途，透過規劃申請制度進行住宅重建，避免長期出現工業區與住宅區接鄰的問題。餘下的「住宅(甲類)4」地帶及其毗連用地並非現有的工業用途。當局已就擬議公屋發展進行技術評估，證明不會有無法克服的問題；以及
- (d) 相關政府政策局／部門並未要求改劃餘下的「住宅(甲類)4」地帶作「政府、機構或社區」用途，而香港專業教育學院(青衣分校)的現有校舍尚未充分使用。

20. 主席繼而請委員就進一步申述人／申述人／提意見人所提出的多項關注表達意見。主席進一步表示，把意見歸類為五大範疇，只屬於參考框架。委員可於討論時提出他們認為合適的其他事項。

21. 一名委員曾數次到訪申述地點，以便多了解該地點及其四周環境。

### 規劃意向及緩衝區

22. 委員備悉大部分進一步申述人／申述人／提意見人要求城規會把餘下的「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以維持原本的申述地點的功能，作為九號貨櫃碼頭與美景花園和長青邨住宅發展之間的緩衝區，以及避免在緩衝區進行任何住宅發展。

23. 一名委員說，當藍澄灣用地和其西南面的地方在分區計劃大綱圖上劃作「工業」地帶後，即有需要在「工業」地帶與附近的住宅發展之間設立緩衝區；但當藍澄灣用地改劃為「商業」地帶後，已不再需要在「商業」地帶與住宅發展之間闢設緩衝區。由於藍澄灣西南面的其他「工業」用地劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶(下稱「其他指定用途(與貨櫃有關用途)」地帶)，該名委員詢問有否規定必須在「其他指定用途(與貨櫃有關用途)」地帶與住宅用途之間設立緩衝區。秘書回應說，根據《香港規劃標準與準則》，並無特別規定訂明貨櫃相關用途和住宅發展之間的緩衝距離。不過，為符合相關環境標準，可能需因應貨櫃相關用途的性質和規模，實施適當的環境緩解措施，以減少貨櫃相關用途對四周易受影響用途帶來的環境影響。

[余烽立先生於此時到席。]

24. 至於應否把餘下的「住宅(甲類)4」地帶還原至「休憩用地」地帶作緩衝區，以免附近住宅發展受到九號貨櫃碼頭以及貨櫃相關用途的環境影響，副主席和六名委員提出以下意見：

- (a) 藍澄灣和其毗連的酒店發展項目在設計上屬於一個緩衝區，阻擋九號貨櫃碼頭對美景花園和長青邨的住宅發展所造成的噪音和眩光影響；
- (b) 不論餘下的「住宅(甲類)4」地帶是否用作擬議公屋發展，美景花園與附近污染用途的分隔距離不會有所改變。與原本「休憩用地」地帶的露天場地相比，餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展，能更有效消減九號貨櫃碼頭及貨櫃相關用途對美景花園的環境影響。因此，餘下的「住宅(甲類)4」地帶對美景花園的緩衝作用(如有)，不會因擬議公屋發展而削弱；
- (c) 至於餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展，其環境影響主要來自毗鄰貨櫃相關用途的運作，包括豐樹青衣物流中心以及四周道路的交通噪音，而非源自九號貨櫃碼頭的運作。《香港規劃標準與準則》並無特別規定，訂明貨櫃相關用途與住宅用途之間必須有多少緩衝距離。與此同時，房屋署已進行一項概括環境評估，以確定與原本的申述地點有關的環境問題，並指出不會出現無法克服的環境問題。房屋署的代表亦保證，在配合適當的樓宇座向／設計及實施緩解措施後，擬議公屋發展可全面符合噪音方面的標準；
- (d) 雖然貨櫃相關用途與住宅用途之間的緩衝距離並無既定標準，但餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展屬於已承諾進行的發展項目。倘日後在毗連「其他指定用途(與貨櫃有關用途)」地帶進行任何與貨櫃相關用途有關的新發展規劃時，需實施適當的緩解措施，以減少其運作對易受影響用途(包括承諾進行的公屋發展)帶來的環境影響；
- (e) 雖然當區居民或會擔心日後遷入餘下的「住宅(甲類)4」地帶的居民會變成「人肉緩衝區」，居民將來獲配公屋單位時，可決定是否遷入該處。眾所周知，本港對租住公屋單位的需求殷切。對日後居民

而言，擬議公屋發展的居住條件可能較他們現時的居所優勝；

- (f) 由於本港的航運業萎縮，九號貨櫃碼頭的使用量或會下降，對四周地區(包括餘下的「住宅(甲類)4」地帶)的環境影響或會減少。長遠而言，倘航運業繼續衰退，九號貨櫃碼頭部分或全部用地可能會轉作其他更有效益的用途，而現時土地用途的鄰接問題可能會消失；
- (g) 把原本的申述地點北部的用途地帶還原至「休憩用地」地帶的決定恰當。這決定是城規會在二零一六年四月聆聽會上聽取申述和意見後作出的，目的是把該用地與現有的青鴻路遊樂場合併，形成一個較大的休憩發展項目。雖然「休憩用地」地帶本身不會被視為一個緩衝區，但擬議修訂(即修訂項目 A)會令鄰近的各項發展之間留有足夠的分隔距離，並為當區居民提供面積較大的歇息空間；以及
- (h) 無須把餘下的「住宅(甲類)4」地帶還原為「休憩用地」地帶，以作為九號貨櫃碼頭及貨櫃相關用途與附近住宅發展之間的緩衝區。

25. 一名委員注意到，自進行九號貨櫃碼頭的規劃以來，原本的申述地點的「休憩用地」地帶在以往的青衣分區計劃大綱圖《說明書》中，長期被描述為住宅發展與九號貨櫃碼頭之間的緩衝區，這項描述在現時這份《分區計劃大綱圖編號 S/TY/27》才予以刪除。該《說明書》亦訂明，為顧及市容起見，應保留靜態康樂用途的土地。因此，有需要確保新的住宅發展不會過度受九號貨櫃碼頭及相關活動影響。

26. 一名委員認為，區內居民反對在餘下的「住宅(甲類)4」地帶進行擬議公屋發展，主要不是基於環境方面的考慮，而是憂慮日後的居民會與他們爭用區內現已不足的運輸及社區設施和其他資源。不過，由於擬議公屋發展會使人口增加，政府日後定會加強區內設施，現時的居民實際上會因而受惠。

27. 一名委員備悉，現時《香港規劃標準與準則》並沒有就貨櫃相關用途訂下緩衝距離的規定，故建議政府考慮可否制定有關緩衝規定，因為貨櫃相關用途(通常每天 24 小時運作)對環境帶來的影響亦很大。

### 交通及公共運輸

28. 部分委員表示曾前往／路經青衣南。雖然早上有交通擠塞問題，但該區的道路基建設施大致足夠。不過，早上繁忙時間巴士／專線小巴士會出現人龍。

29. 主席明白交通問題主要可從兩方面考慮，即道路基建設施的承受能力及提供公共交通服務的情況。雖然公共交通服務的提供嚴格上來說並非城規會的管轄範疇，因為分區計劃大綱圖不會對該等服務的提供作出規定，但可將委員的意見亦可轉達運輸署考慮。

30. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)林秀生先生說，就道路基建設施而言，運輸署的代表已在先前的聆聽上作出解釋，指出青衣南的現有道路網絡足以應付現時的交通需求。房屋署委託進行的交通影響評估已計及區內已規劃和承諾興建的發展項目，包括擬議公屋發展。交通影響評估報告顯示，計及擬議公屋發展新增的交通流量後，現有道路(包括鄰近道路交界處)的運作處於可接受水平。此外，運輸署建議實施若干交通改善措施，包括擴闊青衣路與青康路交界迴旋處的行車路，以及關設路旁停車處以設置巴士及專線小巴士。有部分進一步申述人／申述人／提意見人質疑交通影響評估只採用一天的調查數據是否足夠。應注意的是，運輸署已掌握全面的運輸數據，並一直監察全港各區的交通情況。運輸署在考慮該交通影響評估報告時，已評估報告內的調查結果是否與運輸署現有的相關監察數據一致。關於有投訴指青衣路的一條行車線因經常進行修路／工務工程須長期封閉，據知該項更換及維修水管工程是由水務署負責。據他了解，有關工程的目標完工日期為二零一七年年中，預計屆時道路的容車量可予恢復，區內的交通情況將有所改善。

31. 公共交通服務方面，林秀生先生說，運輸署會定期檢討提供公共交通服務的情況。運輸署在二零一六年年中曾進行有

關巴士及專線小巴服務的實地調查，以檢視現時公共交通服務是否足夠。由於繁忙時間的乘客極多，儘管專線小巴服務的班次頻密，據悉仍未能接載所有等候的乘客。運輸署的代表已在先前的聆聽會上簡述有關調查結果。運輸署會繼續監察青衣南的公共交通服務，以期加強服務，滿足區內居民的需求。青俊苑將於二零一七年年初入伙，為應付入伙後所帶來的交通需求，運輸署已聯絡相關公共交通服務營辦商，以檢視是否須加強服務。主席補充說，雖然目前未有關於如何提升公共交通服務的具體方案，據知當局將於短期內進行公共交通服務的檢討。

32. 三名委員同意青衣南的道路基建整體上足夠，但問題的關鍵是如何加強區內的公共交通服務。一名委員表示，青衣南離鐵路站約 1.5 至 2 公里，超過鐵路站的步行距離(約 500 米)，因此應提供方便的接駁服務，鼓勵區內居民利用鐵路作日常出入，這符合政府以鐵路為主要公共交通工具的政策。現時區內居民所面對的交通問題，主要是公共交通服務不足，例如缺乏選擇，以及繁忙時段的服務不足。運輸署可與公共交通營辦商探討如何回應居民的關注。青衣南由於受地形和道路網絡所限，不適合單車行走，故無須在該區規劃單車徑。另一名委員表示，青衣對外交通連接完善，當局應充分利用道路的行車量，以解決青衣南現有的交通問題。例如，應容許公共交通工具使用昂船洲大橋出入市區。此外，亦應闢設有蓋行人路系統，鼓勵區內居民步行往鐵路站。另一名委員表示，鑑於青衣路盡頭路附近的違例泊車情況，當局應根據《香港規劃標準與準則》，在擬議公屋發展中提供足夠的泊車位。

[楊偉誠博士此時離席。]

33. 鑑於部分進一步申述人／申述人／提意見人投訴交通情況惡劣，以及在繁忙時段公共交通服務不足，一名委員表示應該把這些意見轉達運輸署，以便該署採取合適的行動，盡快解決問題。由於青鴻路是連接貨櫃相關用途及藍澄灣用地的通道，是區內其中一條有問題的道路，公眾對該道路的安全表示關注。就此，該名委員建議限制車輛經青鴻路進入／駛離藍澄灣的酒店及住宅區，以及在北面近污水處理廠闢設一個供藍澄灣使用的新出入口。

34. 一名委員表示，雖然交通影響評估的結論指公共交通服務整體上足夠，但進一步申述人／申述人／提意見人提出一些問題。例如，藍澄灣附近的巴士站是巴士進入青衣南橋之前的最後一站，以及運輸署不批准藍澄灣的穿梭巴士服務。由於交通問題是區內居民的主要關注，應率先認真地解決交通問題。例如，可重組某些巴士路線，並以青衣南為首站，巴士在臨離開青衣駛至藍澄灣附近的巴士站時，可以有更多空位讓乘客上車；藍澄灣旁的酒店可提供穿梭巴士服務，讓藍澄灣的居民一同使用；以及可准許一些路線經昂船洲大橋進出市區。政府在回應區內居民的關注時，不應墨守成規。

35. 副主席表示，有必要分清規劃及推行工作。關於規劃方面的考慮，當局已就擬議公屋發展進行交通影響評估。根據交通影響評估的結果，雖然擬議公屋發展會帶來額外的交通量，現有道路(包括附近交界處)的情況仍處於可接受的水平。交通影響評估已按照《運輸策劃及設計手冊》的要求進行，並已獲運輸署接納。至於推行方面，進一步申述人／申述人／提意見人及運輸署的代表已就公共交通服務各自表述其觀察所得及意見。很多居民都認為現有的服務水平欠佳。事實上，若沒有新的發展項目，現時的情況或會繼續。擬議公屋發展及改劃用途地帶建議，正好為解決交通問題締造良機。在規劃公共交通設施時，人口密度是其中一項主要的考慮因素。由於公共交通服務的供應可受惠於規模經濟效益，人口的增加或會帶來更佳的服務，例如加開新路線及調整現有路線的班次，最終使候車時間縮短。由於制定改善計劃至關重要，應促請運輸署審慎處理。在進行擬議公屋發展之前，運輸署亦應密切監察現時的情況，並在需要時採取補救措施，從而改善公共交通服務，讓區內居民早日受惠。

36. 一名委員表示公共交通服務的提供由需求主導。若人口增加導致需求上升，則營辦商會有更強的誘因加強服務。例如，隨着西港島線及南港島線開通，專線小巴服務會作重組，或者能夠騰出資源，並為改善青衣南專線小巴服務提供契機。

37. 委員備悉運輸署曾表示會檢討及加強巴士和專線小巴服務，以配合已承諾進行／已規劃的住宅發展的可容納人口。一名委員表示，雖然區內居民在繁忙時段等候公共交通服務的苦

況是可以理解的，但這類繁忙時段的交通問題在香港其他地區比比皆是，並不罕見。

[伍穎梅女士此時到席。]

38. 部分進一步申述人／申述人／提意見人認為交通影響評估是在復活節假期前一天進行，因此懷疑該調查會否低估了交通需求。一名委員詢問是否確有其事，並是否已妥為記錄在案。主席備悉政府代表的回應，政府代表指交通影響評估是根據運輸署的要求及既定做法而進行。秘書及林秀生先生補充說，根據政府代表提供的資料，當局進行了兩次調查：第一次在二零一五年三月三十一日進行，以估算乘客對於道路公共交通服務的需求；而另一次關於交通流量的調查則在二零一五年一月二十九日進行。該名委員表示，如果上文所述屬實，則該調查是在復活節假期三天前進行。

[霍偉棟博士此時離席。]

39. 一名委員表示，雖然現有路面交通情況受修路／工務工程影響，但該等工程屬臨時性質。待工程完成後，交通情況會有所改善。

[會議小休五分鐘。]

#### 環境方面的關注

40. 一名委員表示，分區計劃大綱草圖的擬議修訂是為了順應部分表示反對的申述；而就擬議修訂的進一步申述而舉行的聆聽會，是聆聽程序的延續。因此，今次會議應集中在判斷把原本的申述地點的北部由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶是否恰當。由於城規會之前已就大部分環境方面的考慮因素進行商議，並同意保留原本的申述地點的南部作公屋發展，因此，除非進一步申述人／申述人／提意見人提出新的資料，否則不應重覆先前涉及餘下的「住宅(甲類)4」地帶的討論。秘書於會議早段扼要重述在環境方面的關注，該部分主要是進一步闡述先前的討論。既然把原本的申述地點的北部改劃作「休憩用地」地帶的建議不會造成負面的環境影響，應維持先前就環境事宜提出的意見。四名委員對上述意見表示同意。

41. 一名委員表示，雖然環境方面的關注與之前的討論相類似，他備悉在進一步申述的聆聽會上，二噁英是進一步申述人最新提出的問題，而房屋署已就隔音窗及露台的設計及運作提供更詳細的解釋。至於眩光方面，雖然當局沒有訂明量度眩光影響的標準，但相關政府部門亦應採取適當的措施，以處理區內居民的關注。至於空氣質素及噪音問題，政府代表已保證，擬議公屋發展日後的設計將符合相關規例和標準。一名委員表示，雖然在實行方面仍存有不明朗因素，城規會可考慮在餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展為日後居民提供宜居的環境，而這可從兩方面考慮，包括是否符合相關標準／規例，以及能否滿足日後居民的期望。由於目前尚未有日後居民，當局只可根據現時所掌握的資料作決定，並確保已採取最佳的設計，以處理區內居民的關注。

42. 環境保護署(下稱「環保署」)副署長(1)謝展寰先生指出，本港現時有三個二噁英監測站，其中一個位於長青邨。由於化學廢物處理中心對二噁英排放有嚴格監管，因此長青邨監測站所錄得的二噁英水平，與其他兩個監測站相近。雖然本港並無訂明一般空氣的二噁英水平，但可參照日本採用的相關標準。本港所錄得的二噁英水平很低，大約只是日本所訂明的標準的十分之一。

43. 一名委員表示，一個地方是否宜居，可依照不同指標進行評估，例如採光，通風和景觀。就現有的易受影響用途而言，擬議公屋發展有助降低九號貨櫃碼頭造成眩光、空氣及噪音的負面影響。然而，長青邨及美景花園住宅發展的景觀或會被擬議公屋發展遮擋。擬議公屋發展日後的居民或會受到更大的眩光及噪音的負面影響，但卻可享有更佳的海景。據悉擬設的減音露台是有效的緩解影響方案，隔音之餘，又有助自然通風。然而，應小心設計減音窗／露台，才能有效緩解有關影響。

44. 一名委員備悉擬議公屋發展會受到潛在道路及交通噪音影響，並詢問如何量度噪音水平。謝展寰先生回應說，住用處所室外及室內環境的交通噪音規劃標準分別為 70 分貝(A)及 60 分貝(A)。噪音標準以  $L_{10}$  (1 小時)顯示，即在 24 小時內最繁忙噪音時段最高 10% 聲級的平均數，屬於很嚴謹的標準。此外，減音露台並非一項空有理論的設計，已在深水埗榮昌邨

設計中使用。該屋邨毗鄰西九龍走廊，噪音水平超過 80 分貝 (A)，遠高於擬議公屋用地 72 至 73 分貝(A)的噪音水平。對於更為嘈吵的榮昌邨而言，減音露台已獲證明能有效減低噪音影響，令榮昌邨的噪音水平符合規劃標準。

45. 一名委員詢問房屋署在概括影響評估中量度背景噪音水平的結果，該結果顯示原本申述地點的北面界線(接近長青邨)的噪音水平較南面界線(接近九號貨櫃碼頭)為高。謝展寰先生指出，與噪音源的距離是影響噪音水平的主要因素。環保署已審視房屋署的概括影響評估中量度得出的背景噪音水平結果。就原本的申述地點而言，由於九號貨櫃碼頭的位置相對較遠離申述地點，所以道路交通噪音是較主要的噪音來源。原本申述地點的擬議公屋發展的估計噪音水平，超過環保署噪音標準數個分貝。從噪音管制的角度而言，這個水平的噪音可通過適當的緩解措施消減，例如適當的樓宇座向，以及設置建築鰭片、減音窗及露台。此外，房屋署會在稍後階段向環保署提交另一份詳盡的環境評估以供審核，確保發展項目符合相關的噪音方面標準。

46. 關於空氣質素的事宜，謝先生指出，與本港其他地區比較，青衣的空氣污染水平並非特別高。由於九號貨櫃碼頭運作可能為該區帶來空氣污染，自一九九四年起，本港船隻規定只可使用含硫量低的柴油，以減少空氣中 90% 的二氧化硫排放量；自二零一五年起，停泊在本港水域的遠洋船隻則須使用近岸的電力供應，以減少船隻的二氧化硫排放。在過往兩年，葵青區錄得的二氧化硫排放量減少 55%。

47. 一名委員說，因為餘下的「住宅(甲類)4」地帶鄰近九號貨櫃碼頭及其他貨櫃相關的用途，因此應小心處理環境問題。該名委員說，當區居民關注到負面的眩光影響，並且備悉政府代表回應指有關方面會採取相關措施以減少負面影響。該名委員認同其他委員的意見，即擬議公屋發展的環境事宜不會造成無法克服的問題。

48. 一名委員說，把原本申述地點的北部由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶的決定是正確的，因為所有的進一步申述人／申述人／提意見人歡迎這項建議。至於餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展，不論是否標作九號貨櫃

碼頭的緩衝區，由於有關發展鄰近九號貨櫃碼頭和貨櫃相關用途，有需要實施足夠的緩解措施，以處理環境問題。為此，房屋署應更着力進行擬議公屋發展的設計，而非單單達到相關規例訂明的最低標準。整個發展項目的設計應以人為本，以便為日後居民提供更理想的居住環境，切勿重覆藍澄灣發展項目的錯誤。

49. 主席說，會把這些意見轉交給相關部門考慮。一名委員同意說，一旦城規會認同分區計劃大綱圖的擬議修訂，相關的政府部門應可彈性地採納委員就擬議公屋發展的詳細設計所提出的意見。

#### 其他關注事項

50. 一名委員表示，部分進一步申述人／申述人／提意見人關注到現有鄰舍休憩用地狀況欠佳，以及區內零售空間供應(尤其是街市)不足。藍澄灣現有的零售設施規模細小，而附近兩項擬議住宅發展(青俊苑及細山路用地)快將落成，將會對街市的需求有所增加。至於鄰舍休憩用地的狀況問題，該名委員認為這是屬於管理問題，而非土地用途事宜。儘管如此，該名委員建議房屋署應考慮可否在擬議公屋發展內闢設街市，以應付區內人士的需求。

51. 由於進一步申述所涉的用地或會保留作靜態綠化休憩用地，而非發展成動態休憩用地，因此，一名委員建議當局考慮在擬議公屋發展的部分範圍建築平台及在平台底下美化環境及設置鄰舍休憩用地，以便與擬議修訂的「休憩用地」地帶結合，成為一個相連的綠化區及鄰舍休憩用地。三名委員認為，可把更多社區設施及兒童遊樂處納入擬議公屋發展內。

52. 一名委員表示，雖然青衣整體的配套設施足夠，但有關設施可能全都集中在青衣北。為解決青衣南配套設施不足的問題，相關政府部門應檢討是否需改善青衣南的配套設施，尤其是在長青邨及美景花園附近已承諾興建／已規劃的住宅發展項入伙後，讓區內居民受惠於擬議公屋發展。

## 建議

53. 主席備悉進一步申述人／申述人／提意見人所提出的建議，包括把餘下的「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」、「住宅(戊類)」或「政府、機構或社區」地帶，以及考慮物色其他合適的用地。

54. 一名委員表示，倘城規會認為保留原本的申述地點作「住宅(甲類)4」地帶的決定仍然適用，則邏輯上可排除其他土地用途地帶的建議。副主席表示，餘下的「住宅(甲類)4」地帶，代表了城規會經考慮有關申述和意見，以及在聆聽會上進行全面討論後所作的決定。

55. 與會者認為，在充分考慮作出進一步申述的理由和相關政府部門的回應後，無須進一步修訂分區計劃大綱圖。不過，委員備悉進一步申述人／申述人／提意見人所提出的各項關注，並應藉此機會研究如何處理所提出的各項事宜。委員備悉，秘書處會致函相關政府部門，並在信中載述當區居民對公共交通服務的關注，以及對日後公屋發展的居民造成的潛在環境影響，包括要求運輸署就青衣南的公共交通服務進行定期檢討，並要求房屋署在擬議公屋發展的詳細設計中加入適當的緩解措施。

56. 經進一步商議後，城規會備悉 F1 至 F72 表示支持的意見，並決定 不接納 F1 至 F72 的餘下意見、F77 至 F1616 以及 F1618 至 F2219 的意見，以及 F2450 至 F2473 的反對意見，並同意修改青衣分區計劃大綱草圖一事應藉擬議修訂進行，理由如下：

「(a) 修訂項目 A 中涵蓋的「休憩用地」地帶的建議修訂是恰當的，因為，這可為四周的住宅發展提供一塊綜合的休憩用地；

(b) 餘下的「住宅(甲類)4」地帶適合發展公屋，而擬議公屋不會造成無法克服的噪音、通風、光污染及交通問題，現時在進一步申述中並無有力的規劃理據，顯示規劃情況改變，以支持把餘下的「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶、「住宅(戊

類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶或其他地帶；

- (c) 區內已規劃的主要政府、機構及社區設施和休憩用地大致上足以應付現有和日後人口的需求；以及
- (d) 當局已妥為遵從有關的法定和行政程序，徵詢公眾對改劃用途地帶建議的意見。展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及設立機制讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》所訂法定諮詢程序的其中部分。」

57. 城規會也備悉，根據條例第 6H 條，分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的草圖而理解。有關修訂應供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。

58. 餘無別事，會議於中午十二時十分結束。