

城市規劃委員會

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舉行的
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
黃令衡先生	
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	
楊偉誠博士	
袁家達先生	
簡兆麟先生	

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

廖廸生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

林秀生先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生(二零一六年十月二十五日上午)

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生(二零一六年十月二十五日上午、二零一六年十月二十七日、二零一六年十一月一日、二零一六年十一月七日下午及二零一六年十一月十日下午)

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)

陳檳林先生(二零一六年十月二十五日下午、二零一六年十月二十六日及二零一六年十一月三日下午)

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生(二零一六年十一月二日、二零一六年十一月三日上午、二零一六年十一月七日上午及二零一六年十一月十日上午)

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生(二零一六年十月二十五日上午、二零一六年十月二十六日、二零一六年十月二十七日、二零一六年十一月二日、二零一六年十一月三日下午及二零一六年十一月七日下午)

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生(二零一六年十月二十五日下午、二零一六年十一月一日及二零一六年十一月十日)

規劃署副署長／地區

秘書

李啟榮先生

因事缺席

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

侯智恒博士

何安誠先生

葉天祐先生

李國祥醫生

廖凌康先生

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(二零一六年十月二十五日、二零一六年十月二十六日及二零一六年十月二十七日)

任雅薇女士(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)

總城市規劃師／城市規劃委員會

吳曙斌先生(二零一六年十月二十五日下午、二零一六年十一月一日、二零一六年十一月三日下午及二零一六年十一月十日上午)

丁雪儀女士(二零一六年十月二十七日、二零一六年十一月三日上午及二零一六年十一月七日下午)

高級城市規劃師／城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(二零一六年十月二十五日上午)

李健成先生(二零一六年十月二十五日下午)

王鳳兒女士(二零一六年十月二十六日)

黎惠儀女士(二零一六年十月二十七日及二零一六年十一月七日下午)

何尉紅女士(二零一六年十一月一日及二零一六年十一月十日下午)

招志揚先生(二零一六年十一月二日)

李建基先生(二零一六年十一月三日上午)

區晞凡先生(二零一六年十一月三日下午及二零一六年十一月十日上午)

李惠玲女士(二零一六年十一月七日上午)

1. 下列委員及秘書出席了二零一六年十月二十五日上午的會議：

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

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

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

黎庭康先生

廖廸生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
林秀生先生

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

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)]

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《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的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]

2. 主席歡迎各與會者，並表示由於秘書處需要更多時間進行登記和核實授權書，因此會議會小休一會。

[會議於上午九時十分恢復進行。]

簡介和提問部分

[公開會議]

3. 以下政府的代表，以及進一步申述人／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

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

F3 – Sing Wang

F1325 – 何子盛

F1361 – 董淑宜

F1632 – 馮雪梅

F1648 – 梁影金

F1661 – 陳惠玲

F2022 – Chung Pak Hei

F2039 – 蔡惠

R552 – 卓麗華

R918 – Lui Shun Wan

R947 – Tam Kar Kin, Samuel

尹兆堅議員

— 進一步申述人的代表及申述人的代表

F4 – Hung Mui

R73 – 陳彩蓮

R82 – 黃義汶

R87 – 毛澤友

R93 – 何嘉欣

R97 – 黎仲明

R110 – 朱永棠

R117 – 陳志強

R120 – 張桂蘭

R123 – 林景輝

R134 – 曹嘉莉

R678 – 陳展峰

C2 – 藍澄灣業主委員會

C26 – 林啟洪

C28 – Hung Siu Lai

C29 – Hung Siu Kuen

陳偉業先生

— 進一步申述人的代表、申述人的代表及提意見人的代表

F5 – Chan Wai

F1196 – 黎進強

F1201 – 梁華昌

F1433 – Leung Kam Keung

F1578 – Tse Fan Fan

F1592 – Ngan Lai Ching

F1593 – 伍祉澄

F1633 – 馮雪芸

F1636 – 馮雪清

F1646 – 莊沃鈞

F1672 – 潘曉楓

F1674 – 潘志雲

F1786 – 吳麗容

F1787 – 黃勝華

F1883 – 李加議

F1934 – 何禹俊

賴志偉先生

莊惠芬女士

] 進一步申述人的代表

]

F6 – Kee Ng

F676 – 游淑芬

R179 – 梁美玲

R193 – Wong Tsun Ho

R197 – 廖漢宗

R204 – Au Choi Ying

R213 – 王妙琴

R216 – Leung Kit Lai Katrina

R218 – 周志明

R240 – 李琮美

潘志成先生

許煜生先生

] 進一步申述人的代表及申

] 述人的代表

F7 – Chu Hoi Dic

F958 – Wong Lai Yee

F960 – Cheung Derek

F961 – Lau Wing Shan

F962 – Pang Nga Ching Chris

F987 – Ng Wai King

F989 – Chan Po Yin

F990 – Lam Wai Ming

F533/F2472 – 譚振龍

譚振龍先生

- 進一步申述人及進一步申述人的代表

F8 – Christel Lau Kit Yan

F237 – 潘麗君

R237 – 潘麗明

R241 – 阮國媚

R242 – 劉樂彤

R243 – Cheng Hau Ying

R245 – 梁寶儀

R253 – Lau Kit Yan Ann

R254 – 李秀琼

R263 – Leung Ka Hei

R265 – 鄭淑雯

潘麗君女士

- 進一步申述人、進一步申述人的代表及申述人的代表

4. 秘書報告，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的建議修訂(即考慮分區計劃大綱草圖的申述和意見後建議作出的修訂)與將由房屋署進行的一項擬議公共租住房屋(下稱「公屋」)發展有關。由於房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及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。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(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
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分)

- 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員

梁慶豐先生

- 房委會投標小組委員會委員

- | | | |
|----------------|---|--|
| 黎慧雯女士 |] | 目前與房委會及艾奕康公司有 |
| 劉興達先生 |] | 業務往來 |
| 侯智恒博士 |] | |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來，過
往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 | — | 過往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 |] | 過往與房委會、艾奕康公司及 |
| 余烽立先生 |] | 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
(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
該系部分同事有業務往來，並
贊助該系的一些活動 |

5. 委員備悉梁慶豐先生、黎慧雯女士、劉興達先生、侯智恒博士、何安誠先生、廖凌康先生及凌嘉勤先生因事未能出席會議，而潘永祥博士及余烽立先生尚未到席參與這節會議。委員同意關偉昌先生涉及直接利益，應請他就此議項暫時離席，而黃仕進教授及林光祺先生涉及間接利益，可留在席上。由於符展成先生並沒有參與有關發展項目，因此委員亦同意他只涉及間接利益，可留在席上。

[關偉昌先生於此時離席。]

6. 主席表示已給予進一步申述人、申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席者或表明會到席者外，其他的不是表明不出席聆訊，就是沒有回覆。由於已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理時間的

通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的進一步申述。

7. 主席歡迎與會者，並解釋聆聽會的程序。他表示會先請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容，繼而請進一步申述人／申述人／提意見人或其代表按照其進一步申述的編號輪流作口頭陳述。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。在獲分配時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的發言時間完結時，會有計時器提醒進一步申述人／申述人／提意見人或其代表。口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可直接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。

8. 主席繼而表示，由於有大量進一步申述人／申述人／提意見人表明會出席會議，因此此次會議會分八日進行。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。

9. 秘書報告，一名進一步申述人(F1617)於二零一六年十月十五日致函秘書處，確定她沒有提交任何進一步申述書。委員同意無須考慮進一步申述書 F1617。

10. 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書。

11. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

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

- (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)以及把兩塊顯示為「道路」的用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶(項目 A2)，以進行擬議的公屋發展；
 - (ii) 修訂項目 B1 及 B2：把兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶(項目 B1)及「休憩用地」地帶(項目 B2)改劃為顯示為「道路」的地方；以及
 - (iii) 修訂項目 C：把一塊顯示為「道路」的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現時的用途；
- (b) 當局合共收到 961 份申述書及 350 份意見書。於收到的 961 份申述書當中，除 R1 外，全部均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；
- (c) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年四月二十一日、二零一六年四月二十六日、二零一六年五月二十日及二零一六年六月十七日考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述和意見；
- (d) 城規會在考慮有關申述和意見後，認為修訂項目 A1 和 A2 涉及的原本申述地點適合進行擬議公屋發展，技術上亦無不能解決的噪音、通風、光污染及交通問題。城規會亦決定順應部分申述，把原本申述地點的「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩地帶」，使之與現有的青鴻路遊樂場組合成為一塊綜合休憩用地，從而提供一個更可接受的公屋發展。至於餘下的「住宅(甲類)4」地帶，由於具備可達性條件，可為日後居民提供方便的出入，以及公屋發展所提供的設施可與區內的零售及社福設施形成協同效應；

- (e) 二零一六年七月八日，城規會審議並同意分區計劃大綱草圖的建議修訂，把「住宅(甲類)4」地帶的北部(即進一步申述地點)改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 A)。二零一六年七月二十二日，當局根據條例第 6C(2)條展示分區計劃大綱草圖的建議修訂，供公眾查閱。當局合共收到 2 476 份進一步申述書；

進一步申述地點及其附近環境

- (f) 進一步申述地點(約 2 公頃)位於餘下的「住宅(甲類)4」地帶的東北面，與現時緊接其東南面的青鴻路遊樂場可形成一塊較大的休憩用地，以供區內居民使用。緊接進一步申述地點的北面是一個加油站，而緊接其東面是包含服務式住宅及酒店項目的高層發展項目「藍澄灣」。該地點的西面和北面分別是美景花園及長青邨；

餘下的「住宅(甲類)4」地帶的發展參數

- (g) 餘下的「住宅(甲類)4」地帶(約 2.29 公頃)的擬議公屋發展會提供一些零售和社區設施，以及鄰舍休憩用地和巴士／小巴路旁停車處，以應付日後居民及區內人士所需。擬議公屋發展的最近發展參數載於文件第 4.2 段，而該等參數會視乎詳細設計而定；

進一步申述的主要理由、建議及回應

- (h) 於 2 238 份¹有效的進一步申述書當中，有 72 份(F1 至 F72)表示支持修訂項目 A，在 2 142 份(F77 至 F1616 及 F1618 至 F2219)提供意見的進一步申述書中，大多數表示歡迎修訂項目 A，並就餘下的「住宅(甲類)4」地帶提供意見，而 24 份

¹ 二零一六年九月二十三日，城規會決定把 237 份進一步申述列作無效(F73 至 F76、F2220 至 F2449 及 F2474 至 F2476 為原本的申述人或提意見人)，而根據條例第 6D(1)條，這些申述應被視為不曾作出。另外，F1617 已確認並無提交任何申述，因此城規會於二零一六年十月二十五日同意無須予以理會。

(F2450 至 F2473)則反對修訂項目 A。他們的整體意見撮述如下：

表示支持的進一步申述

- (i) 支持修訂項目 A，但對餘下的「住宅(甲類)4」地帶用作擬議公屋發展表示關注；

提供意見的進一步申述

- (ii) 歡迎修訂項目 A，但對城規會不把整個「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶的決定，表達強烈不滿，其關注與下文表示支持的進一步申述相似；

表示反對的進一步申述

- (iii) 反對修訂項目 A，因為他們認為修訂項目 A 所涉的改劃用地面積太小，其理由與下文表示支持的進一步申述相似；

(iv) 回應

- 備悉表示支持的進一步申述的支持意見；
- 表示支持的進一步申述提供的意見、理由及／或建議與表示反對的進一步申述及提供意見的進一步申述十分相似。表示反對的進一步申述比較關注擬議「休憩用地」地帶的範圍，同時建議把餘下的「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶。不過，餘下的「住宅(甲類)4」地帶並非二零一六年七月二十二日根據條例第 6(C)2 條刊憲的修訂項目；
- 城規會於二零一六年六月十七日認為原本的申述地點適宜進行擬議公屋發展，而且不會造成無法克服的噪音、通風、

光污染及交通問題，並同意原本申述地點的南部應保留作擬議的公屋發展；

- (i) 進一步申述提出的關注和理由，與原本的申述人及提意見人的書面陳述及他們於二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十六日在聆聽會上作出的口頭陳述所提出的相似。他們的主要關注及當局的回應分別撮述於文件第 3 及第 4 段，有關要點如下：

九號貨櫃碼頭研究的建議

- (i) 根據「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」的最後報告(下稱「九號貨櫃碼頭報告」)，原本申述地點的規劃意向，即包括進一步申述地點及餘下的「住宅(甲類)4」地帶，是用作休憩用地，作為九號貨櫃碼頭與住宅發展項目美景花園和長青邨之間的緩衝地帶；

- (ii) 對上述理由的回應：

- 根據一九九零年九號貨櫃碼頭報告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；
- 根據九號貨櫃碼頭報告建議，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。該報告建議圍繞九號貨櫃碼頭的用地(包括藍澄灣所在位置)，應該作為這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；
- 九號貨櫃碼頭報告的建議已納入修訂《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，阻隔由九號貨櫃碼頭對美景花園及長青邨產生的噪音和眩光影響。其後於一九九七年一月三十一日刊憲的《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；

- 考慮到修訂項目 A 改劃為「休憩用地」地帶的建議，以及在餘下的「住宅(甲類)4」地帶內有 30% 的擬議綠化率，現大致上可維持提供景觀美化和康樂設施的規劃意向；

[余烽立先生此時到席參加這節會議。]

技術評估

- (iii) 餘下的「住宅(甲類)4」地帶並不適合作住宅發展，因為該用地會受到九號貨櫃碼頭運作的噪音和眩光影響，以及附近每日 24 小時運作的發展的其他環境影響，包括青衣基本污水處理廠及加油站；
- (iv) 擬議公屋發展會對環境、交通、通風、視覺及砍伐樹木造成負面影響；
- (v) 技術評估有欠妥當，並有嚴重錯誤；

(vi) 對上述理由的回應：

- 當局已進行技術評估，以確定擬於原本申述地點進行的公屋發展可行，並證實有關發展不會出現無法克服的技術問題；
- 由於擬議公屋發展的地盤面積會縮減，房屋署已擬備「青鴻路擬議租住公屋發展的技術評估的說明頁」（下稱「說明頁」），以檢視在餘下的「住宅(甲類)4」地帶進行擬議公屋發展會否有技術方面的問題，並已確定擬議公屋發展不會在環境、交通、視覺、通風及景觀方面對附近發展造成無法克服的影響；

建造成本高

(vii) 建造成本會較高，因為擬議公屋發展位於軟土斜坡上，以及須採用額外緩解措施，例如減音窗、隔音屏障、建築簷片和道路擴闊工程。這將會有違房屋署採取的務實原則；

(viii) 對上述理由的回應：

- 對於在餘下的「住宅(甲類)4」地帶內進行公屋發展，房屋署預計不會產生異常困難而導致公屋發展的費用特別高昂；
- 根據初步設計，建築費用估計可與最近的公屋發展費用相約；

當區居民種植的樹木

(ix) 在餘下的「住宅(甲類)4」地帶內的樹木，是由區內居民種植的。擬議公屋發展會涉及砍伐大量樹木，影響社區和諧；

(x) 對上述理由的回應：

- 當區居民種植樹木的地點位於青沙公路旁，涉及面積約 1 500 平方米；該些樹木是在二零零八年五月二十四日路政署舉行「八號幹線－南灣隧道及青衣高架道植樹活動」的社區植樹活動時種植的；

公眾諮詢

(xi) 改劃用途地帶的公眾諮詢進行得不恰當；

(xii) 當局無視葵青區議會的意見，亦未有充分告知葵青區議會有關分區計劃大綱圖修訂的細節；

(xiii) 對上述理由的回應：

- 城規會於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各項申述和意見後，於二零一六年五月二十日及二零一六年六月十七日進行商議，並決定接納部分表示反對的申述，即建議把原本申述地點的北部由「住宅(甲類)4」地帶恢復改劃為「休憩用地」地帶；
- 二零一六年七月二十二日，當局根據條例的規定把分區計劃大綱草圖的建議修訂展示，以供公眾查閱。葵青區議員已獲提供修訂圖則編號 R/S/TY/27-A1(下稱「修訂圖則」)，以供參閱；
- 葵青民政事務處已於其辦事處、長發邨社區中心及長青邨社區中心的告示板上，張貼有關建議修訂的告示，以供公眾查閱；該處沒有收到任何意見；

進一步申述人的建議

(j) 進一步申述人的建議以及對這些建議的回應分別撮錄於文件第 3.6 及第 4.16 至 4.19 段，要點如下：

(i) 把餘下的「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以回復緩衝地帶的功能，並且提供康樂設施，例如空調室內運動場館；

(ii) 對上述建議的回應：

- 城規會在充分考慮原本的申述／意見後，認為餘下的「住宅(甲類)4」地帶適合興建公屋；
- 有關建議並不合理，理由如下：
 - 該用地有助政府在短期滿足市民對房屋供應的迫切需求；
 - 該用地有良好的交通網絡，附近亦有住宅、商業和教育發展項目。擬議公屋發展在技術上可行，不會帶來無法克服的問題；
 - 擬議公屋發展不會對四周地區的交通、環境、生態、景觀、基礎設施、通風及視覺造成不可接受的影響；
 - 區內已規劃供應的主要政府、機構或社區設施及休憩用地大致上足以應付日後人口的需求，以及擬議公屋發展新增的需求；

(iii) 把餘下的「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以擴建香港專業教育學院(青衣分校)和香港高等科技教育學

院，或提供政府、機構或社區設施，例如空調圖書館和文娛中心；

(iv) 對上述建議的回應：

- 區內的主要社區設施基本上並無不足；
- 技術評估已確定在餘下的「住宅(甲類)4」地帶內進行公屋發展在技術上可行，並且在環境上可接受；
- 相關的政府決策局／部門不反對把餘下部分保留為「住宅(甲類)4」地帶，也沒有要求把該地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- 現時香港專業教育學院(青衣分校)的校園並未盡用可發展的潛力。因此，倘須擴建，可在現有校園內進行；

規劃署的意見

(k) 當局已備悉 F1 至 F72 對建議修訂表示支持的意見；以及

(l) 規劃署並不支持 F1 至 F72 的餘下意見、F77 至 F1616 及 F1618 至 F2219 的意見以及 F2450 至 F2473 的反對意見，並認為修改分區計劃大綱草圖一事應按擬議修訂進行。

12. 主席繼而邀請進一步申述人／申述人／提意見人或其代表闡述其進一步申述。

F3 – Sing Wang

F1325 – 何子盛

F1361 – 董淑宜

F1632 – 馮雪梅

F1648 – 梁影金

F1661 – 陳惠玲

F2022 – Chung Pak Hei

F2039 – 蔡惠

R552 – 卓麗華

R918 – Lui Shun Wan

R947 – Tam Kar Kin, Samuel

13. 尹兆堅議員陳述下列要點：

- (a) 他獲美景花園一羣居民授權代表他們作出口頭陳述。他要求逐字記錄其口頭陳述；
- (b) 居民歡迎城規會對《青衣分區計劃大綱草圖編號S/TY/27》作出的建議修訂，把「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩用地」地帶；
- (c) 居民亦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，讓原本的申述地點保持原來的功能，即作為美景花園和長青邨的緩衝地帶，阻隔因興建九號貨櫃碼頭所產生的影響，以及避免對現有及日後居民造成負面的環境影響；
- (d) 九十年代，在青衣興建九號貨櫃碼頭的計劃引起區內居民強烈不滿，他們其中一項關注是九號貨櫃碼頭造成的噪音和眩光影響。當時的立法局議員周梁淑怡曾前往視察該處並與區內居民會面，她亦同意有需要提供一個緩衝區，以盡量減少九號貨櫃碼頭對區內居民的滋擾；
- (e) 把該緩衝區用作公屋發展並不合理。政府部門的代表回應區內居民對土地用途有如此改變的問題時表示，原本為現時美景花園和長青邨居民而設的緩衝區不會受到影響，因為該塊用地上的擬議公屋樓宇仍可發揮相同的緩衝功能。換言之，現時美景花園和長青邨的居民正在承受的滋擾會由日後的公屋居民承受。這種城市規劃方針並不人道，亦不能接受；

- (f) 雖然擬議公屋發展在技術可行性方面並無爭議，但問題的癥結是該塊用地是否適合或適宜進行住宅發展。儘管擬議公屋發展對現時的交通、公共交通服務及社區設施會造成負面影響，但這些問題並非區內居民的主要關注事宜，因為這些技術方面的問題並非不能解決，即使政府現時並無具體計劃處理有關問題，以及已承諾進行的交通和運輸改善工程可能需要很長時間才能落實；
- (g) 區內居民的主要關注事宜是，原本申述地點是規劃作為緩衝區，以緩減九號貨櫃碼頭的滋擾，但為何現在卻用作住宅發展，特別是康樂及文化事務署(下稱「康文署」)及其他相關政府部門之前曾表明，鑑於該處的地勢，該塊用地並不適合用作康樂設施。倘該塊用地現時在技術上可用作休憩用地發展，則應把整塊「住宅(甲類)4」用地都改劃為「休憩用地」地帶而非只改劃一小部分，以維持原本的緩衝功能。區內居民不能接受興建三幢公屋樓宇作為緩衝區；
- (h) 區內居民並非反對本港的公屋發展；居民反對在原本的申述地點進行擬議發展，並非為了本身的利益，而是該塊用地根本不適合進行住宅發展。當局應優先考慮使用本港現有合共面積約 365 公頃(相等於約 19 個維多利亞公園)，可容納約 200 000 人的棕地進行發展，而非使用不合適的用地或騰空地盤作插針式房屋發展；以及
- (i) 他促請城規會考慮上述意見，並於規劃該區時採取宏觀的方針，把整個「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

F4 – Hung Mui

R73 – 陳彩蓮

R82 – 黃義汶

R87 – 毛澤友

R93 – 何嘉欣

R97 – 黎仲明

R 110 – 朱永棠

R 117 – 陳志強

R 120 – 張桂蘭

R 123 – 林景輝

R 134 – 曹嘉莉

R 678 – 陳展峰

C 2 – 藍澄灣業主委員會

C 26 – 林啟洪

C 28 – Hung Siu Lai

C 29 – Hung Siu Kuen

14. 陳偉業先生要求逐字記錄其陳述及其他藍澄灣居民的陳述，原因是居民在之前的聆聽會上陳述的許多意見、統計數字和資料並沒有載於會議記錄內。他們關注到部分委員並無出席所有聆聽會，因此在參與商議時未必知悉重要的資料。另外，鑑於缺乏一份完整的會議記錄，公眾及其他區內居民對會議程序未必全面知悉，這或會影響日後可能就這宗個案採取的法律行動。

15. 關於尹兆堅議員及陳先生要求逐字記錄其陳述，主席回應時解釋，鑑於資源有限，城規會目前並無以逐字記錄方式擬備會議記錄的做法，而會議記錄只會記錄討論要點。另外，聆聽會公開部分的錄音會上載城規會的網站。

16. 陳偉業先生表示備悉主席的回應，但同時重申基於上述理由，他要求逐字記錄其陳述。陳先生借助投影片及實物投影機繼續陳述以下要點：

- (a) 居民歡迎《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的建議修訂，把「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩用地」地帶。不過，居民強烈反對保留餘下的「住宅(甲類)4」地帶進行公屋發展，因為這違反了原本的規劃意向，即把該塊用地用作九號貨櫃碼頭與美景花園和長青邨之間的緩衝區。在餘下的「住宅(甲類)4」地帶進行擬議公屋發展會令日後該處的居民成為「人肉緩衝區」，做法不能接受；

- (b) 他讚賞委員在過去的聆聽會所作的努力，對那些關注現時青衣南居民面對的問題及原本申述地點是否適合作住宅發展的委員，他表示感謝。不過，對於有部分委員及主席傾向支持政府的房屋政策及主要依賴技術評估的結果，而他們卻主導了商議部分，他對此感到不滿；
- (c) 藍澄灣的居民維持他們反對在餘下的「住宅(甲類)4」地帶進行擬議公屋發展的意見。他們反對的理由並非為了本身的利益，例如景觀受到阻礙或物業價值下降。區內居民在多個論壇已清楚表明他們並非反對公共房屋發展，而是關注到該塊用地是否適合以及對現有社區及日後居民的影響。雖然位於劃為「商業」地帶的藍澄灣有現時的酒店作為緩衝，但部分藍澄灣居民仍然受到九號貨櫃碼頭所產生的滋擾，例如眩光、噪音和空氣質素問題。另外，現時公共運輸服務的水平不足以應付該處現有的人口。居民極為關注擬議公屋發展所帶來額外的6 500人口，將會面對同樣的問題，而現時的交通問題亦會進一步惡化；

該塊用地是否適合進行住宅發展

- (d) 自二零一六年五月最後一次聆聽會進行商議後，居民對原本申述地點的歷史背景進行了一些研究，並認為規劃署在先前的聆聽會誤導了委員。有關論點和證據會於相關聆聽會上提出，讓委員對事件有更全面的理解；
- (e) 於二零一六年四月二十一日及二零一六年四月二十五日的聆聽會後，藍澄灣業主委員會向城規會提交了數封信件，列出政府部門在聆聽會上展示的資料的偏差和不足之處。可惜，這些信件被當作逾期提交，並沒有獲城規會考慮；
- (f) 主要的關注是緩衝區的功能以及政府有否作出承諾應把原本的申述地點用作緩衝區；

原本申述地點的緩衝功能

- (g) 他播放了一段節錄自二零一六年四月二十一日聆聽會的錄音，顯示荃灣及西九龍規劃專員曾承認原本申述地點是九號貨櫃碼頭與美景花園和長青邨之間的緩衝區，以及該塊用地上的擬議公屋發展不會減少原本的緩衝距離。另外，荃灣及西九龍規劃專員亦提及用作緩衝區的是藍澄灣的酒店和服務式住宅；
- (h) 區內居民對擬議公屋發展不會影響緩衝距離一事並無異議。他們較關注的是緩衝區應否用作住宅發展；
- (i) 他播放另一段節錄自二零一六年四月二十一日聆聽會的錄音，顯示政府曾承諾在原本申述地點提供一塊休憩用地。根據荃灣及西九龍規劃專員引述日期為一九九一年十二月六日的都會規劃小組委員會文件，當中清楚指明原本申述地點可用作提供動態和靜態康樂設施的休憩用地，並可作為緩衝區把美景花園和長青邨與擬議九號貨櫃碼頭分隔；
- (j) 為了進一步澄清緩衝區的定義，居民曾致函規劃署、發展局局長、運輸及房屋局局長及政務司司長。根據規劃署日期為二零一六年十月六日的回覆及政策局或政務司司長的其他回覆，原本申述地點在九號貨櫃碼頭研究當中是建議作為園景種植地方，並非作為緩減九號貨櫃碼頭可能產生的負面噪音和眩光影響的緩衝區；
- (k) 基於以上所述，到底原本申述地點是如荃灣及西九龍規劃專員於聆聽會所述屬於緩衝區，還是政府部門的回覆所稱屬於園景種植地方，區內居民感到混淆；

原本申述地點的規劃歷史

- (l) 他以實物投影機展示一九九零年刊憲的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/6》，表示在興建九號貨櫃碼頭前，第 22 區的多塊臨海用地大多數都是香

港火油有限公司及香港美孚石油有限公司擁有的油庫。在青衣南的美景花園和長青邨落成後，區內居民強烈要求政府把現有的油庫遷離，避免潛在危險。最後，政府於一九九零年決定把油庫遷往青衣其他地方。不過，當油庫遷離該處後，政府建議在青衣南興建九號貨櫃碼頭。他展示一張顯示當時第 22 區滿佈油庫的航攝照片；

- (m) 他以實物投影機展示一九九一年刊憲的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/6》，並表示當時建議在第 22 區外的一大塊填海所得的土地上興建九號貨櫃碼頭，以應付物流業的增加需求，而於原本的油庫搬遷後，因土地用途改變，第 22 區被重新規劃。根據《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/6》所附的修訂項目附表，第 22 區有部分土地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶。另外，分區計劃大綱圖的《說明書》第 6.5.4 段亦清楚說明，美景花園前面靠近青衣路的休憩用地(即原本申述地點)亦會作為住宅發展項目與油庫／擬議九號貨櫃碼頭之間的緩衝區。因此，政府最近回覆指原本申述地點是園景種植地方的說法並不正確；
- (n) 於青衣南興建九號貨櫃碼頭的建議由當時的規劃環境地政司班禮士先生於一九九一年提交予立法局審議及批准。實物投影機顯示了於一九九一年十一月二十日舉行的相關立法局會議記錄摘要。有多名前政府官員及知名的立法局議員出席該會議，例如霍德爵士(時任布政司)、林定國先生(時任財政司)、李鵬飛議員、譚耀宗議員、涂謹申議員、黃宜弘議員及劉皇發議員等。他繼而讀出當時的規劃環境地政司的開會辭第二段的大部分內容，以顯示當時政府於立法局會議承諾先前由油庫佔用的用地會重新發展，興建不同高度的工業大廈，以作為兩個住宅發展項目(即美景花園及長青邨)與九號貨櫃碼頭之

間的緩衝區。政府的意向並非把該處用作住宅發展；

九號貨櫃碼頭研究報告的建議

- (o) 實物投影機展示了九號貨櫃碼頭研究報告的相關摘要。他引述九號貨櫃碼頭報告第 3.3.1 段關於青衣島的一般土地用途時表示，許多位於青衣東南面的工業用途被列為「具有潛在危險的裝置」，與附近的住宅地區(即美景花園和長青邨)不相協調而造成嚴重的環境問題。九號貨櫃碼頭報告第 3.3.3 段亦清楚說明，於美孚石油油庫(9 號用地)及香港火油有限公司油庫(13 號用地)搬遷後，當局建議把騰空出來的用地用作一系列的非污染工業用途，最好是高科技及與環境更加協調的用途。他表示，在上述背景下，第 22 區僅應用作露天貨櫃車場、處理貨櫃設施及物流中心等，不應建議作其他用途，因為政府曾向當時的立法局承諾第 22 區的土地只會用作與貨櫃有關的用途；

- (p) 他讀出九號貨櫃碼頭報告第 3.3.4 及 3.5.1 段，以表示美景花園、長青邨和科技學院(12 號用地)(即現時的香港專業教育學院(青衣分校)和香港高等科技教育學院所在的地點)被視為環境易受影響的用途，而緊接其前面 100 米內的用地不但需要與環境協調，更要協助緩減九號貨櫃碼頭及相關後勤區運作所造成的環境影響。投影片顯示了一張於二零零四年四月二十日拍攝的航攝照片及摘錄自九號貨櫃碼頭報告的一份土地用途圖則，顯示原本申述地點完全位於 100 米的緩衝區內。鑑於荃灣及西九龍規劃專員於之前的聆聽會所指以及規劃署署長於最近向區內居民的回覆中所述，涉及原本申述地點是否一個緩衝區的說法有偏差，委員可能需要要求相關各方作出澄清；

- (q) 他引述九號貨櫃碼頭報告第 10.2 段表示，於擬備該區的概念土地用途圖則時，美景花園被列為第一優先考慮事項，而於易受影響用途旁邊及其視線範圍內提供一個有效緩衝區則列為第二優先考慮事

項。他認為九號貨櫃碼頭報告由始至終強調為現有居民提供緩衝區以阻隔九號貨櫃碼頭帶來的滋擾的重要性；

- (r) 他表示，正如九號貨櫃碼頭報告第 10.3 段所述，概念土地用途圖則的其中一項土地用途目標是與環境易受影響的用途協調，而根據九號貨櫃碼頭報告第 10.4 段所詳述，其中一項獲採納的土地用途規劃原則是現時的易受影響用途的緩衝規定。就此而言，毗鄰九號貨櫃碼頭及位於環境易受影響用途視線範圍內的用地，或可指定作興建中層工業樓宇，通常是分層工廠大廈的形式，而緊接該些易受影響用途前面的用地則應只興建低層及環保建築物，以符合《香港規劃標準與準則》有關 100 米緩衝區的規定。雖然為美景花園現有居民提供緩衝區這個要求十分清楚，他卻質疑為何不用為餘下的「住宅(甲類)4」地帶進行的擬議公屋發展的居民提供此類緩衝區；
- (s) 除了緩衝區外，九號貨櫃碼頭報告亦已審慎考慮解決道路交通噪音的需要以及提供園景連接設施以改善該區景觀；
- (t) 根據九號貨櫃碼頭報告第 10.5.2 段所載，於現時油庫搬遷後，由於受九號貨櫃碼頭所限，新發展區日後的土地用途只可指定作工業、低污染及與環境配合的用途；
- (u) 九號貨櫃碼頭報告第 10.5.6 段清楚載述，當局原本計劃在 9a 號用地(約 4.2 公頃)(即緊接美景花園及長青邨東面的地方，包括原本申述地點及現時藍澄灣的用地)、14a 號用地(約 2 公頃)及 19a 號用地(約 0.25 公頃)提供合共 6.5 公頃的休憩用地，以應付青衣南休憩用地的短缺，以及供該區的工廠工人、科技學院的學生及美景花園和長青邨的居民使用。九號貨櫃碼頭報告亦載述各個擬議休憩用地的初步設計和已規劃設施。然而，政府未有推展已規劃的土地用途，因為 14a 和 19a 號用地並沒有用

作休憩用地，而 9a 號用地現時建議作公屋發展。缺乏休憩用地可能會對區內工人、學生和居民的健康造成負面影響，問題令人極為關注；

- (v) 他相信當時九號貨櫃碼頭項目獲相關當局批准，是基於該區會提供約 7.69 公頃的休憩用地(如九號貨櫃碼頭報告表 10.5 所顯示)，以解決區內休憩用地不足的問題；
- (w) 九號貨櫃碼頭報告的不同章節都清楚顯示，原本的申述地點是計劃作為緩衝區以及休憩用地，故他不明白為何該塊用地現在會變成政府最近的回覆中所指的園景種植地方。他續稱，倘若所謂的園景種植地方被認為適合作住宅發展，則所有現有的休憩用地，包括維多利亞公園，都可以用作該等用途；

藍澄灣的規劃背景

- (x) 於九號貨櫃碼頭落成後，第 22 區內部分原本地區興建了豐樹青衣物流中心、貨櫃車場、藍澄灣及該區已規劃的休憩用地；
- (y) 實物投影機展示了一九九七年一月三十一日刊憲的《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/12》的摘要，顯示由於當時對工業用地的需求放緩，因此該塊現時由藍澄灣佔用的土地由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，以善用土地資源。地契條款亦訂明，藍澄灣用地只可用作酒店和服務式住宅，而後者較為類似酒店發展；
- (z) 酒店和服務式住宅的商業用途設有中央空氣調節，只供臨時住宿之用，在緩衝區內興建只屬僅可接受的情況。不過，大約於一九九九年／二零零零年進行契約修訂後，不知何故，藍澄灣發展項目內的服務式住宅獲准售予個別業主。二零零四年，藍澄灣成為首個獲准向個別業主出售的服務式住宅，而後來本港其他地區亦先後有五個服務式住宅出售，直至這種銷售被禁止；

- (aa) 儘管藍澄灣實際上是一個住宅發展項目，但由於藍澄灣在分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶，故不被視作住宅用途，亦因而不能為住戶提供穿梭巴士服務或隔音屏障以緩解青衣路的噪音滋擾。為緩解九號貨櫃碼頭所造成的負面環境影響，藍澄灣須遵守更為嚴格的地契條款，規定必須設置中央空氣調節以及安裝減音窗及不能打開的窗戶。住宅項目以服務式住宅包裝進行銷售，結果導致其後有幾個住宅項目在工業區或接近其他污染用途等的不合適地點興建；
- (bb) 他關注到原本申述地點會遭受九號貨櫃碼頭的眩光及噪音影響，但並非如藍澄灣一樣有酒店作緩衝及其他環境緩解措施，因此並不適合進行擬議公屋發展；
- (cc) 參考《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/12》的《說明書》第 7.5.3 及 7.7.4 段，他重申原本申述地點一直是保留作為九號貨櫃碼頭與住宅項目(如美景花園及長青邨)之間的緩衝區。倘城規會決定緩衝區適合用作住宅發展，則之前政府在規劃九號貨櫃碼頭時就原本申述地點所承諾的所有土地用途建議便會被推翻；
- (dd) 投影片展示一張航攝照片，顯示由於餘下的「住宅(甲類)4」地帶鄰近多個不協調的用途，包括九號貨櫃碼頭、豐樹青衣物流中心、貨櫃車場及其他與貨櫃有關的用途，日後該處的居民會遭受嚴重的負面環境影響。他促請城規會重新考慮其之前所作保留餘下「住宅(甲類)4」地帶進行公屋發展的決定；

[邱浩波先生於此時到席參加這節會議。]

緩衝區

- (ee) 根據《香港規劃標準與準則》第九章所載有關緩衝區、間隔距離及環境易受影響的地區的定義，把餘

下的「住宅(甲類)4」地帶作為住宅發展的用途違反緩衝區的功能；

- (ff) 鑑於有證據清楚顯示政府曾承諾使用原本申述地點作為緩衝區，故此他促請城規會重新考慮之前基於規劃署提供的不準確亦不完整的資料所作的決定；
- (gg) 修訂項目 A 把原本申述地點由「住宅(甲類)4」地帶的一部分改劃為「休憩用地」地帶，以保留作為緩衝區的功能。這項修訂獲得支持。不過，由於餘下的「住宅(甲類)4」地帶是整個緩衝區的一個主要部分，它亦應恢復為「休憩用地」地帶，以便尊重政府之前所作的承諾；

總結

- (hh) 藍澄灣業主委員會於二零一六年四月二十六日及二零一六年五月十日提交予城規會的兩封信件，以及這次口頭陳述所涵蓋的資料／材料均會提交予城規會參考。他促請委員在審議進一步申述時，考慮這些資料以及九號貨櫃碼頭報告的研究結果。藍澄灣業主委員會亦會致函發展局，要求澄清園景種植地方的意思；
- (ii) 他播放了一段節錄自二零一六年四月二十六日聆聽會的錄音，以證明荃灣及西九龍規劃專員提供的資料屬於誤導，即在規劃九號貨櫃碼頭時，原本申述地點的原意並非用作緩衝區以緩解九號貨櫃碼頭的滋擾，而有關的緩衝功能卻是由包含酒店和服務式住宅的藍澄灣用地提供。他表示有關資料並不準確，因為根據一九九一年立法局的會議記錄，政府曾承諾把原本申述地點發展為緩衝區；以及
- (jj) 他播放一段錄影片，以顯示原本申述地點會受來自九號貨櫃碼頭的嚴重噪音和眩光影響，故不適合用作住宅發展。他表示城規會的職責是透過物色適當的用地進行不同的發展項目，為香港進行全面的規劃。城規會沒有責任確保政府興建公屋單位的目標可以達到。房屋問題應在不同層面解決，例如檢討

每日 150 個單程證持有人來港的人口政策，這樣做在某程度上或有助解決公共租住房屋輪候時間長的問題。

[會議暫停小休。]

[黃令衡先生此時離開此節會議。]

F 5 – Chan Wai

F 1196 – 黎進強

F 1201 – 梁華昌

F 1433 – Leung Kam Keung

F 1578 – Tse Fan Fan

F 1592 – Ngan Lai Ching

F 1593 – 伍祉澄

F 1633 – 馮雪芸

F 1636 – 馮雪清

F 1646 – 莊沃鈞

F 1672 – 潘曉楓

F 1674 – 潘志雲

F 1786 – 吳麗容

F 1787 – 黃勝華

F 1883 – 李加議

F 1934 – 何禹俊

17. 美景花園業主立案法團主席賴志偉先生陳述下列要點：

- (a) 他要求逐字記錄其口頭陳述，因為區內居民在上一次聆聽會提出的一些重要論點並無記錄在會議記錄內或記錄得不準確；
- (b) 他和區內居民都支持修訂項目 A 的改劃建議，並認為餘下的「住宅(甲類)4」地帶亦應恢復為休憩用地用途；
- (c) 在第一個公布期內，美景花園的居民並無就分區計劃大綱圖的修訂提交陳述書，因為他們並不知悉改劃建議。同樣地，區內居民亦不知悉其後的建議修

訂，即改劃原本申述地點的北部，把該塊用地的一部分恢復為原本的「休憩用地」地帶。看來規劃署沒有妥善進行公眾諮詢，因為該署只是遵從基本的法定規定而沒有主動聯絡區內居民以收集他們的意見；

- (d) 區內居民並未獲妥善諮詢有關青衣南的發展建議。他們並不知悉當局把美景花園以北位於細山路的一塊土地改劃並出售，以發展提供約 800 個單位的私人住宅項目；而有關在長青邨附近的另一塊用地興建三幢住宅樓宇以發展資助公共房屋一事，他們亦沒有獲得諮詢。區內居民對該項目是居者有其屋計劃項目還是公屋項目亦一無所知。區內居民對發展計劃發表意見的權利備受剝奪；
- (e) 預計新發展會為青衣南地區帶來額外約 20 000 人口，而增加的人口會進一步令現時休憩用地及其他社區設施短缺的情況惡化；
- (f) 城規會應發揮把關者的作用，仔細檢視各項發展建議，以期達致一個均衡的社會，能夠兼顧經濟發展的需要以及社會對房屋、輔助設施及優質生活環境的需要；

提供休憩用地

- (g) 根據規劃署的評估，葵青區提供的休憩用地、康樂及社區設施足以應付居民需求。該署根據區議會分界進行評估的方法並不合理。有關青衣南休憩用地供應的資料，應提供予城規會考慮；
- (h) 青衣南嚴重缺乏休憩用地。緊接美景花園東面的美景遊樂場是唯一供區內居民使用的公眾休憩用地。遊樂場面積細小，只有一個網球場和一個籃球場。雖然長青邨有一些小型兒童遊樂場及休憩處，但該區提供的休憩用地和設施極不足似應付青衣南居民的需要；

其他用地選擇

- (i) 由於該區仍有其他用地可供選擇(例如位於細山路擬出售的用地附近的大片空置土地，該用地所受的限制較少)，因此實在沒有強力的理據支持把擬議休憩用地用作公屋發展。鑑於與貨櫃有關的設施需求減少，當局或可考慮研究使用部分原先規劃作與貨櫃有關的用途的土地；
- (j) 居民歡迎城規會把原本申述地點的部分改劃為「休憩用地」地帶的決定。不過，該塊土地的面積太細，不足以應付區內居民對休憩用地的迫切需求，而鑑於政府曾違反承諾，不按照與九號貨櫃碼頭相關的規劃土地用途進行發展，因此居民擔心擬議的休憩用地可能不會落實；

政府、機構或社區設施

- (k) 為發展一個均衡社區以惠及區內居民，除進行住宅發展外，亦應提供足夠的基礎設施、社區及輔助設施(例如道路網、公共交通服務、街市、學校、醫院等)；

交通和運輸

- (l) 於港鐵東涌線啟用前，青衣與本港其他各區的連接主要依賴青衣南橋和青衣北橋。儘管東涌線啟用後，青衣北現時的交通情況得到改善，但人口較少的青衣南的公共交通服務仍然不足。目前，該區只有一條綠色專線小巴(下稱「專線小巴」)線連接美景花園與港鐵葵芳站，以及兩條專線小巴線連接藍澄灣與港鐵葵芳站或青衣站。美景花園和長青邨都沒有任何巴士總站，區內居民只能乘搭途經該區的巴士線；
- (m) 雖然政府進行的交通檢討結果顯示，現有的公共交通服務足以應付青衣南居民的需要，但檢討結果的準確性令人懷疑，原因是有關調查只進行了一日，而調查當日是學校假期(即復活節長假期的前一日)。就此而言，調查未能如實記錄該區平日的實際交通情況；

- (n) 區內大部分居民每日都乘搭交通工具前往香港其他地方上學和上班。除了前往旺角的固定巴士線 42A 號外，就只有早上繁忙時間前往灣仔和銅鑼灣的兩條特別巴士線，可幫助應付居民對前往市區的巴士服務的需求。不過，現時的巴士服務仍然遠遠未能應付美景花園和長青邨居民的需求，他們每日要擠上迫滿乘客的巴士。預計餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展、長青邨附近的擬議居者有其屋計劃發展及細山路的擬議私人房屋發展所帶來的額外人口，將會令早已超出負荷的公共交通服務，承受進一步的負擔；
- (o) 雖然政府部門之前曾表示，人口增加所帶來的額外公共交通需求可透過增加現有巴士線的班次來應付，但有意見關注到這種改善措施會否有效，因為增加現時並非前往市區的巴士線的班次，未能配合區內居民的交通模式，這並非善用資源的方法；
- (p) 九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)曾嘗試解決區內居民的交通需求問題，方法是在早上繁忙時間增加前往市區的巴士線的班次，但進一步增加巴士服務卻受青衣南橋的容量所限制。擴闊青衣南橋及於其後興建一條額外橋樑的工程以及該區現有道路網的規劃和設計，原本都是為了應付九號貨櫃碼頭發展、機場及其他物流業所帶來的交通流量。現有道路網的容量不足以應付青衣南人口激增所帶來的額外交通流量；
- (q) 雖然有一條路線可直接從青衣南橋前往九號貨櫃碼頭，但許多貨櫃車亦會從另一條路線前往，以便使用現時青鴻路附近的一個加油站，因而令現有道路的交通更加擠塞。道路上夾雜着這些重型貨車／貨櫃車、其他私人及公共服務車輛，可能會對區內居民構成威脅。另外，由於青衣路經常進行道路工程，加上不時發生涉及貨櫃車的交通意外，令青衣南以至整個青衣區現時擠塞的交通情況進一步惡化。可是，政府部門在進行交通檢討時，卻沒有考慮上述交通情況。擬在餘下「住宅(甲類)4」地帶

興建的三幢公共房屋所帶來的額外人口，會令現有的道路網超出負荷；

[雷賢達先生此時離開此節會議。]

提供配套設施

- (r) 青衣南缺乏配套設施應付區內居民的日常需要。除了一個小型街市及一間小食肆外，長青邨並無其他商業設施。該街市只有幾個攤檔，而且只在早上才營業，根本不能滿足區內居民的基本需要。大部分居民需要乘車前往其他地區(例如葵芳和荃灣)的街市和商店購買食品雜貨，因此招致額外的交通開支，亦加重道路網的負荷；
- (s) 政府沒有妥為處理居民對額外配套設施的需求，以應付他們的日常需要。鑑於餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展不會提供街市或其他配套設施，因此所帶來的額外人口將會進一步令該區現時零售及配套設施不足的問題惡化。雖然他們支持把原本申述地點的一部分改劃為休憩用地發展的建議，但該部分的面積太細，不足以提供額外的配套設施以解決嚴重不足的問題；
- (t) 美景花園現有的商業及其他配套設施不只服務本身的居民，亦服務區內其他人士，包括香港專業教育學院(青衣分校)和香港高等科技教育學院的學生及藍澄灣的居民。外來人士的購物需求對現有的設施造成極大壓力，亦對居民造成滋擾，以及為美景花園帶來管理和維修保養的問題。任何令人口增加但沒有相應提供必要配套設施的建議都不應獲得批准；
- (u) 過去十年，有越來越多育有孩子的年輕夫婦入住美景花園，因此區內人口對托兒所、幼稚園或小學的需求不斷增加。不過，相關政府部門在目前的規劃中未有妥善考慮有關需求。相對於為現有／日後的居民提供足夠社區設施，政府較關注的是擬議房屋發展的技術可行性；

- (v) 多年來，區內居民不斷要求提供更多配套設施及額外的公共交通服務，但政府沒給予正面的回應。居民擔心政府現時承諾就現有的公共交通服務進行的一些改善措施未必會落實，因為公共交通營辦商需要面對實際困難，例如增加現有巴士服務的班次的成本效益以及難以聘請足夠司機等問題；

緩衝區是否適合用作公共房屋發展

- (w) 儘管現有的酒店有助緩解九號貨櫃碼頭對藍澄灣居民造成的噪音滋擾，但現時美景花園的居民亦同樣受到九號貨櫃碼頭的噪音影響。不過，隨著區內越來越多與貨櫃有關的設施、物流中心及公共停車場，這些噪音滋擾變得令人難以忍受。另外，由於這些設施都是二十四小時運作，因此對美景花園的居民造成嚴重的眩光影響；
- (x) 當餘下的「住宅(甲類)4」地帶的三幢公共房屋落成後，預計現時對美景花園的居民的噪音和眩光影響或會稍微改善。不過，日後公屋發展的居民就需要承受嚴重的噪音和眩光影響，因為目前尚未證明擬議的噪音緩解措施(例如雙層玻璃窗和減音窗)是否可行及有效。雖然相關政府部門已承諾會確保擬議公屋發展不會受到無法接受的环境影響，但有意見關注到於擬議發展落成後，有關承諾日後未必能夠兌現；
- (y) 日後公屋發展的居民很可能會對居住環境感到不滿，會不斷投訴並要求遷往其他公屋。在餘下的「住宅(甲類)4」地帶進行公屋發展無助解決對公共房屋的迫切需求，該處亦非適合的地點；
- (z) 相對於強行在不適合的地點進行公屋發展，現時有其他方案可增加本港的房屋土地供應。當局可考慮發展郊野公園邊緣的土地或在環境較不易受影響的地區填海，即使落實這些方案亦可能需時較長；
- (aa) 他們已把與藍澄灣居民聯署的請願信遞交政務司司長及相關政策局，表達他們對使用原本申述地點進

行公共房屋發展的關注。儘管他們已向當局提供支持居民論點的書面記錄作為證據，但政府仍未有履行把原本申述地點規劃為緩衝區的承諾，實在令人失望；

(bb) 城規會應擔當把關者，保障社區的福利；

總結

(cc) 他重申支持把原本申述地點的一部分改劃為「休憩用地」地帶的立場，但擔心這可能只是暫時的建議；青衣南有其他用地更加適合作住宅發展用途；規劃應以全面綜合的方式進行，過程中要考慮區內居民的需要；以及

(dd) 他促請城規會考慮青衣區內居民的意見，並把餘下的「住宅(甲類)4」地帶恢復為「休憩用地」地帶，以遵守之前的承諾，並顧及社區的一般福利。

F 6 – Kee Ng

F 676 – 游淑芬

R 179 – 梁美玲

R 193 – Wong Tsun Ho

R 197 – 廖漢宗

R 204 – Au Choi Ying

R 213 – 王妙琴

R 216 – Leung Kit Lai Katrina

R 218 – 周志明

R 240 – 李琮美

18. 葵青區區議員潘志成先生陳述以下要點：

(a) 他要求逐字記錄其口頭陳述，因為一些弱聽的居民未必能聆聽會議的錄音記錄，而在先前的聆聽會上，有一些區內居民認為重要的論點未有正確記錄好或完全沒有記錄在案；

- (b) 由於這次會議的其他與會者已提供許多新的資料和證據，證明政府部門提供的資料既不準確亦不完整，因此他不會重複相同的論點；
- (c) 他關注到委員可能被規劃署誤導，並且基於不準確及不完整的資料作出錯誤的決定；

諮詢不足

- (d) 當局於二零一五年五月十四日就改劃原本申述地點的建議諮詢葵青區議會，當時區議員對擬議發展可能會帶來的交通、通風及視覺影響以及社區設施供應不足表示關注。另外，他們亦關注到毗鄰青沙公路、九號貨櫃碼頭及港口後勤設施對日後居民造成的環境影響(即交通噪音及眩光影響)。葵青區議會當時通過一項動議，要求當局重新規劃原本申述地點，在未有完整規劃交通、環境及社區配套之前擱置擬議公屋發展。不過，規劃署的文件卻表示葵青區議會對建議修訂並無意見；
- (e) 自二零一五年五月十四日通過動議以來，除了於二零一五年七月十五日給予葵青區議會主席的一封書面回覆外，規劃署並無就擬議公屋發展的最新情況向葵青區議會提供任何進一步資料，而儘管多次獲邀，規劃署亦不願意出席由區議員及區內居民舉辦有關擬議發展的地區論壇；
- (f) 他曾於二零一五年七月二十日的葵青區議會特別會議上作出口頭聲明，表達他對規劃署及房屋署的不滿，因為當局沒有考慮葵青區議會及區內居民對改劃建議的意見，而於葵青區議會獲進一步諮詢前，當局已把改劃建議提交城規會考慮。他進一步要求規劃署及房屋署就交通影響評估、環境評估及主要發展參數(包括擬議發展方案的建築物高度及布局)提供詳細資料，供葵青區議會進一步考慮，並要求在未有完整規劃及足夠的交通、環境及社區配套設施之前，擱置在原本申述地點進行公屋發展計劃。不過，政府部門並無就上述聲明作出回應。直到他

就相同議題在新一屆葵青區議會上提交議程，規劃署才提供四頁的書面回應；

- (g) 當局應妥為諮詢葵青區議員，讓區內居民的意見得以如實向城規會反映，以便城規會作出更為持平的決定。不過，規劃署漠視葵青區議會的要求，並向城規會提交了分區計劃大綱圖的修訂供其考慮，將責任轉給城規會，由城規會邀請公眾直接向其提交申述；
- (h) 葵青區議會過往從未反對過該區的任何公共房屋計劃，而這次只是反對擬在原本申述地點進行公屋發展，理由純粹是該塊用地不適合作住宅發展；
- (i) 他在新一屆葵青區議會提交一項議程，表示不滿當局沒有就擬議公屋發展的發展參數和布局的主要修訂諮詢葵青區議會，而規劃署於二零一六年七月八日向城規會提交分區計劃大綱圖建議修訂以徵求其同意。他亦曾邀請規劃署及房屋署出席葵青區議會會議向區議員簡介原本申述地點的公屋發展的最新情況。不過，房屋署於二零一六年七月十三日給予書面回覆，拒絕有關邀請，理由是該部門正在就餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展進行主要檢討，而於檢討完成後，經修訂的發展方案會提交葵青區議會以作考慮；
- (j) 附於文件的經修訂發展方案資料並無提交予葵青區議會。雖然相關的葵青區議員其後獲提供由房屋署擬備的新資料，但這些資料不及提交予城規會的資料那麼全面。由於缺乏足夠資料，葵青區議員難以向區內居民進行有效的諮詢；
- (k) 良好的規劃應包含公眾參與，同時應妥為考慮區內人士和區議會的意見。葵青區議會不滿規劃署未有就擬議公屋發展提供足夠資料供其考慮並向區內居民進行諮詢，以及漠視葵青區議會對建議修訂的意見。他表示，葵青區議員未獲提供必要的資料，此舉是對他們不尊重；

技術方面

噪音

- (1) 根據房屋署擬備的說明頁(文件附件 VIII)，房屋署會就交通噪音落實所需的緩解措施，以達致 100% 的阻隔交通噪音達標率。不過，當中並無提供緩解措施的詳細建議，亦沒有提及無法符合達標率的後果。根據荔景一個公共房屋發展的過往經驗，當時房屋署未能履行之前許下完全符合噪音標準的承諾，因此房屋署能否達致 100% 的阻隔噪音達標率實在令人懷疑；

空氣質素

- (m) 關於空氣質素，葵青區議會一直與環境保護署緊密合作，務求把九號貨櫃碼頭的負面影響減至最少，藉以改善葵青區的空氣質素。可是，說明頁卻表示主要廢氣排放源是道路交通的車輛廢氣。他質疑技術評估為何遺漏了來自九號貨櫃碼頭的污染物；
- (n) 他注意到房屋署表示將會審慎安排公屋大廈的布局和設計，務求符合緩衝距離的規定，因此當局應考慮擴大進一步申述的地點，以達致更佳的緩衝效果；
- (o) 根據修訂項目 A 進行改劃後，在餘下的「住宅(甲類)4」地帶進行的擬議公屋發展現時確距離兩個主要的工業排放源較遠(即青衣基本污水處理廠及青衣路的加油站)。不過，擬議公屋發展仍然會很接近其他現有／已規劃的貨櫃相關用途(例如物流中心及公眾停車場)的污染源。另外，先前的評估亦忽視藍澄灣附近現有的污水／排水渠對日後公屋發展的影響；
- (p) 說明頁表示房屋署會在設計階段完成環境影響研究，以敲定所需的緩解影響措施，而環保署會審核這份環境影響研究，確保該研究符合《香港規劃標準與準則》所訂的相關要求及指引。鑑於房屋署在設計階段進行的環境影響研究有可能不獲環保署接

納，因此該研究宜在較早階段進行，以符合環保署的規定；

交通及公共運輸

- (q) 據他了解，先前由顧問進行的技術評估顯示了原先在原本申述地點興建五幢公屋樓宇的發展方案在技術上的可行性。他不明白房屋署目前就規模和面積均已縮減的擬議公屋發展所進行的交通評估的結論，為何反而會指從交通工程的角度而言，項目所造成的交通影響僅可接受。因此，他質疑之前就該項目所作的交通評估報告的可信性；
- (r) 儘管青衣南的人口多年來不斷增加，但公共運輸服務的提供卻在縮減，今年更暫停 43C 號巴士線。同樣情況亦見於葵青區不同部分的地區，葵聯邨便是一個例子。葵聯邨是一個公共屋邨，有四幢樓宇，落成約兩至三年。雖然有關選區的葵青區議員屢次投訴，但該區只增加了一條新巴士線以應付運輸服務不足的問題；
- (s) 雖然運輸署承諾會與相關的公共運輸服務經營者，密切監察擬議公屋發展的落成入伙日期，以確保有足夠的公共運輸服務應付日後有關房屋發展的居民的需要，但有關承諾未必會兌現，而慣常使用的藉口，可能是聘請司機有困難、巴士數目不足以及整體提供的巴士服務已足夠等；
- (t) 運輸署完全知悉公共運輸服務不足以應付現有人口的需求，而儘管葵青區議會或相關區議員屢次投訴，該署在解決問題方面，什麼也沒做過；
- (u) 鑑於公共運輸服務不足以應付現有人口的需求的問題仍未解決，進一步增加該區人口並不合理。雖然把原本申述地點的一部分改劃的建議獲得支持，但相應減少的公共運輸服務需求極為輕微；

視覺評估

- (v) 房屋署並無提供擬議公屋發展的三幢樓宇的詳細設計和布局或整體設計布局的任何資料。不過，從房屋署擬備的說明頁的電腦合成照片所見，似乎當局早已決定了樓宇的形式和座向。應要求房屋署提供更多關於餘下的「住宅(甲類)4」地帶的詳細布局的資料，以供委員評估擬議發展的視覺影響。另外，該些資料亦應提供予葵青區議會以作考慮；

空氣流通評估

- (w) 房屋署在說明頁提供的資料有誤導成分，主要是為自己提供理據。與視覺評估相似，當局似乎早已有擬議住宅樓宇詳細設計及布局的資料作進行空氣流通評估之用；
- (x) 提到有關評估指取消在原本申述地點興建第四座會影響青鴻路遊樂場的通風，他表示區內居民主要關注的是取消興建第四座能否改善包括美景花園、長青邨及藍澄灣等住宅區的整體通風環境，而並非青鴻路遊樂場的通風環境；

眩光

- (y) 如說明頁所載，房屋署會嘗試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，把日後公屋居民受到的滋擾減至最小。鑑於技術評估已考慮九號貨櫃碼頭的眩光影響，他質疑為何九號貨櫃碼頭的空氣質素影響並無包括在相關評估內；
- (z) 城規會應要求房屋署提供擬議公屋發展的詳細布局，這些都是評估眩光影響的必要資料。由於缺乏全面的資料，城規會未必能掌握有關資料並作出持平的決定；

交通數據

- (aa) 雖然房屋署進行的交通評估的結論是擬議公屋發展的交通影響屬可接受水平，但他亦搜集了一些資料，證明青衣南現時的交通情況惡劣，而這可從頻

密的交通意外及嚴重的路旁非法泊車的情形得到印證；

- (bb) 根據香港警務處新界南交通部提供的統計資料，於二零一五年四月至二零一六年四月期間藍澄灣附近涉及中型貨車的交通意外數字如下：

地點	青衣路	青鴻路	青衣航運路	青康路	葵青路
意外數目	24	1	22	4	11

- (cc) 今年八月、九月和十月(截至二零一六年十月十五日)在原本申述地點附近的路旁非法泊車的數目分別為 42 宗、51 宗及 21 宗。雖然上述統計資料仍未能真正反映混亂的交通情況，但亦可能有助委員對該區惡劣的交通情況有一個概括的認識；

具誤導性及不完整的資料

- (dd) 實物投影機展示了一幅平面圖(文件附件 III 圖 Ha-2)，顯示藍澄灣現有的行人通道和高架行車通道。他表示超過九成的藍澄灣居民會使用該高架行車通道作為主要行人通道。鑑於政府部門提供的資料未必完整，又可能具誤導性，他建議委員商議應否擴大進一步申述地點前，親身到訪該區，這樣便更能了解實際的地盤狀況；
- (ee) 實物投影機展示了修訂圖則的《說明書》，他聲稱《說明書》第 7.2.5 段所載由規劃署擬備的資料並不完整，因為該段遺漏了私人住宅發展項目曉峰園及現時的藍澄灣。他重申，城規會的判斷可能會因規劃署提供的不完整資料而變得偏頗；
- (ff) 他提到修訂圖則的《說明書》第 7.7.5 段所載述的休憩用地提供情況，指出由於缺乏資源，康文署未有在原本申述地點興建擬議公眾休憩用地。不過，康文署從未表示有關項目已取消。雖然現有的青鴻路遊樂場是由葵青區議會資助，葵青區議會亦有興

趣把進一步申述地點及餘下的「住宅(甲類)4」地帶一併發展為一個公眾休憩用地，服務藍澄灣、美景花園及長青邨的居民；

- (gg) 他亦表示，修訂圖則的《說明書》並無提及關於擬在公屋發展提供的康樂及社區設施的資料，而有關資料曾載於先前的分區計劃大綱圖的《說明書》內；

總結

- (hh) 藍澄灣、美景花園及長青邨的居民本身上並不反對公共房屋發展。不過，考慮到包括該區原本的規劃及政府對原本申述地點作出的承諾、藍澄灣的規劃背景及地盤限制等各種因素，他們認為原本的申述地點根本不適合進行住宅發展。另外，該區亦有其他用地可供選擇；以及
- (ii) 城規會的職責是在考慮區內人士的意見後，決定哪一個是該區最佳的規劃。鑑於區內人士的眾多意見和關注仍未得到處理，城規會在作出決定前應要求相關政府部門提供更多資料。另外，規劃署應向葵青區議會提供更多資料，以便葵青區議會日後考慮有關發展建議。

19. 會議於下午一時十分休會午膳。

20. 會議於二零一六年十月二十五日下午二時三十分恢復進行。

21. 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

霍偉棟博士

符展成先生

林光祺先生

雷賢達先生

袁家達先生

潘永祥博士

張國傑先生

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 1
黃善永先生

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

22. 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

洪鳳玲女士 — 高級城市規劃師／葵青

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 4 – Hung Mui

R 73 – 陳彩蓮

R 82 – 黃義汶

R 87 – 毛澤友

R 93 – 何嘉欣

R 97 – 黎仲明

R 110 – 朱永棠

R 117 – 陳志強

R 120 – 張桂蘭

R 123 – 林景輝

R 134 – 曹嘉莉

R 678 – 陳展峰

C 2 – 藍澄灣業主委員會

C 26 – 林啟洪

C 28 – Hung Siu Lai

C 29 – Hung Siu Kuen

陳偉業先生

- 進一步申述人的代表、申述人的代表及提意見人的代表

F 6 – Kee Ng

F 676 – 游淑芬

R 179 – 梁美玲

R 193 – Wong Tsun Ho

R 197 – 廖漢宗

R 204 – Au Choi Ying

R 213 – 王妙琴

R 216 – Leung Kit Lai Katrina

R 218 – 周志明

R 240 – 李琮美

潘志成先生

- 進一步申述人的代表及申述人的代表

F 7 – Chu Hoi Dic

F 958 – Wong Lai Yee

F 960 – Cheung Derek

F 961 – Lau Wing Shan

F 962 – Pang Nga Ching Chris

F 987 – Ng Wai King

F 989 – Chan Po Yin

F 990 – Lam Wai Ming

F 533/F 2472 – 譚振龍

譚振龍先生

- 進一步申述人及進一步申述人的代表

F 8 – Christel Lau Kit Yan

F 237 – 潘麗君

R 237 – 潘麗明

R 241 – 阮國媚

R 242 – 劉樂彤

R 243 – Cheng Hau Ying

R 245 – 梁寶儀

R 253 – Lau Kit Yan Ann

R 254 – 李秀琼

R 263 – Leung Ka Hei

R 265 – 鄭淑雯

潘麗君女士

— 進一步申述人、進一步申述人的代表及申述人的代表

23. 主席歡迎政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人及其代表出席聆聽會。他繼而邀請進一步申述人、申述人、提意見人及其代表作口頭陳述。

F7 – Chu Hoi Dic

F958 – Wong Lai Yee

F960 – Cheung Derek

F961 – Lau Wing Shan

F962 – Pang Nga Ching Chris

F987 – Ng Wai King

F989 – Chan Po Yin

F990 – Lam Wai Ming

F533/F2472 – 譚振龍

24. 譚振龍先生陳述下列要點：

- (a) 由於陳偉業先生及潘志成先生已於上午的會議向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提供很多資料，因此他會與委員分享在青衣居住了數年的個人經驗；
- (b) 早前已有人指出，位於青鴻路的餘下的「住宅(甲類)4」地帶原本是保留作為貨櫃碼頭與附近住宅發展之間的緩衝區，因此不應用作興建公共租住房屋(下稱「公屋」)。純粹為應付房屋需求而犧牲日後在餘下「住宅(甲類)4」地帶居住的公屋租戶的生活水平，做法不公；

- (c) 他曾目睹有人把未經處理的家居廢物直接由青衣公眾碼頭傾倒在海上，造成環境滋擾和污染，而他明白規劃的重要性。鑑於青衣的人口不斷增加，因此透過妥善的規劃確保能提供足夠的配套設施和基礎設施，是十分重要的；
- (d) 葵青區人口稠密，設有許多厭惡性設施，例如火葬場、堆填區、油庫、化學處理設施及船塢。雖然荃灣及西九龍規劃專員曾說，因擬議公屋發展而須砍伐的樹木，其保育價值不高，但這些樹木仍在發揮其不可或缺的功用，就是為市民提供新鮮空氣；

交通方面的關注

- (e) 有兩條專線小巴線為藍澄灣提供服務，但不足以應付藍澄灣五幢住宅樓宇及其東面的三幢酒店對公共交通工具的需求。早上繁忙時段專線小巴站經常大排長龍。導致有關的交通問題，部分原因亦是由於酒店未能獲得政府批准可為住客提供穿梭巴士服務；
- (f) 並不保證政府會為日後餘下「住宅(甲類)4」地帶的公屋發展的居民提供足夠公共交通服務。長青邨及細山路附近的已規劃住宅發展落成後，有關交通問題將會進一步惡化；
- (g) 現時的公共交通服務應該無法應付該區日後會容納約 20 000 名居民的需求。政府曾建議以增加公共交通服務的班次來改善公共交通服務，但據藍澄灣的居民從小巴商會所了解，由於小巴牌費高昂，加上難以聘請年輕司機，因此小巴服務的班次未必可以增加；
- (h) 另外，附近的道路狹窄，加上經常有貨櫃車行走，因此需要頻密進行維修保養。這些道路可能無法承受擬議增加的巴士服務所帶來交通流量，而受該區的地勢所限，擴闊道路亦不可行。此外，每架巴士的載客量畢竟有限。增加巴士服務只會令問題惡

化，並進一步加劇交通擠塞的情況。政府就擬議公屋發展進行的交通影響評估並沒有妥為反映實際情況；

[霍偉棟博士此時到席參與下午這節會議，而雷賢達先生此時返回席上參與下午這節會議。]

環境方面的關注

空氣污染

- (i) 雖然荃灣及西九龍規劃專員在簡介時聲稱，藍澄灣東面的三幢酒店阻隔了九號貨櫃碼頭產生的噪音、空氣和眩光影響，但他和家人居於藍澄灣，每日需要清抹塵埃兩次才能保持家居清潔。這一點證明該區的空氣污染十分嚴重，以及以酒店作為實體屏障的措施未能有效防止空氣污染；

噪音

- (j) 儘管晚間的交通噪音並非太嚴重，但貨櫃碼頭作業時的噪音卻非常明顯，而且十分滋擾。要求居民全日都關上窗戶避免噪音滋擾，並不合理；

配套設施不足

休憩用地

- (k) 藍澄灣附近的遊樂場面積太小，難以進行實際的康樂活動，而青衣南的單車設施亦不足。雖然區內居民可在青衣北踏單車，但他們要先乘坐的士把單車運送至青衣北，費用昂貴亦浪費時間；

購物設施

- (l) 由於商店和服務設施不足，藍澄灣的居民以及香港專業教育學院(青衣分校)及香港高等科技教育學院(合稱「工業學院」)的職員／學生需要使用美景花

園的設施，對該處的居民造成不便。雖然長青邨有一個街市，但由於規劃不善，大部分攤檔都空置而顧客稀少；

醫療設施

- (m) 青衣對醫療設施有迫切需求，奈何供應不足，這一點可由其家人的經驗反映：他的母親須由青衣長途跋涉前往瑪嘉烈醫院接受診療；他的兒子患有自閉症，但由於這方面的公共醫療服務輪候名單很長，他的兒子只好在油麻地一間私人診所接受收費十分昂貴的治療；他的妻子患有淋巴癌，在輪候公共醫療服務的期間轉而接受昂貴的私營醫療服務；
- (n) 由於該區將來會增加 20 000 人，而區內所提供的政府、機構或社區設施都不足以應付現時青衣居民的需要，試問又如何能應付日後居民的需要；

建築成本

- (o) 荃灣及西九龍規劃專員聲稱，餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展的建築成本與其他在平地上的發展項目相若，這個說法令人懷疑，因為餘下的「住宅(甲類)4」地帶是位於斜坡上。政府並無指出在斜坡與在平地建屋，兩者的建築成本有何實際分別；

可能要面對法律挑戰

- (p) 倘政府在缺乏理據下在餘下的「住宅(甲類)4」地帶推行擬議公屋發展，可能會面對公眾提出的法律挑戰。即使擬議公屋大廈已落成，倘政府其後敗訴，這些公屋亦不能入伙。這樣會浪費公帑；

總結

- (q) 政府曾表示，擬議公屋發展可解決短期的房屋問題。不過，「短期」的定義並不清晰，而房屋發展應屬長遠而非短期規劃；
- (r) 日後的公屋租戶會承受嚴重的空氣和噪音污染，因為該三幢擬議公屋必然會作為藍澄灣和美景花園的緩衝區。餘下「住宅(甲類)4」地帶內原本的樹木和綠化設施，是最佳的緩衝；以及
- (s) 他促請委員在決定前檢視進一步申述人、申述人及提意見人(與會者)所提供的資料，徹底考慮所有進一步申述。

F8 – Christel Lau Kit Yan

R237 – 潘麗君

R237 – 潘麗明

R241 – 阮國媚

R242 – 劉樂彤

R243 – Cheng Hau Ying

R245 – 梁寶儀

R253 – Lau Kit Yan Ann

R254 – 李秀琼

R263 – Leung Ka Hei

R265 – 鄭淑雯

25. 潘麗君女士陳述以下要點：

- (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，但她認為餘下作擬議公屋發展的「住宅(甲類)4」地帶亦應改劃為「休憩用地」地帶，以維持其原本的功能，即作為美景花園和長青邨阻隔所建九號貨櫃碼頭的緩衝區；

- (c) 提供緩衝區是政府的承諾。陳偉業先生在上午一節的聆聽會已清楚解釋，根據已通過的「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」的最後報告，原本的申述地點是用作緩衝區；
- (d) 如《香港規劃標準與準則》第九章第 3.3.2 段所述，緩衝區內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。《香港規劃標準與準則》第九章附錄 2.1 亦訂明，「易受滋擾的用途」是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。例子包括學校和住宅區。根據附錄 2.1 項目(h)，「緩衝區」指有足夠面積以分隔不協調土地用途的土地，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；
- (e) 換言之，《香港規劃標準與準則》已訂明緩衝區是用作分隔不協調的土地用途，其上只准興建不易受環境滋擾的建築物。由於住宅發展屬易受環境滋擾的用途，因此不應獲得准許；
- (f) 部分與會者亦指出，與政府擬備的交通影響評估報告的結果相反，該區的公共交通設施已超出負荷；
- (g) 她居於藍澄灣，發現在早上的繁忙時段，專線小巴的車站都大排長龍。保安員亦需要維持秩序，以免酒店住客插隊；
- (h) 她播放了一段約於午夜拍攝的錄影片，證明九號貨櫃碼頭晚上的作業噪音。雖然她居住在藍澄灣低層，但九號貨櫃碼頭的作業噪音仍然清晰可聞。由於九號貨櫃碼頭是 24 小時運作，因此她需要全日 24 小時都關上窗戶；

- (i) 她播放另一段在夜間於高處拍攝的錄影片，證明每晚九號貨櫃碼頭的作業噪音對區內居民的嚴重影響。雖然政府曾聲稱，一俟擬議的緩解措施落實，噪音影響將可予接受，但另一名與會者在上午的一節聆聽會指出，噪音水平超過 70 分貝(A)。因此，100% 的阻隔噪音達標率能否達到實在令人懷疑；
- (j) 關於睡眠干擾，根據世界衛生組織公布的《社區噪音指引》，對睡眠產生可量度影響的噪音水平約為 30 分貝(A)。倘若日後公屋居民睡覺時不關上窗戶，70 分貝(A)的噪音水平對他們而言將會是太高。另一方面，要求他們永遠關上窗戶實不合理；
- (k) 根據《香港規劃標準與準則》，地區幹路／區內幹路與住宅用途之間須保持 120 米的緩衝距離。由於餘下的「住宅(甲類)4」地帶毗連青沙公路，因此應保持《香港規劃標準與準則》規定的緩衝距離；
- (l) 擬議公屋發展涉及砍伐餘下的「住宅(甲類)4」地帶內的樹木，而該處是居民唯一可以使用的綠化用地。砍伐該處的樹木絕不適當，因為那些樹木可以隔濾灰塵，保持區內空氣清新；
- (m) 餘下的「住宅(甲類)4」地帶是在一個斜坡上。本港仍有許多其他已平整的用地可作擬議公屋發展；
- (n) 根據新聞報導，由於污染問題，有成功獲編配柴灣華廈邨單位的申請人放棄單位。華廈邨是由一幢工廠邨改建而成。由於餘下的「住宅(甲類)4」地帶受到嚴重的噪音影響，從華廈邨的經驗，可以預料日後租戶將會因此而作出投訴；以及
- (o) 她播放了一段錄影片，內含關於噪音污染、光污染、空氣污染、交通擠塞、等候專線小巴的人龍的片段。她重申她支持建議修訂項目 A，把「住宅(甲類)4」地帶的部分改劃為「休憩用地」地帶。她促請委員不要容許當局在屬於緩衝區的餘下「住宅(甲類)4」地帶進行住宅發展。

26. 由於進一步申述人、申述人、提意見人及其代表已申述完畢，主席邀請委員提問。

27. 關於原本申述地點的緩衝用途，兩名委員詢問(a)與會者提供的資料聲稱原本的申述地點屬於緩衝區是否真確；(b)政府有否承諾提供一個緩衝區；以及(c)倘若原本的申述地點屬於緩衝區，則可否在其內興建住宅樓宇／學校。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，根據《香港規劃標準與準則》，多層工業樓宇與易受滋擾用途(例如住宅地區和學校)之間的建議緩衝距離為 100 米。根據一九九一年完成的《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」)所制訂的概念土地用途圖則(下稱「概念圖則」)，原本的申述地點是建議作為「休憩用地」地帶，目的是用作擬議工業樓宇與美景花園和長青邨的易受滋擾用途之間的緩衝區。上述易受滋擾的用途會由擬於原本的「工業」地帶內(包括現時藍澄灣所在的地區)興建的工業樓宇所遮擋，阻隔來自九號貨櫃碼頭的噪音和眩光影響。九號貨櫃碼頭研究的建議於一九九二年獲納入當時的青衣分區計劃大綱圖內。為符合地契條款，於二零零三／零四年九號貨櫃碼頭落成後，貨櫃碼頭的發展商於原本的申述地點栽種樹木。隨着其後社會和經濟環境有所轉變，原本的「工業」地帶被改劃為「商業」地帶及「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶，而藍澄灣則於其後在該「商業」地帶上興建。現時，當局考慮在原本的申述地點東南面的「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶興建多層停車場，而東南面較遠處的用地則屬於短期租約，用作停泊貨櫃車和存放貨櫃。就餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展所進行的技術評估確認，有關發展不會出現無法克服的技術問題，而擬議發展將會符合《香港規劃標準與準則》的所有標準／規定。

28. 主席詢問餘下的「住宅(甲類)4」地帶與毗鄰的公路的緩衝距離應該有多遠。周日昌先生作出回應，他以實物投影機展示摘錄自《香港規劃標準與準則》的列表，解釋青沙公路屬於主要幹路，其毗鄰餘下的「住宅(甲類)4」地帶的路段已設置隔音設備，而根據《香港規劃標準與準則》，主要幹路(連隔音設備)與住宅用途之間的建議緩衝距離是 50 米。

29. 一名委員注意到，現時有部分「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶在九號貨櫃碼頭研究中原本是劃為「工業」地帶，遂要求荃灣及西九龍規劃專員澄清，根據《香港規劃標準與準則》，(a)住宅發展與「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶之間是否規定需要有一個緩衝區；(b)在九十年代，現有的住宅發展與原本的「工業」地帶之間是否規定需要有一個緩衝區。另一名委員亦要求荃灣及西九龍規劃專員確定，原本的申述地點是否用作現有住宅發展與原本的「工業」地帶之間的緩衝區，以及原本的「工業」地帶本身是否作為易受影響用途與九號貨櫃碼頭之間的緩衝。周日昌先生回應說，儘管《香港規劃標準與準則》並沒有就「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶建議任何具體緩衝距離，但有規定需要進行環境評估，包括評估來自九號貨櫃碼頭及青衣基本污水處理廠的固定噪音以及道路交通噪音，以證明餘下的「住宅(甲類)4」地帶不會承受無法接受的噪音影響。根據就餘下的「住宅(甲類)4」地帶的擬議公屋發展所進行的環境評估初步結果，擬議公屋發展部分單位的噪音水平稍為高於噪音標準。不過，只要建築物的布局和座向適當，加上落實建議的可行噪音緩減措施，例如裝設建築簷片、減音窗和減音露台，就可達致100%的阻隔噪音達標率。周日昌先生進一步解釋，根據九號貨櫃碼頭研究，原本的「工業」地帶是計劃用作現有易受影響用途的緩衝，阻隔來自九號貨櫃碼頭的噪音和眩光影響，而原本的申述地點是作為緩衝以分隔原本的「工業」地帶與現有的住宅發展，但並非作為九號貨櫃碼頭的緩衝。藍澄灣落成後，來自九號貨櫃碼頭的影響得以阻隔，美景花園和長青邨已有足夠保護。

[符展成先生此時離開這節會議。]

30. 一名委員備悉，部分與會者並不反對公屋發展，但他們認為原本的申述地點並不適合興建公屋。他要求與會者澄清：(a)位於擬議公屋發展與九號貨櫃碼頭之間的藍澄灣，可否作為屏障為擬議公屋發展阻隔噪音和污染；以及(b)與會者是否同意擬議公屋發展的已規劃購物設施將有助應付鄰近社區的需要，以及改善公共交通服務。陳偉業先生回應該名委員的問題之前，指出原本的「工業」地帶內的擬議工業樓宇是用作低污染、低層和高科技發展。這些樓宇的原意是作為現有易受影響用途的第一層緩衝。沒有這些工業樓宇，美景花園和長青邨便

要直接承受九號貨櫃碼頭的影響。陳先生回應該名委員的另一個提問時繼續說，擬議公屋發展內的擬議購物商場在提供長者社區設施及一間幼稚園後，餘下的樓面面積最多只能容納一間快餐店和一間文具店。擬議購物設施無法應付擬議公屋發展新增人口(約為 6 500 至 6 800 人)的需要，更遑論要應付九號貨櫃碼頭及附近其他用地的工人的需求。由於擬議購物商場面積細小，日後的公屋租戶以及附近發展項目的居民和工人都會使用美景花園和長青邨的零售設施和服務。至於公共交通服務，陳先生表示，高昂的牌費加上難以聘請年青司機，令增加專線小巴服務班次極為困難，甚至根本不可能。青康路及青衣路均為雙程雙線道路，其交通容量已經飽和，而受到現有發展和地勢所限，擴闊道路並不可行。由於道路不能擴闊，即使能增加專線小巴班次，都只會令青衣大橋現已極為擠塞的交通情況惡化。雖然荃灣及西九龍規劃專員表示，藍澄灣和酒店都是用作九號貨櫃碼頭與易受影響用途之間的緩衝，但都不足以涵蓋美景花園和兩間工業學院。

31. 委員詢問關於用作保護擬議公屋發展的日後租戶免受噪音、眩光或其他影響的具體措施詳情，以及環境評估報告內的噪音水平是否包括所有相關的噪音來源，周日昌先生回應時重申，當局已進行技術評估，並確定擬議公屋發展沒有無法克服的技術問題。建議的實際緩解措施落實後便不會有不能接受的噪音問題，而經過仔細設計建築物的布局和後移距離後，相關建築物將不會受到不能接受的車輛廢氣影響。受有關條例所約束，附近加油站及青衣基本污水處理廠的工業廢氣在空氣質素方面不會造成負面的環境影響。現時，《香港規劃標準與準則》並無關於眩光影響的標準或指引。不過，透過在詳細設計階段調整建築物的座向和設計，房屋署會盡量減少九號貨櫃碼頭可能對擬議公屋發展的日後租戶造成的眩光影響。關於環境評估的噪音水平，房屋署土木工程師周國生先生表示，噪音水平是背景噪音和交通噪音的合併評估。

32. 一名委員詢問交通影響評估報告中所指的上午繁忙時段是指哪些時間。運輸署高級工程師／葵青何廣鏗先生說，報告所指的時段是早上七時至九時最繁忙的時間。周日昌先生補充說，青衣有包含主要幹路和橋樑的完善交通網絡。貨櫃車駛離青衣南橋後，可無須使用兩個青衣交匯處，直接駛往九號貨櫃碼頭。前往元朗、大嶼山及荃灣／九龍可分別取道汀九橋、青

馬大橋和青荃橋。由於毗連餘下的「住宅(甲類)4」地帶的青衣路是一條盡頭路，車流不多，因此臨時路旁泊車的情況並不罕見。

33. 鑑於大部份投訴都是來自藍澄灣的居民，一名委員要求荃灣及西九龍規劃專員或與會者澄清：(a)藍澄灣是否有任何需要達致的特別功能或目的；(b)藍澄灣特別的設計及布局的理由。該名委員表示，由於其提問可能需要研究藍澄灣發展的歷史背景及相關文件，因此荃灣及西九龍規劃專員可於其他的聆聽會回應。關於委員要求提供藍澄灣發展的歷史背景，周日昌先生表示，藍澄灣用地原本是劃為「工業」地帶，而該地帶內的建築物原意是作為緩衝區，阻隔九號貨櫃碼頭對長青邨和美景花園的負面影響。由於九十年代工業日漸式微，該「工業」地帶在一九九七年被改劃為「商業」地帶，而該塊用地其後循規劃許可申請機制獲批准作酒店和服務式住宅用途。酒店大樓落成後，藍澄灣繼續發揮其緩衝作用，阻隔來自九號貨櫃碼頭的眩光和噪音影響。陳偉業先生表示，興建藍澄灣和酒店是基於要為易受噪音影響的用途提供隔音屏障的承諾。不過，美景花園和兩間工業學院仍須依賴由餘下的「住宅(甲類)4」地帶所提供的保護。

34. 一名委員從與會者展示的照片和錄影片段中注意到，專線小巴服務在繁忙時段大排長龍。該名委員要求荃灣及西九龍規劃專員提供有關該區人口密度的資料，包括美景花園和藍澄灣等，以及鄰近採用類似交通模式(即以專線小巴接駁至港鐵站，經港鐵前往其他地區)的可比較地區的人口密度資料。周日昌先生回應說，他會在稍後的聆聽環節提供所要求的資料。關於提供公共交通設施，附近有超過 20 條專營巴士及專線小巴線，可應付擬議公屋發展帶來的額外需求。運輸署建議，如有需要，可增加額外路線，尤其是接駁至港鐵站的專線小巴服務。根據交通影響評估，於擬議公屋發展落成後，主要路口仍有容車餘量。

35. 關於建築物高度輪廓，一名委員詢問(a)能否提供藍澄灣東面的三幢酒店、藍澄灣及日後在餘下「住宅(甲類)4」地帶的公屋發展的建築物高度資料；(b)藍澄灣的頂層能否直接望到九號貨櫃碼頭；以及(c)擬議公屋發展的三幢住宅樓宇會否高於該三幢酒店。周日昌先生回應說，從電腦合成照片可見，藍澄灣

及擬議公屋發展的最高建築物高度分別為主水平基準上 143 米和 140 米。擬議公屋發展和酒店的建築物高度均較藍澄灣為低。至於層數方面，陳偉業先生表示，藍澄灣樓高 50 層。藍澄灣 39 樓以上的單位可直接望向九號貨櫃碼頭。擬議公屋發展的建築物高度會與藍澄灣相同。擬議公屋發展的居民將會承受來自九號貨櫃碼頭更為嚴重的影響。

36. 一名委員備悉，根據環境評估，落實噪音緩解措施後，擬議公屋發展便不會受到不能接受的噪音影響。該名委員遂詢問擬議公屋發展的估計噪音水平的幅度為何。房屋署土木工程師周國生先生回應說，約有 10% 擬議單位的噪音水平略為超出標準，界乎 71 分貝(A)至 73 分貝(A)。由於擬議公屋發展處於初步設計階段，因此現時無法提供個別單位的噪音水平。不過，裝設建築簷片、減音窗和減音露台後，預計可達致 100% 阻隔交通噪音達標率。應主席的要求，政府的代表同意在稍後的聆聽會上提供噪音水平的進一步資料。

37. 由於委員再無提問，會議於下午四時三十五分休會。