

二零二二年五月十六日、二零二二年五月十七日及
二零二二年五月二十三日舉行的城市規劃委員會
第 1270 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
侯智恒博士	
伍穎梅女士	
黃幸怡女士	
蔡德昇先生	
郭烈東先生	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
伍灼宜教授	
吳芷茵博士	
黃煥忠教授	

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生 (二零二二年五月十六日、二零二二年五月十七日
上午及二零二二年五月二十三日)

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)
楊維德先生 (二零二二年五月十七日下午)

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

余烽立先生

黃天祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧玉敏女士 (二零二二年五月十六日上午、二零二二年五月十七日
下午及二零二二年五月二十三日下午)

鄭韻瑩女士 (二零二二年五月十六日下午、二零二二年五月十七日
上午及二零二二年五月二十三日上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

呂榮祖先生 (二零二二年五月十六日上午及二零二二年五月
二十三日下午)

黃立基先生 (二零二二年五月十六日下午)

林樹竹女士 (二零二二年五月十七日上午)

陳嘉豪先生 (二零二二年五月十七日下午)

招志揚先生 (二零二二年五月二十三日上午)

1. 下列委員和秘書出席二零二二年五月十六日早上的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

甯漢豪女士

馮英偉先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

開會詞

2. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

荃灣及西九龍區

議程項目1

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

有關考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》的申述及意見
(城市規劃委員會文件第 10827 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

3. 秘書報告，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目 A 涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將會進行的公營房屋發展。房屋署屬房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由土木工程拓展署負責進行。長春社(R89/C2)及香港觀鳥會(R90)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長
的身分) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，
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
組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — 目前與土木工程拓展署進行合
約研究計劃；為香港觀鳥會會
員及長春社的終身會員，而其
配偶為長春社理事會副主席； |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會和投
標小組委員會委員； |
| 郭烈東先生 | — 他服務的機構在房委會的協助
下設立一隊社區服務隊，該機
構曾公開向房委會申請撥款； |

- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會成員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；
- 羅淑君女士
- 為香港房屋協會成員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；
- 梁家永先生
- 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鸚俱樂部主席；
- 黃天祥博士
- 目前與房委會有業務往來；
- 張李佳蕙女士
- 在青衣擁有物業；
- 馬錦華先生
- 為香港房屋協會監事會委員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 黃傑龍先生
- 為香港房屋協會成員及前僱員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜。

[黎志華先生及區英傑先生此時離席。]

4. 委員備悉，余烽立先生及黃天祥博士涉及直接利益，因此他們並未獲邀出席會議。委員亦備悉，黎志華先生及區英傑先生已離席。委員同意，由於郭烈東先生所涉利益間接；侯智恒博士和梁家永先生並無參與擬議公營房屋發展項目及／或與所提交的申述及意見無關；劉竟成先生、黃傑龍先生、馬錦華先生和羅淑君女士並無參與擬議公營房屋發展項目；而張李佳蕙女士擁有的物業並非直接望向修訂項目涵蓋的用地，因此同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

6. 以下的政府代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

謝佩強先生

— 荃灣及西九龍規劃專員

陳宗恩先生

— 高級城市規劃師／葵青

土木工程拓展署

梁池歡先生

— 總工程師／專責事務(工程)

李桂榮先生

— 高級工程師／5

房屋署

莫國忠先生

— 高級規劃師／發展及建築

陳明昕女士

— 高級建築師／3

盧星桓先生

— 規劃師

曹遠迪先生

— 土木工程師

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

黃勇慶先生

— 高級自然護理主任(中區)

科進顧問(亞洲)有限公司

]

李志華先生

]

馮愷儀女士

]

]

生態系統顧問有限公司

] 顧問

張國良先生

]

]

邁進基建環保工程顧問有限公司]
李展文先生]

申述人、提意見人及其代表

R 65 — 司徒碧娟

司徒碧娟女士 — 申述人

R 89 / C 2 — 長春社

吳希文先生 — 申述人和提意見人的代表

R 90 — 香港觀鳥會

黃雪媚女士 — 申述人的代表

R 91 — 嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)

R 4788 — 劉善鵬

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R 94 / C 1 — 創建香港

R 351 — John Robertson Budge

R 3708 — Yeung Cheuk Yin

Samuel Wong 先生 — 申述人和提意見人的代表

R 96 — 葵青區議員徐曉杰

徐曉杰先生 — 申述人

R 97 — 葵青區議員盧婉婷

盧婉婷女士 — 申述人

R 100 — 潘志成

R 2929 / C 1286 — 陳笑英

R 4097 / C 801 — 張麗芳

潘志成先生 — 申述人，以及申述人和提
意見人的代表

R 101 / C 3 — 曉峰園業主委員會

R 1885 — 盛錦媚

R 4278 / C 190 — 曉峰園關注小組委員會

梁志堅先生 — 申述人和提意見人的代表

R 104 / C 836 — 杜穎兒

R 1992 — 杜澄兒

R 1993 / C 838 — 杜熾中

R 1994 / C 839 — 周玉華

R 1995 / C 837 — 林弟

R 1996 / C 841 — 杜焯明

杜穎兒女士 — 申述人 / 提意見人，以及
申述人和提意見人的代表

R 126 / C 449 — 陳志榮

R 893 — Chan Leong Sing Leslie

陳志榮先生 — 申述人 / 提意見人，以及
申述人和提意見人的代表

R 132 / C 1429 — 曾健

R 1778 / C 1427 — 曾江捕

R 2418 / C 1480 — 曾豫焜

曾健先生 — 申述人 / 提意見人，以及
申述人和提意見人的代表

7. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表在二零二二年五月十六日舉行的本節會議上向委員簡介申述和意見。為更有效地管理時間，以及使會議可更順暢進行，規劃署將不會在其後的聆聽會環節中作進一步簡介，但規劃署的代表提供的投影片和所作簡介會上載至城規會網站，供申述人和提意見人瀏覽。規劃署進行簡介後，她會根據申述和意見的編號邀請有關申述人、提意見人或他們的代表輪流作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配最多 10 分鐘的時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。在每一次進行聆聽會當日，當所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可直接向政府的代

表、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請申述人、提意見人及他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

9. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10827 號(下稱「文件」)。

10. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

R132 / C1429—曾健

R1778 / C1427—曾江捕

R2418 / C1480—曾豫慙

11. 曾健先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 約 98% 的申述／意見反對修訂，只有 2% 表示支持；

(b) 以在 2.73 公頃的用地上只興建 3 800 個單位來說，10 年的施工期(由二零二四年第一季至二零三四年第三季)時間過長。相比之下，本港其他大型基建項目，例如鐵路發展和為擴建機場而興建的三跑道系統，均已經或將會在少於 10 年的時間內落成。施工期長，很可能是由於申述地點位於草木茂密的山谷，而擬議公營房屋發展需進行相當大規模的地盤平整工程，涉及約 21 米高(約為七層高)的填土工程。這種設計會招致較高的建造成本和更長的施工時間，對涵蓋申述地點的「綠化地帶」造成更嚴重的環境影響。政府應全面檢視申述地點的擬議發展，並考慮使用其他更具成本效益的用地。明日大

嶼願景和北部都會區的發展都是增加房屋供應的較佳選擇；

- (c) 青康路的交通容量已經飽和，尤其是在繁忙時間。擬在青康路下方敷設 1.9 公里長污水管的工程，將會在施工階段使區內交通情況進一步惡化。此外，該排污設施的建造成本高昂，與擬議發展只可興建區區 3 800 個單位並不相稱。擬議發展在規劃階段不應予以支持；
- (d) 擬議發展對「綠化地帶」及其周邊地方會造成無法逆轉的負面影響。擬議發展會砍伐超過 1 260 棵樹木，而實際數字可能更多，因為樹木調查沒有涵蓋一些樹幹胸徑少於 95 毫米的幼樹。移植樹木和補償種植建議的可行性成疑，因為所提供的資料(例如移植樹木和在該用地以外補種 300 多棵樹木的地點)不足，而所有安排只會在稍後的詳細設計階段才研究。倘要移除大量樹木，便須進行額外的擋土工程以鞏固斜坡，而建造成本和時間會因此有所增加；
- (e) 他居住在青衣多年，青衣區內的政府、機構及社區設施長期不足，尤其是醫院服務、社區照顧服務、安老院舍，以及幼兒中心等。青衣區內並沒有醫院，最近的醫院是位於荔枝角的瑪嘉烈醫院和位於荃灣的仁濟醫院。擬議發展帶來的新增人口會加重對這些服務的需求。當局擬在申述地點內闢設一些政府、機構及社區設施，但並沒有提供關於擬闢設的政府、機構及社區設施類別，以及如何落實這些設施的詳情；以及
- (f) 他不同意擬議的生態緩解措施，因為多個本土物種將會受到嚴重影響。關於「捕捉及遷徙」海洋動物(例如鰓刺溪蟹及香港南海溪蟹)的擬議緩解措施，當局並沒有提供詳情，該措施能否有效緩解河道改道所造成的影響，實在成疑。

[吳芷茵博士在曾先生進行陳述期間到場出席這節會議。]

R 65 — 司徒碧娟

12. 司徒碧娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 作為青衣居民，她認為區內的醫療及醫院服務不足；
- (b) 青衣區內道路和公共運輸的容量已經飽和；以及
- (c) 當局應檢討編配公營房屋的方法和出售公營房屋單位的安排，以確保可提供更多房屋單位分配予長期在輪候冊上的申請人。

R 90 — 香港觀鳥會

13. 黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港觀鳥會會員一直有收集及整理香港的鳥類記錄，而申述地點及其鄰近地區是定期進行記錄的地點。根據他們的記錄，他們在青衣自然徑(下稱「自然徑」)、寮肚、青衣西路公園等周邊土地錄得不同品種的遷徙鳥，當中所涉生境與郊野公園或成熟次生林的生境相似。其中有部分是依賴林地為生的雀鳥(例如方尾鷓、白腹姬鷓、黑枕王鷓、北灰鷓、栗耳鳳鷓、赤紅山椒鳥、暗灰鷓鷓)，亦有部分是依賴溪流／河流為生的雀鳥(例如小白鷺、夜鷺及白胸翡翠)。這些鳥種有部分在本港較少見、稀有及罕有。其他錄得的鳥類包括在最近一次的實地考察發現的鳳頭鷹及在中國列入國家二級保護級別的松雀鷹。根據他們的觀察，預計所述的青衣地區或可作為哺育鳳頭鷹幼鳥的地方；
- (b) 在申述地點周邊的地方亦發現其他物種，包括蛇(例如過樹榕)及蜻蜓(例如颶中偽蜻)，反映出這些地方擁有優質的天然生境。申述地點西部的溪流常有本地特有的蟹類物種(例如鰓刺溪蟹及香港南海溪蟹)出沒，這些蟹類會直接受擬議發展影響。生態評估

建議採用捕捉及遷徙作為緩解措施，但沒有提供資料詳述如何落實措施及先前曾否有成功個案；

- (c) 申述地點內有一些果園，但已荒廢多年。該處的林地已轉變為成齡樹林，經常吸引不同種類的雀鳥飛往該處；
- (d) 令人失望的是，生態基線資料調查沒有提供資料說明調查期和調查時間，以及有否進行夜間調查。應提供完整清單詳列調查錄得的物種，以反映遷徙鳥生境的狀況；以及
- (e) 香港觀鳥會認為保留申述地點先前所劃的「綠化地帶」（該地帶的規劃意向是利用天然地理環境界定市區的外圍界線）實屬恰當，因為天然地理環境在申述地點內隨處可見。根據《香港規劃標準與準則》第十章，「綠化地帶」是要促進自然保育或保護環境。根據「綠化地帶」檢討，只有沒有植被、荒廢或已平整，或即使長有植被但緩衝作用不高及保育價值相對較低的「綠化地帶」土地，才會考慮作住宅發展。然而，由於申述地點內有生態價值屬「低至中等」的林地，以及生態價值屬「中等」的河道，因此應視為整個「綠化地帶」不可或缺的一部分。改劃申述地點的土地用途與「綠化地帶」檢討的準則不相符，此舉會削弱「綠化地帶」的規劃意向，亦會立下不良先例，導致本港出現同類改劃「綠化地帶」進行發展的做法。有關改劃亦會影響現有自然徑，而該自然徑是本港一條熱門的遠足徑。

[張李佳蕙女士在黃女士進行陳述期間到場出席這節會議。]

R 89 / C 2 — 長春社

14. 吳希文先生借助投片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點草木茂生。雖然申述地點內曾經有果園，但該處目前是一片成熟的林地，有多個植物品種；

- (b) 受限於其地形，申述地點需要進行大型的地盤平整工程才可發展，而且最終會被擋土牆包圍。預計擬議發展會對周邊地區的自然生境造成嚴重負面影響（例如在申述地點砍伐大量樹木）。生態評估所建議的補種樹木安排流於零碎，所重新創造的生境，其完整性和生態價值無法與現況相比；
- (c) 損失林地會造成重大的視覺變化。根據視覺影響評估，即使採取擬議緩解措施，擬議發展對 10 個觀景點的視覺影響仍屬「極大的負面影響」至「中度的負面影響」。換言之，視覺影響無法緩減，長春社不同意擬議發展在技術上可行；
- (d) 申述地點位處山谷，在該處進行發展困難，不符合成本效益，因為即使政府部門緊密合作，力求縮短施工期和降低建築成本，預計施工期仍超過 10 年。申述地點的發展不應被視為一項增加房屋土地供應的短中期措施，因此不符合「綠化地帶」檢討的意向；
- (e) 水道的下游因沉積物增加而可能對生態造成影響，以及經改道的河溪可能加快山洪暴發的風險；
- (f) 申述地點及周邊地區與毗鄰的生境緊密連接，仍在發揮作為「綠化地帶」的良好緩衝作用。改劃申述地點土地用途地帶的建議，會為日後同類的改劃「綠化地帶」建議立下不良先例，影響香港不同地區生境的完整性；以及
- (g) 雖然提供足夠的房屋與環境保育之間並非互相衝突，但申述地點並不適合興建住宅，當局應考慮更好的土地供應替代方案，例如使用棕地和閒置政府土地。

R 91 — 嘉道理農場

R 4788 — 劉善鵬

15. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點位於山谷，長滿本土物種的植物。雖然該地點內有一些人造景物，例如果園及石牆，但大致仍處於天然狀態。該地點內的果園已荒置多年，而該地點已再生成為次生林地。該處河溪的狀況如一般天然河溪一樣良好；
- (b) 樹木調查沒有涵蓋一些胸徑少於 95 毫米的幼樹，因此日後被砍伐的樹木將超過樹木調查所聲稱的 1 260 棵；
- (c) 他們進行實地視察時，發現申述地點內的物種與郊野公園內的物種相似。申述地點及周邊地區已成適合多個物種生長的綜合生境，因此申述地點作為「綠化地帶」的生態價值不應視為屬於低。有關自然徑的情況與郊野公園內的教育徑類似，有茂密的次生林地，並發揮着生態功能。就生態及康樂作用而言，整個「綠化地帶」可視作青衣的郊野公園；
- (d) 其他地區有更適合作公營房屋發展的替代用地，無需徵用「綠化地帶」。舉例而言，把石崗的棕地作業轉型及整合並遷往多層樓宇，將有助釋放棕地作公營房屋發展，而規模可與美孚新邨媲美；以及
- (e) 從嘉道理農場保育河溪的經驗所得，以「環保河道」作為擬議緩解措施，其設計及成效令人懷疑。嘉道理農場已特地向政府表示關注，指在河溪改道後以石籠擋水牆作為河堤並非優良方案，因為這種設計不能沿河堤保留沉積物，以讓生態復原。

R 94 / C 1 — 創建香港

R 3 5 1 — John Robertson Budge

R 3 7 0 8 — Yeung Cheuk Yin

16. Samuel Wong 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點不適宜作住宅發展，因為附近有潛在危險的裝置，即位於青衣西南面的油庫(名為蜆殼公司青衣油庫)，申述地點有一半土地位於蜆殼公司青衣油

庫的 1 公里諮詢區範圍內，而且另有一個油庫位於申述地點的 2 公里範圍內；

- (b) 政府把油庫遷往青衣西南面，原意是要減低風險。因此，讓擬議住宅發展的人口在蜆殼公司青衣油庫的 1 公里範圍內居住並不合理，並會令日後的居民生命受到威脅；
- (c) 就擬議發展而進行的危險評估，其結論顯示相關個人風險標準屬於「在合理而實際可行的情況下把風險減至最低」的水平，而並非規劃署所聲稱的「可接受」水平。兩個水平的潛在風險可相差 10 倍以上。儘管發生危險事故時，該地點西南面背後的山坡可作為天然屏障，但申述地點內擬議發展的建築物高度(主水平基準上約 220 米)較山脊線為高，故擬議發展中最高的樓層日後將直接暴露於蜆殼公司青衣油庫的風險之中。此外，附近的住宅發展青華苑亦在蜆殼公司青衣油庫的 1 公里諮詢區範圍內，而且稍稍高於山脊線，但該屋苑於一九八六年已建成，當時仍未興建蜆殼公司青衣油庫，故不應視為可用作支持在該用地進行擬議發展的類似例子；
- (d) 政府應在棕地而非在斜坡地區興建公營房屋，因為後者涉及較高昂的建築及維修保養費用。此外，尚有其他替代用地，例如區內港鐵葵芳站附近有一塊面積超過 30 000 平方米的平地；以及
- (e) 一些在屯門、大窩坪及青衣的房屋發展已證明在斜坡上的用地進行發展，會因安全問題而須進行更多地盤平整及斜坡工程，以及須在發展用地外砍伐更多樹木。

R96 – 葵青區議員徐曉杰

17. 徐曉杰先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是葵青區議員，而他負責的選區包括青華苑。一般而言，他支持增加土地供應以應付房屋需求，但申述地點並非合適的位置；
- (b) 他憶述，二零二一年五月七日，葵青區議會收到由政府提供有關在申述地點的擬議發展的諮詢文件，以供在二零二一年五月十一日的會議上討論。葵青區議員並沒有充分時間諮詢區內人士。此外，葵青區議會收到的諮詢文件少於 10 頁，且欠缺詳細資料。與提交城規會供考慮，超過 100 頁的文件相比，實屬不可接受。當局在諮詢區議會時，應提供充足的資料；
- (c) 近康順樓巴士站和長康邨停車場出口的青康路路段是交通樽頸地帶，在繁忙時間情況尤為嚴重。當局應在城規會批准在申述地點進行擬議發展前，立即進行葵青區議會所建議的道路擴闊工程，以應對交通問題；
- (d) 青衣將有新的住宅發展，例如青康路北公營房屋發展(在長青邨)、蒼藍(近長宏邨)、明翹匯(近美景花園)和青富苑(在青衣路／青鴻路)。新入伙人口對區內交通需求將會增加，但現有道路網絡已見飽和，特別是沿青康路和涌美路一帶；
- (e) 青衣的泊車設施不足，特別是申述地點周邊一帶，而在青康路和涌美路更發現有嚴重違例泊車的情況；
- (f) 為居民提供的夜診服務不足。擬議發展不會改善社區設施的供應情況，反而因為人口增加而對社區造成負面影響；以及
- (g) 他曾向政府建議在其他用地進行公營房屋發展，例如近青衣北岸公路的用地，但政府並沒有作出回應。

R 97 — 葵青區議員盧婉婷

18. 盧婉婷女士借助一些實地照片作出陳述，要點如下：
- (a) 她對諮詢葵青區議會的安排感到不滿，因為當局沒有為葵青區議員提供足夠的文件，進行區內諮詢的時間亦不足。政府多年來仍未處理青衣區內的多種問題，例如公共運輸服務不足，以及停車場、醫療服務和社區設施的供應不足。政府沒有就青衣區內新設施／服務的供應／改善方法提供詳細資料。在尚未解決這些區內問題之前便增加青衣的人口，會令區內居民的生活環境質素下降；
 - (b) 自二零一四年起，葵青區議會一直向政府轉達申述地點不宜作房屋發展的公眾意見。現有的區內道路網絡(包括青衣西路、青荃橋、楓樹窩路和寮肚路)已經飽和，並出現交通擠塞的情況(尤其是在繁忙時間或發生路面意外時)，因此不能應付擬議發展所帶來的額外交通。她質疑初步交通運輸影響評估的結果，因為交通估算中未有計及青衣區內新的住宅發展項目(例如青康路北公營房屋發展、蒼藍和明翹匯)，以及新落成的運輸署車輛檢驗綜合大樓。初步交通運輸影響評估指出，青衣西路在申述地點附近的路段只剩餘約 30% 的交通容量，而青荃橋現時的交通容量已達 80% ；
 - (c) 申述地點附近有一個交通意外黑點，曾涉及一些致命意外，因為青衣西路屬快速公路，有許多重型車輛駛經，而且申述地點附近有一個加油站；
 - (d) 就修訂分區計劃大綱圖而進行的空氣流通評估及視覺影響評估指出，擬議發展會影響吹到申述地點四周的盛行風，並會對附近的社區造成負面的視覺影響，而擬議的措施亦不能緩減這些負面影響；以及
 - (e) 擬議發展的建築費用高昂。葵青區議會曾建議使用青衣北岸公路附近的其他替代選址，或預留作興建十號貨櫃碼頭的用地。不過，政府沒有作出回應。

R100 – 潘志成

R2929 / C1286 – 陳笑英

R4097 / C801 – 張麗芳

19. 潘志成先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府沒有解決區內人士早前提出的問題，例如缺乏社區設施和交通擠塞。區內人士不滿並反對在申述地點作擬議發展；
- (b) 由於初步交通運輸影響評估只聚焦在交通流量上，並沒有討論公共交通服務的預計載客量，因此質疑運輸署是否有責任為青衣現有和日後的居民提供足夠的公共交通服務。此外，政府早前承諾為發展青富苑而進行的道路改善工程亦未見落實；
- (c) 申述地點不適宜作房屋發展，理由是青衣西路為陡峭的斜路，而該處經常發生交通安全的問題，令人關注。例如在二零二一年九月，該處曾發生多宗引致受傷的交通意外。發展項目中的擬議出入口設計只容許車輛由申述地點左轉，因而會不合理地增加青衣交匯處的交通流量；
- (d) 對擬議行人天橋是否具成本效益抱有懷疑。葵青區議會早前曾建議興建類似的行人天橋，而政府當時認為，由於地形陡峭，會出現技術上的限制，而只是興建行人天橋的升降機塔，預計成本已超過 5,000 萬元。此外，行人天橋的設計能否讓超過 10 000 名新居民由申述地點步行至長康邨使用公共交通服務，實令人存疑；
- (e) 擬議發展的建築物高度為主水平基準上約 220 米，為日後青衣最高的發展項目。擬議發展會遮擋曉峰園的景觀。在視覺影響方面，應視曉峰園為易受影響的地方，但視覺影響評估並沒有將曉峰園的任何觀景點包括在內；以及

- (f) 在青衣西路長亨邨一帶設有隔音屏障，以紓減交通噪音。然而，當局並沒有就申述地點的擬議發展進行噪音影響評估，亦沒有建議緩解措施。

[廖凌康先生此時暫時離開這節會議。]

R101 / C3 – 曉峰園業主委員會

R1885 – 盛錦媚

R4278 / C190 – 曉峰園關注小組委員會

20. 梁志堅先生借助實物投影機和一些圖片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是曉峰園業主委員會的副主席。擬議發展會對周邊地區造成很多問題。曉峰園的居民一直以來享有新鮮空氣、林地山谷的宜人景觀和良好的日光等，但擬議發展將影響曉峰園居民的居住環境、健康和福祉。容許進行擬議發展會造成無法逆轉的後果；
- (b) 「綠化地帶」為曉峰園的居民提供綠化空間，營造美好的生活環境。就擬議發展項目砍伐超過 1 260 棵樹木是伐林的一種，會嚴重影響「綠化地帶」的生態環境。申述地點內種有四至五棵具保育價值的土沉香，但當局沒有提出有關移植建議的詳情。遷移香港南海溪蟹的落實情況亦令人存疑，因為在規劃階段沒有就此制訂詳細安排；
- (c) 申述地點的地形對擬議發展施加了技術限制，亦須因而進行大範圍的地盤平整工程(尤其須進行大規模的填土工程)。這令建築成本較高，施工時間亦較長。因此，位於申述地點的擬議發展完全不符合成本效益；
- (d) 他並不同意進行「插針式」發展。相比申述地點，有其他選址更適合作公營房屋發展，例如青衣方艙醫院用地和位於青衣北的工業區。其他替代選址包括棕地或閒置的政府用地，以及明日大嶼和北部都會區內的發展項目；

- (e) 申述地點位於蜆殼公司青衣油庫的 1 公里範圍內，而該油庫用作儲存有毒且極度易燃的航空燃料。儲存於油庫的燃料可輕易被風吹到申述地點。因此，當局不應容許在該等具危險性的潛在危險設施 1 公里範圍內有任何住宅發展。危險評估中亦沒有提及燃料種類的詳情，所提建議值得商榷；
- (f) 擬議發展位於曉峰園(坐落於「住宅(乙類)」地帶的低密度住宅發展)附近，因此擬議發展的規模(地積比率為 6.4 倍)令人無法接受。應注意的是，大埔區內透過改劃「綠化地帶」而得以落實的房屋發展項目的地積比率僅為 4.8 倍；
- (g) 擬議發展會阻擋日光透入曉峰園(尤其是第一、二、三及六座)，亦會遮擋曉峰園和青華苑的開揚景致。當局在進行空氣流通評估時並沒有進行風洞測試，但曉峰園有可能受風切變影響。擬議發展亦有可能會為曉峰園帶來水浸和山泥傾瀉的影響；
- (h) 擬議發展帶來的額外人口會令對青衣區的醫院和診所設施／服務，以及長者社區設施／服務和幼兒照顧的需求進一步上升，但該等設施／服務原本已長期供應不足；
- (i) 據初步交通運輸影響評估顯示，擬議發展會令通往葵涌和其他市區的青衣交匯處及担杆山交匯處的交通流量增加。在二零三七設計年或之前，這些交匯處的使用率會由約 40% 至 50% 上升到 60% 至 80%，接近飽和。該評估沒有考慮到已規劃的交通設施(例如機場擴建後的三跑道系統和十一號幹線)所產生的長遠額外交通流量、家禽批發市場會遷往青衣，以及疫情完結後經濟活動會復甦等因素。青衣區在交通和運輸方面亦欠缺長遠的整體規劃；
- (j) 擬在申述地點關設的出入口並不可取，且會為青衣西路帶來交通安全方面的憂慮；

- (k) 沒有充足評估資料顯示應支持擬議發展。曉峰園業主委員會先前曾要求查閱多個評估報告，但獲告知大部分評估只會在詳細設計階段才進行；
- (l) 就擬議發展所進行的公眾諮詢不足，亦有欠妥當。當局沒有給予葵青區議會足夠時間研究有關擬議發展的詳情。葵青區議會一致通過議案，要求當局暫緩或撤回擬議發展；以及
- (m) 總括而言，由於申述地點的位置並不適宜進行擬議發展，故一致反對擬議發展。除非曉峰園的居民和附近居民對擬議緩解措施表示滿意，否則當局應永久擱置這項目。

R 104 / C 836 — 杜穎兒

R 1992 — 杜澄兒

R 1993 / C 838 — 杜熾中

R 1994 / C 839 — 周玉華

R 1995 / C 837 — 林弟

R 1996 / C 841 — 杜煥明

21. 杜穎兒女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她播放了一段短片，影片顯示申述地點的環境，以及在寮肚山谷地區舉行與「寮肚音樂祭」相關的當地活動的情況；
- (b) 她居於長亨邨多年，對於其父親有份參與興建青衣西路感到自豪。青衣西路是長亨邨、長宏邨、曉峰園及蒼藍居民出入青衣的主要車道。有關「綠化地帶」對附近居民來說猶如後花園一樣，充滿回憶；
- (c) 附近居民經常到訪有關自然徑，認為到該處遊玩是賞心樂事。另外，地區團體亦為附近居民舉辦多種不同活動，例如生態導賞團或攝影活動等；
- (d) 政府沒有就擬議發展諮詢區內人士，亦沒有就該項目作出解說；

- (e) 擬議發展會對該區的自然環境及生態造成負面影響。長達 10 年的施工期會造成空氣污染及噪音污染，影響附近曉峰園和青華苑的居民，以及就近的樂善堂梁植偉紀念中學和保良局陳溢小學的老師／學生；
- (f) 交通網絡的容量早已飽和，增加過萬人口會對交通網絡(尤其是青康路)造成重大壓力；
- (g) 青衣沒有醫院，但區內居民對醫療服務需求殷切。新住宅發展項目帶來的新增人口會令青衣日後在醫療服務方面的壓力進一步增加；以及
- (h) 擬議發展的建築成本高昂，而且施工期長，令人質疑是否值得進行有關發展。概括而言，申述地點並不適合作房屋發展之用，有關項目應永久擱置。

[倫婉霞博士在杜女士進行陳述期間到場出席這節會議。]

22. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

申述地點及建築物高度

23. 一些委員提出以下問題：

- (a) 曾否考慮在青衣其他用地進行擬議公營房屋發展，以及申述人／提意見人提及的替代選址是否具潛力作有關發展；以及
- (b) 可否闡釋附近地區的整體建築物高度輪廓，以及擬議發展項目的建築物高度可否下調。

24. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為了增加土地供應作房屋發展，當局先前在葵青區物色了 13 幅用地(包括蒼藍、青富苑、明翹匯及申述地點)，該些用地目前正處於不同的規劃／發展階段。申述人／提意見人建議的替代選址主要包括位於青衣北面的船廠(目前仍在營運)；位於青衣西面一幅沒有車道可達並已預留作康樂及與旅遊業相關用途的用地；分別位於青衣南面的貯油庫毗鄰及青衣東南面的貨櫃碼頭毗鄰的工業區；以及在聖保祿村和青衣西路沿路加油站附近的現有休憩用地。這些用地並不適合作房屋發展之用；以及
- (b) 為盡量善用土地資源以興建公營房屋及闢設公共運輸交匯處和政府、機構及社區設施，當局建議把擬議發展項目的建築物高度訂為主水平基準上 220 米，實屬合理。據文件的圖 H-5 顯示，長宏邨、長亨邨、長康邨和曉峰園的最高建築物高度分別為主水平基準上 196 米、主水平基準上 190 米、主水平基準上 154 米和主水平基準上 103 米。

施工計劃、造價估算及地盤平整

25. 一些委員提出以下問題：

- (a) 可曾於工程可行性研究進行任何造價估算；
- (b) 與其他公營房屋發展項目的建築時間表比較，擬議發展項目的建築時間表長達 10 年是否合理，以及是否有空間可以縮短有關的建築期；以及
- (c) 在地盤平整工程進行期間會採用何種物料進行填土，以及除建議的填土方法外，有否考慮其他地盤平整方法，例如在支撐結構上建造平台。

26. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生及房屋署高級規劃師／發展及建築莫國忠先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然內部進行的初步造價估算獲相關的政府部門接受，但擬議發展的最終造價估算須在詳細設計階段再作評估。土木工程拓展署及房屋署會就擬議發展須進行的地盤平整工程保持緊密合作，以控制整體的建築成本；
- (b) 為期 10 年的施工計劃暫定於二零二四年展開。有關計劃大致分為兩個主要階段：由土木工程拓展署進行地盤平整工程和由房屋署為擬議發展建造上蓋。當局需時四年半以完成地盤平整階段的各項程序(包括土地徵用和清拆工作、遷移珍貴的動植物品種和進行河溪改道工程等)。這些程序必須在地盤平整工程展開之前大致完成。上蓋建造階段則暫定在地盤平整階段結束後，於二零二八年展開。由於在已平整土地上興建公營房屋並無重大的土力工程問題，如無須建造平台或地庫，上蓋建造階段需時四至五年便可完成。相比之下，由於擬議發展位於斜坡用地，並須建造平台構築物供關設公共運輸交匯處、社會福利設施及泊車設施，因此，上蓋建造階段預計需時五至六年才可完成。當局有空間可以縮短施工時間表，而土木工程拓展署和房屋署會保持緊密合作，務求可以達成這個目標；以及
- (c) 土木工程拓展署會考慮在申述地點的擬議填土工程中採用建築物料及拆建物料作為填料。不過，土木工程拓展署會就填土工程須使用何種填料與房屋署進一步磋商，以免嚴重限制可以選擇的打樁方法。至於採用何種地盤平整方法，現時的計劃是在申述地點的底部進行填土，並在其上建造支撐結構，用以承托發展項目的平台。這個方法能夠節省建築費用和時間。換言之，土木工程拓展署不會把申述地點所在的山谷從底部開始完全填平至與現時青衣西路的高度水平看齊。不過，由於地面上會關設公共運輸交匯處，當局在技術上難以通過降低擬議發展

的整體地盤高度(或就擬議發展採用梯級式高度平台設計)，以進一步縮減所須進行的地盤平整工程及填土工程的規模。

政府、機構及社區設施的供應

27. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 青衣在 10 年後的未來人口數目為何，以及因擬議發展項目而引致青衣人口增長的百分比為何；
- (b) 倘計及擬議發展項目，當局向青衣居民提供的醫院服務是否足夠；
- (c) 區內會否提供中小學，以應付擬議發展項目所帶來的新增人口；以及
- (d) 是否可把擬議發展項目周邊的天然綠化範圍算作鄰舍休憩用地，從而縮小為提供鄰舍休憩用地而設置的平台的面積。

28. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據二零一六年中期人口統計，青衣的人口估計約為 184 000 人，而擬議房屋發展項目的規劃人口則約為 10 300 人(約佔青衣人口的 5.6%)。目前，青衣沒有其他計劃興建的住宅發展項目；
- (b) 青衣(包括申述地點)的醫院服務由九龍西聯網(包括明愛醫院、葵涌醫院、北大嶼山醫院、瑪嘉烈醫院，以及仁濟醫院)所涵蓋，共提供約 4 835 個床位。根據醫院管理局的第一個和第二個十年醫院發展計劃，當局將會向九龍西聯網提供約 2 310 張額外病床(包括瑪嘉烈醫院約 1 000 張額外病床和仁濟醫院 300 張額外病床)，以服務該區人口。青衣沒有醫院，對青衣居民而言，最就近的醫院是位於荃灣的仁濟醫院。由青衣前往仁濟醫院，開車需時約八

分鐘，乘搭公共交通工具則需時約 20 至 30 分鐘；由青衣前往瑪嘉烈醫院，開車需時約 13 分鐘，乘搭公共交通工具則需時約 40 至 50 分鐘。青衣亦有一些診所，包括兩間公立診所(即位於長康邨內的青衣長康普通科門診診所和位於青綠街的青衣市區普通科門診診所)；

- (c) 即使計及青衣的新增人口，該區的小學仍會有 55 間課室過剩，中學則會有一間課室過剩。故此，教育局沒有要求增加學校數目；以及
- (d) 在擬議發展項目內提供每人一平方米的鄰舍休憩用地符合《香港規劃標準與準則》的要求。一般而言，在發展項目附近的天然綠化範圍不能算作為該特定發展項目提供的鄰舍休憩用地。此外，提供鄰舍休憩用地不屬制訂平台規模的決定因素，平台規模與公共運輸交匯處和政府、機構及社區設施的設置有較大的關係。

交通及運輸

29. 一些委員提出以下問題：

- (a) 詳細說明若計及擬議發展，道路網絡的交通容量(包括在建築階段)為何，以及區內會否採取任何交通運輸措施；
- (b) 在青康路下方鋪設的 1.9 公里排污渠，可能會在建造階段對道路網絡造成交通影響，是否有其他替代方案；
- (c) 澄清在擬議發展內提供泊車位的情況，以及能否提供額外的泊車位以惠及周邊一帶的居民；以及
- (d) 鑑於青衣西路是一條高速道路，擬議發展的出入口通道設計會否導致任何潛在的交通安全問題。

30. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生和荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生利用一些投影片作出下列回應，要點如下：

- (a) 根據擬議發展的初步交通及運輸影響評估，在二零三七年設計年青康路和青衣西路(青康路至寮肚路之間的一段行車路)的流量／容車量比率(下稱「流量容量比」)分別約為 0.79 和 0.46。任何道路的流量容量比若相等於或低於 1.0，便有足夠容量應付預期的交通流量。至於青衣西路／青康路路口的交通容量，在二零三七年設計年早上繁忙時段的剩餘容量將約為 40%。至於青衣西路和青康路(涌美路至青衣路之間的一段行車路)的每日容車量，評估時所採用的數字分別為每個行車方向每小時約 1 900 及 2 200 架次。在建造階段，預期每日產生的行車架次約為 144 架次，故預料不會出現無法克服的交通問題。當局會考慮在建造階段採取適當的施工期間交通管理措施，以盡量減少繁忙時段建築車輛行駛的數目；
- (b) 建議在青康路下方鋪設 1.9 公里排污渠，屬工程可行性研究所得出的可行方案。土木工程拓展署現正探討另一條沿青康路和涌美路距離較短的路線是否可行。該方案可降低建造成本和盡量減少對區內交通造成的影響；
- (c) 為擬議發展提供的泊車設施將會符合《香港規劃標準與準則》的要求，即為每 8 至 14 個單位提供一個泊車位。雖然確實的泊車位數目在詳細設計階段時才會有定案，但進行評估時已採用了較高的標準；以及
- (d) 青衣西路的相關路段並非交通意外黑點。擬議發展的出入口是遵照運輸署公布的《運輸策劃及設計手冊》設計。關於有意見提及是否可在申述地點設置右轉出口上青衣西路(南行線)，當局會在顧及交通安全考量下，在詳細設計階段進一步檢討這個方案。

空氣流通及視覺影響

31. 一些委員提出以下問題：
- (a) 闡釋擬議發展對視覺造成的影響及有關的緩解措施；以及
 - (b) 空氣流通評估的主要結果為何，以及是否涉及風切變問題。
32. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生借助一些投影片作出回應，要點如下：
- (a) 由於區內沒有策略性觀景點，因此視覺影響評估只選定了市民經常經過／前往的區內觀景點(例如公園、小徑、行人天橋等)，以作評估。經選定的區內觀景點的電腦合成照片顯示，擬議發展位於長滿樹木的丘陵地帶的較高位置，無可避免會令申述地點的景觀特色有所改變，以及令景觀變得不及原來通透及開揚。因此，擬議發展對視覺造成的影響由「輕微至中度的負面影響」(從遠離申述地點的觀景點眺望)至「極大的負面影響」(從申述地點附近的觀景點所見)不等，即使採取了緩解措施(例如提供美化環境設施、建築物間距，以及採用合理的建築設計，即使用飾面物料／顏色／外牆等)亦然。不過，從遠離申述地點的觀景點眺望，擬議發展可一般視為周邊高層住宅羣的延伸部分；以及
 - (b) 空氣流通評估集中評估區內風環境和盛行風，以及擬議發展會否造成負面影響而須採取緩解措施。根據空氣流通評估，夏季的盛行風主要吹自西南偏南、南、東南偏南及東方。建議把建築物從申述地點西緣的河道後移，使風向普遍由南面吹進去，以及由東面吹入住宅樓宇之間的建築物間距和平台上方的位置。風切變可理解為涉及風速及／或風向在短距離內發生變化的現象，或會對航空安全造成影

響，而工程可行性研究下的空氣流通專家評估建議無須考慮與風切變有關的事宜。

生態及河溪改道

33. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 當局會如何進行河溪改道；擬議的緩解措施如何可減低河溪改道對生態所造成的影響；以及本港有沒有任何河溪改道的成功個案；
- (b) 可否把具重要保育價值的水生動物(即鰓刺溪蟹和香港南海溪蟹)由申述地點遷移至毗連的「綠化地帶」；以及可否進一步提高毗連的「綠化地帶」的生態價值；以及
- (c) 闡釋生態評估，以及有否任何最新的資料。

34. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生及漁護署高級自然護理主任(中區)黃勇慶先生借助一些投影片作回應，要點如下：

- (a) 現時位於申述地點內的河溪將會改為流經申述地點西面邊緣(下稱「經改道的水道」)。漁護署在維持河溪由南至北的流向不變之餘，亦負責設計經改道的水道，透過加入各項生態元素(例如潮池、湍流，以及有助水流變化和維持生態聯繫的裝置)，以活化供水生動物物種棲息的生境。為增加經改道的水道生境結構的複雜性，當局會使用表面凹凸不平的石籠鋪築水道的堤岸並截留水中的沙土，希望可以激活水道的環境和促進它作為一個可供水生動物棲息的天然生境的功能。漁護署雖然未能提供可以進行直接比較的個案作為參考，但據署方觀察所得，倘天然河溪的上游的水質能夠保持良好，而下游河岸又具有適當的基層，隨着時間過去，下游河道的植物將會重新生長，使下游河道得以轉化為類似天然河溪的生境。利用人工裝置改善水道的例子包括：

由渠務署負責的活化啟德明渠工程 and 在新界西北天然河溪進行的其他渠務工程；

- (b) 土木工程拓展署會在可行範圍內盡力遷移在申述地點內找到的具生態價值的物種。將會進行生態價值和遷移活動能力評估的三類主要物種包括植物、水生動物及雀鳥。此外，當局亦找到四棵未成齡的土沉香，並會小心揀選合適地點，以供日後移植這些樹木之用。由於申述地點附近有其他河溪，土木工程拓展署會評估這些河溪是否適宜用作遷移有關的水生動物(例如鯪刺溪蟹及香港南海溪蟹)。至於活動範圍比申述地點面積更大的猛禽物種(例如鳳頭鷹)，當局沒有作出遷移建議，因為鳥類能夠自行尋找適宜覓食的地方；以及
- (c) 有關的生態評估於二零一九年五月至十月期間進行。當局是根據環境影響評估程序的技術備忘錄(即附件 8 表 3)所載的相關準則，就已識別物種的生態價值作出評估。評估的結論是，所錄得的植物及水生動物物種，其生態價值為「低至中」，而這些生物品種受到的影響亦被評為「低至中」。當局在收到一些涉及其他物種(例如鳳頭鷹)的申述後，已就生態評估作出檢討。顧問公司已進一步檢視香港觀鳥會的最新記錄，認為申述地點不屬鳳頭鷹的棲息生境，而擬議發展不會對這個物種造成影響。

35. 一名委員表示，當局不能以啟德明渠這個例子與申述地點內的河溪進行比較，因為前者是一條人工明渠，而後者是一條天然河溪。聶衍銘先生(R91)進一步補充表示，漁護署引用的例子是位於新界西北的錦田河及山貝河。這兩條經人工改造的河道其後是受潮汐變化而非水流變化影響而重新建立了一個生境。這個重新建立的生境與原來的天然生境並不相同。此外，由於申述地點內的山坡陡峭，河溪的水流非常湍急，沙土因而難以沉積在經改道的河溪的岸邊。更有甚者，當局採用石籠這種差劣的設計，會令沙土更難沉積。

危險評估

36. 一些委員提出以下問題：

- (a) 可否釐清關設具有潛在危險的裝置的諮詢範圍目的為何，以及根據危險評估中所述，羣體風險屬於「在合理而實際可行的情況下把風險減至最低」的水平範圍，就擬議發展而言，這是否可接受的安全水平；以及
- (b) 建築物高度是否影響風險水平的因素。

37. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申述地點位於具有潛在危險的裝置(即蜆殼公司青衣油庫)的 1 公里諮詢範圍內，因此須進行危險評估，以評估該裝置的潛在危險會否對擬議發展造成任何影響。當局根據現行的風險管理政策進行該危險評估，並以符合環境保護署所採用的風險指引評估有關的潛在風險。當局通過考慮貯存在貯油庫中的物料／燃料、油公司的運作流程，以及根據一些國際數據計算出現各種風險的機率等方法來評估各個風險情況。危險評估的結論顯示，擬議發展項目的相關個人風險標準符合《香港規劃標準與準則》下的風險指引，而羣體風險則屬於「在合理而實際可行的情況下把風險減至最低」的水平範圍內。評估結果已提交潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會，並於二零二一年十月二十日獲該委員會通過；以及
- (b) 高度因素與評估具有潛在危險的裝置的潛在風險無關。就潛在風險而言，以申述地點西南面的山嶺作為分隔具有潛在危險的裝置的緩衝區，做法並不正確。此外，無論擬議發展的建築物高度高於或低於附近山頂的高度，均與危險評估的結果無關。

38. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生回應主席的詢問時解釋，青華苑有一部分地方亦位於同一個諮詢範圍內。雖然在蜆殼公司青衣油庫搬遷至現址之前，青華苑已經存在，但如要在青華苑範圍進行任何新的擴建發展，便須進行危險評估。

公眾諮詢

39. 一名委員詢問，是次分區計劃大綱圖的修訂所涉及的諮詢過程及程序為何，以及提供了什麼文件予城規會考慮。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，解釋說當局已就分區計劃大綱圖的修訂進行行政及法定諮詢程序。此外，當局已在二零二一年五月十一日諮詢葵青區議會，並按其要求，在會前向葵青區議會秘書提供有關諮詢文件。二零二一年六月四日，發展局就葵青區議會通過的議案(暫緩申述地點的擬議發展計劃，或另覓用地進行發展)致函回覆葵青區議會，以回應其所關注的事項，並就有需要改劃申述地點的土地用途地帶以應付房屋需求一事，作進一步解釋。二零二一年五月十一日葵青區議會會議記錄的摘錄及發展局的信函分別載於文件附件 V 及 VI。城規會轄下的都會規劃小組委員會其後在二零二一年六月十一日考慮並同意對分區計劃大綱圖作出的修訂(就擬議修訂進行的工程可行性研究的中期報告載於都會規劃小組委員會文件第 5/21 號的附件 V)。當局在二零二一年七月二日把該分區計劃大綱草圖展示兩個月，以供公眾查閱，任何人均可就分區計劃大綱草圖向城規會提出申述。在展示分區計劃大綱草圖及申述期間，城規會分別收到 5 277 份有效申述及 1 627 份有效意見。此外，規劃署聯同土木工程拓展署和房屋署在二零二一年八月二十八日出席了由曉峰園業主委員會主辦的居民大會，向他們簡介擬議發展及對分區計劃大綱圖作出修訂的理據。當局其後安排舉行現時這些聆聽會，以供城規會考慮就該分區計劃大綱草圖所提出的申述和意見。

40. 一名委員詢問葵青區議員進行了什麼地區諮詢。徐曉杰先生(R96)及盧婉婷女士(R97)回應說，他們在二零二一年五月收到政府的諮詢文件後，已透過派發單張、網上諮詢、街頭訪問等方式邀請區內人士參與諮詢。他們強調，葵青區議員並無足夠時間諮詢區內人士，而且當局向葵青區議會提供的文件亦太過薄弱。主席澄清，諮詢區議會的目的，一般是為了率先

向區議會解釋即將對分區計劃大綱圖作出的修訂，而區議員可以在法定展示期內對分區計劃大綱圖的修訂提出申述。因此，葵青區議會所收到的文件與提交予城規會考慮的文件會有所不同。應注意的是，展示分區計劃大綱草圖以供公眾提出申述／意見，以及聆聽申述／意見，均是製圖過程中涉及法定公眾諮詢程序的一部分。

[在進行答問部分期間，黃幸怡女士及吳芷茵博士離開這節會議；黃煥忠教授到場出席這節會議；廖凌康先生則返回這節會議。]

41. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝申述人／提意見人、他們的代表及政府部門的代表出席會議。在各節聆聽會全數完結後，城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。申述人／提意見人、他們的代表及政府部門的代表於此時離席。

42. 會議於下午二時四十五分休會午膳。

[陳振光教授此時離開這節會議。]

43. 會議於下午三時十分恢復進行。

44. 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
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

規劃署署長

鍾文傑先生

45. 以下的政府代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

謝佩強先生

— 荃灣及西九龍規劃專員

陳宗恩先生

— 高級城市規劃師／葵青

土木工程拓展署

梁池歡先生

— 總工程師／專責事務(工程)

李桂榮先生

— 高級工程師／5

房屋署

莫國忠先生

— 高級規劃師／發展及建築

陳明昕女士

— 高級建築師／3

盧星桓先生

— 規劃師

曹遠迪先生

— 土木工程師

漁護署

黃勇慶先生

— 高級自然護理主任(中區)

科進顧問(亞洲)有限公司]]	
李志華先生]	
馮軾儀女士]	
]	
生態系統顧問有限公司]	顧問
張國良先生]	
]	
邁進基建環保工程顧問有限]	
公司]	
李展文先生]	
申述人、提意見人及其代表		
<u>R 141 / C 70 — Yu Sze Man</u>		
<u>R 229 / C 1616 — 唐嘉麗</u>		
<u>R 3983 / C 426 — 黃君諾</u>		
<u>C 1556 — 朱希鎮</u>		
唐嘉麗女士	—	申述人 / 提意見人，以及 申述人和提意見人的代表
<u>R 174 / C 1122 — 陳運枝</u>		
<u>R 181 / C 630 — 梁偉成</u>		
<u>R 1149 / C 628 — 梁顯隣</u>		
陳運枝女士	—	申述人 / 提意見人，以及 申述人和提意見人的代表
<u>R 207 / C 1404 — 夏慧思</u>		
<u>R 226 / C 746 — 許強</u>		
<u>R 433 / C 1020 — 劉艷雲</u>		
<u>R 2221 / C 20 — 黎漸琮</u>		
<u>R 4362 — 許秀寶</u>		
<u>R 4363 / C 1086 — 盧世法</u>		
<u>R 4370 — 盧家琳</u>		
劉艷雲女士	—	申述人 / 提意見人，以及 申述人和提意見人的代表

R 208 / C 1035 — 司徒林鈞

R 3996 / C 1034 — 梁少玲

梁少玲女士

- 申述人 / 提意見人，以及申述人和提意見人的代表

R 247 / C 1623 — 黃國權

R 4302 / C 1065 — 黃綽瑩

R 4305 / C 1066 — 駱嘉莉

黃國權先生

- 申述人 / 提意見人，以及申述人和提意見人的代表

R 1751 / C 1207 — 張百里

R 1752 / C 1208 — 賴慰萱

R 1754 / C 246 — 張子諾

賴慰萱女士

- 申述人 / 提意見人，以及申述人和提意見人的代表

46. 主席歡迎各人到席，並請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述 / 意見。

R 141 / C 70 — Yu Sze Man

R 229 / C 1616 — 唐嘉麗

R 3983 / C 426 — 黃君諾

C 1556 — 朱希鎮

47. 唐嘉麗女士借助投影片作出陳述，要點如下：

是否適宜作公營房屋發展

- (a) 文件指出申述地點的周邊主要為公營房屋發展，淡化了申述地點鄰近中密度私人房屋發展曉峰園的事實，實有誤導之嫌。事實上，在評估申述地點是否適宜作擬議發展時，曉峰園的因素更為相關，而申述地點的任何發展均應與曉峰園互相協調；
- (b) 政府未能證明申述地點適宜作公營房屋發展。文件只是指出擬議發展在技術上可行，沒有無法克服的技術問題。與其他公營房屋發展項目如長亨邨等相

比，擬議發展項目是在一幅細小的用地上興建 3 800 個單位，發展密度太高；

- (c) 申述地點位於深谷，受地形限制，難以興建擬議發展項目，且成本將會十分高昂。發展位於斜坡上的申述地點只能提供約 3 800 個公營房屋單位，因此並不值得進行；
- (d) 當局需花四至五年時間進行基礎設施工程，另外五至六年時間進行建築工程，總共耗用 10 年或以上時間，施工期實在過長。結果，擬議發展只能在二零三四年完成，無助應付對公營房屋的迫切需求。由於近年移居海外的人數大增，加上未來會有更多人在大灣區居住，未來 10 年的公營房屋需求或會有所轉變。無論如何，在擬議發展項目落成後數年間，北部都會區便會有充足的公營房屋供應；
- (e) 政府應建議其他在山坡頂部較接近現有公營房屋的用地發展公營房屋，令建議的發展可使用現有基礎和公用設施。在青衣其實有更適合的用地，例如擔杆山、藍澄灣或其他棕地；
- (f) 當局無需在申述地點提供擬議社區設施和大量泊車位；

環境方面

- (g) 曉峰園建於深谷，除了面向青衣西路高架路段的一邊外，四周均被山坡包圍。申述地點位於曉峰園與青衣西路之間的山谷。擬議平台的體積龐大，位置接近曉峰園，高度比青衣西路高約三至六層，將會對曉峰園的居民(尤其是中低層的住戶)造成負面影響。通風及日照方面亦會受到嚴重影響，但截至目前為止，政府並沒有就曉峰園所受到的實際通風影響提出任何數據。即使提議把建築物後移，以及在住宅樓宇之間預留空間，亦不大可能緩解有關問題。擬議發展項目會阻擋盛行風及夏季的風從南面及東南面吹向曉峰園及寮肚村；

- (h) 施工期長達 10 年，其間建築噪音及空氣污染會對曉峰園及附近發展項目居民的身心健康造成不良影響，日間留在家中的居民(例如長者、兒童及在家工作人士)所受影響會尤其嚴重。附近學校的學生及房屋發展項目同樣會受到建築工程嚴重影響。儘管政府表示會採取緩解措施，但效用可能不大，麗晶花園及安達臣道同類個案中，當區居民仍然投訴建築噪音造成滋擾，緩解措施似乎效用不大；

交通方面

- (i) 擬議發展連同在青康路地底敷設 1.9 公里污水渠，將會令交通(尤其是在繁忙時間)非常擠塞；以及

其他

- (j) 當局收到的反對意見之多屬前所未有，卻仍不理會意見提出的觀點。

48. 唐女士亦播放一段影片，片中有一名當區居民作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點不適宜進行發展。要破壞申述地點的景觀，並趕走該處的野生生物，以換取僅約 3 800 個在未來 10 年仍未建成的公營房屋單位，並不值得。即使進行擬議的河溪改道及補償種植，亦不能緩解自然環境所受到無法逆轉的影響；
- (b) 申述地點一帶的居民依賴路面的公共運輸工具，擬議發展項目會造成交通擠塞；
- (c) 擬議發展項目接近油庫(即在 1 公里諮詢範圍內)，會對入住居民造成危險，當局不能罔顧他們的安全；以及
- (d) 區內的現有醫療及教育設施原本已經不足，擬議發展項目將令短缺情況惡化。

[副主席及郭烈東先生在唐女士作出陳述期間到席，而張李佳蕙女士則在陳述期間離開這節會議。]

R 1751 / C 1207 – 張百里

R 1752 / C 1208 – 賴慰萱

R 1754 / C 246 – 張子諾

49. 賴慰萱女士作出陳述，要點如下：

- (a) 當局沒有諮詢區內居民，漠視公眾意見；
- (b) 擬議發展項目位處陡峭的山谷內，需要花上 10 年或更長時間才能落成，未能迅速應對房屋短缺的問題，而且建築成本高昂，浪費公帑。區內居民(尤其是長者和兒童)須忍受 10 年的建築噪音和空氣質素影響。就公營房屋發展而言，應有最佳的用地選項；
- (c) 擬議發展涉及砍伐大量樹木，並影響一條河溪和一條遠足徑，在生態、景觀和環境方面造成重大而且不可逆轉的影響。工程可行性研究的技術評估未能妥善評估擬議發展造成的影響，而評估結果亦欠缺說服力；
- (d) 青衣的交通擠塞問題已相當嚴重。擬議發展和在青康路地底敷設長 1.9 公里的污水管將加劇區內的交通擠塞，並會影響道路安全和緊急車輛出入。此外，區內的巴士服務將無法應付擬議發展所產生的額外運輸需求；以及
- (e) 目前，區內的商業、醫療和社區設施已不足以應付現有人口的需求。擬議發展項目落成後，有關情況會更形惡化。

R174 / C1122 – 陳運枝

R181 / C630 – 梁偉成

R1149 / C628 – 梁顯麟

50. 陳運枝先生借助一些影片和圖片作出陳述，要點如下：

對自然徑的影響

- (a) 申述地點內有一段自然徑，當中有大量各式各樣的野生生物和一條河溪。自然徑深受青衣居民以至全港市民歡迎，而香港旅遊發展局亦向來港旅客推廣自然徑。擬議發展會造成不可逆轉的影響，而有關影響不會因擬進行的河溪和自然徑改道及補償種植而得到有效緩解。在擬議發展施工期間，由於環境受到影響，人們不會到自然徑遠足。當局不應因一個房屋發展項目而犧牲涵蓋申述地點大範圍土地的自然美景和安寧；
- (b) 自然徑把申述地點和曉峰園，跟以西最高點達主水平基準上 214 米的山脊線連接起來。擬議發展的建築物高度達到主水平基準上 220 米，高於接近申述地點的自然徑路段，擬議發展所造成的屏風效應會阻擋自然徑的景觀。但是，工程可行性研究作出錯誤結論，認為擬議發展對自然徑造成的視覺影響只屬「輕微至中度的負面影響」；

其他

- (c) 擬議發展和工程車輛會使青衣西路出現交通擠塞的情況。在擬議發展項目內採取擬議的緩解措施(設定建築物間距和把建築物後移)，並不能妥善處理有關發展對曉峰園空氣流通的影響。擬議發展會遮擋曉峰園和馬路對面的學校，造成日照問題。擬議的緩解措施無法解決這些問題；
- (d) 在申述地點進行擬議發展會浪費公帑。政府應在地勢平坦的土地上物色另一幅用地進行公營房屋發展；

(e) 有關發展在面積如此細小的用地上興建約 3 800 個單位。這樣的發展密度與區內其他公營房屋發展項目(例如長康邨)的發展密度相比，實屬過高；以及

(f) 當局應撤回申述地點的公營房屋發展建議。

[伍穎梅女士及蔡德昇先生在陳女士陳述期間離開這節會議。]

R 207 / C 1404 — 夏慧思

R 226 / C 746 — 許強

R 433 / C 1020 — 劉艷雲

R 2221 / C 20 — 黎漸琮

R 4362 — 許秀宝

R 4363 / C 1086 — 盧世法

R 4370 — 盧家琳

51. 劉艷雲女士借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 她反對擬議發展，認為當局應撤回發展建議；

環境、視覺及空氣流通方面

(b) 在申述地點進行擬議發展需砍伐大約 1 200 棵樹，許多物種的生境會因而受到破壞。當局不應忽視有關發展對生態造成的嚴重影響。只補種大約 300 棵樹的建議不能接受，而且這些新樹木需要長時間生長。此外，移植選定品種樹木的建議能否成功落實，令人存疑。即使這些樹木移植成功，該區和自然徑的生態仍然會受到負面影響；

(c) 曉峰園較低樓層的日照及空氣流通會受到嚴重影響。擬議發展項目與曉峰園相隔最多 40 米，這樣的間距並不足夠；

(d) 考慮到擬議平台和住宅樓宇的體積，如外牆設計等緩解措施不可能完全緩解對曉峰園造成的視覺影響。擬議高層建築物亦會對附近的學校構成直接影響；

- (e) 有關的建造工程會帶來為期 10 年的影響，令人難以忍受；

社會及房屋方面

- (f) 很多寮肚村村民已在該村居住了很長時間，不應因擬議發展而清拆寮肚村；
- (g) 擬議發展的施工計劃需時 10 年，未能及時應付房屋需求。從房屋政策的角度而言，該項目既沒有意義，亦浪費公帑；

其他

- (h) 「綠化地帶」應予以保留，理由是該地帶保護西面的山崗，而該山崗則是阻隔更西面貯油庫的天然緩衝。申述地點在蜆殼公司青衣油庫的 1 公里諮詢區範圍內，政府代表在上午的會議中表示，青華苑亦座落於該諮詢區範圍內，但應留意的是，在蜆殼公司青衣油庫於一九九一年在青衣開始運作前，青華苑已於一九八六至一九八七年落成。政府漠視了擬議發展對日後居民所構成的危險；以及
- (i) 工程可行性研究下的初步交通運輸影響評估並非採用最新的數據，而是採用二零一八年或甚至早至二零一五年的數據。無論如何，擬議發展會導致青衣交通擠塞，阻礙青衣西路的交通。事實上，青衣西路是一條斜路，行經該處的车辆高速行走，申述地點的车辆難以進出，而且青衣西路為高架橋，無法擴闊路面進行改善工程。此外，現時前往港鐵青衣站和荃灣的公共交通服務已經不足，擬議發展會使區內的公共交通問題惡化。

[主席和黃煥忠教授在劉女士作出陳述期間離開這節會議。副主席在主席離席後接手主持這節會議。]

R208 / C1035 – 司徒林鈞

R3996 / C1034 – 梁少玲

52. 梁少玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點位於山谷範圍內，政府不應選擇如此難以發展的用地作公營房屋發展；
- (b) 區內的交通情況並不理想。工程可行性研究未能建議有效緩解交通影響的措施；以及
- (c) 10年施工期的負面環境影響和擬議發展的日照和通風影響會危害該區居民的身心健康。他們的福祉不應被犧牲。

53. 梁少玲女士亦播放其鄰居司徒林鈞先生(R208 / C1035)的一段錄音，當中包括以下要點：

- (a) 擬議發展會阻擋夏季盛行風，並在曉峰園位處的下游地區產生弱氣流。當局未能完全緩解有關的通風影響，因而會對居民的健康造成負面影響；以及
- (b) 擬議發展只會浪費公共資源。當局不應破壞天然環境包括河溪，而是應選擇其他用地作公營房屋發展。

R247 / C1623 – 黃國權

R4302 / C1065 – 黃綽瑩

R4305 / C1066 – 駱嘉莉

54. 黃國權先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府為擬議發展進行評估時沒有遵從城規會評審在「綠化地帶」進行發展的準則，包括(i)按照一般推定不准進行發展，以及限於靜態用途；(ii)避免影響景致和景觀；(iii)與周圍地區配合；以及(iv)抑制市區發展過度擴展；

景觀及生態方面

- (b) 申述地點屬於自然徑的一部分，具備生態旅遊價值，對青衣居民來說等同「郊野公園」。當局先前曾計劃在曉峰園附近為自然徑闢設遊客資訊中心，並把旅遊巴士泊位設於曉峰園內。擬議發展對現有植物及野生動物造成重大影響，做法不可接受；
- (c) 約 1 200 棵將被砍伐的樹並未包括較年幼的樹木，受影響樹木的總數或超過 2 000 棵。政府建議種植約 300 棵樹木以作補償僅佔受影響成齡樹的 20%；

相容性方面

- (d) 擬議發展與地積比率僅 2.1 倍的曉峰園不相協調。工程可行性研究未有妥善評估發展密度的差異及對曉峰園造成的影響；
- (e) 曉峰園位處山谷，有三面被公營房屋發展包圍，唯一的通風口是南面的申述地點及青衣西路。擬議發展(尤其是平台)採取屏風式結構，將會阻礙風吹向曉峰園。曉峰園最低六至七層望向青衣西路的單位特別容易受到影響，因為這些樓層低於路面水平，但擬議的巨型平台結構則由山谷地面向上伸延至路面以上數層。南面的擬議 L 型樓宇將嚴重影響通風。即使建議從申述地點北面邊界把建築物向後移，以及在建築物之間預留空間，亦不足以解決通風問題；

以「綠化地帶」作為緩衝區抑制市區擴展

- (f) 申述地點應作靜態康樂用途；
- (g) 青衣的「綠化地帶」所覆蓋的山崗，把青衣島西面的貯油庫與附近住宅樓宇隔開。政府不應建議在申述地點進行房屋發展，因為該處位於蜆殼公司青衣油庫的 1 公里諮詢區範圍內；

改劃用途地帶以作公營房屋發展

- (h) 落實擬議發展計劃需時 12 年，未能達到「綠化地帶」檢討中加快中短期房屋供應的目標；以及
- (i) 發展公營房屋應考慮使用青衣其他用地，例如重置配水庫於岩洞後騰出的用地或青衣西路的油站用地。

[劉竟成先生及倫婉霞博士在黃先生作出陳述期間離開這節會議。]

55. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。副主席解釋，委員可提問，而副主席會邀請申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

景觀方面

56. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議發展會如何影響自然徑；以及
- (b) 就擬議發展而會被砍伐的樹木數目是多少，以及會否按照政府指引進行補償種植。

57. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生作出以下回應：

- (a) 自然徑可經由青衣西路(青華苑對面)和寮肚路前往。自然徑的主要部分超過 4 公里長，其中長 250 米經過申述地點並連接青衣西路的一段會受到影響。工程可行性研究建議在申述地點的西面沿改道後的河溪重置一段新的遠足徑；以及
- (b) 根據工程可行性研究，約 1 200 棵樹木會受到影響。由於申述地點大部分面積會用作供應房屋，因

此空間有限，只可補償種植約 300 棵樹。1:1 的補償種植比率是一個目標，但受地盤限制，此比率未必能落實。

空氣流通及視覺方面

58. 一些委員提出下列問題：

- (a) 該項目有否對曉峰園空氣流通的影響進行任何定量評估；如沒有的話，可如何確定曉峰園所受的影響；
- (b) 在目前方案，大廈的外牆似乎長過 60 米。是否可就擬議平台、大廈布局和建築形態採用較合適的設計，以盡量減少對曉峰園空氣流通和視覺的影響。此外，是否可把平台建於支柱上，以加強空氣流通，亦有助保留現有的河溪和自然徑；以及
- (c) 是否有任何繪圖顯示擬議平台與曉峰園的空間關係，以及是否有任何合成照片顯示從曉峰園眺望時所受到的視覺影響。

59. 房屋署高級建築師(3)陳明昕女士及規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 工程可行性研究已透過專家評估，就擬議發展對空氣流通所造成影響進行定質評估。根據定質評估的結果，建議在平台層與上方的住宅大樓之間有一個 4 米的分隔／中空部分，以及在建築物之間有 15 米闊的建築物間距。該些緩解措施屬於初步建議；
- (b) 房屋署會就擬議平台及住宅大樓進行詳細設計，當中會顧及該用地的特點，以及善用用地潛力的需要。此外，房屋署會在該階段進行定量的空氣流通評估，以覆檢擬議發展對周邊發展內住宅及學校等易受影響用途所造成的影響。房屋署會考慮定量評估的結果，以及在有關發展內關設各項交通、零售、教育和政府、機構及社區設施的需要，還有善

用申述地點發展潛力的目標，以進一步檢討擬議的緩解措施。另外，房屋署會檢討用支柱及斜坡支撐擬議發展的技術可行性；並會在適用的地方聯繫土木工程拓展署，以全面優化地盤平整及建築工程；以及

- (c) 當局並無繪圖或電腦合成照片，可以明確展示擬議發展的平台與曉峰園的空間關係。根據擬備視覺影響評估的既定做法，應從公眾觀景點，而非從曉峰園這類私人發展觀景點評估視覺影響。儘管如此，曉峰園與擬議發展當中最接近的住用樓宇之間的實際距離約為 120 米，與長亨邨及曉峰園之間的實際距離相若。

60. 關於一名委員有關擬議平台樓高水平的問題，副主席注意到政府部門代表手上並無有關資料。他要求政府部門代表在其後的會議環節上提供這些資料。

施工方面

61. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否可以壓縮施工的時間表，並在地盤平整工程完成之前展開部分建築工程(例如打樁工程)；以及
- (b) 擬議發展會否採用組裝合成建築法，以縮短施工期，並減少實地進行的建築工程，以至這些工程對周邊易受影響用途的影響。

62. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生和房屋署高級建築師(3)陳明昕女士作出回應，要點如下：

- (a) 土木工程拓展署和房屋署會緊密合作，探討各種可能性，以期優化設計及縮短包括地盤平整及打樁／建築工程的整體發展時間；以及

- (b) 在詳細設計階段，房屋署會評估各式預製組件方法，包括在合適情況採用組裝合成建築法的可行性，以改善建築流程及減低對環境造成的影響。

交通及通道方面

63. 一些委員提出以下問題：

- (a) 工程可行性研究的初步交通運輸影響評估採用了什麼數據，而有關評估有否考慮最近知道的發展項目；
- (b) 前往寮肚村的通道會否受到影響；以及
- (c) 關於一名申述人(R100)在上午會議所提出的論點，擬議發展的居民是否需要使用升降機才可離開申述地點前往乘搭公共交通工具。

64. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生作出回應，要點如下：

- (a) 工程可行性研究的初步交通運輸影響評估採用了運輸署擬備的二零一五年交通模型，以及以二零一六年為基礎年的人口及就業數據。交通模型已計及有關路段的承載能力，以及現有和已規劃發展項目所產生的交通量，並按二零一九年進行的交通調查作出校正。經校正後的交通模型可估算出二零三七設計年的交通情況，以作其後的評估；
- (b) 擬議發展會影響寮肚村及各鄉村(包括鹽田角村)之間的行人徑。當局會重置受影響的行人徑路段；以及
- (c) 日後的居民可使用申述地點內的擬議公共運輸交匯處乘搭公共交通工具，或使用擬議的行人天橋橫過青衣西路，前往附近的公共交通車站。

其他

65. 一些委員提出以下問題：

- (a) 當局有否因應附近的貯油庫而為擬議發展項目進行危險評估；以及
- (b) 青衣西路的加油站用地是否如申述人(R247 / C1623)所建議，適合作為公營房屋發展的替代選址。

66. 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生和規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局已因應蜆殼公司青衣油庫而為擬議發展項目進行危險評估，因為那是唯一一個其諮詢區範圍涵蓋申述地點的油庫；以及
- (b) 目前並無計劃搬遷有關加油站，而且把有關用地用作公營房屋發展，面積似乎太小。同時，即使政府會繼續物色合適的用地作房屋發展，由於申述地點作公營房屋發展在技術上是可行的，故仍須將其用作有關發展，以應付房屋需求。

[廖凌康先生在進行答問部分時離開這節會議。]

67. 由於委員再無進一步的提問，副主席表示當天的聆聽環節已完成。他多謝申述人／提意見人、他們的代表及政府代表出席聆聽會。城規會會於所有的聆聽環節完成後，進行閉門會議商議有關申述／意見，稍後會把城規會的決定告知申述人／提意見人。申述人／提意見人、他們的代表及政府代表於此時離席。

68. 這節會議於晚上七時休會。