

1. 會議於二零二二年五月十七日上午九時恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

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

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

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

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

規劃署署長

鍾文傑先生

荃灣及西九龍區

議程項目1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)

[此議項以英語及廣東話進行。]

3. 副主席表示，這次會議是就有關《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」)的申述和意見所舉行的聆聽會續會。是次會議安排以視像會議的形式進行。

4. 與會者備悉，政府的代表於二零二二年五月十六日早上的聆聽會向委員作出簡報，以簡介相關申述和意見，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。規劃署的代表所擬備的投影片和簡報已上載城市規劃委員會(下稱「城規會」)的網頁，供申述人和提意見人觀看。委員已在該聆聽會的同一節會議上申報利益，並載於有關的會議記錄內。

5. 委員備悉，黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生及黃天祥博士已就此議項申報直接利益，並因事未能出席會議。至於那些不涉及直接利益或沒有參與提交申述和意見及所涉公營房屋發展的委員，委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

6. 副主席表示已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表明不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽相關申述和意見。

7. 以下的政府代表、申述人、提意見人，以及申述人／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)
- 利啟泰先生 — 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)
- 劉潤錕先生 — 自然護理主任(荃灣)

科進顧問(亞洲)有限公司]

- 李志華先生]
- 馮囑儀女士] 顧問

生態系統顧問有限公司]

- 郭漢佳博士]

申述人、提意見人和他們的代表

R331／C818—方巧兒

- 方巧兒女士 — 申述人／提意見人

R587—蔡秉熹

R647—林樂馨

R4793—王必敏

- 王必敏女士 — 申述人及申述人的代表

R 840 / C 524 — 陳四妹

R 3900 / C 1021 — 蘇志雄先生

R 3933 — 陳慧玲

R 4107 / C 860 — 陳惠珠

蘇志雄先生

— 申述人 / 提意見人及申述人和提意見人的代表

R 839 / C 1387 — 岑翠萍

R 1402 / C 450 — 黃富榮

R 4073 / C 735 — 林鳳琼

R 4093 / C 739 — 陳業俊

R 4192 / C 131 — 陳景樂

黃富榮先生

] 申述人 / 提意見人及

岑翠萍女士

] 申述人和提意見人的代表

R 973 / C 1123 — 丘愷敏

丘愷敏女士

— 申述人 / 提意見人

R 1090 — 丘蕙勤

R 2482 / C 1160 — 周晉溢

R 4529 / C 402 — 郭喜娣

R 4531 / C 1291 — 梁銘基

R 5251 / C 198 — 胡景

C 1289 — 丘錦榮

丘錦榮先生

— 提意見人及申述人和提意見人的代表

8. 副主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。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 10 分鐘時間作口頭陳述。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。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，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表提問。答問部分結束後，副主席會請政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會在聆聽出席會議的申述人、提意見人或他們的代表的所有口頭陳述後，會商議這些申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

9. 副主席請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見的內容。

R331／C818—方巧兒

10. 方巧兒女士借助一些圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 她是曉峰園的居民，一直居於青衣多年，見證了青衣這些年來的發展。她覺得青衣的優美景致和寧靜環境令人心曠神怡，是她心目中的天堂；
- (b) 為期約 10 年的發展計劃時間太長，對加快房屋供應毫無幫助。在施工階段會產生噪音和空氣污染，對附近居民和學生的身心均會造成負面影響；
- (c) 在 10 年的建築期內，每天會有 144 架次的重型車輛往返申述地點。青衣西路和青康路的交通流量將大幅增加，而重型車輛大量駛入會影響道路安全，特別是在青衣西路，因為車輛在該處下坡時會以非常高速行駛；
- (d) 根據摘錄自城市規劃委員會文件第 10827 號(下稱「文件」)的電腦合成照片，相關的大型平台(超過主水平基準上 60 米)會對曉峰園在通風和視覺方面造成負面影響。視覺影響評估並沒有從曉峰園的角度評估影響。文件聲稱，在擬議房屋發展項目的樓宇與曉峰園之間會留有 120 米的緩衝距離。然而，從圖則所見，申述地點十分接近曉峰園。在申述地點擬建三幢樓宇之間各 15 米闊的建築物間距不足以緩解有關的負面影響；
- (e) 青衣自然徑(下稱「自然徑」)是青衣的後花園，亦是深受本港市民歡迎的步行徑。當局未有評估擬議房屋發展對自然徑的影響。區內居民和遠足人士無法再享受現有步行徑的自然環境和景致；

- (f) 地盤平整工程涉及範圍大，耗費亦龐大，並會對斜坡穩定性造成負面影響及增加發生山泥傾瀉的風險；以及
- (g) 當局應考慮在青衣或全港其他較易發展的用地興建公營房屋。

[吳芷茵博士在方女士作出陳述期間到場出席這節會議。]

R 587—蔡秉熹

R 647—林樂馨

R 4793—王必敏

11. 王必敏女士借助投影片作出陳述，要點如下：

生態價值

- (a) 她是前葵青區議員，也是青衣島民的成員。青衣島民是一羣青衣居民在二零一七年創立的團體。該團體一直有舉辦導賞團，旨在加深公眾對自然徑沿途次生樹林和河溪的生物多樣性和高生態價值的認識；
- (b) 她質疑林地和水道的各類物種可如何遷移，並有否準則評估遷移是否成功。她以土沉香為例，指出這個物種需要有非常稀有的土壤才能健康生長，因此在移植後難以保證能否存活。此外，政府應就生態影響和補償建議提供更多詳細資料；
- (c) 鳳頭鷹早在二零一九年已在寮肚路被發現，但初步環境檢討並沒有指出在研究範圍內有鳳頭鷹。當局在五月至十月期間進行雀鳥調查，當中並沒有包括春天和秋天的遷徙季節；

貯油庫的風險

- (d) 她展示一九八九年五月八日《大公報》所刊登的一篇文章，內容是關於把具有危險性的行業集中在青

衣西南部的風險。她引述該篇報刊文章指貯油庫一旦爆炸，將會產生高達 500 米的濃煙。周圍約 100 至 300 米高的山嶺所形成的天然緩衝區並不足以保護附近的居民。擬議房屋發展位於具有潛在危險裝置的 1 公里諮詢區範圍內，但消防處卻沒有就此提出反對意見，做法不合理。政府應提供有關緩解措施的詳情，以釋除公眾對貯油庫可能會對日後遷入申述地點居民構成爆炸風險的疑慮；

交通及公共運輸

- (e) 青衣西路是一條高架道路。在該道路進行任何擴闊工程的技術可行性均令人存疑。該行車道的設計行車量將不足以應付 10 000 新增人口所產生的交通流量；
- (f) 巴士及港鐵服務並不足以應付現有及已規劃人口的需要。不論現時每小時 36 班列車或計劃每小時最高 39 班列車，港鐵東涌線也難以應付東涌、小蠔灣及青衣等地區新增人口總數的需求。港鐵青衣站的乘客將無法登車；
- (g) 初步交通運輸影響評估預計的交通流量低於先前為運輸署車輛檢驗綜合大樓進行交通影響評估所顯示的數字。初步交通運輸影響評估並沒有考慮到青衣所有的未來發展；
- (h) 一名委員在二零二二年五月十六日的聆聽會上問及申述地點附近的交通意外數目。在二零二零年，青衣西路和青康路分別發生了 17 宗和 13 宗交通意外。這些策略性連接道路一旦發生交通意外，將會導致青衣島的交通嚴重受阻；

發展密度

- (i) 建議的建築物高度(主水平基準上 220 米)將高於位於西面的大象山的山脊線(主水平基準上 200 米)，而該三幢高樓將產生屏風效應。擬議的房屋發展將

涉及大規模的地盤平整工程。當局應考慮在其他即時可供發展的用地興建房屋，例如位於青衣北部的船廠、工業區和棕地，以節省發展成本和時間；

- (j) 擬議的發展密度遠高於申述地點北面的長宏邨。與長宏邨相比，建議的建築物體積將非常龐大。擬議的三幢樓宇可容納約 10 000 人，而長宏邨的七座樓宇只容納約 12 000 人；以及

其他

- (k) 政府在二零二一年諮詢葵青區議會時，沒有提供擬議發展的詳細資料。有關的諮詢文件僅包括擬議公營房屋的概念圖則，但建設成本、設計及施工時間等詳情卻隻字不提。由於時間有限，加上資料不足，葵青區議會曾要求相關政府部門進一步提供各項技術評估的詳細報告，以及再進行地區諮詢。葵青區議會對擬議修訂不表同意。

[倫婉霞博士和黃煥忠教授於王女士陳述期間暫時離開這節會議。]

R 840 / C 524 — 陳四妹

R 3900 / C 1021 — 蘇志雄

R 3933 — 陳慧玲

R 4107 / C 860 — 陳惠珠

12. 蘇志雄先生(同時代表兩名鄰居)作出陳述，要點如下：

- (a) 他是曉峰園的居民；
- (b) 隨着人口進一步增加，現時青衣巴士服務不勝負荷的問題將會惡化，導致候車時間更長。乘客無法在中途站登上巴士，於繁忙時間尤甚。據悉，當局建議在青康路底下建造一條新污水渠，以配合擬議發展項目所帶來的新增人口，有關工程施工期間，交通擠塞問題將會惡化；

- (c) 申述地點位處山谷，可經青衣西路的高架道路前往。擬議道路擴闊工程在技術上可行這說法令人存疑。有關發展計劃為時長達十年，正好反映在申述地點進行發展在技術上存在困難及不符合成本效益。此外，有關發展亦未能適時回應市民的迫切住屋需要；
- (d) 鑑於本港移民者眾，出生率又持續下降，令人懷疑是否有需要興建更多的公營房屋單位。況且，當局在制訂圖則的過程中並無進行地區諮詢；
- (e) 擬議發展涉及砍伐約 1 200 棵樹木，此舉會對河溪及林地一帶動植物(例如土沉香)的生態造成不可逆轉的負面影響。具重要生態價值的物種應予保留；
- (f) 曉峰園有許多居民為退休人士，他們很珍惜現有的翠綠環境質素。擬議的高樓發展會對環境造成負面影響，例如令綠化空間有所減少；
- (g) 擬議房屋發展項目會對居民的身心健康造成負面影響。政府不應破壞他們的家園。政府物色新土地建屋時，不應像在天水圍一樣製造更多問題(例如交通、就業、家庭及社會問題)；以及
- (h) 申述地點位於在青衣西面的貯油庫(即蜆殼公司青衣油庫)的 1 公里諮詢區範圍內。政府應提供理據，證明有理由在諮詢區範圍內建屋，因為日後居民的安全會受到影響。

R 839 / C 1387 — 岑翠萍

R 1402 / C 450 — 黃富榮

R 4073 / C 735 — 林鳳琼

R 4093 / C 739 — 陳業俊

R 4192 / C 131 — 陳景樂

13. 黃富榮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是曉峰園的居民。儘管他支持政府致力在市區邊緣地區增加土地供應以進行房屋發展，但他反對在申述地點進行擬議房屋發展，理由是該地點不適合用作發展。該發展計劃需時過長，而且會對該區居民和附近中小學的學生帶來交通、噪音和空氣質素方面的負面影響；
- (b) 擬議發展會破壞現有的「綠化地帶」。有關發展涉及砍伐超過 1 200 棵樹木，但只建議補種極少數樹木。制訂緩解措施並非應對自然環境遭受破壞的靈丹妙藥；
- (c) 視覺影響評估的結論是擬議發展於部分觀景點會造成中度至極大的負面影響。在視覺影響評估中所提出的部分緩解措施並不合理。舉例而言，透過使用飾面物料、顏色和外牆來達至合理的建築設計，對緩減相關高樓大廈對曉峰園所造成的負面視覺影響毫無作用。由於規劃署沒有提供以曉峰園作觀景點的電腦合成照片，他根據文件的繪圖編號 H-2b，擬備了一幅以申述地點東北面行人天橋作觀景點的電腦合成照片，以說明有關大型平台(高度大約相等於青衣西路之上興建五層)會造成的視覺影響。由他家中眺望，綠化區域和天空的景致會被該平台和申述地點的建築物遮擋。以自然徑(即觀景點 6)作觀景點亦頗為誤導，因為據圖則顯示擬議房屋發展距離曉峰園很遠，但實際上申述地點毗連曉峰園的康樂設施；
- (d) 空氣流通評估總結所得，曉峰園會出現弱風情況。即使擬在申述地點的平台花園和位於其上的樓宇之間闢設 6 米的間距，亦難以作為緩解措施，因此預計會對通風造成負面影響。擬議較青衣西路為高的平台會對曉峰園的低層單位帶來重大影響。曉峰園東面的一條寬闊通風廊以及來自東面的全年盛行風會在很大程度上被阻擋；

- (e) 遷入擬議房屋發展的新增人口會令青衣西路沿路的交通流量大幅增加。青衣西路的行車量會超出其設計容量，預計會出現交通擠塞的情況；
- (f) 青衣居民十分依賴港鐵服務。擬議發展會令港鐵服務(尤其是港鐵青衣站)超出負荷。擬議發展於二零三二年落成後，港鐵服務將無法應付新增人口，因而令居於青衣，甚至是全港各區的乘客受到影響；以及
- (g) 儘管擬議發展能提供公營房屋單位，但有關發展亦會對自然環境、交通、配套設施和現有居民的生活質素造成負面影響。這些問題大於在房屋供應方面的好處。在申述地點進行擬議發展不符合成本效益，亦浪費公帑。應把公營房屋建於其他更合適的地點，例如在中部水域進行填海所得用地或棕地用地。當局應撤回擬議發展。

14. 岑翠萍女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是曉峰園居民；
- (b) 如文件繪圖 H-2 a 所示，視覺影響評估並無包括曉峰園的觀景點，因此有關評估並不全面；
- (c) 根據香港房屋委員會網站所顯示的資料，新的公營房屋項目會加入改善措施，以改善在風環境、自然通風、日照、熱舒適度及空氣污染物排放方面的環境表現。然而，房屋署忽視了擬議房屋發展對曉峰園等周邊發展項目所造成的影響；
- (d) 在申述地點進行擬議發展，會導致曉峰園東面現有 450 米闊的通風廊收窄至約 110 米。吹進山谷的盛行風會被阻擋，對曉峰園及附近寮屋的通風造成負面影響。此外，由於通風廊收窄，預計在颱風及大風的季節會出現風洞效應。把建築物後移及留有建築物間距等建議均無法解決通風問題；

- (e) 根據香港理工大學就高層建築物屏風效應進行的研究，在有「屏風效應」的建築物(曉峰園便是一例)背風面的平均風速會減低四倍。擬議發展會對區內的風環境造成無法逆轉的負面影響；以及
- (f) 若無可避免要在申述地點進行發展，鑑於青衣的安老設施(例如安老院舍)短缺，或可考慮興建低矮的建築物提供安老設施以應付區內需求，以取代高層房屋發展。

R 973 / C 1123 — 邱愷敏

15. 邱愷敏女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是曉峰園居民，已於該處居住約 11 年。她選擇於曉峰園居住，是因為該處四周環境翠綠怡人，而且居住環境清潔；
- (b) 建築工程會產生噪音滋擾及空氣污染，影響曉峰園居民及幼兒園暨幼稚園的學生，亦會影響申述地點北面一個受歡迎的休憩用地(寮肚路花園)；以及
- (c) 擬議發展會涉及砍伐大量樹木，並破壞林地中現有動植物的棲息地，會導致居住環境和天然環境質素下降。

R 1090 — 丘蕙勤

R 2482 / C 1160 — 周晉溢

R 4529 / C 402 — 郭喜娣

R 4531 / C 1291 — 梁銘基

R 5251 / C 198 — 胡景

C 1289 — 丘錦榮

16. 丘錦榮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是曉峰園居民。他選擇在該處居住，因為區內環境與他童年居住的地方相似；

- (b) 政府應檢討人口政策，以應付人口老化、出生率下降及很多專業人士移民的情況。根據於二零一五年頒布的人口政策，單程證計劃旨在增加勞動力供應。然而，這些從內地新來港定居的人士無法取代已移民的專業人士，而如果不對單程證計劃進行檢討，房屋將永遠供不應求。此外，大灣區的發展亦可能吸引年輕人及專業人士外闖。當局應適時檢討人口政策，以應對近期出現的人口變化；
- (c) 政府的房屋政策在過去 20 年一直不斷演化，以應付需求及加快建屋土地供應，但卻欠缺全面的長遠計劃。既然當局已推行北部都會區及明日大嶼願景等計劃，其中明日大嶼願景更會於二零三零年開始有房屋發展項目落成，令人質疑為何仍要把申述地點用作房屋發展；
- (d) 青衣西路是高架道路，而初步交通運輸影響評估並沒有提供有關處理增加交通流量的道路改善措施的詳細資料。有關進出口安排的資料並不清晰，尤其是關於青衣西路南行(申述地點對面)的車輛應如何進入申述地點的資料。有關多項交通問題的關注意見，包括港鐵服務的客運量(現時班次為每小時 36 班，已接近每小時 39 班的上限)及道路網絡承受能力，文件並沒有對其提供具體回應。此外在青康路地底敷設 1.9 公里的新污水渠，亦會令區內交通擠塞情況惡化；
- (e) 擬議發展項目的建築物高度為主水平基準上 220 米，會較西面的山脊線更高，並會阻擋從曉峰園望向山坡的現有景觀。根據由他擬備，以申述地點東北面鹽田村為觀景點的電腦合成照片，來自東面的全年盛行風會被高聳的擬議發展項目阻擋；
- (f) 申述地點的高聳擬議發展項目位於往機場的航道上，或會造成風切變，對航空安全造成不良影響；

- (g) 發展計劃為期長達 10 年，其中地盤平整工程已需時六年，建設成本高昂，長遠來說會對區內居民及中小學生造成不良影響；
- (h) 會有超過 1 000 棵樹木被砍伐，而現有水道及遠足徑亦會受到負面影響；
- (i) 申述地點位於西南面蜆殼公司青衣油庫的 1 公里諮詢區範圍內。政府既沒有提出理據證明可以偏離安全標準，亦無就發生爆炸時緊急疏散居民的安排提出任何建議；
- (j) 政府進行的公眾諮詢並沒有效用，因為公眾意見被忽視；
- (k) 當局應考慮在其他用地作房屋發展，例如重建舊公共屋邨、私人遊樂會、高爾夫球場及葵涌貨櫃碼頭；以及
- (l) 長遠來說擬議發展會造成不良影響，包括建築工程噪音、空氣污染，以及對日照及視覺方面的影響。居民的精神健康亦會受到嚴重影響。如繼續推行發展項目，他便須遷離該區。

[主席在丘先生作出陳述期間到場出席這節會議，並恢復主持會議。]

17. 由於申述人、提意見人和他們的代表在上午的會議陳述完畢，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、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。

18. 主席和一些委員提出以下問題：

發展密度

- (a) 擬議房屋發展的發展密度是否比長宏邨的為高；

視覺影響及空氣流通

- (b) 當局有否評估擬議房屋發展對曉峰園的視覺影響，而在進行視覺影響評估時是以什麼為依據選定觀景點；
- (c) 擬議房屋發展的緩解措施是否能符合有關空氣流通和日照方面的規定，而當局有否評估擬議房屋發展對曉峰園在空氣流通方面的影響；
- (d) 空氣流通評估有否就擬議發展對周邊發展(特別是曉峰園)的影響提供客觀數據，而平台花園的4米高間距能否改善空氣流通的情況；
- (e) 一名申述人(R839 / C1387)曾提及熱島效應，當局有否就此為擬議房屋發展作出評估。此外，有否進行影子研究；

生態及環境方面

- (f) 可否提供有關受影響的自然徑和生態補償措施的資料，以及判斷受影響物種是否成功遷移的準則為何；
- (g) 選在五月至十月期間進行生態調查，以及沒有把春秋兩季的雀鳥遷徙季節包括在內的原因為何；
- (h) 次生樹林的生態價值為何；
- (i) 據悉建築噪音或會影響位於申述地點以東的現有小學和中學，當局有否收到有關學校的意見，及有否評估擬議房屋發展可能對這些學校造成的影響；

其他

- (j) 青衣西路是否如一些申述人和提意見人所指是一座橋，而是否有有關擬議道路改善工程的詳細資料；以及

- (k) 據悉青衣一些政府、機構及社區設施出現短缺的情況，當局是否有空間在申述地點闢設其他設施，例如醫院、安老院舍等。

19. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生、房屋署高級建築師(3)陳明昕女士和高級自然護理主任(中區)黃勇慶先生借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

發展密度

- (a) 長宏邨於二零零一年至二零零三年間落成，其住用地積比率約為 4.1 倍。根據《香港規劃標準與準則》，位於新市鎮(例如荃灣、葵涌及青衣)住宅發展密度第 1 區內的房屋用地的最高住用地積比率可整體適度提高約兩成，即由 5 倍提高至 6 倍(以反映二零一四年《施政報告》的方針)。此外，行政長官會同行政會議在二零一八年十二月同意在技術可行的情況下，公營房屋用地的住用地積比率可進一步提升一成。因此，把住用地積比率訂為 6.5 倍(即總共提高三成，由 5 倍提高至 6.5 倍)，符合相關政策方針；

視覺及空氣流通

- (b) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 41 有關「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」的規定，只有公眾觀景點(例如公眾休憩用地)才會獲選定作視覺影響評估。當局不會在私人發展項目(包括曉峰園)內選取觀景點。香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展或不須平衡其他相關的考慮因素，是不切實際的。視覺影響評估只會評估公眾觀景者觀看景物時所受到的影響，這是視覺影響評估的既定框架；
- (c) 根據空氣流通專家評估，建議採用多項緩解措施以改善空氣流通，包括(i)把樓宇分布在遠離申述地點西面邊界的地方，有助吹自西南方的夏季盛行風通

過申述地點到達寮肚村及曉峰園附近一帶的地方；
(ii)在三座大樓之間設闊度不少於 15 米的建築物間距，有助風自東面滲進；以及(iii)闢設淨空高度為 4 米的平台花園，以助發展項目內的空氣流通；

- (d) 最接近擬議發展的曉峰園住宅大樓和擬議房屋發展北面最遠處的住宅大樓之間大約相距 120 米，與現時長亨邨與曉峰園最接近的住宅大樓之間的距離相若；
- (e) 空氣流通專家評估是根據目前為分區計劃大綱圖所作修訂而擬備的概念計劃的定質評估，並已納入在夾附於都會規劃小組委員會文件第 5/21 號的技術報告內。有關報告已上載至城規會網站，以供公眾參考。房屋署會在詳細設計階段按相關指引進行定質空氣流通評估，並按該項定質空氣流通評估的結果進一步改良擬議的緩解措施；
- (f) 在詳細設計階段，房屋署會進行日照影響評估(包括陰影研究)，以評估對周邊發展(包括但不限於附近的學校及房屋發展)造成的影響。由於申述地點位於曉峰園以南，因此擬議房屋發展項目不太可能會阻擋早上從東面照射的日照；
- (g) 雖然當局沒有就熱島效應進行評估，但從空氣流通專家評估的內容可理解到，改善風環境後可紓緩熱島效應。建議把相關建築物從青衣西路後移 10 米及從用地的北面邊界後移 30 米，以及闢設淨空高度為 4 米的平台花園，使通過申述地點並吹到周邊發展的空氣流通得以改善；

生態及環境方面

- (h) 自然徑全長約 6.4 公里(包括主徑及其支徑)，設有多個出入口，包括在長宏邨及曉峰園附近的出入口。整條自然徑只有穿過申述地點並連接至青衣西路的一小段(長約 250 米)會受到影響。工程可行性

研究建議在申述地點的西面，由青衣西路沿經改道後的河溪重置新一段遠足徑(長約 600 米)；

- (i) 遷移安排只適用於流動性較低的物種，由於鳥類流動性高，故無須將其遷移。初步環境檢討報告建議移植／遷移四株土沉香幼苗和兩種蟹(鯪刺溪蟹及香港南海溪蟹)。該四株幼苗會移植到有適量日照和合適土質的生境。至於蟹類方面，二零二一年油塘碧雲道附近的工務計劃項目曾有成功遷移的先例。有關承建商須按規定在遷移有關蟹類後對其進行為期五個月的監察；
- (j) 當局進行初步環境檢討時，參考了環境影響評估程序的技術備忘錄。生態調查選在夏季進行，涵蓋六個月的雨季，是因為哺乳動物、鳥類、昆蟲、爬行動物及淡水羣落在這季節通常較為活躍。倘預計冬季有大量候鳥在研究範圍內出現，當局亦會在冬季進行調查，但有關安排不適用於申述地點；
- (k) 次生林地的生態價值比原生林地的相對較低，因為次生林地是在植被因人類活動而被清除後，經一段時間再長出植物而形成；
- (l) 在改劃申述地點前，分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」的用地有 420 公頃(佔規劃區面積約 40%)。把 2.73 公頃用地改劃為「住宅(甲類)5」地帶，只會影響 0.65% 的「綠化地帶」範圍。申述地點在第二階段的「綠化地帶」檢討被選定作公營房屋發展。申述地點位於青衣已建設地區邊緣，十分接近公營房屋發展羣，而且保育價值相對較低；
- (m) 以另一個位於油塘的地盤平整工程項目為例，透過縮短施工期、要求承建商使用低噪音施工設備，以及根據環境保護署的指引和要求嚴格管控各項施工運作，可減輕施工對學校造成的滋擾(例如噪音及塵土滋擾)。有關項目團隊和承建商在施工期間會與學校保持定期聯絡，並在考試期間作出特別安排，以盡量減少對學生的影響；

其他

- (n) 據文件圖 H-2 顯示，青衣西路的南面路段(直至公共運輸交匯處的出入口及通道位置)建於地面，而較北路段則為高架橋路段。當局建議在建於地面的一段青衣西路進行道路擴闊工程，提供一個長約 35 米的右轉袋口位，讓車輛可駛進申述地點。現行建議只容許車輛在駛出申述地點時左轉入青衣西路北行線。當局會在詳細設計階段進一步檢討是否容許駛出申述地點的車輛右轉入青衣西路南行線；
- (o) 擬議房屋發展項目已預留總樓面面積(相等於住用總樓面面積的 5%)作闢設社會福利設施之用，初步包括有長者、幼兒及復康服務，而實際類別須視乎當局在詳細設計階段與相關政府部門進一步討論的結果而定；以及
- (p) 根據「一地多用」模式，可在一些合適的新發展項目(例如擬議公營房屋發展項目)內設立以處所為本的社會福利設施。在第一個及第二個十年醫院發展計劃下，醫院管理局已計劃在九龍西聯網進行多項醫院擴建及重建計劃，以配合社會對醫院服務的需要。

20. 一名委員詢問，擬議發展是否已符合於具有潛在危險的裝置的諮詢區範圍內發展的安全規定，以及容許在具有潛在危險的裝置的諮詢區範圍內進行發展，是否有先例可循。環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生在回應時解釋，位於蜆殼公司青衣油庫(一個具有潛在危險的裝置)的 1 公里諮詢區範圍內的擬議發展須進行危險評估，以確定擬議發展是否符合《香港規劃標準與準則》內相關的風險標準。不過，須進行危險評估並不一定表示在該諮詢區內並不容許任何擬議發展。根據危險評估的結果，個人風險(即每年在潛在危險裝置附近居住或工作的個人，受有關裝置的影響的死亡機會率)屬於風險指引下的可接受範圍內，即不超過每年每十萬人中有一人死亡的機會率。危險評估亦評估了群體風險(即潛在危險裝置對在附近居住的人口所構成的風險)，而預期風險屬於「在合理而實際可行的情況下把風險減至最低」的水平範圍內。考慮到具有潛在危險

的裝置已採取所有合理而實際可行的風險緩解措施，預期風險亦屬於可接受範圍內。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，鴨脷洲利南道曾有一個改劃先例，在具有潛在危險的裝置的諮詢區範圍內作擬議房屋發展，有關發展亦已完工。

21. 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／提意見人和他們的代表，以及政府部門的代表出席會議。城規會將在所有聆聽部分結束後，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／提意見人和他們的代表，以及政府部門的代表此時離席。

22. 會議於下午十二時三十分休會午膳。

23. 會議於下午二時恢復進行。

24. 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

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

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

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

首席環境保護主任(區域評估)

楊維德先生

規劃署署長

鍾文傑先生

25. 委員備悉主席已暫時離席。副主席暫代主席主持會議。

簡介和提問部分

26. 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

李桂榮先生

— 高級工程師／5

利啓泰先生

— 工程師

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)
- 劉潤錕先生 — 自然護理主任

科進顧問(亞洲)有限公司

- 李志華先生]
- 馮嫻儀女士] 顧問

生態系統顧問有限公司

- 郭漢佳博士]

申述人、提意見人和他們的代表

R125—張雯婷

R1163 / C1112—陳芷楓

R1164 / C867—賴家興

R2243—曾靜

R3684 / C705—周文翰

R3971 / C193—王粵梨

R3972 / C192—李俊杰

R3973 / C194—李信逸

C3975 / C195—李信熹

R4144 / C1413—劉翠君

R4350 / C123—李球新

R4355 / C122—黃慧敏

R4357 / C1098—李青霖

R4358—Quindo Karen Peralta

R4359 / C1099—李卓霖

R4776—黃鴻燊

C854—關月嫦

- 黃鴻燊先生 — 申述人，以及申述人和提意見人的代表

R139—李家禧

R1000 / C3317—左嘉敏

R1010 / C1233 — 陳子業
R1001 / C1234 — 陳焯棋
R1011 / C316 — 陳曉瑩
R1614 / C1466 — 吳璧兒
R1615 / C1468 — 吳逸謙
R1616 / C1470 — 陳淑賢
R1617 / C1467 — 吳培謙
R1618 / C1469 — 吳志文
R1846 — 劉芸芸
R4030 — 陳志立
R4031 — 鄭倩文
R4032 — 陳偉珞
R4033 — 陳詩帆
R4037 — 鄭穎欣
R4041 — 高官娣
R4195 / C1206 — 王天倫
R4259 / C1318 — 張覺先
C1627 — 黃旭康

李家禧先生

— 申述人，以及申述人和提意見人的代表

R232 / C1489 — 周漢輝
R4434 / C809 — 鄒世文
R4551 / C851 — Chow Tsz Hei
R4571 / C508 — Ting Ka Wai

周漢輝先生

— 申述人／提意見人，以及申述人和提意見人的代表

R1340 / C797 — 鄧樹權
R1342 / C792 — 黃鳳鳴
R3966 / C1609 — 鄭炳坤
R3967 / C638 — 蘇倩雲
R3968 / C912 — 鄭諾弘
R4061 / C793 — 李玉珍
R4121 / C799 — 章劍鳴

鄭炳坤先生

— 申述人／提意見人，以及申述人和提意見人的代表

R1396 / C1607 — 李玉燕

李玉燕女士

— 申述人 / 提意見人

R1494 — Simon Pickard

Simon Pickard 先生

— 申述人

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

R125 — 張雯婷

R1163 / C1112 — 陳芷楓

R1164 / C867 — 賴家興

R2243 — 曾靜

R3684 / C705 — 周文翰

R3971 / C193 — 王粵梨

R3972 / C192 — 李俊杰

R3973 / C194 — 李信逸

C3975 / C195 — 李信熹

R4144 / C1413 — 劉翠君

R4350 / C123 — 李球新

R4355 / C122 — 黃慧敏

R4357 / C1098 — 李青霖

R4358 — Quindo Karen Peralta

R4359 / C1099 — 李卓霖

R4776 — 黃鴻燊

C854 — 關月嫦

10. 黃鴻燊先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

(a) 初步交通運輸影響評估有不足之處，理由如下：

- 沒有評估青康路底下敷設 1.9 公里污水管的工程在施工期間對青康路的交通造成的影響；
- 評估所採用的二零一五及二零一六年數據已經過時，因此未有顧及一些新的發展項目(例

如明翹匯、蒼藍及運輸署車輛檢驗綜合大樓)，尤其是每天會產生逾 1 000 架次車流量的運輸署車輛檢驗綜合大樓；

- 沒有就青敬路的交通作出評估；
 - 二零一九年五月進行的人手點算交通流量調查的結果應有受到社會事件影響，因此有關結果或不可靠；
 - 沒有評估現有公共運輸網絡(包括巴士及鐵路)是否可應付因擬議發展而增加的需求；
- (b) 沿青衣西路及青康路行走的巴士和小巴路線超過 40 條。擬議發展的出入口及地盤平整工程會嚴重影響該兩條道路沿途的車流；
- (c) 初步交通運輸影響評估指出，青衣西路／寮肚路交界處及青衣西路／青康路交界處的剩餘容車量會在二零三七年大幅下降。雖然有關評估顯示該兩個交界處不會超出負荷，但該處有可能會出現交通擠塞，因此應預先採取交通改善措施；
- (d) 擬議發展會包含多種用途，包括幼稚園、公共運輸交匯處和的士站，而這些用途會產生各類的車流。擬設於青衣西路南行通往擬議發展項目的 35 米長右轉袋口位是否足以應付繁忙時間的車流，仍屬未知之數，但可能會引致青衣西路交通擠塞；
- (e) 由於車輛從擬議發展項目駛出時不許右轉，所有離開擬議發展項目的車輛只可倚靠青衣西路北行的車道，此舉會令青衣北區的交通情況惡化；
- (f) 青衣西路為陡峭的斜路。設於青衣西路沿路的擬議出入口會對從青康路駛入的駕駛者造成交通安全問題。他質疑擬議出入口的設計是否符合相關標準；

- (g) 擬議發展會令青康路及寮肚路一帶的違例泊車問題惡化；
- (h) 擬議發展有違《香港規劃標準與準則》的規定，因為它位於一個具有潛在危險的裝置(即蜆殼公司青衣油庫)的 1 公里諮詢區範圍內。青衣的貯油庫，以及內地和外國的其他潛在危險設施，均曾有發生意外的記錄。當局不應容許在 1 公里的諮詢區範圍內進行住宅發展；
- (i) 規劃署於二零一九年出版的「規劃宜居新市鎮—荃灣」小冊子載述「青衣島中部的山嶺提供實體屏障，把青衣南面及西面的貯油庫與東北面的住宅樓宇分隔」。擬議發展的建築物高度為主水平基準上 220 米，遠比山脊為高，因此在公眾安全方面會有潛在風險；
- (j) 文件顯示潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會(下稱「協調委員會」)在二零二一年十月二十日通過了有關危險評估。然而，該評估並無處理有關潛在風險，而政府亦拒絕公開危險評估報告。事實上，委員在考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂時，已表示對這方面有保留；
- (k) 在申述地點的擬議發展不符合荃灣和青衣的規劃概念及「綠化地帶」的規劃意向。第二階段「綠化地帶」檢討的其中一個主要準則是「毗鄰交通基建和供水排污等配套的用地」。然而，申述地點並不鄰近任何交通配套設施。申述地點需進行大規模的填土工程和興建一個 45 米高的平台以連接青衣西路，並需敷設長 1.9 公里的污水管，為申述地點提供排污設施。因此，申述地點並不符合第二階段「綠化地帶」檢討的準則；
- (l) 規劃署外展活動下安排的一個展覽提及到城市設計是為人們塑造建築環境的藝術，可改善建築物體積在視覺上的一致性，加強人與地點的連繫，以及提高市區休閒設施、公共空間和整體市容的質素，並

有助創建充滿活力而別具特色的地方，以及提升街道和公共空間的暢達性、舒適度和安全。為了達至這些目標，當局應設置通風廊、觀景廊及風廊。然而，位於自然徑附近的擬議發展，建築物高度達主水平基準上 220 米，違反了可持續發展的原則和以人為本的方針，以及在展覽中推廣的城市設計概念；

- (m) 在視覺影響評估中的觀景點 7 和觀景點 10 未能真正反映擬議發展對曉峰園的視覺影響；
- (n) 自然徑受影響的部分長滿植物，而且區內市民經常到訪。政府建議把自然徑沿擬議發展平台改道，會對自然徑的景觀和空氣流通造成負面影響；
- (o) 青衣的醫院病牀供應不足，而擬議發展將令有關問題惡化；以及
- (p) 在擬議發展施工期間採取的擬議空氣污染緩解措施（如定時向露天地方範圍內的細砂石澆水、設置車輪清洗設備等），只屬平常的良好工地施工措施。施工期為期 10 年，會造成嚴重的空氣污染，自然徑的使用者和附近居民均會受到影響。

[侯智恒博士和黃幸怡女士在黃先生作出陳述期間出席這節會議。]

R 1494 – Simon Pickard

29. Simon Pickard 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是曉峰園的居民，亦是一名約有 37 年經驗的土木及結構工程師；
- (b) 他支持興建公營房屋以滿足社會的需要，但強烈反對改劃申述地點的用途地帶。由於申述地點位於山谷範圍內，需要興建大型的擋土牆和大規模敷設管道，施工期如政府所預計長達 10 年。與在未開發土

地作相若發展相比，建築費用預計將高出 50%，而施工時間預計將多花四至五年。考慮到落實擬議發展所需的建築費用和施工時間，在如此難以發展的用地作擬議發展，並不合乎成本效益；以及

- (c) 在長亨邨一塊約兩公頃，現時用作露天巴士站和停車場的平地作公營房屋發展會更為合適。

R139 – 李家禧
R1000 / C3317 – 左嘉敏
R1010 / C1233 – 陳子業
R1001 / C1234 – 陳焯棋
R1011 / C316 – 陳曉瑩
R1614 / C1466 – 吳璧兒
R1615 / C1468 – 吳逸謙
R1616 / C1470 – 陳淑賢
R1617 / C1467 – 吳培謙
R1618 / C1469 – 吳志文
R1846 – 劉芸芸
R4030 – 陳志立
R4031 – 鄭倩文
R4032 – 陳偉珞
R4033 – 陳詩帆
R4037 – 鄭穎欣
R4041 – 高官娣
R4195 / C1206 – 王天倫
R4259 / C1318 – 張覺先
C1627 – 黃旭康

30. 李家禧先生借助實物投影機，讀出來自一名測量師的信件，要點如下：

- (a) 他居於曉峰園。儘管他同意《施政報告》所述，政府應增加可建屋的土地，以滿足市民對住房的殷切需求，但他認為擬議發展項目的施工時間過長，亦不符合成本效益。申述地點不宜進行任何房屋發展，因為會導致無法逆轉的負面影響，令曉峰園的居民無法忍受；

- (b) 當局沒有就擬議發展進行公眾諮詢，而且漠視公眾意見。他指稱，規劃署在二零二二年五月十五日就擬議發展發出新聞公報，當中沒有提及反對意見，也沒有提供具體證據支持規劃署不順應有關申述而提出修訂分區計劃大綱圖的建議；
- (c) 當局應經過全面考慮，並基於研究結果和數據的支持下才作出有關城市規劃的決定。在《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/30》上，申述地點劃為「綠化地帶」。當局不應純粹根據都會規劃小組委員會文件第 5/21 號所述有關分區計劃大綱圖的擬議修訂的調查結果而更改土地用途地帶。鑑於緊鄰申述地點的曉峰園劃為「住宅(乙類)」地帶，他不明白為何當局可以接受把申述地點劃為密度更高的「住宅(甲類)」地帶；
- (d) 申述地點西南面的山嶺為毗鄰的住宅和政府、機構及社區發展提供一個綿延不斷的翠綠景觀。當局應特別考慮保留該山嶺的山脊線。《香港規劃標準與準則》訂明，「應在各鄉郊景色區內釐定適合的發展高度輪廓，以保存與市區不同的特色」。一名居民擬備的電腦合成照片顯示，擬議發展的建築物高度為主水平基準上 220 米，大大高於山脊線及毗鄰發展，而且與周邊建築環境不相協調；
- (e) 根據視覺影響評估，從某些選定觀景點眺望，擬議發展對視覺造成的影響由「輕微至中度的負面影響」至「極大的負面影響」不等；
- (f) 鑑於發展成本高昂，擬議發展項目應提供更多住宅單位，以降低每個單位的成本。不過，由此導致的高密度及高層發展會對周邊環境造成更顯著的視覺影響；
- (g) 雖然申述地點並不被認為有「高」生態價值，但政府把該申述地點由「綠化地帶」改劃為其他地帶前，應考慮其他對生態影響較少的替代地點。大規

模清除植被和建造人工水道會對生境造成不可逆轉的破壞；

- (h) 申述地點會因擬議發展而失去大量現有樹木。有 1 260 棵樹木會被砍伐，但當局僅會補種約 215 至 255 棵樹木。再者，和現有樹木相比，補種樹木會較年幼；
- (i) 土沉香受《林區及郊區條例》(第 94 章)保護，而申述地點內有四棵土沉香會進行移植。把土沉香移植到位於斜坡的「綠化地帶」會令樹木的狀況變得脆弱；
- (j) 擬議在建築物的外牆進行，作為其中一項景觀和視覺緩解措施的局部垂直綠化未能緩解擬議發展帶來的負面影響，尤其因為該發展會導致失去 1 260 棵樹木。擬議的垂直綠化亦會帶來高昂的維修費；
- (k) 青衣自然徑(又稱「葵青慶回歸健康徑」)象徵著香港回歸中國，不應受到干擾。當青衣自然徑周邊的景觀受影響，改道後的部分便會失去生態優點和特色，淪為在混凝土建築旁的一條後巷；
- (l) 初步交通運輸影響評估假設所有駛離擬議發展的車輛只准左轉到青衣西路北行。由於青衣西路為一條沒有裝設中央分隔欄的四線道路，因此並沒有方法可阻止車輛右轉駛入青衣西路南行以離開申述地點。擬議發展出入口的位置接近青衣西路／青康路路口，引起道路安全問題；
- (m) 初步交通運輸影響評估的資料有遺漏／並不完整，包括評估有否採用基本地區交通模型以校正二零三七年的交通流量、評估中考慮到的主要已規劃／已承諾發展的詳情和位置、連接道路在二零三七的交通流量和假定容量，以及擬議發展在繁忙時段所產生的交通流量等；

- (n) 沒有就青衣西路的擬議優先通行路口及申述地點的通道的運作表現和車龍分析提供資料。該評估因而未能證明擬議的 30 米長右轉袋口位能應付所有右轉的車輛流量；
- (o) 初步交通運輸影響評估的結果顯示，担桿山交匯處的設計流量／容車量比率在上午繁忙時間會由 0.74 上升至 0.84，而青衣西路／寮肚路路口的剩餘容車量則會由 36% 減至 17%。然而，當局沒有提出任何緩解措施建議；
- (p) 沒有就青衣路、青衣西路和青康路沿路一帶的路口進行車龍分析，以確定擬議發展對車龍長度的影響；
- (q) 據初步交通運輸影響評估顯示，現有公共交通服務大概與擬議發展相距約 400 米，大部分為臨時或通宵服務。這些現有的交通路線為青衣多個發展項目提供服務，並且只會繞過青衣西路。初步交通運輸影響評估未能證明擬議發展所帶來的額外乘客需求不會令現有的公共交通服務不勝負荷，亦沒有提及會否提供新的公共交通服務；
- (r) 沿青衣西南行和青康路兩旁的現有行人路僅為 2 米至 2.5 米闊。初步交通運輸影響評估沒有就擬議發展對該等行人路所造成的影響進行評估；
- (s) 當局會在青康路和青衣西路的路面下興建一條直徑為 500 毫米，長約 1.9 公里的新污水渠。施工期間會對區內居民造成頗大滋擾；
- (t) 由於申述地點位處山谷，須進行相當大規模的地盤平整、排水、排污及基建工程，因而令擬議發展項目的建造成本高昂。預計擬議發展項目需時超過 10 年才能完成，當局因而可能需要因應勞工成本及物料價格波動，以及風險及不確定性增加而提高建造預算。在平地上興建公屋會比較便宜，亦可提早三

至五年完成有關工程，是善用公帑以加快增建公營房屋單位速度的較可取辦法；

(u) 城規會在一九九九至二零二一年間曾審議八宗由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶的改劃申請，並根據相同的理由拒絕這些申請。有關的理由包括：申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，以及批准這些同類申請會造成累積影響。當局就分區計劃大綱圖提出現行修訂卻不引用這項原則，他對此表示不解；

(v) 擬議發展會立下其他不良先例：

- 電腦合成照片清楚顯示，擬議發展與周邊已建設環境並不協調，並會入侵天然山脊線和破壞景觀格局。倘在建築物外牆設置垂直綠化設施可被認為作可以接受的緩解措施，將會為日後的公私營房屋發展項目立下不良先例；
- 擬議發展的綠化覆蓋率少於 30%，不符合屋宇署發出的《可持續建築設計指引》的規定；
- 申述地點內 99.7% 的樹木將純粹因被視作「沒有價值」便遭到移除。只要聲稱樹木「沒有價值」便可予以移除的這種處理方法亦會成為不良先例；

(w) 簡而言之，擬議發展項目會增加超過 10 000 人口，對道路交通及公共運輸的運載量，以及對醫院病床、教育設施和社區設施的供應均會造成嚴重負面影響；

(x) 他留意到當局並未妥善解答委員於二零二二年五月十六日會議上提出的疑問，包括選擇申述地點以進行施工期長達 10 年的發展是否合理和可否縮短有關的施工期；保存現有植物的標準；擬議發展項目會

如何影響自然徑；可否採取較合理的設計，以避免屏風效應；以及是否有其他用地可供進行上述公營房屋發展項目。他促請委員就上述問題提出進一步質詢；以及

- (y) 他曾與一名居於籠屋並已輪候公屋多時的婆婆傾談。她亦對政府為何不揀選較合乎成本效益的用地以興建更多公屋單位供有需要人士居住感到不解。

[在李先生作出陳述期間，黃煥忠教授返回這節會議，而黃幸怡女士及伍穎梅女士則離開這節會議。]

[會議休會 10 分鐘。主席在休會期間返回席上，其後繼續主持會議。]

R 232 / C 1489 — 周漢輝

R 4434 / C 809 — 鄒世文

R 4551 / C 851 — Chow Tsz Hei

R 4571 / C 508 — Ting Ka Wai

31. 周漢輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 將申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬議發展將需時 10 年才落成，不能視為短中期土地供應措施；
- (b) 當局並無進行天然山坡災害研究，亦未能確定斜坡安全方面的事宜和建築成本。擬議緩解措施可能進一步破壞周邊環境，而當局未有評估這些影響；
- (c) 擬議發展落成後，曉峰園和寮肚村會位於山谷的最低處，存在水浸和泥石流的風險；
- (d) 在申述地點興建公營房屋不符合成本效益。政府應把資源投放在明日大嶼願景和北部都會區項目，以加快興建公營房屋單位；

- (e) 由於發展費用高昂，需要在擬議發展提供更多單位以降低每個單位的成本。不過，由此導致的高密度及高層發展會對周邊環境造成更顯著的視覺影響；
- (f) 擬議發展違反《香港規劃標準與準則》第十一章的規定，因為擬議發展會阻擋望向山巒背景的景觀，並破壞景色區；
- (g) 當局亦應考慮擬議發展對私人發展項目的視覺影響。當局並無擬備合成照片以顯示對曉峰園的視覺影響。由於一些選定觀景點所受到的視覺影響屬「極大的負面影響」，城規會不應同意改劃申述地點；
- (h) 文件提及，擬議發展可一般視為周邊高層住宅羣的延伸部分。然而，毗連申述地點的曉峰園的建築物高度僅為主水平基準上 103 米。擬議發展的建築物高度則為主水平基準上 220 米，遠高於曉峰園，不能視為與周邊環境相協調。曉峰園會喪失開揚的景觀，而此問題無法緩解；
- (i) 擬議發展會對曉峰園的空氣流通和居民的健康造成負面影響。當局沒有在空氣流通影響方面對擬議緩解措施的效益進行定量評估；
- (j) 根據土木工程拓展署的指引，若在斜坡上進行發展，應進行地盤平整或採用高架地台。擬議發展須進行地盤平整工程並闢設 46 米高的平台，不符合指引；
- (k) 政府拒絕披露危險評估報告的內容。當局應要求蜆殼公司青衣油庫採取額外的緩解措施，以盡量減低有關風險；
- (l) 擬議發展第一座的設計和布局有別於另外兩幢樓宇。他懷疑出現這些差異是為了符合相關技術評估的要求；

- (m) 鯪刺溪蟹是具重要生態價值的物種，被列為易危。擬議的遷移計劃或會對該物種造成負面影響；
- (n) 補種樹木的數目僅有 377 棵，相較所失去的 1 264 棵樹木，數量並不足夠。此外，擬議發展亦會影響自然徑；
- (o) 擬議發展會令青衣西路及青敬路的交通擠塞問題惡化。此外，當局並無在最擁擠的路段(例如通往青衣交匯處的楓樹窩路)進行任何評估；
- (p) 大部分公眾意見均反對進行擬議發展。委員應聆聽公眾的意見；
- (q) 應在規劃階段考慮技術問題。城規會在二零一六年考慮把青富苑改劃作公營房屋發展時，政府曾承諾會改善區內的交通狀況。然而，青富苑的發展落成後，政府並無落實任何交通改善措施；以及
- (r) 他用盡所有積蓄購入曉峰園一個單位。擬議發展施工時所產生的噪音及空氣污染會影響居民的健康及福祉。有關的發展落成後，曉峰園會被其包圍。

R 1340 / C 797 — 鄧樹權

R 1342 / C 792 — 黃鳳鳴

R 3966 / C 1609 — 鄭炳坤

R 3967 / C 638 — 蘇倩雲

R 3968 / C 912 — 鄭諾弘

R 4061 / C 793 — 李玉珍

R 4121 / C 799 — 章劍鳴

32. 鄭炳坤先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是青華苑的代表，已在青衣居住了大約 20 年；
- (b) 當局並無向青華苑的居民提供擬議發展的資料。青康路附近一帶的居民並不知悉擬進行擬議發展；

- (c) 擬議發展的施工期長達 10 年，不但會在空氣、噪音及環境等方面對青衣居民、附近學校的學生及其他野生生物造成滋擾，亦會影響居民的健康，尤以長者為甚。此外，由於地盤平整工程涉及「綠化地帶」內現有河溪的改道，因此該區的水質及生態價值也會受到影響；
- (d) 移除「綠化地帶」內的樹木會導致水土流失，危及遠足人士及附近居民的安全。由於有人曾在青華苑南面的「綠化地帶」內進行作靈灰安置用途的違例建築工程，因此青華苑亦曾同樣受到水土流失問題所困擾；
- (e) 蜆殼公司青衣油庫位於青華苑 1 公里範圍內。由於有關「綠化地帶」是作為青衣島南面及西面的蜆殼公司青衣油庫與東北面的住宅樓宇之間的實體屏障，故申述地點不適宜進行住宅發展；
- (f) 青衣西路是連接東涌及荃灣的主要道路，交通流量龐大。於繁忙的道路上設置申述地點的擬議出入口的安全性成疑。此外，擬議發展項目會令青康路的車流量增加，而該路現時已為 19 間學校及三間提供超過 500 個宿位的長者護理中心提供通路。他質疑為何會在復活節假期及香港中學文憑考試期間進行初步交通運輸影響評估，因這樣會低估青康路的交通量；
- (g) 根據香港天文台的資料，該區的盛行風來自東南方及西南方。發展建議涉及把三幢樓宇並列於青衣西路旁邊，將會產生屏風效應，阻擋盛行風和日照；
- (h) 他質疑當局在考慮公共設施及公共運輸服務的供應情況時，有否顧及青衣最近落成的發展項目。人口增長會令醫療服務及公共運輸服務超出負荷；
- (i) 儘管技術評估的結論認為，預計不會在排水和排污方面造成無法克服的影響，但敷設擬議地下排污渠期間仍須封閉青康路，對交通將造成無法接受的影

響。此外，運輸署車輛檢驗綜合大樓、混凝土配料廠及香港聯合船塢所帶來的車流將令青康路的交通情況惡化；以及

- (j) 擬議發展項目落成後，使用青華苑設施的人數將會增加。青華苑的居民和業主關注公眾安全及公眾地方維修保養費用的問題。

[黃令衡先生、廖凌康先生及蔡德昇先生於鄭先生陳述期間離開這節會議。]

R1396 / C1607 — 李玉燕

33. 李玉燕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 根據航攝照片，申述地點長滿茂密翠綠的樹木，而當局建議砍伐樹木以進行擬議發展。砍伐樹木會影響斜坡安全及自然徑的質素；
- (b) 其他替代選址例如位於新蒲崗四美街及彩虹道的空置土地較適合進行公營房屋發展。她從一份本地報章得知葵青區有三個擬議房屋項目延期。改劃有關「綠化地帶」以進行公營房屋發展並非必要；
- (c) 申述地點的發展密度過高。雖然長亨邨及長宏邨亦有相若的人口數目，但用地面積較大，相對而言，申述地點面積細小卻要容納 10 300 名居民，並不合理；
- (d) 該區欠缺可以服務日後及現有居民和附近學校的購物／零售設施及公共運輸服務。擬議發展項目的平台應闢設超級市場、快餐店、診所、幼兒中心、幼稚園及巴士站，以盡量善用土地。公共運輸服務亦應加強；
- (e) 擬議發展附近有墓地，不會受到日後居民的歡迎；

- (f) 該區目前的交通已非常繁忙，在繁忙時間有很多重型車輛、田螺車及運油車行駛。擬議發展的建築工程所帶來的車流會令該區的交通情況惡化。如發生意外，交通會受到嚴重影響；以及
- (g) 城規會先前拒絕一宗擬把毗鄰大欖郊野公園的用地作靈灰安置所用途的申請。相同的考慮因素應適用於現時改劃「綠化地帶」用地的情況，城規會不應同意進行改劃。

[徐詠璇女士及倫婉霞博士於李女士陳述期間離開這節會議。]

34. 由於申述人、提意見人及其代表陳述完畢，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、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。主席繼而邀請委員提問。

程序事宜

35. 鑒於一些申述人／提意見人在昨天和今天的會議上，指稱規劃署早前曾發出新聞公報，表示不支持有關申述，因此在城規會的聆聽會舉行前便已成定局，兩名委員要求當局澄清上述事宜，並說明聆聽會和作出決定的程序。主席在回應時就有關的程序事宜澄清如下：

- (a) 規劃署沒有如一些申述人／提意見人所述般發出這種新聞公報。根據現行做法，為方便委員考慮申述／意見，規劃署擬備了一份文件，當中整合由申述人和提意見人提交的申述／意見、政府部門的意見和規劃署的建議。有關文件已上載至城規會網址，公眾(包括傳媒)可隨時查閱。傳媒亦可隨時引述有關文件的資料，以撰寫新聞報道／新聞稿，當中包括規劃署不支持有關申述的建議；以及
- (b) 雖然規劃署提出不應順應有關申述而建議修訂分區計劃大綱圖，但委員在聆聽會結束後就有關建議進行商議時，會作出獨立判斷。為考慮申述和意見，

城規會安排舉行三整天的聆聽會，供委員聆聽申述人／提意見人及／或其代表的口頭陳述，並就他們的意見和改劃土地用途地帶的建議提問。聆聽會結束後，城規會會安排進行商議部分，屆時委員將就是否順應有關申述而建議修訂分區計劃大綱圖作出決定。在商議部分結束後，城規會會盡快向申述人和提意見人轉達相關決定。

對青華苑的影響

36. 一名委員詢問，在進行工程可行性研究時，是否已把青華苑納入研究範圍，擬議發展對青華苑是否有任何負面影響。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) 工程可行性研究確認擬議發展不會產生無法克服的技術問題，當中已考慮各項評估研究範圍內的所有相關的現有、已規劃和已承諾進行的發展項目，其中包括但不限於青華苑；
- (b) 青華苑位於擬議發展的東面。由於有關地區的盛行風主要來自東面和南面，而青華苑位於東面盛行風的上游地區，因此青華苑的空氣流通情況不會受擬議發展所影響；以及
- (c) 儘管根據現行做法，當局不會評估私人發展項目的視覺影響，但當局已選取一個位於青康路毗鄰青華苑的公眾觀景點進行評估。

37. 主席邀請房屋署的代表從公眾使用青華苑設施的角度，解釋青華苑的管理情況。高級規劃師(發展及建築)莫國忠先生作出回應，要點如下：

- (a) 建議興建一座行人天橋連接申述地點和沿青康路北面的行人徑，通往長康邨的主要活動樞紐，而青華苑則位於青康路的南面。由於當局計劃在申述地點關設公共運輸交匯處，預計日後不會有大量居民為了乘搭交通工具而由申述地點前往青華苑；以及

- (b) 青華苑有一些零售設施。一般市民和擬議發展的居民日後均可使用這些設施。

斜坡安全

38. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 有否就擬議發展進行天然山坡災害研究，以及評估結果的詳情為何；
- (b) 評估的置信水平，以及有關建造工程會否影響斜坡安全；以及
- (c) 擬議斜坡工程會否進一步影響該「綠化地帶」和申述地點外的植物。

39. 土木工程拓展署高級工程師／5 李桂榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 在工程可行性研究下，當局已按照《土力工程處報告系列第 138 號》進行初步天然山坡災害研究，以辨識及評估有可能對擬議發展造成影響的天然山坡災害。已進行評估的天然山坡災害包括：山坡塌滑、沿溝泥石流或地形凹陷範圍內的泥石崩塌、深層滑坡、滾石及礫石下墜。該研究指出，由於當局會在天然山坡山腳位置的集水區建造一條經改道的河溪，該河溪可作為緩衝區，以盛載來自山坡集水區的滑坡泥石(由山坡塌滑或地形凹陷範圍內的泥石崩塌所造成)，滑坡泥石不會下滑到擬議發展；
- (b) 考慮到地盤布局結構，擬在申述地點內進行的地盤平整工程不會影響旁邊的山坡。然而，當局會在詳細設計階段作進一步研究，以確認評估結果；以及
- (c) 工程可行性研究指出，根據擬議發展的現時布局，擬議斜坡工程只會局限於地盤平整工程的擬議施工範圍內，不大可能會影響毗連的「綠化地帶」和該處的植物。

危險評估

40. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 具有潛在危險的裝置的 1 公里諮詢區範圍內是否禁止進行發展，以及容許在諮詢區進行發展的機制；
- (b) 危險評估的結果為何，以及如何可更有效把評估結果通知附近居民；以及
- (c) 危險評估的詳情為何，包括所採用的評估方法和考慮因素。

41. 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) 有關在具有潛在危險的裝置的諮詢區範圍內進行發展的指引載於《香港規劃標準與準則》第 12 章。政府的政策是管制潛在危險裝置的選址及其鄰近地方的土地用途，藉此減少這些裝置所構成的危險，使符合國際認可的標準。當局於一九八六年十二月成立協調委員會，負責統籌各政府部門對本港潛在危險裝置所採取的行動。發展建議若導致在諮詢區內的居民人數或工作人口增加，則須根據政府風險指引的規定加以評估，以確保有關裝置對公眾所構成的危險只限於可接受的水平。有關評估須提交協調委員會考慮；
- (b) 根據危險評估所得結果，個人風險準則符合《香港規劃標準與準則》所載的風險指引。潛在危險裝置對裝置以外地方的個人所構成的風險，其最高水平不會超過每年每十萬人中有一人死亡的機會率(於交通意外中死亡的平均每年風險為每一萬人中約有一人死亡)，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」的水平之內。擬議發展在危險方面屬技術上可行，而該項評估已獲協調委員會通過。儘管當局無須向公眾公布評估結果，但公

眾和該區居民可藉是次聆聽會進一步了解有關詳情和評估結果；以及

- (c) 關於危險評估的詳情，包括評估方法和主要考慮因素，會由專家在下一節會議講述。

運輸及交通

42. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 二零一九年進行的初步交通運輸影響評估有否把最近落成的發展項目(例如運輸署車輛檢驗綜合大樓)，以及已規劃在青衣提供服務的策略性道路、天橋及基礎設施所帶來的額外車流列入評估範圍；
- (b) 擬議發展的車輛進出口通道設計如何符合相關的安全規定；
- (c) 闡釋初步交通運輸影響評估中剩餘容車量的概念；以及
- (d) 當局有否制訂緩解措施，以紓減在青康路底下敷設擬議污水管的工程對交通造成的負面影響。

43. 土木工程拓展署高級工程師／5 李桂榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 為了評估發展項目落成後的車流情況，當局以二零三七年(即發展項目落成後三年)為設計年。有關評估已顧及運輸署車輛檢驗綜合大樓及其他已知的發展項目。相關各方同意，已規劃興建的策略性道路及天橋不會納入初步交通運輸影響評估的交通影響範圍內，故此這些項目不屬於評估範圍。當局於二零一九年五月，在社會事件發生前進行了人手交通流量點算調查，所收集的數據應該可靠；
- (b) 有關的車輛進出口通道的設計符合《運輸策劃及設計手冊》的規定。青衣西路的擬議右轉袋口位長約

35 米，足以應付預計的車龍長度。擬議的道路布局亦可讓駕駛人士從右轉袋口位轉入擬議發展的通路時有足夠的視線範圍。有關的車輛進出口通道的位置與青衣西路／青康路路口的的位置相距最少 60 米，符合《運輸策劃及設計手冊》的規定；

- (c) 當局以剩餘容車量來評估交通燈控制路口的表現。以青衣西路與青康路之間及青衣西路與寮肚路之間的路口為例，這些路口屬區內相對繁忙的路口，而有關評估顯示這兩個路口的剩餘容車量分別仍有 28% 及 17%。運輸署表示剩餘容車量超過 15% 的交通狀況屬可以接受；以及
- (d) 工程可行性研究提出在青康路底下敷設 1.9 公里長的擬議污水管，只屬其中一個可行方案。土木工程拓展署現正探討改為在青康路及涌美路沿路敷設一條較短的污水管(長約 800 米)，以盡量減少對該區交通造成的影響。此外，當局會在重點位置採用無坑挖掘的建造方法，盡量減少有關工程對該區道路網絡所造成的負面交通影響。

建築物高度及發展密度

44. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 當局如何制訂主水平基準上 220 米的最高建築物高度；以及
- (b) 當局曾否進行評估，探討如有關的建築物高度降至與長宏邨或長亨邨相若的高度水平，有關的單位供應情況會受到怎樣的影響。

45. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展的住用地積比率為 6.5 倍，高於毗連發展項目的住用地積比率，例如住用地積比率為 4.14 倍的長宏邨。根據房屋署所擬備的概念計劃，當局提

出把建築物高度訂為主水平基準上 220 米，使住用地積比率可為 6.5 倍，以及可容納所需的政府、機構及社區設施，例如公共運輸交匯處及社區設施。因此，擬議發展的建築物高度比毗連的發展項目的為高。應注意的是，房屋署會在詳細設計階段探討各項措施，盡量把有關的建築物高度降至最低；以及

- (b) 雖然現時未能提供有關降低建築物高度對單位供應所造成的影響的評估，不過，當局可在下一節會議中提供粗略的估算，以供委員考慮。

平台設計

46. 一些委員提出以下問題：

- (a) 曉峰園各座與擬議發展之間的確實距離為何，以及曉峰園平台和擬議發展的平台的高度分別是多少；
- (b) 擬議發展是否違反土木工程拓展署有關在斜坡用地進行發展時採用地盤平整或升高地台方式的指引；以及是否可建造升高地台以取代平台結構，以盡量減少出現風受阻的情況，從而改善空氣流通；以及
- (c) 就擬議發展進行地盤平整和上蓋建造工程的預算費用為何。

47. 在回應委員的提問和一條於二零二二年五月十六日提出關於平台高度的同類問題時，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示曉峰園最接近的住宅樓宇與擬議發展之間的建築物距離約為 120 米，而曉峰園最接近的住宅樓宇與申述地點邊界之間的距離則約為 97 米。曉峰園最接近的住宅樓宇與長亨邨之間的建築物距離亦是約 120 米。他亦請委員注意，長亨邨最接近的住宅樓宇與擬議發展之間間距將約為 167 米。換言之，曉峰園東面可保持開揚。此外，長亨邨內的樓宇之間間距約為 40 米。曉峰園的平台高度約為主水平基準上 42 米。申述地點平台的初步設計是採用梯級式高度概念，毗連曉峰園的第一層平台高度為主水平基準上約 46 米、第二層為主水平基準上

約 60 米，而最高一層則為主水平基準上約 80.5 米。視乎進一步的詳細設計，申請人會考慮以梯級式疊加高度方式興建上蓋，並採用栽種植物和垂直綠化等緩解措施，以盡量減少對周邊地區(包括但不限於曉峰園)可能造成的影響。

48. 土木工程拓展署高級工程師／5 李桂榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時手上沒有土木工程拓展署關於在斜坡上進行地盤平整工程的指引的資料。如有需要，可於下一節會議上提供相關資料；以及
- (b) 估計地盤平整工程會需時約 4.5 年完成。由於項目仍屬初步階段，現時不適合披露估計費用。

49. 主席補充說，建築費用並非城規會的相關考慮因素。城規會應集中處理土地用途規劃方面的事宜。當申請人向立法會提交撥款建議以供審批時，立法會會考慮建築費用。

其他

50. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展有否違反《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)的規定；
- (b) 沿改道的河溪更改路線的自然徑在設計上如何配合周圍環境；以及
- (c) 擬議發展對當地社區來說有何優點。

51. 土木工程拓展署高級工程師／5 李桂榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展並非環評條例下的指定工程項目。因此，環評條例的規定並不適用；以及

- (b) 更改路線的自然徑在設計上將配合現有的自然徑，並會沿擬改道的河溪闢建。根據過往排水工程的經驗，改道的河溪會納入多個生態元素(例如潮池、淺灘、保持生態聯繫的結構)，為水生植物／動物創造棲息地。

52. 關於擬議發展的優點，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示，除新建 3 800 個公營房屋單位供約 10 300 人入住外，擬議發展將預留不少於住用總樓面面積的 5% 的總樓面面積闢設社會福利設施，其中應該會包括長者、兒童和康復服務設施，以服務社區。擬議發展已預留 0.2 倍的非住用地積比率的地方闢設零售和配套設施，以滿足未來人口和附近居民的需要。位於附近的長康邨和長亨邨等公共屋邨，均設有零售和配套設施。建議興建一條橫跨青衣西路的行人天橋，連接申述用地和青康路及長康邨等附近地區，以加強整體行人連繫。在公共運輸服務方面，擬議發展項目內將闢設公共運輸交匯處，以配合任何新服務要求，而運輸署將密切監察公營房屋發展項目的進度，並適時引入／加強公共運輸服務，以應付區內的出行需求。

53. 鑑於委員要求提供的部分資料未能於當天的會議上備妥，主席促請相關部門於下一節會議上提供以下資料，以便委員商議有關申述和意見：

- (a) 危險評估的詳情，包括評估方法、考慮因素和有關評估所提出的緩解措施；以及
- (b) 若擬議發展的建築物高度降至與長宏邨或長亨邨相若的水平，對單位供應量會造成什麼影響。

54. 對於有一名申述人關注是否為了符合技術評估的要求才採用第 1 座的設計和布局，主席表示擬議的第 1 座所採用的設計和布局有別於另外兩座。如有需要，可在下一節會議上跟進該問題。

[黃煥忠教授於答問部分進行期間離開本節會議。]

55. 由於委員再無提問，主席表示當天的聆聽環節已完畢。主席多謝申述人／提意見人、其代表和政府的代表出席會議。在所有聆聽環節完成後，城規會將閉門商議有關申述／意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。申述人／提意見人、其代表和政府的代表此時離席。

56. 本節會議於晚上七時五十五分休會。