

葵青區議會葵青規劃研究工作小組

葵青區議會文件第 123 / 2004 號

Kwai Tsing District Council Planning Study Working Group

會上提交

通訊地址：葵涌興芳路 166 至 174 號葵興政府合署 5/F 葵青民政事務處聯絡常務組

聯絡電話：2494 4553

傳真號碼：2425 4826

檔號：HAD K&T GL2/13/35/17/04

致：葵青區議員

議員先生/女士：

葵青區議會葵青規劃研究工作小組

「青衣機鐵站上蓋用地發展」特別會議

現付上下列文件，供閣下參閱。

- I. 二零零四年十月七日舉行的灝景灣居民諮詢會會議內容摘要
- II. 二零零四年十月十一日舉行的盈翠半島居民諮詢會會議內容摘要
- III. 灝景灣業主立案法團的調查結果
- IV. 盈翠半島業主委員會的調查結果



葵青區議會葵青規劃研究工作小組

主席 王雪盈

二零零四年十一月十日

葵青區議會葵青規劃研究工作小組
「青衣機鐵站上蓋用地發展」特別會議
暨灝景灣居民諮詢會

會議內容摘要

日期：二零零四年十月七日(星期四)

時間：晚上八時三十分至十一時

地點：青衣灝景灣會所會議室

出席者

李永達議員(代主席)

麥美娟議員

潘小屏議員

梁志成議員

譚惠珍議員

陳霖生先生

李子芸先生

姚展先生

李佩良先生

地鐵公司工程計劃傳訊經理

地鐵公司發展經理

地鐵公司總城市規劃經理

規劃署高級城市規劃師

列席者

張玉明小姐

戴庭豐(紀錄)

葵青民政事務處聯絡主任

社區服務幹事

(一) 主席歡迎詞

代主席歡迎各出席的居民參與是次會議，並逐一介紹地鐵公司的代表及部門代表。主席續表示，工作小組舉辦是次會議的目的，是希望收集居民對青衣機鐵站上蓋用地發展的意見。在九月十五日亦曾於青衣長發社區會堂舉行了有關居民諮詢會，工作小組在稍後時間，亦將會就「青衣機鐵站上蓋用地發展」向附近屋邨的居民進行問卷調查，將收集到的意見整理及分析後，交予城市規劃委員會(城規會)，藉此反映居民意見。

(二) 會議內容

2. 地鐵公司李子芸先生向在座居民講解「青衣機鐵站上蓋用地發展」，內容詳列於葵青區議會葵青規劃研究工作小組第 1/2004 號文件。

3. 規劃署李佩良先生表示，城規會收到地鐵公司就「青衣機鐵站上蓋用地發展」計劃所提交的申請，若居民有任何意見可向城規會反映。

4. 代主席請居民發問並請地鐵公司代表及有關部門代表回應居民問題，內容撮錄如下：

	居民提問/意見	地鐵公司／部門回應
1.(i)	居民詢問，在擴建工程期間巴士路線會否需要改道，如果需要的話，將如何更改。	地鐵公司李先生回應說，巴士路線在工程進行期間不需要改道，仍會使用原有巴士站位置。
(ii)	她續發問，有關計劃中的商場會建多少層。	地鐵公司李先生回應，計劃中的商場樓高三層半，約三十二米高。
(iii)	居民指，建築物在興建後可能會阻礙景觀，她質疑地鐵公司落實有關計劃的迫切性。	地鐵公司姚先生回應說，新建商場規模較細，故影響不會太大，其次該計劃可改善現在人車爭路的情況。
(iv)	該居民表示，商場內的酒樓、食肆會排出烏煙及廢氣，加上四周的樓宇密度提高，會令空氣變得很差。	姚先生回應，有關計劃只屬概念性設計，現時尚未落實商場內設那類商店。
2.(i)	另一居民詢問，今次地鐵公司若成功擴建後，日後會否又再申請擴建。她表示，居民曾多次反對過「青衣機鐵站上蓋用地發展」計劃，為何現在又再次諮	地鐵公司姚先生回應說，計劃中會設有通風廊，不會影響通風，其次地鐵公司以「地盡其用」之原則發展有關土地，貨車場因使用率低，

	詢。此外，若商場擴建後，她擔心通風情況會變得更差。	所以更改有關用途，姚先生最後總結說，此計劃會令到居民更方便及快捷地到達地鐵站，並能改善附近交通情況。
(ii)	該居民指，地鐵公司只是以自己的利益為出發點，沒有考慮居民的意見。	姚先生回應說，這項計劃是一個雙贏的方案，對居民亦有利，可改善人車爭路的問題，亦符合地鐵公司「地盡其用」的原則。
(iii)	該居民續提問，地鐵公司若今次成功申請，會否成為先例。	規劃署李佩良先生回應，現階段很難說會否成為先例，但城規會會盡量不批准地鐵公司興建高樓層的大廈，亦會先諮詢居民意見，並會審慎考慮地鐵公司的申請，才作出決定。
(iv)	居民追問李先生，城規會將如下考慮有關申請。	李先生表示，因城規會在十一月至十二月時才開會討論，他不適宜發表任何意見，他重申地鐵公司已曾多次嘗試申請有關發展，但都不獲批准。
3.	陳耀松先生詢問，地鐵公司在是次申請中會否更改土地用途，另外，城規會怎樣界定為「高樓層大廈」。	地鐵公司姚先生回應說，是次申請無須更改土地用途，因計劃中的商業建築不超過總面積的一半。 規劃署李先生表示，城規會會考慮清楚地鐵公司是次申請是否適合土地用途，至於所謂「高樓層大廈」的定義是根據一般人的理解所指。
4.	有居民詢問，巴士站在建築期間會遷往那裡，建築完成後又會遷往那裡。	地鐵公司姚先生回應說，搬遷計劃會先將專線小巴士站搬往北橋底下，而巴士站會在舊有的位置繼續運作，當建築落成後，整層會用作巴士站。

5.	另一名居民詢問，地鐵公司聲稱貨車停車場的使用率低，若減少車位，貨車可於哪裏停泊。	姚先生回應，由於盈翠半島、灝景灣及附近的居民使用貨車不多，對貨車停泊位需求不大，故影響不大。
6.	陳耀松先生詢問，巴士站上蓋在興建後闊度呎吋，此外，今次計劃是以什麼方式申請。	姚先生回應說，巴士站上蓋大約有三十米闊，延伸至天橋附近左右，而地鐵公司是根據城市規劃條例第 16 條申請有關發展。
7.	有居民詢問，若的士站搬遷後，空置的用地會如何使用，她擔心地鐵公司將再次在上述位置擴建。	地鐵公司李先生表示，有關位置屬於政府土地，地鐵公司不會使用。 規劃署李先生表示，如地鐵公司有意擴建至該地點，手續非常繁複。
8.	有居民質疑地鐵公司在計算貨車使用率時的準確性，並詢問巴士站縮小後，會否不夠應用。	地鐵公司姚先生回應，該公司聘用專業顧問公司進行有關統計，故調查工作具有中立性。另外，姚先生表示，巴士站不會有大改變，不會出現不夠應用的情況。
9.	有居民表示，有關排煙喉可更改方向，減低污染，但因成本高昂，故地鐵公司不採用。他建議地鐵公司可將廢氣排出藍巴勒海峽，藉此可減低對附近居民影響，此外，他提議在商場頂部開放花園，並建設美化設施，如噴水池，可令環境得以改善。	地鐵公司姚先生回應說，該設計在技術上有一定困難，而且成效不高，故地鐵公司無意更改排煙喉的設計，而在今次的計劃裏，已包括噴水池設施，該設施已顯示在設計圖則上。

議員意見

5. 代主席請出席議員提出意見。譚惠珍議員表示，工作小組持中立的態度，最終都是以居民的意願為依歸。麥美娟議員則希望城規會能夠聽取居民的意見，審慎地作出決定。梁志成議員建議，地鐵公司可考慮減少十四個車位，以換取降低興建一樓層商場高度，此外，他建議將食肆搬進青衣城內。

(三) 會議結束

6. 代主席表示工作小組會將居民的意見向有關當局反映，會議於晚上十一時結束。

葵青區議會葵青規劃研究工作小組
「青衣機鐵站上蓋用地發展」特別會議
暨盈翠半島居民諮詢會

會議內容摘要

日期：二零零四年十月十一日(星期四)

時間：晚上八時至十時三十分

地點：盈翠半島會所－室內運動場

出席者

王雪盈議員(主席)

李永達議員

陳霖生先生

姚展先生

李子芸先生

陳炳亮先生

區長明先生

地鐵公司工程計劃傳訊經理

地鐵公司總城市規劃經理

地鐵公司發展經理

運輸署交通工程師(青衣)

規劃署城市規劃師(葵青)

列席者

張玉明小姐

戴庭豐先生(紀錄)

葵青民政事務處聯絡主任(常務二)二

社區服務幹事

(一) 主席歡迎詞

主席歡迎各出席的居民參與是次會議，並逐一介紹地鐵公司的代表及部門代表。主席續表示，工作小組舉辦是次會議的目的，是希望收集居民對青衣機鐵站上蓋用地發展的意見。在九月十五日亦曾於青衣長發社區會堂舉行了有關居民諮詢會，工作小組在稍後時間，亦將會就「青衣機鐵站上蓋用地發展」向附近屋邨的居民進行問卷調查，將收集到的意見整理及分析後，交予城市規劃委員會(城規會)，藉此反映居民意見。

(二) 會議內容

2. 地鐵公司李子芸先生向在座居民講解「青衣機鐵站上蓋用地發展」計劃，內容詳列於葵青區議會葵青規劃研究工作小組第 1/2004 文件，其後，主席請居民發問並請地鐵公司代表及有關部門代表回應居民問題，內容撮錄如下：

	居民提問／意見	地鐵公司／部門回應
1.	戴先生(盈翠半島 3 座 A)詢問「青衣機鐵站上蓋用地發展」計劃中，商場面積拉長 25 米，但依圖則所見，似乎佔地不足五分之一面積。他質疑該圖則有誤導性。此外，他擔心縮小巴士站會否令巴士路線選擇減少，以及建築物高度會否影響景觀及視野，此外，他還詢問商場食肆所產生的廢氣，將如何處理。	地鐵公司回應，這計劃只見概念性的構思，只是粗略顯示在圖上。有關計劃不會導致減少巴士路線，只是減少一至兩個巴士站的用地，在興建期間，該公司會安排在北橋底設小巴站。廢氣方面，暫時仍未定加設多少間食肆，事實上，有關的食肆空間只相等於現時青衣城同類商店的五分之一面積，而且已製訂嚴格的衛生要求。在景觀方面，建築物高度約相當於長安邨 9 層樓高，相信只會對附近的一所學校帶來少許影響。
2.	廖先生(盈翠半島 3 座 B)認為，的士站和小巴士站的廢氣不能適當地排放，故未能解決污染問題。	地鐵公司回應由於擴建工程空間大，相信有足夠空間作排放廢氣。
3.	廖先生詢問，地鐵公司只顧商業發展，有否考慮發展另類商業的構思。	地鐵公司回應，該公司並非只以商業角度考慮，而是從整體區域計劃及發展而考慮。此外，諮詢居民的目的不是基於必須向城規會申請有關計劃才進行，事實上，地鐵公司在很早前已收到居民意見，建議改善交通，開放

		20,000 平方呎的天台花園，地鐵公司故考慮使用人車分路的設計，減少對行人的影響，而商場通道只設立少許食肆，騰空出更多地方給市民作休閒活動，如耍太極等。
4.	盈翠半島居民鄭先生指，有關計劃會導致人流和車流增加，他詢問地鐵公司怎樣改善交通運輸的安排。	地鐵公司回應貨車場的設計不合時宜，若將人車分路，使公共交通通道與行人分隔，能改善客貨運的效率，更可方便市民乘坐地鐵到青衣城購物。
5.	鄭太(盈翠半島 5 座)指，有關計劃會增加汽車流量，她詢問怎樣可以改善使用道路安排。	地鐵公司回應，在交通評估報告中，私家車較多，貨車較少，由於已作人車分隔，所以影響不太多。
6.	盈翠半島 10 座居民詢問將行人流量增加，對盈翠半島居民有何益處。	地鐵公司回應，頂層平台花園設有噴泉及綠化天台，可以美化環境。此外，晨運人士可在商場享用早餐。
7.	盈翠半島陳先生詢問人流增加後，地鐵公司依然不加密東涌線前往九龍的行車班次，他質疑有關的交通評估是否足夠。	地鐵公司回應，該公司會因應需要而要求車務部調整班次數目，稍後會將交通評估報告交予城規會考慮，並會因應城市規劃條例而作出調整。
8.	梁先生(盈翠半島 12 座 49F)詢問地鐵公司有否與政府部門，例如規劃署、運輸署等溝通。此外，政府有否考慮公眾關心的事宜。	地鐵公司回應，該公司與有關部門均有聯絡及溝通，例如計劃的圖則在事前已向城規會遞交。此外，因應規劃的規定，他們並沒有減少園林花園面積，因為如有更改，需得到有關部門批准，還有規劃署及地鐵公司亦有向居民諮詢理想的擴展面積和高度等，地鐵公司將有關計劃資料整理後，已依照城規會的機制進行處理。
9.	施先生(盈翠半島 6 座)詢問地鐵公司可否作較長時間的信譽保證，承諾不會再更改擴展後的建築物。	地鐵公司回應，他們會尊重居民意見，盡量做到不會人車爭路，並建造一些地區需要的設施，希望能達致雙贏局面。
10.	盈翠半島居民詢問若人流增多，地鐵載運量不能負荷，會否以其他交通工具紓緩人流。	地鐵公司回應，地鐵車務部會密切留意東涌線的流量，尤其在大嶼山迪士尼樂園興建後，列車班次會因應人流

		作出調整。
11.	盈翠半島居民認為，食肆是會造成環境污染，地鐵公司在這方面會有什麼改善措施。	地鐵公司回應，該公司會地盡其用，遵守環保條例，承諾增加通風設施，以減少對居民影響，希望將影響減至最低。
12.	胡學標先生詢問，地鐵公司所指的「將影響減到最低」，何謂最低影響。	地鐵公司回應，該公司會透過監察及向有關部門，包括區議會、民政事務處、城規會等，與居民溝通，藉此監察進展，地鐵公司並承諾成立工作小組跟進日後情況。
13.	盈翠半島居民詢問，可否接駁天橋至青衣北橋。	地鐵公司回應，由於財政預算有限，所以暫未考慮此建議，希望日後透過交通工具去改善交通情況。

(三) 會議結束

3. 主席感謝各居民踴躍提出意見，她表示工作小組會將居民的意見向有關當局反映，會議於晚上十時三十分結束。

灝景灣住戶問卷調查

巴士站擴建工程

調查結果

問卷調查
結果公佈

1 就現有資料，你對是項巴士站擴建計劃的瞭解程度：

- | | | | | | |
|---------------------------------|----|-------|---------------------------------|-----|-------|
| ☐ 完全不清楚 | 41 | (11%) | ☐ 只有初步認識 | 214 | (54%) |
| ☐ 有部份不了解 | 54 | (14%) | ☐ 完全清楚 | 72 | (19%) |
| 沒有回應 | 8 | (2%) | | | |

2 你對是項擴建工程是否有下列意見或其他憂慮因素：

- | | | | | | |
|--|-------|-------------------------------|-------|------------------------------------|-------|
| ☐ 沒任何憂慮 | (12) | ☐ 景觀問題 | (211) | ☐ 交通影響 | (151) |
| ☐ 樓宇密度 | (239) | ☐ 空氣污染 | (234) | ☐ 治安問題 | (175) |
| ☐ 噪音污染 | (270) | ☐ 人流問題 | (196) | ☐ 施工期間的滋擾問題 | (306) |
| ☐ 擴建工程本身及其配套(排氣、排水等設施)的設計規劃 | | | | | (163) |
| ☐ 擴建工程獲批准後，地鐵公司日後會再申請更改土地用途 | | | | | (271) |
| ☐ 其他意見 | | | | | (55) |

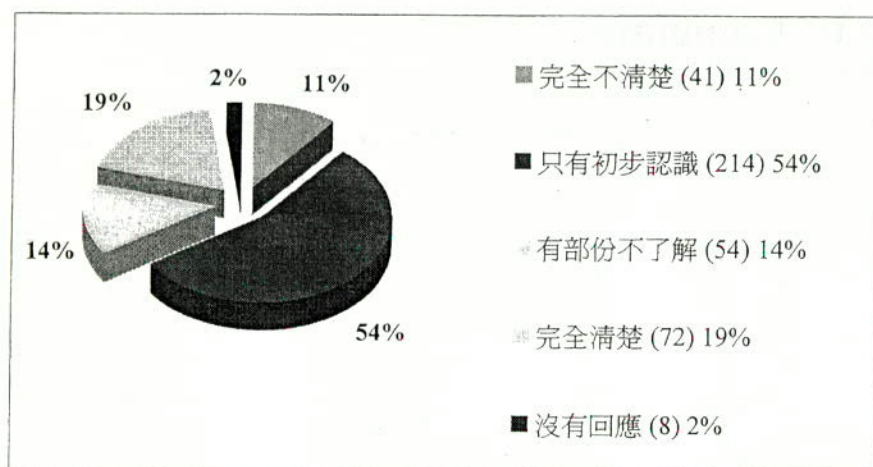
3 你對是項擴建工程的立場：

- | | |
|---|---|
| ☐ 反對 193 (50%) | ☐ 有保留，但傾向反對 83 (21%) |
| ☐ 有保留，但傾向贊成 72 (18%) | ☐ 贊成 35 (9%) ☐ 無意見 7 (2%) |

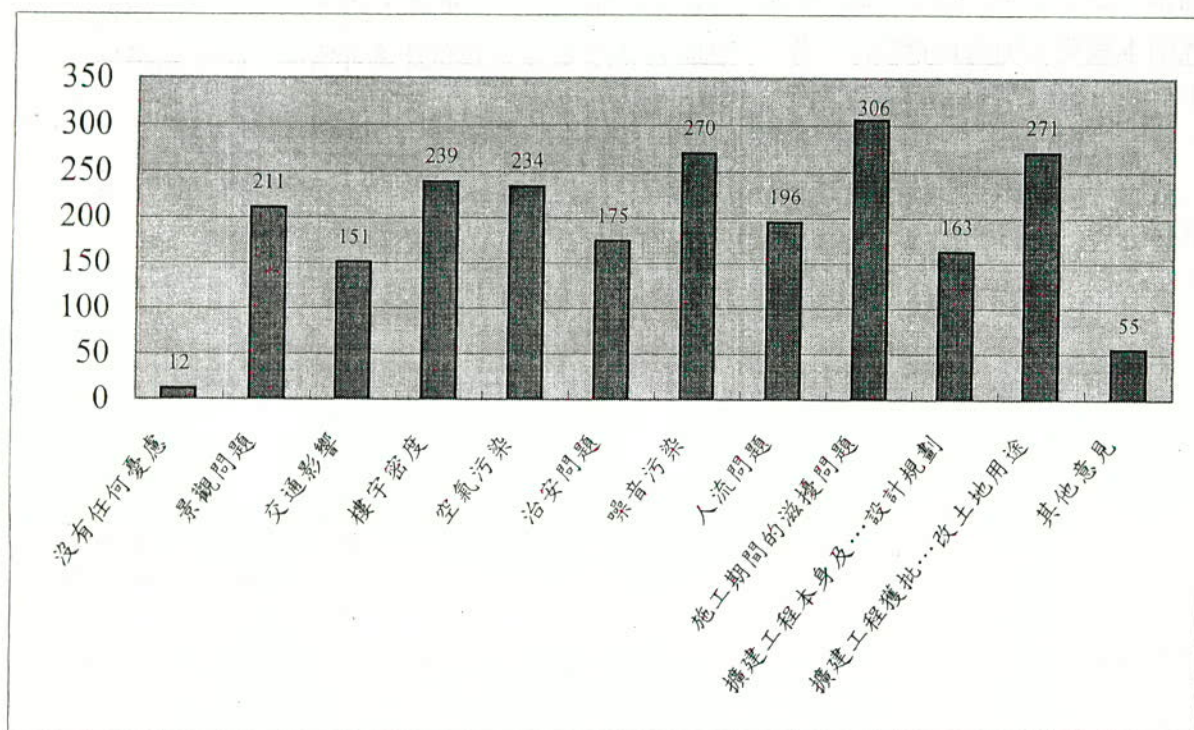
收回問卷數目：385 份
單位回收比率：13.63%

灝景灣業主立案法團
第一屆管理委員會 謹啓
日期：2004年11月6日

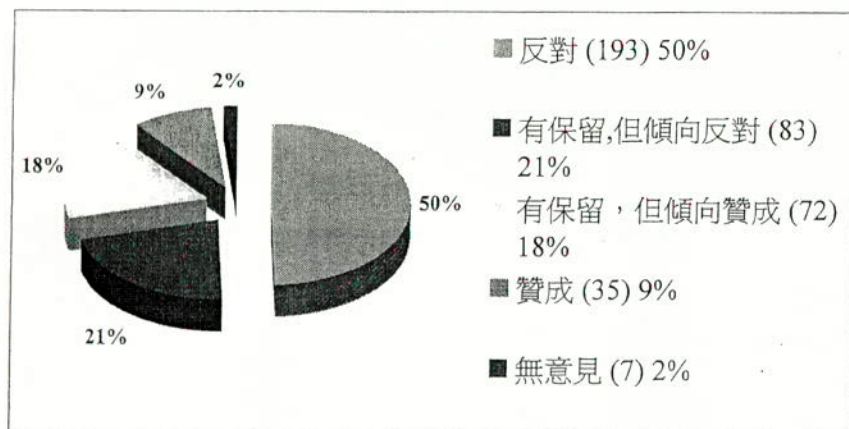
(問題一) 就現有資料，你對是項巴士站擴建計劃的瞭解程度：



(問題二) 你對是項擴建工程是否有下列意見或其他憂慮因素：



(問題三) 你對是項擴建工程的立場：



盈翠半島業主委員會

Tierra Verde Owners' Committee

新界青衣青敬路 33 號四樓停車場盈翠半島管理處轉

電話(Tel) : 2449 9383 電郵(e-mail) : octv@mtrchome.com

城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

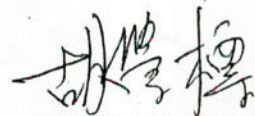
敬啟者：

反對地鐵公司 在青衣機鐵站 / 巴士站擴建商場工程

本業委會于今年十月十三日至二十二日期間，就上述標題項目對盈翠半島居民發出問卷，結果反應熱烈，本會共回收 2,220 份問卷，單位回收比率高達 42%。是次調查過程由本屋苑管理處負責執行工作，又因回收問卷數量及單位比率非常高，因此結果是公平及極具代表性的。現隨函附上有關結果以供參閱。

本會基於回收問卷調查的結果，對於地鐵公司的擴建工程持反對立場。而問卷內清楚列出多項居民憂慮此工程項目帶來的影響，因此本會強烈要求城市規劃委員會、規劃署及各有關政府部門必需盡力捍衛居民利益，保護本區環境。

如有任何查詢，請與本會聯絡。


盈翠半島業主委員會
主席胡學標啟

二零零四年十一月六日

副本抄送：	荃灣及西九龍規劃專員	- 馬昭智先生
	運輸署高級運輸主任(葵青)	- 吳翰禮先生
	運輸署工程師(青衣)	- 陳炳亮先生
	葵青民政事務處	
	葵青民政處聯絡主任主管	- 鄭念慈小姐
	青衣東北分區委員會主席	- 梁兆榮先生
	葵青區議員主席	- 周奕希先生
	葵青區議員	- 王雪盈小姐、麥美娟小姐、譚惠珍女士 及 潘小屏女士
	地鐵公司城市規劃經理	- 姚展先生
	地鐵公司發展經理	- 李子芸先生
	地鐵公司工程計劃傳訊經理	- 陳霖生先生
	灝景灣業主立案法團	

盈翠半島住戶問卷調查 巴士站擴建工程 調查結果



1 就現有資料，你對是項巴士站擴建計劃的瞭解程度：

☐ 完全不清楚	181	(8%)	☐ 只有初步認識	1,104	(50%)
☐ 有部份不了解	391	(18%)	☐ 完全清楚	453	(20%)
沒有回應	91	(4%)			

2 你對是項擴建工程是否有下列意見或其他憂慮因素：

☐ 沒任何憂慮	(183)	☐ 景觀問題	(1,012)	☐ 交通影響	(913)
☐ 樓宇密度	(1,104)	☐ 空氣污染	(1,215)	☐ 治安問題	(897)
☐ 噪音污染	(1,268)	☐ 人流問題	(1,053)	☐ 施工期間的滋擾問題	(1,448)
☐ 擴建工程本身及其配套(排氣、排水等設施)的設計規劃					(854)
☐ 擴建工程獲批准後，地鐵公司日後會再申請更改土地用途					(1,249)
☐ 其他意見					(205)

3 你對是項擴建工程的立場：

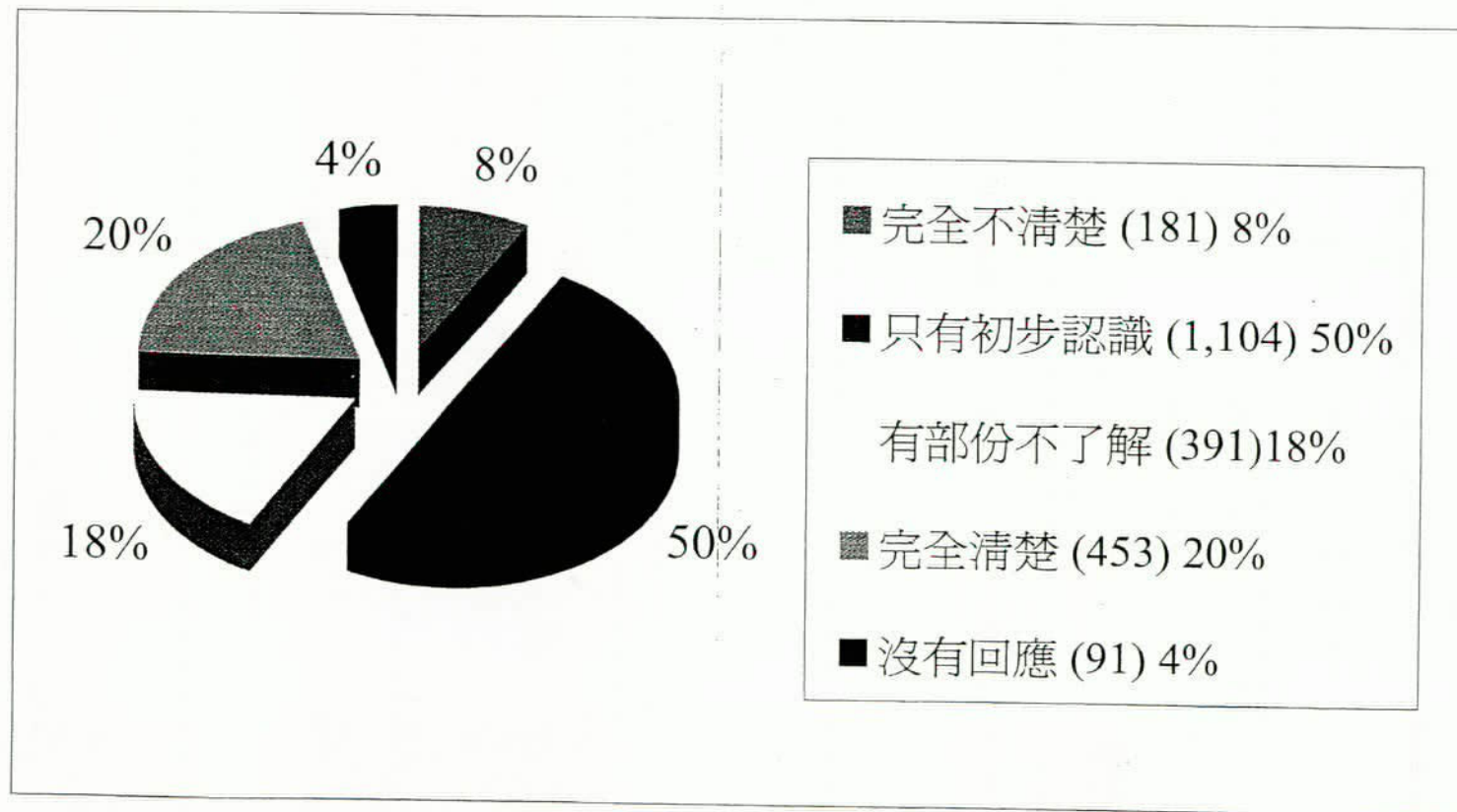
☐ 反對 838 (38%)	☐ 有保留，但傾向反對 464 (21%)
☐ 有保留，但傾向贊成 411 (18%)	☐ 贊成 331 (15%) ☐ 無意見 156 (7%)
沒有回應 20 (1%)	

收回問卷數目：2,220 份

單位回收比率：42% (1474 伙)

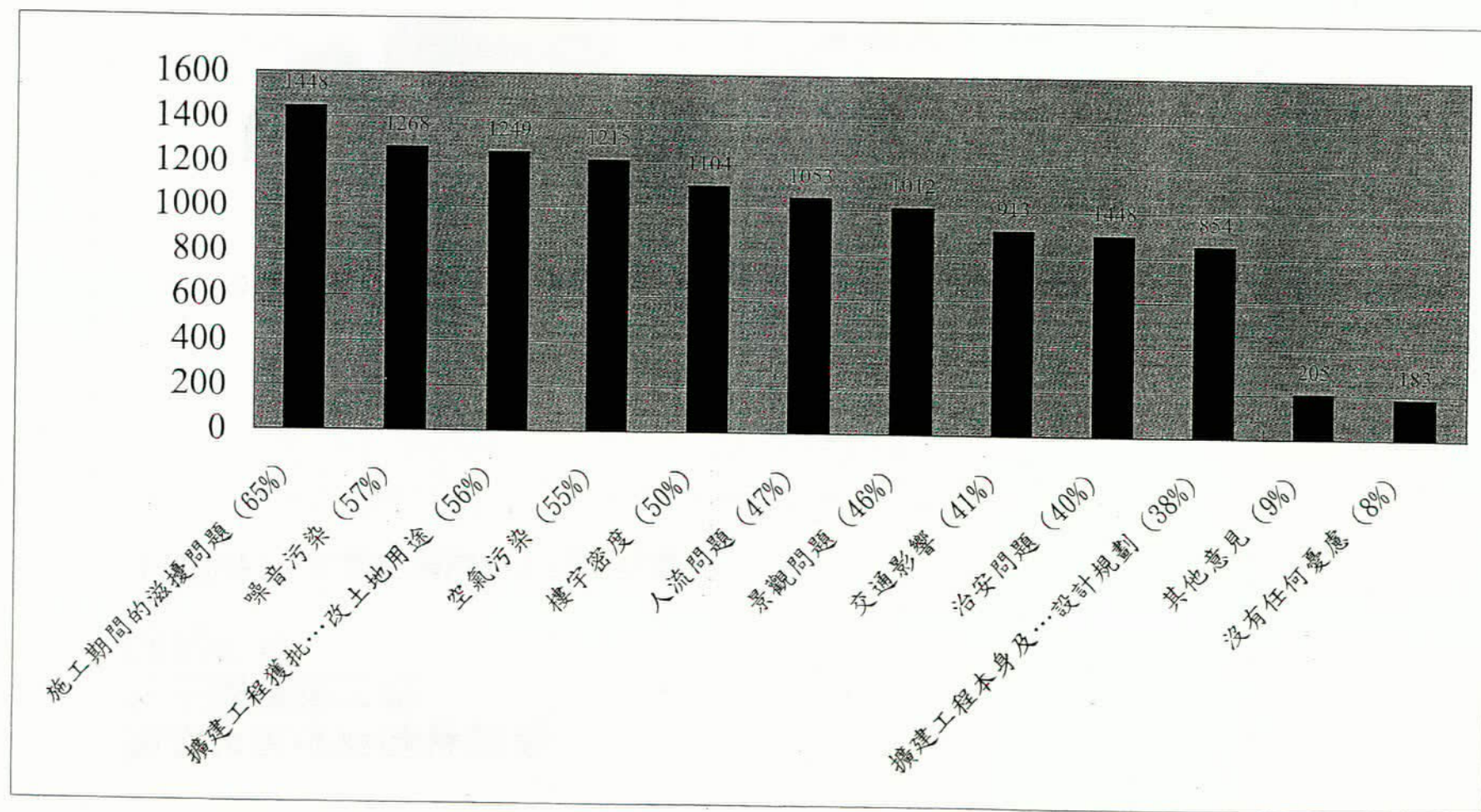
盈翠半島住戶問卷調查 巴士站擴建工程 調查結果

(問題一) 就現有資料，你對是項巴士站擴建計劃的瞭解程度：



盈翠半島住戶問卷調查 巴士站擴建工程 調查結果

(問題二) 你對是項擴建工程是否有下列意見或其他憂慮因素：



盈翠半島住戶問卷調查 巴士站擴建工程 調查結果

(問題三) 你對是項擴建工程的立場：

