

供二〇〇一年

六月十一日討論

立法會

規劃地政及工程事務委員會

建議出售用作混凝土/瀝青生產用途的土地

本文件是應委員會的查詢，就出售青衣西南兩幅土地(青衣市地段第 161 及 162 號)作混凝土／瀝青生產用途，以及青衣市地段第 102 號一宗臨時契約修訂申請，提供有關資料。

青衣市地段第 161 及第 162 號背景資料

2. 兩幅建議中的混凝土配料廠用地在青衣分區計劃大綱圖第 S/TY/16 號上，劃作工業用途（位置圖則載於附件 A）。城市規劃委員會於二〇〇〇年五月五日批准該兩幅土地作混凝土／瀝青生產用途。有關地段已列入本年賣地計劃的供申請售賣一覽表內。

3. 該兩幅土地位於青衣島沿海西南部，目前該處土地以兩個短期租約批作露天存放貨櫃用途，其北為船廠，其南為一幅預留作工業／倉庫發展的土地及美孚油庫。毗連這兩幅土地的，尚有一幅擬作石油氣汽車維修工場用途的土地。該兩幅土地及其他用途的土地位置，見附件 B 的圖則。當局認為這兩幅土地的建議用途（即混凝土／瀝青生產），與周圍土地的用途相配。

4. 青衣的道路網絡詳見附件 C 的圖則。青衣藉六條行車橋與島外其他地方連接，而第七條橋(昂船洲大橋)亦正計劃興建，作為九號幹線的一部分。現有的橋樑為青馬大橋、汀九橋、青衣北橋(即青荃路)、可達長青隧道的青葵公路，以及兩條青衣南橋。

對環境及交通可能造成的影響

5. 青衣島上由南至北的山嶺天然屏障，將東北部的住宅區及西南部的重工業區(當中包括油庫、船廠及與貨櫃有關用途用地) 分隔。

6. 泥沙及水泥等原料預計會從水路運達混凝土配料廠，所以對陸路交通影響輕微。青馬大橋及汀九橋與住宅發展區距離甚遠，因此，配料廠所引致的交通情況，不會對當地居民造成滋擾。使用青衣南橋的混凝土車輛預期不會對住宅區構成嚴重的影響，因為由有關土地至該橋的最直接路綫，沿途並無住宅區。只有青衣北橋靠近住宅區，而這條橋位於島上另一面，故混凝土車輛不大可能頻密使用該橋。運輸署認為，該兩幅土地所引致的額外交通負荷，不會對路面構成顯著影響。

7. 環境保護署認為該兩幅擬議用地不會對青衣居民造成直接滋擾。該兩幅擬用作混凝土／瀝青生產用途的土地，不單與最接近的住宅區相距 2 公里，兩者之間更由一座超過 300 米高的山嶺所阻隔。此距離加上山嶺作為天然屏障，足以將混凝土配料廠所帶來的任何影響與住宅人口分隔。兩幅土地與任何易受空氣及噪音影響的土地用途相距甚遠。此外，該兩幅土地的承批人將須遵守一切有關的環保法例。

青衣重工業發展的潛在風險

8. 當局曾分別在一九八二年及一九八九年就青衣島潛在的危險工業進行全面風險評估，風險指引已由一九九二年起納入香港規劃標準與準則。有關風險指引及相關土地用途的規劃策略，確保居民所面對的風險減至最低水平。政府亦一直有就有關風險的問題進行檢討。

9. 當局大概將以短期租約批出該兩幅土地，即使青衣島該部分地方的長遠規劃意向有所改變，批出土地亦不會限制該處日後的發展。事實上，在該處發展作其他用途前，當局亦需相當長時間才可重新安置現有的工業，如油庫及船廠等。

其他可遷徙青衣現有重工業土地用途的地方

10. 規劃署就建議遷徙現有重工業用途至昂船洲及將軍澳的初步研究如下：

昂船洲

11. 現時，已獲通過的昂船洲分區計劃大綱圖第 S/SC/4 號上，約 90%面積已作下列現有／建議發展用途：

- (a) 軍事用途；
- (b) 第 6、第 7 及第 8 號貨櫃碼頭；
- (c) 污水處理廠；
- (d) 政府船塢；
- (e) 建議的九龍巴士公司永久車廠；及
- (f) 建議的港口鐵路總站。

12. 鑑於上述現有及建議土地用途，規劃區內只有少量零散土地尚可作其他發展。這些零散土地無法容納現時在青衣島西南部的工業活動，例如油庫及船廠。

將軍澳工業邨

13. 當局已將將軍澳工業邨批予香港工業邨公司，該公司有權決定在工業邨內發展的工業類別。該公司訂有一套準則，以審批工業邨土地的申請事宜。將軍澳工業邨內現時有香港氧氣有限公司，將軍澳第 137 區亦擬設一些對環境會有影響的工業，如石油氣貯存庫、煤氣廠、混凝土配料廠等。將軍澳新市鎮的土地全部已預留作各種用途，再無合適土地可作對環境會有影響的其他工業發展。

黃金海岸擴展個案

14. 建議在黃金海岸加建的三幢高樓住宅大廈，與該土地的規劃用途相符。當局在一九九六年十月與發展商達成協議，將有關契約修訂，以容許有關發展。當發展商計劃於一九九七年年底施工時，該區的居民提出反對，發展商亦暫停施工。這是發展商基於本身的考慮所作的決定。

有關申請將青衣市地段第 102 號部份地方作混凝土生產

15. 當局於一九九六年將青衣市地段第 102 號批予香港小輪有限公司，以供遷置受西九龍填海計劃影響的大角咀船廠。上址限作船廠用途，主要用作建造及保養渡輪及其他附屬用途。青衣市地段第 102 號位於担杆山路的盡頭處，與附近民居距離約 1

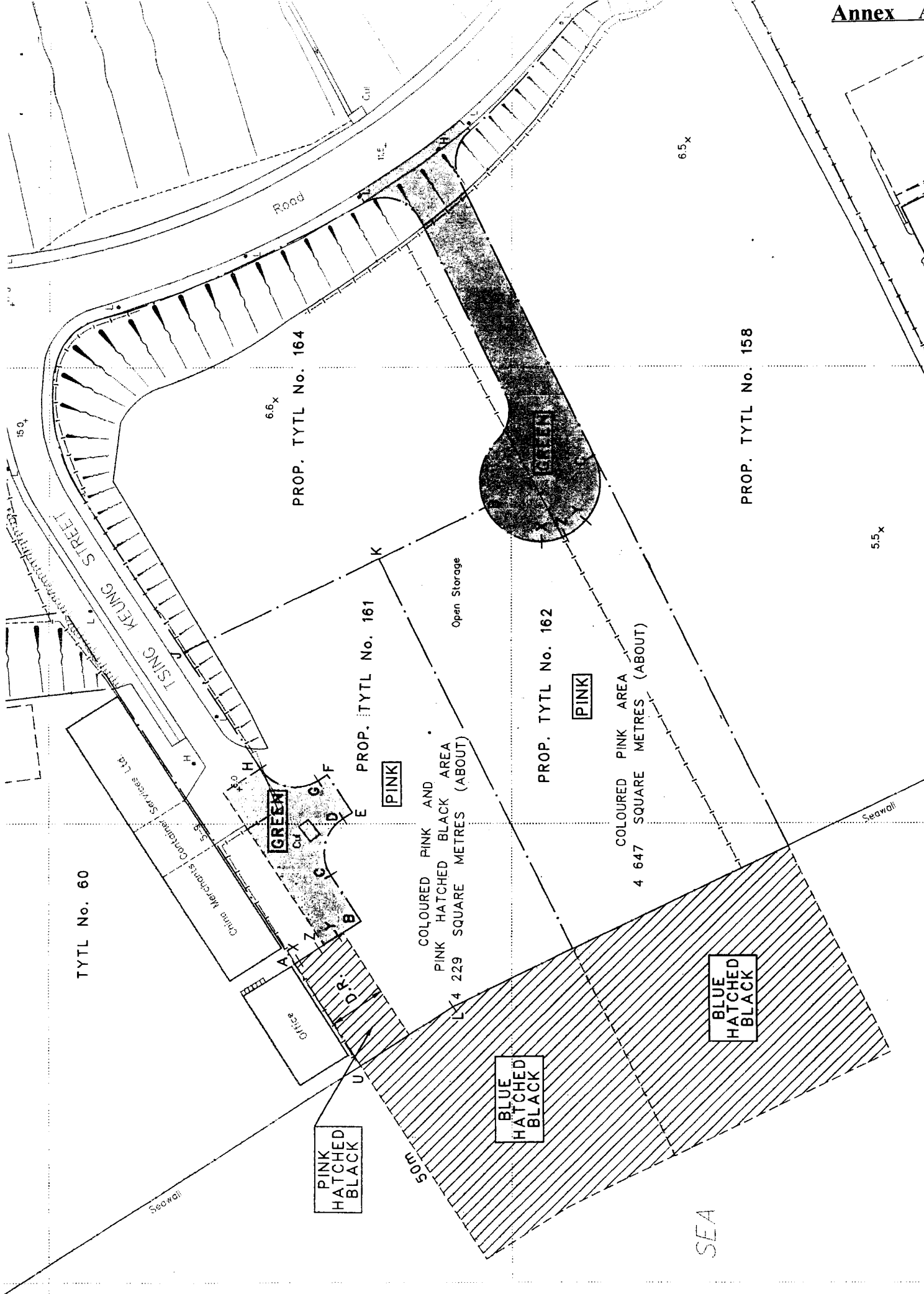
公里，該地段亦位於青衣市地段第 119 號現有混凝土生產廠的旁邊。

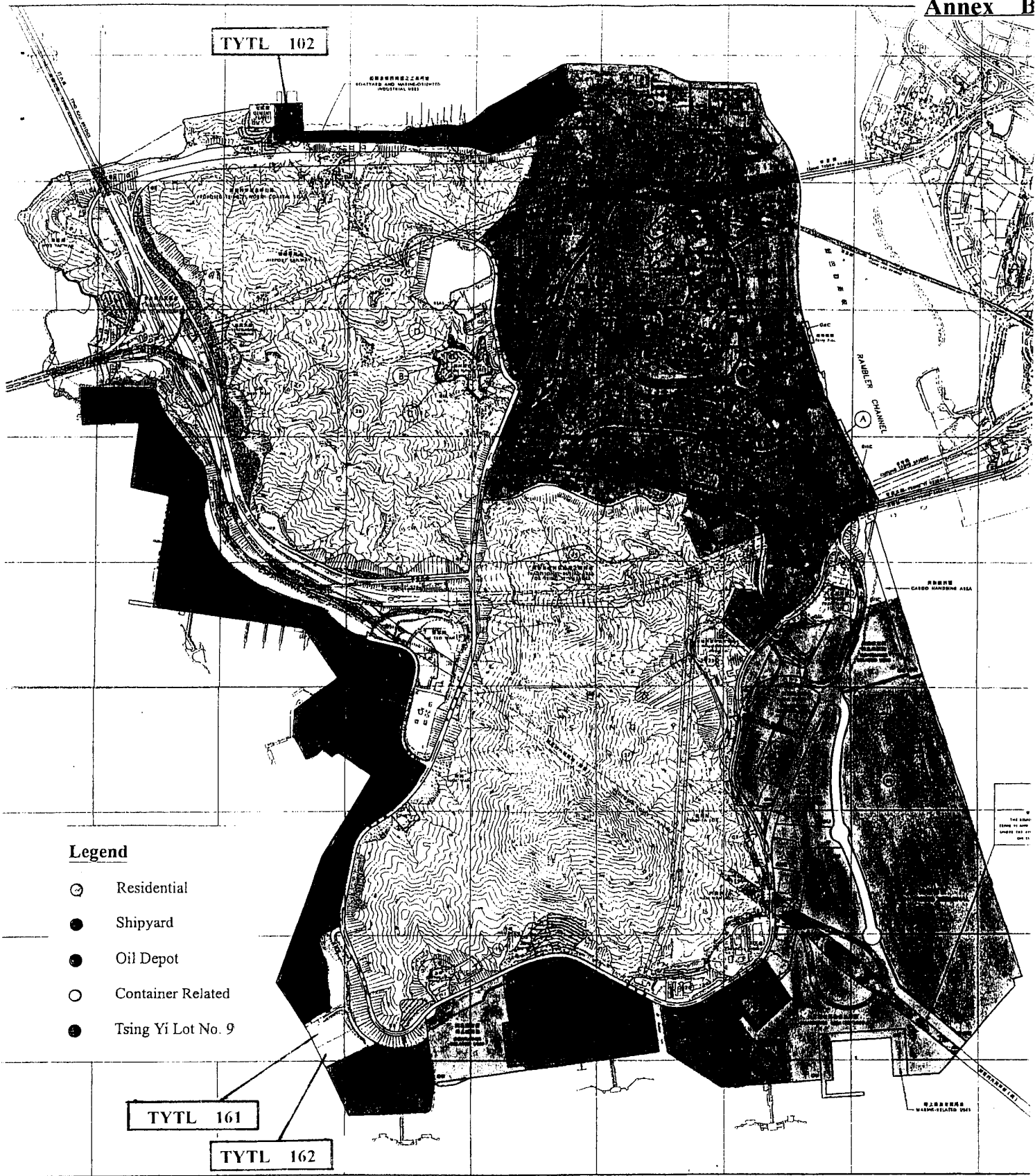
16. 地段的業權人申請將部分土地(12%，即 19,740 平方米中約 2,400 平方米)改作混凝土配料廠。城市規劃委員會於二〇〇一年一月十二日批准上述申請，批期 5 年，但條件包括水泥廠須在青衣北岸公路通車後（公路預計於二〇〇二年年初竣工）才可運作。

17. 地段業權人除須獲得城市規劃委員會批准外，還須向地政處申請修訂契約。地段業權人已根據城市規劃委員會所批准的計劃，向葵青地政處申請短期契約修訂，地政處現正考慮其申請。

規劃地政局

二〇〇一年六月



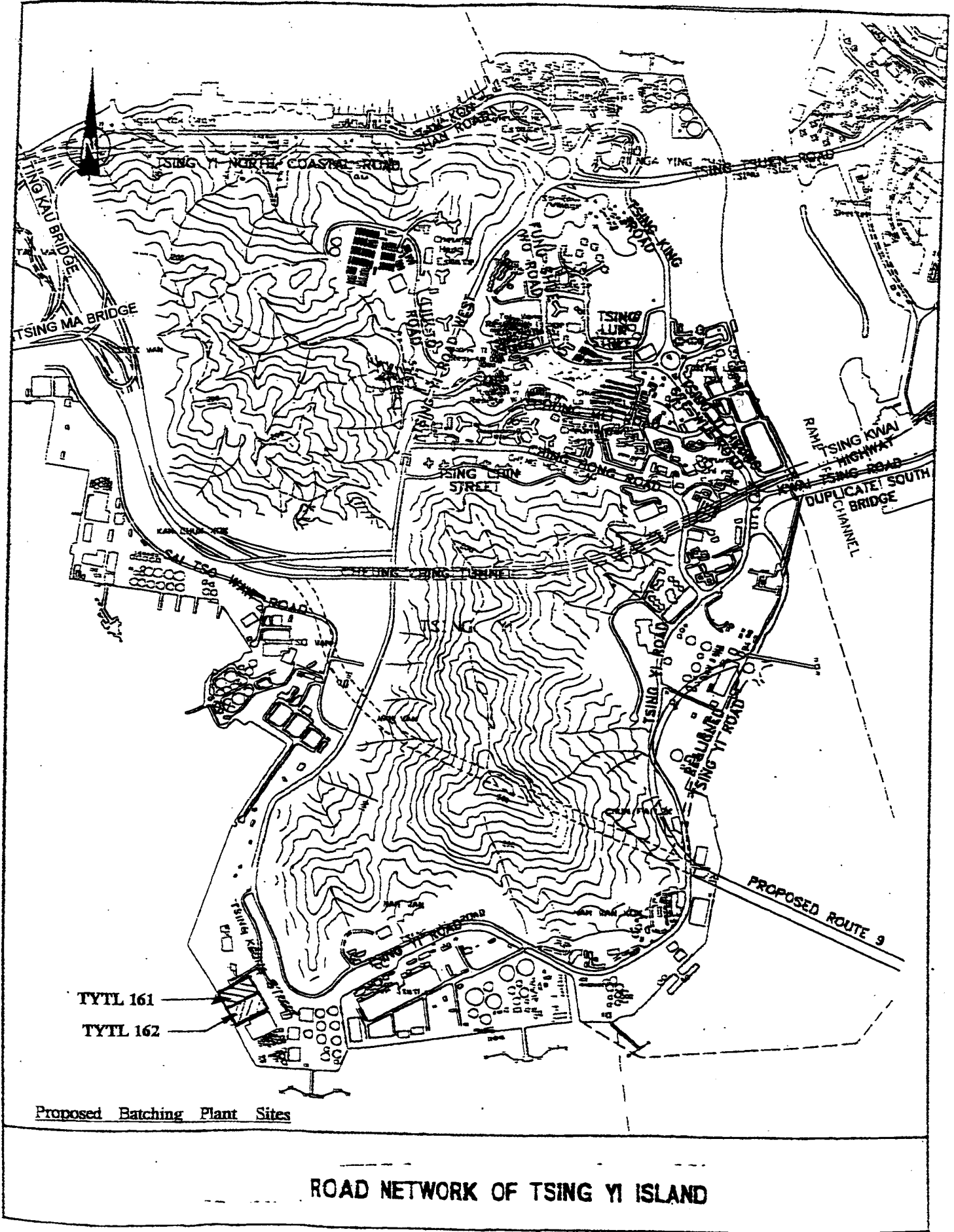


Legend

- ⊙ Residential
- Shipyard
- Oil Depot
- Container Related
- Tsing Yi Lot No. 9

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的青衣分區計劃大綱圖
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 TSING YI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7 500 1:1 MK
 METRES 200 0 200 400 600 800 1000 METRES



Proposed Batching Plant Sites

ROAD NETWORK OF TSING YI ISLAND