

二零一六年五月六日舉行的城市規劃委員會
第 1111 次會議記錄

出席者

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

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

楊偉誠先生

張國傑先生

葉天祐先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年四月十五日第 1109 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年四月十五日第 1109 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 核准草圖

[公開會議]

2. 秘書報告，二零一六年四月二十六日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》。該核准圖其後重新編號為 S/I-CLK/14。核准草圖一事已於二零一六年四月二十九日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

[公開會議]

3. 秘書報告，二零一六年四月二十六日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LYTT/8》發還城市規劃委員會，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一六年五月六日在憲報公布。

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

大嶼山發展策略建議
(城市規劃委員會文件第 10114 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生 — 在大嶼山愉景灣擁有一個單位
- 李美辰女士 — 為一間公司的董事，該公司在大嶼山擁有一些土地
- 廖迪生教授 — 持有其家族物業的公司在大嶼山大澳擁有一個單位
- 凌嘉勤先生 — 在大嶼山愉景灣擁有一個單位
(規劃署署長)

5. 委員備悉李美辰女士已表示因事未能出席會議。由於這個項目只是向委員簡介大嶼山發展策略建議(下稱「策略」)的內容，作為社區參與活動的一部分，委員同意已申報利益的委員可留在席上和參與討論。

6. 以下的政府代表此時獲邀到席上：

- 陳志明先生 — 發展局副秘書長(工務)2
- 黎卓豪先生 — 發展局首席助理秘書長(工務)5
- 姚昱女士 — 發展局助理秘書長(大嶼山)1
- 周穗平先生 — 發展局工程師(大嶼山)
- 林世雄先生 — 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長

- 張綺薇女士 — 規劃署助理署長／全港
- 劉寶儀女士 — 規劃署總城市規劃師／策略規劃
- 陳思偉先生 — 規劃署高級城市規劃師／策略規劃 6
- 廖美芳女士 — 規劃署城市規劃師／策略規劃 12

7. 發展局副秘書長(工務)2 陳志明先生作出簡介，要點如下：

- (a) 經修訂的「大嶼山發展概念計劃」於二零零七年公布，其願景是平衡發展和保育的需要，推動大嶼山的可持續發展。該計劃屬概念性質，個別建議的可行性和實施要求，須進一步研究和諮詢公眾方才確定；
- (b) 其後，政府有計劃在北大嶼山進行多項工程包括港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋商業發展、東涌新市鎮擴展及小蠔灣發展。此外，港珠澳大橋及屯門至赤鱸角連接路正在建造中，加上香港國際機場(下稱「機場」)已計劃擴建成為三跑道系統，大嶼山將成為往來香港及珠江三角洲的區域及國際旅程重要樞紐；
- (c) 二零一四年，大嶼山發展諮詢委員會成立，負責就下列事項向政府提供意見：
- (i) 充分發揮大嶼山作為主要交通基建交匯點的優勢所帶來的社區及經濟發展機遇；以及
- (ii) 相關的政策、措施和個別建議，以促進大嶼山的可持續發展和保育；
- (d) 大嶼山發展諮詢委員會其後為發展大嶼山制訂了願景、策略性定位和規劃原則建議，關於空間規劃及土地利用、保育、策略性交通運輸基建、康樂及旅遊和社會發展的初步主要建議，以及短期改善措

施。大嶼山發展諮詢委員會在二零一六年一月發表以「全民新空間」為題的第一屆工作報告；

- (e) 根據該策略，主要和高密度的發展會集中於大嶼山北岸。至於餘下佔大嶼山面積七成的大片郊野公園，則建議作保育、消閒、生態、文化和旅遊用途；
- (f) 建議策略的公眾參與活動於二零一六年一月至四月進行，其間舉辦了公眾論壇和立法會諮詢、焦點小組會議和與社會各界進行的諮詢會議，並於全港 16 個地點舉行巡迴展覽；以及
- (g) 政府會整理在公眾參與活動期間收集到的公眾意見。政府計劃在整理和更新整套資料後，最遲於二零一六年年底推出新的大嶼山發展藍圖(下稱「藍圖」)，更詳細地訂定將推行的項目詳情及大致實施時間表。至於將會推行的個別工程，政府會安排進一步的詳細研究，以確定土地用途、發展參數和技術可行性。

[林光祺先生此時到席。]

8. 規劃署總城市規劃師／策略規劃劉寶儀女士借助投影片簡介大嶼山的情況及關於空間規劃、保育及策略性運輸網絡的建議。要點如下：

- (a) 大嶼山是香港最大的島嶼，陸地面積約為 147 平方公里，有約 70% 的土地指定為郊野公園。目前，大嶼山的人口約有 110 500 人，就業機會(包括機場所提供的就業機會)約有 100 000 個，但就職位數量和所需技術水平而言，出現人口與就業機會錯配的情況；
- (b) 大嶼山發展諮詢委員會建議在平衡發展和保育的前提下，將大嶼山發展為一個宜居、宜業、宜商、宜樂及宜學的智慧型、低碳社區。為發揮大嶼山的地利優勢，大嶼山的策略性定位是將其發展為大珠三

角的國際運輸、物流及貿易樞紐、大珠三角和亞洲的服務樞紐、策略性增長地區和新都會，以及香港的自然資產和文化寶藏；

空間規劃及土地用途

(c) 大嶼山的空間規劃及土地用途大致可分為以下類別：

(i) 建議北大嶼山走廊集中發展策略性經濟及房屋，有關項目包括已規劃的機場三跑道系統、亞洲國際博覽館擴展、機場島北商業區、港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展、東涌新市鎮擴展區及小蠔灣發展；

[袁家達先生及余烽立先生此時到席。]

(ii) 建議將欣澳填海及香港迪士尼樂園的發展結合，令東北大嶼發展成為休閒、娛樂及旅遊樞紐，締造東北大嶼旅遊大門；

(iii) 建議發展東大嶼都會，使之成為長遠策略性增長區及香港第三個核心商業區。東大嶼都會的概念由三個部分組成：可在交椅洲一帶水域發展人工島，定位為智慧、低碳的新發展區，並設新的核心商業區；可在喜靈洲現時使用率較低的避風塘及其周邊水域進行適度填海，發展住宅；以及可適當地優化梅窩鄉鎮的環境；

(iv) 大嶼山大部分地區可作保育、休閒、文化及綠色旅遊用途；以及

(v) 可探討整合及重置喜靈洲和大嶼山的懲教設施的可行性。大嶼山有很多地方適合發展岩洞，可研究開發岩洞，以把污水處理廠等公用設施遷往岩洞。兩項措施有助釋放更多地面空間，減低開發新土地的壓力；

保育

- (d) 建議保育策略循加強保育和善用天然資源兩大方向推展。一些措施載述如下：
- (i) 現時大嶼山有 70% 土地劃為郊野公園，附近水域亦已劃為或建議劃為海岸公園。就陸地和海洋生境及物種而言，大嶼山具豐富的生物多樣性。大嶼山的另一特色是有不少歷史悠久的防禦設施及宗教機構。島上有八個具特殊科學價值的地點及五個法定古蹟。此等自然和文物資產應予以適當保存；
 - (ii) 建議加強保護具保育價值的地點，當中一項基本原則是避免在此等地點及其四周地方進行主要和大型的發展；
 - (iii) 可透過種植更多本土樹木加強保育郊野公園。此外，應修復、保護和保存法定／已獲評級的古蹟及具有歷史意義的地方；
 - (iv) 可藉興建更多不同種類的新穎設施來提升郊野公園的吸引力；
 - (v) 應考慮推廣生態旅遊、文化旅遊和教育，例如以「點、線、面」的方式把多個具文化和歷史價值的地方串連起來，以彰顯該等地方的價值；以及
 - (vi) 提出三個概念計劃，以說明如何在大嶼山推廣生態、文化和教育旅遊：東涌與大澳之間的西北大嶼文化及自然步道、鹿湖羗山禪林保育區及大嶼南岸生態保育、康樂及綠色旅遊帶；以及

策略性交通運輸基建

- (e) 上述策略性發展需要策略性運輸基建配合。最終的運輸概念計劃是要發展一條貫通新界西北－大嶼山

— 都會區的運輸走廊，以鐵路系統為骨幹，並輔以道路及水上交通服務。

9. 發展局首席助理秘書長(工務)5 黎卓豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

康樂及旅遊

- (a) 市民希望香港有更多可享受自然環境的康樂場地。大嶼山發展諮詢委員會建議把大嶼山塑造為「多采多姿的康樂及旅遊目的地」，同時在保育需要與尊重自然資源兩者之間作出平衡；

[伍穎梅女士此時到席。]

- (b) 建議的規劃大綱按五個主題在大嶼山規劃 14 個康樂及旅遊地點，各地點之間設有具體驗性的水上(例如水上的士)、陸上(例如單車徑、觀光巴士)和空中(纜車、索道)交通連結安排。北大嶼山有道路和鐵路，交通基建發展完善，因此大型的康樂及旅遊設施將集中在大嶼山的北部和東北部。大嶼山的中部和南部有自然及文化／歷史資源，建議在充分發展康樂及旅遊用途的同時，應加強保育這些地區。政府會就建議的主題進行進一步可行性研究和財務可行性評估，以及收集市民的意見。建議的主題如下：

- (i) 康樂與野外活動，例如主題式及休閒娛樂區、探險樂園和極限運動；
- (ii) 品味與享樂，例如購物、飲食和酒店設施；
- (iii) 悠閒，例如水療和度假村；
- (iv) 文化與歷史，例如鄉郊生活體驗、博物館、社會和歷史景點；以及
- (v) 生態，例如創新的生態旅遊熱點、生態旅遊中心和生態靜修；

(c) 康樂及旅遊地點包括：

- (i) 欣澳－進出大嶼山的門廊，亦是香港迪士尼樂園和迪欣湖所在之處。該區可進一步發展為主題式的休閒及康樂區；
- (ii) 航空城－包括機場、香港口岸人工島和東涌新市鎮。現有設施包括東薈城名店倉、昂坪纜車和亞洲國際博覽館。該區可進一步發展購物設施、餐飲及酒店、會議旅遊設施、遊艇停泊處和國際級的溜冰場；
- (iii) 大蠔灣及小蠔灣－該區富鄉郊特色，生態豐富，適宜發展生態旅遊中心和生態靜修；
- (iv) 大東山－觀賞日出、日落和觀星的熱門地點，可提供索道以改善交通。該區可考慮用作露營場地；
- (v) 梅窩－文化歷史悠久，亦是多項戶外活動的傳統樞紐。可探討發展戶外探險樂園和大嶼山歷史博物館；
- (vi) 東涌谷－具多元文化資源的鄉郊地區。建議發展河岸暨生物多樣化公園和東涌自然步道；
- (vii) 禪林保育區－鹿湖及羗山一帶適宜作禪修和住宿等有限度的發展；
- (viii) 大澳－該區富鄉郊特色，適宜作文化經驗和生活體驗用途。現正進行研究，探討可否把昂平纜車系統伸延至大澳，為旅客提供另一選擇；
- (ix) 貝澳／芝麻灣－進行水上運動和沙灘活動的熱門地點。可探討發展水上運動中心、水上樂園和滑翔傘場地；

- (x) 水口－該處有天然海岸線。該處適宜發展滑翔傘場地、動物農莊和探索露營地點，惟有關設施不得對海岸線和該區的生態價值造成負面影響；
- (xi) 長沙及索罟群島－建議善用該處景色優美的沙灘和幽靜的環境，發展水療／休閒度假村和婚禮中心；
- (xii) 分流－分流有文化遺產地點，例如分流砲台和石圓環。該區適宜發展探索露營地點、外展活動和行山徑；以及
- (xiii) 二澳－二澳最近開始復耕。建議可發展相關的農業活動、收割和農田野餐；

社會發展策略

- (d) 大嶼山發展諮詢委員會評估大嶼山現時的社會情況後，總結認為大嶼山的社區服務和設施足夠。新發展和新增人口將主要集中在東涌和北大嶼山，因此該區會有更多不同類型的就業機會，吸引更多大嶼山居民在區內工作。為吸引市民在大嶼山居住和工作，政府會改善社區設施，以締造低碳和智慧型的生活環境。此外，亦會提供更多教育設施、青年及幼兒服務，以應付年青家庭的需要；
- (e) 有需要改善大嶼山的內部交通連接，並把大嶼山與鄰近地區聯繫起來。鄉郊地區的基礎設施(例如食水供應和污水收集系統)應予改善，以應付區內居民的需要；以及

結論

- (f) 大嶼山的發展會分階段進行。雖然大部分發展方案屬中短期措施(包括提升大嶼山經濟的速效項目)，但建議的東大嶼都會則是跨越二零二零年的長遠發展方案，可把大嶼山的人口提升至約 100 萬，提供 470 000 個就業機會。

10. 政府代表簡介完畢，主席邀請委員提出意見／問題。

保育

11. 一些委員提出以下意見／問題：

- (a) 雖然據悉政府會避免在生態易受破壞的地方或其附近範圍進行大規模發展，但政府並無制訂積極及具體的保育措施保護該些地方。具生態價值的低地(例如大蠔、水口和貝澳)並未得到足夠的保護。應制訂措施，以管理和保護該些生態易受破壞的地方；
- (b) 每逢周末，有大量遊人到水口的泳灘掘蜆，這已對該區的生態造成負面影響。有關水口的建議會進一步增加遊人的數量，對環境造成的不良影響會更大；
- (c) 當有發展項目在一個新的地區展開，同類發展項目會匯聚其中，然後迅速擴散。這些發展項目的擴散會對自然環境造成不良影響。當局已建議在索罟群島闢設一個海岸公園，作為保護中華白海豚生境的紓減影響措施。擬在該區闢建的水療及消閑度假設施會增加船隻往來的次數，因而違背了闢設海岸公園的原本目的。擬議的水療及消閑度假設施並不合適，與索罟群島的環境「不相協調」，不應獲准發展。南大嶼的海岸公園在規劃、管理及設計方面的既定原則應維持不變；
- (d) 《公眾參與摘要》第 15 頁所載的發展建議涉及許多分布在大嶼山各處的景點，不符合該策略所定有關平衡發展和保育的規劃願景，例如南大嶼的天然海岸線應予保存；
- (e) 大嶼山的天然資源並非局限在郊野公園之內。大嶼山的美應從整體來看，不應提出對保育南大嶼有影響的發展建議；

- (f) 如加入一項建議，在大嶼山西南面大澳與索罟群島之間闢設一個海岸公園，以進一步保護中華白海豚的生境，該策略可能會得到更多公眾支持；
- (g) 必須在發展與保育之間取得平衡。雖然限制遊人數目可保育自然環境，但要發展文化旅遊便須改善交通，才能吸引更多遊人；
- (h) 日後的發展項目應集中在大嶼山的北部和東北部，而南大嶼應只有最少量的發展。另應考慮就沿海區和海洋區施加更嚴格的發展管制；
- (i) 儘管政府須考慮如何平衡發展和保育，但由於擬議的 14 個康樂和旅遊區均在郊野公園的範圍外，故可以接受；以及
- (j) 為了保育南大嶼，必須評估環境的承受能力，以便就個別建議決定適當的發展規模。

12. 發展局副秘書長(工務)2 陳志明先生作出回應，要點如下：

- (a) 該策略尚在初步階段，旨在簡介大嶼山的概括空間規劃和土地用途概念。個別項目的詳細建議、發展規模、可行性、實施要求，以及如何可在發展與保育之間取得平衡，均須進一步研究。公眾參與的目的是就該策略收集意見，下一階段會制訂更詳細的建議；
- (b) 政府會就環境的承受能力和運輸基建設施進行研究，以決定發展的規模；
- (c) 《公眾參與摘要》只顯示各項康樂和旅遊建議的可能選址。建議的發展項目不會太密集，不會影響南大嶼的天然海岸線；

- (d) 至於建議在索罟群島發展的水療度假村，其位置相當偏遠，預料不會是一項大規模的發展，不會對擬在南大嶼關設的海岸公園造成不良影響；以及
- (e) 《公眾參與摘要》所載的康樂和旅遊建議只是初步方案，不會一概落實。政府須進行進一步的可行性研究和技術研究。若落實個別建議，政府須按既定的程序處理，包括申請批准撥款、諮詢公眾和政府相關各部門／局，以及向有關主管當局取得許可。

旅遊

13. 一些委員提出以下的意見／問題：

- (a) 大嶼山西南部的旅遊建議旨在吸引更多遊客到訪該處，惟該策略並無提及社區發展的問題；
- (b) 大澳的歷史可追溯至清朝，本地文化色彩濃厚，甚具潛力用作教育公眾有關本地歷史文化的知識；
- (c) 大眾旅遊或無助於推動本地經濟，反令區內居民的日常生活大受影響。政府必須考慮如何一方面利用旅遊業推廣文化傳統，另一方面確保當地社區得以保存；
- (d) 鄉郊村民對社區的歸屬感很強，應考慮以由下而上的方式發展大嶼山，採取措施促進當地社區發展，並滿足區內人士的需要；以及
- (e) 至於短中期的速效項目，可考慮把香港迪士尼樂園毗鄰的空地撥作臨時用途。

14. 陳先生作出回應，要點如下：

- (a) 旅遊景點將集中於北大嶼一帶，該處交通基礎設施較為完備。南大嶼不會以發展大眾旅遊為目標。南大嶼的發展旨在為市民提供另類康樂／休閒設施，以及環保教育的場地；以及

- (b) 本地文化保育是該策略其中一項重要元素。政府備悉委員就保存本地文化的重要性提出的意見，會在下一階段進一步考慮委員的意見。

醫療和長者設施

15. 一些委員提出以下的意見／問題：

- (a) 政府會否改善大嶼山的醫療服務，以應付人口增長；
- (b) 政府固然需要聽取市民意見，了解市民的需要，但除此以外，政府也需要積極提供醫療設施；
- (c) 鑑於香港人口不斷老化，政府會否在大嶼山規劃專為長者而設的設施。倘大嶼山可提供長者住屋，市區原為長者所住的單位便可在長者遷居大嶼山後騰空出來；以及
- (d) 大嶼山的發展將跨越二零二零年，屆時長者人口會有所增長。政府可藉發展大嶼山這契機，預先就長者住屋及相關設施進行規劃，否則對日後影響深遠。

16. 陳先生作出回應，要點如下：

- (a) 位於東涌的北大嶼山醫院數年前啟用，自此，東涌的醫療服務大為改善。東大嶼都會現階段只是其中一項長遠發展方案。政府日後進行規劃時，會提供適當的醫療設施，以應付規劃人口的需要；
- (b) 政府會從政策層面考慮人口老化問題。鑑於大嶼山將有新造土地供應，政府可適當地作出全面規劃，以處理人口老化問題；以及
- (c) 預期大嶼山可創造更多就業機會。社會發展策略旨在吸引年輕家庭往大嶼山居住、工作和上學，並在大嶼山關設合適的長者設施。

提供運輸基礎設施

17. 一些委員提出以下的意見／問題：

- (a) 鑑於發展建議涵蓋大嶼山各處，有何短、中、長期運輸基礎設施應付有關發展；
- (b) 無論政府是否建議進行新發展，南大嶼的道路網現也須改善；
- (c) 大嶼山與主要市區和新界其他地方應有完善的鐵路或道路交通連接。儘管如此，政府應審慎考慮在大嶼山內發展的全面道路網絡，顧及興建道路可能對環境及鄉郊地區造成的不良影響。道路改善工程只應在交通黑點進行，無須在大東山興建索道；
- (d) 政府計劃為會進行發展的地區鋪築通路時，應審慎考慮地區的保育價值、保護個別地點的需要及遊人的需要；以及
- (e) 改善鄉村的交通和發展，將可創造經濟誘因，鼓勵村民保持其村的鄉郊特色和文化。

18. 陳先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府會研究運輸基礎設施的承載力，以決定發展規模。該策略也會滿足社會的需要，而非單單提出發展大嶼山；以及
- (b) 政府考慮大嶼山的承載力時，須假定各幅土地的用途。政府制訂建議發展策略後，便會進行承載力評估。

願景、策略性定位和規劃原則

19. 有些委員提出以下意見／問題：

- (a) 應減少大嶼山的發展項目。政府屢遭申述人批評在

新界東北新發展區發展計劃和機場三跑道項目上採取「先破壞，後補償」的方式行事。政府應在展開發展前或在進行發展期間實行緩解措施；

- (b) 擬備該策略是為了徵詢公眾對大嶼山空間規劃的意見，因此，公眾參與活動的重點不該落在個別建議的細節上，應着眼整體的發展模式；
- (c) 要保育大嶼山某些地方，最有效的方法就是限制其出入交通。由此可見，改善大嶼山交通連繫的需要與保育的需要之間存在矛盾；
- (d) 由於大嶼山大部分地方尚未開發，或可讓年輕一代有機會選擇現時在市區無法實行的另類生活方式。在關於新界東北新發展區發展計劃的申述聆聽會上，申述人曾一再表達年輕一代這方面的意願；
- (e) 儘管政府對該策略沒有既定立場，但《公眾參與摘要》向公眾介紹多項建議，難免令人覺得政府已有定論；
- (f) 願景中沒有闡明所涉及的重要議題和該策略要達到的目標，《公眾參與摘要》也沒有清晰述明大嶼山發展的策略定位；
- (g) 部分在北大嶼山進行的工程項目(例如機場三跑道系統、港珠澳大橋和屯門至赤鱗角連接路)已在較落實階段，而該策略目前只在構思階段。該策略不應受制於這些工程項目的情況。由於規劃情況不斷改變，而且該策略勾劃的是跨越二零三零年的長遠願景，所以應靈活處理；
- (h) 東大嶼都會的預計人口最多約為 70 萬，規模等同主要城市，應在就業和社區設施方面自給自足。該策略應清楚述明東大嶼都會的發展會怎樣影響大嶼山；
- (i) 該策略有觸及交通運輸基建、保育和經濟發展這些

議題，但沒有資料說明怎樣解決相關的問題；

- (j) 大嶼山發展計劃作為大珠三角區的焦點這一定位不夠明確，其對大嶼山的影響亦不清晰；
- (k) 北大嶼山的發展範圍十分接近機場的飛機航道，會受到飛機噪音影響；
- (l) 該策略應考慮可否把發展項目集中在少數地點，以盡量減少對整體環境的影響。此外，應說明選定個別地方為發展區的利弊；
- (m) 大嶼山一派鄉郊風貌，擁有自然資源，遠足人士會希望保存大嶼山現有的自然環境，無須在大嶼山推行任何非自然的發展建議；
- (n) 雖然該策略只屬概念性質，政府對日後的發展也沒有既定立場，但政府既然已為東大嶼都會設定了 70 萬人口的長遠目標，那麼，政府在某程度上對怎樣平衡發展與保育應已有一定立場；
- (o) 最遲在二零二零年之前及之後落實的東大嶼都會計劃，將對香港有正面影響，故應加快推行；
- (p) 對於要發展還是要保育，社會上意見不一。政府應在兩者之間取得平衡，既發展北大嶼山，同時亦保育南大嶼山；
- (q) 支持該策略。公眾意見紛紜，政府不可能討好所有人。政府對建議在大嶼山進行的發展應有本身的立場，並擔當主導角色；
- (r) 《公眾參與摘要》應提供更多定量數據來支持發展建議，例如是否有足夠基礎設施配合建議的發展，會怎樣締造智慧型低碳社區。摘要內應避免使用公眾不易明白的術語和詞彙；
- (s) 支持發展大嶼山成為智慧型低碳社區的規劃原則，

海外有許多城市亦已採用這發展模式；

- (t) 公眾期望能發展智慧型、低碳且保護生態的社會。由於大嶼山沒有土地上的限制，有機會從空氣質素、間距、用水、生態和已建設區與休憩用地的銜接這幾方面着手，把環保和低碳元素納入大嶼山發展的詳細設計內；
- (u) 支持把大嶼山發展成為低碳社區的願景，但《公眾參與摘要》關於這方面的資料不多；
- (v) 除興建低碳的建築物外，亦可通過使用可再生能源、循環再造、廢物處理等來建立低碳社區。日後應就這幾方面多作研究；
- (w) 為了建立低碳社區，人們也許亦要改變行為。大嶼山有人口和就業機會錯配的情況，有必要審視居民選擇居住地時背後的社會需要，例如子女的教育需要、照顧年老雙親的需要或對完善設施的追求等。大嶼山的人口和就業機會在短期、中期和長期都會增加，政府應深入研究，務求減少與工作有關的交通量，從而減少碳排放；
- (x) 大嶼山會發展成為宜居、宜業、宜商、宜樂及宜學的智慧型低碳社區，但《公眾參與摘要》沒有說明為何要首先發展大嶼山；以及
- (y) 闡明發展大嶼山可如何配合公眾的需要比臚列不同建議來得重要。

[李國祥醫生此時離席。]

20. 陳先生作出回應，要點如下：

- (a) 該策略的目的是要在不同的公眾意見、發展與保育，以及概念構思與實際可行性之間求取平衡。公眾參與活動則旨在提出關於發展和保育的想法，供公眾進行討論及提出實際的建議；

- (b) 大嶼山佔香港土地面積的 17%，發展如此龐大的地方時難以估量公眾的需要。在公眾參與活動期間收集得的公眾意見不一；
- (c) 該策略的願景是使大嶼山成為一個宜居、宜業、宜商、宜樂及宜學的智慧型、低碳社區。公眾參與活動的目的是徵詢公眾的意見，了解公眾認為要達成上述願景，各項設施應設於何處；
- (d) 主要的原則是發展北大嶼山，而保育南大嶼山。雖然有提到大嶼山的目標人口為 100 萬人，但這只是估計數字，其大前提是東大嶼都會的建議發展方案得以實行。政府需要進行策略性研究，以確定東大嶼都會建議的可行性、規模和落實時間表；
- (e) 根據該策略，政府會致力推行環保、低碳和智慧型的發展；
- (f) 備悉「先保育後發展」的概念。不過，該策略只是在構思階段。政府亦可在落實個別計劃前，在早期便把相關的緩解措施納入計劃內；
- (g) 在《公眾參與摘要》提及的部分建議(例如東涌新市鎮擴展和港珠澳大橋)先前已進行多輪公眾諮詢，並已取得一定的進展。因此，《公眾參與摘要》較詳細地介紹那些建議；以及
- (h) 政府會整理委員的意見和收集得的公眾意見，然後在下一階段按這些意見制訂藍圖，以作進一步諮詢。

21. 規劃署助理署長／全港張綺薇女士和土木工程拓展署港島及離島拓展處處長林世雄先生作出補充，要點如下：

- (a) 建議的發展必須有交通和其他基礎設施配合。由於北大嶼有更完善的基建，把主要的發展項目集中於該處，做法合理，亦較具經濟效益。東涌新市鎮擴展區計劃及小蠔灣發展計劃完成後，大嶼山的人口

可由大約 11 萬人增至大約 30 萬人。東大嶼都會有容納另外 40 萬人至 70 萬人的潛力，使總人口達到 100 萬人。然而，東大嶼都會現階段只是一個長遠發展概念，其可行性和發展規模有待進一步研究，當中會考慮香港的整體發展需要和其他可行的方案；

- (b) 由於東大嶼都會可能進行大規模的發展，因此將有空間納入各項智慧型、低碳新措施，例如無車社區；
- (c) 人口老化是全港的問題，必須以全面的方式處理。除了長者住屋之外，亦應考慮規劃的其他範疇，包括建築物和公共空間的設計，以及安老服務設施的供應。由於大嶼山有較多土地，政府可藉着該策略，在某程度上解決這個問題；以及
- (d) 東涌新市鎮現時位於機場的飛機噪音預測 25 等量線以外。三跑道系統落成後，飛機噪音預測 25 等量線便會北移，更遠離東涌，屆時可以擴展東涌。

[黎庭康先生此時離席。]

22. 一名委員認為，公眾意見分歧，難以得出結論。既然政府掌握各種數據，好應該就發展建議作出判斷。

23. 主席詢問該策略的未來路向。陳先生回應說，他們現正整理收集得的公眾意見，預料在二零一六年年底或之前擬備好藍圖。藍圖會提供更多資料，包括空間規劃、解決各項問題的實際建議、所涉的架構安排和進行進一步研究的時間表。由於該策略需要不同部門／局提供意見，因此擬備藍圖工作的時間將會非常緊逼。

24. 主席多謝各位政府代表出席會議。他期望當局在制訂藍圖時會考慮委員的意見。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/26

擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 10110 號)

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/27

擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 10111 號)

[會議以廣東話進行。]

25. 由於編號 A/DPA/NE-TT/26 和 A/DPA/NE-TT/27 兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點相鄰，都是位於同一「非指定用途」地帶內，故委員同意兩宗申請可一併考慮。

26. 秘書報告，編號 A/DPA/NE-TT/26 和 A/DPA/NE-TT/27 兩宗申請的申請人分別於二零一六年三月二十六日和三月二十八日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期兩個月才就這兩宗覆核申請作出決定，讓他們有更多時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是兩名申請人第三次要求把覆核申請延期。

27. 委員備悉，自二零一五年十月三十日第一次延期後，兩名申請人都未有提交任何進一步資料，但表示一直在準備技術文件(例如環境影響評估報告及樹木評估報告)提交有關政府部門。要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料支持有關的覆核申請，

而且他們也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

28. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這兩宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這兩宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的書面資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，不會批准再延期。

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

考慮有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10112 號)

[會議以廣東話進行。]

29. 秘書報告，此議項涉及《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》的修訂項目，主要是改劃美利道多層停車場用地及金鐘廊用地，以作商業用途。金鐘廊是由會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)經營。運輸署委託了弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)，就美利道多層停車場的擬議發展進行交通影響評估；規劃署亦委託了奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)進行「金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究」(下稱「金鐘廊研究」)。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與會德豐公司、弘達公司或奧雅納公司有聯繫：

- | | | |
|-------|---|---|
| 黃仕進教授 | — | 奧雅納公司的工程顧問，也是香港大學土木工程系講座教授及系主任，而奧雅納公司曾贊助該學系一些活動 |
| 符展成先生 |] | 現與會德豐公司、弘達公司及奧雅納 |

- 劉興達先生] 公司有業務往來
- 余烽立先生 — 現與奧雅納公司有業務往來
- 黎庭康先生 — 其律師事務所現與奧雅納公司有業務往來
- 林光祺先生 — 曾與奧雅納公司有業務往來

30. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可以留在席上。委員亦備悉黎庭康先生已離席。

31. 秘書簡介有關文件。城規會於二零一五年十二月十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條把《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》展示，以供公眾查閱。城規會共接獲 72 份申述及 14 份意見書。

32. 由於有關的申述及意見書的性質相近，因此建議把有關申述及意見書合為一組，一併由城規會全體委員考慮。聆聽會可安排在城規會的例會上進行，無須另外安排聆聽會。

33. 鑑於申述及意見書的數目，以及為確保聆聽會能有效率地進行，建議每名申述人及提意見人獲分配最多 10 分鐘的發言時間。現暫定於二零一六年六月由城規會全體委員考慮有關申述和意見書。

34. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關申述及意見書應由城規會自行考慮；以及
- (b) 經考慮將會出席聆聽會的申述人及提意見人數目後，主席便會與秘書聯絡，決定須否施加每名申述人及提意見人獲分配 10 分鐘發言時間的規定。

議程項目 7

[機密項目][閉門會議]

35. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 8

其他事項

[機密項目][閉門會議]

36. 餘無別事，會議於上午十一時二十五分結束。