

二零二一年一月二十九日舉行的城市規劃委員會
第 1238 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

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

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

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
區家傑先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

地政總署署長
黎志華先生(上午)

地政總署助理署長(區域 1)
張家樂先生(下午)

規劃署署長
鍾文傑

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

侯智恒博士

吳芷茵博士

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
何尉紅女士(上午)
鄧翠儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
陳雪盈女士(上午)
呂榮祖先生(下午)

開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年一月十五日第 1237 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年一月十五日第 1237 次會議記錄草擬本將會送交委員。如委員於二零二一年二月一日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄於二零二一年一月三十日送交委員，並於二零二一年二月一日無須修訂，獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，沒有續議事項。

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-SKT/22

擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的西貢康健路1號第212約地段第8號B分段、第9號A分段及第9號B分段和毗連政府土地興建19幢屋宇

(城市規劃委員會文件第10710號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

4. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

成豐集團物業投資]

有限公司]

胡炎松先生]

宏基測量師行有限公司]

曾國鳴先生] 申請人的代表

李俊傑先生]

何顯毅建築工程師樓]

地產發展顧問有限公司]

黃景濠先生]

5. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

6. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第10710號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

7. 主席接着請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。
8. 申請人的代表李俊傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：
 - (a) 申請人知悉，環境保護署(下稱「環保署」)最關注的是這宗申請與混凝土配料廠(位於申請地點西北面)的土地用途不協調，因為該混凝土配料廠會對擬議發展日後的居民會帶來塵土和噪音滋擾。據他了解，即使申請人進行的技術評估能證明有關的環境問題可以通過技術方法解決，環保署也會因為工業與住宅用途為鄰的問題而不支持這宗申請。申請人之所以沒有在覆核申請中提交任何環境評估以回應塵土和噪音滋擾問題，就是因為這個原因；
 - (b) 有關建議符合「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是透過進行重建／改建計劃，逐步淘汰現有的工業用途，以改作住宅用途。不過，現時的混凝土配料廠(短期豁免書下所批准的臨時用途)可能會導致出現工業與住宅用途為鄰的問題。擬議住宅發展的長期用途與現有混凝土配料廠的短期用途在土地用途上出現了矛盾。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會因為長遠的住宅發展用途與現時的臨時混凝土配料廠用途不協調而拒絕批給規劃許可，做法並不合理；
 - (c) 即使這宗申請獲得批准，申請人仍須向地政總署申請換地，才可落實有關建議。為處理有關的環境問題，當局可在契約內施加條款，要求申請人必須在建築工程展開前提交環境評估。此外，預計換地過程和擬議的住宅發展需時最少五至七年才能完成。政府如有意落實把申請地點用作住宅用途的長遠規劃意向，則仍有時間透過終止短期豁免書及／或把混凝土配料廠遷往其他地方等方法，處理土地用途不協調的問題；以及

(d) 如城規會批准這宗申請，申請人願意提交環境評估報告，以符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的要求。

9. 申請人的代表胡炎松先生作出陳述，要點如下：

(a) 西貢已逐漸蛻變為景色怡人的旅遊景點和環境優美的住宅區。當局應逐步淘汰會在區內造成土地用途不協調問題的現有工業作業(例如混凝土配料廠)；

(b) 為實現「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向，土地擁有人於二零一六年曾就在申請地點進行住宅發展兩度提交申請。由於在與相關政府部門商討如何解決工業與住宅用途為鄰的問題及其他技術問題遇到困難，土地擁有人其後撤回有關申請；以及

(c) 他懇請城規會給予土地擁有人明確的訊息，表明會貫徹「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向，以便土地擁有人可着手開展擬議的住宅發展，並根據相關政府部門的要求進行所需的技術評估。相反，倘城規會認為申請地點並不合適用作發展住宅，便應建議另劃土地用途地帶，以便土地擁有人可根據經修訂的規意向擬備發展方案。否則，申請地點只會繼續空置而無法落實其發展潛力。

[伍穎梅女士及倫婉霞博士在申請人的代表陳述期間到席。]

10. 主席表示，現時這宗覆核申請要求城規會覆檢鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就該宗第 16 條申請所作出的決定，而非檢討政府的土地管理政策，或就如何落實擬議發展向相關政府部門提供意見。

11. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

「住宅(戊類)2」地帶的劃設

12. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點及其周邊地區在西貢市分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上被劃作「住宅(戊類)2」地帶，有關的背景為何；
- (b) 分區計劃大綱圖對「住宅(戊類)2」地帶支區的發展作出哪些管制；以及
- (c) 申請地點及其毗鄰的混凝土配料廠用地被劃為「住宅(戊類)2」地帶一事可曾通知相關的政府部門。

13. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 該規劃區範圍內的大部分土地在首份西貢市分區計劃大綱圖於二零零五年公布前已用作發展。由於該區有工業用途(包括在西貢公路與康健路交界的露天貯物場、倉庫及混凝土配料廠)，在首份西貢市分區計劃大綱圖上把該區劃作「住宅(戊類)2」地帶，目的是為了鼓勵私人土地擁有人向城規會提出申請，以便透過進行重建／改建，逐步淘汰該等工業用途，以改作住宅用途。從當時起，該區的用途地帶一直維持不變。申請人必須就「住宅(戊類)2」地帶內的任何發展進行技術評估並建議有效的緩解措施，以便處理工業與住宅用途為鄰這個問題；
- (b) 該「住宅(戊類)2」地帶涵蓋申請地點及其毗連用地(現時作貯物用途，而混凝土配料廠有部分地方坐落其內)。該地帶的最高地積比率為 0.75 倍，最大上蓋面積為 40%，而最高建築物高度為 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。另一個「住宅(戊類)」地帶的支區(即「住宅(戊類)1」地帶)位於申請地點東北面(即康村路及翠塘路交界)，其最高地積比率為兩倍，最大上蓋面積為 40%，而最高建築物高度為 8 層(不包括地庫)；以及

- (c) 凡有新的分區計劃大綱圖或分區計劃大綱圖的修訂項目刊憲，當局一般會通知相關政府部門和公眾。

有關的混凝土配料廠

14. 一些委員提出下列問題：

- (a) 既然混凝土配料廠與「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向不協調，當局為何仍繼續為混凝土配料廠的短期豁免書續期；
- (b) 終止向混凝土配料廠批出短期豁免書的機制為何；以及
- (c) 可有計劃把毗鄰申請地點的混凝土配料廠遷往其他地方。

15. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 位於申請地點西北面的多塊私人農地已獲批給短期豁免書，容許作混凝土配料廠用途和設置相關的構築物，以及作貯物用途。該混凝土配料廠於一九九七年開始營運，比起申請地點在二零零五年刊憲的首份西貢市分區計劃大綱圖中被劃為「住宅(戊類)2」地帶的時間還要早。由於該混凝土配料廠早在首份圖則公布前已經存在，而該用途自展開以來一直持續進行，關於這類現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正；
- (b) 地政總署表示，根據該混凝土配料廠的短期豁免書所載的條款及條件，任何一方(豁免書持有人或政府)在給予三個曆月通知後，便可終止該短期豁免書。雖然現時有終止短期豁免書的機制，但並不保證政府會發出有關的終止通知，以便進行現時這宗規劃申請的擬議發展。每宗申請均會由地政總署根據其個別情況作出審批；以及

- (c) 政府已承諾就本港混凝土配料廠的需求和分布情況作出檢討。由於混凝土配料廠基於作業要求和營運需要必須位於建築地盤附近，故全港各區均設有混凝土配料廠。毗鄰申請地點的混凝土配料廠是西貢唯一的混凝土配料廠，約佔市場上混凝土產量的1.5%。由於混凝土配料廠由私人擁有，故此遷置與否屬市場主導的決定。現時並無有關遷置該混凝土配料廠的資料。

工業與住宅用途為鄰問題

16. 一些委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 申請人為何不提交環境評估，以回應環保署所關注的問題；
- (b) 申請人有否就申請地點的擬議住宅發展進行其他任何技術評估；以及
- (c) 申請人擁有申請地點多久。

17. 申請人的代表胡炎松先生、曾國鳴先生及李俊傑先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然申請人沒有提交環境評估，但其環境顧問已就擬議住宅發展的環境問題徵詢環保署的意見。環保署以口頭表示，儘管擬議的住宅發展在採取針對源自附近混凝土配料廠的噪音及塵土滋擾問題的緩解措施後，或能符合有關的技術要求，但該署認為除非已有逐步淘汰該混凝土配料廠的確實計劃，否則仍會因為土地用途不協調問題而對這宗申請不表支持。鑑於擬備環境評估涉及財政承擔，而這宗申請獲環保署批准的機會不大，申請人遂決定暫時不提交環境評估。然而，倘這宗申請獲得批准，城規會可施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交環境評估並落實評估所提出的緩解措施，以符合環保署署長的要求。此外，當局亦可在契約內加入同類要求；

- (b) 申請人曾於二零一六及二零一七年就在申請地點進行住宅發展先後提出兩次申請。雖然有關的申請其後被撤回，但當時申請人已進行了交通影響評估。據悉，當時的評估指擬議發展所造成的交通影響可以接受；以及
- (c) 申請地點早在毗鄰的混凝土配料廠開始營運前已由申請人的父親購入作存放建材之用。

18. 申請人的代表聲稱，即使擬議住宅發展所帶來的環境問題可以解決，只要工業與住宅用途為鄰及有土地用途不協調的問題仍然存在，環保署也不會支持這宗申請。一名委員要求當局就此作出澄清。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應表示，環保署署長反對這宗申請的理由，是擬議住宅發展距離附近運作中的混凝土配料廠少於五米，所以會造成土地用途不協調問題。有關意見載於文件內。此外，申請人提交的資料未能回應工業與住宅用途為鄰的問題，而且申請人亦未有就其他環境問題(例如噪音及塵土等問題)進行評估。

19. 同一名委員繼而追問，環保署會採取什麼評估準則處理涉及工業與住宅用途為鄰問題的同類申請。環保署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士回應表示，土地用途是否協調是其中一項主要評估準則。如工業與住宅用途為鄰的問題未能解決，有關的申請一般不會獲環保署支持。《香港規劃標準與準則》第九章已訂明必須就易受塵埃滋擾的用途(包括住宅用途)劃設最少 100 米的間隔距離。在這宗申請中，擬議的住宅發展與混凝土配料廠之間的距離短至只有五米。由於申請人未能處理可能出現的工業與住宅用途為鄰問題及其他環境問題(特別是須予處理的重型車輛和混凝土貨車溢出混凝土漿所造成的噪音和塵土滋擾問題)，環保署基於審批一宗先前申請(即位於崇德圍 9 號名為 Peninsula East 的住宅發展項目)所採取的相同評估準則，反對這宗申請。對於申請人提及的一宗位於油塘工業區內同類申請(編號 A/K15/119)，環保署並無提出反對，因為待當局在將軍澳第 137 區物色到可支援混凝土配料廠的合適用地後，便有機會可以逐步淘汰該處現有的混凝土配料廠，同時申請人亦已提交環境評估，證明在落實若干緩解措施後，擬議發展在環境方面將可接受。從上述例子可見，對於涉及工業與住

宅用途為鄰問題的申請，環保署會根據每宗個案的個別情況作出評估。

20. 曾國鳴先生及李俊傑先生在回應一些委員的提問時表示，涉及申請地點西北面土地的短期豁免書是針對混凝土配料廠及貯物用途而發出的。申請地點側鄰的土地被用作貯物用途，而混凝土配料廠與申請地點則由這個用作貯物的地方分隔開。因此，擬議的住宅發展項目與混凝土配料廠之間の間隔距離多於五米。申請人願意縮減擬議住宅發展項目的規模，以加大申請地點與混凝土配料廠之間の間隔距離。不過，擬議發展項目的主要障礙在於工業與住宅用途為鄰的問題。倘若現時這宗申請遭城規會拒絕，相關的政府部門便不會採取措施，處理工業與住宅用途為鄰的問題，而申請地點在未來十年的發展將會毫無寸進，停滯不前。遂促請城規會就如何可以落實「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向作出指示，以便地政總署可着手檢討是否應為混凝土配料廠的短期豁免書續期，還是應收緊短期豁免書的簽發要求，以回應工業與住宅用途為鄰的問題。

21. 一名委員詢問，申請地點是否有可能連同附近的混凝土配料廠用地一併用作住宅發展，以便解決工業與住宅用途為鄰這個問題。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應表示，從規劃角度而言，我們歡迎一併發展申請地點及混凝土配料廠用地，因為合併發展既可解決土地用途不協調的問題，又可釋出土地作住宅發展。不過，能否落實有關的合併發展取決於土地擁有人的取態。申請人的代表胡炎松先生回應表示，據他們了解，混凝土配料廠的土地擁有人無意把其用地重新發展作其他用途，因為他們對混凝土配料廠的租金收入感到滿意。

22. 一些委員向規劃署的代表提出下列問題：

- (a) 《香港規劃標準與準則》就易受塵埃滋擾的用途所訂的 100 米間隔距離可否放寬；
- (b) 如城規會批准這宗申請，當局會否收緊向混凝土配料廠簽發短期豁免書或牌照的要求；以及

- (c) 擬議的住宅發展項目會否對位於申請地點南面的蕉坑特別地區及獅子會自然教育中心造成任何不良影響。

23. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 《香港規劃標準與準則》就易受塵埃滋擾的用途所訂的 100 米間隔距離要求屬一般標準規定，其目的是為發展計劃提供指引。相關的政府部門會根據每宗個案的個別情況，考慮是否有空間放寬這些規定。須留意的是，該混凝土配料廠獲發的相關牌照，其涵蓋範圍包括混凝土配料廠本身佔用的範圍及緊鄰申請地點北面的貯物範圍；
- (b) 據悉，為減低混凝土配料廠對周邊地區造成的環境滋擾，當局為混凝土配料廠的短期豁免書或牌照續期時會檢討有關的續期條件(包括營運狀況及適當的緩解措施)。過程中，相關的政府部門(包括環保署)均會提出意見；以及
- (c) 雖然有公眾關注擬議住宅發展項目可能會對位於申請地點南面的蕉坑特別地區及獅子會自然教育中心帶來交通和景觀影響，但在申請地點擬興建的 19 幢屋宇將會造成的交通影響被視為可以接受。此外，擬議發展不會影響附近一帶的植物。相關政府部門沒有就這些問題提出反對。

油塘的同類申請

24. 一些委員留意到油塘工業區內曾有一些同類申請獲得批准，遂查詢批准該等申請的理據為何。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應表示，油塘工業區在茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖上主要劃作「綜合發展區」地帶及「住宅(戊類)」地帶。這些地帶的規劃意向，是透過綜合重建，逐步淘汰現有的工業用途。位於這些地帶內的一些「綜合發展區」用地及「住宅(戊類)」用地已獲批給規劃許可，作興建住宅發展項目用途，而這些住宅發展項目有些已經落成(例如 Ocean One、

鯉灣天下、嘉賢居及 Peninsula East)，另有一些仍處於項目發展的不同階段。申請人提及的申請(編號 A/K15/119)位於「綜合發展區(3)」地帶，於二零一八年六月十五日在有附帶條件的情況下獲城規會轄下的都會規劃小組委員會批准。另有一宗申請(編號 A/K15/121)則於二零二零年六月二十六日在有附帶條件的情況下獲都會規劃小組委員會批准。該宗申請涉及的用地位於「綜合發展區(4)」地帶，並毗鄰申請編號 A/K15/119 的用地。雖然這兩宗申請的擬議發展項目均毗鄰一間營運中的混凝土配料廠，但這兩宗申請的申請人已提交環境評估，證明擬議發展在環境方面可以接受。為處理可能出現的工業與住宅用途為鄰問題，申請人除採取噪音緩解措施(例如安裝減音窗和採用經改良的減音露台設計)外，亦已承諾會在建築物的布局設計上採取多項措施，以緩解在環境方面所受到的負面影響(包括來自附近一帶工業作業的噪音及空氣滋擾)。因此，從環境角度而言，環保署署長不反對這些申請。此外，政府正積極研究是否可以在將軍澳第 137 區撥出合適用地供闢設混凝土配料廠，而此舉可有助重置這間在油塘工業區內的混凝土配料廠。

25. 主席詢問位於油塘工業區的擬議住宅發展(編號 A/K15/119)與位於申請地點的擬議住宅發展在規模方面有何分別。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應表示，油塘工業區內的擬議住宅發展，其地盤面積較大，地積比率約為 5 倍，而「住宅(戊類)2」地帶的地積比率限制為 0.75 倍。油塘工業區內的擬議住宅發展項目規模相對較大，並可在市區提供較多單位。

規劃意向與短期用途

26. 一些委員詢問，政府應否積極履行「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向，即透過進行重建計劃，逐步淘汰現有的工業用途，以改作住宅用途，從而順應申請人的要求，解決長期用途與短期用途之間的矛盾。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應表示，把工業作業所佔用的用地改劃作「住宅(戊類)2」地帶可視為「提高用地的發展密度」的措舉。此舉可鼓勵私人土地擁有人根據規劃申請機制，逐步淘汰現有的工業用途，把有關用地改作住宅發展，從而令區內的環境狀況得到改善。不過，這將會是一個由市場主導的發展過程，須視乎土地擁有人的商業取態而定。政府無意強迫土地擁有人作出違反他們意願

的行動。這種提高用地發展密度的做法，應與政府積極落實規劃意向和收回土地以推展政府主導的發展計劃(例如新發展區及公營房屋發展)的做法區分開。

其他

27. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應一名委員的提問時表示，當局現正就西貢公路改善工程第二期的道路擴闊工程進行規劃，有關工程不會影響擬在申請地點進行的發展。

28. 由於委員再沒有進一步提問，主席表示，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後再商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[黎庭康先生及伍穎梅女士於答問部分進行期間離席。]

商議部分

29. 鑑於一些委員提出政府應否以更積極的方法解決「住宅(戊類)2」地帶內的土地用途不協調問題，主席解釋說，政府已根據不同情況，採取不同方法，以推動發展／重建。儘管政府可引用《收回土地條例》收回私人土地作發展之用，惟只可在確實會作相關「公共用途」(例如供進行新市鎮發展計劃、興建公營房屋或闢設工務計劃下的社區設施)的情況下，才可引用有關權力收回私人土地。根據城市規劃制度，當局一般可以透過劃設／改劃土地用途地帶來更改土地用途。把工業作業所佔用的用地劃作「住宅(戊類)」地帶通常是一項可以提高用地發展密度的措舉。當局可透過這個方法，鼓勵土地擁有人藉着進行重建／改建計劃，逐步淘汰有關的工業用途，以改作住宅用途，從而令土地用途在市場力量的推動下逐步改變，讓地區的發展潛力得以充分發揮。私人土地的擁有人可自行決定是否按照分區計劃大綱圖的規劃來發展其土地以及釐訂發展時間表，這些全屬商業決定。不過，倘若一個地方經過一段長時間後仍未能靠市場力量實現其規劃意向，而該地方又有巨大發展潛力可以滿足社會的公眾需要，則政府或可考慮採取合適措施，以

加快這個過程。舉例來說，油塘工業區位於市區，具備作高密度住宅發展的潛力，因此，政府正積極研究是否可以在將軍澳第 137 區物色合適用地作遷置混凝土配料廠之用，以便加快逐步淘汰油塘工業區內的現有工業用途。對於上述被規劃為只供進行低密度住宅發展的「住宅(戊類)2」地帶，政府目前並無計劃干預市場主導的發展過程。

30. 委員普遍認同劃設「住宅(戊類)」地帶旨在提供誘因，以鼓勵私人土地擁有人逐步淘汰現有的工業用途，以改作住宅發展，而非透過迫遷來實現有關的規劃意向。在這宗覆核申請中，城規會應覆檢鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就第 16 條規劃申請作出的決定，而非就政府應在發展過程中採取什麼行動作出指示。

31. 申請人認為這宗申請展示出長期用途與短期用途之間的矛盾。一些委員不認同這個觀點。由於位於申請地點毗鄰的混凝土配料廠是在首份西貢市分區計劃大綱圖刊憲前已經存在的用途，他們認為，現有混凝土配料廠用途是《城市規劃條例》下可予容忍並有權持續營運的，而目前的情況更似現有混凝土配料廠用途與反映最新規劃意向的新用途之間的矛盾。倘若由一種土地用途過渡至另一種用途是一個漸進的過程，上述情況乃屬預期之內。倘在沒有清淅公眾利益的情況下強行重置該混凝土配料廠或勒令其停止運作，以方便在申請地點進行私人住宅發展，則會與政府希望通過市場力量落實「住宅(戊類)」地帶的規劃意向的一貫政策背道而馳。此外，委員備悉，從營運角度而言，有必要把混凝土配料廠設於發展地盤附近，以配合地盤的建築工程。

32. 一些委員察悉該區只支援低密度住宅發展，但關注到申請地點及其毗鄰地方已劃作「住宅(戊類)2」地帶超過 15 年，可是該區在逐步淘汰現有工業用途方面，進度上仍然差強人意。這個現象也許並非上述「住宅(戊類)2」地帶所獨有，可能在其他一般「住宅(戊類)」地帶亦普遍存在。因此，必須向私人土地擁有人提供更多誘因，以便加快有關的重建／改建過程，使相關地帶的規劃意向能夠早日落實。相關的政府部門(例如環保署)可考慮向有意按照「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向進行重建／改建計劃的私人土地擁有人提供更多指引／協助。

33. 委員備悉這宗申請不能與油塘工業區內兩宗已獲批准的同類申請(編號 A/K15/119 及 A/K15/121)相提並論，因為該兩宗申請的申請人所提交的环境評估證明，倘在建築物的布局設計內加入若干措施，以緩解工業與住宅用途為鄰的問題後，擬議的住宅發展在環境方面將可接受。這宗申請的申請人並沒有進行噪音和塵埃滋擾評估，以證明擬議發展在環境方面可以接受，亦沒有進行排污和排水影響評估，以證明擬議發展不會對周邊地區造成不良影響。因此，倘城規會應申請人的代表在會上要求，在申請人向相關的政府部門提交令其滿意的技術評估前便批准這宗申請，實屬不當。

34. 主席總結表示，委員普遍同意並無有力理據支持偏離鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕這宗申請的決定，因為申請人未能提供所需的技術評估，以證明可以妥善解決工業與住宅用途為鄰的問題，以及擬議發展不會在環境方面受到不良影響。「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向，是透過進行發展／改建計劃，逐步淘汰現有的工業用途，以改作住宅用途。有關的規劃意向應透過市場力量加以落實，而發展時間表則會由相關的土地擁有人根據市場情況作出決定。儘管如此，政府應繼續留意有關情況，並在時機合適和情況許可時，研究是否可以加快有關的重建過程。在此期間，建議申請人應與相關的政府部門保持聯繫，以便就解決環境問題的可行緩解措施徵詢這些部門的意見。

35. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「申請人無法證明擬議用途與毗鄰工業用途為鄰的問題可獲妥善解決，以及擬議發展不會受到負面的環境影響。」

[張國傑先生暫時離席。何安誠先生、蔡德昇先生和黃元山先生在商議部分進行期間離席。潘永祥博士和黃天祥博士此時離席。]

港島區

議程項目4

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

考慮有關《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/24》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10717 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

36. 秘書報告，其中一項修訂項目旨在利便房屋署進行擬議的公營房屋發展項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是房委會的顧問公司。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會、房委會的顧問公司、Mary Mulvihill 女士(R2 及 C4)及／或香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(C1)相關／有業務往來，或在柴灣區擁有物業：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會、奧雅納公司、莫特麥克唐納公司、艾奕康公司有業務往來，而過往與港鐵公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會委員，目前與奧雅納公司有業務往來 |
| 黃元山先生 | — | 為房委會財務小組委員會資金管理附屬小組委員會委員 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾與港鐵公司合作進行多項藝術計劃 |

- 郭烈東先生 — 他所任職的機構在房委會的協助下於美東邨設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款。他與其配偶在杏花邨共同擁有一個單位
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前僱員，該協會曾與房屋署商討房屋發展事宜
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作
- 張國傑先生 — 其公司目前與房委會、莫特麥克唐納公司、奧雅納公司及港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與房委會、莫特麥克唐納公司、奧雅納公司及港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來
- 黎志華先生 — 為房委會委員
(以地政總署署長身分)
- 謝俊達先生 — 為民政事務總署署長的代表，而
(以民政事務總署 民政事務總署署長是房委會策劃
總工程師(工程) 小組委員會及資助房屋小組委員
身分) 會委員

37. 委員備悉，侯智恒博士因事未能出席會議，潘永祥博士、黃天祥博士、何安誠先生、黎庭康先生和黃元山先生已離席，而張國傑先生亦已暫時離席。由於余烽立先生、黎志華先生及謝俊達先生涉及直接利益，委員同意他們須就此議項暫時離席。由於袁家達先生、郭烈東先生(涉及其任職機構的利益)及

劉竟成先生所涉利益間接，而且由郭烈東先生共同擁有的物業不能直接望向修訂項目涵蓋的用地，因此委員同意他們可留在席上。

[余烽立先生及謝俊達先生暫時離席，而黎志華先生於此時離席。]

簡介和提問部分

38. 主席表示已給予申述人和提意見人通知，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人士外，其餘的不是表示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通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽有關申述和意見。

39. 以下政府的代表和申述人／提意見人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

顧建康先生 — 港島規劃專員

伍德華先生 — 高級城市規劃師／港島 2

房屋署

葉慧敏女士 — 高級規劃師

韓家耀先生 — 高級建築師

袁建業先生 — 高級土木工程師

吳醉怡女士 — 規劃師

張皓婷女士 — 建築師

申述人／提意見人

R2 / C4 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

40. 主席歡迎各人到席。她繼而簡介聆聽會的程序。她表示會邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述和意見，然後會邀請申述人／提意見人作出口頭陳述。會上只有一名申述人／提意見人作出口頭陳述，席上將故分配合共 20 分鐘時間以供進行口頭陳述。在申述人／提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的時間完結時，會有計時器提醒她。申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人發問。答問部分結束後，主席會請政府代表和申述人／提意見人離席。城市規劃委員會(下稱「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及提意見人。

41. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述及意見。

42. 規劃署高級城市規劃師／港島 2 伍德華先生借助投影片並按城規會文件第 10717 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關的申述和意見，包括有關修訂的背景、申述人及提意見人的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對申述和意見的意見。

43. 主席繼而邀請申述人／提意見人闡述她的申述／意見。

R2 / C4 – Mary Mulvihill

44. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

修訂項目 A

- (a) 申述用地 A 鄰近住宅區，擬在該用地興建的救護站會對區內居民造成嚴重的噪音影響。擬議緩解措施未必能夠減少噪音影響；

- (b) 文件中的政府、機構及社區設施列一覽表顯示柴灣區的社區設施短缺，情況令人憂慮。該區缺乏的社區設施包括長者社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心。有見人口老化預計會在未來 20 年加快，倘劃為「政府、機構或社區」地帶的用地適合闢設長者設施，應用作提供有關設施。申述用地 A 應優先用作闢設安老院舍及長者日間護理中心，而並非提供公務員宿舍；
- (c) 可透過在原址重建現有的柴灣消防局，以及搬遷毗鄰位於常安街兩幅「政府、機構或社區」用地上的駕駛考試中心，在該處闢設救護站暨部門宿舍。否則，駕駛考試中心和毗連的常安街遊樂場或會被收回作賣地用途；以及

修訂項目 B1

- (d) 強烈反對把申述用地 B1 改劃作興建高樓大廈用途，因為在人煙稠密的柴灣，該「綠化地帶」用地是綠肺不可或缺的一部分。有關發展會導致周邊地方接近 500 棵樹和其他植物被砍伐／受到影響，而且不會有適當的補償種植作妥善補種。由於申述用地 B1 鄰近石油氣貯存設施，加上要使用不可開關的隔音窗戶來處理交通噪音問題，該用地不適宜進行住宅發展。擬議發展亦會影響柴灣區周邊社區的整體視覺開揚度。雖然房屋土地短缺，但當局應考慮提供合適的居住環境，令居民可在二零一九冠狀病毒病疫情肆虐期間保持身體健康。

45. 規劃署的代表和申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，而主席會請申述人／提意見人及／或政府的代表回答。各方不應把答問部分視為與會者向城規會直接提問或各方之間互相盤問的場合。

修訂項目 A

46. 一名委員詢問當局為救護站暨部門宿舍的綜合發展進行選址時，有沒有任何具體要求或理由。規劃署港島規劃專員顧

建康先生回應指，修訂項目 A 旨在落實城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一七年批准的一宗第 12A 條申請。該宗申請旨在重置現時興華邨一個不合標準並已使用超過 40 年且設施陳舊的救護站，以及加快落實紀律部隊部門宿舍項目。二零一零年，規劃署取得保安局政策上的支持後，展開重置救護站的選址工作。規劃署在物色合適的用地時，需要考慮多項因素，包括潛在選址與民居之間的距離，以確保消防署可按照其服務承諾，在接到召喚後 12 分鐘內向服務範圍提供緊急服務。由於有關用地緊連柴灣道及小西灣道，而且符合消防處對服務範圍的要求，因此是重置救護站的合適地點。

47. 主席留意到申述人／提意見人建議原址重建現時位於常安街的柴灣消防局，以及搬遷毗鄰的常安駕駛考試中心，以便在該處闢設救護站暨部門宿舍。她繼而詢問規劃署曾否考慮有關建議。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應指，申述人／提意見人所提及的常安街旁的用地，現時在柴灣分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「綜合發展區(1)」地帶。現時劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的地方有一間消防局，現階段並沒有計劃重建。至於劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，則設有常安駕駛考試中心。運輸署表示，該中心是港島區其中一個駕駛考試中心，屬於必要設施，為市民提供服務。劃為「休憩用地」地帶的地方現為常安街遊樂場。劃為「綜合發展區(1)」地帶的地方及毗鄰「休憩用地」地帶的部分地方則涉及一宗於二零零二年首次獲批准作綜合住宅發展連商業用途及公共交通總站的規劃申請。因此，常安街沿路並沒有用地可供興建救護站暨部門宿舍。

修訂項目 B1 及 B2

48. 一些委員提出以下問題：

「綠化地帶」的規劃歷史

- (a) 有關用地緊鄰柴灣公園，為何將這些用地劃為「綠化地帶」而非「休憩用地」地帶；

- (b) 有沒有關於在該區闢設「綠化地帶」的指引；
- (c) 為何祥民道的「綠化地帶」用地適合作擬議公營房屋發展；以及

擬議公營房屋發展

- (d) 擬議公營房屋發展項目的發展參數，包括建築物高度、單位數目及規劃人口。

49. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出以下回應：

「綠化地帶」的規劃歷史

- (a) 一九八零年代，當局在山上地方進行地盤平整工程，以興建東區醫院和多個住宅項目。當局把申述用地 B1 以東一幅相對平坦的土地劃作「休憩用地」，以發展柴灣公園，為區內人口提供康樂設施。根據當時的發展階段，該區的休憩用地已足以應付區內所需，所以位於斜坡上的申述用地 B1 當時劃為「綠化地帶」，以反映用地的狀況，並預留作未來用途；
- (b) 《香港規劃標準與準則》現時沒有有關「綠化地帶」供應的指引；
- (c) 一般來說，「綠化地帶」的作用是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。不過，有關的「綠化地帶」用地位於發展完善的社區。由於柴灣規劃區內現有和已規劃的鄰舍休憩用地大體上足夠，所以沒有需要讓把「綠化地帶」用地改劃為「休憩用地」地帶。該「綠化地帶」用地有相當面積，毗鄰現有發展區民居，而且鄰近及可通往接達現有道路／基礎設施，因此適合用作公營房屋發展，以應付社會的迫切需要。當局已進行多項技術評估，證明有關用地用作住宅發展在技術上可行；以及

擬議公營房屋發展

- (d) 在分區計劃大綱圖上，申述用地 B1 的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，與周邊西北面的住宅發展及西南面的商貿區的建築物高度限制(訂為主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米)互相協調。根據房屋署擬備的概念發展計劃，擬議公營房屋發展將提供約 850 個單位，計劃人口約為 2 380 人。

政府、機構及社區設施的供應

50. 部分委員提出以下問題：

- (a) 柴灣不同地區由政府、機構及社區設施的供應情況為何；
- (b) 柴灣的長者分布為何；
- (c) 除了在祥民道擬議公營房屋發展項目內闢設一間可提供 60 個名額的長者日間護理中心外，會否提供額外的社會福利設施，以應付區內所需；以及
- (d) 政府會如何解決柴灣區內長者社會福利設施不足的問題。

51. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出以下回應：

- (a) 柴灣規劃區可細分為三個分區，包括北面的杏花邨、南面的柴灣舊區及東面的小西灣一帶。柴灣較舊的地區有不少公共屋邨，並設有政府、機構及社區設施，為兒童、青少年、長者及家庭提供服務。小西灣和杏花邨一帶亦有一些為青少年及長者提供服務的政府、機構及社區設施；
- (b) 目前沒有關於柴灣長者的地區分布資料。不過，根據二零一六年年中期人口統計，柴灣規劃區年齡達 65

歲或以上的人士佔區內人口約 17.29%，比全港 15.85% 為高；

- (c) 房屋署與社會福利署(下稱「社署」)在進一步商討後，會考慮增設長者設施，在祥民道的擬議公營房屋用地提供一支長者家居照顧服務隊(不設廚房)；以及
- (d) 政府已採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。有關策略包括(i)密切留意是否有合適的空置用地(例如有潛力把福利設施納入房屋的用地)或政府、機構或社區處所；(ii)物色合適的賣地計劃用地並透過賣地條款要求私人發展商提供福利設施；(iii)鼓勵非政府機構申請資助以提供福利設施；以及(iv)短期而言，推行「購置合適處所以提供福利設施」的新措施。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間離席。]

52. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已完結。她多謝政府代表及申述人／提意見人出席會議。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。政府代表及申述人／提意見人此時離席。

商議部分

修訂項目 A

53. 委員普遍同意，原本劃為「政府、機構或社區」用地帶的申述用地 A 適合用以作重置興華邨現有低於標準的救護站，以及並可加快部門宿舍的發展。

修訂項目 B1 及 B2

54. 主席指出，政府已多管齊下，建立土地儲備，滿足房屋和其他發展需要，包括進行「綠化地帶」用地檢討，以探討是否可把有關用地作住宅用途。雖然公眾傾向仔細審視把「綠化

地帶」改劃作住宅發展，但城規會只收到一份表示反對改劃有關「綠化地帶」的申述。為了在未來十年提供 316 000 個公營房屋單位，在所需的土地，當中，約有 40% 是來自土地改劃的。因此，縱使在某些情況下改劃土地所能提供的單位數目不多，但每次成功改劃土地均造就有助當局公營房屋發展公營房屋，達到建屋目標。

55. 委員普遍認為申述用地 B1 適合用作公營房屋發展，因為該用地位於市區，鄰近港鐵柴灣站，並設有基礎設施和配套設施，例如東區醫院等。有關用地約有 460 棵樹會被砍伐，但當中並無已登記的古樹名木。此外，當局將採取緩解措施，以減輕公營房屋發展的影響。另外，委員備悉擬議在發展項目內提供的一些長者設施是必要的，以應付柴灣區居民對此等設施的需求。委員普遍同意這項修訂，以加快便早日落實在有關用地落實發展擬議公營房屋發展。

56. 關於對分區計劃大綱圖大致上的總體修訂，一名委員備悉政府已多管齊下，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務，但指出福利設施供應不足(特別是長者設施)供應不足一向以來都是公眾關注的事項，因此或有需要檢討有關為長者提供服務的策略。為方便協助委員了解政府的長者政策和滿足長者需要的措施，城規會可在適當時候會安排相關決策局／部門進行講解。主席表示秘書處將跟進講解會的安排。

57. 委員大致認為文件中所載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作的簡介和回應，已處理有關分區計劃大綱圖的申述及意見所提出的其他理由和建議。

58. 經商議後，城規會備悉 R1 表示支持的意見。城規會決定不接納 R2，並認為不應順應申述而修訂柴灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

「修訂項目 A

- (a) 「政府、機構或社區(4)」地帶及建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，對擬議的救護站暨部門宿舍發展而言屬恰當。已進行的相關技術評估證明

擬議發展可行。在落實適當的緩解措施後，擬議發展預計不會有噪音問題；

- (b) 政府已採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。位於柴灣祥民道的擬議公營房屋發展項目會提供長者設施，以應對現時這類設施不足的問題；以及

修訂項目 B1 及 B2

- (c) 「住宅(甲類)」地帶及建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，對推動擬議的公營房屋的發展，以應對社會的房屋需要是恰當的。已進行的相關技術評估證明擬議的公營房屋發展可行。在落實所有相關的建築設計及緩解措施後，不會有無法克服的技術問題。」

59. 城規會亦同意，柴灣分區計劃大綱草圖及其相關《註釋》和最新《說明書》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

60. 會議於下午二時零五分休會午膳。

[馮英偉先生及陳振光博士此時離席。]

61. 會議於下午二時三十分恢復進行。
62. 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)
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

李國祥醫生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

余偉業先生

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
區家傑先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)
張家樂先生

規劃署署長
鍾文傑先生

[張國傑先生及謝俊達先生此時返回席上。張家樂先生及簡兆麟先生此時分別到席及出席。]

西貢及離島區

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/23》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10718 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

63. 秘書報告，作出有關修訂是為了方便在香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)位於東涌的用地進行擬議住宅發展。劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)及安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)是擔任港鐵公司顧問的其中兩家公司。Mary Mulvihill 女士提交了一份申述和一份意見(R53 / C7)，另港鐵公司亦提交了一份意見(C1)。下列委員已就此議項申報利益。

- | | | |
|-------|---|--|
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾與港鐵公司合作進行多項藝術計劃； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與劉榮廣伍振民公司、安誠公司和港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與劉榮廣伍振民公司、安誠公司和港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 何安誠先生 | — | 過往與港鐵公司有業務往來；以及 |
| 廖迪生教授 | — | 其近親與一個朋友在東涌共同擁有一個物業。 |

64. 委員備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已經離席。由於袁家達先生所涉利益間接，張國傑先生並無參與擬議發展項目和申述人／提意見人所提交的申述／意見，而廖迪生教授近親的物業並非直接望向申述用地，故委員同意他們可留在席上。

65. 秘書報告，會前收到一份由離島區議員李嘉豪先生提交的呈請書。由於該封呈請書逾期提交，因此根據《城市規劃條例》的有關係文，該呈請書應視為不曾作出。不過，委員亦可能留意到，李先生於法定期內提交了一份意見(C3)，內容與是次提交的呈請書相似，而有關意見已載於城市規劃委員會文件第10718號(下稱「文件」)內。

66. 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，但除了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。

簡介和提問部分

67. 以下的政府代表、申述人和提意見人獲邀到席上：

政府代表

規劃署

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

區晞凡先生 — 高級城市規劃師／離島

運輸署

許淑儀女士 — 工程師／離島

申述人和提意見人

R12／C8—屈耀文

屈耀文先生 — 申述人及提意見人

R51—黃煜筠

黃煜筠女士 — 申述人

R53／C7—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

C3—李嘉豪

李嘉豪先生 — 提意見人

C4—李昭明

李昭明女士 — 提意見人

R5—梁晉穎

梁晉穎先生 — 提意見人

68. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後會邀請申述人和提意見人作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人和提意見人也會獲分配十分鐘作口頭陳述。在申述人和提意見人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。所有到席的申述人和提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人和提意見人發問。答問部分結束後，主席會請政府代表、申述人和提意見人離席。城市規劃委員會(下稱「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。

69. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

70. 規劃署高級城市規劃師／離島區晞凡先生借助投影片，向委員簡介有關申述和意見，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看法。有關詳情載於文件內。

[余烽立先生返回席上，而李國祥醫生在規劃署進行簡介期間出席。]

71. 主席繼而請申述人和提意見人闡述他們的申述／意見。

R12 / C8 — 屈耀文

72. 屈耀文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展項目的位置太接近映灣園，相距只有約 55 米，對附近居民的生活質素和私隱會有不良影響；
- (b) 根據政府先前在二零一八年發給立法會議員的一份書面回覆，倘以每平方米站立四人的乘客密度計算，東涌線在繁忙時段的載客量已達最高載客量的 95%。擬建的 1 300 個單位會使區內人口增加 4 000 人，令鐵路服務需求上升。此外，日後落成的東涌車站由於共用東涌線的軌道，故此鐵路服務載客量不會增加；
- (c) 東涌北的巴士服務長期不足。東涌新市鎮擴展區的未來發展及現時的擬議發展項目或會對巴士服務構成負面影響；
- (d) 文東路的區內交通亦會受影響。屯門至赤鱗角連接路啟用後，文東路便出現交通擠塞，影響映灣園居民乘搭穿梭巴士往返東涌新市鎮。就擬議發展項目所作的交通影響評估結果令人存疑，因為可能沒有顧及周末／假日的交通情況；
- (e) 擬議住宅發展的地積比率為 6 倍，而建築物高度則為主水平基準上 184 米，即使未必會與周邊的土地用途不相協調，但由於周邊地區已頗為稠密，故不宜建議在該處進行這樣的發展；
- (f) 視覺影響評估所選取的觀景點未能展現視覺影響，因為這些觀景點均位於非住宅用途的位置，例如東涌北公園。視覺影響評估並沒有評估映灣園住宅單位的視野會如何受擬議發展項目遮擋；以及

- (g) 有意見要求日後落成的東涌車站應設有可直接通往映灣園的出口及連接路，以方便居民。

R 51 — 黃煜筠

73. 黃煜筠女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居於映灣園。擬議發展項目會遮擋從她單位所望向的山景；
- (b) 擬議發展項目的 1 300 個單位無助應付房屋短缺問題。使用其他措施增加房屋供應，例如放寬在東涌新市鎮擴展區及小蠔灣進行的發展項目的地積比率限制，會比現時這項建議理想。既然擴展東涌新市鎮正予以落實，實無必要進行擬議發展項目；
- (c) 擬議發展項目與映灣園相隔只有 55 米，並不足夠，尤其在現時疫症流行的情況下，於映灣園旁邊進行密集的發展項目，會增加健康風險；
- (d) 映灣園的居民已受北大嶼山公路的交通噪音困擾，而擬議發展項目所在的位置更接近北大嶼山公路；
- (e) 擬議發展項目會對周邊地區造成視覺及交通等方面的不良影響，但當局並沒有就此妥善進行區內諮詢；以及
- (f) 倘確實要推行發展項目，擬議發展密度應大幅縮減，例如縮減 50%。

R 53 / C 7 — Mary Mulvihill

74. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她質疑文件附件 VI 所述有關東涌新市鎮的主要社區設施及休憩用地供應的資料，該等資料有別於在二零二零年五月二十九日討論的鄉郊及新市鎮規劃

小組委員會文件第 1/20 號附件 VI 所示的資料。她不明白為何部分社會福利設施的供應會在如此短期內由短缺變為有剩餘；

- (b) 隨着人口老化，市民對私人房屋的需求未必如政府所預期般殷切。特別是，考慮到航空業近期受疫情影響，部分相關工作人口(例如機師)正遷離東涌，加上未來數年中產階層的移民情況，東涌將有充足的私人房屋供應。另一方面，區內對社區設施的需求將與日俱增。此外，沒有資料說明為何毗鄰申述用地西南面的「政府、機構或社區」用地已預留作宗教用途；
- (c) 屬政府擁有的牽引配電站上蓋和毗連的「政府、機構或社區」地帶應用作提供社區設施。即使申述用地須用作發展房屋，亦應用來發展公營房屋而非私人房屋；
- (d) 申述用地位處兩個石油氣加氣站附近，不適合作住宅用途。此外，港鐵公司進行的技術評估未能就空氣污染、交通噪音和交通影響等範疇提供獨立的評估；以及
- (e) 離島區議會曾就擬議發展提出多方面的關注，包括政府、機構及社區設施的供應、交通及運輸、公眾諮詢和實施時間表。

C3 — 李嘉豪

75. 李嘉豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議修訂涉及在牽引配電站上蓋進行插針式發展。由於東涌西和東涌東已有多個公共屋邨，因此無須在東涌市中心之內增加房屋供應；
- (b) 他接獲大量由當區居民提出反對擬議發展的意見，當中包括逾 200 個當區居民的簽署。所有申述亦對該建議表示反對。當局在二零二零年四月向離島區

議會作出簡介，而離島區議員當時提出的多項關注尚未獲回應。他對當局仍把建議提交城規會考慮，表示失望；

- (c) 東涌交通問題嚴重，而現有的鐵路服務已達飽和。東涌新市鎮有多項已承諾／已規劃進行的發展項目，這些項目均會加重東涌線的負荷。由於東涌西延線會共用東涌線的路軌，因此延線亦無助解決鐵路容量的問題；
- (d) 就陸上交通而言，區內巴士服務長期不足，東涌北的情況尤甚。運輸署每年進行的巴士服務檢討成效不彰。屯門至赤鱸角連接路通車後，區內交通情況欠佳，東涌市中心一帶情況尤其惡劣，而疫情過後情況會因市況復甦進一步惡化；
- (e) 區內政府、機構及社區設施和休憩用地供應不足的問題備受關注。舉例而言，東涌和整個離島區均沒有運動場。雖然申述用地擬闢設一些社會福利設施，但該些設施須供區內整體人口使用。政府應利用有關的「政府、機構或社區」用地，為區內居民提供有迫切需要的社會福利設施。他難以理解為何有關的「政府、機構或社區」用地不能有效率地用作發展作政府、機構及社區用途，卻能用作發展私人房屋。在未能提供足夠政府、機構及社區設施的情況下增加房屋發展項目，做法並不適當；
- (f) 擬議發展會受北大嶼山公路產生的交通噪音影響。映灣園居民曾就交通噪音作出投訴。鑑於擬議發展的位置更接近北大嶼山公路，預期會有更多交通噪音方面的投訴；以及
- (g) 當局就擬議發展所進行的地區諮詢不足。他促請城規會考慮當區居民的意見，並在私人 and 公眾利益之間取得平衡。

C4 — 李昭明

76. 李昭明女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在東涌居住了約一年，有關用地將會興建高樓大廈，她對於將受影響的居民表示同情，因為他們不會再享有現時的美景；以及
- (b) 她關注到擬議發展的配套設施不足，並認為港鐵公司應審視政府、機構及社區設施的供應情況。擬議的政府、機構及社區設施並非為長者而設，而且東涌亦普遍缺乏商店及服務行業和濕貨街市。另外，其他如交通設施等的配套設施或許不足以應付未來東涌居民的需要。

C5 — 梁晉穎

77. 梁晉穎先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在東涌居住了約 12 年，亦為地區關注團體「東涌人」的主席；
- (b) 他反對擬議發展。東涌是海外旅客來港的門廊，東涌規劃欠佳不僅影響東涌的形象，亦會影響香港整體的形象。有關建議只為牟利，而並非為社區利益着想；
- (c) 擬議發展會對鄰近的東涌北公園帶來負面影響，並會影響區內居民的生活質素。休憩用地對該區十分重要，因為休憩用地提供聯繫、活動和聚會的場地，亦為居民提供享受陽光的露天地方。他關注到是否能在有關用地提供合適的設施，以提升東涌北公園的功能，並加強兩者之間的聯繫；
- (d) 由於擬議發展會阻擋空氣流通，東涌北公園的空氣溫度隨之上升，因而會對公園的空氣流通情況造成負面影響；

- (e) 位於文東路約 55 米的分隔距離並不足夠。此外，由於該區四周高樓大廈林立，社區的保安或會受到關注；
- (f) 目前，區內居民一般需要長時間等候往返鐵路車站和住所的穿梭巴士。若該區缺乏足夠的公共交通設施，未來擬議發展項目的居民或不會乘坐公共交通設施而改為駕車，文東路的車流會因而增加；以及
- (g) 在考慮現時這項建議前，應先行解決多個地區問題，因此促請城規會聽取區內居民的意見，並就東涌進行全面規劃，為該區居民締造更佳的居住環境。

78. 由於政府的代表、申述人和提意見人陳述完畢，會議進入問答環節。主席解釋說，委員將會提問，而主席會邀請政府的代表、申述人和提意見人回答。問答部分不應視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席隨即邀請委員提問。

房屋需要

79. 一名委員詢問把有關用地用作房屋發展的理據。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時表示，政府近年已採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括落實新發展區及新市鎮擴展計劃、就「綠化地帶」用地進行檢討，以及改造棕地。一如《二零一五年施政報告》中提及，政府會有探討鐵路車站及其他鐵路設施上蓋發展潛力的措施，目標是增加房屋供應。就此而言，港鐵公司已把現時建有東涌牽引配電站和將軍澳百勝角通風大樓的用地列為具備潛力進行上蓋房屋發展。因此，港鐵公司已就在有關用地進行住宅發展提交建議，以及概念計劃和技術評估。

發展密度

80. 一名委員詢問釐定擬議發展密度有何相關考慮因素，以及是否有空間減低發展密度。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時解釋，有關用地位於現有東涌新市鎮邊陲，主

要為高層、高密度的發展項目，房屋發展的最高地積比率為 6 倍。有關用地的擬議私人房屋發展的地積比率為 6 倍，符合現行政府政策，並與該區的市區環境互相協調。為了善用有關用地的發展潛力，並考慮到周邊發展的發展密度和建築物高度，把有關用地的最高地積比率訂為 6 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 185 米，有關的最高地積比率及最高建築物高度與其西北面最近的住宅發展項目(映灣園)相若，是合適的安排。

概念設計

81. 一名委員提出以下問題：

- (a) 圖 H-6 a 所顯示位於有關用地的第一座大樓南面的構築物建議作何用途；以及
- (b) 平台花園和住戶花園建議開放給公眾還是屬私人用途。

82. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 第一座大樓南面是一幢主水平基準上約 32 米兩層高的住客會所；以及
- (b) 平台花園和住戶花園均建議供日後的住客使用。私人住宅發展項目一般會為其住戶提供私人休憩用地，而附近地區亦有多個現有休憩用地(包括東涌北公園)，而東涌新市鎮及其擴展區亦有已規劃的休憩用地，供大眾享用。

城市設計、視覺影響及空氣流通

83. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 建築物間距有否任何規劃標準；
- (b) 擬議住宅樓宇與映灣園之間的距離為何；以及

- (c) 有關住宅樓宇的設計和布局，擬議發展會否造成「屏風效應」，以及進行擬議發展後區內空氣流通表現的詳情。

84. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然《香港規劃標準與指引》沒有訂明建築物間距的標準，但擬議發展須遵守《建築物條例》中有關採光及通風的規定，而有關規定會在提交建築圖則的階段進行審議；
- (b) 擬議發展項目(即第一座大樓)與映灣園之間的最近距離為 55 米。概念計劃僅屬概括性質，而樓宇的設計和布局可於詳細設計階段作進一步優化。另須注意，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展亦不考慮其他相關因素作出平衡，是不切實際的。因此，為擬議發展進行視覺影響評估時，應評估從可供公眾前往的觀景點可看到的景觀，而不是評估從私人地方／發展項目可看到的景觀；以及
- (c) 擬在牽引配電站上蓋興建的三幢住宅樓宇的布局是經考慮用地的制肘(例如現有的牽引配電站、隧道入口處和泵房)，以及可能對該區的空氣流通造成的影響而作出安排的。根據空氣流通評估報告，當吹全年及夏季盛行風時，東北至西南向的北大嶼山公路及文東路可作為主要的通風廊，讓風可通過區內。該評估報告顯示，雖然擬議發展項目在吹全年和夏季盛行風時對其西南鄰的「政府、機構或社區」用地有一些局部影響，而且在全年盛行風下對東涌北公園有一些局部影響，但喜東街沿路在吹全年盛行風時，其通風效果則略有提升。由於有關用地呈長條狀，並與主要的風向平行，預計擬議發展項目對該區的整體風環境不會構成重大影響。基於用地的制肘，加上發展空間有限，概念計劃所提出的緩解措施(包括在住宅樓宇之間設兩條闊 15 米的樓宇間隔區)，已盡量把擬議發展項目對空氣流通的影響減

至最少。日後的發展商在詳細設計階段敲定未來的發展計劃時，應考慮空氣流通評估報告所建議的這些緩解措施，以減輕發展項目可能造成的影響。

85. 一名委員詢問有關擬議發展項目對東涌北公園造成的具體影響，梁晉穎先生（C5）表示，擬議發展項目對毗鄰東涌北公園造成的影響包括遮擋景觀、阻礙通風，以及令氣溫上升。

交通噪音

86. 一名委員詢問北大嶼山公路的交通噪音對擬議發展項目的影響，規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時解釋，港鐵公司已進行環境評估，當中包括交通噪音影響評估。由於北大嶼山公路是一條主幹路，根據《香港規劃標準與準則》，北大嶼山公路與易受影響的用途（例如住宅發展項目）之間須有至少 20 米的緩衝距離，以減少對空氣質素的影響。擬議發展項目與北大嶼山公路相距約 40 米至 50 米，而港鐵公司亦已在有關概念計劃內提出緩解措施，例如審慎設計樓宇排列分布和室內布局，以改善交通噪音情況。相關的政府部門沒有從環境的角度就擬議發展項目提出負面意見。

運輸、交通及行人連接

87. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展項目日後的居民會否使用已規劃的東涌東站抑或現有的東涌站以乘搭東涌線；以及關於東涌東站的設計資料為何，包括會否在鄰近映灣園的位置設有已規劃車站出入口，以及會否闢設通往附近其他發展項目的行人連接設施；以及
- (b) 擬議發展項目對東涌的道路及鐵路網絡所造成的交通影響為何，以及擬議發展項目的交通影響評估中有關東涌的運輸服務、道路及鐵路容量的資料。

88. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士和運輸署工程師／離島許淑儀女士回應時提出以下要點：

- (a) 擬議發展項目與東涌站和東涌東站的距離分別約為 1.4 公里和 700 米。由於擬議發展項目與日後落成的東涌東站的距離較短，因此該處日後的居民較有可能會使用這個車站，而不是東涌站，以乘搭東涌線。預計擬議發展項目及附近的其他住宅發展項目(例如映灣園)將使通往東涌東站方向的人流增加。由於東涌東站仍在設計階段，因此現階段沒有關於車站通道安排及相關行人連接設施的詳細資料。至於有意見提出日後在鄰近映灣園位置關設車站出入口，以及提供更為理想的行人網絡連接附近的發展項目，規劃署會把有關建議轉告港鐵公司考慮，以期改善區內的行人連接性；以及
- (b) 根據港鐵公司就建議進行的交通影響評估，預計擬議發展項目不會對附近的路口及道路網絡造成重大交通影響，也不會導致鐵路網絡超出負荷。至於在東涌區內已承諾／已規劃的發展項目(包括東涌新市鎮擴展計劃)的交通影響，政府在東涌新市鎮擴展計劃研究中已作出評估。在道路網絡方面，研究發現以二零三一年為設計年而言，在該年或以前，大部分路口的預留容車量均高於運輸署所訂定的 15% 要求。

89. 一名委員詢問有關在東涌區內所提供的巴士服務，運輸署工程師／離島許淑儀女士回應時說，鑑於一些新發展項目所帶來的人口增長，運輸署會根據每年的「巴士路線計劃」，研究該區的巴士路線、巴士站及巴士服務水平，並適時採取適當措施，包括推出新的專營巴士路線，改善現有專營巴士服務等，以應付東涌居民對巴士服務的需求。

90. 運輸署工程師／離島許淑儀女士回應一名委員對擬議發展項目所提供泊車設施的提問時表示，擬議發展項目所提供的泊車位數目，將會按照《香港規劃標準與準則》所規定的上限，而有關進一步詳情須有待詳細設計而定，並須符合運輸署的要求。

政府、機構及社區設施

91. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 計劃在東涌新市鎮及其擴展區闢設的政府、機構及社區設施是否足以應付社區的需要；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/20 號所載區內設有的政府、機構及社區設施，與 R53 / C7 提及的文件所述的差異為何；
- (c) 該用地的西南面現時是否有一個足球場，以及東涌是否有任何現有或已規劃的運動場；
- (d) 東涌所設有的濕貨街市情況為何；
- (e) 修訂項目 A2 的兩幅「政府、機構或社區」用地的現有用途為何；
- (f) 在諮詢離島區議會時，是否已把五項相關的社會福利設施納入發展建議中；
- (g) 鑑於該區對政府、機構及社區設施的需求殷切，是否有空間在擬議發展項目增設政府、機構及社區設施；以及
- (h) 請提供緊貼該用地西南面並預留作宗教用途的「政府、機構或社區」用地及其車輛通道安排的資料；又該「政府、機構或社區」用地是否可以闢設更多政府、機構及社區設施。

92. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局根據《香港規劃標準與準則》及相關政府部門的意見，對東涌的政府、機構及社區設施作出全面規劃，為現時東涌新市鎮及其擴展區的人口提供服務。雖然從數字上來看，該區欠缺病牀、特定的教

育設施、幼兒中心及安老設施，但當局計劃在東涌關設的政府、機構及社區設施大致上足以應付該區整體規劃人口的需求。當局會持續密切監察政府、機構及社區設施的供應，而在規劃和發展過程中實際上是否設立有關設施，則須由相關的政府決策局及部門作出考慮；

- (b) 至於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/20 號所載區內政府、機構及社區設施的提供與有關文件所述的差異，須注意的是，政府在小組委員會於二零二零年五月二十九日考慮鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件後，已進一步檢討東涌區內的政府、機構及社區設施供應。在政府相關決策局及部門共同努力下，當局其後已計劃增設政府、機構及社區設施(例如幼兒中心、長者日間護理中心及安老院舍)，為東涌新市鎮及其擴展區的人口提供服務。有關設立部分社會福利設施的資料，已於相關文件相應作出更新；
- (c) 有關用地西南面是東涌北公園，園內現時有一個足球場。由於東涌現時沒有運動場，因此當局已在東涌新市鎮擴展區預留用地興建標準運動場；
- (d) 現時一些公共屋邨(例如富東邨及逸東邨)已設有濕貨街市(由領展負責管理)。另外一些新建的公共屋邨(例如迎東邨及滿東邨)亦設有濕貨街市。此外，當局已計劃在東涌興建兩個新的公眾街市，其中一個將設於東涌市中心近東涌站，現時正在研究階段，另一個則會設於東涌東第 133A 區；
- (e) 在諮詢離島區議會時，擬議發展項目中的五項社會福利設施已經納入發展建議之內，但離島區議員仍認為有關設施尚未足夠；
- (f) 建議把位於東涌牽引配電站北面及南面兩幅先前被劃為「政府、機構或社區」地帶的狹長政府土地與牽引配電站的用地互相整合，以組成一幅面積較大的用地，供興建擬議的住宅發展項目連政府、機構

及社區設施。北面的狹長政府土地先前屬未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，目前被土木工程拓展署工務區域試驗所(北大嶼山)的部分設施佔用，而南面劃作美化市容地帶的狹長土地目前空置，但有部分地方屬渠務保留地。倘把這兩幅狹長政府土地納入牽引配電站用地一併發展，將可充分發揮該用地的發展潛力；

- (g) 在擬議發展項目內提供五項社會福利設施的要求，是由社會福利署(下稱「社署」)提出的。由於該用地有部分地方現時由牽引配電站佔用，而擬議發展項目地下高層 1 至 4 樓的平台層主要會用作大堂、停車場、住客會所和設置機電設施，因此，該發展項目未必有空間可以提更多政府、機構及社區設施；以及
- (h) 為配合區內需要，緊貼該用地西南面的「政府、機構或社區」用地已預留作宗教用途。該用地會在文東路關設獨立的出入口。有關在「政府、機構或社區」用地的部分範圍進行已規劃教堂發展的批地申請，現時正在處理當中。為更有效地運用土地和配合區內需要，該「政府、機構或社區」用地亦會提供若干社會福利設施。

93. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。主席多謝申述人、提意見人和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

94. 主席扼要重述背景，以及在簡介和問答部分提出的主要事項，以助委員考慮修訂項目。委員察悉，擬議發展符合政府關於善用鐵路設施上蓋發展潛力的措施，以達到增加房屋供應的目標。市民對公營房屋有需求之餘，對私營房屋的需求亦殷切。有關用地現時建有牽引配電站，毗連兩塊狹長的政府土

地。這兩塊狹長的政府土地不會單獨成為有效益的社區用途。擬議發展有助發揮該幅土地的潛力，提供約 1 300 個單位和五項社會福利設施，服務廣大社羣。港鐵公司已就視覺、空氣流通、交通、環境、景觀及其他方面進行技術評估，結論是採取適當的緩解措施後，擬議發展不會引致無法克服的問題。關於整個東涌的一般交通問題，當局已評估整體交通網絡和公共交通設施，東涌新市鎮擴展計劃會落實評估提出的交通建議。

95. 委員普遍支持改劃有關用地，以便按建議興建住宅和政府、機構及社區設施。委員意見如下：

- (a) 擬議的住宅發展善用有限的土地資源，不但可增加私營房屋供應，而且亦提供政府、機構及社區設施，惠及廣大社羣；
- (b) 擬議發展項目的地積比率為 6 倍，建築物高度為主水平基準上 184 米。至於四周的住宅發展項目，地積比率均介乎 5 至 6 倍，建築物高度則介乎主水平基準上 140 米至 184 米不等。可見擬議發展項目能與四周的住宅發展項目相協調；
- (c) 根據所作的技術評估，擬議發展項目不會對視覺、空氣流通、交通、環境等多方面造成負面影響。相關政府部門認為擬議發展可以接受。擬議發展項目與最接近的住宅發展項目映灣園之間相隔至少 55 米，這間距比起市區已建設區內一般的樓宇間距要寬闊得多；
- (d) 鑑於地盤方面的限制，包括鐵路線和鐵路設施的存在，概念計劃中的樓宇設計和布局足見是經過審慎考慮，務求盡量減少擬議發展在視覺和空氣流通方面對周邊地區的影響。緩解措施包括住宅大樓之間設兩個闊 15 米的樓宇間隔區，以營造通風廊和可望到背後山巒的觀景廊，從而提升擬議發展項目在視覺上的開揚度；以及
- (e) 擬議發展項目內將設有社署所要求的五項社會福利設施，此舉措值得讚賞。該五項社會福利設施分別

是綜合家居照顧服務隊分處、殘疾人士社交及康樂中心、到校學前康復服務、家長／親屬資源中心，以及嚴重殘疾人士家居照顧服務。當中有部分其實並非《香港規劃標準與準則》所訂明的設施。此外，在東涌新市鎮擴展計劃下，東涌將會興建更多政府、機構及社區設施。已於有關用地規劃關設的政府、機構及社區設施大致合理和足夠。

96. 一些委員亦向項目倡議人提出以下建議，讓其在推展擬議發展的過程中加以考慮：

- (a) 項目倡議人應更妥善地規劃由日後的東涌車站出口通往附近發展項目(包括擬議發展項目和映灣園)的行人連接性，以及通往海濱和地區內的行人易行度，以便居民前往使用各項設施和服務，並促進區內行人流通；
- (b) 應為有關用地制訂住宅與政府、機構及社區綜合發展計劃，以便公眾在前往使用當中所設的政府、機構及社區設施時，不會騷擾該處日後居民；以及
- (c) 擬議發展項目進入詳細設計階段時，項目倡議人應再適當地諮詢區內居民。

97. 主席建議，由秘書處代表城規會向港鐵公司轉達上文第96段所述的提議，以供港鐵公司考慮。委員表示同意。秘書處亦會向規劃署和土木工程拓展署轉達城規會對改善區內行人連接性的關注，並請兩個部門適當地跟進。

98. 至於修訂項目 B，委員備悉，有關修訂純屬技術性質，旨在反映現有的路旁美化市容地帶。

99. 委員普遍認為文件所載的政府部門回應，以及政府代表於會議上作出的陳述及回應，已回應了申述和意見就分區計劃大綱圖提出的其他理由和建議。

100. 經商議後，城規會決定不接納 R1 至 R70，並認為不應順應這些申述而修訂東涌市中心地區分區計劃大綱草圖，理由如下：

「修訂項目 A1 至 A3

- (a) 政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，並透過制訂短中長期的措施解決供求失衡問題。把東涌牽引配電站所在的用地改劃為住宅用途，符合政府探討現有及未來鐵路沿線鐵路車站和鐵路相關用地的發展潛力的措施，以達到增加房屋供應的目標(R1 至 R3、R6 至 R8、R16、R24、R27 至 R39、R45、R51、R52、R57、R59、R61、R64、R65 及 R70)；
- (b) 擬議建築物高度限制為主水平基準上 185 米，擬議地積比率為 6 倍，而周邊的高層高密度住宅發展項目的建築物高度則介乎主水平基準上 140 米至 184 米，地積比率則介乎 5 倍至 6 倍，因此，兩者互相協調(R12、R13、R17、R19、R20、R23、R24、R27 至 R40、R46、R47、R55、R57、R58、R67 及 R68)；
- (c) 港鐵公司已就視覺、空氣流通、交通、環境、景觀和其他方面進行技術評估。政府相關政策局／部門預計不會有無法克服的技術問題(R1 至 R18、R22 至 R62、R65、R66、R69 及 R70)；
- (d) 當局已根據《香港規劃標準與準則》所訂標準及政府相關政策局／部門的要求，預留土地闢設各項政府、機構及社區設施(包括教育、醫療和衛生、社會福利、公眾街市及康樂設施)和休憩用地，為東涌新市鎮及其擴展區服務。申述用地內的擬議發展項目將會提供社會福利設施。計劃在東涌提供的政府、機構及社區設施和休憩用地大致上足以應付整體規劃人口的相關需求(R1 至 R4、R11、R17 至 R21、R30、R45 至 R48、R53、R62 至 R63)；以及

修訂項目 B

(e) 此項修訂旨在反映現有的路旁美化市容地帶(**R1 至 R26**)。」

101. 城規會亦同意，東涌市中心地區分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據城市規劃條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

102. 餘無別事，會議在晚上六時零五分結束。