

二零二四年九月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1325 次會議記錄

出席者

| | |
|--------------------------|-----|
| 發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士 | 主席 |
| 廖凌康先生 | 副主席 |
| 黃幸怡女士 | |
| 蔡德昇先生 | |
| 梁家永先生 | |
| 黃煥忠教授 | |
| 余偉業先生 | |
| 陳振光教授 | |
| 呂守信先生 | |
| 馬錦華先生 | |
| 徐詠璇教授 | |
| 陳遠秀女士 | |
| 鄭楚明博士 | |
| 鍾錦華先生 | |
| 葉頌文博士 | |
| 葉文祺先生 | |

鄧寶善教授

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

劉竟成先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

潘樂祺先生

黃煜新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
何尉紅女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
馮志慧女士(上午)
黃立基先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃可怡女士(上午)
梁美玲女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年八月二十三日第 1324 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1324 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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。]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2024 年第 2 號
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1644 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
申請編號 A/NE-LYT/821

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二四年八月十二日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二四年五月三十一日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-LYT/821)的決定提出上訴。該宗申請擬在《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19》上劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

3. 這宗覆核申請被城規會駁回的理由如下：

(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，

亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請地點並不是現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，而批准小型屋宇的處理程序亦不是處於後期階段；以及

- (b) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

4. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會一如往常代表城規會處理這宗上訴。

(ii) 上訴個案的統計數字

5. 秘書報告，截至二零二四年九月六日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有三宗，有待裁決的上訴個案有一宗。

6. 上訴個案的統計數字詳列如下：

| | |
|-----------|------------|
| 得直 | 45 |
| 駁回 | 178 |
| 放棄／撤回／無效 | 214 |
| 尚未聆訊 | 3 |
| 有待裁決 | 1 |
| <u>總數</u> | <u>440</u> |

[黃幸怡女士此時到席。]

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》的申述
(城市規劃委員會文件第 10982 號)

[此議項以廣東話、英語及普通話進行。]

7. 秘書報告，《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂項目 A(下稱「項目 A」)和修訂項目 B1、B2、B3、B4、B5 及 B6(下稱「項目 B」)旨在分別落實兩宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 和 Y/I-DB/4)的決定。這兩宗申請均由香港興業有限公司提交，並已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問之一。葉頌文博士已就此議項申報利益，因為他目前與奧雅納公司有業務往來。由於葉頌文博士沒有參與所涉的修訂項目及／或所提交的相關申述，委員同意他可留在席上。

8. 黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為她認識 Brian John Bunker 先生(R14)。委員備悉，由於黃幸怡女士沒有參與相關申述，因此她可留在席上。

簡介和提問部分

9. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會議，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

10. 以下政府的代表、申述人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員
- 鄧敬恩先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島
- 譚浩銘先生] 助理城市規劃師／西貢及離島
- 黎子進先生]

申述人及他們的代表

R 2 — Michael Gordon Palmer

- Michael Gordon Palmer 先生 — 申述人

R 3 — Peter Alan Crush (柯睿思)

- 柯睿思先生 — 申述人

R 4 — Edwin George Rainbow

- Edwin George Rainbow 先生 — 申述人

R 9 — Andrew Thomas Burns

- Andrew Thomas Burns 先生 — 申述人

R 14 — Brian John Bunker

- Brian John Bunker 先生 — 申述人

R 15 — Tham Moo Cheng

- 譚慕貞女士 — 申述人

R 21 — Lim Chim Meng

- 林振明先生 — 申述人

R 24 — Gemma Isabel Soklakov

- Gemma Isabel Soklakov 女士 — 申述人

R 28 — Mary Mulvihill

- Mary Mulvihill 女士 — 申述人

R 40—Flora Fraser

遲穎女士 — 申述人

R 48—Hong Kong Resort Company Limited (HKR)

張浩觀先生]
Kira Loren Whitman 女士]
Ian Brownlee 先生] 申述人的代表
李宇光先生]
彭明理先生]

R 49—Discovery Bay Services Management Limited (DBSML)

Ian Brownlee 先生]
黃富強先生] 申述人的代表
曾啟亮先生]
袁晰翹女士]

R 50—Discovery Bay Marina Club Limited

Kira Loren Whitman 女士]
Ian Brownlee 先生] 申述人的代表
張以萬女士]
彭楚喬女士]

[黃幸怡女士此時到席。]

11. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／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。答問部分會在申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表、申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及／或他們的代表離席。城規會將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

12. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生借助實物投影機，告知與會者城規會文件第 10982 號(下稱「文件」)的第 2.3(vii)

段、第 5.3.4(a)段和附件 IV 第一頁曾作出文本修訂。鄧敬恩先生借助投影片，向委員簡介詳載於文件的申述內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人提出的理由／意見／建議、政府的回應及規劃署對有關申述的意見。相關的修訂項目包括：

- (a) 項目 A 一將一幅位於愉景山道以北的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶；
- (b) 項目 B1 一將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「住宅(丙類)13」地帶，並將一幅位於愉景灣道以南的用地由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」、「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶；
- (c) 項目 B2 一將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「住宅(丙類)14」地帶，並將一幅鄰近稔樹灣的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭(3)」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「住宅(丙類)14」地帶；
- (d) 項目 B3 一將一幅位於船隻停泊處西北面的用地由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶改劃為「住宅(丙類)15」地帶；
- (e) 項目 B4 一將一幅位於愉景灣道以南的用地由「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭(3)」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「住宅(丙類)7」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶並於圖則上訂明支區；

- (f) 項目 B5 一將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶並訂明為 B 區，以及將一幅位於船隻停泊處以西的用地由「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶並訂明為 B 區；以及
- (g) 項目 B6 一將部分稔樹灣海域納入規劃區並劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶。

[黃傑龍教授和葉文祺先生在規劃署作出簡介期間到席。]

13. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R48—HKR

14. R48 的代表 Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) R48 支持所有項目，但對分區計劃大綱圖《註釋》的個別修訂項目持反對意見；
- (b) 愉景灣自一九七三年起一直進行發展，其中香港興業是唯一的土地擁有人和發展商。與其他發展商不同的是，香港興業同時是愉景灣內所有市政服務及公用設施的市區管理人，而且是愉景灣公共交通服務的營辦商。香港興業是分別在二零二二年一月十四日及二零二三年八月十一日獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)的申請人，該兩宗申請的目的，是運用未盡其用的土地，以及提升後勤設施用地以提供更多住宅單位，更妥善配合愉景灣的整體發展，包括重新規劃先前預留作員工宿舍但現已無此需要的用地(項目 A)，更換現時設有高爾夫球車維修工場、巴士廠、垃圾收集站等的臨時構築物，以及重新規劃有關地區(項目 B)。項目 B 的擬議發展可同時為社區提供設有

美化環境設施的海濱長廊。然而，在分區計劃大綱草圖加入的一些修訂項目與獲同意的第 12A 條申請無關；

- (c) 發展局於二零二四年七月公布總務通告第 1/2024 號《採取便利發展及協同合作的思維》，旨在請各政府決策局／部門採取便利發展及協同合作的思維，處理與土地發展相關的申請。當局亦已發出聯合作業備考第五號《建築物高度限制》(下稱「聯合作業備考第五號」)，目的是精簡在規劃、地政和建築的相關制度下施加建築物高度限制的安排。根據聯合作業備考第五號，量度建築物的高度時，建築物的頂部指天台最高的水平高度。因此，在「住宅(丙類)」地帶及「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的「備註」中，有關建築物高度限制的條文中的「包括構築物」字眼應予刪除，以便與聯合作業備考第五號的內容一致。此外，「住宅(丙類)1」支區至「住宅(丙類)11」支區以「層數」計算的建築物高度限制亦應予刪除，以配合項目 A 及 B1 至 B3 的「住宅(丙類)12」支區至「住宅(丙類)15」支區的規定，並符合聯合作業備考第五號所提出的建議，即施加建築物高度限制時最好以主水平基準上多少米表示；
- (d) 《愉景灣分區計劃大綱圖編號 S/I-DB/1》於二零零一年在憲報公布後，從未作出修訂以反映最新的《法定圖則註釋總表》及推廣環保及創新樓宇鼓勵措施的相關聯合作業備考。如要施加發展限制，便應在分區計劃大綱圖的《註釋》加入容許略為放寬規定的條文，以配合現行做法，因為不設這類條款，便會限制採用更佳建築物設計的彈性；
- (e) 愉景灣的規劃人口應為大約 28 500 人，而分區計劃大綱圖的《說明書》第 5.4 段則表示規劃人口為 25 000 人，因此有關數字應予更新；
- (f) 《說明書》內愉景灣的整體規劃意向應予更新，加入更多與近期由政府進行的《香港 2030+》、《可

持續大嶼藍圖》及《大嶼山康樂及旅遊發展策略》等策略研究相關的參考資料；以及

- (g) 「自然保育區」地帶內的所有土地均屬私人擁有。申述人沒有聽到有任何進一步擴建北大嶼山郊野公園的建議，故認為應在對《註釋》作出的修訂項目(n)中從「自然保育區」地帶的第一欄用途刪除「郊野公園」。

[徐詠璇教授此時暫時離席。]

R 49 — DBSML

15. R 49 的代表李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 愉景灣是一個單一的大型發展項目，而愉景灣服務管理有限公司支援愉景灣的住宅發展。愉景灣服務管理有限公司的職責範圍較傳統的住宅發展服務管理公司的更為廣泛。除了管理愉景灣的道路、美化景觀和管理相關設施(包括配水庫等的特別設施)外，愉景灣服務管理有限公司還須設立 24 小時客戶服務熱線，並透過成立多個關注組(如關注長者或環保)，讓持份者有機會參與管理愉景灣；
- (b) 一些在項目 B4 的「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶提供的設施，例如交通服務辦事處、交通服務人員休息區、管理處和工場或管理員休息區，屬整個愉景灣管理職能的附屬設施，與愉景灣管理工作直接有關。因此，應在「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的「備註」加入條款，容許豁免該等設施計入總樓面面積；
- (c) 城市管理處和工場基本上是住宅管理處，為愉景灣的住宅發展項目提供支援。根據現行做法，住宅管理處屬個別住宅發展的附屬用途，在相關地帶屬經常准許的用途。同一做法應適用於「其他指定用

途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶內的城市管理處和工場。根據第 12A 條申請編號 Y/I-DB/4，應把有關用途列為該地帶經常准許的用途。這項安排亦與「其他指定用途」註明「商場及住宅發展暨交通交匯處」地帶的做法一致，因為「辦公室」屬該地帶建築物最低兩層經常准許的用途；

- (d) 第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)所示的一些用途並沒有納入相關用途地帶的第一欄，希望當局澄清巴士通宵停車處、高爾夫球車維修辦公室、一般貯存(存放維修和保養零件)、取代現有露天貯物和貨櫃的存放空間、交通事務辦事處、交通人員休息區等一些用途是否被視為「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶內所准許的第一欄用途的附屬用途；
- (e) 鑑於愉景灣環境獨特，區內巴士站及碼頭上蓋由發展商提供，有關設施應獲豁免計入總樓面面積。項目 A 及 B1 至 B4 的「住宅(丙類)」地帶及「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的「備註」應予修訂，豁免將這些設施計入總樓面面積，使核准住宅發展可達的總樓面面積不會被減少；以及
- (f) 申述人的建議可讓愉景灣服務管理有限公司有空間和彈性以更專業方式營運。

R50 – Discovery Bay Marina Club Limited

16. R50 的代表 Kira Loren Whitman 女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持項目 B5 因為有關修訂反映已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)，容許通常稱為大嶼山遊艇會的愉景灣遊艇會進行擴展；

- (b) 大嶼山遊艇會在二零二一年進行翻修工程並繼而重開，成為香港唯一專為超級遊艇而設的遊艇碼頭，獲遊艇碼頭行業協會(Marina Industries Association)授予「五金錨遊艇碼頭」認證，憑出色的設施和服務躋身國際最傑出遊艇碼頭之列。大嶼山遊艇會提供設有 148 個泊位(包括 38 個超級遊艇泊位)的碼頭停泊設施、設有岸上泊位的維修服務區設施、船舶起重機、獨立儲物櫃、多層泊位設施，以及船隻維修保養服務；以及
- (c) 根據第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)獲同意的指明用途，包括岸上船舶停放架(有上蓋和露天)、吊艇設備、修理工場、船員宿舍、船員食堂、碼頭辦事處，以及與船艇活動有關的儲物／貨倉設施。要求澄清這些用途是否視為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶第一欄用途的附屬用途，並屬該地帶經常准許的用途。如有需要，應修訂分區計劃大綱圖，以便在「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶內落實擬議發展。

R 2 — Michael Gordon Palmer

17. Michael Gordon Palmer 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁加入的士站，作為經常准許用途；
- (b) 他質疑就已獲同意的兩宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 和 Y/I-DB/4)進行交通影響評估時，有否評估區內的士數目上升以致交通量增加所造成的影響；以及
- (c) 他亦對准許的士進出愉景灣和附近一帶使交通量增加所帶來的安全影響和管理問題表達關注。交通管制和執法不足會使道路安全受影響的情況更趨嚴重。

R3 — Peter Alan Crush

18. Peter Alan Crush 先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內加入「的士站」，作為經常准許的用途。憲報公告第 6095 號(下稱「憲報公告」)已根據《道路交通條例》(第 374 章)清楚列明在愉景灣劃設的的士禁區和具體路線。現時唯一的單一認可的士落客處設於香港愉景灣酒店附近，而愉景灣住宅區並沒有的士落客處。此外，已沿各指明路段清楚劃定的士路線，以防止對區內的高爾夫球車造成干擾，確保交通安全。在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內加入「的士站」超越城規會的法定權力；
- (b) 香港興業成立了「建議的士及旅遊巴服務聯絡小組」，為交通管制措施提供建議，以防止意外發生。他獲邀參與這個小組。小組成員一致同意，高爾夫球車不應與的士同時使用道路，因為容許速度緩慢的高爾夫球車與其他車輛一同沿愉景灣主要道路行駛會有重大的風險，因為該道路並非設計和建設為獨立的雙程分隔車道；
- (c) 香港興業聲稱已恪守愉景灣的無車原則。不過，實際情況卻有所不同，因為過去 20 年的登記車輛數目已由少於 100 架增至近乎 500 架，但區內人口只是增加了一倍；
- (d) 愉景灣的私家車數目亦不斷上升，當中包括一些在愉景灣隧道有限公司名下登記的車輛。容許愉景灣隧道有限公司的僱員在區內駕駛私家車的做法並不合理，因為他們的辦公室位於隧道北面入口，而且居於愉景灣以外地方的僱員可使用公共交通工具上班；
- (e) 與過往的做法不同，香港興業轄下商業物業的所有租戶現時有權在愉景灣範圍內使用貨車。此外，現

時對進入愉景灣的貨車缺乏有效管制，很多駛入區內的貨車基於憲報公告所容許，均沒有經過實質檢查。使用愉景灣隧道往返該區的車輛數目，由二零零一年的 193 897 架次增至二零二三年的 940 630 架次；

- (f) 香港興業一直使用原本作為惠及居民而設的指定康樂區讓第三方舉辦商業活動，此舉卻進一步令愉景灣的交通情況變差；
- (g) 愉景灣沒有足夠的泊車位應付額外的交通流量。一些原本預留供高爾夫球車用的泊車位已予淘汰，而一些先前供非正式康樂設施使用的休憩用地亦已改建為泊車位；以及
- (h) 香港興業最近向運輸署署長提交申請，希望在禁區增設四個的士停車處。這樣會令愉景灣的車輛交通流量增加，進一步破壞一直對外所稱聲的無車原則。

R 4 — Edwin George Rainbow

19. Edwin George Rainbow 先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他在一九九七年移居香港，是愉景灣的居民，亦曾是多於一個業主委員會的委員。此外，他自二零一五年起便一直出任康慧台業主委員會的主席，故此可以代表大部分居民。居民均表示希望保留愉景灣的獨有特色，也希望他們在鄰近地區的生活方式可以保持不變。居民反對在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內加入「的士站」，作為經常准許的用途，因為愉景灣的禁區內一旦出現的士，該區的特色便會有所改變；
- (b) 城規會應對香港的發展抱有遠見，確保愉景灣的獨有特色及其寧靜的環境受到尊重；以及

- (c) 他對城規會具透明度的做法表示欣賞，因為所有與分區計劃大綱圖修訂相關的文件及錄音記錄均上載到城規會網站。反之，當區居民和香港興業的管理公司之間溝通不足，而且欠缺透明度。

[會議小休五分鐘。]

R 9— Andrew Thomas Burns

20. Andrew Thomas Burns 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 愉景灣的無車環境是這個發展項目的主要吸引之處，容許在愉景灣關設的士站的建議，實有誤導成分。在該區關設的士站與愉景灣的規劃意向不相協調；
- (b) 對於在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁加入的士站作為經常准許的用途符合經修訂的註釋總表這個解釋，他表示質疑，因為關設的士站一事雖然在二零零五年納入了註釋總表，但當時並無納入愉景灣分區計劃大綱圖，原因可能是為了維持該區無車環境的規劃意向；
- (c) 容許在愉景灣北的「其他指定用途」註明「商業及公眾康樂發展暨交通交匯處」地帶關設的士站，實屬恰當，因為愉景灣隧道及連接道路已有直接通道前往愉景灣北，的士根本無須進入愉景灣的住宅區。此外，「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶亦可容許關設的士站，因為車輛總站或車站是該地帶經常准許的用途。除了這兩個地帶所涵蓋的地區外，在住宅區關設的士站必須提出規劃申請，當局應按每宗申請的個別情況作出考慮；
- (d) 雖然愉景灣的發展項目和愉景灣隧道及連接道路的用途分別受有關契約的總綱發展藍圖和《愉景灣隧道及連接道路條例》規管，但土地註冊處並無有關

二零一四年禁止的士進入的限制獲局部撤銷後業權人已補繳地價的記錄。關於放寬上述限制後須補地價的關注意見亦尚未獲得回應；以及

- (e) 據他觀察所見，有關契約的總綱發展藍圖和分區計劃大綱圖在學校用地和休憩用地方面存有一些差異。為免政府收入受損，並確保發展商根據契約履行闢設公共康樂區的責任，他促請城規會要求規劃署和地政總署作出協調，以確保分區計劃大綱圖和總綱發展藍圖保持一致。

R 14 – Brian John Bunker

21. Brian John Bunker 先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他在二零一二年於愉景灣置業。他反對項目 B 所涉的擬議發展。他支持 R4 的申述，認為愉景灣的獨特特色不應有任何改變；
- (b) 居於擬議發展附近的愉景灣居民將有長達 10 年的時間受到建造工程所產生的噪音和環境污染影響。在施工期間，物業的租金和樓價會受影響；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，愉景灣的社區設施並不足夠，舉例來說，區內尚欠約 200 個安老院舍宿位；以及
- (d) 很多居民對愉景灣服務管理有限公司的管理費用及該公司所提供的服務感到不滿。他們對招標另覓新的管理公司表示歡迎。

R 21 – Lim Chim Meng

22. 林振明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對項目 B 所涉的擬議發展；

- (b) 擬議發展的發展密度太高，與愉景灣的環境並不協調。建築物的設計欠缺城市設計概念的元素，亦未有考慮可持續發展。有關設計未有顧及擬議發展所處地點位於海旁這個優越位置，而且沒有提供足夠的綠化空間；
- (c) 由於欠缺全面規劃，擬議發展又包括高樓大廈，不但會產生屏風效應，而且會破壞天際線；以及
- (d) 高樓大廈會使盛行風受阻，並會影響該區的微觀環境。這與國家的減碳政策背道而馳。

[蔡德昇先生在 R 2 1 進行陳述期間到席。]

R 2 4 – Gemma Isabel Soklakov

23. Gemma Isabel Soklakov 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她是愉景灣的居民，反對項目 B 所涉的擬議發展；
- (b) 根據電腦合成照片所示，擬議發展涵蓋樓高 18 層的建築物，會阻擋蘅欣徑一帶居民的景觀；以及
- (c) 擬議發展應採用低矮的建築物設計，把所有樓宇的層數減至六層，以盡量減輕對周邊地區造成負面的視覺影響。

R 4 0 — Flora Fraser

24. 遲穎女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她在愉景灣居住超過 10 年，對修訂項目所涉的擬議發展深表關注；
- (b) 區內居民選擇居於愉景灣，主要是因為居住密度低及這裏的無車環境。他們反對在區內進行任何高密

度發展，可是卻沒有途徑向香港興業表達意見／作出投訴；

- (c) 興建擬議發展項目會令愉景灣的交通流量增加，但該區現有交通基建和公共交通服務的承載力已達飽和，情況在繁忙時間尤其嚴重；
- (d) 由於道路沿途並無設有交通燈，車輛高速行駛會威脅乘客安全，對兒童尤其危險，故道路安全問題值得關注；
- (e) 她質疑當局有否進行環境影響評估，以檢視對環境所造成的影響，特別是利用海路運輸建築材料對海洋生態所造成的影響。她亦質疑，倘在海上發生意外，當局有否制訂應急方案；
- (f) 擬議發展位置鄰近稔樹灣村，但當局並沒有徵詢村民，他們沒有機會表達意見；以及
- (g) 香港興業應謹慎規劃愉景灣的基礎建設和公用設施，提升區內居民的生活質素。

R 28—Mary Mulvihill

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

- (a) 她同時反對項目 A 及 B；
- (b) 修訂項目所涉的擬議發展有違愉景灣最初的規劃意向，即作低密度住宅發展並提供大範圍公共康樂設施，以及把該區發展成同時供愉景灣居民和公眾享用的度假勝地；
- (c) 把低矮的員工宿舍改建為高層樓宇，會大幅減少郊野公園不包括的土地的綠化背景，嚴重影響附近建築物的居民；

- (d) 項目 B 用地的擬議發展會影響通往海濱的公共通道，而海濱範圍應該專供公眾作康樂活動及作其他功能用途；
- (e) 愉景灣居民反對修訂分區計劃大綱圖，原因有多個，包括交通及安全、道路保養費用、服務及保養水平下降、高昂租金令零售及餐飲店數目不足，以及康樂及社區設施短缺；
- (f) 雖然一名小組委員會委員在審議第 12A 條申請編號 Y/I-DB/4 時對樹木保育及補償種植表示關注，並建議在修訂分區計劃大綱圖的階段進一步研究有關事宜，但文件並沒有處理有關事宜；以及
- (g) 愉景灣的人口不斷增加，但區內的休憩用地供應和綠化範圍卻不斷減少。愉景灣現有和已規劃的政府、機構及社區設施普遍不足。區內沒有幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務和住宿照顧服務。二零二三年的人口統計數據顯示，香港的人口中超過 20% 達 65 歲或以上，因此對安老院舍的需求十分迫切。她質疑為何發展商可獲豁免，無須遵守關於撥出總樓面面積的 5% 以提供社會福利設施的規定。考慮到愉景灣的位置，依賴其他地區提供的政府、機構及社區設施並不可行。修訂項目所涉的用地應提供政府、機構及社區設施。在政府、機構及社區設施不足的問題未得到解決前，應否決分區計劃大綱圖。

26. 由於規劃署的代表、申述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，而申述人及／或其代表和政府的代表會回答。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。

[徐詠璇教授此時返回席上。]

規劃意向和發展密度

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 多年來隨着人口增長，如何可維持愉景灣的低密度特色；
- (b) 鑑於 R48 的代表指出分區計劃大綱圖《說明書》的資料(包括人口數字)已經過時，因此詢問《說明書》內的資料會隔多久更新一次；以及
- (c) 為何分區計劃大綱圖《說明書》不參考政府進行的最新策略研究。

28. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 愉景灣發展原本的規劃人口約為 25 000 人。考慮到項目 A 及 B 用地的擬議發展，規劃人口會增至約 28 300 人。雖然人口有所增加，但根據總綱發展藍圖，愉景灣發展作住宅用途的整體地積比率仍可算是低密度，而作低密度發展的規劃意向仍可予維持；
- (b) 如有需要，在對分區計劃大綱圖作出修訂的過程中，便有機會更新分區計劃大綱圖的《說明書》。《說明書》第 5.4 段述明愉景灣發展的背景。最初擬備分區計劃大綱圖時，有關的規劃人口原本訂為 25 000 人。第 6.2 及 7.2 段已作出更新，以反映在計及項目 A 及 B 的擬議發展後所得的最新規劃人口為 28 300 人；以及
- (c) 分區計劃大綱圖《說明書》第 7.1 段提到「新界西南發展策略檢討」，而愉景灣的整體規劃意向符合這項研究所列的策略性規劃環境，有關的規劃環境依然適用。其他由政府進行的策略研究(例如《香港 2030+ 研究》、《可持續大嶼藍圖》及《大嶼山康樂及旅遊發展策略》)，則未有針對愉景灣建議任何

發展計劃。因此，現時無須對分區計劃大綱圖《說明書》的相關段落作出修訂。

發展管制

29. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 愉景灣的發展管制是否有別於本港其他地區；
- (b) 對一些「住宅(丙類)」支區施加「包括構築物」和以層數表示的建築物高度限制的理由何在，R48 聲稱以這樣方式施加有關限制不合時宜，並且不符合聯合作業備考及政府所採取的便利做法；
- (c) 附屬用途的定義為何，以及巴士通宵停車處、高爾夫球車維修辦事處、巴士維修保養區、員工休息區等用途是否視作附屬用途；
- (d) 把「辦公室」納入為「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶第二欄用途的理由何在；
- (e) 豁免把巴士站及碼頭上蓋等設施計入總樓面面積的準則為何；以及
- (f) 在沒有略為放寬建築物高度和總樓面面積限制的條款的情況下，如何可以落實符合《可持續建築設計指引》的可持續建築元素。

30. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 愉景灣的發展管制與香港其他地區無異，均受到分區計劃大綱圖、《建築物條例》及土地契約規管；
- (b) 當局在二零零一年制訂首份愉景灣分區計劃大綱圖時，圖內幾乎所有發展區的建築物高度限制皆包括天台構築物的高度，以保存現有的宜人景色和特

色。「住宅(丙類)」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶和「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶所訂明的建築物高度限制條款與分區計劃大綱圖內其他地帶的做法一致。根據聯合作業備考第 5 號，當局通常會以天台的最高水平高度來計算建築物的高度，以釐定建築物高度限制。不過，當局亦可因特定目的在分區計劃大綱圖作清楚說明，例如將天台構築物的高度計入所訂明的建築物高度限制。由於分區計劃大綱圖上現行經修訂的建築物高度限制是根據申請人在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)建議的建築物高度釐定，已計及天台構築物高度，因此不會影響落實兩宗獲同意的第 12A 條申請下的擬議發展。「住宅(丙類)1」支區至「住宅(丙類)11」支區不涉及任何修訂項目；

- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁列明，與同一地帶內的准許用途和發展直接有關並附屬於這些准許用途和發展的用途，皆屬經常准許用途。附屬用途的規模須在合理範圍，並與准許用途的規模相稱。關於具體的用途可否被視為附屬用途，將視乎當局在較後期階段提供的詳細建議而定。雖然如此，服務人員休息區和巴士維修保養區可視為「巴士廠」(第一欄用途)的附屬用途，而其他設施(例如高爾夫球車停泊地方、高爾夫球車維修／修理處)則可視為在「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶內擬議發展最低兩層的「車庫及高爾夫球車停放處」(第一欄用途)的附屬用途，視乎設施的規模而定；
- (d) 在草擬「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的註釋總表時，當局已參考分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「商場及住宅發展暨交通交匯處」地帶，並充分考慮申請人在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)的建議。為免對位於其上的住宅發展項目造成潛在衝突／負面影響，同時又可配合當地居民、遊客，以及服務設施用地使用者的需要，當局對「其他指定用途」註明「住

宅發展連其下的服務設施用地」地帶的土地用途表作出適當修訂，旨在更清晰地反映該地帶的規劃意向。雖然「辦公室」用途在「其他指定用途」註明「商場及住宅發展暨交通交匯處」地帶建築物的最低兩層屬經常准許用途，但由於項目 B4 用地主要作住宅用途，而且距離碼頭／商場較遠，因此當局認為將「辦公室」用途納入「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的第二欄會較為恰當。至於 R48 所提及的城市管理處，申請人並沒有在第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)中提出「辦公室」應屬第一欄用途，亦未曾在申請文件中詳細解釋城市管理處其實為服務整個愉景灣而設；

- (e) 「住宅(丙類)」地帶及「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的總樓面面積豁免條款，與分區計劃大綱圖上其他現有土地用途地帶及香港其他現行分區計劃大綱圖的條款一致，換言之，任何設施倘若是供建築物擁有人或佔用人使用，只要這些設施是附屬於發展及與其直接有關，則可能被豁免計入總樓面面積。關於豁免把巴士站及碼頭上蓋計入總樓面面積的要求，該兩宗第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)並無提出有關建議。此外，由於這些設施並非純粹為相關地帶內的發展提供服務，在分區計劃大綱圖內豁免將這些設施的樓面面積計入總樓面面積，並不符合現行做法；以及
- (f) 在考慮對首份《分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/1》所提出的反對意見時，城規會曾商議應否在草圖內包括略為放寬總樓面面積限制和建築物高度限制的條款。城規會同意不在該分區計劃大綱圖的《註釋》內加入相關條款，因為這樣可保持愉景灣的現有特色和預期的發展規模，以免令有限的基礎設施不勝負荷，以及保護周邊發展的景觀免受破壞。就「住宅(丙類)」地帶和「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶不加入略為放寬限制的條款的做法，與現時分區計劃大綱圖上其他劃設的地帶一致。就「住宅(丙

類)」地帶、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」地帶和「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶內擬議發展所訂的總樓面面積及建築物高度限制，已考慮兩宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/2 及 Y/I-DB/4)所提出的建議，而沒有制訂有關略為放寬限制的條款並不會對落實兩宗已獲同意的第 12A 條申請下的擬議發展造成負面影響。此外，申請人於二零二二年提交第 12A 條申請編號 Y/I-DB/4 時，應已考慮可持續建築設計的要求。規劃署將依循屋宇署就可持續建築設計特色而計算／豁免的總樓面面積。

31. 一名委員詢問有關把城市管理處／工場／服務人員休息區視為附屬用途的問題，R48 至 R50 的代表 Ian Brownlee 先生回應說，城市管理處及工場和城市管理服務人員休息區的非住用總樓面面積已納入第 12A 條申請編號 Y/I-DB/4 的初步計劃。城市管理處是服務愉景灣的管理處，並非作出租用途的辦公室。他不同意將之詮釋為「辦公室」用途，而「辦公室」屬「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶的第二欄用途。R48 的代表張浩觀先生補充說，其他設施例如巴士通宵停車處、高爾夫球車維修辦事處、一般貯物(維修及保養零件)等亦應視為「其他指定用途」註明「住宅發展連其下的服務設施用地」地帶第一欄用途的附屬用途。此外，擬議巴士站及碼頭上蓋的規模細小，因此應獲豁免計入總樓面面積。

32. 一名委員詢問 R50(愉景灣遊艇會有限公司)，停泊於愉景灣的超級遊艇數目為何，以及是否有必要為遊艇會關設船員宿舍。R48 的代表張浩觀先生回應說，目前約有五艘超級遊艇停泊於愉景灣，但其實可供使用的泊位多於五個。超級遊艇並非經常需要出航，因此船員宿舍是必要的配套設施，供船員過夜並等候客戶召喚工作。

交通及的士站

33. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在分區計劃大綱圖《註釋》說明頁加入「的士站」作為經常准許的用途的理據為何；

- (b) 留意到人口會有所增加，愉景灣的交通服務需求亦會因而增加，就兩宗已獲同意的第 12A 條申請提交的交通影響評估有否評估的士數目增加所造成的交通影響；
- (c) 在愉景灣關設的士站是否需獲得運輸署批准；以及
- (d) 在施工期間產生的交通流量會由何方負責管理。

34. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 自二零一四年起，的士已獲准駛進愉景灣北。目前對分區計劃大綱圖《註釋》說明頁作出修訂，在分區計劃大綱圖上大部分地帶(即「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶除外)加入「的士站」作為經常准許的用途，亦與城規會最新採納的《法定圖則註釋總表》相符。愉景灣基本上是無車住宅發展項目，要放寬的士禁區須由運輸署署長作進一步考慮。道路交通、車輛與道路(包括私家路)的使用(包括是否容許的士駛進愉景灣其他部分)，現時由運輸署署長根據《道路交通條例》(第 374 章)監管；
- (b) 兩宗已獲同意的第 12A 條申請所提交的交通影響評估，已顧及擬議發展所產生的交通流量，但沒有考慮到在愉景灣增設的士站所帶來的交通流量。此外，該兩宗已獲同意的第 12A 條申請並無建議關設泊車位，並假設日後居民會以現有交通設施出行。交通影響評估的結論是，擬議發展不會對愉景灣及周邊地區的主要連接路段和路口，以及愉景灣現有的渡輪服務造成負面交通影響；
- (c) 在愉景灣關設的士站，須向運輸署署長另行提交申請，而對憲報公告列明的禁區作出修訂，則須經運輸署署長審核及相關政府決策局／部門考慮，當中須考慮多方面的因素，例如交通承載力、安全、執管行動等；以及

- (d) 如憲報公告所訂明，只有獲授權的車輛可經愉景灣隧道進出愉景灣。建築工程車輛所造成的交通及環境問題，會由相關政府部門根據相關法例／規定監察，以盡量減少對當區居民造成的影響。

35. 運輸署總工程師／交通調查及支援潘永康先生應主席邀請補充說，愉景灣的道路設計及管理受土地契約及相關法例(包括《道路交通條例》(第 374 章))規管。自二零一四年起，的士只獲准駛入愉景灣北的有限範圍，而愉景灣北的香港愉景灣酒店附近已設有的士站。愉景灣的主要範圍仍屬根據《道路交通條例》(第 374 章)在憲報公布的的士禁區。如要在愉景灣增設的士站，必須向運輸署署長及相關當局提出申請，而申請人應同時遞交有關交通需求、技術可行性及道路安全所進行的全面評估。申請人亦可能需要與其他相關政府部門聯絡，例如地政總署及規劃署，以符合准許的士進出愉景灣的相關規定／契約條款／法例。

36. 一名委員留意到區內居民希望保留愉景灣現有的特色，特別是禁止的士服務，遂詢問對於交通流量(包括貨運)因人口增長而增加，區內居民有何預期。R3 的柯睿思先生作出回應，表示愉景灣居民十分清楚無車的規定，因此會使用公共交通工具(即巴士和渡輪)出行。愉景灣的渡輪服務可靠，而區內巴士服務則尚有改善空間。在 2019 冠狀病毒疫症爆發期間，愉景灣的巴士及渡輪服務有所減少，至今仍未恢復正常，目前的運作水平只及疫情爆發前的 30%。他懷疑削減區內巴士服務的目的，是為了在愉景灣引入更多的士服務。為應付人口增長，實有必要改善區內巴士服務。此外，進入愉景灣的貨車增多，亦導致各種問題出現，例如阻礙公共通道及巴士服務。總括而言，倘若愉景灣的區內交通設施能有效運作，愉景灣便不需要的士。

政府、機構及社區設施

37. 一名委員詢問如何應付愉景灣的政府、機構及社區設施短缺的問題。R48 的代表張浩觀先生作出回應，表示愉景灣是以一個社區而非單一的發展項目進行規劃。愉景灣最初並無列入任何分區計劃大綱圖，其發展由契約的總綱發展藍圖規管。相關政府決策局／部門對政府、機構及社區設施的規定已納入

總綱發展藍圖內，並按適當情況提供。香港興業了解居民在這方面的關注。除提供多項設施外，住客會所亦會舉辦興趣班，以及提供社區空間服務居民。

38. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生應主席邀請解釋，愉景灣北部設有一些政府、機構及社區設施，現時由香港興業管理，稍後會移交政府。部分政府、機構及社區設施可在「其他指定用途」註明「商場及住宅發展暨交通交匯處」地帶內提供，而在此地帶內「社會福利設施」屬相關分區計劃大綱圖《註釋》的第一欄用途。在較大的範圍，鄰近地區(例如東涌新市鎮擴展區及青衣)均設有政府、機構及社區設施，而這些設施亦可為愉景灣的居民提供服務。

景觀及樹木保育

39. 一名委員留意到 R28 聲稱一名小組委員會委員在考慮第 12A 條申請編號 Y/I-DB/4 時提出對樹木保育的關注，但未獲處理，因此詢問有關補種樹木規定，並問及是否有空間檢討有關補種樹木比例。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生作出回應，表示參照有關樹木保育的發展局技術通告(工務)第 4/2020 號，如申請人所建議，項目 A 及 B 用地的擬議發展的補種樹木數目比例為 1:1。關於一名小組委員會委員就在項目 B 用地補種樹木所提出的關注事項，分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，「日後愉景灣新發展項目如需要砍伐樹木，發展商須在切實可行的情況下安排補種樹木，以維持及提升地區的園境質素。」樹木保育的事宜會在修訂契約階段處理。

視覺影響

40. 一名委員詢問項目 B 用地的擬議發展會否如 R24 所聲稱般阻擋附近發展項目的景觀。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生作出回應時表示，R24 所提供的電腦合成照片並沒有尺寸和比例，並非有關的第 12A 條申請(編號 Y/I-DB/4)所附有的電腦合成照片。根據申請人就有關的第 12A 條申請所提交的初步計劃，項目 B4 用地所涉發展的外牆會以多幢建築物分隔，而建築物之間亦留有間距。申請人已就有關的第 12A 條申請提交視覺影響評估和空氣流通影響評估，以證明在實施適當的緩解措施後擬議發展不會對周邊地區產生無法克服的視覺及

空氣流通影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。有關的設計及緩解措施可於詳細設計階段由申請人進一步優化／探討。

「郊野公園」納入為「自然保育區」地帶第一欄用途

41. 一些委員提出以下問題：

- (a) 將「郊野公園」納入分區計劃大綱圖的「自然保育區」地帶是否常見做法；以及
- (b) 是否應修訂「自然保育區」地帶的界線以剔除郊野公園的範圍。

42. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 把「郊野公園」納入分區計劃大綱圖《註釋》中的第一欄用途並不罕見。以大嶼山南岸分區計劃大綱圖為例，「郊野公園」屬「自然保育區」地帶的第一欄用途；以及
- (b) 由於北大嶼郊野公園(擴建部分)有若干小部分範圍位於「自然保育區」地帶內，把「郊野公園」納入為「自然保育區」地帶的第一欄用途，實屬恰當。該些小部分郊野公園範圍位於政府土地上。由於郊野公園的指定和運作是根據《郊野公園條例》(第208章)執行，郊野公園內的所有用途和發展均須得到郊野公園及海岸公園管理局同意。由於當局目前並無計劃擴建現有的郊野公園，是否有需要將郊野公園的該些小部分範圍納入或剔除於分區計劃大綱圖，並非相關事項。

公眾諮詢

43. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否就擬議發展諮詢區內居民，尤其是住在稔樹灣村的當地村民；以及
- (b) 民政事務總署會否協助解決發展商／管理公司和愉景灣居民之間的矛盾。

44. 規劃署規劃事務專員／西貢及離島鄺弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 二零二四年四月三十日，當局就對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂諮詢離島區議會轄下的地區基建及發展規劃委員會。稔樹灣村並非愉景灣發展的一部分，該村並無道路可達，村民依靠現有的行人路往返該村和愉景灣道，而該行人路有部分位於「住宅(丙類)13」地帶的範圍內。在諮詢離島區議會轄下的地區基建及發展規劃委員會期間，一些區議員對可能會封閉該現有行人路表示關注。至於村民的出入安排，會在契約修改階段與相關政府部門進一步商討；以及
- (b) 部分申述人就愉景灣提出的各種問題主要與區內居民和香港興業／愉景灣服務管理有限公司之間的矛盾有關，應由所涉各方另行處理。

45. 應主席邀請，民政事務總署／總工程師(工程)區英傑先生補充說，民政事務處一直與愉景灣城市業主委員會保持聯絡，作為區內居民和政府之間的橋樑。歡迎區內居民就他們關注的問題聯絡民政事務處。如民政事務處認為情況適當，會把他們所關注的問題轉達相關政府部門。

46. 一名委員詢問區內居民對愉景灣擬議發展的看法，Andrew Thomas Burns 先生(R9)作出回應，表示愉景灣的發展與香港其他地區的發展不同，最初是以發展商訂定的總綱發展藍圖作為指引。在 1980 年代，愉景灣當時的契約並無訂明發展限制，只對所要設置的基本基礎設施訂定要求。分區計劃大綱圖要到 2000 年代才實施。香港興業固然有權進行發展，但進行發展須考慮基礎設施的承載力，以及愉景灣的道路闊度不足以設置的士站這個事實。

47. 由於委員再沒有提問，主席表示答問部分已經完成，她多謝政府部門的代表、申述人及其代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。政府部門的代表、申述人及其代表此時離席。

[葉文祺先生在答問部分進行期間離開本節會議。]

48. 主席表示，會議休會午膳，下午會繼續進行會議。

[會議於下午一時四十分休會午膳。]

49. 會議於下午二時三十分恢復進行。

50. 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) 何珮玲女士 | 主席 |
|--------------------------|----|

| | |
|-------|-----|
| 廖凌康先生 | 副主席 |
|-------|-----|

黃幸怡女士

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

商議部分

51. 主席請委員發表意見。

將「的士站」納入《註釋》說明頁

52. 一些申述人關注在分區計劃大綱圖《註釋》說明頁中加入「的士站」一事(即在分區計劃大綱圖內大部分地帶屬經常准許的用途)可能會影響愉景灣無車環境的規劃意向，委員普遍對此表示明白。大多數委員支持在《註釋》說明頁中保留該用途，但亦有少數委員持不同意見。

53. 一些委員認為將「的士站」納入《註釋》說明頁作經常准許用途的做法不恰當，並表達以下意見：

- (a) 愉景灣別具特色(包括無車環境)，是個富有魅力的社區。雖然將「的士站」加入分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁符合城規會採用的最新註釋總表，但修訂《註釋》說明頁應經審慎考慮，因為此舉可破壞像愉景灣這類特別地方獨一無二的特色；
- (b) 根據分區計劃大綱圖《說明書》，愉景灣屬獨有的近郊無車的低密度發展。首幅分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁沒有將「的士站」納入為准許用途的做法，與維持無車環境的規劃意向一致。如有需要，可考慮將該用途列作相關地帶的第二欄用途；
- (c) 儘管運輸署署長有權對准許於愉景灣道路上行駛的車輛類別施加管制，但該等管制主要基於對交通容量及道路安全的考慮，而非從規劃角度(例如該區的規劃意向)出發；
- (d) 在《註釋》說明頁中加入「的士站」，如同一律批准在愉景灣設置的士站，向公眾傳遞錯誤信息，令公眾誤以為城規會已放棄在愉景灣營造無車環境的意向；

- (e) 雖然分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁確實並無訂明「的士站」的提供，但現有的士站自二零一四年起一直在愉景灣北運作。委員懷疑是否有需要在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁中納入該設施後才可提供該設施，或只要運輸署署長認為有需要，該設施應視為附屬設施；以及
- (f) 的士應只可在特殊情況(例如 2019 冠狀病毒病疫情期間)下才獲准進出愉景灣的所有範圍，而無須如現時所述在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁中加入「的士站」。

54. 另一方面，大部分委員認為，在分區計劃大綱圖《註釋》說明頁內把「的士站」加入為大部分地帶經常准許的用途，可預留規劃彈性，方便日後在愉景灣不同地區關設的士站，做法或有必要且屬可取。他們表達了以下意見：

- (a) 隨着人口增加，愉景灣已由原來規劃的無車社區逐步演變，以應付居民的需要。過去多年，區內道路網絡的車輛交通已大幅增加，道路上有不少巴士及貨車行駛；
- (b) 更新個別分區計劃大綱圖以便與最新的註釋總表保持一致，屬常規做法；
- (c) 在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁把「的士站」加入為經常准許的用途，反映了盡量減少政府部門間重複處理工作及盡量提高管治彈性的原則；
- (d) 關設的士站和提供的士服務是兩個截然不同的概念，二者並無因果關係，因為在《註釋》說明頁加入「的士站」不一定意味着當局會取消的士進入愉景灣一般範圍的限制(即一些申述人的主要關注事項)；
- (e) 倘若日後有需要在愉景灣其他部分關設的士站，加入「的士站」的做法就可以預留彈性。預留這種彈性已證明是必要的，在 2019 冠狀病毒病疫情期

間，政府就特別允許的士進入愉景灣，以便進行檢疫行動；

- (f) 雖然一些區內居民甚為關注，倘若現時限制的士進入的管制被撤銷，可能會對交通造成負面影響，但另一些區內居民則對在若干情況下撤銷限制表示歡迎。經過在上午的會議所作的討論後，反對加入「的士站」的申述人似乎已明白，在愉景灣車輛與道路的使用(包括是否容許的士進入愉景灣的任何部分)，並不屬於分區計劃大綱圖的範疇，而是屬於運輸署署長的職權範圍。此外，即使分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁容許加入「的士站」，運輸署署長現時對愉景灣所施加的道路限制亦不會在未經審慎考慮的情況下隨便撤銷；
- (g) 愉景灣的交通擠塞問題的根本原因，主要是區內道路的設計不合標準所致。這些道路原本是為了支援建有低矮屋宇的渡假區，而非為了支援現時區內的中層住宅大廈而興建。擠塞屬交通管理問題，應由發展商的物業管理公司妥為處理；以及
- (h) 申述人提出的不少交通問題(例如發展商有否遵守承諾在愉景灣維持一個無車的環境)，並不屬於規劃制度的範疇，交由居民與發展商處理會更為妥當。

55. 關於一些委員提出的意見，主席作出以下澄清：

- (a) 一般而言，《法定圖則註釋總表》應適用於所有分區計劃大綱圖。在城規會同意的最新《法定圖則註釋總表》中，「的士站」及多項基本設施及公共工程屬大部分土地用途地帶經常准許的用途。就分區計劃大綱圖而言，「的士站」已按照最新的《法定圖則註釋總表》被納入為分區計劃大綱圖《註釋》說明頁中大部分土地用途地帶經常准許的用途；
- (b) 根據先前的分區計劃大綱圖，目前在愉景灣北的的士站屬「其他指定用途」註明「商業及公眾康樂發

展暨交通交匯處」地帶准許關設的設施。愉景灣的其他地區大多不准許關設的士站；

- (c) 正如規劃署及運輸署的代表在上午的會議上解釋，在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁中加入「的士站」是為了從分區計劃大綱圖的角度提供彈性，而任何有關在愉景灣增設的士站的建議，仍須繼續經運輸署署長審核；以及
- (d) 假如城規會決定從《註釋》說明頁中移除「的士站」，即意味倘若日後有需要設立的士站服務愉景灣的居民等，我們須經過另一次法定程序修訂分區計劃大綱圖，以便在規劃上容許關設的士站後，把建議提交運輸署署長考慮及審批。委員或可考慮此安排是否過於僵化苛刻，未能應付可能需要設置的士站的不可預見情況。

56. 規劃署署長鍾文傑先生補充說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，所有土地用途地帶均容許關設為期不超過五年的臨時的士站，而在分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁中加入「的士站」，則旨在提供彈性，利便長期關設有關設施。有關做法已一致地應用於所有其他分區計劃大綱圖。關於維持愉景灣無車環境的規劃意向，一直以來，當局的意向是以高爾夫球車、旅遊巴和步行作為區內交通連接。假如無車的概念是指把所有與交通相關的設施均從《註釋》說明頁中移除，則目前在《註釋》說明頁所包含的一些用途(例如「巴士車站」及「路旁停車處」)亦可能須被移除。

57. 一名委員詢問關於馬灣珀麗灣(亦是無車發展項目)的問題，規劃署署長鍾文傑先生回應時解釋，渡輪是珀麗灣的主要運輸模式，與愉景灣的情況相似，車輛進出受到限制，並須經運輸署署長審核。

58. 兩名委員同意，無論如何，會議記錄應清楚記錄在《註釋》說明頁中納入「的士站」以作為大部分土地用途地帶經常准許的用途，並不表示城規會有意改變愉景灣眾所周知的無車環境。城規會明白，運輸署署長不會在缺乏有力理據的情況下改變目前對愉景灣道路使用的限制。

59. 主席作出總結，儘管委員有不同看法，但大部分委員支持修訂分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，以便把「的士站」加入為大部分土地用途地帶經常准許的用途。她強調，有關修訂旨在提供彈性，方便日後在有交通需要的位置闢設的士站。由於增設的士站須經運輸署署長批准，因此有關修訂不會導致當局即時在愉景灣闢設的士站。更重要的是，雖然作出了有關修訂，但城規會無意改變愉景灣的無車環境或建議運輸署署長改變目前對愉景灣道路使用作出的限制。

放寬土地用途管制及容許略為放寬發展限制

60. 大部分委員認為沒有需要放寬土地用途管制，亦無需為有關地帶加入略為放寬發展限制的條款，理由如下：

- (a) 項目 A 及 B 的發展限制(包括把天台構築物計算在內的建築物高度限制)符合愉景灣相對嚴謹的設計規定；
- (b) 考慮到愉景灣擬作低密度發展的規劃意向及設計方面的關注，R48 至 R50 要求放寬對若干土地用途的限制及加入略為放寬發展限制的條款，欠缺理據支持；
- (c) 在兩宗獲同意的第 12A 條申請中並無提出這些要求。委員同意規劃署的評估及就申述作出的回應；以及
- (d) 關於 R49 要求在項目 B4 下將管理處納入至第一欄用途(而並非現行的第二欄用途)，若有關住宅發展項目的管理處規模合理，可視作附屬用途，無須另行向城規會申請規劃許可。假如管理處因其性質及規模的關係而不能視作附屬用途，則可根據規劃許可制度處理。因此，沒有需要按 R49 的建議把「辦公室」由第二欄移往第一欄。

61. 一名委員表示，就建築物高度限制加入略為放寬條款，可以在建築物設計階段提供彈性，以便容納各種環保設施和在規劃階段未能預見的輕微改變，例如根據相關《聯合作業備

考》提供空中花園，以及把機房設於較高樓層，以加強氣候應變能力，特別是對於項目 B2 用地內沿海岸線而建、設於平台（主水平基準上 6 米）上的擬議屋宇尤然，因為有關屋宇易受海平面上升影響。如果不設略為放寬條款，便難以在詳細設計階段作出改變。關於這一點，一名委員從文件得悉，項目 B2 用地的海岸線高度將由目前的主水平基準上 4.5 米填高至主水平基準上 6 米，高度與新田科技城發展所採用的相若。此外，相關政府部門規定，項目倡議人須評估沿岸風險，並需要顧及氣候變化影響等多項因素。上述就海岸線作出的安排屬可以接受。

62. 主席補充，愉景灣接近香港迪士尼樂園度假區（下稱「迪士尼樂園」）。政府曾就該度假區簽訂限制性契約，對香港迪士尼樂園度假區附近的土地（包括愉景灣）在高度、建築物及用途方面施加嚴格限制。建築物高度限制包括天台構築物的高度，是為了保存愉景灣及周邊地區現有的宜人景色和特色。此外，由於愉景灣屬於獨特的發展項目，分區計劃大綱圖的《註釋》不設略為放寬條款的做法恰當，不但可保持愉景灣的現有特色和預期的發展規模，還可避免令有限的基礎設施不勝負荷，以及符合限制性契約的規定。

規劃增益和政府、機構及社區設施

63. 據悉香港興業公司（R48）並沒有在兩宗涉及擬議住宅發展項目的第 12A 條申請中建議可惠及社區的規劃增益（例如提供政府、機構及社區設施），做法有別於很多第 12A 條申請。一些委員認為，目前愉景灣的居民依賴區外（例如東涌及青衣）的政府、機構及社區設施來滿足他們對設施的大部分需求。由於愉景灣偏遠無車，居住人口正在老化，要求在區內提供更多政府、機構及社區設施的需求變得迫切，因此應考慮以自給自足的方式在區內提供政府、機構及社區設施，而非與鄰近地區共用該等設施。愉景灣純為私人發展項目，規劃為自給自足的社區，因此發展商應安排在區內為居民提供合適的社區設施。

64. 儘管如此，委員普遍不認為需要修訂分區計劃大綱圖，以規定提供政府、機構及社區設施。一些委員及副主席表示：

- (a) 由於規劃背景獨特和社區位置偏遠，相關政府部門或會認為沒有充分理由支持在愉景灣提供政府、機構及社區設施；以及
- (b) 小組委員會已同意該兩宗第 12A 條申請，因此沒有充分理由建議根據條例第 6B(8)條修訂分區計劃大綱圖，以規定在改劃的用地提供政府、機構及社區設施或其他規劃增益項目。

65. 主席表示，愉景灣沒有設置一些典型的政府、機構及社區設施，可能是因為愉景灣的位置相對偏遠，相關政府部門可能認為，政府、機構及社區設施的服務對象通常是居於愉景灣外的基層市民，要他們前往改劃的用地使用該等設施並不方便。儘管如此，項目 B 所涉擬議發展項目會提供一些新建的公共設施，供當區居民享用(例如新建的海濱長廊、增設的休憩用地及康樂設施)。此外，透過在現有設施(包括車廠和工場)加建上蓋，項目 B 用地的擬議發展有助改善當地環境，並在其上增建住屋單位，以及地盡其用。

66. 城規會亦得悉，規劃署現正檢討政府、機構及社區設施供應表的表述方式(例如地理上的涵蓋範圍、用字等)，以便公眾更好掌握政府、機構及社區設施的供求情況。

其他

67. 委員普遍同意，一些申述人要求保護私人景觀，就香港的發展情況而言，屬不切實際。

68. 一名委員指出，「自然保育區」地帶內「郊野公園」的範圍位於政府土地上，R48 所聲稱的佔用私人土地並不成立，故 R48 要求從「自然保育區」地帶的第一欄刪除「郊野公園」缺乏理據支持。

[在商議期間，葉少明先生重返席上，而羅淦華先生、馬錦華先生及葉頌文博士離席。]

總結

69. 主席總結，大部分委員支持分區計劃大綱圖的所有修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。

70. 經商議後，城市規劃委員會（下稱「城規會」）備悉 **R20(部分)**、**R48(部分)**、**R49(部分)**及 **R50(部分)**表示支持的意見，並決定不接納 **R1 至 R19**、**R20(部分)**、**R21 至 R47**、**R48(部分)**、**R49(部分)**及 **R50(部分)**的意見，以及同意不應順應申述而修訂愉景灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

「規劃意向及發展建議」

- (a) 修訂項目 A 及 B1 至 B6 用地的擬議發展與周邊發展及海濱環境並非不相協調。在第 12A 條申請階段，申請人提交的技術評估顯示擬議發展在技術上可行，而相關政府決策局／部門對該兩宗申請不表反對或沒有負面意見。上述擬議發展符合分區計劃大綱圖規劃區的整體規劃意向(**R9**、**R13 至 R16**、**R19**、**R20**、**R26**、**R29**、**R35**、**R37**、**R38** 及 **R47**)；
- (b) 分區計劃大綱圖《註釋》所訂明的土地用途地帶和相關發展限制，與該圖的其他土地用途地帶一致，因此實屬恰當(**R12**、**R18**、**R19**、**R23 至 R25**、**R38** 及 **R48 至 R50**)；

發展密度、城市設計及空氣流通

- (c) 修訂項目 A 及 B1 至 B6 用地的擬議發展與周邊發展和海旁環境並非不相協調，故不大可能造成重大的視覺及空氣流通影響。梯級式高度輪廓、建築物間距及相關緩解措施的要求亦已納入分區計劃大綱圖的《說明書》內，以供項目倡議人在詳細設計階段考慮(**R11**、**R12**、**R14 至 R18**、**R20 至 R25**、**R27**、**R30**、**R35**、**R38** 及 **R45**)；

交通及運輸

- (d) 根據就修訂項目 A 及 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請所提交的交通影響評估，擬議發展(包括新增住宅單位)不會對愉景灣的主要連接道路及路口和渡輪服務造成負面交通影響。現時位於稔樹灣海旁的渡輪碼頭將於「住宅(丙類)14」地帶內重置，而確實安排將於實施階段經相關政府決策局／部門審議後確定(**R11 至 R19、R23 至 R25、R27 及 R29 至 R47**)；

環境及生態

- (e) 就修訂項目 A 及 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請所提交的環境研究的結論是，擬議發展不會在環境及生態方面造成無法克服的問題。相關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見(**R13 至 R17、R25、R28、R34、R37 及 R40 至 R47**)；
- (f) 根據就修訂項目 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請所提交的環境研究，在落實緩解措施後，擬議的近岸填海工程對水質、海洋生態及漁業造成的影響甚微。當局其後就指定工程項目進行環境影響評估時，會按適當情況再次審視潛在的環境影響(**R17、R25、R40、R42、R45 及 R46**)；

景觀、樹木保育及綠化

- (g) 根據就修訂項目 A 及 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請所提交的樹木調查，申述用地內並無發現稀有／受保護品種的樹木及／或古樹名木，而用地內亦會補種樹木，詳情會視乎進一步檢討而定。分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，日後愉景灣新發展項目如需要砍伐樹木，發展商須在切實可行的情況下盡力安排補種樹木，以維持並提升地區的景觀質素(**R11、R13、R14、R15、R17、R20、R25、R28、R30、R46 及 R47**)；

基礎設施配套及社區設施的供應

- (h) 當局已就修訂項目 A 及 B1 至 B6 用地的第 12A 條申請進行多項基礎設施方面的技術評估，包括排水、排污及供水等。只要在詳細設計及工程施工階段採取緩解措施，擬議發展不會造成任何無法克服的問題。相關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見 (**R9**、**R13**、**R17**、**R36**、**R39**、**R41** 及 **R47**)；
- (i) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，規劃區現有及已規劃的休憩用地和政府、機構及社區設施供應大致上足以應付整體規劃人口的需求 (**R14**、**R15**、**R17**、**R19**、**R23** 至 **R25**、**R27** 至 **R29**、**R34**、**R36**、**R38** 及 **R40** 至 **R42**)；

的士站

- (j) 道路交通、車輛與道路(包括私家路)的使用一直受《道路交通條例》(第 374 章)規管，並不屬於分區計劃大綱圖的管轄範疇。修訂分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，在分區計劃大綱圖大部分土地用途地帶內經常准許的用途加入「的士站」，是為了反映愉景灣北現時已設有的士站，而這項修訂亦與城規會採納的最新《法定圖則註釋總表》相符 (**R1** 至 **R11**、**R17**、**R27** 及 **R30**)；

郊野公園

- (k) 由於北大嶼郊野公園(擴建部分)有一小部分範圍位於「自然保育區」地帶內，把「郊野公園」納入「自然保育區」地帶的第一欄用途的做法恰當 (**R48**)；以及

公眾諮詢

- (l) 當局已妥為遵從就第 12A 條申請及法定圖則進行公眾諮詢時在法定和行政方面的既定做法。此外，當

局已在分區計劃大綱草圖的法定公眾查閱期內諮詢
相關人士(R40 及 R42)。」

71. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目4

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

72. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。