

定 稿

離島區議會地區基建及發展規劃委員會會議紀錄

日期：2024 年 4 月 30 日(星期二)

時間：下午 2 時 30 分

地點：香港中環統一碼頭道 38 號海港政府大樓 14 字樓
離島區議會會議室

出席者

副主席

周元谷先生

議員

吳文傑先生

何紹基先生

吳彩華先生

何進輝先生

余漢坤先生, MH, JP

郭慧文女士

許振隆先生, MH

黃文漢先生, MH

黃秋萍女士

黃漢權先生

葉培基先生

劉展鵬先生

劉淑嫻女士

劉舜婷女士

應邀出席者

鄧敬恩先生
廖美芳女士

規劃署 高級城市規劃師／離島 1
規劃署 城市規劃師／離島 3

列席者

莫望塵先生
林偉全先生
鄭弘毅先生
王淑雯女士

離島民政事務處 離島民政事務助理專員(1)
土木工程拓展署 高級工程師／17 (大嶼山)
規劃署 西貢及離島規劃專員
運輸署 工程師／大嶼山發展

秘書

李卓軒先生

離島民政事務處 一級行政主任(區議會)

因事缺席者

周玉堂先生, SBS, MH

~~~~~

### **歡迎辭**

副主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議，並介紹離島民政事務處離島民政事務助理專員(1)莫望塵先生，他接替李豪先生。

#### **I. 通過 2024 年 2 月 28 日的會議紀錄**

2. 副主席表示，上述會議紀錄已收錄各政府部門及委員的修改建議，並於會前送交各委員審閱。委員沒有提出其他修訂建議，並一致通過上述會議紀錄。

II. 《愉景灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-DB/5》所收納的修訂項目  
(地區基建及發展規劃委員會文件第 4/2024 號)

3. 副主席請與會者參閱地區基建及發展規劃委員會文件第 4/2024 號。

4. 廖美芳女士利用電腦投影片簡介文件內容。

5. 委員提出意見如下：

(a) 委員關注題述修訂項目會否對愉景灣的環境造成影響以及加重區內的交通負擔。委員亦詢問新的會所是否開放予一般市民或只限特定人士使用。

(b) 委員關注街渡碼頭移至海旁位置後，會否影響街渡的運作以及增加居民的步行距離。委員表示規劃署必須確保題述修訂項目不會影響往來坪洲的交通，並建議署方在巴士總站提供往來街渡碼頭的交通選擇，例如發展商提供穿梭車服務。

(c) 委員詢問在有其他土地可供選擇的情況下，為何要透過填海造地興建直升機升降坪。

6. 副主席表示城市規劃委員會(城規會)曾於 2017 年拒絕香港興業有限公司(香港興業)提出的一項土地發展申請，理由是愉景灣屬於低密度住宅區，只能容納約 25 000 人口。他詢問題述修訂項目包括興建 5 座樓高 18 層的住宅，會否偏離愉景灣原本低密度住宅區的發展概念。

7. 鄭弘毅先生綜合回應如下：

(a) 題述修訂源自兩宗由香港興業向城規會提出申請並已獲批准的項目。規劃署因應准許發展而修訂大綱圖，並提交本委員會諮詢委員意見。制定分區計劃大綱圖的主要目的是把區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。

- (b) 發展商表示遷移街渡碼頭的方案已初步獲得街渡營運公司的同意。儘管新碼頭會移至新的海旁位置，估計額外步行時間只需約兩分鐘。
- (c) 發展商計劃在水面架設平台進行填海工程，相比傳統填海需要挖掘淤泥的方式，可更有效地減少影響水質。在進行填海工程前，發展商須根據環境保護署的意見提交一份環境影響評估報告，證實海洋生態和水質等不會因填海工程而受影響。
- (d) 愉景灣的社區配套、商場及交通設施等均由發展商發展，而區內的渡輪及巴士服務則受相關部門規管。
- (e) 發展商已完成環境評估及交通影響評估等研究工作，評估報告指出有關發展不會對區內的環境及交通造成重大影響，有關基礎設施的容量和環境的承受能力是可以接受。愉景灣現時規劃人口為 25 000 人。兩個新住宅發展項目落成後，區內人口將增加約 3 000 人，增長幅度約為 10%。由於愉景灣是一個私人發展項目，署方相信發展商會因應區內人口增長而提升交通及相關社區設施。總括而言，愉景灣的整體規劃意向仍然是低密度住宅發展，且保留沒有汽車行走的發展特色。

8. 委員提出意見如下：

- (a) 委員建議地政總署就題述修訂項目徵收補償地價時，考慮要求發展商提供一筆撥備款項，用於改善渡輪及接駁巴士服務，例如向坪洲居民提供街渡／渡輪船費或接駁巴士車費優惠。有關撥備款項亦可用於補貼愉景灣居民往來市區的昂貴船費，從而穩定票價。
- (b) 委員建議在遷移街渡碼頭後，為新碼頭至巴士總站的行人通道加設上蓋，避免居民日曬雨淋。
- (c) 隨着人口增長，愉景灣的交通配套應相應改善，特別是為有需要的居民提供足夠的接駁巴士服務。相關部門應考慮區內的交通配套是否足夠。

9. 副主席提出意見如下：

- (a) 由於人力短缺問題及車長人手不足的關係，目前愉景灣的巴士服務僅維持在可接受的水平。他質疑發展商提交的交通影響評估報告的可信性，並希望規劃署關注現有交通設施能否應付區內人口增長。
- (b) 署方在與發展商商討時，可為居民爭取合理的社區設施，例如要求開放擬興建的體育及康樂會所予一般市民使用。
- (c) 愉景灣航運服務有限公司正向運輸署提出持牌渡輪服務票價調整申請，要求將往來市區的渡輪的票價提高 60%。上述的渡輪公司為香港興業的附屬機構。他詢問署方如何就發展商的加價申請把關。

10. 鄭弘毅先生綜合回應如下：

- (a) 發展商沒有詳細交代體育及康樂會所的營運模式，但相信有關會所將會維持以私人營運模式運作。
- (b) 大綱圖中擬建體育及康樂會所的地點，發展商曾解釋現時在山上的部分會所用地仍未發展，而因為地勢問題，在山上擴建會所對日常運作上不是太理想，因此本次修訂把一幅同屬該發展商的沿海土地改劃為會所用地，而把在山上的會所用地改作住宅發展，兩塊土地面積基本上相同。
- (c) 不論是在填海地或是在現有土地上進行發展，如不符合地契，發展商均須修訂地契並向政府補地價。現時政府並無既定機制以地價資助改善渡輪及接駁巴士服務。署方相信運輸署會繼續透過有效機制監察愉景灣的渡輪及巴士票價。
- (d) 署方會把委員的意見轉達發展商，包括如何美化海濱環境以及為新街渡碼頭至巴士總站的行人通道加設上蓋。
- (e) 倘若施工影響現有設施，例如影響街渡碼頭的運作，發展商在落實發展時必須與相關部門磋商及提交解決方案。

11. 委員提出意見如下：

- (a) 委員建議部門於補償地價條款中加入附帶條件，包括要求發展商提供遮蔭設施及考慮遷移街渡碼頭至較近的位置。
- (b) 委員關注題述修訂項目會否影響稔樹灣村，特別是當填海工程進行時，村民日常出入的通道會否受影響；以及署方能否在地契條款中加入稔樹灣村民食水問題的解決方案。

12. 鄭弘毅先生綜合回應如下：

- (a) 一般而言，部門會首先向發展商轉介委員的意見，使發展商能優化及改善發展項目。另外，部門亦會繼續根據相關機制把關，在必要時部門亦會考慮將相關要求納入地契條款之中。地政總署於訂立地契條款的過程中，會諮詢各部門的意見，並考慮應否將部門的要求納入地契條款中。
- (b) 題述修訂項目不會影響稔樹灣村。發展商的發展建議現時仍屬初步規劃階段，當項目正式展開時，相關部門會根據監管機制並透過審批發展商提交的詳細發展計劃，確保工程不會對鄰近村民構成影響。

13. 副主席表示新一屆區議會要做到「上情下達，下情上報」。規劃署已逐一回應委員的查詢，亦會積極轉達委員的意見予發展商，部門亦會在相關機制上把關。此外，委員亦可就愉景灣社區事宜舉辦居民大會，以聆聽和蒐集市民的意見。

III. 有關在東涌興建政府合署的提問  
(地區基建及發展規劃委員會文件第 5／2024 號)

IV. 有關在東涌增設綜合市政大樓的提問  
(地區基建及發展規劃委員會文件第 6／2024 號)

14. 副主席歡迎出席回應提問的嘉賓。政府產業署、規劃署、入境事務處、運輸署和勞工處的書面回覆已於會前送交各委員參閱。

15. 葉培基議員及劉展鵬議員簡介提問內容。
16. 鄭弘毅先生表示規劃署已在東涌新市鎮預留土地用作興建學校及運動場等，相關部門亦已在未來公營房屋發展的範圍內預留地方設置幼稚園等社區設施。政府部門亦可按需要，租用私人樓宇或向私人發展商購置單位以設置社區設施。東涌第 6 區富東邨與港鐵東涌站之間的擬議發展亦會預留樓面設置街市，而在港鐵東涌東站附近的第 133 區公營房屋發展內亦已規劃了一座街市。雖然未來東涌區內未必會興建政府合署，但署方相信不同部門將會在東涌不同地點為居民提供社區服務。
17. 委員提出意見如下：
- (a) 東涌第 6 區的工程項目在施工期間將會對附近一帶的交通造成影響。署方應研究在鐵路網絡未伸延至第 6 區前，減低工程對附近一帶交通的影響。
  - (b) 東涌作為一個新發展市鎮，應具備充足條件及發展理據興建一幢政府合署／綜合大樓。當中東涌第 1 區作為整個東涌新市鎮的中心點，有不少居民認為該處是政府合署／綜合大樓的理想地點，區議會亦願意協力促成有關項目。委員以將軍澳政府綜合大樓為例，建議部門因應地區實際情況和居民對各類公共服務的需求，作出積極考慮，以應付區內預期人口增長所帶來的服務需求。有委員亦指出部門在東涌設立辦事處，除方便市民造訪外，部門亦可更近距離了解居民生活，提高施政效率。
  - (c) 東涌第 6 區將興建樓高 30 層的商業大樓，當中兩個樓層將用作設置市政街市。有委員認為兩個樓層的建築面積不足以提供各項公眾服務，亦有委員認為既然有政府部門需向私人業主租用或購入地方設置辦公室，規劃署可以妥善規劃並預留土地興建政府物業。
18. 鄭弘毅先生表示根據大綱圖，東涌第 1 區劃為「政府、機構或社區」用地，可作不同類型的社區設施發展。根據現時規劃，東涌第 1 區預留作興建文娛設施，並由康樂及文化事務署負責推展。如果有關項目推展時仍有空間，相關部門會諮詢其他政府部門是否有意以

「一地多用」模式一同發展，善用土地資源。

V. 二零二四至二零二五年度周年地區工作計劃－規劃  
(地區基建及發展規劃委員會文件第 3／2024 號)

19. 鄭弘毅先生簡介文件內容。

20. 委員提出意見如下：

(a) 居民尚未了解「南大嶼生態康樂走廊下的建議－勘查研究」的項目細節，希望部門加強溝通。

(b) 委員建議擴闊及優化嶼南道至羗山道的路面並改善有關路段的彎位，以促進南大嶼的旅遊發展。

21. 鄭弘毅先生表示文件第(III)部分的第(iii)、(v)及(vi)項，即「南大嶼生態康樂走廊下的建議－勘查研究」、「優化連接南大嶼的道路網絡的可行性研究」及「嶼南路(長沙至梅窩段)及大澳道的改善工程－勘查研究、設計及建造」，是由土木工程拓展署(土拓署)推展的項目，規劃署的角色是協助土拓署推展並提供規劃上的意見，相信土拓署在推行項目前會諮詢村民、居民及區議會的意見。

22. 林偉全先生表示會把委員的意見轉達相關組別跟進。

23. 委員提出意見如下：

(a) 希望規劃署多與區議會聯絡溝通。

(b) 就第(II)部分中「處理離島區的發展建議」一項，委員請署方解釋將如何處理委員就離島區發展提出的意見。

(c) 委員會繼續積極向署方反映地區意見，以配合其本年工作計劃。委員期望署方能如期推展有關項目。

(d) 委員建議署方與其他部門一同視察嶼南道。



24. 副主席表示將在會後與秘書處及有關部門檢視是否需要安排實地視察。

(會後註：運輸署及路政署已於 2024 年 3 月 27 日聯同委員到嶼南道及羌山道作實地視察。副主席及委員在會後已查悉有關安排，並同意毋須重新安排視察。)

25. 鄭弘毅先生綜合回應如下：

(a) 規劃署會適時就地區規劃諮詢區議會。

(b) 以今日有關愉景灣的議程為例，規劃署主要負責處理涉及土地用途規劃事宜，其他基建發展會由相關部門負責，例如路政署或土拓署負責道路興建及管理。署方在處理發展項目時會諮詢各相關部門，確保發展不會對交通及其他基建設施有不良影響。

## VI. 下次會議日期

26. 議事完畢，會議於下午 4 時 24 分結束。下次會議將於 2024 年 6 月 25 日下午 2 時 30 分舉行。

-完-