

二零一三年六月二十八日舉行的城市規劃委員會
第 1036 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳福祥先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

何培斌教授

許智文教授

黎慧雯女士

劉文君女士

李美辰女士

梁宏正先生

梁慶豐先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署署長

甯漢豪女士(上午會議)

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(下午會議)

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

李偉民先生

馬詠璋女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生(上午會議)
譚燕萍女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士(上午會議)
鄭韻瑩女士(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年六月十四日第 1035 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年六月十四日第 1035 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。]

2. 秘書報告並無續議事項。
3. 關於議程項目 3，由於會出席的 R3 的代表仍未到席，主席建議先審議程序事項，即議程項目 11 至 13。委員表示同意。

程序事項

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9378 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年十一月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在展示草圖的兩個月期間，收到 144 份申述書。二零一三年二月十五日，

城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。二零一三年五月十日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不接納申述的內容，以及不建議順應申述的內容對草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，二澳發展審批地區草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

5. 經商議後，城規會：

- (a) 同意 分別載於文件附錄 I 和附錄 II 的《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過 載於文件附錄 III 的《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意 《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1A》的最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

[謝展寰先生此時到席。]

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9379 號)

[會議以廣東話進行。]

6. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年一月十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。該草圖加入了若干修訂，主要是改劃一些用地的用途。在展示草圖的兩個月期間，收到七份申述書。二零一三年四月五日，城規會公布

申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到四份意見書。

7. 由於建議對草圖作出的修訂備受公眾關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。這項安排不會阻延考慮申述的程序的完成時間。由於申述和意見內容的性質類似，因此建議城規會把申述和意見合為一組，一併考慮。由城規會全體委員考慮申述和意見的日期暫定為二零一三年八月九日。

8. 經商議後，城規會 同意 按文件第 2.1 和 2.2 段建議的方式，就這些申述及意見進行聆訊。

議程項目 13

[機密項目。閉門會議]

9. 此議項以機密方式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17》
的申述和意見

(城規會文件第 9376 號)

[聆訊以廣東話進行。]

[劉文君女士此時到席。]

10. 由於有關申述是關於房屋署擬進行的一個租住公屋(下稱「公屋」)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，故此以下委員就此議項申報利益：

黃遠輝先生

— 為房委會委員及房委會資

助房屋小組委員會主席

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| 劉文君女士 | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員，並且與房委會有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 梁慶豐先生 |] | 與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長的身分) | — | 為房委會委員 |
| 王明慧女士
(以運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表 |
| 許國新先生
(以民政事務總署
助理署長(2)的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的候補委員，負責替代擔任該兩個委員會委員的民政事務總署署長 |

11. 委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉，而王明慧女士和甯漢豪女士則分別表示不出席上午的會議及尚未到席。委員認為黃遠輝先生、劉文君女士、梁慶豐先生、黎慧雯女士、凌嘉勤先生和許國新先生均涉及直接利益，應在會議討論此議項時暫時離席。

[黃遠輝先生、劉文君女士、梁慶豐先生、黎慧雯女士、凌嘉勤先生和許國新先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以發展公屋(修訂項目 B1)；以及把雍盛苑南面數塊斜坡及植被土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 B2)；

- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局收到四份申述書。二零一三年四月五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到兩份意見書；

[R3 的代表譚凱邦先生此時到席。]

申述和意見

- (c) R1 由一名市民提交，只表示反對，但沒有指明是哪個修訂項目，也沒有提出申述的理據。R2 至 R4 分別由一名市民、環保觸覺和粉嶺哥爾夫球場用地關注小組提交，表示反對把彩園路用地改劃作發展公屋(修訂項目 A1)。R3 及 R4 亦反對把該公屋用地毗連的斜坡及單車徑改劃作顯示為「道路」的地方(修訂項目 A2)；
- (d) 所收到的兩份意見書都由市民提交，但 C1 及 C2 均未有指明其意見與哪項申述有關；

申述所指的用地

- (e) 申述所指的上水第 27 區彩園路用地(修訂項目 A1)位於東鐵上水站西北面，現時用作臨時公眾停車場。該用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以發展公屋，而毗連該公屋用地的現有斜坡及單車徑(修訂項目 A2)亦相應改劃作顯示為「道路」的地方；
- (f) 這塊申述所指的用地面積約為 1.24 公頃，會用作發展三幢住宅大廈，提供約 900 個住宅單位，容納約 2 700 人。該擬議公屋發展項目的建築物高度由 24 層至 32 層不等(最高為主水平基準上 110 米)(包括最高為三層的平台)，藉此締造梯級狀的高

度輪廓。為落實該公屋發展項目，分區計劃大綱圖把該用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明該地帶的最大整體總樓面面積為 69 500 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 110 米。分區計劃大綱圖的《註釋》亦加入了適當的條文，以便按運輸署的要求在該用地重置現有的公眾停車場，作為擬議發展項目的一部分。該公屋發展項目亦會設有附屬泊車設施；

申述的理據

(g) 申述的主要理據撮錄於文件第 2.3 段，重點如下：

與修訂項目有關的申述理據

改劃土地用途的修訂只能應付短期的房屋需求

- (i) 規劃是謀劃未來，應有遠見，不應只着眼於短期的需求，沒有理由為了應付短期的房屋需求，就把申述所指的用地由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶(R2)。下一代將要承受惡劣的居住環境和公共設施不足的惡果；

擬發展的公屋會受到噪音和空氣質素欠佳的影响

- (ii) 申述所指的用地三面被道路和鐵路包圍，既有噪音，空氣質素又欠佳，擬在該用地發展的公屋會受到影響(R3)；以及

與修訂項目無關的申述理據

與其發展新界東北新發展區，不如發展粉嶺高爾夫球場用地

- (iii) 與其發展新界東北新發展區，不如發展粉嶺高爾夫球場的 170 公頃用地(R3 及 R4)。與發展新界東北新發展區相比，發展粉嶺高爾

夫球場用地可省去收地時間和成本，首批住宅單位可早至二零一七年落成。在該高爾夫球場用地發展住宅，不會影響新界東北新發展區現有的居民和農地(R3)；

申述人的建議

- (h) R3 及 R4 均建議把申述所指的用地用來闢設公共運輸交匯處或輕鐵總站，為在粉嶺高爾夫球場用地發展的項目提供服務。R3 亦提出了一些關於發展該高爾夫球場用地的建議，例如可發展的房屋組合比例及提供就業機會；

規劃署對申述理據的回應

- (i) 規劃署對申述理據的回應撮錄於文件第 5.3 段，重點如下：

擬在「住宅(甲類)1」用地發展的公屋

滿足房屋需求

- (i) 根據行政長官所發表的《二零一三年施政報告》，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋需求。為此，政府會善用已開發的土地，同時物色可供發展的新土地，以增加短、中和長期的土地供應。長遠而言，發展新發展區將會是增加香港房屋用地供應整體策略中一項重要的計劃。至於中短期方面，要增加房屋用地供應，其中一項措施是檢視「政府、機構或社區」用地及其他政府用地，以避免長期被預留但沒有明確發展計劃的土地未被善用；
- (ii) 為配合政府的政策，規劃署在全港物色了若干適合發展房屋的用地，當中包括申述所指的用地。該用地位於上水市中心，從東鐵上水站信步可達，適合用作發展房屋。該用地

先前在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，其中劃為「政府、機構或社區」地帶的部分原本預留用作闢設沖廁水抽水站，而劃為「休憩用地」地帶的部分原先則指定作地區休憩用地。由於這些已規劃的設施將改設於別處，水務署及康樂及文化事務署均同意交出該用地作發展住宅之用；

對增加公屋供應的幫助

- (iii) 鑑於公屋總輪候冊上的公屋申請人數目不斷增加，加上要履行承諾，讓申請人平均輪候約三年便可獲配公屋，政府積極物色合適的用地，希望能及早用之發展公屋，以應所需。所有用地，不論面積大小及位置，都會考慮用作發展公屋，原則是善用土地資源，地盡其用，務求能以合乎成本效益和可持續發展原則的方法發展公屋。行政長官在《二零一三年施政報告》中承諾，政府的目標是在二零一八年起計的五年內，總共興建最少 10 萬個住宅單位；
- (iv) 申述所指的用地可從東鐵上水站前往，十分方便，南鄰為公共屋邨彩蒲苑。擬在該用地興建的公屋，其整體總樓面面積為 69 500 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 110 米，與周邊的用途協調。該用地佔地約 1.24 公頃，可建約 900 個住宅單位，容納 2 700 人，故有助紓解市民對公屋的迫切需求，亦能更加善用土地資源。該用地是已平整的政府土地，隨時可用作興建房屋，在二零零八年年初已被物色作發展公屋之用，北區區議會亦大致支持這項發展建議；

不會受到噪音和空氣質素欠佳的影響

- (v) 房屋署已進行環境評估研究，評估擬議公屋發展項目在環境方面的影響是否可以接受，亦進行了微氣候研究，評估該公屋發展項目各項配合環保和可持續發展原則的設計，包括增加日照和天然通風的設計。關於申述人關注該擬議公屋發展項目會受到噪音和空氣欠佳的影響這一點，該項目會建於平台上，建築物亦會後移，與毗連的鐵路和道路之間有足夠的距離，所以可免受鐵路和道路交通的噪音以及路上汽車的廢氣所影響。該項目的建築物會採用單向和防噪音的設計，窗戶的方向皆背着噪音來源；另外，還有一些符合可持續發展原則及紓緩影響的設計，包括加設裝飾突簷、於部分地方使用恆閉窗，以及採用隔音物料等，以締造優質的居住環境。環境評估研究已確定，在實施各項紓緩影響的措施後，該公屋發展項目的環境不會受到不能接受的影響，也不會對周邊地區的環境造成負面影響。就環境影響方面而言，環境保護署署長對該擬議的公屋發展項目沒有負面意見；

不缺乏社區設施

- (vi) 申述人關注公共設施不足，但其實把該用地改劃作發展公屋，對粉嶺／上水新市鎮內提供的政府、機構及社區設施和休憩用地不會有負面影響。現時設於申述所指用地的公眾停車場會按運輸署的要求重置，作為該擬議公屋發展項目的一部分。該發展項目亦會設有福利設施，包括一個長者鄰舍中心和一所安老院。區內的政府、機構及社區設施和休憩用地都合乎《香港規劃標準與準則》；以及

把毗連該公屋用地的斜坡及單車徑改劃作顯示為「道路」的地方

- (vii) 雖然 R3 和 R4 表示反對分區計劃大綱圖把毗連該擬發展公屋的用地的斜坡及單車徑由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，但他們並沒有說明反對理由。這項改劃土地用途的修訂主要是技術上的修訂，旨在反映該些地方已建有的用途和長遠的用途；

規劃署對申述人的建議的回應

- (j) 對申述人的建議的回應撮錄於文件第 5.4 段，重點如下：

與修訂項目有關的建議

把申述所指的用地用來闢設公共運輸交匯處／輕鐵總站

- (i) R3 和 R4 建議把申述所指的用地用來闢設公共運輸交匯處／輕鐵總站，為在粉嶺高爾夫球場用地發展的項目提供服務。不過，當局並無計劃發展該高爾夫球場用地。在東鐵上水站附近的上水廣場已設有一個大型運輸交匯處和公眾停車場，並附設有商業用途。該運輸交匯處就在申述所指用地的東鄰。運輸署表示現時並無計劃在該區闢設另一個公共運輸交匯處或輕鐵總站；

與修訂項目無關的建議

與其發展新界東北新發展區，不如發展粉嶺高爾夫球場用地

- (ii) 對於 R3 及 R4 的建議，即與其發展新界東北新發展區，不如發展粉嶺高爾夫球場用地，須注意的是，粉嶺高爾夫球場用地和新界東北新發展區都不在粉嶺／上水分區計劃大綱

圖涵蓋的範圍內，與現時該分區計劃大綱圖的修訂無關；

- (iii) 地政總署北區地政專員表示，粉嶺高爾夫球場用地現時受私人遊樂場地契約管限，只限作高爾夫球場及附屬用途。該契約將於二零二零年八月屆滿，當局目前沒有計劃發展該高爾夫球場用地；以及
- (iv) 在二零零八年開始進行的「新界東北新發展區規劃及工程研究」目前已進入後期階段。長遠而言，發展新界東北新發展區將會是增加香港房屋用地供應整體策略中一項重要的計劃。預期第三階段公眾參與活動的報告及經優化的建議發展方案會在二零一三年年中公布；以及

規劃署的意見

- (k) 規劃署不支持任何申述，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由載於文件第 7.1 段。

16. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述內容。主席留意到申述人 R3 提交的申述書提及新界東北新發展區和粉嶺高爾夫球場的事宜，與修訂項目無關，所以提醒申述人的代表陳述時要集中在現正考慮的分區計劃大綱圖修訂方面。

R3 – 環保觸覺

(譚凱邦先生 – 申述人的代表)

17. 譚凱邦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對發展新界東北新發展區，主要原因是這項計劃涉及大範圍收地，又未有妥善處理生態和通風問題，違背基本的規劃原則，而且日後更只會興建豪宅，損害原居村民的利益；

- (b) 會受新界東北新發展區發展計劃影響的一眾市民極之不滿，於二零一三年六月十六日參與遊行，反對政府的建議，由此可見區內人士強烈反對發展新界東北新發展區；
- (c) 申述所指的用地三面被道路和鐵路包圍，既有噪音，空氣質素又欠佳，擬在該用地發展的公屋會受到影響；
- (d) 與其發展新界東北新發展區，不如發展粉嶺高爾夫球場的 170 公頃用地。與發展新界東北新發展區相比，發展粉嶺高爾夫球場用地可省去收地時間和成本，首批住宅單位可早至二零一七年落成。再者，該高爾夫球場有使用除害劑，保育價值應不高；
- (e) 申述所指的用地非常接近東鐵上水站，所以建議把該用地用作闢設公共運輸交匯處或輕鐵總站，為建議在粉嶺高爾夫球場用地發展的項目提供服務；
- (f) 環保觸覺為發展粉嶺高爾夫球場用地擬備了總綱發展藍圖，擬議發展項目包括住宅、商業、工業(以輕工業為主)及社區用途，可容納人口合共約 12 萬，包括居於公屋的 4.8 萬、居者有其屋計劃屋苑的 2.8 萬、夾心階層住屋計劃屋苑的 1 萬、長者屋的 1 萬及私人樓宇的 2.4 萬。該用地可發展為一個半自給自足的市鎮，並可興建類似荔園遊樂場的主題樂園；
- (g) 根據粉嶺高爾夫球場用地的契約條款，政府必要時可收回該用地，通知期為 12 個月，並非如規劃署所說，要等到二零二零年契約屆滿時才能收回；以及
- (h) 香港已發展的土地佔全港土地總面積約 23.8%，但當中有部分仍未盡用，如棕土、以短期租約批出的政府土地、使用率低的軍營用地及「鄉村式發展」地帶內的荒置土地。因此，本港仍有許多土地可作房屋、康樂及經濟發展用途。

18. 一名委員認為房屋用地政策與修訂項目無關，要求譚凱邦先生說回分區計劃大綱圖的修訂項目。主席提醒譚先生應集中陳述與修訂項目有關的事宜。譚先生回應說，房屋用地政策對現在考慮的修訂項目有影響。

19. 譚凱邦先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 香港人口過多，基礎設施及交通設施已不勝負荷。根據《香港 2030：規劃遠景與策略》，到了二零三九年，香港的總人口會達 890 萬。二零一二年，規劃署把本港二零四一年的預計人口修訂為 843 萬。無論如何，政府應採取適當措施控制人口增長，例如檢討向內地人簽發單程證的政策。

20. 一名委員指出，譚凱邦先生所述的人口政策與修訂項目無關。主席再次提醒譚先生要把陳述內容集中在修訂項目相關的事宜上，因為這次聆訊的目的是考慮與分區計劃大綱圖所作修訂相關的申述。譚先生表示，他只是想表達對香港未來的願景，希望委員考慮有關的修訂時也會考慮政府的重大政策。主席表示，譚先生可在其他合適的場合表達其對政府政策的意見，但現在應把陳述內容集中在修訂項目上。譚先生表示知道主席的意見。

21. 譚凱邦先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 繼續物色可供發展的土地，會令社會出現更多紛爭，這些紛爭主要是因人口增長的壓力上升而引起的；
- (b) 從環境的角度而言，他不支持填海，尤其知道填海得來的土地主要用作發展豪宅，他就更不支持；以及
- (c) 增建房屋會產生更多建築廢料，但要記着一點，堆填區不久便會飽和。即使建議在申述所指的用地發展公屋，仍然會增加建築廢料的數量。

22. 主席再提醒譚凱邦先生，填海和建築廢料的問題與修訂項目無關。譚先生表示知道主席的意見，並會集中陳述相關的事項。

23. 譚凱邦先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 增加建屋量雖有助滿足住屋需要，但會造成環境問題，例如導致空氣不流通，亦會增加建築廢料的數量。應注意的是，本港每日產生的固體廢物約有 25% 是建築廢料，數量多達 5 萬公噸。建屋量大幅增加，已超出香港所能承受的上限；以及
- (b) 即使增加建屋量，香港仍會有許多人難以置業。在新加坡，逾八成的房屋是政府提供的組屋，此例值得香港借鏡。

24. 一名委員表示，城規會有法定職責聆聽申述，並考慮與修訂項目相關的事宜。這名委員建議譚凱邦先生應闡述與修訂項目相關的論點，以便委員考慮其申述。譚先生表示知道這名委員的意見，並會精簡陳述的內容。

25. 譚凱邦先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 為協助確保城規會不偏不倚，公正不阿，城規會應設獨立的秘書處；以及
- (b) 要求城規會作出決定時考慮市民的意見。

26. 主席表示，城規會的法定職責是透過擬備圖則促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，條例亦已清楚列明有關職責。由於沙田、大埔及北區規劃專員及申述人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

27. 一名委員詢問申述人的代表，把申述所指的用地用來闢設公共運輸交匯處／輕鐵總站是否較發展公屋更為合適。譚凱邦先生表示，他的建議是與其發展新界東北新發展區，不如發展粉嶺高爾夫球場用地，如果成事，申述所指的用地會是用來闢設公共運輸交匯處／輕鐵總站的合適地點，可為在粉嶺高爾

夫球場用地發展的項目提供服務。譚先生表示不反對在該用地發展公屋，但如低層用來闢設公共運輸交匯處／輕鐵總站及福利設施，上層則興建公屋，那就更好。當局應暫停在申述所指用地發展公屋的計劃，以配合闢設公共運輸交匯處／輕鐵總站的建議。

28. 一名委員問及申述所指的用地可能受到的噪音影響及量度到的噪音水平。胡潔貞女士回應說，房屋署已進行環境評估研究，評估擬議的公屋發展項目在環境方面的影響是否可以接受。雖然該用地接近道路／鐵路，但交通噪音所造成的影響可以減至最少，因為該項目會建於平台上，建築物會後移，與道路／鐵路之間有足夠的距離，而且建築物會採用單向和防噪音的設計，以及其他紓緩影響的設計。環境評估研究已確定，該公屋發展項目的環境不會受到不能接受的影響。就環境影響方面而言，環保署署長對該擬議的公屋發展項目沒有負面意見。至於該用地的噪音水平，胡女士表示手頭上沒有這方面的資料。

29. 一名委員詢問是否可共用附近發展項目現有的設施及有關落實發展申述所指用地北面的「休憩用地」地帶。胡潔貞女士表示，申述所指的用地正正位於彩蒲苑及彩園邨對面，日後的公屋居民可以使用這些公共屋邨的社區設施，亦可使用西北面上水廣場的零售設施。此外，擬議的公屋發展項目亦會設有一個長者鄰舍中心及一所安老院。至於落實發展北面的「休憩用地」地帶方面，胡女士表示，該處目前用作巴士廠，但只是臨時性質，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)尚未有落實發展該「休憩用地」地帶的時間表。關於這方面，該「休憩用地」地帶的東部會設立新界單車徑網絡的「單車匯合中心」。

30. 一名委員詢問，現時位於東鐵上水站附近申述所指用地那個作為泊車轉乘設施的公眾停車場是否會重置。胡潔貞女士明確表示，該現有的泊車轉乘停車場的 197 個泊車位全部會重置到擬議的公屋發展項目內。主席再問，在該公屋發展項目施工期間，這些泊車設施會否受到影響。胡女士表示，施工期間仍會留有上述一半的泊車設施。

31. 同一名委員表示，除了重置 197 個泊車位之外，當局應提供額外的泊車位應付該公屋發展項目的需要。胡潔貞女士回應說，擬議的公屋發展項目還會設有另外 20 個私家車泊車位。

32. 一名委員知道擬議的公屋發展項目的最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米，詢問到了詳細設計階段，當所進行的空氣流通評估及視覺影響評估有結果，是否有空間降低此建築物高度上限。胡潔貞女士表示，房屋署已就該擬議的發展項目進行空氣流通評估，建議在有關用地興建三幢 24 層至 32 層不等(最高為主水平基準上 110 米)的住宅大廈，藉此締造梯級狀的高度輪廓，盡量減少對通風和視覺的影響。如文件的圖 H-5 所示，該公屋發展項目的建築物高度與彩蒲苑協調相配。

33. 胡潔貞女士回應一名委員的問題時表示，根據房屋署建議的設計(文件的繪圖 H-1 及 H-2)，交通及福利設施會設於擬議發展項目的地庫及低層，住宅大廈則建於上層。

34. 一名委員表示，從文件的繪圖 H-1 所見，有建議在申述所指用地的平面圖東端的位置闢設一家商店，提議當局探討是否可以把有關的房屋發展項目範圍擴展至東面的「休憩用地」地帶，又或把該房屋發展項目和公眾休憩用地兩者的設計融合。胡潔貞女士說，東面劃為「休憩用地」的地方目前用作地政總署的扣留中心，僅屬臨時用途。雖然康文署沒有落實發展該公眾休憩用地的時間表，但該處仍應繼續劃作「休憩用地」地帶。這名委員又提議可把這塊用地撥給房屋署，讓該署無須擴大擬議的房屋發展，亦可制訂更整全的發展方案。胡女士表示，這一建議可在稍後階段另作考慮。

35. 譚凱邦先生回應一名委員的問題時解釋，申述所指用地位處上水市中心的優越位置，適合闢設公共運輸交匯處或輕鐵總站，為在粉嶺高爾夫球場用地發展的項目提供服務。譚先生又說，擬議的公共運輸交匯處或輕鐵總站可設於日後發展項目的低層，上層仍可發展公屋；另外，也可在該用地同時闢設公共運輸交匯處和輕鐵總站，兩者各佔一半地方。這名委員詢問，在「住宅(甲類)」地帶內是否准許闢設公共運輸交匯處、輕鐵總站和社區設施等設施。胡潔貞女士指出，在「住宅(甲類)」地帶內，這些都是經常准許的用途，不過，上水廣場已設有一個公共運輸交匯處，就在該用地的東北面，運輸署亦表示

不需要在該用地關設另一個公共運輸交匯處。譚先生表示，據他理解，上水廣場的公共運輸交匯處僅可應付現有發展項目的需要，而他們提議在該用地關設的公共運輸交匯處則主要為將來的發展項目而設。

36. 一名委員詢問可否把擬議發展的公屋項目視為彩蒲苑和彩園邨的擴建部分。胡潔貞女士說，這些公屋發展項目的設施可供居民共用，當局亦擬建行人天橋，把這些公屋發展項目和東鐵上水站連接起來。

37. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

38. 主席請委員在審議各項申述時，要考慮所有提交了書面申述和意見，以及曾在會議上作出的口頭陳述和呈上的資料。

申述人的建議

39. 一名委員留意到 R3 提出把申述所指的用地用來關設公共運輸交匯處的建議與其提出把粉嶺高爾夫球場用地作住宅用途的建議相關。對於發展該高爾夫球場用地以容納 12 萬人的建議，主席表示由於涉及所涉用地面積很大，有需要進行全面的研究，而且房屋供應需求迫切，不能把這項建議視為一個替代方案，以替代發展修訂項目所涉兩塊用地的建議。

40. 一名委員詢問當局有沒有計劃把申述所指的用地用來關設公共運輸交匯處，以配合日後新界東北的發展。主席表示，「新界東北新發展區規劃及工程研究」會全面規劃運輸基礎設施，並已預留合適的土地，以興建所需的鐵路站及進行道路擴闊工程。當局並無計劃要把該用地用來關設公共運輸交匯處，以配合日後的發展。

重置公眾停車場

41. 對於一名委員關注在該用地重置現有的泊車轉乘停車場一事，秘書回應說，該停車場設施在擬議公屋發展項目施工期間會局部開放使用，待項目落成後，才整個重置。有關安排已獲運輸署同意。

關設泊車設施

42. 一名委員認為申述所指的用地十分接近東鐵上水站，而且與附近現有的公共屋邨亦協調，所以適合用來發展擬議的公屋項目。這名委員亦認為，關設 20 個私家車泊車位以應付該公屋發展項目的需求，數量可能偏少。另外兩名委員亦表示，因應該區對泊車轉乘設施的需求不斷增加，當局應考慮在擬議發展項目增設泊車位。

43. 主席表示已就擬議發展項目的泊車設施諮詢運輸署。由於申述所指的用地會用作發展公屋項目，而且接近鐵路站，對泊車設施的需求應該相對較小。除了 20 個私家車泊車位外，該擬議發展項目內還會設有附屬泊車設施，包括 7 個電單車泊車位、2 個輕型貨車泊車位、30 個單車泊車位，以及 5 個上落客貨泊車位。一名委員表示有不少規劃申請要求把公共屋邨的空置停車場出租予非屋邨居民使用，遂詢問當局有否修訂泊車設施數量的標準。秘書補充說，該公屋發展項目的泊車設施數量是根據《香港規劃標準與準則》所訂標準而訂定的，運輸署也認為可以接受。委員備悉《香港規劃標準與準則》所訂的泊車設施數量標準曾於二零一一年修訂，根據經修訂的標準，在計算須提供的泊車設施數量時，須考慮位置因素，例如與集體運輸系統的距離。備有妥善公共運輸設施的地區，泊車設施數量的標準會較低。由於該用地就在東鐵上水站旁邊，根據《香港規劃標準與準則》，所須提供的泊車設施數量相對較少。

增設公共運輸交匯處

44. 一名委員知道上水廣場的公共運輸交匯處經常有擠塞的問題，遂詢問應否要求房屋署考慮在申述所指用地的公屋發展項目關設小型公共運輸交匯處。另一名委員則有不同意見，認為提出此一要求，必須有充分的理據支持，而現階段未見有增設公共運輸交匯處的需要。主席表示現階段並無需要增設公共運輸交匯處，至於日後是否有需要增設公共運輸交匯處，配合

較大地區的發展，則有待進一步研究。秘書補充說，當局會進行研究，探討上水第 30 區的發展潛力。

城市設計考慮因素

45. 一名委員認為該公屋發展項目的建築物設計應更配合附近的環境。秘書表示，建築設計事宜會由房屋署建築小組委員會負責，規劃署有代表擔任該小組委員會的委員。由於申述所指的用地位於斜坡上，所以該公眾停車場會採用半沉降式設計，以盡量減低對附近地區的視覺影響。對於一名委員提出融合彩園路另一邊的「休憩用地」地帶的設計問題，秘書回應說，當局也曾探討把該塊位於有關用地東面的「休憩用地」納入擬議發展項目的方案，但由於區內人士對發展公眾休憩用地有強烈訴求，故決定繼續把該塊用地劃為「休憩用地」地帶。

結論

46. 主席總結委員的意見，指出擬議的公屋發展項目更能善用土地資源，滿足市民的住屋需要，而改劃有關用地的用途，只能在短期內增加房屋用地供應的其中一項措施。至於申述人提出的建議指與其發展新界東北新發展區，不如發展粉嶺高爾夫球場用地，應留意的是，當局目前並無計劃發展該高爾夫球場用地，而能否發展該高爾夫球場用地，亦須另作全面的研究，包括所需的基建及運輸設施。至於申述所指用地可能會受到噪音和空氣質素欠佳的影響，房屋署進行的環境評估研究已確定擬在該用地發展的公屋項目在環境方面的影響可以接受。此外，當局亦會採取各項合適的紓緩影響措施，以確保符合相關的環保要求。至於在申述所指的用地闢設公共運輸交匯處或輕鐵總站的建議，應留意的是，東鐵上水站附近的上水廣場已設有一個公共運輸交匯處，運輸署認為無須在該用地闢設另一個公共運輸交匯處。基於上文所述，委員同意不應接納 R1 至 R4。

47. 經商議後，委員同意不接納申述編號 R1 至 R4。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載各項不接納申述的理由，並認為理由恰當。

申述編號 R1 至 R4

48. 經進一步商議後，城規會 決定不接納 申述編號 R1 至 R4，理由如下：

- (a) 為應付不斷增加的房屋用地需求，政府採取了若干措施，以增加長期及中短期房屋用地的供應(R2)；
- (b) 香港適合作發展的土地有限，而且對增加房屋供應有迫切需求。把該用地改劃作發展公屋，更能善用土地資源，滿足市民的住屋需要(R1、R2、R3及R4)；
- (c) 把彩園路用地改劃作發展公屋，對該區的社區設施或居住環境不會有任何負面影響(R2)；
- (d) 當局已進行環境評估研究，確定擬在彩園路用地發展的公屋項目在環境方面的影響可以接受。當局亦會採取各項適當的紓緩影響措施，確保符合相關的環保要求(R3)；以及
- (e) 目前並無計劃發展粉嶺高爾夫球場用地。此外，東鐵上水站附近已設有一個運輸交匯處，所以無須把該用地用作闢設公共運輸交匯處／輕鐵總站(R3及R4)。

49. 城規會亦備悉 R3 及 R4 提出了與修訂項目無關的建議，並 同意 對他們的建議作以下回應：

- (a) 粉嶺高爾夫球場用地和新界東北新發展區都不在粉嶺／上水分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，與現時該分區計劃大綱圖的修訂無關；
- (b) 粉嶺高爾夫球場用地現時受私人遊樂場地契約管限，該契約將於二零二零年屆滿，當局目前沒有計劃發展該高爾夫球場用地；以及
- (c) 於二零零八年開始進行的「新界東北新發展區規劃及工程研究」目前已進入後期階段。長遠而言，發

展新界東北新發展區將會是增加香港房屋用地供應整體策略中一項重要的計劃。

[會議小休五分鐘。]

[黃遠輝先生、劉文君女士、梁慶豐先生、黎慧雯女士、凌嘉勤先生及許國新先生此時返回席上。]

議程項目 4 至 8

[公開會議]

進一步考慮新圖則一

《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/C》、
《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/D》、
《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/D》、
《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/C》及
《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/D》

(城規會文件第 9371 號、9372 號、9373 號、9374 號及 9375 號)

[會議以廣東話進行。]

50. 主席表示，由於這五份分區計劃大綱草圖分別涵蓋的沙頭角、蓮麻坑、打鼓嶺北、文錦渡和馬草壟及蠔殼圍地區全都在邊境禁區，位置接近，而且規劃背景相似，故建議城市規劃委員會(下稱「城規會」)一併考慮這五份草圖。委員表示同意。

51. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陳冠昌先生 — 規劃署高級城市規劃師／北區(2)

52. 秘書說，剛收到蓮麻坑村公所一封關於蓮麻坑分區計劃大綱圖的請願信。該信已提交會議席上，供委員參閱。沙田、大埔及北區規劃專員在會上簡介時會講述有關的意見及規劃署的回應。委員備悉三頁分別關於沙頭角分區計劃大綱圖、蓮麻坑分區計劃大綱圖和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的替代頁亦已提交會議席上。

53. 主席歡迎各人出席會議，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介有關文件的內容。

54. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片，簡介以下各個詳載於文件的要點：

初步考慮五份分區計劃大綱草圖

(a) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮了編號分別為 S/NE-STK/B、S/NE-LMH/C、S/NE-TKLN/C、S/NE-MKT/B 及 S/NE-MTL/C 的五份分區計劃大綱草圖(城規會文件第 9326 號至 9330 號)，並同意這五份草圖適合提交北區區議會及各所屬地區的鄉事委員會作諮詢。城規會同時要求規劃署在草圖刊憲前匯報北區區議會及各所屬地區的鄉事委員會所提出的意見；以及

公眾諮詢

(b) 二零一三年五月，規劃署曾與多個團體會面，徵詢他們對相關分區計劃大綱草圖的意見。這些團體計有北區區議會、各有關的鄉事委員會(包括沙頭角區鄉事委員會、上水區鄉事委員會及打鼓嶺區鄉事委員會)、蓮麻坑、木棉頭和蕉坑的村代表及環保組織(包括世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、長春社、綠色力量及創建香港)。規劃署收到村代表及環保組織的意見書。

沙頭角分區計劃大綱草圖

55. 胡潔貞女士借助投影片，簡介以下詳載於城規會文件第 9371 號有關分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/C 的要點：

城規會於二零一三年四月二十六日所作的決定

(a) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮了分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B，所作決定概述如下：

- (i) 不建議修改塘肚、新村及木棉頭(包括蕉坑)的「鄉村式發展」地帶；
 - (ii) 把位於担水坑及山咀北面的兩塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，以保存該處現有的成齡樹及景觀特色；另把分別位於木棉頭與担水坑之間及担水坑西北面邊緣的兩塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映該處現有的發展模式；
 - (iii) 沙頭角區內三條主要河流所劃作的土地用途地帶保持不變，但担水坑附近那條河中下游的地區則改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映區內最新的村屋發展；以及
 - (iv) 沙頭角南面的「農業」地帶保持不變，另禁區「一號閘」檢查站附近兩塊土地繼續劃為「綠化地帶」；
- (b) 委員非常憂慮沙頭角區最近開放後，特別是在周末及假日期間，區內汽車／旅遊巴士停泊的設施不足。當局亦應考慮實施適當的交通措施，確保推動康樂發展及生態旅遊之餘，不會違背保育該區的規劃意向；

北區區議會、沙頭角區鄉事委員會及村代表的意見

- (c) 規劃署分別於二零一三年五月十五日、五月二十日及五月三十日徵詢沙頭角區鄉事委員會、北區區議會及木棉頭和蕉坑的村代表對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B 的意見，所收到的主要意見概述如下：

沙頭角區泊車位不足

- (i) 沙頭角區鄉事委員會及北區區議會的委員表示，沙頭角區的泊車位不足以應付日後所增

加的需求。他們建議把「一號閘」檢查站附近兩塊劃為「綠化地帶」的土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作「公眾停車場（貨櫃車除外）」用途，或改劃作顯示為「道路」的地方；

檢討「農業」地帶

- (ii) 沙頭角區鄉事委員會及北區區議會認為，沙頭角公路南面那塊劃為「農業」地帶的土地不宜耕作，因為該處的空氣鹽分重，而且被海水入侵。他們建議把該處改劃為「康樂」地帶，以增加發展的靈活性，並提供更多泊車位（藉着向城規會申請規劃許可或附屬於准許的發展項目）。木棉頭及蕉坑的村代表則建議把該用地改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (iii) 沙頭角公路北面兩塊劃為「農業」地帶的狹長土地面積太小，又在沙頭角公路旁，不宜耕作。建議把該兩塊狹長土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以應付蕉坑／木棉頭的小型屋宇需求，或用作停泊旅遊巴士，以解決沙頭角區泊車位嚴重不足的問題；

環保組織的意見

- (d) 二零一三年五月二日，規劃署與環保組織（包括世界自然基金會、嘉道理農場暨植物園、長春社、綠色力量及創建香港）開會，徵詢他們對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B 的意見所收到的主要意見概述如下：

自然保育

- (i) 這些環保組織建議劃設限制較多的用途地帶，以反映担水坑河及沿河地區的保育價

值。世界自然基金會建議把這些地方改劃為「綠化地帶」或「農業」地帶，而綠色力量則建議把之改劃為「自然保育區」地帶；以及

- (ii) 世界自然基金會建議把「一號閘」檢查站附近的兩個魚塘由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶；

規劃署的回應

- (e) 規劃署對北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、村代表及環保組織所提出的觀點的回應詳載於文件第 4 段，現概述如下：

沙頭角區泊車位不足及交通問題

- (i) 自沙頭角區在二零一二年二月開放後，前往該處的遊人大增，故有真正需要提供配套設施，包括停車場，以應付大量遊人和本地旅行團的需求，並實施適當的交通管制措施；
- (ii) 規劃署已就北區區議會及沙頭角區鄉事委員會對「一號閘」檢查站附近兩塊土地用途建議諮詢相關的政府部門，包括運輸署署長、路政署總工程師／新界東、警務處處長、漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)。所諮詢的這些部門都不反對把用地 B1(約 0.09 公頃)及用地 B2(約 0.2 公頃)(文件的圖 12 所示)由「綠化地帶」改劃為「道路」的建議；
- (iii) 由於用地 A(約 0.23 公頃)及用地 B3(約 0.35 公頃)(文件的圖 12 所示)現時有泥灘和紅樹林，故應繼續把這兩幅用地劃作「綠化地帶」，以保護與現有景觀和紅樹林相連的生態；

檢討沙頭角公路南面的「農業」地帶

- (iv) 區內人士要求把沙頭角公路南面的用地由「農業」地帶改劃為「康樂」地帶(文件的圖12所示的用地E)，而世界自然基金會則建議把北面現有的魚塘改劃為「自然保育區」地帶(即用地E的一部分)，以保護附近的紅樹林；
- (v) 規劃署徵詢其他政府部門(包括漁護署、路政署、運輸署及警務處處長)的意見後，檢討了該用地所劃作的用途地帶。該處現時大部分地方是休耕農地，有草、灌木和一些村屋，連接沙頭角公路，交通方便。其南鄰及西鄰劃為「康樂」地帶的土地，現時設有沙頭角農莊；東面向着沙頭角海，沿岸有紅樹林。自沙頭角區在二零一二年二月開放後，前往該處的遊人大增，特別是周末及公眾假期，故有真正需要關設配套設施，包括停車場，以應付大量的遊人和本地旅行團的需求，並實施適當的交通管制措施。基於沙頭角區最新的發展(包括南面及西面附近的沙頭角農莊)，該用地會有潛力發展農業旅遊及低密度的康樂用途，如假日農莊及休閒垂釣活動，並提供配套設施如茶座及售賣本地產品的小商店。建議劃設「康樂(1)」此特別地帶，把「康體文娛場所」用途列於第二欄，使城規會可繼續管制該處對天然環境可能有潛在影響的大型發展。該「康樂(1)」地帶可作為現有「康樂」地帶向南及西延展的部分，在該處可關設汽車／旅遊巴士停泊設施，但須取得城規會的規劃許可。該「康樂(1)」地帶的《註釋》訂明，進行填塘工程須申請規劃許可，以保護現有的池塘。在「康樂(1)」地帶內，「農業用途」屬經常准許的用途，而藉着限制填塘工程，現有的池塘可得到保護；

檢討沙頭角公路北面的「農業」地帶

- (vi) 現時夾在新村「綠化地帶」與「鄉村式發展」地帶之間的那小塊劃為「農業」地帶的土地(文件的圖 12 所示的用地 F)，長滿樹木和植物，把該處改劃為「綠化地帶」，可保護自然特色(包括植物及現有的樹木)，做法恰當；

- (vii) 沙頭角公路北面兩塊合共約 0.62 公頃現時劃為「農業」地帶的狹長土地(文件的圖 12 所示的用地 C 及 D)，原本預留作沙頭角公路的緩衝區。路政署總工程師／新界東及運輸署署長表示已不再需要該緩衝區，而當局亦沒有計劃要擴闊沙頭角公路。由於新村及木棉頭現有的「鄉村式發展」地帶只涵蓋其「鄉村範圍」約 95%的土地，而現有「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只有約 12.33 公頃，不足以應付所需(根據地政總署北區地政處所提供的小型屋宇需求最新數字，這兩條村的小型屋宇總需求量為 3 165 幢)，故建議按照城規會於二零一一年九月八日同意的既定準則，把該兩塊土地改劃為「鄉村式發展」地帶，以助應付新村及木棉頭(包括蕉坑)的小型屋宇需求；

担水坑河及沿河地區

- (viii) 關於環保組織提出把担水坑河及沿河地區(文件的圖 2 和 3 所示的用地 A)劃作限制較多的用途地帶這一建議，應注意的是，有跡象顯示最近有人在該河中至下游附近的「鄉村式發展」地帶旁興建村屋。該河這一段應繼續劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的發展模式。城規會在二零一三年四月二十六日的會議上已詳細討論這項建議。由於該處的規劃情況一直沒有重大改變，因此，規劃署不建議改變該處所劃作的用途地帶；以及

微調土地用途範圍

(ix) 分區計劃大綱圖還有其他涉及用途地帶範圍的輕微調整，如改劃沙頭角公路沿路的地方，以反映該路的現有路線，以及把新村附近的一塊土地(文件的圖 12 所示的用地 F)由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，以保護該處現有的樹木；以及

(f) 相比城規會在二零一三年四月二十六日的會議上所審議的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B，現在這份分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/C 的土地用途地帶修訂主要是把沙頭角公路南面的一塊用地由「農業」地帶改劃為「康樂(1)」地帶。

56. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完沙頭角分區計劃大綱草圖，主席請委員提問。

57. 胡潔貞女士回應主席的問題時表示，「康樂」地帶與「康樂(1)」地帶的唯一分別是，「康體文娛場所」在「康樂」地帶屬第一欄用途，但在「康樂(1)」地帶則屬第二欄用途。該「康樂(1)」地帶位處沿岸地區，而現有的兩個魚塘又有可能成為越冬的雀鳥和池鷺的棲息地，加上沿岸有紅樹林圍繞，把「康體文娛場所」列為第二欄用途，可對區內的大型發展項目有較佳的管制。對於在此地帶發展的康樂用途，城規會會考慮其個別情況，如有關用途與區內鄉郊環境互相協調配合，或會批准。除此一分別外，施加於「康樂(1)」地帶和「康樂」地帶的其他發展限制皆相同。

58. 主席又問，在「康樂(1)」地帶內翻建屋宇，是否須取得城規會的規劃許可。胡潔貞女士說，根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所述，除「自然保育區」地帶外，在分區計劃大綱圖涵蓋的土地翻建新界豁免管制屋宇是經常准許的。秘書補充，除「自然保育區」地帶外，在分區計劃大綱圖涵蓋的土地翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物都是經常准許的，無須取得城規會的規劃許可。正如分區計劃大綱圖「康樂(1)」地帶的《註釋》第二欄所述，「屋宇

(翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」用途須取得城規會的規劃許可。

59. 關於沙頭角公路沿路兩塊狹長土地改劃為「鄉村式發展」地帶，一名委員提出了問題。胡潔貞女士回應說，該兩塊狹長土地原本預留作沙頭角公路沿路的緩衝區，但規劃署進一步諮詢相關的政府部門後，路政署總工程師／新界東及運輸署署長表示，不再需要該緩衝區，而當局亦沒有計劃要擴闊沙頭角公路。由於該兩塊狹長土地大部分的地面已鋪平，又沒有農業活動，把之由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以助應付小型屋宇需求，做法恰當。

60. 委員備悉北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、木棉頭和蕉坑的村代表及各環保組織對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B 的意見及規劃署對這些意見的回應。經商議後，城規會：

- (a) 同意 《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/C》(刊憲後將重新編號為 S/NE-STK/1) 連同其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II) 適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用 《說明書》(載於文件的附件 III) 以說明城規會在擬備《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意 《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

[甯漢豪女士此時到席。]

蓮麻坑分區計劃大綱草圖

61. 胡潔貞女士借助投影片，簡介以下詳載於城規會文件第 9372 號有關分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/D 的要點：

城規會於二零一三年四月二十六日所作的決定

- (a) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮了分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C，所作決定概述如下：
- (i) 不建議修改蓮麻坑及新桂田兩條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶，因為在蓮麻坑發展審批地區核准圖上，該「鄉村式發展」地帶的面積已比兩村的「鄉村範圍」的面積大了約 7%；
 - (ii) 為回應環保組織的保育建議，建議把蓮麻坑河上段沿河的緩衝區指定為「自然保育區」地帶，以加強保護該河的水質及生境特色，而蓮麻坑河下段則會繼續劃為「綠化地帶」，以作為緩衝區；以及
 - (iii) 委員對把蓮麻坑河沿河的緩衝區劃為「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的建議，意見分歧。有些委員認為從自然保育的角度而言，應把整條蓮麻坑河沿河的地區指定為「自然保育區」地帶。他們認為按建議把該處劃作不同的用途地帶，未必能同時滿足蓮麻坑村民和環保組織的期望。不過，亦有其他委員支持把該處劃作不同的用途地帶，認為可在自然保育和鄉村發展之間取得適當的平衡。他們認為分區計劃大綱圖有足夠的條文，讓城規會通過現行的規劃制度，防止擬議的「綠化地帶」內出現不協調的發展；

北區區議會、沙頭角區鄉事委員會及村代表的意見

- (b) 規劃署分別於二零一三年五月十五日、五月二十日及五月二十一日徵詢沙頭角區鄉事委員會、北區區議會及蓮麻坑的村代表對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C 的意見，所收到的主要意見概述如下：

蓮麻坑河的緩衝區

- (i) 北區區議會及沙頭角區鄉事委員會(特別是蓮麻坑村的村代表)強烈反對按建議把蓮麻坑河上游沿河的地區劃為「自然保育區」地帶。蓮麻坑村的村代表表示，建議改劃為「自然保育區」地帶的土地大部分是村民擁有並用來耕種的私人土地。他們認為按建議劃設「自然保育區」地帶會「凍結」他們的土地，限制他們在蓮麻坑河上游沿河的地區進行任何發展／工程，包括保養該河；以及

分區計劃大綱圖的《說明書》

- (ii) 蓮麻坑村的村代表反對按建議在分區計劃大綱草圖的《說明書》加入行政規定，訂明當局評審「鄉村式發展」地帶內貼近現有河道的小型屋宇申請時，必須諮詢相關的政府部門，包括漁護署及規劃署；

環保組織的意見

- (c) 二零一三年五月二日，規劃署與環保組織(包括世界自然基金會、嘉道理農場暨植物園、長春社、綠色力量及創建香港)開會，徵詢他們對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C 的意見，所收到的主要意見概述如下：

蓮麻坑河的緩衝區

- (i) 這些環保組織全都反對按建議把蓮麻坑河下游沿河的地區劃為「綠化地帶」，並建議把整條蓮麻坑河沿河的地區劃為「自然保育地區」地帶，以保護其生態完整及高生態價值；以及

葉定仕故居

- (ii) 創建香港提議把蓮麻坑法定古蹟葉定仕故居劃為「其他指定用途」註明「文物地點」地帶；

規劃署的回應

- (d) 規劃署對北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、蓮麻坑的村代表及環保組織所提出的觀點的回應詳載於文件第 4 段，現概述如下：

改劃蓮麻坑河沿河緩衝區的用途地帶

- (i) 由於對蓮麻坑河沿河地區應劃作哪個用途地帶，各方意見分歧，所以規劃署其後就有關的用途地帶建議再諮詢漁護署。規劃署建議把蓮麻坑河上游沿河的地區指定為特別的「綠化地帶(1)」(4.71 公頃)(文件的圖 3 及圖 4)；以及
 - (ii) 「綠化地帶(1)」的規劃意向，主要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。根據一般推定，「綠化地帶(1)」不宜進行發展。擬議的這個「綠化地帶(1)」所受的限制較「綠化地帶」多，故可更有效地規管發展。此外，現時處理小型屋宇申請的行政措施能確保擬議發展項目對該河造成的潛在影響能得以處理；以及
- (e) 相比城規會在二零一三年四月二十六日的會議上所審議的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C，現在這份分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/D 加入的唯一修訂是把蓮麻坑河上游沿河的地區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶(1)」。

62. 沙田、大埔及北區規劃專員已簡介完蓮麻坑分區計劃大綱草圖，主席請委員提問。

63. 主席詢問把蓮麻坑河上游的緩衝區改劃為「綠化地帶(1)」能否滿足當地村民和環保組織的期望。胡潔貞女士表示，擬議的「綠化地帶(1)」所受的限制較「綠化地帶」多，但較「自然保育區」地帶少。建議劃設「綠化地帶(1)」是衡量到當地村民的利益及環保組織所關注的問題，因為劃設有關地帶後，仍可對上游地區作出必要的保護。與「自然保育區」地帶相比，「野餐地點」及「帳幕營地」是「綠化地帶(1)」經常准許的用途，而某些在「自然保育區」地帶不准許但與鄉村有關的發展，例如「墓地」及「鄉事委員會會所／鄉公所」，倘向城規會申請，或會獲准在「綠化地帶(1)」進行。此外，根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所述，並非由政府統籌或落實的水道保養或修葺工程亦是「綠化地帶(1)」內經常准許的用途，惟不是「自然保育區」地帶內所准許的用途。「綠化地帶」與「綠化地帶(1)」相比之下，雖然根據一般推定，兩者均不宜進行發展，但「綠化地帶(1)」的用途所受的限制較多，可更有效地規管發展。

64. 胡潔貞女士回應一名委員的問題時解釋，蓮麻坑河上游地區在發展審批地區核准圖上劃為「綠化地帶」。不過，二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮分區計劃大綱草圖後，決定把該地區改劃為「自然保育區」地帶，有關建議並提交北區區議會、沙頭角區鄉事委員會及環保組織以作諮詢。及後，規劃署考慮過上述因素，建議把該地區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶(1)」。載於文件的表 1 的土地用途預算旨在顯示現時的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/D 與發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-LMH/2 相比下有何改變，所以記錄了把上游地區由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。這名委員質疑表 1 顯示的有關「綠化地帶」的計算結果。胡女士會負責覆查有關數字。

[會後補註：二零一三年七月三日，沙田、大埔及北區規劃專員證實，與發展審批地區核准圖相比，現時的分區計劃大綱草圖上的「綠化地帶」減少了 1.78%，因此文件的表 1 所列的數字正確。]

65. 一名委員詢問規劃署有否考慮擴大「鄉村式發展」地帶，以便繼續把蓮麻坑河的緩衝區劃為「自然保育區」地帶。胡潔貞女士表示，現時蓮麻坑村的「鄉村式發展」地帶是根據地理環境(包括小圓丘、山坡、茂密的植物)及該村東面現時劃為「自然保育區」地帶的風水林而劃的，進一步擴大的機會很微。此外，由於「鄉村式發展」地帶的面積已比「鄉村範圍」的面積大了 7%，按照城規會於二零一一年九月八日的申述聆訊上所同意的既定準則，不應再進一步擴大。倘所劃的「鄉村式發展」地帶仍不足以應付蓮麻坑村日後的需求，分區計劃大綱圖的《註釋》已有條文訂明可向城規會申請規劃許可，請准在「農業」地帶及「綠化地帶」發展小型屋宇。

66. 同一名委員表示，申請在「綠化地帶」內發展小型屋宇有違保護蓮麻坑河的意向。胡潔貞女士回應說，雖然可提交規劃申請，要求在「綠化地帶」內發展小型屋宇，但城規會會根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，按每宗申請的個別情況作出考慮。不過，沒有條文訂明可申請在「綠化地帶(1)」興建新的小型屋宇，在此地帶內，只可申請發展「屋宇(只限於重建)」。這名委員又問到整條蓮麻坑河的用途地帶規劃。胡女士回應時說，在現時的建議下，上游緩衝區會劃為「綠化地帶(1)」，下游緩衝區則會劃為「綠化地帶」。

67. 這名委員詢問村民是否可以把小型屋宇建至蓮麻坑河兩岸。胡潔貞女士表示此情況不大可能發生。在現行的行政安排下，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須在各個發展階段徵詢和收集漁護署和相關當局的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他們提出的相關意見／建議，作為附帶條件。因此，地政總署在處理貼近現有河道的小型屋宇批地及申請時，必須諮詢相關的部門，包括漁護署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。

68. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時表示，當地村民反對劃設「自然保育區」地帶，主要是因為劃入「自然保育區」地帶的土地大部分是村民擁有的私人土地。他們認為劃設「自然保育區」地帶會「凍結」他們的土地，限制他們在蓮麻坑河上游沿河的緩衝區內進行所有活動，包括保養河道。他們反對劃

設「自然保育區」地帶，與是否有足夠土地發展小型屋宇並無直接關係。

69. 一名委員詢問對蓮麻坑河所作的保護，程度上是否以「自然保育區」地帶為最高，「綠化地帶(1)」次之，「綠化地帶」再次之。胡潔貞女士回答是。

70. 一名委員問及蓮麻坑村公所那封已提交會議席上的信。胡潔貞女士回應說，地政總署在處理「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請時，如所涉地點貼近現有河道，便須諮詢相關的政府部門，包括漁護署和規劃署。這項行政安排旨在確保發展項目對現有河道的潛在影響能得以妥善解決。

71. 委員備悉北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、蓮麻坑村代表及環保組織對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C 的意見及規劃署對這些意見的回應。經商議後，城規會：

- (a) 同意 《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/D》(刊憲後將重新編號為 S/NE-LMH/1) 連同其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II) 適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用 《說明書》(載於文件的附件 III) 以說明城規會在擬備《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/D》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意 《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

打鼓嶺北分區計劃大綱草圖

72. 胡潔貞女士借助投影片，簡介以下詳載於城規會文件第 9373 號有關分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/D 的要點：

城規會於二零一三年四月二十六日所作的決定

- (a) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮了分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C，所作決定概述如下：
- (i) 因應簡頭圍村的村代表在二零一二年提供的小型屋宇需求最新數字，該村的「鄉村式發展」地帶已從現有約 3.07 公頃增至約 5.53 公頃(即增加約 2.46 公頃)。擴大後的「鄉村式發展」地帶，其面積相等於「鄉村範圍」的面積，符合城規會在二零一一年九月八日的申述聆訊上同意的準則；
 - (ii) 不建議修改香園圍(包括下香園)和松園下的「鄉村式發展」地帶；
 - (iii) 不修改打鼓嶺北分區計劃大綱圖上所劃的塘坊「鄉村式發展」地帶，但可在檢討坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖時考慮擴大該地帶；
 - (iv) 考慮到香園圍河上游的生態價值高，城規會同意把香園圍北面至下香園一段香園圍天然河道的沿岸一塊約 0.59 公頃的狹長土地，由「康樂」地帶改劃作「農業」地帶，以及把另一塊在香園圍東面約 0.31 公頃的土地由「康樂」地帶改劃作「綠化地帶」；
 - (v) 平原河上段及簡頭圍和香園圍之間的低地生境應繼續劃為「康樂」地帶；
 - (vi) 白虎山以北的「綠化地帶」應保持不變；以及
 - (vii) 在「其他指定用途」註明「口岸設施」地帶第一欄加入「公眾停車場(貨櫃車除外)」這個用途；

北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會的意見

- (b) 規劃署分別於二零一三年五月二十日和五月二十四日徵詢北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C 的意見，所收到的主要意見概述如下：

白虎山以北的「綠化地帶」

- (i) 打鼓嶺區鄉事委員會表示，白虎山以北那些在打鼓嶺北發展審批地區圖上劃為「綠化地帶」的土地有部分主要是平坦的農地，現有耕作活動，並屬私人擁有，建議把之改劃作「農業」地帶；

瓦窰下以北的「農業」地帶

- (ii) 打鼓嶺區鄉事委員會提議把位於打鼓嶺北區南面一塊現時劃為「農業」地帶的土地改劃作「鄉村式發展」地帶，以反映位於該處的瓦窰下村；

擴大新竹園村的「鄉村式發展」地帶

- (iii) 打鼓嶺區鄉事委員會表示，新竹園村的「鄉村式發展」地帶不足以應付該村的小型屋宇需求，故要求擴大該地帶；以及

關設通路、行人徑和單車徑

- (iv) 打鼓嶺區鄉事委員會指區內尤其是蓮麻坑路沿路的通路、行人路和單車徑不足／缺乏，對此表示關注。北區區議會則要求擴闊蓮麻坑路和坪輦路；

環保組織的意見

- (c) 二零一三年五月二日，規劃署與環保組織(包括世界自然基金會、嘉道理農場暨植物園、長春社、綠色力量和創建香港)開會，徵詢他們對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C 的意見，所收到的主要意見概述如下：

香園圍河及沿河地區

- (i) 環保組織表示，根據「邊境禁區研究」的結果，香園圍河有很高的生態價值，他們更認為該河上游的生態價值尤其重要，應劃作限制較多的用途地帶，以保護該河的中、上游及沿河地區；
- (ii) 世界自然基金會和綠色力量建議，香園圍河中、上游沿岸應劃出至少 10 米闊的地方作為緩衝區，並劃為「自然保育區」地帶。創建香港亦提議，香園圍河及沿河地區應劃為「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」。嘉道理農場暨植物園則強烈要求香園圍河沿岸應劃出至少 5 米至 10 米闊的地方作為緩衝區，而且不得把該處劃作「鄉村式發展」地帶或「康樂」地帶這一類用於發展／康樂的用途地帶；

簡頭圍和松園下附近的風水林

- (iii) 世界自然基金會表示簡頭圍和松園下附近的風水林具有生態價值，建議劃為「自然保育區」地帶；以及

限制「康樂」地帶內的填土和挖土活動

- (iv) 世界自然基金會提議對打鼓嶺北地區「康樂」地帶內的填土和挖土活動施加某些形式的規劃限制；

規劃署的回應

- (d) 規劃署對北區區議會、打鼓嶺區鄉事委員會和環保組織所提出的觀點的回應詳載於文件第 4 段，現概述如下：

白虎山以北的「綠化地帶」

- (i) 因應打鼓嶺區鄉事委員會提出把該處改劃為「農業」地帶的建議，規劃署在該處實地進行了進一步勘察，發現該處大部分地方長滿樹木和灌木，有零散的臨時構築物和小規模的耕作活動，但沒有道路直達。由於規劃情況並無改變，故適宜繼續把該處劃作「綠化地帶」。該署知悉區內也有正在耕作的平坦農地，但要留意的是「農業用途」其實是「綠化地帶」的第一欄用途，在該地帶是經常准許的；

瓦窰下以北的「農業」地帶

- (ii) 該處夾雜草地和樹木，附近有常耕農地，目前劃為「農業」地帶，能反映現有的這種鄉郊特色。地政總署北區地政專員表示，瓦窰下不涉及認可鄉村和「鄉村範圍」。按照現行的小型屋宇政策，申請興建的小型屋宇必須位於「鄉村式發展」地帶中的認可鄉村內，而非僅僅在「鄉村式發展」地帶中的民居內，有關的申請才會獲考慮。據此，即使按建議把該處劃為「鄉村式發展」地帶，當局也不會受理在該處興建小型屋宇的申請。因此，把瓦窰下劃為「農業」地帶是恰當的做法；

擴大新竹園村的「鄉村式發展」地帶

- (iii) 根據地政總署北區地政專員的記錄，新竹園村並無尚未處理的小型屋宇申請，而該村未

來 10 年的小型屋宇需求量为 22 幢。新竹園村「鄉村式發展」地帶佔地 6.2 公頃，可供使用的土地仍有 5.45 公頃(相等於 218 幅小型屋宇用地)，應付所估計的需求(0.55 公頃土地，相等於 22 幅小型屋宇用地)和將來的擴展綽綽有餘。因此，不建議修改新竹園村的「鄉村式發展」地帶；

涵蓋香園圍河及沿河地區的「康樂」地帶

- (iv) 根據「邊境禁區研究」，該處大部分是休耕農地、季節性濕草地和草地／灌木林，本身的生態價值大致屬中至低等，區內這些地方應繼續劃為「康樂」地帶。有環保組織對管制該處那些可能涉及現有河道改道的發展表示關注。就此，「康樂」地帶的《註釋》已加入條文，訂明對河道改道工程的限制；

簡頭圍和松園下附近的風水林

- (v) 城規會於二零一一年九月八日決定不接納提議把簡頭圍和松園下附近的風水林由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的申述。當時考慮的是，根據「邊境禁區研究」的結果，該兩處的林地僅具中至低等的生態價值。由於城規會當時已充分商議該項改劃「綠化地帶」為「自然保育區」地帶的建議，而至今情況一直沒有轉變，故把該兩處的林地繼續劃作「綠化地帶」是恰當的做法；

對「康樂」地帶內填土和挖土工程的規劃管制

- (vi) 根據「邊境禁區研究」，劃作「康樂」地帶的地方主要包括季節性濕草地、草地／灌木林、灌木林和低地草地，生態價值不高，故當局認為無須對發展地帶內的填土／挖土工程施加管制。不過，河道改道或填塘工程可

能會對鄰近地方的排水情況和自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程；以及

關設通路、行人徑和單車徑

- (vii) 據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁所述，行人徑和單車徑的提供、保養或修葺工程，以及由政府統籌或落實的道路工程，在分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內的土地上都是經常准許的。路政署署長表示，「蓮麻坑路兩個路段的擴闊工程(平原河和坪輦路之間以及松園下和蓮麻坑之間)」正處於勘測階段，有關的勘測顧問研究於二零一二年八月展開，定於二零一三年八月完成，預期該道路擴闊工程計劃可改善道路情況，以應付邊境禁區開放後所增加的交通流量。根據擬議的道路擴闊工程計劃，有關路段擴闊後，沿路會設行人徑，但工程計劃可能會有所修訂。路政署署長表示，得勘測顧問研究完成後，便會諮詢當地村民；以及

- (e) 相比城規會在二零一三年四月二十六日的會議上所審議的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C，現在這份分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/D 的土地用途建議並無改動。

73. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完打鼓嶺北分區計劃大綱草圖，主席請委員提問。委員沒有提出問題。

74. 委員備悉北區區議會、打鼓嶺區鄉事委員會和環保組織對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C 的意見及規劃署對這些意見的回應。經商議後，城規會決定：

- (a) 同意 《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》(刊憲後將重新編號為 S/NE-TKLN/1) 連同其《註釋》(分別載於文件的

附件 I 和 II)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 採用《說明書》(載於文件的附件 III)以說明城規會在擬備《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/D》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

文錦渡分區計劃大綱草圖

75. 胡潔貞女士借助投影片，簡介以下詳載於城規會文件第 9374 號有關分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/C 的要點：

城規會於二零一三年四月二十六日所作的決定

- (a) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮了分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B，所作決定概述如下：
 - (i) 不建議修改木湖、木湖瓦窰、週田村和鳳凰湖的「鄉村式發展」地帶；
 - (ii) 不建議修改週田村西北部水耕農地的「鄉村式發展」地帶；
 - (iii) 建議把擬設於沙嶺的靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的設施所在的地方改劃為「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及殯儀用途」地帶；以及
 - (iv) 建議把缸瓦甫的一塊用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土木工程拓展署完成工程可行性研究，探討在該處發展住宅的可行性；

北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會的意見

- (b) 規劃署分別於二零一三年五月二十日和五月二十四日徵詢北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B 的意見。兩會沒有表示反對，並大致同意分區計劃大綱草圖的土地用途建議。所收到的主要意見概述如下：

木湖的「鄉村式發展」地帶

- (i) 鑑於邊境禁區開放後預期對小型屋宇的需求會增加，打鼓嶺區鄉事委員會建議擴大木湖現有的「鄉村式發展」地帶；以及

關設通路、行人路和單車徑

- (ii) 打鼓嶺區鄉事委員會關注文錦渡區內通路、行人路和單車徑不足的問題；

環保組織的意見

- (c) 二零一三年五月二日，規劃署與環保組織(包括世界自然基金會、嘉道理農場暨植物園、長春社、綠色力量和創建香港)開會，徵詢他們對分區計劃大綱圖編號 S/NE-MKT/B 的意見，所收到的主要意見概述如下：

木湖風水林

- (i) 世界自然基金會建議把木湖風水林由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，以進一步護存該處的生態價值，並保護該處免被任何日後的發展所侵擾；以及

水耕農地

- (ii) 鑑於週田村西北面現時劃為「鄉村式發展」地帶的水耕農地仍有活躍的耕作活動，世界

自然基金會建議把該些農地改劃為「綠化地帶」或「農業」地帶；

規劃署的回應

- (d) 規劃署對北區區議會、打鼓嶺區鄉事委員會和環保組織提出的觀點的回應詳載於文件第 4 段，現概述如下：

木湖的「鄉村式發展」地帶

- (i) 不建議修改該處現有的「鄉村式發展」地帶，理由是其面積已相當於「鄉村範圍」的面積(即 4.88 公頃)；

木湖風水林

- (ii) 根據「邊境禁區研究」，木湖風水林的生態價值為低至中等。因此，建議保留現有的「綠化地帶」；

水耕農地

- (iii) 根據「邊境禁區研究」，週田村水耕農地的生態價值為中等，而「鄉村式發展」地帶的界線是根據各項因素，例如「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、該區的重要生態價值和其他環境特點，包括草木、墓地和河道等而劃的。因此，建議保留水耕農地目前的「鄉村式發展」地帶；以及

對「康樂」地帶內填土／挖土工程的限制

- (iv) 根據「邊境禁區研究」，劃作「康樂」地帶的地方主要為草地和灌木叢，生態和景觀價值相對較低，故當局認為無須對發展地帶內的填土／挖土工程施加管制。不過，河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況

及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程；以及

- (e) 相比城規會在二零一三年四月二十六日的會議上所審議的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B，現在這份分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/C 的土地用途建議並無改動。

76. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完文錦渡分區計劃大綱草圖，主席請委員提問。

77. 副主席詢問「非指定用途」地區與「未決定用途」地帶的區別。胡潔貞女士表示，兩者分別是用於發展審批地區圖和分區計劃大綱圖的詞彙。大體上，兩者性質相似，不論是在「非指定用途」地區還是「未決定用途」地帶內，任何發展或用途均須取得城規會的許可。秘書表示，制訂圖則制度中使用這兩個詞彙是有歷史因素的。就發展審批地區圖而言，由於往往是有急切需要在某地區實施臨時規劃管制，才制訂發展審批地區圖，故此發展審批地區圖涵蓋的土地大部分都不指定作任何用途，只有現有鄉村所在的地方才劃作「鄉村式發展」地帶，以待制訂分區計劃大綱圖的階段仔細進行分析及研究後，才訂定用途。在此之前，這些地區都會劃為「非指定用途」地區。至於分區計劃大綱圖，其涵蓋的所有土地應已根據仔細分析及研究的結果劃作合適的用途地帶。不過，在一些特殊情況下，若某地區的用途地帶未能訂定，仍須進一步研究，則該地區便會劃作「未決定用途」地帶。這個做法在制訂圖則制度中已沿用多時。

78. 胡潔貞女士回應一名委員有關文件的表 1 的問題時表示，分區計劃大綱圖加入了「未決定用途」地帶，但不再有「非指定用途」地區。

79. 委員備悉北區區議會、打鼓嶺區鄉事委員會和環保組織對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B 的意見及規劃署對這些意見的回應。經商議後，城規會：

- (a) 同意 《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/C》（刊憲後重新編號為

S/NE-MKT/1) 連同其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II) 適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 採用《說明書》(載於文件的附件 III) 以說明城規會在擬備《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

馬草壟分區計劃大綱草圖

80. 胡潔貞女士借助投影片，簡介以下詳載於城規會文件第 9375 號有關分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/D 的要點：

背景

- (a) 第二階段的邊境禁區範圍縮減範圍涵蓋落馬洲邊境管制站至梧桐河段，已於二零一三年六月十日生效。經第二階段的縮減後，邊境禁區再有超過 710 公頃土地釋出。隨着範圍縮減，在剔出範圍內的封閉道路限制亦已撤銷。馬草壟及蠔殼圍地區北部位於這部分原先屬邊境禁區的範圍；

城規會於二零一三年四月二十六日所作的決定

- (b) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮了分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C，所作決定概述如下：
 - (i) 由於料壘的認可鄉村的「鄉村式發展」地帶面積已相當於「鄉村範圍」的面積，故此不建議修改該「鄉村式發展」地帶；
 - (ii) 蠔殼圍延綿相連的濕地是后海灣濕地生態系統不可或缺的一部分，建議把這部分劃為

「自然保育區(1)」地帶，而餘下部分則劃為「綠化地帶」；

- (iii) 馬草壟河及沿河地區的「農業」地帶及「綠化地帶」乃按生態價值而劃，會保持不變；以及
- (iv) 現時香港警務處關作得月樓警崗和大石磨哨站的兩塊用地會由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；

北區區議會及上水區鄉事委員會的意見

- (c) 當局分別於二零一三年五月二十日及五月二十一日徵詢北區區議會及上水區鄉事委員會對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C 的意見，所收到的主要意見概述如下：

擴大「鄉村式發展」地帶

- (i) 上水區鄉事委員會認為隨着邊境禁區開放，鄉村的人口會有所增加，故此建議擴大「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」的範圍；
- (ii) 北區區議會及上水區鄉事委員會都反對分區計劃大綱草圖沒有建議擴大料壘的「鄉村式發展」地帶，以及把蠔殼圍指定作自然保育；

蠔殼圍的土地用途地帶

- (iii) 北區區議會認為在蠔殼圍劃設「農業」地帶及「綠化地帶」，可使該區日後進行更多發展項目；以及

缺乏基礎設施及道路設施

- (iv) 上水區鄉事委員會關注馬草壟及蠔殼圍地區欠缺道路和泊車位等基礎設施的問題；

環保組織的意見

- (d) 二零一三年五月二日，規劃署與環保組織(包括世界自然基金會、嘉道理農場暨植物園、長春社、綠色力量及創建香港)開會，徵詢他們對分區計劃大綱圖編號 S/NE-MTL/C 的意見，所收到的主要意見概述如下：

蠔殼圍的土地用途地帶

- (i) 環保組織普遍支持把蠔殼圍廣大的魚塘和淡水沼澤劃作「自然保育區(1)」地帶的建議；以及

馬草壟河及沿河地區

- (ii) 世界自然基金會建議把馬草壟河及沿河地區劃為「自然保育區」地帶，認為比現時劃作「農業」地帶更能反映該處在生態上的重要性；

規劃署的回應

- (e) 規劃署對北區區議會、上水區鄉事委員會及環保組織所提出的觀點的回應詳載於文件第 4 段，現概述如下：

料壘的「鄉村式發展」地帶範圍

- (i) 由於現時料壘的「鄉村式發展」地帶面積已相等於「鄉村範圍」的面積(約 6.34 公頃)，故此不建議修改該「鄉村式發展」地帶的範圍；

馬草壟河及沿河地區

- (ii) 有關把馬草壟河沿河地區由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的建議，須留意的是，城規會已於二零一三年四月二十六日同意把該地區劃作「農業」地帶及「綠化地帶」的建議。馬草壟河狹窄，有部分經導流，而且由於曾經改道，所以生態價值不高，沿河地區亦主要是野草和灌木。此外，「農業」地帶及「綠化地帶」的「備註」訂明，進行河道改道、填土／填塘工程，或挖土工程(此一規定只見於「綠化地帶」的「備註」)，必須取得城規會的規劃許可，因為有關工程可能會對鄰近地方的排水情況及環境造成不良的影響。有關的規劃情況並沒有重大改變；

保育蠔殼圍

- (iii) 對於把蠔殼圍劃為「農業」地帶或「綠化地帶」會較為合適這一意見，要留意的是，在蠔殼圍劃設「自然保育區(1)」地帶的建議基本上是根據「邊境禁區研究」及在二零一三年完成的「蠔殼圍生態實地調查」(由規劃署委託顧問進行，並曾諮詢漁護署)的結果和專業意見而提出的。該項研究和調查的結論是覆蓋蠔殼圍地區大部分地方的魚塘和淡水沼澤具有很高的生態價值，應劃作合適的用途地帶，使之得到更高度的保護。在平衡發展需要和自然保育的重要性後，規劃署認為，從規劃土地用途的角度而言，「自然保育區(1)」地帶才能對具重要生態價值的天然生境作出足夠的保護；
- (iv) 據實地勘察所見，部分魚塘仍常有養殖魚類／耕種活動。保留這些活動非常重要，故在「自然保育區(1)」地帶內，「農業用途(只限魚塘養殖)」是經常准許的；

欠缺基礎設施及道路設施

(v) 據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁所述，行人徑和單車徑的提供、保養或修葺工程，以及由政府統籌或落實的道路工程，在分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內的土地上都是經常准許的；以及

(f) 相比城規會在二零一三年四月二十六日的會議上所審議的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C，現在這份分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/D 的土地用途建議並無改動。

81. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖，主席請委員提問。

82. 副主席詢問為何把蠔殼圍「自然保育區(1)」地帶邊緣那些細小的土地劃為「綠化地帶」。胡潔貞女士表示，該「自然保育區(1)」地帶是根據「邊境禁區研究」及「蠔殼圍生態實地調查」的結果和建議而劃設的，生態價值高的地方都劃為此地帶。該些劃為「綠化地帶」的細小土地主要是草地或農地，或是毗連新田分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的土地。一點須留意的是，在規劃管制方面而言，「自然保育區(1)」地帶的限制多於「綠化地帶」。根據「自然保育區(1)」地帶的《註釋》，只有「農業用途(只限魚塘養殖)」是經常准許的，但在劃為「綠化地帶」的土地，一般農業用途都是經常准許的。

83. 一名委員詢問蠔殼圍的生態價值會否受到附近深圳河的污染情況所影響。胡潔貞女士表示，「蠔殼圍生態實地調查最後報告」(載於文件附錄 V 的城規會文件第 9329 號的附件)的結論是，覆蓋蠔殼圍地區大部分地方的魚塘和淡水沼澤具有很高的生態價值。至於水污染問題，當局有對后海灣實施水質管制，據環保署署長表示，受污染的水不得排放入有關地區。

84. 委員備悉北區區議會、上水區鄉事委員會及環保組織對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C 的意見及規劃署對這些意見的回應。經商議後，城規會：

- (a) 同意 《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/D》(刊憲後將重新編號為 S/NE-MTL/1) 連同其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II) 適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用 《說明書》(載於文件的附件 III) 以說明城規會在擬備《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/D》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意 《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

85. 主席多謝規劃署的代表出席會議，他們此時離席。

議程項目 9

[公開會議]

初步考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/C》
(城規會文件第 9368 號)

[會議以廣東話進行。]

86. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 - 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃

87. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

88. 高級城市規劃師／新圖規劃吳育民先生借助投影片，陳述下列詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零一零年九月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》，以供公眾查閱。依據條例第 20(5)條，海下發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一三年九月三十日為止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對海下地區的法定規劃管制；
- (b) 二零一三年一月十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋該區的分區計劃大綱圖；
- (c) 二零一三年五月六日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會修訂擬議分區計劃大綱圖的規劃區範圍，剔出已受《海岸公園條例》(第 476 章)保護的海下灣海岸公園內發展審批地區圖內的土地。作此修訂後，規管當局會更為明確，可免出現由不同當局雙重規管的情況；

規劃區

- (d) 根據經修訂的規劃區範圍，該區所涵蓋的總面積約為 8.45 公頃，位於西貢半島北岸，可乘車經海下路前往。海下三面被西貢西郊野公園包圍，沒被包圍的北面則向着景色怡人的海下灣。海下灣是指定的海岸公園，亦是「具特殊科學價值地點」；
- (e) 該區毗連海下灣海岸公園，北面沿岸有沙灘、沙丘、突岩，以及海濱植物，包括紅樹林；東部、西部和西端的山坡上布滿茂密的天然林木，包括一個風水林；
- (f) 海下村是該區唯一的認可鄉村，主要位於該區中部及平地，約有 30 幢屋宇，私人土地約佔

24%。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 110；

- (g) 海下村的屋宇多是三層高，有人居住，狀況普通至良好，當中有部分的地面一層開設了士多。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的海下灣海岸公園護理員站崗設於其中一幢屋宇的地面一層，於周末為遊客舉辦導賞團；
- (h) 「海下具考古研究價值地點」、海下古徑和海下石灰窯是區內的文物古蹟；
- (i) 現有的政府、機構及社區設施包括該區西部一個永久沖水廁所和一個垃圾收集站；
- (j) 該區西部的水上活動康樂中心海谷中心由一個宗教團體所設，至今已有二十多年，為青少年提供水上活動訓練設施和夜宿。地政總署表示，該用地佔地約 250 平方米，現有的兩個構築物以短期租約形式每五年批租一次，但須每年續約；
- (k) 海下村東面和南面山坡上的林地，以及該區西端的林地頗具天然特色，有各種各樣的受保護植物品種及有保育價值的動物品種，這些林地與西貢西郊野公園廣闊的綠林在生態上緊密相連；
- (l) 毗連海下灣海岸公園的海岸區有沙灘、石景、河口、紅樹林、與紅樹林伴生的植物、後灘植物、灌木林及有植被的山坡。海下灣海岸公園附近的河口紅樹林和石澗是該區一種重要的景觀資源；
- (m) 該區位處西貢西郊野公園當中，風景優美，景觀價值高，與周遭西貢西郊野公園和海下灣海岸公園的自然美景互相輝映；
- (n) 漁護署署長表示，有記錄顯示該區或附近一帶有受保護植物土沉香、香港大沙葉和巢蕨；罕見的植物品種大果巴戟和大血藤；以及若干具保育價

值的動物品種，包括黑斑陀弄蝶(僅在西貢發現的罕有蝴蝶品種)、金裳鳳蝶(具保育價值的罕有蝴蝶品種)和裳鳳蝶(不常見的受保護蝴蝶品種)，以及穿山甲(分布範圍有限的瀕危受保護動物)；

考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (o) 在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到 18 份申述書。當地村民建議把該區的海岸區劃為「海岸保護區」地帶，以作為海下灣海岸公園／「具特殊科學價值地點」的保護緩衝區；把村落東面的地方及延伸至發展審批地區圖西端的地方劃為「鄉村式發展」地帶，以提供足夠的土地應付日後的小型屋宇發展需求；以及把發展審批地區圖西端及南端和海下路兩旁的的山坡範圍劃為「綠化地帶」，以作為西貢西郊野公園的保護緩衝區；
- (p) 環保及區內關注團體建議把海岸區劃為「海岸保護區」地帶，因為該處是海洋生態系統不可或缺的部分，必須予以保護；把該區東部及西部的林地劃為「自然保育區」地帶，因為這些林地為天然動植物品種提供珍貴的生境；以及把現有鄉村南面及東南面的地方劃作日後擴展鄉村的用途地帶；

城規會的決定及指示

- (q) 雖然城規會於二零一一年四月八日決定不順應申述及不建議修訂發展審批地區草圖，但同意有需要在該區的環境保育和持續發展之間作出平衡。當局日後在擬備分區計劃大綱圖時會考慮此點；

在擬備分區計劃大綱圖時收到的發展建議

- (r) 自草圖於二零一零年九月三十日刊憲後及在擬備分區計劃大綱圖時，當局收到兩份規劃建議及 37 宗規劃申請；

- (s) 海下村村代表提交了建議，提出把現有鄉村東面及西面的地方劃為「鄉村式發展」地帶，以發展小型屋宇；
- (t) 環保兼區內關注團體海下之友提交了另一份建議，提出把海岸區劃為「海岸保護區」地帶，以保護海下灣海岸公園；把林地劃為「自然保育區」地帶；只把現有的鄉村及其鄰近地方劃入「鄉村式發展」地帶；以及在海下灣海岸公園／「具特殊科學價值地點」150 米範圍內及在河溪30 米範圍內不得設置化糞池及滲水井系統；
- (u) 該區至今有 37 宗規劃申請，其中 29 宗涉及新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(包括一宗城規會將於二零一三年七月五日考慮的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)申請)；三宗涉及翻建新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)；五宗涉及水上康樂中心暨度假營；以及一宗涉及酒樓餐廳。在這些申請中，除六宗涉及發展小型屋宇及兩宗涉及發展新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)的規劃申請在有附帶條件的情況下獲批給規劃許可外，其他小型屋宇申請大部分被撤回或被城規會拒絕。至於其他涉及翻建新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)、水上康樂中心暨度假營，或酒樓餐廳用途的申請則全被申請人撤回；

土地用途規劃考慮因素

環境及保育方面的考慮因素

- (v) 漁護署署長表示，海岸區有紅樹林、與紅樹林伴生的植物及後灘植物，從自然保育的角度而言，劃設「海岸保護區」地帶以作為鄉村地區與海下灣海岸公園之間的緩衝區是恰當的。因此，建議把海下灣海岸公園沿岸的海岸區劃為「海岸保護區」地帶，以保護和保留天然海岸線，以及易受影響的海岸環境；

- (w) 漁護署署長表示，該區東部、南部和西端的天然林地所受的破壞相對較少，與西貢西郊野公園廣闊的綠林在生態上緊密相連。此外，有記錄顯示這些林地有土沉香、香港大沙葉和巢蕨等受保護的植物，更有罕見的植物品種，包括大果巴戟和大血藤。記錄亦顯示，該區或附近一帶有若干具保育價值的動物品種，包括黑斑陀弄蝶、金裳鳳蝶和裳鳳蝶，以及穿山甲。因此，建議把這些地方劃為「自然保育區」地帶，以保護和保存現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響；
- (x) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園景表示，沿該區西北邊緣的石澗和河口是該區一種重要的景觀資源，不應受到負面影響。漁護署署長表示，該天然石澗有不少種類的淡水和鹹水魚，河口地區也有紅樹生長，更是不少種類的海岸動物的棲息地。基於以上所述，建議把石澗南面的地方劃為「綠化地帶」，以作為鄉村發展項目與該石澗之間的緩衝區；

用作鄉村發展的土地

- (y) 海下村是該區唯一的認可鄉村，其「鄉村範圍」佔地約 3.01 公頃(2.92 公頃位於該區內)。海下村主要集中在該區中部的山坡下段，而「鄉村範圍」內的土地則主要位於該區的東部及中部，不但是海下村現有村落及破落構築物所在之處，其東部及南部更有一些山坡和風水林，西面亦有休耕農地；
- (z) 規劃署從大埔地政專員取得未來 10 年小型屋宇需求的最新預測數字。大埔地政專員表示，根據海下村村代表提供的資料，預測海下地區未來 10 年(二零一三至二零二二年)的小型屋宇需求為 84 幢(二零一零年的需求是 85 幢)。大埔地政

專員亦表示，尙未處理的小型屋宇申請爲 15 宗，不過其中 5 宗已獲城規會批給規劃許可。根據規劃署的初步估計，要滿足小型屋宇的需求 (94 幢)，共需要約 2.35 公頃的土地；

- (a a) 規劃署已根據上文所述的小型屋宇需求和認可鄉村的「鄉村範圍」，分析了「鄉村範圍」內土地的情況，所考慮的包括現有村落所在、該區的環境狀況、天然地貌和地形。在整個擬備圖則的過程中，規劃署均有就現有村落的「鄉村式發展」地帶及可能作鄉村擴展的土地的界線，充分考慮相關政府部門的意見；
- (b b) 考慮到北面的海下灣海岸公園和東面、南面及西面未受干擾的天然林地和風水林，以及具重要景觀資源的主要石澗，當局因應滿足小型屋宇需求所需的土地，採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，以便把小型屋宇發展集中在適當的地點，避免對自然環境造成不應有的滋擾。爲此，當局預留了約 2.50 公頃土地以發展小型屋宇，該處主要爲現有村落及周邊地區，包括該村落西面的地方。根據漁護署的資料，該村落西面的地方有荒廢農地，農地上是受干擾較少的未成熟林地。擬議的「鄉村式發展」地帶內約有 1.50 公頃的土地(或約相等於 60 幅小型屋宇用地)可供使用；
- (c c) 雖然該地帶的土地不足以應付未來 10 年的小型屋宇需求(尙欠 0.85 公頃的土地或約相等於 34 幅小型屋宇用地)，但是有關的需求量未經核實。此外，規劃申請爲村民提供了申請在擬議「綠化地帶」內發展小型屋宇的另一個途徑，而城規會按每宗個案的個別情況作出考慮；

[何培斌教授此時離席。]

規劃意向

- (dd) 該區的整體規劃意向，是保存該區的自然景觀和保育價值，以及保護該區的自然鄉郊環境及文化遺產，同時預留土地，以供日後海下的原居民鄉村發展小型屋宇之用；

土地用途地帶

「鄉村式發展」(2.50 公頃)

- (ee) 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的；

「海岸保護區」(0.98 公頃)

- (ff) 此地帶的規劃意向，是保護和保留天然海岸線，以及易受影響的海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (gg) 劃為「海岸保護區」地帶的是毗連海下灣海岸公園的海岸區。該處有沙灘、石景、河口、紅樹林、與紅樹林伴生的植物、後灘植物、灌木林及有植被的山坡。「海岸保護區」地帶可作為鄉村地區與海下灣海岸公園之間的緩衝區，保護該海岸公園免受鄰近的發展所干擾；
- (hh) 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。若要在此地帶內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會的許可；

「自然保育區」(3.97 公頃)

- (ii) 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (jj) 「自然保育區」地帶涵蓋海下村後方(東面和南面)的山坡及該區西端緩坡上的原生林地。這些林地頗具天然特色，並與西貢西郊野公園廣闊的綠林在生態上緊密相連，更有各種各樣的受保護植物品種及有保育價值的動物品種；
- (kk) 在此地帶內山坡的南部有一塊狹長的土地闢作傳統墓地。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍；
- (ll) 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。若要在此地帶內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會的許可；

「綠化地帶」(0.74 公頃)

- (mm) 此地帶的規劃意向，主要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，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (nn) 「綠化地帶」主要涵蓋流經該區西北面邊界的石澗附近的地區，該處主要是荒廢農地，這些農地有些位於樹木叢生的緩坡上，坡上是一片已受干擾的未成熟林地；有些則位於低窪地區，長滿雜草。「綠化地帶」可作為鄉村發展項目與該石澗之間的緩衝區；

- (oo) 在此地帶內山坡的南部有一塊狹長的土地闢作傳統墓地。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍；
- (pp) 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會會按個別情況考慮每項發展建議。如在此地帶內進行河道改道、填土或挖土工程，必須取得城規會的許可；

「政府、機構或社區」(0.01 公頃)

- (qq) 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區、區域，以至全港的需要；
- (rr) 「政府、機構或社區」地帶是反映該區西部一個單層的永久沖水廁所和一個單層的垃圾收集站所在之處；

「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」(0.03 公頃)

- (ss) 此地帶的規劃意向，主要是反映該區西部的土地的現有用途，即現時位於海下路北面的一個水上活動康樂中心(「海谷中心」)；

諮詢

- (tt) 已就分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/C 諮詢政府各局和部門，並已適當地加入他們的意見；以及
- (uu) 倘城規會同意，規劃署會把分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/C 提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會考慮，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮，接着便會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

89. 吳育民先生知會委員，二零一三年六月二十七日收到一名區內居民和一個關注環保的組織就海下分區計劃大綱圖提出的意見，他們的意見連同諮詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會時收到的其他意見會在適當時候提交城規會。

90. 規劃署的代表已就海下分區計劃大綱草圖陳述完畢，主席遂請委員提問。

91. 主席留意到，根據未來 10 年需求的小型屋宇數目，目前的分區計劃大綱圖內可供使用的「鄉村式發展」地帶土地只可應付約 64% 的小型屋宇需求。主席詢問可否通過把「鄉村式發展」地帶東北面的界線延伸至「綠化地帶」來擴展「鄉村式發展」地帶的範圍。沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士表示，「鄉村式發展」地帶大致上是根據天然地理環境而劃的，考慮到北面有海下灣海岸公園，東面、南面和西面有原生林地，中間夾雜風水林，亦有屬重要景觀資源的主要石澗(須闢設 20 米闊的緩衝區)，故此採取逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，用來發展小型屋宇。據大埔地政專員表示，尚未處理的小型屋宇申請有 15 宗，其中五宗申請已獲城規會批給規劃許可，故此目前仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。雖然該地帶內的土地不足以應付未來 10 年需求的小型屋宇數目(尚欠約 0.85 公頃或 34 幅小型屋宇用地)，但當局會繼續監察有關情況。另一方面，村民可提出規劃申請，在擬議的「綠化地帶」內興建小型屋宇，而城規會會按每宗個案本身的情況作出考慮。

92. 主席指出，當局劃設「鄉村式發展」地帶的界線時應採用一致的方式，但同時亦應參照未來 10 年需求的小型屋宇數目，不應單單考慮尚未處理的申請數目。

93. 主席詢問當局如何劃定分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」之間的界線。胡潔貞女士以投影片所示的航攝照片及實地照片作說明時表示，「鄉村式發展」地帶西北部的界線剔除了具高生態價值的荒廢水耕農地。至於「鄉村式發展」地帶的西端，已根據總城市規劃師／城市設計及園境的意見，可設一個距離石澗最少 20 米的緩衝區。

94. 除了荒廢水耕農地及 20 米闊的緩衝區之外，主席請委員就「鄉村式發展」地帶的界線提出意見。一名委員認為現時提出的建議並非不可接受，「鄉村式發展」地帶的界線是考慮到地形特色、天然地理環境或稻田的界線而劃的，在保育與發展需要之間作出平衡亦非常重要，不過，由於該地帶內的土地未能完全應付未來 10 年需求的小型屋宇數目，該名委員表示須提供有力的理據支持現時的建議。

95. 胡潔貞女士表示，從航攝照片或實地照片所見，沒有特別的天然地理環境，對劃定「鄉村式發展」地帶西北面界線的中部範圍有幫助，故此可能需要再進行實地視察，從而取得更多有關用地狀況的資料，以便更仔詳地微調「鄉村式發展」地帶的界線範圍。

96. 秘書詢問是否有足夠時間讓規劃署再進行實地視察，然後在諮詢大埔區議會、西貢北約鄉事委員會及環保組織前向城規會滙報有關情況。胡潔貞女士回應說，分區計劃大綱圖須在發展審批地區圖於二零一三年九月三十日屆滿前刊憲，故此，目前這份分區計劃大綱草圖須提交大埔區議會在二零一三年七月十日的會議上考慮。

97. 吳育民先生應秘書的邀請再詳細釐清劃設「鄉村式發展」地帶西北面界線的理念。吳先生表示，就「鄉村式發展」地帶所劃的界線，基本上已容許設立一個距離石澗最少 20 米的緩衝區，並已剔除具生態價值的荒廢水耕農地。除了以上所述，「鄉村式發展」地帶的界線大致依稻田的界線而劃。漁護署署長對現時提出的建議並沒有特別的意見。

98. 一名委員詢問水耕農地的保育價值為何。吳育民先生表示，荒廢的水耕農地可為多種動植物(包括蝴蝶和蜻蜓)提供繁殖和覓食的場地。

99. 一名委員認為吳育民先生闡述的一般原則合理和可接受。該名委員亦支持這宗個案在劃設「鄉村式發展」地帶的界線時採用上述原則。另一名委員亦有同感，表示倘緊遵有關原則，「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的界線便有充分理據支持。

100. 由於當局急需提交分區計劃大綱草圖以徵詢大埔區議會及其他人士的意見，秘書遂要求委員考慮上文討論劃定「鄉村式發展」地帶界線的三個原則是否可以接受，該三個原則是：從「鄉村式發展」地帶剔除荒廢的水耕農地、可設立一個距離石澗 20 米的緩衝區，以及依地形特色及稻田的界線劃定有關用途地帶的界線。倘委員認為有關原則可以接受，則在諮詢大埔區議會及其他人士前，可要求規劃署緊遵已獲同意的原則，調整「鄉村式發展」地帶的界線。委員同意要求規劃署根據上述原則修訂「鄉村式發展」地帶的界線範圍。

101. 經商議後，城規會：

- (a) 採用最新的《說明書》，以說明城規會在擬備《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (b) 同意載於文件附錄 I 至附錄 III 的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/C》及其《註釋》和《說明書》適宜呈交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以進行諮詢。

102. 主席多謝規劃署的代表出席會議，他們於此時離席。

103. 會議於下午十二時二十五分休會午膳。

104. 會議於下午二時十五分恢復進行。

105. 以下委員及秘書出席了下午的會議：

黃遠輝先生副主席

黃仕進教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

王明慧女士

地政總署副署長

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

九龍區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K9/255

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

九龍紅磡民裕街 41 號凱旋工商中心第一期 10 樓 F 單位

經營私人會所

(城規會文件第 9382 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

106. 以下規劃署及消防處的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

龍小玉女士	—	規劃署九龍規劃專員
林秀霞女士	—	規劃署九龍高級城市規劃師
韋劍輝先生)	消防處高級消防區長(新建設課)
張振雄先生)	消防處高級消防隊長(新建設課)
Ronak Patel 先生]	
鄧紀端先生]	
林泓龍先生]	
Vasant Kumar Jethva 先生]	
Dipan Patel 先生]	申請人的代表
C. Kumarappan 先生]	
Sanjay Kalathiya 先生]	
Dinesh Gupta 先生]	
Paresh Dhameliya 先生]	

107. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介這宗申請。

108. 九龍規劃專員借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把所涉處所用作私人會所。所涉處所在《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」（「其他指定用途(商貿)」地帶的一幢工業樓宇內，即凱旋工商中心第一期，總樓面面積約為 300 平方米；
- (b) 根據申請人所述，擬議會所擬供 **Bochasanwasi Shri Akshar Purushottam Swaminarayan Sanstha, Hong Kong Limited (BAPS)**會員的 15 至 20 個家庭舉行私人聚會，透過推廣藝術、手工藝、語言及文學活動，保育印度文化及傳統。根據發展計劃(文件繪圖 R-1)，擬議私人會所設有一個多用途室、兩個兒童房間、茶水間及洗手間；
- (c) 申請處所乃根據經批准的建築圖則在一幢工業大廈內關設的工場，現時是空置的。有關工業大廈樓高 15 層，主要用作辦公室、倉庫、珠寶陳列室及工場，地面一層則設有零售商店。除申請處所外，該工業大廈 10 樓設有五個單位，其中兩個作辦公室、一個作倉庫、一個作珠寶工場連辦公室及一個作辦公室連陳列室；
- (d) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年二月八日拒絕這宗申請，理由是：
 - 從消防安全角度而言，在工業大廈內關設擬議私人會所不可接受；
- (e) 城規會於二零一三年三月二十六日接獲申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條提交的覆核申請。申請人為支持其覆核申請而提出的理據詳載於城規會在二零一三年三月二十六日接獲的申請人信件內，而進一步資料則載於二零一三年六月三日及二零一

三年六月十三日的信件(文件附件 D 至 F)內。有關理據撮錄如下：

- (i) 擬議會所不會向公眾開放。擬議會所的正式會員大多為鑽石商及珠寶商。他們經常出入該工業大廈及附近建築物，熟悉有關樓宇的環境，具消防安全風險意識，並對火警的警覺性高；
- (ii) 約 50 名會所會員大多在星期六及星期日使用該設施數小時。於星期六下午舉行的聚會，與其他商戶在工作日經營的業務，在使用大廈的設施上不會存在衝突；
- (iii) 在任何聚會中都只會有 50 至 60 名正式會員使用該私人會所。聚會進行期間，平均每人需要 20 平方呎空間供進行儀式之用。據此，擬議私人會所的會客室最多只可容納 75 人，並未超出申請處所可容納 92 人的上限。在過去數年間，申請人曾在香港童軍總會總部舉行類似聚會；
- (iv) 聚會進行前，申請人會籌辦簡報會，詳盡介紹安全措施，確保全體會員知悉疏散及消防安全程序，並提高警覺。申請人會在諮詢消防顧問後籌辦相關的安全簡報會，並把相關資料送交消防處，以徵詢其意見；
- (v) 申請人會遵循消防處訂定的所有規則及規例，並確保具備充足的耐火結構及提供逃生途徑及通道；以及
- (vi) 由於只有 15 至 20 個家庭會在星期六下午的時限內佔用申請處所，申請人認為，公眾意見所提的有關事宜，指其對衛生造成負面影響及對附近居民造成滋擾並無根據，這是因為與附近居民共用污水管不會造成任何重大的影響；

- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 條。主要意見如下：
- (i) 消防處處長維持其先前反對申請的意見，因為在工業大廈作擬議私人會所用途是不相協調的。消防處處長指出，覆核申請內所訂明的會所會員的性質／身分(即正式會員大多因其本身的事務而經常進出申請大廈)與先前的第 16 條申請所載的(即會員只偶爾到訪而非在該工業大廈日常工作的人士)互相矛盾。擬議管理措施(即火警演習及消防安全簡報)未能充分紓解對到訪工業大廈內的會所，尤其參與會所活動及會務的人士所構成的不合理火警危險。訪客會面對意識不到或提防不到的風險；
 - (ii) 屋宇署總屋宇測量師／九龍對覆核申請有保留。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，城規會或可考慮擬議私人會所與工業大廈內的其他工業活動是否互相協調；允許到訪私人會所兒童房的兒童進出工業大廈的安排是否恰當及安全；以及私人會所提供的服務及設施會否吸引陌生會員及其賓客到訪該幢工業大廈；
 - (iii) 民政事務總署總主任(牌照)的意見維持不變，認為申請處所存在較高的火警風險，不適合作會所用途。牌照事務處通常不會為設於工業大廈內的會所發出合格證明書(設於地面一層的會所除外)；以及
 - (iv) 獲諮詢的其他政府部門先前所提的意見維持不變，即對這宗規劃申請沒有提出反對或負面意見；
- (g) 先前的申請——先前並無涉及申請處所的申請；

- (h) 同類的申請——並無涉及在紅磡「其他指定用途(商貿)」地帶的擬議工業大廈及其他大廈內闢設私人會所的同類申請；
- (i) 公眾意見——當局並無收到關於這宗覆核申請的公眾意見書。在第 16 條申請階段，當局接獲一份來自鄰近(位處擬議工業大廈西面)隆基大樓業主立案法團的公眾意見書，表示反對申請，主要理由是擬議工業大廈與隆基大樓共用的污水管已破損，而擬議私人會所會令污水管的堵塞問題加劇，從而會對衛生造成負面影響，並會對附近居民造成滋擾；
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮錄如下：
 - (i) 擬議私人會所與該工業大廈主要作辦公室、倉庫、工場及陳列室等各種用途不相協調；
 - (ii) 消防處處長表示，擬議管理措施(即火警演習及消防安全簡報會)無法紓解對到訪工業大廈內私人會所的人士構成的不合理火警危險；
 - (iii) 民政事務總署總主任(牌照)表示，申請處所位處 10 樓，存在較高的火警風險，因此不適合會所用途；以及
 - (iv) 鑑於相關部門從消防安全角度提出上述反對意見／關注事宜，加上申請人的擬議管理措施未能充分釋除相關政府部門的疑慮，在工業大廈內闢設擬議私人會所不可接受。

109. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。Ronak Patel 先生(申請人的代表)借助投影片陳述以下要點：

- (a) BAPS 是一個會員制的宗教組織，宗旨是透過個人冥想保育印度文化及信仰。BAPS 主要以印度及美國為基地，而香港的信眾數目十分有限。BAPS 的

會員須遵守若干規則，例如素食及戒酒。這些嚴格規定會局限其會員數目增長。擬議會所設施只會招待很少家庭會員；

- (b) BAPS 的信眾自二零零九年起舉行定期宗教聚會。目前，會員僅限於約 15 至 20 個家庭。在這些家庭中，出席定期聚會的比率大致為 70% (即 50 至 60 人)，低於申請處所核准容納 92 人的上限。由二零零九年起，定期宗教聚會的出席率從未達 80%；
- (c) BAPS 目前租用香港童軍總會總部的處所舉辦活動。過去四年間，BAPS 為聚會而租用的場所均可容納約 70 名信眾。他們沒有租用可容納更多信眾的場所，顯示 BAPS 的會員人數並無增長，預計未來亦不會增加；
- (d) 冥想是宗教活動中的重要環節。不過，BAPS 使用租借的處所時卻有諸多掣肘，無法放置圖像供冥想之用。由此可見，欠缺永久會址供聚會之用的情況並不理想；
- (e) 由於該工業大廈內的其他單位是作陳列室及美術室而非工業用途，因此可與該私人會所相協調；
- (f) BAPS 的宗教聚會只會逢星期六下午／晚上舉行，歷時約兩小時。工作日期間不會舉辦任何活動。在星期六下午舉行聚會時，該工業大廈內基本上沒有其他的活動；
- (g) 擬議處所無法容納大批會員聚集。舉例來說，每人需要大約 20 平方呎空間供參加聚會時進行若干儀式。會客廳的樓面面積約為 1 533 平方呎，最多可容納 77 人同時進行儀式。因此，該場所只能容納 60 人定期參加聚會，無法舉行更大型聚會讓外人參加；

[林潤棠先生於此時到席。]

- (h) **BAPS** 嚴格遵守法律規定的相關程序，以確保消防安全。**BAPS** 不會在處所內煮食或使用任何明火或燭火。擬議私人會所完全符合《耐火結構守則》，內設消防花灑系統、消防裝置及警報系統；
- (i) **BAPS** 會根據消防顧問的建議闢設額外的指示牌及安全資訊，並會為申請處所添置手提消防裝置。**BAPS** 會設置以三種語言標示逃生路線的指示牌。申請處所內亦會安裝緊急照明設備。此外，任何宗教聚會開始前均會安排簡報會，講解安全措施，會員亦會每月或每隔五個或六個星期進行一次防火演習和示範正確的撤離程序。每個房間均會展示疏散路線圖；以及
- (j) 申請處所內的所有兒童均須由成人陪同參加簡報會，了解安全措施。如遇緊急情況，兒童會獲得成人的協助。

110. 申請人的消防顧問林泓龍先生陳述下列要點：

- (a) 他們已建議申請人改善申請處所內的消防裝置，包括增加自動花灑的數目和提升其效用；增設緊急照明設備和顯示逃生路徑的指示牌；安裝直接連接大廈管理處的火警警報系統；裝置及傢具會用經消防處批准的耐燃材料；以及添置手提滅火筒；
- (b) 申請處所設有一個獨立出口，讓訪客在緊急情況時迅速撤離；
- (c) 關於招徠訪客的疑慮，須指出的是，工業活動亦會吸引不熟悉大廈環境的人士(例如送貨工人)進入工業大廈；
- (d) **BAPS** 採用會員制，不會吸引外來訪客造訪申請處所。此外，申請人會在每次聚會前向會員介紹安全措施。**BAPS** 會員應熟悉該大廈的環境，以及在緊急情況下的逃生途徑；以及

(e) 申請處所的擬議茶水間會以類似寫字樓茶水間的方式使用。他們不會於申請處所內煮食。

111. 由於簡介已告完成，副主席請委員提出問題。

112. 一名委員詢問九龍規劃專員是否有批准在工業大廈內闢設私人會所的先例。龍小玉女士(九龍規劃專員)在回應時表示，當局先前未曾就擬在紅磡區內工業大廈的上層闢設私人會所的申請批給規劃許可。她亦不知悉其他地區有類似申請獲批給規劃許可。她表示，就經整幢改裝的工業大廈而言，根據有關「其他指定用途(商貿)」地帶的註釋附表 I，「私人會所」屬經常准許的用途。

113. 副主席及另一名委員要求消防處的代表解釋其關注的消防安全隱患，以及申請人提出改善申請處所的消防裝置建議能否解決其關注的問題。韋劍輝先生(消防處高級消防區長(新建設課))回應說，他們主要關注的問題在於，該私人會所屬「非工業」用途，與該工業大廈內的其他工業活動不相協調。他表示，這是《城市規劃委員會就「在『工業』地帶內進行的用途／發展所頒布的規劃指引」》(城規會規劃指引編號 25D)的原則。消防處備悉申請人提出有關改善申請處所內消防裝置的建議，但不會在規劃申請階段對該些具體建議作出回應。相關詳情可於稍後提交一般建築圖則或會所牌照申請的階段進行評估。他亦解釋，從消防安全角度而言，工業大廈的「訪客」指偶爾造訪有關大廈的人士，而不是指申請人的代表所指的 BAPS「非會員」。

114. 副主席表示，申請人在簡介中強調私人會所的規模有限，包括會員數目少及活動時間短。他詢問消防處的代表，在考慮工業大廈內闢設私人會所的用途是否協調時，私人會所的規模是否屬考慮因素之一，抑或從消防安全角度而言，任何在工業大廈內的私人會所一概視為不協調的用途。韋劍輝先生在回應時表示，他們主要關注的是有關用途，即在工業大廈內的私人會所屬不協調的用途。

115. 一名委員提述文件第 5.2.3 段民政事務總署總主任(牌照)的意見，並詢問是否待有關大廈改裝為非工業用途樓宇後才會批准闢設私人會所。龍小玉女士回應說，據民政事務總署總

主任(牌照)所述，牌照事務處通常不會就該些設於工業大廈內的會所發出合格證明書(設於地面一層的會所除外)，除非建築事務監督已事先批准把處所由工業用途改作會所用途。她表示，建築事務監督批准與否，取決於消防處是否信納消防安全規定已予遵守。倘擬議大廈已經整幢改裝作非工業用途，例如改裝作商辦樓宇，則「其他指定用途(商貿)」地帶的《註釋》附表 I 將適用，即「私人會所」屬經常准許的用途。然而，倘有關樓宇為工業大廈或工業及辦公室兩用大廈，則《註釋》附表 II 將適用，即「私人會所」屬於須獲城規會批給規劃許可的第二欄用途。

116. 一名委員要求消防處的代表就申請人提交的消防裝置建議能否釋除消防處的疑慮作出更具體回應。韋劍輝先生回應說工業大廈內的私人會所與四周環境格格不入，提升申請處所內的消防裝置未能解決這個本身互不協調的問題。無論如何，消防裝置的詳情只會在提交一般建築圖則的階段才會進行評估。

117. 另有兩名委員要求消防處解釋，該處考慮在申請地點的私人會所是否屬不相協調的用途時尤其關注的問題。韋劍輝先生回應說，工業大廈因其工業業務運作和貯存易燃貨品及材料而較易發生嚴重火警。因此，倘容許工業大廈內存在私人會所等互不協調的非工業用途，則會令有關訪客比其他大廈內私人會所的訪客蒙受更大的火警風險。一名委員進一步詢問，這是否表示消防處會反對任何涉及在工業大廈內關設私人會所的建議，不論擬裝設的消防裝置為何。韋劍輝先生表示，從消防安全角度而言，消防處反對擬議私人會所用途，理由是擬議用途屬不相協調的用途，擬議消防裝置不會令該處改變立場。

118. 一名委員詢問申請人的代表是否會讓兒童使用私人會所，以及非會員是否會獲邀參加於私人會所內進行的聚會。Ronak Patel 先生回應說，有較年長(5 至 12 歲)子女的家庭及 BAPS 會員才會參加聚會。韋劍輝先生在回答委員的進一步提問時表示，兒童在緊急情況下須由成人協助逃生，因此，在救援及疏散過程中亦要消防員提供更多協助。韋劍輝先生在回答該名委員的另一條問題時表示，與每日進出大廈的工人相比，偶爾造訪的訪客在緊急情況下較不熟悉逃生途徑，在發生火警時往往遇到較大困難。

[邱榮光博士於此時離席。]

119. 一名委員詢問消防處，據其經驗來看，與其他類型的樓宇相比，工業大廈是否存在較高的火警風險，以及工業大廈內發生的火災是否更為嚴重。韋劍輝先生表示，與辦公室樓宇等其他類型的樓宇相比，工業大廈具有較高的火警風險，而嚴重程度及傷亡的機會亦較高。據過往經驗，工業大廈發生的火災往往更為嚴重，而且由於工業大廈貯存較多易燃原材料及貨品，火災亦會持續較長時間。

120. 龍小玉女士在回應一名委員問及擬議私人會所的相關申請程序時表示，「私人會所」屬於「其他指定用途(商貿)」地帶中的第二欄用途，須向城規會申領規劃許可。倘獲批給規劃許可，申請人須提交作「私人會所」用途的一般建築圖則，這是因為申請處所目前獲批准作一般建築圖則上所示的「工場」用途。申請人亦須取得牌照事務處簽發的會所牌照。她表示，申請人正尋求城規會批准在申請處所內關設私人會所。然而，委員或想得知，法定規劃機制無法控制私人會所的會員數目及運作。

121. 龍小玉女士在回應一名委員的提問時表示，土地用途協調與否取決於不同因素。在這宗個案中，從消防安全規定方面來看，在工業大廈內關設的私人會所被視為不相協調。至於在其他個案中，擬議用途不相協調的情況可能涉及空氣污染或噪音影響等其他事宜。

122. 一名委員詢問，申請人先前曾否為整幢大廈的使用者安排火警演習。Ronak Patel 先生及林泓龍先生均表示，由於申請人尚未遷入該大廈，因此他們不清楚以往曾否進行火警演習。不過，申請人日後會為會員進行火警演習。韋劍輝先生在回答副主席的提問時表示，現時並無法定要求規定大廈業主須為任何類型樓宇的使用者進行火警演習，但有法定要求規定大廈業主須為所有類型樓宇的消防裝置進行周年檢查。

123. 副主席表示，消防處過往就涉及工業大廈內的「非工業」用途的規劃申請給予意見時亦提出反對，認為從消防安全角度而言，該等用途會吸引不熟悉大廈環境的訪客。消防處的代表亦表示，這並非取決於擬議私人會所的規模。

124. Ronak Patel 先生在總結時提出下列要點：

- (a) 擬議樓宇中大約 80% 至 90% 的單位均被用作非工業用途，包括辦公室、陳列室及珠寶商店。因此，擬議私人會所與該大廈內同一樓層或其他樓層的其他用途會互相協調；
- (b) 儘管工業大廈可能更易發生火警，但擬議大廈內並無大量工業用途。擬議私人會所應不會增加對其使用者構成的火警風險；
- (c) 私人會所內只會舉行宗教聚會。參加聚會的兒童會由成人看顧及提供協助；
- (d) 工業活動會吸引送貨員等訪客，而他們亦可能會蒙受火警危險；
- (e) 申請處所位於該樓層的角位，因此只會在處所的一邊有相鄰的用途。此外，他們只會在周末期間舉行聚會，屆時在擬議大廈同一樓層或其他樓層的其他處所內不會有活動進行；以及
- (f) 在二零一三年六月三日的申請書也列舉六個在工業大廈內闢設宗教中心的例子，以說明這宗申請的擬議私人會所有類似先例可循。

125. 一名委員詢問申請人的代表，他們列舉該些在工業大廈內的宗教中心等例子是否已獲城規會批給規劃許可。Ronak Patel 先生回應說，他們無法確認這點。秘書表示，秘書處會核實該等例子是否已獲批給規劃許可。

[會後補註：根據秘書處的記錄，申請人列舉的例子未獲有關私人會所用途的規劃許可。]

126. 鄧紀端先生表示，顧名思義，凱旋工商中心是一幢工業及辦公室兩用樓宇而非純工業大廈。龍小玉女士在回應時展示擬議大廈的佔用許可證，並表示該大廈已獲准在不同樓層作各種工業用途，包括工場、工廠、貯物場及辦公室(僅在 13 樓闢設)。她亦展示一份列表，顯示在擬議大廈觀察到的現有用途。

據觀察所得，大廈的不同樓層設有工場、陳列室、倉庫、工作室及辦公室。

127. 由於申請人的代表沒有其他意見，而委員並無提出其他問題，副主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已告完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定告知申請人。副主席多謝九龍規劃專員和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

128. 副主席請委員商議這宗覆核申請，並考慮到申請人的書面申請及聆訊中的簡介。一名委員表示，消防處立場明確，認為擬議私人會所有潛在火警風險，與工業大廈內其他工業活動不相協調。消防處表示，工業大廈因貯存較多易燃物料及貨品而易生火警。再者，據過往經驗，工業大廈內發生的火警通常較為嚴重並導致較多傷亡。因此，消防處認為，與每日進出工業大廈工作的人士相比，偶爾進出該大廈的人士較不熟悉大廈內的逃生途徑，在緊急情況下會面臨較高的火警風險。該名委員備悉消防處的意見，並認為位處申請處所內的擬議私人會所並非恰當用途，基於消防安全理由，城規會應拒絕這宗規劃申請。

129. 該名委員續稱，儘管申請人已指出擬議大廈內一些用途已改作「非工業」用途，但城規會不應根據該工業大廈內的現有用途評估擬議私人會所是否屬恰當用途。城規會應考慮該工業大廈內已獲核准用途(包括工業用途)存在的火警風險。這名委員指出，消防處認為申請人建議的管理措施無法減低申請處所使用者所蒙受的火警風險，亦不能解決協調與否的問題。另有兩名委員贊同上述意見，並認為城規會應基於消防安全理由拒絕這宗規劃申請。

130. 另一名委員同意應拒絕這宗申請。該名委員指出，城規會過往曾拒絕該些可容納人數比擬議私人會所還少的其他非工業用途(如藝術和文化方面的工作室及排練場地)。因此，並無特殊情況支持批准這宗規劃申請。該名委員表示，申請人指出，他們目前在專供舉辦各類活動的香港童軍總會總部舉行聚會，而該大廈內的私人會所用途不會為其他使用者帶來額外的

火警風險，反之亦然。然而，在擬議工業大廈內，即使申請人願意改善申請處所內的消防裝置，卻無法控制大廈內其他使用者對其擬議私人會所用途構成的火警風險。

131. 秘書應副主席要求表示，城規會近年未曾批准涉及工業大廈內私人會所的規劃申請，申請人列舉的例子應未獲批規劃許可。她表示，在擬備「其他指定用途(商貿)」地帶的《註釋》時，消防處當時並未確定工業大廈內不得闢設「私人會所」，因此「私人會所」才獲列入須經城規會給予個別考慮的第二欄用途。鑑於消防處的最新立場，須檢討「其他指定用途(商貿)」地帶的附表 II《註釋總表》，並須諮詢消防處，以確定「私人會所」或其他同樣會吸引訪客造訪工業大廈的「非工業」用途是否需要從《註釋》第二欄中剔除(即該等用途不再屬於工業大廈或工業及辦公室兩用樓宇內的核准用途)。秘書在回應副主席及另一名委員的提問時表示，位處工業大廈或工業及辦公室兩用樓宇內低層並與工業部分之間由一個緩衝樓層分隔的附屬用途或食肆，屬經常准許的用途。

132. 副主席總結時表示，委員認為城規會應基於消防安全理由拒絕這宗規劃申請。委員表示同意。

133. 經商議後，城規會 決定駁回 這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的駁回覆核申請理由，並認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- 從消防安全角度而言，在工業大廈內闢設擬議私人會所不可接受。

議程項目 14

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

134. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。