

二零一三年七月二十六日舉行的

城市規劃委員會第 1038 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

陳福祥先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

何培斌教授

黃令衡先生

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

梁慶豐先生

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士(下午)

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(上午)

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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

馬錦華先生

黃仕進教授

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

霍偉棟博士

符展成先生

李偉民先生

李律仁先生

邱浩波先生

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
何盛田先生(上午)
譚燕萍女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
區晞凡先生(上午)
丁雪儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年七月十二日第 1037 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年七月十二日第 1037 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。]

申請編號 A/DPA/YL-NSW/12-2

把元朗南生圍第 123 約地段第 1520 號餘段、

第 1534 號、第 1604 號及毗連政府土地上

進行擬議高爾夫球場及住宅發展計劃的

展開發展期限再延長三年，至二零一三年十二月十八日止

[公開會議]

2. 由於這宗申請由南生圍建業有限公司及恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司金衡企業有限公司(申請人)提交，下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	現與恒地有業務往來
劉興達先生]	
黎慧雯女士]	
林光祺先生]	
梁宏正先生	—	一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒地主席一名家屬的私人捐獻
陸觀豪先生	—	香港中文大學(下稱「中大」)校董會的成員，而中大曾接受恒地主席一名家屬的捐獻

何培斌教授	—	中大職員，而中大曾接受恒地主席一名家屬的捐獻
黃仕進教授]	香港大學(下稱「港大」)職員，而港大曾接受恒地主席一名家屬的捐獻
陳福祥先生]	
霍偉棟博士]	
梁慶豐先生	—	港大職員，而港大曾接受恒地主席一名家屬的捐獻；現與申請人的法律代表有業務往來

3. 委員同意符展成先生、劉興達先生、林光祺先生及黎慧雯女士所申報的利益屬直接性質，因此應請他們在會議討論此議項時暫時離席。委員備悉符先生已就未能出席會議致歉，以及劉先生和黎女士尚未到席。林光祺先生於此時暫時離席。

4. 由於相關非政府機構、中大及港大曾接受來自各方的多筆捐獻，以及梁慶豐先生並非直接參與這宗申請，委員認為梁宏正先生、陸觀豪先生、何培斌教授、黃仕進教授、陳福祥先生、霍偉棟博士及梁慶豐先生只涉及間接利益，因此可就此議項留在席上。委員備悉黃教授及霍博士已就未能出席會議致歉，以及陳先生尚未到席。

5. 秘書表示，申請人的法律代表於二零一三年七月十日發出的信件已在會上呈交。申請人要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)確認繼續押後就延長展開發展期限的申請(下稱「延期申請」)所進行的覆核聆訊，直至城市規劃上訴個案(編號8/2011)得出最終裁決。她繼而向委員簡介這宗申請的要點，內容如下：

背景

- (a) 一九九四年八月，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在附加條件的情況下，裁定一宗擬在元朗南生圍進行高爾夫球場及住宅發展的申請(編號A/DPA/YL-NSW/12)得直，而樞密院於一九九六年亦維持上訴委員會的決定。規劃許可的有效期已三度延長，至二零一零年十二月十八日止；

履行規劃許可附帶條件

- (b) 申請人於二零一零年九月(即規劃許可的有效期屆滿前)提交經修訂的總綱發展藍圖及技術報告，以履行部分規劃許可附帶條件。二零一零年十二月一日，規劃署署長告知申請人，其提交的經修訂總綱發展藍圖大幅偏離核准計劃，因此不能視作履行相關的規劃許可附帶條件。申請人不同意規劃署署長的意見，並把爭議提交城規會考慮。二零一零年十二月十七日，城規會作出決定，認為申請人未有妥為履行就有關申請加入的規劃許可附帶條件。申請人要求根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條覆核城規會的決定。城規會於二零一一年四月八日考慮申請人的要求，並同意條例第 17 條並無條文訂明可申請覆核城規會就履行規劃許可附帶條件所作的決定；
- (c) 二零一一年六月二十八日，申請人向上訴委員會提出上訴，反對城規會決定不覆核其就履行規劃許可附帶條件所作的決定；

延期申請

- (d) 申請人於二零一零年十月二十九日提交申請，擬把規劃許可的有效期再延長三年，至二零一三年十二月十八日止。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十二月十日拒絕這宗延期申請。申請人其後要求根據條例第 17 條覆核小組委員會的決定；
- (e) 二零一一年八月二十五日，申請人向城規會提交信件，要求押後進行覆核聆訊，理由是上訴結果對這宗覆核申請所涉的權益會有重大影響。二零一一年八月二十六日，城規會決定延期就押後進行聆訊的要求及這宗覆核申請作出決定，以待尋求法律意見；

- (f) 二零一一年十月二十八日，城規會認為有合理理由押後這宗覆核申請的聆訊，直至有關上訴公布結果，所根據的法律意見如下：
- (i) 倘總綱發展藍圖獲城規會批准，即表示申請人已履行相關的規劃許可附帶條件，而其提交的建築圖則亦獲得批准。有關發展計劃會視作已經展開，因此無須申請延期；
 - (ii) 上訴委員會或會裁定申請人所提交的經修訂總綱發展藍圖已履行相關的規劃許可附帶條件；以及
 - (iii) 倘城規會不押後這宗覆核申請的聆訊及決定不批准延期，申請人向上訴委員會提出的上訴將毫無作用；
- (g) 申請人於二零一一年十一月二十一日獲告知城規會同意押後進行覆核聆訊，而聆訊日期將在上訴委員會就上訴作出裁決後確定；以及
- (h) 上訴委員會於二零一二年十月三十日裁定上訴得直，並認為城規會有權覆核其就履行規劃許可附帶條件所作的決定，以及城規會應根據條例第 17 條覆核有關個案。

6. 秘書續說，委員於二零一三年一月四日得悉上訴委員會就上訴作出的決定，以及律政司和大律師的意見。城規會同意應就上訴委員會的決定提出司法覆核。有關司法覆核的聆訊定於二零一三年十一月六日進行。委員應考慮是否繼續押後就延期申請進行的覆核聆訊，直至有關事宜最終得以解決或由法庭作出裁決。

7. 主席表示，城規會在決定是否押後就延期申請進行的覆核聆訊時，應採用同一原則。由於司法覆核仍在進行中，城規會應繼續押後就延期申請所進行的覆核聆訊。委員表示同意。

8. 經商議後，城規會 同意 押後就延期申請所進行的覆核聆訊，直至有關事宜最終得以解決或由法庭作出裁決。城規會稍後會把決定告知申請人。

[謝展寰先生此時到席，林光祺先生則返回席上。]

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)]

有關考慮《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》
的申述及意見

(城規會文件第 9386 號)

[聆訊以英文及廣東話進行。]

簡介和提問部分

9. 以下規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|-----------------------|
| 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 |

R1(白沙澳村代表何志超先生)

- | | |
|-------|----------|
| 何志超先生 | — 申述人 |
| 李耀斌先生 | — 申述人的代表 |

R2(西貢北約鄉事委員會)

- | | |
|-------|----------|
| 梁和平先生 | — 申述人的代表 |
|-------|----------|

R3(何錦齡女士和何偉明先生)

R4(翁亞明先生)

R 5 (新華書店湘江集團有限公司)

鍾沛佳先生 — 申述人的代表

R 7及C 16(海下之友)

David Newbery 先生 — 申述人及提意見人的代表

R 8 (Christophe Barthelemy先生)

Christophe Barthelemy 先生 — 申述人

R 9及C 13 (Timothy Richard Collard先生)

Timothy Richard Collard 先生 — 申述人及提意見人

Tsang Kwan Ting 女士 — 申述人及提意見人的代表

R 10及C 12 (Ruy Barretto先生)

Ruy Barretto 先生 — 申述人及提意見人

R 15(創建香港)

陳嘉琳女士 — 申述人的代表

R 21(綠色力量)

胡麗恩博士)

陳錦偉先生) 申述人的代表

張瑪珊博士)

R 23(世界自然基金會香港分會)

梁士鄰博士)

陳頌鳴先生) 申述人的代表

劉兆強先生)

R 27及C 20 (Vanda Cole女士)

Vanda Cole 女士 — 申述人及提意見人

C 1 (Nigel Timothy Kay先生)

Nigel Timothy Kay 先生 — 提意見人

10. 主席歡迎上述各人出席會議，並表示已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了已經出席的人士外，其他人不是表示不會出席聆訊，就是沒有回覆。由

於已給予那些申述人及提意見人合理的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介有關申述和意見。

11. 高級城市規劃師／新圖規劃吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一二年十月三十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條指示城規會擬備一份草圖，把白沙澳地區指定為發展審批地區。在制訂發展審批地區圖期間，可作為權宜措施，對該區施加規劃管制；
- (b) 二零一二年十二月七日，城規會根據條例第 5 條展示《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱；
- (c) 在展示草圖的兩個月期間，共收到 41 份申述書。二零一三年三月一日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共收到 20 份意見書；
- (d) 二零一三年六月十四日，城規會決定把所有申述合為一組，由全體委員一併考慮；

申述

- (e) 由白沙澳村代表(R1)、西貢北約鄉事委員會(R2)及村民和一個發展商(R3 至 R5)分別提交的申述書都反對草圖及所劃的「非指定用途」地區，認為範圍太廣；

- (f) 由環保組織、區內的關注團體及個別公眾人士提交的申述書(R6 至 R41)普遍支持草圖，但對所劃的「鄉村式發展」地帶表示關注；

申述的理據

表示反對的申述

- (g) R1 及 R2 反對草圖，而 R3 至 R5 則反對所劃的「非指定用途」地區。有關申述的主要理據撮述如下：

*劃為「鄉村式發展」地帶的地方不足(R1 及 R2)／
「鄉村式發展」地帶的範圍(R3 及 R4)*

- (i) 草圖上只有約 4.15% 的土地劃作「鄉村式發展」地帶，不足以應付村民目前和日後的需要。37 這個人口數字並不正確。根據他們的記錄，截至二零一二年，男性人口(包括本地和海外)已近 200(R1 及 R2)；
- (ii) 雖然擬建小型屋宇的地點位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，但草圖公布後，R3 及 R4 所提交的小型屋宇申請已被擱置處理。當局訂定「鄉村式發展」地帶的範圍時，應考慮鄉村的「鄉村範圍」、已提交地政總署的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求預測數字；

劃設「非指定用途」地區(R5)

- (iii) R5 購入土地以便在該區從事農業活動，而在草圖公布前，申述人已在經營一個農場。劃設「非指定用途」地區未能讓申述人確定有關情況，以便決定是否繼續在該區投資農業活動；

剝奪《基本法》所保障的財產權(R1)

- (iv) 草圖漠視並掠奪村民在《基本法》下的基本權利；以及

指定為郊野公園(R2)

- (v) R2 反對把白沙澳村納入西貢西郊野公園範圍；

表示支持的申述

- (h) R6 至 R15、R17 至 R19 及 R21 至 R23 大致支持草圖，但關注到「鄉村式發展」地帶的問題，而 R16、R20 及 R24 至 R41 則就草圖提出意見及建議，但沒有表示支持。支持的申述和提出意見及建議的申述的主要理據撮述如下：

草圖加入「鄉村式發展」地帶(R6 及 R7、R16 至 R18 及 R24)及「鄉村式發展」地帶的範圍(R8 至 R14 及 R19)

- (i) R6 及 R7、R16 至 R18 及 R24 反對草圖的「鄉村式發展」地帶，原因是白沙澳及白沙澳下洋兩村既有極高的文物價值，又位處具重要生態價值的地方。R8 至 R14 及 R19 認為「鄉村式發展」地帶的面積太大，而且沒有顧及兩村整體及村內個別建築物的獨特歷史、文化及鄉郊景觀價值。「鄉村式發展」地帶的範圍是隨意劃的，又接近河溪，而且連林地及河岸地區也包括在內；

草圖的《註釋》的條文(R6、R8 至 R14 及 R20)、保存區內具歷史價值的鄉村(R15 及 R29)、保存整個地區的特色(R26 至 R28 及 R31 至 R41)，以及整體規劃意向(R10 及 R11)

- (ii) R6、R8 至 R14 及 R20 反對《註釋》中有關「建築物的拆卸工程」、「新界豁免管制屋宇的翻建」及「以新界豁免管制屋宇取代

現有住用建築物」的條文。這些條文有違草圖的規劃意向。若要保存該區的建築、歷史、文化及景觀價值，保持白沙澳及白沙澳下洋兩區的建築物設計一致，是基本要素；

- (iii) R15、R26至R29及R31至R41表示，白沙澳大部分現有的客家風格建築物都具文物價值，不是已評級就是建議給予評級的歷史建築物。不論在該區劃設「非指定用途」地區還是「鄉村式發展」地帶，都不是可靠的規劃，未能達至可持續發展，確保這條有150年歷史的鄉村得到保護；
- (iv) 草圖的《註釋》沒有反映《說明書》所述的整體規劃意向，對於大多位於「鄉村式發展」地帶內的特殊文物，並沒有定下適當的條款或條件，加以保護。歷史建築物的組合價值應根據古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的準則加以保存(R10及R11)；

「先破壞，後發展」(R15)

- (v) R15關注該區土地擁有人在草圖公布前的「先破壞，後發展」手法和行動；

生態及文物價值高(R18、R21、R23及R30)

- (vi) 白沙澳有次生林地、風水林、沼澤、河溪及農地。這些地方的生物多樣性豐富，有75種蝴蝶、11種淡水魚(包括稀有的三綫擬鱧)、38種雀鳥、8種兩棲類動物及23種爬蟲類動物，部分品種在本地或全球都具保育價值。該區也是香港首次發現峨嵋鷓鴣的地方。白沙澳有極高的生態及文物價值，區內已修復的村屋及附近的風水林都是無價的文化遺產；

保護「海下具重要生態價值的河溪」及海下灣海岸公園(R9 及 R21)

- (vii) 申述人懷疑發展商收購大片土地是否爲了種菜。進行大規模耕種，也會污染河水和海下灣海岸公園，並會損害易受影響的海洋生物；
- (viii) 「海下具重要生態價值的河溪」流經該區，水質一旦改變，便會影響河中的天然生態，更會影響海下灣海岸公園。因此，不應讓污水流入白沙澳的河溪，並應禁止沿河堤進行建造工程，以及嚴格管制化學肥料和除害劑的使用；以及

應用《生物多樣性公約》(R10 至 R11)

- (ix) 應該應用《生物多樣性公約》，包括採取避免原則(即盡量避免任何影響)、評估過往及未來可能進行的發展的累積影響、採用生態系統的方法(即以一個整體來研究人類及自然系統)和防範原則(即如果懷疑一項行動或政策有對公眾或環境構成危害的風險，則採取行動的人有責任舉證，證明該項行動或政策不會構成所指的危害)；

申述人的建議

- (i) 申述人有以下建議：

撤回草圖(R1)

- (i) 城規會應撤回草圖；

擴大「鄉村式發展」地帶(R2 至 R4)

- (ii) R2 要求把「鄉村範圍」內的地方劃作「鄉村式發展」地帶。R3 要求把環繞白沙澳村

的 1.9 公頃土地改劃為「鄉村式發展」地帶。R4 要求把環繞白沙澳下洋村的 2.42 公頃土地改劃為「鄉村式發展」地帶；

改劃「非指定用途」地區的用途地帶(R5)

- (iii) 應把該區中部及西部的私人休耕農地(約 14.9 公頃)由「非指定用途」地區改劃為「農業」地帶，並把擬劃設的「農業」地帶東面至該區北端的土地(約 4.6 公頃)由「非指定用途」地區改劃為「康樂」地帶，以提供土地作有潛力發展的相容康樂用途；

以合適的保育地帶取代「鄉村式發展」地帶或縮小「鄉村式發展」地帶(R6 至 R19)

- (iv) 應把該區劃為「非指定用途」地區。倘城規會認為不適宜刪除「鄉村式發展」地帶，則應把該地帶縮小至只涵蓋現有建築物的覆蓋範圍和已平整的土地。R15 特別要求把白沙澳村劃為「其他指定用途」註明「文物專用區」地帶；

保育地帶(R7、R8、R10、R11、R18、R22、R23 及 R25)

- (v) R7、R8、R10、R11、R18 及 R22 建議草圖上應標明水道，而河溪兩岸 30 米的範圍內不得進行任何發展。當局須進行勘查，確定沿河地區是否適合劃為「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」或其他保育地帶。R23 及 R25 建議把該區劃作保育地帶，加以保護。R22 亦要求進行「鄉村式發展」地帶的生態調查工作，確保具保育價值的物種得到保護；

指定為郊野公園(R18、R20、R21及R30)

- (vi) 應把整個地區納入郊野公園範圍或劃為「具特殊科學價值地點」；

全面禁止進行拆卸工程及建築活動(R6至R14、R16、R19、R20及R24)

- (vii) 應全面禁止在「鄉村式發展」地帶內進行拆卸工程、興建新屋及建築活動。如要修葺或修改現有構築物，則修葺或修改後的構築物在設計、配置及高度方面必須符合嚴格的標準，能配合現有的特色和構築物，才會獲得批准。R24 要求保護白沙澳村第 4 或 5 號屋，因為這兩幢屋宇是該區最具吸引力和保存得最好的建築物之一；

修訂「非指定用途」地區的《註釋》(R21)

- (viii) 劃設「非指定用途」地區未必能完全保護白沙澳的河溪及濕地，因為政府公共工程在施工或運作階段，都可能造成嚴重的影響，例如河溪被改道、干擾、受污染，或植物被清除，以及有人棄置廢物。政府須嚴格管制在河道、河堤和草木茂生的地方或林地進行這類工程；

修訂《註釋》及《說明書》(R8、R10及R11)

- (ix) 應修訂草圖的《註釋》和《說明書》，以加強保護該區的歷史建築物、自然景觀和生態環境。另應修訂「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以配合該區的整體規劃意向。《註釋》及《說明書》應訂明規劃申請必須全盤考慮景觀及生態系統，或採用生態系統方法；以及

修訂「鄉村式發展」地帶的土地用途總表(R10 及 R11)

- (x) 應從「鄉村式發展」地帶的土地用途表中刪除「墓地」、「政府用途」、「機構用途」、「街市」、「政府診所」、「公共車輛總站」、「公用事業設施裝置」、「宗教機構」、「住宿機構」、「學校」、「社會福利設施」及「私人發展計劃的公用設施裝置」。另外，應修訂「鄉村式發展」地帶的「備註」，只准許與現有建築物相配的建築物；
- (j) R15 提出的以下建議與草圖沒有直接關係：
 - (i) 應迅速為所有未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖；
 - (ii) 應立即恢復為所有准許興建小型屋宇的鄉村地帶和地區擬備鄉村發展藍圖，如未能確保藍圖符合可持續發展的原則，可能會令環境變差；以及
 - (iii) 地政總署應暫停處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免加重發展壓力，並令索償個案增加；

意見

- (k) 收到的 20 份意見書當中，C16 及 C18 由海下之友及創建香港提交，兩者亦提交了申述(R7 及 R15)，而其他意見書則由個別人士(C1 至 C15、C17、C19 及 C20)提交。C1、C12、C13、C15 及 C20 亦提交了申述(R6、R10、R9、R8 及 R27)。提意見人普遍不支持 R1 至 R5 擴大「鄉村式發展」地帶及劃設「農業」地帶和「康樂」地帶的建議，但普遍支持 R6 至 R41 保護區內的鄉郊風

貌和鄉村獨有的歷史文化，免其受到不當的發展和建築活動破壞的建議；

諮詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會

(1) 在展示草圖的兩個月期間，規劃署分別在二零一二年十二月二十日及二零一三年一月九日向西貢北約鄉事委員會及大埔區議會介紹草圖的內容。兩會對草圖的主要看法和意見撮述如下：

(i) 有部分大埔區議員表示草圖剝奪了土地擁有人的發展權，但當局卻不作補償，因而違反《基本法》。雖然他們支持保育環境，但認為土地擁有人的發展權也要保障。草圖對該區施加諸多規劃管制；以及

(ii) 有部分西貢北約鄉事委員會委員表示擬議的「鄉村式發展」地帶面積太小。白沙澳在二零一二年時的人口約為 200，而不是草圖所指的 37。由於該區大量私人土地的發展權會遭凍結，因此他們認為對土地擁有人並不公平。當局應提出新的「鄉村式發展」地帶，範圍應遠離現有村落中的現存文化遺產資源。當局事前沒有就草圖諮詢村民；

(m) 其後，西貢北約鄉事委員會(R2)提交了一份申述書，反對這份草圖；

對申述和意見的回應

(n) 規劃署對申述理據和意見的回應撮錄如下：

表示反對的申述

劃為「鄉村式發展」地帶的土地足夠與否(R1、R3、R4、R6至R14、R16至R19及R24)

- (i) 草圖這份臨時圖則可作為權宜措施，為該區提供規劃指引，並協助當局規管各項發展。「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集之處而劃的，所考慮的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；
- (ii) 根據最新的人口統計資料(二零一一年人口普查)，估計該區的現有人口約為 37。待有適當機會，當局便會更新草圖《說明書》中的這項資料；
- (iii) 地政總署大埔地政專員表示，尚未處理的小型屋宇申請所涉地點大多散布在「鄉村範圍」的邊緣，有些更位於「鄉村範圍」外。在「鄉村式發展」地帶內，小型屋宇發展是經常准許的。至於在劃作「非指定用途」地區的地方發展小型屋宇，則可向城規會提出申請；

劃設「非指定用途」地區(R5)

- (iv) 由於急需擬備一份發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故該區大部分地方都劃為「非指定用途」地區。在「非指定用途」地區內，「農業用途」屬經常准許的用途，無須向城規會申請規劃許可。因此，把有關土地劃為「非指定用途」地區，並不會影響與農業用途相關的活動。當局擬備分區計劃大綱圖時，會詳細規劃該區的土地用途地帶；

剝奪《基本法》所保障的財產權(R1)

- (v) 律政司表示，R1 沒有明確說明有什麼「原居村民在《基本法》下的基本權利」會受草圖所影響，但 R1 有具體提到該區劃作鄉村式發展的土地太少，由此看來，他所指的應是草圖對原居村民發展小型屋宇方面會有負面影響。不過，即使假設草圖會對有關地區的小型屋宇發展造成負面影響，只要在《基本法》生效前，條例已可以對小型屋宇發展施加規劃管制，則以草圖對該區實施有關管制，看來並沒有違反《基本法》第 40 條保障新界原居民合法傳統權益的規定；

指定為郊野公園(R2、R18、R20、R21 及 R30)

- (vi) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區指定為郊野公園乃屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。據漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，該署稍後會根據保育價值、景觀及其優美程度、發展康樂用途的潛力，以及現時的民居規模等準則，評估屬於郊野公園「不包括的土地」的白沙澳是否適合指定為郊野公園。該署也會徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見；

「鄉村式發展」地帶的範圍太大(R6 至 R14、R16 至 R19 及 R24)

- (vii) 有關鄉村和該區整體的文物價值／保育與該區的小型屋宇需求須取得平衡。這份草圖是臨時圖則，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會進行更詳細的規劃研究和分析。待當局考慮研究結果及諮詢相關持份者後，便會檢討「鄉村式發展」地帶的界線；

- (viii) 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，當局會收集漁護署署長的意見，如可能的話，應在給予許可時加入他提出的相關意見／建議，作為附帶條件。由此可見，目前已有行政機制確保對天然河溪所造成的任何潛在的不良影響都會得到適當處理；

草圖的《註釋》(R6 至 R16、R19 至 R20、R24、R26 至 R29，以及 R31 至 R41)

- (ix) 白沙澳及白沙澳下洋是兩條獨特且保存得很好的傳統客家鄉村，如何平衡該區的文物價值與該區的小型屋宇需求，仍有待擬備分區計劃大綱圖時慎加研究。雖然目前有既定機制以行政手段保護已評級的建築物，但應避免對這兩條現存傳統客家鄉村的環境作出任何改變，以免對其歷史建築物的文物價值造成負面影響。雖然當局擬備分區計劃大綱圖時會作進一步研究，但在此之前，審慎的做法應是施加適當的臨時管制，以盡量減低對現有鄉村環境的負面影響。因此，會修訂《註釋》中「鄉村式發展」地帶的「備註」，訂明任何現有建築物的拆卸或加建、改動及□或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可；

「先破壞，後發展」(R15)

- (x) 「先破壞，後發展」這種行為會令環境變差，文物受損，城規會決心阻止這種行為，而把該區指定為發展審批地區的目的，是讓當局可以即時向違例發展施加規劃管制，有需要時採取規劃執管行動對付；

生態及文物價值高(R7 至 R11、R18、R21 至 R23、R25 及 R30)

- (xi) 該區的規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，使其能與附近西貢西郊野公園的整體天然環境與自然美境互相輝映，並要反映白沙澳及白沙澳下洋這兩條現有認可鄉村的範圍；
- (xii) 據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，「海下具重要生態價值的河溪」水質良好，有多種淡水魚，包括三綫擬鱔這種稀有的魚，而根據記錄，本港只有兩個地方有這種魚，白沙澳是其中之一。漁護署大致贊成劃設合適的保育地帶保護生態易受影響的地區，包括該河沿岸地帶，不過，漁護署認為若草圖把該河劃作「具特殊科學價值地點」地帶，則未必適當，因為該河目前尚未指定為「具特殊科學價值地點」；
- (xiii) 漁護署署長表示，農業活動不一定造成污染，現代農業可採用多種方法避免污染，並解決其他不利於環境的問題。有機耕種不採用化學除害劑和肥料，即使是傳統的作物耕種，只要處理方法良好，亦可盡量減輕污染問題；以及

應用《生物多樣性公約》(R10 至 R11)

- (xiv) 《生物多樣性公約》於二零一一年正式適用於香港。這是國際條約，強調生物多樣性對人類福祉的重要性。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會充分考慮區內動植物品種豐富的重要性，務求自然保育與發展之間能取得適當的平衡；

對申述人的建議的回應

(o) 對申述人的建議的回應撮錄如下：

撤回草圖(R1)

- (i) 條例中並沒有關於法定規劃圖則在公布後可撤回的條文；

擴大「鄉村式發展」地帶(R2至R4)

- (ii) 擴大「鄉村式發展」地帶範圍的建議不單涵蓋現時村落聚集之處，還有天然河溪(包括具重要生態價值的河溪及其支流)、低窪沼澤、風水林，以及有植被天然山坡。此外，該區位於上段間接集水區內。據渠務署和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，區內沒有現成或計劃鋪設的公共污水渠。環保署署長表示，為免所供應的食水受到污染，在集水區的鄉村屋宇除非有公共污水收集系統可為其排污，或有其他已證明有效的方法排污，以確保抽取作食水的水所含的營養物、病原體及其他污染物不會增加，否則不應讓這些鄉村屋宇的發展在集水區內進一步擴展。關於擴大「鄉村式發展」地帶的建議，除非可以證明所建議的工程方案及紓緩影響措施能有效防止和控制污染情況，而且有關建議又不會對水環境和水質造成不能挽救的損害、不可接受的風險或負面影響，否則水務署也不會接受有關建議；

- (iii) 漁護署署長對擴大「鄉村式發展」地帶的建議表示關注，理由是有關地帶可能侵進林地和「海下具重要生態價值的河溪」及其沿岸地帶。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關建議有所保留，因為該區優美的鄉郊景致獲評為「高」及「高(具備條件)」級別。土木工程拓展署土力工程處處長表示，

白沙澳及白沙澳下洋的擬議「鄉村式發展」地帶有部分位於陡峭的天然山坡下，這些山坡可能發生山泥傾瀉，構成危險；

- (iv) 到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。在此之前，對於在「非指定用途」地區發展小型屋宇的規劃申請，城規會可按個別情況作出考慮；

把「非指定用途」地區改劃為「農業」地帶及「康樂」地帶(R5)

- (v) 在「非指定用途」地區內，農業用途是經常准許的用途，而要發展康樂用途，則可通過規劃申請制度提出申請。水務署和環保署署長均表示關注集水區內若有任何擬議的發展，會對集水區的水質造成負面影響，漁護署署長則表示，建議劃設的「康樂」地帶可能會侵進連接附近郊野公園的林地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對有關建議有所保留，因為該區優美的鄉郊景致被評為「高」及「高(具備條件)」級別。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會進一步研究劃設「非指定用途」地區的問題；

修訂「非指定用途」地區的《註釋》(R21)

- (vi) 在「非指定用途」地區的「備註」加入有關規定是為提供彈性，使一些由政府統籌或落實的公共工程可以進行。這些工程一般是為提供、保養、日常運作和緊急修理一些地區設施(例如行人通道、行人路、扶手、指示牌、花槽、沙井等)而須進行的工程，目的是為公眾的利益及／或改善環境。若草圖規定要先取得規劃許可才能進行這些工程，並不符合公眾利益，因為此舉可能會使這些必需的工程出現不必要的延誤，對公眾造成不利

的影響。民政事務總署表示，各區民政事務處可在鄉郊地區進行小規模的改善工程，民政事務總署或各區民政事務處人員必須按照相關的法例和指引，考慮這些工程對環境的影響，並在有需要時考慮相關部門的意見；

修訂《註釋》及《說明書》(R8、R10及R11)

- (vii) 現時白沙澳及白沙澳下洋兩村所在之處劃作「鄉村式發展」地帶。雖然當局擬備分區計劃大綱圖時，會就現有鄉村整體環境的文化及歷史價值進行進一步的背景研究／評估，並諮詢相關部門，但在此之前，審慎的做法應是施加適當的臨時管制，盡量減低對現有鄉村環境的負面影響。因此，建議修訂《註釋》中「鄉村式發展」地帶的「備註」，訂明任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，必須取得城規會的規劃許可；

修訂「鄉村式發展」地帶的土地用途總表(R10及R11)

- (viii) 訂定第二欄的用途，目的是提供彈性，使一些並非不符合有關地帶的規劃意向的發展得以進行，以配合不斷轉變的情況。這些用途必須通過規劃申請制度，由城規會審核。城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮，而所有相關因素，包括政府部門及公眾的意見，都會在考慮之列；以及
- (ix) 正如上文第(vii)段所述，對《註釋》中「鄉村式發展」地帶作出建議的修訂，有助確保當局能施加臨時管制，盡量減低對現有鄉村環境的負面影響；

[黎慧雯女士和劉文君女士此時到席。]

對申述人所提出與草圖沒有直接關係的建議的回應

(p) 對於 R15 所提出與草圖沒有直接關係的建議，回應撮錄如下：

- (i) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋／將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；
- (ii) 規劃署已制訂多份涵蓋全港不同認可鄉村的鄉村發展藍圖。該署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛公布／完成的新發展審批地區圖，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；以及
- (iii) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責。此外，地政總署大埔地政專員不支持申述人的建議，因為小型屋宇申請將會根據小型屋宇政策予以處理；

對意見的回應(C1 至 C20)

(q) 備悉 C1 至 C20 支持 R6 至 R41 的意見，認為要保護區內的鄉郊風貌和鄉村獨有的歷史文化，免其受到不當的發展和建築活動破壞。至於對 C1 至 C20 反對 R1 至 R5 的意見的回應，已在上文回應申述的相關理據及建議時闡述；

規劃署的意見

- (r) 備悉申述編號 R18、R21、R23 及 R30 所提交用以證明該區生態及文物價值的資料；
- (s) 規劃署不支持申述編號 R1 至 R5 的申述，並基於文件第 7.2 段所述的理由而認為不應順應這些申述修訂草圖；
- (t) 規劃署不反對申述編號 R6 至 R41 的部分內容，並認為應順應這些申述的部分內容而修訂《註釋》中「鄉村式發展」地帶的「備註」，訂明任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可(詳載於文件的附件 IV)。為配合《註釋》中「鄉村式發展」地帶的「備註」的這些擬議修訂，《註釋》說明頁第 7 段及《說明書》亦會分別按文件的附件 V 及附件 VI 所載的建議作出修訂；以及
- (u) 規劃署不支持申述編號 R6 至 R41 的其餘部分內容，並基於文件第 7.4 段所述的理由而認為不應順應這些申述的其餘部分內容修訂草圖。

12. 主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述申述的內容。

R1 – 何志超先生

13. 何志超先生陳述下列要點：

- (a) 他是白沙澳的村代表；
- (b) 白沙澳是傳統的客家鄉村，有超過 100 年歷史。村民過去以種植稻米和蔬菜為生。何氏是村內最大的家族；
- (c) 白沙澳村過去的人口超過 200，該村設有一所可容納 50 名學生的小學，還有一所天主教堂；

- (d) 萬宜水庫在一九七零年代興建，使流經白沙澳的水量大減，影響該處的農業活動。村民因為生計受到影響，結果被迫離開白沙澳到市區甚至海外工作；
- (e) 隨着河道的水流減少，白沙澳罕有的三綫擬鱸已不復見；
- (f) 草圖所劃的「鄉村式發展」地帶遠遠不能應付村民現今和日後的房屋需要。草圖《說明書》所述的人口數字 37 並不正確。截至二零一二年年底，白沙澳的男性人口約為 200，當中超過 60 人屬何氏家族；
- (g) 現時只有少量人口居於白沙澳的主要原因是該處缺乏交通和其他基本設施。政府從來沒有跟進村民提出的要求，興建一條長 1.5 公里的車輛通道，以連接海下路與白沙澳青年旅舍；
- (h) 很多離開了白沙澳的村民都希望在退休後重返該村生活；以及
- (i) 城規會應考慮村民的訴求和房屋需要。

[此時，李美辰女士到席。]

14. 李耀斌先生陳述下列要點：

- (a) 他是西貢北約鄉事委員會和新界鄉議局的執行委員；
- (b) 新界很多偏遠鄉村由於人口減少，現已變得破落，令人傷感。這些鄉村都是香港歷史的一部分；
- (c) 鄉村發展和環境保護並非不能共存。村民過去恰當地使用土地和保存林地，對該區的鄉郊環境的保育作出貢獻。隨着人們在村內居住，該區的生態和生

物多樣性會有所改善。為白沙澳進行規劃時，更應顧及該村的持續發展；

- (d) 何氏家族為興建和保養何氏舊居而獻出的大量金錢和資源正是典型的例子，印證村民對該村的感情；
- (e) 車輛通道是影響鄉村活力的主要問題。海下能夠自給自足，主要是因為有通道可達；以及
- (f) 城規會應全面考慮村民的需要和自然保育，並在兩者之間取得適當的平衡。

[此時，梁宏正先生到席。]

R 2 – 西貢北約鄉事委員會

15. 梁和平先生陳述下列要點：

- (a) 他是原居村民，現時仍居於鄉村；
- (b) 雖然他在一九六零年代出國，但在一九九二年退休後回到該村；
- (c) 由於大部分村民都希望在退休後返回他們家園所在的鄉村，草圖所劃的「鄉村式發展」地帶不足以應付白沙澳村民的需要。由於鄉村四周有土地可供使用，因此應擴大「鄉村式發展」地帶，以提供土地興建約 200 幢小型屋宇；
- (d) 根據一九七七年當時的郊野公園管理局發出的小冊子所述，政府承諾不會把私人土地納入郊野公園範圍。政府也承諾在劃定郊野公園的界線時諮詢區內的村民；
- (e) 現行的政府政策已影響原居村民的生計，因為他們不能再在白沙澳的鄉村興建小型屋宇；以及
- (f) 城規會應考慮白沙澳村民的要求，把更多土地劃作鄉村發展之用。

R3(何錦齡女士及何偉明先生)、R4(翁亞明先生)及
R5(新華書店湘江集團有限公司)

16. 鍾沛佳先生陳述下列要點：

- (a) R3 是兩名白沙澳村的原居村民。他們在草圖公布前已向地政總署提交小型屋宇申請。雖然擬建小型屋宇的地點位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，但 R3 的小型屋宇申請已被擱置處理。為確保能夠滿足原居村民的小型屋宇需求，建議把文件中圖 H-1 所示白沙澳村「鄉村範圍」內的土地改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 雖然規劃申請制度容許發展新界豁免管制屋宇，但村民提出規劃申請仍需付出時間和資源。鑑於當局需要擬備該區的分區計劃大綱圖，R3 亦擔心根據草圖處理規劃申請的過程會受到延誤；
- (c) R4 是白沙澳下洋的原居村民。他的申述理據與 R3 的相同。R4 建議把文件中圖 H-2 所示白沙澳下洋「鄉村範圍」內的土地改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 城規會擬備分區計劃大綱圖時應考慮白沙澳和白沙澳下洋原居村民的權益；
- (e) R5 在草圖公布前已擁有白沙澳數塊土地，該公司要求把大約 14.9 公頃的地方由「非指定用途」地區改劃為「農業」地帶。R5 也建議把大約 4.6 公頃的地方由「非指定用途」地區改劃為「康樂」地帶，以提供土地作一些潛在而且協調的康樂用途；以及
- (f) 規劃署及／或城規會擬備白沙澳的分區計劃大綱圖時應諮詢 R5。

R 8 – Christophe Barthelemy 先生

17. Christophe Barthelemy 先生借助投影片陳述下列各點：
- (a) 他是一名建築師兼生物學家；
 - (b) 白沙澳別具特色，混雜了鄉郊景觀、生態及民居，人類文化和大自然在未受破壞的環境和諧共存；
 - (c) 白沙澳偏遠寧靜，整體的景觀價值高。處處深壑幽谷，更令具歷史價值的客家鄉村生色不少；
 - (d) 白沙澳及白沙澳下洋兩村的建築物設計和諧一致，無論是單獨而言抑或整體而論，均具建築及文物價值。這些鄉村建築優美地展現了典型傳統客家羣居的文化，彌足珍貴；

[陳福祥先生此時到席。]

- (e) 應用古蹟辦評定歷史建築物所採用的準則來評定白沙澳的村屋，這些準則包括建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、罕有程度、保持原貌程度，以及協調問題；
- (f) 白沙澳的風水林是原生天然林地，人為干擾不多，植物品種的數目屬中等水平，約有 100 種植物，當中五種具保育價值；
- (g) 白沙澳的林地及河流網有多種動物，包括哺乳動物、雀鳥、兩棲動物、爬蟲類、魚類及昆蟲，另有豹貓、箭豬、蝙蝠及褐魚鴉等罕有及瀕危物種。白沙澳有多個具保育價值的動物物種與其河流網及沼澤的優良水質有關；
- (h) 白沙澳的河溪指定為具重要生態價值的河溪，因此必須予以適當保護。任何發展項目如涉及大規模的地盤平整及基礎建設工程，均會導致河溪淤塞，破壞白沙澳的生態系統。滲水井滲漏亦有可能影響水質，對該區的生態造成負面影響；

- (i) 鑑於該區獨有的特色及歷史價值，應趁機加強白沙澳的規劃管制。應把鄉村範圍劃為「自然保育區」地帶，把該區餘下的部分劃為「非指定用途」地區，而破落鄉村構築物所在的地方則應劃為「自然保育區(1)」地帶。對於在「自然保育區(1)」地帶內的翻建活動，城規會將根據建築價值及是否符合可持續發展原則的嚴格準則來考慮；
- (j) 發展傳統的西班牙式新界豁免管制屋宇，會對白沙澳的視覺及文物造成嚴重的負面影響。在對該區的生態、歷史、文化、建築及景觀價值進行全面的評估前，應全面禁止在該區內進行建築活動及改變土地用途；以及
- (k) 支持按 R10 的建議修訂草圖的《註釋》及《說明書》。

R9 及 C13 – Timothy Richard Collard 先生

18. Tsang Kwan Ting 女士播放了一段關於白沙澳的短片，並陳述下列要點：

- (a) 她是八鄉原居村民，退休後決定在白沙澳定居；
- (b) 過去 10 年沒有原居村民在白沙澳居住；
- (c) 白沙澳的客家鄉村保存得很好，吸引了很多遊客前往欣賞純樸的村貌；
- (d) 白沙澳現時的居民已盡力保存這些具歷史價值的鄉村的外觀。他們進行維修保養時會使用配合現時村屋建築風格的建築物料。事實上，他們一直在協助活化鄉村及保存文化遺產和自然環境；以及
- (e) 城規會應保存這條客家鄉村的特色，讓下一代亦能欣賞。

19. Timothy Richard Collard 先生陳述下列要點：

- (a) 他在白沙澳村居住了 10 年；
- (b) 白沙澳所在地區天然景色優美宜人，有一條建於清朝的客家鄉村。香港並無其他未受破壞且有人居住的同類鄉村；
- (c) 白沙澳具重要生態價值的河溪及河畔生態系統有各式各樣的魚類，而白沙澳的林地則有香港其中一種最大、最罕見的雀鳥褐魚鴉。由於該區的生態易受影響，對於會造成污染的建築工程、額外污水排放或農業活動，當局均須審慎監察；

[陳祖楹女士此時到席。]

- (d) 白沙澳現時的康樂用途符合可持續發展的原則，對環境造成的影響甚少，與附近郊野公園的自然環境亦互相協調，無須如 R5 所建議發展更多的康樂項目；
- (e) 現代的新界豁免管制屋宇與白沙澳現存的客家屋宇格格不入，會造成負面的視覺影響；
- (f) 規劃署對「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」作出建議的修訂，並不足以保護白沙澳較大的天然及具歷史價值的環境。在對白沙澳及白沙澳下洋的文物及天然價值進行全面的評估前，應全面限制拆卸、修改或興建村屋；以及
- (g) 鑑於打算在白沙澳居住的原居村民為數甚少，城規會應重新考慮「鄉村式發展」地帶的面積，在有需要時把圍繞着鄉村的土地劃為「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」，以加強保護該區。

R10 及 C12 – Ruy Barretto 先生

20. Ruy Barretto 先生借助實物投影機陳述下列要點：

- (a) 白沙澳是一條別具特色的客家鄉村，值得保留，應在草圖加入特別的管制，保護白沙澳的全部特點；
- (b) 應加強草圖所施加的規劃管制，防止已知會構成威脅的填土和挖土工程等在「鄉村式發展」地帶進行；
- (c) 須對拆卸工程和新發展項目施加管制，保護文化和自然遺產，以及優美的鄉郊景致。另應施加規劃管制，保存現有鄉村建築物的高度，亦應訂定準則，對發展項目的設計、配置和高度作出規管，務求有關發展項目與傳統或地道客家鄉村建築物的風格互相協調；
- (d) 應在白沙澳實施根據《生物多樣性公約》制定的「生物多樣性策略及行動計劃」程序；
- (e) 按照「生物多樣性策略及行動計劃」的方法，會採用綜合保育策略，而有關策略將適用於所有政府部門和公共機構(包括城規會)；
- (f) 白沙澳符合指定為郊野公園的原則和準則，由於該區有可能劃為郊野公園，應得到全面保護。就這方面而言，應利用這份草圖作為權宜措施，讓當局考慮把白沙澳劃為郊野公園擴展部分前，防範因發展而構成的威脅；
- (g) 建議對草圖的《註釋》說明頁、《註釋》中「鄉村式發展」地帶及《說明書》作出的修訂已呈上會議，供委員參閱。有關修訂旨在從保育的角度加強該區整體的規劃意向，並收緊規劃管制，以保存該區的文物和生態價值。建議的修訂詳載於文件的附件 1-10，有關內容撮錄如下：

- (i) 修訂說明頁第 7 段，規定建築物的拆卸、一些政府工程的進行、新界豁免管制屋宇的翻建，以及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，都須取得城規會的規劃許可；
 - (ii) 從「鄉村式發展」地帶的土地用途表第二欄用途刪除一些並不符合此地帶的規劃意向的用途；
 - (iii) 修訂《註釋》中「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以配合該區的整體規劃意向；
 - (iv) 修訂「鄉村式發展」地帶的「備註」，只准許與現有建築物相配的建築物，並對填土／挖土工程施加管制；以及
 - (v) 修訂草圖的《說明書》，訂明規劃申請必須全盤考慮景觀及生態系統，或採用生態系統方法，亦須訂明必須進行評估，防止造成累積的負面影響；
- (h) 應按建議修訂白沙澳發展審批地區圖、其《註釋》及《說明書》，以可行的規則保障公眾利益；
- (i) 由於整體的規劃意向旨在保育該區，草圖的主要目的應以保存綜合文化遺產和自然保育為重點。在現有村落中進行任何新界豁免管制屋宇發展均會破壞客家鄉村的特色，影響該處的獨特價值；
- (j) 「鄉村式發展」地帶第二欄用途提供的彈性，與該地帶的規劃意向不符，有違該區的保育目的；以及
- (k) 白沙澳應以一個可能劃為郊野公園的地方來保育，直至白沙澳移交郊野公園及海岸公園管理局總監管理為止。

[劉文君女士此時暫時離席。]

R 15 – 創建香港

21. 陳嘉琳女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 她支持對白沙澳施加法定規劃管制，防止違例的發展；
- (b) 假設一公頃土地可供興建 40 幢村屋，倘全面發展有關的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」，西貢郊野公園「不包括的土地」可供興建合共 5 418 幢村屋，容納約 32 508 人；

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

- (c) 人口增加，累積影響所及，會對郊野公園可承受的交通容量造成負面影響，破壞該區的寧靜；
- (d) 白沙澳的小型屋宇發展項目帶來的負面影響包括非法建造通道、非法進行土地平整工程、水質受污染、鄉村發展藍圖變得雜亂無章、沿路闢設露天垃圾收集站，以及在整個郊野公園範圍內進行涉及鞏固斜坡和通道的建造工程；以及
- (e) 「鄉村式發展」地帶應限於現有的屋地，所有其他地方應改劃為「自然保育區」地帶。

R 21 – 綠色力量

22. 陳錦偉先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 有證據顯示村民把他們在白沙澳的土地賣給發展商。根據在白沙澳地區抽樣選取 110 塊土地進行土地查冊的結果，約 40% 的地段由 R5 這間從事豪宅發展及骨灰龕業務的公司持有。故此，村民表示他們想返回鄉村的說法令人懷疑；
- (b) 在郊野公園「不包括的土地」發現很多採用「先破壞，後發展」手法的例子，其中包括深涌、氹笏、蛇頭村、土瓜坪及白腊；

- (c) 其中一個問題是，政府要在農地遭受破壞後，才可採取執管行動；
- (d) 就白沙澳進行的生態調查顯示，該區的生物多樣性非常豐富，合共有 75 種蝴蝶、11 種淡水魚(包括三綫擬鱔)、78 種雀鳥、8 種兩棲類動物及 23 種爬蟲類動物，其中包括一些稀有和瀕危物種；
- (e) 白沙澳有多樣的生態環境，文化遺產與民居位置接近，融為一體。為了保存該區的文化遺產和生態環境，城規會不應容許再在白沙澳進行發展；以及
- (f) 由於白沙澳的空置農地已變成具價值的濕地，這些地方應劃為「具特殊科學價值地點」。

R 23 – 世界自然基金會香港分會

23. 劉兆強先生陳述下列要點：

- (a) 香港特別行政區自二零一一年已成為簽訂《生物多樣性公約》的地區之一。根據《二零一三年施政報告》，政府會為香港制訂「生物多樣性策略及行動計劃」，在政府的主要決策中，重視陸上及海域的生態保育；
- (b) 新自然保育政策已確認法定城市規劃是保護具高生態價值地點的工具之一；
- (c) 有需要管制郊野公園「不包括的土地」內進行的發展；
- (d) 據二零一二年進行的兩次實地視察所見，白沙澳有重要的天然生態環境，包括天然河溪、淡水沼澤、次生林地、風水林及季節性濕地等。該處亦曾發現很多具保育價值的物種，包括貓頭鷹、蝙蝠及魚；
- (e) 白沙澳一直被不受管制的活動威脅。二零一二年十月，堆土及排水工程曾破壞一幅淡水沼澤的生態；

- (f) 公布草圖是保育白沙澳和防止違例發展的重要一步；以及
- (g) 分區計劃大綱圖應劃定該區的土地用途地帶，以便把天然環境回復原狀。白沙澳具重要生態價值的河溪兩旁應劃設 30 米的緩衝區，以保護該河的水質及下游地區。

R7 及 C16 – 海下之友

24. David Newbery 先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 西貢的海下和白沙澳毗鄰而立，兩村均受相類似的規劃和環境問題影響；
- (b) 支持 R8、R9、R10、R15、R21 和 R23 的陳述，尤其是就收緊白沙澳的規劃管制而提出修訂草圖《註釋》的建議；
- (c) 白沙澳的景觀值得保護，因為該處有大片林地覆蓋、鄉村具公用建築物風格，山谷亦有稻田和河道；
- (d) 白沙澳與其他郊野公園「不包括的土地」的不同之處在於該村本身的景觀結構值得保存。由於現有屋宇狀況良好，仍適合居住，故此無須進行翻建或重建。此外，在白沙澳發展任何新的三層高西班牙式新界豁免管制屋宇會破壞現有鄉村的特色；以及
- (e) 白沙澳的視線範圍包括附近郊野公園的廣闊範圍，如在該區進行不相協調的發展，會對附近鄉郊環境的景觀和視覺造成嚴重影響。

25. 由於申述人、提意見人及他們的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

凍結白石澳的發展

26. 一名委員提出，既然已移居外地的原居村民或會返回該村居住，凍結發展白沙澳會否來得合情合理。該名委員又說，適量的發展可為該區增添生氣。Christophe Barthelemy 先生(R8)認為，原居村民已把土地賣給私人地產發展商，所以他們聲稱會返回該村居住的說法令人懷疑。他續說，歷年來，白沙澳村居民的社會背景已有所轉變，現時有約 40 名非原居村民住在村內，形成一個充滿生氣的社區。人口增加會使土地平整、建築及其他活動增多，對具重要生態價值的河溪造成負面影響，破壞生態系統。儘管如此，Barthelemy 先生認為，若有機制規定將要興建的新建築物須符合具體的設計要求，能配合現時的傳統客家風格，他不反對在該兩條鄉村進行新發展。

27. Ruy Barretto 先生(R10)說，白沙澳已形成一個有生氣、有活力、有教養的社區，這個地方是香港的無價之寶。由於保育白沙澳現有的村屋合乎公眾利益，權宜之計應是凍結發展，直至覓得合適的地方，可在不影響文物和天然環境的情況下進行發展。

[劉文君女士此時返回席上。]

28. Timothy Richard Collard 先生(R9)說，希望返回該村居住的原居村民大可入住現有的村屋。不過，若採用西班牙風格興建三層高的新界豁免管制屋宇，會與「鄉村式發展」地帶內現有的傳統村屋格格不入，所以，恰當的做法應是凍結發展直至設立適當的規劃機制／設計守則，確保在白沙澳進行的新發展能與現有鄉村的建築風格相互協調。

29. 陳錦偉先生(R21)補充說，位於白沙澳的何氏舊居是一幢保存完好的生活文化博物館，現時由住戶運用個人資源進行維修保養，回復該屋宇的傳統風格，而屋內亦保存了客家文物和手工藝品。

30. 李耀斌先生(R1)認為，聆訊的焦點偏重保育，若按建議實行凍結，應有合適的安排，以滿足村民對房屋的需要，而政府也應像對待景賢里般，分配資源保育白沙澳。他又說，鄉議局一向倡議設立保育基金，讓政府可基於保育的目的，收回具

重要保育價值的私人土地，並向業權人作出補償。只要政府能分配資源去保育環境，環保團體和村民之間便不應存有矛盾。

31. 有關採用發展審批地區圖作為權宜措施來規管白沙澳的發展，以待當局進一步研究及詳細評估這些村落的文物價值，然後研究須否設立一個保育該區的適當機制的問題，同一名委員詢問 R1 的看法。李耀斌先生表示，他預料在草圖的三年有效期內，要興建新村屋、重建或修改現有村屋的壓力不大，而村民對這些權宜措施也不會有很大意見。這件事的核心在於當局擬備分區計劃大綱圖時，能否妥善考慮村民所需。雖然村民不反對自然保育，但發展與保育之間也應取得適當的平衡。

[何培斌教授此時離席。]

對「鄉村式發展」地帶內拆卸建築物的管制

32. 胡潔貞女士回應一名委員的查詢時表示，對草圖《註釋》的說明頁所作的擬議修訂，用意在於訂明，若「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄或該地帶《註釋》中的「備註」指明第 7(a)段所載的用途或發展須受管制，那麼，該用途或發展就不再是經常准許的了。因此，關於在「鄉村式發展」地帶內任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建建議，都須取得城規會的規劃許可。

33. 一名委員查詢，村民如在日後興建小型屋宇，會否樂意採用與白沙澳現有村屋相配的建築風格。李耀斌先生回應說，新界豁免管制屋宇的建築風格主要受制於新界豁免管制屋宇適用的標準尺寸，為遷就特別的房屋風格而修改這套標準尺寸，彈性頗為有限。

R3、R4 及 R5 的建議

34. 一名委員查詢 R3 至 R5 所尋求的發展規模，鍾沛佳先生回應說，R3 和 R4 希望在「鄉村範圍」內興建小型屋宇，而 R5 則提議有部分地方應作農業用途，並應劃設「康樂」地帶以闢設休憩康樂設施，但其意向並非要發展大型度假村。鍾先生又回應了另一名委員的問題，表示手上沒有 R5 的業務背景資料，也沒有 R5 所擬議的康樂用途的詳情。

工務工程對環境的影響

35. 一名委員查詢 R21 提及據報使環境變差的工務工程。胡麗恩博士(R21)指出，坑尾曾有一宗污染事件，是承包商在維修保養行人徑時，把建築廢料倒進河溪，造成污染。貝澳也有分判商在地盤施工時，方法不當，污染了一條河，引致淤積。因此，當局應對修築行人徑、鞏固斜坡及治河工程等這一類工務工程實行規劃管制。胡博士亦要求當局應公布這類政府工程的細節，讓公眾查閱，這樣，公眾才可妥善監察這些工程。

村民重回白沙澳

36. Tsang Kwan Ting 女士(R9)說，白沙澳有許多原居村民已把丁權賣給發展商。除了何氏舊居外，這些村落的大部分屋宇已賣給外人，而那些沒賣出的亦已出租給外人數十年了。原居村民不大可能會重回白沙澳居住。

37. 何志超先生(R1)表示，村民是為求生計而被迫離開白沙澳，雖然有些原居村民已把土地轉售外人，但有很多村民卻想返回該村居住。他說，何氏舊居一直保存完好，絕不會出售，事實上，何氏家族從沒出售他們在白沙澳擁有的土地。李耀斌先生表示，白沙澳有些村民主要是因為預見不到他們的土地有什麼發展前景，才把土地賣掉。由於該村沒有車路及其他基本設施，村民根本無法在白沙澳維持生計，事實上，他們是賤賣土地。

38. 一名委員查問，返回該村居住的村民可怎樣維持生計。何志超先生(R1)回應說，白沙澳位置偏遠，目前並沒有車路可達。如可修築一條直達白沙澳的道路，村民便可乘車到香港其他地方工作。

基本法

39. 何志超先生(R1)回應一名委員的問題時說，施加規劃管制剝奪了村民的權利，違反基本法。

40. 由於委員再無問題要提出，而申述人、提意見人及他們的代表亦沒有補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在

申述人、提意見人及他們的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人和他們的代表以及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

41. 委員此時小休五分鐘。

商議部分

42. 委員大致備悉申述人、提意見人及他們的代表所表達的意見和關注的問題，以及擬備這份草圖旨在作為權宜措施，以便對白沙澳地區實施規劃管制。

43. 主席繼而扼要重述以下的主要考慮因素：

生態價值

(i) 備悉支持草圖的意見和證明白沙澳的生態和文物價值的資料；

「鄉村式發展」地帶的界線

(ii) 「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集之處而劃的，所考慮的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

劃設「非指定用途」地區

(iii) 由於急需擬備一份發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故此該區大部分地方都暫時劃為「非指定用途」地區。在「非指定用途」地區內，「農業用途」屬經常准許的用途，無須向城規會申請規劃許可。因此，把有關土地劃為「非指定用途」地區，並不會影響與農業用途相關的活動。當局擬備分區計劃大綱圖時，會詳細規劃該區的土地用途地帶；

剝奪《基本法》所保障的財產權

- (iv) 只要在《基本法》生效前，條例已可以對小型屋宇發展施加規劃管制，則以草圖對該區實施管制，看來並沒有違反《基本法》第 40 條保障新界原居民合法傳統權益的規定；

把該區納入郊野公園範圍

- (v) 釐定某些地區是否適合指定為郊野公園並非城規會的職權範圍；

「先破壞，後發展」

- (vi) 「先破壞，後發展」這種行為將令環境變差，文物受損，城規會決心阻止這種行為。制訂發展審批地區圖的目的，就是讓當局可以即時向違例發展施加規劃管制，有需要時採取規劃執管行動對付；以及

生態方面的考慮

- (vii) 漁護署大致贊成劃設合適的保育地帶保護生態易受影響的地區，包括該河沿岸地帶。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會充分考慮規劃區內動植物品種豐富的重要性。

44. 至於保存客家鄉村環境的問題，主席表示，規劃署建議修訂《註釋》中「鄉村式發展」地帶的「備註」，訂明任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，必須取得城規會的規劃許可。這項規定可作為臨時管制，盡量減低對現有鄉村環境的負面影響，然後在擬備分區計劃大綱圖時，就現有鄉村整體環境的文化及歷史價值進行進一步的背景研究／評估，並諮詢相關部門。

對現有發展的規劃管制

45. 就規劃署建議修訂草圖的《註釋》，一名委員詢問有關的管制是否足夠。主席說，根據規劃署對《註釋》作出的修訂建議，在「鄉村式發展」地帶內任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，必須取得城規會的規劃許可。秘書補充，在「鄉村式發展」地帶的「備註」加

入這類管制並非沒有先例。沙羅洞分區計劃大綱圖已訂明類似管制，能有效規管有關活動。

46. 秘書續說，對《註釋》說明頁作出建議的修訂後，第7(a)段所述的任何用途或發展如在有關地帶的《註釋》第二欄或「備註」有所訂明，便不再是經常准許的用途或發展，須取得城規會的規劃許可。在劃為「非指定用途」的地區，除「農業用途」外，所有用途及發展均須取得城規會的規劃許可；而在「鄉村式發展」地帶內，任何作第二欄用途的新發展及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，須取得城規會的規劃許可。上述安排可解決委員對白沙澳的規劃管制所關注的問題。

47. 至於如何管制「鄉村式發展」地帶內拆卸建築物的問題，主席表示，有關人士須根據條例第16條提交有關此等拆卸工程的規劃申請，以供城規會考慮。在審議應否就擬議的拆卸工程批給規劃許可時，城規會會考慮相關的因素，包括古蹟辦和其他相關政府部門的觀點及收到的公眾意見書。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

對新發展的規劃管制

48. 一名委員表示，雖然規劃署的修訂建議有助保存現有的建築物，但新建的新界豁免管制屋宇在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途，卻可能會對鄉村環境的特色及文物價值造成負面影響。這名委員詢問，應否考慮對「鄉村式發展」地帶內新建的新界豁免管制屋宇施加規劃管制。秘書說，根據現有「鄉村式發展」地帶的《註釋》，興建新的新界豁免管制屋宇，無須取得城規會的規劃許可。不過，城規會如認為有需要，可修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，把新界豁免管制屋宇列為第二欄用途，而城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。同類的管制在大浪灣分區計劃大綱圖亦有訂明施行。

49. 林潤棠先生應主席的要求，解釋地政總署在處理小型屋宇申請時，會在土地文件訂明符合新界豁免管制屋宇要求的擬議發展項目的准許尺寸。該署對擬議發展的設計不會有規定，也不會有關土地文件中考慮擬建屋宇的建築風格。林先生說，雖然地政總署在處理小型屋宇申請時會徵詢相關政府部門

(包括古蹟辦(視乎需要))的意見，但他沒有察覺是否有任何此等申請因要保存文物建築的理由而遭地政總署拒絕。

[劉興達先生此時到席。]

50. 一名委員說，由於任何新建的西班牙式新界豁免管制屋宇與現有的傳統客家鄉村環境都不協調，故應考慮把新界豁免管制屋宇列為「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，但須清楚載述有關理據。這名委員亦說，對新建的新界豁免管制屋宇的外牆及建築風格訂定設計守則，或有助對日後的發展提供指引。秘書表示，把新界豁免管制屋宇列為「鄉村式發展」地帶的第二欄用途的理據，會在草圖的《說明書》載述。

51. 一名委員說，白沙澳的村屋已作大規模修改，並不符合文物保育的標準。事實上，有其他鄉村更具保育價值。由於須尊重原居村民的發展權，這名委員認為若城規會管制新界豁免管制屋宇的建築風格，做法並不合理。主席回應說，管制「鄉村式發展」地帶內新發展項目的目的，並不是要把新建的新界豁免管制屋宇的建築規限於某一風格，而是讓城規會在考慮相關政府部門的意見及收到的公眾意見書後，研究新界豁免管制屋宇個別發展項目的潛在影響，並在適當的情況下，在規劃許可加入附帶條件。秘書補充，為對日後的發展提供指引，在「鄉村式發展」地帶內興建新的新界豁免管制屋宇必須取得城規會的規劃許可的規定，有關的理據會在草圖的《說明書》清楚載述。這項安排可作為權宜措施，在擬備分區計劃大綱圖而須劃定較具體的土地用途地帶前，避免「鄉村式發展」地帶內有任何不相協調的發展。

對農業用途的管制

52. 由於「農業用途」在劃為「非指定用途」地區內屬經常准許的用途，一名委員詢問草圖是否有條文管制假借農業活動之名進行的違例活動。秘書回應說，「農業用途」的涵義在城規會採用的法定圖則的詞彙釋義／概括用途名稱釋義已有界定。任何與定義不符的用途，包括耕種用的泥土厚度的準則，都不當作「農業用途」。此外，在「非指定用途」地區內，進行任何違例的河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作經常准許的用途而進行者(包括農業用途)，都必須取得城規會

的規劃許可。如發現有任何違例發展，規劃事務監督會根據條例採取執管行動。

擬備分區計劃大綱圖的規劃研究

53. 一名委員表示支持對「鄉村式發展」地帶內現有建築物的拆卸、加建、改動、修改及重建施加法定管制，但認為長遠而言，在擬備分區計劃大綱圖時，應進一步考慮保存鄉村建築物，或須進行規劃研究，全面評估各個考慮因素，包括土地擁有權、文物保育及對資源的影響。主席回應說，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於文化遺產、生態、交通、排污、景觀及土力等各方面的評估／研究結果，再進行詳細的規劃研究。

豁免公共工程的規劃許可

54. 有關一名申述人關注公共工程對環境造成負面影響的問題，許國新先生說，關於民政事務總署的小型工程，該署的常規做法是不時提醒其合約顧問及小型工程承辦商要遵照相關的指引，經常保持施工範圍一切妥當，故違反指引的情況少之又少。許先生續說，環保組織的憂慮，可能源於不同的最終使用者對工程和設施有不同的要求和期望。舉例來說，民政事務總署建造行人徑的工程，主要目的是為區內村民闢設通道，村民選擇混凝土路面，但遠足人士卻可能喜歡軟泥地。儘管如此，民政事務總署進行小型工程時，會嘗試盡量採用環保的設計和物料，在不同的使用者羣組的要求與期望之間取得平衡。另一名委員認為，為改善對民政事務總署進行的小型工程的監管，採用比較「工程前」和「工程後」情況的評估制度或會有用。委員同意，提出的問題與政府工程計劃的範圍無關，而是關於落實的情況。他們要求許國新先生應把關注的問題轉達民政事務總署及各區民政事務處，並同意無須就這方面修訂草圖。

結論

55. 經進一步商議後，委員同意備悉申述編號 R18、R21、R23 及 R30 所提供用以證明該區生態及文物價值的資料。委員亦同意順應申述編號 R6 至 R41 的部分內容而(i)修訂《註釋》中「鄉村式發展」地帶的「備註」及《註釋》說明頁第 7 段，

訂明「鄉村式發展」地帶內任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可；以及(ii)修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內發展任何新的新界豁免管制屋宇，都須取得城規會的規劃許可。草圖的《說明書》將會作出適當的修訂。城規會將根據條例第 6C(2)條展示對草圖、其《註釋》及《說明書》作出的擬議修訂，以供公眾查閱。委員亦同意不接納申述編號 R1 至 R5 和申述編號 R6 至 R41 的餘下部分，以及不應修訂草圖以順應這些申述。委員繼而審閱詳載於文件第 7.2 段及 7.4 段不接納申述及不修訂草圖以順應申述的理由，並認為理由恰當。

申述編號 R1 至 R5

56. 經進一步商議後，城規會 決定不接納 申述編號 R1 至 R5 及 不修訂草圖 以順應這些申述，理由如下：

劃為「鄉村式發展」地帶的土地足夠與否(R1 至 R4)

- (i) 在制訂分區計劃大綱圖前，當局會仔細分析及評估該區的土地用途建議，並研究基礎設施是否足夠。在此期間，草圖這份臨時圖則可作為權宜措施，為該區提供規劃指引，並協助當局規管各項發展。現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集之處而劃的，所考慮的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。地形嶇崎和長滿成齡植物的地方及生態易受影響的地區都沒有劃入此地帶內。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。在適當的情況下，當局亦會考慮相關政府部門和持份者的意見；

剝奪《基本法》所保障的財產權(R1)

- (ii) R1 有具體提到該區劃作鄉村式發展的土地太少，由此看來，他所指的應是草圖對原居村民發展小型屋宇方面會有負面影響。不過，即使假設草圖會對

有關地區的小型屋宇發展造成負面影響，只要在《基本法》生效前，《城市規劃條例》(第 131 章)已可以對小型屋宇發展施加規劃管制，則以草圖對該區實施有關管制，看來並沒有違反《基本法》第 40 條保障新界原居民合法傳統權益的規定；

指定為郊野公園(R2)

- (iii) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方指定為郊野公園屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；

劃設「非指定用途」地區(R5)

- (iv) 由於急需擬備一份發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故此除「鄉村式發展」地帶內的土地外，該區大部分地方都暫時劃為「非指定用途」地區。雖然草圖上沒有「農業」地帶，但在「非指定用途」地區內，「農業用途」也屬經常准許的用途，無須向城規會申請規劃許可。因此，把有關土地劃為「非指定用途」地區，並不會影響與農業用途相關的活動。當局擬備分區計劃大綱圖時，會詳細規劃該區的土地用途地帶；以及

撤回草圖(R1)

- (v) 《城市規劃條例》中並沒有關於法定規劃圖則在刊憲後可撤回的條文。

申述編號 R6 至 R17、R19 至 R20、R22、R24 至 R29，以及 R31 至 R41

57. 經進一步商議後，城規會 同意順應 申述編號 R6 至 R17、R19 至 R20、R22、R24 至 R29，以及 R31 至 R41 的 部分內容 而修訂草圖的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內發展任何新的新界豁免管制屋宇及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可，並 決定不接納 這些申述的餘下部分，理由如下：

- (i) 在制訂分區計劃大綱圖前，當局會仔細分析及評估該區的土地用途建議，並研究基礎設施是否足夠。在此期間，草圖這份臨時圖則可作為權宜措施，為該區提供規劃指引，並協助當局規管各項發展。現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集之處而劃的，所考慮的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。地形嶇崎和長滿成齡植物的地方及生態易受影響的地區都沒有劃入此地帶內。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。在適當的情況下，當局亦會考慮相關政府部門和持份者的意見；

指定為郊野公園(R20)

- (ii) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把某地方指定為郊野公園屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；以及

修訂「鄉村式發展」地帶的土地用途總表(R10及R11)

- (iii) 訂定第二欄的用途，目的是提供彈性，使一些並非不符合有關地帶的規劃意向的發展得以進行，以配合不斷轉變的情況。這些用途必須通過規劃申請制度，由城規會審核。城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮，而所有相關因素，包括政府部門及公眾的意見，都會在考慮之列。

申述編號 R18、R21、R23 及 R30

58. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R18、R21、R23 及 R30 所提供用以證明該區生態及文物價值的資料，同意順應申述編號 R18、R21、R23 及 R30 的部分內容而修訂草圖的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內發展任何新的新界豁免管制屋宇及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可，並決定不接納這些申述的餘下部分，理由如下：

- (i) 在制訂分區計劃大綱圖前，當局會仔細分析及評估該區的土地用途建議，並研究基礎設施是否足夠。在此期間，草圖這份臨時圖則可作為權宜措施，為該區提供規劃指引，並協助當局規管各項發展。現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集之處而劃的，所考慮的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。地形嶇崎和長滿成齡植物的地方及生態易受影響的地區都沒有劃入此地帶內。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。在適當的情況下，當局亦會考慮相關政府部門和持份者的意見；

指定為郊野公園(R18、R21及R30)

- (ii) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把某地方指定為郊野公園屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；以及

修訂「非指定用途」地區的《註釋》(R21)

- (iii) 在「非指定用途」地區的「備註」加入有關規定是為了提供彈性，使一些由政府統籌或落實的公共工程可以進行。這些工程一般是為公眾利益、緊急修理及／或改善環境而須進行的工程。若要政府部門先取得規劃許可，才能進行這類工作，並不符合公眾利益，因為此舉可能會使這些必需的工程出現不必要的延誤，對公眾造成不利的影響。現時有行政機制確保這類工程對環境的影響會得到適當處理。

59. 城規會同意對於 R15 所提出與草圖沒有直接關係的建議作出以下回應：

為未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖

- (a) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋／將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (b) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛公布／完成的新發展審批地區圖(例如這份草圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；以及

暫停處理小型屋宇批地申請

- (c) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責。

[黃遠輝先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/ST/811

擬在劃為「工業」地帶的沙田成運路 25 至 27 號

成全工業大廈 9 樓 6 號及 8 號工場闢設辦公室

(城規會文件第 9390 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

60. 下列委員就此議項申報利益：

- 許智文教授 — 在沙田擁有一個住宅單位
- 鄒桂昌教授 — 在駿景園擁有一個住宅單位
- 梁宏正先生 — 配偶在火炭擁有一個住宅單位
- 李美辰女士 — 配偶在大圍美田路 1 號擁有一個住宅單位

61. 委員同意由於這宗申請不會影響許智文教授、鄒桂昌教授及梁宏正教授和李美辰女士的配偶的物業，上述委員可留在席上。委員知悉鄒教授未能出席會議，並已就此致歉。

62. 下列規劃署的代表、申請人及其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
- 杜家輝先生 — 申請人
- 蔡奮志先生 — 申請人的代表

63. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景資料。

64. 胡潔貞女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請處所的辦公室用途納入規範。申請處所所在的地區在沙田分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年四月五日拒絕了有關申請，理由是擬議的發展不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為從環境方面考慮，進行局部改裝，以作辦公室用途，並不可以接受。擬議的用途可能會因為附近的工業活動影響空氣質素和發出噪音而受到影響；

- (c) 申請人沒有提交任何理據以支持其覆核申請；
- (d) 申請處所(即 6 號及 8 號工場)位於成全工業大廈 9 樓，樓面面積約為 178 平方米。據實地視察所見，申請處所包括一個大堂、一間小型辦公室、一間茶房和一間樂隊練習室。申請處所實際上是與 5 號及 7 號工場打通，該處有三間活動室、一間控制室和一個舞台。申請人建議建造一幅固定牆，隔開申請處所與 5 號及 7 號工場；
- (e) 先前沒有涉及申請處所的規劃申請，但曾有一宗規劃許可申請(編號 A/ST/804)提出把同一幢工業大廈 8 樓的 1 號至 4 號工場用作辦公室。該宗申請於二零一三年五月十日被城規會覆核後駁回，理由是基於消防安全的問題，擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署沙田地政專員認為有關地段不應用作工業和倉庫以外的用途，並指出辦公室並非有關契約所准許的用途。倘城規會批准這宗規劃申請，有關處所的業主須向地政總署申請豁免書，才能落實核准的建議。由於申請所涉的工業大廈准許的工業用途可能會帶來空氣質素和噪音的問題，而辦公室用途屬「易受影響設施」，故此從環境規劃的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。此外，在同一幢工業大廈內可能還有發出噪音的重工業用途。不過，如有規劃管制機制，可避免所涉的工業大廈內有產生噪音的工業活動或能消滅所發出的噪音，她原則上不反對這宗申請。消防處處長則表示，如果有關情況符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，而擬議的辦公室用途又不會吸引與該工業大廈的活動無關的人前來(這些人可能要承受他們不知道的火警風險)，他原則上不反對這宗申請。至於所諮詢的其他政府部門，則對這宗覆核申請沒有負面或反對意見；

- (g) 公眾的意見——在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書。一份公眾意見書由沙田鄉事委員會主席提交，表示對這宗覆核申請沒有意見，但另一名提意見人則表示反對這宗覆核申請，並質疑當局為何不規定申請人把申請處所現有的辦公室用途還原為准許的工業用途。這名提意見人還在意見書夾付一份近日的剪報，內容提到很多宗教機構因工業大廈租金低廉和樓面空間大而遷入這些大廈；
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮述如下：
- (i) 如要在「工業」地帶內闢設純辦公樓宇，可向城規會提出申請，城規會按個別情況和根據城規會規劃指引編號 25D 的規劃評審準則作出考慮後，或會予以批准。倘申請涉及把工業大廈局部改裝作其他用途，則申請人必須證明擬議的用途符合消防安全和土地用途的規定，並已顧及交通和環境方面的限制；
 - (ii) 這宗申請是要局部改裝現有一幢工業大廈，把 9 樓的兩個單位改作辦公室用途，但所涉的環境(噪音及空氣)問題令人關注。環保署署長不支持這宗申請，認為有潛在的環境滋擾問題(例如空氣和噪音)，可能會影響擬議辦公室的員工。由於有環境問題，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定；
 - (iii) 雖然消防處處長不反對擬議的辦公室用途，但前提是此用途不會吸引人(包括老弱和兒童，以及工作性質與該工業大廈的活動無關的人)前來，因為他們可能要承受他們所不知或未有準備面對的火警風險；以及
 - (iv) 有一份公眾意見書反對這宗申請。

65. 主席繼而請申請人及其代表闡述有關申請。

66. 蔡奮志先生陳述下列要點：

- (a) 擬議的辦公室用途與有關的工業大廈(成全工業大廈)內其他用途並非不協調，因為該大廈大部分的單位都已用作辦公室；
- (b) 工業大廈設立辦公室是常見的做法。工業用地的契約准許在工業大廈設立附屬辦公室，只要所佔面積不超過整體樓面面積的 30% 便可；以及
- (c) 「工業」地帶的第一欄用途中有些也是辦公室用途。由於這些辦公室用途無須取得城規會的規劃許可，所以也不受環境保護署(下稱「環保署」)的規管。

67. 主席繼而請委員提問。

環境問題及是否符合城規會規劃指引的問題

68. 蔡奮志先生回應一名委員的問題時表示，擬議的辦公室用途不會造成噪音滋擾，影響毗鄰的單位。

69. 謝展寰先生回應主席的查詢時表示，環保署已覆檢這宗申請，並曾到申請地點實地視察，未見有關的工業大廈有任何造成污染的工業，故認為從環境的角度而言，可以容忍這宗申請提出的辦公室用途，亦因此不會繼續反對這宗申請。

70. 考慮到環保署就這宗申請提出的最新意見，主席詢問擬議的辦公室是否符合城規會規劃指引編號 25D 的規定。胡潔貞女士回答說，城規會規劃指引編號 25D 訂有審議關於在「工業」地帶闢設辦公室的申請時所要考慮的規劃準則，主要是辦公室的樓面空間是否短缺、擬設的辦公室是否鄰近公共運輸設施、對環境是否有影響，以及是否有足夠的泊車及上落客貨設施。倘要把工業樓宇局部改裝作任何須申請規劃許可的用途，則必須證明擬議的用途符合消防安全和土地用途的規定，並已顧及交通和環境方面的限制。胡女士表示曾把這宗申請的資料分送各個政府部門，讓他們提出意見，除了環保署之外，所諮詢的所有相關政府部門都對這宗申請沒有負面意見。由於現在

環保署已不再反對這宗申請，所以擬議的辦公室用途符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，規劃署也因此不反對這宗申請。

申請處所

71. 蔡奮志先生回應兩名委員的問題時表示，申請處所只包括有關的工業大廈 9 樓的 6 號及 8 號工場。蔡先生以圖 R-3 作說明，表示倘獲城規會批給規劃許可，申請人會建造固定牆，把申請處所與 9 樓其他單位隔開。

申請處所的擬議用途

72. 胡潔貞女士回應主席的查詢時表示，申請的用途是「辦公室」。雖然當局在第 16 條申請的階段進行實地視察時，發現申請處所用作貯物，而且有一名提意見人懷疑申請處所曾被用來舉行教會活動，但從文件的圖 R-4a 及 R-4b 所見，申請處所目前大致空置。

73. 蔡奮志先生回應一名委員的查詢時表示，樂隊練習室是先前的用途，現已停用，而那個舞台位於申請處所範圍外。一名委員指出，受僱的員工只有 10 名，擬設的辦公室似乎太大。蔡奮志先生回應說，申請處所會用作行政辦公室及貯物的地方。雖然在「工業」地帶內，把不超過 30% 的樓面空間用作貯物連附屬辦公室，是經常准許的，但申請人建議把申請處所內約 70% 的樓面空間用作辦公室，餘下的 30% 才用作貯物。申請人目前還不肯定需要多少辦公室空間，所以便申請了大至申請處所 70% 的辦公室空間。待城規會批給規劃許可後，申請人便會決定辦公室佔申請處所的確實比例。

74. 由於申請處所部分地方會用來存放乾糧和罐頭，主席要求申請人闡述申請處所擬作用途的性質和運作情況。杜家輝先生表示，申請處所由他本人及妻子擁有，二人一直參與非牟利的社會服務，需要辦公室和貯物空間，方便進行社會服務的活動。存放在申請處所的貨物只會由他們的員工處理，擬議的辦公室及貯物用途不會吸引外來人進入有關的工業大廈。

同類的申請

75. 一名委員知道有一宗涉及有關工業大廈的同類申請最近因消防安全問題而被城規會駁回，遂詢問這宗申請是否也有類似的問題。胡潔貞女士回答說，該宗同類的申請（編號 A/ST/804）涉及同一幢工業大廈 8 樓，被城規會覆核後駁回，主要是基於消防安全的問題。該宗申請提出的用途包括幾項非辦公室用途，例如培訓或製作工作坊、陶藝和手工藝製作、美術設計、作曲和樂器練習。擬議的發展會吸引工作性質與該大廈的活動無關的人前來，消防處遂表示反對，因此不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定。至於現在這宗申請，所提出的只是辦公室及貯物用途，消防處不表反對。

76. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

77. 主席表示，由於所有相關的政府部門對這宗申請都沒有負面意見，他認為這宗申請符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，再無有力的理據要予駁回。委員表示同意。

78. 經進一步商議後，城規會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗覆核申請。這項規劃許可屬 臨時性質，有效期為三年，至二零一六年七月二十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計 六個月內（即在二零一四年一月二十六日或之前），提交空氣質素及噪音評估報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計 九個月內（即在二零一四年四月二十六日或之前），實施上述報告所確定的適當緩解措施，而有關措施必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計 六個月內 (即在二零一四年一月二十六日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計 九個月內 (即在二零一四年四月二十六日或之前)，設置消防安全裝置，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

79. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解讓城規會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向；
- (c) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (d) 申請人須留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定；以及
- (e) 申請人須參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/FSS/210

擬把劃為「商業／住宅(3)」地帶的粉嶺馬適路及沙頭角公路交界處(粉嶺上水市地段第 177 號)的非住用地積比率限制略為放寬，以作准許的商業／住宅發展
(城規會文件第 9400 號)

[會議以廣東話進行。]

80. 秘書報告，城規會曾於二零一二年十二月十四日及二零一三年五月十日按申請人的要求，先後兩次延期就這宗覆核申請作出決定，每次延期兩個月，讓申請人有時間為闢設行人通道建議的檢討和行人通道的設計準備進一步資料。二零一三年二月二十二日，申請人提交進一步資料，包括關於新加坡豁免高架行人通道的總樓面面積個案研究報告，作為其提出略為放寬地積比率限制的支持理據。申請人的代表亦曾與屋宇署商討該公共行人通道的設計和落實闢設的問題。

81. 二零一三年七月十日，申請人致函城規會秘書，要求城規會延期考慮這宗覆核申請，理由是申請人已檢視新加坡的相關研究，而且已和屋宇署商討。為回應屋宇署的意見，申請人最近委聘了一名專業建築顧問，檢討該行人通道的設計以及與落實闢設有關的問題。因此，申請人要求城規會延期考慮這宗覆核申請，給其兩個月時間準備進一步資料，以回應屋宇署的意見。這是申請人第三次提出延期要求。

82. 委員備悉申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備這宗覆核申請的相關證明文件，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

83. 經商議後，城規會 同意 按申請人的要求，延期 考慮這宗申請，以及這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦 同意告知 申請人，城規會再給其兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於前後已批准延期合共六個月，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

84. 會議於下午一時十五分 休會 午膳。

85. 會議於下午二時三十分恢復進行。

86. 以下委員及秘書出席下午時段會議。

周達明先生 主席

陳福祥先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

梁慶豐先生

梁宏正先生

陸觀豪先生

邱榮光博士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

屯門及元朗區

議程項目 6

[公開會議]

覆核申請編號 A/YL-HT/832

在劃為「綜合發展區」地帶的

元朗廈村第 129 約地段第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、

第 3172 號餘段(部分)、第 3173 號 A 分段餘段(部分)、

第 3173 號 B 分段(部分)、第 3173 號 C 分段、

第 3174 號餘段(部分)、第 3175 號(部分)、第 3176 號、

第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、

第 3184 號(部分)、第 3185 號(部分)、第 3187 號餘段(部分)及

毗連政府土地臨時露天存放貨櫃辦公室、舊貨櫃、工具、

建築材料、建築機械、進行五金買賣並闢設附屬工場及

物流車輛後勤中心(為期三年)

(城規會文件第 9387 號)

[會議以廣東話進行。]

87. 黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶是一間公司的股東，而該公司擁有兩塊位於廈村第 125 約的土地。由於黎女士未能確定有關土地是否位於申請地點附近，因此，她認為較審慎的做法是在討論這議項時避席。各委員表示同意。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

88. 規劃署的下述代表及申請人的代表此時獲邀到席上。

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

黃勝棠先生 — 申請人的代表

89. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點臨時露天存放貨櫃辦公室、舊貨櫃、工具、建築材料、建築機械、進行五金買賣並闢設附屬工場和物流車輛後勤中心，為期三年。申請地點位於《廈村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「綜合發展區」地帶的範圍；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年二月八日拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 有關發展會對鄰近地區的環境造成負面影響，而申請人沒有提供資料，證明可以紓緩對環境造成的負面影響；以及
- (ii) 申請人根據先前申請(編號 A/YL-HT/685 及 797)獲批給的規劃許可，均因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。如申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准這宗申請，會為涉及臨時用途而同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定的同類規劃申請立下不良先例，令法定規劃管制失去應有的效用；
- (c) 二零一三年三月一日，申請人申請覆核關於小組委員會拒絕這宗申請的決定，但沒有提交任何書面申述，以支持其覆核申請。二零一三年五月三日，申請人提交一封信件，將五金回收場連附屬工場的作業時間由原先第 16 條申請所述的星期一至星期六上午八時至下午七時改為上午八時三十分至下午七時。申請人亦付上一封有關第 16 條申請時提意見人(毗連住宅的居民)的信件，表示撤回對申請的反對意見；
- (d) 申請地點毗連屏廈路，出入口設於其西面界線。申請地點已作不同用途，包括露天貯存建築材料、建築器材及物流車輛後勤中心。申請地點的南面及西南面有一處範圍，已用作貯存和售賣五金材料，並闢設附屬工場。申請地點的西面範圍豎設了高約

7.6 米、長約 18 米的隔音屏障，把申請地點和緊連其西面的兩層民居(約 2 米外)分隔。申請人已提交美化環境和保護樹木建議及排水圖則，以顯示沿申請地點周邊已種植樹木和敷設排水管；

- (e) 申請地點涉及執行規劃管制行動。當局於二零一三年五月七日就最近須執行管制的四項違例發展(作貯物用途(包括存放貨櫃))發出新的強制執行通知書。由於有關人士於二零一三年七月七日履行規定的期限屆滿時仍未遵行通知書的規定，當局會根據《城市規劃條例》對通知書的收件人作出檢控；
- (f) 申請地點現時在沒有有效規劃許可的情況下作申請用途。申請地點的鄰近地區主要是露天貯物場、工場及物流中心，當中大多是涉嫌違例發展；
- (g) 申請地點涉及的 10 宗先前申請(編號 A/YL-HT/65、147、202、263、366、436、464、584、685 及 797)均獲批准作臨時露天存放建築物料／機器／改裝貨櫃／舊貨櫃及回收五金物料並附連／不附連維修工場及物流車輛後勤支援中心。申請編號 A/YL-HT/685 是由這宗申請的申請人提出，涉及臨時露天存放改裝貨櫃、舊貨櫃、建築材料和建築機械，並設立物流車輛後勤中心和五金回收場連附屬維修工場。小組委員會於二零一零年九月十日在有附帶條件下批給規劃許可。不過，申請人沒有履行須提交現有排水設施的狀況記錄及保護樹木和美化環境建議的規劃許可附帶條件，結果有關規劃許可於二零一一年六月十日被撤銷。申請編號 A/YL-HT/797 亦由同一申請人提交，涉及臨時露天存放改裝貨櫃、建築材料和建築機械；設立物流車輛後勤中心；進行五金買賣；以及闢設倉庫。小組委員會於二零一二年七月二十日批准申請，為期一年，而非申請人所要求為期三年，以便監察申請地點和申請人履行規劃許可附帶條件的情況。不過，獲批給的規劃許可於二零一二年九月二十一日被撤銷，因為申請人沒有履行一項規劃許可附帶條件，即在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行

切割、拆卸、修理、熔解、壓縮、清潔及工場活動；

- (h) 自城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)於二零零八年十月十七日頒布以來，在廈村同一「綜合發展區」地帶內共有 17 宗擬作臨時露天貯物／港口後勤及工場用途的同類申請；
- (i) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。地政總署元朗地政專員表示，申請地點的地段是根據集體政府租契而持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得在其上搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准擬議用途及／或批准申請人佔用申請地點內的政府土地。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西鄰有易受影響的用途，而且擬議用途或會引來重型車輛，可能對附近易受影響的地方造成環境滋擾。雖然隔音屏障可盡量減少申請用途對毗鄰民居的噪音影響，但申請用途仍可能造成環境滋擾。環保署署長進一步表示，該署在二零一二年接獲兩宗涉及申請地點的噪音滋擾投訴。投訴人居住的村屋與五金回收場十分接近。二零一二年七月九日，該署向回收場的擁有人發出消滅噪音通知書，要求他在二零一二年十月五日或之前消滅回收場的噪音。二零一二年十一月一日該署進行遵行規定巡查，結果發現經修正的聲級為 66 分貝(A)，超過法定上限。二零一三年四月二十三日，回收場的擁有人被定罪及罰款。其後，投訴人通知環保署無須再跟進有關個案。當局沒有就此個案接獲任何進一步投訴。渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請；倘申請獲得批准，他建議訂明規劃許可附帶條件，要求申請人維修保養申請地點現有的排水設施，並提交現有排水設施的狀況記錄。運輸署署長表示，申請地點須提供足夠空間讓車輛迴轉、車龍不得向後伸延至公共道路，而車輛不得以倒車方式進出公共道路；

- (j) 公眾意見——在提出第 16 條申請的階段，當局接獲申請地點毗連地段的一名居民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點使用重型機械壓縮廢金屬，造成噪音和震動滋擾，而前往申請地點的重型車輛又產生塵埃滋擾。在第 17 條覆核申請的法定公布期內，當局並無接獲公眾意見。二零一三年五月三日，申請人提交了一封由該名曾對第 16 條申請提意見的居民所發出的信件，表示由於五金場的作業時間已更改，故此同意申請；
- (k) 規劃署的意見——基於文件第 6 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關意見撮錄如下：
- (i) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區，即如果政府部門沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，在這類地區內的申請才通常會獲從優考慮。如果擬議用途可能會造成嚴重的環境和交通問題，申請人應提交技術評估；
- (ii) 在有關「綜合發展區」地帶內主要有露天貯物場和工場，申請用途與大部分周邊用途並非不相協調；
- (iii) 自一九九九年，小組委員會／城規會在覆核後批准了 10 宗先前申請作露天貯物用途。就這些先前申請，毗連地段的居民對其中八宗沒有提出反對或意見，而這宗申請的申請人由二零一一年起根據申請編號 A/YL-HT/685 及 797 在有關地點進行回收業務後，當局便接獲該名居民的反對／投訴，對申請地點所產生的噪音滋擾深表關注。雖然該名鄰居現已撤回對申請的反對，但五金場及工場活動仍與申請地點西鄰(相距約兩米)的住宅用途不相協調。申請人未有提供資料，證明可以紓解對環境造成的負面影響。就此，環保署署長亦認為申請用途會對

申請地點附近易受影響的地方造成環境滋擾，因此並不支持申請；

- (iv) 至於由這宗申請的申請人提出的兩宗先前申請(編號 A/YL-HT/685 及 797)，獲批的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。就上一宗申請編號 A/YL-HT/797，有區內人士提出反對，理由是申請地點使用重型機械壓縮廢金屬，造成噪音和震動滋擾，而前往申請地點的重型車輛又產生塵埃滋擾。為解決環保署及區內居民所關注的環境滋擾問題，小組委員會建議附加相關規劃許可附帶條件，包括限制申請地點的作業時間、規定所存放物料／貨櫃的堆疊高度、禁止在申請地點進行工場活動，以及申請人須鋪築申請地點的地面。小組委員會在附加上述條件的情況下就申請批給為期一年的規劃許可，而非申請人所要求的三年，以便密切監察申請地點的情況。不過，規劃署於二零一二年八月二十八日進行的實地巡查中，發現在申請地點放置了一台並非正在操作的廢金屬壓縮機。雖然規劃署於二零一二年八月二十九日發出警告信，提醒申請人須履行有關禁止進行工場活動的規劃許可附帶條件，但規劃署於二零一二年九月二十一日派員跟進，再作實地巡查時發現壓縮機正在操作。因此，申請編號 A/YL-HT/797 獲批給的規劃許可於二零一二年九月二十一日被撤銷，但申請地點在沒有規劃許可的情況下繼續作擬申請的用途。當局已在上一封批准書中警告申請人，倘因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可再被撤銷，申請人之後再提出的規劃申請，未必會獲得從寬考慮；
- (v) 鑑於申請人屢次違反先前規劃許可的附帶條件，因此當局極度懷疑能否透過施加規劃許可附帶條件而得以紓解有關發展可能造成的影響；以及

- (vi) 自小組委員會於二零一三年二月八日考慮有關申請之後，申請地點的規劃情況並無改變。

90. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。黃勝棠先生陳述以下要點：

- (a) 關於文件第 1.2(a)段所載的拒絕理由，他表示，自九十年代起，該地點的鄰近地方一直作露天貯物場、維修工場及後勤中心用途。這宗申請的擬議發展不會對鄰近地區的環境造成負面影響。再者，申請人已在第 16 條申請及第 17 條覆核申請階段為支持其申請提供相關資料。規劃署誤導城規會，指稱申請人沒有提交資料，實在有欠公允；
- (b) 自九十年代起，申請地點一直獲准作露天貯物用途。申請地點種有很多成齡樹，並已提供適當的排水設施以防水浸。至於先前申請（編號 A/YL-HT/685）獲批給的規劃許可，則因申請人的職員未有提交排水工程記錄的報告而被撤銷。至於先前申請（編號 A/YL-HT/797）獲批給的規劃許可，亦因申請人未有履行在申請地點不得進行工場活動的規劃許可附帶條件而被撤銷，而當時五金回收場的業務須使用小型機器壓縮廢金屬和起卸已回收的金屬。由於申請人留意到規劃署已就另一宗先前申請（編號 A/YL-HT/777）提出意見，獲悉申請地點不應用作工場，因此也沒再把工場納入申請編號 A/YL-HT/797 的申請用途。申請人其後亦把申請編號 A/YL-HT/777 撤回；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

- (c) 申請編號 A/YL-HT/797 的規劃許可被撤銷後，先前在申請地點的金屬壓縮機已被移走，而在申請地點進行的金屬壓縮業務亦已終止。再者，沿申請地點西面界線已設置高約 7.6 米、長約 18 米的隔音屏障，以期盡量減少該名附近居民，即在第 16 條申請階段提出反對的人士所受的噪音滋擾。該名居民其後亦把先前提出的反對意見撤回；

- (d) 申請地點已作露天貯物用途多年。除了在最近兩宗申請中加入五金回收設施之外，申請地點的核准用途一直沒有改變。該項回收設施會惠及天水圍區居民，並有助落實政府推動的源頭減廢措施。再者，附屬工場只會進行小規模的機械／器具維修工程；以及
- (e) 當局不應基於有區內人士反對的理由而拒絕這宗申請。事實上，區內的唯一居民，即該名在毗連地段的居民，亦已撤回其先前提出的反對意見。五金回收場及其附屬工場的作業時間已更改為上午八時三十分至下午七時，以期盡量減少噪音滋擾，而在申請地點內亦只會貯存貴重金屬。他希望城規會從寬考慮這宗申請。

91. 主席詢問在先前被撤銷規劃許可的個案中，申請人未有履行哪項規劃許可附帶條件。劉榮想先生回應說，申請編號 A/YL-HT/685 的規劃許可被撤銷，是因為申請人未有履行須提交現有排水設施的狀況記錄及保護樹木和美化環境建議的規劃許可附帶條件；至於申請編號 A/YL-HT/797 的規劃許可被撤銷，則是因為申請人沒有履行另一項規劃許可附帶條件，即在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理、熔解、壓縮、清潔及工場活動。

92. 就黃勝棠先生陳述的其中一點，即申請人已提供資料以支持這宗申請，劉榮想先生在回應時表示，在第 16 條申請階段，申請人只提交了申請表格及一些顯示申請地點的平面圖和美化環境、排水及消防裝置建議的圖則。拒絕理由(a)是有關欠缺資料以證明可以紓緩對環境造成的負面影響。雖然申請人在二零一二年年底時，即大概在接獲環保署署長發出的消滅噪音通知書之後，已在申請地點的西面界線豎設隔音屏障，但環保署署長其後進行遵行規定巡查，發現經修正的噪音聲級仍超過法定上限。該回收場的擁有人被定罪及罰款。

93. 劉榮想先生續稱，他已進行實地視察，並發現進出申請地點的車輛流量甚高。運載廢金屬的機械及回收場的起卸活動產生大量噪音，對附近地方造成滋擾。再者，他視察了毗連申請地點的屋宇，認為該隔音屏障在緩減發展項目造成的噪音滋

擾方面，所發揮的果效不彰。環保署早前進行的噪音測量亦與他的觀察所得脗合，顯示經修正的噪音聲級仍超過法定上限。

94. 主席詢問申請人是否已付出努力以履行有關提供美化環境及排水設施的規劃許可附帶條件，以及設法解決噪音滋擾問題的措施為何。

95. 黃勝棠先生表示，申請地點作露天貯物用途已近廿載。申請人曾動用大筆資金在申請地點內裝設完善的排水系統連450毫米排水管，而過去多年也沒有水浸記錄。再者，申請地點廣植樹木，現有樹木是按每隔2米而非每隔3米的規格種植，而所有樹木現已生長至約10米高。緊接申請地點西面只建有一幢屋宇，並且已豎設隔音屏障以盡量減少對居民造成的噪音滋擾。隨着採取這項紓減滋擾措施，環境方面的問題應得以妥善解決，而該名在毗鄰屋宇居住的居民其後亦撤回先前提出的投訴／反對。他表示，先前的申請編號A/YL-HT/685獲批給的規劃許可已被撤銷，這是由於申請人的職員一時疏忽而未有提交申請地點的排水狀況記錄所致。

96. 一名委員詢問，申請地點的擬議發展所衍生的負面環境因素，是否只影響在其西鄰的屋宇發展項目，以及申請人與規劃署之間就未有履行規劃許可附帶條件的情況是否存有誤會。劉榮想先生回應說，申請地點四周主要作露天貯物及工場用途，位於其西鄰的屋宇是該區目前唯一的住用發展項目。他說，申請地點內的五金回收場連附屬工場是對毗連屋宇造成噪音的主要源頭。

97. 劉榮想先生續說，申請人十分清楚自己沒有履行哪些規劃許可附帶條件。至於申請編號A/YL-HT/685，當局是在徵詢渠務署及規劃署城市設計及園境組等有關政府部門對申請人有否履行各規劃許可附帶條件的意見後，才撤銷規劃許可的。至於申請編號A/YL-HT/797，當局已定期派員進行巡查，並發現申請地點內有工場活動。當局已向申請人發出警告信，但巡查人員跟進並實地視察時，發現申請地點仍有工場活動進行，因此規劃許可被撤銷。

98. 黃勝棠先生重申，申請編號A/YL-HT/685被撤銷只因其員工疏忽，沒有提交現有排水記錄及美化環境建議圖則，以履行相關的規劃許可附帶條件所致。申請地點內的所有排水工

程已完成了一段長時間，申請人已安排每兩至三個星期定期進行維修保養，而且相關政府部門並無發現排水渠狀況欠妥。此外，申請人已密切監察現存樹木的狀況。至於申請編號 A/YL-HT/797，黃先生表示，由於規劃署在先前另一宗申請（編號 A/YL-HT/777）建議他不要提及工場用途，因此沒有把五金回收場的附屬工場用途包括在申請編號 A/YL-HT/797。然而，壓縮金屬是五金回收場不可或缺的工序。

99. 有委員提問，當局考慮申請時會否設定特定的噪音水平限制，還是透過規劃許可附帶條件予以執行管制。劉榮想先生回答說不會，並說當局評估規劃申請時，會考慮相關的規劃因素、有關政府部門的意見及所接獲的公眾意見。至於這宗申請，當局已充分考慮環保署及區內居民的意見，即有關發展可能會對附近地方造成噪音滋擾。雖然申請地點先前曾獲准作露天貯物用途，但在申請地點關設五金回收場連附屬工場前，當局並無接獲毗連屋宇居民的投訴。雖然小組委員會於二零一二年七月二十日批准最近一宗申請（編號 A/YL-HT/797），但規劃許可並不包括工場用途，而且規劃許可有效期較短，只批給一年而非申請人所要求的三年，以便當局監察申請地點的情況。

100. 主席留意到申請地點的有關發展只會令一幢屋宇受影響，而且唯一由毗連屋宇居民提出的反對亦已撤回，因此詢問有關發展對環境造成負面影響的關注是否仍然有效。此外，主席要求規劃署闡釋就美化環境及排水設施的規劃許可附帶條件未獲遵從，相關政府部門所特別關注的問題。

101. 劉榮想先生說，毗連屋宇的居民已撤回其反對意見，理由是五金回收場連附屬工場的運作時間已調整。然而，應留意的是，隔音屏障是在提交第 16 條申請前已豎設，但環保署署長量度噪音時發現噪音水平仍超過法定規限。因此，隔音屏障未能有效地紓減有關發展所造成的噪音滋擾，而且有關發展對附近住宅用途造成的負面環境影響的問題仍未解決。至於申請編號 A/YL-HT/685，當局留意到申請地點的現有排水渠是在多年前設置，而渠務署需確定現有排水渠的工作狀況是否保持良好，因此規劃許可附加了一項條件，規定申請人向渠務署署長提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合該署長的要求。至於美化環境方面，申請人需提交建議，證明申請地點內的現存樹木會妥為保護及保持良好狀況。劉先生認為該等規

劃許可附帶條件主要屬技術性質，倘申請人確曾盡力，履行條件並不困難。然而，由於申請地點經營五金回收場，要求申請人履行申請編號 A/YL-HT/797 禁止工場活動的規劃許可附帶條件，或許會有困難。

102. 規劃署署長凌嘉勤備悉，在申請地點使用廢金屬壓縮機把廢金屬壓縮，是主要導致申請編號 A/YL-HT/797 的規劃許可被撤銷的原因。他詢問申請地點是否仍放置金屬壓縮機，以及申請地點造成噪音滋擾的主要源頭是什麼。

103. 劉先生說在申請地點並無發現金屬壓縮機。據他實地視察所見，以兩台小型吊機／機器吊運五金及以貨車裝卸五金是噪音的主要源頭。

104. 黃勝棠先生在回應委員的提問時陳述下列要點：

- (a) 先前的規劃許可並無施加必須採取紓減環境影響措施的規劃許可附帶條件；
- (b) 申請人收到強制執行通知書，當中述明申請地點涉及經營工場的違例發展後，已即時移走壓縮機。然而，經營五金回收場確需使用機器吊運已回收的五金；
- (c) 至於履行提交及落實保護樹木和美化環境建議的規劃許可附帶條件，他認為規劃署城市設計及園境組把遵從條件的標準定得過高，而且不合理，因為有關規定不容許樹上出現少許攀藤類植物，又不准在樹木附近放置物品；以及
- (d) 渠務署的承辦商負責實地查核以確定已完成排水設施的規定是否已獲遵從，但他不肯定該承辦商有否實地巡查申請地點內現有的排水設施。申請地點內的排水設施已竣工，而沒有履行須提交現有排水設施狀況記錄的規劃許可附帶條件是因其本身疏忽所致。

105. 主席詢問該區會否進行新的住宅發展。劉榮想先生回答說，申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，

而該地帶的規劃意向主要是把涵蓋範圍進行綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。此外，申請地點位於洪水橋新發展區，仍在進行中的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」已初步建議在申請地點進行私人住宅發展。

106. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知該代表這宗覆核申請的聆訊程序已完成，而城規會在他離席後會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

107. 秘書應主席的要求向委員簡介這宗申請的背景，詳情如下：

- (a) 申請地點多年來經小組委員會／城規會覆核後在有條件的情況下獲批准作臨時露天貯物用途。現時申請人最近兩次提交的申請(編號 A/YL-HT/685 及 797)的規劃許可均被城規會撤銷；
- (b) 申請人沒有在指明日期履行提交現有排水設施的狀況記錄及保護樹木和美化環境建議的規劃許可附帶條件，以致申請編號 A/YL-HT/685 的規劃許可被撤銷。雖然申請地點內現設有排水設施，但申請人並無提交任何狀況記錄，以符合有關的規劃許可附帶條件；
- (c) 考慮到環保署署長擔心有關發展會對環境造成負面影響，加上先前申請(編號 A/YL-HT/685)的規劃許可被撤銷，小組委員會於二零一二年七月二十日批予申請編號 A/YL-HT/797 的有效期只為一年而非申請人要求的三年的規劃許可和較短的履行條件期限，以監察申請地點和申請人履行規劃許可附帶條件的情況。為回應環保署署長及毗連屋宇居民的反對，規劃許可附加了相關規劃許可附帶條件，禁止在申請地點進行工場活動和須鋪築地面。然而，

該項規劃許可於二零一二年九月二十一日被撤銷，因為申請人沒有履行在規劃許可有效期內，禁止在申請地點進行工場活動的規劃許可附帶條件。記錄顯示申請人沒有提交美化環境和排水建議，以履行相關的規劃許可附帶條件。至於申請編號 A/YL-HT/797，被撤銷該規劃許可的理由並不包括申請人沒有履行該兩項條件，因為有關的規劃許可已在須履行排水及美化環境建議的期限屆滿前撤銷；

- (d) 就這宗申請而言，區內同一名居民在第 16 條申請階段提交了一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是在申請地點進行的壓縮廢金屬工序，造成噪音和震動滋擾，而前往申請地點的重型車輛又產生塵埃滋擾。然而，該名居民其後已撤回該份公眾意見書，理由是他所關注的問題已妥善解決，因為申請人把五金回收場的營業時間延遲半小時(即由原先建議的上午八時延遲至最近建議的上午八時三十分)；以及
- (e) 規劃署並不支持這宗覆核申請，主要是考慮到有關發展會對附近地方的環境造成負面影響，加上申請人多次未有履行先前的規劃許可附帶條件，令當局極度懷疑有關發展可能造成的影響究竟能否透過施加規劃許可附帶條件而獲得解決。此外，批准這宗申請會為其他同類規劃申請立下不良先例。

108. 秘書續說，有見及申請編號 A/YL-HT/797 的規劃許可被撤銷，委員應考慮包括五金回收場連附屬工場在內的申請用途會否對四周的環境造成負面影響，以及施加有關禁止在申請地點進行工場活動的規劃許可附帶條件可否有效紓減擬議發展對環境的負面影響。至於多次不遵從先前規劃許可的附帶條件是否屬於在規劃方面合理的考慮因素，秘書向委員簡報，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在審議最近一宗上訴個案(編號：2011 年第 3 號)時，已確認駁回申請的其中一項合理理由如下：「如申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准申請，會為其他同類規劃許可立下不良先例，令法定規劃管制失去應有的效用」。

109. 主席表示，雖然申請地點西鄰有一幢屋宇，但屯門及元朗規劃專員表明四周地區日後或會興建其他住宅發展項目。此外，由於環保署署長表示，有關發展所產生的噪音水平仍然超過法定限制，因此區內居民撤回先前就申請提出的反對，並不表示有關發展不會對四周地區造成噪音滋擾。正如黃勝棠先生指出，五金加工屬於五金回收場運作的一部分，這個工序相當可能繼續進行。

110. 一名委員引述涉及申請地點的所有先前申請的列表(文件附件 A 所載的小組委員會文件附錄 III)，認為工場用途很可能是對四周造成噪音滋擾的主要源頭，而當局只就兩宗涉及臨時露天貯物用途的先前申請批准附設維修工場。由於現時有一幢屋宇位於申請地點西面，相距只有兩米，而且環保署所進行的評估亦顯示，毗連屋宇的噪音水平超過法定限制，因此這名委員認為不應容許在申請地點進行工場活動。毗連屋宇的居民撤回原先就申請提出的反對，情況並不尋常。有關發展對四周的環境所造成的負面影響仍會繼續存在，而現有屋宇或四周地區的其他住宅發展項目的居民仍可能受到工場所產生的噪音滋擾。

111. 一名委員表示，有見及只有一幢屋宇受到影響，而該幢屋宇的居民已撤回原先的反對、壓縮機器已被移走、申請地點內已有排水渠和成齡樹，以及申請地點只有部分範圍為五金回收場，他認為應根據該等因素詳細考慮有關個案。這名委員又認為，有關排水及美化環境方面的規劃許可附帶條件很易遵從，當局可考慮批給為期一年的許可。

112. 主席表示，雖然壓縮機器已被移走，但申請地點內仍有若干用作運送廢金屬的吊機／機器。此外，屯門及元朗規劃專員亦在實地視察中發現，從貨車起卸廢金屬會產生高水平的噪音，加上環保署署長所進行的噪音量度結果的支持數據，以及該用地鄰近有一幢現有屋宇，五金回收場連附屬工場並非有關用地的合適用途。況且，四周地區日後也容許進行住宅發展。

113. 秘書表示，雖然申請地點及其四周地區擬作住宅發展，但由於該區劃為「綜合發展區」地帶，因此未來三年都不大可能興建新的住宅發展項目。秘書繼續澄清，有關美化環境方面的規劃許可附帶條件是要求申請人提交保護樹木和美化環境建

議，而並非只提交有關申請地點內的現有美化環境工程的記錄。

114. 一名委員表示，現有的隔音屏障很簡陋，未能發揮其預定功能。現有隔音屏障須進行改善或重建。有關方面須作適當評估，以評定該隔音屏障的效能。

115. 凌嘉勤先生認為，起卸廢金屬產生噪音滋擾的問題難以解決。

116. 主席表示，在考慮這宗覆核申請時，委員應考慮申請人是否已提交新資料或技術評估，以支持偏離小組委員會的決定。

117. 一名委員詢問倘這宗覆核申請被駁回後，另有擬在同一地點作同類用途的新申請提交，城規會應否重新考慮每宗申請。主席在回應時表示，就任何申請而言，申請人應提交所需的技術評估，以證明擬議用途不會對四周造成負面影響。

118. 秘書補充說，以往曾有擬作相同／同類用途的新申請是改由其他申請人提交，以擺脫先前多次不遵從規劃許可附帶條件的記錄。不過，由於申請地點的現有發展並未受任何有效的規劃許可涵蓋，規劃事務監督須就申請地點上的違例發展採取執行管制行動，而這些違例發展亦須在提交新申請之前中止，然後當局會重新考慮日後就空置用地提交的申請。

119. 主席關注到可否以同一申請人多次不遵從規劃許可附帶條件作為駁回申請的理由。秘書在回應時表示，文件第 7.1 段所載的建議駁回理由(b)項涉及多次未有履行規劃許可附帶條件，而上訴委員會在另一宗上訴個案的裁決中，也認為該項理由具有充分的理據支持。

120. 經進一步商議後，城規會在覆核後 決定駁回 這宗申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關發展會對鄰近地區的環境造成負面影響，而申請人沒有提供資料，證明可以紓緩對環境造成的負面影響；以及

- (b) 申請人根據先前申請(編號 A/YL-HT/685 及 797)獲批給的規劃許可，均因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。如申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准這宗申請，會為涉及臨時用途而同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定的同類規劃申請立下不良先例，令法定規劃管制失去應有的效用。

[黎慧雯女士於此時返回席上。]

港島區

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H21/132-2
對核准申請－擬在劃為「綜合發展區」地帶的
□ 魚涌英皇道979號太古坊進行辦公室發展，
並略為放寬非建築用地限制－作出B類修訂的建議
(城規會文件第9388號)

[會議以廣東話進行。]

121. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 劉興達先生 |] | 現時與申請人的顧問弘達公司有業務 |
| 劉文君女士 |] | 往來 |
| 黃仕進教授 | : | 與配偶在康怡花園共同擁有一個單位 |
| 陸觀豪先生 | : | 在康怡花園擁有一個單位 |
| 林光祺先生 | : | 其辦公室位於太古坊 |
| 黎慧雯女士 | : | 在□ 魚涌益發大廈及太興樓分別擁有一個單位 |

霍偉棟博士：在太古城道近太古坊擁有一個單位

王明慧女士：在□魚涌栢蕙苑擁有一個單位

凌嘉勤先生：其家人在康怡花園擁有一個物業

122. 由於這宗申請是申請人所提交的延期要求，其他委員同意上述委員可以留席。委員備悉黃仕進教授及霍偉棟博士已就未能出席會議致歉，而王明慧女士則已離席。

123. 秘書表示，申請人的代表於二零一三年七月十六日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有更多時間與各政府部門進一步商討，以解決在城規會的拒絕信中所提事項。這是申請人首次提出延期進行覆核聆訊的要求。

124. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所列的延期準則，即申請人需要更多時間與各政府部門進一步商討，以解決在城規會的拒絕信中所提事項；押後時間並非無限期；以及延期不會影響其他所涉各方的權利或利益。

125. 經商議後，城規會 同意 按申請人要求，延期 就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會並 同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料後三個月內提交該會考慮。申請人應獲告知，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

一般事項

議程項目 8

[公開會議]

新界東北新發展區計劃
(城規會文件第 9392 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介部分

126. 下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 黃仕進教授 |] | 現時與這項計劃的研究顧問奧 |
| 劉興達先生 |] | 雅納工程顧問香港有限公司有 |
| 林光祺先生 |] | 業務往來 |
| 符展成先生 |] | |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與這項計劃的另一研究顧問 ACE 有限公司有業務往來 |

127. 由於此議項只是向委員簡介這項計劃，委員同意上述委員只涉及間接利益，應讓他們留在會議席上參與討論。委員備悉黃仕進教授無法出席是次會議，並已就此致歉。

128. 下列政府部門的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 張綺薇女士 | — | 規劃署助理署長／全港 |
| 周日昌先生 | — | 規劃署總城市規劃師／規劃研究 |
| 張少猷先生 | — | 土木工程拓展署新界西及北拓展處副處長 |
| 鄧偉明先生 | — | 土木工程拓展署高級工程師／8(新界西及北) |

李達強先生] 奧雅納工程顧問香港有限公司
黃敬濠先生]

129. 主席歡迎與會者，並邀請研究小組向委員簡介文件的內容。規劃署助理署長／全港張綺薇女士借助投影片陳述下列要點：

背景資料

- (a) 上世紀九十年代進行的「全港發展策略檢討」首次提出新界東北地區具備策略性增長潛力；
- (b) 在一九九八年委聘顧問進行的「新界東北規劃及發展研究」確定了古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺適合開拓為新發展區；
- (c) 在二零零七年完成的《香港 2030：規劃遠景與策略》重新探討在新界開拓策略性發展區的需要，並建議進行古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區計劃和開拓洪水橋新發展區，以應付本港長遠的房屋需求，並提供就業機會。《二零零七至零八年施政報告》更把上述新發展區列為十大基建項目之一。二零零八年六月，土木工程拓展署聯同規劃署委聘顧問展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」），為古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺三個新發展區訂立規劃及發展綱領；
- (d) 「新發展區研究」分三個階段進行公眾參與活動，讓公眾就這項計劃進行討論，並凝聚共識。第三階段公眾參與活動旨在收集公眾對新發展區的建議發展大綱圖的意見，已於二零一二年九月結束。在每一階段的公眾參與活動中，均曾徵詢城規會的意見；

主要的調整

- (e) 在考慮公眾意見及技術評估的結果後，這項計劃在規劃方面有所調整，其中主要的調整概述如下：

古洞北和粉嶺北新發展區成爲粉嶺／上水新市鎮擴展部分

- (i) 古洞北和粉嶺北新發展區將作爲粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，整合爲粉嶺／上水／古洞新市鎮，以便更能共享資源。全面發展後，粉嶺／上水／古洞新市鎮的總人口約爲46萬，由於人口龐大，日後將會成爲一個綜合的社區，備有各式各樣的商業、零售、社區、康樂及文化設施，並提供各種就業機會；
- (ii) 增加發展密度和房屋供應 — 在顧及基建容量和環境限制下，當局調高了古洞北和粉嶺北的發展密度。在兩個新發展區日後中心地區的住宅用地(主要是「住宅發展密度第1區」和租住公屋(下稱「公屋」)／居者有其屋計劃(下稱「居屋」)用地)，其地積比率已由3.5倍或5倍提升至6倍，以作高密度發展，而大部分低密度用地(即「住宅發展密度第3區」用地)，亦提升爲地積比率3.5倍的「住宅發展密度第2區」用地。增加發展密度後，加上房屋組合比例上的其他改動，古洞北和粉嶺北新發展區提供的住宅單位將增加約13 400個(由47 300個增至60 700個，增幅28%)，而人口亦會相應增加約41 000(由134 000增至174 900人，增幅31%)。根據經修訂的建議，這兩個新發展區的住宅單位供應量和人口容量將高於原先新界東北三個新發展區的規劃(原是53 800個住宅單位和151 600人口)；
- (iii) 增加資助房屋供應量 — 在把部分原先規劃作私人住宅用途的用地改爲發展資助房屋(包括公屋和居屋)後，資助房屋單位的數目會由23 100個(佔49%)增加至36 600個(佔60%)，而資助房屋所佔土地面積亦由31%提高至47%。資助房屋所佔比例，不論按單位數目或所佔土地面積計算，均高於原先新

界東北三個新發展區的規劃(原是前者43%，後者21%)；

- (iv) 實施「港人港地」措施——當局打算在該兩個新發展區的私人住宅用地可推出市場時，視乎屆時的物業市道和其他相關的考慮因素，對這些用地實施「港人港地」措施；以及

重新規劃坪輦／打鼓嶺新發展區

- (v) 由於缺乏鐵路接駁，坪輦／打鼓嶺新發展區原來只規劃作發展較低密度的住宅和特殊工業之用。為能善用珍貴的土地資源並考慮到日後興建北環線支線的可能性，當局會檢討並重新規劃該新發展區的發展。《二零一三年施政報告》提出的其中一項施政措施，是要檢視新界北部地區的發展潛力，以期能提供土地，應付房屋和經濟發展的需求。有鑑於此，坪輦／打鼓嶺新發展區將會納入新界北部地區的規劃範圍內，以全面檢討各有關的規劃考慮因素，例如可能建設的新鐵路基建所帶來的發展機遇；

古洞北新發展區的整體規劃及設計

- (f) 古洞北新發展區的主要規劃及設計特點如下：
 - (i) 把高密度住宅及商業發展項目集中於擬建的古洞鐵路站的500米範圍內。新發展區約80%的人口會居住在此住宅區內。發展密度及建築物高度會向外圍鄉郊地區方向遞減；
 - (ii) 建立南北向及東西向的綠化廊和觀景廊，連接住宅區及主要活動場地；
 - (iii) 粉嶺公路沿路有約14公頃土地具潛力發展作不同類型的辦公室及研究用途，並能提供空間配合香港優勢產業的發展。此外，古洞

北新發展區西北部亦會多預留 8 公頃土地作研究與發展用途，以配合落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)的發展，並發揮協同作用；以及

- (iv) 塋原核心地帶的土地普遍具高生態價值，會劃為「自然生態公園」，由政府實施計劃；

粉嶺北新發展區的整體規劃及設計

(g) 粉嶺北新發展區的主要規劃及設計特點如下：

- (i) 配合梧桐河的優美景致，粉嶺北新發展區將發展為「河畔社區」。高密度住宅及商業發展將集中於公共運輸交匯處的 500 米範圍內。主要住宅區分別位於新發展區東部和天平邨以北的河畔；
- (ii) 梧桐河畔將闢設河畔長廊。新發展區內會提供綜合的休憩用地、行人道及單車徑系統，連接住宅區與主要活動場地；以及
- (iii) 新發展區的心臟地帶將發展成為文娛康樂活動區，設有中心公園、社會福利及康樂設施，為新發展區以及粉嶺和上水的居民提供服務；

塋原自然生態公園

- (h) 塋原核心地帶約 37 公頃普遍具高生態價值的土地，將劃作「自然生態公園」，以保護塋原的生態資源。由於該區的生態價值與該區現有的農耕方法(特別是濕地耕作)有密切關係，因此，塋原自然生態公園將容許根據訂明的指引和規定採用這種農耕方法。位於擬議的自然生態公園以北及以南、面積約 45 公頃的土地會繼續劃為「農業」地帶，容許進行農業活動，並作為塋原自然生態公園的緩衝區；

[陸觀豪先生於此時離席。]

新發展區的規劃優點

推廣半都市化發展並尊重大自然

- (i) 由於公眾期望日後新發展區可以保留現有的鄉郊特色，因此，日後的粉嶺／上水／古洞新市鎮已預留多達 94 公頃的土地(包括塋原自然生態公園 37 公頃土地、塋原自然生態公園南北兩面「農業」地帶內 45 公頃的土地，以及粉嶺北虎地坳另外 12 公頃的農地)作農業用途。就新市鎮的規劃而言，這是一項重要的突破；
- (j) 現有的天然脊線與水道會得到重視，並妥為善用，以締造錯落有致的城市景觀和優質的生活環境；

促進新舊社區的融合

- (k) 鑑於古洞北和粉嶺北新發展區在地理上接近粉嶺／上水新市鎮，因此，當局計劃設立完善的行人道與單車徑網絡，連接新發展區和粉嶺／上水新市鎮，利便居民共享社區、康樂和商業設施，並增加在原區就業的機會；

提供優質的綠化生活環境

- (l) 把住宅、辦公地點、休閒／娛樂及公共服務設施集中於鐵路站／公共運輸交匯處 500 米範圍內，務求盡量降低對路面交通工具的需求；
- (m) 建議在非住宅發展項目採用區域供冷系統(須視乎詳細可行性研究的結果才能落實)和利用再造水作沖廁及灌溉等非飲用用途；
- (n) 鼓勵採用低排放、低耗油車輛，以盡量減少車輛排放的廢氣；以及

建立更多元化的經濟及就業集羣

- (o) 除有 22 公頃的土地會留作商業、研究與發展用途外，新發展區會兼容住宅和商業用途，以提升地區活力。此外，還會發展綠化零售走廊和購物步行街，讓街道更添姿采和活力。

130. 地政總署署長甯漢豪女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 在考慮公眾意見後，這項計劃在實施模式、補償與安置安排以及對受影響農戶提供協助方面都有所調整，其中主要的調整概述如下：

實施模式

- (b) 當局決定採用加強版的「傳統新市鎮發展模式」，由政府主導發展這兩個新發展區。總體而言，當局會把已規劃作公共工程項目、公共房屋及私人發展的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，提供基礎設施，再撥出土地作各種用途，包括把規劃作私人發展的土地推出市場。與此同時，在符合特定準則下，提供彈性，容許提出契約修訂申請(包括原址換地)，惟須在新發展區分階段發展下訂定的期限內完成。過往發展新市鎮(包括荃灣、沙田、屯門、粉嶺／上水、元朗及將軍澳)的時候，當局亦容許提出契約修訂申請，包括換地申請；
- (c) 當局會就契約修訂申請(包括原址換地)制定更嚴格的要求，並將之納入特定準則內，以確保契約修訂申請能配合新發展區的規劃和發展時間表。有關契約修訂申請的特定準則主要包括：
 - (i) 只限於建議發展大綱圖(及根據建議發展大綱圖而擬備的詳細發展藍圖)上規劃作私人發展的用地。位於劃作公共用途(例如道路、政府、機構或社區用途、休憩用地、資助房屋等)的地區內的地段，不會獲得批准修訂契約／換地；
 - (ii) 擬交還的用地，面積應不少於 4 000 平方米(這是設有配套設施的發展項目所需的合理面

積)，用地內所有私人地段的業權應由單一擁有人或合資公司擁有人擁有並作為申請人；

- (iii) 契約修訂／換地程序(包括地價協商程序)必須在指定限期內完成。倘有關的申請無法在指定限期內完成，則政府會收回有關土地出售；以及
- (iv) 土地擁有人作為申請人，須向佔用人(在準則公布當日，即二零一三年七月四日，佔用有關土地的人士)提出補償方案。土地擁有人提出的補償方案應與現時政府向其他受新發展區的發展所影響的合資格清拆戶提出的方案中的金錢補償相若。政府會公布地政總署收到的各宗關於新發展區內土地的契約修訂／換地申請的資料，讓受影響的佔用人知悉有人就相關土地提出該類申請；

補償及安置安排

- (d) 由於這項計劃的規模大，又十分重要，加上對達致資助房屋供應的目標有着關鍵作用，順利收地並進行清拆至為重要。為使過程順利，當局會向持牌或已登記住用構築物的合資格住戶提供特設的特惠補償方案。任何住戶如符合以下條件，則視為這特設的特惠補償方案的合資格住戶：
 - (i) 在清拆前登記中登記了的住戶；
 - (ii) 目前居住的受影響構築物為建於非屋地上的持牌或已登記住用構築物；以及
 - (iii) 為一九八四／八五年度寮屋居民登記的已登記住戶；
- (e) 按照特惠補償方案，當局會向合資格住戶發放 60 萬元特設的特惠現金津貼。這筆特設的特惠現金津貼將以構築物或住戶為單位發放，並以兩者數目較小者為準；

- (f) 對於不完全符合相關資格的住戶(例如未有在一九八四／八五年度寮屋居民登記中登記但在緊接清拆前登記展開該日期之前，持續佔用一個持牌或已登記的住用或非住用構築物作居住用途達十年或以上的住戶)，發展局局長可根據個別個案的情況行使酌情權，決定他們是否符合資格獲得這特設方案的補償；
- (g) 為協助希望在清拆後繼續在原區居住的受清拆住戶，當局除在古洞北新發展區預留一幅土地以興建可作原區安置的公屋外，還會在粉嶺北新發展區另外預留一幅用地作同樣用途。該兩幅用地可提供的公屋單位總數，將足以應付受影響住戶入住公屋的需求，並會有剩餘單位供一般公屋輪候冊上的申請人入住。現有的粉嶺／上水新市鎮以及其他地區的公屋單位，亦可在房屋委員會同意下作安置之用，供符合申請公屋條件的受影響住戶入住。當局已提供足夠單位以安置符合資格的受清拆住戶，惟住戶必須通過房屋署現行安置政策下的全面經濟狀況評審；

協助農戶

- (h) 根據估計，古洞北及粉嶺北新發展區內會有大約 28 公頃常耕農地受到影響。如果受影響農地上建有持牌／已登記住用構築物，受影響的農地擁有人或同時可根據特設的特惠補償方案獲得補償。至於受影響租戶，則會根據現行政策並按照受影響農作物及農地上設施的市值獲得補償；
- (i) 為協助受影響的真正農戶進行農地遷置／農業復耕，政府勘察了古洞南約 103 公頃的農地，發現其中 34 公頃為休耕地，大部分屬私人擁有；以及
- (j) 為進一步協助並利便遷置受影響的農戶，當局會推出一個特殊的農地復耕計劃。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會接觸鄰近地區的土地擁有人，並優先安排受影響的農戶與願意出租或出售該些農地的擁有人進行配對。

131. 張綺薇女士借助投影片，繼續向委員簡介這項計劃的實施時間表，並陳述下列要點：

- (a) 這項新發展區計劃會提供 60 700 個新住宅單位(包括 36 600 個公屋及居屋單位)，並提供土地作各類經濟及就業用途，帶來 37 700 個新的就業機會；
- (b) 為能盡早提供土地以應付逼切的住屋需要，並確保能適時提供其他配套設施，以配合人口遷入，當局制訂了這項計劃的實施時間表，把開拓新發展區的工程適當地分期及分項進行；
 - (i) 二零一三年九／十月——展開法定規劃程序，首先會把兩個新發展區的法定分區計劃大綱圖的修訂建議提交城規會考慮；
 - (ii) 二零一四至一八年：就前期和第一階段工程進行收地程序和作出補償及安置安排；
 - (iii) 二零一八至二四年：為前期和第一階段工程進行土地平整、基建及發展工程；
 - (iv) 二零二二¹至二三年度：首批居民遷入新發展區；
 - (v) 二零二四至三一年：為餘下工程進行土地平整、基建及發展工程；以及
 - (vi) 二零三一年：完成古洞北和粉嶺北新發展區的整體發展。

商議部分

132. 一些委員提出了下列問題和意見：

規劃方面

¹ 容許修訂契約(包括原址換地)或可將首批居民遷入的時間提前至二零二二年。

- (a) 委員知道新發展區的發展概念是要把高密度的住宅發展項目集中於鐵路站附近，因此詢問當局在規劃這些住宅發展項目時有否計及鐵路產生的噪音影響。當局應考慮把鐵路兩旁更多用地劃作商業發展／不易受影響的用途，作為住宅區的緩衝地帶；
- (b) 應作商業／住宅項目混合的發展，讓街道更為熱鬧多姿，並提升該區的活力；
- (c) 在第三階段公眾參與活動中收集的主要意見中，有部分與行人道網絡的規劃和生態保育有關。當局應趁此機會，在區內闢設綠道和綜合單車徑網絡，為行人提供優質的步行環境；
- (d) 應考慮修復天然水道，以提升區內現有河流的生態價值；
- (e) 根據《資料摘要》(文件的附件 2)第 28 及 29 頁所顯示的古洞北新發展區整體規劃，高密度的公私營住宅區大多位於市中心附近，而康樂、商業及其他社會福利和社區設施則設於外圍，對該區居民來說並不方便。當局應考慮融合康樂和住宅發展項目，或提供直接的行人通道，連接鐵路站與康樂／體育設施；
- (f) 在規劃新發展區時有否應用都市設計概念；
- (g) 有否採取措施，防止私人發展商的發展項目(特別是河畔長廊沿岸的發展項目)造成屏風效應；
- (h) 採取了哪些措施鼓勵區內就業；
- (i) 新發展區內擬設的「研究與發展」區將會支援哪些產業；
- (j) 是否有足夠的需求支持所增設的研究與發展用途；

- (k) 古洞北新發展區內的商業、研究與發展區是該新發展區的主要就業中心，其與鐵路站的連繫應有更妥善的規劃；

土地方面

- (l) 換地申請必須在指定期限內完成，那麼，地價協商程序是否也必須在該限期內完成；
- (m) 受影響的真正農戶的數目為何，以及是否發現有非法農業活動在受影響的 28 公頃農地上進行；
- (n) 受影響的寮屋住戶是否獲發特設的特惠現金津貼之餘，亦獲得安置；
- (o) 如果受影響的寮房租戶獲得的補償與受影響的農地擁有人所獲補償相若，或會令人質疑是否公平。委員對此表示關注，並認為上述問題或會影響收地程序順利進行；

協助農戶

- (p) 把墾原的土地作農地遷置之用的建議或不可行，因為該處很多土地均屬常耕農地；
- (q) 受這項政府計劃影響的真正農戶將符合資格獲安排農地遷置，或會獲准在農地上建造構築物。該等構築物的業權必須釐清；
- (r) 由於租用農地非常因難，因此，漁護署署長應主動協助受影響的農戶另租農地繼續耕作；
- (s) 應在新市鎮發展中實踐城市農耕概念，鼓勵把農業活動融入城市發展，無須把農地與城市發展分隔開來；

基建及運輸網絡

- (t) 若按照建議提高發展密度，基建能否持續應付需求？基建是根據《香港規劃標準與準則》來規劃，還是根據專為這項計劃而訂立的一套新標準來規劃；
- (u) 是否有單車徑網絡連接兩個新發展區？當局會提供什麼配套設施以鼓勵居民使用這種環保交通工具；以及
- (v) 由於上水鄰近羅湖，因此，跨境交通大都流向上水新市鎮。當局會否闢設其他對外交通網絡，協助分流來自上水的跨境交通？

133. 張綺薇女士、土木工程拓展署新界西及北拓展處副處長張少猷先生及甯漢豪女士作出回應，所述各點如下：

規劃方面

- (a) 日後的鐵路站會沿現有的落馬洲支線而建，由於該支線建於新發展區的地底，因此，火車噪音不會成為問題；
- (b) 市中心地面會闢設一個東西向、闊約 80 米的行人專用市鎮公園，兩邊為兩層高的梯級式平台，平台上會設零售商店、茶座及餐廳，以提升市中心街道的活力；
- (c) 為回應市民在第三階段公眾參與活動提出的意見，當局在經修訂的建議發展大綱圖上適當地作出了一些主要的調整，並在可行的情況下，盡量回應在第三階段公眾參與活動收到的個別意見，例如輕微調整用地的邊界，避免對一些現有屋宇構成影響；
- (d) 梧桐河的治河工程經已完成，可防止河水泛濫情況出現。在日後的新發展區內，該河現有的河道走線會大致維持不變。該河南岸會闢設廣植樹木的河畔長廊，供居民和遊人享用；

- (e) 只有大型的康樂設施，例如運動場／體育館等，才會設於距離市中心較遠的地方。當局亦特意把一個集圖書館、室內體育中心及其他社會福利設施的社區設施區設於市中心附近，和住宅羣緊密連接。另外，新發展區會提供一個綜合的休憩用地、行人道及單車徑網絡，連接住宅區及主要活動場地；
- (f) 當局曾進行空氣流通評估，找出新發展區各主要的風道／通風廊，並會建議在分區計劃大綱圖上清楚劃定這些主要風道。日後所有發展必須符合分區計劃大綱圖的法定要求，避免因發展而造成屏風效應；
- (g) 擬議的商業、研究與發展區(面積 14 公頃)十分接近住宅羣，有部分更位於鐵路站 500 米範圍之內，以方便區內及跨區上班的人士；
- (h) 新發展區會創造 37 700 個職位。古洞北新發展區地理位置優越，與河套地區日後的發展可發揮協同作用，從而促進經濟發展，並提供多元化的就業機會。政府已根據相關的研究，把河套地區規劃作「高等教育、研究與發展」及創意產業發展之用，可創造 29 000 個職位。此外，鐵路設施將提供高效率的對外交通網絡，連接新發展區及香港各區，為跨區上班人士提供服務；
- (i) 香港科學園使用率高，且有計劃進行擴建，可見香港有需要增加可發展高科技產業的土地。古洞北新發展區內的「商業、研究與發展」區可以發展成爲一個「商業園」環境，爲不同用途所需的辦公地方提供彈性，並組成一條「科技走廊」，從沙田、大埔經古洞北新發展區伸延至河套地區。不過，要把擬議的商業園劃作特定的用途，目前言之尚早，因爲新發展區的首幅土地要到二零二二／二三年度才可供使用。當局或可考慮把該區部分土地用於香港一些具有明顯優勢的產業，例如認證及測試。政府會根據日後的經濟發展情況和當時的市場環境，在稍後階段爲擬議的商業園訂定更爲詳細的發展計劃；

- (j) 南北向的行人專用綠化走廊會提供直接便利的通路，連接鐵路站與政府、機構及社區地區和商業、研究與發展區。當局同意應仔細設計日後的行人道網絡，提供直接便利的行人通路，連接就業區與其他主要活動場地；

土地方面

- (k) 換地申請須在指定的期限內完成，當中包括地價協商程序。對於不同的私人土地擁有人所提交的換地申請，所指定的完成期限或會因應新發展區各期發展項目的落實時間表而有所不同；
- (l) 關於受影響農戶的數目，以及他們是否真正農戶，須待清拆前登記及漁護署的審核完成後才有資料；
- (m) 即使受影響的寮屋住戶同時符合安置和領取特設的特惠現金津貼的資格，也只會按照其中一種補償方式獲得補償。在這種情況下，受影響住戶必須選擇其中一種補償方式。領取特設的特惠現金津貼的住戶在其後三年內不得申請任何形式的資助房屋或相關的福利；
- (n) 向每戶發放 60 萬元特設的特惠現金津貼的目的，是要在短期內為要安置的受影響住戶提供協助。根據現行政策，當局若要收回新發展區內的農地，會向土地擁有人作出補償，補償額為每平方尺逾 900 元。至於受影響農地的擁有人會否認為補償方式不公平，則難以作出評估；

協助農戶

- (o) 根據現行政策，受影響的真正農戶可以在其他地方購買或租賃農地，繼續耕種。他們可以申請短期豁免書，在有關的農地搭建臨時住用構築物，最高不超過兩層高，即 5.18 米 / 17 呎，以及有蓋面積為 37.16 平方米 / 400 平方呎（即樓面空間 800 平方呎）。至於在荒廢農地上那些由租賃農地的農戶在以

前建造的臨時住用構築物，其業權問題則須進一步研究；

基建及交通網絡

- (p) 為修訂古洞北及粉嶺北新發展區的發展建議，當局進行了各方面的詳細技術評估(包括運輸與交通、生態、環境、工程、可持續性及空氣流通方面的評估)，以確定經修訂的建議發展大綱圖的有關建議確實可行。相關的環境影響評估亦已完成，確認這兩個新發展區的發展在環境方面的影響可以接受。整體而言，技術評估的結果顯示，新發展區計劃在技術上是可行的，並沒有無法克服的規劃、工程和環境問題。此外，當局已依據《香港規劃標準與準則》訂明的標準規定來規劃新發展區；
- (q) 席上展示了一份圖則，顯示這項計劃將會提供完善的單車徑網絡，連接新發展區、粉嶺／上水新市鎮、新界東北和新界西北。此外，亦會提供其他相關設施，例如單車停泊區及休息區等；以及

[陳祖楹女士於此時離席。]

- (r) 《資料摘要》(文件附件 2)第 16 及 17 頁顯示新發展區內現有及擬議的運輸網絡(包括道路和鐵路)。根據當中的資料，當局會建造道路連接新發展區與河套地區，並會改善區內的現有道路網絡。新發展區會有完善的運輸網絡，連接附近地區以至全港各區。

134. 規劃署署長凌嘉勤先生回應委員的問題和意見時補充了以下要點：

- (a) 跟啟德地區的規劃相似，當局在制訂新發展區的建議發展大綱圖時採取了以都市設計為主導的規劃方式。首先，規劃署確認了區內一些要保存的重要和獨特的景觀特色及生態易受影響的地區，例如塱原、塱原以南及以北的農地、鳳崗山等，然後劃定區內主要的觀景廊和通風廊的位置，並為新發展區

制訂土地用途建議。新發展區設有完善和連貫的行人道網絡，連接住宅區和主要活動場地。上述行人道網絡亦發揮着綠化走廊的功能。此外，區內還設有綠化零售走廊或購物步行街，使街道更添姿采活力；

- (b) 採用融合高密度發展與高效集體運輸工具的傳統發展模式，可提高運輸流量，並降低日後居民使用私家車的比率。這種發展模式在規劃界相當有名，稱為「香港模式」，一些海外城市亦採用這種模式來修復中心城地區；
- (c) 《資料摘要》(文件附件 2)第 20 頁載有古洞北新發展區的經修訂建議發展大綱圖。該大綱圖顯示，各項政府、機構及社區設施(例如體育中心、圖書館、社會福利設施等)均相當接近住宅羣，從鐵路站前往該等設施亦相當方便。其他大型康樂設施(例如運動場／體育館)則設於距離中央地區較遠的地方，原因是該等設施若位處中央地區，將妨礙在該區提供連貫的行人道網絡的規劃工作；以及
- (d) 他亦同意有部分土地擁有人由於寄望所擁有的土地所劃作的用途地帶會升格，改作利益較大的用途，因此不願意出租土地作農業用途。古洞南的南部有 34 公頃土地被鑑定為可作農業復耕／農地遷置之用，並已在分區計劃大綱圖上劃作「農業」地帶。把這些土地劃為「農業」地帶，確定了其作農業復耕／農地遷置之用的規劃意向，或有助漁護署署長與土地擁有人商討，以進行配對。此外，根據現行的農業發展政策，漁護署署長或會提供基本的基建及技術支援，協助受影響的農戶重新建立其農耕業務。

135. 由於委員再沒有提出意見，主席多謝政府部門的代表及研究顧問出席會議。他們各人於此時離席。

議程項目 9

[公開會議]

洪水橋新發展區規劃及工程研究－初步發展大綱圖及第二階段
社區參與活動

(城市規劃委員會文件第 9399 號)

[會議以廣東話進行]

136. 下列委員就此議項申報利益：

黃仕進教授]	現時與有關研究的顧問艾奕康 有限公司有業務往來
劉文君女士]	
劉興達先生]	
林光祺先生]	現時與有關研究的顧問艾奕康 有限公司和雅邦規劃設計有限 公司有業務往來
符展成先生]	
黎慧雯女士]	

137. 由於此議項是為向委員作簡介，屬社區參與活動的一部分，其他委員同意上述委員只涉及間接利益，可以留在席上並參與討論。委員備悉黃仕進教授和符展成先生已就未能出席會議致歉。

簡介部分

138. 下列政府代表和研究顧問此時獲邀到席上：

張綺薇女士	—	規劃署助理署長／全港
李威先生	—	土木工程拓展署總工程師／ 工程 1(新界西及北)
何偉略先生	—	艾奕康有限公司
Mr. Alan MacDonald	—	雅邦規劃設計有限公司

139. 主席歡迎上述人士出席會議，並請研究團隊向委員講解有關研究。

140. 規劃署助理署長／全港張綺薇女士先作簡介，並陳述下列要點：

- (a) 長遠來說，洪水橋新發展區是房屋供應的主要來源地；以及
- (b) 洪水橋新發展區規劃及工程研究(下稱「有關研究」)會分三個階段進行全面的社區參與活動，以確保及時把公眾意見納入洪水橋新發展區的規劃和設計內。第一階段社區參與活動已於二零一二年二月初結束，而第二階段社區參與活動已開始就初步發展大綱圖徵詢公眾意見。

141. 艾奕康有限公司何偉略先生借助投影片陳述下列要點：

背景

- (a) 上世紀九十年代，新界西北的策略性增長潛力首次在全港發展策略檢討內提出；
- (b) 一九九八年，新界西北規劃及發展研究選定洪水橋為新發展區；
- (c) 二零零七年完成的《香港 2030：規劃遠景與策略》研究建議當局落實新發展區的發展；
- (d) 《二零零七至零八年施政報告》宣布洪水橋新發展區為十大基礎建設項目之一；

有關研究

- (e) 有關研究於二零一一年八月展開。洪水橋新發展區佔地約 826 公頃。新發展區兼具城鄉特色。北面的土地主要為港口後勤／露天貯物用途所在地，並有一些鄉村發展，而南面的土地則主要為低密度住宅／鄉村發展所在地，並有零散的工業用途；
- (f) 有關研究的社區參與活動分為三個階段，第一階段社區參與活動分兩輪進行。首輪活動於二零一零年

十一月進行，以便在有關研究開始之前，引發公眾及早討論各個主要課題。次輪活動於二零一一年十二月至二零一二年二月期間進行，以便進一步討論有關洪水橋新發展區所擔當策略性角色、建立以人為本的社區、提倡綠化生活與工作環境、落實發展機制等主要課題。第一階段社區參與活動於二零一二年二月初結束。當局在制訂初步發展大綱圖時，已把公眾對洪水橋新發展區的意見及訴求納入考慮；

第一階段社區參與活動的主要公眾意見

- (g) 第一階段社區參與活動所收集的公眾意見載於文件附錄 1 所列的第一階段社區參與活動報告內。主要的公眾意見概述如下：

洪水橋新發展區的策略性角色

- (i) 新發展區應擔當策略性角色，充分利用連接香港國際機場、新界西北和深圳的交通運輸網絡；
- (ii) 新發展區應配合屯門、元朗和天水圍新市鎮的發展；
- (iii) 除進行房屋發展以應付長遠房屋需求外，新發展區應提供就業機會；

以人為本的社區

- (iv) 應照顧區內居民的生計；
- (v) 應提供足夠的政府、機構及社區設施、購物街道和就業機會，以建立一個自給自足的社區；
- (vi) 應避免規劃一個形式單調、公營房屋比例過高的住宅區；

- (vii) 現有鄉村和周圍自然環境應與新發展妥為融合；
- (viii) 應保存歷史建築物和具考古價值的地點，並設立旅遊路線；

可持續發展

- (ix) 公營和私營房屋的地積比率不應過高，並應與周圍環境協調；
- (x) 新發展區應提供鐵路服務，藉西鐵洪水橋站加強洪水橋與市區的聯繫；
- (xi) 應提供連接洪水橋各村的污水收集系統，連同排水系統，以紓緩水浸問題；
- (xii) 應保存現有的鄉郊環境和具重要生態價值的地點，並應闢設緩衝地帶以盡量減少對生態易受破壞生境的干擾；
- (xiii) 應小心考慮新發展區內的港口後勤／露天貯物用途，並應以靈活方式處理，以確保維持港口後勤／露天貯物經營者／工人的生計；

落實發展機制、補償和安置

- (xiv) 新發展區的發展應分階段落實，並應適時提供基本附屬設施；以及
- (xv) 應檢討政府現行的收地補償率。有意見認為收地應只用於發展公營房屋和基礎設施，亦有意見反對私人機構參與新發展區的發展；

洪水橋新發展區的遠景和角色

- (h) 新發展區的整體遠景是為香港建立一個符合可持續發展理念、以人為本及均衡的居住和工作社區。洪水橋新發展區不單是一個地區性的住宅和就業中

心，更是一個可推動香港未來經濟發展和增長的區域中心；

- (i) 藉着有利的地理位置，洪水橋新發展區有助促進各項與屯門、天水圍和深圳等鄰近地區在互動基礎上發展的經濟活動。洪水橋新發展區將會是土地供應的主要來源地，可應付香港中、長期的住屋需要。此外，洪水橋新發展區應與天水圍、元朗和屯門等現有相鄰的市鎮羣融為一體，從而有效地共用基礎設施和政府、機構或社區設施，以及分享就業機會和改善現有的房屋組合；

初步發展大綱圖

- (j) 初步發展大綱圖建議建立約有 218 000 人口(包括現有人口和基本增長人口 43 000 人)、約 60 000 個新住宅單位(51% 公營及 49% 私人)和 100 000 個就業機會的新市鎮。洪水橋新發展區的地積比率由 3.5 倍至 8 倍不等，發展項目的最高建築物高度為 40 層。二零一九年會開始施工，預期二零二四年首批居民入伙，二零三四年新發展區全部入伙；
- (k) 洪水橋新發展區會利用現有的西鐵作為集體公共運輸的主幹。洪水橋新發展區南面亦屬於輕便鐵路列車的服務範圍。現建議為來往現有西鐵荃灣西站與擬議西鐵洪水橋站的洪水橋新發展區居民和工人提供接駁服務。環保運輸系統亦會獲考慮；
- (l) 目前已可經元朗公路、青山公路和港深西部公路等現有策略性公路前往洪水橋新發展區。現建議在港深西部公路地底興建一條主要幹路，以方便往返新發展區西北部的物流及科技區。這個做法可避免重型車輛使用住宅區的道路。新發展區的北部會加建一條主要幹路，供東西方向來往的車輛使用。此外，亦建議把天華路與屏廈路之間的一段現有天影路取消，以促進與天水圍區的融合，並騰出沿河道的一些土地作其他發展；

整體規劃和設計架構

- (m) 洪水橋新發展區的主要特色概述如下：
- (i) 計劃把包含大型購物設施、其他商店及服務行業、辦公室及酒店用途和高密度住宅發展的主要市中心，設於擬議西鐵洪水橋站的鄰近範圍；
 - (ii) 次中心將毗鄰現有西鐵天水圍站，同時為天水圍居民提供服務；
 - (iii) 擬把物流及科技區設於新發展區的西北部，會有道路直接與港深西部公路連接；
 - (iv) 擬設景觀廊，並把樓宇建築位置後移及訂定不同的建築物高度，以加強與四周自然景物在視覺上的聯繫及確保空氣流通；
 - (v) 擬優化沿天水圍河道的土地及取消一段天影路，以改善附近地區的空气質素及減少對居民的交通噪音滋擾；
 - (vi) 擬於新發展區的中部闢設市鎮公園，該公園會與其他面積較小的休憩用地及河畔長廊妥為連接；以及
 - (vii) 擬建造完備的單車徑及行人通道網，以連接所有發展項目、社區設施、休憩用地、運輸樞紐以及天水圍。

142. 雅邦規劃設計有限公司 Mr. Alan MacDonald 借助投影片陳述下列要點：

發展特色區

- (a) 新發展區可大致分為六個發展特色區，各有不同的特色和指定的功能：

第一發展特色區－河畔和鄉村區(地積比率：5.5 至 6.5 倍；建築物高度：20 至 35 層)

- (i) 該區擬提供優質的住宅區和河畔環境。取消一段天影路可促進與天水圍的融合及改善沿河道一帶天水圍居民的居住環境。取消道路後新增的土地可用以改善河畔環境及令規劃與布局設計更具彈性；
- (ii) 現有的河道會優化為景觀和康樂資源。沿現有的天水圍河道的河畔長廊會提供零售和飲食設施。此外，河畔會設有行人及單車徑；
- (iii) 第一發展特色區的南部會興建有河畔長廊的市鎮公園，作為洪水橋的重點設施；

第二發展特色區－灣景區(地積比率：3.5 至 6 倍；建築物高度：14 至 35 層)

- (iv) 該區的擬議土地用途包括私人、租住公屋及居者有其屋計劃住宅發展，以及政府、機構或社區用途。東部及南部距離流浮山區較遠的地方會發展高密度的公共租住屋邨和居者有其屋計劃屋苑。其他住宅發展的發展密度會朝流浮山區方向遞減；
- (v) 現有的生態資源會受重視，沿河道會闢建河畔長廊作康樂用途；

第三發展特色區－物流和科技區(地積比率：5 倍；建築物高度：10 至 15 層)

- (vi) 該區會是主要的就業中心，為洪水橋新發展區和天水圍的居民提供就業機會。該區會指定作「特殊工業」用途，除容納物流設施外，還會發展資訊科技及電訊業(包括資料儲存中心用途)、測試及認證設施和商貿用途；
- (vii) 現有露天貯物用途所在的土地會重新分配，而更密集形式的發展會有助於善用土地；

- (viii) 根據港深西部公路項目的條款設立的現有濕地補償區會予以保留，並劃為「綠化地帶」；

第四發展特色區－商業及住宅綜合區(地積比率：5至8倍；建築物高度：2至40層)

- (ix) 考慮到擬議西鐵洪水橋站的位置，該區會成為洪水橋新發展區的主要市中心；
- (x) 在擬議西鐵洪水橋站的上蓋和毗鄰會興建一個匯集酒店、零售和辦公室用途的商業中心，為新界西北居民和過境旅客提供服務。此外，洪水橋站附近會進行住宅發展；
- (xi) 該區南部會闢建一個主要為配合新發展區及鄰近新市鎮需要的運動場；
- (xii) 位處新生新村一個活躍的鷺鳥林會予以保留，並劃為「綠化地帶」；
- (xiii) 該區中部現有的河道會提升為河畔長廊，供區內居民使用；

第五發展特色區－東部住宅區及商業中心(地積比率：5.5至8倍；建築物高度：20至40層)

- (xiv) 該區緊貼現有西鐵天水圍站南面，會發展為新發展區的次中心；
- (xv) 該區內的發展項目，主要包括商業發展、私人及公共住宅發展、政府、機構或社區設施和零售用途；
- (xvi) 已預留西鐵天水圍站西南面的一塊用地，可能作興建醫院連專科診療所／分科診療所，以協助紓緩在較大地區範圍內服務不足的情況；

- (xvii) 該區被主要道路包圍及穿越，對未來的發展造成環境限制。對環境造成的負面影響須在較後階段通過審慎的規劃設計來解決；

第六發展特色區－南面住宅區

- (xviii) 現有的鄉村羣和私人發展是該區的特色。由於這些社區建立已久，可供進一步大型發展的土地不多，該區預期不會大幅增加發展密度；
- (xix) 該發展特色區的進一步發展會以現有分區計劃大綱圖的土地用途及發展密度規定為依據。此外，會就該區環境和基礎設施提出適當的改善建議；以及
- (xx) 現有河道會優化為景觀和康樂資源；

單車徑網絡和文物徑

- (b) 天水圍現有的單車徑網絡會伸延至洪水橋新發展區；
- (c) 會提供覆蓋洪水橋新發展區的完備單車徑網絡，為騎單車人士創造無車環境。日後，單車徑網絡會與沿青山公路至元朗及新界東北的單車徑貫連；
- (d) 新發展區現有的文物資源會在全面規劃新發展區時予以保存及保育。現建議於新發展區內闢建文物徑網絡；

環境和自然保育

- (e) 為建立符合可持續發展理念的居住環境，現鼓勵就建築發展採用各種節能設計及技術。此外，現正研究在新發展區使用再生能源的機會；
- (f) 新發展區內的生態資源數量有限。位處第三發展特色區並根據港深西部公路項目的條款設立的現有濕

地補償區，會予以保留及保護。位處第四發展特色區新生新村一個活躍的鷺鳥林會予以保護；

第二階段社區參與活動

- (g) 第二階段社區參與活動於二零一三年七月十五日展開，為期三個月，以徵詢公眾對擬議初步發展大綱圖的意見。期間，會諮詢相關議會／委員會，包括屯門及元朗區議會和有關鄉事委員會、鄉議局，以及主要的區內關注團體／持份者。二零一三年九月七日，會就初步發展大綱圖舉行公眾論壇；以及
- (h) 在第二階段社區參與活動進行期間接獲的公眾意見會予以考慮，以便在有關研究的下一階段優化規劃建議。

討論部分

143. 有委員提出下列問題及意見：

- (a) 對保存洪水橋新發展區內所有現有鄉村的建議表示支持。發展區採用有機發展概念，重視現有的天然資源；
- (b) 應考慮把不同地塊合併，建立以人為本的社區；
- (c) 由於屯門及天水圍區已有市鎮公園，看來沒有必要在洪水橋新發展區中部興建另一個市鎮公園。此外，該市鎮公園遠離人口集中的地點。應考慮在靠近住宅發展的地方興建面積較小的公園；
- (d) 應採用獨特的設計概念，令擬建的市鎮公園成為洪水橋新發展區的重點設施；
- (e) 洪水橋新發展區與深圳前海發展項目有何策略性關係？應予注意的是，兩個工程項目的土地用途建議相若，都是提供物流中心和進行商業用途；

[邱榮光博士此時離席。]

- (f) 在新發展區發展項目內納入完備及無間斷行人通道網、單車徑網絡和文物徑的概念值得稱許。倘能另備圖則闡釋這些綠化基礎設施，會有助公眾於第二階段社區參與活動中了解這些概念；
- (g) 應設計與道路網分隔開的行人通道網，以提供優質步行環境；
- (h) 應從基礎設施支援及商貿發展的角度提供充分理由，以證明擬議地點適合用作發展特殊工業，特別是資料儲存中心；

[張孝威先生此時離席。]

- (i) 洪水橋新發展區對區內現有的物流工業有何影響？特別是未必獲歸類為特殊工業及不受地方社區歡迎的貨櫃存放場，所受影響如何？
- (j) 在屯門開發指定地區作物流工業用途會否對洪水橋新發展區的發展有任何影響；
- (k) 洪水橋新發展區的推行模式是怎樣的？目前很多土地由祖堂擁有，會影響這個工程項目的順利推行；以及
- (l) 時間配合方面，如何把洪水橋新發展區鐵路車站的發展納入香港的整體鐵路網絡？

144. 張綺薇女士及 Mr. Alan MacDonald 在回應時陳述下列要點：

- (a) 在新發展區內把不同地塊合併的細節安排，會在稍後參照第二階段社區參與活動進行期間接獲的公眾意見而制訂；
- (b) 一般意見認為市鎮公園應坐落於中部。現已按照《香港規劃標準與準則》的規定，在每個發展特色區規劃足夠的休憩用地；

- (c) 由於洪水橋新發展區位處優越的地理位置，有鐵路系統及道路網連接深圳和其他地區，當局會把握機遇，充分利用這個有利位置來促進未來經濟增長，並為各項經濟活動包括商業、辦公室和物流業提供大型的就業中心；
- (d) 沿河畔長廊另設的行人通道網會提供無車、園景美化和貫連新發展區各部分的優質步行環境；
- (e) 特殊工業區擬設於新發展區的西北部，是基於位置和環境方面的考慮因素。從該建議地區可直達貫連深圳和其他鄰近地區的主要公路和跨境通道。特殊工業區內的物流設施會帶來大量的重型車輛架次，應遠離住宅區。擬議資料儲存中心是初步建議。當局會就是否合適、位置及基礎設施支援幾方面再徵詢政府有關局／部門的意見。此外，亦會在第二階段社區參與活動進行期間請公眾提出意見；
- (f) 規限及整合擬議特殊工業區內的現有露天貯物用途，可更有效使用土地及改善環境。由於擬用作發展物流工業的地區未必適合容納現有經營者，逐步淘汰現有貨櫃場的安排必須小心進行；
- (g) 由於新發展區妥為連接其他地區，在規劃新發展區內物流工業的未來發展時，會加以考慮鄰近地區(例如屯門)預留用地作物流工業用途的建議；
- (h) 現正進行的第二階段社區參與活動主要是就初步發展大綱圖所載的土地用途建議徵詢公眾的意見。目前，新發展區內有超過 100 公頃的祖堂土地。這情況會影響私營機構的土地合併工作，因此在下一階段就這個工程項目制訂適當的施工安排時，須加以考慮；以及

[黎慧雯女士此時離席。]

- (i) 擬建的西鐵洪水橋站已納入香港的策略性鐵路網絡多年。然而，計劃的實施須視乎何時達到落實發展這個鐵路網絡的人口界限。

[劉興達先生此時離席。]

145. 由於委員再無其他問題或意見，主席總結討論，並希望委員的評語及意見會在有關研究的下一階段對研究團隊有用。主席多謝政府代表和研究顧問出席會議。他們此時離席。

程序事項

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9393 號)

[會議以廣東話進行。]

146. 梁慶豐先生已就此議項申報利益，因為他在修訂項目相關用地附近的美孚新邨擁有一個物業。

147. 由於此議項只涉及程序事項，而且無須進行討論，委員同意梁慶豐先生可以留席。

148. 秘書簡介文件內容。當局在二零一二年十二月二十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15》，以供公眾查閱。該圖則收納多項修訂，主要把美孚新邨第二期百老匯街 38 號的私人社區中心(孚佑堂)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶；訂定一層的建築物高度限制及 564 平方米的總樓面面積限制，以反映現有私人社區中心的情況。圖則展示期於二零一三年二月二十八日結束，其間並無接獲任何申述。由於申述審議過程已告完成，分區計劃大綱草圖現已備妥，以待呈交行政長官會同行政會議核准。

[甯漢豪女士於此時離席。]

149. 經商議後，城規會：

- (a) 同意 《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15A》及其《註釋》適合根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過 《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/15A》的經修訂《說明書》，以述明城規會就分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶的規劃意向及目標，並會以城規會名義發出；以及
- (c) 同意 經修訂《說明書》適合連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9417 號)

[會議以廣東話進行。]

150. 下列委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生] 與 King Regent 有限公司(R1)的母公
- 劉興達先生] 司信和置業有限公司有業務往來
- 符展成先生]

- 黃遠輝先生 : 與配偶在白石角附近的鹿茵山莊共同
擁有一個住宅單位

- 邱榮光博士 : 在白石角附近的樟樹灘村擁有一幢屋
宇及一幅土地

- 陸觀豪先生 : 為香港中文大學的司庫

151. 由於此議項僅屬程序事項，無須商討，委員同意以上委員可留在席上。委員備悉黃仕進教授和符展成先生未能出席會議，並已就此致歉，而黃遠輝先生、陸觀豪先生、劉興達先生和邱榮光博士則已離席。

152. 秘書簡介文件的內容。二零一三年一月十八日，城規會根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條，展示《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10》，以供公眾查閱。該圖加入了的修訂，主要包括把一幅 3.8 公頃的用地由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以發展中等密度私人房屋；把一幅約 8 公頃的用地由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」改劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶，以便預留土地供日後擴建香港科學園之用；反映現有的政府、機構及社區設施，以及在「住宅(乙類)4」地帶及「住宅(乙類)5」地帶劃設非建築用地，以改善區內的空氣流通情況。當局共收到 349 份申述書和 89 份意見書，其後有一份申述書撤回。二零一三年七月十二日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不建議順應任何申述的內容對草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，該草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

153. 經商議後，城規會：

- (a) 同意 《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10A》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 《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意 該最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

154. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。