

二零一三年十月四日舉行的  
城市規劃委員會第 1042 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

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

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

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

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

李律仁先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／城市規劃委員會  
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧惠明先生(議程項目 1 至 4)  
譚燕萍女士(議程項目 5 至 18)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士(議程項目 1 至 4)  
鄭韻瑩女士(議程項目 5 至 18)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一三年九月十三日第 1041 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年九月十三日第 1041 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。]

- (i) [閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

- (ii) 修訂規劃許可  
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界屯門楊青路  
第 131 約地段第 667 號闢設靈灰安置所  
(申請編號 A/TM/441)

[閉門會議]

3. 雅邦規劃設計有限公司、英環香港有限公司及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問，下述委員已就此議項申報利益：

符展成先生	]	與雅邦規劃設計有限公司及英環香港
林光祺先生	]	有限公司有業務往來

黎慧雯女士	—	與雅邦規劃設計有限公司有業務往來
-------	---	------------------

黃仕進教授	—	是香港大學交通運輸研究所所長，而 陳錦敏亞洲有限公司曾贊助該研究所 的一些活動
-------	---	---

何培斌教授	—	與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來
-------	---	-----------------

4. 委員備悉上述委員並無直接參與這宗申請，因此同意他們可以留席參與討論。委員亦備悉符展成先生、林光祺先生和黎慧雯女士尙未到席。

5. 秘書向委員簡介下列要點：

#### 背景

- (a) 二零一三年四月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮在屯門進行靈灰安置所用途(善果)的規劃申請(編號 A/TM/441)，並決定在有附帶條件的情況下批准該宗申請，有關條件包括提交交通和人羣管理計劃，以及落實當中所確定的擬議措施，以回應運輸署署長和警務處處長所關注的問題，即就擬議靈灰安置所落實交通管理措施；
- (b) 為確保規劃許可附帶條件所訂的規定可在靈灰安置所運作期間，甚至在獲准發展已經進行的情況下予以執行，規劃署在小組委員會文件第 A/TM/441 號第 12.2 段建議「倘擬議發展已經進行，就擬議發展所批予的規劃許可及隨附的規劃許可附帶條件不應失效，並且只要已完成的发展或发展的任何部分存在，以及申請人履行所有附帶條件，有關許可及該等附帶條件應繼續生效。」(特別規定)。隨後有另一宗要求在屯門進行靈灰安置所發展(佛緣精舍)的同類申請(編號 A/TM/398)，城規會於二零一二年十一月三十日經覆核後在有附帶條件下批准該宗申請時，根據就該特別規定的適切性所提供的法律意見，在規劃許可加入了該項特別規定；
- (c) 小組委員會進行會議期間，委員並無就有關申請提出問題。經商議後，小組委員會決定在附加規劃署所建議的條件下批准申請；
- (d) 然而，該項特別規定因一時疏漏而沒有記錄在小組委員會二零一三年四月五日會議記錄內，許可通知書其後於二零一三年四月十九日發給申請人；

- (e) 為確保落實相關的交通管理措施以配合靈灰安置所用途，實有需要如小組委員會文件第 12.2 段所建議，在規劃許可訂定特別規定。因此，把有關個案提交城規會更正，以把該項特別規定納入申請編號 A/TM/441 的規劃許可屬適當的做法；

#### 法律意見

- (f) 當局已就城規會如何更正規劃申請編號 A/TM/441 的規劃許可徵詢法律意見；以及
- (g) 律政司表示，鑑於上述背景，城規會依據《釋義及通則條例》(第 1 章)第 46 條修訂申請編號 A/TM/441 的規劃許可，把該項特別規定加入規劃許可，以如實反映小組委員會在二零一三年四月五日會議上決定批給規劃許可的意向，實屬合理。

6. 經商議後，城規會同意應修訂申請編號 A/TM/441 的規劃許可，以加入上文第 5(b)段所述的特別規定，從而如實反映小組委員會的意向、修訂相關的小組委員會會議記錄，以及相應地把對規劃許可作出此項修訂一事告知申請人。

[陳祖楹女士此時到席。]

#### (iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔乾坑千霞別墅 B 座第 34 約  
地段第 400 號毗鄰的一塊政府土地  
興建屋宇(附屬於屋宇的私人花園)  
(申請編號 A/TP/497)

---

[公開會議]

7. 秘書報告，這宗上訴個案是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回編號 A/TP/497 這宗申請的決定。該宗申請提出把在大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方闢作私人花園(附屬於屋宇)。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一三年四月二十四日就這宗上訴個案進行聆

訊，並於二零一三年九月二十六日駁回有關上訴，主要的考慮因素如下：

- (a) 擬議發展項目遠非利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限或抑制市區範圍的擴展，而是把市區範圍進一步擴展至「綠化地帶」。雖然上訴地點早已鋪築硬地面，但只要該地點仍位於政府土地上，政府便可以將之變成公園或康樂場地，並栽種天然草木，使其與「綠化地帶」的規劃意向相符。不過，一旦上訴地點變成私人花園，政府便不能這樣做；
- (b) 擬議發展項目是把公眾地方改建為私人花園，供上訴人、其家人及訪客專用，這與提供靜態康樂場地供市民享用此一「綠化地帶」的規劃意向相違背。私人花園亦不是城市規劃委員會規劃指引編號 10 所預料的用途；
- (c) 上訴委員會不明白為何在上訴地點興建私人花園，可當作上訴人看來所指的規劃理據；
- (d) 上訴人提出在上訴地點裝設鐵欄杆的原因(包括其中的保安理由等)，並非相關的規劃考慮因素，因此與這宗申請無關；
- (e) 基於上訴地點附近的地方獲批短期租約的情況(即地政總署在批出短期租約第 746 號前並沒有諮詢規劃署，而該署批出短期租約第 1329 號，則是因為有關地點只可用作花園，而此用途符合「綠化地帶」的規劃意向)。上訴委員會不認為批出這些短期租約可當作是批出規劃許可予私人花園的發展的「先例」；以及
- (f) 過去兩年有 12 宗涉及在「綠化地帶」內闢設私人花園的規劃許可申請，全部遭城規會拒絕。基於貫徹一致的原則，上訴委員會認為這個因素亦是駁回上訴人提出這宗上訴的另一個理據。

8. 上訴摘要和上訴委員會裁決書的副本已於二零一三年十月三日送交各委員參閱。

(iv) 上訴個案統計數字  
[公開會議]

9. 秘書報告，截止二零一三年十月四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 17 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	30
駁回	:	130
放棄／撤回／無效	:	171
尚未聆訊	:	17
有待裁決	:	2
總數	:	350

(v) 核准草圖  
[公開會議]

10. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年九月十日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准以下草圖。核准草圖一事已於二零一三年九月二十七日在憲報公布：

(a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H3/29)；以及

(b) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/FSS/18)。

[李美辰女士此時到席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]



考慮有關《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》的  
申述和意見  
(城規會文件第 9443 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

11. 由於有關申述和意見涉及房屋署擬進行的租住公屋(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，下列委員已就此議項申報利益：

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 黃遠輝先生                                   | — 房委會委員和房委會轄下資助房屋小組委員會副主席             |
| 劉文君女士                                   | — 房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |
| 陳漢雲教授                                   | — 房委會轄下建築小組委員會委員                      |
| 林光祺先生                                   | ]                                     |
| 梁慶豐先生                                   | ]                                     |
| 黎慧雯女士                                   | ]                                     |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長身分)                     | — 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員              |
| 林潤棠先生<br>(以地政總署副署長<br>(一般事務)身分)         | — 地政總署署長(房委會委員)的候補委員                  |
| 王明慧女士<br>(以運輸及房屋局<br>首席助理秘書長<br>(運輸)身分) | — 運輸及房屋局局長(房委會轄下策劃小組委員會委員)的代表         |
| 許國新先生<br>(以民政事務總署                       | — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組        |

助理署長(2)身分) 委員會委員)的候補委員

12. 委員認為上述委員涉及直接利益，因此應在會議討論此議項時暫時離席。委員備悉劉文君女士、陳漢雲教授、林光祺先生、梁慶豐先生、黎慧雯女士、林潤棠先生和王明慧女士尚未到席，而許國新先生已就未能出席會議致歉。

[黃遠輝先生和凌嘉勤先生此時暫時離席。]

13. 主席表示，當局已給予其他申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們已表示不會出席聆訊或未有回覆。由於當局已給予申述人和提意見人足夠時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

14. 下列政府代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

- |                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| 陳偉信先生             | — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員            |
| 沈恩良先生             | — 規劃署高級城市規劃師／深水埗           |
| 張國成先生             | — 規劃署城市規劃師／深水埗             |
| 黎范小華女士            | — 房屋署總規劃師(1)               |
| 區佩妍女士             | — 康樂及文化事務署高級行政主任<br>(策劃事務) |
| <u>R13 — 謝炳南</u>  |                            |
| <u>R668 — 張潤連</u> |                            |
| 謝炳南先生             | — 申述人和申述人代表                |
| <u>R23 — 李國良</u>  |                            |
| 李國良先生             | — 申述人                      |
| <u>R30 — 張綺雲</u>  |                            |
| <u>R263 — 高倩怡</u> |                            |

張綺雲女士 — 申述人和申述人代表

R32 – 梁邦

劉國建先生 — 申述人代表

R58 – 郭樹武

郭樹武先生 — 申述人

R71 – 王偉儉(明勝工程有限公司)

R115 – 曾良

R135 – Leung Wai Lim

R163 – 楊澤強

R515 – 張國榮

R560 – 陳淑卿

C27 – 吳燕農

C41 – Lo Ka Lun

馮檢基議員 — 申述人代表和提意見人代表

R98 – 林志偉

林志偉 — 申述人

R99 – 劉國建

R254 – Law Siu Ha

R634 – 古四妹

劉國建先生 — 申述人和申述人代表

R109 – 徐柏生

R268 – Wan Heng Cheong

R283 – Law Ping Hong

R303 – 江顯生

R306 – 李有發

R318 – 甘彩潔

R361 – 沈羨霞

鄒穎恒女士 — 申述人代表

R119 – 甯娉兒

甯娉兒女士 — 申述人

R124 – 陳錦良

陳錦良先生 — 申述人

R125 – 郭亞真

郭亞真女士 — 申述人

R141 – Kam Yiu Ming

R402 – 任國全

R533 – 呂淑瑩

呂淑瑩女士 — 申述人和申述人代表

R171 – 陳淑文

陳淑文女士 — 申述人

陳育明先生 — 申述人代表

R188 – 麥雪琪

R284 – 馮永佳

R288 – 馬利豐

R310 – 鍾國雄

C29 – 羅治偉

C87 – 梁學勤

C123 – 羅振輝

梁學勤先生 — 申述人、申述人代表和  
提意見人代表

R189 – 林淑民

林淑民女士 — 申述人

R190 – 麥少雄

麥少雄先生 — 申述人

R192 – 卓潔冰

R386 – Cheuk Kit Ling, Miriam

R407 – 潘家陞

卓潔冰女士 — 申述人和申述人代表

R193 – 李炳基

李炳基先生 — 申述人

R194 – 宏昌工廠大廈互助委員會

R280 – Kwok Fong Lin

R301 – 徐永盛

R317 和 C136 – Chung Lai Ming

R516 – 王坤賢

R529 和 C59 – 林溢垣

R555 – Lam Wai Keung

R556 – 陳國慶

王坤賢先生 — 申述人、申述人代表和  
提意見人代表

R195 – 香港民主民生協進會

鄭翠婷女士 — 申述人代表

R196 – 鄭燦恩

R237 – 湯錫在

R250 – 關淑芬

R255 – Wong Tung

鄭燦恩先生 — 申述人和申述人代表

R197 – 環保觸覺

何家寶女士 — 申述人代表

R226 – 莫麗珍

莫麗珍女士 — 申述人

R233 – 覃德誠

覃德誠先生 — 申述人

R246 – Chiu Chung Lun

李應榮 — 申述人代表

R249 – 吳婉貞

R384 – Ng Ka Fai

R608 – 余少穎

- 吳婉貞女士 — 申述人和申述人代表
- R252 – 麥志明  
李國良先生 — 申述人代表
- R264 – 黎萬勝  
R266 – 關焯南  
R285 – 胡鴻生  
R557 – 張偉雄  
R584 – 劉嘉華  
R645 – Lo Jin Sian  
C73 – 陳艷薇  
C88 – 周悅愛  
何啓明先生 — 申述人代表和提意見人代表
- R289 – 何乃強  
何乃強先生 — 申述人
- R304 – 高景暉  
R305 – 蘇珮珊  
R549 – 周讓芬  
周讓芬先生 — 申述人和申述人代表
- R310 – 鍾國雄  
列達光先生 — 申述人代表
- R327 – 周德墨  
周德墨先生 — 申述人
- R328 – 王泉新  
王泉新先生 — 申述人
- R343 – 何玉冰  
R409 – 潘詠嫻  
何玉冰女士 — 申述人和申述人代表
- R345 – 杜偉彬  
R452 – Chan Chun Pong

R453 – Chan Sui Ping

R492 – Ho Yuk Ching

R493 – Siu Fung On

R494 – 戴東頤

R497 – 何玉卿

杜偉彬先生 — 申述人和申述人代表

R360 – 黃育祥

R541 – 唐澤民

R602 – Leung Mee Chun

唐澤民先生 — 申述人和申述人代表

R366 和 R475 – 何玉屏

R406 – 潘炳揚

R408 – 何玉蓮

R598 – Ho Chun Hung

R610 – Ho Kwan Lam

R611 – Wong Kit Yu

何玉屏女士 — 申述人和申述人代表

R369 – Ho Yuk Wah

R371 – Lau Chun Hang

R378 – 古兆強

R379 – 陳惠蓮

R439 – Yiu Mei Fung

R637 – 陸連福

R686 – 吳釗洪

C138 – Or Siu Fai

吳釗洪先生 — 申述人代表和提意見人代表

R375 – 羅穎瑜

吳彥農先生 — 申述人代表

R386 – Cheuk Kit Ling, Miriam

Cheuk Kit Ling 女士 — 申述人

R419 – 袁勇

- 袁勇先生 — 申述人
- R422 – 鄺麗冰  
鄺麗冰女士 — 申述人
- R457 – 李粵  
李粵女士 — 申述人
- R485 – 蕭俞  
蕭俞先生 — 申述人
- R487 – 林東驥  
林東驥先生 — 申述人
- R546 – 周頌成  
周頌成先生 — 申述人
- R547 – Chow Hoi King  
梁欖先生 — 申述人代表
- R548 – 梁秀貞  
R605 – 何玉琼  
R606 – 孫綽琦  
R607 – 孫石寶  
梁秀貞女士 — 申述人和申述人代表
- R550 – 黃錦良  
黃錦良先生 — 申述人
- R551 – 黃文浩  
R609 – Lau Yin Mui  
黃文浩先生 — 申述人和申述人代表
- R576 – 蕭繼成(汎美牙科配制公司)  
R599 – Wong Hon Hei  
R647 – 李日明  
蕭繼成先生 — 申述人和申述人代表



R581 – 梁永林

R587 – 趙惠雲

李梓敬先生 — 申述人代表

R589 – Ho Kwok Chung

R593 – Ho Kin Kei

R632 – Ngan Pui Ming

R633 – 彭志剛

C12 – 鄺先生

C14 – Ng

C28 – Kong Yuk Tai

C111 – 馮錦釗

C124 – 劉素平

C156 – 陳淑文

C162 – Cheung Kam Chau

崔定邦先生 — 申述人代表和提意見人代表

R590 – Elizabeth Lin

Elizabeth Lin 女士 — 申述人

R651 – 陳潤生

陳潤生先生 — 申述人

R652 – 翁細珠

翁細珠女士 — 申述人

R655 – 陳淑輝

陳淑輝女士 — 申述人

R694 – 鄺蘭香

鄺蘭香女士 — 申述人

R695 – 李朝禮

李朝禮先生 — 申述人

R696 – 白順連

白順連女士 — 申述人

C1 – 李碧如

李碧如女士 — 提意見人

C27 – 吳燕農

吳燕農女士 — 提意見人

C158 – 郭為信

郭為信先生 — 提意見人

C168 – 游永祥

游永祥先生 — 提意見人

15. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。由於出席會議的人數眾多，主席提醒出席人士的簡介必須準確而簡潔，而先前的申述人／提意見人已陳述的要點不應重覆。倘有關聆訊到下午一時仍未完成，會安排於下午一時至二時午膳。主席備悉馮檢基議員（一些申述人及提意見人的代表）已於會上要求提早作出簡介，因為他須於約上午十時三十分離開，出席另一個會議。在諮詢其他出席人士後，主席准許馮先生於上午十時前作出簡介。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介此事的背景。

16. 沈恩良先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一三年四月十九日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/34》（下稱「圖則」）根據《城市規劃條例》第 5 條展示。圖則所收納的修訂項目，包括把東京街的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶（下稱「東京街用地」）（即修訂項目 A）；以及把興華街的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶（下稱「興華街用地」）（即修訂項目 B）。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 698 份申述（R1 至 R698），全部與修訂項目 A 及 B 所涉及的土地用途互換安排有關。二零一三年七月五日，當局公布有關申述，以

便公眾提出意見，在為期三個星期的公布期內，共接獲 170 份意見(C1 至 C170)；

- (b) 東京街用地的面積約 2.3 公頃，原先劃為「休憩用地」地帶，現用作臨時高爾夫球練習場。由於未有就該用地的已規劃休憩用地訂定發展計劃，加上在該處發展公屋與附近地方的土地用途特色互相協調，因此當局認為宜把該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，以助增加住宅單位供應；
- (c) 興華街用地的面積與東京街用地相若(約 2.3 公頃)，涵蓋宏昌工廠大廈、宏昌大廈(部分)及長沙灣臨時家禽批發市場東部(部分)，獲選作為在東京街用地受影響的已規劃休憩用地的替代選址。土地用途互換安排旨在確保不會對長沙灣的休憩用地供應造成負面影響；

#### 公眾諮詢

- (d) 當局已於二零一三年一月十五日就涉及長沙灣分區計劃大綱圖的改劃用途地帶建議(包括土地用途互換安排)，諮詢深水埗區議會。深水埗區議員大致上支持有關建議；
- (e) 在分區計劃大綱圖為期兩個月的展示期內，規劃署於二零一三年五月七日的深水埗區議會會議上，向區議員簡介分區計劃大綱圖的修訂項目。區議員所關注的事項主要涉及修訂項目 B，特別是日後拆卸位於興華街用地的宏昌工廠大廈事宜；

[馬詠璋女士此時到席。]

#### 申述

- (f) 在接獲的 698 份申述中，R233(由一名深水埗區議員提交)支持修訂項目 A，但反對修訂項目 B。R1 至 R232 及 R234 至 R697(包括宏昌工廠大廈互助委員會、香港民主民生協進會及環保觸覺等提交的

申述)均反對修訂項目 A 及／或 B。R698 由深水埗區議會提交，就修訂項目 B 提出意見；

申述的理由及規劃署的回應

表示支持的申述(R233(部分))

(g) R233 支持把東京街用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，理由是有很多人輪候公屋；以及批出可供即時發展的土地有助改善基層的生活；

(h) 規劃署備悉支持的意見；

[符展成先生此時到席。]

與修訂項目 A 有關的反對申述(東京街用地)(R1、R234至 R697)

對社區設施的需求

(i) 該區的私人房屋和公共房屋項目落成後，預計人口會大幅增加，因此對社區設施有所需求。倘把東京街用地保留作「休憩用地」地帶，便可於短時限內發展為康樂及文化設施；

(j) 規劃署回應表示，由於對分區計劃大綱圖作出的修訂涉及把面積相若的東京街用地與興華街用地的已規劃土地用途直接互換，改劃用途地帶不會令已規劃的休憩用地減少，也不大可能對政府、機構或社區設施及基礎設施的供應增添壓力；

對環境的負面影響

(k) 東京街用地以北的元州邨呈長形的布局已造成屏風效應。在東京街用地的擬議住宅發展，對居民所造成的相關溫室／熱島效應的影響會加劇；

- (1) 規劃署回應說，相關政府部門表示，在東京街用地作公屋發展，不會帶來無法克服的環境、視覺效果及通風問題。此外，東京街用地日後的公屋發展會遵循規劃大綱的指引。房屋署須進行有關的技術評估，包括環境研究、視覺影響評估及空氣流通評估，以證明該用地日後的發展項目可以接受。房屋署亦會採用屋宇署所頒布的「可持續建築設計指引」，以釋除各方對熱島效應的疑慮；

與修訂項目 B 有關的反對申述(興華街用地)(R2 至 R697, 包括 R233(部分))

*拆卸宏昌工廠大廈的負面影響*

- (m) 由於該區的休憩用地嚴重短缺，把興華街用地改劃為「休憩用地」地帶意味着宏昌工廠大廈內逾 500 個工場的運作會提前結束。清拆宏昌工廠大廈會帶來負面影響，包括工人失業、流失客戶、損失投資機會和商機。拆卸宏昌工廠大廈會迫走小型業務的運作及扼殺中小型企業(下稱「中小企」)的生存空間；
- (n) 規劃署回應表示，宏昌工廠大廈的拆卸時間將視乎休憩用地的發展而定。康文署現時仍未有實施計劃。拆卸宏昌工廠大廈的影響，主要涉及分層工廠大廈政策。房屋署表示，倘有拆卸宏昌工廠大廈的明確時間表，該署會就拆卸安排與有關租戶聯絡；

*對分層工廠大廈的需求*

- (o) 宏昌工廠大廈所在位置方便經營者和客戶，差不多全部單位均有廠戶使用，而且樓齡少於 30 年。政府分層工廠大廈供不應求。長沙灣北／荔枝角的工業區已轉型為商貿區，只有宏昌工廠大廈設有小型工場單位。宏昌工廠大廈的租戶不能負擔附近地區的工業處所的租金；

- (p) 規劃署回應表示，政府分層工廠大廈的有關政策由房委會負責。鑑於市場對小型工廠單位的需求持續，加上宏昌工廠大廈的出租率高，因此房屋署表示，目前並無拆卸宏昌工廠大廈的計劃，但房屋署會配合日後實施休憩用地發展的計劃；

*可作休憩用途的其他用地*

- (q) 把宏昌工廠大廈改劃用途地帶，並非解決房屋短缺問題的最佳土地用途互換方案。當局應考慮其他用地，例如長沙灣蔬菜批發市場、前長沙灣屠場用地，以及長沙灣臨時家禽批發市場用地的西部；
- (r) 規劃署回應表示，經考慮規劃意向、位置及土地用途兼容性等相關因素，當局認為興華街用地宜作替代原先建議的東京街「休憩用地」的選址。長沙灣蔬菜批發市場及前長沙灣屠場用地已預留作公屋發展，而長沙灣臨時家禽批發市場的西部則已劃為「休憩用地」地帶；

*缺乏諮詢*

- (s) 規劃署於一九九八年把有關用地由工業改劃作住宅用途時，並無諮詢宏昌工廠大廈廠戶；
- (t) 規劃署回應表示，當局於一九九八年二月十一日，即在展示長沙灣分區計劃大綱圖的修訂項目前，已就土地用途建議諮詢當時的深水埗臨時區議會，並獲悉區議會原則上不反對把工業用地(包括宏昌工廠大廈)改劃作住宅用途的建議。當局其後於一九九八年四月二十四日根據《城市規劃條例》的規定展示收納相關修訂的分區計劃大綱圖，以供公眾查閱，此乃法定的公眾諮詢程序。在為期兩個月的展示期內，當局並無接獲就興華街用地的修訂項目提出的反對意見；

*提出意見的申述(R698)*

- (u) R 698 要求政府採取有效措施，妥為處理拆卸宏昌工廠大廈事宜；積極與受影響的廠戶溝通；並就遷徙／拆卸宏昌工廠大廈訂定清晰的時間表；
- (v) 規劃署回應表示，房屋署倘獲知拆卸的明確時間表，會與租戶聯絡；

#### 申述人的建議及規劃署的回應

- (w) 一些申述人建議在土地用途互換安排中，把區內其他用地(例如長沙灣臨時家禽批發市場、前長沙灣屠場及長沙灣蔬菜批發市場)改劃為「休憩用地」地帶。規劃署回應表示，經考慮規劃意向、位置、土地用途兼容性等相關因素，當局認為興華街用地宜作替代原先建議位於東京街「休憩用地」的選址；
- (x) 一些申述人建議把宏昌工廠大廈用地或整幅興華街用地回復為「工業」地帶。規劃署回應表示，由於本港經濟轉型及傳統製造業遷移，興華街用地(包括宏昌工廠大廈)已於一九九八年由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。此外，把宏昌工廠大廈用地改劃為「工業」地帶會偏離把長沙灣區工業用途逐步淘汰的規劃意向，並會拖延處理工業／住宅用途鄰接的問題；
- (y) 一些申述人建議把東京街用地作混合用途發展，低層可作街市和商場，而高層則可用作提供停車場及／或休憩用地和住宅單位。規劃署回應表示，根據土地用途互換安排而進行的用途地帶修訂，旨在落實政府加快在長沙灣興建新公屋單位的意向，以助解決房屋供應短缺的問題；
- (z) 一些申述人建議放棄把宏昌工廠大廈用地和東京街用地互換。規劃署回應表示，「住宅(甲類)」地帶是可進行綜合發展的，而低層則作商業用途。申述人的建議已於詳細設計階段轉交房屋署考慮；

#### 意見

- (aa) 在 170 份接獲的意見書中，其中有 160 份是以七款版本相同的信件提交。其中 40 份意見書不支持 R698，因為他們大致上認為 R698 關於妥善安排拆卸／遷徙宏昌工廠大廈的建議會令宏昌工廠大廈單位的廠戶要遷出，妄顧他們失去業務及就業機會的情況。他們認為應保留宏昌工廠大廈。其餘 130 份意見書支持各份表示反對的申述及建議，即把長沙灣臨時家禽批發市場用地及／或前長沙灣屠場用地改劃為「休憩用地」地帶；以及把宏昌工廠大廈用地改劃為「工業」地帶。提出意見的理由大致上與相關申述所提供的理由相若；以及

#### 規劃署的意見

- (bb) 規劃署備悉支持改劃東京街用地的申述編號 R233(部分)。規劃署備悉申述編號 R698 的意見，並已轉交房屋署考慮，以便視乎需要採取適當的跟進行動。規劃署不支持申述編號 R1 至 R697(包括申述編號 R233(部分))，並認為不應順應申述而對圖則作出修訂，理由見文件第 6.3 段。

17. 主席繼而邀請申述人和提意見人闡述有關申述和意見。主席表示，有關陳述應限於闡述他們所提交的書面申述和意見，城規會不會考慮任何新提交／闡述的資料。

#### R13 – 謝炳南

#### R668 – 張潤連

18. 謝炳南先生提出以下要點：

- (a) 他從事金屬及建造業，幾年前因為九龍灣工廠大廈拆卸而遷往宏昌工廠大廈；
- (b) 宏昌工廠大廈的單位面積細小(約 200 至 500 平方呎)，對其業務尤為合適。此外，其作業涉及燒焊和錘擊，或會對附近環境造成空氣及噪音污染，在傳統的工業樓宇內運作並不理想。他亦負擔不起其他



工業樓宇高昂的租金。倘清拆宏昌工廠大廈，他便要結束營業；

- (c) 深水埗有多塊休憩用地，包括深水埗公園及深水埗游泳池，故無需清拆宏昌工廠大廈以提供多一塊休憩用地；以及
- (d) 他支持改劃東京街用地以發展公屋。然而，因土地用途互換安排而須把宏昌工廠大廈改劃為「休憩用地」地帶，則沒有理據支持。有關建議會影響該處中小企的生計。宏昌大廈(政府倉庫)屬興華街用地的一部分，可將之改為「休憩用地」地帶，而非改劃宏昌工廠大廈；

[王明慧女士此時到席。但由於她已就此議項申報利益，故她暫時離席。]

R 30 – 張綺雲

R 263 – 高倩怡

19. 張綺雲女士提出以下要點：

- (a) 她在宏昌工廠大廈經營印刷公司逾 20 年，剛以融資貸款添置了一台印刷機。由於搬運費高昂，重置程序在技術上亦複雜，他們將難以物色合適的工業處所重置業務；
- (b) 她非常擔心清拆宏昌工廠大廈會令其結業。由於把業務遷往內地並不可行，其生計將大受影響；
- (c) 政府的政策是要協助中小企，其公司已申請政府的資助以購買機器，但有關規劃政策並不符合這政策方針；
- (d) 宏昌工廠大廈內的工場結業會令很多工人失業，對政府綜合社會保障援助(下稱「綜援」)的需求亦會因而上升；

- (e) 他們不需要更多休憩用地，反而需要一個繼續營業的地方；以及
- (f) 宏昌工廠大廈的狀況仍然良好，設施保養妥善，佔用率亦高，故不應清拆它。

20. 主席在回應申述人所關注的問題時表示，一如文件所述，房屋署沒有計劃清拆宏昌工廠大廈。

R 71 – 王偉儉(明勝工程有限公司)

R 115 – Tsang Leung

R 135 – Leung Wai Lim

R 163 – 楊澤強

R 515 – 張國榮

R 560 – 陳淑卿

C 27 – 吳燕農

C 41 – Lo Ka Lun

21. 馮檢基議員提出以下要點：

- (a) 宏昌工廠大廈是本港僅存的六幢工廠大廈之一。其設計十分適合中小企的作業，但這類型單位在本港的數目非常有限；
- (b) 宏昌工廠大廈的佔用率證明社會現時對政府分層工廠大廈的需求很大；
- (c) 雖然申述地點曾經由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶達 15 年，但宏昌工廠大廈尚未清拆。將之清拆會影響約 500 名租戶及 3000 名工人。其實重置費用(包括移除、拆散、重裝及校準機器)十分昂貴。很多工場將會結業，受影響的經營者和工人將會失業，對綜援的需求亦會因而上升；
- (d) 最近的經濟發展顯示，一些製造商把業務遷回香港。因此，對工業樓宇(包括政府分層工廠大廈)的需求將會上升。政府應支持復興本港的工業活動；

- (e) 深水埗區有多塊休憩用地，包括深水埗公園、深水埗游泳池、荔枝角公園及荔枝角游泳池。即使休憩用地不足，問題亦應該不大；
- (f) 可在其他用地發展休憩用地，例如前長沙灣屠場、長沙灣蔬菜批發市場、長沙灣臨時家禽批發市場及宏昌大廈(政府倉庫)；以及
- (g) 康文署及房屋署分別負責落實闢設休憩用地及管理宏昌工廠大廈。根據這兩個政府部門的資料，現時並無計劃清拆宏昌工廠大廈及在該處發展休憩用地，故無需改劃申述地點作休憩用地發展。相關政策局／部門之間應有更佳的協調。

22. 主席重申，政府已表示並無計劃清拆宏昌工廠大廈。

#### R 32 – Leung Bon

23. 劉國建先生表示，74 歲的 Leung Bon 先生(R 32)仍有從事交通燈項目的工作，他反對把宏昌工廠大廈改劃為「休憩用地」地帶，因為當局沒有進行公眾諮詢。倘清拆該處，他的業務便會倒閉。

#### R 99 – 劉國建

#### R 254 – Law Siu Ha

#### R 634 – 古四妹

24. 劉國建先生進一步提出以下要點：

- (a) 他是已使用政府分層工廠大廈逾 30 年的租戶，他反對改劃宏昌工廠大廈；
- (b) 宏昌工廠大廈逾 90% 的經營者一直貢獻香港社會。清拆宏昌工廠大廈會直接影響這些經營者和工人的生計。當局沒有就改劃宏昌工廠大廈諮詢他們，並不公平；

- (c) 深水埗有很多休憩用地，但使用率偏低，故無需把宏昌工廠大廈改劃為「休憩用地」地帶；以及
- (d) 他亦代表兩名在宏昌工廠大廈工作的人士發言，指他們非常擔心當局會清拆該處，並要求當局不要清拆或重置宏昌工廠大廈。

[劉興達先生此時到席。]

R 109 – 徐柏生

R 268 – Wan Heng Cheong

R 283 – Law Ping Hong

R 303 – Kong Hin Sang

R 306 – 李有發

R 318 – 甘彩潔

R 361 – 沈羨霞

25. 鄒穎恆女士提出以下要點：

- (a) 宏昌工廠大廈於一九九八年改劃為「住宅(甲類)」地帶，但當局一直沒有落實住宅用途。倘住宅發展並非申述地點的理想用途，便應進行土地用途檢討，為該處物色更合適的用途。宏昌工廠大廈的佔用率高，證明社會對政府分層工廠大廈有很大的需求。此外，她留意到本港僅存的六幢工廠大廈當中，有四幢劃為「工業」地帶，因此當局應考慮把宏昌工廠大廈改劃為「工業」地帶的建議；
- (b) 倘宏昌工廠大廈獲保留，便可為基層人士提供更多就業機會，亦可減少貧窮人口；
- (c) 她質疑深水埗區是否有休憩用地短缺的問題；以及
- (d) 可在其他替代用地(例如前長沙灣屠場及長沙灣蔬菜批發市場)發展休憩用地。

R 124 – 陳錦良

26. 陳錦良先生指他在深水埗出生和居住，並於一九八四年遷入宏昌工廠大廈。宏昌工廠大廈內有各式各樣的小型業務，包括電子、電力和水務工程，他們都曾貢獻社會。他留意到一些製造業回流香港，故反對清拆宏昌工廠大廈。

R 141 – Kam Yiu Ming

R 402 – 任國全

R 533 – 呂淑瑩

27. 呂淑瑩女士陳述以下要點：

- (a) 文件所載的一些資料有誤導之處。她質疑深水埗區議會實際上是否普遍支持改劃土地用途建議。她也關注在一九九八年宏昌工廠大廈由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶時，深水埗臨時區議會有否諮詢在深水埗工作或居住的市民。當時當局並無就改劃土地用途一事諮詢宏昌工廠大廈的廠戶；
- (b) 她於二零零零年在宏昌工廠大廈開展業務。她無法理解為何宏昌工廠大廈自一九九八年改劃其土地用途後一直沒作「住宅(甲類)」地帶發展。在申述地點改劃作「住宅(甲類)」地帶時，宏昌工廠大廈的樓齡只有 14 年。倘政府無意拆卸宏昌工廠大廈，把申述地點改劃作其他土地用途也沒意義。相反，倘政府沒有計劃拆卸宏昌工廠大廈，各有關政府部門便應就其將來作出更妥善的協調；以及
- (c) 當局收到宏昌工廠大廈的租戶提交多份表示反對的申述，反映改劃土地用途會大大影響廠戶的生計。

R 171 – 陳淑文

28. 陳淑文女士表示，她贊同其他廠戶所言，支持宏昌工廠大廈應予保留，原因是宏昌工廠大廈的租金相宜，以及廠戶難以把其業務遷往別處。拆卸宏昌工廠大廈亦會導致失業及其他社會問題。

R 188 – 麥雪琪

R 284 – 馮永佳

R 288 – 馬利豐

R 310 – 鍾國雄

C 29 – 羅治偉

C 87 – 梁學勤

C 123 – 羅振輝

29. 梁學勤先生陳述以下要點：

- (a) 他表示今年暑假曾當香港民主民生協進會的學員，並訪問了 125 個宏昌工廠大廈的廠戶。根據訪問所得，宏昌工廠大廈有裝修、印刷、竹蒸籠生產及冥鏹和紙紮製作等多個不同行業進駐。租客大多是年逾四十歲人士，閱歷豐富，但因其專門技能而令職業流動性偏低。他們的收入不高，當中有些只能勉強維持全家生計。大部分租客已租用宏昌工廠大廈 12 至 15 年。工廠大廈單位的轉租率不高，這是由於該些工場可能涉及昂貴而在技術上難以搬移的大型機器。有些廠戶會在日間外出工作，直至深夜才返回工廠大廈打理業務；
- (b) 深水埗區現有足夠的休憩用地，包括深水埗公園和深水埗游泳池。由於東京街用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶，因此才改劃宏昌工廠大廈用地的土地用途，純粹填補「休憩用地」的數目。當局對宏昌工廠大廈的未來發展沒有明確的政策；
- (c) 倘宏昌工廠大廈須予拆卸，很多人便會失業，而對綜援及租住公屋的需求亦會增加；以及
- (d) 他希望中小企可在宏昌工廠大廈繼續經營業務，讓工人自力更生。

R 192 – 卓潔冰

R 386 – Cheuk Kit Ling, Miriam

R 407 – 潘家陞

30. 卓潔冰女士陳述以下要點：

- (a) 一旦興華街用地改劃為「休憩用地」地帶，申述地點上的一幢工業大廈，即宏昌工廠大廈，便會成為違例發展。為此，申述地點應改劃為「工業」地帶；以及
- (b) 她在美孚新邨居住，並在宏昌工廠大廈工作。她選擇在宏昌工廠大廈工作，皆因她居於該處附近，讓她可照顧家人，尤其是年邁的母親。宏昌工廠大廈位置優越，鄰近住宅區，可為附近一帶的家庭主婦提供就業機會。

R193 – 李炳基

31. 李炳基先生陳述以下要點：

- (a) 他是一名出版商，亦即天恩書店東主。雖然他已年屆 78 歲，但仍熱愛工作。因此，他強烈要求當局應保留宏昌工廠大廈；
- (b) 深水埗區議會支持土地用途互換安排，並對拆卸宏昌工廠大廈可起催化作用；
- (c) 在宏昌工廠大廈工作的人口眾多。如須清拆的話，工廠大廈內很多小型工場便會結業。數以千計的工人便會喪失工作，不可供養其家人；
- (d) 宏昌工廠大廈在一九八四年落成時，申述地點原先是劃為「工業」地帶。一九九八年，宏昌工廠大廈由「工業」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶。當時規劃署沒有諮詢宏昌工廠大廈的廠戶，為把申述地點再改為「休憩用地」地帶而鋪路；
- (e) 倘不把申述地點恢復為「工業」地帶，清拆宏昌工廠大廈便可在任何時間進行。改劃申述地點為「休憩用地」地帶，會使申述地點的工業大廈淪為違例發展；

- (f) 深水埗區現有足夠的休憩用地；
- (g) 儘管自一九八零年代起，大部分工廠已遷往中國內地，但仍有多個本地小規模工業（例如該些在宏昌工廠大廈的工業）留守香港，對香港的經濟發展貢獻良多。清拆宏昌工廠大廈會帶來負面影響，包括公司結業和職位流失；以及
- (h) 建議申述地點應改劃為「工業」地帶；

R 194 – 宏昌工廠大廈互助委員會

R 280 – Kwok Fong Lin

R 301 – 徐永盛

R 317 及 C 136 – Chung Lai Ming

R 516 – 王坤賢

R 529 及 C 59 – 林溢垣

R 555 – Lam Wai Keung

R 556 – 陳國慶

32. 王坤賢先生陳述以下要點：

- (a) 宏昌工廠大廈的部分廠戶僅為微型企業，更稱不上是中小企，但亦曾為社會提供林林總總的貨品及服務；
- (b) 儘管宏昌工廠大廈的廠戶逾 500 個，但當局沒有就改劃土地用途建議諮詢他們；
- (c) 雖然他已年逾六十，但其公司仍僱用了數名工人，當中主要是本地居民；
- (d) 政府分層工廠大廈既可為決定不繼續升學的年青人提供多種不同的就業機會，又可為有志創業的年青人提供理想的地方供開展業務，因為所涉的投資成本不會很高；以及



- (e) 倘宏昌工廠大廈須予拆卸，廠戶也沒有其他合適處所供遷移之用。此外，有些製造業已回流香港，導致對工業處所的需求益增及租金上揚。

[馬詠璋女士於此時暫時離席。]

R 195 – 香港民主民生協進會

33. 鄭翠婷女士陳述以下要點：

- (a) 她根據從宏昌工廠大廈互助委員會收集所得的意見，代表香港民主民生協進會發言；
- (b) 宏昌工廠大廈的廠戶認為，深水埗區議會在改劃宏昌工廠大廈的土地用途一事上未能反映他們的意見。深水埗區議會的建議是確保清拆／遷移宏昌工廠大廈的安排得當，這最終意味着支持騰出宏昌工廠大廈的單位，結果忽視了廠戶在生意和職位流失方面的難處；
- (c) 倘政府沒有計劃拆卸宏昌工廠大廈，則不必把有關用地改劃為「休憩用地」地帶。一旦改劃土地用途，廠戶擔心日後會被迫遷出該工廠大廈；
- (d) 很多租客年事已高，不願意搬遷，並希望繼續留在宏昌工廠大廈工作，自力更生；
- (e) 區內亦有如前長沙灣屠場及長沙灣蔬菜批發市場等其他選址作休憩用地發展。該些選址現時是空置的，可供隨時作其他用途；以及
- (f) 宏昌工廠大廈應由「住宅（甲類）」改劃為「工業」地帶。

R 196 – 鄺燦恩

R 237 – 湯錫在

R 250 – 關淑芬

R 255 – Wong Tung

34. 鄭燦恩先生陳述以下要點：

- (a) 他是宏昌工廠大廈互助委員會的前主席；
- (b) 自宏昌工廠大廈落成後，其印刷公司從灣仔遷往該處，這是由於政府分層工廠大廈的租金較相宜，租約還會更穩妥；
- (c) 宏昌工廠大廈有不同工業進駐。印刷業便是宏昌工廠大廈內最常見的行業之一。此外，工廠大廈內亦有很多製作風箏、竹蒸籠、手工藝品及假牙等小型手工藝工場；
- (d) 部分深水埗區議員從未到訪宏昌工廠大廈，未能充分理解廠戶的憂慮；
- (e) 很多宏昌工廠大廈的東主及工人在附近的住宅大廈居住；
- (f) 荔枝角的傳統工業區已轉型為商貿區，而小型工場亦只設於宏昌工廠大廈。倘宏昌工廠大廈須予拆卸，很多人會失業；
- (g) 由於區內有多個擬議新房屋發展項目，因此應提供更多就業機會，以應付新增人口的需要；以及
- (h) 他反對土地用途互換安排。

R197 – 環保觸覺

35. 何嘉寶女士借助投影片陳述以下要點：

修訂項目 A (東京街用地)

- (a) 他們不反對把東京街用地改劃作住宅發展。目前，申述地點設有一個臨時高爾夫球練習場，為該區提供一處歇息空間。為了改善該區的通風情況，東京街用地的日後住宅發展應屬中等密度。據悉，申述

地點改劃為「住宅(甲類)」地帶供興建高樓大廈，故建議申述地點應預留至少三條通風廊；

- (b) 沿東京街建有多幢高樓大廈。由於擬議「住宅(甲類)」用地的住用地積比率及非住用地積比率分別限為 7.5 倍及 1.5 倍，加上或會採用平台設計，通風問題必須適當地處理；

#### 修訂項目 B(興華街用地)

- (c) 他們反對清拆宏昌工廠大廈作休憩用地發展。由於該工廠大廈的運作妥善，而且租用率高逾 98%，故不應拆卸該工廠大廈以填補休憩用地的不足之數；
- (d) 他們認為把宏昌工廠大廈改劃為「休憩用地」地帶並不合理。倘當局沒有計劃拆卸該工廠大廈，休憩用地便不能闢設，最終休憩用地的不足之數也無法填補。倘該工廠大廈須予拆卸，受影響的中小企便會紛紛結業，加上產生大量建築碎料，對社會／環境造成損害；
- (e) 該兩塊用地選定作土地用途互換，皆因其地盤面積相若。不過，應注意的是，區內有多個擬議住宅發展項目。隨着人口增多，休憩用地的不足之數或會進一步增加；
- (f) 他們的建議是保留宏昌工廠大廈，把其恢復為「工業」地帶，並把該區其他用地(如前長沙灣屠場)改劃為「休憩用地」地帶；

#### 修訂項目 F(長沙灣道用地)

- (g) 有關修訂涉及把長沙灣道的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(5)」地帶，而建築物高度限制則由樓高 12 層修訂為主水平基準上 100 米。倘申述地點上的現有政府宿舍將予重置，則不應改劃其土地用途；

#### 修訂項目 G(福華街／福榮街用地)

- (h) 有關修訂關乎把福榮街（營盤街以東）的一塊用地由「政府、機構或社區」及「住宅(甲類)7」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶。有意見關注到區內人士是否可負擔得起該些新單位，以及前述的改劃土地用途舉措是否有助改善區內居民的居住情況；

總結

- (i) 有關的土地用途互換安排顯示，政府未有顧及現有用途，也忽視了清拆宏昌工廠大廈對中小企的影響；
- (j) 從修訂項目(F)及(G)所涉的兩塊用地來看，政府最近採取更具彈性的方針，容許進行較高密度的發展。在經修改的政策下，當局應妥為解決對附近地方的環境及通風所造成的影響；
- (k) 鑑於市民的期望日高，作為規劃程序一部分的公眾參與應更加便利；以及

[馬詠璋女士於此時返回席上。]

- (l) 現時工業界在香港扮演的角色沒有那麼重要。儘管如此，當局亦應審慎評估香港經濟同質化及多元化的利弊。

R 226 – 莫麗珍

36. 莫麗珍女士陳述下列要點：

- (a) 她擔任宏昌工廠大廈互助委員會委員逾 10 年，並在該工廠大廈經營五金工場；
- (b) 深水埗區議會的意見有所偏頗，因為並無諮詢宏昌工廠大廈的廠戶。深水埗區議會只對拆卸／遷徙宏昌工廠大廈的安排表示關注，並不代表受影響廠戶的意見；

[霍偉棟博士離席，李偉民先生則於此時到席。]

- (c) 宏昌工廠大廈的樓齡不算太高，差不多全部工廠單位均有廠戶使用，加上中小企對小型工廠單位有需求，因此應保留宏昌工廠大廈。拆卸宏昌工廠大廈會導致數以百計的廠戶結業，而數以千計的工人會因而失業；
- (d) 有其他用地可納入土地用途互換安排；
- (e) 房屋問題並非本港需要解決的唯一問題。其他社會問題(如失業和工種有限)同樣值得關注；以及
- (f) 應把宏昌工廠大廈用地改劃為「工業」地帶。

[會議小休五分鐘。]

#### R 233 – 覃德誠

37. 覃德誠先生陳述下列要點：

- (a) 他是深水埗區議員。他得悉於一九九八年，深水埗區議會並無就涉及宏昌工廠大廈的改劃土地用途建議諮詢廠戶，他對此感到遺憾；
- (b) 他明白到應物色更多土地作公屋發展。然而，現時沒有規定須就休憩用地減少作出補償；
- (c) 即使當局認為宜落實土地用途互換安排，亦有其他用地宜作休憩用途發展，如前長沙灣屠場、長沙灣蔬菜批發市場和長沙灣臨時家禽批發市場。倘把長沙灣蔬菜批發市場用地改劃為「休憩用地」地帶，可連同毗鄰的深水埗公園和深水埗公園游泳池，作為該區的「市肺」。鑑於附近有不少休憩用地，加上未來人口會增加，因此當局應以更廣泛的地區為基礎，對休憩用地的供應進行更全面規劃；以及
- (d) 有關用地一旦改劃為「休憩用地」地帶，不排除當局日後會落實該用地作休憩用途的可能性。改劃用途地帶會引起宏昌工廠大廈數千名工人的不安和抗

拒，因此應把宏昌工廠大廈用地改劃為「工業」地帶。

R 249 – 吳婉貞

R 384 – Ng Ka Fai

R 608 – 余少穎

38. 吳婉貞女士認為應保留宏昌工廠大廈。當局不應為興建公屋而犧牲宏昌工廠大廈廠戶的利益。相反，應保留宏昌工廠大廈為一幢工廠大廈，供小型企業租用。區內現時已有很多休憩用地。即使該區需要更多休憩用地，當局亦應考慮其他空置用地作選址。

R 264 – 黎萬勝

R 266 – 關焯南

R 285 – 胡鴻生

R 557 – 張偉雄

R 584 – 劉嘉華

R 645 – Lo Jin Sian

C 73 – 陳艷薇

C 88 – 周悅愛

39. 何啓明先生陳述下列要點：

- (a) 政府聲稱並無拆卸宏昌工廠大廈的計劃。然而，有關用地一旦改劃為「休憩用地」地帶，該用地日後的發展會超出房委會的權限，當局亦不能保證康文署日後不會收回該用地，以落實休憩用途；
- (b) 拆卸宏昌工廠大廈會導致很多小型工場倒閉。雖然政府已向中小企提供支援，但宏昌工廠大廈很多廠戶均屬微型企業，不符合資格申請政府資助。這些廠戶的規模細小，但對本港經濟發展有所貢獻。當局應容許這些小型廠戶有生存空間；
- (c) 東京街用地現時用作高爾夫球練習場，屬休憩用地，不應改劃作住宅用途。其他「住宅(甲類)」用地(如長沙灣蔬菜批發市場和前長沙灣屠場)可作住

宅發展。涵蓋長沙灣蔬菜批發市場和前長沙灣屠場的用地約四公頃，可提供約 5 000 個公屋單位。此外，倘當局不把東京街用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，則無須把興華街用地改劃為「休憩用地」地帶；

- (d) 據悉，清拆長沙灣蔬菜批發市場合共影響約 15 000 名工人，而拆卸宏昌工廠大廈只會影響約 500 個租戶。政府可能因而決定把宏昌工廠大廈用地改劃為「休憩用地」地帶，而非改劃長沙灣蔬菜批發市場用地的用途地帶；以及
- (e) 有意見反對把宏昌工廠大廈用地改劃為「休憩用地」地帶，並要求保留該工廠大廈。

[許智文教授此時到席。]

#### R 289 – 何乃強

40. 何乃強先生表示，規劃的其中一個主要目標是提供適當地方，供市民安居樂業。把興華街用地改劃為「休憩用地」地帶有違這項規劃目標。改劃用途地帶所造成的負面影響必須仔細評估。

#### R 304 – 高景暉

#### R 305 – 蘇珮珊

#### R 549 – 周讓芬

41. 周讓芬先生陳述下列要點：

- (a) 他約於 10 年前把工場由石硤尾遷至宏昌工廠大廈；
- (b) 興華街用地一旦改劃為「休憩用地」地帶，宏昌工廠大廈便會構成違例發展。他關注宏昌工廠大廈很快會被拆卸的問題；以及

- (c) 他們作為一小撮微型企業，希望可在宏昌工廠大廈繼續營業，使他們可以自力更生。

R 343 – 何玉冰

R 409 – 潘詠嫻

42. 何玉冰女士表示，她從事製衣業多年。自一九八零年代起，本港的製衣業開始式微，很多工人失業。由於宏昌工廠大廈很多工人的教育水平低，他們一旦失業，便很難另覓工作。她要求保留宏昌工廠大廈。

R 345 – 杜偉彬

R 452 – Chan Chun Pong

R 453 – Chan Sui Ping

R 492 – Ho Yuk Ching

R 493 – Siu Fung On

R 494 – 戴東頤

R 497 – 何玉卿

43. 杜偉彬先生陳述下列要點：

- (a) 他是沈興記蒸籠有限公司的東主，該公司約於 40 年前成立，其後搬往宏昌工廠大廈；
- (b) 政府應給予小型企業生存的機會。本港經濟應由各種規模的不同工業支持。中小企及微型企業的存在亦對香港十分重要。當局應准許本地工業繼續營運。有關業務亦有助為基層及年青人創造就業機會，對社會有利；
- (c) 在考慮改劃用途地帶建議時，所有可能造成的影響均須予以考慮，包括對環境、社會、經濟及公眾反應等的影響。倘有任何負面影響，有關建議須作進一步研究；以及
- (d) 由於本港須更多工業及就業機會，因此不應清拆宏昌工廠大廈。



R 366 和 R 475 – 何玉屏

R 406 – 潘炳揚

R 408 – 何玉蓮

R 598 – Ho Chun Hung

R 610 – Ho Kwan Lam

R 611 – Wong Kit Yu

44. 何玉屏女士陳述下列要點：

- (a) 她亦代表宏昌工廠大廈另外五名未能出席會議的廠戶發言；
- (b) 其中一名廠戶是政府維修保養工程的承辦商。他於一九九三年遷入宏昌工廠大廈，現時年事已高，不能負擔其他處所的高昂租金。倘宏昌工廠大廈須予拆卸，他會被迫結業；
- (c) 一名專門負責張貼戶外廣告的裝修工人於二零零零年遷入宏昌工廠大廈。由於有關工序會產生噪音，其工場不宜設於傳統的工業大廈內；
- (d) 另一廠戶是於二零零二年在宏昌工廠大廈創業的印刷商。他因業內人士聚集的優勢而留在宏昌工廠大廈多年。宏昌工廠大廈內亦有很多其他工業，例如五金工場、生化工廠及與建築相關的工場。他要求當局保留宏昌工廠大廈，否則他便會結業；
- (e) 一名廠戶是宏昌工廠大廈的新租戶，剛簽訂了三年租約，並不知道該建築物會被拆卸。他認為宏昌工廠大廈的租金穩定，位置方便，因此花費約港幣五萬至六萬元翻新有關單位。倘宏昌工廠大廈須予拆卸，他會蒙受極大損失，而且不能負擔其他工業處所須收取的較高租金；
- (f) 另一廠戶經營金屬製品廠，在一九九七年前遷入宏昌工廠大廈，其客戶主要來自歐洲國家。雖然他十分忙碌，但仍返港簽署授權書讓她出席這次會議；

- (g) 她繼而表達其本身的意見／看法。她從事製衣業，已遷入宏昌工廠大廈約 10 年。雖然業務難以維持，但她堅持利用本身的技能謀生；
- (h) 宏昌工廠大廈受中小企歡迎，主要原因是其位置方便廠戶和客戶，而且租金合理，低於市價，特別是該大廈鄰近供應原料及支援服務的地點；以及
- (i) 興華街用地於一九九八年改劃為「住宅(甲類)」地帶，以增加房屋供應。隨着情況轉變，當局宜把該用地恢復為「工業」地帶，因為中小企對工業樓面空間的需求不斷上升。

#### R 375 – 羅穎瑜

45. 吳彥農先生陳述下列要點：

- (a) 宏昌工廠大廈不應改劃為「休憩用地」地帶，原因是該用地現有一幢工業大廈。那些空置的用地是發展休憩用地的較佳選擇。現時無須急於就休憩用地供應量的損失而物色替代選址；以及
- (b) 宏昌工廠大廈的佔用率高是因清拆其他工廠大廈所致。小型企業亦曾對社會作出貢獻，因此應容許其繼續經營。當局並無理據拆卸差不多全部單位均已出租的工業大廈，以發展休憩用地。

#### R 419 – 袁勇

46. 袁勇先生提出以下要點：

- (a) 他於二零零二年遷入宏昌工廠大廈。大廈內有多種不同的工業，例如電子、印刷、木工、假牙、水電工程、竹製蒸籠、花卉、廣告、機器維修及紙製品等；

- (b) 倘清拆宏昌工廠大廈，他便負擔不起把業務遷往別處，因為租金和搬遷費對他來說太過昂貴。他結束業務便沒有能力供養家人；
- (c) 應發展多元經濟。倘香港只過分依賴金融及物業市場，便會失去競爭力；
- (d) 雖然他只是經營小生意，但都聘請了三名職業訓練局的畢業生；
- (e) 深水埗已有多個公園，即使須作土地用途互換安排，其他空置的替代用地(例如長沙灣蔬菜批發市場及前長沙灣屠場)亦可作休憩用地發展。此外，如有需要，亦可清拆宏昌工廠大廈南面的其他工業大廈(例如潤發倉庫和嘉里鴻基貨倉)，以及把它們改作休憩用地用途；
- (f) 由於東京街用地位處市區，應在該處提供較小的公屋單位，並應在新界(例如西貢及北區)提供較大的公屋單位；以及
- (g) 清拆宏昌工廠大廈會製造更多建築廢物，並不環保。

#### R487 – 林東驥

47. 林東驥先生提出以下要點：

- (a) 他於二零一二年十月遷入宏昌工廠大廈，該用地其後改劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 一九五四年，政府成立徙置事務處，為受石硤尾大火所影響的災民提供徙置房屋；
- (c) 在一九五零及一九六零年代，很多本港市民在寮屋居住，小規模的家庭式工場逐漸興起；

- (d) 後來，政府清拆寮屋區內的小規模工場，並把它們安置到政府分層工廠大廈；以及
- (e) 一九五七至一九七三年間，八個政府工廠大廈先後落成，第一個是長沙灣工廠大廈，最初名為長沙灣徙置工廠大廈。

48. 主席要求林東驥先生集中闡述分區計劃大綱圖的修訂，因為政府分層工廠大廈的歷史與修訂項目無關。林先生指有關背景資料有助解釋保留宏昌工廠大廈的原因。

49. 林東驥先生繼續提出以下要點：

- (a) 一九七三年四月一日，房委會接管政府分層工廠大廈的管理事宜。一九七三年至一九九四年，房委會進一步興建了九個政府工廠大廈，一些更達 26 層高；
- (b) 由於本港的工業從一九九零年代起逐漸式微，越來越多政府工廠大廈遭清拆，該等用地則作其他用途；以及
- (c) 長沙灣工廠大廈共有五座。第一座及最後一座分別於一九五七年及一九六七年落成。各座樓宇均為「I」型，設計相近，裡面的單位在沒有任何裝修或間隔的情況下出租。

50. 主席再次提醒林東驥先生集中闡述與修訂項目相關的事宜，因為其他政府工廠大廈與現時要考慮的分區計劃大綱圖修訂無關。林先生表示他會集中闡述宏昌工廠大廈的發展。

51. 林東驥先生繼續提出以下要點：

- (a) 隨著多幢政府工廠大廈遭清拆，一些受影響的租戶遷入宏昌工廠大廈；
- (b) 昔日，製造業是本港其中一個最重要的行業。工廠經營者對本港的經濟發展貢獻良多。現時全港只餘

下六個政府工廠大廈，政府應更主動地支持本地工業；

- (c) 改劃用途地帶已影響逾 500 個工業戶及逾千名工人的生計，但一直缺乏區內諮詢。申述地點於一九九八年改劃為「住宅(甲類)」地帶，最近再改劃為「休憩用地」地帶。對於何時收回該處作休憩用地發展，康文署並沒有明確的時間表；
- (d) 其他替代用地可作土地用途互換安排，例如前長沙灣屠場及長沙灣蔬菜批發市場；
- (e) 一九五七年，房委會負責提供工業處所，以促進本港製造業的發展；以及
- (f) 從一九九零年代起，一些政府工廠大廈被清拆，而有關用地則作其他用途。

52. 主席留意到林東驥先生再次把其陳述重點轉移到政府工廠大廈的歷史上，與考慮分區計劃大綱圖的修訂無關，故他再次提醒林先生，把其陳述集中在與修訂項目相關的事宜上。林先生指他備悉主席的意見。

53. 林東驥先生繼續提出以下要點：

- (a) 宏昌工廠大廈的佔用率高，亦為區內市民提供一定數量的就業機會，故應予以保留；以及
- (b) 大部分經營者／工人的教育水平不高，他們需要一份工作而非賠償。政府應給予年輕人創業的機會，並為基層市民提供更多就業機會，讓他們可以自力更生。

[會議於下午一時十分休會午膳。]

54. 會議於下午二時恢復進行。

55. 以下委員及秘書出席下午時段會議：

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

陳漢雲教授

李偉民先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

陸觀豪先生

邱榮光博士

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

謝展寰先生

林潤棠先生

凌嘉勤先生

56. 主席提醒與會人士，陳述應保持精簡，不應重覆別人已提及的要點。由於另一議程項目定於三時進行討論，他希望可準時完成整個申述聆訊(包括簡介和提問部分及商議部分)。

R 360 – 黃育祥

R 541 – 唐澤民

R 602 – Leung Mee Chun

57. 唐澤民先生提出以下要點：

- (a) 他在宏昌工廠大廈工作了逾 10 年。他年紀大，難以尋找新工作；
- (b) 附近有很多休憩用地，包括深水埗運動場和深水埗公園。由於區內的休憩用地的使用率相對較低，實無需在申述地點增設休憩用地。此外，附近主要是學校和私人住宅發展，後者已有會所及游泳池等康樂設施提供；
- (c) 位於興華街用地的臨時高爾夫球練習場屬私人會所設施。雖然該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，但都無需以一塊替代用地補償失去的休憩用地；
- (d) 清拆宏昌工廠大廈會導致 500 個業務結業及數以千計的人失業。經營者亦需在工場結業後向工人發放遣散費；
- (e) 政府致力為中小企提供理想的營商環境，但改劃用途地帶不符合這項政府政策；
- (f) 可以多種形式提供休憩用地。公屋發展內的緩跑徑也可視為休憩用地設施。因此，如有需要，房屋署可考慮在住宅大樓地面一層提供更多緩跑徑，以增加休憩用地的供應；以及
- (g) 可在其他替代用地發展休憩用地，例如已空置幾年的前長沙灣屠場及長沙灣蔬菜批發市場。



R 546 – 周頌成

58. 周頌成先生提出以下要點：

- (a) 住宅用途並非本港唯一需要的土地用途類別。從規劃角度而言，應保持不同土地用途的平衡。長沙灣已有很多公屋發展，包括富昌邨、幸福邨、麗閣邨、元州邨及長沙灣邨。當局應考慮提供其他社區設施，例如警署，消防局和醫院，而非單是集中在休憩用地的供應上。此外，該區亦有通風問題，以長沙灣遊樂場為例，它被屬高層發展的幸福邨、長沙灣邨及元州邨圍繞，通風情況甚差；
- (b) 深水埗已有很多休憩用地，為區內居民提供不同類型的康樂設施。就游泳池而言，該區有李鄭屋游泳池和深水埗游泳池；遊樂場有長沙灣遊樂場；室內體育館有保安道體育館及長沙灣體育館；足球場則有長沙灣遊樂場、深水埗運動場、興華街遊樂場、保安道遊樂場和李鄭屋遊樂場；公園有深水埗公園和通州街公園。這些康樂設施的使用率相對較低；
- (c) 位於興華街的高爾夫球練習場的服務對象並非區內居民，因為本區居民大部分均是低收入人士。長遠而言，把該用地用作高爾夫球練習場未必恰當。然而，由於現有的高爾夫球練習場並非為區內居民所享用，故把該處由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶後，無須以另一塊用地作替代；
- (d) 興華街用地屬政府土地，故無需作出土地用途互換安排。把興華街用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，只涉及康文署和房屋署之間的土地交易。即使須作出土地用途互換安排，亦可選擇其他替代用地，例如已騰出的前長沙灣屠場及長沙灣蔬菜批發市場用地。雖然該等用地劃為「住宅(甲類)」地帶，但長沙灣是否需要這麼多公屋發展，實在成疑；

- (e) 他支持增加房屋供應，但單單把有關用地改劃為住宅用途並不足夠。正如宏昌工廠大廈於一九九八年已改劃為「住宅(甲類)」地帶，但 15 年來一直沒有落實任何房屋發展。他希望東京街用地不會有同一情況發生。

[黎慧雯女士此時到席。但由於她已就此議項申報利益，故她暫時離席。]

- (f) 房屋署負責為本港市民提供公共房屋，特別是負擔不起私營房屋的低收入人士。既然宏昌工廠大廈幾近全部單位租出，租金對小型企業而言亦屬合理，把它改作另一用途並無理據支持；
- (g) 深水埗有很多公屋發展，人口亦多，不能肯定同區能否提供足夠的就業機會。此外，亦需提供充足的社區設施，例如警署及消防局；

[謝展寰先生此時返回席上。]

- (h) 宏昌工廠大廈的佔用率高，證明社會對工業處所有需求。一九九零年代，大部分本港的製造業遷往內地。但由於內地的政策有所改變，一些工業近期回流，因此對本港工業處所的需求將會上升；
- (i) 政府的意向是支援年輕人創業。就此而言，像宏昌工廠大廈這類政府工廠大廈最適宜經營小生意。年輕人找到工作便可改善生活水平，減低對社會援助(包括公屋)的依賴；以及

[林光祺先生此時到席。但由於他已就此議項申報利益，故他暫時離席。]

- (j) 就宏昌工廠大廈改劃為「休憩用地」地帶的建議，應作重新考慮。就長遠規劃而言，應在同一社區提供理想的土地用途組合，以改善市民的生活質素。

59. 梁欖先生陳述下列要點：

- (a) 鑑於樓宇的壽命約為 80 至 100 年，宏昌工廠大廈仍可使用一段長時間。倘政府實無拆卸該工廠大廈的計劃，應就此提供書面確認；
- (b) 把東京街用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並不須涉及土地用途互換安排。即使當局須另覓替代選址，亦有其他用地可由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，如前長沙灣屠場和長沙灣蔬菜批發市場。由於該兩幅用地受西九龍走廊的交通噪音影響，因此不宜作住宅發展。此外，當局已就遷徙長沙灣蔬菜批發市場的建議討論多年，至今仍未有定案。倘改劃有關用地作休憩用途，當局可連同毗鄰的深水埗公園和深水埗公園游泳池進行全面規劃；
- (c) 拆卸宏昌工廠大廈會令工人失業和廠戶結業，以致基層對綜援需求有所增加。相反，保留宏昌工廠大廈可為低收入人士提供更多就業機會，有助解決貧窮問題；
- (d) 市民對公屋的需求亦視乎本港經濟發展而定。因此，當局應密切監察房屋用地的供應情況；以及
- (e) 沒有理據支持把宏昌工廠大廈用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，因此應保留宏昌工廠大廈。

60. 主席提醒與會者不要重覆其他人已陳述的論點，以便更有效率和有效地運用時間。

R 548 – 梁秀貞

R 605 – 何玉琼

R 606 – 孫綽琦

R 607 – 孫石寶

61. 梁秀貞女士陳述下列要點：

- (a) 她受僱於宏昌工廠大廈內一間從事金屬蒸籠生產的公司；
- (b) 當局於一九九八年把有關用地改劃為「住宅(甲類)」地帶時，並無諮詢宏昌工廠大廈的廠戶；
- (c) 鑑於宏昌工廠大廈的租用率高，因此不應拆卸該工廠大廈。否則，該處的廠戶須結業，而機器亦會作廢。這會直接影響廠戶和工人的生計；以及
- (d) 她建議保留宏昌工廠大廈，並把有關用地改劃為「工業」地帶。倘該區需要更多休憩用地，當局應考慮其他用地作選址。保留宏昌工廠大廈是支援中小企的有效方法，並有助解決貧窮問題，從而促進社會和諧。

R 550 – 黃錦良

62. 黃錦良先生陳述下列要點：

- (a) 當局可藉着改劃更多土地作住宅用途，增加房屋供應，但同時須顧及其他土地用途的需求，在兩者之間取得適當平衡；
- (b) 小型企業亦對本港經濟發展有所貢獻，如創造就業機會，並為社區提供緊急維修服務。經濟體系應更趨多元化，而非單靠金融和旅遊業的增長；
- (c) 鑑於政府過往對製造業的支援不足，很多工廠已遷往內地。然而，近期有趨勢顯示，部分工業活動遷回香港。政府應藉此機會加強本港的工業基礎，提供更多合適的處所作工業發展用途；以及
- (d) 應保留宏昌工廠大廈。

R 551 – 黃文浩

R 609 – Lau Yin Mui

63. 黃文浩先生表示，改劃用途地帶會迫走小型業務的運作，令數以百計的工廠倒閉，增加租戶的疑慮，並導致數以千計的家庭面臨失業問題。因此，當局不應拆卸或遷徙宏昌工廠大廈。

R 576 – 蕭繼成(汎美牙科配制公司)

R 599 – Wong Hon Hei

R 647 – 李日明

64. 蕭繼成先生陳述下列要點：

- (a) 他在宏昌工廠大廈經營假牙工場約有 10 年；
- (b) 本港大部分牙科技術室已遷往內地，只餘下少數規模細小的牙科技術室，提供緊急補牙服務；
- (c) 這類小型工場只可設於租金不太高昂的工廠內，而且不能負擔搬遷成本。倘這些工場需要結業，很多廠戶和工人便無法維持家庭開支；
- (d) 倘當局需要拆卸宏昌工廠大廈，房屋署便不應與租戶簽訂新租約；以及
- (e) 由於該區無需更多休憩用地，因此應保留宏昌工廠大廈。

R 655 – 陳淑輝

65. 陳淑輝女士表示，其工場最初位於環境惡劣的九龍城寨，其後才遷往宏昌工廠大廈。她的家人也在宏昌工廠大廈的工場一起工作。儘管她與家人在沙士期間已經歷重重難關，但仍不肯定工廠大廈一旦拆卸，其業務可否繼續經營下去。

[劉智鵬博士於此時到席。]

R 369 – Ho Yuk Wah

R 371 – Lau Chun Hang

R 378 – 古兆強

R 379 – 陳惠蓮

R 439 – Yiu Mei Fung

R 637 – 陸連福

R 686 – 吳釗洪

C 138 – Or Siu Fai

66. 吳釗洪先生陳述以下要點：

- (a) 他與生意伙伴在一九八九年設立一間牙科技術室，並於一九九六年遷往宏昌工廠大廈。當時宏昌工廠大廈乃劃為「工業」地帶；
- (b) 他並不知道宏昌工廠大廈於一九九八年已改劃為「住宅(甲類)」地帶。當局沒有就改劃土地用途一事諮詢宏昌工廠大廈的廠戶；
- (c) 自頒布活化工廈政策以來，工業大廈的租金一直飆升。由於他只經營小生意，實無法負擔其他工業大廈的高昂租金；
- (d) 宏昌工廠大廈樓齡為 29 年，幾乎全部單位已租出。政府分層工廠大廈呈供不應求的情況，這從大批人士參與暗標競投宏昌工廠大廈，以及最後的出價往往遠高於要約價的現象可見一斑；
- (e) 租用率高企反映市場對政府分層工廠大廈的需求，特別是年青人對創業的需求；
- (f) 在其他地區，例如柴灣及石硤尾，已有一些政府分層工廠大廈改作其他用途。該些大廈在改裝後未有善加利用，實在令人失望；
- (g) 宏昌工廠大廈是創業好地方，最受有意憑其專門技能創業的基層人士歡迎；
- (h) 政府分層工廠大廈旨在為附近居民提供就業機會，藉以節省他們的交通時間及金錢。因此，政府分層工廠大廈過去遍及多個不同地區；

(i) 當局應為中小企及微型企業提供適當援助。此外，創造更多就業機會亦是解決貧窮問題的有效方法之一；以及

(j) 基於上文所述，當局不應清拆宏昌工廠大廈。

[陳漢雲教授到席。不過，由於他已就此議項申報利益，故暫時離席。]

#### R 695 – 李朝禮

67. 李朝禮先生陳述以下要點：

- (a) 申述地點附近亦有如前長沙灣屠場及長沙灣臨時家禽批發市場等空置用地可供休憩用地發展；
- (b) 工作地方應位於住宅發展項目附近。就以屯門區為例，該區的就業機會不足，很多人須乘搭交通工具到市區上班；
- (c) 深水埗區設有很多使用率低的休憩用地；
- (d) 由於政府從宏昌工廠大廈獲得租金收入，因此，清拆宏昌工廠大廈並非正確決定；以及
- (e) 宏昌工廠大廈為有意營商的人士，尤其是創業人士提供上佳的地方。當局應推廣製造業，以配合香港的可持續發展。

#### R 694 – 鄭蘭香

68. 鄭蘭香女士陳述以下要點：

- (a) 她的丈夫是宏昌工廠大廈的廠戶；
- (b) 宏昌工廠大廈設備完善，並由房屋署負責管理和維修保養，因此不應拆卸；

- (c) 廠戶出席會議旨在表達應保留宏昌工廠大廈的意見。他們需要政府分層工廠大廈，以助中小企及微型企業生存和維持家計；以及
- (d) 保留宏昌工廠大廈有助減少政府與市民，尤其是與宏昌工廠大廈廠戶之間的衝突。

#### R 696 – 白順連

69. 白順連女士表示，按照現時趨勢，有些工業會回流香港。不過，香港未必有足夠的工業大廈應付不斷增加的需求。在這情況下，她要求當局應把宏昌工廠大廈及前石硤尾工廠大廈恢復為「工業」地帶。

#### C 1 – 李碧如

70. 李碧如女士提出下列要點：

- (a) 她是退休教師。其夫(R 193)在宏昌工廠大廈從事出版工作。雖然他已 78 歲，但每天如常上班。她擔憂其夫的健康及生活會因宏昌工廠大廈的清拆而大受影響；
- (b) 據她研究，宏昌工廠大廈建於一九八四年。當時，政府認為工業對本港經濟至為重要。一九九八年，宏昌工廠大廈所在用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，以增加房屋供應。儘管改劃用途地帶的建議獲深水埗臨時區議會接納，但宏昌工廠大廈的廠戶卻未獲諮詢。政府現更積極物色更多建屋用地。因此，當局透過土地用途互換安排，把東京街用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，而興華街用地則由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (c) 清拆宏昌工廠大廈會對逾 500 個工場的運作及其員工的生活造成影響；



- (d) 宏昌工廠大廈在初期是計劃為鄰近居民提供就業機會，以便居民可於同區工作；
- (e) 作為退休教師，她知道有不少學生居於區內，而其家長亦在區內工作。讓父母有更多時間陪伴子女，有助減少家庭問題；以及
- (f) 由於深水埗區的已規劃休憩用地供應量多出 22.8 公頃，因此無須把宏昌工廠大廈改劃為「休憩用地」地帶。

### C158 – 郭為信

71. 郭為信先生提出下列要點：

- (a) 他為多個工場提供維修服務，例如洗衣及膠杯製造工場；
- (b) 倘擬改劃用地的土地用途，必須具備充分理據。政府最初興建宏昌工廠大廈是為市場提供工廠單位。目前，宏昌工廠大廈仍差不多全部單位均有廠戶使用，把有關用地改劃為「休憩用地」地帶實欠缺理據支持；
- (c) 根據他的經驗，機械維修工作須由區內人士進行，尤以緊急個案和涉及大型設備／器材的工作為然；
- (d) 由於宏昌工廠大廈的佔用率高，因此不應把用地改劃為「休憩用地」地帶，而政府亦應支持微型企業；以及
- (e) 倘用地被改劃用途，廠戶會擔心宏昌工廠大廈將被拆卸。因此，有關用地應回復作「工業」地帶，以反映用地的現有用途。

72. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表已完成簡介，主席請委員提問。

### 宏昌工廠大廈的運作

73. 主席詢問是否有拆卸宏昌工廠大廈的時間表。房屋署總規劃師(1)黎范小華女士在回應時表示，現時沒有拆卸宏昌工廠大廈的計劃。鑑於對政府分層工廠大廈的需求甚殷，房委會現時將繼續管理和維修保養本港僅餘的六幢分層工廠大廈，包括差不多全部單位均有廠戶使用的宏昌工廠大廈。

74. 對於有委員問及宏昌工廠大廈的租約事宜，黎范小華女士在回應時表示，有關的工廠單位是按三年的定期租約出租，雙方可按現行的條款及條件安排續約。另一名委員進一步詢問，當用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶後，宏昌工廠大廈的租賃和日常運作會否受到影響。黎范小華女士表示，由於房委會在現階段沒有拆卸宏昌工廠大廈的計劃，並會繼續管理宏昌工廠大廈，因此，改劃用途地帶不會影響其租賃和日常運作。

### 休憩用地的供應量

75. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應主席的詢問時提述文件第 4.2.1 段，表示根據《香港規劃標準與準則》所訂的休憩用地供應標準，每人應享 1 平方米的地區休憩用地及 1 平方米的鄰舍休憩用地。考慮到現時區內的休憩用地供應量和人口，以及《香港規劃標準與準則》的供應標準，現時長沙灣區的鄰舍休憩用地多出 1.2 公頃，但尚欠 10.17 公頃的地區休憩用地。以該區的計劃人口及現有和已規劃的休憩用地供應量計算，則尚欠 3.73 公頃的鄰舍休憩用地及 12.59 公頃的地區休憩用地。至於整個深水埗區(涵蓋長沙灣、荔枝角、石硤尾及西南九龍北部)的休憩用地供應量，則多出 22.48 公頃(11.2 公頃的鄰舍休憩用地及 11.28 公頃的地區休憩用地)。

76. 一名委員詢問倘興華街用地不改劃為「休憩用地」地帶，則休憩用地供應的情況為何。陳偉信先生表示，上述改劃用途地帶涉及土地用途互換安排，而在分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶面積則維持不變。倘興華街用地不改劃為「休憩用地」地帶，便會令長沙灣及深水埗區的地區休憩用地減少 2.3 公頃。就長沙灣而言，已規劃的地區休憩用地供應的不足之數會由 12.59 公頃增至 14.89 公頃。至於整個深水埗

區，已規劃的地區休憩用地供應的過剩額則會由 11.28 公頃降至 8.98 公頃。該名委員進一步詢問本港其他地區有否類似的已規劃休憩用地供應不足的情況。陳先生表示，除了新市鎮發展項目外，有關的供應不足情況在市區(如油尖旺區)並非罕見。從規劃的角度而言，倘每區在提供社區設施(包括休憩用地)方面均可自給自足，情況會較為理想。此外，須注意《香港規劃標準與準則》只列明休憩用地的最低供應標準，在最低標準之上的供應量可滿足市民對改善生活質素的期望。

77. 主席問及一些申述人就休憩用地發展所建議的其他選址。陳偉信先生在回應時表示，涵蓋前長沙灣屠場及長沙灣蔬菜批發市場的範圍已劃為「住宅(甲類)」地帶，現正由房屋署規劃作公營房屋發展。當局曾就有關的「住宅(甲類)」用地的公營房屋發展事宜諮詢深水埗區議會。長沙灣臨時家禽批發市場的西部已劃為「休憩用地」地帶，以發展休憩用地。食物及衛生局和漁農自然護理署現正就本港的批發市場進行檢討。因此，長沙灣臨時家禽批發市場西部日後的發展(包括其搬遷安排和闢設休憩用地事宜)將視乎檢討的結果而定。

78. 主席問及長沙灣休憩用地的供應及使用情況。覃德誠先生(R233)在回應時表示，休憩用地的使用率取決於多項因素，包括用地內提供的設施種類。在合適地點提供休憩用地，可發揮市肺的作用，因此有關用地須設於合適地點。他建議在前長沙灣屠場及長沙灣蔬菜批發市場用地而非興華街用地發展休憩用地。倘落實建議，該休憩用地可連接現有的深水埗公園，成為區內的市肺。

#### *改劃興華街用地的用途地帶*

79. 陳偉信先生在回應一名委員的詢問時表示，倘興華街用地保留作「住宅(甲類)」地帶，則該用地上的公營房屋發展無須取得規劃許可。同一名委員詢問有關興華街用地(改劃為「休憩用地」地帶)的已規劃休憩用地的實施計劃。康文署高級行政主任(策劃事務)區佩妍女士在回應時表示，由於深水埗區整體的休憩用地供應並無不足，康文署暫時無意在興華街用地發展休憩用地。至於該用地日後的休憩用地發展問題，康文署在推展有關計劃之前，會考慮相關因素，包括深水埗區的人口增長及所帶來的休憩用地需求、可供使用的土地，以及諮詢深水埗

區議會的結果。由於在有關用地上有多項用途，包括長沙灣臨時家禽批發市場、宏昌大廈和宏昌工廠大廈，因此康文署在有意於該用地發展休憩用地時，會與相關政府部門聯絡，以制定切實可行的發展計劃。

80. 一名委員詢問把興華街用地改劃為「休憩用地」地帶的理據。陳偉信先生在回應時表示，有關的改劃用途地帶屬於土地用途互換安排一部分，旨在確保長遠而言，在長沙灣的地區休憩用地已不足的情況下，不會對長沙灣區已規劃的休憩用地供應造成負面影響。當局就土地用途互換安排考慮多項選擇後，認為有關建議最為恰當。

81. 主席表示，城規會將充分考慮出席人士就闡述書面意見所作的簡介，但不會考慮在會上提交／陳述的新資料。主席亦表示，為確保會議暢順及有效地進行，必須遵守會議的時間管理原則，因此他須提醒個別出席人士集中於相關的考慮事項上。

82. 由於委員再無提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人、提意見人及其代表離席後商議申述，並於稍後把決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、提意見人、其代表和政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

#### 商議部分

83. 主席邀請委員在研究所有書面意見、口頭申述及在會上呈交的資料後，考慮有關申述。

#### 會上陳述的新資料

84. 主席表示，在書面意見中，R197(由環保觸覺提交)支持修訂項目 A，但反對修訂項目 B。然而，其代表在會上亦表示反對修訂項目 F 及 G。其代表所作的簡介涉及新資料，而該等資料並未公布，以便公眾提出意見。按照城規會的做法，所接獲的新資料不應獲得考慮，委員對此表示同意。因此，在考慮申述時應集中於修訂項目 A 及 B 上。

### *土地用途互換安排*

85. 主席表示，主要的考慮因素應為兩塊相關用地是否適合作分區計劃大綱圖上的擬議用途。正如文件所述及房屋署代表在會上指出，目前並無拆卸宏昌工廠大廈的計劃。此外，鑑於宏昌工廠大廈的佔用率約為 98.2%，因此在長遠落實「休憩用地」地帶的發展之前，必須先解決與搬遷安排有關的事宜。雖然興華街用地過往曾改劃為「住宅(甲類)」地帶，但該用地的現有發展項目不會受到影響。在「住宅(甲類)」地帶內，擬議的公營房屋發展無須取得規劃許可；而在「休憩用地」地帶內發展公眾休憩用地則須獲得立法會批准撥款。

86. 一名委員認為不應建議對分區計劃大綱圖作出任何修訂。為釋除宏昌工廠大廈廠戶的疑慮，這名委員建議在日後落實「休憩用地」地帶的發展時，可針對宏昌工廠大廈廠戶的需要而作出妥善安排。

[邱浩波先生於此時離席。]

### *興華街用地的用途地帶*

87. 一名委員表示，由於情況不斷轉變，當局已檢討長沙灣分區計劃大綱圖，並對大綱圖作出修訂。就宏昌工廠大廈所屬的「休憩用地」地帶的規劃意向而言，用地上的現有用途不符合分區計劃大綱圖上指定地帶的規劃意向，這種情況並非罕見。鑑於有關租約是以為期三年的方式簽訂，倘有需要，房屋署應有足夠時間把搬遷安排通知相關廠戶。為此，這名委員認為可支持把興華街用地改劃為「休憩用地」地帶。

88. 考慮到長沙灣的休憩用地供應不足，一名委員表示有需要增加該區的休憩用地供應。就規劃方面而言，改劃興華街用地的用途地帶旨在反映該用地長遠的規劃意向。這項措施不會影響該用地現有的發展。即使把該用地保留作「住宅(甲類)」地帶，也不能滿足申述人提出把用地改劃為「工業」地帶的要求。在衡量有關因素後，該名委員認為把興華街用地劃作「休憩用地」地帶實屬恰當。

89. 委員備悉興華街用地四周主要為住宅發展項目、「政府、機構或社區」用途，以及已規劃的休憩用地。委員同意該用地不宜改劃為「工業」地帶。

90. 關於把興華街用地改劃為「休憩用地」地帶，會否令宏昌工廠大廈變成違例發展的問題，秘書表示，根據分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁，任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。為此，把有關用地改劃為「休憩用地」地帶，不會令宏昌工廠大廈變成違例發展。

### 總結

91. 主席歸納委員的意見，表示改劃東京街用地和興華街用地的用途地帶實屬恰當。至於在區內提供交通及消防設施的問題，當局會在詳細設計和實施階段諮詢相關政府部門。為釋除宏昌工廠大廈廠戶的疑慮，當局應告知房屋署及康文署，在日後落實興華街用地的休憩用地發展時，須為宏昌工廠大廈的受影響廠戶作出適當的搬遷安排。

92. 經商議後，委員備悉申述編號 R233(部分)表示支持修訂項目 A。委員備悉申述編號 R698 的意見，而有關意見已轉交房屋署考慮，以便視乎需要採取適當的跟進行動。委員同意不接納申述編號 R1 至 R697(包括申述編號 R233(部分))，並認為不應順應申述而對分區計劃大綱圖作出修訂。委員繼而審閱文件第 6.3 段所載各項不接納申述的理由，並認為有關理由恰當。

### 申述編號 R233

93. 經進一步商議後，城規會備悉申述 R233 支持修訂項目 A，並決定不接納 R233 的其餘部分，理由如下：

- 「(a) 考慮到增加房屋供應的迫切需要，以及東京街用地的休憩用途發展未有推行計劃，當局把有關用地改劃為「住宅(甲類)」地帶作公屋發展實屬恰當；

- (b) 由於對分區計劃大綱圖作出的修訂涉及把面積相若的東京街用地與興華街用地的已規劃土地用途直接互換，改劃用途地帶不會令已規劃的休憩用地減少，也相當不可能會為政府、機構及社區設施和基礎設施的供應增添壓力；
- (c) 東京街用地的未來公屋發展會遵循規劃大綱的指引，而房屋署須進行相關的評估，以證明擬議房屋發展不會對環境、視覺效果及通風造成負面影響；
- (d) 把宏昌工廠大廈用地或興華街用地改劃為「工業」地帶，並不符合逐步淘汰區內工業用途的規劃意向。再者，從土地用途規劃及環境角度而言，保留有關用地的工業用途亦不理想；
- (e) 落實興華街用地(涵蓋宏昌工廠大廈)的已規劃休憩用途與否，取決於清拆或遷移有關用地的現有用途及／或設施的情況。至於宏昌工廠大廈的清拆和任何相關安排，則會由房委會及房屋署負責處理；以及
- (f) 興華街用地被視為宜作已規劃休憩用地的替代選址。長沙灣蔬菜批發市場及前長沙灣屠場用地已預留作公屋發展，而長沙灣臨時家禽批發市場的西部則已在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。」

#### 申述編號 R698

94. 經進一步商議後，城規會備悉申述 R698 的意見及有關意見已轉交房屋署考慮，以便視乎需要採取適當的跟進行動。

#### 申述編號 R1 至 R232 及 R234 至 R697

95. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 至 R232 及 R234 至 R697，理由如下：

- 「(a) 考慮到增加房屋供應的迫切需要，以及東京街用地的休憩用途發展未有推行計劃，當局把有關用地改劃為「住宅(甲類)」地帶作公屋發展實屬恰當；
- (b) 由於對分區計劃大綱圖作出的修訂涉及把面積相若的東京街用地與興華街用地的已規劃土地用途直接互換，改劃用途地帶不會令已規劃的休憩用地減少，也相當不可能會為政府、機構及社區設施和基礎設施的供應增添壓力；
- (c) 東京街用地的未來公屋發展會遵循規劃大綱的指引，而房屋署須進行相關的評估，以證明擬議房屋發展不會對環境、視覺效果及通風造成負面影響；
- (d) 把宏昌工廠大廈用地或興華街用地改劃為「工業」地帶，並不符合逐步淘汰區內工業用途的規劃意向。再者，從土地用途規劃及環境角度而言，保留有關用地的工業用途亦不理想；
- (e) 落實興華街用地(涵蓋宏昌工廠大廈)的已規劃休憩用途與否，取決於清拆或遷移有關用地的現有用途及／或設施的情況。至於宏昌工廠大廈的清拆和任何相關安排，則會由房委會及房屋署負責處理；以及
- (f) 興華街用地被視為宜作已規劃休憩用地的替代選址。長沙灣蔬菜批發市場及前長沙灣屠場用地已預留作公屋發展，而長沙灣臨時家禽批發市場的西部則已在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。」

96. 城規會亦同意告知房屋署和康樂及文化事務署，倘日後須落實興華街的休憩用地，須為宏昌工廠大廈的受影響廠戶提供適當的搬遷安排。



#### **議程項目 4**

[公開會議]

落馬洲河套地區發展規劃及工程研究

(城規會文件第 9427 號)

---

[會議以廣東話進行。]

97. 由於議程項目 3 超時甚久，主席建議在另一次會議上討論此議項，委員表示同意。

98. 由於參與 6 及 8 至 11 這些議程項目的會議的人士已到場，委員同意先討論這些項目。

沙田、大埔及北區

**議程項目 6**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》的進一步申述

(城規會文件第 9439 號)

---

[會議以廣東話進行。]

99. 由於已給予進一步申述人、申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意在那些表示不會出席會議或沒有回覆的其他進一步申述人、申述人及提意見人缺席的情況下，就進一步申述進行聆訊。

100. 以下規劃署的代表和進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

- |       |                       |
|-------|-----------------------|
| 蘇震國先生 | — 規劃署沙田、大埔及北區<br>規劃專員 |
| 吳育民先生 | — 規劃署高級城市規劃師／<br>新圖規劃 |

**F4(新界鄉議局)**

- |       |             |
|-------|-------------|
| 何志超先生 | ] 進一步申述人的代表 |
| 李耀斌先生 | ] ]         |
| 陳瑞雯女士 | ] ]         |

**R1(何志超－白沙澳村代表)**

- |       |       |
|-------|-------|
| 何志超先生 | — 申述人 |
|-------|-------|

R 2 (西貢北約鄉事委員會)

李耀斌先生 — 申述人的代表

R 3 (何錦齡及何偉明)

鐘沛佳先生 — 申述人的代表

R 4 (翁亞明)

鐘沛佳先生 — 申述人的代表

R 5 (新華書店湘江集團有限公司)

鐘沛佳先生 — 申述人的代表

R 8 (Christophe Barthelemy)

Christophe Barthelemy 先生 — 申述人

R 9 (Tim Collard)

Tim Collard 先生 — 申述人

R 10 (Ruy Barretto)

Ruy Barretto 先生 — 申述人

R 15 (創建香港)

司馬文先生 ] 申述人的代表

陳嘉琳女士 ]

R 18 (嘉道理農場暨植物園公司)

聶衍銘先生 ] 申述人的代表

胡明川女士 ]

R 21 (綠色力量)

陳錦偉先生 ] 申述人的代表

鄭睦奇先生 ]

張瑪珊女士 ]

C 17 (Gail Kay)

Gail Kay 先生 — 提意見人

101. 主席歡迎各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。

102. 吳育民先生借助投影片，陳述下列詳載於文件的要點：

- (a) 二零一二年十二月七日，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《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，之後收到合共 41 份申述書，而展示申述書後，則收到合共 20 份意見書；
- (b) 由於急需擬備這份草圖，藉此在規劃方面作出規管，故此暫把白沙澳地區(下稱「該區」)(「鄉村式發展」地帶內的土地除外)劃為「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖時，才仔細進行分析及研究，劃定適當的土地用途地帶；
- (c) 劃作「鄉村式發展」地帶的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用，有關的規劃意向是要把鄉村式發展集中在此地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；
- (d) 二零一三年七月二十六日，城規會考慮有關申述及意見後，決定接納申述編號 R6 至 R41 的部分內容，修訂草圖的：
  - (i) 《註釋》說明頁第 7 段(有關經常准許的用途)，加入「或有關地帶《註釋》中的『備註』」(修訂項目 I(a))；
  - (ii) 「鄉村式發展」地帶《註釋》中的「備註」，說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(修訂項目 I(c))；以及

- (iii) 「鄉村式發展」地帶的《註釋》，刪除第一欄的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及第二欄的「屋宇(未另有列明者)」，並在第二欄加入「屋宇」，使在「鄉村式發展」地帶內發展屋宇(包括新界豁免管制屋宇)都須取得城規會的規劃許可(修訂項目 I(b))；
- (e) 二零一三年八月九日，城規會根據條例第 6C(2)條公布接納申述的部分內容而建議作出的修訂。在為期三個星期的展示期內，收到 12 份進一步申述書(F1 至 F12)。二零一三年九月十三日，城規會決定 F5 至 F12 屬無效，因為這些進一步申述書由原來的申述人和提意見人提交；另外，亦決定把 F1 至 F4 合為一組，一併進行聆訊；

#### 進一步申述

- (f) F1 至 F3(由個別人士提交)支持所有建議修訂項目。F1 認為白沙澳有歷史和生態價值，應予保存。F2 及 F3 則認為按有關的修訂項目作出修訂，能對白沙澳及白沙澳下洋的文化遺產及生態價值作出很高程度的保護；
- (g) F4(由新界鄉議局提交)反對修訂項目 I(b)及 I(c)，其理據撮述於文件第 2.3 段，主要是政府不應只考慮環保團體關注的問題而罔顧原居村民的傳統發展權。該局表示該區有不少土地是集體契約下的舊批屋地，土地業權人有權興建小型屋宇及重建現有建築物。規定原居村民在「鄉村式發展」地帶興建及重建村屋須申請規劃許可，有違原居村民的傳統權益，剝奪了他們的發展權，實屬無理；

#### 對進一步申述的理據的回應

- (h) 備悉 F1 至 F3 對所有建議修訂表示支持的意見；
- (i) 規劃署對 F4 的理據的回應詳載於文件第 3.8 段，概述如下：

- (i) 城規會於二零一三年七月二十六日考慮有關《白沙澳發展審批地區草圖編號DPA/NE-PSO/1》的申述及意見時，備悉白沙澳及白沙澳下洋是該區兩條獨特且保存得很好的傳統客家鄉村，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；
- (ii) 城規會尊重原居村民在「鄉村式發展」地帶興建新界豁免管制屋宇的發展權，但也認為，為審慎起見，應施加適當的臨時管制，防止出現與現有鄉村環境不協調的發展。因此，任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，或新的新界豁免管制屋宇的發展，都必須取得城規會的規劃許可；
- (iii) 規定要取得規劃許可，是要讓城規會可以考慮個別新界豁免管制屋宇的發展對現存傳統客家鄉村的環境的潛在影響。城規會考慮規劃許可的申請時，會考慮各項相關因素，包括古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)和其他相關政府部門的意見，以及公眾的意見，並會在適當的情況下，在規劃許可加入附帶條件。城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮；以及
- (iv) 發展審批地區圖乃臨時圖則，作用是作為權宜措施，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會就該區的文化及歷史價值進行進一步研究／評估，並諮詢相關的政府部門，在此之前，通過建議的修訂，可作出臨時管制，防止現有鄉村環境受到任何負面影響；以及
- (j) 規劃署的意見——規劃署建議城規會不接納 F4，理由詳載於文件第 5.2 段，並建議按建議的修訂而修

訂草圖的《註釋》說明頁、《註釋》和「鄉村式發展」地帶的「備註」。

103. 主席繼而邀請進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表闡述他們的申述內容。委員備悉 Ruy Barretto 先生(R10)和嘉道理農場暨植物園公司(R18)分別提交席上的講稿和報告。

#### F4 – 新界鄉議局

104. 何志超先生陳述下列要點：

- (a) 他是白沙澳村的村代表；
- (b) 在二零一三年七月的申述聆訊上，村民已表示關注草圖會影響他們的發展權，但如今建議對「鄉村式發展」地帶作出的修訂卻竟然設下更多限制，規定不論是在該地帶內興建新屋宇還是翻建舊屋宇，均須取得規劃許可；
- (c) 其他法定圖則並無規定在「鄉村式發展」地帶翻建屋宇須取得規劃許可，而且城規會日後會否批准村民翻建屋宇的建議，亦不能肯定；以及
- (d) 要求城規會不要採納建議的修訂。

105. 李耀斌先生陳述下列要點：

- (a) 根據原有的草圖，翻建屋宇是有當然權利獲准許的，但是建議作出的修訂卻加入了新規定，要求翻建屋宇必須取得規劃許可。劃設「鄉村式發展」地帶，是要預留土地發展小型屋宇。作出建議的修訂後，此地帶便會失去這個功能。白沙澳村的發展壓力並不大，根本沒有必要加入這項新規定。況且，其他法定圖則亦未有對「鄉村式發展」地帶施加這項規定；

- (b) 環保和保育的問題不應凌駕於其他一切問題。假如城市規劃太偏重保育，會影響香港未來的發展；
- (c) 翻建屋宇須取得規劃許可這項新規定並非必要，更會加重城規會的工作量。事實上，地政處及屋宇署對新界豁免管制屋宇／小型屋宇的發展，已作出有效的管制；
- (d) 當局應釐清評審翻建屋宇的規劃申請的準則；以及
- (e) 他們反對作出建議的修訂，並要求當局不要採納有關修訂。至於是否有必要加入任何新的法定要求，可在擬備分區計劃大綱圖的階段再作評估。

R 3 – 何錦齡及何偉明

R 4 – 翁亞明

R 5 – 新華書店湘江集團有限公司

106. 鍾沛佳先生陳述下列要點：

*建議修訂項目 I(b)*

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映認可鄉村的範圍及原居村民(如 R 3 及 R 4)在此地帶內興建小型屋宇的權利。因此，在此地帶的《註釋》中，「小型屋宇」應列為第一欄的經常准許用途。可是，建議修訂項目 I(b)卻加入新規定，要求發展小型屋宇必須取得規劃許可；
- (b) 在草圖劃作「非指定用途」的地區發展小型屋宇，亦須取得規劃許可。對在「鄉村式發展」地帶及劃作「非指定用途」地區發展的小型屋宇施加同一限制，做法並不恰當，亦有所矛盾，而且不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (c) 據文件所述，當局須進行進一步研究／評估，並諮詢相關的政府部門，才能確定該區的文化及歷史價值。古蹟辦亦表示，白沙澳村第 4 及第 5 號屋既非



已評級建築物，亦非列於建議評級的建築物名單上。因此，規定發展小型屋宇必須取得規劃許可，限制未免太多；

- (d) 現時發展小型屋宇，只要地政處批准便可。規定發展小型屋宇須取得規劃許可，會為村民帶來很大的負擔，令他們要付出很多資源和時間，而且這項新規定並非依據詳細研究而作出，做法亦不恰當；

*建議修訂項目 I(c)*

- (e) 該區許多私人地段都屬舊批屋地，根據現行的做法，在該些屋地翻建屋宇，只要地政處批准便可。加入須取得規劃許可這項規定，會嚴重影響村民的重建權；
- (f) 在「鄉村式發展」地帶內發展舊批屋地，是有當然權利獲准許的，不應該要取得規劃許可才能進行。租契和建築圖則已作出足夠的管制，若規定要取得規劃許可，會增加村民建屋的成本，亦會帶來更多不明朗因素；以及
- (g) 如文件所述，大埔民政事務專員亦同樣關注村民所關注的上述問題。

R 8 – Christophe Barthelemy 先生

107. Christophe Barthelemy 先生陳述下列要點：

- (a) 他支持作出建議的所有修訂；
- (b) 該區現時有大型的農業活動，由於廣泛使用除草劑，來自農場的徑流已影響到該區具重要生態價值的河溪。他促請城規會作出進一步管制，以免情況變差；

- (c) 應在經常准許的用途中刪去植物苗圃和美化種植，因為兩者都涉及使用除草劑和除蟲劑，會造成污染；以及
- (d) 他借助一份圖則作說明，表示「鄉村範圍」涵蓋該區具重要生態價值的河溪的 30 米緩衝區內的地方。該 30 米的緩衝區是按環境保護署(下稱「環保署」)的規定而設，所以應縮小「鄉村範圍」，剔出那些河溪的緩衝區內的土地。

108. 此時，主席提醒 Christophe Barthelemy 先生，這次進一步申述聆訊是考慮草圖的各項建議修訂，他應把陳述內容集中在這方面。Christophe Barthelemy 先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 他尊重原居村民興建新界豁免管制屋宇的權利，不過，很多新界豁免管制屋宇的申請都不是由原居村民而是由發展商提出。該區就可能有九宗新界豁免管制屋宇的申請由同一發展商(即新華書店湘江集團有限公司)提出。這類發展應受《建築物條例》(第 123 章)而不是《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)規管；
- (b) 對於大埔地政處表示作出建議的修訂會剝奪該處正在處理的一些新界豁免管制屋宇申請的申請人的發展權這一意見，他甚表關注。那些新界豁免管制屋宇的申請根本是由一發展商而非原居村民提出。大埔地政處作為政府部門，其意見不應偏頗，只表述發展商的觀點而不反映市民大眾想保育該區的意見；
- (c) 代表 R3 至 R5 所作出的申述有意貶低有關的鄉村的文物價值，但其實白沙澳的文物建築以至周圍的環境都有極高的歷史價值，應加以保存；
- (d) 凡有新界豁免管制屋宇的申請，都應該在村內和地政處的辦事處張貼告示，公告周知。可是，據知該區只有三宗申請有通知公眾，另外八宗申請則沒有。這些擬建的新界豁免管制屋宇會對該區的生態

和文物造成累積影響，他促請城規會提出強烈反對。此外，他亦促請城規會不要理會大埔地政處的意見；以及

- (e) 作出建議的修訂，只能施加最低限度的管制，不足以保存有關鄉村的生態、文化及文物價值，故有需要施加更嚴格、更有效的管制，而且應暫時禁止在該區進行發展，直至制訂了分區計劃大綱圖為止。

### R 9 – Tim Collard

109. Tim Collard 先生陳述下列要點：

- (a) 他居於白沙澳多年，他同意 Christophe Barthelemy 先生(R 8)所提出的論點及 Ruy Barretto 先生(R 10)將要陳述的意見；
- (b) 白沙澳及其他「不包括的土地」都須予特別管制，盡量減低對郊野公園的負面影響。行政長官在其參選政綱中曾表示，我們的郊野公園及具生態價值的土地和水體都須予保護。為該區擬備發展審批地區圖及分區計劃大綱圖，做法正確，可確保有適當和符合可持續發展原則的方法，保護我們香港人的郊野公園；
- (c) 據文件附件 VI 所載，大埔地政處表示若城規會不就該處正在處理的新界豁免管制屋宇申請批給規劃許可，便會剝奪租契賦予發展商的發展權。他不同意這一點，因為即使有權在「鄉村式發展」地帶發展，也要獲所有相關當局批准才行。因此，以為在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇是有當然權利獲准許的，實是錯誤的想法。政府須收緊對小型屋宇發展的管制；
- (d) 大埔民政事務處的意見反映出該處只在維護發展商的權利而非香港人的利益。大埔民政事務處作為政府部門，應在個人和羣體的合理訴求與社會整體的需要之間作出平衡；

- (e) 活躍於該區的那一發展商不依「遊戲規則」行事。他引述報章一則報道，指該發展商與大嶼山及沙田一些私營靈灰安置所發展項目有關連；
- (f) 有人在白沙澳進行了有問題的耕作實驗，結果令該區的河溪受到破壞和污染；
- (g) 鄉公所最近張貼了兩則關於發展新界豁免管制屋宇的告示，但有些其他告示則被人故意張貼在不顯眼處。根據載於文件附件 VI 的大埔地政處的意見，還有至少四至五宗新界豁免管制屋宇申請，但這些申請的告示卻不知張貼在何處。大埔地政處似乎過分關心發展商的權利；
- (h) 發展權的舉證責任應在申請人一方，大埔地政處不應假設發展商已擁有發展權。他引述高等法院一名法官所言，指純粹的個人「需求」與公眾「需要」是對立的；
- (i) 對於小型屋宇的規劃申請，城規會固然會按每宗申請的個別情況作出考慮。不過，更重要的是，城規會應考慮所作的發展對有關的鄉村整體景觀的累積影響。單單一幢選址或設計不當的建築物，已可對有關的鄉村造成不利的影響；以及
- (j) 政府應平衡公眾的訴求與有關各方(包括原居村民)的合理權益，從而制訂一份周全的分區計劃大綱圖。在該分區計劃大綱圖刊憲之前，應否決白沙澳的所有發展計劃。

#### R10 – Ruy Barretto 先生

110. Ruy Barretto 先生簡介下列詳載於他在會上呈上的講稿的要點：

- (a) 他同意 Christophe Barthelemy 先生(R8)及 Tim Collard 先生(R9)的看法；

- (b) 他支持作出建議的所有修訂，認為急需對該區作出規劃管制。要保護白沙澳，作出建議的修訂只是最低限度要做的事。他在二零一三年七月二十六日會議呈上的各項有關草圖《說明書》和《註釋》的修訂仍然適用，他要求城規會日後再加以考慮；
- (c) 把土地劃為「鄉村式發展」地帶，所根據的應只是原居村民而不是區外發展商的真正需要。白沙澳的原居民多年前已遷出，該區現時住了一班居民，很有生氣；
- (d) 城規會有法定職責作出規劃管制，保護該區的文物、景觀和生態。加強規劃管制，是為了確保所作發展與該區協調配合，同時不會剝奪發展權。通過城市規劃制度下作出的規劃管制，其透明度較現時地政處執行的行政程序更高；
- (e) 大埔民政事務處的意見顯示該處只表述發展商的看法，並沒有反映歡迎保護郊區及有關鄉村文物的廣大市民的意見；
- (f) 大埔地政處的意見只表述發展商的看法，該處應告知城規會，土地擁有人的權利受香港的相關法例規管。有關的集體契約第二條契諾有規定申請人須就其計劃取得許可，但並沒有規定不能由城規會以公開透明的方式，通過法定程序批給規劃許可；
- (g) 反對作出建議修訂的人只是想維持現時的做法，繼續由地政處批給行政許可，但他認為那是「不透明」／「走後門」的做法；
- (h) 城規會劃設「鄉村式發展」地帶時，須確保地帶內的發展不會違反《水污染管制條例》。城規會應該知道，根據環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，假如河溪的水有可能供飲用及家居使用，則化糞池及滲水井系統便須距離那些河溪最少 30 米。白沙澳的情況就是這樣，因

為該區位於集水區內。可是，有關的「鄉村範圍」卻納入了河溪 30 米緩衝區內的地方；

- (i) 發展項目的化糞池導致污染及衛生問題。該區可能會發展多達 200 幢屋宇，城規會應考慮所有這些屋宇發展對排污所造成的累積影響，並且進行水文測量；
- (j) 根據環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》及《村屋污水排放指南》，如要發展屋宇，必須進行滲濾試驗；
- (k) 該區的河溪倘受污染，可能會影響萬宜水庫。此事關乎公眾衛生；
- (l) 他同意水務署的意見，認為不應再擴大「鄉村式發展」地帶，除非發展項目的倡議者可以證明有關項目不會令污染風險增加；
- (m) 古蹟辦及其他相關的部門在訂定翻建屋宇的標準一事上應更加主動積極，令新的建築物可以配合該區的傳統建築物及景觀；以及
- (n) 為公眾利益起見，地政處及民政事務處等部門應和規劃署、古蹟辦及其他相關的部門合作進行各項計劃，保育白沙澳。

## R 15 – 創建香港

111. 陳嘉琳女士陳述下列要點：

- (a) 他們完全支持增加措施管制白沙澳的發展。不過，城規會為「不包括的土地」逐一制訂圖則時，並沒有考慮這些圖則對郊野公園的整體所造成的累積影響；
- (b) 當局於二零一零年確定 77 幅「不包括的土地」中有 54 幅須納入郊野公園或法定規劃管制範圍，以

保護這些土地免受發展所影響。不過，現時用以決定如何保護各幅「不包括的土地」的準則並不清晰。城規會和郊野公園及海岸公園委員會理應考慮在這 77 幅「不包括的土地」的所有發展所帶來的累積影響，可是，城規會卻從未要求就這些「不包括的土地」內所有可能進行的發展的累積影響進行相關的技術評估。目前為各幅「不包括的土地」逐一制訂圖則的做法未能達到保護郊野公園免受發展所影響的目的；以及

- (c) 「鄉村式發展」地帶的土地類別及新界鄉議局的反對意見不應凌駕於保護「不包括的土地」免受發展所影響這個目的。對於因土地被劃作保育而受到影響的人士，城規會可考慮給予他們別處設有公共服務和道路的土地，以作補償，至於所涉成本，就由政府去考慮。

112. 司馬文先生表示，政府逐一處理每幅「不包括的土地」，以此保護這些土地免受發展所影響，其方法有很大錯誤。政府於二零一零年確定有 77 幅「不包括的土地」須予保護，並交由漁農自然護理署決定當中哪些應納入郊野公園的範圍。對於在這些「不包括的土地」進行發展，整體上對郊野公園有何累積影響，城規會卻未有考慮。

113. 此時，主席提醒司馬文先生，表示這一次進一步申述聆訊是要考慮文件詳述的各項有關草圖的建議修訂，並非討論「不包括的土地」或郊野公園政策的場合，城規會不能在法定城市規劃程序中考慮那些意見。他要求司馬文先生把其申述內容集中在草圖的各項建議修訂上。

114. 司馬文先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 他們支持作出建議的修訂，認為規定發展小型屋宇及翻建屋宇必須取得規劃許可，可在規劃方面作出更多管制；
- (b) 據悉有些土地擁有人已計劃拆卸現有的建築物。事實上，當局不應容許在白沙澳興建新的屋宇；

- (c) 目前施加規劃管制的方法是以個別「不包括的土地」甚或個別建築物為基礎，這樣既不能保護「不包括的土地」免受發展所影響，也不能保存郊野公園的完整性。政府有必要改用一個更周全的方法；以及
- (d) 保護「不包括的土地」的問題不應淪為保育人士與村民之間的「鬥爭」。村民有公平合法的權利獲得補償，政府必須顧及此點。

#### R18 – 嘉道理農場暨植物園公司

115. 聶衍銘先生請委員留意他們提交會議席上的一份名為「Ecological and Conservation Importance of Six Sai Kung Country Park Enclaves」的報告。他表示，該報告是給委員作參考。

116. 此時，主席表示這次進一步申述聆訊是讓進一步申述人和申述人根據他們已提交的申述書闡述申述內容。他表示，聶先生不應講述報告中的新資料，城規會也不能考慮他們所提交的新報告。

117. 聶先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 他們所提交的報告是關於該區和西貢另外五幅「不包括的土地」的林地、河溪和濕地的生態價值。他們所提交的申述書已包括該區生態價值的資料，而該報告只是給委員作一般參考而已；
- (b) 地政處處理小型屋宇申請時，未有好好把關，保護「不包括的土地」的天然及文化遺產。他舉述一例，指地政處批准大灘一個發展項目，做法不當，因為大灘那個申請地點長滿植物，又位處兩河之間，從生態方面而言，並不適宜進行發展。可是，地政處卻表示該地點為私人土地，結果批准了申請，如今有關的屋宇已在興建，再沒法減輕所造成的破壞。如果不對草圖作出建議的修訂，白沙澳勢將再出現類似的破壞情況；



- (c) 古蹟辦和不少其他意見都指白沙澳當地的傳統鄉村環境保存得很好，歷史價值高，值得保存。該區有兩個地方的未獲評級但很好的客家建築物已遭拆卸重建。城規會不應任由那些客家建築物被逐步拆卸，不然，會破壞該區的鄉村環境；以及
- (d) 不論是政府的政策，還是公眾的訴求，都是要對「不包括的土地」作出更佳的保护，使這些土地免受發展所影響。

### R 21 – 綠色力量

118. 鄭睦奇先生陳述下列要點：

- (a) 白沙澳是具文物價值的鄉村中一個很好的示例，他們支持對草圖作出建議的修訂；
- (b) 城規會具有技術專業知識，在處理新界豁免管制屋宇的規劃申請時，能夠考慮各方面的事宜，例如視覺、環境、水質和污染影響。相反，地政處審批小型屋宇申請時，卻不一定要顧及這些考慮因素；
- (c) 建議作出的修訂能在不同持份者的利益之間作出很好的平衡，是一個很好的先例，可作為其他發展審批地區圖一個很好的參考依據；以及
- (d) 為在鄉郊地區興建新屋宇進行規劃時，必須考慮是否有需要設置相關的設施，例如廢物管理、闢設道路、擴闊河道以利排水，也要顧及這些配套基礎設施對天然環境的影響。

119. 陳錦偉先生表示，他曾擔任白沙澳生態遊的導賞員，又指至今已有過千市民到當地遊覽，參觀過何氏舊居等客家建築物。這些市民都非常喜愛白沙澳，對當地的傳統客家建築羣讚歎不已。他表示公眾會支持政府收回何氏舊居和附近一帶的村屋，就如政府保存景賢里一樣。假如政府這樣做，應給予村民適當的補償。

120. 由於進一步申述人、申述人及他們的代表已陳述完畢，主席請委員提問。由於委員並無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在進一步申述人、申述人及他們的代表離席後商議有關的進一步申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們及政府的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

### 商議部分

121. 主席請委員審議各項進一步申述時，考慮申述書和在聆訊中陳述的意見。他表示，有部分發言的人指由地政處向該區的小型屋宇發展批給許可，是「走後門」的做法，但事實是地政處和城規會都是合法地執行管制，只是所施行的是兩套不同的制度，所以所依據的法規和所要考慮的政策因素有別。

122. 主席表示，城規會建議對草圖作出有關的修訂，即把「屋宇」列為第二欄的用途，並修訂「鄉村式發展」地帶《註釋》中的「備註」，訂明拆卸及翻建現有建築物必須取得規劃許可，目的是加強規劃管制，確保新建或重建後的建築物與白沙澳現有的傳統客家鄉村環境互相協調。由於進一步申述人沒有提出令人信服的新理據，能說服委員改變原先的決定，委員同意通過建議的修訂，並按所通過的修訂而修訂草圖。根據條例第 6H 條，《白沙澳發展審批地區草圖編號 S/NE-PSO/1》須於其後作為包括該等修訂的草圖而理解。

123. 經進一步商議後，委員同意備悉 F1 至 F3 表示支持的意見，並決定不接納 F4。委員繼而審閱詳載於文件第 5.2 段各項不接納 F4 的建議理由，並認為理由恰當。

### 進一步申述編號 1 至 3

124. 經商議後，城規會備悉進一步申述編號 1 至 3 表示支持的意見。

### 進一步申述編號 4

125. 經商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 4，理由如下：

- 「(a) 白沙澳及白沙澳下洋是該區兩條獨特且保存得很好的傳統客家鄉村。由於歷史建築物的文物價值有部分在於其原本所在的自然環境，所以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。因此，任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，以及新屋宇的發展，都須取得城規會的規劃許可；
- (b) 作出建議的修訂，並非要限制原居村民興建新的新界豁免管制屋宇的傳統權益或剝奪個別土地擁有人的發展權，而是要讓城規會可以考慮個別新界豁免管制屋宇的發展對現存傳統客家鄉村的環境的潛在影響。城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮；以及
- (c) 到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會就該區的文化及歷史價值進行進一步研究／評估，並諮詢相關的政府部門，在此之前，通過建議的修訂，可作出臨時管制，防止現有鄉村環境受到任何潛在的負面影響。」

[此時，邱榮光博士和劉文君女士到席，而劉智鵬博士則返回席上。]

## **議程項目 8**

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/819

在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田下徑口第 189 約  
地段第 391 號 F 分段第 2 小分段(部分)興建屋宇(員工宿舍)  
(城規會文件第 9431 號)

---

[會議以廣東話進行。]

126. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

羅傑明先生 — 申請人的代表

127. 主席歡迎他們二人出席會議，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。

128. 沙田、大埔及北區規劃專員借助投影片並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人東亞教育促進會申請規劃許可，擬把申請地點現有的兩層高貨倉改建為用作員工宿舍的屋宇。根據沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/28，申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的地方；
- (b) 二零一三年六月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，主要理由撮錄如下：
  - (i) 擬議的發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於這宗申請是要作非鄉村式的發展，而且申請地點沒有建屋權，故這宗申請並無有力的理據足以要偏離此規劃意向；以及
  - (ii) 若批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例；
- (c) 二零一三年七月十一日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)條申請覆核這宗規劃申請。申請人在提交覆核申請時，並沒有提交任何理據。二零一三年九月二十四日，申請人遞交了一封信以支持其申請，當中提出的主要理據撮錄如下：
  - (i) 東亞教育促進會為註冊的慈善組織，其目標及業務性質是贊助學校、學生及社區活動。

該會有需要闢設擬議的員工宿舍，以吸引海外僱員；

- (ii) 申請人在下徑口的物業並沒有為村民帶來滋擾；
  - (iii) 把申請地點保留作「農地」並無意義，因為該區已都市化；以及
  - (iv) 申請人不會重建在下徑口的物業，也不會改動該物業的外貌，令該區的「鄉村特色」有所改變；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 部。地政總署沙田地政專員維持原先的意見，反對這宗申請，因為根據現行的土地政策，地政總署通常不會考慮把「鄉村範圍」內的農地改作發展非小型屋宇的換地申請。沙田地政專員表示，這宗申請所涉地段屬農地，根據有關契約，不得搭建構築物。申請地點現有的構築物是根據獲批的短期豁免書獲准搭建，用途是貨倉。其他經諮詢的政府部門均維持原先的意見，對這宗規劃申請沒有負面或反對意見；
- (e) 先前的申請——先前沒有申請涉及申請地點；
- (f) 同類的申請——沒有同類申請涉及該「鄉村式發展」地帶；
- (g) 公眾的意見——當局接獲兩份分別來自下徑口居民代表及原居民代表的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的員工宿舍並非鄉村式發展項目，並會破壞現時鄰里的和諧；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段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) 擬議發展的是一幢屋宇，為申請人的海外或到訪僱員提供宿舍。這項發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為有關意向主要是要讓原居村民興建小型屋宇。沙田地政專員表示，該「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付興建村屋的需求；
- (ii) 根據建議把現有的兩層高構築物改建為屋宇作員工宿舍用途，並不會與周圍的鄉村環境不相協調。該員工宿舍模規小，應不大可能會引致負面的交通、環境和視覺影響。不過，城規會既有的做法是，只有根據契約，申請地點有建屋權，城規會才會從寬考慮有關申請，可能准予在「鄉村式發展」地帶興建「屋宇」。沙田地政專員已指出，申請所涉及的地段為農地；
- (iii) 正如上文所述，沙田地政專員反對這宗申請，也有公眾人士提交意見書反對這宗申請；以及
- (iv) 若批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令可發展小型屋宇的土地減少。

129. 主席繼而邀請申請人的代表闡述其覆核申請。委員備悉，下徑口居民代表有一封信，由申請人提交席上。羅傑明先生借助一些照片，陳述了下列要點：

- (a) 申請人(東亞教育促進會)是香港的註冊慈善組織，從事教育業務；
- (b) 擬議改建作住宅用途的建築物位於一個有圍牆的地點，內有三幢建築物。在文件內的圖 A-2 上標註為屋宇 1-2 及屋宇 3 的兩幢建築物屬住宅，而屋宇 10 則為這宗規劃申請所涉及建築物。屋宇 10 獲

批短期豁免書，可作貨倉用途。他強調，把該建築物改作住宅用途，只須進行規模極小的工程；

- (c) 他借助照片解釋申請地點的狀況，包括在該有圍牆的地點的三幢建築物和花園的狀況。該處現有兩條通道，其闊度均足以讓車輛通過(包括緊急車輛)。申請人原先曾在申請中建議在申請地點闢設泊車設施，但其後刪除了該等設施；
- (d) 申請人是負責任的機構。申請地點的前擁有人曾佔用一幅政府土地，但是申請人已作出糾正，把該幅土地剔出其提出建議的範圍內。申請人曾接獲政府通知，指申請地點有違例建築物，不過，該等建築物並非申請人所建造；
- (e) 該前擁有人曾把該建築物用作住宅，並為此而加設間隔。申請人現時把該建築物用作貯物，可是，政府人員在視察該建築物時，卻以為該建築物是用作住宅，這只是因為該處有由該前擁有人加設的間隔，而申請人也在該處存放了一些家具而已；
- (f) 擬議的員工宿舍只設六個睡房，所以不會有很多人居住；
- (g) 他不認同城規會若批准這宗申請，將會立下不良先例。即使不再把申請地點作目前的用途，要把該處作農業用途，在經濟上仍不可行。城規會審議的是一宗非常獨特的個案，不會有所謂立下先例的問題，因為申請人為慈善組織，該建築物又在有圍牆的地點內，而且申請地點面積非常小，更已建有一幢間隔適合作住宅的建築物；
- (h) 如果城規會決定批准這宗申請，申請人願意接受不得重建現有建築物的附帶條件；
- (i) 規劃署認為批准這宗申請會令可作鄉村式發展的土地減少，他不認同此一論據。該幢建築物所佔用的土地屬私人擁有，根本不可用作興建村屋；

- (j) 城規會曾接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書，其中一名反對者是下徑口的居民代表羅先生。羅先生曾到過申請人的物業，申請人亦已向他解釋東亞教育促進會的運作情況。其後，羅先生把一封信交給他們，並在信中表示支持這宗申請，該信已提交席上；以及
- (k) 他重申這宗申請是獨特的個案，情況特殊，而且申請人是為當地鄉村和香港社會做好事。他促請城規會批准這宗申請。

130. 鑑於申請人的代表已闡述完畢，主席於是請各委員提出問題。

131. 副主席詢問申請人是在何時買入這宗申請所涉及的那幢建築物，以及他們當時是否知道該建築物只可作貨倉用途。羅傑明先生表示，申請人是在二零零九年一併買入該三幢建築物。他們到該處參觀的時候，該三幢建築物(包括申請所涉及的建築物)均用作住宅。當時，他們並不知道申請所涉及的建築物只可作貨倉用途。其後，他們獲律師告知，該建築物只可作貨倉用途，但是他們仍然樂意買入。事實上，申請人是可以繼續把該建築物用作住宅的，只是申請人是負責任的機構，明白應當奉公守法。他們不應因為誠實和負責任而受到懲罰。副主席詢問，他們在獲悉其中一幢建築物只能作貨倉用途後，是否有調整出價。羅傑明先生回應說，他們並沒有調整出價，因為他們喜歡該些建築物獨特的環境和布局。

132. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生在回應一名委員提問時表示，該短期豁免書只是准許該建築物作貨倉(而非住宅)用途。一名委員詢問是否有資料可以知道該建築物在何時興建。蘇震國先生表示，他們沒有關於該建築物興建日期的資料，不過，該建築物按理是在一九七七年地政處批給短期豁免書准許把申請地點作貨倉用途之後才興建的。

133. 主席指出，「鄉村式發展」地帶理應預留作發展小型屋宇之用，故請申請人的代表闡述在此地帶興建擬議的員工宿舍的理據。羅傑明先生表示，城規會應考慮這宗申請的特殊情況



(包括申請所涉及的建築物位於有圍牆的地點內，環境獨特，以及申請人是慈善組織)，並批准這宗申請。

134. 主席表示，城規會審議規劃申請時，只會考慮相關的考慮因素。因此，申請人提出的一些因素(例如申請人是慈善組織)並非規劃因素，不會獲得考慮。他詢問羅傑明先生是否有進一步的論點可提出，作為支持城規會批准在「鄉村式發展」地帶興建員工宿舍的理據。羅傑明先生回應時重申，他已說明這宗個案獨特的情況，這宗申請若獲得批准，並不會立下不良的先例。

135. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們兩人於此時離席。

#### 商議部分

136. 主席請各委員根據提交了書面資料及在聆訊上作出的陳述，就這宗覆核申請進行商議。委員備悉，申請地點獲批短期豁免書作貨倉而非住宅用途，而擬議在「鄉村式發展」地帶興建的員工宿舍不屬鄉村式發展，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外，申請人沒有提交新資料，足以令城規會要偏離小組委員會的決定。經商議後，委員同意駁回這宗覆核申請。

137. 經商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關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。此地帶內的土地，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。由於這宗申請是要作非鄉村式的發展，而且申請地點沒有建屋權，故這宗申請並無有力的理據足以要偏離此規劃意向；及

- (b) 若批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令可發展小型屋宇的土地減少。」

[此時，陳福祥先生離席，劉文君女士暫時離席。]

## **議程項目 9**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-TK/432

擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 544 號  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9432 號)

---

[會議以廣東話進行。]

138. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生           —     規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 劉志成先生           —     申請人的代表

139. 主席歡迎他們兩人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。委員備悉申請人的代表於席上提交了一封信。主席繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。

140. 沙田、大埔及北區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，擬在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點位於汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17 上劃為「綠化地帶」的地方；
- (b) 二零一三年三月十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了這宗申請，主要理由撮錄如下：

- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請地點及毗鄰的山坡是北面長有植物的天然山坡與南面鄉村中心區之間的緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
  - (ii) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展會影響附近環境現有的天然景觀；以及
  - (iii) 擬議的發展不符合「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」（下稱「臨時準則」），因為擬議的發展會對附近地區的景觀及排污造成不良影響。
- (c) 二零一三年四月十六日，申請人根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 17(1)條申請覆核這宗規劃申請。二零一三年七月十七日，申請人提交進一步的資料（提出美化環境建議和雨水及污水排放建議），以支持這宗覆核申請（文件的附件 F）；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 部，撮錄如下：
- (i) 環境保護署署長（下稱「環保署署長」）維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，因為如果接駁已計劃鋪設的污水收集系統並不可行，他擔心附近龍尾地區的水質會受到影響。雨水及污水排放設施圖顯示，申請人擬建屋宇的污水渠可以經由其南面一個私人屋宇發展項目的沙井接駁至目前正在施工的已規劃公共污水渠。不過，申請人並沒有提供由該私人屋宇項目業權人發出的同意書，證明該項建議可行；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境看過申請人就覆核申請提交的美化環境建議，不

過，他仍然維持原先的意見，反對這宗申請。反對的主要原因是，如果這宗申請獲得批准，會鼓勵在「綠化地帶」進行同類的發展，導致鄉村發展進一步擴展至郊野公園的密林邊陲，損及該區的景致；以及

(iii) 所諮詢的其他政府部門均維持原先的意見，對這宗規劃申請沒有負面或反對意見；

(e) 先前的申請——先前沒有新界豁免管制屋宇申請涉及申請地點；

(f) 同類的申請——曾有五宗同類的申請（編號 A/NE-TK/204、217、372、443 及 444）。編號 A/NE-TK/204 及 217 兩宗規劃申請在二零零六年獲小組委員會批准，主要考慮到擬建的小型屋宇大致上位於「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。編號 A/NE-TK/204 的申請擬議興建的小型屋宇，有部分並不符合「臨時準則」，因為那些屋宇的覆蓋範圍少於 50% 位於「鄉村範圍」內。不過，由於城規會在二零零零年曾批給規劃許可，准許興建小型屋宇，而有關的小型屋宇申請亦在二零零一年獲得地政總署批准，因此，該宗申請當時獲從寬考慮。其餘三宗規劃申請則被小組委員會拒絕，拒絕理由與現在這宗申請相似；

(g) 公眾的意見——當局收到三份有關這宗覆核申請的公眾意見書。其中一份（由世界自然基金會香港分會提交）對這宗申請表示關注，另外兩份公眾意見書（分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交）則反對這宗申請。他們主要的理據包括「綠化地帶」應保留作為該密林的景觀緩衝區；這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；會對龍尾的水質造成負面影響；以及會產生不良的先例效應。當局亦收到六份有關進一步資料的公眾意見書，該些意見書基於上文所述的理由提出反對這宗申請。該些公眾意見書分別由上文所述曾就這宗覆核申請提交意

見書的團體、大美督居民代表、龍尾原居民代表和大美督前原居民代表提交；以及

(h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素和評估撮錄如下：

(i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；

(ii) 總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃的角度而言，他反對這宗申請。環保署署長不支持這宗覆核申請，因為如果接駁已計劃鋪設的污水收集系統並不可行，他擔心可能會對水質有影響。因此，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且可用作日後發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，但是，由於擬議的發展會對景觀及排污造成不良影響，所以擬議的發展仍然不符合「臨時準則」；以及

(iii) 正如上文所述，小組委員會先前曾拒絕與這宗申請相似的一些申請。申請人未能提出有力的規劃理據，足以令城規會偏離小組委員會的決定。

[此時，陳漢雲先生離席，劉文君女士返回席上。]

141. 主席接着邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。劉志成先生借助一些圖則，陳述下列要點：

(a) 其陳述重點已撮載於在席上提交的信內；

#### 先例

(b) 城規會曾批准 15 宗在同一「綠化地帶」內的申請（涉及 50 幢小型屋宇），該些申請涉及的地點都在「鄉村範圍」內（包括龍尾、黃竹村和大美督）。城

規會應一視同仁，按照處理這些其他先例的方法處理這宗申請；

- (c) 關於文件舉述的三宗遭拒絕的申請(規劃申請編號 A/NE-TK/372、443 及 444)，雖然申請地點在同一「綠化地帶」內，但全部位於「鄉村範圍」外。地政處也不支持在該三個地點興建小型屋宇。因此，城規會考慮這宗申請時，不應將該三宗遭拒絕的申請與這宗申請混為一談；

#### 地盤平整工程

- (d) 申請地點的地盤平整工程已在二零一二年十一月獲土木工程拓展署土力工程處批准。正如文件所記錄，土力工程處對這宗申請並無意見；

#### 排水及排污影響

- (e) 擬建的小型屋宇距離已計劃鋪設的污水收集系統約 80 米。根據申請人提出的雨水及污水排放建議，擬建屋宇的污水渠將經由其南面一個屋宇發展項目的私人沙井連接至公共污水渠。該屋宇發展項目是已獲批准的一宗規劃申請(編號 A/NE-TK/204)提出發展的項目。就這方面而言，渠務署對這宗覆核申請並無意見。為回應環保署署長的意見，申請人已取得佳漢有限公司的同意書，表示准許擬建小型屋宇的污水渠接駁至其南面屋宇發展項目的污水渠的沙井。因此，規劃署指該小型屋宇會對污水排放造成不良影響，他並不認同；

#### 景觀影響

- (f) 規劃署認為這宗申請若獲批准，會產生鼓勵作用，令更多鄉村發展項目進一步擴展至郊野公園的密林的邊陲。他不認同規劃署的意見。他借助文件內的圖則 R-2 作說明，指出申請地點與八仙嶺郊野公園的邊陲有約 130 米的緩衝距離。批准這宗申請，只是准許在「鄉村範圍」的外圍興建一幢屋宇，並不

會令屋宇發展擴展至林地去。批准這宗申請不會產生直接的先例效應，因為遭拒絕的三宗申請，其地點均在「鄉村範圍」以外的林地，位置在那 130 米的緩衝地帶內；

- (g) 申請人提交了美化環境建議，以支持這宗覆核申請。鑑於申請地點空間有限，申請人建議在申請地點只種植三棵樹。總城市規劃師／城市設計及園境表示反對這宗覆核申請，原因是周圍地區的景觀會受影響，不過，文件並沒有顯示，他就申請地點而提出的美化環境建議是否可以接受；
- (h) 他舉出獲准的規劃申請編號 A/NE-TK/419 為例，指出該宗申請涉及的地點可供種植的空間有限。由於政府不接納在申請地點以外的政府土地上種植樹木，因此該宗申請最後亦無須種植任何樹木。該宗申請的情況與這宗申請相似。他強調申請人願意盡量達到景觀方面的要求。他促請委員留意申請地點的空間有限，但要在申請地點以外的地方美化環境也不可行；以及

#### 總結

- (i) 申請人作出總結，表示城規會應以在同一「鄉村範圍」及「綠化地帶」內的其他獲批准的申請為先例，批准這宗申請。申請人已符合地盤平整工程以至排水和及排污方面的要求。申請人亦願意進一步改善美化環境建議，直至符合規劃署的要求為止。他促請城規會從寬考慮，批准這宗申請。

[劉智鵬博士於此時離席。]

142. 鑑於陳述已完畢，主席於是請各委員提出問題。

#### 批准這宗申請的影響

143. 由於總城市規劃師／城市設計及園境對鄉村發展或會擴展至郊野公園密林邊陲表示關注，主席請沙田、大埔及北區規

劃專員就此加以闡述。蘇震國先生借助文件內的圖 R-1 及 R-2 作出解釋。他指出，申請人所提及位於申請地點南面的屋宇發展項目，是獲批准的規劃申請編號 A/NE-TK/204 涉及的項目。作為核准計劃的一部分，該發展項目北面邊界一個有園景的山坡會保留以美化環境。現在這宗申請涉及的地點位於「鄉村範圍」邊界與上述山坡之間。蘇先生表示，關於這宗申請涉及的地點，除了位置在「鄉村範圍」邊緣這一點外，其實與該三宗遭拒絕的申請相似，都是位於上述山坡與八仙嶺郊野公園之間的緩衝區內。因此，總城市規劃師／城市設計擔心有可能出現鄉村發展伸延至郊野公園密林的情況，並基於景觀理由反對這宗申請。

144. 劉志成先生借助文件內的圖 R-3 回應蘇震國先生的論點，指出位於上述獲批准屋宇發展項目範圍內的山坡，只是一個有草坪的山坡，而最接近的屋宇只距離該山坡 15 米。他亦認為，城規會拒絕該三宗規劃申請時，該三個申請地點位於「鄉村範圍」外這一點亦是相關的考慮因素。然而，這宗申請涉及的地點則在「鄉村範圍」內，與該三宗遭拒絕的規劃申請的情況有所不同。

145. 主席表示，假如這宗申請獲得批准，可能會引來同類申請，要求在申請地點以東(即「鄉村範圍」與南面批獲准的屋宇發展項目之間)的一片土地上興建小型屋宇。他請沙田、大埔及北區規劃專員就有關影響提供意見。蘇震國先生表示，就排污方面的影響而言，可能會出現多條污水渠，穿越大片政府土地，或有更多污水渠要接駁至附近的私人污水渠。此外，亦會出現「綠化地帶」內的鄉村發展由「鄉村範圍」北面外圍向郊野公園方向擴展的不理想情況。

#### 排污建議

146. 主席請劉志成先生澄清，佳漢有限公司是否有合法權利，可准許申請人把其小型屋宇的污水渠接駁至南面獲批准的屋宇發展項目。劉志成先生表示，佳漢有限公司是提交該獲批准的規劃申請編號 A/NE-TK/204 的發展商。由於申請人是在會議舉行前一天才接獲佳漢有限公司的同業書，因此並無時間核實佳漢有限公司是否土地擁有人。不過，申請人可以在會後向城規會提交補充資料。



147. 主席問到擬鋪設污水渠的土地屬哪類別。劉志成先生借助雨水及污水排放建議中的圖則(文件內由申請人提交的附件F)回應說，由申請地點上的擬建小型屋宇接駁至南面獲批准的屋宇發展項目的擬議污水渠，會鋪設於政府土地上。至於接駁私人沙井的污水渠則會在私人土地上鋪設，並已獲得發展商同意，准許進行接駁。

148. 蘇震國先生回應一名委員的提問時解釋，獲批准的屋宇發展項目的沙井是直接連接至公共污水渠的。

149. 主席請地政總署講述政府對於准許在政府土地鋪設污水渠所採取的政策。林潤棠先生(地政總署副署長)表示，當地政總署接獲這類申請時，會首先考慮所涉及的政府土地是否適合作擬議的用途。他認為有需要進行進一步的研究，方能確定在政府土地鋪設這宗申請建議的連接渠管是否可以接受。

150. 另一名委員請沙田、大埔及北區規劃專員說明當局就排水及排污方面提出的意見。蘇震國先生表示，渠務署對這宗申請並沒有提出原則性的反對意見，因為渠務署關注的是技術事宜，即從工程角度而言，有關的排水及排污建議是否可以接受。不過，環保署則不支持這宗申請，除非申請人能夠提供資料，證明擬議經由南面獲批准的屋宇發展項目的私人沙井連接污水排放系統的方案可行。

151. 劉志成先生總結出以下幾個要點：

- (a) 假如城規會給予申請人更多時間，申請人可以向地政處提出申請，請該處原則上同意讓他們在政府土地鋪設排水及排污建議中提出鋪設的污水渠；
- (b) 若小型屋宇申請涉及接駁污水渠，而污水渠要經過私人發展項目，地政處會要求申請人遞交同意證明書，並會在契約內訂明相關條件。因此，委員所關注的排污情況，會由地政處進一步監察；以及
- (c) 假如城規會對容許在「綠化地帶」的「鄉村範圍」內興建小型屋宇有顧慮，就不應該批准該 15 宗規劃申請，准許在該處興建 50 幢屋宇。城規會應根

據這宗申請的個別情況作出考慮。如果城規會只是基於臆測的顧慮，即擔心或會引來更多在「鄉村範圍」內的發展項目而拒絕這宗個案，會對申請人不公平。

152. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在申請人不在場的情況下進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們兩人於此時離席。

#### 商議部分

153. 主席請各委員根據提交了書面資料及在聆訊上作出的陳述，就這宗覆核申請進行商議。他表示，排污建議有些不能確定之處，因為沒有證據證明同意接駁污水渠的公司(佳漢有限公司)就是南面獲批准屋宇發展項目的土地擁有人，而地政總署也不一定准許申請人在政府土地鋪設污水渠。

154. 關於申請人提出的排污建議涉及把污水渠接駁至私人發展項目這一點，秘書表示，規劃署通常會要求申請人提供同意證明書，以證明有關建議可行。這項要求源自一宗上訴個案。城市規劃上訴委員會當時要求申請人提供私人土地擁有人／發展項目業權人發出的同意證明書，方才考慮接納其排污建議。

155. 一名委員表示，小組委員會先前表示關注的排污及景觀影響，至今仍未獲得妥善處理，因此城規會應拒絕這宗申請。申請人可在妥善處理這些事宜後重新提出申請。

156. 不過，另一名委員則認為應從寬考慮這宗申請。城規會可在規劃許可加入附帶條件，要求申請人提交及落實排污建議。該小型屋宇所造成的視覺影響並非大問題，因為申請地點與毗鄰的屋宇非常接近，而其南面的斜坡亦不陡斜。

157. 主席表示，城規會可以拒絕這宗申請，又或延遲就這宗申請作出決定，讓申請人有時間提供實質證據(證明已取得同意，可在政府土地及私人土地鋪設污水渠)，證明其排污建議可行。不過，在批准申請時加入有關排污建議的附帶條件，或非

恰當的做法，因為城規會無法確定該項建議是否可行的解決辦法。秘書表示，由於城規會過往會要求一些申請人提交同意證明書，證明獲准許把擬議污水渠穿越私人土地／發展項目，因此，假如城規會批准這宗申請，並容許以加入附帶條件的方式處理有關事宜，則可能與現行的慣常做法不一致。

158. 主席表示，如果城規會決定延期就這宗申請作出決定，並要求申請人提供有關接駁污水渠的同意證明書，則委員必須就景觀影響是否可以容忍這一點進行商議，因為這也是當日拒絕申請人根據條例第 16 條提出的申請的其中一個理由。

159. 主席請委員同時考慮批准這宗申請會對其他要求在該「鄉村範圍」北面邊緣興建小型屋宇的規劃申請所產生的先例效應。秘書告知各委員，這宗申請只是因為景觀和排污方面造成不良影響而不符合「臨時準則」，其餘方面則符合「臨時準則」，因為申請地點位於「鄉村範圍」內，而且該區可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。

160. 兩名委員認為，申請人不一定能取得同意書，可以經南面的獲批准的屋宇發展項目接駁污水渠。他們認為申請人應在事情獲得妥善處理後重新向城規會提交申請。一名委員亦指出，容許申請人鋪設污水渠，破壞「綠化地帶」，或不能算是完全符合規劃意向。

161. 副主席表示，城規會不應即時拒絕這宗個案，因為申請地點在「鄉村範圍」內，而且該處可用作興建小型屋宇的土地又供不應求。城規會可延期就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間證明其排污建議可行。他認為這項發展對景觀造成的影響尚可容忍。

162. 主席表示，如果委員決定延期就這宗申請作出決定，只是為了讓申請人有更多時間證明排污建議的可行性，那麼，委員即是也同意，基於特殊情況(即申請地點位於「鄉村範圍」內，以及可用作發展小型屋宇的土地供不應求)，這項發展在視覺／景觀方面造成的不良影響可以接受。

163. 一名委員同意這項發展在視覺方面造成的不良影響可以接受，因為擬建的小型屋宇接近鄉村的村屋羣。關於可能產生

的先例效應方面，如果日後的申請符合「臨時準則」，城規會是不得不批准有關申請的。

164. 主席總結委員的意見，表示應延期就這宗申請作出決定，讓申請人有時間妥善處理與排污建議有關的各項未解決的事宜。

165. 經商議後，城規會決定延期就這宗覆核申請作出決定。城規會將要求申請人進一步聯絡地政總署，以取得該署原則上同意申請人在政府土地鋪設污水渠，以及要求申請人取得申請地點南面獲批准屋宇發展項目業權人的同意書，證明其同意讓申請地點的污水渠接駁至其私人沙井，再接入公共污水渠，以排走污水。

### **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/DPA/NE-TKLN/4  
擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 78 約政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9433 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### **議程項目 11**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKLN/5  
擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 78 約政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9434 號)

---

[會議以廣東話進行。]

166. 主席告知各委員，由於這兩宗規劃的申請的性質類似，而且申請地點相鄰，因此鄉郊及新市鎮規劃小組委員會一併考慮這兩宗申請。委員同意應一併考慮這兩宗覆核申請。

167. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生      —     規劃署沙田、大埔及北區規劃專員  
薛國強先生      —     申請人的代表

168. 主席歡迎他們兩人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席告知申請人的代表城規會將一併考慮這兩宗覆核申請。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。

169. 沙田、大埔及北區規劃專員借助投影片簡介這兩宗申請，並按兩份文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 兩名申請人分別申請規劃許可，擬在兩個申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。在申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16條提出規劃申請時，該兩個申請地點所在之處在《打鼓嶺北發展審批地區核准圖編號DPA/NE-TKLN/3》上劃為「康樂」地帶，而在現時有效的《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號S/NE-TKLN/1》上，該兩個申請地點仍然劃作「康樂」地帶，沒有改變；
- (b) 二零一三年六月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)基於相同的理由拒絕了這兩宗申請，有關理由撮錄如下：
  - (i) 有關申請不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施；
  - (ii) 有關申請不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為有關的「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付未來對新界豁免管制屋宇／小型屋宇的需求；及
  - (iii) 若批准擬議的發展，會為其他同類申請立下不良先例；

(c) 二零一三年七月十日，兩名申請人根據條例第 17(1)條申請覆核該兩宗規劃申請。申請人就覆核申請而提出的支持理據已在文件第 3 段重點闡述，並撮錄如下：

(i) 城規會曾批准編號 A/DPA/NE-TKLN/3 的申請，准許在這兩個申請地點北鄰一幅面積巨大的政府土地(面積約 1 210 平方米)上興建六幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇。現在這兩宗申請所涉及的地點與該宗編號 A/DPA/NE-TKLN/3 的申請所涉及的地點位於同一「康樂」地帶。因此，使用這兩個申請地點的政府土地(每幅面積 65.03 平方米)發展屋宇，究竟是不是會引致重大或額外的不良規劃影響，令人懷疑；以及

(ii) 兩名申請人均是竹園村的原居村民，並受到蓮塘／香園圍口岸發展項目影響。不過，他們卻不獲保證可在日後該村遷置範圍內獲得分配一幅土地。編號 A/DPA/NE-TKLN/3 的申請打算使用該村遷置範圍外的土地並獲得批准，證明該村遷置範圍內並沒有足夠土地，應付預計的小型屋宇需求；

(d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 部，撮錄如下：

(i) 北區地政專員表示，根據該處紀錄，兩名申請人均非受蓮塘／香園圍口岸發展工程計劃影響的屋地擁有人，因此不會根據新界搬村政策獲得補償，而按照現行政策，政府也不會向他們提供新界豁免管制屋宇。根據現行的土地行政措施，在竹園村搬村截算日期(即二零零八年九月十八日)後，竹園村所有村民只能在新竹園村範圍內購買私人土地以發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，政府不會再批出政府土地作興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇之用；

- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持他先前在第 16 條申請階段的意見，認為從農業發展角度而言，他不支持這兩宗申請，因為申請地點內及附近一帶都有活躍的農業活動；
  - (iii) 民政事務總署北區民政事務專員轉達了當地人士對這兩宗覆核申請的意見。打鼓嶺區鄉事委員會副主席和竹園村原居民代表都支持這兩宗申請，而現任那位北區區議員則對這兩宗申請沒有意見。不過，竹園村居民代表則反對這兩宗申請，理由是先前的竹園村遷置安排既恰當亦合理。這兩宗申請對接受先前安排的村民不公平，假如獲得批准，則所有受蓮塘／香園圍口岸工程計劃影響的合資格原居村民和村民亦應同樣獲得批地；以及
  - (iv) 曾諮詢的其他政府部門均維持原先的意見，對這兩宗規劃申請沒有負面或反對意見；
- (e) 先前的申請——先前沒有任何申請涉及兩個申請地點；
- (f) 同類的申請——自二零零零年十一月二十四日「臨時準則」公布以來，曾有一宗同類申請(編號 A/DPA/NE-TKLN/3)要求在打鼓嶺北同一「康樂」地帶興建六幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇。該宗申請涉及遷置竹園村南面受蓮塘／香園圍口岸及其連接路建造工程影響的屋地。二零一二年十二月二十一日，小組委員會在有附帶條件下批准了該宗申請，主要理由是建造蓮塘／香園圍口岸及其連接路對香港未來的發展有策略上的重要性。該宗申請獲當局在政策上支持，並應視作特殊個案，因為批准該宗申請能讓當局及時在受影響的屋地進行清拆，使蓮塘／香園圍口岸的連接路得以在二零一八年或之前完成；

- (g) 公眾的意見——關於這兩宗規劃申請，當局收到相同的五份公眾意見書：
- (i) 其中兩份公眾意見書分別由一名北區區議員和竹園村原居民代表提交，表示支持這兩宗規劃申請；
  - (ii) 另外兩份公眾意見書分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這兩宗規劃申請，主要理由是發展小型屋宇並不符合「康樂」地帶的規劃意向，以及批准有關申請會立下不良先例；以及
  - (iii) 餘下一份公眾意見書由一名竹園村原居村民提交，附有 15 個簽名，表示反對這兩宗申請；以及
- (h) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請。有關的考慮因素和評估撮錄如下：
- (i) 兩個申請地點均位於「康樂」地帶內，該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。根據在二零一零年七月完成的「邊境禁區的土地規劃－可行性研究」，該區按規劃是要提供土地作低密度的康樂用途，藉以建立旅遊點，並同時保留該區的天然和鄉郊特色。因此，擬議的發展有違「康樂」地帶的規劃意向，並不完全符合「臨時準則」；
  - (ii) 正如上文所述，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請。申請人提出關於新竹園村(遷置鄉村)小型屋宇日後分配的問題，屬於土地行政事宜，超越了城規會的職權範圍；



- (iii) 批准這兩宗小型屋宇的申請，會為同類申請立下不良先例，對「康樂」地帶的長遠規劃有所影響；
- (iv) 新竹園村的土地總面積約為 6.2 公頃。根據北區地政處的記錄，該村目前沒有尚未處理的小型屋宇申請，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 22 幢。在有關的「鄉村式發展」地帶內仍有 5.45 公頃的土地(相等於 218 幅小型屋宇用地)，因此，應足以應付日後的需求；以及
- (v) 申請人舉述的那宗獲批准的申請(編號 A/DPA/NE-TKLN/3)是在特殊情況下並獲政策支持才獲批准的，有關情況上文已作出解釋。因此，該宗申請不算是先例。

170. 主席接着邀請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。薛國強先生表示，當局指「鄉村式發展」地帶有足夠土地的說法並不正確。該遷置的鄉村只用以遷置受到蓮塘／香園圍口岸工程計劃影響而先前在竹園村擁有屋宇的村民，並沒有預留土地供原居村民在遷置鄉村內興建新的新界豁免管制屋宇。該遷置鄉村並未劃有「鄉村範圍」，而竹園村的「鄉村範圍」在二零零八年的截算日期後已不再有效。因此，兩名申請人不能申請在舊的「鄉村範圍」或遷置鄉村內的土地興建新界豁免管制屋宇。

171. 主席此時提醒申請人的代表把陳述重點放在城規會為何要批准這兩宗有關在「康樂」地帶興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請上。薛國強先生繼續陳述，要點如下：

- (a) 他借助文件內的圖則 R-2，指出在兩個申請地點附近已有其他村屋及住用構築物。該兩個申請地點與獲批准的編號 A/DPA/NE-TKLN/3 的規劃申請所涉及的地點相鄰；
- (b) 該兩個申請地點位處「康樂」地帶內主要作鄉郊住宅用途的部分。該「康樂」地帶是要作私人康樂用

途的發展，但卻未見有任何私人康樂用途正在發展；以及

- (c) 位於政府土地上的申請地點已被非法佔用以進行農業活動。批准在該兩個申請地點興建兩幢新界豁免管制屋宇，有助改善土地管理，亦更能善用土地資源。

172. 鑑於申請人的代表已陳述完畢，主席於是請各委員提出問題。

173. 林潤棠先生回應主席的提問時澄清，該遷置鄉村不會劃出「鄉村範圍」。蘇震國先生回應一名委員的提問時表示，薛國強先生陳述時提及在申請地點周圍的構築物是農用構築物或村屋。

[何立基先生於此時離席。]

174. 另一名委員詢問是否真的如申請人的代表所聲稱，並沒有足夠土地應付對小型屋宇的需求。蘇震國先生回應說，在新竹園村的遷置鄉村，其土地總面積約為 6.2 公頃。根據北區地政專員的記錄，新竹園村沒有尚未處理的小型屋宇申請，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 22 幢。在有關的「鄉村式發展」地帶內仍有 5.45 公頃的土地(相等於 218 幅小型屋宇用地)，因此，應足以應付日後的需求。

175. 薛國強先生表示，根據現行的土地政策，遷置鄉村內的政府土地不會批予原居村民興建新的新界豁免管制屋宇。遷置鄉村內私人土地的擁有人一般會把土地留給後代興建新界豁免管制屋宇，而不會把土地售予另一條村的村民(像兩名申請人這類村民)。

176. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表這兩宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後進一步商議這兩宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們兩人於此時離席。

## 商議部分

177. 主席請各委員根據提交了書面資料及在聆訊上作出的陳述，就這兩宗覆核申請進行商議。委員大致上同意，兩位申請人未有提供任何新資料，足以令城規會改變小組委員會的決定。經商議後，委員同意應駁回這兩宗覆核申請。

178. 經商議後，城規會在覆核後決定駁回這兩宗申請(編號 A/DPA/NE-TKLN/4 及 5)。委員繼而審閱兩份文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。駁回這兩宗申請的理由相同，有關理由是：

- 「(a) 有關申請不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展；
- (b) 有關申請不符合「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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付未來對新界豁免管制屋宇／小型屋宇的需求；以及
- (c) 批准擬議的發展會為其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對交通造成負面影響。」

## 屯門及元朗區

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

初步考慮《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》  
(城規會文件第 9459 號)

---

[會議以廣東話進行。]

179. 以下政府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
簡國治先生	規劃署高級城市規劃師／特別職務
楊德海先生	水務署高級工程師
趙重明先生	水務署工程師
羅郁發先生	水務署工程師
蘇麗華女士	水務署水務化驗師
劉榮輝先生	環境保護署高級環境保護主任
黃文基先生	環境保護署高級環境保護主任

180. 主席歡迎以上人士出席會議，繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這份文件。

181. 簡國治先生借助投影片，按本文件詳載的內容陳述以下要點：

#### 背景

- (a) 二零一一年一月七日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》，以供公眾查閱。在製圖過程完成後，發展審批地區圖於二零一一年十二月六日獲行政長官會同行政會議批准；
- (b) 根據條例第 20(5)條，發展審批地區圖的有效期只為三年，至二零一四年一月七日屆滿。因此，當局須擬備分區計劃大綱圖取代有關發展審批地區圖，藉以在發展審批地區圖屆滿時，維持對田夫仔地區(下稱「該區」)的法定規劃管制；

- (c) 二零一三年一月三十日，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，指示城規會為該區擬備一份分區計劃大綱圖；

考慮發展審批地區圖時所涉及的事宜

- (d) 當局於二零一一年七月十五日考慮《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》的申述時，申述人在申述提出以下事宜：

- (i) 屯門鄉事委員會及田夫仔(Tin Fu Chai)的村代表作出表示反對的申述。「田夫仔(Tin Fu Chai)」的村名是來自地政總署編製的《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》。他們所提出的主要事宜是發展審批地區圖會影響田夫仔的未來發展，以及擬建屋宇的村民須提交規劃申請；
- (ii) 環保團體作出表示支持的申述。整體來說，該等團體要求劃設與保育有關的地帶，以保護該區的自然鄉郊特色及水資源；
- (iii) 屯門區議會關注政府會否接受在該區進行「非雜亂無章」的大型發展，以及是否須遷置田夫仔的村民及居民；

- (e) 城規會決定不支持該等申述：

- (i) 關於表示反對的申述，城規會認為發展審批地區圖不會對該區的未來發展造成影響，而且發展審批地區圖訂明可按條例申請進行發展；
- (ii) 至於表示支持的申述，城規會認為發展審批地區圖是臨時圖則，會以分區計劃大綱圖取代，以及詳細的土地用途劃分會在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂；以及

- (iii) 至於屯門區議會的關注事宜，城規會認為發展審批地區圖的目的，是防止出現雜亂無章的發展及保留該區的鄉郊和自然特色。大型發展一般不獲批准。發展審批地區圖並無建議清拆田夫仔區或遷置村民或居民；

#### 規劃區

- (f) 規劃區佔地約 54.5 公頃，包括 10.21 公頃私人土地（約 18.73%）及 44.29 公頃政府土地（約 81.27%）。規劃區完全被大欖郊野公園包圍，距離河背灌溉水塘西南面約 1.7 公里及距離大欖涌水塘上方和吉慶橋以東約 1.8 公里。南北走向的大欖隧道在地底穿越規劃區西部的範圍；
- (g) 該區富有鄉郊和自然特色，被大欖郊野公園長滿植被的山坡圍繞。該區的東部、南部及中部主要為果園／栽有種植樹的平地或微斜土地，以及一些被樹木、灌木及雜草覆蓋的休耕農地。該區西部的邊緣位置為長滿樹木的緩坡；
- (h) 在該區的西北部，沿坡腳位置有林地。該區的北部及東北部為向上延伸並蓋有自然植被的陡峭山坡。山坡高處大致被灌木及雜草覆蓋，而坡腳位置及流往山坡下方的河道兩旁則長滿樹木。這些河道流入位於該區中部附近及西南部的一條西流水道及水道附近有一些池塘。該區的西北部有一間宗祠，而在西北部的邊陲位置則為認可墓地的一部分；
- (i) 該區的西南部用作戶外訓練中心。一些野戰遊戲場由該區的西南部伸延至西北部。此外，亦有少量鄉村式屋宇及一些耕地；
- (j) 田夫仔是在一八九八年以前已存在的認可鄉村，並位於該區；
- (k) 該區位於一個憲報公布的集水區內。根據水務署，該集水區屬於大欖涌水塘的上段直接集水區；

### 地區人士意見

- (1) 在擬備田夫仔分區計劃大綱草圖期間，規劃署曾於二零一二年七月十八日及二零一二年九月五日與田夫仔的原居民代表會面。原居民代表指出，田夫仔是認可鄉村，村民已在村內居住了一段長時間。田夫仔地區的規劃應顧及此點及劃設「鄉村式發展」地帶，讓原居民興建小型屋宇。此外，他認為應讓該區的現有用途可繼續存在並保持寧靜的鄉郊環境。他亦認為應作出彈性安排，提供一些相容的康樂用途，令田夫仔不致淪為破落的鄉村；

### 環境及保育考慮因素

- (m) 該區富有鄉郊及自然特色，並且具高景觀價值。根據《香港具景觀價值地點研究》(二零零五年)，該區具高地郊野景觀，主要特徵為高地勢及極低密度的建築發展、地形大致沒變及有茂密的植被覆蓋。該區的景觀價值大致上獲評為「高」(即具較多自然特色的地區)及「高(具備條件)」(有較多居民活動的地區)。應藉此機會保留該區的鄉郊及自然特色，以及景觀；
- (n) 根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，該區的西北部大體上為自然生境。在宗祠北面的林地的樹木主要為朴樹(*Celtis sinensis*)及刨花潤楠(*Machilus pauhoi*)，相信是風水林的剩餘部分。該處還有甚多香港大沙葉(*Pavetta hongkongensis*)，是受《林區及郊區條例》(第96章)保護的品種。雖然下層植物已被侵擾及有野戰遊戲的痕跡，但是假以時日，林地的生態價值應可恢復。這林地實有較高的保育價值。可藉此機會保育在該區西北部的自然生境及林地；
- (o) 漁護署亦表示，其他有茂密樹木覆蓋的地方，尤其是該區的邊緣部分，以及有植被和天然河道與多樣水生植物的山坡，都應受保護；

- (p) 該區位於大欖涌水塘的上段直接集水區內。根據水務署，大欖涌水塘是香港甚為重要的水塘，如受污染，會產生嚴重後果。在該區的新發展應受嚴格管制，避免可能造成水污染，以保護規劃區水源的質素；

#### 技術限制

- (q) 該區被大欖郊野公園的天然山坡圍繞，位於西北面、北面及東北面的山坡頗為陡峭。根據土木工程拓展署土力工程處，該等陡峭的天然山坡曾發生山泥傾瀉，顯示這些天然山坡有發生山泥傾瀉的風險，因此不宜進行發展；
- (r) 該區可經大欖林道前往。大欖林道是由漁護署負責管理的受限制車輛通道。在該區附近的一段大欖林道，亦是麥理浩徑的部分路段和作康樂用途的越野單車徑的部分路段。這段大欖林道頗為狹窄及沒有行人路，增加車輛交通會與康樂用途有所衝突及導致安全問題；
- (s) 該區沒有公共供水(淡水／食水及沖廁／鹹水)、排水和排污系統，而目前並無計劃提供公共供水及排水和排污系統。該區的用途及發展應當顧及這些基礎設施的限制；
- (t) 該區的南部有 40 萬伏特的架空電纜。橫跨該區西部的大欖隧道不應受到影響。有部分認可墓地(編號BURGD15)位於該區的西北部邊陲，而其餘墓地則位於大欖郊野公園內。上文提及的上段直接集水區亦是一項技術限制；

#### 供鄉村發展的土地

- (u) 田夫仔是認可鄉村，亦是該區唯一的鄉村，其「鄉村範圍」佔地約 14.68 公頃，其中 13.81 公頃(即約 94.07%)位於分區計劃大綱圖所覆蓋的地方；



- (v) 根據地政總署屯門地政專員，田夫仔並無獲批准或尙待審批的小型屋宇申請。屯門地政專員表示，屯門鄉事委員會於二零零九年預計田夫仔 10 年的小型屋宇需求為 150 幢。二零一三年一月，屯門地政專員表示，原居民代表指截至二零一二年年底的 10 年小型屋宇需求預計為 678 幢。二零一三年八月，原居民代表把預計數字修訂為 720 幢。由於沒有理據支持經修訂的 10 年預計需求為何大幅增加，故在擬備分區計劃大綱圖時是以二零零九年所預計的需求(即 150 幢小型屋宇)作為參考；
- (w) 該區現有七間住有居民的鄉村式屋宇，所佔面積約 0.18 公頃。預計的 150 幢小型屋宇所需的面積約為 3.75 公頃。因此，約須為村內的小型屋宇需求(即 157 幢小型屋宇)預留共約 3.93 公頃土地。該區的西南面地勢平坦，植有數棵樹木。由於已有市民在該處進行活動(例如戶外訓練中心、野戰遊戲場及一些耕地)，所以已不再是自然環境。大部分現有鄉村式屋宇(包括一些無人居住或破爛的屋宇)位於該區此範圍內。可考慮把此範圍作鄉村式發展，以滿足田夫仔對小型屋宇的需求；
- (x) 然而，該區位於上段直接集水區內，加上並無現有及已規劃的公共排污系統，水務署認為在該區進行新的鄉村式發展會增加污染集水區的危險，以及不宜在該區劃設獲准興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的「鄉村式發展」地帶；
- (y) 根據環境保護署(下稱「環保署」)，一般而言，不接受新的鄉村式發展在集水區內使用化糞池及滲水系統處理和排放污水，尤其是在鄰近現有河道的地點。任何發展均須顯示集水區內的水質不會受到不良影響；
- (z) 鑑於水務署及環保署關注上段直接集水區會受污染，故不建議在分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶。然而，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，重建新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)，

以及以新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)取代現時的住用建築物會獲得批准。至於新的新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)發展，村民可考慮在同一鄉內的其他村落另覓地點；

### 分區計劃大綱草圖

#### *規劃意向*

- (aa) 該區的整體規劃意向，是保育自然生境、景觀資源，以及鄉郊和自然特色。對集水區的水質及水資源有負面影響的發展均不鼓勵；

#### *土地用途地帶*

- (bb) 土地用途地帶已納入文件附錄 I 的分區計劃大綱草圖及撮述如下：

#### 「綠化地帶」：總面積：53.43 公頃

- (i) 這地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區及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，這地帶不宜進行發展；
- (ii) 除了在該區西北部有較高保育價值的林地外，所有土地均在這地帶內。這地帶亦涵蓋在該區西北部邊陲的認可墓地的一部分，墓地的意向是為原居民提供殯葬地點；
- (iii) 根據一般推定，這地帶不宜進行發展，所以在這地帶進行發展會受嚴格限制。城規會將會按個別情況考慮每項發展建議；
- (iv) 由於海道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水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

該等活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外；

「自然保育區」：總面積：1.07 公頃

- (v) 這地帶的規劃意向，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，這地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准；
- (vi) 在該區西北部有一塊樹木茂密的林地，位於這地帶內。如上文所述，根據漁護署，該處大部分是自然生境，以及這林地有較高的保育價值；
- (vii) 在這地帶內，不准進行新的住宅發展項目。如要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，可能會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度；
- (viii) 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動；

### 諮詢

- (cc) 在擬備分區計劃大綱草圖的過程中，規劃署於二零一二年七月十八日及二零一二年九月五日與田夫仔的原居民代表會面。當局已充分考慮上文他所述及的意見；
- (dd) 有關圖則連同其《註釋》及《說明書》，以及規劃報告，已送交相關政府政策局及部門傳閱，以供提出意見。當局已適當地收納所接獲的意見；以及
- (ee) 倘城規會同意，《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》連同其《註釋》及《說明書》將會提交屯門區議會、屯門鄉事委員會及元朗區議會進行諮詢。所接獲的意見會呈交城規會作進一步考慮，然後根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

182. 由於規劃署的代表已完成陳述，主席邀請各委員提問。

183. 簡國治先生在回應主席的問題時表示，現時可經大欖林道前往田夫仔。該林道是一條已鋪築路面的窄路，只限獲漁護署發出許可證的車輛進出。

### 關注水污染事宜

184. 主席指出，分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶對該區的發展產生很大的限制，不符合村民的一般期望。他詢問不准許在分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶的主要理由是否該區位於集水區內。楊德海先生(水務署高級工程師)在回應時指出，田夫仔鄰近大欖涌水塘，而該水塘為新界西的屯門及荃灣濾水廠及大嶼山的小蠔灣濾水廠供水。因此，區內任何可能污染大欖涌水塘的發展均會對水資源造成重大威脅。此外，由於並無計劃在該區鋪設公共污水渠，該區的任何發展均很大機會污染水塘的水質。

185. 一名委員詢問是否有任何技術／工程方面的解決方案，可處理在該處進行鄉村發展所可能引致的水污染問題。楊德海先生指出，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」(下稱「臨時準則」)，位於集水區內的擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展須接駁至現有或已規劃的排污系統。然而，當局並無計劃在該區鋪設排污系統，因此，從水污染管制的角度而言，實難以批准新的小型屋宇發展。

186. 劉榮輝先生(環保署高級環境保護主任)進一步指出，田夫仔與最接近的公共污水渠距離約 8 公里。由於地勢高低不平、距離太遠及污水流量較低，在該區鋪設污水渠以連接公共污水渠，既不合乎成本效益，亦在工程方面難以實行。

187. 黃文基先生(環保署高級環境保護主任)在回應主席有關原地處理污物問題時指出，根據環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》，化糞池與可能作飲水用途的河道必須有最少 30 米的緩衝距離。大部分現有屋宇可能符合這項準則。然而，如建議在該區興建 150 幢屋宇，由於該區有甚多河道，故難以符合這項準則。

188. 謝展寰先生(環保署副署長)補充說，現有政策不容許在集水區內的用地使用化糞池，因為化糞池無法過濾所有大腸桿菌。為達到集水區所需的高排污標準，便需要極完善的污水處理設施。然而，鑑於該區位置偏遠，難以想像可興建該等完善的污水處理設施。

#### 劃設「鄉村式發展」地帶的需要

189. 主席指出，村民可在該區納入法定圖則前，直接向地政處申請在田夫仔的現有「鄉村範圍」進行小型屋宇發展。然而，根據分區計劃大綱圖的擬議「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，「自然保育區」地帶不允許進行小型屋宇發展，而且根據一般推定，「自然保育區」地帶及「綠化地帶」不宜進行發展。儘管有人關注對集水區所造成的污染影響，但委員應明白這是首份為郊野公園不包括土地擬備而沒有為現有的「鄉村範圍」劃設「鄉村式發展」地帶的分區計劃大綱圖(即由發展審批地區圖改為分區計劃大綱圖)，因而預計會引起村民強烈反對。

190. 一名委員表示支持「自然保育區」地帶涵蓋自然林地。另一名委員表示，分區計劃大綱上的所有土地劃為「綠化地

帶」及「自然保育區」地帶，但無「鄉村式發展」地帶，政府為何不要求漁護署把該區納入郊野公園的範圍。對於主席問及該區可否在分區計劃大綱圖上劃為「郊野公園」，劉榮想先生（屯門及元朗規劃專員）在回應時表示，在法定圖則內劃為「郊野公園」的地區應位於郊野公園範圍內，而把一些地區納入郊野公園範圍的權力屬於郊野公園及海岸公園委員會。

191. 副主席及五名委員表示，應在分區計劃大綱圖內加入「鄉村式發展」地帶。他們認為，鑑於田夫仔的現有「鄉村範圍」及在該區有興建小型屋宇的需求，故無強烈理由不加入「鄉村式發展」地帶。不在分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶會引起村民強烈反對。他們亦認為，鄉村在興建水塘及在該區指定為集水區前已存在，故政府在當時或日後人口增加時，應已計劃／提供村落所需的污水處理設施。副主席及另一名委員指出，城規會在擬備法定圖則時，一直採取尊重認可鄉村及村民權利的原則。另一名委員認為，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，重建新界豁免管制屋宇是有當然權利獲得批准（在「自然保育區」地帶除外）。這顯示城規會已接受該處會有最低限度的鄉村發展。

192. 為了反映現況及處理水務署對集水區水質的關注，副主席及五名委員建議在分區計劃大綱圖加入一處範圍細小的「鄉村式發展」地帶，例如只涵蓋現有建築物及／或宗祠。一名委員亦表示，如日後情況有變，可考慮擴充「鄉村式發展」地帶的範圍。至於建議劃設主要涵蓋現有建築物的「鄉村式發展」地帶，主席指出，一般來說，分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶是根據現有村落以及預計的小型屋宇需求而劃設的。

193. 副主席繼而指出，城規會將會繼續根據臨時準則考慮「綠化地帶」內的小型屋宇申請。

194. 一名委員指出，該區有大型野戰遊戲中心，所產生的廢物量很可能高於小型屋宇發展。秘書在回應另一名委員的查詢時指出，該等野戰遊戲中心未獲政府發給許可。

[梁慶豐先生此時離席。]

195. 一名委員指出，分區計劃大綱圖不包括「鄉村式發展」地帶的建議並非基於任何科學研究或量化風險。謝先生在回應時表示，必須進行更詳細的研究，才能量化該區所能容納的人口水平。倘缺乏該等研究，將難以不根據現行政策對集水區內的發展進行規管。主席表示，即使進行該等研究，新屋宇發展項目很可能仍須設置完善的污水處理設施，但這些設施對小型屋宇發展來說甚為昂貴。

196. 主席表示，發展審批地區圖的三年限期快將屆滿。城規會可考慮延長發展審批地區圖的限期，以便有時間就該區可容納的人口水平進行研究。委員亦可考慮是否先就只擬劃設「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的分區計劃大綱圖進行諮詢。如有需要，政府可考慮其他可行方案，例如在同鄉的其他法定圖則上劃設「鄉村式發展」地帶，以處理村民的小型屋宇需求。

#### 「鄉村式發展」地帶的範圍

197. 謝展寰先生表示，從排污影響的角度來看，只容許該區的現有屋宇進行重建是可以接受的。秘書促請委員注意，即使不設「鄉村式發展」地帶，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，重建現有的新界豁免管制屋宇是獲准許的。

198. 秘書在回應謝展寰先生的問題時表示，該區現有七間屋宇及一些屋地。根據擬議分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，重建新界豁免管制屋宇是經常准許的，但在「自然保育區」地帶除外。如「鄉村式發展」地帶涵蓋現有屋宇及屋地，則可准許在該區興建 70 幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇。根據現有屋宇及屋地劃設「鄉村式發展」地帶會偏離城規會的慣常做法，即劃設「鄉村式發展」地帶亦是為了配合小型屋宇的預計需求。然而，申請人可就「綠化地帶」內的小型屋宇發展向城規會提出申情，城規會將會根據臨時準則作出考慮，而申請人亦須證明有關發展不會對排污造成負面影響。

199. 謝展寰先生指出，如劃設「鄉村式發展」地帶的建議不會令目前情況惡化，是可以容忍的。

200. 楊德海先生表示，從供水角度來看，現時七幢屋宇的數目可以接受。然而，當局需要更多有關該區屋地的資料，以評估對集水區的潛在污染風險。

201. 劉榮想先生表示，該區現有七幢住有居民的鄉村式屋宇及 66 塊舊屋地。屋地上有些屋宇已沒有村民居住，並已塌下。劉榮想先生借助圖則指出，屋地主要分為四個區域。如城規會決定根據現有屋宇及所有屋地劃設「鄉村式發展」地帶，該區所能容納的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的數目會超逾 70 幢。根據二零零九年原居民村代表所提供的小型屋宇需求數字(150 幢)，只可滿足約一半的需求。

202. 楊德海先生表示，現時七幢屋宇的數目可以接受。然而，他關注如把所有屋地劃為「鄉村式發展」地帶，便無法對小型屋宇發展施加規劃管制。主席表示小型屋宇申請仍須得到地政處審批，但楊德海先生在回應時表示，如地段位於「鄉村式發展」地帶內，將難以提出反對。

203. 林潤棠先生在回應謝展寰先生的問題時表示，在屋地上重建小型屋宇亦須向地政處提出申請，並會考慮有關部門(包括水務署)的意見。

#### 以「鄉村式發展」地帶涵蓋現有屋宇

204. 一名委員同意劃設「鄉村式發展」地帶以涵蓋現有屋宇及所有屋地的建議，以確認在闢設集水區前已存在的屋宇。然而，該名委員詢問是否有任何實際可行的方案來解決 70 幢屋宇的排污影響。楊德海先生在回應時指出，由於該區現時並無污水渠，實難以處理逾 70 幢屋宇所造成的排污影響。

205. 主席表示，不能排除該區日後鋪設污水渠的可行性。謝展寰先生在回應時指出，鑑於小型屋宇數目不多及與最接近的污水渠相距一段長距離(約 8 公里)，故日後在該區鋪設污水渠的機會近乎零。

206. 謝展寰先生詢問在「鄉村式發展」地帶興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇是否須提出規劃申請。秘書表示，一般來說，在「鄉村式發展」地帶興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇



是村民的當然權利。然而，亦有例外情況，例如大浪灣分區計劃大綱圖及白沙澳發展審批地區圖均把新界豁免管制屋宇／小型屋宇列為「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，即必須提出規劃申請。就白沙澳的個案而言，須提出規劃申請的規定是確保任何新發展均與該地的地道客家建築物及鄉村環境配合。

207. 主席表示，田夫仔的情況與白沙澳不同。在評估白沙澳的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的規劃申請時，城規會將從新發展項目的景觀是否與該地的地道客家鄉村環境配合而作出評估，包括定質評估及價值判斷。田夫仔的小型屋宇申請是否獲得批准，純粹與非常技術性的排污事宜有關。秘書表示，鑑於所有規劃申請會因污水影響的技術考慮因素而不獲批准，城規會不宜規定小型屋宇必須提出規劃申請。大浪灣與白沙澳的情況不同，即該等地區的小型屋宇規劃申請會根據個別情況而可能獲得批准。

208. 林潤棠先生(地政總署副署長)在回應謝展寰先生的問題時指出，「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內的小型屋宇申請會由地政處作出適當考慮，而屆時相關政府部門(包括水務署)可提出反對。

209. 一名委員指出，不管小型屋宇申請是由地政處或城規會處理，當局或須進行研究，從而因應基礎設施的限制而確定該區所能容納的屋宇上限。

210. 主席表示，由於潛在的排污影響備受關注，他詢問委員是否大致同意在分區計劃大綱圖劃設只涵蓋現有屋宇的「鄉村式發展」地帶，然後向區議會及鄉事委員會進行諮詢。當局可根據諮詢後就分區計劃大綱圖所接獲的意見而納入進一步修訂。政府或須就該區是否適合鄉村發展或遷置村落而作出政策決定。委員表示同意。

211. 經商議後，委員決定：

- (a) 同意修訂分區計劃大綱圖，加入「鄉村式發展」地帶以大致涵蓋七幢現有屋宇；

- (b) 待作出反映上文(a)項的修訂後，採納有關《說明書》，以闡述城規會就《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；
- (c) 待作出反映上文(a)項的修訂後，同意《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》 連同其《註釋》及《說明書》(載於文件的附錄 I 至 III) 適宜提交屯門區議會、屯門鄉事委員會及元朗區議會進行諮詢。

212. 主席多謝政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

[主席及黃令衡先生此時離席，由副主席接替主席主持會議。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

初步考慮新圖則一

《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/B》  
(城規會文件第 9441 號)

[會議以廣東話進行。]

213. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生      —      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

214. 主席歡迎各人出席會議，並請規劃署向委員簡介有關文件的內容。

215. 吳育民先生借助投影片，陳述下列各個詳載於文件的要點：

## 背景

- (a) 二零一一年一月七日，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《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱。制訂圖則程序完成後，該發展審批地區圖於二零一二年二月七日獲行政長官會同行政會議核准；
- (b) 根據條例第 20(5)條，該發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一四年一月七日止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖取代該發展審批地區圖，以便在該發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對土瓜坪及北潭凹地區(下稱「該區」)的法定規劃管制；
- (c) 二零一三年一月三十日，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；

### 二零一一年七月十五日城規會考慮該發展審批地區圖的申述時有關人士所提出的建議

- (d) 環保組織建議把該區或生態及環境易受影響的地區，例如海岸區及有紅樹羣落的地區、風水林和次生林及天然河流劃作保育用途，包括「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」；
- (e) 區內村民對北潭凹的建議是：
  - (i) 把中部及西北部劃為「鄉村式發展」地帶；
  - (ii) 把北部近山的地區劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建社區中心作會所及康樂用途；以及
  - (iii) 把南部劃為「農業」地帶，供海外回流人士復耕；

- (f) 雖然城規會決定不順應申述及不建議修訂該發展審批地區草圖，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。當局日後擬備分區計劃大綱圖時會考慮此點；

### 規劃區

- (g) 該區包括土瓜坪區(約 9.77 公頃)及北潭凹區(約 15.19 公頃)兩個分區，所涵蓋的總面積約為 24.96 公頃；
- (h) 該區東面被西貢東郊野公園包圍，西面是北潭路及西貢西郊野公園；

### 土瓜坪

- (i) 土瓜坪區有以下特色：
- (i) 位於西貢東郊野公園西北邊陲的天然海岸旁邊，從該處可眺望高塘口。此區距離西貢市東北面約 12 公里，可從北潭路經步行徑或從西面沿岸的步行徑到達；另外，也可在面向高塘口及大灘海的一個小碼頭乘船經水路前往；
  - (ii) 土瓜坪區富鄉郊特色，主要是休耕農地，四周是灌木叢和林地。土瓜坪是認可鄉村，但區內基本上無人居住，部分地方已成頹垣，只有一排約七幢的殘破村屋。該排村屋以西是一幅休耕農地；以及
  - (iii) 靠近土瓜坪區西面邊界有一條天然河流，由南至北流向高塘口，而沿海面向高塘口的地方則有河口紅樹林及泥灘生境。根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，該泥灘長有銀葉樹及欖李，兩者都是不常見的紅樹品種，亦有小喜鹽草這種海草；

北潭凹

- (j) 北潭凹區有以下特色：
- (i) 北潭凹區在西貢東郊野公園西緣的北潭路路旁，與土瓜坪區的南部相距約 500 米。此區可乘車經北潭路及循連接西貢東郊野公園的步行徑前往。北潭凹區完全位於上段間接集水區內；
  - (ii) 北潭凹區富有鄉郊特色，中部主要是休耕農地，四周是灌木叢及林地。北潭凹是認可鄉村，村內約有 12 幢樓高不多於三層的村屋，狀況普通至良好。村內有一條短的小徑連接北潭路；
  - (iii) 北潭凹區的中部是一塊塊長滿雜草和灌木的休耕梯田，梯田的北面和南面被山坡包圍，山坡上長滿林木和天然植物，這片林地與西貢東郊野公園的茂林綠野連成一體。此區西南隅有座小山，山上有些墳墓。區內有一條河，從東面的山坡向西而下，流經該區的中部。該河的部分河段曾經進行導流；以及
  - (iv) 麥理浩徑及北潭郊遊徑有一段經過北潭凹區的北部和南部，是遠足熱點；

在擬備分區計劃大綱圖時收到的發展建議

- (k) 自發展審批地區草圖於二零一一年一月七日刊憲後，以及在擬備分區計劃大綱圖期間，當局收到兩份具體的規劃建議和 22 宗規劃申請，另外，與相關各方進行非正式會議／實地視察時也收到一些意見／建議。

具體的規劃建議

- (l) 關於土瓜坪，相關的原居民代表就「鄉村式發展」地帶的範圍提交了建議。該代表建議把「鄉村範圍」內的所有私人土地及「鄉村範圍」外一部分私人土地劃為「鄉村式發展」地帶；
- (m) 關於北潭凹，嘉鋒設計及規劃顧問有限公司提交了發展規劃和生態保育的建議。該公司建議發展合共76幢小型屋宇、一個設有食肆的休憩區、一間青年旅舍、一個有機休閒農場及一個附屬停車場等，並興建一條通道／緊急車輛通道和兩間公用污水處理設施，以及栽種植物美化環境；

與相關各方進行非正式會議／實地視察時收到的意見／建議

- (n) 主要的意見及建議撮錄如下：
  - (i) 區內村民認為當局須在發展與保育之間取得平衡，也應劃出足夠的土地，滿足他們發展小型屋宇的需求；
  - (ii) 環保組織提出，分區計劃大綱圖應以保育為主，擬議的「鄉村式發展」地帶應局限在現有的殘破構築物所在之處及其附近一帶，而生態易受影響的地方則應加以保存和保護。此外，延伸自郊野公園的次生林地、天然河溪和海岸區(包括紅樹林／淡水沼澤)更適宜劃為「自然保育區」及「海岸保護區」等保育地帶，而在天然河溪兩岸亦應劃出足夠的地方作緩衝區；
  - (iii) 嘉道理農場暨植物園公司也提供了該區重要生境的資料。漁護署對該公司提供的稀有和受保護物種的資料並沒有意見，因為有關資料來自該公司舊有的記錄；以及

- (iv) 規劃署對上述兩項具體建議所作的規劃評估分別載於文件的附錄 V 及 VI；
- (o) 在擬備分區計劃大綱草圖和規劃「海岸保護區」、「自然保育區」、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶等各個別土地用途地帶的過程中，規劃署已考慮上述意見；

#### 所收到的規劃申請

- (p) 在所收到的合共 22 宗要求在該區發展的規劃申請中，有 15 宗提出興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，7 宗提出翻建新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)。其後，當中 12 宗申請被申請人撤回，而其餘 10 宗沒有撤回的申請包括：
- (i) 有一宗提出在北潭凹區發展三幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/DPA/NE-TKP/1)於二零一一年七月在有附帶條件下獲得批准，主要因為該宗個案情況特殊，所涉及的三幢小型屋宇在六年前已獲發豁免證明書，而且有關的政府部門(包括水務署和環境保護署(下稱「環保署」))表示，只要在規劃許可加入相關的附帶條件便不反對該宗申請；以及
- (ii) 有六宗提出在北潭凹興建小型屋宇及三宗提出在土瓜坪興建小型屋宇的規劃申請遭拒絕，其中一個理由主要是擬議的發展對附近一帶的環境有負面影響；

#### 環境及保育方面的考慮因素

##### 土瓜坪

##### 「自然保育區」

- (q) 據漁護署表示，土瓜坪大部分地方是林區和禿地，亦有村屋。在西貢東郊野公園旁邊的林區相對未受

干擾，與該郊野公園的天然生境的生態緊密相連。村後風水林的樹木，樹冠濃密，大致保存完好。林中曾錄得多種植物品種(96種)，包括受保護的土沉香和香港大沙葉，而在風水林東北面小圓丘上的林地也曾發現土沉香。雖然在土瓜坪錄得的多屬普通及到處可見的物種，但此區被認定為蝴蝶出沒的熱點，曾有超過40%本地品種的蝴蝶出現，包括極罕見的半黃綠弄蝶及稀有的黃裳腫脈弄蝶和白弄蝶；

- (r) 土地用途建議——漁護署建議，劃設的「自然保育區」地帶不應只覆蓋風水林，亦應包括該區東面的林地及南面和西面邊界毗連西貢東郊野公園的林地。「自然保育區」地帶主要涵蓋在郊野公園旁邊相對未受干擾的天然林地；

#### 「海岸保護區」

- (s) 關於海岸區，漁護署表示海邊的天然泥灘長有茂密的紅樹，品種有七個，包括不常見的銀葉樹和欖李，另有兩種海草，分別是小喜鹽草和喜鹽草。此區是香港其中一個有最多紅樹林品種的地方，錄得的品種共有52個。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，土瓜坪東岸及現有行人徑兩旁長有一些濕地植物，如水筆仔、銀葉樹及香港算盤子等。根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，土瓜坪區風景怡人，富鄉郊特色，景觀價值高；
- (t) 土地用途建議——建議把高塘口的海岸區劃為「海岸保護區」地帶，以保育該處沿岸的生境，並為優美的海岸線提供視覺上的緩衝。「海岸保護區」地帶主要包括天然海岸、河口、紅樹林、後灘植物及現有碼頭等，目的是要全面保存沿岸的景觀和盡量減少鄉村發展所造成的負面影響。海岸區中央近碼頭現有兩幢村屋，日後村民如要重建這兩幢村屋，必須取得城規會的規劃許可；



「綠化地帶」

- (u) 土瓜坪現有村屋羣以西主要是一些相對已受干擾的未成熟林地，以及由荒廢農地演變而成並長了灌木的草地。有一條天然河流由南面經這片林地／長了灌木的草地向北流入潮水漲退有限的高塘口半圍封海岸，該處有茂密的紅樹和後灘植物；
- (v) 漁護署表示，從自然保育的角度而言，在該天然河流與鄉村之間最好有一個緩衝區。至於景觀方面，總城市規劃師／城市設計及園境表示，該天然河流是重要的景觀資源，尤其是該河的河口地區，該處有紅樹林及海岸植物，沿岸風景的景觀價值高；
- (w) 土地用途建議——建議把該天然河流及毗鄰主要是灌木叢和未成熟林地的地方劃為「綠化地帶」，作為鄉村發展／擴展的地方與保育區或郊野公園之間的緩衝區；

北潭凹

「自然保育區」

- (x) 漁護署表示，北潭凹區大部分地方是林區、禿地，亦有村屋。村後的風水林有部分受到干擾，林中的植物品種也頗多(62種)，包括受保護的香港大沙葉。雖然此區錄得的動物大多是普通和隨處可見的品種，但此區邊緣的茂林與西貢東郊野公園的大片天然植物在生態上緊密相連；
- (y) 土地用途建議——漁護署建議把風水林及圍繞整區邊界那些毗連西貢東郊野公園的林地(西南部認可的原居村民墓地除外)劃為「自然保育區」地帶。建議劃為「自然保育區」地帶的地方包括相對未受干擾的天然林地。「自然保育區」地帶亦可作

為鄉村地方與貼着分區計劃大綱圖邊界的西貢東郊野公園之間的緩衝區；

「綠化地帶」

- (z) 土地用途建議——為反映北潭凹西南部那植物茂生的小圓丘上有一傳統墓地，建議把該處劃為「綠化地帶」。擬劃設的這個「綠化地帶」的邊界貼着上文所述擬劃設的「自然保育區」地帶的邊界及西貢東郊野公園和北潭路；

用作鄉村發展的土地

- (aa) 土瓜坪村和北潭凹村是該區僅有的兩條認可鄉村，「鄉村範圍」佔地分別約 5.23 公頃及 3.74 公頃。根據二零一一年人口普查的資料，土瓜坪及北潭凹兩區的人口少於 50；
- (bb) 有關小型屋宇需求的最新資料是由地政總署大埔地政專員提供的。根據城規會的既定做法，若最新的未來 10 年小型屋宇需求預測數字較先前在擬備發展審批地區圖時所獲提供的預測數字不合理地大幅增加，除非有關的原居民代表提出有力的理據，否則在擬備分區計劃大綱圖時，將會採用擬備發展審批地區圖時所獲提供的預測數字；
- (cc) 因此，現在所採用的數字分別是土瓜坪所需的小型屋宇總數為 102 幢(即目前尚未處理的小型屋宇申請涉及的小型屋宇(72 幢)加先前在二零一零年預測的未來 10 年所需的小型屋宇(30 幢))，而北潭凹的則是 36 幢(即目前尚未處理的小型屋宇申請所涉及的小型屋宇(11 幢)加先前在二零一零年預測的未來 10 年所需的小型屋宇(25 幢而非「超過 25 幢」))。據規劃署的初步估算，要滿足 102 幢(土瓜坪)及 36 幢(北潭凹)的小型屋宇的需求，分別需要約 2.55 公頃及 0.90 公頃的土地；

- (dd) 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：
- (i) 土瓜坪村主要集中在土瓜坪區中部的山坡腳。中部的「鄉村範圍」內，有土瓜坪村現有的村屋羣和頽垣，以及毗連的風水林，南面有一些山坡，東面有一個小圓丘，西北面有一些休耕農地和一條天然河流，北面則是天然海岸線和狹長的紅樹林帶；
  - (ii) 至於北潭凹村，現有村屋羣主要集中在北潭凹區西北部近北潭路的山坡腳。北潭凹區中部和西北部的「鄉村範圍」內，有北潭凹村現有的村屋羣和頽垣，以及毗連的風水林，西面和北面有一些山坡，東南西三面有一些休耕農地，南面有一條天然河流；以及
- (ee) 由於該區的天然環境具保育和景觀價值，加上區內並無車輛通道或車輛通道有限，交通不便，故採用漸進的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇發展集中在適當的位置，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；
- (ff) 若不計算周圍環境易受影響的地區，即包括劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的海岸紅樹林和泥灘、天然河流及林地，土瓜坪可劃為「鄉村式發展」地帶的土地約有 1.94 公頃，而北潭凹則約有 3.64 公頃；
- (gg) 土瓜坪沒有足夠的土地應付尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求(尚欠約 1.58 公頃的土地或相等於約 64 幅小型屋宇用地)。北潭凹則有足夠的土地應付尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求(多出約 0.94 公頃的土地或相等於約 37 幅小型屋宇用地)。在一些現有土地

不足以應付小型屋宇發展需求的地區(如土瓜坪)，村民或會提出跨村發展小型屋宇的申請，屆時或可利用別村多餘的土地來應付所需；

- (hh) 整體來說，土瓜坪及北潭凹的土地仍然不足以應付全部尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求(尚欠約 0.64 公頃的土地或相等於約 27 幅小型屋宇用地)。不過，村民可申請在其他用途地帶發展小型屋宇，包括土瓜坪的擬議「綠化地帶」，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；
- (ii) 北潭凹有一條經導流的河段流經擬議「鄉村式發展」地帶的中部，要把該河段及毗連的地方剔出「鄉村式發展」地帶的範圍，會有實際困難。有見及此，《說明書》有關「鄉村式發展」地帶的部分會清楚訂明，當處理涉及貼近現有河道的小型屋宇批地及發展申請時，須徵詢漁護署及規劃署的意見；
- (jj) 此外，北潭凹區完全位於上段間接集水區內。如擬在「鄉村式發展」地帶內進行鄉村式發展，必須證明建議的發展不會影響集水區的水質；

#### 分區計劃大綱草圖

- (kk) 規劃意向——該區的整體規劃意向是保護其保育和景觀價值，使其能與附近西貢東和西貢西郊野公園的整體自然美境互相輝映；
- (ll) 土地用途地帶——上述的土地用途建議已納入載於文件附錄 I 的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/B，並詳載於文件第 10 段，撮錄如下：
  - (i) 把 5.58 公頃的土地(佔規劃區總面積的 22.36%)劃作「鄉村式發展」地帶，涵蓋現有的認可鄉村(土瓜坪及北潭凹)和適宜作鄉村擴展的土地。「鄉村式發展」地帶的界線

是考慮了「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；

- (ii) 把 1.79 公頃的土地(佔規劃區總面積的 7.17%)劃作「綠化地帶」。土瓜坪的「綠化地帶」涵蓋區內那條天然河流，以及毗鄰原為荒廢農地，而現為相對已受干擾的未成熟林地。而北潭凹的「綠化地帶」則涵蓋認可墓地；
- (iii) 把 16.51 公頃的土地(佔規劃區總面積的 66.14%)劃作「自然保育區」地帶，涵蓋兩區山坡上那些相對未受干擾的天然林地；以及
- (iv) 把 1.08 公頃的土地(佔規劃區總面積的 4.33%)劃作「海岸保護區」地帶，涵蓋土瓜坪高塘口的海岸區，該處主要有與紅樹林伴生的植物和在土瓜坪的後灘植物；

#### 諮詢

- (mm) 規劃署已把這份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》、《說明書》及規劃報告送交政府相關各局及部門傳閱，以徵詢意見，並已按情況納入了所收到的意見；以及
- (nn) 如城規會同意，規劃署會把這份分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/B 提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會，以作諮詢。若收到意見，便會把意見提交城規會作進一步考慮，然後根據條例第 5 條公布這份分區計劃大綱草圖。

216. 由於規劃署的代表已簡介完畢，副主席請委員提問。他表示，這份分區計劃大綱圖已嘗試平衡鄉村發展和保育兩者的需要。他知道規劃署因應土瓜坪土地短缺，已把北潭凹更多土

地劃作「鄉村式發展」地帶，現在已可滿足兩村大約 80% 的總體需求。

217. 一名委員表示，北潭凹預留作「鄉村式發展」的土地似乎太多。如果在考慮北潭凹的「鄉村式發展」地帶時，採用二零一三年最新的小型屋宇需求預測數字(最新數字通常較先前的數字大得多)，可能會與城規會的慣常做法不一致。另一名委員則認為，把北潭凹一些「剩餘」土地用來解決土瓜坪土地不足的問題，做法恰當。

218. 一名委員表示，這份分區計劃大綱圖是持續發展的好例子，因為這份圖則在發展與保育之間作出了極好的平衡。這名委員支持把風水林劃作「自然保育區」地帶。

219. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應一名委員的問題，表示「鄉村式發展」地帶是根據若干因素而劃的，包括該區的景觀、地形和視覺景象。但據此而在土瓜坪所找到適合作「鄉村式發展」的土地不足以應付該村的小型屋宇需求。因此，規劃署在北潭凹劃設較大的「鄉村式發展」地帶，這樣便更能應付兩村的總體小型屋宇需求。規劃署在估計小型屋宇需求以便劃定「鄉村式發展」地帶時，所使用的是二零一零年所預測的未來 10 年數字，而不是二零一三年的最新預測數字。即使如此，所劃的「鄉村式發展」地帶亦只夠滿足兩村大約 80% 的總體小型屋宇需求。秘書補充說，西貢區也有相似的做法，在有較多適合發展土地的鄉村預留較多土地，透過跨村的小型屋宇申請來應付另一條有較多發展限制的鄉村的小型屋宇需求。

220. 經商議後，委員：

- (a) 採用最新的《說明書》以說明城規會就《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/B》各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (b) 同意《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/B》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會以作諮詢。

221. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

### 程序事項

#### **議程項目 12**

[公開會議]

考慮有關《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9456 號)

---

[會議以廣東話進行。]

222. 秘書報告，二零一三年五月二十四日，《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到 77 份申述書。二零一三年八月十六日，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 359 份意見書。

223. 由於建議對該草圖作出的修訂引起公眾廣泛關注，亦關乎區內人士的權益，因此較宜由城規會全體委員就這些申述和意見進行聆訊，無須委出申述聆訊小組委員會。由於大部分的申述和意見都是內容劃一或近似的信，而且申述和意見的理據性質也類似和互有關連，故宜合為一組，一併考慮。

224. 經商議後，城規會同意按文件第 3.2 和 3.3 段建議的方式，就這些申述及意見進行聆訊。

#### **議程項目 13**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條  
將《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/27A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 9462 號)

---

[會議以廣東話進行。]

225. 李美辰女士就此議項申報利益，因為其公司在金巴利道擁有一個物業，而其配偶在柯士甸道西 1 號擁有一個泊車位。委員同意有關物業和泊車位均遠離申述地點，因此李女士不涉及直接利益。委員亦備悉李女士已離席。

226. 秘書簡介有關文件。二零一三年一月十一日，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/27》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 573 份申述。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一三年三月二十二日公布所接獲的申述，為期三星期，以供公眾提出意見，期間收到 26 份意見書。

227. 二零一三年六月十四日，城規會在考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述，以及不建議對該圖作出任何修訂。城規會亦要求規劃署就申述地點日後的發展項目是否需要提供政府、機構或社區設施再諮詢相關政策局／部門。委員備悉在再諮詢相關政策局／部門及考慮所有相關因素後，政府決定不會在申述地點內加入政府、機構或社區設施。

228. 由於考慮申述的程序已完成，該圖可據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准，並已在呈交行政長官會同行政會議時重新編號為 S/K1/27A。

229. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/27A》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) 通過載於文件附件 III 的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/27A》的最新《說明書》，以說明城規會就該圖上各用途地帶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) 同意最新的《說明書》適宜連同該圖一併呈交行政長官會同行政會議。



## **議程項目 14**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條  
將《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 9464 號)

---

[會議以廣東話進行。]

230. 委員備悉主席已就此議項申報利益，因為他在壽臣山區的政府宿舍居住。委員認為主席的住所並非其個人物業，因此不涉及直接利益。委員亦備悉主席已離席。

231. 秘書簡介有關文件。二零一三年三月二十二日，《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 210 份申述。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一三年六月七日公布所接獲的申述，為期三星期，以供公眾提出意見，期間沒有收到任何意見。

232. 二零一三年九月十三日，城規會在考慮有關申述後，備悉一份申述作出澄清及一份申述(部分)表示支持，並決定不為順應其餘的申述而建議對該圖作出修訂。

233. 由於考慮申述的程序已完成，該圖可據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准，並已在呈交行政長官會同行政會議時重新編號為 S/H17/12A。

234. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12A》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) 通過載於文件附件 III 的《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12A》的最新《說明

書》，以說明城規會就該圖上各用途地帶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) 同意最新的《說明書》適宜連同該圖一併呈交行政長官會同行政會議。

### **議程項目 15**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 6G 條通過對《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》作出的建議修訂，並根據該條例第 8 條將該草圖呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 9466 號)

---

[會議以廣東話進行。]

235. 秘書簡介文件的內容。二零一三年一月十八日，《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》(下稱「草圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到七份申述書。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。

236. 二零一三年八月九日，城規會考慮有關申述及意見後，決定順應一份申述書的申述(涉及坑頭路東面的「住宅(丙類)2」用地)，建議修訂草圖上該「住宅(丙類)2」用地東面的界線。城規會亦同意不建議順應餘下的六份申述書的申述對草圖作出修訂。

#### **根據條例第 6G 條通過建議的修訂**

237. 二零一三年八月二十三日，城規會公布為順應申述而建議作出的修訂(即把坑頭路東面的一塊用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶)，為期三個星期，讓公眾作出進一步的申述。在為期三個星期的展示期屆滿後，當局沒有收到進一步申述書。

238. 委員備悉，由於沒有任何關於建議的修訂的進一步申述，根據條例第 6G 條的規定，草圖應根據建議的修訂予以修訂。

呈交行政長官會同行政會議

239. 由於考慮申述的程序已完成，根據條例第 8 條的規定，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。為呈交行政長官會同行政會議，古洞南分區計劃大綱草圖已重新編號為 S/NE-KTS/13A。

240. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 II 和附件 III 的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13A》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) 通過載於文件附件 IV 的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13A》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 16 及 17

[閉門會議]

241. 此議項以機密方式記錄。

**議程項目 18**

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

242. 餘無別事，會議於晚上八時四十五分結束。