

機密

(二零一三年十二月二十日解密)

二零一三年十二月六日舉行的
城市規劃委員會第 1047 次會議記錄

議程項目 14

[閉門會議][機密項目]

考慮《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/B》
(城規會文件第 9506 號)

[會議以廣東話進行。]

1. 主席邀請以下的規劃署代表向委員簡介文件的內容：

陳偉信先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

吳國添先生 — 高級城市規劃師／荃灣

簡嘉敏女士 — 城市規劃師／荃灣(1)

2. 吳國添先生借助投影片按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

(a) 川龍及下花山區(下稱「該區」)位於荃灣新市鎮的西北邊緣，主要範圍包括圍繞川龍的河谷及大欖郊野公園以南下花山的山麓上部。該區有荃錦公路貫通其間，東面毗連大帽山郊野公園，而西面則為大欖郊野公園；

(b) 該區擁有鄉郊風貌和自然美景，包括植物茂生的斜坡和河谷。該區的不同部分在景觀及高度方面差異很大。儘管圍繞下花山的山坡林木茂密，灌木叢生，但川龍四周仍見常耕農業活動。區內(尤其在天

然河道之內或其毗鄰地方)更可找到具高生態價值的不同稀有植物品種。該區亦坐落於集水區邊界，並按照規劃署在二零零五年完成的《香港具景觀價值地點研究》歸類為具景觀價值地點；

- (c) 川龍一帶地方是該區唯一可以乘車／駕車方式經荃錦公路前往的部分。因此，在該區這部分可找到鄉村民居、鄉郊式工場及露天貯物場等發展項目。至於下花山一帶地方，則只可以步行方式從荃錦公路經水務署的維修專用通道或從柴灣角的一條行人徑前往。下花山並無關設車輛通道，除了零散民居／設施之外，主要被植被覆蓋；
- (d) 該區坐落於大帽山與大欖郊野公園之間，是熱門遠足勝地；

擬備法定圖則的需要

- (e) 該區已確定為郊野公園「不包括的土地」之一，須納入法定圖則內。該區一派鄉郊風貌，主要有林地、灌木叢、常耕及休耕農地和天然河道，為稀有物種提供良好生境；
- (f) 由二零一二年十月起，當局在非常接近天然河道及大欖郊野公園的馬棠發現有填土工程及傾倒建築廢料活動，因此有迫切需要防止這些雜亂無章的發展擴散、保護鄉郊景觀特色，以及避免區內的自然環境及生境受到進一步干擾；
- (g) 由於相關政府部門已採取行動，馬棠的填土工程及傾倒建築廢料活動曾一度停止。直到最近，填土工程及傾倒建築廢料活動又見死灰復燃；
- (h) 為該區草擬的發展審批地區草圖，可讓當局在擬備分區計劃大綱圖前提供規劃指引和規管發展，實為權宜措施，並可對任何違例發展採取執管行動；

土地用途建議

- (i) 該發展審批地區草圖涵蓋的土地面積約 209.95 公頃；
- (j) 該區一派鄉郊風貌，有鄉村民居和現有鄉郊式工業活動。該區的規劃意向是保護區內的自然生境和鄉郊景致，避免該區有雜亂無章的發展，以及反映現有認可鄉村川龍村的範圍；
- (k) 該發展審批地區草圖涵蓋的土地約有 2.79 公頃建議劃為「鄉村式發展」地帶，當中涵蓋的川龍村是區內唯一認可鄉村。現有鄉村羣主要位於河道的北面，而擬議川龍村擴展區位於該村落的東南面。擬議擴展區由當局在一九九四年一月五日採納的《川龍鄉村擴展區詳細藍圖編號 L/TW-CL/1》涵蓋。擬議擴展區並非在川龍村的鄉村範圍內，因而可避開嶇崎地形，免除鄉村範圍南面及其毗連地方(包括大帽山郊野公園)的茂密植被和高景觀價值受到干擾，以及盡量減少地盤平整費用和剔除擬議擴展區所在地點的不適當及／或非法土地用途(即鄉郊式工場及露天貯物場)。雖然支援擬議擴展區發展的通道及排水／排污基礎設施已告落成，但落實擬議擴展區發展的工作現已停頓，以待政府檢討小型屋宇政策；
- (l) 「鄉村式發展」地帶的界線是沿該詳細藍圖(編號 L/TW-CL/1)所示的現有鄉村羣及擬議鄉村擴展區暫時劃設的，所根據的包括現有村屋和樓宇構築物、鄉村範圍、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，以及生態易受影響的地區，都沒有劃入此地帶內，並盡可能使界線遠離大片常耕農地。經考慮就小型屋宇的需求及發展、小型屋宇政策檢討及交通、基建、保育價值、環境背景和景觀特色等不同範疇進行的相關評估／研究結果，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；以及

- (m) 餘下 207.16 公頃的土地則劃為「非指定用途」地區。根據此土地用途規劃，除「農業用途」及該圖的《註釋》說明頁所准許的若干用途外，全部用途及發展均須取得城規會的規劃許可。另外，如須就經常准許的用途進行河道改道、填土／挖土及填塘工程(由政府落實及統籌的公共工程除外)，必須取得城規會的許可。在分區計劃大綱圖上劃定土地用途地帶前，實施這樣的管制，有助適當管控現有的地貌及天然植被；以及

諮詢

- (n) 這份發展審批地區草圖屬機密文件，故暫未徵詢荃灣區議會及荃灣鄉事委員會的意見。待根據條例第 5 條公布草圖後，規劃署便會另行徵詢兩者對草圖的意見；以及

3. 委員沒有就文件提出問題。

4. 經商議後，城規會同意：

- 「(a) 載於文件附錄 I 及 II 的《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/B》(將重新編號為 DPA/TW-CLHFS/1)及其《註釋》適合根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 載於文件附錄 III 的《說明書》適合作為闡述城規會就川龍及下花山發展審批地區草圖所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 待根據條例第 5 條公布川龍及下花山發展審批地區草圖後，規劃署便會另行徵詢荃灣區議會及荃灣鄉事委員會對草圖的意見。」

5. 委員亦同意待城規會秘書處再核實該草圖連《註釋》及《說明書》準確無誤後，才予以公布。