

1. 會議於二零一四年十二月十一日上午九時十五分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

黃令衡先生

邱浩波先生

雷賢達先生

袁家達先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署署長

甯漢豪女士

首席環境保護主任
黃耀光先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)
王明慧女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

申報利益

[公開會議]

3. 以下委員就此議項申報直接利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 周達明先生 | — | 他住在大埔區的親戚提交了申述書 |
| 林光祺先生 |] | 與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3)和香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R2)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 符展成先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | |
| 陳建強醫生 | — | 他的配偶為恒基兆業地產集團附屬公司的僱員(直接利益)，亦為香港活力都會協會的召集人，該會曾獲恒基公司的贊助(間接利益) |
| 邱榮光博士 | — | 為提交了申述書(R1326)的大埔鄉事委員會的執行委員；為提交了申述書(R1633)的大埔區議會的議員(直接利益)；擁有大埔樟樹灘一幢屋宇和土地以及廣福道一個單位和一個舖位；為申述書 R16 至 R19 所涉鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心的管理委員會主席；以及為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻(間接利益) |

4. 此外，以下委員就此議項申報非密切或間接的利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學(下稱「港大」)交通運輸研究所主任，該研究所曾獲港鐵公司的贊助；亦為港大的僱員，港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 梁宏正先生 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻 |
| 陸觀豪先生 |] | 為香港中文大學(下稱「中大」)的 |
| 何培斌教授 |] | 校董會成員(陸先生)或僱員(何教 |
| 鄒桂昌教授 |] | 授及鄒教授)，中大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 霍偉棟博士 |] | 為港大的僱員，港大曾接受恒基公 |
| 梁慶豐先生 |] | 司主席一名家屬的捐獻 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的董事，該會曾獲恒基公司的贊助 |
| 黃遠輝先生 | — | 與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位另加泊車位 |
| 張孝威先生 | — | 擁有大埔鄉事會街一個單位 |
| 楊偉誠先生 | — | 擁有大埔安慈路一個單位 |

5. 上述申報有直接利益的委員並未獲邀到席上。由於主席就考慮第 2 組的申述／意見申報直接利益，副主席將代其主持會議。上述申報有非密切或間接利益的委員應可以留在席上參與討論。委員備悉何培斌教授、霍偉棟博士、梁慶豐先生、李美辰女士及楊偉誠先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

6. 副主席表示，城規會已於二零一四年十一月十八日聆聽過第 1 組申述，這次會議將繼續聆聽第 2 組申述。

7. 以下政府的代表、申述人及其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 |
| 劉志庭先生 | — 規劃署高級城市規劃師／
大埔 |
| 王國良先生 | — 運輸署工程師／大埔 1 |
| 莫景光先生 | — 漁農自然護理署(下稱「漁
護署」)高級自然護理主任 |

R20 – 環保觸覺

R49 – 楊文友

R94/C34 – Chui King Hei

R107 – Sam Tsang

R226 – 梁學文

R265 – 梁紋珊

R327 – 梁哲彬

R370 – 鄧遠德

R660 – 李笑蘭

R672 – Jacky Ng

R770 – Ernest Wong

R919 – Chung Yui Wai

R1032 – Sun Keng Ting

R1139 – 馬景恒

R1171 – Michelle Kwok

C48 – Ray W

- | | |
|-------|----------|
| 譚凱邦先生 | — 申述人的代表 |
|-------|----------|

- R1070 – 鄺煥英
鄺煥英女士 — 申述人(只是列席)
- R1133 – 李淑芬
李淑芬女士 — 申述人(只是列席)
- R1327 – 劉志成
R1635 – 余智榮
劉志成博士 — 申述人及申述人的代表
- R1329 – 葉偉才
劉德先生 — 申述人的代表
- R1393 – 麥九和
麥九和先生 — 申述人
- R1412 – 謝維香
謝維香女士 — 申述人
- R1413 – 葉志強
葉志強先生 — 申述人(只是列席)
- R1425 – 麥炳才
麥炳才先生 — 申述人
- R1428 – 葉柏華
葉柏華先生 — 申述人(只是列席)
- R1623 – 麥廣生
麥廣生先生 — 申述人
- R1625 – 黃葛祺
黃葛祺先生 — 申述人
- R1628 – 世界自然基金會香港分會
劉兆強先生 — 申述人的代表

R1678 – Francis Allan Hay

Francis Allan Hay 先生 — 申述人

R2772 – 黃良燮

黃良燮先生 — 申述人

R3171 – Wong Ping Lam

R4559 – 王曉薇

王曉薇女士 — 申述人及申述人的代表

R4205 – 毛家俊

毛家俊先生 — 申述人

R4327 – 陳寶瓊

陳寶瓊女士 — 申述人

C2 – Edith Ng

C3 – Ruby Wong

C32 – Ada Wong

C55 – Alice Lu

C56 – Ocean Wong

Ruby Wong 女士 — 提意見人及提意見人的代表

C52 – 麥志杰

麥志杰先生 — 提意見人

C80 – 陳笑權

陳笑權先生 — 提意見人

C82 – 李懿婷

李懿婷女士 — 提意見人(只是列席)

C83 – 陳怡得

陳怡得先生 — 提意見人

C89 – Hobman Company Ltd

林美寶女士 — 提意見人的代表

8. 副主席表示歡迎上述各人到席，並說已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席的申述人和提意見人外，其餘申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於是在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。副主席接着解釋聆聽會的程序和特別安排：

- (a) 規劃署的代表會首先獲邀簡介申述的背景；
- (b) 接着申述人／提意見人或其代表會獲邀按議程所列的次序作口頭陳述；
- (c) 由於城規會收到大量有關這份分區計劃大綱圖的申述書和意見書，因此有需要限制口頭陳述的時間。每名申述人／提意見人會獲分配合共 10 分鐘的發言時間；
- (d) 倘授權代表擔任超過一名申述人／提意見人的代表，該名授權代表可使用所代表的全部人士的累積分配時間，作出口頭陳述；
- (e) 在申述人及其代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的時間完結時，會有計時器提醒申述人及其代表；
- (f) 口頭陳述應只限於涉及曾在提交城規會的申述書／意見書中提出的申述／意見的理據(即在這份分區計劃大綱圖的展示期／有關申述的公布期內提交的申述／意見的理據)；
- (g) 申述人／提意見人應避免宣讀或重複已提交的申述書／意見書所陳述的內容，因為委員已看過有關的申述書／意見書；
- (h) 倘申述人／提意見人或其授權代表要求延長口頭陳述的時間，城規會將予考慮。城規會保留酌情權，並只會在有充分理由的情況下，以及經考慮所有相關情況後，才批准延長發言時間；

- (i) 口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可直接向與會者發問。商議部分將會另訂日期進行；
- (j) 午膳時間大約是下午一時。如有需要，上下午各會有一次小休；以及
- (k) 所有與會者陳述完畢後，主席應請委員提問。沙田、大埔及北區規劃專員及申述人／提意見人或其代表會回答委員的問題。

9. 副主席續說，由於第 2 組的申述書和意見書眾多，因此安排了二零一四年十二月十一日(今天)和十八日兩天會議。已出席今天會議的提意見人可選擇在今天或下次會議作口頭陳述。另外，沒有出席今天會議的第 2 組其他申述人／提意見人可在北角政府合署一樓的城規會會議轉播室觀看會議過程。下次二零一四年十二月十八日會議的安排相同，亦歡迎出席今天會議的申述人／提意見人到來觀看會議過程，聆聽第 2 組其他申述人和提意見人的口頭陳述。副主席繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗個案的背景資料。

[梁宏正先生此時返回席上。]

10. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 9797 號詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年四月十一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》(下稱「分區計劃大綱圖」)，為期兩個月，以供公眾查閱。這份分區計劃大綱圖主要是把一些用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途，以發展公共和私人房屋；
- (b) 在公眾查閱期內，城規會收到 6 322 份有效的申述書和 439 份有效的意見書。這些申述和意見會分為

兩組進行聆聽會，城規會已於二零一四年十一月二十七日聆聽過第 1 組申述和意見；

- (c) 《二零一三年施政報告》述明，政府會多管齊下，增加土地供應，以應付香港的房屋及其他發展需要；
- (d) 政府在《二零一四年施政報告》中再次確切表示會持續檢討各種土地用途，及把合適的用地改劃作住宅用途；

兩階段的「綠化地帶」檢討

- (e) 劃作「綠化地帶」的地方主要是市區或已發展地區外圍的斜坡和山坡，位置及狀況各異，有些在沒有植被的山坡，有些則在現有已發展地區附近有植被的土地；
- (f) 第一階段的「綠化地帶」檢討已於二零一二年完成，此階段規劃署主要是物色及檢視劃為「綠化地帶」但沒有植被、荒廢或已平整的地方；
- (g) 《二零一三年施政報告》宣布規劃署正進行下一階段的檢討，務求騰出更多用地用作發展房屋。第二階段「綠化地帶」檢討考慮那些有植被但緩衝作用或保育價值較低而又鄰近現有交通和基礎設施的「綠化地帶」用地；
- (h) 當局在考慮「綠化地帶」用地是否適合發展時，已考慮相關的因素，包括交通和基礎設施的承受力、社區設施和休憩用地的數量、合適的發展限制、當區的特色和現有的發展密度，以及環境、視覺和空氣流通方面的潛在影響等；
- (i) 相關的政府部門會研究在這些用地進行發展會否對周邊環境造成嚴重的負面影響，如有需要，會進行技術評估以確定有何影響，並制訂緩解措施，把潛在的影響減至最低；

- (j) 為應付市民的住屋需要，配合長遠房屋策略，在未來 10 年提供合共 470 000 個公共和私人房屋單位，當局在大埔物色了六塊用地，把之由「綠化地帶」改劃作發展私人住宅，另在頌雅路和大埔第 9 區也物色了三塊用地，用作發展一個綜合公共房屋項目，提供約 10 525 個住宅單位；

增加發展密度

- (k) 《二零一四年施政報告》亦宣布，除了人口較稠密的港島北及九龍半島外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成；
- (l) 大埔新市鎮大部分地方屬發展密度第 2 區，其最高地積比率為 5 倍。因應《施政報告》所公布的措施，建議把在大埔物色到的高密度住宅用地的地積比率大致定為 6 倍；至於地積比率少於 1 倍的低發展密度地區，如確定交通和基礎設施的承受力可配合，以及不會對當區特色和周邊環境造成負面影響，可考慮把地積比率提高 100%；

地區諮詢

- (m) 規劃署把分區計劃大綱圖的修訂建議提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮前，曾於二零一四年一月八日及二月十三日徵詢大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會對改劃建議的意見，包括把用地改劃作發展住宅的建議；
- (n) 關於改劃露輝路用地的建議，規劃署曾於二零一四年三月四日與一名大埔區議員和露輝路五個屋苑業主立案法團的聯席代表會面，解釋對分區計劃大綱圖所作的修訂。規劃署把大埔區議會和區內人士的意見以及規劃署的回應收錄於小組委員會文件，以便小組委員會於二零一四年四月四日考慮有關的改劃建議；

- (o) 在展示這份分區計劃大綱圖期間，規劃署、運輸署和漁護署的代表以及大埔民政事務專員曾於二零一四年五月三日出席露輝路五個屋苑業主立案法團的會議，就修訂項目 E 所涉的露輝路用地的擬議住宅發展項目和該項目帶來的潛在影響交換意見。規劃署於二零一四年五月十四日大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會的會議上，就刊憲的修訂項目再次諮詢該委員會；

申述用地

- (p) 第 2 組的申述和意見涉及下列申述用地：

修訂項目 B：匡智松嶺村的用地

- (i) 為能落實由匡智會營運的匡智松嶺村的重建計劃，該用地的建築物高度限制由四層改為八層；

修訂項目 C：那打素醫院以西的用地(用地 C)

- (ii) 該用地(約 0.57 公頃)是一幅政府土地，位於全安路與頌雅路的交界處。該用地所在之處以前曾經過平整，後來修復並重新植樹。該用地東部和西部主要種有外來品種的樹。根據所作的樹木調查，該用地約有 280 棵樹，其中數量最多的是黃槿、對葉榕和相思，還有一棵樹冠約 30 米的大型細葉榕；
- (iii) 周邊地區主要是現有的住宅、教育／機構發展項目和休憩用地，其中包括一個公共屋邨、學校、那打素醫院和一個休憩花園。西面(即頌雅路的另一邊)是一個公共車輛總站；
- (iv) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用及非住用地積比率分別為 6 倍及 9.5 倍，建築物高度限制為主水平

基準上 110 米，預計可提供約 680 個住宅單位；

修訂項目 D1 及 D2：鳳園用地(用地 D1 及 D2)

- (v) 該用地(約 4.78 公頃)是一幅政府土地，位於大埔新市鎮近郊邊緣鳳園谷的東部。該用地的南部沿汀角路一帶(用地 D1)是平地，現時以短期租約方式批租予香港園藝學會有限公司使用；東北部則為緩坡，坡上是植林而成的林地；
- (vi) 該用地以西是一條通往沙羅洞的通道，東面是下坑政府宿舍，南面是大埔工業邨，北面是山坡和一個配水庫；
- (vii) 該用地有部分以前曾因進行工務工程而經過平整，後來重新植樹。根據所作的樹木調查，該用地約有 1 260 棵樹，包括本土及外來品種，還有一些具保育價值的樹木，包括石筆木、紅花荷和土沉香，但沒有發現古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木；
- (viii) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」地帶，最大住用總樓面面積為 43 500 平方米，最高建築物高度為七層，預計可提供約 620 個住宅單位；

修訂項目 E：露輝路用地

- (ix) 該用地(約 4.13 公頃)是一幅政府土地，位於露輝路，以前是採泥區，後來修復並重新植樹。該用地主要有一個小圓丘，在該處可俯瞰船灣堆填區和南面的吐露港；
- (x) 根據所作的樹木調查，該用地約有 2 500 棵樹，其中約 64% 是大葉相思和金合歡等外來品種，約 14% 是桉屬；

- (xi) 附近的發展項目主要是樓高三至五層的低密度住宅，包括淺月灣一期及二期、聚豪天下、嘉豐花園及倚龍山莊，西北面約 500 米處是香港教育學院(下稱「教院」)；
- (xii) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶，最大住用總樓面面積為 46 200 平方米，最高建築物高度為五層，預計可提供約 660 個住宅單位；

修訂項目 F：荔枝山用地

- (xiii) 該用地(約 4.13 公頃)是一幅政府土地，位於吐露港公路南面及荔枝山村東面。該用地所在之處以前曾經過平整，後來修復並重新植樹；
- (xiv) 該用地的北部現為路政署及水務署的臨時工地，中部及南部主要是有植被的土地。近吐露港公路的地方已平整及鋪上硬地面；
- (xv) 根據所作的樹木調查，該用地約有 1 100 棵樹，當中錄得的品種約半數是外來品種。調查沒有錄得古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木；
- (xvi) 該用地的北部有一條天然水道，日後進行發展時，必須充分考慮如何避免對該水道造成影響；
- (xvii) 周邊地區夾雜低密度和高密度的住宅發展項目，南面發展項目的最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為四層，而北面發展項目的最高地積比率則為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 110 米。為配合發展，須在山塘路興建一條新支路；

- (xviii) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，最大住用總樓面面積為107 100平方米，最高建築物高度為主水平基準上80米(南部)及主水平基準上100米(北部)，預計可提供約1 785個住宅單位；

修訂項目 G：近逸遙路的用地

- (xix) 該用地(約20.9公頃)是一幅政府土地，位於大埔公路與逸遙路的交界處；
- (xx) 該用地是長滿樹木的小圓丘，附近一帶有一些低矮的住宅，北鄰是一個直升機升降坪；
- (xxi) 該用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，最大住用總樓面面積為20 000平方米，最高建築物高度為七層，預計可提供約280個住宅單位；

修訂項目 H：乾坑近樟樹灘的用地

- (xxii) 該用地(約2.54公頃)被林地包圍，這些林地在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶。周邊地區主要具鄉郊特色，有一些高一至三層的村屋和臨時構築物；
- (xxiii) 該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，最高住用地積比率為1.5倍，最高建築物高度為主水平基準上120米。未來的發展會集中於該用地的中部，預計可提供約150個住宅單位；

修訂項目 J1 及 J2：寶鄉街的用地

- (xxiv) 為能進行青年旅舍發展計劃，該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，最大住用及非住用總樓面面積分別為2 412平方米及1 040平方

米，最高建築物高度定為主水平基準上 80 米；

申述

提出意見的申述

(q) 收到一份表示支持的申述書(R1)及四份提出意見的申述書(R2至R5)；

(r) 申述的主要意見撮述如下：

(i) 煤氣公司(R2)要求荔枝山房屋用地(修訂項目F)將來的發展商就附近的高壓氣體喉管進行風險評估；

(ii) 港鐵公司(R3)表示，寶鄉街的青年旅舍用地(修訂項目J1)或會受到東鐵發出的噪音影響；

(iii) 一名大埔區議員(R4)及樟樹灘和大埔尾的村代表和村民(R5)認為改劃乾坑那塊用地(修訂項目H)會影響風水，以及發展項目不應太高，並要求把樟樹灘和大埔尾兩村附近更多土地釋出作鄉村式發展；

(s) 規劃署對以上意見的回應：

(i) 備悉 R1 表示支持作出建議的用途地帶修訂；

(ii) 當局會在賣地條款中訂明日後的發展商必須進行風險評估，並實施符合機電工程署署長要求的緩解措施；另外，在批地階段，亦會告知項目倡議者必須與煤氣公司保持聯絡／作出協調(R2)；

- (iii) 當局會在地契條款訂明項目倡議者必須進行噪音影響評估，並且實施符合環保署署長要求的消減噪音措施(R3)；
- (iv) 規劃署所進行的視覺評估顯示，擬議的發展項目對周邊地區不會有負面的視覺影響。把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，亦不會影響出入墓地的現有通道。此外，風水問題並不是城規會要考慮的規劃因素(R4及R5)；
- (v) 至於村民要求把樟樹灘村和大埔尾村附近更多土地釋出作小型屋宇發展，其實有關地點並不屬分區計劃大綱圖這次修訂所涉的範圍。倘村民有意把有關地點改劃作鄉村發展，可以根據條例第12A條向城規會提出規劃申請。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮(R4及R5)；

表示反對的申述

- (t) 6 267 份申述書(R6(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)、R1325、R1326(部分)、R1327至 R1624、R1625(部分)、R1626至 R6321、R6322(部分))不是反對第2組所有修訂項目(即修訂項目B至J)，就是反對一個或以上的項目；

[劉文君女士此時到席。]

- (u) 申述主要的一般理據及規劃署的回應分別撮述於文件第4.4.1及6.3段，重點如下：

政府政策及房屋供應

- (i) 建議改劃的用地長滿植物，亦有密林，並非政府所指的「沒有植被、荒廢或已平整」土地。改劃建議與政府的《施政報告》不符；

- (ii) 作出有關的改劃用途地帶修訂並不符合公眾利益和公眾期望。長有樹木的地方應予保護和珍惜。作出這些修訂會立下壞先例，長此下去，日後會有不良影響；
- (iii) 政府應先發展棕地及考慮重新發展沒有善用的土地；
- (iv) 發展擬議的住宅項目，是為了供應豪宅，並不是為了向普羅市民提供可負擔的房屋，所以未能紓解現時房屋供應緊張的情況。建議把有關用地改劃作發展私人住宅，根本不能解決房屋問題；

規劃署的回應

- (v) 規劃工作是一個持續的過程，政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶，提供土地應付本港的經濟和發展需要；
- (vi) 政府對各種土地用途進行檢討，包括「政府、機構或社區」用地、現時空置、獲批短期租約或正作不同的短期或政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」的用地，從中物色合適作住宅用途的土地。如棕地合適，也可考慮把之用作發展住宅；
- (vii) 當局已按需要進行交通、排污、排水、供水、環境、空氣流通及視覺影響等各方面的技術評估／檢討，確定作出有關修訂不會令交通和其他基礎設施的承受力，以及環境、空氣流通及視覺方面產生無法克服的問題。如有需要，有關的房屋用地的地契條款會加入有關提交保護樹木建議及美化環境建議／園景設計總圖的規定；

- (viii) 有關的改劃建議可配合政府的工作，增加房屋土地的供應，紓解市民對公共和私人房屋的迫切需求；

[陳祖楹女士此時到席。]

保存「綠化地帶」、砍伐樹木的問題和對景觀的影響

- (ix) 改劃建議涉及大規模清除植物，所造成的累積影響未有解決；
- (x) 建議改劃的「綠化地帶」用地對維持市民大眾的生活質素具有重要的作用，也是重要的緩衝區，可分隔市區和郊野公園。有關的改劃建議不符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (xi) 關於建議改劃的用地對生態的重要性，政府所述的資料有根本的謬誤。由環保組織進行實地視察和生態調查所得的結果與政府的資料有很大差別；
- (xii) 香港是《生物多樣性公約》的締約者，但卻沒有遵從此公約的規定而行；

規劃署的回應

- (xiii) 建議改劃的「綠化地帶」用地大部分位於市區邊緣已受干擾或已發展的地區旁邊。漁護署表示，這些用地範圍內或鄰近之處並沒有地方鑑定為具保育價值，而這些用地範圍內的樹木也大多是外來或普通品種；
- (xiv) 倘要砍伐這些「綠化地帶」用地的樹木及大規模清理植物，才能發展住宅，政府將會進行樹木調查，確定樹木的狀況，並要求發展商採取適當的紓減影響措施，包括根據現有的指引及保護樹木機制，保護或遷移現有具

保育價值的樹木或補種樹木，務求盡量減低對環境的影響；

- (xv) 物色到的用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施，所以適合用來發展住宅以應付迫切的房屋需求；
- (xvi) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，香港現行的自然保育政策及措施大體上符合《生物多樣性公約》的目的。所作的用途地帶修訂已充分考慮如何保護重要的生境及具重要保育價值的物種。如發展建議已採取適當的紓減影響措施，包括根據現有的指引及保護樹木機制，保護或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木，就不算違反《生物多樣性公約》的目的。此外，地契亦會規定用地外圍必須有足夠大的園景區作為緩衝。預料生物多樣性不會受到重大的負面影響；

欠缺技術評估及造成負面影響

- (xvii) 所進行的技術評估不足。各方面的技術評估(包括全面的生態評估和樹木調查)應在落實發展前進行；
- (xviii) 一些房屋用地遠離市中心或鐵路站，因此而帶來的公共交通和運輸基礎設施需求，會影響現有和日後的居民；
- (xix) 社區配套設施(如醫療服務、教育及其他社區服務)不足以應付未來新增人口所需。大埔新市鎮的承受力也令人關注，因為改劃建議會增加大約 29 500 名居民，要有更多土地興建基礎設施、商業及社區設施；

- (xx) 建築工程及發展會對易受影響的用途造成滋擾；

規劃署的回應

- (xxi) 運輸署、路政署、水務署、渠務署和環境保護署已進行技術檢討，以評估在大埔的新房屋用地進行發展是否可行。地政總署亦已進行樹木調查；
- (xxii) 如果實施適當的紓減影響措施和改善／提升運輸基礎設施，即使作出建議的修訂，發展房屋，對大埔新市鎮的交通承受力也不會有累積的負面影響。運輸署署長表示，即使交通流量有所增加，以現有道路的容車量而言，應該仍能負荷；
- (xxiii) 規劃署已委託顧問進行空氣流通評估(專家評估)，以評估在修訂項目 C 所涉的那打素醫院以西的用地及修訂項目 F 所涉的荔枝山附近的用地發展房屋可能造成的影響。因應空氣流通評估(專家評估)的建議，分區計劃大綱圖已在該兩塊用地劃設非建築用地。由於有關用地的面積均超過 1 公頃，而且各個方向都相對當風，所以應有合理的空間優化建築設計和規劃布局，防止出現屏風效應，讓光線和風更易透入；
- (xxiv) 根據前房屋及規劃地政局的技術通告第 1/06 號，若政府項目所涉用地的地積比率超過 5 倍及總樓面面積超過 100 000 平方米，才須進行空氣流通評估。按照這個準則，其餘的用地不須進行空氣流通評估；
- (xxv) 為評估在有關用地發展私人房屋在視覺方面有何影響，規劃署亦進行了視覺評估，並製作了電腦合成照片，顯示在有關用地發展擬議的住宅項目對視覺可能有何影響。從電腦

合成照片所見，大埔擬議的房屋發展項目與周邊的發展項目不會格格不入，亦不會令整體的市鎮景致和風貌大變；

- (xxvi) 大埔是個規劃周全、設施完善的新市鎮。為該區規劃的主要政府、機構或社區設施大致上已足夠。大埔分區計劃大綱圖規劃區內的鄰舍休憩用地及地區休憩用地更比標準數量為多；
- (xxvii) 教育方面，位於頌雅路和大埔第 9 區「住宅(甲類)9」地帶的綜合公共房屋發展項目已預留兩個地方興建新小學。另外，該項目也會設有社會福利設施，例如長者日間護理中心、幼兒中心和早期教育及訓練中心，服務區內居民；
- (xxviii) 關於擬議房屋發展項目的建築工程所造成的影響，當局會規定項目倡議者／日後的發展商遵行和落實建築合約所訂明的污染控制建議措施，以盡量減少建築工程對附近居民和其他易受影響用途造成的不便及環境滋擾；

公眾諮詢及規劃程序

- (xxix) 政府大規模改劃全港各處的「綠化地帶」用地，是香港城市規劃政策方向的一大轉變，但政府卻沒有進行全面透徹的諮詢；
- (xxx) 政府事前沒有進行公眾諮詢，以及／或諮詢大埔區議會的程序不當／有誤導成分。政府應撤回修訂，重新進行廣泛的公眾諮詢；
- (xxxi) 露輝路用地已納入《供申請售賣土地一覽表》(申請表)。城規會應拒絕作出有關的用途地帶修訂，阻止政府在進行改劃前就把土地列入申請表這種不當做法。這種做法完全不尊重民意。區內人士強烈反對改劃「綠化

地帶」用地，但小組委員會文件並未有充分反映；

規劃署的回應

- (xxxii) 規劃署一直按既定程序進行修訂用途地帶的工作。由規劃署所作的公眾諮詢的詳情載於上文第 9 段(m)至(o)項；
- (xxxiii) 這次規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。公眾和持份者都有機會就建議作出的修訂發表意見及提出反建議。另外，城規會亦已根據條例第 6B(3)條，邀請所有申述人／提意見人出席會議，陳述意見；
- (xxxiv) 已納入申請表的用地是日後土地供應的指標。當局會先完成規劃程序，對分區計劃大綱圖作出修訂，然後才把土地出售；
- (v) 申述的個別理據及規劃署的回應分別撮述於文件第 4.4.2 至 4.4.7 段及第 6.4 至 6.9 段，重點如下：

修訂項目 C – 那打素醫院以西的用地

- (i) 該處長滿樹木，用地中央有一棵大榕樹，若進行建築工程，會影響很多樹，亦會危害該棵大榕樹，以及破壞青葱的環境；
- (ii) 該用地太接近醫院，擬議的住宅發展項目不但與醫院用途不協調，亦會大大影響富亨邨的對外交通；

規劃署的回應

- (iii) 規劃署根據所作的土地用途檢討及所諮詢的相關部門的意見，確定該用地適合發展住宅；

- (iv) 漁護署署長表示，該用地是已受干擾的生境。樹木調查顯示，該用地東部的樹木大部分屬普通的本土品種，西部的則多為外來品種，其中一棵大型細葉榕，建議予以保存。地契可訂明要採取適當的紓減影響措施，包括根據現有的指引及保護樹木機制，保護或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木，務求盡量減低對環境的影響；
- (v) 該用地與那打素醫院相距約 150 米，西面是富亨邨。擬議的發展項目與附近地區現有的土地用途協調配合；
- (vi) 大埔有完善的公共交通服務，該用地西鄰就有一個公共車輛總站，可應付區內居民所需。隨着發展項目進行，運輸署會密切留意公共交通服務的情況，如有需要，會與公共交通服務機構聯絡，提供新服務；
- (vii) 擬在那打素醫院附近發展的項目將連接現有的頌雅路。頌雅路是一條地區雙線不分隔車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 50 架次，以現時頌雅路的容車量而言，應該仍能負荷；

修訂項目 D1 及 D2 – 鳳園用地

對交通、視覺、景觀及生態有負面影響

- (viii) 沙羅洞會發展一個新的靈灰安置所，將來出入該靈灰安置所和擬議的住宅發展項目，要共用通往沙羅洞的通道。當局應考慮及評估有關計劃對交通的累積影響，以免對具生態價值的地方構成威脅。另應預留一個 10 米闊的緩衝區作擴闊汀角路之用；

- (ix) 從九龍坑山及鳳園路觀看，擬議的發展項目會對該區的視野造成很大的影響；
- (x) 該用地有一片片長滿土生樹木的次生林地，林地內灌木及下層植物茂生，大有機會演化為成熟林地。該用地曾發現具保育價值的物種，故應根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估；
- (xi) 築建新通道須砍伐樹木，對環境會有負面影響；
- (xii) 應把該用地改劃為「自然保育區」地帶；

對附近遠足徑和風水的影響以及其他問題

- (xiii) 該用地位於一條受歡迎的遠足徑旁邊。當局不應忽視「綠化地帶」可作為靜態康樂場地的價值及市民享用郊野的利益。當局亦未有評估沙羅洞路作為一個重要的區域性「靜態康樂場地」的重要性；
- (xiv) 有關的改劃建議會影響大王爺廟，危及村民的生命和健康，更會損及鳳園的風水和「龍脈」；此外，亦會影響現有隔開香港中華煤氣有限公司煤氣廠的緩衝區；
- (xv) 鳳園其中兩條鄉村沒有鄉公所，故應把修訂項目 D1 所涉的用地用作闢設政府、機構或社區設施，例如鄉公所或歷史博物館，服務區內村民；

規劃署的回應

對交通、視覺、景觀及生態有負面影響

- (xvi) 擬在鳳園附近發展的項目將連接現有的鳳園路和汀角路。鳳園路是一條地區雙線不分隔

車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次；而所連接的那段汀角路則是雙程雙線分隔車道，單程行車量為每小時 2 800 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 280 架次，以汀角路的容車量而言，應該仍能負荷；

- (xvii) 運輸署署長表示，汀角路大埔工業邨至船灣一段在繁忙時間的行車量／容車量比例現時約為 0.5 至 0.6，顯示該段路足以負荷現有及預料的交通量。因此，無須預留一個 10 米闊的緩衝區作擴闊汀角路之用；
- (xviii) 當局會闢設一條連接鳳園路的新通道，而現有一條通往沙羅洞的通道亦會有一小段進行擴闊。進行擬議的這些道路改善工程後，應可應付擬議發展項目所帶來的交通量。沙羅洞路沿路的遠足徑不會受到影響，而該用地外圍亦會植樹，加以美化；
- (xix) 根據所進行的視覺評估，擬議的發展項目與附近的發展項目(包括下坑的村屋及汀角路沿路的工業大廈)協調配合。山坡旁及路旁現時都有樹木，加上該用地外圍會種樹作緩衝，應可以令發展項目看來沒有那麼顯眼，在視覺上與現有的建築物更融和；
- (xx) 雖然在鳳園附近發現有土沉香、紅花荷及石筆木這些受保護的樹木品種，但該用地的樹木主要是植林而來，而且以外來品種居多，種類更少得多，而該林地的結構亦較簡單，當中動物的種類亦較少，因此並無有力的理據要把該用地改劃為「自然保育區」地帶。地契會加入條款，訂明要提交保護樹木建議及園景設計總圖；

對附近遠足徑和風水的影響以及其他問題

- (xxi) 該用地距離大埔工業邨內的煤氣廠約 600 米。該煤氣廠屬具有潛在危險的裝置，故當局會規定發展商進行風險評估(即定量風險評估)。由於擬在該用地發展的是低密度住宅項目，因此應有空間在擬議的這塊用地加入適當的紓減影響措施，以符合風險評估的相關規定。就氣體安全方面而言，機電工程署署長不反對作出建議的修訂；
- (xxii) 根據分區計劃大綱圖，在鳳園附近的「鄉村式發展」地帶內，「鄉公所」屬經常准許的用途。該「鄉村式發展」地帶內有土地可作鄉公所用途。修訂項目 D1 所涉用地適合發展住宅，政府亦無計劃在該處發展區域性的政府、機構或社區設施，例如歷史博物館；
- (xxiii) 分區計劃大綱圖所示的用途地帶屬概括性質，該神龕亦不在出售用地的範圍內。至於風水問題，並不是城規會在規劃方面須考慮的因素；

修訂項目 E – 露輝路用地

「綠化地帶」的作用及對景觀的影響

- (xxiv) 有關的「綠化地帶」是露輝路住宅發展項目與周邊的厭惡性用途之間的緩衝區，而土地上茂密的植物亦有助減輕城市熱島效應；
- (xxv) 要發展私人住宅，應使用教院附近洞梓那塊私人擁有的棕地，而非使用該用地；
- (xxvi) 露輝路的林地位於郊野公園邊緣，是區內其中一個主要綠化帶。作出建議的改劃，會損及香港的環境、空氣質素、氣溫和生態；

對交通的影響

- (xxvii) 露輝路和汀角路的交通現時已極為繁忙，在汀角路沿路發展的項目包括慈山寺、水療度假酒店、靈灰安置所、龍尾灘項目、鳳園等。當局須制訂整全的運輸發展計劃；
- (xxviii) 擬建的新房屋單位數目幾乎是露輝路一帶五個屋苑住戶總數的一倍，會加重附近道路網的負荷。交通量增加，也會影響汀角路各路口的交通，延誤緊急服務，並會給鄰近的教院教職員和學生帶來極大不便和干擾；
- (xxix) 露輝路唯一的公眾停車場會受到影響，提出這樣的修訂，是忽視區內泊車位短缺的問題；

與周邊環境不協調及其他負面影響

- (xxx) 《香港規劃標準與準則》所載的城市設計指引力促保存山脊線和山峰的景觀，但擬議發展項目的建築物高度和整體建築外觀都違背有關指引，因此，從城市設計的角度而言並不可取；
- (xxx i) 該用地距離旁邊兩個屋苑的正門只有三米，擬議的發展項目將會貼近這些現有的發展項目，造成各種負面影響，包括影響光線透入和空氣流通，也會產生噪音；
- (xxx ii) 現有的綠化帶是居於露輝路山坡上的居民唯一可享用的休憩用地，奪去這樣一個可讓居民樂聚的重要地方，對他們並不公道，更會引發法律行動；

對增加房屋供應作用不大

(xxxiii) 當局所規劃的住宅單位數目為 660 個，根本不切實際，因為發展商不大可能在這個坐擁優美海景的地方興建單位平均面積只有 70 平方米的屋苑。若按毗鄰向海的發展項目的單位平均面積建屋，其實只能提供 200 個住宅單位；

(xxxiv) 該用地可預留作擴建教院之用；

諮詢大埔區議會

(xxxv) 當局諮詢大埔區議會和區議員過程中犯了基本的錯誤，所提供的資料指擬在露輝路發展的住宅項目的淨地積比率約為 1.1 倍，實有誤導成分；

規劃署的回應

「綠化地帶」的作用及對景觀的影響

(xxxvi) 露輝路用地先前是採泥區，後來修復並重新植樹。根據地政總署進行的樹木調查，在該用地並無發現任何古樹名木。漁護署署長表示，該用地是植林而成的林地，當中的樹木以外來品種為主。從自然保育的角度而言，他對改劃建議沒有很大的意見；

(xxxvii) 為了盡量減少對該用地和周邊地區景觀的負面影響，會按情況在地契加入條款，訂明要提交園景設計總圖連保護樹木建議；

(xxxviii) 該用地距離大埔工業邨約 500 米。該工業邨排出的污水必須符合相關條例的規定；此外，如有需要，亦須實施紓減環境影響措施，在源頭處理會影響空氣和水的污染物或廢物，以及噪音問題。因此，周邊地區的環

境應不會受到該工業邨很大的負面影響。環保署署長不反對進行擬議的住宅發展項目；

- (xxxix) 另外，該用地與汀角路之間一大塊闊約 150 米的土地已劃為「綠化地帶」，因此，把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶，不會對周邊地區的環境造成負面影響或損及這些地區的環境質素；
- (xl) 關於發展教院附近另一「綠化地帶」用地的建議，須注意的是，該處主要是私人土地，而且發展方面有各種局限，例如缺乏道路和配套基礎設施。政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶規劃，提供土地配合香港的經濟及發展需要。此外，把建議的另一用地用作發展住宅，並不表示不可以把露輝路用地用作發展住宅；

對交通的影響

- (xli) 擬在露輝路發展的項目將連接現有的露輝路和汀角路。露輝路是一條地區雙線不分隔車道，雙程行車量為每小時 1 400 架次；而所連接的那段汀角路則是雙程雙線分隔車道，單程行車量為每小時 2 800 架次。發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 300 架次；
- (xlii) 運輸署署長表示，以現時露輝路和汀角路的容車量而言，應能負荷進行擬議發展項目後所增加的交通量，如有需要，運輸署會實施交通改善措施，以配合露輝路交通量的增長；
- (xliii) 隨着擬議的發展項目進行，運輸署會留意交通情況，實施適當的交通改善措施。受修訂建議影響的露輝路公眾停車場會重置；

與周邊環境不協調及其他負面影響

- (xlv) 露輝路擬議發展項目的發展參數與鄰近的發展項目相若，地積比率為 0.8 至 1.8 倍，建築物高度為三至五層。根據規劃署進行的視覺評估，擬議的五層高發展項目不會對周邊地區造成負面的視覺影響；
- (xlv) 該用地的面積超過 4 公頃，而且發展密度低，所以應有合理的空間優化建築設計和規劃布局，防止出現屏風效應，讓光線和風更易透入。擬議的發展項目屬低矮、低密度項目，位於近郊，四周長滿植物，所以預料不會出現城市熱島效應；
- (xlvi) 露輝路的住宅發展項目本身有休憩用地和康樂設施，而大埔區整體上闢作休憩用地的土地約有 45 公頃，比《香港規劃標準與準則》所規定的為多。此外，大埔新市鎮附近還有三個郊野公園，分別是八仙嶺郊野公園、船灣郊野公園和大帽山郊野公園。因此，大埔居民應已有充裕的空間享受自然環境；

對增加房屋供應作用不大

- (xlvii) 劃設擬議的住宅地帶可配合政府的工作，增加房屋土地的供應，紓解市民對公共和私人房屋的迫切需求。發展住宅項目時，發展商會考慮用地的特點和鄰近的發展項目及其影響，提供一系列大小不一的單位。假設單位的平均面積為 70 平方米，是為了估算可供應的單位數量；
- (xlviii) 關於預留該用地作教院擴建之用的建議，如日後有需要，當局會物色合適的地點闢作專上教育用途；

諮詢大埔區議會

- (xlix) 向大埔區議會的環境、房屋及工程委員會提交的文件清楚說明，劃為「住宅(丙類)9」地帶的露輝路用地的最大住用總樓面面積為46 200平方米。由於該用地的面積約為4.13公頃，所以發展密度方面，大約相等於地積比率為1.1倍。因此，向大埔區議會所提供的資料正確無誤；

修訂項目 F – 荔枝山用地

- (1) 該用地長滿植物，且被林地覆蓋，北部更有一條水道可能會受影響；

規劃署的回應

- (li) 根據所進行的樹木調查，該用地的生境已受干擾，而且分散割裂，當中的樹木也大多是外來品種，而調查亦沒有發現古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木；
- (lii) 地契會訂明要提交保護樹木建議及園景設計總圖。當局認同要避免對天然河道／河流造成影響。關於保護天然河道方面，會按照相關的技術通告作出規定，另外，亦可按情況在地契加入條款作出有關的規定；

修訂項目 G – 近逸遙路的用地

- (liii) 該用地長滿植物，與毗鄰林地生境的生態相連。為免失去具生態價值的林地，在該處進行任何發展前，必須作詳細及全面的生態評估，包括樹木調查；

規劃署的回應

- (liv) 該用地先前劃為「住宅(丙類)」地帶，並已預留作住宅發展之用。作出建議的修訂旨在提升該用地所屬的地帶，使其發展密度可以提高，盡量發揮發展潛力；
- (lv) 從自然保育的角度而言，漁護署署長對建議作出的修訂沒有意見。當局會規定發展商按照現有的指引及保護樹木機制，採取適當的紓減影響措施，包括保護或遷移現有具保育價值的樹木，或補種樹木；並會在地契加入條款，訂明要保護樹木及提交園景設計總圖；

修訂項目 H – 乾坑近樟樹灘的用地

- (lvi) 該用地非常接近「自然保育區」地帶，長滿林木，並有一條天然河道流經北部，因此應剔出該片林地和流經北部的天然河道；
- (lvii) 為補償因改劃而失去的「綠化地帶」，應把大埔尾瀑布那一邊大埔公路沿路的其他林區改劃作「自然保育區」地帶；

規劃署的回應

- (lviii) 該用地主要有村屋、臨時構築物及一個植物苗圃，當中夾雜一些常用作美化環境或外來品種的樹木，四周大部分地方是劃入毗鄰的「自然保育區」地帶的林地，北部有一條天然河道流經；
- (lix) 漁護署署長表示，該河並非「具重要生態價值的河溪」，當局會按照有關保護天然河道的技術通告的規定保護該河。該用地有約 1.12 公頃屬政府土地，擬出售作私人住宅發展之用。地契會加入保護樹木條款，細節視

乎地政總署在賣地前進行的樹木調查的結果而定；

- (lx) 這次改劃所涉及的修訂項目並不包括大埔尾瀑布那一邊大埔公路沿路的林區，因此並無有力的理據要把這個主要劃為「綠化地帶」的林區改劃為「自然保育區」地帶；

申述人的建議

- (w) 申述人的個別建議及規劃署的回應分別載於文件第 4.5 及第 6.10 段，重點如下：

修訂項目 C、D2、E、F 及 H

- (i) 反對改劃「綠化地帶」用地，建議把之納入郊野公園範圍；

規劃署的回應

- (ii) 漁護署署長表示，對於把某些地點納入郊野公園範圍的建議，必須根據既定的原則和準則作出評估，包括有關地點的保育價值、景觀及其優美程度、發展康樂用途的潛力、面積、是否接近現有的郊野公園、土地類別和土地用途是否協調，以及考慮其他相關因素。根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園乃屬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；

修訂項目 H

- (iii) 繼續把有關用地劃作「綠化地帶」，作為毗鄰的「自然保育區」地帶及大埔滘自然護理區內的天然生境的緩衝區。這個自然護理區內有多種生物；

- (iv) 把有關用地改劃作「自然保育區」地帶；

規劃署的回應

- (v) 雖然有關用地與西面的大埔滘自然護理區相距不遠，但用地西部主要是已發展地區，包括具建屋權的村屋。因此，繼續把有關用地劃為「綠化地帶」的建議並不恰當；
- (vi) 關於把有關用地改劃為「自然保育區」地帶的建議，劃設「自然保育區」地帶，通常是為了保育那些保育價值高的地方。可是，據漁護署署長表示，有關用地的生態價值並不是特別高，故無必要把之劃為「自然保育區」地帶；

對申述的意見

- (x) 城規會收到 439 份對申述的意見，表示支持那些反對把「綠化地帶」用地改劃作發展住宅的申述(C1 至 C80)，也有支持那些反對修訂項目 E 建議把露輝路一塊用地劃作住宅用途的申述(C81 至 C439)；
- (y) 對申述的意見所提出的理據撮述於文件第 5 段，這些理據與有關申述所提出的相似，所以規劃署對有關申述的回應適用；

規劃署的意見

- (z) 備悉 R1 表示支持作出用途地帶修訂的意見；
- (aa) 備悉 R2 所提出有關修訂項目 F 的意見、R3 所提出有關修訂項目 J1 的意見，以及 R4 及 R5 所關注有關修訂項目 H 的問題，有關意見和問題詳載於上文第 10(r)段；以及

(bb) 規 劃 署 不 支 持 R6(部 分) 至 R1273(部 分) 、 R1324(部 分) 、 R1325 、 R1326(部 分) 、 R1327 至 R1624 、 R1625(部 分) 、 R1626 至 R6321 及 R6322(部 分) ， 並 認 為 不 應 順 應 這 些 申 述 修 訂 草 圖 。

11. 副主席接着請申述人及其代表闡述申述的內容。他提醒申述人及其代表陳述內容要簡潔，並應與修訂項目相關。有關修訂主要涉及把六塊用地改劃作住宅發展，以及把兩塊用地改劃作政府、機構或社區用途。

R20 – 環保觸覺

R49 – 楊文友

R94/C34 – Chui King Hei

R107 – Sam Tsang

R226 – 梁學文

R265 – 梁紋珊

R327 – 梁哲彬

R370 – 鄧遠德

R660 – 李笑蘭

R672 – Jacky Ng

R770 – Ernest Wong

R919 – Chung Yui Wai

R1032 – Sun Keng Ting

R1139 – 馬景恒

R1171 – Michelle Kwok

C48 – Ray W

12. 副主席告知譚凱邦先生，由於多名申述人及提意見人授權環保觸覺為代表，因此他累積所得的陳述時間為 90 分鐘。

13. 譚凱邦先生指會議規定每名申述人／提意見人最多有 10 分鐘陳述時間，除非有其他申述人或提意見人授權為代表，才有額外的陳述時間，對於此安排，他表示不同意，雖然他要求合共兩小時的陳述時間，但卻只獲分配 90 分鐘，而且是因為環保觸覺獲其他申述人／提意見人授權代為發言而累計得來。大部分授權環保觸覺為代表的申述人／提意見人，他都不認識。他亦認為，要求所有申述人／提意見人大清早到場登記並不公

平，因為部分申述人／提意見人須等候一段長時間才輪到他們作出口頭陳述。他欣賞委員付出寶貴的時間出席漫長的會議，但建議秘書處改善日後聆聽會的安排，邀請申述人／提意見人在不同時段到場。

14. 譚凱邦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 環保觸覺反對把「政府、機構或社區」及「綠化地帶」用地大規模改劃作發展豪宅。根據沙田、大埔及北區規劃專員簡介的資料，在大埔物色到的各塊可改劃的用地，大部分都是位於低矮的房屋發展項目附近，因此所發展的很可能是豪宅，而不是普羅大眾可以負擔的房屋，根本解決不了嚴重的房屋問題；

關於改劃「綠化地帶」的規劃政策

- (b) 政府提出把香港的「綠化地帶」用地作大規模的改劃，是城市規劃政策一大改變。發展局局長承認有需要改劃的「綠化地帶」用地超過 70 塊，而屯門、大埔、葵青、深水埗及南區已受改劃所影響。可是，政府沒有就其改變政策諮詢環保組織及廣大市民，而規劃署亦只就改劃建議徵詢個別區議會的意見。這樣的公眾諮詢並非真正的諮詢，有違程序公義；
- (c) 他舉述政府所進行的其他研究，例如「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究」及「維多利亞港以外填海研究」，指政府有依照恰當的程序，在這兩項研究的不同階段諮詢市民大眾，然後才為規劃建議定稿，並且有按公眾的意見，對規劃建議作出某程度的修改；
- (d) 政府這次大規模改劃「綠化地帶」用地，是遵照行政長官的指令而行，過程中並沒有就政策本身諮詢公眾。公眾不贊同也不支持改劃「綠化地帶」用地。政府只是根據內部所作的技術研究及評估，定出該 70 多塊可改劃的「綠化地帶」用地，卻從未

公開這些技術研究及評估的結果，而且要到後期，當其決定了改劃建議之後，才諮詢區內人士，而他們這些區內人士亦要到城規會同意改劃建議並公布了分區計劃大綱圖的修訂後才能發表意見，可見過程中政府完全漠視區內人士的意見；

- (e) 恰當的公眾諮詢應是由政府先就政策的改變諮詢公眾，謀求在方向及原則上凝聚共識，然後根據生態影響評估結果及紓減影響措施的建議定出改劃的用地，接着就改劃建議進行地區諮詢，之後才把建議提交城規會考慮，不然，所作改劃可能會被人提出司法覆核反對；
- (f) 環保觸覺大致上不反對改劃在第一階段「綠化地帶」檢討物色到的那些用地，因為那些用地大多沒有植被、荒廢或已平整。不過，在第二階段的檢討物色到的那些可改劃的「綠化地帶」用地，包括這次要改劃的大埔五塊用地，大部分有茂密的植被，有些用地的植被覆蓋率更接近 100%。如果進行擬議的發展是絕對基於公眾利益，砍伐樹木或可接受，但如果是為了發展豪宅，則沒有道理；
- (g) 政府應進行恰當的環境影響評估，以評估改劃建議在地區層面上會有何累積的負面影響。雖然在政府方面得不到樹木調查的資料及評估結果，但估計會有超過 100 000 棵樹因這次改劃「綠化地帶」用地而被伐掉；
- (h) 分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」並非根據有關地方的生態價值而劃設，而是要作為緩衝區，分隔開已建設區與有植被的地方，例如郊野公園。改劃「綠化地帶」用地有違此地帶原來的規劃意向。改劃「綠化地帶」用地之前，應由相關的政府部門詳細評估這些用地所發揮的緩衝作用；
- (i) 地政總署地政處作業備考第 7/2007 號「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」(下稱「作業備考第 7/2007 號」)旨在原址保存樹木，並

不能保護有茂密植被的「綠化地帶」用地上的樹木；

- (j) 造成香港現時房屋單位短缺的成因很多，例如市區有些住宅單位獲准改作酒店用途，用來招待內地遊客；很多出售的用地都是位於低矮及低密度的住宅羣中，很可能會發展豪宅；以及政府沒有人口政策，控制來港的新移民數目。如果政府可以檢討其政策，先發展棕地及軍營用地，便無須改劃「綠化地帶」用地，用來發展住宅；

反對這份分區計劃大綱圖

- (k) 改劃那些在第二階段的檢討中物色到的「綠化地帶」用地是完全不可接受的，尤其是這些用地會用作發展豪宅。改劃建議會對這些用地現有的青蔥環境造成不可挽回的負面影響，廣大市民和區內居民普遍不滿改劃建議；
- (l) 至於大埔醫院附近擬發展公共房屋的用地，在先前的分區計劃大綱圖上有部分劃為「政府、機構或社區」地帶，有部分劃為「綠化地帶」。據悉，該用地劃為「政府、機構或社區」地帶的部分原本規劃作發展私家醫院。假如當局在決定使用該用地劃為「綠化地帶」的部分前有進行適當的公眾諮詢，環保觸覺是不會反對把之改劃的；

作業備考第 7/2007 號的不足之處

- (m) 規劃署改劃「綠化地帶」用地時，依賴作業備考第 7/2007 號作出規管，從而要求發展商提出保護及補種樹木的建議，以及在地契加入條款，按需要規定他們提交保護樹木及美化環境建議／園景設計總圖，以保護受影響的樹木。不過，根據他就何文田常盛街一個房屋發展項目所進行的個案研究，對於在有茂密植被的用地發展的私人房屋項目，依賴作業備考第 7/2007 號，是無法有效地保護項目內用地的樹木的；

- (n) 常盛街用地原本有約 450 棵樹，但最終幾乎所有樹都被砍掉，只有三棵保存下來。在地政總署樹木組與發展商委聘的樹木專家組商議的過程中，發展商的樹木專家能提供充分理據，說明用地內幾乎所有樹都可砍掉。其實，按照一般做法，凡長於斜坡，又或外來和常見本土品種的樹，都會砍掉；
- (o) 地政總署樹木組一名前職員透露，哪些樹會保存是在規劃階段決定的。當用地售予發展商後，發展商的發展權就是首要，即使公眾想保護樹木，也是其次。發展商不願為了保護樹木而犧牲發展項目可建的上蓋面積和在發展布局上作出遷就。地政總署樹木組人手有限，而發展商的樹木專家則資源充裕，因此，樹木組與這些樹木專家商議時，在保護樹木的問題上，往往難以爭取到成果。常盛街用地只有一半地方有植被，但作業備考第 7/2007 號尚且未能發揮作用；屯門東和大埔由「綠化地帶」改劃的房屋用地，其植被覆蓋率更高，他實在懷疑究竟此備考如何能發揮作用；

[劉文君女士此時暫時離席。]

修訂項目 A – 大埔醫院毗鄰的用地

- (p) 環保觸覺不反對使用該用地原先劃為「政府、機構或社區」地帶的部分以發展公共房屋，但反對使用原先劃為「綠化地帶」的部分，因為當局沒有就「綠化地帶」用地的規劃政策方向的轉變，適當地諮詢公眾；
- (q) 該用地的北部原先劃為「綠化地帶」，有茂密的植被，中部有一條自東北流向西南的河；
- (r) 根據房屋署現時建議的發展布局，擬在該用地發展的公共房屋項目包括幾幢公屋大廈和兩所小學；
- (s) 未來跨境學童人數會減少，預料大埔區的小學會出現剩餘學位。此外，區內現有多所小學，距離該用

地僅十分鐘路程，可供區內學童入讀。因此，沒有有力的理據要在該用地興建兩所小學；

- (t) 環保觸覺認為，如只興建一所小學，就無須把該用地的北部用來發展公共房屋。房屋署可適當地修訂現時的發展布局，把兩幢公屋大廈的位置由該用地的東北部移往原先預留作興建小學的地方；
- (u) 為保護用地內那條河和一些樹，應把計劃興建的那條連接該公共房屋發展項目北部和南部的出入通道的位置向東南面遷移 20 米；

修訂項目 C – 那打素醫院以西的用地

- (v) 《明報》之前曾有報道，而沙田、大埔及北區規劃專員作出簡介時亦有提及，該用地有一棵大型的成齡細葉榕。報道引述本身是樹木專家的香港大學詹志勇教授的話，指該樹超過 100 歲。這說法與規劃署指該用地是受干擾的生境的論據相反。此外，該用地的林地比較成熟，景觀價值高；
- (w) 該棵細葉榕位於林地中央，四周有幾種本土品種的樹木。由於詹教授未能出席會議，因此環保觸覺向委員轉達詹教授的意見如下：「該樹是大型的細葉榕，樹木結構頗完整(未受破壞)。論該樹的體積、樹齡及形態，應把之列為古樹名木，加以保護，使之免受發展所影響或受到其他傷害」；
- (x) 該用地被一塊非建築用地分為兩部分。這棵成齡的細葉榕位於北部，令該處不可進行建築發展，而南部則長有一些外來品種的樹木，景觀價值相對較低。因此，房屋署才決定不再提出在該用地發展公共房屋的建議；
- (y) 有別於其他用地的處理方法，規劃署沒有在文件中提及該用地沒有古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木；

- (z) 環保觸覺反對有關修訂，理由是該用地有一棵應列為古樹名木的樹，但當局沒有進行樹木調查，而且那棵樹位於斜坡上不能移植，因此，不能把該用地用作發展房屋；
- (aa) 環保觸覺找到另外兩個更適合發展住宅的地點。一個是該用地對面的富亨邨的士站，該處的面積與該用地相若，而且只是外圍有些常見品種的樹，數目少於 20。另一個地點在大埔醫院旁邊，是一塊已平整的土地，可隨時用作發展，無須砍樹；

修訂項目 D – 鳳園用地

- (bb) 譚凱邦先生播放短片，展示該用地的鳥瞰全景；
- (cc) 文件提到，根據所作的樹木調查，該用地內約有 1 260 棵樹。雖然無從得知所說的樹木調查採用了何種調查方法，但該用地面積廣大(約 4.85 公頃)，而且從短片及實地視察所見，用地內有茂密的成齡植物，所以該用地內樹木的總數應是被大大低估了，因為有很多小樹都未有計入地政總署進行的樹木調查內。計算樹木總數時不把寬度少於 9.5 厘米的小樹包括在內，方法並不可取，因為很多樹木即使是成齡樹，寬度仍然很小。此外，在該用地亦不見有證據顯示當局曾進行樹木調查，因為樹木都沒有經過記錄。文件明確提到該用地內有 1 260 棵樹，此數字實在令人存疑；
- (dd) 規劃署沒有理由單單因為該用地的樹木主要是植林而來，結構較簡單，當中動物的種類較少，而且只有少量受保護品種，就建議砍掉用地內現有的樹木。此外，漁護署就改劃該用地而提出的意見既不專業，亦有偏頗。從文件的圖 H-4 d 的電腦合成照所見，擬在該用地進行的發展規模龐大，會對周邊地區造成負面的視覺影響；

- (ee) 擬在該用地發展的住宅項目位於山坡上，要進行發展，必須進行大規模的地盤平整工程，所產生的大量廢物會加重現有堆填區的負荷；

修訂項目 E – 露輝路用地

- (ff) 譚凱邦先生播放短片，展示該用地的鳥瞰全景，可見該用地範圍甚廣，長滿成齡植物；
- (gg) 雖然該用地先前是採泥區，但後來已修復並重新植樹，經過數十年的自然演化，現時已變成成熟林地。雖然林地內現有的樹木以外來品種居多，但都是成齡樹，而且長成不同的層次，所以這片現有的林地值得保存；
- (hh) 從實地觀察所見，當局曾調查該用地內現有的樹木。雖然規劃署所提供有關用地內現有樹木數量的資料同樣未有包括小樹，但較諸文件中有關鳳園用地樹木數量的資料，已較符合實際情況；
- (ii) 該用地一帶都是一些低矮的住宅，所以該用地很可能會用來發展豪宅。從分區計劃大綱圖現時所訂的建築物高度限制看來，日後在該用地近山頂位置發展的住宅項目應可享吐露港宜人的海景。在該處發展豪宅，並不能紓解普羅大眾對可負擔的房屋這般切切的需求；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

- (jj) 此外，該用地是附近住宅發展項目的重要綠化緩衝區，當局把之改劃，卻沒有就失去這一塊「綠化地帶」用地而提出補種樹木計劃。因此，環保觸覺強烈反對有關的修訂，有關的修訂更很可能會遭人提出司法覆核反對；

[張孝威先生此時到席。]

- (kk) 譚凱邦先生播放另一段短片，展示露輝路居民建議可用作發展房屋的另一塊位於教院東南面的用地現時的狀況。該塊可發展房屋的用地屬私人擁有，在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，現作不同的露天貯物用途及工場活動。有關的發展商以「先破壞，後發展」的手法在該處進行發展，當局應採取適當的執管行動，要求土地擁有人把該處恢復原狀，使之符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (ll) 另外的這塊可發展房屋的用地已是棕地，把這塊用地而不是那塊有茂密植被的用地用來發展房屋，做法更為合理。政府應與這塊棕地的擁有人商討，探討在該處發展更多可負擔的房屋或把之收回作公共房屋發展的可能性；

修訂項目 F – 山塘／荔枝山用地

- (mm) 譚凱邦先生播放另一段短片，展示該用地現時的狀況。該用地原先劃為「綠化地帶」，主要是有植被的土地，北部現時用作吐露港公路擴闊工程的臨時工地，附近有低密度的住宅發展項目，例如盈峰翠邸；
- (nn) 政府為使用該用地，所採用的也是「先破壞，後發展」的手法，故有責任在工程完成後把該用地還原為青葱之地；
- (oo) 環保觸覺反對改劃該用地，是因為政府這種「先破壞，後發展」行為不能予以姑息，以及該用地大部分地方皆有植被，而且在該用地發展的很可能是豪宅，並不能紓解廣大市民對房屋的殷切需求；

修訂項目 G – 近逸遙路的用地

- (pp) 雖然該用地不是劃為「綠化地帶」，但據實地視察所見，該處現時是一片林地，長有多種本土和外來品種的樹木；

(qq) 反對改劃該用地是因為日後在該用地進行任何發展，都無可避免要大規模伐樹，但正如他較早前所說，規劃署賴以保存私人發展用地內的樹木的作業守則第 7/2007 號，並不能給予該用地內現有樹木所需的保護；

修訂項目 H – 乾坑近樟樹灘的用地

(rr) 規劃署在第一階段「綠化地帶」檢討中物色到該用地。相對於第二階段檢討所物色到的其他用地，在該用地發展房屋，較可以接受，因為該用地已沒有植被，而且大部分地方建有寮屋構築物。不過，環保觸覺仍然反對改劃該用地，因為當局事前沒有進行公眾諮詢，而且那些臨時／寮屋構築物現有的租戶皆是「先破壞，後發展」，這種行為不可接受；

總結

(ss) 根據各項考慮因素，包括實地視察所見的情況、短片中所呈現的不同用地的現狀，以及詳細的分析及專家評估，實在沒有有力的理據要把大埔這些「綠化地帶」用地改劃作住宅發展，故促請城規會根據陳述中所提供的具體證據，自行作出判斷，拒絕這些改劃建議，不然，政府與公眾之間的對立局面會進一步惡化；以及

(tt) 到目前為止，規劃署和地政總署還沒有提供資料，說明總共會有多少樹木因改劃這些「綠化地帶」用地而要砍掉。基於作業備考第 7/2007 號未能發揮保護私人發展用地內現有樹木的作用，加上規劃署先前進行的諮詢不全面又有誤導成分，以及作出改劃對現有「綠化地帶」用地所造成的負面影響不能逆轉，所以環保觸覺衷心希望城規會不同意改劃有關用地，為大埔區以至全港保存一個更佳的环境。

[實際發言時間：約 61 分鐘]

15. 就譚凱邦先生開始陳述時提及陳述的時限、環保觸覺獲授權發言的問題，以及會議的安排等事宜。副主席澄清了以下幾點：

- (a) 那些授權環保觸覺代表其出席會議的申述人／提意見人的授權書，秘書處都已收到，並留意到其中有些授權書的副本亦送交了環保觸覺。秘書處已妥善核實所收到的全部授權書；
- (b) 在會議前，秘書處曾與環保觸覺一位何女士聯絡，雙方同意環保觸覺在第 1 組的聆聽會和第 2 組的聆聽會，會分別有合共 60 分鐘和 90 分鐘的陳述時間；
- (c) 關於對會議安排的意見，召開申述聆聽會的目的，是讓申述人和提意見人有機會聆聽同組的其他申述人的意見。因此，同組的申述人和提意見人會獲邀出席同一次會議，輪流作出口頭陳述；以及
- (d) 第 1 組申述的聆聽會主要關於修訂項目 A 所涉的公共房屋用地，已經完結。雖然今天的會議是聆聽第 2 組的申述，但譚先生今天陳述時提出有關該公共房屋用地的意見會記錄下來，待城規會商議第 1 組申述時考慮。

16. 關於副主席提及秘書處與環保觸覺協定了總發言時間和聆聽會安排，譚先生卻聲稱環保觸覺與秘書處在這方面並未有達成共識。他表示環保觸覺何嘉寶女士早前曾向秘書處提出要求，表示希望在第 2 組的申述聆聽會作出合共兩小時的口頭陳述，以免在第 1 組的申述聆聽會提及過的一般論點又要在第 2 組的申述聆聽會重述一遍。不過，她的要求未獲答允。這顯然是因為秘書處負責處理電話查詢和發出書面回覆的是不同職員。

17. 副主席表示，譚先生澄清的事項會記錄下來。儘管相關的文件原本列明環保觸覺會出席第 1 組和第 2 組的申述聆聽會作出口頭陳述，惟環保觸覺只出席了第 2 組聆聽會，一次過作出口頭陳述。環保觸覺在聆聽會上就修訂項目 A 涉及的公共房

屋用地所述的意見會適當地記錄下來並轉達城規會，待城規會在商議第 1 組申述時考慮。

18. 會議小休 10 分鐘。

[許智文教授、雷賢達先生及許國新先生此時暫時離席。]

R 1327 – 劉志成

R 1635 – 余智榮

19. 劉志成博士說，他獲邀出席這節會議，是就有關鳳園附近那塊用地(修訂項目 C)的申述作口頭陳述。不過，他亦提交了另一份關於露輝路用地的申述書(R 2925)，城規會編排在二零一四年十二月十八日的會議聆聽有關的申述。由於他也是提交了申述書 R 1635 的另一位大埔區議員余智榮先生的授權代表，而該申述書的內容同樣是關於露輝路用地，因此，他要求在下一次聆聽會(二零一四年十二月十八日)才就關於露輝路用地的兩份申述書(R 1635 及 R 2925)作合併陳述。副主席答允劉博士的要求，又告知他在這節會議上可以申述人身分發言 10 分鐘。

20. 劉博士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是民選大埔區議員，屬船灣選區。此選區的範圍由露輝路一直延伸至大美督，而此區的主要出入通道是汀角路。他反對改劃鳳園附近的「綠化地帶」用地；
- (b) 大埔區議會轄下的汀角路及林錦公路交通事宜工作小組曾討論多項改善汀角路交通的建議。工作小組關注的其中一個主要問題是可否在汀角路與鳳園路交界處至汀角路與大發街交界處的一段汀角路進行道路改善工程，把行車道由現時的雙程雙線擴闊至雙程三線，以紓緩此樽頸路段交通擠塞(尤其是週末)的情況。工作小組認為，若可使用汀角路旁一塊現時由香港園藝學會以短期租約租用的政府土地，應可落實此擴闊道路工程；

- (c) 二零一一年一月初，規劃署曾徵詢大埔區議會對建議改劃八塊用地(包括鳳園附近那塊用地)以作住宅發展的意見。其後，他在二零一四年一月三十日及二月十二日致函沙田、大埔及北區規劃專員，表示關注鳳園附近擬出售的用地內，應把沿汀角路旁一塊 10 米闊的狹長政府土地預留作日後擴闊汀角路之用。不過，由於運輸署是根據現有的交通數據來評估道路的承受力，所以並不支持有關建議；
- (d) 過去 20 年，城規會已批准了不少位處汀角路旁的發展項目，例如已建成的慈山寺，還有龍尾灘、水療酒店、高爾夫球場和靈灰安置所等。這些發展項目對交通已產生累積影響，造成交通擠塞。因此，有必要在汀角路旁預留一塊狹長土地，以配合日後進行擴闊道路工程的長遠需要；
- (e) 建議在用地 D1 預留的地方，面積約為 1 500 平方米，僅佔該塊出售的用地總面積(約 4.85 公頃)的 3% 左右，不會對該用地的發展潛力有負面影響，也不會影響該用地日後出售作住宅發展的吸引力；
- (f) 慈山寺發展項目的發展商須建造和保養出入該寺的通道，並須負責進行洞梓路沿路其他相關的道路改善工程。政府應採取類似做法，考慮日後在該出售的用地的地契中加入條款，規定發展商須使用預留的地方，進行必需的道路改善工程，以紓緩區內的交通擠塞情況；以及
- (g) 他促請城規會在該用地預留一個 10 米闊的地方作為緩衝區，供日後擴闊汀角路之用，以改善區內的交通情況。

[R1327 的實際發言時間：約 8 分鐘]

R1393 – 麥九和

21. 麥九和先生說，鳳園村是一條歷史悠久的鄉村，自清代存在至今。他反對在鳳園附近那塊用地發展房屋，因為這樣會損及現有的風水樹，影響該村的風水，及危及村民的安全。

[R1393 的實際發言時間：約 1 分鐘]

R1412 – 謝維香

22. 謝維香女士告知與會者，她決定不就其申述作出口頭陳述。

R1425 – 麥炳才

23. 麥炳才先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是鳳園村的村民。擬在鳳園附近那塊用地發展的房屋項目會影響大王爺廟，實不能接受；
- (b) 該用地內的成齡樹，其樹齡過百。在日佔時期，曾有千多名村民聯手阻止政府在該處砍樹，以保鳳園村的風水；
- (c) 為保風水，以及保障村民的生命和健康，不應砍掉該用地現有的樹；以及
- (d) 政府未有提出補種樹木／緩解影響的計劃，以確保砍掉建議除去的樹後不會危及村民的生命和健康。有鑑於此，村民強烈反對在該用地進行涉及砍樹的擬議發展。

[R1425 的實際發言時間：約 2 分鐘]

R1329 – 葉偉才

24. 劉德先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他獲鳳園村村公所委託，代其表達對修訂項目 D1 把鳳園用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為

「住宅(丙類)10」地帶以作住宅發展的意見。鑑於大王爺廟納入了該房屋用地，村民提出反建議，要求把現有「綠化地帶」的範圍向西南面伸延至大王爺廟，以及該廟的小型焚化爐及附近現有 11 棵樹所在的地方，以免日後有住宅項目在該廟附近發展；

- (b) 村民一直把大王爺廟和那些風水樹所在的那片小小的土地視為鳳園村的聖地，故該廟和那些樹都必須原址保留。此外，該用地北面沙羅洞路沿路的「龍脈」對村民來說亦同樣重要；
- (c) 昔日，村民種植風水樹並建造一座大王爺廟，祈求為他們帶來好運。三十年代，把該廟搬遷後，就有十多名年輕村民離世。為免危及村民的生命和健康，不能遷移大王爺廟或砍掉那些風水樹；
- (d) 根據文件第 6.5.7 段及第 8.5 段所述，分區計劃大綱圖所示的用途地帶屬概括性質，該廟亦不在出售用地的範圍內。既然如此，應把該廟周圍的地方改劃為「綠化地帶」，清晰反映這些地方的規劃意向，釋除村民的疑慮；
- (e) 雖然風水並不是城規會要考慮的規劃因素，但村民的傳統智慧和信仰應予尊重；以及
- (f) 總而言之，村公所建議把大王爺廟現時所在之處及附近植有風水樹的地方改劃為「綠化地帶」，以免該廟及那些風水樹受到干擾。該處亦可作為休憩用地，供公眾享用；

[R1329 的實際發言時間：約 10 分鐘]

[陳祖楹女士此時離席。]

R1623 – 麥廣生

25. 麥廣生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是鳳園村的原居民代表；
- (b) 他對修訂項目 D2 的改劃建議沒有意見，但反對根據修訂項目 D1 把鳳園村入口附近的一塊土地改劃作發展住宅，因為在該處所發展的住宅會阻塞鳳園村的入口，亦會遮擋該村的景觀；
- (c) 他記得長江實業(集團)有限公司之前曾建議在一塊也是位於該村入口附近的用地進行住宅發展項目。由於村民強烈反對，該住宅項目(現稱為「嵐山」)最終在附近另一地點發展，未有阻塞該村的入口。政府應跟隨此做法，取消把該用地改劃作發展住宅的建議；
- (d) 該用地面積細小，只能興建少量住宅單位，在增加房屋用地供應以紓解本港迫切的房屋需求方面，作用不大；
- (e) 該區沒有足夠的康樂和社區設施供區內居民使用，現有的運輸基礎設施及公共交通設施亦不足夠，尤其是大尾督的小型屋宇發展項目不斷增加，而嵐山這個私人住宅發展項目亦會於二零一五年六月入伙，有關設施就更嫌不足。在該用地發展擬議的住宅項目後，會加重該區社區及康樂設施的壓力，亦會使現時的交通情況進一步惡化。可是，當局並沒有進行技術評估，證明擬在該用地進行的房屋發展項目符合可持續發展的原則；以及
- (f) 基於上述理由，村民強烈反對根據分區計劃大綱圖的修訂項目 D1 把該塊位於鳳園村入口附近的用地改劃作發展住宅。

[R1623 的實際發言時間：約 3 分鐘]

R1625 – 黃葛祺

26. 黃葛祺先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是鳳園村的原居村民；
- (b) 根據文件第 6.1.9(a)段所述，「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。用地 D2 可作為天然緩衝區，分隔開鳳園村和大埔工業邨／市區，符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (c) 城規會約在三年前拒絕了一宗擬在「綠化地帶」發展小型屋宇的申請(編號 A/TP/459)，理由是該項發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，倘批准該宗申請，會為「綠化地帶」內同類的發展立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體自然環境質素下降。若城規會批准政府現時的建議，改劃「綠化地帶」用地，日後拒絕涉及在「綠化地帶」發展小型屋宇的同類申請，公信力必會降低；
- (d) 文件第 6.1.2(a)段所載的資料指所作的樹木調查並沒有發現該用地有古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木，此資料有誤導成分。他以一份顯示用地 D1 內 20 棵現存樹齡高於 60 的古樹的位置圖作說明，表示他認為當中最少六棵可列入古樹名木冊。此外，要是舉辦比賽，從這 20 棵古樹的樹幹和枝葉外觀來看，當中三棵必可入選香港十大最美樹木；
- (e) 在該用地現存 20 棵古樹中，他簡介了以下三棵的資料，供委員參考：
 - (i) 石櫪子——一棵巨大古樹，直徑約 0.93 米，圓周約 2.8 米，冬季結果，可為冬季候鳥提供食物；
 - (ii) 白翼子——另一棵巨大古樹，直徑約 0.85 米，圓周約 2.5 米，生長速度極慢，首 60 年中，樹輪每年只生長 8 至 10 毫米；

- (iii) 不明品種——此樹只有頂部長葉，葉片又大又厚，這種樹在香港很少見；
- (f) 用地 D1 和 D2 只可提供約 620 個單位，未能紓解嚴重的房屋問題，但所作發展對周邊地區卻有很大的負面影響。當局應考慮使用位於用地 D1 西南面漁角村與大埔工業邨之間另一塊現時劃為「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶的空置用地，作發展房屋之用；
- (g) 根據文件第 6.3.8(b)段所述，估計發展擬議的項目後，早上繁忙時段來往的車輛會增加約 280 架次。不過，如以擁有私家車的住戶在擬議的私人房屋發展項目(單位總數約 4 175 個)和公共房屋發展項目(單位總數約 10 565 個)中分別佔三分之二和五分之一的比率計算，再加上來往嵐山的車輛，發展這些房屋項目後，來往的車輛總數會增加約 6 000 架次。假設新增的車輛只有一半會在早上繁忙時段出入，則來往的車輛會增加約 3 000 架次。另外，根據嵐山項目的申請人多年前就其申請(編號 A/TP/333)所作的評估，上午七時三十分至八時三十分繁忙時段，汀角路一段的估計交通量約為每分鐘 62 架次。由此可見，政府估計發展擬議的項目後所增加的交通量並不準確；
- (h) 有見及此，他和鳳園村的村民都認為不應把用地 D1 和 D2 用作任何發展，而應在漁角村東面的另一用地發展一個綜合的公共和私人房屋項目；以及

[梁宏正先生此時暫時離席。]

- (i) 據他了解，修訂項目 A1 和 A2 所涉的擬議發展項目包括兩所小學。用地 D1 毗連現有一個遊樂場，是以前三條村的村民所捐，用作發展一所小學，即舊有的明倫學校。如可行的話，應把該用地用作興建小學。這樣既可保存該用地現存的成齡樹和風水樹，又可喚起村民的集體回憶，而且對環境不會有負面影響。

[R1625 的實際發言時間：約 15 分鐘]

27. 一名委員詢問黃葛祺先生陳述時所提及的那些現存樹木的位置。黃先生回應時澄清，那些樹在用地 D1 內。黃先生把一份有關該用地現存樹木的資料交予秘書處，以作記錄。

R1628 – 世界自然基金會香港分會

28. 劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 世界自然基金會香港分會反對按修訂項目 D，把鳳園附近的「綠化地帶」用地改劃作發展住宅；
- (b) 根據《二零一四年施政報告》，政府會把沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地改劃作住宅用途。據在二零一四年五月實地視察時所見，該用地有茂密的植被，而且未受干擾，把之改劃，不符合《施政報告》所述有關選定改劃的「綠化地帶」用地的準則；
- (c) 該用地除了有作為市區和近郊的發展區的界限此一預定功能外，亦可作為西北面那個「具特殊科學價值地點」的天然緩衝區。倘批准把該「綠化地帶」用地改劃作發展住宅，會為日後其他私人發展商所提交的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區青葱的環境變差。此外，從規劃署製作的電腦合成照片所見，擬在該用地發展的項目與附近的發展並不相配，會對周邊地區造成負面的視覺影響；
- (d) 據實地視察所見，在該用地內發現的下層植物似是經過自然演化而成。世界自然基金會香港分會認為該用地已演化成次生林，當中樹木的樹齡介乎 20 至 30 不等，並非如鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/14 號所載的漁護署署長說法，是由植林而成的林地；

- (e) 該份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件亦提到，漁護署署長表示，該林地雖曾發現八角楓及木荷這些本地品種的樹，但以相思及桉樹等外來品種為主。不過，根據長春社所提供的資料，以及實地視察所見的情況，該用地亦曾發現吊鐘王這種受保護的樹，惟該份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件卻未有提供這項資料。此外，長春社、環保觸覺及政府所估算的該用地的樹木總數也有很大差別。前兩者估計最少會有 3 000 及約 2 000 棵成齡樹受到擬在該用地發展的住宅項目所影響，但該份文件卻提到，該用地只有約 1 260 棵樹。究竟相關的政府部門有否核實用地內樹木的數目及品種，實在令人存疑。假如當局所作的樹木調查是概括性的，可能會令城規會無法作出有根據的決定；
- (f) 雖然政府會在用地改劃後要求準發展商進行樹木調查，但較合適的方法應該是在改劃建議獲批准前就進行可靠的樹木調查；
- (g) 以當局改劃石硤尾大窩坪一塊「綠化地帶」用地為例，相關文件提供了一些有關該用地內樹木數量及樹齡的客觀資料。據在大窩坪用地實地視察所見，當局曾正式記錄用地內的樹木並予編號。不過，在鳳園附近那塊用地實地視察時，卻未見有具體證據證明當局曾正式調查和記錄該處的樹木。相關的部門必須解釋 1 260 棵樹這個具體數字如何得出；以及
- (h) 基於以上所述，世界自然基金會香港分會促請城規會拒絕有關的改劃建議。

[R1628 的實際發言時間：約 8 分鐘]

R1678 – Francis Allan Hay

29. Francis Allan Hay 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署這次改劃工作對《二零一三年施政報告》中關於改劃「綠化地帶」用地的指令的重視程度較《二零一四年施政報告》中關於這方面的指令為高。《二零一四年施政報告》指出政府現時的立場，清楚闡明只會考慮把沒有植被、荒廢及已受干擾的「綠化地帶」用地改劃作住宅用途。規劃署為達到所要的成果，扭曲了《施政報告》；
- (b) 有人以為有些申述人建議把露輝路用地作為另一個供教院擴建之用的地點，他相信這是誤會，因為所有反對改劃該用地的意見都是旨在保持該用地的現狀，而不是把之發展作其他用途。申述人建議闢作教院擴建之用的另一用地應是教院下面山谷的棕地；
- (c) 正如另一名申述人所指，政府一貫的意向是透過劃設「綠化地帶」保護綠化地，同時以此地帶作為市區與鄉郊地區之間的緩衝區，而且根據推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的。「綠化地帶」並非土地儲備，供政府有需要時用以發展。即使要在「綠化地帶」內進行發展，也不得清除植被；
- (d) 他認為沙田、大埔及北區規劃專員在簡介時經常使用的「有植被」這個詞應該是指灌木林及低矮灌木，而不是林地。雖然露輝路用地以前是採泥區，其後進行植林，但該用地現時是林地，長有樹齡超過 30 的樹木，成為了成熟的自然生境。即使該用地以前是採泥區，也不能以此作為進行發展的理由；
- (e) 改劃該用地違反了《生物多樣性公約》。政府正制訂策略性行動計劃以履行該公約，而他正是專責小組的成員之一。該小組的目標是定出保護自然生境的方法及確定自然生境所面對的威脅。政府建議發展該「綠化地帶」用地，是對自然生境的最大威脅。雖然規劃署表示該用地沒有生態價值，但該用地始終是環境價值極高的自然生境，應予保護；

- (f) 規劃署亦使用「已受破壞」這個詞作為把「綠化地帶」用地改劃作房屋發展的理由。根據環保觸覺的代表陳述時所展示的露輝路用地及鳳園附近那塊用地的現況，這些用地都有茂密的植被，實永遠也不應考慮作發展。地政總署署長應直截了當拒絕讓當局改劃這兩塊用地；
- (g) 政府應集中發展棕地，例如教院下面山谷那塊棕地。該私人擁有的用地劃作「綠化地帶」，面積很大，而且環境已完全受到破壞。雖然政府若要於該棕地進行房屋發展，需要一些時間與該私人土地的擁有人商討，但政府不應單單為了應急，就以為可以無須進行多少諮詢，就快快把「綠化地帶」用地用作發展，把之破壞。規劃應以專業方式進行，不是官僚的數字遊戲；
- (h) 懇請未曾去過露輝路及鳳園的用地和通往沙羅洞的通道的委員到這些地方視察，以便更了解為何公眾強烈反對發展這些用地；
- (i) 發展教院下面的棕地，可盡用該用地，可興建的單位比所有「綠化地帶」用地合起來的總建屋量還要多，而且可要求日後的發展商興建通道及進行其他所需的道路改善工程，解決交通基礎設施不足的問題；而多年來該用地內一直被區內居民投訴的那些與周邊環境不相配的活動亦可一併把之遷走；
- (j) 由於該棕地建有非法構築物，違反地契條款，地政總署可考慮採取適當的執法行動，根據地契的規定重收該用地。另外，最佳的做法是與土地擁有人磋商，把該「綠化地帶」用地的用途地帶升格，以作發展；
- (k) 若改劃香港其他地方的「綠化地帶」用地，不管有關用地是在石硤尾、深水埗還是大埔，如果涉及林地，一律不應考慮作發展，而各非官方委員亦應到這些用地視察；

- (1) 政府未經過必要的法定規劃程序，就把一些「綠化地帶」用地納入《供申請售賣土地一覽表》(申請表)，此舉會令人認為政府為求達到建屋目標，可強行令這些改劃建議通過，而城規會的非官方委員亦會依從；以及
- (m) 城規會應為社會的利益作出規劃，而不是破壞社會的環境。

[R1678 的實際發言時間：約 10 分鐘]

R 3 1 7 1 – Wong Ping Lam

R 4 5 5 9 – 王曉薇

30. 王曉薇醫生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是露輝路的居民，也是雅麗氏何妙齡那打素醫院的精神科醫生，在大埔區服務了 15 年。她與醫院的其他醫護人員都希望公眾能關注這些屬於康樂設施／休憩用地的「綠化地帶」用地對區內居民健康的影響；
- (b) 根據世界衛生組織所下的定義，「健康」是指體格、心理及社交完全健康的狀態，而非僅僅是沒有病痛或受傷。心理健康的人知道並認識本身的潛能，而且復原力強；社交健康的人能與其他人建立融洽的關係；
- (c) 綠化空間能發揮推廣體能活動的功能、推廣社區參與、增強那些與綠化空間有接觸(親身或視覺接觸)的人本身的健康，以及減輕工業運作造成的交通、空氣及噪音污染問題；

推廣體能活動

- (d) 外國不少研究發現綠化的地方能激發居民參與健體活動，例如步行或騎單車。澳洲一項研究更發現，

若可方便通達廣大而具吸引力的公眾休憩用地，會有更多人願意步行，可見兩者有關連；

- (e) 做運動非常重要，既可降低患上心臟病、中風、糖尿病、高血壓、過胖症及癌症等疾病的風險，亦可減輕情緒病及壓力反應，以及增強精神病及癡呆症患者的認知能力等。此外，在綠化空間做運動，對心理和生理有更大好處。外國不少研究已證實在自然環境中做運動有協同作用。她舉述英國一項實驗性研究，以說明這項發現；
- (f) 綠化空間本身有「修復」功效，可促進生理和心理健康的復原。不少研究顯示，與綠化空間接觸(親身或視覺接觸)，可令接受手術後的病人加快康復。另有一項研究亦發現，天然的景致，可改善人們對鄰里安全的感覺，甚至可減少侵略行為及降低犯罪率；
- (g) 香港人的十大致命疾病中，首五種依次為癌症、肺炎、心臟病、腦血管病及慢性下呼吸道疾病。這些疾病的死亡率均可透過多做運動降低。因此倘有更多方便通達的綠化空間供市民大眾享用，香港人患病的死亡率或可降低；

改善那些與綠化空間有接觸的人的健康

- (h) 香港約兩成人有某程度的情緒問題。精神病患者的總數由二零零九至一零年度的 165 300 人增至二零一三至一四年度的 205 000 人，而且預計此升勢會持續。政府投放在精神健康方面的資源，亦由二零零九至一零年度的 37.5 億元增至二零一三至一四年度的 50 億元以上。倘香港的居住環境有更多綠化空間，供市民舒展身心，政府在精神健康方面的開支應可減少；
- (i) 英國 Central Health Charity Mind 的行政總裁 Paul Farmer 先生表示，在自然環境中做運動，即使是很

短時間，也有治療效用，有助改善輕度精神病患者的精神健康，而且不用花太多錢和服藥；

推廣社區參與

- (j) 在社區內闢設具吸引力的綠化區，可讓人們有一個地方為聚腳聯誼，從而增強社會的凝聚力；

減輕交通、空氣及噪音污染問題

- (k) 綠化空間可減輕噪音污染，因為植物及植被可以吸收聲波，而且悅目的景觀，可令人較能容忍噪音；
- (l) 空氣污染對健康有很大影響，會導致肺病、心血管病和癌病等。最近一項研究發現，可吸入懸浮粒子可能會對兒童及青少年肺部的正常發展及成長構成影響；
- (m) 綠化空間可去除空氣中的污染物，改善空氣質素；

外國的研究

- (n) 荷蘭在一九八九年進行了一項研究，探討綠化空間與其方圓三公里範圍內的人的健康狀況有何關係，發現居住在較多綠化的地方的人，較少抱怨健康有毛病，整體健康及精神健康較佳；而在長者及社會經濟階層較低的人當中，此現象更為明顯；
- (o) 另一項於二零零二年由日本進行的研究亦發現，方便通達的綠化地方的比率越高，長者的五年存活率也越高；以及

總結

- (p) 總的來說，政府不應奪去露輝路用地，因為該處是該區唯一方便通達的綠化地方，可作為區內 10 000 名居民和教院 10 000 名教職員／學生提供戶外康樂場地／休憩用地。改劃該用地作住宅發

展，會對區內居民和教院的教職員／學生的健康造成負面影響。

[R3171 和 R4559 的實際發言時間：約 15 分鐘]

R4205 – 毛家俊

31. 毛家俊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是富亨邨居民，他反對修訂項目 B 及 C 所作的改劃；
- (b) 城規會這次改劃有關用地是「黑箱」作業的決定。雖然該區村民和大埔區議會曾獲徵詢對改劃的意見，但居於有關用地附近的富亨邨的居民對改劃卻毫不知情。富亨邨各住宅大廈的大堂不見有相關的告示，而大埔民政事務專員也沒有就有關的改劃建議通知或諮詢區內居民，他自己也是從報章得知各項建議的修訂；
- (c) 那打素醫院旁邊的「綠化地帶」用地原先規劃作發展私家醫院，現在則規劃作公共房屋發展，以配合建屋目標。雖然該處的土地用途有變，但當局卻沒有就此諮詢用地附近一帶受影響的居民，尤其是富亨邨和頌雅苑的居民。政府應進行正式公眾諮詢，徵詢區內居民的意見，才作改劃；
- (d) 富亨邨往返大埔港鐵站及全港其他地區的對外公共交通已不勝負荷，公共交通服務不足以應付現有人口所需，尤以早上繁忙時段為然。若富亨邨附近增加二萬多人居住，會使現時交通擠塞的情況惡化，公共交通服務更加不足。可是，並沒有資料顯示政府會否增建基礎設施或增加其他公共交通服務以改善現況；
- (e) 改劃有關用地對附近公共房屋的居民會造成景觀和視覺上的嚴重影響；

- (f) 今時今日，公眾和區內居民都知道自己有權通過法定程序和正式渠道(包括司法覆核)表達意見或提出反對，所以從上而下的規劃方式已不合時宜。假如政府決定強行通過改劃建議，不作正式諮詢，只會激化社會衝突；以及
- (g) 關於譚凱邦先生陳述時指出在另一塊用地增建兩所小學的事宜，目前大埔已有 18 至 20 所小學，其中 8 至 10 所的小一收生不足。若再在區內增建小學，現有一些小學或會被迫停辦。因此，促請政府日後規劃時要考慮這一因素。

[R4205 的實際發言時間：約 8 分鐘]

R4327 – 陳寶琮

32. 陳寶琮女士作出陳述，要點如下：

- (a) 作為香港市民，她反對把露輝路用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)地帶」，因為根本沒有需要這樣改劃；
- (b) 香港有約 800 公頃棕地，政府應先善用這些棕地，而非開發「綠化地帶」用地，須知道破壞「綠化地帶」用地造成的影響是無法逆轉的；
- (c) 批准作出改劃，會立下不良先例，影響其他地方的「綠化地帶」。根據過往記錄，城規會曾駁回六宗涉及「綠化地帶」用地的改劃申請，若城規會批准這次改劃，會鼓勵其他私人土地擁有人再次提交改劃申請，而城規會將難以拒絕這些日後的申請；
- (d) 「綠化地帶」用地在市區和鄉郊之間發揮重要的緩衝作用。改劃「綠化地帶」用地會損及現有的緩衝區，所以她並不支持；

- (e) 基於以上所述，政府應撤回改劃有關用地作房屋發展的建議，同時檢討棕地的用途，滿足社會對增加房屋用地的需求。

[R4327 的實際發言時間：約 2 分鐘]

33. Francis Allan Hay 先生(R1678)表示想補充其申述內容，副主席請 Hay 先生作補充。

34. Hay 先生說，王曉薇醫生陳述時提到「綠化地帶」用地對健康有好處，他認為露輝路用地的情況正好證明此點。該用地規劃極其完善，對區內居民和教院學生來說都很方便，現時有許多人在那裏做運動、遛狗等，所以該用地對區內居民和學生的健康有好處。此外，通往沙羅洞那條路的情況也是這樣，該處的環境也是清幽寧靜。

35. 由於出席這節會議的申述人及其代表全已陳述完畢，副主席表示這節會議到此為止，休會午膳。主席多謝申述人、他們的代表及政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

36. 會議於下午一時零五分休會午膳。

37. 會議於下午二時三十分恢復進行。

38. 下列委員及秘書出席了下午會議：

黃遠輝先生

副主席

陸觀豪先生

劉智鵬博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

黃令衡先生

袁家達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署副署長
林潤棠先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

沙田、大埔及北區

議程項目 2(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9797 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

第 2 組

申述編號 R1 至 R5、R6(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)、R1325、R1326(部分)、R1327 至 R1624、R1625(部分)、R1626 至 R6321 及 R6322(部分)

意見編號 C1、C2(部分)至 C79(部分)及 C80 至 C439

簡介和提問部分

39. 以下政府的代表、申述人、提意見人及其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

劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

莫景光先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(中區)

王國良先生 — 運輸署工程師／大埔 1

R1070 – 鄺煥英
鄺煥英女士 — 申述人

R1133 – 李淑芬
李淑芬女士 — 申述人

R1678 – Francis Allan Hay
Francis Allan Hay 先生 — 申述人

R4205 – 毛家俊
毛家俊先生 — 申述人

C2 – Edith Ng

C3 – Ruby Wong

C32 – Ady Wong

C 55 – Alice Lu

C 56 – Ocean Wong

Ruby Wong 女士 — 提意見人及提意見人的代表

C 82 – 李懿婷

李懿婷女士 — 提意見人

C 83 – 陳怡得

陳怡得先生 — 提意見人

C 89 – Hobman Company Limited

林美寶女士 — 提意見人的代表

40. 副主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。副主席說這節會議是讓提意見人及其代表作出口頭陳述。由於聆聽申述的環節重新編排，所以城規會將會在二零一四年十二月十八日下節會議才聆聽最後一組申述人的陳述。因此，提意見人及其代表可選擇於二零一四年十二月十八日最後一組申述人向城規會陳述完畢後才作口頭陳述，而不在這節會議發言。副主席繼而請提意見人及其代表闡釋其意見。

C 2 – Edith Ng

C 3 – Ruby Wong

C 32 – Ady Wong

C 55 – Alice Lu

C 56 – Ocean Wong

41. 提意見人兼提意見人的代表 Ruby Wong 女士提出以下問題：(1)為何城規會主席缺席這節會議；(2)會議的議項涉及公共房屋用地，為何副主席身為香港房屋委員會(下稱「房委會」)委員及房委會資助房屋小組委員會主席，卻不避席；以及(3)為何每名申述人或提意見人只限 10 分鐘發言。

[張孝威先生此時到席。]

42. 副主席表示，二零一四年十二月十一日的會議是要一併聆聽第 2 組的申述和有關意見，這些申述和意見主要涉及改劃

作私人住宅發展的六塊用地及兩塊「政府、機構或社區」用地。由於主席住在露輝路一帶的親戚提交了申述書，而第 2 組聆聽會又涉及關於改劃露輝路用地的修訂項目 E，所以主席已申報利益，並在第 2 組聆聽會避席。由於收到大量有關這份分區計劃大綱圖的申述書和意見書，因此把每名申述人和提意見人口頭陳述的時間限為 10 分鐘。授權代表倘擔任超過一名申述人或提意見人的代表，可使用所代表的全部人士的累積分配時間，作出口頭陳述。由於 Ruby Wong 女士本人是提意見人，同時獲另外四名提意見人授權代為發言，所以共獲分配 50 分鐘的發言時間。

43. Ruby Wong 女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是富亨邨居民，反對修訂項目 A1 至 A5 及 C，這些項目涉及把大埔第 9 區及頌雅路的一些「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶用地，以及那打素醫院以西的一塊「綠化地帶」用地改劃作發展住宅；
- (b) 雖然政府有必要紓解市民殷切的房屋需求，但也不應盲目發展房屋，犧牲區內居民的利益。政府應通過人口政策控制需求才是；
- (c) 政府進行「綠化地帶」改劃工作，但事前卻未有諮詢公眾。就擬在大埔第 9 區發展的公共房屋項目而言，當局沒有先諮詢最大的持份者，即富亨邨居民。他們是在這份分區計劃大綱圖修訂後，才從報章得悉此發展計劃。房屋署進行的諮詢無聲無息，區議員和業主立案法團發給區內居民的意見調查問卷的回應率極低。大埔區議會只諮詢大埔醫院和營運松嶺村的匡智會，而沒有諮詢富亨邨居民，完全無視他們的意見。一項在社交網站進行的調查顯示，逾 78% 的回應者反對在大埔第 9 區發展住宅，當中有 61% 反對發展公共房屋；
- (d) 根據有關「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(城規會規劃指引編號 10)，設立

「綠化地帶」的主要目的是保存現有自然景觀、風景勝地及具認可風水價值的地點；界定市區的外圍界線，並作為各市區之間和在市區內各區之間的緩衝地帶；以及提供更多靜態康樂用地。富亨邨旁邊原有「綠化地帶」的植被已存在逾 20 年，生長成熟，並非政府「綠化地帶」改劃工作應集中改劃的沒有植被、荒廢或已平整的地方。那些有植被的地方是附近居民的靜態康樂用地，要是進行發展，會對富亨邨居民的日常生活和健康有嚴重影響，也會令郊野公園與市區之間緩衝地帶失去。須知道，在鳳園附近發展嵐山，已經破壞了蝴蝶的生境；

- (e) 修訂項目 C 所涉的那打素醫院以西那塊擬發展房屋的用地有一棵古老的大榕樹，該樹應列為古樹名木，與旁邊的植物一併保存；
- (f) 不應低估樹木的整體價值。移除樹木有違政府「人樹共融 綠滿家園」、「藍天行動」和減少碳排放的主張；
- (g) 香港中文大學進行的一項調查顯示，雖然房屋短缺問題嚴重，但仍有近六成的回應者反對為了增加房屋用地供應而犧牲「綠化地帶」用地；
- (h) 每塊用地都有不同的規劃意向，例如「綠化地帶」用地的規劃意向是作為已建設區與郊野公園之間的緩衝地帶，而「政府、機構或社區」用地的規劃意向則是預留土地提供政府、機構或社區設施，以配合區內居民的需要。根據有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作政府、機構或社區用途以外的用途而按照《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(城規會規劃指引編號 16)，低矮及低密度的政府、機構或社區發展項目亦可為高樓大廈密集的環境提供額外空間，以紓緩城市壓迫感。該區人口老化，所以大埔第 9 區的原有的「政府、機構或社區」用地應預留作政府、機構或社區用途，以應付區內居民所需，而非改劃作發展高密度住宅。城規會以往曾拒絕不

少擬在「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶發展私人項目的申請，理由是所作發展會影響環境及不符合規劃意向，所以這次評估發展房屋的改劃建議時，不應採用不同的標準；

- (i) 大埔自一九八零年起規劃為一個容納約 300 000 人口的新市鎮，並務求在整段發展期內都盡量減少對天然環境的干擾。這個新市鎮已發展完成，人口更超過 300 000，再有任何發展，會令現有的社區設施和道路基礎設施不勝負荷；
- (j) 大埔的人口大多居於大埔墟站以北的地方。大埔共有六個大型公共屋邨，也有其他鄉村民居，主要依靠南運路和汀角路前往大埔墟站。區內居民從住所到該站大多需時 10 至 15 分鐘。以私家車代步的居民就依賴吐露港公路前往市區，但該公路在繁忙時段總是十分擠塞。大埔第 9 區遠離該站，日後該處的發展項目的居民必須依賴接駁交通工具前往該站，會令現有的道路不勝負荷，影響現有的道路使用者；
- (k) 就有關建屋計劃所作的交通影響評估只集中評估個別地點的交通情況，而沒有評估大埔新市鎮的整體情況。雖然交通影響評估得出的結論可能是有關的新建屋計劃對交通不會有很大影響，但大部分在區外工作的大埔居民都深知該區現時有何交通問題，包括道路及巴士服務飽和；
- (l) 大埔的人口不斷增加，但社區設施卻沒有增加。隨着人口老化，加上愈來愈多人遷入毗鄰的北區，那打素醫院的醫療服務需求勢將增加，因此有必要盡快擴建該醫院；
- (m) 規劃署一名高級人員曾於二零零九年向大埔區議會表示，大埔第 9 區位於地勢較高的地方，遠離市中心，又接近醫院，而且無法有本身專設的交通運輸服務和社區設施，所以在技術上不適合發展高密度的多層公共房屋。可是，現在政府卻建議在大埔第

9 區發展公共房屋，做法與規劃署之前的立場相悖；

- (n) 正如長春社所建議，修訂項目 A1 所涉大埔第 9 區的原有「綠化地帶」仍然有茂密的植被，實應該予以保留；
- (o) 大埔第 9 區原本規劃作發展私家醫院之用，現在大可改作發展公立醫院，不但交通影響較少，而且可滿足市民的訴求；
- (p) 富亨邨居民的意見應該是最重要的，但該邨逾八成的居民都不知道有改劃一事。富亨邨附近的綠化地帶(特別是修訂項目 C 所涉的用地)為居民提供康樂場地。要是把該用地用作發展高密度住宅，就會破壞該區的風景和山脊線；
- (q) 富亨邨居民最關注的是交通問題。富亨邨的公共交通服務一向不足，沒有接駁巴士服務，只有一條至大埔墟站及一條至尖沙咀的巴士路線。居民日常出入主要使用附近大元邨和大埔廣場的交通服務。由於新的房屋發展項目無法有本身專設的交通運輸服務和社區設施，所以會令富亨邨現有的服務和設施不勝負荷；以及
- (r) 總括而言，她促請城規會撤回在大埔第 9 區發展住宅的改劃建議，因為進行這項發展，會令富亨邨現有的交通運輸服務和社區設施受壓。為求增加房屋用地供應而改劃「綠化地帶」用地的做法不當，亦不符可持續發展的原則。原有的「綠化地帶」應繼續保留，以保存地帶內茂密的植被，而原有的「政府、機構或社區」地帶則應用作擴建那打素醫院或發展安老院。當局可考慮在大埔其他棕地發展房屋，例如香港教育學院(下稱「教院」)附近的洞梓谷、九龍坑的荒廢農地、漁角的政府土地，以及林錦公路交匯處附近林村的平地。

[C2、C3、C32、C55 及 C56 的實際發言時間：21 分鐘]

44. 副主席指出 Ruby Wong 女士的口頭陳述主要是關於修訂項目 A1 至 A5，這些項目涉及擬議的公共房屋用地，屬於第 1 組聆聽會的內容。副主席表示，Ruby Wong 女士的意見會記錄下來，並轉達委員，待審議第 1 組修訂項目 A1 至 A5 的申述時考慮。副主席又解釋，他本人及數名委員都與房委會有關聯，所以已申報利益，並在第 1 組聆聽會避席。他們亦不會參與商議修訂項目 A1 至 A5 的申述。

C83 – 陳怡得

45. 陳怡得先生認為，政府檢討「綠化地帶」土地，把之改劃作發展住宅，應採取通盤策略，而不是以斬件方式進行。此外，應先把新界鄉郊地區的棕地改作發展房屋，而不是改劃有植被的「綠化地帶」用地。

[C83 的實際發言時間：1 分鐘]

C89 – Hobman Company Limited

46. 提意見人的代表林美寶女士說，多名申述人(包括 Lo Fai Road Green Belt Concern Group (R1638)、大埔區議員黃碧嬌女士(R1636)及立法會議員張超雄先生(R1629)和湯家驊先生(R1631))均提出可使用教院附近洞梓那塊棕地以發展私人住宅，而不應使用修訂項目 E 所涉的露輝路那塊有茂密植被的用地。Hobman Company Limited (C89)擁有該塊位於洞梓的棕地的一部分。政府如把該用地發展作房屋用途，該公司願意合作，加以配合。洞梓那塊用地佔地約 9 公頃，如以 1 倍的地積比率進行發展，估計可提供 2 000 至 3 000 個單位，可大大紓緩現時房屋短缺的情況。

[C89 的實際發言時間：2 分鐘]

47. 提意見人及其代表申述完畢，會議進入提問部分。

48. 副主席表示，多名申述人和提意見人均認為，政府就改劃建議進行的公眾諮詢不足，大部分受影響的居民根本不知有改劃建議。他請沙田、大埔及北區規劃專員向城規會簡介如何進行諮詢，並講解第一階段和第二階段的「綠化地帶」檢討有

何分別，特別是選址準則方面。副主席又要求漁護署的代表向城規會講解進行樹木調查的一般程序，以及這次改劃是否有就修訂項目所涉的每一塊土地進行全面的樹木調查。

[劉智鵬博士此時離席。]

49. 關於公眾諮詢的問題，沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，規劃署在二零一四年四月把改劃建議提交城規會考慮前，曾先後於二零一四年一月八日和二月十三日兩次徵詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會的意見，並向該委員會講述了每塊土地的擬議發展參數及預計興建的單位數目。兩次諮詢都收到大埔區議員的不同意見。代表受影響選區的大埔區議員把改劃建議告知了有關的居民，並收集了他們的意見。例如代表露輝路地區的大埔區議員於二零一四年三月四日安排了規劃署人員與露輝路五個屋苑的業主立案法團會面，向居民講解改劃建議。規劃署把諮詢大埔區議員和居民時所收到的意見都收錄在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會有關這份分區計劃大綱圖的修訂建議的第 6/14 號文件內，於二零一四年四月四日提交城規會考慮。在加入了修訂建議的大埔分區計劃大綱草圖公開展示的兩個月內，規劃署、漁護署、運輸署和大埔民政事務處的代表於二零一四年五月三日與露輝路各屋苑的業主立案法團再次會面，就修訂項目 E 所涉的擬議住宅發展項目及可能造成的影響交換意見。二零一四年五月十四日，規劃署在大埔區議會環境、房屋及工程委員會的會議上再就分區計劃大綱圖的各項修訂諮詢該委員會。

50. 關於「綠化地帶」的檢討，蘇震國先生表示，城市規劃是配合社會發展需要而持續進行的工作。政府最新的政策是增加房屋土地供應，以紓解殷切的房屋需求，而檢討「綠化地帶」是達致此政策目的的其中一個方法。第一階段「綠化地帶」檢討集中在沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，已於二零一二年完成，物色了 13 幅面積合共約 57 公頃的用地，建議改劃作房屋用途。政府在《二零一三年施政報告》中宣布第一階段「綠化地帶」檢討的結果，同時表示規劃署會進行第二階段「綠化地帶」檢討，以期騰出更多土地發展房屋，目標是在十年內提供 470 000 個單位。第二階段的檢討則考慮那些有植被但緩衝作用或保育價值較低而且在現有交通和基礎設施附近的「綠化地帶」用地。在檢討「綠化地帶」用地

是否適合發展時，考慮的相關因素包括交通和基礎設施的承受力、社區設施和休憩空間的數量、適當的發展限制、當區特色和現時的發展密度，以及在環境、視覺和空氣流動方面可能造成的影響。用地的位置接近現有的交通和基礎設施，這一點尤其重要，因為這些用地隨時可用作發展，能應付中短期的房屋需求。第二階段的檢討找到約 70 幅有潛力發展房屋的「綠化地帶」用地，面積合共約 150 公頃，佔全港法定圖則劃作「綠化地帶」的 15 200 公頃土地的 1% 左右。大埔分區計劃大綱圖涵蓋約 2 400 公頃土地，這次改劃找到的 19 公頃可發展房屋的「綠化地帶」用地，約佔大埔劃作「綠化地帶」的 1 260 公頃土地的 1.5%。這些新的房屋用地預計可提供約 10 500 個單位，其中公私營房屋單位分別約佔 6 000 個和 4 000 個。

51. 有關樹木調查的問題，漁護署高級自然護理主任(中區)莫景光先生表示，改劃「綠化地帶」用地以發展住宅所需進行的樹木調查會由倡議發展項目的部門負責，漁護署會給予意見。對於這次改劃找到的那些用作發展私人房屋的「綠化地帶」用地，地政總署已聘請註冊園境師為當中的每一塊進行樹木調查，調查報告亦已交漁護署及規劃署審核。漁護署認為調查報告所載資料大致準確。

52. 副主席繼而詢問如何進行私人房屋用地的樹木調查。地政總署副署長林潤堂先生回應說，地政總署會以合約形式委聘外間的專業人士為可能出售的用地進行樹木調查。合約承辦商須擬備樹木調查報告提交該署，然後該署會請漁護署審核報告。不過，他手頭上沒有關於樹木調查實際上是如何進行的資料。蘇震國先生補充說，發展局技術通告第 10/2013 號「樹木保護」載列了一些關於進行樹木調查和樹木評估的指引。根據該技術通告，凡植物的幹直徑達 95 毫米或以上，或高度達地面以上 1.3 米，即屬樹木。此外，該通告亦規定調查報告要提供資料說明每棵經調查的樹的品種、高度、樹幹直徑、樹冠闊度、觀賞價值、形態、健康和結構狀況、是否適宜移植、保育類別，以及建議保留、移植還是砍掉等。

53. 一名委員指出，第一階段的「綠化地帶」檢討物色到的用地都是沒有植被、荒廢或已平整的，但第二階段的檢討物色的用地則不同，難免會有植被。這名委員請規劃專員進一步講解第二階段「綠化地帶」檢討的揀選準則。蘇震國先生回應

說，第二階段的「綠化地帶」檢討，會先剔出地勢崎嶇的土地，然後規劃署及漁護署會初步評估其餘有植被的地方的生態價值。此外，風景、景觀和生態價值高的地方亦會剔除。篩選出用地後，會對之進行樹木調查，以確定是否有值得保存的重要樹木。如發現有值得保存的樹木，就會評估用地的其餘地方是否可以進行發展。以修訂項目 C 所涉的那打素醫院以西那塊擬發展房屋的用地為例，規劃署及漁護署均認為應保留該用地內一棵古老且珍貴的榕樹。出售該用地時，地契條款會訂明保護該樹的規定。至於用地內其他並無重大價值的樹木，則可予砍掉，但須按現行保護樹木及美化環境的監管機制，進行綠化及補種樹木。

54. 一名委員表示，雖然規劃署已提供資料，說明擬議的房屋用地(包括修訂項目 D1 及 D2 所涉的鳳園用地)的樹木數量，但有申述人聲稱用地內樹木的數量應該更多。這名委員質疑究竟規劃署還是申述人提供的資料較準確。世界自然基金會香港分會(R1628)的代表劉兆強先生回應說，該基金會沒有在鳳園用地進行過樹木調查。當該基金會和其他環保組織(包括長春社)的職員一起視察該用地時，長春社職員估計該用地約有 3 000 棵成齡樹，此數字與政府提供的數字(1 260 棵)有出入。劉先生指出，環保觸覺(R20)的譚凱邦先生曾於上午的會議表示，鳳園用地有約 2 000 棵樹，但他無法確定長春社、環保觸覺還是政府提供的資料較準確。

55. 蘇震國先生在實物投影機上展示摘錄自樹木調查報告的鳳園用地樹木調查圖，並表示地政總署的承辦商調查過該用地每棵樹，並作記錄，同時在調查圖上以圓圈標示樹的位置，再為每棵樹編號。每棵經調查的樹的資料及評估結果，包括品種、尺寸、狀況及建議保留、移植還是砍掉，都會列於樹木評估表內。雖然一些申述人對於各改劃的用地內的樹木數量或有不同意見，但規劃署提供的所有資料均有樹木調查為據，而且有關調查是由專家進行，並經漁護署及規劃署審核。

56. 劉兆強先生表示，進行樹木調查時通常會在樹上放上環圈，以示進行過調查，但他們視察鳳園用地時卻未見有此等環圈。因此，他們懷疑當局是如何進行調查，以及如何數算出用地內有約 1 260 棵樹。

57. 副主席指出政府所提供的資料有樹木調查為據，但申述人所說的樹木數量則可能是他們的估算。

58. 同一委員又問 Francis Allan Hay 先生 (R 1 6 7 8) 為何認為鳳園用地具環境價值。Hay 先生回應說，鳳園用地是一片林地，交通方便，為居民提供清幽的環境。該用地的環境價值，在於當中數以千計的樹木，不但有利於環境，對居民也有好處。因為該林地被評估為沒有生態價值，就盲目把之破壞，是錯誤的做法。該林地的野生環境有着有很多不同種類的動物，而且該林地已存在逾 30 年，已成為天然環境的一部分。如政府認為該林地沒有古樹名木或現有的樹木皆為普通及外來品種，那麼，香港逾九成的林地都可移除，用來發展。即使按政府的建議在地契訂明要保護樹木及美化環境，亦無法補償失去的自然環境，亦無助建立美好的居住環境。

59. 這名委員請規劃專員說明植被的保育價值是否劃設「綠化地帶」時的考慮因素，以及第二階段的「綠化地帶」檢討強調會考慮用地的保育價值，這是否偏離了「綠化地帶」的規劃意向。這名委員表示，在考慮分區計劃大綱圖各項建議的修訂時亦曾提出這個有關「綠化地帶」規劃意向的相同問題，當時規劃署的代表指出，「綠化地帶」主要是作為綠化走廊，作用是促進空氣流通及美化環境，而保育價值並非劃設「綠化地帶」時的考慮因素。

60. 蘇震國先生回應說，「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以及作為市區及自然環境之間的緩衝區。應注意的是，「綠化地帶」大部分有植被覆蓋，除本身的美化環境價值及緩衝作用外，在保育和生態方面確有一定價值。因此，進行「綠化地帶」檢討時，會先在有植被的用地中找出保育及生態價值較低者才作改劃。如不理會「綠化地帶」的保育或生態價值，應可以找到更多用地作房屋用途，數量應不只佔本港合共 15 200 公頃「綠化地帶」土地的 1%。

61. 蘇先生續稱，根據所作的樹木調查，修訂項目 C 至 F 所涉的四塊建議的房屋用地內現有約 5 000 棵樹或須砍掉。不過，另一方面，政府過去十年在全港種植了約 13 700 000 棵新樹，其中約 700 000 棵是於二零一三至一四年度種植的，可

見政府的綠化工作從未間斷。本港現時面對嚴重的房屋短缺問題，砍掉一些樹木以發展房屋，或許算是妥協。

62. 關於劉兆強先生所指，鳳園用地的樹木上不見有樹木調查所使用的環圈，副主席要求漁護署的代表就此作出回應。莫景光先生回應說，漁護署於二零一四年三月／四月收到地政總署交來的擬議房屋用地的樹木調查報告，然後便審核報告的內容，該署人員隨後亦曾實地複查。地政總署提交的報告附有每棵經調查的樹的相片及記錄。漁護署覆核過報告所載的資料，認為大致齊全及準確。

63. 一名委員詢問第二階段的「綠化地帶」檢討是否有違「綠化地帶」推定為不宜進行發展這一規劃意向。蘇震國先生回應說，把「綠化地帶」改劃作住宅地帶，與考慮根據條例第16條提出在「綠化地帶」發展住宅的申請不同，前者是把用地的規劃意向完全改變。「綠化地帶」用地改劃作住宅用途後，日後有任何發展，就會根據住宅地帶而非「綠化地帶」的規劃意向予以評估。

64. 環保觸覺(R20)的譚凱邦先生在上午的會議表示，地政總署地政處作業備考第7/2007號「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」不能保護有茂密植被的「綠化地帶」用地上的樹木，因為地政總署樹木組的資源不及發展商委聘的樹木專家充裕，最終會屈服於發展商的發展權，容許砍伐樹木。一名委員詢問地政總署對譚先生的意見是否有任何回應。林潤棠先生回應說，現今房屋用地的地契一般都有保護樹木的條款，倘發展商違反有關條款，例如未經地政總署批准便砍掉用地內的樹木，地政總署便會採取執行契約條款行動。過去曾有個案，該署採取執行契約條款行動，所涉的發展商被罰大筆款項。定下保護樹木條款，並據之採取執行條款行動，是阻遏違規移除私人土地樹木的有效方法。

65. 一名委員表示，上午會議有一些來自大埔區議會及鳳園的申述人就修訂項目D1及D2陳述意見時，對所涉用地會連接汀角路與大發街這個繁忙交界處特別表示關注，因為該處是出入大埔工業邨的主要通道，故建議把該用地的一部分預留作擴闊道路之用。這名委員詢問規劃專員該處的交通情況。蘇震國先生回應說，汀角路與大發街交界處是出入大埔工業邨及擬在

鳳園用地發展的房屋項目的必經之處，所以大埔區議員劉志成博士(R1327)擔心有關發展會對該交界處的交通情況造成負面影響，是可以理解的。因此，改劃建議包括修訂項目 D1，目的是留下地方，以便興建一條正式通道通往該房屋用地，以及可以改善現時的道路布局，以免影響汀角路的容車量。運輸署、地政總署和規劃署曾探討多個有關該用地入口的設計方案，雖然劉博士提出把道路位置後移 10 米的建議可以是其中一個方案，但還可以有其他設計方案，能達到同樣改善交通的效果。

66. 同一委員詢問修訂項目 D1 及 D2 所涉的鳳園用地有沒有重要的樹木，因為雖然文件提及樹木調查沒有發現該用地有古樹名木或有機會列入古樹名木冊的樹木，但一名來自鳳園地區的申述人指該用地應有幾棵重要的樹。這名委員又問，如果鳳園用地確有重要的樹木，會如何保存；另外，修訂項目 C 所涉的那打素醫院以西的用地有一棵重要的榕樹，亦會如何保存。蘇震國先生回應說，修訂項目 D2 所涉的地方以前曾因進行工務工程而經過平整，後來重新植樹，這些樹已存在超過 20 年。至於修訂項目 D1 所涉的地方，該處的樹的樹齡高得多，但無法確定是否已存在逾百年。該處會設計成該房屋用地日後的入口，現有的樹木會盡量保存。該處旁邊現有一個遊樂場，通過適當的綠化及園境設計，預料可提升這個位於路旁的地方的美化市容價值。至於修訂項目 C 所涉用地內那棵老榕樹(細葉榕)，其樹冠闊約 30 米，形態極佳，建議予以保存。評估結果顯示，即使必須保存該棵老榕樹，並要在該用地的中央劃出闊 15 米的非建築用地，如果採用 6 倍的住用地積比率，並把最高建築物高度定為主水平基準上 110 米，以這塊用地的面積約為 0.57 公頃計，北部仍可興建一幢住宅大廈，南部則可興建兩幢。

67. 同一委員表示，根據 Ruby Wong 女士(C3)所引述的二零零九年大埔區議會會議的會議記錄，規劃署曾向大埔區議會表示大埔第 9 區那塊用地並不適合發展高密度的公共房屋。這名委員詢問情況是否有變，令當局現在認為該用地適合發展房屋。蘇震國先生回應說，在二零零九年考慮的建議只包括大埔醫院東北鄰一幅當時空置的「政府、機構或社區」用地，而在該用地發展要面對一些限制，包括要與大埔醫院共用一條出入通道。至於這次提出的改劃建議，則除該塊原有的「政府、機構或社區」用地外，還把頌雅路的東面及西面的地方納入擬發

展公共房屋的用地範圍，使發展更具彈性，能在發展項目內興建車輛和行人通道、學校及其他社區設施。當今公共房屋需求殷切，因此物色用地時，限制較多的也會考慮。房屋署和規劃署共同解決了各項技術問題，才擬訂出一個在該用地發展公共房屋的可行方案。

68. 一名委員問到洞梓那塊劃為「綠化地帶」的棕地的情況。蘇震國先生回應說，該用地位於教院的東南面。從在不同年份所拍的航攝照片所見，該用地原本有茂密的植被，但後來有人清除了植被及進行填土，把該處改作露天貯物用途至今。雖然就土地用途來說，該用地現時的用途並不合宜，但當局無法根據條例採取規劃執管行動，因為該處先前不曾納入發展審批地區圖涵蓋的範圍。另外，由於該用地是根據集體政府租契持有，批租作農業用途，因此地政總署亦難以針對該處的露天貯物用途採取任何行動。至於可否如一些申述人及提意見人所建議，把該棕地用來發展房屋，並不排除有此可能，但供水、排水、基礎設施及交通方面的發展限制尚有待解決。因此，政府當前還是應該集中物色合適的「綠化地帶」用地發展房屋，才能在短中期內增加房屋供應。

69. Francis Allan Hay 先生補充說，該棕地被破壞，並改作露天貯物用途，附近居民曾多次作出投訴，用地內更逐漸搭建了一些臨時構築物。他認為地政總署可針對那些已搭建的構築物採取行動，因為舊批農地的集體政府租契不允許搭建這些構築物。政府似乎只集中檢討那些屬政府土地的「綠化地帶」用地，務求可快快用來應急。如果該棕地的擁有人亦很想發展該用地，政府不妨開始與擁有人商討，研究把該用地改為發展房屋的可能性，不過，要落實建議可能需時較長。

70. 這名委員認為，除高密度房屋外，香港亦須增加低密度房屋的供應，以平衡房屋市場，而修訂項目 E 所涉的露輝路用地可以是興建這類房屋的合適地點。毛家俊先生(R4205)回應說，他懷疑普羅市民能否負擔這類房屋高昂的價格。據他觀察所見，露輝路沿路的住宅發展項目的空置率普遍偏高。他認為，如果進行「綠化地帶」檢討的用意是為香港人提供更多房屋，所物色到的那些作低密度發展的用地，根本解決不了香港現時的房屋問題。

71. 劉兆強先生表示，「綠化地帶」的其中一個功能是提供土地作靜態康樂場地供市民使用。他認為露輝路用地可為附近的居民和教院的學生提供很好的休憩場地，因此應繼續劃作「綠化地帶」。

72. 由於委員再沒有問題要提出，副主席多謝申述人、提意見人、提意見人的代表及政府的代表出席聆聽會，並提醒他們可於二零一四年十二月十八日到城規會會議轉播室觀看編排在當日進行的最後一組申述的聆聽會。他們此時離席。

73. 會議於下午四時零五分休會。