

二零一五年十月十六日舉行的城市規劃委員會  
第 1096 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

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

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

楊維德先生

地政總署署長

甯漢豪女士

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

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

劉智鵬博士

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

黃令衡先生

梁慶豐先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(上午會議)

任雅薇女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李惠玲女士(上午會議)

鄭達昌先生(下午會議)

### 議程項目 1

[公開會議]

#### 通過二零一五年九月二十二日第 1094 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年九月二十二日第 1094 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 通過二零一五年九月二十五日第 1095 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

[簡兆麟先生此時到席。]

2. 二零一五年九月二十五日第 1095 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 3

#### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 《掃管笏分區計劃大綱圖編號 S/TM-SKW/12》

[公開會議]

3. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年九月二十二日考慮有關《掃管笏分區計劃大綱圖編號 S/TM-SKW/12》的申述和意見。城規會在二零一五年九月二十一日接獲新界鄉議局(下稱「鄉議局」)的來信，信中載述鄉議局對掃管笏分區計劃大綱圖的意見。該信已在會議席上提交委員省覽。委員備悉，該信的內容與二零一五年九月二十二日聆聽會上申述人(R121)代表薛浩然先生所作的口頭陳述大致相同。由於為期兩個月的法定展示期在二零一五年五月十三日屆

滿，而城規會在法定展示期屆滿後才接獲該信，因此委員同意有關意見應視為不曾作出。

(ii) 《馬鞍山分區計劃大綱圖編號 S/MOS/21》

[公開會議]

4. 秘書報告，城規會於二零一五年九月二十五日考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21》的申述和意見。城規會在二零一五年九月二十三日接獲一名申述人(R25)的來信，該信已在會議席上提交委員省覽。委員備悉，該信大致是進一步闡釋 R25 的書面申述內容。由於為期兩個月的法定展示期在二零一五年五月二十七日屆滿，而城規會在法定展示期屆滿後才接獲該信，因此委員同意有關意見應視為不曾作出。

[霍偉棟博士此時到席。]

(iii) 反對城市規劃委員會就《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》所作決定的司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 67 號)

[公開會議]

5. 秘書報告，主席和下列委員就此議項申報利益，表示在大埔擁有物業：

- |       |   |                                  |
|-------|---|----------------------------------|
| 黃偉綸先生 | — | 與配偶在大埔露輝路共同擁有一幢獨立洋房              |
| 黃遠輝先生 | — | 與配偶在大埔鹿茵山莊共同擁有一個單位及兩個泊車位         |
| 邱榮光博士 | — | 在大埔廣福道擁有一個單位和一個舖位，並在樟樹灘擁有一幢屋宇和土地 |
| 張孝威先生 | — | 在大埔鄉事會街擁有一個單位                    |
| 楊偉誠先生 | — | 在大埔安慈路擁有一個單位                     |

6. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益，涉及的利益包括與香港房屋委員會(下稱「房委會」)(因一些申述關乎房屋署的擬議房屋發展項目，而房屋署是房委會的執行機關)、泰洺有限公司(R1274)的母公司新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3)、香港中華煤氣有限公司(R2)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、大埔區議會(R1633)、大埔鄉事委員會(R1326)有關聯／業務往來，或關乎申述內容：

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 黃遠輝先生                 | — 為房委會委員、房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會主席              |
| 何培斌教授                 | — 為房委會建築小組委員會委員，以及香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻      |
| 梁慶豐先生                 | — 為房委會投標小組委員會委員，以及香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻        |
| 劉文君女士                 | — 為房委會委員、房委會商業樓宇小組委員會委員及房委會投標小組委員會委員，並與新鴻基公司有業務往來 |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — 為房委會策劃小組委員會委員及房委會建築小組委員會委員                      |
| 甯漢豪女士<br>(以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員  |

- 關偉昌先生  
(以民政事務  
總署總工程師  
(工務)的身分)
- 為擔任房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表
- 潘永祥博士
- 配偶是房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作
- 林光祺先生 ]  
黎慧雯女士 ]  
劉興達先生 ]  
符展成先生 ]
- 與房委會、新鴻基公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 邱榮光博士
- 為大埔鄉事委員會的執行委員；大埔區議員；一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的捐獻；一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而這項計劃曾獲新鴻基公司贊助；鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心管理委員會主席，R16 至 R19 的申述內容與該機構有關
- 黃仕進教授
- 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，港鐵公司和新鴻基公司曾贊助該學系的一些活動；以及香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；
- 霍偉棟博士
- 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 陸觀豪先生 ]  
鄒桂昌教授 ]
- 為香港中文大學校董會成員(陸先生)或香港中文大學的僱員(鄒教授)，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻

- 李美辰女士                    — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲恒基公司及新鴻基公司的贊助
- 袁家達先生                   — 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾獲恒基公司一名執行董事的捐獻

7.       秘書表示，此議項是要報告法庭已批予申請司法覆核的許可。委員同意，主席和上述委員可留在席上。委員亦備悉，李美辰女士、楊偉誠先生、張孝威先生、劉文君女士、林光祺先生、黎慧雯女士及甯漢豪女士尚未到席，而邱榮光博士和梁慶豐先生則因事未能出席會議。

8.       秘書報告，丘家寶先生於二零一五年五月十三日提出司法覆核申請，反對城規會於二零一五年二月十三日就改劃《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》上的「綠化地帶」所作的決定。申請人是這份大埔分區計劃大綱圖的申述人之一。申請人向法庭尋求濟助，以期推翻城規會就這份分區計劃大綱圖的決定。二零一五年十月十四日，原訟法庭批予申請司法覆核的許可。

9.       委員法庭已批予申請司法覆核的許可，聆訊日期待定。秘書會根據慣常的做法，代表城規會處理有關這宗司法覆核的所有事宜。委員就此表示同意。

(iv)    核准草圖

---

[公開會議]

10.     秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年十月六日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准十四鄉分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-SSH/11)。核准上述圖則一事已於二零一五年十月十六日在憲報公布。



(v) 發還分區計劃大綱核准圖

[公開會議]

11. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年十月六日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》發還城規會，以作修訂。發還上述圖則一事已於二零一五年十月十六日在憲報公布。

(vi) [閉門會議]

12. 此議項以機密形式記錄。

[黎慧雯女士和王明慧女士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 4

[公開會議]

「屯門 40 區及 46 區和毗連地區規劃及工程研究」第一階段  
社區參與  
(城市規劃委員會文件第 10003 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

13. 秘書報告，由於艾奕康有限公司是屯門 40 區及 46 區和毗連地區規劃及工程研究(下稱「這項研究」)的研究顧問公司，下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授

- 與艾奕康有限公司有業務往來，並且是香港大學土木工程系講座教授和系主任，而該系先前曾獲艾奕康有限公司贊助

林光祺先生 ]  
符展成先生 ]  
黎慧雯女士 ] 與艾奕康有限公司有業務往來  
劉興達先生 ]  
何培斌教授 ]  
劉文君女士 ]

劉智鵬博士 — 在屯門掃管笏擁有一個住宅單位

14. 由於此議項只是向委員簡介情況，以作為社區參與工作的一部分，會上同意已申報利益的上述委員，可以留在席上參與討論。委員又備悉林光祺先生和劉文君女士此時尚未到席，而劉智鵬博士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

15. 下列政府部門的代表和研究顧問獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

林立德先生 — 土木工程拓展署總工程師／新界西 2

Mr Stephen I.Y. Lai ] 艾奕康有限公司的代表  
Mr KH Lau ]

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並請研究小組向委員簡介文件。

17. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生表示，屯門 40 區及 46 區位於屯門西面；在落實多項運輸基建計劃後，屯門 40 區及 46 區的交通會大為改善。這項研究由土木工程拓展署及規劃署共同委託顧問進行，冀能充分利用屯門 40 區及 46 區連同鄰近地區(下稱「該地區」)的發展潛力。根據第一階段社區參與，當局已就該地區制訂一些初步土地用途建議，並曾就擬議土地用途徵詢公眾意見，包括城規會的意見。在這項研究的下一階段制訂建議發展大綱草圖時，便會把上述初步土地用

途建議納入考慮。他繼而請研究顧問 Mr Stephen I.Y. Lai 向委員簡介這項研究。

18. Mr Lai 借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

#### 背景

- (a) 屯門 40 區及 46 區一帶地方，曾經日後的屯門至赤鱸角幹線連接港珠澳大橋香港口岸設施和北大嶼山。擬議屯門西繞道並會接駁該地區與新界西北包括元朗南發展潛力區和洪水橋新發展區，而這些發展區亦曾經港深西部通道連接蛇口；
- (b) 交通方便程度得以提高，可提供機會增強該地區的發展潛力，從而整體上配合各區的全面檢討和規劃；

#### 研究目的

- (c) 這項研究的目的是為該地區擬訂適當的土地用途和發展參數，並製備建議發展大綱草圖和建議發展藍圖，以便為其未來的發展提供指引；

#### 發展潛力區

- (d) 當局在《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》上物色了四塊土地作為「發展潛力區」，即發展潛力 A 區至發展潛力 D 區，佔地總面積約為 50 公頃。目前，各發展潛力區以南為望后石污水處理廠、內河貨運碼頭和臨時公眾填料庫，而施工中的屯門至赤鱸角幹線和屯門至赤鱸角幹線繳費廣場，則位於該地區東面鄰近發展潛力 A 區至發展潛力 C 區。具特殊科學價值的小冷水(下稱「小冷水具特殊科學價值地點」)位於發展潛力 D 區西面。除發展潛力 C 區外，各發展潛力區主要為原先進行採泥活動的斜坡／平台。發展潛力 C 區現時為一些特殊工業用途(包括木材、機械和水泥工業用途)的所在地。各發展潛力區的有關詳情如下：

- (i) 發展潛力 A 區：坐落於「未決定用途」地帶和「綠化地帶」及顯示為「道路」的用地。此區由原先進行採泥活動的幾個平台組成，部分範圍為興建屯門至赤鱗角幹線的臨時工地／地盤辦公室；
- (ii) 發展潛力 B 區：這個空置平台在屯門至赤鱗角幹線繳費廣場北面，坐落於劃為「政府、機構或社區」地帶的用地；
- (iii) 發展潛力 C 區：這塊海旁用地劃為「工業(3)地帶」，主要為私人貨倉、消防局和政府洗衣店所佔用，以及臨時用途例如鋸木廠、混凝土配料廠、露天存放場／工場；以及
- (iv) 發展潛力 D 區：坐落於劃為「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」，主要由原先進行採泥活動的斜坡/平台組成，部分範圍現正作政府工程項目臨時用途；

#### 規劃考慮因素

- (e) 當局曾研究各發展潛力區的發展機會和限制。各發展潛力區的發展可(i)配合未來發展，例如洪水橋新發展區、元朗南、港珠澳大橋香港口岸設施島嶼的上蓋發展和北大嶼山項目；(ii)協助紓解迫切的土地需求(例如為現代化物流設施提供用地)；(iii)促進經濟活動並為屯門區以至全港創造就業機會；以及(iv)提供海旁平地以容納與海事有關的用途；
- (f) 另一方面，各區的發展潛力受到下列限制：(i)有關道路(即龍門路、皇珠路和屯門公路)的現有道路通車容量，(ii)該地區內有堆填區、架空電纜和電塔；(iii)與附近的工業／物流用途、屯門至赤鱗角幹線及其繳費廣場毗鄰而立；(iv)「小冷水具特殊科學價值地點」，是人所共知全港最大的蝴蝶過冬

地點；(v)機場障礙物高度限制；以及(vi)發展潛力 C 區的發展或會影響現有的工業用途／運作；

### 發展目標和指導原則

(g) 這項研究的整體發展目標是把屯門 40 區及 46 區轉型為主要經濟活動區，而考慮各發展潛力區發展的指導原則如下：

- (i) 加強屯門西的策略性角色；
- (ii) 冀能與附近工業用途產生協同效應；
- (iii) 避免負面交通影響；
- (iv) 重視環境和生態考慮因素；以及
- (v) 締造可持續環境；

### 擬議土地用途

(h) 住宅用途被視為不適當，皆因特殊工業和未來道路基礎設施帶來的車輛流量會影響空氣質素，以及 24 小時運作的內河貨運碼頭會產生噪音。現時的空氣質素和交通噪音影響亦局限各發展潛力區作旅遊業相關用途的潛力。擬議土地用途應善用該地區的地理優勢進行發展；

(i) 因應發展機會和限制，以及整體發展目標和指導原則，各發展潛力區的擬議發展主題、規模和策略如下：

#### 發展主題

- (i) 各發展潛力區會發展為現代化物流／環保工業中心，以應付本港的用地需求和創造就業機會；
- (ii) 各發展潛力區的擬議用途會包括現代化物流用途(例如提供現代化貨倉設施和相關檢測及認證服務的分銷及包裝中心、高增值物流服

務)，以及需要高增值循環再造過程的環保工業用途(例如生產環保鋪路磚)；

### 發展規模

- (iii) 就如青衣海旁的現代化物流發展項目，現建議地積比率為 4 倍(約六至八層高)，而各發展潛力區內估計約會有 10 公頃可發展土地和 400 000 平方米總樓面面積，創造 9 500 個就業機會；以及

[林光祺先生此時到席。]

### 發展策略

- (iv) 鑑於屯門公路和皇珠路的道路通車容量有限，擬議發展策略為(i)首先在發展潛力 A 區和發展潛力 C 區進行發展，或(ii)首先在發展潛力 A 區和發展潛力 D 區進行發展，以配合短期和中期土地需求。其餘部分會作為土地儲備，以供未來發展；

### 第一階段社區參與

- (j) 社區參與會分兩階段進行。第一階段社區參與就各發展潛力區的擬議土地用途徵詢社區人士的意見，為期兩個月，現已展開，至二零一五年十一月中結束。第一階段社區參與包括：(i)向法定／諮詢委員會(例如城市規劃委員會、屯門區議會、屯門鄉事委員會、土地及發展諮詢委員會轄下的規劃小組委員會等)進行簡介；(ii)舉行專題小組會議；及(iii)舉辦社區工作坊；以及
- (k) 邀請委員就這項研究的各發展潛力區擬議土地用途、發展規模和策略提供意見。

19. 由於研究小組已簡介完畢，主席請委員發問和提出意見。

20. 一些委員提出下列問題和意見：

物流業

- (a) 鑑於本港物流業所需的土地面積對決定該地區的角色會起着關鍵作用，擬議物流中心的定位和需求是顧及本港的整體情況。由於該地區鄰近內河貨運碼頭和連接赤鱸角香港國際機場的道路，如確認旨在把該地區用作大型物流轉運中心，當局應就不同運輸模式的互連情況提供資料。舉例來說，在把貨物運送往赤鱸角空運方面，更直接的方法是由躉船從內河貨運碼頭運送往赤鱸角；

[劉文君女士此時到席。]

- (b) 本港的物流業績有增長，但由於缺乏足夠設施，增幅受到限制。雖然本港處理的航空貨運量名列首位，但過去十年只提供三個小型物流中心。就這些中心而言，其效率和效能受制於細小的範圍，因為超過一半的用地面積是用作設置斜道。經營者亦須負擔極為昂貴的租金。因此，物流業會歡迎這項研究所提出的闢設大型物流中心建議；

[陳福祥先生此時到席。]

海旁發展

- (c) 該地區是否適合用作物流業主要是商業決定。這項研究應着眼於該地區沿海旁的經濟活動，以及新道路基礎設施會為所涉海旁帶來的發展機會。當局應就本港的整體情況對該段海旁的潛力進行探討，考慮例如把公眾貨物裝卸區等其他現有物流用途，從維多利亞港遷移往該段海旁是否可行。對珍貴的海岸線應予善用；

### 岩洞發展

- (d) 由於政府已展開多項可取的措施，例如與岩洞發展相關的措施，現在是適當時候去探討可否考慮該地區內的斜坡／採泥區用作岩洞發展，以容納一些厭惡性行業，與物流業一起發展；

### 擴展環保園

- (e) 各發展潛力區的擬議環保工業，會否與位於發展潛力 D 區西南面的現有環保園有任何關係。如有意擴展環保園，可考慮使用園區毗鄰的臨時公眾填料庫作為擴展區，而非各發展潛力區的用地；

### 繳費廣場

- (f) 屯門至赤鱸角幹線繳費廣場佔地甚廣，這類發展模式已不合時宜。當局應探討和考慮可否透過利用自動繳費或其他方式以縮減繳費廣場面積；

### 住宅用途

- (g) 由於各發展潛力區會創造約 9 500 個職位，在海灘附近例如龍富路和龍門路一塊面積相對較小的土地或會劃作住宅用途，為擬議物流中心的未來勞動人口提供住所；以及

### 其他資料

- (h) 應提供更多資料，講述該地區擬議物流中心貨物和工人方面的擬議運輸安排和已修復望后石谷堆填區的現時情況。



21. 林智文先生就委員的問題和意見作出下列回應：

#### 物流業

- (a) 規劃署現正就各項土地用途的長遠需求進行檢討。到二零二三年為止，初步估計本港會需要約 220 萬平方米的額外樓面面積作高增值現代化物流用途，並須設於專用物流大樓／處所內。預期現有供應未能應付有關需求，在現階段有需要進行長遠規劃。雖然如此，香港在位置和清關工作方面具有明顯優勢，可為物流業提供良好支援；
- (b) 就該地區擬議物流中心的定位而言，隨着該地區的交通方便程度有所改善，其位置優勢應予善用，即把該中心連接赤鱗角香港國際機場，這對運輸高檔產品和在海旁進行海上運輸尤其重要；

#### 海旁發展

- (c) 可否把一些現有用途／設施從維多利亞港遷移，會取決於現有經營者／使用者和相關政府部門的需要。海事處現正檢討公眾貨物裝卸區的需求，待檢討完成後，便會得知公眾貨物裝卸區的整體情況。在這項研究的下一階段落實各發展潛力區的詳細建議時，屯門區內居民對該地區海旁的意見／期望亦會納入考慮。屆時須就所收集的意見尋求平衡。為各發展潛力區制訂詳細建議時，會全面考慮如何善用該地區的海旁；

#### 岩洞發展

- (d) 政府一直積極探討使用岩洞，以作為擴展本港土地資源的其中一項措施。土木工程拓展署展開了一項名為「岩洞發展長遠策略」的研究，而規劃署會把委員對該地區岩洞發展潛力的意見相應地轉達，以供土木工程拓展署考慮；

### 擴展環保園

- (e) 雖然屯門 38 區環保園旁邊的用地已按臨時性質用作公眾填料庫，但當局有考慮在該塊用地進行其他長遠用途。當局擬把位於環保園東北面、擬議用途為現代化物流／環保工業的發展潛力 D 區用作配合環保園的運作，而有關建議獲相關決策局／部門接受；

### 繳費廣場

- (f) 屯門至赤鱸角幹線繳費廣場的土地需求和運作關乎政府對通行費的政策。儘管如此，表達的意見會轉達相關決策局考慮；

### 住宅用途

- (g) 海灘範圍(即蝴蝶灣)位於研究區外面。然而，沿海灘範圍現時有住宅發展和康樂設施。當局進行地區規劃工作時，會考慮在海灘範圍增加住宅用途的意見；以及

### 其他資料

- (h) 關於該地區擬議物流中心的建議運輸安排，一些道路沿線須進行區內道路改善工程。對外幹線則須待屯門西繞道竣工。至於公共交通，運輸署會監察情況和在有需要時諮詢有關各方。

22. 兩名委員進一步提出下列問題和意見：

### 住宅用途／公共房屋

- (a) 在各發展潛力區進行物流／環保工業用途實屬恰當，而由於區內有水泥廠等工業用途，並不適宜進行住宅用途；

- (b) 各發展潛力區內的商業和工業活動可能要聘請低技術工人，當局應考慮在附近提供更多公共房屋；

具特殊科學價值地點

- (c) 在規劃各發展潛力區時，應優先保育「小冷水具特殊科學價值地點」；

發展潛力 A 區和發展潛力 C 區

- (d) 在就近屯門已發展地區的發展潛力 A 區和發展潛力 C 區進行發展項目，可能會影響屯門居民的生活質素。當局應考慮在該兩個發展潛力區提供屯門所缺乏的設施；以及

上蓋發展

- (e) 應考慮進行上蓋發展，以便充分發揮該地區的用途，包括闢設屯門至赤鱗角幹線繳費廣場。

23. 林智文先生就委員的問題和意見作出下列回應：

住宅用途／公共房屋

- (a) 就屯門區整體而言，區內會有多項即將展開的新房屋發展。政府現正仔細研究在屯門東部和中部約 10 塊用地興建公共房屋，估計會提供約 30 000 個房屋單位。至於屯門西部，因應該地區的機會和限制，規劃作其他用途會較為合適；

具特殊科學價值地點

- (b) 保育方面，「小冷水具特殊科學價值地點」不會受各個發展潛力區影響；

發展潛力 A 區和發展潛力 C 區

- (c) 發展潛力 A 區和發展潛力 C 區的發展項目不會影響屯門居民的生活質素。各發展潛力區會有助配合居民的就業需要；以及

上蓋發展

- (d) 對屯門至赤鱸角幹線繳費廣場的意見，會轉達相關決策局考慮。

24. 三名委員繼而提出下列問題和意見：

物流業

- (a) 城規會在簡介中得知洪水橋新發展區的發展。由於日後洪水橋新發展區的交通會因港深西部通道通車獲得改善，已有建議在洪水橋新發展區進行物流／環保工業用途。香港口岸設施也會提供類似用途。為提高土地運用的效率，應就物流／環保工業用途物色各擬議選址的主要作業地點，以期取得匯聚效應；

蝴蝶灣

- (b) 隨着該地區的交通方便程度有所改善，整個蝴蝶灣有潛力轉型為美麗的海旁區，當局或會研究展開進一步的填海工程；

填海

- (c) 欲知可否根據這項研究在發展潛力 C 區增加填海，以闢建更多土地作發展用途；

繳費廣場

- (d) 欲知屯門至赤鱸角幹線繳費廣場是否設於研究區內。若是，應就繳費廣場事宜進行妥善研究，冀能更加善用寶貴的土地資源；以及

地下電纜

- (e) 由於該地區的架空電纜和電塔對各發展潛力區構成限制，應探討可否改為使用地下電纜，以釋出更多土地作其他用途。

25. 林智文先生就委員的問題和意見作出下列回應：

- (a) 在這項研究的下一階段會進一步考慮委員的意見，包括物流／環保工業的匯聚效應，同時會顧及其他發展區的同類用途、蝴蝶灣的轉型，以及發展潛力C區的進一步填海關地事宜；
- (b) 屯門至赤鱸角幹線繳費廣場位於這項研究的研究範圍內，但繳費廣場現正施工，地基工程已經完成。儘管如此，規劃署會把對繳費廣場的意見轉達相關決策局考慮；以及
- (c) 關於用地下電纜取代架空電纜和電塔是否可行，須作進一步研究，因為目前由架空電纜和電塔供應電力給整個新界西北。有關評估不屬於這項研究的範圍，規劃署會把意見轉達相關決策局和部門參考。

[楊偉誠先生此時到席。]

26. 四名委員進一步提出下列問題和意見：

諮詢

- (a) 應在諮詢時充分解釋該地區面對的限制，包括例如架空電纜等不能克服的限制。應更清楚地說明這項

研究的目的。這樣做可令公眾更清楚了解該地區，從而提出切實可行和具建設性的意見；

- (b) 把很多時間用於提供該地區的背景資料讓委員了解所涉事宜，這樣的諮詢方式成效不大。應在諮詢文件內提供更專注和扼要的資料，以便向公眾收集更多具建設性的意見。應考慮改善諮詢方式；
- (c) 以屯門 40 區及 46 區的社區參與工作為標題，未能顯現或強調該地區就香港整體而言作為主要物流／環保工業中心的潛在策略重要性。為使這項研究的公眾諮詢階段能吸引公眾的注意，或須把標題相應修改；以及

#### 數據中心

- (d) 鑑於數據中心的土地用途需求未來會有所增加，可否在這項研究下探討對數據中心的需求。

27. 林智文先生就委員的問題和意見作出下列回應：

- (a) 第一階段社區參與的目的，是就這項研究的總體路向徵詢公眾意見。在這項研究的下一階段，會在發展大綱草圖制訂更詳細的建議，屆時會再諮詢公眾。區內居民對該地區有不同的期望。因此，第一階段社區參與只是就該地區的概括主題和發展規模提出建議，以徵詢公眾意見，日後才會制訂具體建議。有關用地方面的限制(例如架空電纜)，其實已在這項研究的第一階段社區參與中摘要說明；以及
- (b) 對各項互相協調的土地用途(包括數據中心)的需求，會在制訂該地區的具體建議時予以考慮。然而，當局須考慮能否達到所需的發展規模。

28. 規劃署署長凌嘉勤先生補充說，現時同步進行的多項規劃研究已確認該地區的策略性角色，包括「香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略(下稱「香港 2030+」)」。香港 2030+ 提出香港西部發展走廊，包括洪水橋、該地區和大嶼山

北方面的經濟發展概念。該地區是香港西部發展走廊的其中一個重要發展樞紐。保育方面，他同意委員所說，應充分顧及保護「小冷水具特殊科學價值地點」和蝴蝶灣，而蝴蝶灣為屯門居民提供了非常重要的康樂用地。他表示，研究小組會進一步探討各發展潛力區的拓展區工作可為屯門區帶來的利益，例如藉此機會把一些現有用途遷往該地區，以改善屯門海旁的情況。研究小組為該地區制訂詳細建議時，須考慮該地區的短期和長期用途，例如短期而言，提供土地以應付物流業的需求；長期而言則為發展潛力 C 區進一步填海的可能性。研究小組應確保各發展潛力區的拓展工作，不會妨礙日後在該地區進行岩洞發展。

[梁宏正先生此時到席。]

29. 主席總結討論，並請研究小組在推展這項研究時考慮委員的意見。他多謝政府部門的代表和研究顧問出席會議向委員簡介這項研究和回答委員的問題。各人此時離席。

## 九龍區

### 議程項目 5

[公開會議]

發展啟德旅遊中樞

(城市規劃委員會文件第 10013 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

30. 下列政府部門的代表此時獲邀到席上：

區潔英女士                      一 起動九龍東專員

何永賢女士                      一 起動九龍東副專員

- 李佩玉女士 — 起動九龍東辦事處高級項目促進經理
- 黎萬寬女士 — 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)
- 葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員

31. 主席歡迎上述人士出席會議，並請起動九龍東專員區潔英女士向委員簡介文件。

32. 區女士借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

#### 目的

- (a) 簡介旨在向委員講解啟德旅遊中樞的發展，包括二零一五年九月二十九日展開的徵求意向書和配合規劃許可程序的工作；

#### 背景

##### *「飛躍啟德」計劃*

- (b) 行政長官在《二零一三年施政報告》中首次公布「飛躍啟德」計劃。該計劃涵蓋前啟德機場跑道末端、觀塘行動區和觀塘避風塘；
- (c) 「飛躍啟德」已定位為康樂地標，將會發展為世界級旅遊、娛樂和消閒中心。水質方面，觀塘避風塘的水體現時適合進行水上康樂活動，例如划獨木舟；
- (d) 政府已透過「飛躍啟德」城市規劃設計概念國際比賽徵集規劃和設計概念，並會參照「飛躍啟德」比賽中獲獎計劃和入圍參賽作品的可取之處，以推展「飛躍啟德」計劃；



- (e) 二零一四年十一月公布的獲獎作品名為「啟德 2.0：健康啟航」，以健康城市為主題。有關設計涉及沿跑道的特別水景，而現有海岸線會更改為弧形。此外，亦就觀塘避風塘的水體建議各項活動；

### 旅遊中樞

- (f) 作為「飛躍啟德」主要組成部分的旅遊中樞，會與現有的啟德郵輪碼頭以至沿前機場跑道的已規劃酒店和住宅發展產生協同效應；

### 發展模式

- (g) 政府現正就旅遊中樞用地的土地招標制訂適當安排。除提出土地補價外，亦提出技術建議連同業務計劃和服務合約，以供在日後的土地招標評估中考慮，以期吸引既具創意又可行的建議；

- (i) 政府會邀請有興趣人士提交意向書(連同發展建議、業務計劃和機構資料等)；
- (ii) 政府會參照在邀請徵求意向書期間收到的市場意見，就土地招標制訂詳細的規定；以及
- (iii) 政府繼而會就旅遊中樞用地的土地招標邀請遞交標書；

### 旅遊中樞用地的發展規定

#### 法定限制

- (h) 面積約為 5.93 公頃的旅遊中樞用地，在《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/4》上劃為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶；
- (i) 「其他指定用途」地帶的規劃意向，主要是提供土地用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店及娛

樂設施，以及一個公眾觀景廊。進行任何發展均須提交發展藍圖並輔以技術評估，以申請規劃許可；

- (j) 擬議發展的最大整體總樓面面積為 229 400 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米。同時訂明，可申請略為放寬上述總樓面面積和建築物高度限制，以及對於內設公眾觀景廊並具設計優點的建築物，可放寬建築物高度限制。此外，建築物須從緊連啟德郵輪碼頭的用途地帶界線後移最少 45 米；

#### *擬議土地用途組合*

- (k) 旅遊中樞發展的娛樂及消閒用途(下稱「娛樂及消閒部分」)與商業／酒店／辦公室用途(下稱「商業部分」)的比例擬訂為 40%：55%，變動幅度的彈性為±5%。娛樂及消閒部分會包括戲院場館，而商業部分亦會包括零售設施和公眾觀景廊；

#### *主要設計規定*

- (l) 因應「飛躍啟德」比賽的獲獎計劃和用地情況，旅遊中樞發展的主要設計規定包括採用：(i)健康城市概念以營造和維持具靈活性、以人為本和環保的地方，提供健康的城市生活和消閒體驗；(ii)特別的設計和可持續發展元素(包括「綠建環評」金級或以上和 30%的較高綠化比率)；以及(iii)與周圍環境融合和連接的做法；
- (m) 擬在最少 45 米的後移範圍內規劃興建環保連接系統車站／停車處，並應在旅遊中樞用地提供公共交通交匯處。此外，亦應建議闢設公共車輛停車位和單車租用車位；

## 批地事宜

### *與規劃許可的配合*

- (n) 政府在評估土地招標的標書後，會向準承批人發出不具約束力的意向書(準承批人應在正式中標之前的指定期限內，自資向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃申請，並負責向城規會取得所需的規劃許可)；
- (o) 當局會擬備發展大綱，為旅遊中樞發展提供指引及方便進行土地招標程序。發展大綱獲城規會接納後，便會夾附於土地招標文件內，以協助準承批人擬備規劃申請。發展大綱暫定於二零一六年三月／四月提交城規會轄下都會規劃小組委員會；

### 徵求提交意向書

- (p) 徵求意向書是一項不具承諾的市場意向徵集工作，旨在得悉市場對旅遊中樞發展的意向，而非就批出旅遊中樞用地進行預先評審。所有商業敏感資料會予以保密；
- (q) 透過徵求意向書收到的構思和建議可能會用於制訂日後批地的詳細規定。徵求意向書所須收集市場意見的具體範圍如下：

#### *發展建議*

- (i) 進行初步布局設計以顯示娛樂及消閒部分與商業部分的擬議比率、兩個部分的設施類別和每項土地用途的總樓面面積；
- (ii) 制訂娛樂及消閒部分的策略、組合和整體計劃；
- (iii) 擬備有關建議的商業概覽，以說明旅遊中樞發展持續運作和管理的業務可行性；

*批地事宜*

- (iv) 承購人／承批人應就土地招標建議服務承諾(以服務合約形式提出)；
  - (v) 會訂明限制轉讓(但整體轉讓不在此限)；
  - (vi) 契約和服務合約會盡量一致；以及
  - (vii) 土地招標會為期 15 個月，容許足夠時間招標、評估和取得規劃許可；
- (r) 徵求意向書工作為期 10 星期，直至二零一五年十二月八日為止。有興趣人士應按招標文件所述親自或以郵遞方式遞交意向書。二零一五年十月二十六日會為有意回應人舉行簡介會，已有 80 名回應人表示會出席；以及
- (s) 席上委員獲邀就旅遊中樞用地的發展規定與規劃許可程序的配合，以及徵求意向書的工作提出意見。

33. 由於區女士已簡介完畢，主席請委員發問和提出意見。

34. 副主席和四名委員提出下列問題和意見：

旅遊中樞發展的定位

- (a) 旅遊中樞發展的定位為何？因為在徵求意向書期間提交的建議，必須符合規劃意向。應清楚交待哪些是擬議旅遊中樞的目標使用人，例如是旅客和本地居民，還是主要為旅遊業而設，又或以來自郵輪碼頭的旅客為特定對象；
- (b) 旅遊中樞發展的健康城市主題並未給人深刻印象；
- (c) 應考慮把旅遊中樞用地發展為本港必到的地標或地誌，好像悉尼的歌劇院或灣仔的金紫荊廣場；

- (d) 旅遊中樞是否純屬商業／零售發展？由於本港各區已有很多購物設施／商場，如此發展未必符合可持續發展理念。
- (e) 本港缺乏新康樂用地。旅遊中樞用地應用作本地居民的大型休閒和康樂場地，而非只供旅客使用；

#### 交通方便程度和連通性

- (f) 一如先前就啟德發展包括啟德郵輪碼頭向城規會作出簡介時所提出，主要關注的事項是交通方便程度。目前，從附近的市區範圍駕車前往啟德郵輪碼頭殊非易事，而且啟德郵輪碼頭亦未有足夠的公共交通服務。由於旅遊中樞用地位於啟德郵輪碼頭北鄰，其交通方便程度是有關計劃成功與否的關鍵所在。
- (g) 擬議環保連接系統會否有助解決有關用地的接達問題，以便公眾能善用旅遊中樞發展；

#### 支持旅遊中樞發展的數據

- (h) 旅客和郵輪的實際數目，看來低於就啟德郵輪碼頭項目預測的數字。運用所得的經驗，在旅客和郵輪方面是否有較準確的估計數字以支持旅遊中樞發展；以及

#### 批地

- (i) 批地會否涉及 10 年或 50 年契約，而且是否完全由成功競投人去決定旅遊中樞用地商業部分的發展。招標程序會否仿如物業發展計劃的土地招標般，由出價最高的競投人投得土地。

35. 區女士就委員的問題和意見作出下列回應：

旅遊中樞發展的定位

- (a) 旅遊中樞用地在啟德分區計劃大綱核准圖上劃為「其他指定用途」地帶，規劃意向主要是提供土地用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店及娛樂設施，以及闢設一個公眾觀景廊。未來旅遊中樞發展的先決條件是與旅遊有關。旅遊中樞發展作為「飛躍啟德」的主要組成部分，須與現有的啟德郵輪碼頭產生協同效應。然而，如旅遊中樞用地只作旅遊業用途，公眾或會有所損失。當局在規劃「飛躍啟德」時，已採納「供所有人使用」的概念，讓每個人都能使用旅遊中樞發展的設施。健康城市的主題源自獲獎計劃，基本上是一項涵蓋面甚廣的概念。在該主題下可納入各種用途，包括商業、酒店及娛樂設施；
- (b) 當局打算就徵求意向書和其後的土地招標施加特別設計規定，把地標／地誌特色納入旅遊中樞發展的未來設計內。由於在正式批地之前須取得規劃許可，而城規會可按情況所需設定規劃許可附帶條件，委員不乏機會就旅遊中樞發展的詳細設計提供意見和予以考慮。

交通方便程度和連通性

- (c) 按啟德郵輪碼頭管理層所提供的數字，在二零一六年首季，郵輪碼頭應近乎全面使用。事實上，啟德郵輪碼頭的旅客數目持續上升。目前，郵輪碼頭一帶的地方正進行發展。待發展完成後，預計公共交通設施會逐步改善；
- (d) 為改善通往啟德郵輪碼頭包括旅遊中樞用地的水上交通設施，當局現正修建位於前機場跑道舊消防局的已廢置碼頭，以便在二零一六年首季投入運作。來自觀塘和西灣河的小輪和街渡可使用該修建碼頭，接載乘客前往該地點；

- (e) 除位處旅遊中樞用地的後移範圍及配合旅客和公眾需要的擬議環保連接系統外，當局亦規劃行人聯繫通道，以連接旅遊中樞用地和啟德郵輪碼頭至觀塘及九龍灣商貿區，並進一步接駁本港其他部分；以及

#### 批地

- (f) 當局無意把旅遊中樞發展當作地產項目處理。競投人提出的補價金額，並非批地的唯一考慮因素。當局會審視競投者所提交的技術建議，包括擬議運作模式。為與新批的土地契約一致，旅遊中樞用地日後的承批人會獲批給為期 50 年的契約。

36. 六名委員進一步提出下列問題和意見：

#### 徵求意向書

- (a) 政府就旅遊中樞用地徵求意向書，值得歡迎和讚賞。儘管如此，倘徵求意向書的目的是吸引具創意／有新思維的建議，有興趣人士是否亦須證明所建議計劃的財政可行性。具創意但缺乏財務背景的專業機構，實難以提交意向書。由於提交意向書是非承諾性質，未有提交意向書者仍可參與旅遊中樞用地日後的土地招標，徵求意向書背後的真正動機，並不清楚；
- (b) 現時建議把娛樂及消閒部分與商業部分分拆，頗有局限性，而娛樂及消閒部分的總樓面面積百分比比較商業部分為低。倘徵求意向書純粹是為了探測市場意向，則在分配娛樂及消閒部分與商業部分的總樓面面積時應更具靈活性，以便旅遊中樞發展的娛樂部分可予加強，吸引更多人前往，從而確保其充滿活力。把娛樂及消閒部分與商業部分的分拆比例訂定為 40%：50% 的原則，應予澄清；
- (c) 倘市場對徵求意向書的反應負面，政府是否有替代計劃；

商業／辦公室用地

- (d) 正如仍在施工的西九龍文化區一樣，旅遊中樞發展的規劃意向可在未來作出修改。由於旅遊中樞用地的附近地區(包括觀塘和牛頭角)現正轉型為商業區，或可探討能否把旅遊中樞用地定位為這些商業區的擴展部分，以提供辦公室用地，而非作旅遊用途；

財政可持續性

- (e) 旅遊中樞發展對財政可持續性的規定，意味着只有大發展商才能在旅遊中樞用地招標時中標；在土地招標時再施加限制轉讓(整體轉讓除外)的規定，會實際排除小發展商。如要取得具創意的建議，政府應給予較大的靈活性。由於旅遊中樞計劃是為公眾而設，為使能夠如期提供所需的基建設施，政府應考慮撥款資助旅遊中樞發展，以及相關工程的部分建設和運作開支；

[張孝威先生此時到席。]

城規會的角色

- (f) 應解釋在旅遊中樞計劃發展過程中，城規會的角色為何；

招標

- (g) 展開為期 15 個月的土地招標，是否要容許政府與準承批人進行商議；

交通方便程度和連通性

- (h) 連接旅遊中樞發展與觀塘商貿區的橋樑接駁通道，對該區的交通方便程度和連通性至為重要。其設計應具吸引力，以配合旅遊中樞發展，亦須如期落實；



- (i) 旅遊中樞用地的當區交通情況本已不如理想，其中包括擠塞的觀塘繞道。在旅遊中樞發展完備後，會有甚麼措施來紓緩問題；
- (j) 倘未能改善現有交通情況，按旅遊中樞發展的現行預定用途估計，令人懷疑發展商會否對旅遊中樞用地感興趣；

#### 水道設計

- (k) 獲獎作品的吸引力在於處理土地／水面鄰接事宜，因為旅遊中樞發展的水道設計會與啟德避風塘的水體結合。由於分區計劃大綱圖沒有這項規定，如何可確保日後會配合土地／水面鄰接事宜；以及
- (l) 啟德避風塘的水質是否適合按獲獎作品所建議進行水上活動；

37. 區女士就委員的問題和意見作出下列回應：

#### 徵求意向書

- (a) 徵求意向書的目的是取得持份者對旅遊中樞用地發展和運作／管理的意見。由於主要目標是確保日後順利落實旅遊中樞發展，徵求意向書內容會涵蓋發展建議及批地事宜，而意向書內的建議會供政府在制訂旅遊中樞用地土地招標的發展規定時作為參考。徵求意向書的用意是從市場收集意見，以便就旅遊中樞用地的土地招標，進一步改善擬訂的發展規定；
- (b) 所涉旅遊中樞發展不會是地產發展項目，否則當局已採用簡單的土地招標程序，把土地批給出價最高的競投人。當局在評估土地招標的標書時，會實施評分制度，投標價並非唯一的考慮因素；

### 財政可持續性

- (c) 政府會延聘財務顧問評估娛樂及消閒部分的潛在財政收益。視乎所建議的娛樂及消閒用途的性質，娛樂及消閒部分可能會有一些利潤。無論如何，要避免就旅遊中樞發展作出重大投資但幾年後公眾卻認為有關設施不再具吸引力的情況；
- (d) 能否豁免限制轉讓(整體轉讓除外)的規定，須有待收到市場的意見後作進一步研究；

### 商業／辦公室用地

- (e) 鑑於「其他指定用途」地帶的規劃意向，不宜把旅遊中樞發展用作與旅遊業無關的用途。然而，旅遊中樞發展的旅遊主題性質廣泛，商業／辦公室用地可視作有關發展所提供設施的一部分；

### 城規會的角色

- (f) 城規會將參與旅遊中樞項目的發展過程，其中特別包括通過項目的發展大綱，以及考慮規劃申請。在徵求意向書後，旅遊中樞發展的適當發展參數和設計規定便會納入發展大綱內。在土地招標過程中，有關承批人會獲發給意向書，屆時該承批人應負責在指定時限內向城規會取得規劃許可。由於城規會所通過的發展大綱會夾附於土地招標文件內，為擬備規劃申請提供指引，在規劃申請階段，規劃申請應不會大幅偏離發展大綱的要求；

### 招標

- (g) 根據目前的進度表，估計需時七個月以取得規劃許可，需時八個月以進行招標程序，包括評審標書；

交通方便程度和連通性

- (h) 連接旅遊中樞發展與觀塘商貿區的橋樑會是環保連接系統的一部分。土木工程拓展署在短期內會進行詳細的可行性研究，以勘測如何為環保連接系統選擇適當的環保運輸模式。明年應會有初步調查結果；
- (i) 兩項關於改善觀塘和九龍灣商貿區行人環境的研究現正進行，而有關研究亦會涉及交通改善措施。當局打算在該兩區逐步推行區內交通改善措施。一些短期交通改善措施已經推行。然而，須待大型基建／鐵路計劃包括沙中線和中九龍幹線竣工後，整體交通情況才可大幅改善；以及

水質

- (j) 據環境保護署表示，啟德避風塘的水質適宜進行水上活動。不過，在現階段不宜游泳；

38. 四名委員進一步提出下列問題和意見：

- (a) 旅遊中樞發展的旅遊和消閒用途值得歡迎。由於旅遊中樞用地的位置靠近啟德郵輪碼頭，旅遊中樞用地的整體主題應與水有關。鑑於香港源自小漁村的歷史，應考慮在旅遊中樞用地闢建附設酒樓餐廳／建築物的漁村，從而展示本港的文物古蹟和文化。該處將會成為本港的新旅遊地標。發展項目亦可納入適合本港青年人的水上活動，以增添活力；
- (b) 是否應把旅遊中樞用地的部分範圍保留，作第四條海底隧道的隧道出入口，以紓緩本港的交通擠塞情況；以及
- (c) 美國正拆除對市容有負面影響的單軌鐵路。一如在悉尼和泰國所見，單軌鐵路除礙眼外，亦由於阻擋陽光而令街道黑暗。本港的運輸規劃不應倒退。

39. 區女士就委員的問題和意見作出下列回應：

- (a) 就旅遊中樞發展提議與水有關的主題備受歡迎。有興趣人士可採納這主題，在提交意向書時把更多與水有關的設施和活動納入其建議內；
- (b) 須否興建第四條海底隧道以紓緩本港的交通擠塞情況，有待相關決策局進行評估；以及

[楊偉誠先生此時離席。]

- (c) 就運輸規劃而言，集體運輸仍然是紓緩交通擠塞問題的骨幹設施。雖然如此，當局很快會委聘顧問進行研究，以探討獲獎作品的內容可如何在日後的旅遊中樞發展(包括運輸基礎設施)中落實。

40. 主席總結討論，並請政府部門的代表在推展旅遊中樞計劃和徵求意向書時考慮委員的意見。他多謝政府部門的代表出席會議向委員簡介旅遊中樞計劃連同徵求意向書的工作，以及回答委員的問題。各人此時離席。

[會議休會五分鐘。]

[霍偉棟博士和劉興達先生此時離席，而甯漢豪女士此時到席。]



積約為 19 170 平方米)，以及三幢作附屬廁所、貨運速遞辦公室和護衛員室用途的構築物。擬議的發展不會設有停車位；

(b) 二零一五年七月三日，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」)決定拒絕有關申請，理由是：

- (i) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (ii) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、生態及景觀造成不良影響；
- (iii) 申請人未能證明有關發展不會對周邊的道路網造成負面影響；
- (iv) 基於《公安條例》有關禁區許可證的規定，闢設行人通道由港鐵羅湖站經羅湖道直達擬議發展的建議並不可行；以及
- (v) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

[陳祖楹女士此時到席。]

(c) 申請人支持這宗覆核申請的主要理據是申請地點並無池塘；有關建議可在無須增加運輸和交通設施的情況下，為內地旅客提供方便的購物場所；擬議的邊境購物中心與邊境禁區沒有抵觸，因為邊境禁區的面積會在二零一五年年底進一步縮減；小型貨車每天交貨六次，對毗連道路的交通影響不大；有關建議不會影響申請地點西面的林地；前往邊境購物中心的旅客是流動人口，對附近上水濾水廠的風險問題應沒有影響；有關建議不會造成梧桐河受污染；申請地點遠離白鷺的飛行路線；公眾意見書所表達的憂慮和關注並無根據，因為擬議的發展既非永久性質，亦非水貨分銷中心，應不會對生態和環境造成不良影響；倘若城規會經覆核後批准申請，城規會不應施加有關保護樹木建議、排水影響評

估、生態影響評估和環境評估的規劃許可附帶條件；

- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現撮述如下：
- (i) 保安局局長表示，港鐵羅湖站是邊界管制站，即使在推行下一階段邊境禁區縮減面積工作後，仍會在邊境禁區內。根據《公安條例》，進入邊境禁區的人士須持有禁區許可證，而乘客不得經羅湖道進出港鐵羅湖站；
  - (ii) 運輸署署長不支持這宗覆核申請，因為申請人未有提供多項資料，包括估計進出擬議購物中心的訪客和員工／經營者的人次和當中涉及的車次；申請地點內上落客貨車位的數目和車輛轉動安排；以及申請地點內擬議輔助道路的最小闊度和車輛出入通路處的闊度。
  - (iii) 警務處處長關注這宗覆核申請。申請地點所在的文錦渡路和羅湖道的交通皆非常繁忙。駛往申請地點的貨車／重型車輛須減速轉入申請地點，因而會影響交通流量，或導致超車，對公眾造成危險；
  - (iv) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請。申請地點具有良好的復耕潛力，並有濕地生境(例如河道、池塘和農業活動不活躍的濕農地)。申請書未有就擬議的發展會否影響任何倚賴濕地或與濕地相關的品種提供資料；
  - (v) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有處理環境方面的問題。申請人沒有證明與潛在危險裝置有關的風險水平可以接受，以及擬議的發展符合「后海灣的污染量不會有淨增長」的政策；

- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為從景觀規劃的角度而言，這宗覆核申請所提供的理據未有正視問題，因而不支持申請；
  - (vii) 渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請。為證明申請地點不會增加該區水浸的風險，申請人應進行排水影響評估研究；
  - (viii) 民政事務總署北區民政事務專員表示，北區區議會未有在其會議上討論這宗申請。得月樓的居民代表支持這宗申請，而有關選區的北區區議員、羅湖的居民代表和新屋嶺的原居民代表則對這宗申請沒有意見。然而，打鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，並表示申請人應提供更多有關羅湖道交通安排的資料；以及
  - (ix) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (e) 公眾的意見——當局共收到 96 份公眾意見書，包括來自兩名北區區議員、當地村民／個別人士和環保／關注團體的公眾意見書。一名北區區議員對這宗申請沒有意見，另一名北區區議員則支持這宗申請，但未有提出任何理由。一名個別人士支持申請，理由是擬議的邊境購物中心可配合內地旅客的需要。一名聲稱是這宗申請所涉部分地段受益人的當地村民反對這宗申請。其餘 92 份公眾意見書反對／關注這宗申請，主要理由如下：
- (a) 擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。有關發展與周邊的鄉郊特色不相協調。農地減少可能會影響本港的食物供應；
  - (b) 擬議的邊境購物中心不能解決本港的水貨活動問題；



- (c) 即使日後邊境禁區進一步開放，有關發展都不可行；
  - (d) 申請書並未提供資料，闡釋如何處理有關發展可能對生態造成的影響；以及
  - (e) 申請書未有載述交通、排水和環境評估結果，以證明擬議的發展不會對周邊地區造成不良影響；
- (f) 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。詳情撮述如下：
- (i) 基於《公安條例》有關邊境禁區許可證的規定，闢設行人通道由港鐵羅湖站直達擬議發展的建議並不可行；
  - (ii) 申請人未能證明擬議的發展不會對周邊的道路網的交通造成負面影響。運輸署署長不支持這宗申請，而警務處處長對交通方面的影響感到關注；
  - (iii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明有關發展不會對河上鄉鷺鳥林和附近河道的生態造成不良影響；
  - (iv) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議的發展與上水濾水廠有關的風險水平可以接受，以及擬議的發展符合「后海灣的污染量不會有淨增長」的政策；
  - (v) 渠務署總工程師／新界北表示有關發展會影響地面流徑，因而增加該區水浸的風險；
  - (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，重申他關注土地用途不協調的問題，批准這宗申請會立下不良先例，令不協

調的土地用途在周邊的「農業」地帶內蔓延，改變鄉郊景觀。申請書沒有提供景觀評估結果、樹木調查報告或美化環境建議；

- (vii) 至於申請人要求城規會倘若批准申請，不要施加有關保護樹木建議、排水影響評估、生態影響評估和環境評估的規劃許可附帶條件，應予注意的是，施加規劃許可附帶條件的主要目的是緩解擬議的發展所產生的各種影響；
- (viii) 自二零一五年七月三日小組委員會拒絕申請以來，申請地點和周邊地區的規劃情況沒有重大改變；以及
- (ix) 除兩名北區區議員和一名個別人士對這宗申請沒有意見／表示支持外，所收到的其餘 93 份公眾意見書全部對這宗覆核申請表示反對／關注。

44. 主席繼而請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。

45. 薛國強先生根據文件第 7 段內容，提出下列要點：

- (a) 由於這宗規劃申請只是涉及臨時用途，指稱擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向實有欠公平；
- (b) 到了二零一五年年底，申請地點將不再位於邊境禁區內。據他理解，屆時港鐵羅湖站不會位於邊境禁區內，前往及來自內地的乘客可自由進出港鐵羅湖站；
- (c) 擬議的邊境購物中心可為內地旅客提供方便的購物場所、減少本港與內地顧客的衝突，以及減少在粉嶺、上水和沙田等地區的水貨活動。事實上，來自深圳的顧客可無須乘搭鐵路列車而步行前往擬議的發展。擬議的購物中心會出售專利貨品，不會有批發活動。擬議的購物中心會有各式各樣的商店，包

括珠寶店、藥房，以及飲食和銀行設施，為旅客提供一天購物體驗；

- (d) 規劃署提到申請地點有一個池塘。池塘是否確實存在實屬疑問，因為在旱季申請地點未見有池塘，或許所謂池塘只是下雨的結果。倘若擬議的發展獲得批准，而池塘確實存在，要求申請人就填塘另行取得規劃許可並不合理，因為批給的規劃許可應已包括填塘事宜；
- (e) 由於日後的顧客會來自港鐵羅湖站，並經羅湖道步行前往擬議的發展，擬議的發展不會帶來任何交通影響。每天在非繁忙時間用小型貨車交貨六次對附近道路的交通影響不大。文錦渡路已經擴闊，預期不會出現交通擠塞問題；
- (f) 對於有人關注擬議的發展可能會對現有環境(例如濕地生境、河上鄉鷺鳥林和梧桐河)造成影響，申請人認為這方面的疑慮並無根據。倘有需要，規劃署應已在分區計劃大綱圖加入有關規定；
- (g) 目前並無涉及上水濾水廠諮詢區的風險，因為問題早在約 20 年前已解決。根據先前的一項研究，流動人口(例如鐵路乘客)不會受上水濾水廠諮詢區影響。如上水濾水廠仍為潛在危險裝置，則應已在分區計劃大綱圖適當反映。環境保護署對潛在危險裝置的意見只會引起公眾不必要的憂慮。事實上，擬議的發展只屬臨時性質，而且遠離上水濾水廠；以及
- (h) 擬議的發展會沿邊界種植花木，以回應總城市規劃師／城市設計及園境的關注。然而，這宗申請涉及的擬議發展只屬臨時性質，就臨時用途種植永久品種的植物並不合理。

46. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

47. 副主席請沙田、大埔及北區規劃專員澄清，邊境禁區縮減面積工作會否按計劃進行，而該措施對受影響地區的現有鐵路乘客、行人和車輛會有何影響。他又關注到倘若批准這宗規劃申請，申請地點附近的現有行人路能否容納擬議購物中心的使用者。蘇震國先生借助投影片解釋，政府先前曾公布會分階段縮減邊境禁區的面積，當局已為此制訂多份分區計劃大綱圖（包括虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖）。邊境禁區第三及最後階段的縮減面積工作，範圍涵蓋申請地點及附近地區，預定於二零一五年年底推行。

48. 蘇先生繼續表示，保安局局長已再次確定，港鐵羅湖站作為邊界管制站的一部分，即使在邊境禁區第三階段的縮減面積工作完成後，仍會在邊境禁區內。換句話說，現時港鐵羅湖站的情況不會改變。該區的整體規劃意向是自然保育。區內行人和車輛流動的現有模式大致不受影響。他補充說，根據《公安條例》，乘客除非持有禁區許可證，否則不得經羅湖道進出港鐵羅湖站。在邊境禁區第三階段的縮減面積工作完成後，上述安排會維持不變。至於區內行人路和道路的容量，他表示，申請地點所在的文錦渡路和羅湖道是郊區道路。這些道路不足以容納擬議購物中心的大量使用者。基於這個理由，運輸署署長不支持這宗申請。

49. 副主席詢問，既然申請地點及附近地區有活躍的農業活動，那建議在申請地點設置購物用途理據為何。薛國強先生回應說，申請地點很大部分是休耕農地，周邊地區很多土地業權人已多年未有在其土地上進行農業活動。一名委員注意到申請人建議興建兩層高的構築物，於是詢問薛先生可否進一步解釋擬議的購物中心的臨時性質。薛先生回應說，購物中心只會使用易於拆除的臨時鋼鐵構築物。

50. 蘇先生在回應一名委員的查詢時重申，公眾除非持有禁區許可證，否則必須乘搭鐵路列車進出港鐵羅湖站。在邊境禁區第三階段縮減面積工作（不包括港鐵羅湖站）完成後，這項安排會維持不變。薛先生欲提出意見，但主席提醒他，這是讓委員提問的時段，而薛先生已回答副主席和一名委員的提問。

51. 委員再沒有問題要提出。主席表示，這宗覆核申請的聆聽會程序已經完成，城規會將在申請人的代表離席後就這宗覆

核申請進行進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。他繼而多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

52. 副主席認為，這宗申請的主要考慮因素應為申請地點是否適宜進行擬議的發展。申請地點及相鄰地區整體而言佔地甚廣，有活躍農業活動。申請人未能提供有力理據，以支持在申請地點發展邊境購物中心，即使僅屬臨時性質亦然。委員表示同意。

53. 經商議後，城規會決定基於下列理由，駁回(拒絕?)這宗申請：

- 「(a) 這宗申請不符合該區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途；此外，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點周邊是河道、池塘和農業活動不活躍的濕農地，一派鄉郊風貌，擬議的發展與周邊這些土地用途並不協調。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、生態及景觀造成不良影響；
- (c) 申請地點在邊境禁區內，只可由羅湖道經文錦渡路前往，兩者的路面交通皆非常繁忙。申請人未能證明有關發展不會對周邊的道路網造成負面影響；
- (d) 基於《公安條例》有關邊境禁區許可證的規定，闢設行人通道由禁區內屬邊界管制站的港鐵羅湖站經羅湖道直達擬議發展的建議並不可行；以及
- (e) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[黎慧雯女士此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/461

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 109 約地段

第 926 號 A 分段第 1 小分段 D 分段第 5 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10008 號)

---

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

54. 下列規劃署的代表及申請人的代表，於此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東 規劃專員
Esther Chan 女士	]	申請人的代表
李偉基先生	]	

55. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

56. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一五年三月二十五日，申請人要求獲批規劃許可，在申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇)。申請地點位於《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》上劃為「農業」地帶的範圍內；

- (b) 二零一五年六月十九日，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」)決定拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途；以及(ii)批准這宗申請，會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據是，有證據可證明部分申請地點曾改為屋地。地政總署於一九九零年就申請地點上的屋宇批給建屋牌照(修訂租賃許可證編號 MNT23034 及牌照編號 TKP/1146、TKP/1148、TKP/1150 及 TKP/1151)，而該等屋宇自一九六零年代或之前已在申請地點搭建，並存在至二零一四年；現時有 15 宗已核准的規劃個案，涉及原居村民申請興建小型屋宇；雖然村內人口日增，但大江埔村並無「鄉村式發展」地帶，村內所有土地均劃為「農業」地帶；申請地點位於民政事務總署為進行「居民代表」選舉而採用的「鄉村範圍」界線內；除了漁農自然護理署(下稱「漁護署」)外，相關政府部門對這宗申請不表反對，而漁護署不支持這宗申請，主要是基於兩份反對申請的公眾意見書；申請地點已不再是農地，亦位於集水區以外；擬興建的新界豁免管制屋宇不會與附近環境不相協調；由於這宗申請的情況特殊，獲予核准不會立下不良先例；
- (d) 申請地點現時空置，並已鋪築地面和築起混凝土圍牆，可經一條分支自江大路的鄉村小路接達，並連接至南面較遠處的錦泰路；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 5 段，並撮述如下：
- (i) 地政總署元朗地政專員表示，申請地點並非屋地，先前於一九九零年發出的修訂租賃許可證連批准書(簡稱「牌照」)所涵蓋的範圍

較廣。由於元朗地政處於二零一四年在申請地點發現違例改建工程，以致違反牌照的條款，因此其後終止了該牌照。申請地點上的違例構築物，已於二零一四年九月一日被清拆；以及

- (ii) 漁護署再次確認該署不支持這宗興建新界豁免管制屋宇申請的立場，因為申請地點現時空置並已鋪築地面，而且有車輛通道和供水設施，所以適宜用作溫室耕種和苗圃；以及
  - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (f) 公眾意見——當局共收到 3 份公眾意見書。當中有兩名提意見的個別人士反對或關注這宗覆核申請，理由是農地數目正逐漸減少，應予以保存；興建新界豁免管制屋宇，會對區內的居住環境及鄉村道路使用情況造成負面影響。另一名提意見人創建香港亦反對這宗申請，理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及優質農地應予保留，以支援香港農業持續發展的新政策，而且申請人並沒有完成影響評估；
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，理由撮述如下：
- (a) 地政總署表示，申請地點並非屋地，而先前於一九九零年發出的修訂租賃許可證連批准書(簡稱「牌照」)只容許在申請地點搭建構築物作農業用途。申請地點現時並無修訂租賃許可證或批准書以作屋宇或住用用途。因此，並無特殊情況支持批准這宗申請；
  - (b) 地政總署所採用的大江埔鄉村範圍界線，是為處理新界小型屋宇政策下的小型屋宇申請而劃設的；而申請人引用民政事務總署所採



用的鄉村範圍界線，則是為大江埔村的居民代表選舉而劃設的。由於這宗申請並非發展小型屋宇，因此「鄉村範圍」界線並非批准所擬的新界豁免管制屋宇發展的考慮因素；

- (c) 漁護署再次確認該署從農業發展角度不支持這宗申請的立場。申請人未有在申請書中提供有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (d) 申請人所引用 15 宗已核准的規劃申請，幾乎全位於大江埔的「鄉村範圍」界線內，並涉及小型屋宇申請。這宗申請在規劃情況及考慮因素方面，都與申請人所引用的已核准新界豁免管制屋宇／小型屋宇個案不同；以及
- (e) 在第 16 條申請階段及第 17 條覆核階段，均有公眾意見書對申請表示反對或關注。

57. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

58. 申請人的代表 Esther Chan 女士借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申請人是大江埔村的居民，計劃在擬建的新界豁免管制屋宇內與家人同住，並非把該物業用作牟利；
- (b) 申請地點於一九三三年已批租作農業及屋宇用途，而大江埔村於一九四三年成立，有自己的鄉村界線。從一九六零年代起，申請地點已有屋宇和車輛通道。大江埔村是其中一條於一八九八年後成立的認可鄉村，又稱為「非原居民鄉村」。在最初於一九九四年六月刊憲的首份《錦田北分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTN/1》上，大江埔村劃為「農業地帶」。直至二零零五年，地政總署為大江埔劃定「鄉村範圍」界線，以便原居村民申請興建小型屋宇。申請地點位於地政總署所劃定的「鄉村範圍」

以外。由於這宗申請是要興建新界豁免管制屋宇而非小型屋宇，該「鄉村範圍」界線並不適用；

- (c) 地政總署所採用的「鄉村範圍」界線並不合理，因為很多大江埔村民均住在界線以外。很多村屋的保養工作因而受到影響，繼而危及村民的安全；
- (d) 申請地點位於民政事務總署所訂的界線範圍內。這宗申請符合「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」)的規定，因為申請地點並非位於有關的「鄉村範圍」以外，應予以從寬考慮。臨時準則提及新界豁免管制屋宇及小型屋宇，而這宗擬建新界豁免管制屋宇的申請應獲予小型屋宇申請相同的待遇；
- (e) 除了漁護署之外，相關政府部門並不反對這宗覆核申請。雖然漁護署認為申請地點設有車輛通道和供水設施，適宜用作溫室耕種或苗圃，但該署沒有強烈反對在申請地點興建新界豁免管制屋宇；
- (f) 在第 16 條申請及第 17 條覆核申請階段所接獲的公眾意見，大致類同。一些關注事宜與通道、區內鄉村道路的通行權／使用，以及泊車位設施有關。這些關注事宜亦獲處理，因為申請人已取得相關擁有人的同意，可使用通往申請地點的私家路以接駁區內通道，亦已就此向土地註冊處註冊，而申請地點有足夠的空間供私家車停泊。至於對擬建新界豁免管制屋宇的面積有所關注，須知 2 500 平方呎並不過大，而且所申請的並非小型屋宇。至於其他關注事宜，例如應保存農地及可能對交通造成影響，須知申請地點並非農地，而在先前半個世紀，申請地點已搭建用作住所的多幢屋宇。地政總署已於一九九零年發牌給申請地點上的屋宇。只興建一幢屋宇，不會對區內交通造成負面影響。此外，很多區內居民都不反對這宗申請；

- (g) 地政總署於二零一四年拆卸了大江埔村內多幢構築物，而其中一塊被拆屋的地段獲批給規劃許可，興建四幢新界豁免管制屋宇；以及
- (h) 至於當局的拒絕理由，即擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，須知大江埔村並無「鄉村式發展」地帶，倘申請人要在符合該地帶規劃意向的情況下才可提交規劃申請，便不可能在大江埔村興建任何屋宇。此外，有 19 宗同類的規劃個案已獲核准，而自這宗規劃申請被拒絕以來，區內再有三宗擬建小型屋宇的申請獲得批准。另有一宗個案在汀角，擬建兩幢新界豁免管制屋宇，也因為部分所涉土地屬屋地而獲得批准(類似「入建花園」第三期的情況)。

59. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員發問。

60. 一名委員請粉嶺、上水及元朗東規劃專員澄清，申請地點既然位於四周都是屋宇的地區內，為何不支持這宗申請。錢敏儀女士回應說，於首份《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/1》於一九九四年刊憲時，大江埔劃為「農業」地帶，因為該區當時主要為臨時農業構築物所佔用。她補充說，根據地政總署的記錄，申請地點並非屋地，而該署於一九九零年所發出，准許搭建私人住宅構築物(包括門廊，廚房／浴室)及農業構築物的牌照，乃涵蓋較大範圍的地段，而申請地點只是其中部分。雖然區內有些農場構築物其後或已改作住宅用途，但大江埔整體來說仍屬豬舍及農業活動的地區。事實上，毗鄰申請地點有一個果園，而漁護署指申請地點的復耕潛力高。至於申請人的代表提及最近有三宗申請獲得批准，須知該三宗個案的申請地點均位於大江埔的「鄉村範圍」內。

61. 一名委員請申請人的代表澄清申請地點是否屋地，以及是否坐落在「鄉村範圍」以內；因為申請人的代表所說的與地政總署的意見有出入。Esther Chan 女士在回應時表示，申請地點與其主地段在一九三三年被改劃作農業及屋宇用途，而在地政總署為大江埔村劃定「鄉村範圍」之前，於一九四三年成立的大江埔村本身有其鄉村界線。因應該名委員的進一步提問，

錢女士表示，申請人所指的「鄉村範圍」是民政事務總署為進行居民代表選舉已採納的範圍。臨時準則中的「鄉村範圍」，是指地政總署就小型屋宇申請而採納的「鄉村範圍」。

62. 一名委員問，在一九九四年的分區計劃大綱圖劃定申請地點為「農業」地帶以前，申請地點是否已被住用構築物所佔用；倘情況屬實，則鑑於其現有用途權利，申請地點可否重建屋宇。錢女士表示，根據地政總署的資料，當局在一九九零年准許在主地段上搭建住宅構築物；然而，在申請地點從其主地段中被分割出來後，申請地點沒有興建住宅構築物的建屋權，而許可證亦只容許在申請地點搭建農業構築物。錢女士借助投影片展示申請地點的照片，並繼續表示，由於當局在二零一四年發現了申請地點有違反許可證規定的違例改動工程，因此該許可證其後被終止。申請地點的違例構築物在二零一四年按地政總署的要求而被拆卸。申請地點沒有發展權，可供進行住宅用途。錢女士在回應該委員的進一步提問時表示，在首份分區計劃大綱圖於一九九四年刊憲之前，申請地點未曾被任何住宅構築物所佔用。

63. 各委員再無提出進一步的問題。主席表示，這宗覆核申請的聆聽程序已經完畢。城規會將在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並在稍後告知申請人城規會的決定。他繼而感謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議，各人於此時離席。

#### 商議部分

64. 地政總署署長甯漢豪女士告訴委員，在一塊用地上建有屋宇，並不一定表示該用地享有發展權可供興建屋宇。究竟某用地會否獲地政總署視為屋地，須視乎若干項準則而定。就某地段上搭建構築物而申領的各類許可證，基本上會屬於臨時性質，並不會令有關地段變成屋地。就目前這宗申請，已予澄清的是，申請地點並非屋地。事實上，申請地點上有違例構築物。

65. 副主席表示，申請人的代表已表明，大江埔村並非原居民鄉村。他問地政總署以什麼為基礎而劃定大江埔村的「鄉村範圍」。甯女士表示，視乎歷史情況，個別的非原居民鄉村或

會包括可供興建小型屋宇的土地。她手頭上沒有關於大江埔村確實情況的資料。

66. 一名委員留意到，申請地點既非在「鄉村範圍」以內，亦非屋地；因此，沒有理據支持批准這宗覆核申請。另一名委員表示贊同，並說大江埔村是一八九八年之後成立的鄉村，因此並非原居民鄉村。所謂的「鄉村範圍」界線，實際上乃民政事務總署為進行居民代表選舉而劃設的大江埔村選區範圍，亦與現時的覆核無關。這宗申請的關鍵考慮是，申請地點作為農地，是否適合進行新界豁免管制屋宇發展。自從鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕這宗規劃申請後，規劃情況未見改變，令當局須予從優考慮。

[陳祖楹女士於此時離席。]

67. 一名委員表示，倘有屬於屋地的個案，城規會或可從寬考慮。對於目前這宗申請，並不符合「農業」地帶的規劃意向；興建新界豁免管制屋宇，亦不符合租契的規定。因此，沒有基礎可予批准。

68. 另一名委員認為，在申請地點附近有不少休耕農地，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

69. 經進一步商議，城規會決定駁回這宗覆核申請，理據如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會有損該區的鄉郊特色，以及令該區整體的環境質素下降。」

[會議於下午一時二十分休會午膳。]

70. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

71. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

黃偉綸先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

李美辰女士

陳福祥先生

袁家達先生

潘永祥博士

環境保護署

首席環境保護主任(策略評估)

楊維德先生

地政總署署長  
甯漢豪女士

規劃署署長  
凌嘉勤先生

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》的進一步申述(關於考慮《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)  
(城市規劃委員會文件第 10004 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

72. 秘書報告，黃仕進教授就此議項申報利益，表示他擔任系主任的學系內一位同事曾參與一項與非政府機構在荔枝窩進行的計劃。由於黃教授並沒有參與該計劃，並無涉及直接的利益，委員同意他可以留在席上。

73. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的進一步申述人、申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予那些進一步申述人、申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下聆聽進一步的申述。

74. 以下政府的代表、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、大埔及北區規劃專員             |
| 吳育民先生 | — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃(1)          |
| 張國偉先生 | — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(北) |



進一步申述人

F 2 – 司馬文

F 4 3 6 – 陳嘉琳

R 1 1 4 及 C 4 – 創建香港

司馬文先生	]	進一步申述人及進一步申述
伍雋穎女士	]	人、申述人和提意見人的代表
程詩敏女士	]	

F 8 1 4 – 吳希文

吳希文先生	—	進一步申述人
-------	---	--------

申述人

R 9 – 曾玉安

曾玉安先生	—	申述人
-------	---	-----

R 1 0 – 曾申翹

葉華清先生 (沙頭角鄉事委員會)	—	申述人的代表
---------------------	---	--------

R 6 8 – 邱錦洲

R 1 0 3 – 黃夏衛

李冠洪先生 (沙頭角區鄉事委員會主席)	—	申述人的代表
------------------------	---	--------

R 8 6 – 丘文清

黃國麟先生	—	申述人的代表
-------	---	--------

R 1 0 2 – 嚴雪芳

江智祥先生	—	申述人的代表
-------	---	--------

R 1 0 1 – 范偉雄

范富財先生	—	申述人的代表
-------	---	--------

R104 – 曾偉業

曾偉業先生 — 申述人

R106 – 香港鄉郊基金有限公司

吳祖南博士 ] 申述人的代表  
梁秀媚女士 ]

R110 – 香港地貌岩石保育協會

鄒美玲女士 — 申述人的代表

R111 – 香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

R112 及 C3 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人及提意見人的代表

75. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示會首先請規劃署的代表簡介建議對《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》作出的修訂，接着會依次序請進一步申述人、申述人及提意見人或其授權代表輪流作口頭陳述。為確保聆聽會有效率地進行，每名進一步申述人、申述人或提意見人每次陳述限時 10 分鐘，到了獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的一刻，會有計時器提醒他們。口頭陳述完畢後，會有答問環節，屆時委員可直接向與會者發問。主席接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介建議對這份分區計劃大綱草圖作出的修訂及有關的進一步申述。

76. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

- (a) 二零一四年八月二十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》，以供公眾查閱，結果共收到 114 份申述書和五份意見書；
- (b) 二零一五年五月十五日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮有關申述及意見後，決定接納 108 份申述書

(R1 至 R108)的部分內容，建議修訂這份分區計劃大綱圖，把荔枝窩村西南及南面的三塊土地由「綠化地帶」改劃作「農業」地帶(修訂項目 A)；

- (c) 二零一五年六月五日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對這份分區計劃大綱草圖所作的修訂，以供公眾查閱。展示期在三個星期後屆滿，收到 810 份有效的進一步申述書；

#### 進一步申述

- (d) 進一步申述書中有 809 份(F2 至 F409、F411 至 F811)反對作出建議的修訂，餘下的一份(F814)則提出意見。這些進一步申述書提出的主要理據和建議載於文件第 2.3 段，撮述如下：

- (i) 「綠化地帶」內已准許進行真正的農業活動。記錄顯示，在劃作「農業」地帶的土地發展小型屋宇，較在劃作「綠化地帶」的土地進行這類發展，更容易取得許可；
- (ii) 土地擁有人和原居村民以為城規會會批准小型屋宇的申請，在這種想法驅使下，於是將他們有生態價值的土地破壞，期望這樣會有更大機會獲得所需的許可。因此，把有關土地劃作「農業」地帶並不穩當，不能發揮保護可耕農地的作用；
- (iii) 應刪除「農業」地帶及「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇」／「屋宇(新界豁免管制屋宇)」／「小型屋宇」用途，或劃設規限較多的「農業(2)」地帶(即不准發展小型屋宇)；以及
- (iv) 應在「農業」地帶《註釋》的第二欄加入「屋宇(只限重建)」用途，以反映及尊重農地上可建屋的地段的發展權(R814)；

- (e) F628 至 F807、F810 及 F811 亦提出與建議的修訂沒有直接關係的其他意見和建議。他們的意見載於文件第 2.4 段，主要關於限制小型屋宇的發展，以免對生態和環境造成負面影響；欠缺發展所需的基礎設施；小型屋宇政策被濫用及應取消這項政策；有需要保持生物多樣性和保護自然環境、景觀特色和周邊的郊野；先發展棕地、工業區及貯備的土地，不要破壞自然生境；以及把規劃區(下稱「該區」)納入船灣郊野公園的範圍；

#### 規劃考慮因素及評估

##### *進一步申述所指的地點及周邊地區*

- (f) 進一步申述所指的地點面積約為 3.22 公頃，有一些常耕農地，亦有一些荒廢農地／草地。這些地方位於荔枝窩村的西南面和南面，有部分在「鄉村範圍」外。該村的南面亦有一條「具重要生態價值的河溪」；

#### 對進一步申述的理據及建議的回應

- (g) 城規會在二零一五年五月十五日考慮有關的申述時，得悉在荔枝窩進行的「永續荔枝窩－農業復耕及鄉村社區營造計劃」(下稱「永續荔枝窩計劃」)是一項以農業為主的計劃，旨在透過務農、培訓、教育及研究，活化社區網絡和促進荔枝窩村的永續發展。這項計劃所涵蓋的地方具良好的復耕潛力，因此，當局把進一步申述所指的地點由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以支持這項計劃的復耕項目；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

- (h) 原來的申述人本來建議把更廣大的地區改劃作「永續荔枝窩計劃」的農業用途。不過，由於有需要保護環境，特別是那條「具重要生態價值的河溪」，修訂項目 A 剔除了生態易受影響的地方，只建議改

劃三塊土地。城規會亦同意有關的改劃建議可支持這項計劃的復耕項目；

- (i) 關於真正的農業活動在「綠化地帶」已是經常准許這一意見，當局認為把有關土地劃為「農業」地帶更能反映有關土地的規劃意向。漁護署表示，把有關土地劃作「農業」地帶，有助「永續荔枝窩計劃」進行，能活化荔枝窩的農業社區，因此從農業發展角度考慮，支持把有關土地劃為「農業」地帶；
- (j) 對於把「農業」地帶改劃為「農業(2)」地帶的意見，漁護署表示，從自然保育角度而言，只有接近生態易受影響的生境的地方才應考慮劃作規限較多的農業用途地帶。至於「永續荔枝窩計劃」所涵蓋的農地，漁護署表示，把之劃為「農業」地帶是恰當的；
- (k) 對於「農業」地帶和「綠化地帶」內可能有屋宇和小型屋宇發展的問題，應注意的是，要在「農業」地帶和「綠化地帶」內發展這些用途，必須取得規劃許可。「農業」地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，而「綠化地帶」亦一般推定為不宜進行發展。如在這兩個地帶發展小型屋宇，必須提出規劃申請，規劃署會就有關申請諮詢相關政府部門，評估所發展的小型屋宇可能造成的負面影響，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，並無有力的理據要刪除「綠化地帶」和「農業」地帶《註釋》第二欄的「屋宇」／「屋宇(新界豁免管制屋宇)」用途；以及
- (l) 與建議的修訂沒有直接關係的其他意見和建議與原來的申述書／意見書所提出的相似，城規會在聆聽和商議原來的申述和意見時已作出考慮；以及

### 規劃署的意見

- (m) 規劃署不支持所有進一步申述(F2 至 F409、F411 至 F811 及 F814)，並認為應按建議的修訂而修訂這份分區計劃大綱草圖。

77. 主席接着請進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表闡述他們的進一步申述及對進一步申述的意見。由於司馬文先生(F2)要求稍後才作口頭陳述，主席請名單上的下一位進一步申述人先作口頭陳述。

### F814 – 吳希文

78. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 農地應只作農業用途。有關的復耕計劃所進行的真正農業活動能保護農地免受發展所影響。有關的農地不應用來建屋。所劃設的「農業」地帶不能保護這些位於生態易受影響地區附近的土地免被人用來建屋；
- (b) 應刪除「農業」地帶第二欄的「屋宇」及「屋宇(新界豁免管制屋宇)」用途。為表示尊重屋地的發展權，應在第二欄加入「屋宇(只限重建)」用途，容許向城規會提出申請，取代此地帶現有的住用構築物；
- (c) 在考慮原來的申述時，漁護署曾表示「農業(2)」地帶的規限較多，可考慮把位於生態易受影響的生境附近的農地劃為此地帶。荔枝窩被船灣郊野公園、印洲塘海岸公園、「具特殊科學價值地點」及「具重要生態價值的河溪」包圍。這些都是生態易受影響的地方，應加強保護，而那些復耕地點亦應改劃為「農業(2)」地帶；
- (d) 在聆聽申述的階段，漁護署亦曾表示，按建議剔除第一欄的植物苗圃，以及在擬議的「農業(2)」地帶的「備註」訂明禁止使用化學除害劑、除草劑及

肥料，會大大局限區內可進行的農業活動類別。其實，漁護署不支持的是剔除某些農業活動(即剔除植物苗圃，以及禁止使用化學品)的建議，而不是劃設「農業(2)」地帶本身。該署對把荒廢的農地劃為「農業(2)」地帶並沒有負面意見。修訂項目 A 建議劃設「農業」地帶，可見當局並未全面考慮漁護署的意見；

- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境評論申述的內容時，表示對把「具重要生態價值的河溪」旁邊的河岸區由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶或「農業(2)」地帶以加強保護該處的生態功能及高美學和景觀價值的做法有所保留。總城市規劃師／城市設計及園境並非對劃設「農業(2)」地帶本身有異議，其着眼點是劃設此地帶的地點。一些已復耕的農地其實可改劃為「農業(2)」地帶，施以更嚴格的管制及予以更好的保護；以及
- (f) 有些委員在先前申述聆聽會上表示擔心「農業(2)」地帶的規限可能過多，功能或有如「綠化地帶」或「自然保育區」地帶。對此，他指出「農業」地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。雖然「農業(2)」地帶內也容許進行農業活動，但地帶內的發展／活動的管制較嚴格，更能保護環境。大浪灣及海下便有個別地點因其特殊情況而劃作「綠化地帶(1)」等支區，施以更嚴格的管制。荔枝窩周邊都是生態價值高的地方，應劃設「農業(2)」地帶為宜，這樣既可確保農地得到保護，生態得到保育，又可推動復耕。

79. 司馬文先生再次要求稍後才作口頭陳述，但沙頭角區鄉事委員會主席李冠洪先生(R68 及 R103 的代表)表示異議。主席表示，依照聆聽會的程序，應先由進一步申述人作口頭陳述，於是他請司馬文先生開始作口頭陳述。

F2 – 司馬文

F436 – 陳嘉琳

R114 及 C4 – 創建香港

80. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由小型屋宇政策帶來的發展對新界的環境造成災難，例如發展布局混亂，沒有規劃出入通道和泊車設施；興建未經許可的出入通道；以及鋪設非正規的排水系統，對河道造成污染等。當局不應讓這種情況蔓延到郊野公園；
- (b) 雖然這片涵蓋荔枝窩的郊野公園「不包括的土地」技術上來說是在郊野公園的範圍外，但其實是郊野公園不可或缺的一部分，其生態、景觀和康樂價值皆與郊野公園相同；
- (c) 荔枝窩亦位於地質公園內，毗鄰就是印洲塘海岸公園，而且三者均在船灣淡水湖範圍內，大部分地方的景觀價值高；
- (d) 在考慮原來的申述時，漁護署曾表示，只有位於生態易受影響的生境附近的地方才應考慮劃為規限較多的農業用途地帶，而建議劃設的「農業」地帶亦恰當。不過，漁護署沒有說明有關的距離究竟是多少，所以城規會難以判定有關的地方要與這些生境距離多近才須劃設規限較多的地帶；
- (e) 漁護署認為，蛤塘、梅子林和荔枝窩這片郊野公園「不包括的土地」是生態價值高的地方，應納入船灣郊野公園的範圍。可是，該署只建議把這片「不包括的土地」的部分地方納入船灣郊野公園的範圍，私人土地不包括在內，因為該署預料鄉議局不會同意此建議。結果，在這片郊野公園「不包括的土地」進行發展的問題就留給了城規會處理；
- (f) 創建香港支持 F3 至 F409、F411 至 F806 及 F808 至 F811 的意見，認為應刪除「綠化地帶」



和「農業」地帶《註釋》中的「屋宇」或「屋宇(新界豁免管制屋宇)」用途，亦反對修訂項目 A 把農地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，因為在「綠化地帶」內，真正的農業活動已是准許的。把有關土地劃為「農業」地帶，即是把該處開放，讓人申請發展小型屋宇，因為相對於「綠化地帶」，在「農業」地帶申請發展小型屋宇，獲批准的機會高得多；

- (g) 城規會先前考慮申述的內容時，鑑於荔枝窩位置偏遠，沒有道路可達，預料村民對在該處發展小型屋宇的興趣不大，因此不支持有關禁止在「農業」地帶發展小型屋宇的建議。不過，船灣淡水湖距離深圳鹽田貨櫃碼頭只是咫尺之遙。雖然船灣淡水湖現時尚未受鹽田貨櫃碼頭的發展壓力所影響，但隨着內地實質發展和經濟活動的影響增加，船灣淡水湖將面臨巨大的發展壓力；
- (h) 如把「屋宇」和「屋宇(新界豁免管制屋宇)」用途列入「農業」地帶和「綠化地帶」的《註釋》第二欄，一旦「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付未來的小型屋宇需求，城規會便可能會從寬考慮這兩個地帶的建屋申請。假設「鄉村範圍」內所有私人土地都用作發展，而在「農業」地帶和「綠化地帶」申請發展小型屋宇的成功率分別為 60% 和 30%，則可興建的屋宇將會達 1 116 幢左右，人口亦會由 300 增至 3 246，這樣，除了會增加交通、排水和排污設施的需求外，對該區的生態亦會有負面影響；
- (i) 先前城規會批准了一宗擬在西貢興建一條貫穿郊野公園的道路的規劃申請。荔枝窩可能也會出現同樣的情況。大灘和高塘就曾有幾宗關於發展小型屋宇的申請，即使被運輸署指其欠缺正規出入通道和會造成累積的交通影響，也獲城規會批准。有關發展將會帶來巨大的累積影響，城規會應通盤考慮有關情況。當局可透過改劃土地用途，滿足荔枝窩的小型屋宇需求，這樣便可諮詢公眾，究竟應把郊野公

園多少土地撥出來發展小型屋宇，以及需要多少土地闢設基礎設施；

- (j) 若要把土地改劃作農業用途，必須非常具體指明，以示明確性，從而避免這些土地被爭奪作其他回報較高的用途。把「屋宇」和「屋宇(新界豁免管制屋宇)」用途保留在「綠化地帶」和「農業」地帶《註釋》的第二欄，會產生鼓勵作用，驅使土地擁有人破壞環境，以圖降低其土地的生態價值，從而提高其小型屋宇申請獲批准的機會。通過規劃申請制度，容許進行小型屋宇發展，會令郊野公園一點一點被侵蝕；
- (k) 當局對郊野公園「不包括的土地」施加的管制並不貫徹一致，一方面把大浪西灣納入郊野公園的範圍，但另一方面，白腊、鎖羅盆和海下則劃設保育地帶(即「自然保育區」地帶)和指定的土地用途支區(即「綠化地帶(1)」)。荔枝窩應劃設「農業(2)」地帶；以及
- (1) 總括而言，應刪除「農業」地帶和「綠化地帶」《註釋》第二欄的「屋宇」和「屋宇(新界豁免管制屋宇)」用途，只准在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇。如有需要擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，發展更多小型屋宇，應透過改劃有關土地的用途，以便作出更全面的考慮，判定環境方面可承受多少新增的小型屋宇。

81. 由於所有出席會議並表示希望作口頭陳述的進一步申述人已陳述完畢，主席請申述人和提意見人作出陳述。

#### R9 – 曾玉安

82. 曾玉安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表梅子林村的村代表，本身是沙頭角區鄉事委員會副主席兼鄉議局執行委員；

- (b) 他不滿先前的聆聽會上有人向城規會陳述的一些意見。郊野公園「不包括的土地」內的私人土地沒有納入郊野公園的範圍，是因為要讓村民可酌情決定其土地的用途。把那些郊野公園「不包括的土地」納入分區計劃大綱圖，管制其用途，與當初不把那些土地納入郊野公園範圍的原意不符；
- (c) 當局假設偏遠鄉村不會發展很多村屋，因此分區計劃大綱圖所劃設的「鄉村式發展」地帶的面積往往太小，規限太多。那些鄉村的村民其實是為了謀生而遷居於本港其他地方及海外，當局應尊重他們在其鄉村興建小型屋宇的權利。他為 15 條偏遠鄉村擬定了小型屋宇發展計劃書，會經由鄉議局提交發展局。計劃書建議建立中央鄉村用地，分配予村民作鄉村發展，作為他們喪失在偏遠鄉村的發展權的補償；
- (d) 梅子林村、蛤塘村及三楹村沒有劃設「農業」地帶，因為這些鄉村並無復耕計劃。雖然這些鄉村有農地，但都已荒廢，長滿草和灌木。當局應採取積極的方法，把那些農地改劃為「農業」地帶，鼓勵復耕，而非採取消極的方法，把之劃為「綠化地帶」，限制這些鄉村的發展；以及
- (e) 三楹村有一大塊荒廢農地劃為「自然保育區」地帶，但該處只有草和灌木，生態價值低。如要在該塊農地復耕，應把之改劃為「農業」地帶。

83. 曾先生借助實物投影機展示兩份圖則，以說明梅子林村和蛤塘村的擬議「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的位置，以及三楹村那塊建議由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃作其他用途的私人土地的位置。他要求城規會考慮其建議，以盡量減少村民與政府之間的衝突。

R10 – 曾申翹

84. 鄉議局特別議員兼蓮麻坑村村代表葉華清先生作出陳述，要點如下：

- (a) 蓮麻坑村村民強烈反對這份分區計劃大綱圖，他質疑擬備此圖的過程是否公平。二零零八年，規劃署委託規劃顧問公司為蓮麻坑及沙頭角的五條鄉村擬備分區計劃大綱圖。當年顧問數度諮詢村民，才把分區計劃大綱圖提交規劃署。不過，這次規劃署並沒有委託規劃顧問擬備荔枝窩、小灘及三桠村的分區計劃大綱圖，他質疑在程序上，這樣是否公平，因為規劃署可能會按其主觀見解擬備此圖，因而出現偏頗情況；
- (b) 郊野公園「不包括的土地」有 77 塊，不把這些土地納入郊野公園的範圍，是要保障村民的生計及權利。可是，後來其中 23 塊卻納入了分區計劃大綱圖，使村民使用其土地的權利被剝奪。偏遠鄉村土地的使用被凍結，既欠缺妥善的道路，又沒有水電設施，結果不少偏遠鄉村都因為這樣諸多規限的規劃方法而消失；
- (c) 一九七二年之前，村民可向政府購買土地發展小型屋宇，但時至今日，發展小型屋宇要獲批准，就困難得多。把農地劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，所施加的規限太多，且沒有必要，會剝奪村民使用其土地的權利；
- (d) 改劃私人土地，會影響私人發展權，有違《基本法》保障原居村民利益的規定；
- (e) 村民是土地的擁有人，而地契亦已規定土地的用途，因此無須透過規劃進一步規限土地的用途。環保組織對該村土地用途提出諸多意見，亦不恰當；

- (f) 如把私人土地改劃作保育，政府應收回有關土地，並向村民作出補償。為了保育而要村民犧牲他們的權利，對他們並不公平；
- (g) 保育大自然並非要禁絕發展，這樣只會導致土地雜草叢生。過往農田有人耕作，處處都是雀鳥和動物，但如今為了保育而任由農地閒置，食物鏈中斷，結果農田上雀鳥的種類寥寥可數。住在市區的規劃人員及環保份子對鄉郊生活一無所知，不應由他們制訂鄉村的圖則；以及
- (h) 市區土地的擁有人若其物業要保育而不得發展，會獲得補償(如景賢里一例)，但新界村民卻得不到同樣的待遇，所以他們才團結起來，堅決反對如此不平等情況。

[陳福祥先生此時離席。]

R 68 – 邱錦洲

R 103 – 黃夏衛

85. 沙頭角區鄉事委員會主席李冠洪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾出席許多其他申述聆聽會。根據他的經驗，規劃署擬備發展審批地區圖及分區計劃大綱圖時，會諮詢相關的區議會、鄉事委員會及鄉議局，並考慮村民的意見。可是，近年規劃署較不願聽取他們的意見；
- (b) 大部分人，特別是環保組織，都誤以為村民會用盡方法發展土地，令環境受到破壞。其實，村民最愛護環境，因為他們全都住在村裏，沒有理由會破壞他們村裏的環境。他們所想的，無非是維護祖先傳下來讓他們可以發展他們自己土地的權利；
- (c) 他們的土地一旦改劃為「自然保育區」地帶作保育，他們要使用這些土地，便會受到諸多規限，這

樣變相奪去了他們的發展權。儘管如此，村民也明白發展與保育兩方面須取得平衡，所以他們同意郊野公園附近一些地區可改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，加強保護。既然這份分區計劃大綱圖上已有「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，也就應該保留一些農地，因為村民需要這些農地謀生。幾百年以來，梅子林和蛤塘所依靠的就是農業，可是當局卻沒有為這些鄉村劃設「農業」地帶，以示尊重他們傳統的生活方式；

- (d) 經過香港大學及一些志願機構共同努力，在荔枝窩推廣復耕的「永續荔枝窩計劃」取得了成功。政府一方面頒布新農業政策，但另一方面卻為了保育而把農地改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，限制農業用途，實在是自相矛盾；以及
- (e) 近年擬備的發展審批地區圖偏重保育，並沒有顧及村民的需要。把荔枝窩合適的農地改劃為「農業」地帶是合理的。要在不久的將來於荔枝窩、三桠、梅子林及蛤塘進行大規模的發展是不可能的，因為這些地方無路可達。除了農業用途外，他預見不到「農業」地帶內會有任何小型屋宇或其他類別的發展。

[何立基先生此時離席。]

#### R 86 – 丘文清

86. 沙頭角鹽灶下村原居民鄉村村代表黃國麟先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他強烈反對把私人土地改劃為「自然保育區」地帶，認為這樣有違《基本法》第四十條有關保障新界原居民傳統權益的規定，也不符第一百零五條有關保障私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利的規定；

- (b) 作出有關改劃，有如把村民的土地充公一樣。政府應尊重私人的權利，不應把村民的土地劃作任何用途地帶，更不應不公平地限制他們土地的用途；
- (c) 政府應與村民商討，先取得村民支持才把荔枝窩納入船灣郊野公園範圍，保育荔枝窩的自然環境。沒有村民的支持，根本不可能達成保育的意向；
- (d) 五十年代，鹽灶下村後面的林地有許多白鷺出沒，該片林地更被指定為「具特殊科學價值地點」。到了八十年代，白鷺的數目開始下降。雖然該片林地至今仍為「具特殊科學價值地點」，又有沙頭角海為白鷺提供食物，但已不見白鷺的蹤影，原因是許多村民在七十年代移居海外，留下來的村民又沒再在村內耕作，導致白鷺的食物鏈中斷。由此可見，村民的參與對保育自然環境是何等重要；以及
- (e) 《聯合國原住民族權利宣言》亦有說明原居村民的權利。

#### R102 – 嚴雪芳

87. 江智祥先生作出陳述，要點如下：

- (a) 如果分區計劃大綱圖所劃設的土地用途地帶能定出均衡的發展模式，促進香港長遠的發展，他贊成把郊野公園「不包括的土地」納入分區計劃大綱圖的範圍；
- (b) 司馬文先生(F2)在陳述時為說明小型屋宇發展如何破壞環境而舉述的事件屬個別情況。除已納入郊野公園範圍的大浪西灣外，其餘 54 塊郊野公園「不包括的土地」的環境仍然非常優美；
- (c) 新界的土地屬於原居村民所有，他們的權利應受到尊重。保育不是要禁絕發展，而是一個講求積極主動的過程。任何一類發展都會改變環境原來的狀

態，因此必須作出適當的平衡，維持可持續的增長；

- (d) 只要設有妥善的污水處理設施，發展小型屋宇是不會造成污染的。村民興建小型屋宇，不會想環境因此而受影響，因為這樣會影響小型屋宇的價值。這份分區計劃大綱圖的土地用途建議仍有改善空間，應在保育與發展之間作出平衡；以及
- (e) 村民一直在保持荔枝窩的自然環境，當局應給他們更大的酌情權，讓他們可使用自己的土地，而不是把他們的土地劃為規限更多的用途地帶。如找到一個能達至平衡的方法，發展與保育之間應不會存在任何衝突。

#### R 101 – 范偉雄

88. 代表蛤塘村的范富財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 蛤塘村已建立數百年，村民一直以務農為生，村內所有土地都是農地。他強烈反對分區計劃大綱圖把他們的農地改劃為「綠化地帶」的建議，因為對他們的土地施加規限，等於奪去他們使用這些土地的權利。村民若不能自由使用土地，則有地也無用；
- (b) 蛤塘村及梅子林村位於山坡上，附近郊野公園的環境已夠青蔥翠綠，因此，把他們的私人土地改劃為「綠化地帶」，作用不大。況且，這兩村位置偏遠，又無路可達，根本不會有人有興趣居住，所以擔心「農業」地帶內很可能會有小型屋宇發展獲批准，實是毫無理由可言；以及
- (c) 這兩村被郊野公園包圍，村民的生活已夠艱難。因為無謂的憂慮而劃設保育地帶，規限兩村私人土地的用途，實無必要。



R106 – 香港鄉郊基金有限公司

89. 吳祖南博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 「永續荔枝窩計劃」是一項活化社區、美化環境及修復生境的計劃，由數個組織進行，得到荔枝窩村民的支持。這項計劃獲匯豐銀行慈善基金資助，為期四年，但四年後仍會繼續有關工作，透過務農、培訓、教育及研究活化鄉郊，達至永續發展；
- (b) 對於荔枝窩，這項計劃的目的包括豐富生物多樣性和加強保育；活化農業活動；重新發掘社區資源；設立環保／可持續發展教育中心，傳揚人們與水和自然環境關係的知識；以及開發多元化的本地產品和服務，以創造就業機會及賺取收入，讓社區持續發展；
- (c) 這項計劃透過香港鄉郊基金租用了大約 400 000 平方呎的農地，租約為期 11 年，至二零二四年為止，而活化荔枝窩農地的工作已經展開；
- (d) 在荔枝窩設立教育中心的工作正在進行，該中心將會推廣該區的文化、特色、地理和環境，並有各項活動，讓當地居民和其他市民參與。有村民作為合作伙伴，這項計劃應會成功；
- (e) 香港鄉郊基金認同「農業」地帶的規劃意向是要保存和保護良好的農地以便作農業用途，以及保存在文化及作其他農業用途方面具有良好復耕潛力的休耕農地。雖然「農業」地帶已涵蓋部分有人耕作的農田，但其範圍應擴大至「永續荔枝窩計劃」所涉的地方、昔日的梯田及荔枝窩分水嶺內那條河的下游地方，以配合土地的實際狀況。針對環保組織關注的問題，可規定「農業」地帶內「不准填土」及「不准發展建築物」；
- (f) 村民一直都有保護印洲塘海岸公園內位於荔枝窩的白花魚藤，所以不強烈反對劃設「自然保育區」地

帶保育那個地方。不過，「自然保育區」地帶的南部應縮小至行人徑北面的地方，使此地帶的分界更清楚，更易對之實施管制。該行人徑南面的農田由香港鄉郊基金租用作對生態無害的非污染農業用途。這些關作對生態無害農業用途的農地可以作為緩衝區，隔開印洲塘海岸公園，應改劃作「農業」地帶，規定「不准填土」及「不准發展建築物」；以及

- (g) 只要小心使用殺蟲劑及肥料，農業用途對環境是不會有負面影響的。事實上，常耕農地的生態價值比荒廢農地高。他們一直監察着已復耕的農地的生物多樣性，發現這些農地的動物品種有所增加。

[陸觀豪先生此時離席。]

#### R 1 1 1 - 香港觀鳥會

90. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港觀鳥會曾進行調查，在香港的農地發現約有 300 種雀鳥，佔香港所發現的雀鳥種類總數一半以上，而當中差不多 140 種更具有重要保育價值。有鑑於此，香港觀鳥會認為農地應予以足夠的保護和完善的管理；
- (b) 荔枝窩這類生態價值高的郊野公園「不包括的土地」應劃設保育地帶加以保護。不過，荔枝窩的情況獨特，因為香港鄉郊基金及一些環保組織正在區內進行「永續荔枝窩計劃」。由於這項復耕計劃對該區的生態、文化及歷史價值有正面的影響，且得到政府部門及村民的支持，故香港觀鳥會不反對劃設修訂項目 A 所建議的「農業」地帶，以方便進行復耕工作，促進社區活化；
- (c) 該會從二零一三年一份提交立法會的文件得知，過去十年，涉及在「農業」地帶內發展小型屋宇的申請獲批准的比率約為 63%，而涉及其他有部分劃為

「農業」地帶、有部分劃為「綠化地帶」及其他地帶的地點的小型屋宇申請獲批准的比率更達 80%。為確保農業用途能在荔枝窩延續，不會有可耕的農地永遠流失，建議劃設規限較多的「農業(2)」地帶，不准發展小型屋宇，以推廣真正的耕種；

- (d) 「農業(2)」地帶的土地只限作耕種用途，所以劃設此地帶，才是真正顧及並保護農地，而且能保存文化、景觀及農地的生態價值。劃設此地帶，是對農夫的努力的尊重和欣賞，亦是對村民、學術界人士及非政府組織在荔枝窩合力進行的環保活化計劃的認同；
- (e) 建議劃設「農業(2)」地帶，是要確保荔枝窩長遠能繼續真正的農耕活動，不會受到發展的壓力。當局可把「屋宇(只限重建)」列入「農業(2)」地帶的《註釋》第二欄，以示尊重村民的發展權；以及
- (f) 荔枝窩具有重要的生態價值，應劃設規限較多的「農業(2)」地帶。此外，所有「綠化地帶」應改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，使有關地區得到更全面的保護。

#### R112 及 C3 – 世界自然基金會香港分會

91. 陳頌鳴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支持真正及可持續的農業活動，例如「永續荔枝窩計劃」的復耕活動，此計劃對本地生態有益處。不過，劃設「農業」地帶不足以保護農地及農耕活動免受小型屋宇發展所威脅。因此建議把「農業」地帶改為只准許「屋宇(只限重建)」用途的「農業(2)」地帶；
- (b) 漁護署表示，只有接近生態易受影響的生境的地方才應考慮劃作規限較多的地帶，例如「農業(2)」地帶。由於荔枝窩有各種生態易受影響的生境及具保育價值的物種，例如「具重要生態價值的河

溪」、紅樹林、沼澤、荒廢的魚塘、「具特殊科學價值地點」及附近的印洲塘海岸公園，因此生態價值很高。在荔枝窩發展小型屋宇，會對農地及附近一帶的生態構成威脅，所以從農業及保育角度來說，劃設「農業(2)」地帶會較合適；

- (c) 在「農業」地帶進行小型屋宇發展，可能會導致農地永久流失，小型屋宇所排放的污水亦可能對附近的「具特殊科學價值地點」以及「具重要生態價值的河溪」和海岸公園的水質造成負面影響；
- (d) 正如 R111 所指，涉及「農業」地帶的小型屋宇申請獲批准的比率高。雖然城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮，但世界自然基金會香港分會始終認為劃設「農業」地帶不足以保護真正的農耕活動和本地生境免受發展所威脅；
- (e) 關於「農業(2)」地帶是否比「綠化地帶」規限較多的問題，世界自然基金會香港分會認為這兩個地帶的規劃意向不同，所以不能直接比較兩者《註釋》第一欄及第二欄的用途數目，就判定何者的規限較多。着眼點應是這兩個地帶本身是否可以對規劃的用途作出足夠的保護，而「農業(2)」地帶顯然能給予農地更多保護；以及
- (f) 他強烈建議把「農業」地帶改為「農業(2)」地帶，因為必須加強保護，才能保存荔枝窩的可持續農業及生態，而這樣亦符合荔枝窩的規劃意向，即保護該區的高保育及景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美景互相輝映。另外，亦應劃設「綠化地帶(1)」，保護次生林及其與毗鄰的船灣郊野公園之間的生態連繫，以及把荔枝窩的「具重要生態價值的河溪」及其河岸區改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

92. 規劃署的代表、進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

93. 副主席對「永續荔枝窩計劃」表示讚賞。鑑於荔枝窩有其獨有特色，他詢問 R106 的代表吳祖南博士這項計劃選址的準則及財政上的運作模式。另外，由於有申述人提及他們村內雖有活躍的農耕活動，卻沒有劃設「農業」地帶，故他亦詢問吳博士能否在其他鄉村也複製一個這樣的計劃。

94. 吳博士回應說，這項計劃不僅涉及復耕。荔枝窩是個獨特的地方，歷史悠久，保留了新界東北慶春約的鄉村的鄉土特色。荔枝窩被郊野公園、海岸公園及地質公園所包圍，特別是地質公園，更屬世界級。以荔枝窩的地理位置而言，該處適合建村，該處過去亦沒有新的小型屋宇發展，鄉村原貌保持得很好。另外，這項計劃得到村代表、村民和土地擁有人的支持。

95. 吳博士表示，這項計劃尋求贊助，並非為復耕，而是要活化社區，使之可持續發展，以及善用水資源及發展河道一帶的地方。他們希望透過這項計劃，使荔枝窩得以持續發展，而這項計劃必須得到贊助機構及村民的支持才能成事。「永續荔枝窩計劃」若成功，影響所及，應可透過一些活動，如復耕等，令附近的鄉村回復生機。

96. 吳博士表示，荔枝窩位於偏遠地區，沒有道路可達，村民即使進行復耕，亦難靠出售農作物來賺取收入。反而可考慮在該處發展一個農業、培訓、教育及研究中心，透過農業活動的介紹，讓公眾認識慶春約的客家村的歷史文化。這樣一個教育及活動中心在香港有很大的發展潛力，收入更可作為這項計劃的經費。西貢或大嶼山的其他鄉村亦可仿效荔枝窩，複製這樣一個計劃，但運作模式會不同，視乎各村特色而定。雖然這項計劃在最初階段得到贊助，但他們希望能藉着發展旅遊服務業(如提供連早餐的住宿及餐飲業)，帶動當地的經濟發展，使這項計劃可以自負盈虧。

97. 一名委員詢問在梅子林、三桠和蛤塘三條鄉村有否劃設任何「農業」地帶，以及基於哪些考慮因素決定「農業」地帶的面積。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，三桠村有劃設「農業」地帶，梅子林和蛤塘則沒有。規劃「農業」地帶時，會考慮的因素包括村裏有否優質農地及有否活躍的農耕活動在進行。

98. 由於委員再沒有提問，而進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表亦無補充，主席表示聆聽會的程序已經完成，城規會將會在他們離席後就有關的進一步申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表以及政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[何培斌教授此時離席。]

### 商議部分

99. 主席表示，這次會議的焦點應是考慮有關修訂項目 A 的進一步申述。這項修訂涉及把三塊土地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以順應原來的申述的部分內容。儘管進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表所作的口頭陳述提及許多問題，城規會應集中考慮修訂項目 A。

100. 一名委員表示應該支持這項在荔枝窩推廣復耕的「永續荔枝窩計劃」。這項計劃饒具意義，因為活化荔枝窩不但可教育公眾有關保育的知識，亦可為荔枝窩帶來旅遊發展。對於香港鄉郊基金(R106)要求把印洲塘海岸公園附近劃為「自然保育區」地帶的地方改劃為「農業」地帶，這名委員認為香港鄉郊基金雖租用農地進行復耕，但這並非一個可以支持其改劃建議的好理由。城規會一貫的做法是把生態價值高的地方劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。既然荔枝窩碼頭北面的地方劃為「自然保育區」地帶，而荔枝窩沿海地區的生態價值高，與北面的「自然保育區」地帶屬於一體，那麼，把該處劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，做法應該恰當。若按建議把該處劃為「農業(2)」地帶，便不符城規會一貫的做法。

101. 同一名委員指出，根據香港觀鳥會(R111)的代表所作的口頭陳述，55%的香港雀鳥品種都是在耕地發現。雖然農地也許能吸引雀鳥及改善生態，但農業活動以及來自農田的地面徑流和滲流對海岸公園內的日本海藻及紅樹林會有負面影響。他

不同意香港鄉郊基金(R106)指那條行人徑可作為緩衝區分隔開農地和海岸公園的說法，因為暴雨期間來自耕地的滲流及溢流對海岸公園的水質會有不良影響。

102. 這名委員亦表示，梅子林村及蛤塘村並無土地劃為「農業」地帶。由於這兩條鄉村的位置偏遠，出入不便，村民應不會有興趣在村裏興建小型屋宇。他認為把這兩條鄉村的土地改劃為「農業」地帶，並非不合理。對此，規劃署署長凌嘉勤先生澄清說，梅子林村和蛤塘村位於山坡上，並沒有人居住。由於「綠化地帶」內准許作農業用途，故沒有必要把這兩條鄉村的任何土地改劃為「農業」地帶。

103. 另一名委員表示支持「永續荔枝窩計劃」，並認為按修訂項目 A 把「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，做法恰當。由於在「農業」地帶興建小型屋宇，必須取得城規會的規劃許可，而城規會亦會按每宗申請的個別情況作出考慮，故沒有必要把「農業」地帶劃為規限較嚴的「農業(2)」地帶。

104. 另有兩名委員亦同意修訂項目 A 應維持不變。擬議的「農業」地帶可配合「永續荔枝窩計劃」的農業活動，此外，亦無有力理據要把此地帶進一步擴展至沿海地區。

105. 對於村民要求把更多土地劃為「農業」地帶，委員備悉農業用途在「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內是經常准許的，亦備悉規劃署對進一步申述及這些申述提出的建議的回應(載於文件第 3.4 至 3.8 段)，並同意不應支持進一步申述，另認為修訂項目 A 恰當。

106. 經商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F2 至 F409、F411 至 F811 及 F814，以及應按建議的修訂項目 A 修訂《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》。根據條例第 6H 條，《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》須於其後作為包括這項建議的修訂的圖則而理解。這項修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖作出決定為止。

107. 城規會不接納進一步申述，理由如下：

- 「(a) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。為了更能反映有關地區的規劃意向及鼓勵復耕，把有關土地劃為「農業」地帶比把之劃為「綠化地帶」更加恰當；
- (b) 在「綠化地帶」及「農業」地帶發展「屋宇」／「屋宇(新界豁免管制屋宇)」，均須向城規會申請規劃許可，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮，因此，並無有力的理據要刪除「綠化地帶」和「農業」地帶第二欄的「屋宇」／「屋宇(新界豁免管制屋宇)」用途；以及

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見及建議

- (c) 這些與建議的修訂沒有直接關係的意見及建議與原來的申述書／意見書所提出的相似，城規會已作出考慮。」

**程序事宜**

**議程項目 9**

[公開會議]

有關考慮《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10010 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

108. 二零一五年四月二十四日，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《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到七份申述書。二零一五年七月二十四日，城規會公布申述內容，為期三星期，讓公眾提出意見，結果收到一份意見書。



109. R1 至 R4 認為「綠化地帶」對環境易受影響的地方保護不足，以及發展小型屋宇對環境會有負面影響。R5 至 R7 則就「鄉村式發展」地帶不夠大和把私人土地劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」的問題表示反對。R5 建議預留更多土地發展小型屋宇。C1 由 R6 的申述人提交，重申有關「鄉村式發展」地帶不夠大的反對意見。

110. 由於申述書及相關意見書的數量不算多，因此建議由城規會全體會員一併聆聽有關申述和意見。聆聽會可安排在城規會例會上進行，無須另外召開聆聽會。城規會暫定於二零一五年十一月考慮有關申述及意見。

111. 經商議後，城規會同意城規會應自行考慮這些申述和意見，無須委出一個聆聽申述小組委員會。城規會應一併考慮有關申述和意見。

## **議程項目 10**

[公開會議]

有關考慮《龍躍頭及軍地分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/16》的申述及意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10014 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

112. 秘書表示，《龍躍頭及軍地分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/16》主要涉及改劃皇后山用地，以便房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行擬議房屋發展項目。其中一個修訂項目亦涉及一個現有的中華電力有限公司變電站。下列委員就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 黃遠輝先生 | — 為房委會委員、房委會策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會                          |

委員

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 劉文君女士                         | — 為房委會商業樓宇小組委員會委員及房委會投標小組委員會委員                        |
| 梁慶豐先生                         | — 為房委會投標小組委員會委員                                       |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身分)          | — 為房委會策劃小組委員會委員及房委會建築小組委員會委員                          |
| 甯漢豪女士<br>(以地政總署署長的身分)         | — 為房委會委員  |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是香港房屋委員會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 潘永祥博士                         | — 配偶是房屋署的僱員   |
| 符展成先生                         | ]   |
| 黎慧雯女士                         | ] 與房委會有業務往來   |
| 林光祺先生                         | ]   |
| 劉興達先生                         | ]   |
| 邱榮光博士                         | — 為中電公司教育委員會委員及中電公司能源教育委員會委員                          |
| 李美辰女士                         | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司資助                            |

113. 由於此議項屬於程序性質，委員同意上述委員可以留在席上。委員亦備悉邱榮光博士及梁慶豐先生因事未能出席會議，而何培斌教授、劉文君女士、黎慧雯女士及劉興達先生已離席。

114. 秘書報告，二零一五年五月二十九日，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 7 條展示《龍躍頭及軍地分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LTY/16》（下稱「草圖」），以供公眾查閱。修訂項目主要關於把皇后山用地改劃作發展公共及私人房屋。在為期兩個月的草圖展示期內，城規會共收到兩份申述書。二零一五年八月十四日，城規會公布申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會沒有收到意見書。

115. R1 由一名土地擁有人提交，表示反對把皇后山用地改劃作發展公共及私人房屋（修訂項目 A1、A2、A3 及 B），建議把皇后山西面目前劃為「農業」地帶的土地改劃為「住宅（甲類）」地帶，以發展資助房屋，以及把皇后山用地北面目前劃為「綜合發展區」地帶及「農業」地帶的土地改劃為「住宅（乙類）」地帶，以發展私人房屋。

116. R2 由環保觸覺提交，表示反對全部修訂項目，主要理由包括皇后山的發展未經深思熟慮；這項發展的建議發展密度及建築物高度限制過高；以及提供予公眾的資料太少。

117. 由於只有兩份申述書，因此建議由城規會全體會員一併聆聽有關申述。聆聽會可安排在城規會例會上進行，無須另外召開聆聽會。城規會暫定於二零一五年十一月考慮有關申述。

118. 經商議後，城規會同意城規會應自行考慮這些申述，無須委出一個聆聽申述小組委員會。城規會應一併考慮有關申述。

## **議程項目 11**

[公開會議]

有關考慮《赤鱘角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》的申述和

意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10015 號)

---

[會議以廣東話進行。]

119. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 劉文君女士 | — | 為航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員                                     |
| 林光祺先生 | — | 為機場三跑道系統及工程委員會成員   |
| 何立基先生 | — | 為香港付貨人委員會執行總幹事   |
| 黃仕進教授 | — | 為交通運輸研究所所長(該研究所曾獲香港機場管理局(「香港機管局」)的贊助)，以及香港運輸物流學會(R2)常務委員 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲香港中華廠商聯合會(C20)的贊助                       |
| 劉智鵬博士 | ] | 與香港機場管理局(「香港機管局」)有業務往來                                   |
| 黎慧雯女士 | ] |  |

120. 由於此議項屬程序性質，城規會同意上述委員可留在席上。委員備悉劉智鵬博士因事未能出席會議，而劉文君女士、何立基先生和黎慧雯女士則已離席。

121. 秘書報告，二零一五年五月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《赤鱘角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 12 220 份申述書。二零一五年八月十八日，城規會公布申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會收到 346 份意見書。

122. R1 至 R4 支持草圖所作的修訂及發展香港國際機場三跑道系統，而其餘 12 216 份申述書(R5 至 R12220)則反對有關修訂及／或進行三跑道系統和相關的填海工程。表示支持的申述所持理由是三跑道系統能鞏固香港作為國際及區域航空樞紐的地位；以及／或讓香港國際機場在面對區域內其他機場日趨激烈的競爭時，仍能維持競爭力及增長。三跑道系統能與大嶼山其他基建發展產生協同作用。表示反對的申述所持理由主要是空域問題尚未解決、建造費過高、可能會出現超支、融資安排有問題、會對環境造成負面影響(噪音及空氣污染)、會令天然生境消失、會對生態造成負面影響、欠缺技術評估，以及存在法律問題。

123. 由香港機場管理局提交的意見書 C1 對所有表示反對的申述作出回應。C2 至 C5 支持表示支持的申述，而 C6 至 C127 則大致支持有關修訂及發展三跑道系統。C128 至 C346 當中有反對表示支持的申述，亦有支持表示反對的申述。

124. 由於草圖備受公眾關注，故建議由城規會全體委員考慮上述申述和意見。由於收到大量的申述書和意見書，聆聽會不能在城規會例會上進行，需要另外安排時間舉行聆聽會。由於申述內容的性質相似，因此建議城規會把申述和意見合為一組，一併考慮。城規會暫定於二零一五年十二月考慮有關申述和意見。

125. 由於收到大量的申述書和意見書，為確保會議有效率地進行，建議每名申述人／提意見人獲分配最多 10 分鐘的時間於聆聽會上作口頭陳述。秘書處在確定表示會出席申述聆聽會及作出口頭陳述的申述人及提意見人的人數之後，會向城規會匯報，並就有關會議安排的細節徵求委員的同意。

126. 經商議後，城規會同意：

- (a) 應由規城會全體委員考慮有關申述和意見，而無須委出聆聽申述小組委員會。城規會會於聆聽會上一併考慮有關申述和意見；以及
- (b) 為確保會議有效率地進行，每名申述人及提意見人的陳述時間以 10 分鐘為限。

## 議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10011 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

127. 秘書報告，二零一五年二月二十七日，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《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21》，以供公眾查閱，結果共收到 385 份申述書及 9 份意見書。二零一五年九月十一日，城規會考慮全部有關申述及意見後，同意備悉 R1(部分)對修訂項目 A 表示支持的意見，並決定不建議順應餘下表示反對的申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，這份將軍澳分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

128. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21A》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《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21A》的最新《說明書》，以說明城規會就該草圖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) 該最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12A》呈交行政長官會同行政會議核准

---

(城市規劃委員會文件第 10012 號)

---

[會議以廣東話進行。]

129. 秘書報告，掃管笏分區計劃大綱圖收納了一個修訂項目，把青山公路以北一塊用地改劃作住宅發展。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 林光祺先生 | ] | 與香港中華煤氣有限公司(下稱                           |
| 黎慧雯女士 | ] | 「煤氣公司」)的母公司恒基兆                           |
| 劉興達先生 | ] | 業地產有限公司(下稱「恒基公                           |
| 符展成先生 | ] | 司」)有業務往來，前者曾提交<br>申述(R2)                 |
| 劉志鵬博士 | — | 在掃管笏管青路擁有一個單位                            |
| 何培斌教授 | ] | 香港中文大學(下稱「中大」)僱                          |
| 鄒桂昌教授 | ] | 員，該校曾接受恒基公司主席一<br>名家屬的捐獻                 |
| 陸觀豪先生 | — | 中大校董會成員，該校曾接受恒<br>基公司主席一名家屬的捐獻           |
| 黃仕進教授 | ] | 香港大學(下稱「港大」)僱員，                          |
| 梁慶豐先生 | ] | 該校曾接受恒基公司主席一名家                           |
| 霍偉棟博士 | ] | 屬的捐獻                                     |
| 邱榮光博士 | — | 一間非政府機構的董事，該機構<br>曾接受恒基公司主席一名家屬的<br>私人捐獻 |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會秘書長，該協<br>會曾獲恒基公司贊助              |
| 袁家達先生 | — | 香港藝術中心監督團成員，該中<br>心曾接受恒基公司執行董事的捐<br>獻    |

130. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，因此城規會同意上述委員可留在席上。委員亦備悉，劉志鵬博士、梁慶豐先生和邱榮光博士因事未能出席會議；而何培斌教授、陸觀豪先生、黎慧雯女士、劉興達先生及霍偉棟博士則已離席。

131. 秘書報告，二零一五年三月十三日，《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 143 份有效的申述及兩份意見書。二零一五年九月二十二日，城規會在考慮所有申述和意見後，決定備悉 R2 的意見，以及決定不建議對該圖作出任何修訂以順應其餘表示反對的申述。由於考慮申述的程序已完成，現可把掃管笏分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

132. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12A》連同其《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《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12A》的最新《說明書》，以說明城規會就掃管笏分區計劃大綱草圖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) 該份最新的《說明書》適宜連同圖則一併呈交行政長官會同行政會議。

#### **議程項目 14**

[公開會議][會議以廣東話進行。]

#### **其他事項**

133. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。