



黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

余烽立先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

地政總署署長(上午九時至上午十時三十五分)

陳松青先生

地政總署助理署長／區域 3(上午十一時起)

陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

何偉基先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃仕進教授

黃令衡先生

鄒桂昌教授

林光祺先生

霍偉棟博士

黎慧雯女士

梁慶豐先生

黃幸怡女士

侯智恒博士

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

方心儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年七月七日第 1145 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年七月七日第 1145 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

#### 新接獲的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2017年第2號  
擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔大美督村第 28 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/598)

---

[此議項以廣東話進行。]

2. 由於此議項是關於大美督村的一項規劃申請，潘永祥博士報稱他與他的配偶在汀角龍尾共同擁有一個物業。由於此議項是要報告城規會接獲的一個上訴個案，無須進行討論，委員同意潘博士可以留在席上。
3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一七年六月二十七日收到一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一七年四月二十一日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-TK/598)的決定。該宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「綠化地帶」的大美督村第 28 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

4. 城規會拒絕該宗申請的理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除植物，影響該區的現有自然景觀；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

5. 委員備悉這宗上訴的聆訊日期待定，並同意秘書會如常代表城規會作出處理。

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2017年第3號  
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大嶼山東涌上嶺皮村東涌第 3 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號A/I-TCTC/55)  

---

[此議項以廣東話進行。]

6. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- 廖迪生教授 — 其近親與朋友在東涌擁有一個物業；以及

關偉昌先生 — 其近親在東涌新市鎮擁有物業。

7. 由於此議項是要報告城規會接獲的一個上訴個案，無須進行討論，委員同意廖迪生教授和關偉昌先生可以留在席上。

8. 上訴委員團(城市規劃)於二零一七年七月一日收到一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一七年四月二十一日經覆核後拒絕一宗申請(編號A/I-TCTC/55)的決定。該宗申請擬在《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號S/I-TCTC/22》上劃為「綠化地帶」的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

9. 城規會拒絕該宗申請的理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「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；保存新市鎮邊緣地區內的現有地形和天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令「綠化地帶」被侵佔，該區整體的景觀質素下降。

10. 委員備悉這宗上訴的聆訊日期待定，並同意秘書會如常代表城規會作出處理。

- (iii) 城市規劃上訴個案編號：2017 年第 4 號  
擬在劃為「綜合發展區」地帶的香港鰂魚涌英皇道 979 號太古坊進行綜合發展，包括辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或美術館)及私人會所用途，以及略為放寬太古坊重建項目第 2B 期的建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)  
(申請編號 A/H21/143)
- 
- [此議項以廣東話進行。]

11. 申請地點位於鰂魚涌區，而這宗申請由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司太古坊控股有限公司提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及仲量聯行為擔任申請人顧問的五間公司。因此，秘書報告下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與太古公司及弘達公司有業務往來；其公司目前與雅邦公司有業務往來；以及於鰂魚涌區擁有一個單位；
- 廖凌康先生 — 過往與太古公司有業務往來；
- 符展成先生 — 目前與太古公司、領賢公司、弘達公司、雅邦公司及奧雅納公司有業務往來；
- 張國傑先生 ] 其公司目前與太古公司、奧雅納公司及  
黎庭康先生 ] 仲量聯行有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 其公司為太古公司一項物業的租戶；目前與雅邦公司及奧雅納公司有業務往來；以及於鰂魚涌區擁有單位；
- 劉興達先生 — 目前與弘達公司及奧雅納公司有業務往來，而過往與太古公司有業務往來；

- 林光祺先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司、雅邦公司及奧雅納公司有業務往來；
- 霍偉棟博士 ]  
馮英偉先生 ] 於鰂魚涌區擁有單位；  
關偉昌先生 ]
- 黃仕進教授 (副主席) — 於鰂魚涌區擁有單位，並為奧雅納公司的工程顧問；
- 梁慶豐先生 — 為香港大學房地產及建設系的副教授，該學系曾為太古公司提供培訓課程；以及
- 侯智恒博士 — 為香港大學生物科學學院的榮譽副教授及首席講師，該學系曾接受太古信託基金的捐款。

12. 委員備悉，黃仕進教授、梁慶豐先生、林光祺先生、黎慧雯女士、侯智恒博士及霍偉棟博士因事未能出席會議。由於此議項只是報告接獲一宗上訴個案，無須進行討論，故委員同意其餘已就此議項申報利益的委員可留在席上。

13. 上訴委員團(城市規劃)收到一份日期為二零一七年六月二十一日の上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一七年三月二十四日經覆核後駁回一宗申請(編號A/H21/143)的決定。該宗申請擬在《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號S/H21/28》上劃為「綜合發展區」地帶的一幅用地進行綜合發展，包括辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或美術館)及私人會所用途，以及略為放寬太古坊重建項目第2B期的建築物高度限制。

14. 城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 申請人未能證明有充分的規劃優點及公眾利益，支持擬議的放寬第2B期的建築物高度限制；



- (b) 從城市設計指引所訂的前啟德機場跑道的公眾瞭望點望去，第 2B 期的擬議建築物高度會進一步侵入該 20% 山景不受建築物遮擋地帶，這是不可接受的；以及
- (c) 倘批准擬議放寬建築物高度限制，會為那些沒有規劃優點及公眾利益充分支持的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致天然背景逐漸受到侵蝕，並會損害城市設計在保護珍貴的市容資產方面所作的努力。

15. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書按慣常做法，代表城規會處理這宗上訴。

#### 接獲的城市規劃上訴個案裁決

- (iv) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 12 號(12/15)  
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 小段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(申請編號 A/YL-KTN/461)  

---

[此議項以廣東話進行。]

16. 秘書報告，上訴人向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後決定駁回一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)的申請(編號 A/YL-KTN/461)，上訴地點在《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。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)的裁決書副本已送交委員參閱。

17. 上訴委員會於二零一六年十一月二日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一七年七月六日駁回上訴，主要理由如下：

- (a) 上訴人提出的上訴理由(即上訴地點有部分範圍屬「屋地」；上訴地點並非用作耕種，而且 50 多年前已建有屋宇；以及城規會以不符合規劃意向為理由而拒絕有關規劃申請是不合理和不可接受)既不真實亦不充分；

- (b) 該分區計劃大綱圖上有相當多土地劃為「農業」地帶，以保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。這反映該分區計劃大綱圖十分重視保存土地作農業用途和維持錦田北的市郊風貌；
- (c) 該分區計劃大綱圖循兩個途徑保護農地，一是保存和保護現有的農地／農場／魚塘，二是亦要把不再作農業用途的土地、在復耕及作其他農業用途方面良好潛力的休耕農地保存。上訴地點所在之處屬後述土地。上訴委員會的職責是要確保分區計劃大綱圖的規劃意向能適當公平地落實；
- (d) 從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為上訴地點適合作溫室種植或植物苗圃用途。這宗個案並無理據支持要偏離分區計劃大綱圖的規劃意向；以及
- (e) 倘裁定這宗申請得直，會為其他土地擁有人立下不良先例，使該區永遠失去其農業性質，完全違反分區計劃大綱圖的規劃意向。

18. 委員備悉上訴委員會就這宗申請所作的決定

- (v) 上訴個案統計數字  
[此議項以廣東話進行。]

19. 秘書報告，截至二零一七年七月二十一日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有 14 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	35 宗
駁回	:	149 宗
放棄／撤回／無效	:	198 宗
尚未聆訊	:	14 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	397 宗

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號A/SK-HC/265

在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的

新界西貢北圍第210約地段第36號(部分)、第37號(部分)、

第38號(部分)、第42號(部分)、第45號(部分)、

第46號餘段(部分)及第47號餘段(部分)

填土以作屋宇發展(附屬於屋宇的私家通道)

(城市規劃委員會文件第10281號)

---

[此議項以廣東話進行。]

20. 以下的政府代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 政府代表

譚燕萍女士           —  規劃署西貢及離島規劃專員

#### 申請人的代表

鄧英敏先生           ]  申請人的代表

黃佩詩女士           ]

21.  主席表示歡迎上述人士到席，並簡短解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

22.  西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。以上資料詳載於城市規劃委員會文件第 10281 號(下稱「文件」)。

[余烽立先生於規劃署西貢及離島規劃專員進行簡介時到席。]

23. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄧英敏先生利用實物投影機展示在一九八零年十一月四日拍攝的航攝照片，並作出陳述，要點如下：

- (a) 從航攝照片可見，通往前農場和漁仔涌村的道路已存在數十年。漁仔涌村村民一直使用該申請興建的道路出入；
- (b) 申請興建的道路闊 4.5 米、長 85 米、深 50 毫米，規模細小，不會對景觀造成不良影響，亦不會為同類發展立下不良先例。相關的政府部門(包括運輸署、地政總署、環境保護署和屋宇署)對這項建議都沒有負面意見。消防處認為該道路是否可作緊急車輛通道之用，將視乎當時情況而定；以及
- (c) 現時該道路未鋪路面，一直作此用途。現時該道路被封，對村民(大多是長者)構成諸多不便，並引起區內人士的衝突。請委員就這宗覆核申請作出決定時，留意該道路對環境的影響有限，而且對村民很重要，例如可作為消防車和救護車的通道。

24. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

25. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 關於在有需要時為鄉村提供通道的地區小型工程機制；
- (b) 一九八零年的航攝照片顯示的道路是否相關政府部門同意的正規道路、該道路現時被封的原因，以及與該通道相關的泊車安排；
- (c) 留意到該道路在抵達村屋前中斷，詢問該道路能否如申請人所指發揮緊急車輛通道的功能；
- (d) 留意到行人徑沿途都有燈柱，詢問該道路會否影響這些燈柱的電線；

[李美辰女士此時到席。]

- (e) 漁仔涌村的發展史，以及留意到該村的房屋都是沿河溪而建，詢問是否有安全問題；以及
- (f) 這宗申請是否由所涉地點的土地擁有人提交。如果不是，土地擁有人有否就這宗申請提出意見。

26. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 西貢民政事務處過去曾為漁仔涌村進行公務工程，在申請地點旁邊興建一條行人徑。如果相關政府部門確定有此需要，當局同樣可以進行地區小型工程，興建通往漁仔涌村的道路；
- (b) 該行人徑沿途的燈柱是在興建該行人徑時豎立的。這些燈柱在申請地點外，位於該行人徑沿途的政府土地上；
- (c) 從一九八零年的航攝照片可見，當時漁仔涌村有少量構築物。該村並非原居民鄉村。最近的實地視察發現，只有很少村民在村內居住。沿河溪的地方有若干臨時構築物，但沒有資料說明是否有安全問題；以及
- (d) 申請人不是申請地點的土地擁有人。正如申請表格所顯示，申請人已按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，通知土地擁有人有關這宗申請的事宜，而土地擁有人並無就這宗規劃申請提出意見。

[楊偉誠博士此時到席。]

27. 鄧英敏先生亦回應如下：

- (a) 有關道路是多年來車輛頻密駛經該處而形成的通道。正如航攝照片顯示，該條通往鄉村的道路在一九八零年已經形成。不過，因為該路位處「綠化地

帶」內，而政府已採取執管行動，故土地擁有人最近把該路封閉；

- (b) 從規劃署投影片上的照片可見，以往車輛可在申請地點附近停泊。該路用作運送物料到前農場，亦讓緊急車輛取道前往漁仔涌村。由於該村人口老化，村民越來越有需要使用該路；以及
- (c) 目前約有六至七戶逾 20 人住在漁仔涌村。村內的臨時構築物不是領有牌照的屋宇，就是用簡單物料建成的寮屋，這些寮屋可能有安全問題。村民已在該村居住數十年。這宗申請是因應村民要求而提出。雖然該路沒有鋪築路面，規模細小，相關的公司和土地擁有人都不反對村民使用該路，但規劃署就是不准該路設於「綠化地帶」之內。申請人只不過是要求城規會「還」路於村民。

[雷賢達先生此時到席。]

28. 部分委員提出以下跟進問題：

- (a) 日後如何維修保養和管理該路，以及若該路毗鄰的地方變為廢車棄置場，將由誰採取行動；
- (b) 申請人的代表提及的公司的角色和該公司與村民或土地擁有人的關係為何，以及毗鄰的地方是否有任何發展計劃；以及
- (c) 該路是否屬「綠化地帶」內可予容忍的「現有用途」。

29. 鄧英敏先生作出回應，要點如下：

- (a) 有關公司會把該路毗鄰的地方圍封，以免出現非法傾卸／貯物的問題；
- (b) 為回應政府的執管行動，土地擁有人和該公司別無他法，只能封閉該路，導致與村民發生衝突。當中

不涉及利益關係，現階段沒有計劃改變毗鄰地方的土地用途；以及

- (c) 過去數十年，村民一直有使用該路，政府應該讓村民繼續使用下去。

30. 譚燕萍女士亦回應表示，從一九八零年的航攝照片可見，該區只有一條路徑，毗鄰樹木和林地，並沒有正規的道路。鄰近的地方有農場。規劃署正根據條例就申請地點和毗鄰地方的違例貯物用途和停泊車輛採取執管行動。該處亦有非法填土／挖土活動。此外並無證據顯示有關「道路」屬「現有用途」。

31. 主席和規劃署署長李啟榮先生提出下列問題：

- (a) 關設緊急車輛通道一事是否符合消防處現行政策；以及

- (b) 所申請的用途為何。

32. 譚燕萍女士回應說，沒有政府部門要求在申請地點或該區關設道路／緊急車輛通道。根據地政總署編訂的指引，由十間或以上的新界豁免管制屋宇組成的屋羣才須關設緊急車輛通道。關於目前這宗規劃申請，申請人申請關設一條附屬於屋宇的私家通道，以及進行填土工程。申請人表示擬建的道路可用作緊急車輛通道。

33. 鄧英敏先生重申，政府應「還」路於當地社區。申請人不打算為該路鋪築路面，而村民已使用該路逾 50 年。

34. 由於委員沒有再提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

35. 委員大致有以下意見：

- (a) 申請人沒有提出新的證據支持這宗申請。儘管航攝照片顯示該處有一條路徑，但據申請人的代表在會上聲稱，該路徑並不是正規的道路；
- (b) 該路並非接達漁仔涌村的村屋，是否能發揮緊急車輛通道的功能，實在令人懷疑。沒有有力理據支持在有關的「綠化地帶」內興建道路，以及偏離小組委員會先前的決定；以及
- (c) 消防處並無表示有需要在申請地點闢設緊急車輛通道。如確有此需要，可由民政事務處統籌和落實地區小型工程計劃來興建有關通道。

36. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，並對區內的景觀和交通造成不良影響。」



## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/732

在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田第 113 約地段第 475 號

臨時露天存放建築工具、機械及材料(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10303 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

37. 秘書報告，申請地點位於錦田南，而永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

梁慶豐先生 — 永利行曾向他現時工作的香港大學建築學院房地產及建設系作出捐獻；

黃幸怡女士 ] 本身認識永利行的董事總經理；以及  
潘永祥博士 ]

黎慧雯女士 — 其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。

38. 鑑於潘永祥博士並沒有與永利行董事總經理討論此事，委員同意潘博士涉及的利益輕微，可留在席上。委員亦備悉，梁慶豐先生、黃幸怡女士及黎慧雯女士因事未能出席會議。

39. 秘書表示，申請人的代表於二零一七年七月十三日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求城規會延期考慮這宗覆核規劃申請，讓其有兩個月時間向沙田裁判法院取得這宗申請所涉發展的「現有用途」類別展開檢控程序的書面記錄。

40. 委員備悉，延期理由符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間提交對考慮這宗申請十分重要的補充資料；申請人並非要求無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

41. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核規劃申請作出決定，以待申請人提交補充資料。城規會亦同意，這宗覆核規劃申請須在收到申請人進一步提交的資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備補充資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 九龍區

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10304 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

42. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們在九龍塘居住或在九龍塘擁有物業，或與 Mary Mulvihill 女士 (R5 / C1) 有聯繫：

潘永祥博士            一        在位於九龍塘的香港城市大學宿舍居住；

李美辰女士            一        其作為董事的公司在九龍塘擁有兩幢樓宇及六個泊車位；其近親在九龍塘擁有一個物業，出租予一間幼稚園；以及其近親在畢架山擁有一個單位；

雷賢達先生            ]  
袁家達先生            ]  
張孝威先生            ]

在九龍塘擁有物業；

- 伍穎梅女士 ]
- 黎慧雯女士 — 其配偶在九龍塘擁有物業；以及
- 張國傑先生 ] 他們的公司不時以合約形式聘請
- 黎庭康先生 ] Mary Mulvihill 女士

43. 李美辰女士近親所擁有位於畢架山的單位直接望向申述地點，委員同意李女士應就此議項暫時離席。

[李美辰女士此時暫時離席。]

44. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，亦備悉潘永祥博士、雷賢達先生、袁家達先生、張孝威先生及伍穎梅女士的住所或擁有的物業並非直接望向申述地點，而張國傑先生及黎庭康先生並無參與 Mary Mulvihill 女士受聘處理的公司項目，因此委員同意上述委員不涉及直接利益，可以留在席上。

45. 主席說，已給予所有申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席聆聽會的申述人和提意見人外，其餘的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，城市規劃委員會(下稱「城規會」)應在其他申述人和提意見人缺席的情況下進行申述聆聽會。

#### 簡介和提問部分

46. 下列政府的代表及申述人／提意見人此時獲邀到席上：

#### 政府的代表

葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員

#### 申述人／提意見人

#### R5/C1 Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人／提意見人

47. 主席簡單解釋聆聽會的安排和程序。她表示，規劃署九龍規劃專員會向委員簡介申述的背景，繼而會邀請申述人／提意見人作出口頭陳述。在申述人／提意見人完成口頭陳述後，會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人發問。答問部分結束後，她會請政府的代表及申述人／提意見人離席。城規會會在他們離席後就申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。

48. 主席繼而邀請規劃署九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介申述的背景。

49. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，並根據城規會文件第 10304 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關申述，包括修訂項目的背景及諮詢情況、申述人和提意見人所提出的意見及建議、規劃評估，以及規劃署就申述和意見所提的意見。

50. 主席繼而邀請申述人／提意見人闡述其申述。

#### R5/C1 Mary Mulvihill

51. Mary Mulvihill 女士陳述以下要點：

- (a) 申述地點已納入賣地表作私人住宅發展，這表示城規會只是批准修訂分區計劃大綱圖的橡皮圖章；
- (b) 政府指申述地點已平整作公共工程，目的是為了說明把申述地點用作住宅發展理據充分，但卻沒有規定政府在使用後把申述地點回復原狀，這跟「先破壞，後建設」的做法無異；
- (c) 倘政府的政策是增加房屋土地供應以應付殷切的需求，申述地點應預留作資助房屋。她預期申述地點日後會發展成大部分人負擔不起的豪宅單位；以及
- (d) 過去五年，政府的政策是要為市民大眾提供房屋，因此，申述地點應用作發展可負擔的房屋或合作建屋計劃樓宇。發展豪宅並不能惠及公眾；而把公帑

用於興建一條只服務一個私人房屋項目的行人天橋，亦沒有充分的理據支持。

52. 由於申述人／提意見人已陳述完畢，主席請委員提問。

53. 委員提出下列問題：

- (a) 在申述地點進行擬議住宅發展的評估；
- (b) 申述地點及申述地點東面範圍的現有用途；以及
- (c) 如申述地點用作公營房屋發展，改劃用途地帶的建議會否獲申述人／提意見人接受；

54. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生作出以下陳述：

- (a) 參考一九六九年拍攝的航攝照片，申述地點是一塊長有植被的土地。鑑於一九七零年代申述地點以北進行配水庫建築工程，水務署把申述地點約一半地方平整，並用作其工地。申述地點多年來的情況大致上維持不變。由於市民對房屋土地的需求殷切，政府已採取多管齊下的方法增加房屋土地供應。在第二階段的「綠化地帶」檢討中，申述地點獲認定為適合作住宅發展，因為申述地點位於市區邊緣，其緩衝和保育價值相對較低。申述地點距離獅子山郊野公園約 380 米，有配水庫作為緩衝，而申述地點內的樹木屬普通品種。此外，申述地點接近交通基建及配套設施；以及

[陳松青先生此時離席。]

- (b) 申述地點內的工地用作貯存其北面水務署配水庫的設備和機器，以及其他地區的水務署設施。緊連申述地點東面的地點在橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖中劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，以分別反映另外兩個配水庫和休憩用地設施的已發展用途。

55. Mary Mulvihill 女士說，把申述地點用作興建合作建屋計劃樓宇或可負擔的房屋較為可取，並有更佳理據改劃申述地點的用途地帶以應付迫切的房屋需要。申述地點未必適合用作發展租住公屋，但卻適合發展一些資助房屋，例如市民較容易負擔的居者有其屋計劃單位。每平方呎售價超過港幣 20,000 元的豪宅不會令市民大眾受惠，也無助實現增加房屋供應的意向。

56. 部分委員提出下列問題：

- (a) 儘管申述人認為可負擔的房屋較可接受，但為使擬議的資助房屋更符合經濟原則，在該區進行較高密度的發展是否可接受；
- (b) 把申述地點用作私營住宅發展的理據；以及
- (c) 在申述地點的南面和東面保留「綠化地帶」緩衝區的理據。

57. Mary Mulvihill 女士回應說，如要求個別房屋計劃按市區重建局的方式達致財政自給，做法並不合適。政府應資助發展可負擔的房屋，並有心理準備，為了解決房屋問題，若干計劃或會錄得虧蝕。

58. 葉子季先生作出下列回應：

- (a) 申述地點在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》(下稱「大綱草圖」)劃為「住宅(丙類)11」地帶；事實上，即使政府已把申述地點納入賣地表內的其中一幅土地，但大綱草圖的《註釋》和《說明書》沒有指明在申述地點提供的房屋種類；
- (b) 根據政府的長遠房屋策略，會提供 460 000 個房屋單位以滿足房屋需要，當中約 60% 為公營房屋，40% 為私營房屋。按《二零一七年施政報告》所公布，在大約 25 塊新增的住宅發展用地中，約 80% 將會用作公營房屋。至於用地是否適合作公營或私

營房屋，則視乎多項因素而定，其中包括用地的面積和位置，以及周邊地區的特色。在決定用地是否適合用作公營房屋發展時，其中一項主要的考慮因素是該用地是否鄰近公共交通設施，如港鐵站。為符合成本效益，公營或資助房屋的發展密度普遍較高；以及

- (c) 按照環境保護署的規定，保留申述地點東面和南面的「綠化地帶」用地，是為了在道路與住宅發展之間提供闊 20 米的緩衝距離，以緩解毗連道路可能產生的空氣質素影響，以及盡可能保留該區的樹木以作為視覺緩衝區。

59. 由於委員再沒有提出問題，主席說聆聽程序已經完成。主席多謝政府的代表及申述人／提意見人出席會議，並說城規會將在他們離席後就這宗申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。政府的代表及申述人／提意見人此時離席。

#### 商議部分

60. 委員普遍備悉，會上所述的申述大部分基於申述地點將提供的合適房屋種類，而非土地用途地帶本身是否合適而提出反對。委員認為文件內的評估適當。

61. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R1 至 R7，並同意不應修訂大綱草圖以順應申述，理由如下：

「(a) 香港適合作發展的土地匱乏，並且有需要善用可供發展的土地以應付迫切的房屋需求。改劃「綠化地帶」用地是政府滿足房屋及其他發展需要的多項措施之一。由於項目 A 所涉的申述地點適宜作住宅發展，故改劃申述地點作住宅用途是恰當的。項目 B1 及 B2 所涉的用途地帶改劃是為了進行道路工程，以配合擬議住宅發展；

(b) 申述地點位於已發展地區的邊緣，位置便利，部分範圍已鋪築路面，而且並非位於獅子山郊野公園附

近，適宜作低層至中層的低密度住宅發展，與區內環境互相協調，亦不會在交通、視覺、通風、景觀、環境及基礎設施方面產生無法克服的影響；

(c) 「住宅(丙類)11」地帶的地積比率合適，亦與附近環境互相協調(R6)；以及

(d) 已妥為遵從法定及行政程序，就修訂用途地帶諮詢公眾。展示大綱圖供公眾查閱及讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》訂明的法定諮詢程序的一部分(R5)。」

[會議此時小休十分鐘。]

[李美辰女士和陳永堅先生在小休期間分別返回席上及到席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《嶂上分區計劃大綱草圖編號S/NE-CS/1》的申述  
(城市規劃委員會文件第10306號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

62. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示與香港觀鳥會(R1)、世界自然基金會香港分會(R2)、創建香港(R3)及 Mary Mulvihill 女士(R5)有關聯：

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 侯智恒博士 | — | 現為香港觀鳥會的會員，並曾為世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的成員； |
| 張國傑先生 | ] | 其公司不時以合約形式聘請                         |
| 黎庭康先生 | ] | Mary Mulvihill 女士；以及                 |



何安誠先生                   —    本身認識創建香港的共同創辦人及行政總裁

63.    委員備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。由於已申報利益的其他委員並無討論和參與有關事宜，委員同意他們所涉及的利益輕微，他們可以留在席上。

64.    主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予所有申述人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席聆聽會的人士外，其他的不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人合理通知，城規會將在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

#### 簡介和提問部分

65.    以下政府的代表、申述人或他們的代表此時獲邀到席上：

#### **政府的代表**

朱霞芬女士                   —    規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士                    —    規劃署高級城市規劃師／新圖規劃

賀貞意女士                   —    漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(南區)

吳世捷博士                   —    漁護署自然護理主任(西貢)

#### **申述人或他們的代表**

##### R1—香港觀鳥會

胡明川女士                   ]    申述人的代表  
陳愷瑩女士                   ]  
孟曉瑩女士                   ]

R2－世界自然基金會香港分會

劉兆強先生                   － 申述人的代表

R3－創建香港

鄧婉婷女士                    ] 申述人的代表  
司馬文先生                    ]

R4－嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生                    ] 申述人的代表  
趙善德先生                    ]  
黃慧儀女士                    ]

R6－嶂上村代表黃錦雄

黃錦雄先生                   － 申述人

66. 主席簡單解釋聆聽會的安排及程序。她表示，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員會向委員簡介申述的背景，然後她會請申述人或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人或其代表獲分配 10 分鐘時間陳述。在申述人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。當申述人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可向政府的代表、申述人或他們的代表提問。答問環節後，政府的代表、申述人及他們的代表便會離席。城規會將在他們不在場的情況下，就申述的內容進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人。

67. 主席請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士向委員簡介申述的背景。

68. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片向委員簡介各項申述，包括擬備《嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1》(下稱「草圖」)的背景、公眾諮詢工作、申述提出的理由和建議、規劃評估結果和規劃署對各項申述的意見。這些資料詳載於城市規劃委員會文件第 10306 號(下稱「文件」)。

69. 主席請申述人或他們的代表闡釋有關申述。

R1 – 香港觀鳥會

70. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

該區具重要生態價值

- (a) 規劃區與毗連的西貢西郊野公園擁有相同特色，保育價值高。嶂上是新自然保育政策下須優先加強保育的 12 個地點之一；
- (b) 區內「具重要生態價值的河溪」、接連的河溪和濕地育有香港鬥魚這全球關注的物種。在該區亦可找到列為全球極度瀕危物種的穿山甲。由於生態價值高，因此應對該「具重要生態價值的河溪」、所有天然河溪和其 30 米的河岸區提供足夠保護，把它們劃為「自然保育區」地帶；
- (c) 區內林地不同的高度有不同雀鳥棲息，部分屬於在本地受關注的品種。在該區亦可找到列為中國國家二級保護野生動物的猛禽類林地雀鳥；
- (d) 當地有水牛以進食荒廢稻田裡的野草植物為生，有助維持淡水沼澤的濕地生境，孕育紫背葦鶉等在區域內受關注的雀鳥。淡水濕地佔香港面積少於 0.44%，應受到足夠保護；

草圖的規劃意向

- (e) 香港觀鳥會支持草圖的規劃意向。正如草圖的《說明書》第 8.1 段所述，該區毗連西貢西郊野公園，是該郊野公園的自然系統不可或缺的一部分，而整個地區的高保育和景觀價值，須透過劃設保育地帶加以保存和保護；

對天然生境的保護不足

- (f) 在區內劃設「鄉村式發展」地帶一事備受關注，因為日後的建築活動，包括把建築物料運往嶂上以興

建小型屋宇，會對毗連的西貢西郊野公園的環境造成不良影響；

- (g) 「綠化地帶」亦易受小型屋宇發展影響。過去十年，「綠化地帶」內的小型屋宇申請獲批比率超過55%。獲批比率如此高，令人關注劃設「綠化地帶」不足以保護有關地方免受發展影響；以及
- (h) 基於上述理由，草圖所涵蓋的整個地區均應劃為「自然保育區」地帶。

[李美辰女士此時離席。]

## R2 – 世界自然基金會香港分會

71. 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大致支持草圖，因為草圖某程度上有助保護嶂上的生態價值。然而，草圖仍有改善空間；
- (b) 由於該區位置偏遠、地勢崎嶇不平、交通不便，以及位於集水區內，並不適宜發展小型屋宇，而這類發展亦與四周環境不協調。此外，該區沒有食水供應，而且現時沒有污水收集系統和排水系統，當局亦未有計劃為該區鋪設污水收集系統和排水系統；
- (c) 為應付小型屋宇需求，同時保護天然環境，如有關的原居村民同意，政府應考慮准許合資格的村民申請在同一鄉的其他鄉村內環境較不易受破壞的地點興建小型屋宇。

[張孝威先生此時離席。]

## R3 – 創建香港

72. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嶂上是郊野公園「不包括的土地」，位於西貢西郊野公園深處，地勢高聳，位置偏遠。要把嶂上從四周的西貢西郊野公園分辨出來，幾乎沒有可能。由於無法解決排污問題，因此沒有有力的理據批准在該區進行發展；
- (b) 根據「綠化地帶」的「註釋」的用途表，「燒烤地點」、「野餐地點」和「帳幕營地」是經常准許的用途。這些活動會產生廢物，並構成火警危險，亦不易確定由哪個部門負責處理這些事宜。因此，宜把該區納入郊野公園的範圍，讓漁護署可根據相關法例妥善管理該區；
- (c) 嶂上只可經麥理浩徑或嶂上郊遊徑的行人徑前往。由於該區位置偏遠，實無理由批准在該區興建屋宇。小型屋宇的擁有人可能會非法修築道路，破壞四周的郊野公園，而地政總署未必有能力打擊這些違例建造工程。此外，配套服務亦有限。嶂上只有一個旱廁和一間只在周末和公眾假期營業的士多。在該區劃設「鄉村式發展」地帶，建成的小型屋宇會排放污水。使用化糞池及滲水系統並非可接受的排放污水方法，因為污水會排放到地面和集水區，破壞環境；以及
- (d) 應根據《郊野公園條例》把該區納入郊野公園的範圍，讓政府管理該區，並向損失私有財產權的人士作出補償。在此期間，為保護嶂上，應把整個地區劃為「自然保育區」地帶。

#### R 4 – 嘉道理農場暨植物園公司

73. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嶂上被郊野公園包圍，只可經西面的「嶂上天梯」及東面的嶂上郊遊徑或麥理浩徑前往。由於該區位置偏遠，在該區劃設「鄉村式發展」地帶，做法不當；

- (b) 嶂上完全位於集水區內。該區有「具重要生態價值的河溪」和天然河溪。荒廢的稻田由於黏土含量高，故變成了淡水沼澤。該區不宜使用化糞池及滲水系統，因為在地下水位高或黏土含量高的泥土上，滲水井不能妥善運作。實無理由在該區劃設「鄉村式發展」地帶；以及
- (c) 嶂上是生態易受破壞的地區，亦是多種稀有魚類和鳥類的棲息地。應把整個地區劃為「自然保育區」地帶，以避免在「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇和在「綠化地帶」進行康樂用途可能造成的負面影響。把該區劃為「自然保育區」地帶，亦可提供更有力的理據，以支持日後把嶂上納入郊野公園的範圍。

#### R 6 – 嶂上村代表黃錦雄

74. 黃錦雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表村民反對該草圖。雖然村民多次作出申述，但當局仍未完全滿足他們的需要；
- (b) 嶂上的原居村民以前是農民，十分明白環保的重要。雖然他們極為重視環保，但村民的私有財產權亦應獲得尊重；以及
- (c) 嶂上雖是認可鄉村，但因其位置偏遠，人口稀少，村民的需要經常被漠視，設施亦沒有得到妥善管理。大部分村民迫於無奈，唯有離開家園，出外讀書和工作。如嶂上的生活條件有所改善，村民都希望返回該區居住。環保只是進一步剝奪村民權利和破壞傳統鄉村文化的藉口。政府應以持平態度，採取以人為本的方式，為嶂上制訂圖則。要村民承擔所有環保責任，於理不合。政府如欲保育自然環境，應對村民損失的發展權，作出充分補償，例如收地、換地或向村民租地。

75. 申述人或他們的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

76. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 嶂上村現有的人口和小型屋宇需求，以及如何應付長遠的小型屋宇發展需要；
- (b) 由於申述人都認為該區的保育價值高，草圖上現時的用途地帶規劃是否足以保護環境；
- (c) 由於區內有濕地，對區內的污水處理會否有特別要求；
- (d) 縱使村民沒有在嶂上村居住已久，環保團體是否認為為了保護環境，應把村民遷往別處；
- (e) 區內政府土地與私人土地的比例為何；
- (f) 區內是否有設施配合前往嶂上及毗連郊野公園的遊客的需要；以及
- (g) 政府會如何管理「綠化地帶」內屬經常准許的「燒烤地點」、「野餐地點」及「帳幕營地」用途。

77. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及漁護署高級自然護理主任(南區)賀貞意女士對委員的問題作出回應，要點如下：

- (a) 嶂上位置偏遠，只可經行人徑前往。區內有一間士多和一些臨時構築物；
- (b) 該區尚未處理的小型屋宇申請有一宗，而未來 10 年的小型屋宇需求預測數字為兩幢。草圖上預留劃作「鄉村式發展」地帶的土地可供發展兩幢小型屋宇，即可應付 66.7% 的整體需求。這做法與在其他郊野公園「不包括的土地」所採用的做法一致，即以逐步增加的方式來規劃小型屋宇的發展。「鄉村式發展」地帶內的土地主要是士多附近的草地，遠離有「綠化地帶」作緩衝分隔的「具重要生態價值的河溪」。由於「鄉村式發展」地帶位於集水區

內，故不能在該地帶闢設化糞池。申請人須把申請書連同污水處理建議提交相關政府部門考慮；

- (c) 若「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，在「綠化地帶」內有可供申請發展小型屋宇的條文。城規會會根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」來評估有關申請。城規會或會從寬考慮有關申請，但申請人須闢設污水處理等設施，而有關情況必須符合水務署的要求；
- (d) 在該區涵蓋的 18 公頃土地中，有 4.23 公頃(佔 23.5%)是私人土地，13.77 公頃(佔 76.5%)為政府土地。關於遊客設施，嶂上分區計劃大綱圖範圍南鄰的西貢西郊野公園內有一個公廁和一個營地；
- (e) 根據法定圖則所採用的「詞彙釋義」，「帳幕營地」是指供公眾紮營作臨時宿處以便作康樂或訓練用途的地方，而「燒烤地點」及「野餐地點」則是指那些由政府提供和管理的公共設施。政府會確保這些用途不會對環境造成不良影響；以及
- (f) 要保護具重要保育價值的物種，關鍵是保護重要的生境。關於這方面，漁護署認為草圖所劃設的保育地帶範圍恰當和足夠。郊野公園內的遊客設施(例如營地和廁所)，現設於規劃區附近。

78. 環保團體亦輪流回應委員的問題。

79. 創建香港的司馬文先生(R3)表示，嶂上位於郊野公園中央，是人們休憩和做運動的理想地點。不過，若該區沒有適當的康樂設施及其他設施，該區便不可供人們進行活動，例如用作「帳幕營地」。若把嶂上納入郊野公園範圍，受《郊野公園及特別地區規例》(第 208A 章)規管，區內便可闢設合適的設施，以更善用該處。

80. 嘉道理農場暨植物園公司的聶衍銘先生(R4)表示，人們的生活水平和生活模式隨時代轉變。昔日，人類活動與自然



環境緊密結合。人的廢物／糞便用作肥料，殘羹剩飯用來餵飼豬隻。隨着市民的收入和教育水平提升，市民對生活質素有更高的期望，認為有需要保護自然環境供公眾享用。因此，政府有責任保育自然環境，滿足市民大眾的期望，但同時亦須對那些權利受自然保育影響的人士作出補償。至於劃設「綠化地帶」的問題，由於有條文訂明，如欲在「綠化地帶」發展「屋宇」，可提出規劃申請，令到自然環境受到人類活動威脅。小型屋宇排放的污水流入附近河溪，情況並非罕見。

81. 嘉道理農場暨植物園公司的趙善德先生(R4)也補充說，發展只在情況許可下才可容忍，例如在有適當排污設施的地方進行。基於排放污水方面的限制，容許在嶂上進行發展(例如興建屋宇)會導致環境污染。當局應考慮其他方法，對因保育而失去發展權的村民作出補償。

82. 世界自然基金會香港分會的劉兆強先生(R2)表示，申述人無意剝奪村民返回自己土地居住的權利，但認為發展應以有條理和可持續的方式進行。以世界自然基金會香港分會的計劃為例，雖然該會購入土地進行保育工作，但亦會開放該等土地讓市民來訪，作教育用途。妥善管理有關地點至為重要。

83. 香港觀鳥會的胡明川女士(R1)表示，嶂上的生態隨着時間而改變，由過往的稻田轉變為現時具高生態價值的淡水濕地。當局須小心管制和管理任何人類活動，以免對環境可能造成任何不良影響。她認同 R6 提出政府應對失去發展權的村民作出充分補償的要求。對於有關各方(包括市民、村民和環保)，由政府提供補償是「三贏」的解決方法。

84. 由於委員再沒有其他提問，主席表示聆聽會程序已經完成。主席多謝政府代表及申述人和他們的代表出席會議，並表示城規會將在他們離席後商議有關申述，稍後會把決定通知申述人。政府代表及申述人和他們的代表此時離席。

[邱浩波先生、張國傑先生、何安誠先生、楊偉誠博士及李國祥醫生在答問環節離席。]

商議部分

85. 主席扼要概述申述的主要論點，然後請委員就申述提出意見。

劃設的「鄉村式發展」地帶是否適當

86. 一些委員不支持草圖所劃設的「鄉村式發展」地帶，並提出以下意見：

- (a) 該區的生態價值高，而且整個地區都在集水區內，對興建小型屋宇有嚴格的規定。在區內劃設「鄉村式發展」地帶，也許並不適合；
- (b) 與其在草圖上劃設細小的「鄉村式發展」地帶，政府不如確定村民對小型屋宇的長期需求，並考慮有何方法可透過其他方案照顧他們的需要；
- (c) 由於所涉地點在集水區內，而集水區對興建小型屋宇有嚴格的規定，劃設該「鄉村式發展」地帶或會令村民產生錯誤期望。應考慮其他方案，例如在其他生態較不易受破壞的地區劃設「鄉村式發展」地帶，以照顧嶂上村民對小型屋宇的需求；以及
- (d) 考慮到嶂上的生態價值高，而且地理上與西貢西郊野公園連為一體，故此支持把嶂上納入為該郊野公園的範圍。

87. 主席指出，擬備法定圖則和劃設郊野公園屬兩個不同制度。城規會在根據《城市規劃條例》進行的制訂圖則過程中所作的決定，應該是獨立的，不會影響郊野公園及海岸公園管理局總監將來就是否把嶂上劃為郊野公園所作的決定。由於制訂圖則程序須於法定時限內完成，城規會在聆聽有關申述後，有必要考慮在草圖上劃設適當的土地用途地帶。

88. 一些支持劃設該「鄉村式發展」地帶的委員作出陳述，要點如下：

- (a) 環保／關注團體主要關注的問題是人類活動（包括在施工階段）所帶來的影響。不過，該區位置偏

遠，主要道路不大可能會延伸至該區。此外，任何在集水區內進行的發展都會經過仔細審議。環保團體或許是過慮了；

- (b) 由於嶂上是一條原居民鄉村，故此支持劃設「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇需求。此外，劃設「鄉村式發展」地帶可顯示當局已盡一切可能承認原居村民申請興建小型屋宇的權利；
- (c) 法定圖則一向有劃設「鄉村式發展」地帶，以應付需求。雖然在區內興建小型屋宇可能會有一些技術限制，但草圖完全不劃設「鄉村式發展」地帶，亦可能矯枉過正；
- (d) 除非有其他可照顧村民需要的方案，否則支持草圖劃設該「鄉村式發展」地帶。
- (e) 環保／關注團體的關注較多在於妥善管理方面。由於興建小型屋宇須受制於嚴格的規定，劃設「鄉村式發展」地帶實屬恰當之舉，可平衡環保／關注團體和村民之間的利益；以及
- (f) 把嶂上納入郊野公園範圍可以是長遠的方案，值得把城規會的意見傳達給相關當局考慮。

89. 關於村民可否申請在另一條鄉村興建小型屋宇的問題，地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生表示，只有在符合某些條件下才可申請在另一鄉村興建小型屋宇。該些條件包括該另一條鄉村是在同一「鄉」內、申請地點是由有關村民擁有的私人土地，以及該另一鄉村的村代表不反對有關申請。

90. 關於草圖所劃設的「鄉村式發展」地帶，規劃署署長李啟榮先生指出，其他涵蓋郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖也有劃設「鄉村式發展」地帶。舉例而言，基於對環境和文物的關注，白沙澳分區計劃大綱圖上劃設的「鄉村式發展」地帶較為細小，而北潭凹的「鄉村式發展」地帶則較大，以配合需要。在決定涵蓋郊野公園「不包括的土地」的草圖上適合劃作「鄉村式發展」地帶的土地時，一直都以保護生態易

受破壞的地方為首要考慮。委員或應留意，嶂上分區計劃大綱圖上現時劃為「鄉村式發展」地帶的用地鄰近一家士多，是生態價值較低的草地。劃設該「鄉村式發展」地帶的理據已在文件第 4.17 至 4.19 段闡述。即使草圖涵蓋的範圍其後被納入為郊野公園的範圍，原居村民亦可向郊野公園及海岸公園管理局總監申請興建小型屋宇。

91. 由於委員對草圖上所劃設的「鄉村式發展」地帶意見不一，主席請委員表決。會議隨即進行表決，大多數委員支持在草圖上所劃設的「鄉村式發展」地帶。

#### 劃設的「綠化地帶」是否適當

92. 一些委員提出以下要點：

- (a) 在擬備草圖時，已就劃設有關的「自然保育區」地帶和「綠化地帶」作出了仔細考慮。因此，沒有必要修訂草圖；以及
- (b) 申述人並無提供有力理據或新證據，以支持有需要把整份草圖涵蓋的範圍改劃為「自然保育區」地帶。

[陳福祥博士在進行商議部分時離席。]

93. 經商議後，城規會備悉 R1(部分)至 R3(部分)對草圖的整體規劃意向及 R5(部分)對劃設「自然保育區」地帶表示支持的意見，並決定不接納 R4 及 R6 和 R1 至 R3 及 R5 餘下部分的申述。城規會亦同意不應順應這些申述修訂草圖，理由如下：

#### 「該區具重要生態價值

- (a) 草圖已把保育及景觀價值高的地方劃為根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，務求通過法定規劃大綱，保護該區的自然環境，以及與其生態緊密相連的西貢西郊野公園(R1 至 R5)；

*劃設「綠化地帶」*

- (b) 該區環境易受破壞的地方佔該區土地總面積約 99.83%，已劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」。這些地帶均為根據一般推定不宜進行發展的保育地帶。劃設這些地帶做法恰當，可保護該區的自然環境(R1 至 R4)；

*劃設「鄉村式發展」地帶*

- (c) 草圖已在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付區內原居村民的小型屋宇需求。該「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、小型屋宇需求、民居的分布模式、區內地形、具有重要生態價值的地方及個別地點的其他環境特點而劃的。該「鄉村式發展」地帶旨在在加強該區的自然保育與尊重原居民發展鄉村的權利之間取得平衡(R1 至 R4 及 R6)；
- (d) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內的個別小型屋宇發展項目不會對周邊環境造成不可接受的影響(R1 至 R4)；

*把該區納入郊野公園範圍*

- (e) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區納入郊野公園範圍，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。擬備這份法定圖則，不會左右日後郊野公園的指定(R1、R3 至 R5)；以及

*提供基礎設施*

- (f) 根據草圖的《註釋》說明頁，在圖則涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的公共工程一般屬經常准許的用途或發展(R6)。」

[伍穎梅女士此時離席。]

## 程序事宜

### 議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/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 10307 號)

---

[此議項以廣東話進行]

94. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為在大埔擁有物業或與世界自然基金會香港分會(R1)、創建香港(R2)、香港觀鳥會(R3)及 Mary Mulvihill 女士(R10 / C2)有關聯：

張孝威先生	]	在大埔擁有物業；
潘永祥博士	]	
楊偉誠博士	—	其公司在大埔擁有一個單位；
侯智恒博士	—	為香港觀鳥會的會員，並曾擔任世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的成員；
何安誠先生	—	本身認識創建香港的共同創辦人及行政總裁；以及
張國傑先生	]	其公司不時以合約形式聘請 Mary
黎庭康先生	]	Mulvihill 女士

95. 委員備悉侯智恒博士因事未能出席會議，而張孝威先生、楊偉誠博士、何安誠先生及張國傑先生則已離席。由於此議項屬於程序性質，委員同意潘永祥博士及黎庭康先生可以留在席上。

96. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10307 號的內容。二零一七年二月十日，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《大埔滘分區計劃大綱

草圖編號 S/NE-TPK/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，以供公眾查閱。城規會共收到 43 份申述書和 2 份意見書。

97. 由於只有 43 份申述書和 2 份意見書，而且兩者內容互相關聯，都是與劃設「自然保育區」地帶有關，因此建議把申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員一併考慮。聆聽會可在城規會的例會上進行，無須另行安排聆聽會。

98. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間，讓他們在聆聽環節作出陳述。現暫定於二零一七年九月由城規會全體委員考慮有關申述和意見。

99. 經商議後，城規會同意：

(a) 把申述和意見合為一組，由城規會一併考慮；以及

(b) 給予每名申述人／提意見人 10 分鐘的時間作出申述。

## **議程項目 8**

[公開會議]

有關考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》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 10305 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

100. 《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》(下稱「草圖」)的修訂項目包括：改劃若干用地以供渠務署興建擬議的沙田岩洞污水處理廠及配套設施；改劃一塊用地以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公共房屋；改劃目前由香港賽馬會負責管理及運作的奧運馬廄用地；以及改劃一幅用地作擬議的靈灰安置所及紀念花園(該幅用地有部分地方正由建造業議會訓練學院沙田訓練場佔用)。一些委員在沙田擁有物業，或有家庭成員在沙田居住，或與香港賽馬會(C1)或 Mary Mulvihill 女士(C541)有關聯。秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- 李啟榮先生  
(以規劃署署長的身分) — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；
- 陳松青先生  
(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(工程)的身分) — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；
- 潘永祥博士 — 有家庭成員在沙田居住；其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作；
- 何安誠先生 — 目前與房委會有業務往來，其公司過往與渠務署有業務往來；
- 劉興達先生 — 目前與房委會有業務往來；
- 符展成先生 — 目前與房委會有業務往來；以及為香港賽馬會普通會員；
- 余烽立先生 — 過往與房委會有業務往來；
- 梁慶豐先生 — 為房委會投標小組委員會委員；以及香港賽馬會普通會員；
- 黎慧雯女士  
侯智恒博士 ] 目前與房委會及渠務署有業務  
] 往來；
- 廖凌康先生 — 過往與房委會有業務往來；以及為香港賽馬會普通會員；
- 張孝威先生 — 為建造業議會執行總監；



- 廖迪生教授
- 為渠務署資助的出版計劃的首席研究員，該計劃於二零一五年完成；以及為一項由香港賽馬會慈善信託基金資助的社區項目的首席研究員；
- 雷賢達先生 ]  
袁家達先生 ]  
李國祥醫生 ] 為香港賽馬會的普通會員  
伍穎梅女士 ]  
馮英偉先生 ]  
簡兆麟先生 ]
- 黎庭康先生
- 其公司目前與房委會有業務往來。其公司並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；以及為香港賽馬會的普通會員；
- 張國傑先生
- 其公司目前與房委會有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；
- 邱浩波先生
- 其機構的一些項目曾獲香港賽馬會資助；
- 楊偉誠博士 ] 在沙田擁有物業；以及  
鄒桂昌教授 ]
- 李美辰女士
- 其配偶在沙田大圍擁有一個單位；以及為香港賽馬會的普通會員。

101. 委員備悉，黎慧雯女士、梁慶豐先生、侯智恒博士及鄒桂昌教授因事未能出席會議，而陳松青先生、何安誠先生、張孝威先生、張國傑先生、邱浩波先生、楊偉誠博士、李國祥醫生、李美辰女士及伍穎梅女士則已離席。由於此議項屬於程序性質，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

102. 秘書報告，城市規劃委員會文件第 10305 號(下稱「文件」)附件 II 第 8 頁(英文版)的替代頁已送交委員參閱。秘書接着簡介文件的內容。二零一七年一月十三日，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 條展示草圖，以供公眾查閱。城規會收到合共 1 668 份申述書及 542 份有效的意見書。

103. 其後，一名公眾人士向城規會確認她並無提交任何申述書，故有關申述書(即 R526)可無須理會。R1668 是關於一幅劃為「住宅(丙類)3」的用地，與草圖的修訂無關。根據條例第 6(2)條，R1668 屬無效，並根據條例第 6(3)(b)條視為不曾作出。因此，有效申述書的總數應為 1 666 份。

104. 由於對這份草圖所作的修訂引起公眾極大關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。如有需要，城規會或會另行安排聆聽會。由於部分申述人及提意見人所關注的修訂項目不只一項，建議把所有申述和意見合併為一組考慮。

105. 鑑於申述書(1 666 份)及意見書(542 份)數量眾多，以及為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作出陳述。現暫定於二零一七年九月由城規會全體委員考慮有關申述和意見。

106. 經商議後，城規會同意：

- (a) 無須理會申述書編號 R526，而申述書編號 R1668 則屬無效；
- (b) 把申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併考慮。如有需要，或會另行安排聆聽會；以及
- (c) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。

## 議程項目 9

[閉門會議]

107. 此議項以機密形式記錄。

**議程項目 10**

其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

108. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。