

二零一七年九月一日舉行的城市規劃委員會  
第 1150 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

鄒桂昌教授

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

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 3

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(新界西)

何廣鏗先生

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

張孝威先生

李美辰女士

梁慶豐先生

李國祥醫生

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  
袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李健成先生(上午)  
何幹忠先生(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年八月十八日第 1149 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年八月十八日第 1149 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i)及(ii) [機密項目][閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

(iii) 核准分區計劃大綱草圖

[公開會議]

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一七年八月十五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列草圖：

(i) 北角分區計劃大綱圖(大綱圖)(重新編號為 S/H8/26)；以及

(ii) 大灘、屋頭、高塘及高塘下洋大綱圖(重新編號為 S/NE-TT/2)。

4. 核准上述草圖一事於二零一七年八月二十五日在憲報公布。

[黃令衡先生於此時到席。]

### 議程項目 3

公開會議(限於簡介和提問部分)

元朗南建議發展大綱圖  
(城市規劃委員會文件第 10310 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

5. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「研究」)的顧問，而該研究的「建議發展大綱圖」建議興建大量公共房屋單位。以下委員已就此議項申報利益：

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)    | — 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員         |
| 關偉昌先生<br>(以總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而該署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員) |
| 梁慶豐先生                   | — 為房委會轄下投標小組委員會委員                               |
| 黎慧雯女士<br>劉興達先生          | ] 目前與房委會及奧雅納公司<br>] 有業務往來                       |
| 黎庭康先生<br>張國傑先生          | ] 其公司現時與房委會及奧<br>] 雅納公司有業務往來                    |
| 符展成先生                   | — 目前與奧雅納公司有業務<br>往來，以及過往與房委會<br>有業務往來           |
| 侯智恒博士<br>何安誠先生          | ] 目前與房委會有業務往來<br>]                              |

- |                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| 廖凌康先生          | — 過往與房委會有業務往來                        |
| 余烽立先生          | — 過往與房委會有業務往來                        |
| 潘永祥博士          | — 其配偶為房屋署的僱員，<br>但不涉及規劃工作            |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 現為奧雅納公司的工程顧問，<br>以及目前與該公司有<br>業務往來 |

6. 委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議。由於此議項只是向委員簡介該研究及建議發展大綱圖的主要建議，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上，參與討論。

7. 下列政府的代表及該研究的顧問(下稱「顧問」)此時獲邀到席上：

### 政府的代表

#### 規劃署

- |       |                           |
|-------|---------------------------|
| 張綺薇女士 | — 規劃署助理署長／全港              |
| 丘家泰先生 | — 規劃署總工程師／跨界基建發展          |
| 馮志慧女士 | — 規劃署高級城市規劃師／<br>跨界基建發展 3 |

#### 土木工程拓展署

- |       |                           |
|-------|---------------------------|
| 劉永錦先生 | — 土木工程拓展署新界西拓展處總工程師／新界西 1 |
|-------|---------------------------|

- 徐偉樂先生
- 土木工程拓展署新界西拓展處高級工程師／房屋用地分區監察組／西(新界西)

### 顧問的代表

#### 奧雅納公司

- 楊詠珊女士
- 董事 - 規劃
- 陳禮仁先生
- 助理董事 - 工程
- 朱家敏女士
- 董事 - 運輸
- 葉甘飴先生
- 城市規劃師

8. 主席歡迎各人到席，並請政府的代表及顧問的代表向委員簡介該研究。

9. 規劃署助理署長／全港張綺薇女士在簡介前先作開場介紹。奧雅納公司楊詠珊女士借助投影片，並按城規會文件第10310號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介該研究，包括研究的背景、第三階段社區參與及所得結果，以及建議發展大綱圖的願景、規劃及城市設計大綱、主要發展參數及實施時間表。

[黎庭康先生、余烽立先生、伍穎梅女士及霍偉棟博士在顧問進行簡介時到席。]

10. 政府的代表及顧問的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

11. 主席及一些委員提出以下的意見及問題：

發展密度

- (a) 是否可以把區內高密度住宅發展的最高地積比率由 5 倍進一步提高，以應付嚴重的房屋短缺問題，以及是否可以採取較具彈性的方法，容許提高公共房屋的地積比率；
- (b) 一般而言，高密度住宅發展應位於較接近新市鎮的地方，而低密度發展則位於接近郊區的地方。但現時的情況是，接近元朗公路及擬議就業帶的唐人新村被劃作低密度發展區，而接近大欖郊野公園的地區則劃作中密度發展區，委員希望當局能進一步闡釋箇中理據；

城市規劃及設計

- (c) 以海外國家為例，住宅社區的中心範圍通常也是商業樞紐，設有商店、食肆等吸引市民光顧的設施，但元朗南的主要活動中心卻並非據此規劃。擬服務區內住宅社區的公共運輸交匯處，亦不會設於區內的中心地點，這可能難以發揮商業樞紐的功能；
- (d) 每區均有自己的特色和傳統，元朗南也不例外。當局應把元朗南的地區特色納入設計，避免元朗南成為沙田或屯門的翻版；
- (e) 元朗南南部的政府、機構或社區設施與毗鄰的大欖郊野公園之間會否關設一個緩衝區，以保護環境；

提供政府、機構或社區設施

- (f) 據知中等密度住宅社區人口大約會有 20 000 人，故除了擬在高密度住宅社區關設的街市外，中密度住宅社區是否也會設有濕貨街市；



- (g) 在元朗南興建八間小學卻不興建中學是基於甚麼理據；
- (h) 該區在政府、機構或社區設施方面的要求為何，以就及現時政府、機構或社區設施不足的情況(如有不足的話)，建議發展大綱圖所載的土地用途建議可否應付所需；
- (i) 會否效法其他國家，發展地下廢物處理設施，減少垃圾車在路面行走而對附近地區造成滋擾；

#### 文化及文物保育

- (j) 元朗是一個傳統的社區，有豐富的宗教／文化及農業活動歷史。都市化可能對上述幾方面或相關的傳統活動造成嚴重影響。政府是否已制定措施，緩減都市化所造成的影響，包括遷移受影響的豬場。此外，元朗南也會舉行天后誕及打醮巡遊等節慶活動，參與人數眾多。當局規劃該區未來發展時，是否已為這些活動預留土地，讓民俗文化得以延續；

#### 生態保育及農業保護

- (k) 位於擬議高密度住宅區與中密度住宅區之間的樓宇，阻擋鷺鳥的飛行路線。可否改善樓宇的布局，避免對鷺鳥造成影響；

#### 公眾諮詢

- (l) 公眾諮詢實際上有否接觸到受影響的社區，以及參與社區參與活動的持份者是否具備代表性，足以反映當區的意見；

#### 實施

- (m) 在元朗南，政府土地與私人地段所佔土地的比率為何；

- (n) 繼續批准區內土地作臨時露天貯物用途，會否為日後落實建議發展大綱圖的土地用途建議帶來問題；

#### 運輸及交通連接

- (o) 有委員雖然支持活化元朗明渠，但問是否有需要同時提升分別位於明渠兩邊的公庵路和僑興路。一個較可取的做法會否是提升上述其中一條道路並美化另一條道路，再以橫跨兩邊的天橋連接起來，這樣可改善該區的整體景觀及步行環境；
- (p) 區內有很多老人，在這情況下，元朗南未來的規劃會否在交通連接方面為長者提供方便，例如為長者提供行人徑，以及把橫跨的行人天橋連接至行人徑並提供無障礙通道等；以及

#### 棕地

- (q) 該研究建議把現時的露天貯物用途遷置到就業帶內的多層大廈，使能更有效運用土地資源。是否有圖則可顯示可釋出作發展用途的棕地範圍。

12. 規劃署助理署長／全港張綺薇女士及奧雅納公司楊詠珊女士借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

#### 發展密度

- (a) 元朗南各區的發展密度是以層遞式概念為根據，即接近元朗新市鎮的地區發展密度會較高，而南部接近大欖郊野公園山腳的地區則密度較低。把高密度發展項目的地積比率定為 5 倍，是參照元朗新市鎮多個發展項目(例如新時代廣場)的地積比率而釐定。鑑於唐人新村現有的、新落成的及仍在施工的低密度住宅項目的地積比率為一倍，因此該區被劃作低密度住宅社區，使之與該區的現有特色協調。該區北部已有一些發展項目，故建議北部該新發展項目的地積比率為 1 至 1.5 倍，至於該區南部接近大欖郊野公園的部分，地積比率會較高，建議為

2.4 倍。住宅用地的發展密度亦受基礎設施供應所限。由於該區的新人口會增加約 85 400 人，西鐵線的載客量將接近飽和。要進一步加強鐵路服務，會有實際限制；

#### 城市規劃及設計

- (b) 三個住宅區各自有其主要活動中心，提供商業、住宅、政府、機構或社區設施及公共運輸設施。已規劃的活動中心雖然並非位於中心地點，但位處主要道路的交通處，可同時為新的住宅發展項目及鄰近的現有鄉村提供服務；
- (c) 為緩減在元朗南的南部擬建的政府、機構或社區設施對大欖郊野公園的影響，有關的設施將採用環保建築設計。發展區最接近大欖郊野公園的地點與郊野公園相距約 40 米，而把兩者分隔的土地(現有一些原居村民的許可墓地)已劃作自然保育區；

#### 提供政府、機構或社區設施

- (d) 除了在擬議的公共屋邨內提供的濕貨街市外，是否需要由政府用地興建另一個為該區提供服務的街市，以及街市確實的位置，仍須視乎研究結果而定；
- (e) 學校的提供是按教育局方面的要求。鑑於鄰近地區可提供中學學位以應付元朗南的需求，教育局並沒有要求在元朗南預留用地興建中學；
- (f) 總體來說，根據《香港規劃標準與準則》(下稱《規劃準則》)，為元朗南已規劃人口提供的政府、機構或社區設施並無不足的情況。醫院方面，天水圍醫院擴建後會提供更多病床，而洪水橋新發展區內亦會興建一間提供超過 1 000 張病床的新醫院，足以應付元朗南的需求；

- (g) 發展地下廢物處理設施有助減少路面交通流量，促進低碳排放的生活環境；當局會在詳細設計階段會探討有關建議的可行性；

#### 文化及文物保育

- (h) 在進行社區參與活動時，曾諮詢元朗南發展區的宗教團體及該區的居民，但未有接獲預留空間以舉行宗教或文化活動的要求。從規劃角度看，有關規劃已建議分隔區內道路、單車徑及行人徑，這可讓節慶活動（例如巡遊）在行人專用區以至休憩用地舉行；
- (i) 在擬備建議發展大綱草圖的諮詢階段，曾考慮原址保留有關的豬場。所進行的評估顯示，沒有可能在該區保留豬場，因為找不到實際可行的緩減影響措施可解決相關的環境問題。此外，基於氣味及其他環境問題，毗鄰的居民強烈要求把豬場遷置。當局會按照現行政策，對受影響豬場的經營者作出補償。當局亦已諮詢有關經營者，他們不反對遷置豬場，並要求當局提供協助；

#### 生態保育及農業保護

- (j) 當局曾進行多次實地視察，收集資料以確定鷺鳥的飛行路線。據觀察所得，鷺鳥會由接近發展區東部的棲息地飛到位於元朗南西部的常耕農地覓食。為避免阻擋鷺鳥的飛行路線，會沿着主要飛行路線劃設非建築用地／低矮建築帶及地區休憩用地，引導鷺鳥飛往保留的常耕農地及水道。雖然該處有若干村屋，但只屬三層高的建築物，不會阻擋鷺鳥的飛行路線；
- (k) 現有的常耕農地能否繼續成為鷺鳥的覓食地，會視乎有關農戶的決定。為此，當局會在山邊河道走廊及蓄洪池一帶種植合適的樹木，為鷺鳥提供新的覓食地點；

### 公眾諮詢

- (1) 社區參與活動涉及不同團體及個別人士，包括棕地作業者、相關行業的代表及居民組織。當局亦曾為相關區議會及鄉事委員會舉行簡介會，而所收集的意見，已在適當的情況下納入建議發展大綱圖。除上述工作外，當局亦委託了香港理工大學進行一項社會經濟調查，並設立了一個由社工組成的社區聯絡小組，收集該區居民及農戶的意見；

### 實施

- (m) 元朗南的總面積約為 224 公頃，而發展區佔約 185 公頃。發展區的 185 公頃土地當中，約有 150 公頃或 80% 屬私人地段，餘下則屬政府土地，主要涵蓋現有的道路及明渠。元朗南的發展將採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」；以及
- (n) 根據問卷調查及社區聯絡小組收集得的資料顯示，約有 400 個住戶無可避免地會受到建議發展大綱圖的土地用途建議影響，這些住戶分別居於約 240 個住宅構築物，大部分位於元朗南發展區內。雖然為受影響住戶提供的補償安排仍未敲定，但有關安排會參考古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區所採用的補償方案。

13. 關於交通及運輸方面的安排以及處理棕地事宜，土木工程拓展署新界西拓展處總工程師／新界西 1 劉永錦先生及奧雅納公司的朱家敏女士借助投影片，作出以下的回應：

### 運輸及交通連接

- (a) 現時，公庵路是 6 米闊的雙程雙線車道，而僑興路則是 3.6 米闊的雙程單向車道。兩條道路只有部分路段設有行人徑，出現人車爭路的情況並非罕見。為盡量減少對現有村屋造成的滋擾，建議覆蓋部分元朗明渠北部，以提供一個綜合交通網絡。有關建議已考慮村民希望提升道路以改善交通連接的要

求，同時亦顧及保留明渠以美化市容從而達到藍綠建設概念，在兩者之間取得平衡。道路改善工程完成後，僑興路及公庵路均為雙線單程道路，形成分隔的對向道路，有助改善元朗南及元朗新市鎮的交通連接。為縮短村民花費的交通時間，並改善鄉村與元朗南發展區的連接，大約每隔 200 米便會闢設一個過渠點。至於是否可以只提升公庵路而保留僑興路為單線道路，當局認為如沒有一個綜合道路系統，現時的交通問題是無法解決的；

- (b) 為配合長者的需要，會在詳細設計階段研究納入無障礙概念，亦會闢設跨越明渠的行人過路設施，把現有鄉村與新發展項目及設施連接起來；
- (c) 屯門至赤鱗角連接路、屯門西繞道及十一號幹線，以及可能以環保運輸服務連接至洪水橋新發展區的西鐵線天水圍站，均會令元朗南對外的交通連接獲得改善；

#### 棕地

- (d) 二零一六年二月至六月期間，有關方面進行了一項元朗南棕地作業問卷調查，對象是元朗南的棕地作業者，以收集他們的相關資料，包括他們從事的行業、選擇在該區作業的原因等，以期更深入瞭解棕地的作業模式。除上述調查外，土木工程拓展署亦在二零一六年展開「在洪水橋新發展區以擬建的多層樓宇容納棕地作業的研究－可行性研究」（下稱「多層大廈研究」），並選定在洪水橋新發展區推行試驗計劃。多層大廈研究其中一個目的，是要找出把貯物場及工場用途整合至多層大廈的最佳方法，以便釋出土地作其他發展用途。研究亦會檢視海外的成功經驗；以及
- (e) 已預留約 11 公頃土地，以容納部分受影響的棕地作業。大部分預留的土地會用以興建多層大廈或以其他善用土地資源的方式，來容納受影響的棕地作

業。在 11 公頃預留土地當中，約有 1.4 公頃會用以容納實際上無法在多層大廈內運作的某些作業。

14. 一些委員提出以下的補充意見及跟進問題：

城市規劃及設計

- (a) 鑑於該區的發展密度因基礎設施限制而不能再增加，當局可否考慮把較低密度發展區的部分總樓面面積重新分配給高密度發展，從而縮減發展區的範圍，騰出更多空間為各類土地用途提供更佳的緩衝；
- (b) 公共運輸交匯處不應被視為一個活動中心。應趁此機會改善元朗明渠，包括改善其交通連接，讓明渠成為有吸引力的活動焦點，像首爾的清溪川一樣成為社區的特色；
- (c) 要讓元朗明渠成為具吸引力的地方，其中一個重要因素是保持明渠在旱季時也有水流。是否有措施可確保明渠水流不息；
- (d) 元朗明渠只有六米闊，活化後仍難以成為元朗南的重要地標；
- (e) 要活化元朗明渠以美化該區的市容，最重要是對公眾來說是否易達，例如把明渠提升至行人徑的水平。如果實際上不可行，倒不如把整條明渠覆蓋，用以擴闊僑興路和公庵路；
- (f) 活化元朗明渠的建議亦必須顧及安全因素。在興建單車徑方面，有需要擬備詳細的指引，確保單車徑不會因明渠泛濫而受到影響，但同時又能與明渠保持較近的合理距離，讓踏單車人士可以欣賞明渠的景色；
- (g) 應把城市設計元素納入道路網絡的詳細設計。可以把公庵路發展成為文化觀景道路，因為公庵路的盡

頭就在大欖郊野公園的山腳。此外，應採取措施，緩減把污水處理廠建於大欖郊野公園旁邊可能對景觀造成的負面影響；

#### 提供政府、機構或社區設施

- (h) 雖然可以利用元朗南鄰近地區的學校來應付元朗南對中學的需求，不過，假如這些學校本身狀況已未符標準，又或已經為本區帶來不少交通及其他問題，那麼現時或許是適當時候在元朗南興建一些新學校來取代，藉以改善學生的學習環境；

[楊偉誠博士此時到席。]

#### 交通運輸

- (i) 雖然當局指西鐵線的載客量已接近飽和，不過，港鐵荃灣線的載客量遠超西鐵線，因此西鐵線應有空間可提升服務。此外，或可使用其他方法來支持把住宅項目發展密度提高，例如延展巴士及輕鐵服務以連接至西鐵線元朗站，以及改善基礎設施的提供；
- (j) 除進行擬議的道路網絡改善工程外，是否有改善措施可令路面更適合行人步行，例如不僅在道路沿路提供行人徑，更可創建一條觀景行人道系統，令行人易於接達和樂於使用；
- (k) 規劃單車網絡時，應在公共運輸交匯處及公共屋邨提供單車泊位；

#### 棕地

- (l) 在擬議的就業帶內興建的多層大廈是否僅用以遷置元朗南的露天貯物及工場用途，抑或會同時用以遷置在洪水橋新發展區內的同類用途；



- (m) 為元朗南制定未來的規劃時，必須就遷置棕地作業定下明確的時間表，亦須估計可遷置至多層大廈的棕地作業數量及受遷置影響的人數；

#### 實施

- (n) 元朗南發展計劃預計要到二零三八年才全部完成，所需時間太長。各政府部門應加強協調，加快計劃的實施進度，使香港在區域中的競爭力不致受到削弱。有必要進一步改善基礎設施，為房屋發展提供配套支援；以及

- (o) 何謂「加強版的傳統新市鎮發展模式」。

15. 規劃署助理署長／全港張綺薇女士作出回應，要點如下：

#### 城市規劃及設計

- (a) 元朗南是元朗新市鎮的延展部分。在進行第二及第三階段社區參與時，曾討論在住宅發展區發展一個地區中心的需要，而在參考公眾意見後，有關方面已修訂位於唐人新村的主要活動中心，並會採用門廊設計，把各種運輸及社區設施集中起來，方便區內居民使用；
- (b) 資料摘要所顯示的明渠活化後的合成照片，只是概念圖，在詳細設計階段會進一步優化；
- (c) 為確保元朗明渠水流不息，位於元朗南南端的污水處理廠會把小量符合標準的經處理污水排放進明渠，而排進明渠之前會經過蘆葦床，進一步過濾淨化；
- (d) 根據現時的設計，除了會沿着元朗明渠興建方便易行的行人徑外，還會把明渠與毗連的地區及休憩用地結合起來，提供一個以行人為本、方便行人使用的環境，讓市民從元朗新市鎮漫步往大欖郊野公

園。基於地形限制及安全的理由，會限制公眾直接進入明渠。不過，會提供恰當的行人設施，令步行環境更覺舒適；

#### 提供政府、機構或社區設施

- (e) 教育局未有就是否有需要把鄰近地區現有的中學遷往元朗南提供資料。如有這樣的需要，目前預留作興建八間小學的部分用地可作上述用途。當局會就此事進一步諮詢教育局；

#### 交通運輸

- (f) 為應付洪水橋新發展區大約 20 萬的已規劃人口及元朗其他住宅發展項目的需求，有關方面已建議增加西鐵線的班次及列車車卡數量，使西鐵線的服務提升 60%。因此，可以進一步擴展服務的空間非常有限。運輸及房屋局與運輸署將展開研究，探討在新界西北發展新鐵路設施的可行性。目前，有關方面是根據現有及已規劃的交通基礎設施來就元朗南的發展密度提出建議；
- (g) 擴展輕鐵服務的建議並不可取，因為輕鐵會佔用只供其專用的路面，因而嚴重妨礙道路的有效運用。當局正研究運用其他環保運輸工具，提供接駁至西鐵站的服務；
- (h) 除了沿道路提供行人徑外，亦會在沿山的河道走廊興建行人徑，在元朗南提供無車環境，讓市民進行休閒及康樂活動；

#### 棕地

- (i) 土地用途建議將分四個階段實施。須先釋出土地，以發展多層大廈，以整合及容納部分受影響的棕地作業。至於財務安排、多層大廈的設計以及可以整合至多層大廈的作業類別等詳情，須待多層大樓研究在二零一八年完成後方能確定；

- (j) 除了預留土地作整合棕地作業用途外，處理棕地時還須顧及相關的政府政策，包括有關補償的政策。政府近期建議放寬合資格商戶獲得補償的資格和限制。現正進行的多層大廈研究，會提供更多有關在如何遷置部分受影響作業者方面的參考資料；以及
- 實施

- (k) 按照傳統新市鎮發展模式，政府會全面收回有關地區內規劃作發展用途的土地，把用作發展公共房屋的土地撥予房屋署，並把作私人發展用途的土地透過賣地方式出售。至於「加強版的傳統新市鎮發展模式」，則會在符合某些指定條件的情況下，例如在不會延誤實施時間表及不影響整體規劃及道路系統的情況下，或可容許私人發展商以換地方式取得用地進行發展。

16. 關於棕地的進一步提問，土木工程拓展署新界西拓展處總工程師／新界西 1 劉永錦先生補充說，元朗南有 11 公頃土地預留作露天貯物、貯物及工場用途，而洪水橋新發展區亦有 24 公頃土地預留作該等用途。至於如何分配各個地區的預留土地，則須待現仍未完成的多層大廈研究有結果後才可決定。

17. 關於元朗明渠的設計，奧雅納公司的陳禮仁先生及楊詠珊女士補充說，元朗明渠主要是作排水用途，而在公庵路下面會鋪設箱形管道，以彌補因部分覆蓋明渠所失去的納水量。從排水角度考慮，不會建議大規模改動元朗明渠。位於山邊河道的蓄洪池及擬議的新河道，會形成保護屏障，收集從山邊流下的雨水，避免下游出現泛濫情況。此外，會在觀景單車徑及靠近新河道的行人道豎立警告牌，提醒使用者在風暴及大雨期間遠離新河道。在擬定明渠工程範圍時，已適當地考慮現有村落、有需要提升現有道路以及明渠必須保留排水功能等因素，而擬議的工程亦獲相關區議會及鄉事委員會支持。明渠活化工程會盡量發揮其潛質，使成為一個有綠化行人道的優美觀景廊。元朗明渠南部的闊度可達大約 10 米。明渠活化工程的詳細設計會在下一階段考慮。

[劉興達先生、黎庭康先生、霍偉棟博士及伍穎梅女士於此時離席。]

18. 一些委員就下列各方面提出進一步的意見及問題：

#### 文化及文物保育

- (a) 唐人新村有一間獲評定為三級歷史建築的楊侯古廟，當局有否保護這所古廟及民間信仰的措施；

#### 生態保育及農業保護

- (b) 元朗明渠的集水範圍甚廣，可以把握這個機會，闢建一條橫跨元朗南的大型綠化走廊；
- (c) 亦可趁機在該區中央闢設鷺鳥林，並與水體相結合，更可以發揮中央公園的功能；
- (d) 新建的道路會把元朗南西北部的農地分為兩部分，減少了可供耕種的面積，也嚴重影響灌溉系統。是否可以把道路移至山廈村或規劃作高架道路，避免對農地造成負面影響；
- (e) 有關經驗顯示，選擇在都市化環境覓食的鷺鳥，在覓食地受到干擾的情況下仍會留下來。但是在原本的自然環境覓食的鷺鳥，在覓食地受到干擾之時則會選擇離開。如果建議發展大綱圖提出的保護鷺鳥措施失效，是否會有另一替代方案；

#### 交通運輸

- (f) 擬議的觀景單車徑與一般單車徑有甚麼分別；
- (g) 設計行人徑及單車徑網絡時，應考慮設置避雨亭及其他配套設施；以及

### 棕地

- (h) 須提供更多資料，包括有關多層大廈研究完成的日期，以及現有露天貯物用途可以遷至多層大廈的百分比為何。

19. 規劃署助理署長／全港張綺薇女士及奧雅納公司的楊詠珊女士及陳禮仁先生作出回應，要點如下：

### 文化及文物保育

- (a) 會保留楊侯古廟，並研究擴大古廟以北的休憩用地，以供進行相關活動之用；

### 生態保育及農業保護

- (b) 鑑於有村民強烈要求重定新路的走線，避免道路侵佔部分村屋，當局於是把新路的走線西移，較為遠離山廈村。雖然重定的路線會經過農地，但道路下面會設有排水設施，例如箱形管道，讓灌溉用水可以流過。興建低於地面的道路或高架道路這兩個方案不在考慮之列，原因是有關方案或會佔用更多農地。不過，在詳細設計階段會進一步研究這些方案；
- (c) 會在山邊河道走廊種植合適的樹木，營造適宜鷺鳥居住的環境，為鷺鳥提供新的棲息地；

### 交通運輸

- (d) 位於山腳的觀景單車徑主要是消閒用途的單車徑，依山建造，讓使用者可以飽覽自然景色；
- (e) 會在詳細設計階段進一步考慮在行人徑及單車徑系統提供避雨亭及其他配套設施；以及

### 棕地

- (f) 根據在二零一六年進行的棕地作業問卷調查結果，以佔用面積計算，約有 34 公頃土地是作貨倉用途，28 公頃土地作露天貯物用途，以及 8 公頃作工業用途。其餘的棕地則作汽車修理工場、物流作業、貨櫃場及停車場等用途。棕地用途會隨着時間不斷改變。有關多層大廈設計的詳細資料，包括財務管理事宜，須待多層大廈研究在二零一八年完成後方能提供。

20. 在委員提出意見及政府的代表和顧問的代表作出回應後主席表達下列意見：

- (a) 建議發展大綱圖已在就業帶預留土地興建多層大廈。有關擬議興建的多層大廈的數量、涉及的總樓面面積，以及如何能夠更有效地運用土地等詳情，仍有待研究；
- (b) 已備悉委員對於當局在擬備分區計劃大綱草圖時是否已掌握足夠的棕地相關資料表示關注。鑑於急切需提供建屋用地，可在等候相關研究結果之時，同步展開擬備法定圖則的程序。當研究有結果後，再對圖則作出修改；
- (c) 可在擬備圖則階段研究是否可以進一步提高發展密度，以及住宅發展的房屋組合詳情；
- (d) 會在詳細設計階段規劃在多個恰當地點提供單車泊位；以及
- (e) 會就學校需求進一步諮詢教育局，包括鄰近地區是否有校舍殘舊或狀況未符標準的中學，以及是否需要遷置這些中學。

21. 規劃署助理署長／全港張綺薇女士回應主席的提問時表示，該研究已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估，預期可在二零一七年年尾取得相關的環境許可證。待該研究完

成後，會根據建議發展大綱圖的建議，擬備分區計劃大綱草圖並暫定在二零一八年提交城規會考慮。

22. 由於委員再無提問，主席多謝政府及顧問的代表出席會議，並請他們考慮委員就建議發展大綱圖提出的意見。他們於此時離席。

23. 鑑於考慮議程項目 3 的時間較原定時間為長，委員同意在休會午膳前先考慮議程項目 5。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/608

擬在劃為「康樂」地帶的新界大埔蘆荃田第 17 約

地段第 1336 號 A 分段第 1 小分段及第 1336 號 C 分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10326 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 申報利益

24. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們在大埔擁有物業：

潘永祥博士            ] 在大埔擁有物業  
張孝威先生            ]

楊偉誠博士            — 其公司在大埔擁有一個單位

25. 委員備悉，張孝威先生因事未能出席會議。由於潘永祥博士和楊偉誠博士的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，委員同意他們可留在席上。

26. 以下政府的代表和申請人此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

李國良先生 — 申請人

[黎慧雯女士此時離席。]

27. 主席歡迎各人到席，並簡單解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

28. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並根據城規會文件第 10326 號(下稱「文件」)詳載的內容，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」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門和公眾的意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

29. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。李國良先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是涌尾村的原居村民。一九六零年代，該村在船灣淡水湖落成後被淹沒，因此他的鄉村沒有土地可供興建小型屋宇；
- (b) 他與兄弟們在蘆慈田買下一幅面積約 400 平方米的土地作興建小型屋宇之用，該幅土地有部分位於「鄉村式發展」地帶內。申請地點是其後他們從這幅土地分割出來，面積約 100 平方米。由於申請地點位於該幅原先土地的東南面部分，因此坐落在「鄉村式發展」地帶以外；以及
- (c) 申請人請委員基於以下各點從寬考慮他的申請：(i) 他的鄉村沒有土地可供興建小型屋宇；(ii) 在把土地分割之前，申請地點所屬的一幅土地有部位於「鄉村式發展」地帶內；(iii) 雖然蘆慈田仍有可供興建小型屋宇的土地，但他很難買到位於「鄉村式發展」地帶內的土地進行擬議發展；以及(iv) 相關政府部門所關注的問題可以解決。



30. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，主席遂請委員提問。
31. 兩名委員提出以下的問題：
- (a) 是否有書面證據證明如申請人所稱申請地點是從原先那幅土地分割出來；
  - (b) 申請人及其兄弟原先購買的那幅土地有部分位於「鄉村式發展」地帶內，假如這宗申請是與該幅土地上其他小型屋宇申請一同提出，會否便符合「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」)；以及
  - (c) 申請人可否以其鄉村沒有可供興建小型屋宇的土地為由而在其他原居民鄉村興建小型屋宇。
32. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：
- (a) 即使這宗申請是與該幅原先土地上的其他小型屋宇申請一併提出，評審時仍會根據每間擬建小型屋宇的覆蓋範圍是否符合臨時準則而予以考慮；以及
  - (b) 每名原居村民可向地政總署申請在自己的鄉村或同一鄉內的另一條認可鄉村興建小型屋宇。地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會在適當的情況下諮詢有關鄉村的村民。
33. 對於委員就分割有關土地的證明及在另一條認可鄉村申請興建小型屋宇的提問，李國良先生表示有關土地的分割記錄可在土地註冊處查閱。由於他的鄉村涌尾村已隨着船灣淡水湖的落成而淹沒，村內再沒有土地可供興建小型屋宇。
34. 有委員跟進提問，當時政府如何安置涌尾村的村民，以及他們是否仍然符合資格申請興建小型屋宇。李國良先生回應說，村民當時獲安置在大埔，他們仍然符合資格申請興建小型屋宇。

35. 由於委員沒有再提問，主席告知申請人，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在他離席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會於稍後把決定通知他。主席多謝申請人和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

36. 委員備悉申請人沒有提交新的資料或理由支持他的覆核申請。

37. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於蘆荃田的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (c) 蘆荃田的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用。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，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為合適；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[會議於下午十二時二十五分休會午膳。]

38. 會議於下午十二時五十分恢復進行。

39. 下列委員和秘書出席了下午時段的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

甯漢豪女士

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

地政總署助理署長／區域 3

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（新界西）

何廣鏗先生

規劃署署長

李啟榮先生

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/57

擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢大網仔大埗仔村第256約地段第33號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第10325號)

---

[此議項以廣東話進行。]

40. 秘書表示，申請人的代表於二零一七年八月十六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備評估，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

41. 委員備悉申請人要求延期的理據符合有關「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準備評估，以回應相關政府部門的意見，而且申請人亦非要求無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。

42. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意，如申請人提交的書面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，城規會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10327 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行]

43. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們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)或 Mary Mulvihill 女士(R10/C2)有關聯：

潘永祥博士	]	在大埔擁有物業
張孝威先生	]	
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，並曾為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
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

簡介和提問部分

44. 委員備悉，張孝威先生因事未能出席會議，而楊偉誠博士、何安誠先生、張國傑先生和黎庭康先生則已離席。由於潘永祥博士的物業並非直接望向申述地點，而侯智恒博士既沒有與相關機構／人士討論此事宜，亦沒有參與其中，因此委員同意上述兩名委員並不涉及直接利益，他們可留在席上。

45. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予所有申述人和提意見人合理通知，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。由於已給予申述人和提意見人合理通知，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

46. 以下政府的代表及申述人或申述人的代表獲邀到席上：

#### 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
- 梁傲晞博士                   — 漁護署自然護理主任(大埔)

#### 申述人或申述人的代表

##### R1 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生                   — 申述人的代表

##### R2 – 創建香港

鄧婉婷女士                   — 申述人的代表

##### R3 – 香港觀鳥會

胡明川女士                   — 申述人的代表

##### 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                   ]

##### R11 – Ruy Barretto S.C.

Ruy Barretto 先生           — 申述人

R15 – 大埔尾村原居民代表李永強

李永強先生 – 申述人

R16 – 李少文

李少文先生 – 申述人

R42 – 丘華安

丘華安先生 – 申述人

47. 主席簡單解釋聆聽會的安排和程序。她表示，政府的代表會向委員簡介申述的背景，她繼而會邀請申述人或申述人的代表作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人或申述人的代表獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人或申述人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。在申述人或申述人的代表完成口頭陳述後，會進行答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人或申述人的代表提問。答問環節結束後，她會請政府的代表、申述人及申述人的代表離席。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。

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

49. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並根據城規會文件第 10327 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關申述，包括擬備《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1》的背景、公眾諮詢工作、申述的理由和建議、規劃評估，以及對申述的回應。

50. 主席繼而邀請申述人或申述人的代表闡述有關申述。

R1 – 世界自然基金會香港分會

51. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 草圖上的規劃區(下稱「該區」)被大埔滘自然護理區包圍。區內是茂密的成齡林地，在生態和景觀上與大埔滘自然護理區融為一體，另有未受污染的天



然河溪，河裏有豐富多樣的本地物種，反映該處的生態價值高，且具有重要的保育價值；

- (b) 有一條天然河溪流經該幅牛湖托附近的土地，河中曾錄得一種具保育價值的淡水魚香港鬥魚，以及一種受保護的動物香港瘰螈；以及
- (c) 劃設「自然保育區」地帶以保護該區的天然環境，做法恰當，可避免不協調的發展。長遠而言，他們建議把該區納入大埔滘自然護理區，以全面保護該些「不包括的土地」和周邊的大埔滘自然護理區的生態和景觀價值。

### R3 – 香港觀鳥會

52. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該區被大埔滘自然護理區包圍。大埔滘自然護理區於一九七七年指定為特別地區。該區的林地為成齡林地，在生態上與周邊的大埔滘自然護理區相連。根據香港觀鳥會的記錄，大埔滘自然護理區錄得逾 200 種雀鳥。大埔滘自然護理區與該區構成國際鳥盟認定的「大埔滘、城門、大帽山重點鳥區」的一部分。國際鳥盟是由全球約 120 個非政府機構組成的伙伴組織。大埔滘自然護理區有很多東喜馬拉雅山系亞熱帶樹林特有的雀鳥品種，也是南中國山脈具代表性的鳥區，整個區域的科學研究及長遠監察的據點；
- (b) 日佔時期(一九四二至一九四五年)，大埔滘大部分林地內的樹木都被砍下用作燃料。根據香港觀鳥會的記錄，大埔滘林鳥抵港模式可由一九四五年開始分為四期。於第一期(約一九五九至一九七零年間)，大埔滘的樹木矮小，樹冠不大，林地尚未發展，有適應力較強的雀鳥遷移到大埔滘。於第二期(約一九七五至一九九二年間)，有活躍於樹冠及樹林下層的林鳥移居到大埔滘初長成的樹林。於第三期(約一九九八至二零零一年間)，大埔滘錄得常在

林層下部及地上活動的雀鳥，亦有活躍於樹冠層的雀鳥，這反映了當時大埔滘的樹冠層已趨成熟。於第四期(約二零零六至二零一四年間)，錄得只棲息於成熟樹林的林鳥。大埔滘樹林會繼續經歷自然演替過程，預計日後在該處會發現更多林鳥，大埔滘自然護理區的生態和保育價值會不斷提升；

- (c) 香港觀鳥會的記錄顯示，該區雀鳥品種的組成與大埔滘自然護理區周邊生境所見的相似，證明兩區之間的生態緊密相連，而且區內林區的狀況完好；以及
- (d) 該區具重要的保育價值，區內沒有認可鄉村，也沒有「鄉村範圍」。該區現時並無公共污水收集系統，亦沒有計劃鋪設公共污水收集系統。任何發展都會帶來人為滋擾，對大埔滘自然護理區的完整性造成不良影響。沒有必要劃設「鄉村式發展」地帶。他們支持劃設「自然保育區」地帶，此舉能有效地保護該區的天然環境，但不會侵犯現有居民的權利。他們亦建議把該區納入大埔滘自然護理區，或作為大帽山／城門郊野公園的擴建部分。

#### R 11 – Ruy Barretto S.C.

53. Ruy Barretto S.C.先生借助影片及相片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在大埔滘居住了約六年；
- (b) 該區在發展傳統農業或房屋方面，根本沒有或只有極輕微的需要。劃設「自然保育區」地帶的做法恰當，可防止因發展而帶來人為滋擾；
- (c) 區內至少有兩個池塘、一條瀑布及數條天然河溪。該些「不包括的土地」內有多種雀鳥，將之劃為「自然保育區」地帶實屬恰當。他進行的短期調查亦錄得多個有趣的雀鳥品種，包括小鷓鴣。該區的生境由濕地、清水、河溪和原始樹木組成，未受人

為滋擾，孕育了該些有趣的雀鳥品種，可見該區的保育價值很高；以及

- (d) 他建議把環境局擬備的「香港生物多樣性策略及行動計劃 2016-2021」，特別是分別主張「保育現有保護區以外具重要生態價值的生境」、「優化天然溪澗的保育」及「為野生生物維護生境連繫」的行動 2 至 4 納入在草圖的整體規劃意向內。此外，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)應把該區視為大埔滘自然護理區的一部分，加強在該區進行保育管理工作。當局應把該區納入為大帽山／城門郊野公園的擴建部分，以全面保護該些「不包括的土地」的生態和景觀價值。

#### R 4 – 嘉道理農場暨植物園公司

54. 聶衍銘先生作出陳述，要點如下：

- (a) 其他的「不包括的土地」主要劃為「綠化地帶」、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶，而該區則屬少數有大範圍地方劃為「自然保育區」地帶的「不包括的土地」之一，反映了區內茂密林地(尤其是野生雀鳥生境)的重要生態價值；
- (b) 把原來劃為「自然保育區」地帶的地方改劃為其他發展用途地帶的情況並無先例。該區沒有認可鄉村，也沒有「鄉村範圍」，所以並無必要劃設「鄉村式發展」地帶；以及
- (c) 正如規劃署沙田、大埔及北區規劃專員所解釋，在該草圖上的「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」一般為經常准許的用途。因此，該圖沒有剝奪土地擁有人的權利，也沒有妨礙耕作活動。因此，劃設「自然保育區」地帶的做法恰當，能在保障耕作活動的權利與加強自然保育之間取得平衡。

R 15 – 大埔尾村原居民代表李永強

55. 李永強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 自發展審批地區圖在二零一四年公布以來，政府一直漠視村民先前對劃定該區用途一事提出的意見；
- (b) 大埔尾附近的土地屬大埔尾村所有。村民在大埔尾的私人土地是在一九零五年根據當時的集體官契登記作耕種用途。鑑於大埔尾離該幅土地頗遠，村民已不再在該處聚居。他澄清並非建議把該區改劃為「鄉村式發展」地帶，但反對在沒有給予土地擁有人賠償的情況下，把大埔尾附近土地內的私人土地劃為「自然保育區」地帶，因為此舉侵犯了他們的土地權益。倘若政府把私人土地劃為「自然保育區」地帶，政府應賠償他們的損失；
- (c) 大埔尾附近土地內的私人土地沒有受保護的物種。由於該處沒有生態價值高的生境，故無充分理據支持把該幅土地劃為「自然保育區」地帶；
- (d) 由於該區現時並無公共污水收集系統，村民把部分河道改道和關建了一些池塘以作灌溉之用。一直以來保育該區的其實是村民；以及
- (e) 把有關土地劃為「自然保育區」地帶會限制風水構築物／臨時構築物／寮屋的關設、保養或維修、行人徑的建造，以及河道的改道，並限制了私人土地上的農耕活動。他建議把大埔尾附近土地內的私人土地改劃為「農業」地帶。

R 16 – 李少文

56. 李少文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔尾村的原居民代表；

- (b) 他反對在沒有給予土地擁有人賠償的情況下，把大埔尾附近土地內的私人土地劃為「自然保育區」地帶，因為此舉會侵犯他們的土地權益，並違反基本法。倘若政府把私人土地劃為「自然保育區」地帶供公眾享用，政府應賠償他們的損失；
- (c) 另一名申述人的照片和影片所顯示的池塘和荷花，分別是由該村村民闢建和種植的。劃設「自然保育區」地帶會限制村民的日常活動，即採集中草藥、填土或挖土、河道改道和復耕農地等。雖然他大致支持保育該區，但在沒有給予賠償的情況下，把私人土地納入「自然保育區」地帶並不公平。大埔尾附近土地內的私人土地沒有受保護的物種或林地，生態價值不高。不把私人土地劃入「自然保育區」地帶，不會對該區的生態造成不良影響。他澄清並非建議把該區劃為「鄉村式發展」地帶，他只是要求維持原狀，讓村民可繼續進行日常活動，以及土地擁有人的權利得到尊重；以及
- (d) 雖然村民是該區主要的持份者，但政府在諮詢過程中一直漠視村民的意見。

#### R 42 - 丘華安

57. 丘華安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔尾村和樟樹灘村的村代表。他聲明在該區沒有擁有任何土地；
- (b) 大埔尾村村民在該區定居 300 多年，遠遠久於其他申述人所指的重要雀鳥。村民住在區內，關心區內環境，對保育現有的景觀和生態有所貢獻；
- (c) 把私人土地劃為「自然保育區」地帶會侵犯土地擁有人的土地權益，對他們並不公平。因此政府應賠償他們的損失，或收回有關的私人土地；

- (d) 政府應把關於草圖的公告直接發送給受影響的持份者(包括土地擁有人和村民)，而非把公告在報章刊登及發送給區議會和鄉事委員會；以及
- (e) 他重申，大埔鄉事委員會和大埔區議會相關選區的一名議員均反對草圖。

58. 申述人或他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

59. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 劃設「自然保育區」地帶會否侵犯土地擁有人／農戶的權益；
- (b) 對於「自然保育區」地帶內根據政府集體租契批租作農業用途的私人土地，是否只准現有的農耕活動繼續進行，而不許有新的農耕活動；
- (c) 倘若「自然保育區」地帶和「農業」地帶內均可以進行農耕活動，則把該區劃為「農業」地帶而非「自然保育區」地帶又有何分別；
- (d) 在其他分區計劃大綱圖上，有沒有私人土地被劃為「自然保育區」地帶；
- (e) 擬備涵蓋該區的分區計劃大綱草圖，是否屬於把所有郊野公園「不包括的土地」納入法定圖則的圖則制訂程序的一部分；以及
- (f) 在制訂該草圖的過程中，當局如何考慮收到的公眾意見。

60. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士對委員的問題作出回應，要點如下：

- (a) 該區大多地方具天然風貌，生態和景觀價值高，被大埔滘自然護理區包圍。大埔滘自然護理區佔地約460公頃，於一九七七年指定為特別地區。該區的

整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值。把該區劃為「自然保育區」地帶，以在滿足地區需要與加強自然保育之間取得平衡，做法恰當；

- (b) 律政司表示，該草圖不大可能會構成「徵用」財產而須根據《基本法》支付補償。該草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。此外，施加土地用途地帶的限制是要達致保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色這個合法目的，而有關土地又可作「經常准許的用途」，以及如向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下批准的用途。看來該草圖並沒有違反《基本法》有關保障財產權及《基本法》其他相關條文的規定。
- (c) 該區的私人土地主要是根據政府集體租契批租作農業用途的土地。在該草圖上的「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」一般為經常准許的用途。因此，該草圖沒有剝奪土地擁有人的權利，雖然沒有劃設「農業」地帶，也沒有妨礙耕作活動。
- (d) 在「自然保育區」地帶內可以進行現有和新的農耕活動，包括除草和噴灑肥料和農藥，惟須符合相關法例和政府的規定。
- (e) 在「自然保育區」地帶內，雖然「農業用途(植物苗圃除外)」一般為經常准許的用途，但河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對該區的天然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得規劃許可，才可進行。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。根據城規會通過的《註釋總表》中「農業」地帶的《註釋》，在「農業」地帶內經常准許為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土。「自然保育區」地帶的限制相對較為嚴格。考慮到該區被大埔滘自然護理區包圍，把該區劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。劃設「自然保育區」地帶並非是要阻礙村民的

日常活動。此舉只是為了反映規劃意向，保護具重要生態價值的天然生境。自大埔滘發展審批地區草圖於二零一四年刊憲以來，規劃署與漁護署曾進行40多次巡查，區內沒有錄得任何執管個案，顯示村民仍可進行日常活動；

- (f) 其他分區計劃大綱圖(例如谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱圖和嶂上分區計劃大綱圖)均有把私人土地劃為「自然保育區」地帶；
- (g) 擬備涵蓋該區的分區計劃大綱草圖，是屬於施加法定規劃管制，以保護郊野公園「不包括的土地」的工作一部分；以及
- (h) 在制訂該草圖期間，規劃署曾徵詢公眾的意見，包括大埔區議會、大埔鄉事委員會和其他相關持份者的意見，並將收集到的意見向城規會匯報，讓其作初步考慮和進一步考慮，然後才把該草圖刊憲。城規會會考慮相關的規劃考慮因素和收到的申述及意見，然後才作出決定。

61. 主席及一名委員向村代表(R15、R16及R42)提出以下問題：

- (a) 在「自然保育區」地帶內，一般准許進行農業活動。在這情況下，村民關注的問題是否已解決；以及
- (b) 村民建議採取什麼措施，以改善公眾諮詢過程。

62. 李永強先生(R15)表示，雖然在「自然保育區」地帶內，一般准許進行農耕活動，但除草及噴灑肥料和農藥等與農業相關的活動或會對周邊林地的動物造成不良影響，擔心村民會被指控進行該等活動。該區狀況良好，無須把該區劃為「自然保育區」地帶。關於公眾諮詢過程，現時有關該草圖的公告只發送給鄉事委員會委員和區議員，沒有發送給村代表。他建議政府亦把公告直接發送給他們，以及舉辦一些小組討論會。



63. 李少民先生(R16)關注村民現在的一些活動(包括採集中草藥，以及為耕種而除草、更改河道和挖土)是否可以在「自然保育區」地帶內進行。此外，土地註冊處備有記錄，政府應可根據該等記錄，把公告發送給所有受影響的土地擁有人和持份者。

64. 丘華安先生(R42)表示，正式文件中應列明准許的活動，以確認把該區劃為「自然保育區」地帶不會影響村民的日常生活。

65. Mr Ruy Barretto S.C.先生(R11)補充，他最近曾到過該區，發現該區極少人類活動。他留意到該區有一些農業和園藝活動，這些活動不會採用有害或有毒的物料，與自然保育區的規劃意向完全協調。

66. 由於委員再沒有問題要提出，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。

#### 商議部分

67. 主席扼要概述申述人的意見，並請委員就申述的主要論點提出意見。

#### *該區的規劃管制*

68. 一名委員認為，該區並未發現有具科學價值的特別地方，故沒有有力理據支持按部分申述人的建議在該區施加較現在「自然保育區」地帶更嚴格的管制。

#### *「自然保育區」地帶的限制*

69. 關於「自然保育區」地帶與「農業」地帶的分別，規劃署署長李啟榮先生表示，「農業」地帶的第一和第二欄用途較「自然保育區」地帶的第一和第二欄用途多。在「農業」地帶內，為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土是經常准許的活動。「自然保育區」地帶的限制相對較為嚴格。他亦澄清，在

「自然保育區」地帶內，於有關的發展審批地區草圖刊憲前已經存在的持續農耕活動，若其所涉的挖土工程在比例上與有關的農耕活動相符，會被視為現有用途而經常獲准進行。新展開的農耕活動若涉及挖土工程，則須取得城規會的規劃許可，才可進行。

70. 秘書補充說，雖然在有關的「自然保育區」地帶內，農業活動一般為經常准許的用途，但「植物苗圃」並不包括在第一欄內。此舉是要防止有人為闢建溫室而進行可能會破壞該地帶天然環境的填土／填塘工程。

71. 關於為「自然保育區」地帶內新展開的農耕活動而進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程須取得城規會規劃許可的規定，副主席及一名委員陳述以下各點：

- (a) 一般而言，「農業」用途在「自然保育區」地帶、「農業」地帶，甚至「綠化地帶」都是准許的用途，但這些地帶的規劃意向，以及分區計劃大綱圖《註釋》的「備註」就這些地帶所訂明的管制有所不同。該區大多地方具天然風貌，生態價值高。長遠來說，劃設「自然保育區」地帶，以保育該區的天然環境，以及保護大埔滘自然護理區的完整，做法恰當；以及
- (b) 「自然保育區」地帶內涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程的新農耕活動，必須取得規劃許可才可進行。此舉的目的是讓城規會評估有關發展可能造成的影響。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。劃設「自然保育區」地帶，以在加強自然保育與尊重土地擁有人的權利之間取得平衡，亦屬恰當做法。

72. 委員大致同意把該區劃為「自然保育區」地帶的做法恰當。

### 區內人士的意見

73. 兩名委員建議把分區計劃大綱圖刊憲的公告直接發送給村代表，並把公告張貼在有關鄉村的告示板。主席和規劃署署長李啟榮先生回應時建議徵詢民政事務總署的意見，研究如何能更有效地接觸區內村民。

74. 經商議後，城規會備悉 R1(部分)至 R3(部分)和 R5(部分)至 R11(部分)表示支持的意見，並決定不接納 R4、R12 至 R43 及 R1 至 R3 和 R5 至 R11 餘下部分的意見。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) 該草圖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「自然保育區」地帶，務求通過法定規劃大綱，保護該區的天然環境，以及與其在生態上相連的大埔滘自然護理區(R1 至 R43)；

#### 劃設「自然保育區」地帶

- (b) 鑑於該區是構成特別地區整個天然環境不可或缺的部分，規劃署把該區整個範圍劃為「自然保育區」地帶，以反映天然生境的重要生態價值。長遠來說，劃設「自然保育區」地帶，以保育該區的天然環境，以及保護大埔滘自然護理區的完整，做法恰當(R1 至 R3 和 R5 至 R11)；
- (c) 該區既沒有認可鄉村，也沒有「鄉村範圍」。該分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)沒有建議劃設發展地帶(R1、R3、R5 至 R9 和 R11)；
- (d) 在「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」一般為經常准許的用途，但不准進行新的住宅發展項目。「屋宇(只限重建)」、闢設植物苗圃和填土工程，都必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可才可進行。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。「自然保育區」地帶的規劃管

制，是在加強自然保育與尊重土地擁有人的權利之間作出平衡。沒有有力的理據支持在該區施加更嚴格的管制(R4 和 R11)；

- (e) 墳墓及臨時構築物／寮屋(在緊接憲報首次刊登發展審批地區草圖的公告日期前已經存在)的保養或修葺工程、「農地住用構築物」，以及由政府統籌或落實的道路工程，一般是該草圖經常准許的(R12 至 R43)；
- (f) 大埔尾附近土地內的私人土地主要是根據政府集體契約批租作農業用途。在該草圖上的「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」一般為經常准許的用途。該圖沒有剝奪土地擁有人的權利，雖然沒有把私人土地劃為「農業」地帶，也沒有妨礙農耕活動。在「自然保育區」地帶內，於有關的發展審批地區草圖刊憲前已經存在的持續農耕活動，若其所涉的挖土工程在比例上與有關的農耕活動相符，會被視為現有用途而經常獲准進行。新展開的農耕活動若涉及挖土工程，則須取得城規會的規劃許可，才可進行。草圖劃設該「自然保育區」地帶，做法恰當，而且有關土地屬政府土地或私人土地，不應是制訂土地用途地帶的唯一因素(R12 至 R43)；

#### *有關整體規劃意向及執管行動的建議*

- (g) 草圖的整體規劃意向實屬恰當，亦已在草圖的《說明書》訂明(R2 及 R11)；
- (h) 該區須受《城市規劃條例》下的法定規劃管制和有關執管的條文規管。規劃事務監督會調查公眾投訴和其他政府部門轉介的個案，並進行定期巡查，找出可能屬違例的發展。一旦證實有關發展屬違例發展，便會採取適當的法定執管和檢控行動(R2 及 R11)；

*有關在圖則上記錄構築物的建議*

- (i) 根據草圖，在「自然保育區」地帶內，不准進行新的住宅發展項目，如作屋宇(只限重建)用途，則須取得城規會的規劃許可，城規會會按個別情況考慮有關的規劃申請。任何發展如非在有關的發展審批地區草圖刊憲前已經存在，或在有關的圖則內是准許的或獲得有效的規劃許可，則規劃事務監督或會根據《城市規劃條例》對有關發展採取強制執行的法律程序(R11)；

*區內人士的意見*

- (j) 城規會在制訂該草圖期間，已考慮村民及其他持份者的意見。城規會會考慮相關規劃考慮因素和就該草圖收到的申述及意見，然後才作出決定(R12)；以及

*把該區納入郊野公園範圍*

- (k) 根據《郊野公園條例》(第208章)，劃設郊野公園或特別地區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或特別地區的指定(R1至R11)。」

**程序事項**

**議程項目 7**

[公開會議]

有關考慮《平洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-PC/1》的申述的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第10329號)

---

[此議項以廣東話進行。]

75. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為與香港觀鳥會(R1)、世界自然基金會香港分會(R2)和創建香港(R6)有關聯：

侯智恒博士           — 為香港觀鳥會會員，並曾為世界自然基金會香港分會保育顧問委員會成員

何安誠先生           — 本身認識創建香港的共同創辦人及行政總裁

76. 委員備悉何安誠先生已離席。由於此議項屬於程序性質，委員同意侯智恒博士可以留在席上。

77. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10329 號。二零一七年三月二十四日，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《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》，以供公眾查閱，城規會共收到 2 626 份申述書，並且沒有收到意見書。

78. 由於有關的申述互有關連，而且都是關於規劃區的保育和發展事宜，因此該等申述可一併由城規會以集體形式聆聽和考慮。聆聽會可以在城規會的例會上進行，無須另行召開。

79. 為確保聆聽會的效率，建議每名申述人在聆聽會最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定在二零一七年十月由城規會本身考慮該等申述。

80. 經商議後，城規會同意：

(a) 該等申述應一併由城規會本身以集體形式考慮；以及

(b) 每名申述人可獲分配 10 分鐘的陳述時間。

## 議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號S/SLC/20》的申述的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第10330號)

---

[此議項以廣東話進行]

81. 由於《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/20》(下稱「草圖」)的修訂項目關乎改劃用地供渠務署興建污水處理廠，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是渠務署的顧問，秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士	]	目前與渠務署有業務往來
侯智恒博士	]	
何安誠先生	—	其公司過去曾與渠務署有業務往來
廖迪生教授	—	為渠務署資助的一個著作計劃的首席研究員。該計劃於二零一五年完成
黎庭康先生	]	其公司目前與博威公司有業務往來
張國傑先生	]	

82. 委員備悉，何安誠先生、張國傑先生、黎庭康先生和黎慧雯女士已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

83. 秘書報告，二零一七年六月二日，草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會共收到兩份申述書。

84. 申述書 R1 和 R2 分別由鄉議局和塘福村的原居民代表和居民代表提交，要求修改塘福「鄉村式發展」地帶的界線，以及把塘福南面一個地方由「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。兩份申述均與草圖的修訂項目(即把貝澳的一塊用地由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶)無關。

85. 根據條例第 6(2)條，R1 和 R2 均屬無效，應根據條例第 6(3)(b)條視為不曾作出。

86. 經商議後，城規會同意：

(a) 申述書 R1 和 R2 均屬無效；以及

(b) 由於申述書 R1 和 R2 均屬無效，因此無須舉行會議來考慮這些申述。

## 議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條  
將《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/20A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10331 號)

---

[此議項以廣東話進行]

87. 秘書報告，委員就此議項申報的利益，與上文第 82 和 83 段議程項目 8 所記錄的利益相同。

88. 秘書繼續報告，委員在議程項目 8 同意，城市規劃委員會(下稱「城規會」)所收到的兩份申述書與大嶼山南岸分區計劃大綱草圖的修訂無關，應把之視作無效，並根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(3)(b)條視為不曾作出。委員備悉，製圖程序已完成，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

89. 經商議後，城規會：

(a) 同意《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/20A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和附件 II)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《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/20A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，用以述明城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

### 議程項目 10

[公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行]

90. 餘無別事，會議於下午三時二十分結束。