

二零一七年十月二十日舉行的城市規劃委員會
第 1153 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

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

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生(上午會議)

環境保護署高級環境保護主任(策略評估)3

劉志輝先生(下午會議)

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

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

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

梁慶豐先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

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

吳曙斌先生(上午會議)

袁承業先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(上午會議)

喬宗賢先生(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年十月六日第 1152 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年十月六日第 1152 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

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/454

擬在劃為「農業」地帶的新界上水古洞南坑頭村第 94 約地段第 493 號 A 分段及第 493 號餘段

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(要求延期)
(城市規劃委員會文件第 10342 號)

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們是香港哥爾夫球會會員，而球會設施在申請地點附近：

何安誠先生]	香港哥爾夫球會會員
李國祥醫生]	

4. 委員備悉，李國祥醫生尚未到達參加會議。由於何安誠先生涉及的利益只屬間接，委員同意何先生應獲准留在席上。

5. 秘書表示，在發出城市規劃委員會文件後，申請人在二零一七年十月十七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，讓申請人有充足時間回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期進行覆核聆聽。

6. 委員備悉，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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所訂的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料以回應政府部門的意見；而且申請人並非要求無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。

7. 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，倘申請人所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。城規會同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間，讓其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 4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/609

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

新界大埔新塘第 19 約地段第 1308 號 A 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 10343 號)

[此議項以廣東話進行。]

8. 主席表示，申請人表明不會出席會議。以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

9. 主席歡迎沙田、大埔及北區規劃專員到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請專員向委員簡介這宗覆核申請。

10. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10343 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」)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、政府部門和公眾的意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

[黎慧雯女士、林光祺先生、李美辰女士、雷賢達先生和黃幸怡女士在簡介進行時到席。]

11. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完畢，主席於是請委員提問。主席詢問，申請人在提交覆核申請時有否提供任何理據支持其覆核申請。朱霞芬女士確認申請人並沒有提供理據支持覆核申請。

12. 由於委員沒有其他問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。朱霞芬女士於此時離席。

商議部分

13. 主席表示及委員同意，由於申請人沒有提供任何理據支持其覆核申請，而且有關的規劃情況並無任何改變，因此城規會並無理由改變小組委員會的決定。

14. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃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。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。申請書沒有提出規劃理據，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」，因為新塘的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 新塘的「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。」

15. 主席表示，由於此議項提早完成，而議程項目 5 平洲分區大綱草圖的申述人還未到達，她建議先討論議程項目 6 至 8 的程序事項。委員同意主席的建議。

程序事宜

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》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 10345 號)

[此議項以廣東話進行。]

16. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署、擔任啟德發展檢討的顧問(包括艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)和利安顧問有限公司(下稱「利安公司」))有關聯／業務往來：

- | | | |
|---------------------------------------|-----|---|
| 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 |
| 關偉昌先生
(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房委會策劃
小組委員會及資助房屋小組委員
會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會轄下投標小組委員會委
員 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與房委會有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 過往與房委會有業務往來，目前
與艾奕康公司和雅邦公司有業務
往來 |
| 侯智恒博士
劉興達先生 |]] | 目前與房委會和艾奕康公司有業
務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與房委會、艾奕康公司和雅
邦公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]] | 其公司目前與房委會、艾奕康公
司和雅邦公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來，過往
與艾奕康公司有業務往來，而其
公司目前與雅邦公司有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 過往與房委會、艾奕康公司和雅
邦公司有業務往來 |

- | | |
|-------|------------------------|
| 林光祺先生 | — 過往與利安公司有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作 |

17. 委員備悉梁慶豐先生、侯智恒博士和張國傑先生因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。由於此議項屬於程序性質，會議同意已申報利益的委員可留在席上。

18. 秘書簡介文件。二零一七年二月十七日，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《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》，以供公眾查閱。城規會共收到 12 158 份申述書和 1 428 份意見書。其後收到兩名市民的確證書，表示他們並無向城規會提交任何申述，因此兩份申述書(即 R4427 及 R9344)可不予理會。由於大綱圖的修訂引起公眾廣泛關注，應由全體委員考慮申述和意見。鑑於收到大量申述和意見，聆聽會不可在城規會的例會內進行，應另行安排召開聆聽會。

[楊偉誠博士此時到席。]

19. 儘管大部分的申述和意見與涉及改劃茶果嶺海旁及擬議職業訓練局校舍發展的 W1 項至 W7 項有關，而所持理由相若；但仍有大量申述和意見涉及其他不同的項目，而申述和意見的性質及所持理由不同，包括對增加地積比率和建築物高度所造成的影響、改劃用地作住宅／商業用途、減少休憩用地及區內基建和政府、機構或社區設施的供應表示普遍關注。根據申述和意見內容，建議把申述和意見分兩組進行聆聽：

- (a) 第一組：集體聆聽 343 份申述書(R3 至 R11、R12(部分)、R13、R14(部分)至 R39(部分)、R40 至 R270 及 R12084 至 R12158)及 264 份意見書(C1 至 C257、C258(部分)、C259、C260(部分)至 C262(部分)、C1427 及 C1428)，這些申述和意見與 W1 項至 W7 項(茶果嶺海旁)以外的修訂項目有關；以及

- (b) 第二組：集體聆聽 11 840 份申述書(R1、R2、R12(部分)、R14(部分)至 R39(部分)及 R271 至 R12083(R4427 及 R9344 除外))及 1 168 份意見書(C258(部分)、C260(部分)至 C262(部分)及 C263 至 C1426)，這些申述和意見與 W1 項至 W7 項有關。

20. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議在聆聽會向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定於二零一七年十二月／二零一八年一月由全體委員考慮有關申述／意見。

21. 經商議後，城規會同意：

- (a) 兩份申述(即 R4427 及 R9344)應不予理會；
- (b) 城規會應分兩組一併考慮申述和意見；以及
- (c) 每名申述人／提意見人獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把
《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》
呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長
(城市規劃委員會文件第 10347 號)

[此議項以廣東話進行。]

22. 秘書報告，委員申報的利益與議程項目 6 所記錄的相同。

23. 秘書簡介文件內容。鑑於城市規劃委員會(下稱「城規會」)所收到有關《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》(下稱「大綱草圖」)的申述和意見書為數甚多(即 12 156 份有效

的申述書和 1 428 份有效的意見書)，而就大綱草圖所提出的申述和意見，暫定於二零一七年十二月／二零一八年一月由城規會考慮，因此預料大綱草圖無法趕及在九個月的法定期限內（即於二零一八年一月十八日或之前）呈交行政長官會同行政會議核准。

24. 城規會有必要徵求行政長官的同意，把有關的法定期限延長六個月至二零一八年七月十八日，以便有足夠時間在呈交大綱草圖予行政長官會同行政會議核准前，完成制訂圖則程序。

25. 經商議後，城規會同意根據《城市規劃條例》第 8(2)條徵求行政長官的同意，將呈交大綱草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零一八年一月十八日延長六個月至二零一八年七月十八日。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/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 10346 號)

[此議項以廣東話進行。]

26. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為與香港科技園公司(下稱「科技園公司」)有業務往來。科技園公司是擬於落馬洲河套地區興建的港深創新及科技園的開發商和管理者：

張國傑先生]	其公司目前與科技園公司有業務往來
黎庭康先生		

廖凌康先生 — 過往與科技園公司有業務往來

27. 委員備悉張國傑先生因事未能出席會議。由於此議項屬於程序性質，會議同意黎庭康先生和廖凌康先生可留在席上。

28. 秘書簡介文件的內容。二零一七年六月九日，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 5 條展示《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》，以供公眾查閱，城規會共收到八份申述書和三份意見書。

29. 由於申述和意見的性質相似，因此把該等申述和意見合為一組，由城規會以集體形式一併聆聽，會更具效率，亦較為恰當。聆聽會可於城規會的例會上進行。

30. 為確保聆聽會的效率，建議每名申述人／提意見人在聆聽環節獲分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定在二零一七年十一月／十二月由城規會考慮該等申述／意見。

31. 經商議後，城規會同意：

(a) 該等申述和意見應一併由城規會本身以集體形式考慮；以及

(b) 每名申述人／提意見人獲分配 10 分鐘的陳述時間。

[由於會議進度較預期快，因此小休 30 分鐘。]

[雷賢達先生於此時離席，余烽立先生則到席。]

議程項目 5

[公開會議]

考慮有關《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》的申述
(城市規劃委員會文件編號 10344)

[此議項以廣東話進行。]

32. 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)及創建香港(R6)有關聯。

- 侯智恒博士 — 為香港觀鳥會會員，亦為世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的前成員
- 何安誠先生 — 本身認識創建香港的共同創辦人及行政總裁

33. 委員備悉侯智恒博士因事未能出席會議。委員同意，何安誠先生沒有與申述人討論有關事宜，故可留在席上。

34. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席聆聽會或已表明會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

35. 以下的政府代表、申述人和申述人的代表獲邀到席上：

規劃署的代表

- 朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員
- 楊倩女士 — 高級城市規劃師／新圖規劃

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表

- 魏遠娥女士 — 高級郊野公園主任(西北)
- 梁傲晞博士 — 自然護理主任(大埔)

申述人及他們的代表

R1 – 香港觀鳥會

- 胡明川女士 — 申述人的代表

R2 – 世界自然基金會香港分會

- 劉兆強先生] 申述人的代表
- 林言霞女士]

R3 – 嘉道理農場暨植物園

R4 – 聶衍銘

聶衍銘先生 – 申述人及申述人的代表

R6 – 創建香港有限公司

鄧婉婷女士 – 申述人的代表

R7 – 西貢北約鄉事委員會

R603 – 鄧啟光

R606 – 李秋月

R2567 – 鄧永耀

李耀斌先生 – 申述人及申述人的代表

R9 – 沙頭村村代表蔡明忠

R159 – 蔡明忠

蔡明忠先生 – 申述人及申述人的代表

R10 – 洲頭村村代表袁小英

R131 – 袁談妹

R194 – 袁球

R195 – 袁小英

R196 – 陳子忠

R197 – 陳保君

R200 – 郭強祥

袁小英女士 – 申述人及申述人的代表

R12 – 大塘村村代表鄧聖洪

R123 – 鄧慧敏

R124 – 鄧慧珠

R125 – 鄧福全

R126 – 鄧福興

R188 – 余鳳媚

R541 – 鄧聖洪

R605 – 鄧啟明

R611 – 鄧木榮

R658 – 鄧啟來

R680－鄒賜富

R689－鄧聖基

R2560－鄧才

鄧福全先生 — 申述人及申述人的代表

R13－洲尾村村代表李雲開

R2447－李雲開

李雲開先生 — 申述人及申述人的代表

R14－巫家誌

R21－巫錦坪

R22－巫鎮宜

R24－巫鎮泉

巫家誌先生 — 申述人及申述人的代表

R20－巫梅雪

R23－巫錦昌

巫樹來先生 — 申述人的代表

R27－李遠堂

李遠堂先生] 申述人及申述人的代表

李照齊先生]

R198－陳俊宇

R659－黃曉雯

R1547－巫家雄

巫家雄先生 — 申述人及申述人的代表

R394－黎東喜

R406－黎東榮

黎東榮先生 — 申述人及申述人的代表

R465－袁敏恆

R484－蔡琮先

R479－袁照昌

袁照昌先生 — 申述人及申述人的代表

R1946－洲尾關帝會

殷寶強先生] 申述人的代表
殷麗霞女士]

36. 主席表示歡迎各人出席，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示，規劃署的代表會向委員簡介各項申述的內容。申述人或他們的代表其後會依次獲邀作口頭陳述。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 分鐘時間作口頭陳述。在申述人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。所有到席的申述人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人或他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請政府的代表、申述人或他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。

37. 主席接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介各項申述。

38. 高級城市規劃師／新圖規劃楊倩女士借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括修訂的背景、申述人的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述的意見。詳情載於城市規劃委員會文件第 10344 號(下稱「文件」)。

39. 主席接着請申述人和他們的代表闡述申述的內容。

R1－香港觀鳥會

40. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 平洲島以擁有獨特的地質地貌和多樣化的海洋生物見稱。該島提供重要的陸地和海岸生境，讓雀鳥覓食和棲息；
- (b) 在一九九三至二零一五年期間，香港觀鳥會在平洲錄得 163 種雀鳥(約佔香港有記錄品種總數的三成)，其中 53 種屬具保育價值的品種。對這些雀鳥

至為重要的天然生境、植物和棲息地方應受到保護。香港觀鳥會建議保護所有林地、灌木林、河溪和海岸區，把這些地方劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以保存這些生境，同時尊重村民的重建權利；

- (c) 在平洲的「鄉村式發展」地帶內和四周均有林地和成齡樹木。在這些地區內發展小型屋宇或會導致成齡樹木被砍伐／植物被清除，增加對林地生境和雀鳥棲息地的人為干擾。因此，「鄉村式發展」地帶不應侵進林地生境，成齡樹木應受到保護；
- (d) 平洲沒有公共污水渠。渠務署的單張指出，鑑於污水可能會從小型屋宇的化糞池溢出，流入天然河溪和海岸區，因此小型屋宇發展為潛在的污染源頭。平洲沒有車輛通路，島上的化糞池無法定期清理；
- (e) 政府應在平洲推廣生態旅遊。為此，政府應支援和管理生態旅遊設施，以及協調各持份者的利益。政府須劃設適當的保育地帶，保護島上的天然資源，發展可持續的用途，避免不當的發展；以及
- (f) 香港觀鳥會支持沿平洲西岸劃設「具特殊科學價值地點」地帶，以保護地質地貌和天然生境。如劃設保育地帶影響了村民的發展權利，村民應可獲補償。

R2 – 世界自然基金會香港分會

41. 林言霞女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 平洲島於一九七九年指定為「具特殊科學價值地點」。不過，當局並沒有根據「具特殊科學價值地點」所需的保護程度，在分區計劃大綱圖上劃設相應的土地用途地帶。這樣會令到平洲的生態價值降低；

- (b) 世界自然基金會香港分會不同意規劃署指東岸主要是沙灘，亦有橫跨該區邊緣斷斷續續的扁平沉積岩層。除了長沙灣的沙灘外，東岸很多地方都有沉積岩層、岩岸潮池和頁岩／卵石灘等岩石景致，包括著名的地質地貌「更樓石」；
- (c) 平洲島被東平洲海岸公園環抱。平洲東岸發現合共 65 種石珊瑚，並有豐富的海洋生物。香港中文大學最近對東平洲海岸公園的兩個核心珊瑚區進行研究。研究結果顯示，珊瑚幼蟲成功新添量極低，每年只有 0.19 平方米，即珊瑚羣落需要長時間才能恢復。海下灣和赤洲的珊瑚羣落遭受被海膽攻擊及因「紅潮」而鈣化的威脅。平洲東岸的珊瑚羣落未受到該等干擾，應對牠們加強保護；
- (d) 農業用途一般屬東岸的「海岸保護區」地帶經常准許的用途。沖到海岸區域的肥料會影響水質，威脅海洋生態和珊瑚。「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保護具特殊科學價值的景物，特別品種的動植物及牠們的生境、珊瑚和在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。為保護地質和生態價值高的東岸，把東岸劃為「具特殊科學價值地點」地帶更為恰當；以及
- (e) 平洲沒有排污和排水系統。小型屋宇的化糞池和滲水系統如不是設於適當的地方或沒有妥善保養，會有污染海岸區域的風險。平洲的「鄉村式發展」地帶範圍應局限在現有建築物和屋地所在處，以免小型屋宇日漸增多，累積影響所及，人口大幅增加。

R3 – 嘉道理農場暨植物園

R4 – 聶衍銘

42. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嘉道理農場暨植物園認為，「海岸保護區」地帶不能反映東岸在地質、保育和教育方面的重要性。「鄉村式發展」地帶可能對未受污染海域、海岸公

園、郊野公園和聯合國教科文組織世界地質公園所造成的影響亦未有充分處理。東岸的「海岸保護區」地帶和「鄉村式發展」地帶應分別改劃為「具特殊科學價值地點」地帶和「鄉村式發展(1)」地帶；

- (b) 由於平洲具獨特的地質特色，沿岸形成傾角岩石地貌，因此於一九七九年指定為「具特殊科學價值地點」。東西兩岸都同樣重要；
- (c) 公眾碼頭北面和南面的東岸一帶的地質地貌包括面積廣闊的岩層、石崖和卵石灘，這與城市規劃委員會文件的描述不同。唯一的沙灘是北面的長沙灣。這些容易到達的地質地貌形成平洲的獨特景觀。平洲西岸的地質地貌是在密林和懸崖的後面，相對不易到達或看到。因此，東岸的地質和教育價值較高；
- (d) 平洲的東岸也有多樣化的珊瑚羣落，生態價值較海下灣、印洲塘和鶴咀為高。鑑於東岸多樣化的地質／景觀特色和珊瑚羣落的生態價值，東岸應劃為「具特殊科學價值地點」地帶；
- (e) 其他指定的「具特殊科學價值地點」通常會在相關的分區計劃大綱圖上劃為「具特殊科學價值地點」地帶，而周邊地方則會劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶(1)」等其他保育地帶，以提供更佳的保護。馬屎洲的「具特殊科學價值地點」劃為「郊野公園」地帶，以提供更嚴格的保護。鑑於整個平洲於一九七九年指定為「具特殊科學價值地點」，東岸沒有私人土地／屋地，而其地質價值一直維持不變，因此把東岸劃為「海岸保護區」地帶，並不合理。東岸的私人土地有限，如有私人土地，可把之剔出「具特殊科學價值地點」地帶的範圍；
- (f) 據嘉道理農場暨植物園觀察所得，居於島上的村民寥寥可數。島上沒有食水／電力供應，也沒有電話、排水和排污設施，而且只有有限的渡輪服務，

是否有需要劃設「鄉村式發展」地帶來配合為數 380 的規劃人口，實在成疑；

- (g) 為向村民提供食水和電力而推行的海水化淡和太陽能光伏系統試驗計劃是否符合成本效益，實在存疑。海水化淡廠利用太陽能發電似乎不可行；
- (h) 由於平洲沒有排水和排污系統，在「鄉村式發展」地帶內發展的小型屋宇，以及增加的人口，只能依賴化糞池及滲水系統來處理污水，這可能會帶來污染的問題。此外，外溢到「鄉村式發展」地帶四周水體的建築廢物會對沿岸區域的水質造成不良影響，並影響珊瑚羣落；
- (i) 在「鄉村式發展」地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途，新的小型屋宇發展將不會受到任何管制，這樣會影響主要是以沉積岩板建成的鄉村屋宇的現有鄉村特色；以及
- (j) 平洲除了是「具特殊科學價值地點」外，也是聯合國教科文組織世界地質公園。應一併保護平洲和四周更廣泛地區的天然美景。為此，應把東岸劃為「具特殊科學價值地點」地帶，並把「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以加強對小型屋宇發展的管制。

R 6 – 創建香港

43. 鄧婉婷女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 創建香港支持在西岸劃設「具特殊科學價值地點」地帶，但反對擴大「鄉村式發展」地帶，並對在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇可能會造成污染，表示關注；
- (b) 未來 10 年小型屋宇預測需求量達 8 300 幢的說法，惹人質疑。興建 8 300 幢小型屋宇需要合共 207.5 公頃土地，幾乎是平洲土地總面積的兩倍。

這個預測數字或有誇大，意圖把小型屋宇改建為旅舍，以發展旅遊業，但這和小型屋宇政策的用意並不相符；

- (c) 平洲的總人口僅為 70 人，並無理據支持擴大「鄉村式發展」地帶。平洲大部分屋宇已荒置，村民只在週末或假日才會返回島上，為遊人服務；
- (d) 「鄉村範圍」位於郊野公園內，她擔憂會否有人以「先破壞，後建設」的做法進行小型屋宇發展。新界其他地方頻頻出現這種「先破壞、後建設」的情況。像平洲這樣的偏遠之地，政府實難以監察是否有這類活動；以及
- (e) 化糞池和滲水系統若選址不當，維修保養欠妥，很易會造成環境污染。此外，人口增加令固體廢物增加，會在平洲造成環境和衛生問題。

44. 由於李耀斌先生(R7)表示希望稍後才作口頭陳述，而R9的代表蔡明忠先生不在會議室，主席請袁小英女士(R10/R195)作口頭陳述。

R10 – 洲頭村村代表袁小英

R131 – 袁談妹

R194 – 袁球

R195 – 袁小英

R196 – 陳子忠

R197 – 陳保君

R200 – 郭強祥

45. 袁小英女士作出陳述，要點如下：

- (a) 平洲是個美麗的島嶼，位處郊野公園、海岸公園和地質公園的範圍內，週末遊人眾多。政府應考慮為平洲提供更完善的配套設施；
- (b) 平洲居民曾以耕作和捕魚為生，當中有一些居民因不能再在島上維持生計而離開，但他們都想在退休後回到島上生活。劃設「具特殊科學價值地點」地點和地方有限的「鄉村式發展」地帶會對他們興建小型屋宇構成限制；

- (c) 當地居民亦關心平洲的環境，亦有為保育該島的天然美景出一分力。沒有他們的努力，平洲現時就不會這樣美麗。在平洲劃設保育地帶無助加強保育該島，但卻會剝奪當地居民的權利；
- (d) 政府已在碼頭附近設置有水箱的公廁，供遊人使用，但卻沒有為平洲居民提供配套設施。政府亦不願意修理島上的水屋和行人徑；以及
- (e) 禁止居民興建小型屋宇，以免化糞池可能造成污染。然而，政府實責無旁貸，應鋪設公共污水渠來解決這個問題。

R 9 – 沙頭村村代表蔡明忠

R 159 – 蔡明忠

46. 蔡明忠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表沙頭村反對這份分區計劃大綱圖。此外，新界鄉議局、大埔區議會、西貢北約鄉事委員會和新界西貢北約東平洲事務委員會亦反對這份分區計劃大綱圖。他不明白為何仍把這份分區計劃大綱圖刊憲；
- (b) 幾十年來，平洲都沒有水電供應，許多居民迫於無奈離開平洲；以及
- (c) 政府應闢設這些設施，改善村民的生活條件。

R 12 – 大塘村村代表鄧聖洪

R 124 – 鄧慧珠

R 126 – 鄧福興

R 541 – 鄧聖洪

R 611 – 鄧木榮

R 680 – 鄒賜富

R 2560 – 鄧才

R 123 – 鄧慧敏

R 125 – 鄧福全

R 188 – 余鳳媚

R 605 – 鄧啟明

R 658 – 鄧啟來

R 689 – 鄧聖基

47. 鄧福全先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表大塘村村代表和新界西貢北約東平洲事務委員會主席，就草圖提出意見；
- (b) 平洲大部分地方納入了船灣(擴建部分)郊野公園的範圍內，當中包括多條鄉村(例如洲尾村、大塘村和沙頭村)的「鄉村範圍」的大部分地方。這些鄉村現時只有約一半至三分一的土地劃入草圖的範圍內。「鄉村式發展」地帶只涵蓋鄉村中心區已建有屋宇的地方，一些單獨零散的小型屋宇和屋地則沒有劃入「鄉村式發展」地帶內。應把這些小型屋宇和屋地劃入有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內，令鄉村更為完整；
- (c) 劃為「鄉村式發展」地帶的土地，有部分是屋宇與屋宇之間的剩餘土地，有部分則位於斜坡上，不能進行發展。蔡屋村的屋地應劃入「鄉村式發展」地帶，林屋村的「鄉村式發展」地帶則應該擴大，以提供地方舉辦鄉村活動。應為陳屋村和李屋村劃設更大的「鄉村式發展」地帶，因為大塘村「鄉村式發展」地帶有部分地方位於陡斜山坡上，不能進行發展。平洲曾有約 300 幢屋宇，人口約 2 000，當地村民一直悉心保護平洲的環境。與沙羅洞和土瓜坪的「鄉村式發展」地帶相比，平洲的「鄉村式發展」地帶不足以應付當地村民對小型屋宇的需求；
- (d) 應為大塘村、沙頭村和洲頭村劃設更大的「鄉村式發展」地帶，因為這些鄉村的「鄉村範圍」有大部分地方被納入船灣(擴建部分)郊野公園的範圍內。這些鄉村過往沒有造成環境問題，村民應有權興建小型屋宇，並應可享有妥善的基礎設施服務。平洲是觀星的熱門地點，遊人亦會留宿以欣賞日出日落的美景。應批准在小型屋宇經營「旅舍」，為遊人提供服務；
- (e) 位於東岸，毗鄰洲尾村、大塘村和沙頭村小型屋宇的「海岸保護區」地帶，應改劃為「鄉村式發展」地帶，因為村民需要一些緩衝地方興建圍牆，以抵

擋颱風期間的海浪。海灘亦應適當地劃作康樂用途，以反映海灘現在的功能；

- (f) 平洲沒有水電供應。蔡屋村附近的小水塘應由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。政府亦應維修該水塘，為居民提供食水；
- (g) 雖然政府在島上設有發電站，但當地居民並未享有電力供應，因為發電站只為東平洲警崗、東平洲前軍事訓練營和海事處船隻航行監察系統東平洲雷達站供電；
- (h) 抽水站沒有妥善保養。政府應修葺和擴闊行人徑，以應付遊人和緊急事故的需要。政府亦應在島上設立急救站，為遊人提供服務；

[邱浩波先生此時離席。]

- (i) 碼頭附近建有公廁，供到訪平洲的遊人使用。政府有提供定期清理公廁污水的服務。政府亦應為鄉村鋪設排水和排污系統，而有關系統可接駁至公廁，以便集中處理污水；
- (j) 雖然居民同意東岸有岩層的地方應劃為「海岸保護區」地帶，以保護岩層，但洲尾角沿岸的一小部分地方應改劃為「未決定用途」地帶，以便日後闢設供水和供電設施，以及接駁排污／排水管道；以及
- (k) 長沙灣應劃為「休憩用地」地帶，作康樂用途，因為該海灘數十年來都是用作這用途。

48. 鄧福全先生(R125)借助照片和圖片，向委員簡述平洲情況，包括：平洲的歷史；鄉村的組成；景點和地質特徵；水屋、行人徑、倒塌的電線桿、水管、抽水設施和發電站的殘破情況。他表示，應復修這些設施，以改善村民的居住條件。

[鄧先生作陳述時，黃仕進教授、余烽立先生和潘永祥博士暫時離席，黎慧雯女士、楊偉誠博士、劉興達先生、何安誠先生、李美辰女士、符展成先生和黎庭康先生離席。]

[會議於下午十二時五十五分休會午膳。]

49. 會議於二零一七年十月二十日下午二時十分恢復進行。

50. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

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

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

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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)
劉志輝先生

規劃署署長
李啟榮先生

議程項目 5

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

51. 以下的政府代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士 — 高級城市規劃師／新圖規劃

漁護署的代表

魏遠娥女士 — 高級郊野公園主任(西北)

梁傲晞博士 — 自然護理主任(大埔)

申述人及他們的代表

R1 – 香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

R2 – 世界自然基金會香港分會

劉兆強先生 — 申述人的代表

R3 – 嘉道理農場暨植物園公司

R4 – 聶衍銘先生

- 聶衍銘先生 — 申述人及申述人的代表
趙善德博士 — 申述人的代表

R7 – 西貢北約鄉事委員會李耀斌

R603 – 鄧光

R606 – 李秋月

R2567 – 鄧永耀

- 李耀斌先生 — 申述人及申述人的代表

R9 – 沙頭村村代表蔡明忠

R159 – 蔡明忠先生

- 蔡明忠先生 — 申述人

R10 – 洲頭村村代表袁小英

R195 – 袁小英女士

- 袁小英女士 — 申述人

R11 – 奶頭村村代表袁照昌

R465 – 袁敏恆

R484 – 蔡先

R479 – 袁照昌

- 袁照昌先生 — 申述人及申述人的代表

R12 – 大塘村村代表鄧聖洪

R123 – 鄧慧敏

R124 – 鄧慧珠

R125 – 鄧福全

R126 – 鄧福興

R188 – 余鳳媚

R541 – 鄧聖洪

R605 – 鄧啟明

R611 – 鄧木榮

R658 – 鄧啟來

R680 – 鄒賜富

R689 – 鄧聖基

R2560 – 鄧才

- 鄧福全先生 — 申述人及申述人的代表

R13 – 洲尾村村代表李雲開

R2447 – 李雲開先生

李雲開先生 — 申述人及申述人的代表

R14 – 巫家誌

R21 – 巫錦坪

R22 – 巫錦宜

R24 – 巫鎮泉

巫家誌先生 — 申述人及申述人的代表

R20 – 巫梅雪

R23 – 巫錦昌

巫樹來先生 — 申述人的代表

R27 – 李遠堂

李遠堂先生 — 申述人

李照齊先生 — 申述人的代表

R198 – 陳俊宇

R659 – 黃曉雯

R1547 – 巫家雄

巫家雄先生 — 申述人及申述人的代表

R394 – 黎東喜

R406 – 黎東榮

黎東榮先生 — 申述人及申述人的代表

R1946 – 洲尾關帝會

殷寶強先生] 申述人的代表

殷麗霞女士]

52. 主席歡迎政府的代表、申述人和申述人的代表到席。他接着請申述人和申述人的代表作口頭陳述。

R 13 – 洲尾村村代表李雲開

R 2447 – 李雲開先生

53. 李雲開先生作出陳述，要點如下：

- (a) 平洲在上世紀五十年代的全盛時期，人口約有 2 000 至 3 000，每條鄉村約有 40 至 50 幢石屋。島上缺乏基本設施(例如水電供應)，居住條件惡劣，居民只能靠捕漁和耕種賺取生計。多年來，不少居民被迫遷離平洲。他 13 歲時，舉家搬離平洲以改善生活和求學；
- (b) 其後，政府在一九七九年把平洲指定為郊野公園。當時的村代表學識不足，沒有提出反對。政府空談保育平洲，多年來沒有投放任何資源闢設郊野公園的設施。島上的居民每天都在保育平洲，而到訪郊野公園的遊人卻留下垃圾，破壞環境；以及
- (c) 政府現應協助村民改善居住環境。村民只要求政府提供基本設施(例如水電和通訊設施)，以便他們復修古舊的石屋。在這方面，政府責無旁貸。

R 14 – 巫家誌

R 21 – 巫錦坪

R 22 – 巫錦宜

R 24 – 巫鎮泉

54. 巫家誌先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 過去三年，他居於平洲，維修父親的屋宇。周末，只有兩班渡輪往返平洲。村民平日無法進出平洲。如吹北風，渡輪服務會暫停；
- (b) 由於政府指定平洲為海岸公園，平洲沒有避風塘。在大風的日子，村民要把船／艇拖回岸邊，然後繫穩在海灘上。海灘現劃為「海岸保護區」地帶，村民擔心不能如以往一樣，把船／艇繫穩在海灘上；

- (c) 平洲缺乏基本設施，包括水電和排污設施。島上只有三個公廁，但其中兩個是旱廁，餘下的一個沖水式廁所不足以應付需求。到訪郊野公園的遊人要借用村民的廁所。平洲急須闢設排污設施，以解決衛生情況惡劣的問題；以及
- (d) 大部分平洲村民都不想離開平洲，他們喜歡島上環境。他們亦不反對環保團體的意見，因為他們和環保團體均關注保護和保存該區。保育平洲，能讓他們有更佳的生活環境。

R 198 – 陳俊宇

R 659 – 黃曉雯

R 1547 – 巫家雄

55. 巫家雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是鄉議局議員。因應平洲村民的要求，鄉議局、沙田、大埔及北區規劃專員和村民於二零一七年三月六日舉行會議，討論這份分區計劃大綱草圖。鄉議局在會上表示大致同意 R7、R8 和 R13 的申述。會議亦討論了平洲缺乏水電和排污設施的問題；
- (b) 二零一七年三月八日，鄉議局致函城規會，要求擱置把這份草圖刊憲的安排，以待新一屆政府制訂有關鄉郊事宜的修訂政策。城規會不同意有關要求，鄉議局對此感到失望。不過，行政長官最近在施政報告中宣布成立「鄉郊保育辦公室」來統籌保育鄉郊計劃，以促進偏遠鄉郊的可持續發展，並預留 10 億元進行相關的保育工作和活化工程。鄉議局歡迎這項新的政策措施，期望城規會如英國般，採用人為本的方式規劃鄉郊土地的用途；
- (c) 鄉議局關注分區計劃大綱圖劃設的「鄉村式發展」地帶零碎不足，以及保育地帶毗連村屋，擔心會影響村民和諧的傳統人際交往；以及

- (d) 鄉議局會與日後的鄉郊保育辦公室聯繫，商討在平洲的規劃中加入水電供應和公共排污系統，好讓平洲村民可以在這個美麗的島嶼生活。鄉議局要求城規會擱置考慮就這份分區劃大綱草圖提出的申述，以待鄉郊保育辦公室處理在平洲闢設基礎設施的問題。

R 394 – 黎東喜

R 406 – 黎東榮

56. 黎東榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 回應一個環保團體和嘉道理農場的申述，紅潮主要是自然現象，而非由村民造成。另外，沉積岩層遠離村落，不會受鄉村排放的污水污染；以及
- (b) 村民主要在東岸進行日常活動，所以他不反對政府對平洲西岸和山區所作的規劃。不過，對東岸海灘實施嚴格的規劃管制會構成滋擾，給村民帶來不便。

R 11 – 奶頭村村代表袁照昌

R 465 – 袁敏恆

R 484 – 蔡先

R 479 – 袁照昌

57. 袁照昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 一九七九年，政府把整條奶頭村劃為郊野公園，當時的奶頭村村代表已離世。後來，他致函西貢北約鄉事委員會和鄉議局，要求協助把奶頭村從郊野公園範圍中剔出；
- (b) 他指責政府對平洲施加越來越多管制，先是把大部分地方劃為郊野公園，再把島嶼四周的水域劃為海岸公園，最近更把廣泛地區指定為地質公園，但環保團體卻認為這份分區計劃大綱圖是保育的倒退。平洲的郊野公園、海岸公園和地質公園吸引了不少

遊人造訪平洲，但卻束縛了平洲村民的生活。保育不該影響村民的權利。一九五零年代，當時政府沒有對平洲實行干預，村民享有不少自由。時至今日，村民甚至不可以在島嶼附近撒網捕魚；

- (c) 據他所知，平洲上的石屋十分獨特，世界上只有兩個地方可見這種石屋。他引麗江和德國南部一個村莊為例，認為除保存平洲石屋的外觀之外，可通過修葺、室內設施現代化和妥善管理，活化這些石屋；以及
- (d) 平洲缺乏水電這些基本的基礎設施，公廁衛生情況惡劣。礙於私人土地業權，許多破爛的路徑只能局部維修。政府應投資興建基礎設施，既可滿足村民的基本需要，亦可吸引遊人，達致雙贏。

R 7 – 西貢北約鄉事委員會李耀斌

R 6 0 3 – 鄧光

R 6 0 6 – 李秋月

R 2 5 6 7 – 鄧永耀

58. 李耀斌作出陳述，要點如下：

- (a) 平洲有逾 300 幢屋宇／殘破建築，若村民確實熱衷於賣屋謀利，大可翻新／翻建這些屋宇／殘破建築，這是分區計劃大綱圖經常准許的。換句話說，他不能同意一個環保團體在口頭陳述時所稱的，村民或會投入時間、金錢來興建 8 000 幢新的小型屋宇以作銷售之用；
- (b) 保育與村民的需要並非如看起來那般對立。他把保育視為達致可持續發展的手段。村民與環保團體均以可持續發展為共有目標；
- (c) 平洲村民只是要求政府提供基本的基礎設施，以及尊重他們身為公民應享有的權利，例如交通、水電供應。一九六零年代，當時在平洲可捕魚耕作，島上有一所村校，平洲村民不太需要出入市區，每週

一班渡輪服務已經足夠。時至今日，社會變化巨大，再沒有人可以長期住在島上。諷刺的是正當《香港 2030+》研究致力把香港規劃成為宜居城市，偏偏平洲和其他大部分偏遠鄉村卻不宜居住。社會應為改善平洲村民的生活條件出一分力；

- (d) 最近，行政長官在施政報告中宣布成立鄉郊保育辦公室。他認為鄉郊保育也應包含鄉郊文化和生活方式的保育。罔顧人這個因素，保育環境便沒有意義可言；以及
- (e) 他以貴州省一個地質公園內的鐵路發展和巨型望遠鏡(直徑 500 米)發展項目為例，強調在發展與保育之間取得平衡十分重要，可造福人羣。他懇請環保團體重新考慮日後的保育方向，與村民一起達致雙贏。他亦呼籲政府投放更多資源在當地興建設施，惠及村民，從而爭取他們支持保育。他表示，香港也可考慮為那些受劃設郊野公園／海岸公園／地質公園影響的村民作出徙置安排。

59. 申述人和他們的代表申述完畢，主席請委員提問。主席解釋，委員可提問，並請申述／申述人的代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問環節當作向城規會提問或盤問任何一方的場合。主席請委員提問。

平洲的「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶

60. 主席、副主席和一些委員就平洲的「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶提出以下問題：

- (a) 平洲的東岸屬一九七九年指定的「具特殊科學價值地點」的一部分，為何在分區計劃大綱圖上把東岸劃為「海岸保護區」地帶；
- (b) 基於什麼準則把平洲指定為「具特殊科學價值地點」；具體而言，是基於地質特色、地貌，還是兩者皆是；

- (c) 在「海岸保護區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」和「農地住用構築物」都是經常准許的用途和發展。「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶有何保護機制，尤其是農業活動是否與「海岸保護區」地帶協調；
- (d) 平洲村民希望「海岸保護區」地帶內進行，但根據該分區計劃大綱圖是不許可的活動／發展；
- (e) 「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶均旨在保育和保護天然環境。環保團體認為，把平洲的東岸劃為「海岸保護區」地帶而非「具特殊科學價值地點」地帶有何風險／關注；以及
- (f) 「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向是阻止市民在「具特殊科學價值地點」內進行活動。有什麼具體措施，確保達到這個規劃意向。

61. 朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 整個平洲島因其壯觀的岩石景致和地質地貌，於一九七九年指定為「具特殊科學價值地點」。這是一項行政措施，沒有任何法定保護作用；
- (b) 漁護署表示，已根據土木工程拓展署所提供的最新地質資訊，檢討把平洲指定為「具特殊科學價值地點」的措施，認為值得繼續把平洲的西岸指定為「具特殊科學價值地點」，東岸則不會包括在內。漁護署在檢討把平洲指定為「具特殊科學價值地點」的措施時曾諮詢環保團體，包括嘉道理農場暨植物園(R3)。儘管如此，規劃署認為，為審慎起見，應保護平洲東岸的地貌，因此建議把東岸劃為「海岸保護區」地帶。必須強調的是，「具特殊科學價值地點」地帶和「海岸保護區」地帶都是保育地帶，各有不同的規劃意向。在這方面，香港地貌岩石保育協會表示支持在分區計劃大綱圖上劃設該地帶；

- (c) 平洲「海岸保護區」地帶的大部分土地都是政府土地，只有數幅私人農地。雖然在「海岸保護區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」和「農地住用構築物」都是經常准許的用途和發展，但在「海岸保護區」地帶內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作農業用途或發展農地住用構築物而進行者，均須申請規劃許可。據知，由私人擁有的四幅農地現時並非作農業用途；
- (d) 根據條例，在「海岸保護區」地帶內進行正常的海灘活動，包括把船隻拖到海灘上和拖到海中碇泊，都不構成任何用途／發展。任何在平洲發展審批地區草圖於二零一四年在憲報刊登前已經在「海岸保護區」地帶內存在的土地用途亦會視為條例下可容忍的「現有用途」；以及
- (e) 「具特殊科學價值地點」地帶與「海岸保護區」地帶不同，「具特殊科學價值地點」地帶不得重建屋宇，但就「海岸保護區」地帶而言，如向城規會申請重建屋宇，可能會獲得批准。根據記錄，「海岸保護區」地帶內沒有屋宇。

62. 漁護署的代表魏遠娥女士和梁傲晞博士作出回應，要點如下：

- (a) 漁護署已於二零一六年檢討把平洲指定為「具特殊科學價值地點」的措施。根據土木工程拓展署所提供的專業意見，整個平洲島均屬沉積岩地貌。由於地殼移動，沉積岩抬升，從西向東緩緩傾斜。該島的西面升起較多，露出懸崖和燧石層這些相當突出的地質特色，地質價值甚高；
- (b) 平洲西岸一帶有很多地質特色，例如斬頸洲(一支海蝕柱)、龍落水(露出地面的燧石層)、難過水(一幅連綿不斷的海岸懸崖)和更樓石(兩支海蝕柱和廣闊的海蝕平台)。這些景點遊人易於前往，吸引了許多遊人參觀；

- (c) 平洲的東岸主要是沙灘／岩岸，一些地方亦有向海面傾斜的沉積岩。整體來說，東岸可供遊人觀賞的地質特色較少。東岸一帶的燧石層處於海平面以下，人們不能看見。因此，漁護署決定繼續把平洲的西岸指定為「具特殊科學價值地點」，但東岸則不包括在內；
- (d) 平洲西岸是因為個別的地質特色和整體地貌這兩項考慮因素，而指定為「具特殊科學價值地點」；以及
- (e) 由於郊野公園和「具特殊科學價值地點」兩者有部分區域重疊，完全禁止遊人進入「具特殊科學價值地點」並不可行，政府當局亦不會豎立「不准進入」的告示牌。至於易受破壞的「具特殊科學價值地點」特色，漁護署會透過山徑改道和栽種茂密的植物，避免遊人進入有關地區。

63. 聶衍銘先生(R4)表示，漁護署把平洲指定為「具特殊科學價值地點」，關鍵在於其擁有在香港極為稀有的沉積岩地質地貌(例如亞媽灣的卵石灘)。漁護署於平洲周圍豎設的資料板、該署的刊物，以及一九七九年公布把平洲指定為「具特殊科學價值地點」的文件，內容都反映了這點。他強調，漁護署於一九七九年把平洲指定為「具特殊科學價值地點」是根據整體地質作出考慮，而沒有提及特定種類岩石的重要地質價值。他補充說，易達程度亦應是指定「具特殊科學價值地點」的一項重要考慮因素。雖然平洲西岸的地質地貌別具特色，但人們難以到達西岸。另一方面，平洲東岸容易到達，因此具較高的教育價值，值得指定為「具特殊科學價值地點」。以往，規劃署在擬備分區計劃大綱圖時，會按漁護署指定的「具特殊科學價值地點」的界線，在圖上劃設「具特殊科學價值地點」地帶。他不滿規劃署這次沒有把平洲東岸劃為「具特殊科學價值地點」地帶。他憂慮分區計劃大綱圖把漁護署以往指定為「具特殊科學價值地點」的部分地方降格為「海岸保護區」地帶，會削弱透過法定規劃制度對「具特殊科學價值地點」的保護。

64. 趙善德博士(R3的代表)補充說，指定「具特殊科學價值地點」的準則，以往和現在都一樣——即基本上考慮有關地點

的地貌，包括其地質、代表性、稀有程度和分布。只有平洲才可見到外露的沉積岩。平洲東岸的石灘面積細小，但屬典型。人們亦容易到達平洲東岸，進行研究及教育活動。因此，整個平洲都具重要地質價值，應把整個平洲島而非只把其西岸指定為「具特殊科學價值地點」。

65. 劉兆強先生(R2 的代表)表示，把平洲東岸劃為「具特殊科學價值地點」地帶，便可透過規劃申請制度，確保東岸的農業用途不會對海洋造成不良影響。

66. 巫家誌先生(R14)表示，若准許在海灘上停泊船隻，村民將不會反對劃設「海岸保護區」地帶。

67. 李耀斌先生(R7)表示，在條例的適用範圍於一九九一年擴展至新界鄉郊地區之前，把有需要的鄉郊地區指定為郊野公園和「具特殊科學價值地點」是另類形式的法定／行政管制措施。現時，法定規劃管制已大致取代「具特殊科學價值地點」的功能。目前在平洲劃設「具特殊科學價值地點」地帶和「海岸保護區」地帶，只是重新審視目前的需要，並不涉及把土地用途地帶升格或降格。

郊野公園、海岸公園及地質公園

68. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在保育方面，郊野公園、海岸公園及地質公園有何分別，以及平洲在所指定的郊野公園、海岸公園及地質公園中擔當什麼角色；以及
- (b) 郊野公園的公共設施供應標準(如有)為何。

69. 漁護署的代表魏遠娥女士作出回應，要點如下：

- (a) 郊野公園、海岸公園及地質公園都與保育有關，但目的各異——郊野公園旨在保護陸上環境，海岸公園旨在保護海洋環境，而地質公園則是要保育更廣大的地區，所涉的範疇更廣泛，包括保育地質地貌、推動地質科學普及化和改善區內市民的生活質

素。指定這三類公園，是政府在自然保育、康樂、教育及旅遊方面的主要工作之一；

- (b) 香港聯合國教科文組織世界地質公園分為兩個園區——新界東北沉積岩園區和西貢火山岩園區。劃設這個地質公園，不但可鼓勵大家保育地質地形及地貌，亦可透過地質保育來改善區內市民的生活質素。平洲是上述沉積岩園區不可或缺的一部分，但並非唯一可觀賞沉積岩的地方，只是前往平洲的交通相對較為方便。該沉積岩園區的其他部分可看到不同種類的沉積岩，例如鴨洲有一種由河流沖積而成的沉積岩，砂岩中嵌藏卵石；
- (c) 她表示，漁護署會根據郊野公園的個別環境／特點設置基本的基礎設施及康樂設施，例如步行徑、廁所、涼亭、觀景處及野餐地點，並無固定標準規定每單位面積須設置的公共設施。就平洲而言，設立步行徑的用意是鼓勵遊人欣賞美景，以及加深他們對地質、植物及文化等方面的認識，因此，平洲設有較多資料板。提供公共設施的基本原則，是鼓勵市民大眾暢遊該些公園而不損公園的環境；以及
- (d) 漁護署的設施是為郊野公園的遊人而設。為平洲村民而設的各項設施(例如儲水缸、連接各鄉村的路徑和太陽能街燈等)則由民政事務總署負責。

平洲的設施

70. 主席及一些委員就平洲的設施提出以下問題：

- (a) 哪個或哪些政府部門負責為村民提供設施(如有)；
- (b) 現有的碼頭建於何時，以及是否需要持有許可證才可前往平洲；以及
- (c) 現時平洲的人口和遊人數目(按每周及每年計算)，以及村民的謀生途徑和生活狀況。

71. 朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 水務署的自來水供應系統為香港約 99.9% 的人口供應食水。人口稀少的偏遠鄉村則設有溪水或井水的供應系統以提供生活用水。這些供水系統大部分由民政事務總署負責維修保養。食物環境衛生署(下稱「食環署」)亦會定期監察及化驗這些鄉村的溪水或井水水質，確定它們是否適宜飲用。現時共 18 條鄉村沒有水務署的自來水供應。如要為這些偏遠鄉村建造自來水供應系統，人均建設成本十分高昂。相關供水系統也可能出現總用水量偏低的情況，導致食水在水管內長期停留不動而令水質容易變壞。水務署會繼續監察和檢討這些偏遠鄉村的供水情況；
- (b) 有關方面正計劃在島上興建海水化淡及太陽能發電設施，以改善平洲居民的生活質素；
- (c) 平洲的步行徑主要由漁護署和民政事務總署負責維修保養。根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，由政府統籌或落實的公共工程(例如修葺最近在颱風中損毀的行人徑)是經常准許的發展。該分區計劃大綱圖不會妨礙政府當局日後為平洲提供基本設施；
- (d) 該碼頭建於一九七九年以前，為早期的民居服務。目前，該碼頭亦為郊野公園、海岸公園和地質公園的遊人服務。前往平洲的人士無須持有許可證；以及
- (e) 平洲分區計劃大綱圖的整體規劃意向是保育該區高地質、保育、景觀價值的地方，但在保育與村民需要之間取得平衡。該圖讓村民明確知道哪些地方適合興建小型屋宇，哪些地方不適合興建小型屋宇。政府日後提供的公共設施亦可集中一處，以達致最大的成本效益。規劃制度具備彈性，讓人可向城規會提交規劃申請，以進行某些發展，例如在「綠化地帶」興建小型屋宇。這是平洲首份分區計劃大綱

圖。日後如有需要或有新的活化政策措施，當局將會修訂這份分區計劃大綱圖。

72. 李雲開先生(R13)表示，平洲的步行徑是一條泥路，扶手破爛。該行人徑通往平洲山上的最高點，使用行人徑的遊人可能會有危險。行人徑沿途沒有廁所、觀景台、涼亭、緊急電話。

73. 李耀斌先生(R7)表示，該碼頭是政府在五十年代為偏離鄉村興建的一系列碼頭之一，有前往大埔滘的渡輪服務。

74. 巫家誌先生(R14)作出回應，要點如下：

- (a) 由於生活條件欠佳，平日在島上居住的村民不足十人，但到了平常的周末，村民會增至 80 至 100 人，並會有大約 100 名露營或宿舍人士。一到節日，例如上個中秋節，海灘便布滿帳幕和露營人士；
- (b) 平洲居民以在島上鄉村經營士多，向露營或宿舍人士售賣食品和飲料為生；
- (c) 平洲沒有電力供應，村民依靠發電機供電。發電機須每二至三小時關閉一次，否則機身會過熱；以及
- (d) 平洲沒有食水供應，村民飲用溪水或井水。長期飲用溪水或井水並不健康。

75. 袁小英女士(R10)補充說，大部分遊客(約八成)都是內地人，他們在行人徑和露營的海灘亂拋垃圾。平洲行人徑沿途沒有垃圾箱。她促請漁護署、民政事務總署和食環署定期清理島上垃圾。

污水排放及水污染

76. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 察悉平洲曾經有數千居民，那以往污水是如何排放的；
- (b) 有沒有關於排放污水引致水污染的資料；以及
- (c) 在海岸公園架構下有沒有任何機制處理陸上活動造成的水污染問題。

77. 李耀斌先生(R7)作出回應，要點如下：

- (a) 平洲以往有耕種活動，故沒有任何污染問題。人類排洩物是重要的肥料，島上居民會貯存起來，不會排入大海；
- (b) 有時雨水會把人類排洩物沖到海裏，這些排洩物便成為海洋生物的食物；以及
- (c) 現時，平洲沒有耕種活動，失去了生態平衡，污水需要加以處理。根據環保署的意見，化糞池足以處理平洲的污水，符合現行控制水污染的標準。

78. 朱霞芬女士回應時表示，海岸公園受到《海岸公園條例》規管，而水質管制區的排放事宜則受《水污染管制條例》規管。

79. 趙善德博士(R3 的代表)補充說，《海岸公園條例》沒有管制高水位線以上的活動。正如大部分其他法例，政府當局要根據《海岸公園條例》執法，就必須要當場逮住違例者。

劃設「鄉村式發展」地帶

80. 朱霞芬女士回應主席的詢問。她借助投影片展示沒有劃入「鄉村式發展」地帶的個別屋地的位置。她強調，該分區計劃大綱圖為 1：5 000 的小比例圖，「鄉村式發展」地帶的範圍涵蓋具規模的私人屋地羣。根據該分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，除另有訂明者外，新界豁免管制屋宇的翻建或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，均屬「綠化地帶」內經常准許的發展。此外，如欲在「綠化地帶」的屋地興建屋

宇，可向城規會申請，城規會會予以考慮。她表示，有關的「綠化地帶」現時長滿植物，規劃意向是保護植物，而同時為該些屋地的土地擁有人提供渠道，讓他們可申請興建屋宇。

正在興建的屋宇

81. 主席詢問 R3 在陳述中展示的照片所顯示正在興建的一幢屋宇的位置和詳情。聶衍銘先生補充說，該屋宇位於大塘灣教堂附近，豎立了棚架，但他不知詳情。

82. 巫家誌先生澄清，地段第 2488 號 B 分段屬他所有。他正修葺其父建於該地段上的屋宇，但屋宇有部分突然倒塌，他於是在屋宇外牆架起棚架作保護。朱霞芬女士表示，該用地坐落在「鄉村式發展」地帶內，在「鄉村式發展」地帶內，發展「屋宇（只限新界豁免管制屋宇）」是經常准許的。

其他

83. 一名委員留意到申述中提到平洲的蓄水設施天台鋪有石棉瓦，於是詢問會如何處理該類物料。朱霞芬女士回應說，她沒有這方面的資料，但如確有此事，她會將之轉交相關部門跟進。

84. 一名委員詢問非正式露營地點的位置。巫家誌先生 (R14) 回應時表示，由於有蛇和墳墓，加上旱廁衛生情況惡劣，很少人會使用正式的露營地點，多數人選擇在長沙灣及大塘灣紮營。

85. 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，城規會將在申述人離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、申述人的代表、規劃署的代表和漁護署的代表出席會議。他們於此時離席。

[在答問環節進行期間，劉志輝先生到席，廖凌康先生離席。答問環節結束後，簡兆麟先生和陳福祥博士離席。]

[會議小休五分鐘。]

商議部分

86. 主席欣見村民和環保團體的陳述都很理性。她建議集中討論數個主要事項。委員表示同意。

平洲東岸的「海岸保護區」地帶

87. 基於以下的考慮因素，委員普遍同意保留平洲東岸的「海岸保護區」地帶：

- (a) 需要在保育與實際情況之間取得平衡。平洲有具歷史價值的村落，而且東岸設有碼頭，人們較易前往該處；
- (b) 就自然保育而言，沒有其他具權威和相反的證據質疑漁護署的專家意見。平洲全島(而不是島上某些特定的地方)於一九七九年指定為「具特殊科學價值地點」。漁護署於三十多年後進行檢討，審視平洲的每個部分是否的確具特殊科學價值，值得作出最高規格的保護，這做法實屬恰當；

「具特殊科學價值地點」和「海岸保護區」都是保育地帶。兩者的主要分別在於各自的規劃意向。「具特殊科學價值地點」地帶旨在阻止市民在地帶內進行活動，以保護某些易受破壞的品種／景物，而「海岸保護區」則旨在保育海岸線，並作出彈性安排，容許進行極少量絕對基於公眾利益而必須的發展。由於平洲東岸一帶過往和以後都會有市民進行不屬發展性質的活動，而且當局無意阻止市民在該區進行這些活動，因此把東岸劃為「海岸保護區」地帶會較為合適；以及

- (c) 平洲東岸一帶只有零星的特別地質地貌。把整條狹長的海岸線指定為「具特殊科學價值地點」地帶，並不恰當。把被「海岸保護區」地帶包圍的個別地點指定為「具特殊科學價值地點」地帶也不是務實的做法。

「鄉村式發展」地帶

88. 基於以下的考慮因素，委員普遍同意不順應申述修訂「鄉村式發展」地帶：

- (a) 大塘的「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展新的小型屋宇。設立「鄉村式發展」地帶目的是要使小型屋宇的發展模式具條理；
- (b) 把「綠化地帶」內個別的私人屋地改劃為「鄉村式發展」地帶會使「鄉村式發展」地帶變得相當零碎。況且，除非另有訂明，否則根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是經常准許的發展；以及
- (c) 在「綠化地帶」內興建新的小型屋宇須先向城規會申請，城規會會予以考慮。

平洲的設施

89. 平洲缺乏基本的基礎設施，島上村民的生活條件欠佳，委員普遍對此表示同情。有些委員認為，如有基本的基礎設施，村民便可採取行動努力保護環境，這樣或可促進島上生態旅遊的發展。有些委員認為，政府在提供基本的基礎設施之餘，亦應取得平衡，以免吸引人到平洲進行不適當的發展，對郊野公園、海岸公園和地質公園的現況構成威脅，並影響平洲的環境承受能力。

90. 主席建議把平洲村民關於基本的基礎設施(包括水電供應、公用污水處理設施和通道改善等)的卑微要求轉達民政事務總署考慮。委員表示同意。民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生提到，民政事務總署即將於平洲進行維修通道工程。雖然其他基本的基礎設施工程可能不是由民政事務總署負責，但是主席認為民政事務總署可與相關的部門協調，處理村民的需要。與會者亦同意把委員的意見轉達即將成立的鄉郊保育辦公室，讓該辦公室按情況考慮改善平洲居民的生活條件。

其他

91. 整體來說，一名委員建議，規劃署在適當時候或可檢討「具特殊科學價值地點」地帶第二欄容許進行「帳幕營地」用途的安排，因為該地帶的規劃意向是阻止市民在地帶內進行活動。另一名委員建議考慮檢討「具特殊科學價值地點」地帶的整體規劃意向，而非修訂《註釋》，刪去某些用途，因為「具特殊科學價值地點」有多種，有些很容易受到破壞，有些並不容易受到破壞。

92. 規劃署署長李啟榮先生表示，「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》第二欄旨在靈活引入特定類型的設施／用途，以配合個別「具特殊科學價值地點」的特色。

結論

93. 經商議後，城規會備悉 **R5(部分)** 對該分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)、**R1(部分)** 及 **R6(部分)** 對劃設「具特殊科學價值地點」地帶和 **R6(部分)** 對劃設「海岸保護區」地帶表示支持的意見。

94. 城規會亦決定不接納 **R2 至 R4**、**R7 至 R2626** 的申述和 **R1**、**R5** 及 **R6 餘下部分** 的申述，並認為不應順應這些申述修訂該草圖。有關的考慮因素載於上文(「商議部分」下的相關段落)，並進一步闡述如下：

規劃區具重要生態價值(R1 至 R4)、該草圖(R7 及 R9 至 R2624)，以及劃設保育地帶(R1 至 R4、R6 及 R8 至 R2625)

- (a) 草圖已把保育、景觀及地質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「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，務求通過法定規劃大綱，保護規劃區(下稱「該區」)的自然環境，以及與其生態緊密相連的船灣(擴建部分)郊野公園。劃設這些地帶，可保護該區的自然環境，做法恰當；

- (b) 鑑於該區屬平洲島上郊野公園「不包括的土地」，而該島已實行多項保育措施，該草圖及其整體規劃意向已力求在自然保育與村民權利／需要之間取得平衡；
- (c) 「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」內的私人土地主要是根據集體政府租契批租作農業用途的土地。根據該草圖，「農業用途(植物苗圃除外)」和「農業用途」分別屬「海岸保護區」和「綠化地帶」地帶經常准許的用途。有條文訂明可向城規會申請在「綠化地帶」發展小型屋宇或在「海岸保護區」地帶重建小型屋宇；
- (d) 草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。草圖的《註釋》說明頁所載的規劃管制符合保育地帶的規劃意向，同時能靈活處理臨時用途(**R 8**、**R 2 6 2 2**及**R 2 6 2 3**)；

劃設「鄉村式發展」地帶(R 1 至 R 2 6 2 3 及 R 2 6 2 6)

- (e) 草圖已在適當地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付區內原居村民對小型屋宇的需求。這些「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、小型屋宇需求量、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。有條文訂明可向城規會申請在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展或重建小型屋宇；
- (f) 目前的行政和法定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及食肆不會對周邊環境造成不可接受的影響；

沒有劃設「農業」地帶(R 8 至 R 1 0、R 1 2 至 R 2 6 2 1)

- (g) 在草圖上「鄉村式發展」地帶／「綠化地帶」內，「農業用途」一般屬經常准許的用途，而在「海岸保護區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」一

般屬經常准許的用途。這些地帶佔該區面積約 89%。因此，即使沒有劃設「農業」地帶，農業活動亦不會受影響；

劃設「政府、機構或社區」地帶或「其他指定用途」地帶及基礎設施的提供(R5、R6、R8至R2623和R2626)

- (h) 根據草圖的《註釋》說明頁，在草圖涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的公共工程一般是經常准許的。也有條文訂明可向城規會申請在草圖上的任何用途地帶提供「公用事業設施裝置」(在「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途)及「私人發展計劃的公用設施裝置」；

關於草圖其他方面的事宜(R8至R2621及R2626)

- (i) 「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」地帶及「綠化地帶」的《註釋》已作出彈性安排，任何人均可向城規會申請規劃許可，以在這些地帶闢設某些康樂及旅遊相關設施；
- (j) 草圖不會影響現有墳墓。有條文訂明可向城規會申請在「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」闢設「墓地」。現時並無有力理據支持把「墓地」列為該區經常准許的用途；

《基本法》及其他法規(R8至R2621)

- (k) 這份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。草圖上的用途地帶限制是為了達到保育該區高景觀、風景和地質價值的地方這個合法目的。有關土地亦可作一些「經常准許的用途」，或一些可向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下批准的用途。因此，該草圖並沒有抵觸《基本法》有關保障財產權的規定；

- (1) 草圖並沒有抵觸《基本法》第二十九、三十六、三十九條及四十條。草圖上的土地用途地帶並沒有違反《基本法》第一百二十條；

地區諮詢(R 7 至 R 2621)

- (m) 在制訂草圖期間，城規會已考慮村民和其他持份者的意見。城規會會考慮相關的規劃考慮因素和所收到就草圖提出的申述，然後才作出決定；以及

郊野公園內的村屋(R 8 至 R 13)

- (n) 洲尾附近和鄒屋及平洲奶頭村內的村屋及設施位於草圖範圍外的船灣(擴建部分)郊野公園內。在該郊野公園內的所有用途和發展，均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意。為免出現法定權力重疊的情況，草圖只涵蓋郊野公園範圍外的地方。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

95. 餘無別事，會議於下午六時四十分結束。