

二零二一年八月六日舉行的城市規劃委員會
第 1251 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

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

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃元山先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

黃天祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄭韻瑩女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年七月十六日第 1250 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年七月十六日第 1250 次會議記錄草擬本將於稍後送交委員。如委員於二零二一年八月十二日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄在納入一名委員就第 42(b)段建議的修訂後，於二零二一年八月十二日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

接獲的城市規劃上訴個案

- (i) 城市規劃上訴個案編號：2021 年第 3 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約
地段第 858 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-KLH/593)

城市規劃上訴個案編號：2021 年第 4 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約
地段第 858 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-KLH/594)

3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零二一年七月二十一日接獲兩份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二一年五月七日於覆核後所作決定，即駁回申請編號 A/NE-KLH/593 和 594。該兩宗申請分別擬在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上劃為「農業」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

4. 城規會拒絕該兩宗覆核申請，原因如下：

「(a) 首先，元嶺、九龍坑和大窩的「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。為使發展規模較具條理，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，會較為恰當；以及

(b) 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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。」

5. 委員備悉，上訴聆訊日期尚未編定，並同意秘書按慣常方式代表城規會處理這宗上訴。

(ii) 城市規劃上訴個案編號：2021 年第 5 號
在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地
屯富路屯安里第 132 約地段第 2011 號(部分)(極樂寺)
作靈灰安置所用途
(申請編號 A/TM/530)

6. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零二一年七月二十三日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二一年五月七日於覆核後所作決定，即駁回申請編號 A/TM/530。該申請在《屯門分區計劃大綱核准圖編號 A/TM/35》上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點作靈灰安置所用途。

7. 城規會拒絕該覆核申請，原因如下：

- 「(a) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為該靈灰安置所用途接近住宅發展項目，並與毗鄰的住宅發展項目共用一條通道。就土地用途而言，該靈灰安置所與周邊地區不協調；以及
- (b) 批准這宗申請會為情況類似的其他申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會對附近的住宅區造成滋擾。」

8. 委員備悉，上訴聆訊日期尚未編定，並同意秘書按慣常方式代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案的統計數字

9. 秘書報告，截至二零二一年八月三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 11 宗，另有四宗上訴仍有待裁決。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	37 宗
駁回	166 宗
放棄／撤回／無效	208 宗
尚未聆訊	11 宗
有待裁決	4 宗
<u>總數</u>	<u>426 宗</u>

[黃幸怡女士和余烽立先生此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/24》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10750 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

10. 秘書報告，元朗分區計劃大綱草圖的修訂關於改劃一幅由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)捐出的用地的用途地帶，以及落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就一宗第 12A 條申請編號 Y/YL/11 作出的決定。該宗第 12A 條申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司榮寶發展有限公司(下稱「榮寶公司」)提交。申述及意見由 Mary Mulvihill 女士(R1/C3)、榮寶公司(C1)及香港聖公會福利協會(下稱「聖公會福利協會」)(C2)提交，後兩者由奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)代表。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 何安誠先生 | — 目前與新鴻基公司及奧雅納公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新鴻基公司、新世界公司、奧雅納公司及聖公會福利協會有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司與新鴻基公司、新世界公司、奧雅納公司及聖公會福利協會有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 余烽立先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來，而其配偶為新鴻基公司的僱員； |

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 為香港大學的僱員，而新世界公司的 **K11 Concept Limited** 自二零零九年起贊助香港大學的學生計劃；
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，該會曾接受新鴻基公司贊助；以及
- 余偉業先生 — 為「要有光」(社會地產)有限公司的董事和行政總裁，該公司曾接受周大福慈善基金(與新世界公司有聯繫)的捐獻。

11. 由於伍穎梅女士、黃天祥博士、侯智恒博士、羅淑君女士和余偉業先生所涉利益間接，以及何安誠先生、張國傑先生、黎庭康先生和余烽立先生沒有參與申述人／提意見人所提交申述／意見，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

12. 主席表示已給予申述人和提意見人通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席的申述人／提意見人外，其餘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，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽有關申述和意見。

13. 以下規劃署的代表及申述人／提意見人此時獲邀到席：

規劃署

- 袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

簡嘉露女士 — 高級城市規劃師／特別職務

申述人及意見人

R 1/C 3 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

14. 主席歡迎各人到席。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介申述和意見的內容。申述人／提意見人其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人／提意見人會獲分配共 20 分鐘時間作簡述。在申述人／提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒她。在有出席的申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分。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，主席會請政府的代表和申述人／提意見人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

15. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

16. 規劃署高級城市規劃師／特別職務簡嘉露女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10750(下稱「文件」)。

17. 主席其後請申述人／提意見人闡述她的申述／意見。

R 1/C 1 — Mary Mulvihill

18. Ms Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

用地 A

(a) 有意見關注興建青年宿舍的最終目的並非以社區的利益為依歸，而是為了讓將用地「捐贈」給聖公會

的發展商有所得益，因為當局並無向公眾交代發展商與聖公會之間的捐贈安排(例如捐贈期限)；

- (b) 青年宿舍日後的擁有權誰屬乃未知之數，聖公會最終或會嘗試改變用地的用途，不再將之用作配合社區的需要。現時無法確定長遠會否就改變土地用途設立限制；
- (c) 擬議的社會服務綜合大樓暨青年宿舍的建築物高度為主水平基準上 75 米，坐落於 YOHO Midtown 及用地 A 西面的「政府、機構或社區」地帶之間，難免會阻擋該區的天然光及妨礙空氣流通。有關用地受到交通噪音影響，但擬議的緩解措施，例如安裝隔音窗戶，不大可能有效解決噪音問題。社會服務綜合大樓的隔音窗戶似乎不能開啟，擬議安老院舍的天然光及通風程度不足，並不適宜長者入住。此外，休憩空間僅設於大樓的四樓，而且面積細小，並不足以應付安老院舍與青年宿舍的住客及日間護理中心使用者等的需要；

用地 B

- (d) 小組委員會在二零一七年考慮相關的第 12A 條申請時，有意見表示，有關用地是該區一個範圍較廣的休憩用地網絡不可或缺的部分，而進行零碎的改劃可能會影響「休憩用地」地帶整體的完整性；改劃建議與附近的已規劃休憩用地及現有的住宅發展項目並不協調，而且批准這宗申請會立下不良先例；
- (e) 雖然有關的「休憩用地」地帶現時並無落實時間表，但鑑於預計人口會有所增加，當局顯然應考慮如何應付社區對需要更多休憩用地的長遠需求。該區的人口增加，即意味對休憩用地的需求亦會相應增加；
- (f) 該項目背後的發展商新世界發展在新界有大量土地儲備，根本無需使用有關的土地(包括一幅狹長的政

府土地)來貯存藝術品。她懷疑發展商之後或會把該用地改作住宅用途；

用地 C

- (g) 用地 C 原先劃為「休憩用地」地帶，旨在為附近三條鄉村的居民提供服務。不過，由於休憩用地仍沒有落實時間表，緊鄰的「休憩用地」地帶有一大部分地方被人用作泊車。我們應提出的問題是，為何政府仍不落實「休憩用地」地帶；
- (h) 儘管元朗的已規劃「休憩用地」地帶過剩，但鄰舍休憩用地應設於住宅羣的步行距離範圍內。用地 C 附近並無康樂場地／休憩用地；

用地 E1

- (i) 她不清楚當局為何要把「住宅(甲類)5」地帶的非住用地積比率訂為 9.5 倍，因為有關用地的現有建築物屬於住宅發展。為反映現有發展，應僅把最高住用地積比率及建築物高度限制分別訂為 5 倍及主水平基準上 90 米。倘容許把新的改劃用途地帶的非住用地積比率訂為 9.5 倍，便會為發展商提供誘因，鼓勵他們重建有關的建築物，以獲取財務收益。據觀察所得，其他地區有一些狀況極佳的建築物被拆卸，以期以更高的地積比率發展有關用地。過早拆卸建築物不但會增加建築廢物，也會加劇空氣污染；以及

用地 E2

- (j) 項目 E2 顯示為「道路」的地方所示的道路似乎過闊，而且並無植樹。

19. 由於規劃署代表及申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人／提意見人及／或規劃署的代表回答。出席者不應把答問部分視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

20. 主席、副主席及一些委員提出以下問題：

用地 A

- (a) 「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(6)」地帶的主要分別為何；
- (b) 可否提供更多有關社會福利綜合服務大樓及青年宿舍的設計詳情；
- (c) 澄清「捐贈」用地的業權安排，即有關發展項目落成後，該幅用地是由新鴻基、香港聖公會還是政府擁有；當局在考慮改劃用途地帶時，是否需要考慮土地業權這項因素；
- (d) 可否提供更多有關送讓契詳情的資料；
- (e) 是否有任何措施防止青年宿舍日後會被改作住宅用途、員工宿舍或商業運作性質的酒店；
- (f) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 75 米的理據為何；是否有空間可以放寬建築物高度限制，以容納更多社會福利設施；
- (g) 據知營運有關設施需要大量員工，該發展項目提供的泊車位是否足夠；
- (h) 該發展項目的安老院舍是否有部分範圍離地面超過 24 米的地方，不符合現行規例；
- (i) 是否已作出技術方面(例如空氣流通及交通影響)的評估；
- (j) 項目倡議人是否需要承擔該發展項目個別部分的建造成本；
- (k) 擬議社會福利綜合服務大樓及青年宿舍的住戶和使用者可如何前往附近地區(例如元朗雞地)；

用地 B

- (l) 把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶的背景為何；以及分區計劃大綱圖所訂明的相關限制為何；
- (m) 有關發展會否產生大量額外車流／人流；
- (n) 政府會否把用地 B 內的政府土地批給藝術品儲存設施的發展商；
- (o) 香港是否設有其他專門建造作儲存藝術品的設施；
- (p) 地政總署是否有權根據契約執法，以確保有關用地只會用作儲存藝術品；
- (q) 在改劃土地用途地帶後，休憩用地的供應會有什麼變化；
- (r) 有關用地會儲存哪些類型的藝術品；

用地 C

- (s) 考慮到申述人關注當局把未經發展的「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，故詢問當局提出項目 C 的修訂，背後有何主要理據；
- (t) 毗鄰項目 C 所涉用地的「休憩用地」地帶是否有落實時間表；

用地 E1

- (u) 發展項目(即朗屏 8 號)的契約有否訂明非住用總樓面面積的限制；以及將現時的「住宅(甲類)5」地帶的最高非住用地積比率訂為 9 倍的原因為何；

一般事項

- (v) 考慮到申述人對休憩用地的供應情況表示關注，故詢問元朗區內休憩用地的分布情況為何；以及
- (w) 政府會在什麼情況下主動提出改劃土地用途地帶的修訂(如項目 A)；以及在什麼情況下，當局需要由申請人提出第 12A 條申請，才會進行有關修訂(如項目 B 及 C)。

21. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

用地 A

- (a) 為了推動擬議的社會福利服務綜合大樓暨青年宿舍發展項目，當局把用地 A 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，並把該地帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 75 米。當局亦把「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」用途訂明作第一欄用途。同一分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區(5)」地帶亦有同類規定，以便進行另一個青年宿舍發展項目。該發展項目位於十八鄉路及大樹下西路的交界處；
- (b) 把有關用地改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，主要是為了把該用地指定作適合的土地用途地帶，以便興建有關的社會福利服務綜合大樓暨青年宿舍。項目倡議人所進行的技術評估已證明，擬議發展大致上與周邊環境互相協調，亦不會造成嚴重的負面影響。城規會在考慮分區計劃大綱圖的修訂項目時，一般不會把建築物的詳細設計視為重要的考慮因素。當項目進入落實階段，當局會要求項目倡議人確保有關的社會福利服務綜合大樓暨青年宿舍的設計符合所有相關的政府規例及規定；
- (c) 土地業權並非重要的考慮因素。城規會在考慮是否接受改劃土地用途地帶的修訂時，有關的取決因素

在於有關土地用途是否與周邊環境互相協調，以及有關修訂在技術上是否可行。根據現有的資料，新鴻基公司會以執行送讓契的方式，把有關用地捐贈給香港聖公會；

- (d) 有關的送讓契會在民政事務局的監督下擬備，而有關用地的未來用途會受到契約規管；
- (e) 有關的青年宿舍發展項目會按照青年宿舍計劃，由民政事務局負責統籌和監察。當局會分別就有關的青年宿舍及社會福利服務綜合大樓的興建工程，向立法會及獎券基金申請撥款。至於有關用地內屬政府土地的地方，當局需在取得相關決策局的政策支持後，透過私人協約方式把有關地方批出作指定用途。民政事務局亦會與香港聖公會簽訂協議，以規管有關的青年宿舍的用途和營運，從而確保有關用地的使用情況符合服務社羣的原訂目的。將來有關用地的用途如有任何改動，須先取得民政事務局的同意。此外，「分層住宅」及「酒店」用途屬「政府、機構或社區(6)」地帶的第二欄用途，進行這些用途須向城規會申請規劃許可。現時的既定機制可確保有關的青年宿舍不會被改用作商業牟利用途或其他未有事先得到政府批准的用途。因此，沒有需要把「機構宿舍」用途從「政府、機構或社區(6)」地帶中剔除；
- (f) 根據香港聖公會經諮詢民政事務局後擬備的概念計劃，擬議的社會福利服務綜合大樓暨青年宿舍的建築物高度約為主水平基準上 72 米。因此，分區計劃大綱圖訂明，有關用地的建築物高度限為主水平基準上 75 米，以容許在設計方面保留靈活度。概念發展計劃已顧及已完成的技術可行性研究所得結果，以及經民政事務局同意在有關用地提供的社會福利設施的種類及規模。現時並無計劃在有關用地關設額外的社會福利設施；
- (g) 有關用地交通便利。從有關用地經北鄰的行人天橋前往港鐵元朗站，只需步行大約 100 米。在概念計

劃下，發展項目會提供 10 個私家車泊車位、四個小巴泊車位，以及兩個旅遊巴士泊車位。項目倡議人會在詳細設計階段，按運輸署的規定確定實際的泊車位供應情況。有委員認為發展項目可能需要提供更多泊車位，以配合社會福利服務綜合大樓的員工的需要。這項意見可轉達至運輸署，以供參考；

- (h) 根據概念計劃，安老院舍離地面超過 24 米的部分不會作住用用途。項目倡議人會在詳細設計階段確保有關發展符合所有相關規例；
- (i) 香港聖公會已進行各項技術評估，包括初步的環境檢討及對於交通、視覺、通風、排污及排水方面的影響評估，以證明擬議的社會福利服務綜合大樓暨青年宿舍不會造成重大的負面影響；
- (j) 青年宿舍及社會福利服務綜合大樓的發展費用會分別由政府及獎券基金會撥款承擔。如有關用地的發展項目設有「宗教機構」用途(即「政府、機構或社區(6)」地帶內經常准許的用途)，有關費用則會由香港聖公會支付。根據概念計劃，九樓會設有活動室作宗教用途，亦會有一個小教堂，但詳情須待詳細設計階段進一步確定；
- (k) 用地的南面邊界毗連攸田東路，可步行前往元朗雞地，路程不遠。在元朗南發展項目下，該處將設有一個公共交通交匯處，方便市民(包括有關用地的使用者)往返區內外不同地方；

用地 B

- (1) 這次改劃土地用途主要是為了為反映小組委員會局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL/11)的決定，以加快落實在申請地點興建藝術品貯存庫。申請編號 Y/YL/11 的申請人建議將有關地點改劃為「其他指定用途」註明「藝術品貯存及公共休憩空間」地帶，並將「貨倉(危險品倉庫除外)」列為第一欄用途。為確保該貯存庫是用作貯存藝術品而非

一般物品，小組委員會局部同意將有關地點劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶，但認為規劃署須檢討該地帶的擬議《註釋》。根據申請人提交的概念計劃，有關地點佔地約 6 100 平方米，當中大約 5 300 平方米會用作發展藝術品貯存庫，而大約 590 平方米則用作提供公共休憩空間。因此，現時「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶的《註釋》將最大總樓面面積訂為 12 694 平方米，建築物高度限為主水平基準上 23 米，亦訂明有關用地內須提供不少於 590 平方米的公眾休憩用地；

- (m) 考慮到擬議藝術品貯存庫不會對外開放的運作性質，而且發展項目的公共休憩空間規模不大，預計擬議發展不會帶來大量車流／人流。運輸署對申請人為支持第 12A 條申請所提交的交通影響評估結果沒有負面意見；
- (n) 分區計劃大綱圖的土地用途地帶界線屬概括性質。毗連私人地段的政府土地屬於現有公共道路的一部分，位於「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶內，但不會批給申請人發展藝術品貯存庫；
- (o) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)計劃在天水圍興建一個中央文物大樓，主要是用作存放康文署轄下主要博物館的藏品，讓藏品得以集中貯藏，並得到更妥善的保護和有效的管理。據他所知，香港現時並無由私營機構營運而專門建造作貯存藝術品的設施；
- (p) 申請人尚未提交修訂契約申請。倘有違反契約條件的情況，當局可根據既定機制採取適當的執管行動；
- (q) 改劃土地用途地帶會令劃為「休憩用地」地帶的土地減少約 0.73 公頃，即佔分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的總面積約 1.4%；

- (r) 沒有關於計劃貯存在發展項目內的藝術品詳情。不過，新世界公司旗下的藝術基金有相關方面經驗；

用地 C

- (s) 小組委員會在考慮一宗已獲批的第 12A 條申請(編號 Y/YL/13)，把位於西溪路旁劃為「休憩用地」地帶的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建新界豁免管制屋宇的時候，已要求規劃署檢討和理順相關「鄉村式發展」地帶和「休憩用地」地帶的範圍。因此，除了申請編號 Y/YL/13 的用地(即用地 C 北端)外，項目 C 亦把西溪路西面部分的一幅剩餘的狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (t) 該「休憩用地」地帶的發展計劃屬康文署的管轄範圍。截至目前為止，毗連的「休憩用地」地帶仍未有確實的落實時間表；

用地 E1

- (u) 有關用地在契約上限作住用用途。根據小組委員會就「二零一七／二零一九年度對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討」所作決定，應把建有已落成發展項目「朗屏 8 號」的用地 E1 改劃作適當的用途地帶，以反映其現有的狀況。「住宅(甲類)5」地帶的住用和非住用地積比率限制與先前的「綜合發展區」地帶的有關限制相同。此外，「住宅(甲類)5」地帶的條文和備註亦與分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的條文和備註類似，包括配合非住用地積比率／總樓面面積的條文。不過，倘把有關用地重建作商業用途(例如「辦公室」用途)，便須先取得城規會的規劃許可。由於已落成的住宅發展項目內大約 900 個單位已賣給個別業主，因此有關用地在可預見的將來不大可能會進行重建；

一般事宜

- (v) 現有的休憩用地大部分集中於元朗市中心。根據《香港規劃標準與準則》的規定，規劃區內一共須供應大約 34.94 公頃的地區休憩用地和鄰舍休憩用地(各為 17.47 公頃)。目前，該區共有大約 24.7 公頃的現有休憩用地。加上已計劃的 27.8 公頃地區休憩用地和 29.3 公頃鄰舍休憩用地，有關供應將超出《香港規劃標準與準則》的規定；以及
- (w) 一般而言，倘私營機構和非政府機構提出修訂法定圖則的建議，需根據第 12A 條提出申請，供城規會考慮。至於由政府及其轄下部門提出或已取得相關決策局在政策上支持的發展項目，則由規劃署提出修訂土地用途地帶，從而推展有關建議。

22. 在進行答問部分期間，主席表示於用地 A 進行的青年宿舍計劃發展項目會由政府以契約規管及監察。政府亦會另行與民政事務局簽訂協議。不過，契約詳情及財務安排並不屬城規會的職權範圍。委員或可集中討論土地用途是否與周邊環境協調，並考慮是否須在分區計劃大綱圖上實施額外的管制。

23. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將閉門商議有關的申述和意見，並於稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人／提意見人和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[楊偉誠博士及伍灼宜教授在答問部分進行期間到席，伍穎梅女士則在此期間離席。]

商議部分

24. 主席扼要重述簡介和提問部分提出的要點。委員大致上不反對項目 E1 至 E4 提出改劃土地用途以反映現有發展。

25. 關於項目 A，主席表示，一些委員認為須確保該社會福利綜合服務大樓暨青年宿舍日後不會改建作其他用途，但城規會所着重的主要是土地用途是否協調、技術是否可行和分區計

劃大綱圖上的用途地帶和發展限制是否恰當。青年宿舍計劃的細節可在日後民政事務局與項目倡議人雙方所簽訂的協議及相關契約中訂明，以避免有關用地會改作非預定用途。一名委員表示，考慮到該社會福利綜合服務大樓暨青年宿舍的用途大致上與周邊環境互相協調，因此城規會無須對有關宿舍計劃的落實細節過分憂慮，因為該等細節會受相關規例和規定監管。其他委員同意將有關用地劃定為「政府、機構或社區(6)」用途地帶及為其擬訂的《註釋》實屬恰當，無須修訂。

26. 主席表示，用地 B 和 C 的修訂主要反映小組委員會於二零一七年批准兩宗第 12A 條申請的決定。就此，政府正檢討相關行政程序，確保日後可及時修訂分區計劃大綱圖，以反映該兩宗已獲批准的第 12A 條申請。至於有意見關注到在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的面積會因項目 B 所作的修訂而出現淨減少的情況，由於有關用地主要屬私人土地，除非政府收回該私人地段供發展休憩用地，否則將無法實現「休憩用地」地帶的規劃意向，但康文署並無落實有關「休憩用地」地帶的時間表。「休憩用地」地帶過往或會包含私人地段，但近年在劃設「休憩用地」地帶時，一般會剔除個別私人地段。副主席及一名委員同意城規會應繼續採用務實的方式，容許更有效地運用那些劃為「休憩用地」地帶而未有發展時間表的私人土地。副主席亦表示，用地 B 位於一幅劃為「休憩用地」地帶的狹長土地內，現作棕地用途，而日後或會研究用作其他土地用途。此外，規劃署應按需要盡力物色更多合適土地，按情況為該區闢建「休憩用地」地帶。一名委員認為對於劃定作藝術品儲存及公共休憩空間發展的用地 B，如可把當中更大範圍的地方劃為公共休憩空間會更理想。主席進一步指出，項目 C 主要涉及理順該「休憩用地」地帶的界線。委員大致同意無須修訂項目 B 及 C。

27. 一名委員表示，根據一般觀察，元朗地區已頗為擠迫，而且行人暢達程度及公共交通服務(尤其是在夜間)有限。在規劃該區的新發展時，政府應確保為居民提供足夠的公共交通設施。該名委員亦認為，政府須更積極落實發展在分區計劃大綱圖上的已規劃休憩用地。

28. 委員普遍認為文件所載的政府部門回應，以及規劃署的代表於會議上作出的陳述及回應，已回應了申述和意見就分區計劃大綱圖提出的其他理由和建議。

29. 經商議後，城規會備悉 R1 表示支持的意見，並決定不接納 R1 的餘下意見，認為不應順應申述而修訂元朗分區計劃大綱草圖，理由如下：

項目 A

- (a) 把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，並放寬建築物高度限制及在第一欄用途內加入「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」的做法恰當，可配合發展擬議的社會福利綜合服務大樓暨青年宿舍，而該項發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即提供政府、機構或社區設施，以配合當地社區的需要。此外，有關發展獲多項技術評估支持，證明在技術上可行及可以接受；

項目 B

- (b) 把有關用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶，並提供不少於 590 平方米的公共休憩空間，以配合發展一幢三層高的藝術品儲存倉，實屬恰當。鑑於元朗市已規劃的鄰舍及地區休憩用地供應充足，此舉有助促進本港藝術文化發展；

項目 C

- (c) 由於該「休憩用地」地帶內相關剩餘土地的面積較小，把有關用地由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶以供發展小型屋宇，並理順相關土地用途地帶的邊界，實屬恰當。元朗市已規劃的鄰舍休憩用地供應充足；

項目 E1

- (d) 把有關用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，是要反映已落成的住宅發展項目，該項目的最高住用地積比率限為 5 倍，或最高非住用地積比率限為 9.5 倍。該「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制與先前的「綜合發展區」地帶的地積比率限制相同；以及

項目 E2

- (e) 把位於擴業街和科業街的一幅狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方實屬恰當，可反映已建成的情況。

30. 城規會亦同意元朗分區計劃大綱草圖及其《註釋》和最新的《說明書》適宜根據城市規劃條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

[黎庭康先在進行商議部分期間離席。]

[會議小休五分鐘。]

西貢及離島區

議程項目4

[公開會議]

《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/E》—
進一步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 10751 號)

[此議項以廣東話進行。]

31. 秘書報告，潘永祥博士為香港會寧同鄉聯誼總會永遠主席，而該會在梅窩設有分會；他亦是梅窩鄉事委員會的榮譽顧問，故已就此議項申報利益。委員同意，潘永祥博士所涉利益間接，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

32. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 譚燕萍女士 | — | 西貢及離島規劃專員 |
| 蕭爾年先生 | — | 高級城市規劃師／離島 |
| 楊智傑先生 | — | 高級城市規劃師／特別職務 |
| 郭仲傑先生 |] | |
| 周子峰先生 |] | 城市規劃師／離島 |
| 胡朗志先生 | — | 助理城市規劃師／離島 |

33. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介有關文件。

34. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件(下稱「文件」)第 10751 號，包括就《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》收到的申述、當局就《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》諮詢離島區議會和梅窩鄉事委員的結果及收到的其他公眾意見，以及對分區計劃大綱草圖的建議修訂。譚燕萍女士亦請委員留意，該分區計劃大綱草圖旨在取代該發展審批地區草圖。在該分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)刊憲後，該發展審批地區草圖便會停止生效(與現有用途和違例發展相關的條文除外)，而該發展審批地區圖的制訂圖則程序亦不再繼續進行。當局在考慮所收到申述提出的意見後，已適當地把該些意見納入分區計劃大綱草圖內。

35. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問和提出意見。

36. 主席和一些委員提出以下問題：

一般事項

- (a) 梅窩北部地區最新的擬議土地用途地帶是否已適當地反映可持續大嶼藍圖(下稱「藍圖」)所秉承的「北發展、南保育」的原則；
- (b) 根據藍圖，南大嶼內哪些地區會成為主要的康樂中心；

銀礦灣泳灘附近的商業發展

- (c) 銀礦灣泳灘附近範圍劃作「商業」地帶，是否主要用以反映現有發展，而當局有否計劃促進在泳灘範圍作進一步的康樂發展；
- (d) 銀礦灣泳灘的發展會否往東面擴展，與位於東灣頭附近「海岸保護區」地帶作保育用途的地區出現相容問題；

位於涌口的擬議「鄉村式發展」地帶

- (e) 位於涌口附近擬劃為「鄉村式發展」地帶而非「綠化地帶」的範圍(在文件的圖-16b 中標示為 C1)是否屬橫塘村落的一部分，而該範圍鄰近蝴蝶山，是否被茂密的植被覆蓋；
- (f) 位於涌口的擬議「鄉村式發展」地帶能否容納更多由原居村民興建的小型屋宇；
- (g) 在「鄉村式發展」地帶內興建新界豁免管制屋宇的申請，是否只限原居村民可提出；

由東灣頭至萬角的擬議「海岸保護區」地帶

- (h) 把南面邊界和東面邊界沿岸的土地用途地帶由「綠化地帶」修訂為「海岸保護區」的理據為何；

- (i) 擬定「海岸保護區」地帶範圍的原則為何，有關的水體是否涵蓋於該地帶內；
- (j) 把東灣頭至萬角的海岸線劃設為「海岸保護區」地帶，會否影響區內漁民的捕魚活動；以及

考古文物保育

- (k) 當局有否採取足夠措施保存具歷史價值的建築物或構築物。

37. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

一般事項

- (a) 根據藍圖，大嶼山的發展會集中在北部沿岸一帶，由東涌向東延伸至欣澳，而南面的大嶼山主要部分則已指定作保育用途。當局會在指定的地點促進低密度的康樂發展，但前提是有關發展不會對環境造成負面影響。基於上述背景，當局劃定梅窩北部地區(現時並無車路接達)的整體規劃意向，是保育區內的優美景色和生態價值，以保護天然生境，並保留該區獨特的自然鄉郊特色和文化遺產。在適當情況下，當局會鼓勵發展與鄉郊環境互相配合而影響較低的休閒和康樂用途。此外，區內會劃定土地供鄉村發展；
- (b) 關於在南大嶼合適地點發展康樂中心的整體策略，根據土木工程拓展署可持續大嶼辦事處擬訂的《大嶼山保育及康樂總綱圖》，當局會在南大嶼生態康樂走廊內的貝澳、長沙和芝麻灣提供康樂設施，例如水上運動中心、單車徑和康樂區，並把位於貝澳和水口的指定地方劃作保育用途；

銀礦灣泳灘附近的商業發展

- (c) 在銀礦灣泳灘附近劃設的三個「商業」地帶，主要用以反映現有的兩間酒店和一個正在興建的度假式發展項目。現時沿泳灘劃設的「休憩用地」地帶，已包括可用作為泳灘提供更多配套設施的範圍。上述「商業」地帶西北面的範圍主要是林地，不適合合作大型發展。一般來說，為保留梅窩北部地區獨特的鄉郊特色，以及避免對環境造成負面影響，不建議在該區進行大規模發展；
- (d) 東灣頭東面的範圍除有一條遠足徑外，並無正式的通道可接達，其目的是抑制東灣頭西面和銀礦灣泳灘附近範圍的商業／康樂發展；

位於涌口的擬議「鄉村式發展」地帶

- (e) 文件圖 16b 中標示為 C1 的地區擬劃為「鄉村式發展」地帶，以反映該處的現有鄉村羣。該地區位於其南鄰的涌口認可鄉村的鄉村「範圍」之外，並由一條區內小路分隔，而該認可鄉村則位於分區計劃大綱草圖範圍之外。當局已依照現有鄉村羣的界線，劃定位於涌口的擬議「鄉村式發展」地帶的界線，並視乎情況剔除主要樹羣和陡峭斜坡所在的地方；
- (f) 位於涌口的擬議「鄉村式發展」地帶，主要旨在反映現有村落，而其他分區計劃大綱圖把原居鄉村以外的鄉村羣納入「鄉村式發展」地帶的做法並不罕見。該區包括私人地段和政府土地，大部分已由持牌構築物佔用作住宅用途。雖然在擬議「鄉村式發展」地帶內有少量空地可供發展小型屋宇，但位於涌口的擬議「鄉村式發展」地帶並非座落於任何認可鄉村的「鄉村範圍」之內。雖然規劃機制容許在「鄉村式發展」地帶內發展新的小型屋宇(新界豁免管制屋宇的一種)，但位於「鄉村範圍」以外地點的小型屋宇申請是否可予接受，應由地政總署根據小型屋宇政策作出考慮；

- (g) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，發展新界豁免管制屋宇屬「鄉村式發展」地帶經常准許的用途。由原居村民發展的小型屋宇只屬其中一種新界豁免管制屋宇；

由東灣頭至萬角的擬議「海岸保護區」地帶

- (h) 就分區計劃大綱草圖進行諮詢期間，一些環保／關注團體建議把規劃區南面邊界和東面邊界沿岸指定為「海岸保護區」，以加強保護易受影響的海岸環境。經檢討後，規劃署建議把東灣頭至萬角沿岸的土地用途地帶由「綠化地帶」修訂為「海岸保護區」，該處的天然海岸景物主要包括平岩和海灘。雖然漁農自然護理署署長認為該區的天然海岸線亦適合劃為原本的「綠化地帶」，但他對於把該區列入「海岸保護區」的土地用途地帶沒有強烈意見。關於由橫塘至東灣頭的海岸線(主要包括銀礦灣泳灘和一些已鋪築土地)，考慮到該區的人類活動和現況(該區是受歡迎的康樂目的地，特別是假期期間)，當局認為該區適合保留作「休憩用地」的土地用途地帶；
- (i) 「海岸保護區」地帶只涵蓋海岸線一帶的陸地範圍而並不包括海域範圍，並以高水位線作為「海岸保護區」地帶的界限。在劃定「海岸保護區」地帶的範圍時，已充分考慮土地的地理形貌、景觀、風景及生態保育價值；
- (j) 漁民並不使用東灣頭至萬角海岸線一帶登岸或進行捕魚活動。把該區劃為「海岸保護區」地帶，不大可能會影響漁民的日常作業；以及

考古文物保育

- (k) 梅窩邊陲地區和梅窩北地區均有歷史建築。分區計劃大綱草圖的《說明書》已清楚述明，如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的計劃可能會影響具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築／

構築物、有待評級的新項目、任何其他已確認的歷史構築物及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。倘古蹟辦有需要，則須進行詳細的考古影響評估。

38. 主席察悉，在「鄉村式發展」地帶內，「郊野學習／教育／遊客中心」用途並不屬於第一欄或第二欄用途。由於梅窩北地區是受歡迎的康樂目的地，因此她建議把有關用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄內，使該區有更大靈活性配合日後的相關需要。委員均表同意。

[廖凌康先生及楊偉誠博士在問答部分進行期間離席。]

39. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉收到關於《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/1》的申述和規劃署的回應；
- (b) 備悉離島區議會、梅窩鄉事委員會及其他人士就《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》提出的意見和當局所作的回應；
- (c) 同意《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/E》(刊憲後將重新編號為 S/I-MWN/1)及其《註譯》(載於文件附錄 I 及 II)在納入上文第 38 段所述的修訂後，適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (d) 採納《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/E》(在憲報刊登後將重新編號為 S/I-MWN/1)《說明書》(載於文件附錄 III)，用以說明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及同意《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

議程項目5

[公開會議]

《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/E》—進一步考慮新圖則

(城市規劃委員會文件第 10752 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

40. 以下規劃署的代表出席會議：

譚燕萍女士	—	西貢及離島規劃專員
蕭爾年先生	—	高級城市規劃師／離島
楊智傑先生	—	高級城市規劃師／特別職務
郭仲傑先生]	城市規劃師／離島
周子峰先生]	
胡朗志先生	—	助理城市規劃師／離島

41. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

42. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件第 10752 號(下稱「文件」)的內容，包括城規會就《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》收到的申述、當局就《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》諮詢離島區議會和大澳鄉事委員會的結果及收到的其他公眾意見，以及對該分區計劃大綱草圖的建議修訂。譚燕萍女士亦請委員留意，該分區計劃大綱草圖旨在取代該發展審批地區草圖。在該分區計劃大綱圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)刊憲後，該發展審批地區草圖便會停止有效(與現有用途和違例發展相關的條文除外)，而該發展審批地區圖的制訂圖則程序亦不再繼續進行。當局在考慮所收到申述提出的意見後，已適當地把該些意見納入分區計劃大綱草圖內。

[劉竟成先生在規劃署進行介期間離席。]

43. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問和提出意見。

44. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉，規劃署建議把「郊野學習／教育／遊客中心」納入沙螺灣及礮頭分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，而不是將之納入梅窩北分區計劃大綱圖。沙螺灣及礮頭區與梅窩北部地區之間的規劃背景主要分別為何；
- (b) 東澳古道的保養責任誰屬；
- (c) 區內是否所有農地(不論是荒廢農地，或是常耕農地)均劃為「農業」地帶，而在劃為「農業」地帶的地方是否有水可供灌溉；以及
- (d) 從文件圖 19B 的航攝照片可見，較寮的「鄉村式發展」地帶緊連的一小片土地上的植被已被清除。當局不把該片土地納入「鄉村式發展」地帶的考慮因素為何。

45. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 沙螺灣及礮頭區位於《大嶼山保育及康樂總綱圖》(下稱「總綱圖」)中西北大嶼生態文化走廊的範圍內。該總綱圖由可持續大嶼辦事處製作。現時連接東涌和大澳的小徑(俗稱東澳古道)亦穿越該區。東澳古道饒富歷史價值，是一條熱門的遠足徑。可持續大嶼辦事處曾提出一些初步建議，以期推廣活化深屈與沙螺灣之間現有小徑沿路鄉村的工作。現階段尚未有該等建議的詳情，但為了提供彈性以配合日後的部分用途，現建議把「郊野學習／教育／遊客中心」納入「鄉村式發展」地帶的第二欄用途；

- (b) 現有小徑坐落在郊野公園的部分由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)負責保養，而該小徑位於郊野公園外面坐落在政府土地的餘下部分則由民政事務總署及／或其他部門負責保養。可持續大嶼辦事處現正研究是否有需要優化小徑沿路的現有設施／增設其他設施，並會負責制訂一個全面的策略，以期善用各項康樂資源，實現總綱圖中有關西北大嶼生態文化走廊的願景；
- (c) 「農業」地帶主要包括毗連現有鄉村羣的常耕農地或具有潛力作農業用途的荒廢農地。漁護署表示，深屈和礮石灣都有水可供灌溉。務農人士如欲將農地接駁至供水網絡，可向漁護署提出申請；以及
- (d) 較寮「鄉村式發展」地帶對出的一幅土地現正作耕種用途，因而沒有劃為「鄉村式發展」地帶。

46. 主席認為大體上適合把「郊野學習／教育／遊客中心」納入「鄉村式發展」地帶的第二欄用途。規劃署署長鍾文傑先生回應時表示，把該類用途納入「鄉村式發展」地帶的第二欄用途可提供更多彈性，而城規會將可通過規劃申請機制作出足夠的規管。一名委員表示同意，並認為村內的遊客中心可為學生提供學習良機。另一名委員認為，日後有機會時，可考慮把「Field Study/Education/Visitor Centre」的中文翻譯由「郊野學習／教育／遊客中心」改為「田野學習／教育／遊客中心」。

[陳振光博士在答問部分進行期間離席。]

47. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉收到關於《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》的申述和規劃署的回應；
- (b) 備悉離島區議會、大澳鄉事委員會及其他人士就《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》提出的意見及當局的回應；

- (c) 同意《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/E》(刊憲後將重新編號為 S/I-SLW/1) 及其《註釋》(載於文件附錄 I 及 II) 適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (d) 採納《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/E》(刊憲後將重新編號為 S/I-SLW/1) 的《說明書》(載於文件附錄 III)，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及同意該《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

[張國傑先生、潘永祥博士及黃煥忠教授此時離席。]

議程項目 6

[公開會議]

《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/E》— 進一步考慮新圖則

(城市規劃委員會文件第 10753 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

48. 下列規劃署的代表出席會議：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 譚燕萍女士 | — | 西貢及離島規劃專員 |
| 蕭爾年先生 | — | 高級城市規劃師／離島 |
| 楊智傑先生 | — | 高級城市規劃師／特別職務 |
| 郭仲傑先生 |] | 城市規劃師／離島 |
| 周子峰先生 |] | |

胡朗志先生

— 助理城市規劃師／離島

49. 主席請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

50. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件(下稱「文件」)第 10753 號的內容，包括就《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》收到的申述、當局就《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會的結果及收到的其他公眾意見，以及對該分區計劃大綱草圖的建議修訂。譚燕萍女士亦請委員留意，該分區計劃大綱草圖旨在取代該發展審批地區草圖。在該分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)刊憲後，該發展審批地區草圖便會停止生效(與現有用途和違例發展相關的條文除外)，而該發展審批地區圖的製訂圖則程序亦不再繼續進行。當局在考慮所收到的申述提出的意見後，已適當地把該些意見納入分區計劃大綱草圖內。

51. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問及提出意見。

52. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 深屈是遠足人士的熱門目的地，該處現時設有的設施(例如小食亭和公廁)能否應付所需；
- (b) 察悉深屈有些地方有活躍的農耕活動，分區計劃大綱圖內有否關於便利現有農業及相關活動的條文；
- (c) 把分區計劃大綱草圖上西面邊陲的兩幅土地劃作「海岸保護區」的理念為何；以及
- (d) 留意到接駁至深屈及附近一帶地方的公共交通工具非常有限，是否有空間可以加強接駁至當地的渡輪服務。

53. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 深屈當地的現有商店會被視作「現有用途」，不會受分區計劃大綱圖上的新限制影響。此外，「商店及服務行業」用途是「鄉村式發展」地帶內新界豁免管制屋宇地面一層經常准許的用途。食物環境衛生署(下稱「食環署」)已在當地設有深石村公廁和流動廁所。食環署表示，現時的設施足以應付遊客所需。食環署會繼續監察廁所設施的衛生和使用情況。如有需要，會作出改善；
- (b) 規劃署在進行實地時察覺到一些農夫在自家農場或村屋外露天地方售賣農產品。這些活動與農業用途相關，不會受分區計劃大綱圖影響；
- (c) 建議把位於北大嶼郊野公園範圍外西面邊陲的兩塊土地納入分區計劃大綱圖的規劃區範圍及劃作「海岸保護區」，讓當局可以實施法定規劃監管，以便更有效保護環境；以及
- (d) 深屈可乘車經深屈道前往，但沙螺灣並無車路接駁，只有渡輪服務。沙螺灣是「屯門—東涌—沙螺灣—大澳」持牌渡輪服務的其中一站。根據運輸署在二零二一年五月進行的調查，現有的渡輪服務在現階段足以應付乘客所需。然而，沙螺灣的居民在乘搭渡輪方面有時會遇到困難，尤其當假日有大量遊客前往大澳遊玩之時。運輸署與渡輪營辦商已議定在每班從大澳出發的渡輪上預留二十個座位，供搭載在沙螺灣上船的乘客。儘管如此，運輸署會繼續監察有關的服務水平，並在有需要時與渡輪營辦商就進一步改善服務進行磋商。

54. 一名委員建議可採取額外措施，以改善渡輪服務，例如檢視可否在互聯網上實時顯示在碼頭候船的乘客數目，或加強渡輪服務，並與昂坪 360 合作成為一個旅遊景點組合。主席建議由秘書處把委員就改善接駁該區的渡輪服務所提出的意見告知運輸署，以供該署考慮。委員同意主席的建議。

55. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉收到關於《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/1》的申述和規劃署的回應；
- (b) 備悉離島區議會、大澳鄉事委員會及其他人士就《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》提出的意見及當局的回應；
- (c) 同意《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/E》(刊憲後重新編號為 S/I-SW/1)及其《註釋》(載於文件附件 I 及 II)，適宜根據條例第 5 條展示，供公眾查閱；以及
- (d) 採納《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/E》(刊憲後重新編號為 S/I-SW/1)的《說明書》(載於文件附件 III)，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，並同意該《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併供公眾查閱，以及以城規會的名義發出。

議程項目 7

[公開會議]

《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/E》—進一步考慮新圖則(城市規劃委員會文件第 10754 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

56. 以下規劃署的代表出席此會議：

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

蕭爾年先生	—	高級城市規劃師／離島
楊智傑先生	—	高級城市規劃師／特別職務
郭仲傑先生]	城市規劃師／離島
周子峰先生]	
胡朗志先生	—	助理城市規劃師／離島

57. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

58. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件第 10754 號(下稱「文件」)的內容，包括就《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》收到的申述、當局就《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》諮詢離島區議會和大嶼山南區鄉事委員會的結果及收到的其他公眾意見，以及對該分區計劃大綱草圖的擬議修訂。譚燕萍女士亦請委員留意，該分區計劃大綱草圖旨在取代該發展審批地區草圖。在該分區計劃大綱圖根據城市規劃條例(下稱「條例」)刊憲後，該發展地區審批草圖便會停止生效(與現有用途和違例發展的規定除外)，而該發展審批地區圖的制訂圖則程序亦不再繼續進行。當局在考慮所收到申述提出的意見後，已適當把該些意見納入分區計劃大綱草圖內。

59. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問和提出意見。

60. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 預計《大嶼山保育及康樂總綱圖》(下稱「總綱圖」)落實後，到訪大嶼山遊玩的本地和海外旅客數目亦會上升。當局有何整體策略提供合適的康樂設施；
- (b) 依賴「鄉村式發展」地帶內的土地提供配套設施，如公廁、商店、遊客中心、餐廳、露營場地和住宿等是否合適，以及礙於大嶼山的分區計劃大綱圖上的限制，當局能否適時提供該等設施；以及

- (c) 分區計劃大綱草圖上的「政府、機構或社區」用地，是否主要旨在反映貝澳坳的現有設施。

61. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 南大嶼內有潛力發展作主要康樂場地的地方集中在貝澳、長沙、水口、芝麻灣和石壁，該等地點位於總綱圖中南大嶼生態康樂走廊。該總綱圖由可持續大嶼辦事處擬備。該辦事處正檢討這些地點是否適合發展康樂設施(如水上活動中心、單車徑和康樂區)或作保育用途。該等方案仍在構思階段。規劃署會在敲定方案詳情後諮詢可持續大嶼辦事處，並全面檢討大嶼山南岸的土地用途，以及建議修訂相關的法定圖則，以落實該等方案；
- (b) 「郊野學習／教育／遊客中心」用途在許多分區計劃大綱圖上已被納入「綠化地帶」和「農業」地帶的第二欄用途。當局亦可修訂貝澳坳分區計劃大綱草圖的《註釋》，以在「鄉村式發展」地帶內訂立類似條文。若當局在完成檢討總綱圖的發展策略後，發現該區有須要進行小型改善工程，根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》的說明頁，該等工務工程是經常准許的；以及
- (c) 考慮到規劃署收到的公眾意見，當局已擴大貝澳坳公眾停車場以西的一個「政府、機構或社區」地帶的範圍，並建議在鄰接嶼南道的地方額外劃設一個「政府、機構或社區」地帶，以預留額外土地作日後闢設公共設施。

62. 主席表示，「郊野學習／教育／遊客中心」和「康體文娛場所」／「康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)」用途已列入「綠化地帶」和「農業」地帶的第二欄用途，並已涵蓋城規會當日所考慮的四幅分區計劃大綱草圖的大部分範圍。建議可把「郊野學習／教育／遊客中心」用途亦納入《註釋》內「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，以便日後配合該等需要時更具彈性。委員表示同意。

63. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉收到關於《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》的申述及規劃署的回應；
- (b) 備悉離島區議會、大嶼山南區鄉事委員會和其他人士就《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》提出的意見及當局的回應；
- (c) 同意《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/E》(刊憲後將重新編號為 S/I-POA/1)及其《註釋》(載於文件附錄 I 和 II)在納入上文第 62 段所載的修訂後，適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (d) 採納《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/E》(刊憲後將重新編號為 S/I-POA/1)的《說明書》(載於文件附錄 III)，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及同意《說明書》適宜連同分區大綱草圖一併供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

64. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[簡兆麟先生於此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 32、33 及 34C
(城市規劃委員會文件第 10755 號)

[此議項以廣東話進行。]

65. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

洪鳳玲女士 — 總城市規劃師／城市規劃委員會(專責小組)

葉愛芳女士 — 高級城市規劃師／條例檢討

66. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介修訂城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引」)編號32、33及34C的建議。總城市規劃師／城市規劃委員會(專責小組)洪鳳玲女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第10755號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介三套城規會規劃指引的背景及擬議修訂。

67. 由於規劃署的代表已完成簡介，主席請委員提問及提出意見。

68. 主席表示，為了精簡發展的過程，政府正在檢討一些條例所訂明的法定程序，包括《城市規劃條例》、《道路(工程、使用及補償)條例》及《前濱及海床(填海工程)條例》。在檢討進行的同時，對城規會規劃指引作出擬議修訂，旨在方便當局在《城市規劃條例》的現行條文下，更快捷有效地處理規劃申請和覆核。

69. 一名委員表示，城規會規劃指引的擬議修訂主要旨在提高規劃申請的確定性並加快處理規劃申請的速度，應會受到公眾和業界歡迎。

城規會規劃指引編號32「提交進一步資料」

70. 總城市規劃師／城市規劃委員會(專責小組)洪鳳玲女士回應一名委員的提問時表示，《城市規劃條例》容許申請人在城規會考慮其申請前，向城規會提交進一步資料，並無限制申請人可提交進一步資料的次數。如申請人曾多次提交進一步資料，規劃署會要求申請人提供進一步資料的整合文本，以便將之加入在提交給城規會考慮的文件內。秘書表示，當局鼓勵申請人利用現有機制，在向城規會提出申請前安排與規劃署及／或其他相關政府部門會晤或向他們提交資料，使申請人可在向城規會提交正式申請前解決並回應主要事項／政府部門的意見。

城規會規劃指引編號 33 「要求延期作出決定」

71. 一名委員認為，就批准延期要求的次數設定上限，可能會導致撤回規劃申請的數目增加。由於撤回申請的申請人很可能會重新提交申請，最終可能為規劃署和城規會秘書處帶來額外的工作量。主席回應指，雖然此做法未必有明顯的省時效果，但政府正在檢討透過修訂《城市規劃條例》進一步簡化處理規劃申請的程序，在此之前，城規會仍應在現有法定架構下簡化程序，採取措施加快處理規劃申請。

72. 兩名委員關注到一些沒有聘請規劃顧問的申請人可能缺乏專門技術知識，在一兩次提交進一步資料中回應所有尚未處理的政府部門意見／事項方面有確實困難，若只容許最多兩次的延期要求，可能過於嚴格。就此，總城市規劃師／城市規劃委員會(專責小組)洪鳳玲女士表示，上述城規會規劃指引的擬議修訂主要旨在遏止申請人採取拖延策略，重複要求延期考慮規劃申請而沒有妥善回應尚未處理的事項。假如申請人已證明其確曾盡力解決尚未處理的政府部門意見／事項，或是有特殊情況而必須獲批再次延期，城規會可根據經修訂指引第 3.4(d) 及 3.5 段行使酌情權，在第二次延期後再次接納延期要求。當局預計，當業界熟悉經修訂的延期要求考慮準則後，會理解經修訂城規會規劃指引的可取之處。

73. 秘書表示，曾有申請人重複要求延期但並無提交任何資料以妥善回應尚未處理的政府部門意見／主要事項，經修訂指引將可堵塞此漏洞。事實上，假如城規會已批准兩次延期，則該宗申請在提交給城規會考慮前已牽涉合共八個月的時間。副主席表示，委員的討論內容會載述於會議記錄內，日後的城規會委員在處理重複的延期要求時會注意到上述的考慮因素。

74. 一名委員提述載於文件附錄 2 的城規會規劃指引編號 33 的擬議修訂第 3.4(b)段，表示可能難以界定何謂「大量公眾意見」。地政總署署長黎志華先生同意該名委員的意見，並指公眾可能會有錯誤的印象，以為提交大量的公眾意見，便可有效阻止城規會接納延期要求。總城市規劃師／城市規劃委員會(專責小組)洪鳳玲女士回應指，實難以清晰界定何謂「大量公眾意見」，城規會在考慮每次延期要求時須顧及所有相關情況，包括所收到公眾意見的性質。主席建議刪除第 3.4(b)段，因為第

3.4(d)段已訂明，假如有「任何城規會認為相關的其他因素」，城規會未必會接納第二次延期要求，而該等因素可包括所收到公眾意見的數量和性質。一名委員建議在第 3.4(d)段清楚註明「所收到公眾意見的性質」是城規會會考慮的因素其中一個例子。一些委員建議，第 3.4(d)段亦應提述更多城規會一般會考慮的因素的例子。經進一步討論後，主席表示，秘書處可在公布經修訂的城規會規劃指引前，對第 3.4(d)段作出適當修訂，以反映委員的意見。委員均表同意。

[會後備註：秘書處已研究過城規會不接納先前延期要求的理由，並根據該等理由把經修訂的規劃指引編號 33A 第 3.4(c)段(先前編號為 3.4(d))修訂為「任何城規會認為與申請相關及適用的其他因素，例如所收到公眾意見的性質、尚未解決的事項是否涉及根本性的問題須城規會作出考慮或可於稍後階段才處理，以及是否會影響有關部門採取執行管制行動等。」]

城規會規劃指引編號 34 「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」

75. 委員均支持城規會規劃指引編號 34 的擬議修訂，並無提問。

[李國祥醫生、吳芷茵博士、伍灼宜教授及郭烈東先生在討論期間離席。]

76. 經商議後，城規會通過：

- (a) 城規會規劃指引編號 32 及 34C 的擬議修訂(分別載於文件附錄 1 及附錄 3)；
- (b) 城規會規劃指引編號 33 的擬議修訂(載於文件附錄 2)，但城規會秘書處須作出微調，以反映上文第 74 段的委員意見；以及
- (c) 關於公布經修訂城規會規劃指引的擬議安排。

[黃元山先生此時離席。]

議程項目9

[公開會議]

《法定圖則註釋總表》的建議修訂
(城市規劃委員會文件第 10756 號)

[此議項以廣東話進行。]

77. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

洪鳳玲女士 — 總城市規劃師／城市規劃委員會(專責小組)

陳嘉豪先生 — 高級城市規劃師／城市規劃委員會(9)

78. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介《法定圖則註釋總表》的擬議修訂。總城市規劃師／城市規劃委員會(專責小組)洪鳳玲女士借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件第 10756 號(下稱「文件」)的背景資料及《法定圖則註釋總表》的擬議修訂。洪女士進一步表示，城規會秘書處在會議舉行前的一天接獲實物投影機所顯示的信函。該信函由一名個別人士(Fung Kam Lam 先生)提交，他對加入豁免條款的理據提出質疑。有關的豁免條款容許政府部門在劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶等環境易受影響地方進行涉及河道改道或填土／填塘及挖土工程的公共工程，而無須向城規會申請規劃許可。他亦懷疑《法定圖則註釋總表》的擬議修訂其實是一項補救措施，用以回應他就流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和天水圍及屏山分區計劃大綱圖的同一事宜所提交的申述。就此，洪女士表示，擬議修訂並非補救措施，事實上，有二十多份分區計劃大綱圖已在一些自然保育區加入類似的豁免條款。至於個別分區計劃大綱圖的自然保育區應否加入豁免條款，則視乎規劃區的情況而定。獲豁免的工程仍須符合其他相關法例、有關政府租契條件，以及其他政府規定(如適用)。倘河道改道／填土／填塘及挖土工程涉及進行第二欄用途，則仍須申請規劃許可。

79. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問和提出意見。

80. 一名委員詢問，有沒有例子涉及政府項目因有關工程不屬分區計劃大綱圖的豁免範圍而須向城規會申請規劃許可。總城市規劃師／城市規劃委員會(專責小組)洪鳳玲女士表示，由水務署提交的申請(編號 A/SLC/166)於二零二一年二月五日在有附帶條件的情況下獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准。該宗申請涉及在大嶼山南岸分區計劃大綱圖上劃為「海岸保護區」地帶的地方，為獲准水務工程進行擬議挖土及填土工程。進行有關的水務工程旨在改善貝澳地區的供水情況。倘落實《法定圖則註釋總表》的擬議修訂，進行有關的公共工程便無須再向城規會申請規劃許可，從而可以加快工程進度，滿足公眾需要。

81. 委員普遍支持《法定圖則註釋總表》的建議修訂，而且認為現時有足夠的規管機制，確保獲豁免的工程不會對環境造成負面影響。

82. 經商議後，城規會同意載於文件附件 2 的《法定圖則註釋總表》的建議修訂及有關頒布上述修訂的擬議安排。城規會亦備悉，當局會利用適當機會就個別分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以便納入《法定圖則註釋總表》的修訂。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

83. 餘無別事，會議在下午三時零五分結束。