

二零二二年四月二十九日舉行的城市規劃委員會
第 1268 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

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

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

陳振光教授

黃天祥博士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生(下午)

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

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
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

余偉業先生

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士(上午)
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
梁美玲女士(上午)
黃杏兒女士(下午)

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]

通過第 1266 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 以傳閱方式進行的第 1266 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，於二零二二年四月二十二日以傳閱方式獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

3. 秘書報告，二零二二年三月十五日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准馬頭角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K10/28)及觀塘(南部)分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K14S/24)。核准有關草圖的事宜已於二零二二年三月二十五日在憲報公布。

4. 二零二二年三月二十二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H1/22)。核准該草圖的事宜已於二零二二年四月一日在憲報公布。

5. 二零二二年四月十二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-LFS/11)及天水圍分區計劃大綱

草圖(重新編號為 S/TSW/16)。核准上述草圖的事宜已於二零二二年四月二十二日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

6. 秘書報告，二零二二年三月十五日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還該圖則一事已於二零二二年三月二十五日在憲報公布。

7. 二零二二年四月十二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》及《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》發還城規會以作出修訂。發還該等圖則一事已於二零二二年四月二十二日在憲報公布。

(iii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2022 年第 1 號

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔堅尼地道33至35號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途

(申請編號 A/H5/414)

8. 秘書報告，這宗上訴所涉的申請地點位於灣仔。伍穎梅女士已就此議項申報利益，因為她的公司在灣仔擁有一間辦公室。

9. 由於此議項旨在匯報收到一宗上訴個案，無須進行討論，委員同意伍穎梅女士可留在席上。

10. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二二年三月二十九日接獲一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二二年一月二十一日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/H5/414)的決定提出上訴。該宗申請涉及擬略為放寬灣仔堅尼地道 33 至 35 號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途，而申請被拒的理由是申請人未能證明擬議發展具有強而有

力的規劃增益和設計優點，足以支持略為放寬建築物高度限制的建議。

11. 委員備悉這宗上訴的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 1 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑
第 9 約地段第 310 號 C 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/573)

12. 秘書報告，這宗上訴旨在對城規會經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-KLH/573)的決定提出反對。該宗申請涉及擬在九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

13. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二一年六月三日就這宗上訴進行聆訊。二零二二年三月二十八日，上訴委員會根據以下的考慮因素裁定這宗上訴得直：

申請地點屬騰空地盤

- (a) 上訴委員會認為可從寬考慮這宗申請，因為申請地點應視作一個騰空地盤。上訴委員會察悉，規劃署在小組委員會於二零一九年九月六日審議有關個案時曾表示，由於申請地點屬騰空地盤，該署基於從寬考慮的原故，不反對這宗申請。小組委員會內有委員認同規劃署的觀點，但亦有委員反對有關觀點。上訴委員會認為申請地點應視作一個騰空地盤，因為整個申請地點剛好完全坐落在申請編號 A/NE-KLH/572 在北面所涉地點與申請編號 A/NE-KLH/563 及 A/NE-KLH/564 在南面所涉地點之間的範圍內；

規劃意向

- (b) 由於申請地點受到面積、所處的獨特位置及周邊環境所限，倘期望把該地點用作農業用途，是不切實際的。基於這個原因，擬議發展不會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向，亦符合《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」)內載的評審準則(f)；以及

協調問題

- (c) 由於申請地點夾於另外三個擬議小型屋宇發展項目之間，因此，擬議發展在土地用途、規模、設計和布局各方面均可與附近地區互相協調，符合臨時準則內載的評審準則(g)。

14. 上訴委員會不認同城規會拒絕這宗覆核申請所持的第一項理由。上訴委員會的意見載述如下：

不符合「農業」地帶的規劃意向

上訴委員會認為這項理由把事情過度簡單化，亦不正確。由於興建新界豁免管制屋宇是「農業」地帶的土地用途表內訂明的第二欄用途之一，因此，城規會單純以不符合「農業」地帶的規劃意向為理由而拒絕這宗申請，決定並不正確。

15. 不過，上訴委員會認同城規會提出的第二項理由(即元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇，以及把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當)充分而正確。城規會大可以此作為拒絕這宗申請的理由。

16. 秘書報告，律政司認為上訴委員會是基於事實裁斷和透過行駛酌情權而作出有關的裁決，因此，從法律觀點而言，不建議就上訴委員會的裁決提出司法覆核。

17. 委員備悉上訴委員會的裁決，並認同律政司的意見。

(v) 上訴個案統計數字

18. 秘書報告，截至二零二二年四月二十五日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有 13 宗，而有待裁決的上訴個案則有一宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	39 宗
駁回	168 宗
放棄／撤回／無效	210 宗
尚未聆訊	13 宗
有待裁決	1 宗
<hr/>	
總數	431 宗

(vi) 上訴法庭對城市規劃委員會就有關在流浮山豐樂園進行住宅發展並闢設濕地自然保育區的第 16 條申請所提上訴作出的裁決

19. 秘書報告，與環保觸覺有關連的譚凱邦之前就編號 A/YL-LFS/224 的第 16 條申請提出司法覆核申請，上訴法庭已經作出裁決。該第 16 條申請的申請人為長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)旗下一家附屬公司、新鴻基有限公司(下稱「新鴻基公司」)及遠東發展有限公司(下稱「遠東公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司及龍運公司的股東之一

- 余烽立先生 — 其辦事處目前與遠東公司有業務往來，而其配偶是新鴻基建築設計有限公司的副經理

- 黃天祥博士 — 其公司目前與長實公司及新鴻基公司有業務往來

羅淑君女士 — 為某機構的前總幹事及現任委員會成員，而該機構以往曾接受新鴻基公司的贊助

20. 由於此議項只是如實匯報法庭的裁決，上述委員可留在席上。

背景

21. 秘書報告，申請地點位於流浮山豐樂園。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年十一月二十二日審議這宗申請時，申請地點大致坐落於《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的範圍內。

22. 擬議發展涉及在大約四公頃用地作住宅發展及在大約 76 公頃用地闢設濕地自然保育區。申請人建議設立一個獨立基金，用以保育擬闢設的濕地自然保育區，並會負責該保育區的管理工作，直至委出獲政府接納的繼任人為止。有關建議已載入擬議發展項目於二零零九年獲批准的「環評報告」之內。這宗申請於二零一三年在附加多項條件的情況下獲得批准，當中包括(o)項條件：

「提交並落實撥款安排建議，以確保長遠保育及管理擬議的濕地自然保育區，而有關情況必須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)或城規會的要求」。

23. 在這宗申請獲批准前，政府在二零一一年已就新自然保育政策下的各項安排制訂撥款及土地管理綱要，訂明公私營界別合作(下稱「新自然保育計劃-公私營界別合作」)計劃的發展商須向環境及自然保育基金(下稱「環保基金」)作出一筆過捐款，並為擬議的保育工作選定代理人。二零一一年七月十五日，當局向城規會介紹新自然保育政策的安排，而城規會對有關安排表示支持。

24. 在這宗申請獲批准後，譚凱邦於二零一四年二月二十一日就小組委員會的決定(特別是規劃許可附帶條件(o)項)提出司法覆核申請。

25. 根據相關的城規會規劃指引及分區計劃大綱圖的《說明書》，申請地點位於后海灣的濕地保育區，城規會可容許以私人與公營機構合作(下稱「城規會—私人與公營機構合作」)計劃的方式在濕地保育區朝陸地方向的邊緣進行有限度發展，以換取申請人承諾進行保育工作。有關的發展建議須包括制訂機制，以確保範圍內的濕地會得到長期妥善管理。這安排對「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶尤其重要，原因是城規會或會在申請人向城規會提出申請的情況下，容許在該地帶進行有限度發展，以換取申請人承諾進行保育工作。申請人在作出有關申請時，除其他文件外，須提交濕地保育與改善計劃，其中包括一套維持與管理計劃及實施細則，以及經費安排及監控計劃。

26. 在審議這宗申請期間，環保署署長對這宗申請表示有保留，原因是申請人提出的撥款安排不符合新自然保育政策的安排。不過，環保署署長認為可就撥款安排施加規劃許可附帶條件(即(o)項條件)，使有關情況符合環保署署長及漁護署署長的要求，從而使他關注的問題得到解決。

原訟法庭的裁決

27. 二零二零年九月四日，原訟法庭裁定這宗司法覆核得直，並頒令推翻小組委員會的決定和將這宗申請發還城規會重新考慮，主要理由如下：

- (a) 經審視城規會的規劃指引及分區計劃大綱圖的《說明書》後，確定城規會要求申請人在提交相關發展申請時須同時就詳細的撥款安排提供充分和所需資料，是城規會政策及規劃意向的一部分。因此，當城規會於二零一一年七月十五日表態支持新自然保育政策的安排時，城規會必定已在城規會—私人與公營機構合作方式的規定內加入這些安排，以作為相關規定的一部分；以及

- (b) 城規會有責任確保這宗申請符合城規會一私人與公營機構合作方式(包括新自然保育政策的安排)的規定，但由於施加規劃許可附帶條件(o)項，城規會將其自身的法定責任轉交予環保署署長及漁護署署長，做法超越了法定權限。如此亦違反了有關方面的合理期望。

城規會的上訴

28. 秘書處於二零二零年九月二十五日向城規會匯報原訟法庭的裁決。城規會經考慮相關的法律意見後，同意就有關的裁決提出上訴。

29. 秘書處於二零二零年十月五日提交上訴申請。上訴法庭其後指示有關的上訴以書面方式處理。

上訴法庭的裁決

30. 二零二二年三月三十日，上訴法庭裁定城規會上訴得直，理由如下：

- (a) 原訟法庭認為城規會採納了自然保育政策的安排作為其自身政策，實屬錯誤。事實上，城規會只要求制訂機制，以確保能切實落實並監察濕地的長遠管理工作，但並無指定必須採用何種特定方式(例如新自然保育政策安排)。環境局／環保署在二零一一年七月十五日向城規會作出簡介，並非是徵求城規會同意新自然保育政策的安排或採納有安排作為其政策的一部分，只是純粹就環境局／環保署會如何落實新自然保育政策的安排提供資訊。此外，自該次會議後，城規會並沒有修訂相關的城規會規劃指引或《說明書》，以納入新自然保育政策的安排，即使相關的城規會規劃指引曾於二零一四年進行修訂；
- (b) 城規會並沒有因為施加規劃許可附帶條件(o)項而違法將其自身的法定責任轉交予環保署署長及漁護署署長。當時，城規會在附加規劃許可附帶條件(包

括(o)項條件)的情況下批准這宗申請，是因為環保署署長曾非常明確表示，倘申請人遵從新自然保育政策的安排，環保署署長不反對有關的申請。事實上，加入規劃許可附帶條件(o)項的結果，將會是環保署署長屬意的撥款安排建議會得到落實，否則有關的撥款安排建議則會由城規會自行審批；以及

- (c) 由於城規會並沒有採用新自然保育政策的安排，有關人士不應有任何合理期望，認為城規會在應用城規會一私人與公營機構合作的方式時會考慮採用有關安排。

31. 上訴法庭根據上述裁定撤銷原訟法庭的命令，並駁回譚先生原來的司法覆核申請。譚先生在限期(二零二二年四月二十七日)或之前並未向終審法院申請進一步上訴許可。所有法律程序應已結束。

32. 委員備悉上訴法庭的裁決，並察悉所有法律程序應已結束。

- (vii) 要求延期聆聽就《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》提出的申述和意見

33. 秘書報告，秘書處在二零二二年四月四日、二零二二年四月十一日、二零二二年四月十三日及二零二二年四月二十日收到來自 12 名申述人提出的申請，要求城規會延期(即原定的會議日期為二零二二年四月二十九日，現延後至二零二二年五月六日)就沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖舉行聆聽會。有關的申述人包括沙螺灣村的原居民代表(R13)(同時代表其他三名提出同樣要求的申述人(R14、R15 及 R16))及八名個別人士(R12、R17、R19、R20、R22 至 R25)。至於要求延期的理由，該名原居民代表表示由於要出席法庭聆訊，因此無法出席於二零二二年四月二十九日舉行的聆聽會，而其他申述人則沒有就延期要求提供理由。

34. 根據有關「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編號 33A，若延期考慮申述和意見，對於把草圖提交行政長

官會同行政會議核准及對於聆訊所涉的其他各方或會造成影響。因此，除非理由非常充分並取得其他所涉各方的同意，否則延期要求不會獲得受理。上述分區計劃大綱圖須於二零二二年七月二十七日提交行政長官會同行政會議核准。

35. 考慮到 R13 可授權一名代表出席會議而其他申述人並無提供延期理由，委員以傳閱文件方式，同意不受理相關申述人提出的延期要求。

36. 另一方面，是次會議原定會就四幅分區計劃大綱圖(包括上述分區計劃大綱圖)進行聆聽。鑑於登記出席會議的申述人／提意見人數目眾多，上述分區計劃大綱圖的聆聽會暫定改於二零二二年六月六日舉行。

37. 二零二二年四月二十二日，秘書處已告知相關的申述人，城規會決定不受理他們的延期要求。稍後，秘書處會通知上述分區計劃大綱圖的所有申述人及提意見人有關聆聽會改於二零二二年六月六日舉行的詳細安排。

38. 委員備悉以上有關該分區計劃大綱圖的聆聽安排。

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I – MWN/1》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10821 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

39. 秘書報告，有關的梅窩北分區計劃大綱草圖旨在取代涵蓋梅窩北一帶的發展審批地區草圖。香港觀鳥會(R1)、長春社(R2/C2)和香港小輪(集團)有限公司(下稱「香港小輪公司」)的附屬公司時尚物業投資有限公司(R68)已提交申述及意見，而恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)則持有香港小輪公司的股權。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為 R68 和 R69 的代表。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 梁家永先生 | — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部主席； |
| 侯智恒博士 | — 為香港觀鳥會的會員和長春社的終身會員，而其配偶則為長春社理事會副主席；為香港大學僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；另過往曾與恒基公司有業務往來；以及於一九九年在嘉道理農場暨植物園工作時與 Paul Melsom(R10)有來往； |
| 廖凌康先生 | — 為香港理工大學校董會的成員，而該大學過去曾接受恒基公司的贊助；以及 |

余偉業先生 — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來。

40. 余偉業先生因事未能出席會議。由於廖凌康先生所涉利益間接，以及侯智恒博士和梁家永先生沒有參與提交申述和意見的事宜，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

41. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席的申述人／提意見人外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

42. 下列政府的代表，以及申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

鄧翠儀女士 — 西貢及離島規劃專員
蕭爾年先生 — 高級城市規劃師／離島

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

賀貞意女士 — 高級自然護理主任(南區)
伍家恩女士 — 自然護理主任(大嶼山)

申述人、提意見人和他們的代表

R1—香港觀鳥會

黃雪媚女士 — 申述人的代表

R2／C2—長春社

吳希文先生 — 申述人和提意見人的代表

R 3 / C 1 — 創建香港

黃允祈先生 — 申述人和提意見人的代表

R 4 — 綠色力量

盧詠鋒先生 — 申述人的代表

R 5 — 守護大嶼聯盟

謝世傑先生 — 申述人的代表

R 6 — 嘉道理農場暨植物園

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R 8 / C 6 — 島嶼活力行動

John Schofield 先生 — 申述人的代表

R 9 / C 3 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R 10 / C 5 — Paul Melsom

Paul Melsom 先生 — 申述人和提意見人

R 11 — 昆頓珍妮花

昆頓珍妮花女士 — 申述人

R 12 / C 4 — 馮錦霖

馮錦霖先生 — 申述人和提意見人

R 14 — 梅窩鄉事委員會

R 60 — 周廣輝

R 61 — 鄒俊偉

黃文漢先生] 申述人的代表

李國強先生]

R 15 — 萬角咀村居民協會

江軍彤先生] 申述人的代表

鄭和榮先生]

陳銘揚先生]

徐錫源先生]

陳堃頤女士]

R 18 — 鍾國強

R 64 — 關永成

R 67 — 領勝置業有限公司

關永成先生 — 申述人和申述人的代表

R 20 — 張鳳欣

R 66 / C 7 — 鍾厚德堂兄弟有限公司

張鳳欣女士 — 申述人、申述人和提意見人的代表

R 22 — 馬浩宸

R 65 — 偉標投資有限公司

馬浩宸先生 — 申述人和申述人的代表

R 68 — 時尚物業投資有限公司

R 69 — Authian Estates Limited

盧緯綸建築規劃有限公司 —

吳展雲先生] 申述人的代表

許澤鴻先生]

江嘉雋先生]

R 63 — 周皓恩

R 70 — 基明集團有限公司

測建行有限公司 —

黃仲禮先生] 申述人的代表

袁誠亨先生]

譚志豪先生]

43. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見

人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

44. 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。

45. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見所提的意見。有關詳情載於城規會文件第 10821 號(下稱「文件」)。

46. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

R2 / C2 — 長春社

47. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在考慮梅窩北分區計劃大綱圖(下稱「該圖」)時，最重要的是顧及擬備梅窩北發展審批地區圖時的背景。先前在蝴蝶山和東灣頭出現嚴重的挖土和砍伐樹木等人為干擾的情況，以致有必要擬備一份涵蓋梅窩北地區(下稱「該區」)的發展審批地區圖，讓當局可為該區作出臨時規劃管制，以及採取執行管制行動，對付違例發展和不適當改變用途的情況。城規會不應鼓勵任何「先破壞，後建設」的活動；
- (b) 歡迎在東灣頭至萬角的海岸線劃設「海岸保護區」地帶；
- (c) 東灣頭現時劃為「休憩用地」地帶的海岸線仍然是一派天然景致，沒有受到人為干擾，與鄰近劃為「海岸保護區」地帶的萬角咀海岸線無異。按照同一道理，應把東灣頭的海岸線由「休憩用地」地帶改劃為「海岸保護區」地帶；以及

- (d) 在「海岸保護區」地帶，一旦發現有填土／挖土活動，當局可即時採取執行管制行動；但「休憩用地」地帶則由於准許興建康樂設施，故無訂定有關條文。因此，劃設「海岸保護區」地帶可變相成為執法工具。清水灣相思灣的「海岸保護區」地帶內曾發生非法挖土／填土事件，情況近似，可作參考。

R 4－綠色力量

48. 盧詠鋒先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 一如《可持續大嶼藍圖》所述，大嶼山發展應秉持「北發展；南保育」為原則。位於大嶼山南部的地區可在保育南大嶼上發揮作用；
- (b) 根據二零一五至二零二一年間進行的一項有關蜻蜓的調查，當地曾錄得約 54 個蜻蜓品種，佔本地蜻蜓品種超過 40%。在東灣頭和橫塘分別發現海灣爪蜻 (*Onychothemis tonkinensis*) 和海南環尾春蜓 (*Lamelligomphus hainanensis*)。大部分蜻蜓畢生都在河溪生活，故此區內的河溪和沼澤值得加以保護；
- (c) 根據二零一四至二零二一年間進行的一項有關蝴蝶的調查，當地曾錄得約 148 個蝴蝶品種，佔本地蝴蝶品種超過 55%，當中有 35 個品種更列為「稀有」或「十分稀有」。在這 148 個品種當中，素雅灰蝶 (*Jamides Alecto*)、薑弄蝶 (*Udaspes folus*) 和寬鏢弄蝶 (*Aeromachus jhora*) 的幼蟲屬依賴濕地生活的品種，而金裳鳳蝶 (*Troides aeacus*)、黑丸灰蝶 (*Pithecops corvus*) 和黑斑傘弄蝶 (*Burara oedipodea*) 則屬依賴森林及森林邊緣地帶生活的品種；以及
- (d) 在二零二一年十二月該圖已生效時，橫塘的「綠化地帶」範圍內發生一宗惡意破壞事件，涉及大規模的土地平整工程和砍伐樹木，但規劃事務監督卻未能發現該處有任何違例發展。從這宗個案可見，劃設「綠化地帶」並不足以用來保護自然環境。

R1 — 香港觀鳥會

49. 黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 二零二一年二月進行的實地考察中，在位於「綠化地帶」範圍內的橫塘河河口發現超過 75 隻鷺鳥(包括小白鷺、大白鷺和牛背鷺)。根據城規會二零二一年八月六日的會議文件(即城市規劃委員會文件第 10751 號)所載的圖 14c 顯示，盲塘和大偉園的西面有數個沼澤，該處一帶經常有鷺鳥出沒；
- (b) 儘管「綠化地帶」的規劃意向闡明，根據一般推定，該地帶不宜進行發展，但第一欄及第二欄下有多項用途，會削弱「綠化地帶」在保護天然生境方面的成效。二零一七年至二零一九年期間，關於在「綠化地帶」內就不同用途(例如康樂用途、社區設施和棕地用途等)所提出的規劃申請，獲批比率為 45%，可見劃設「綠化地帶」未必如部分政府部門所聲稱般有效。為加強管制，當局應把沼澤、紅樹林和河流區域劃為「自然保育區」地帶，並在河岸兩旁劃定闊 30 米的緩衝區；
- (c) 二零一二年至二零一九年期間，在「農業」地帶內提出的小型屋宇申請獲批比率為 57.7%，而涉及其他用途申請的獲批比率則為 55%，當中大部分申請不是與農業發展無關，就是有損農業發展(例如以康樂活動為主的休閒農場)。從蠔涌、雞嶺、萬屋邊和林村的例子可見，通常在第一宗位於「農業」地帶內小型屋宇發展申請獲批給規劃許可後不久，小型屋宇發展便會如雨後春筍般湧現；
- (d) 上述用途與「農業」地帶和「綠化地帶」不相協調，在這兩個地帶內擴散會造成問題，例如小型屋宇發展的化糞池所造成的水質污染問題，厚度不超過 1.2 米的填土工程會破壞生態易受影響的濕地／河溪，以及休閒農場／燒烤場／康樂發展會令環境質素下降；以及

- (e) 基於上述理由，「農業」地帶和「綠化地帶」的《註釋》應予修訂，以禁止房屋發展。

R3 / C1 — 創建香港

50. 黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 萬角和白腊的情況有不少相似之處。這兩處地方均為毗鄰郊野公園的「農業」地帶，很多土地由單一業權所擁有，並且擬用作發展生態教育設施。現時，白腊一帶因為清除植物、人類活動所造成的污染，以及為所謂的耕種目的而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土而失去大量天然生境。這顯示「農業」地帶未能充分保護鄉郊環境；以及
- (b) 建議把萬角地區由「農業」地帶改劃為規限較多的「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，以及／或檢討「農業」地帶的《註釋》，以增加對該地帶所制訂的規限。

R5 — 守護大嶼聯盟

51. 謝世傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他同意該圖在保育方面所訂的整體規劃意向；
- (b) 該圖所劃設的「綠化地帶」不足以保護天然地理環境免受發展影響；
- (c) 屬於「休憩用地」地帶範圍並位於東灣頭內的石灘，是緊接萬角的「海岸保護區」地帶內天然海岸線的延伸段，故值得加以保護，應透過將該石灘由「休憩用地」地帶改劃為「海岸保護區」地帶予以保育；
- (d) 橫塘、大偉園和東坑尾的濕地生態價值高，但由私人所擁有，因而面對相當大的發展壓力。環保團體的研究結果顯示，橫塘河下游的東坑尾長有許多原

生樹種，因此，橫塘、大偉園和東坑尾內的濕地、林地及河溪應由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，以加強保護；

- (e) 大規模破壞蝴蝶山的植被，屬「先破壞，後建設」的行為；
- (f) 城規會在討論另一份分區計劃大綱圖(即沙螺灣及礮頭分區計劃大綱圖)時，在未經進行恰當的決策程序(即首先提出建議以供研究，並諮詢政府部門及當地社區，然後才把有關建議提交城規會)的情況下，同意將「郊野學習／教育／遊客中心」納入該圖的「鄉村式發展」地帶的第二欄。城規會倉促作出這個決定，不應獲得支持；以及
- (g) 在與保育相關的土地用途地帶內進行由政府統籌及落實的公共工程，如涉及挖土，不應豁免於規劃申請。規劃許可機制是一個公開及具透明度的制度，提供渠道讓公眾審查，因此不應繞過這個機制的程序。

[馮英偉先生此時到席。]

R 8 — 島嶼活力行動

5.2. John Schofield 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即「地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用」。「鄉村式發展」地帶內很多土地由非原居村民擁有，不太可能作小型屋宇發展。雖然規劃署容許在「鄉村式發展」地帶內興建新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇及非小型屋宇)，但地政總署的實際做法是不容許非原居村民興建新界豁免管制屋宇，即使他們願意補地價亦然。要騰出「鄉村式發展」地帶內的土地進行發展，以助紓緩鄉村屋宇短缺的情況，則「鄉村式發展」地帶的規劃意向應修訂為「地帶內的土地，主要預算供興建新界豁免管制屋

字形式的鄉村屋宇之用，包括但不限於小型屋宇政策下的小型屋宇」；以及

- (b) 雖然明顯有大範圍的清理地盤活動及地盤平整工程正在進行，政府部門卻往往報稱未能發現任何違例發展的證據。為收緊管制，實有需要擴大分區計劃大綱圖《註釋》中有關違例發展的定義，把進行濕地填土工程、清理林地和沒有明顯理由而任意設置圍欄圍封土地等情況包括在內。

R9 / C3 — Mary Mulvihill

53. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 所有海岸線均應劃為「海岸保護區」地帶，以保存天然海岸線；
- (b) 「綠化地帶」不再適合用作保護環境。城規會已多次批准把「綠化地帶」改劃作其他用途(例如紮營地點及太陽能電池板場地)，幾近常態；
- (c) 「鄉村式發展」地帶應根據真正的需求而限制在現有民居的範圍內，並與水道保持足夠的緩衝距離。除「鄉村式發展」地帶外，小型屋宇發展在其他土地用途地帶不應納入為第二欄用途；
- (d) 該區的「農業」地帶准許進行多項不同用途，與該處具高生態價值且易受影響的地方不相協調。毗鄰「綠化地帶」的荒置農地應該改劃為「綠化地帶」。尤其是位於萬角的「農業」地帶根本無法阻止擬在該處進行大型發展的申請，因此應把該地帶改劃為與保育相關的土地用途地帶，而且屋宇發展應從「農業」地帶的第一欄及第二欄用途中剔除。此外，由於該區並無車路接達，因此應把區內的住宅發展減至最少；
- (e) 分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁應清楚述明，現有用途不得包括任何違例工程；以及

- (f) 她反對加入「豁免條款」，即在與保育相關的土地用途地帶內進行由政府統籌涉及挖土的公共工程，可獲豁免申請規劃許可。反對的原因是這樣做的話便等同無問責制度可加以規管，而且一旦工程展開，所造成的破壞便不可逆轉。

R 10 / C 5 — Paul Melsom

54. Paul Melsom 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港是一個生物多樣化的熱門地點，與只有 33 個本土樹種的英國相比，香港有超過 400 種本土樹；以及
- (b) 他在窩田營辦一個植樹項目已有約 20 年之久，本土及珍稀樹種均有種植。漁護署亦已批出許可，准許他把植樹區由窩田擴展至鄰近的北大嶼郊野公園（擴建部分）。另一個歷時相若的項目便是由嘉道理農場暨植物園負責管理的項目。他建議把窩田的植樹區由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，以保護由蓮花山、白銀鄉風水林、窩田樹林至北大嶼郊野公園（擴建部分）的野生生物走廊。

R 6 — 嘉道理農場暨植物園

55. 聶衍銘先生作出陳述，要點如下：

- (a) Paul Melsom 先生 (R 10 / C 5) 已獲漁護署批准進行重新造林。自二零一二年起，嘉道理農場暨植物園一直為他提供樹苗，包括稀有樹木品種的幼苗。他種植稀有樹木的成功率高，令人佩服；以及
- (b) 根據政府就檢討《城市規劃條例》所提出的最新建議，只限於申請地點的現有土地擁有人才符合資格提出第 12A 條的改劃土地用途地帶申請。由於窩田的種植區屬政府土地，因此環保團體毫無機會提出申請，把有關用地由「綠化地帶」改劃為「自然保

育區」地帶。現在的申述聆聽會很可能是最後一次機會，供城規會考慮擬議的「自然保育區」地帶。

R 11 — 昆頓珍妮花

56. 昆頓珍妮花女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她明白土地用途地帶的生態考慮因素是以漁護署進行的內部評估為基礎，但當局卻未有提供漁護署的報告供公眾查閱。她通常以非政府機構及個別人士的研究結果為依據。不過，漁護署仍有需要提供全面的生態數據來源，以便更準確地評估擬議發展對該區造成的影響。她要求城規會就土地用途地帶作出決定前，請城規會在梅窩北正式進行全面的生態研究。政府目前正就貝澳、水口及大澳進行一項生態研究，她因此提出應就梅窩北展開同樣的生態研究；以及
- (b) 東坑尾山谷有大量的灌木林、濕地、具重要生態價值的河溪，以及重要的樹木品種。該山谷的生物品種繁多，應劃為「自然保育區」地帶來加以保護。

R 12 / C 4 — 馮錦霖

57. 馮錦霖先生作出陳述，要點如下：

「豁免條款」

- (a) 他反對在「海岸保護區」地帶《註釋》的「備註」加入「豁免條款」，即與政府統籌或落實的公共工程(屬於經常准許的用途)有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程可獲豁免提交規劃申請；
- (b) 由於無法知悉所涉及的公共工程的性質和規模為何，他建議刪除此豁免條款。他舉例說，「自然教育徑」屬於「海岸保護區」地帶的第一欄用途，有關用途可能涉及大規模的建築工程。然而，倘這些工程由政府落實，則可獲豁免提交規劃申請；

- (c) 根據文件所載的規劃署回覆，由政府統籌或落實的公共工程仍須按既定的監察機制處理，擬議工程須獲相關政府部門同意，並須符合相關政府規定。關於這方面，他發現在《環境影響評估條例》下，並未就「海岸保護區」地帶提供保護。此外，其他法例(例如《道路(工程、使用及補償)條例》)亦有別於《城市規劃條例》，沒有提供足夠渠道讓公眾進行監察。《城市規劃條例》訂有條文，規定當局須提供有關工程項目的技術報告讓公眾查閱，並須訂定法定條文邀請公眾提出意見及公布收到的意見，以及進行申述聆聽等；
- (d) 施加「豁免條款」旨在精簡與發展相關的法定程序。即使沒有「豁免條款」，規劃申請數目的增幅及有關申請所造成的工作量，仍未必會如規劃署所預計般高。涉及大嶼山南岸分區計劃大綱圖的公共工程規劃申請(沒有「豁免條款」)數目很少，情況可作相關參考；但如「豁免條款」獲保留，加上當局擬擴大「小型工程」的範圍，便會有更多公共工程列入「小型工程」的擴大定義範圍內，而這些工程可不經審核而展開；以及

把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶第二欄

- (e) 他並非反對把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶第二欄，而是反對所涉及的決策過程。最初，該用途並沒有納入梅窩北分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶，而是根據土木工程拓展署可持續大嶼辦事處提出的建議納入沙螺灣及磡頭分區計劃大綱圖。二零二一年八月六日，城規會考慮新的梅窩北分區計劃大綱圖後，於同日進一步考慮新的沙螺灣及磡頭分區計劃大綱圖，並決定參照沙螺灣及磡頭分區計劃大綱圖，亦把上述用途納入梅窩北分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶。有關決策過程事先未經相關部門作研究，亦未有諮詢區內人士。

R 14 — 梅窩鄉事委員會

R 60 — 周廣輝

R 61 — 鄒俊偉

58. 李國強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 「綠化地帶」的範圍過大，而且包括多個私人地段。目前在分區計劃大綱圖中劃為「綠化地帶」的部分土地應改劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶，以分別用作鄉村擴展及復耕。應預留土地，以用作闢設更多社區及康樂設施。位於梅窩市中心附近的「綠化地帶」應改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展社區會堂、社區福利設施或國際學校等。位於竹仔灣的「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶應分別改劃為「康樂」地帶及「休憩用地」地帶，以配合闢設水上活動中心的建議；
- (b) 有關土地先前在梅窩北發展藍圖（下稱「發展藍圖」）被劃為「住宅發展第四區」地帶作住宅發展，為期近 40 年，現在被劃為「綠化地帶」，大大影響了該區的發展潛力。在制訂分區計劃大綱圖時，應更加重視發展藍圖；
- (c) 在村落出現的流浪水牛越來越多，對農地造成破壞。為鼓勵復耕，應預留更多土地作農業用途，而非劃設「綠化地帶」；
- (d) R 60 及 R 61 分別所提交的兩宗小型屋宇申請，分別已等候 11 年和 7 年，仍未獲得審批，因為相關政府部門就排污事宜進行商議的過程漫長。不過，據悉渠務署近年已敷設足夠的排污駁引設施。為加快審批小型屋宇，應把「鄉村式發展」地帶擴大以涵蓋這些小型屋宇用地，免卻取得規劃許可的需要。

R 15 — 萬角咀村居民協會

59. 江軍彤先生及鄭和榮先生借助投影片，建議把第 358L 約內全部土地由「綠化地帶」、「農業」地帶及「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展海洋保育中心，有助推廣再生能源和保留萬角咀的農業、漁業及文化遺產。保育中心將設有海洋生態實驗室、水產培育站等，作研究及教育用途。此外，亦會闢設家樂徑及天然小徑供市民享用及欣賞天然資源和文化遺產，例如袁氏宗祠。

R 18 — 鍾國強

R 64 — 關永成

R 67 — 領勝置業有限公司

60. 關永成先生反對當局在橫塘劃設「綠化地帶」，理由如下：

- (a) 當局在制訂分區計劃大綱圖時，應尊重私人業權和私人土地擁有人的意見。劃設有關的「綠化地帶」會侵犯私人業權，以及使有關的土地大幅貶值；以及
- (b) 香港現時缺乏土地進行各類土地用途。面對當前情況，如城規會打破平衡局面，偏袒環保團體，可能有欠妥當。如當局會在梅窩興建基礎設施以配合明日大嶼願景，現時分區計劃大綱圖的規劃意向則可能與明日大嶼願景背道而馳，故應重新考慮。

R 20 — 張鳳欣

R 66 / C 7 — 鍾厚德堂兄弟有限公司

61. 張鳳欣女士反對當局在橫塘劃設「綠化地帶」（涵蓋梅窩第 2 約地段第 570、571、622 及 623 號）。鍾厚德堂兄弟有限公司聯同香港青年協會及香港浸會大學籌劃了一個復耕計劃，以推廣環境教育。有關計劃會使用他們的土地作農業體驗和觀星活動，為期三年。有關的「綠化地帶」會妨礙他們的計劃。

R 22 — 馬浩宸

R 65 — 偉標投資有限公司

62. 馬浩宸先生反對當局在橫塘劃設「綠化地帶」，理由如下：

- (a) 政府在對私人土地擁有人的土地施加用途地帶的管制前，應先諮詢他們的意見。否則，私人發展權會因為把有關土地劃為「綠化地帶」而受到侵犯；以及
- (b) 由於「綠化地帶」內不得進行挖土／填土工程以作農業用途，他們已停止在其土地上耕作，以待城規會就有關的土地用途地帶作出決定。這樣不但對他們帶來時間和金錢上的損失，亦造成不確定因素。

R 68 — 時尚物業投資有限公司

R 69 — Authian Estates Limited

63. 許澤鴻先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 隨着港珠澳大橋投入服務，而與明日大嶼願景相關的重要基礎設施亦即將動工興建。加強大嶼山的交通連接，會為該區的住宅／商業及旅遊發展提供機會，同時亦可在保護自然景觀方面取得平衡。大嶼山南部亦已定位為適合作可持續的休閒及康樂用途；
- (b) 梅窩蘊含豐富多樣的天然及康樂資源。該區的碼頭一帶正進行翻新計劃，當中包括一系列的改善工程。他們在大偉園的用地位於銀礦灣泳灘旁邊，貼近該碼頭，適合劃為擬議的「其他指定用途」註明「混合用途連改善生態」地帶，以作混合用途發展，包括中密度的住宅／商業發展，以及旅遊和改善生態的用途。該地帶內的所有發展用途均須申請規劃許可；

- (c) 擬議混合用途發展的最高地積比率為 1.5 倍，最高建築物高度為八層，與其他鄉鎮相若，例如西貢(地積比率為 1.5 倍)和長洲(地積比率為 1.4 倍)。梅窩市中心至銀礦灣泳灘一帶的整體建築物高度輪廓由 10 至 15 層高的中層建築物羣漸次下降，而擬議樓高八層的發展項目坐落於市中心與泳灘中間，因此會與整體的建築物高度輪廓保持和諧協調；以及
- (d) 文件所提到的關注事項(例如缺乏具體計劃、位處具考古研究價值的用地等)，會在提交第 16 條申請的階段處理。

R 63 — 周皓恩

R 70 — 基明集團有限公司

64. 黃仲禮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 相關申述人反對把梅窩第 2 約地段第 565 號的部分土地改劃為「綠化地帶」，並建議把該用地改劃為「住宅(丙類)4」地帶，把最大准許總樓面面積訂為 730 平方米(相等於地積比率 0.4 倍)，最高建築物高度則訂為兩層，以反映涵蓋該用地的建屋牌照 92 號的權利。現就書面申述所載的最高准許總樓面面積 365 平方米作出澄清，應為 730 平方米；
- (b) 規劃署在文件(第 5.3.1(e)、5.3.1(f)及 5.3.5(c)段)中辯稱：
 - (i) 根據實地視察所見，該用地被林地所覆蓋，而且難以前往；
 - (ii) 「綠化地帶」屬概括性質，亦可能涵蓋零星的住宅、行人徑及其他被天然生境所圍繞的構築物；
 - (iii) 漁護署署長認為劃定的「綠化地帶」實屬恰當；
 - (iv) 由於未能確定建屋權，把有關地點劃為「綠化地帶」實屬恰當；以及

- (v) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，有關用地可用作第一欄用途或第二欄用途，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，有關用地的發展權不會被剝奪；
- (c) 他在回應規劃署於上文(b)項所述論點時表示：
- (i) 有關用地可經一條不向公眾開放的私人行人徑前往。如不進入該用地，規劃署根本無法進行實地視察；
 - (ii) 「綠化地帶」未能反映現有用地的情況，因為有關用地的覆蓋範圍約為 1 050 平方米，其上已建有布局井然的住用構築物，並非零星的住宅。他注意到在同一分區計劃大綱圖內，在「綠化地帶」範圍內有另外三個地盤面積相若的房屋發展項目劃為「住宅(丙類)1」地帶、「住宅(丙類)2」地帶及「住宅(丙類)3」地帶，因此在「綠化地帶」內把面積細小的土地劃為「住宅(丙類)」地帶並不罕見，因此把有關用地劃為「住宅(丙類)4」地帶的建議較為恰當，因為可反映現有用地的情況；
 - (iii) 由於沒有視察有關用地，漁護署署長可能誤解有關用地的情況，事實上該用地並非被林地覆蓋；
 - (iv) 儘管地政總署仍在與土地擁有人商討建屋權的事宜，但若建屋權事宜以有利於土地擁有人的方式獲得解決，把用地劃為「綠化地帶」便會剝奪土地擁有人根據建屋牌照 92 號在用地進行重建至准許的總樓面面積的權利。此外，在用地進行重建，由現有的總樓面面積約 298 平方米增至建屋牌照 92 號所准許的最大總樓面面積約 730 平方米，可能構成重大改動而須提出規劃申請，若要土地擁有人提交申請才可使用已經享有的權利，似乎並不合理；
 - (v) 由於推定在「綠化地帶」內不宜進行發展，作取代之用的新界豁免管制屋宇，規格不得多於總樓面面積 195 平方米，因此，建議在

有關用地興建總樓面面積約 730 平方米的屋宇而獲批規劃許可的機會不大；以及

- (d) 關於梅窩第 2 約地段第 565 號的其餘土地及地段第 94 號、第 95 號、第 609 號及第 610 號，申述人建議把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「動物領養中心」地帶，以便闢設擬議動物領養中心連留宿設施及水牛棲息處。申述人希望城規會先在制訂圖則的階段原則上批准劃設擬議的「其他指定用途」註明「動物領養中心」地帶，以便申述人其後透過第 16 條申請提交建議的詳情和技術評估，而不是日後透過提出第 12A 條申請並以技術評估作為支持的方式進行有關計劃。運作模式會類似「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶。

[廖凌康先生、伍穎梅女士、黃煥忠教授及陳振光教授在簡介進行期間離席。]

65. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表已陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員將向申述人、提意見人和他們的代表及／或政府的代表提問。不應把答問環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。

劃設土地用途地帶的理據

66. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在分區計劃大綱圖上作保育、康樂及農業用途的土地，所佔面積有否任何標準比例；關於這方面，該圖的情況與其他分區計劃大綱圖相比如何；
- (b) 如申述人提供足夠資料，當局在制訂圖則的階段會否接納申述人所提交的改劃建議；
- (c) 在沒有進行詳細生態研究的情況下，當局會如何劃設與保育相關的土地用途地帶；以及

- (d) 環保團體所提供的補充資料能否協助當局制訂更有效的措施保護該區的生態。

67. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士及漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在分區計劃大綱圖上劃設土地用途地帶，須取決於該分區計劃大綱圖所涵蓋地區的規劃意向和獨特的規劃情況，而非以任何指定土地用途組合為依據。由於規劃背景各有不同，因此無法在這方面對各分區計劃大綱圖進行比較。值得注意的是，這份分區計劃大綱圖的大部分土地面積(約佔總土地面積的90%)均劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶，以作保育用途，而在多個土地用途地帶中，農業用途屬於經常准許的用途。這些土地用途地帶包括「農業」地帶、「鄉村式發展」地帶、「康樂」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶(植物苗圃除外)；
- (b) 第 16 條及第 12A 條規劃申請均須附有詳細資料和技術評估以作支持。相比之下，申述人在制訂圖則階段所提出的建議則較為初步，亦未臻完善，不宜按有關建議在分區計劃大綱圖上劃設具體的土地用途地帶。不過，制訂圖則的其中一項重要指導原則是施加足夠規定，以便在適當地點進行配合四周環境的發展；
- (c) 雖然漁護署不會因為須為制訂分區計劃大綱圖提供意見而進行全面的生態研究，但會在規劃署擬備分區計劃大綱圖期間，提醒規劃署留意具有重要生態價值的生境(例如具重要生態價值河溪、具特殊科學價值地點、生物多樣性熱點等等)。在收到規劃署建議的土地用途地帶建議後，漁護署會進行實地視察，以檢視建議的土地用途地帶是否恰當，能否為重要生境提供足夠保護；以及
- (d) 漁護署完全掌握環保團體所提供的生態資料，並認為「綠化地帶」已足以作一般保育用途。把有關地

點一帶劃為「自然保育區」地帶需要有更充分的理據，而漁護署一般不建議根據特定物種的個別觀察記錄來劃設多個細小的「自然保育區」地帶。

R10 / C5 建議在窩田劃設「自然保育區」地帶

68. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申述人的植樹區所屬的土地類別為何；
- (b) 漁護署是否曾為梅窩北地區(包括窩田)進行生態研究；
- (c) 漁護署在否定劃設「自然保育區」地帶的需要時，是否知道申述人所種植及發現的是稀有樹種；以及
- (d) 漁護署在收到申述人的詳細資料後，有否進行實地視察；

69. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士及漁護署高級自然護理主任賀貞意女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人的植樹區屬政府土地；
- (b) 漁護署並未為梅窩北地區進行全面的生態研究。在收到由規劃署提供的分區計劃大綱草圖後，漁護署根據實地視察、過往生態調查的內部數據，以及向漁護署相關組別諮詢所得意見，就劃設不同類別的土地用途地帶是否適合給予意見。由於規劃區(包括窩田)內多個林地生境的性質相若，漁護署認為劃設「綠化地帶」實屬恰當；
- (c) 漁護署解釋，原則上只有可供特別物種作為重要生境或繁殖地的地方才會考慮劃為特定的用途地帶(例如「自然保育區」地帶)，否則劃設「綠化地帶」便已足夠。漁護署補充指，他們沒有該地區的相關生態記錄；以及

- (d) 漁護署沒有關於 R10/C5 的植樹地點記錄。在收到規劃署轉交由 R10/C5 提供的資料後，漁護署曾到有關地區進行一般實地巡查，並認為有關地區（包括窩田）內的植被性質相若，因此認為把該地區整體劃為「綠化地帶」實屬恰當。

「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃管制

70. 一名委員詢問能否在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明禁止在「農業」地帶及「綠化地帶」內生態價值高的地方興建屋宇。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應時表示，在制訂每個土地用途地帶（包括「農業」地帶和「綠化地帶」）的第一欄用途和第二欄用途時，已參考由城規會公布的《法定圖則註釋總表》。劃設「農業」地帶及「綠化地帶」，旨在反映有關用地現時的整體狀況。直至現在，在該「農業」地帶及「綠化地帶」範圍內並無發現生態價值高的用地，因此未必有理據支持在土地用途規劃方面實施更嚴厲的管制。

71. 至於「農業」地帶及「綠化地帶」的農業用途，主席問及該兩個地帶內對農業用途的規劃管制是否有很大差別。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應時表示沒有很大差別，因為農業用途在該兩個地帶內都是經常准許的用途。

72. 一名委員詢問在橫塘「綠化地帶」進行復耕計劃的進度如何，R20 及 R66/C7 的代表張鳳欣女士回應稱，香港青年協會已提交建議給他們考慮，而香港浸會大學亦曾到場視察，但他們未有與任何一方簽訂合約協議。

R15 建議在萬角咀關設「政府、機構或社區」地帶

73. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申述人建議的海洋保育中心計劃是否有可能透過第 16 條或第 12A 條規劃申請得以落實；以及
- (b) 萬角咀的文化遺產（即袁氏宗祠）可如何予以保育。

74. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於缺乏有關該項建議的詳細資料(例如發展規模、設計布局、連接安排、基礎設施供應等)，在現階段把相關用地改劃作「政府、機構或社區」地帶，實屬言之過早。該用地大部分範圍位於「農業」地帶，而「郊野學習／教育／遊客中心」屬「農業」地帶下的第二欄用途。計劃倡議人可因應擬議發展的性質及規模，透過提出第 16 條或第 12A 條規劃申請闢設擬議海洋保育中心；以及
- (b) 古物古蹟辦事處並沒有把袁氏宗祠列作歷史建築。現時已劃設的土地用途地帶不會對該建築物造成影響。

建議在東灣頭的海岸線劃設「海岸保護區」地帶

75. 一名委員請規劃署解釋沿東灣頭的天然海岸線劃設「休憩用地」地帶而非按建議劃設「海岸保護區」地帶的規劃考慮因素。

76. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 沿東灣頭路的海岸線是一個位於「休憩用地」地帶內的海灘，部分範圍屬於銀礦灣泳灘。銀礦灣泳灘是一個刊憲公眾泳灘，由康樂及文化事務署負責管理，開放予公眾人士享用。海岸線的餘下部分是緊接銀礦灣泳灘的延伸段，後方設有兩個現有露營設施，有公眾人士在灘上進行動態康樂活動，例如水上運動；以及
- (b) 就過去廿多年擬備的 30 幅分區計劃大綱圖所作的案頭研究顯示，刊憲泳灘通常劃作「休憩用地」地帶，只有早年擬備的一些分區計劃大綱圖上有少數泳灘主要劃作「海岸保護區」地帶，屬少數例外。

與「休憩用地」地帶相比，「海岸保護區」地帶內第一欄獲准許的用途相對較少。考慮到目前情況和上文所述因素後，當局認為劃設「休憩用地」地帶的做法是合適的。

「豁免條款」

77. 一名委員詢問，什麼規模的公共工程可根據豁免條款無須取得規劃許可，以及有何批核當局及監察機制取代規劃許可制度。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應時表示，訂立該條款的目的是使小規模的公共工程可獲豁免，但有關工程仍須符合所有其他相關法例、有關的政府租契條款和其他政府規定，並須得到相關政府部門同意。這類公共工程的批核當局為政府相關決策局及部門。

將「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶的第二欄用途

78. 一名委員詢問決定將「郊野學習／教育／遊客中心」納入「鄉村式發展」地帶的第二欄用途的過程為何。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士解釋，城規會於二零二一年八月六日進一步考慮四份新的分區計劃大綱圖(即梅窩北、貝澳坳、沙螺灣及礮頭和深屈及礮石灣)，並於同日作出有關決定。城規會備悉將「郊野學習／教育／遊客中心」只納入兩份分區計劃大綱草圖(即沙螺灣及礮頭分區計劃大綱圖和深屈及礮石灣分區計劃大綱圖)的「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內，旨在落實土木工程拓展署可持續大嶼辦事處提出的建議。在此背景下，委員考慮到梅窩北屬於具景觀及生態價值而且受歡迎的康樂景點，遂決定將「郊野學習／教育／遊客中心」納入分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內，以便為日後這方面的需要(如有的話)提供彈性，而且可根據規劃申請機制審議有關發展。

R70 建議在蝴蝶山劃設「住宅(丙類)4」地帶

79. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申述人聲稱通往有關用地的行人徑通常有閘門阻隔，規劃署如何進行實地視察；以及

- (b) 最新的規劃管制對有關用地的發展造成什麼影響，而不同意劃設「住宅(丙類)4」地帶建議的原因，是否因為建屋權尚未釐清。

80. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署職員曾到有關用地附近範圍，在一段距離外留意到構築物，並從航攝照片及以無人機拍攝的照片識別出林地中間有構築物；以及
- (b) 在分區計劃大綱圖劃設住宅地帶時，已顧及屬規劃考慮因素之一的屋地建屋權，並因而劃設「住宅(丙類)1」地帶、「住宅(丙類)2」地帶及「住宅(丙類)3」地帶。由於 R70 的用地位於面積較大的林地中間，而且有關地段租契的建屋權尚未釐清，考慮到土地用途地帶的規劃屬概括性質，因此，有關「綠化地帶」大致涵蓋有關林地及構築物，實屬恰當。如進行重建計劃，現有的住用建築物可以新界豁免管制屋宇取代，這是經常准許的用途，否則便須取得規劃許可。

R68 及 R69 所提出在大偉園的發展方案

81. 主席詢問，按申述人的建議在圖則制訂階段改劃有關用地的用途地帶，並留待第 16 條申請時才提交發展詳情及技術評估，此方法時否可行。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應時表示，申述人推行其計劃的最佳做法是根據第 16 條／第 12A 條提出規劃申請，並以具體方案及技術評估支持，以證明不會造成負面影響。在現階段建議改劃用途地帶屬言之過早，R2／C2 的代表吳希文先生和 R6 的代表聶衍銘先生補充說，有關用地的發展應與該用地的保育規劃意向互相協調，並顧及該處現有的生境和發展方案所包含的保育元素。

R14 建議在盲塘興建小型屋宇

82. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 預計在盲塘的小型屋宇需求是多少，而相關「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地是否足以配合預計的建屋量；
- (b) 考慮到規劃署在 30 多年前編製發展藍圖時預留橫塘兩個小型屋宇申請地點作住宅發展，為何現時不把該兩個地點納入「鄉村式發展」地帶內；以及
- (c) 是否有例子顯示某個地區在分區計劃大綱圖生效前已被納入發展藍圖；以及在劃定分區計劃大綱圖的用途地帶時發展藍圖作為考慮因素的所佔比重。

83. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 盲塘有 14 宗尚未處理的小型屋宇申請，該區未來 10 年的小型屋宇需求為 20 幢。根據規劃署的初步估算，為滿足小型屋宇的需求，該區需要約 0.85 公頃的土地，而位於三個認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，可供使用的土地約有 0.94 公頃，足以應付未來的小型屋宇發展所需。按照逐步增加的方式而言，毋須進一步擴展「鄉村式發展」地帶；
- (b) 位於橫塘的梅窩第 2 約地段第 328 號的三幅小型屋宇用地(R60 及 R61 的申述用地)目前是沼澤，大部分範圍位於「鄉村範圍」以外，並屬現有較大範圍的沼澤地的一部分。建議申述人在「鄉村式發展」地帶內進行小型屋宇發展，因為該地帶的意向正是作鄉村式發展。相關發展藍圖在 30 多年前擬備，未能反映最新的規劃情況。基於上述理由，規劃署把該三幅用地連同較大範圍的沼澤地劃為「綠化地帶」，以反映現時的用地情況。若把該三幅用地用作興建小型屋宇，項目倡議人可提交規劃申請，證

明有關發展不會對生態造成負面影響，以供城規會考慮；以及

- (c) 梅窩邊緣地區曾出現類似的情況，該處部分地方先被納入發展藍圖，其後再被納入分區計劃大綱圖。根據既定做法，當局因應最新的規劃情況(包括實地視察的結果和觀察所得，以及政府部門的意見等)擬備分區計劃大綱圖。涵蓋梅窩北的發展藍圖於一九八四年擬備／採納，為鄉郊改善工程提供指引，供當時的相關政府部門實施，但目前已經過時。

84. 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。城規會將閉門進一步商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議於下午三時休會午膳。]

85. 會議於下午三時三十五分恢復進行。

86. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長
(規劃及地政)

主席

甯漢豪女士

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

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

黃天祥博士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

西貢及離島區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10824 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

87. 秘書報告，有關的貝澳坳分區計劃大綱草圖旨在取代涵蓋貝澳坳一帶的發展審批地區草圖。香港觀鳥會(R1)和長春社(R2/C2)已提交申述及意見。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 為香港觀鳥會的會員和長春社的終身會員，而其配偶則為長春社理事會副主席；以及

梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部主席。

88. 委員同意，由於侯智恒博士和梁家永先生並無涉及提交有關的申述和意見，因此可留在席上。

簡介和提問部分

89. 下列政府的代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

鄧翠儀女士 — 西貢及離島規劃專員

楊智傑先生 — 高級城市規劃師／特別職務

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

賀貞意女士 — 高級自然護理主任(南區)

伍家恩女士 — 自然護理主任(大嶼山)

申述人、提意見人和他們的代表

R 1 — 香港觀鳥會

黃雪媚女士 — 申述人的代表

R 2 / C 2 — 長春社

吳希文先生 — 申述人和提意見人的代表

R 3 / C 1 — 創建香港

黃允祈先生 — 申述人和提意見人的代表

R 4 — 綠色力量

盧詠鋒先生 — 申述人的代表

R 5 — 嘉道理農場暨植物園

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R 8 / C 3 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R 10 — 余漢坤(離島區議會主席余漢坤)

余漢坤先生 — 申述人

C 4 — 何諾衡

何諾衡先生] 提意見人和提意見人的代表

何進輝先生]

90. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所

有到席的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

91. 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。

92. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂項目的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見所提的意見。有關詳情載於城規會文件第10824號(下稱「文件」)。

[余烽立先生在規劃署進行簡介期間到席。]

93. 主席其後請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

R5—嘉道理農場暨植物園

94. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 貝澳泳灘是廣受歡迎的刊憲泳灘，經常有不少家庭前往。土木工程拓展署轄下的可持續大嶼辦事處委托顧問在貝澳、水口和大澳及鄰近地區進行生態研究，以物色具重要生態價值的地方作保育用途。有關研究發現貝澳具生態價值。由於貝澳和貝澳坳互為貫通，當局應加強保護該區；
- (b) 根據地形圖所示，該區的水道由南大嶼郊野公園經貝澳坳流向貝澳「具重要生態價值河溪」和貝澳河河口，然後流入貝澳泳灘和貝澳灣。這些水道互相緊密貫通。貝澳坳分區計劃大綱圖範圍以外的上游支流，以及大綱圖範圍內的水道，都會流向有關的「具重要生態價值河溪」；

- (c) 一名貝澳坳居民曾在二零一五年一月底作出投訴，指有嚴重污染的水由有關的「具重要生態價值河溪」流向貝澳河河口。他們收到投訴後一星期進行實地視察，並無發現投訴人所指的污水，但發現該河流內有許多已死亡的鱧魚(來自泰國的物種，對水質不良的環境有高耐受能力)，以及一條已死亡的花鰻鱺(屬國家二級重點保護野生動物)。他們發現有關情況不尋常，因為該河流內的魚類數量遠比之前觀察所見為少；
- (d) 他們發現該河流上游新建了一個混凝土箱形暗渠，而有關位置剛好位於貝澳坳分區計劃大綱圖範圍以外的地方。他們懷疑有人為了興建該箱形暗渠，把水泥傾倒至該河流內，導致出現投訴人觀察所見的污水和死魚；
- (e) 二零二二年二月，在可持續大嶼辦事處的協助下，該違例興建的箱形暗渠已被拆除，而有關的河岸範圍亦已恢復原貌。這次事件證明，為了保護河流，至關重要的一點是保護河岸範圍免受發展影響，以免受污染的徑流流入河流；以及
- (f) 貝澳河的下游段屬「具重要生態價值河溪」，其河岸範圍在大嶼山南岸分區計劃大綱圖上劃為「海岸保護區」地帶。貝澳坳分區計劃大綱圖範圍內的水道屬貝澳河的上游，會流向該「具重要生態價值河溪」。因此，當局應劃設更嚴格的土地用途地帶(例如「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶)，以保護該河流的上游段及其河岸範圍(河岸兩旁 20 至 30 米闊的範圍)。

R 8 / C 3 — Mary Mulvihill

95. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應根據香港的整體發展，審議大嶼山南部的分區計劃大綱圖。在新界發展多個新市鎮，並與大灣區互相融合等雄圖大計，會導致大片「綠化地

帶」和天然生境消失。因此，必須加強保護香港其他生態易受影響的地方，以在發展和保育之間取得平衡、化解生物多樣性和氣候方面的危機，並提供適切措施，保護因發展北部都會區而失去棲息之所的物種；

- (b) 大嶼山南部已劃作然自保育之用，在發展方面應受到規管；
- (c) 分區計劃大綱圖的整體規劃重點方向正確，旨在保護大嶼山南部大部分地區的天然及文化資源、保留並改善獨特的鄉郊民居，以及發展對環境影響較低的休閒及康樂用途，供公眾享用。然而，當局須就發展設定更多限制；
- (d) 由於貝澳坳範圍內並無認可鄉村，村民亦無興建小型屋宇的權利，因此當局應把住宅發展局限於現有村落之內。住宅排出的污水會影響區內河道的水質，因此應在發展項目與河溪之間設立足夠的緩衝區。當局現時在分區計劃大綱圖的管制下對天然河流提供的保護並不足夠；
- (e) 林地及河流應劃為「自然保育區」地帶，以作出保護。單單透過劃設「農業」地帶、「綠化地帶」及「政府、機構或社區設施」地帶以保護具生態易受影響特質的地方免受發展影響並不足夠，因為擬在這些地帶進行發展的申請大都獲得批准，但就違例用途採取的執管行動卻嫌不足；
- (f) 根據文件所載，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，考慮到該區的整體用地情況，把分區計劃大綱圖上大部分範圍劃作根據一般推定為不宜進行發展的「綠化地帶」，做法恰當，無須劃設管制更為嚴格的保育地帶。這觀點實屬荒謬，因為城規會經常批准改劃「綠化地帶」用地的用途地帶以作發展，而漁護署署長亦大多對這類改劃用途地帶申請沒有意見。過往數年，有很多分區計劃大綱圖的修訂項目涉及改劃「綠化地帶」用地的用途地

帶，而日後這類修訂將有增無減，累積影響所及，將會損失大片具生態價值的「綠化地帶」。西貢的郊野公園邊陲地帶已出現過此情況，大嶼山亦可能會如此；

- (g) 文件載述，在規劃申請機制下，城規會可藉機會依據城規會訂立的相關指引，按「綠化地帶」內的每項發展建議的個別情況，仔細審核有關發展建議。有關建議必須具備有力的規劃理據，而且不會造成無法克服的問題，才會獲得城規會批准。然而，城規會實際上例必批准旨在滿足房屋需求的發展建議，這樣或會破壞天然環境，並損害香港的長遠利益；
- (h) 文件的回應指出，在有關「鄉村式發展」地帶的《註釋》第二欄加入「郊野學習／教育／遊客中心」，可為日後這方面的需要給予彈性，以支持環保教育及相關研究。不過，該等建議(例如就白腊提出的建議或一名申述人在上午會議就梅窩北提出闢設海洋中心的建議)的主要目的僅是為了發展，並非真正為了作教育用途；
- (i) 在「綠化地帶」或「農業」地帶內，有很多涉及度假營、太陽能電池板、休閒農場等的申請獲得批准，令有關環境被廣泛開發。有些個案或是發展商聯同非政府機構粉飾住宅發展建議。環保團體要求劃設管制更為嚴格的地帶以保護環境，應獲得支持；
- (j) 反對劃設「政府、機構或社區」地帶。城規會曾批准在「政府、機構或社區」用地闢設停車場及棕地作業的申請，理由為目前沒有具體計劃提供政府、機構及社區設施。因此，在分區計劃大綱圖上劃設「政府、機構或社區」地帶(作未指定的政府、機構及社區用途)，以預留土地作日後發展，未能為鄉郊環境提供任何保護；

- (k) 針對違例發展(例如貝澳的非法構築物／露營車場地)的執行管制行動成效不彰；以及
- (l) 為確保大嶼山南部的保育政策得以落實，分區計劃大綱圖應加強管制，例如劃設「自然保育區」地帶，以便為大嶼山南部的生態及生態系統提供更佳保護。

R10—余漢坤

96. 余漢坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 有關的四份大嶼山分區計劃大綱草圖所涵蓋的地區(包括梅窩北、貝澳坳、沙螺灣及礮頭，以及深屈及礮石灣)均位於他所屬的離島區議會選區的範圍內。他會在會上表達從區內居民收集所得的意見；
- (b) 鑑於保護環境十分重要，他們亦認同環保團體所提出的意見。區內人士支持大嶼山「北發展；南保育」的總體原則。大嶼山約有 90% 範圍已被指定為郊野公園、自然保育區、具特殊科學價值地點及綠化地帶，另有鄉郊民居及認可鄉村(部分擁有悠久的歷史)零散分布在大嶼山其餘的範圍。雖然自然保育十分重要，但當局亦應正視區內居民的人類需要。此外，當局應考慮對區內人士的生活施加更嚴格的規劃管制所帶來的影響；
- (c) 他亦有留意到嘉道理農場暨植物園(R5)的代表所提及的貝澳河污水事件，並已在事件發生後的翌日聯絡渠務署及環境保護署進行實地視察，可惜無法找到造成污染的原因。正如 R5 所懷疑，有關污染可能是由興建違例混凝土箱形暗渠所導致。儘管如此，劃設更嚴格的用途地帶，以保護河流兩旁 30 米闊的地區並不切實可行，因為這些地區正是區內人士聚居及滲水井系統的污水排放之處。為解決這個問題，當局應教導區內居民不當行為所帶來的負面影響，而政府亦應興建適當的基礎設施(例如污水收集系統)，以期為該區提供服務；

- (d) 應諮詢鄉事委員會的意見，並應尊重原居村民的權利。舉例來說，梅窩北持續進行的小型屋宇申請所涉用地未被劃入「鄉村式發展」地帶內，並不合理。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，雖然地勢陡斜及可能有天然山坡災害的地區均未被劃入該地帶內，但由於鄰近地勢陡斜用地的地區須進行岩土工程，村民無法負擔高昂的建造及維修保養費用，因此亦不應把這些地區納入該地帶內；
- (e) 為了鄉村發展的可持續性，應滿足原居村民的住屋需要。此外，應提供更多土地作小型屋宇發展，以應付長遠的需求；
- (f) 雖然當局應大嶼山南區鄉事委員會的要求，在分區計劃大綱圖上預留了未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以闢設社區及消閒設施，但其中一幅用地實際上已被用作居民前往附近的墓地前，供家庭成員為逝者舉行追思會和葬禮前聚會，以及舉行儀式的地方，因此，在該處興建紀念亭，實屬恰當；
- (g) 貝澳的足球場現時並無更衣室及廁所，因此，應在適當地點預留更多「政府、機構或社區」用地，又或是擴大已劃設的「政府、機構或社區」用地，以增設康樂及其他社區設施，為居民及訪客提供服務；以及
- (h) 為有效達致自然保育的目的，應在值得關注的環境問題與當地社區的人類需要之間取得平衡。

C4—何諾衡

97. 何進輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持大嶼山南區鄉事委員會提交的 R11，而他亦代表區內居民作出陳述。雖然當局已因應大嶼山南區鄉事委員會在諮詢期內提出的要求而預留「政府、機構或社區」用地，但當局未必完全明白他們

要求闢設康樂及社區設施的意見。因此，預留的用地未能切合他們的需要；

- (b) 當局透過法定圖則對大嶼山施加規劃管制，這些管制在多年來已對區內居民的習慣和生活模式作出限制。在大嶼山南岸劃設嚴格的「海岸保護區」地帶和在其他地區劃設「郊野公園」地帶，正是會窒礙農業活動和渠務工程的例子。此外，當局劃設「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」，限制了鄉村發展的規模。此等措施常常引致村民和環保人士之間發生衝突；以及
- (c) 貝澳河是村民多年來築成的「人造」水道，而該處的沼澤地也並非屬天然的。當局就有關河流在分區計劃大綱圖劃設「綠化地帶」，會對村民施加進一步的限制，令他們將來不得清除在河床的沉積物或進行水道的維修工程，而這些工程就防洪而言是必需的。村民普遍支持環保，惟當局應給予村民更大靈活性，讓他們能應付日常和基本的需要。

98. 何諾衡先生作出陳述，要點如下：

- (a) 有關大嶼山南區鄉事委員會(R11)的申述中指出，貝澳坳區的社會福利及康樂設施不足，應預留更多土地以闢設該等設施，而現時用作殯葬相關用途並緊連嶼南道的「政府、機構或社區」地帶應進一步擴展，以容納其他政府、機構及社區設施，為當地社區提供服務；
- (b) 區內居民支持大嶼山南部的自然保育工作，但應與當區的需要取得平衡；以及
- (c) 為奉行大嶼山「北發展；南保育」的原則，並善用保育的天然資源供公眾享用，當局應把額外地區劃為「政府、機構或社區」用地，以闢設康樂設施。

99. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，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、他們的代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

「政府、機構及社區」設施的供應

100. 一名委員問及何謂在滿足該區需要和自然保育之間取得平衡的適切建議，何諾衡先生(C4)回應時重申，他支持「北發展、南保育」的原則，因為這有利於保育大嶼山南面舒適和寧靜的居住環境。他指出諮詢離島區議會、鄉事委員會和該區居民進行諮詢甚為重要，因為此舉有助制訂能達至雙贏的發展管制，既可滿足該區居民的需要，同時又能保育自然環境，例如當局採納了大嶼山南區鄉事委員會指在分區計劃大綱圖上應保留更多「政府、機構或社區」用地的意見。他進一步指出，有必要讓該區居民繼續使用貝澳老圍村殯葬區附近的「政府、機構或社區」用地(即毗鄰嶼南道位於殯葬區的東南面，面積較細的「政府、機構或社區」用地(下稱「面積較細的「政府、機構或社區」用地」)。該用地有充足空間，供上山安葬逝者前舉行悼念和葬前儀式。若該用地發展作其他政府、機構或社區用途，該區居民則要另覓用地舉行葬前儀式。

101. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 利便村民使用面積較細的「政府、機構或社區」用地作舉行悼念和葬前儀式的餘地；以及
- (b) 有關 R11 和 C4 就擴大該面積較細的「政府、機構或社區」用地的建議，以及對面積較細的「政府、機構或社區」用地的關注，位於南面較遠處面積較大的「政府、機構或社區」用地，可否用作舉行悼念和葬前儀式。

102. 規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 村民現時會在面積較細的「政府、機構或社區」用地舉行悼念和安葬前儀式。就村民提出正式將該用地指定作此用途的請求，當局可向民政事務總署(下稱「民政署」)轉達，以供考慮；以及
- (b) 由於面積較細的「政府、機構或社區」用地位置接近殯葬區南面，相比起南面更遠處但面積較大的「政府、機構或社區」用地，這用地位置較為方便舉行悼念和安葬前儀式。至於有關擴大該幅面積較細的「政府、機構或社區」用地的建議，R11和C4並沒有就其建議提供充分理據。此外，由於該用地主要被嶼南道、貝澳河的河岸範圍和附近一些長滿植被的山坡包圍，所以該用地可擴展的空間相對有限。

保育自然環境及生境

103. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 為何屬「具重要生態價值河溪」的貝澳河下游及其河岸區同被劃為「海岸保護區」地帶，但位於貝澳坳分區計劃大綱圖範圍內的上游既流入該「具重要生態價值河溪」，卻是劃為「綠化地帶」；
- (b) 衡量一條河流是否「具重要生態價值河溪」時有何準則；
- (c) 「貝澳具重要生態價值河溪」有何重要生態價值；
- (d) 把該河流的河岸區劃為「綠化地帶」，會否對在沿河岸區的地方興建屋宇構成困難；以及
- (e) 貝澳河是否「人工」水道。

104. 規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士、漁護署高級自然護理主任(南區)賀貞意女士及漁護署自然護理主任(大嶼山)伍家恩女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 較早期擬備的大嶼山南岸分區計劃大綱圖把嶼南道以南的內陸地方劃為「海岸保護區」地帶，當時還未識別出該處有一條「具重要生態價值河溪」。不過，較近期在其他分區計劃大綱圖上，「海岸保護區」地帶主要只會涵蓋沿岸地區。「具重要生態價值河溪」會劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶。貝澳河的上游並非「具重要生態價值河溪」，貝澳坳分區計劃大綱圖把上游劃為「綠化地帶」，既反映該處的天然景觀，亦能給予該河流足夠的保護，實屬合適；
- (b) 「具重要生態價值河溪」是具有重要生態功能的天然溪澗或河流，例如是為稀有動植物羣落提供棲息地的河溪，由漁護署根據手頭上的生態資料進行識別。為了對「具重要生態價值河溪」提供更好的保護，避免它們受到建築工程影響，作為行政措施，項目倡議人須在展開工程前徵詢漁護署署長的意見；
- (c) 貝澳河的下游沿岸均是濕地生境，裡面有各種特別的物種棲息。故此，該段河流獲識別為「具重要生態價值河溪」。然而，位於貝澳坳分區計劃大綱圖範圍內的上游，卻沒有其他濕地生境；
- (d) 現有的房屋若已採用化糞池及滲水井系統，不會因所在的地方劃為「綠化地帶」而受到影響。如在「綠化地帶」內重建屋宇，擬議的化糞池及滲水井系統則須符合相關規定和規例的要求。至於在「綠化地帶」內興建新的屋宇，申請人須獲城規會批給規劃許可，而有關的發展建議(包括污水處理建議)，亦須符合相關規定和規例的要求；以及

- (e) 考慮到有關水道的狀況，以及水道與周邊自然環境的連繫，位於貝澳坳分區計劃大綱圖範圍內的這段貝澳河屬於天然河流。

105. 何進輝先生(C4 的代表)回應時澄清，貝澳坳的河流並非人工水道，當區居民過去曾協助挖出沉積河床的淤泥，並保持河道疏通。該河流由於位處山谷，是附近山上水道的集水區，而帶有沙泥的山水會流經該河流，然後再流向河口。沉積物或會導致水浸，故當地村民過去經常自己疏浚河床。

106. 聶衍銘先生(R5 的代表)指出，政府大約於二零零四年開始展開識別「具重要生態價值河溪」的工作。在此之前，倘「具重要生態價值河溪」已獲分區計劃大綱圖涵蓋，有關河溪通常是劃為「綠化地帶」。倘當局對該處引入法定圖則前已識別出「具重要生態價值河溪」，有關的「具重要生態價值河溪」及河岸區大部分其後已在法定圖則上劃為「自然保育區」地帶來加以保護。位於深屈的「具重要生態價值河溪」便是一個例子。主席問及「具重要生態價值河溪」是否可劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶。漁護署高級自然護理主任(南區)賀貞意女士回應說，視乎當局對個別用地情況所作的評估，「具重要生態價值河溪」及其河岸區可劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶。主席進一步詢問有否政策規定所有「具重要生態價值河溪」及其河岸區在新的法定圖則上均須劃為「自然保育區」地帶。賀女士回應說，為「具重要生態價值河溪」劃定土地用途地帶，應按每宗個案的情況作出評估。政府於二零零四年展開識別「具重要生態價值河溪」的工作後，視乎用地的情況，曾有位於西貢的「具重要生態價值河溪」劃為「綠化地帶」而非「自然保育區」地帶。

107. 一名委員詢問，有否修改分區計劃大綱圖的具體建議，以便更妥善地滿足當區居民的需要。余漢坤先生(R10)表示，由於貝澳坳沒有公共污水渠，村民現時是使用化糞池和滲水井系統。至於有環保團體建議把沿河流兩旁 30 米寬的地方劃為更為嚴格的用途地帶來加以保護，他原則上不反對此建議，但前提是政府會興建排污系統，使在河流沿岸的私人土地上興建的屋宇可妥為接駁至公共污水渠，而無須把污水排放至河岸區及河流。關於村民的房屋需要，雖然向城規會提出在「綠化地帶」內作「屋宇」用途的申請或會獲得批准，但相比於在「鄉

村式發展」地帶內興建小型屋宇，在「綠化地帶」內興建小型屋宇會面臨更多障礙。因此，長遠而言，應劃設更多「鄉村式發展」地帶，以滿足村民真正的房屋需要。

鄉郊發展及「鄉村式發展」地帶

108. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 貝澳坳村落的分布概況；
- (b) 「農業」用途是否屬「綠化地帶」內經常准許的用途；以及
- (c) 為何位於分區計劃大綱圖南端的屋宇有部分範圍劃為「鄉村式發展」地帶，以及可否理順有關屋宇的餘下範圍，以便一併劃為「鄉村式發展」地帶。

109. 規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 約有 10 幢屋宇聚集在貝澳坳南端形成村落。由於該區沒有認可鄉村，分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶旨在反映現有村屋羣。鑑於其他村屋分散在以植被和草地為主並劃為「綠化地帶」的範圍內，在這情況下將每幢獨立屋宇指定為「鄉村式發展」地帶實屬不當。根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，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，是分區計劃大綱圖涵蓋的土地範圍上經常准許的用途；
- (b) 根據「綠化地帶」的《註釋》，「農業用途」屬於經常准許的第一欄用途。考慮到漁護署署長的意見認為，該區並無常耕農地，因此沒有劃設「農業」地帶；以及
- (c) 有關屋宇有部分地方坐落在貝澳坳分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內，有部分則坐落在大嶼山南岸分區計劃大綱圖上，在臨近一九八

零年代初劃為「綠化地帶」的範圍內。該屋宇劃為「綠化地帶」的部分並不屬於是次貝澳坳分區計劃大綱圖的審議項目。如有需要，城規會日後有機會修訂大嶼山南岸分區計劃大綱圖時，可一併理順該用途地帶界線。在貝澳坳分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的範圍內，屋宇(只限新界豁免管制屋宇)屬於經常准許的用途。在進行詳細規劃的過程中，各地帶之間的界線或可作輕微修改。無論如何，現有屋宇並不會受分區計劃大綱圖所影響。

110. 由於委員再無提問，主席表示簡介的聆聽程序及答問部分已經完成。城規會將進一步商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人及他們的代表，以及政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

[余烽立先生此時離席。]

商議部分

111. 主席表示，梅窩北分區計劃大綱草圖和貝澳坳分區計劃大綱草圖均已適當地反映於二零一七年頒布的可持續大嶼藍圖所秉承的「北發展、南保育」的總體原則，以保育梅窩北和貝澳坳地區獨有的鄉郊自然特色。在保育方面，多個與保育相關的用途地帶(包括「綠化地帶」、「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)就土地用途和發展施加不同的管制。至於在分區計劃大綱圖上所劃設此等與保育相關的用途地帶，須視乎個別用地或地區的景觀和生態價值而定。為達至保育目的，在適當情況下，當局會容許發展與鄉郊環境互相配合而影響較低的休閒和康樂用途，以供公眾享用。

112. 主席亦特別提到，儘管申述人和提意見人持不同意見，一方促請當局應就發展施加更嚴厲的管制，而另一方則希望發展管制能較為寬鬆，但雙方能理性地表達各自的意見，並且互相尊重，確是值得欣賞。就梅窩北分區計劃大綱圖而言，有環保團體建議把東灣頭的海岸線和沙灘範圍劃為「海岸保護區」地帶。但他們應留意，該沙灘有部分為刊憲泳灘，並由康樂及文化事務署管理。該署應能應付或屬惡意破壞沙灘的行為(例如

非法填土活動)。至於就有關劃設更多與保育相關的用途地帶的建議，委員須平衡大嶼山的保育目標與進一步收緊管制對私人發展權或會造成的影響。

113. 由於部分就梅窩北分區計劃大綱圖和貝澳坳分區計劃大綱圖提出的申述和意見所持的理據性質相似，委員同意一併就該兩份分區計劃大綱圖進行商議。委員大致同意應施加法定規劃管制，以更好地保育梅窩北和貝澳坳地區，並認為梅窩北分區計劃大綱草圖和貝澳坳分區計劃大綱草圖所劃設的土地用途地帶恰當。不過，委員在商議期間就以下各項事宜提出意見／疑問。

管制農業用途

114. 一名委員問及對「綠化地帶」內的「農業用途」施加的管制。秘書應主席邀請表示，根據《法定圖則詞彙釋義》，「農業用途」指為提供食物及其他產品而用作栽種農作物和植物及飼養動物和魚類等用途的土地。「農業用途」在「農業」地帶和「綠化地帶」為第一欄用途，屬經常准許的用途。這兩個地帶在管制上的細微差別，在於對填土工程實施的管制有所不同。在「農業」地帶內，若是為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，或是為了建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物而進行填土，無須取得城規會的規劃許可。不過，在「綠化地帶」內的任何發展如涉及填土及／或挖土工程，均須取得規劃許可。

與保育相關的用途地帶及對破壞生態的行為採取執管行動

115. 部分委員認為，劃設「綠化地帶」已經起到保育自然的作用，並適用於生態較不易受破壞的地區。為求取得平衡，現行的規劃制度容許公眾人士就「綠化地帶」的發展建議提交規劃申請，城規會會按個別情況審核有關的發展建議。環保團體的關注要點是更妥善地保護自然環境，以免出現破壞生態的行為和違例發展。假如政府能加強執管行動，便能給予環保團體更大信心，讓他們了解到「綠化地帶」也能提供足夠的保護。

116. 規劃署署長鍾文傑先生回應時表示，依據《城市規劃條例》，規劃事務監督可在指定為發展審批地區的地方採取執管

及檢控行動。規劃署會定期採取執管行動，以及在接獲公眾人士的投訴或政府決策局或部門轉介個案後採取執管行動。

117. 關於這方面，一名委員詢問當局如何利用科技進行發展管制和採取執管行動。地政總署署長黎志華先生和規劃署署長鍾文傑先生回應時表示，就土地行政和土地用途規劃而言，當局在採取執管行動時，一直廣泛使用無人駕駛飛機進行實地視察。此外，還利用可查閱實地空間數據的流動通訊器材，以便進行現場操作和實時匯報現場情況以作進一步調查。

把梅窩北分區計劃大綱圖上的窩田和東坑尾劃為「自然保育區」地帶(R10/C5)

118. 部分委員對 R10/C5 的專業知識，以及過去 30 年來在窩田和東坑尾進行植林計劃的毅力和熱忱，表示讚賞。不過，委員普遍認為 R10/C5 提交和簡述的資料不足以支持把窩田和東坑尾由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。雖然如此，委員認為，相關政府部門值得進一步研究有關的改劃建議。假如有關部門認為情況合適，日後或可把分區計劃大綱圖的進一步修訂提交城規會考慮。同時，相關部門應監察該區，確保沒有破壞生態的行為。

119. 一名委員認為，漁護署除了定期進行調查和收集數據，以便整體評估本港不同地區的生態價值外，日後城規會在制訂圖則程序中接獲有關個別地點(尤其是擁有多種動植物的用地)的建議後，該署如能就該等建議給予意見時提供更多關於個別地點的生態資訊，可更有效地協助城規會考慮有關建議。

把梅窩北分區計劃大綱圖上東灣頭的海岸線及泳灘劃為「海岸保護區」地帶

120. 另一名委員詢問，考慮梅窩北分區計劃大綱圖的 R1、R2、R3 及 R5 建議把該分區計劃大綱圖上東灣頭的海岸線及泳灘由「休憩用地」地帶改劃為「海岸保護區」地帶時，有何相關規劃考慮因素。應主席邀請，規劃署署長鍾文傑先生表示，「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。涵蓋東灣頭路沿路海岸線的「休憩用地」

地帶，主要為銀礦灣泳灘及其緊接的延伸段，現時該處設有兩項康樂設施，分別是衛理園和香港遊樂場協會賽馬會銀礦灣營，公眾人士在該處進行動態康樂活動和水上活動。文件建議把有關地區保留為「休憩用地」地帶以反映現有的特徵和情況，實屬合適。

梅窩北分區計劃大綱圖上在萬角咀的發展建議(R15)

121. 一名委員表示，R15 建議把位於萬角咀的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設擬議的海洋保育中心，該名委員認為有關建議仍只是一個概念，申述人未有提交具體發展方案或技術評估以支持有關建議。不過，若該概念得以實現，或會對公眾帶來裨益，因此應鼓勵項目倡議人進一步推展有關概念。

在貝澳坳分區計劃大綱圖上闢設政府、機構及社區設施供悼念及葬前儀式之用

122. 一名委員認為，在貝澳坳地區預留的兩幅尚未指定用途的「政府、機構或社區」用地實屬恰當。區內居民關注政府、機構及社區設施不足的問題，可透過改善發放有關預留用地的規劃資料作出回應。關於有市民要求正式劃定「政府、機構或社區」用地的用途並容許其繼續作悼念及葬前儀式之用，一些委員建議民政事務總署考慮並促成有關建議。

貝澳坳分區計劃大綱圖上的貝澳河

123. 委員普遍認為，申述人及提意見人所提交的資料並無提出有力的理據支持把貝澳河上游改劃為「自然保育區」地帶，並認為有關地區應保留為「綠化地帶」。不過，數名委員認為，市民未必容易理解為何一條水道的上游和下游可劃為不同的保育相關用途地帶(就貝澳河而言，分別劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶)，尤其是在表面上上游的水質可對下游有更直接的影響而非相反。因此，委員建議政府在日後製訂圖則的過程中，如水道有一部分屬「具重要生態價值河溪」，則應檢討為水道各段劃定用途地帶的準則。另一名委員補充指，就目前情況而言，漁護署應密切監察上游及其河岸區的情況，以及應檢討日後是否須把有關地區劃為更嚴格的保育地帶。

結論

124. 主席總結說，根據所提交和在聆聽會上陳述的資料，委員大致同意不應順應表示反對的申述而修訂梅窩北分區計劃大綱圖和貝澳坳分區計劃大綱圖，並同意文件第 10821 號及第 10824 號所詳載的政府部門的回應，以及政府部門代表在會議上所作出的簡介和回應，已回應了有關申述和意見所提出的全部理由和建議。

125. 主席代表城規會對申述人和提意見人努力提供關於生物多樣性和重新造林的資料表示讚賞。雖然在現階段有關資料不足以支持作出進一步修訂，但它應是有用的意見，政府可據此作進一步研究。具體而言，在梅窩北分區計劃大綱圖上，有關窩田及東坑尾的林地，城規會建議漁護署及規劃署進一步研究是否有需要把該地區劃為更嚴格的保育地帶。在貝澳坳分區計劃大綱圖上，有關貝澳河上游以及其會否影響屬「具重要生態價值河溪」的下游，城規會建議漁護署密切監察河道的情況，並檢討日後是否須對上游提供更嚴格的保護。至於為了進行可能惠及社區的發展或闢設設施而就梅窩北分區計劃大綱圖提交的建議，城規會建議規劃署向項目倡議人提供指引，以便他們在日後提交規劃申請。此外，亦應加強政府的執管行動，以盡量實踐保育的目的。

有關梅窩北分區計劃大綱圖的決定

126. 經商議後，城規會備悉 **R1(部分)至 R5(部分)** 表示支持的意見。城規會決定不接納 **R1(部分)至 R5(部分)** 和 **R6 至 R70**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「保育自然環境及生境

- (a) 「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的土地用途地帶，但在土地用途及發展方面的管制，程度各有不同。在分區計劃大綱草圖劃設「綠化地帶」是合適的，一方面可保護梅窩北地區(下稱「該區」)內的林地、沼澤、紅樹林及天然河流等天然生境，並同時反映區

內現時有人居住並活動的用地情況(**R1 至 R11 及 R13 至 R15**)；

- (b) 從自然保育的角度而言，把涵蓋東灣頭與萬角之間的天然海岸線的地方劃為「海岸保護區」地帶是合適的。把沿東灣頭路的沿岸地區(包括銀礦灣泳灘和進行動態水上活動的地方)劃為「休憩用地」地帶而非「海岸保護區」地帶是合適的，以反映現有用地情況，即該處用作進行康樂活動(**R1 至 R3 及 R5**)；
- (c) 為村屋實地闢設化糞池及滲水井系統，均須符合相關標準和規定，以確保不會對環境造成負面影響(**R1 至 R4 及 R7**)；

農地及劃設「綠化地帶」和「農業」地帶

- (d) 把現有鄉村附近的常耕農地和荒置農地羣劃為「農業」地帶，並把一些被天然生境包圍並零星散布的農地劃為「綠化地帶」，是合適的做法。「農業用途」在「綠化地帶」內仍屬經常准許用途，劃設「綠化地帶」或「農業」地帶不會阻礙農業發展和復耕(**R1、R3、R16 至 R59 及 R64 至 R67**)；
- (e) 一般而言，該區內的現有農地和屋地不會受到分區計劃大綱圖施加的法定規劃管制影響。現時毋須採取任何行動，使任何土地或建築物的現有用途符合分區計劃大綱圖的規定(**R16、R25 至 R59 及 R67**)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (f) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的地方劃定界線。劃定「鄉村式發展」地帶的範圍時，已考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目及小型屋宇需求量預測。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和

生態價值的地方都不劃入此地帶內。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採取逐步增加的方式，旨在把小型屋宇的發展集中在合適地點，以免對自然環境造成不良滋擾及使該區內有限的基礎建設超出負荷 (**R1 至 R4、R8、R9、R13、R14、R60 及 R61**)；

分區計劃大綱圖《註釋》內訂明的規劃管制

- (g) 分區計劃大綱草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，並施加法定規劃管制。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，有關土地可用作「經常准許的用途」(第一欄用途)或須向城市規劃委員會申請，可在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途(第二欄用途)。分區計劃大綱草圖不會剝奪地段擁有人的發展權 (**R13、R14、R63 及 R70**)；
- (h) 把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，可使該區更能靈活配合日後作為這些用途的需要。故此，這項規定應予保留 (**R5 及 R12**)；
- (i) 為政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程附加「豁免條款」，旨在簡化規劃程序。在與保育相關的土地用途地帶內加入「豁免條款」符合就《法定圖則註釋總表》作出的最新修訂 (**R5**)；

違例發展

- (j) 在有關發展審批地區草圖在憲報刊登後，規劃事務監督可就該區的違例發展採取執行管制行動。任何懷疑違例發展，包括填土／填塘或挖土工程均會受到嚴密監控，並會適當展開執行管制行動。目前「現有用途」的定義符合刑事法有不得追溯的原則 (**R2 及 R3**)；

康樂及社區設施供應

- (k) 梅窩區內的康樂及社區設施供應，是按照《香港規劃標準與準則》的規定和相關政府決策局／部門的意見來規劃的。當局會按需要檢討這些設施的供應 (**R13**、**R14** 及 **R16**)；以及

發展建議

- (1) 在現階段便採納申述人為進行各項擬議發展而提出的改劃建議，屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或相關的技術評估。把相關用地劃為現時的土地用途地帶已考慮到相關的規劃考慮因素，做法實屬恰當 (**R15**、**R62**、**R63** 及 **R68** 至 **R70**)。」

127. 城規會同意，梅窩北分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

就貝澳坳分區計劃大綱圖作出的決定

128. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉申述編號 **R1(部分)**至 **R4(部分)**表示支持的意見，並決定不接納申述編號 **R1(部分)**至 **R4(部分)**及 **R5**至 **R12**，以及同意不應順應有關申述而修訂這份分區計劃大綱草圖，理由如下：

「保育自然環境及生境

- (a) 分區計劃大綱草圖所劃設的「綠化地帶」，可保護天然生境(例如河流和林地)，同時亦可反映貝澳坳地區(下稱「該區」)民居和人文活動的用地現狀，劃設「綠化地帶」實屬恰當。從自然保育的角度而言，所劃設的「綠化地帶」包含貝澳「具重要生態價值河溪」上游段及其河岸區，做法合適(**R1**至 **R6**、**R8**、**R10** 及 **R11**)；

- (b) 為村屋實地關設化糞池及滲水系統，均須符合相關標準和規定，以確保不會對環境造成負面影響**(R1、R4及R6)**；

農地及劃設「綠化地帶」

- (c) 該區並未見有常耕農地，亦沒有劃設「農業」地帶。但是，「農業用途」在「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內屬經常准許的用途，而真正的農業活動不會受到阻礙**(R10至R12)**；
- (d) 一般而言，該區內現有的屋地不會受到分區計劃大綱圖對該處施加的法定規劃管制影響。現時毋須採取任何行動，使任何土地或建築物的現有用途符合分區計劃大綱圖的規定**(R10至R12)**；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (e) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，旨在反映該區的現有村屋羣。劃設「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮了建屋權、當區地形及現有民居的分布概況等規劃考慮因素。地勢陡斜、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都未被劃入「鄉村式發展」地帶內。當局沒有把額外土地劃為「鄉村式發展」地帶以作鄉村擴展之用**(R1至R5、R7、R8至R10及R11)**；
- (f) 把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，可使該區更能靈活配合日後作為這些用途的需要。故此，這項規定應予保留**(R9)**；以及

康樂和社區設施的供應

- (g) 為配合當區居民的需要，一些適合的用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便在該區提供政府、機構及社區及／或康樂設施。相關決策局或政

府部門會視乎需要，檢討上述設施的供應(R10 至 R12)。」

129. 城規會亦同意，貝澳坳分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

程序事項

議程項目5

[公開會議]

有關考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》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 10825 號)

[此議項以廣東話進行。]

130. 秘書報告，有關的修訂項目主要涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將於火炭進行的一項擬議公營房屋發展，而房屋署屬房委會的執行機關；以及兩幅位於大圍及火炭供發展靈灰安置所的用地(分屬兩宗先前獲同意而編號分別為 Y/ST/42 及 Y/ST/47 的第 12A 條申請)。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 黎志華先生
(地政總署署長) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(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的委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會委員和投標小組委員會委員； |

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------------|
| 郭烈東先生 | — | 他服務的機構在房委會的協助下開設一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款； |
| 劉竟成先生 |] | 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 羅淑君女士 |] | |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協委員及前僱員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 黃令衡先生 | — | 為私營骨灰安置所上訴委員會成員； |
| 蔡德昇先生 | — | 在大圍擁有一個物業； |
| 伍灼宜教授 | — | 在火炭擁有一個物業；以及 |
| 何鉅業先生 | — | 與配偶在火炭共同擁有一個物業。 |

131. 委員備悉黃令衡先生因事未能出席會議，而余烽立先生已經離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

132. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10825 號。二零二一年十二月三日，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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》，以供公眾查閱。有關的修訂主要涉及把火炭穗輝工廠大廈由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，供進行擬議公營房屋發展，以及改劃兩幅用地供進行靈灰安置所發展，以落實兩宗已獲同意的第 12A 條申請。在展示期內，城規會共收到 335 份有效的申述和一份有效的意見。另有五份申述的身分資料有遺漏，而根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述應視為不曾作出。

133. 由於就分區計劃大綱圖收到的申述／意見性質相似，因此建議把所有申述和意見合為一組進行聆聽，並由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二二年七月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

134. 經商議後，城規會備悉，根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，在文件第 1.3 段提及所需身分資料有遺漏的五份申述應視為無效，並同意：

- (a) 有效的申述／意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 6

其他事項

[公開會議]

135. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。