

二零二二年六月六日舉行的城市規劃委員會  
第 1272 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

侯智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

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(交通調查及支援)

鄭鑑邦先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生(上午)

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)

楊維德先生(下午)

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**

伍穎梅女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

吳芷茵博士

余偉業先生

陳振光教授

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  
陳雪盈女士(上午)  
梁美玲女士(下午)

## 西貢及離島區

### 議程項目1

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

有關考慮《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10823 號)

---

[此議項以英語和廣東話進行。]

1. 秘書報告，深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)旨在取代涵蓋深屈及礮石灣地區(下稱「該區」)的發展審批地區草圖。香港觀鳥會(R1)、長春社(R2/C2)，以及由盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)代表的Corona Land Company Limited (R17)提交了申述和意見。以下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 | — | 為香港觀鳥會會員及長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；以及 |
| 余偉業先生 | — | 其公司過往曾與盧緯綸公司有業務往來。                  |

2. 委員備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於梁家永先生和侯智恒博士沒有參與提交相關申述和意見的事宜，因此委員同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

3. 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或表明會出席聆聽會的人士外，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。

4. 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

楊智傑先生 — 高級城市規劃師／特別職務

胡朗志先生 — 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

#### 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 7／C 3—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R 9 — 大澳鄉事委員會

何紹基先生 — 申述人的代表

R 11 — 吳鳳蓮

吳鳳蓮女士 — 申述人

R 16 — 亞洲國際拓展有限公司

才鴻顧問有限公司 —

周子諾先生 — 申述人的代表

R 17 — Corona Land Company 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 ]

C 4 — 馮錦霖

馮錦霖先生 — 提意見人

5. 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。

6. 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。

7. 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。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10823 號(下稱「文件」)。

[蔡德昇先生、余烽立先生、鄭鑑邦先生及黃天祥博士在規劃署簡介期間到席。]

8. 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。

R1—香港觀鳥會

R2／C2—長春社

R3／C1—創建香港

R4—綠色力量

R5—嘉道理農場暨植物園

9. R3／C1 的代表黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 為該區擬備分區計劃大綱圖的目的，主要是保育該區的景致及生態價值，以保護該區的天然生境及鄉郊特色。當局加快制訂發展審批地區圖及分區計劃大綱草圖的用意，是要阻止人為干擾(例如行人路及道路擴闊工程、東澳古道旁的切削斜坡工程)影響該區的鄉郊自然特色。然而，這類人為干擾一直沒有停止。即使該區已納入發展審批地區圖及其後的分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，甚至已向土木工程拓展署(下稱「土拓署」)轄下的可持續大嶼辦事處及離島民政事務處舉報，但於二零二一年仍發現有人非法移除政府指示牌和消防專用欄、於路邊傾倒混凝土及切削斜坡等活動。他質疑現時在分區計劃大綱圖劃設的「綠化地帶」及「農業」地帶是否足以保護該區，並認為應把該區劃為保育程度較高的用途地帶；

10. R1 的代表黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (b) 該區劃設的用途地帶應旨在阻止人為干擾。不過，當局把分區計劃大綱圖的大部分涵蓋範圍劃為「農

業」地帶、「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」，僅將小部分範圍劃為與保育相關的用途地帶；

- (c) 該區不易前往，區內曾錄得 83 種鳥類，其中 13 種具保育價值，包括小鴉鵂(屬於由國家林業局及農業部公布的《國家重點保護野生動物名錄》所列的二級保護動物及《中國瀕危動物紅皮書》所列的易危物種)、綠鷺(常見於濕地生境，例如沼澤區、農田及河流)及古氏[冠紋]柳鷺(在林區出沒)。此外，在林地亦發現一些具保育價值的本地稀有物種，例如藍歌鶇、黑枕黃鸝、懷氏地鸚、松雀鷹及鳳頭鷹，其中松雀鷹及鳳頭鷹屬於中國內地的二級保護動物。大家應該珍惜在該區發現的稀有物種；
- (d) 「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。由二零一二年至二零一九年，在所有分區計劃大綱圖的「農業」地帶中，小型屋宇申請的整體獲批率為 57.7%，而其他與農業發展無關甚或有害的用途(例如棕地作業及康樂為主的休閒農莊)的申請，獲批率則約為 55%。根據蠔涌、雞嶺、萬屋邊及林村地區的情況，只要「農業」地帶內有首宗小型屋宇發展申請獲批給規劃許可，這類小型屋宇的發展便會激增。錦田的「農業」地帶(名為「水牛田」)更遭永久破壞，因為區內大部分涉及休閒農莊的申請均屬「先破壞、後建設」的個案。喪失自然環境，反映針對違例用途／工程的執行管制行動沒有效用，其阻嚇力亦成疑；
- (e) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，僅可提供土地作靜態康樂場地。由二零一七年至二零一九年，在所有分區計劃大綱圖的「綠化地帶」中，有關各類用途(例如康樂用地、停車場等)的規劃申請的整體獲批率為 45%。特別一提的是，在「綠化地帶」內的小型屋宇發展的獲批率約為 36%；



- (f) 倘當局沒有透過用途地帶實施嚴格的管制，便會如上文所述，在「農業」地帶及「綠化地帶」內出現大量與所屬地帶不協調的用途，繼而衍生各種問題，例如小型屋宇發展的化糞池會令水質及河流受到污染；在「農業」地帶內為耕種而鋪上不超過1.2米厚的泥土是經常准許的，但此舉會破壞生態易受影響的濕地及河流；以及令環境變差；
- (g) 留意到分區計劃大綱圖上近礮石灣的「農業」地帶，原本在發展審批地區圖上被劃為「綠化地帶」。這些地方草木茂盛，並沒有農業活動，而且主要為政府土地，她質疑為何要改劃為「農業」地帶；以及
- (h) 鑑於以上所述，建議以規管較嚴格的用途地帶(例如「自然保育區」地帶)取代「農業」地帶及「綠化地帶」，以保護農地及附近的濕地，避免不同種類的發展對環境造成不良影響；

11. R5 的代表聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (i) 他質疑當局為何會在分區計劃大綱圖上把礮石灣北部的一段海岸線劃為「綠化地帶」，而非「海岸保護區」地帶。正如他展示的多幅照片所示，礮石灣是一片延綿不斷的海灘，為保持連貫及一致，海灘的沙土部分亦應劃為「海岸保護區」地帶。雖然有關範圍只是一塊狹長的土地，但他注意到深屈灣東北部有一塊面積相若的地方劃為「海岸保護區」地帶；
- (j) 同樣地，連綿的「海岸保護區」地帶亦在茜草灣中斷。地政總署的測量圖顯示，茜草灣的海岸線沿岸發現一些植被，甚至是紅樹林。他播放了一段影片，以說明茜草灣東部長滿紅樹林。雖然有關地方有多座廢棄構築物及混凝土平台，但該處東部和西部亦有紅樹林、天然海岸線及一種稀有品種的盧氏小樹蛙。基於以上所述，把有關地區劃為「海岸保護區」地帶，會更為恰當；以及

- (k) 目前，在 33 條獲選定的具重要生態價值河溪中，有 32 條已納入分區計劃大綱圖，當中包括位於深屈的一條具重要生態價值河溪。對於把深屈該條具重要生態價值河溪連同其上游部分劃為「自然保育區」地帶，他表示歡迎。

### R7 / C3 – Mary Mulvihill

12. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機及一些照片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持環保團體的意見指，當局僅以在該區劃設「農業」／「綠化地帶」的方式保育和保護獨特的環境，所付出的努力並不足夠。「海岸保護區」地帶應涵蓋整條海岸線，「自然保育區」地帶則應涵蓋所有河流，現時大部分河流在分區計劃大綱圖上均劃為「綠化地帶」；
- (b) 當局應發展影響較低的休閒和康樂用途，以供公眾享用。為維護保育大嶼山的天然和文化資源及保存其獨特的鄉郊村落這個規劃意向，分區計劃大綱圖應加入進一步管制或規定，以便對該些發展作出規管；
- (c) 當局應迅速處理有關非法行為的投訴，並加強針對違例發展的執管行動；
- (d) 城規會不時批准把「綠化地帶」改劃作其他用途，因此，「綠化地帶」不再適合用作保護環境；
- (e) 由於深屈和礮石灣沒有尚未處理的小型屋宇申請，而且這兩處地方未來 10 年的小型屋宇需求預測亦為 0 幢，因此沒有理據支持擴大「鄉村式發展」地帶，反之，該地帶應盡量縮小；
- (f) 一些涉及覆蓋大面積的天然植被的改劃建議缺乏技術評估支持。從可持續發展和是否兼容兩方面看，

擬議的用途地帶可能對環境造成的影響屬未知之數；

- (g) 該區的「農業」地帶准許進行多項不同用途，而這些用途與該處具高生態價值且易受影響的地方不相協調。「農業」地帶內的荒置農地，及林地應改劃為「綠化地帶」。應保留農地作農業用途，以確保糧食安全，以免爆發糧食危機。城規會應重新考慮現時批准在「農業」地帶進行不同用途的趨向；
- (h) 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；
- (i) 應為具考古研究價值地點提供足夠的緩衝區，以保護該處獨有的特色；以及
- (j) 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。

### R9 – 大澳鄉事委員會

13. 何紹基先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大澳鄉事委員會主席；
- (b) 他反對當局把深屈和礮石灣村的私人土地劃入「綠化地帶」內，理由是他們的權利應受到妥善保障。村民快將在深屈和礮石灣恢復耕作，希望政府會支持復耕；
- (c) 政府應平衡環保團體和村民的利益，以盡量減少各持份者之間的衝突；以及
- (d) 深屈道及連接東涌和大澳的行人路是由村民逐少建造而成的。政府在一九六零年代向村民提供混凝土

以鋪砌路面，並在一九八零年代准許村民負責道路的維修保養。他促請委員考慮他們的情況，並保障其私人土地的權利。政府應有更妥善的計劃，以免道路使用者之間發生衝突，特別是可藉清楚劃分遠足徑和單車徑，以免行人和騎單車人士爭路。當局需要有適切的規劃，以更能善用土地資源。

R 11 – 吳鳳蓮

14. 吳鳳蓮女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是深石居民代表；
- (b) 深屈道屬單線雙程道路，陡峭而多彎位，她關注到深屈道的道路安全。政府部門多年前曾審視深屈道的設計，並建議裝設安全凸面鏡，但至今仍沒有作出任何行動；
- (c) 與市區相比，鄉郊地區既缺乏基本公共設施，在公共資源分配上亦有不均的情況。在深石村興建公廁的申請，已用了 10 時間去處理。此外，政府應在深屈裝設排污系統，以處理排污問題；以及
- (d) 茜草灣一幅劃為「綠化地帶」的私人土地應改劃為「農業」地帶。該幅土地在過去數十年均作耕作用途，而且很快會恢復農業活動。

R 16 – 亞洲國際拓展有限公司

15. 周子諾先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表土地擁有人(即 R 16)，表示反對把第 308 約地段第 327 號的土地(R 16 的用地)劃為「綠化地帶」，並提出把 R 16 的用地的全部或部分範圍改劃為「康樂」地帶；
- (b) 香港缺乏康樂設施。在 R 16 的用地進行擬議康樂用途，可提供一個景色宜人的休閒景點，作動態及靜

態康樂用途，有助改善香港居民的生活質素，符合《香港 2030+》有關可持續發展的規劃願景；

(c) 《可持續大嶼藍圖》指出大嶼山的概括規劃原則是「北發展；南保育」，並建議在海濱沿岸發展若干康樂用途。不過，東涌市中心、東涌擴展區、東涌谷及大嶼山南岸的分區計劃大綱圖均沒有劃設「康樂」地帶。事實上，大嶼山有潛力達致更均衡的空間發展布局，以配合香港的長遠發展需要；

(d) R16 的用地適宜改劃作「康樂」地帶，理由如下：

(i) R16 的用地是一幅面積約為 11 000 平方米的平坦土地，旁邊是兩個現有鄉村。該用地位處東澳古道的中間點，並非位於任何生態易受影響地方的範圍內。該用地附近有多個歷史或旅遊景點，例如三山國王廟和港珠澳大橋，而且設有行車路、公廁及渡輪碼頭等基本設施；

(ii) 自二零一六年以來，土地擁有人一直與政府部門保持緊密聯繫，就 R16 的用地的擬議康樂用途進行商討。有關建議已給政府部門傳閱，以便他們提出意見。規劃署認為擬議的康樂用途與周邊環境並非不相協調。在發展審批地區圖公布之前，土地擁有人已申請換地以作康樂用途，並已開展地盤清理、豎設圍欄和鋪設行人路等前期工程。土地擁有人亦曾就發展審批地區圖提出申述，表示反對把該用地劃為「綠化地帶」。不過，分區計劃大綱圖並沒有反映該用地的規劃歷史及發展意向。他促請城規會顧及土地擁有人打算把該用地作康樂用途的發展意向，考慮把該用地改劃為「康樂」地帶；

(iii) 保護自然環境的方法不止一個。例如，長洲的西園農莊位於「康樂」地帶內，東面和南面是「綠化地帶」。這證明了即使在「康

樂」地帶內進行發展，「康樂」地帶與「綠化地帶」之間也不會產生衝突。西園農莊的設計布局不但是為了保護郊野自然環境，而且可向訪客推廣環境保護；以及

- (iv) R16 的用地與「具特殊科學價值地點」地帶相距甚遠。該用地附近的地方劃為「鄉村式發展」地帶，屬低生態價值的發展區。該用地的東面和西面邊界發現有兩條天然河流。雖然現時並無證據顯示有必要保護該兩條河流，但土地擁有人願意把康樂用途局限在該用地的中心範圍內，並接受只把該用地的部分地方劃為「康樂」地帶。

### R17 – Corona Land Company Limited

16. 許澤鴻先生借助投影片作出簡介，要點如下：

- (a) 申述人除了在礮石灣外，在梅窩和沙螺灣亦擁有土地。為響應《可持續大嶼藍圖》所訂明的「北發展、南保育」規劃原則，加上在大嶼山有很多大型的現有／已規劃的基礎建設(即港珠澳大橋和香港國際機場第三條跑道)和很多旅遊景點，申述人相信大嶼山有推廣生態旅遊的發展機會；
- (b) 由於香港缺乏新的旅遊景點，申述人建議採取積極進取的做法，透過興建生態旅舍，把具歷史價值的深石村和東澳古道連繫起來，吸引本地和海外旅客在大嶼山留宿，從而推廣大嶼山的生態旅遊。長遠而言，擬議的生態旅舍可為社會帶來正面的經濟效益；
- (c) 為推展上述概念，申述人建議把分區計劃大綱圖的北面部分近礮石灣一帶(R17 的用地)由「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，並把該處的最高地積比率訂為 0.2 倍，最高建築物高度訂為不超過兩層。申述人在擬訂擬議土地用途地帶和

發展參數時，參考了馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上有關「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的規定。至於「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的日後發展，申述人建議應規定申請人向城規會提交第 16 條規劃申請時，必須提交綜合發展計劃及附上相關技術評估以作支持；以及

- (d) 至於規劃署就 R17 的申述所作的回應，申述人同意，若擬議的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的用途地帶獲得批准，則會向城規會提交擬議「生態旅舍」的詳情和技術評估，以供考慮。總括而言，他促請委員在進行該區的規劃時，須在保育和適切發展之間取得適當的平衡。

#### C4 – 馮錦霖

17. 馮錦霖先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對在「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶的《註釋》中的「備註」加入「豁免條款」。有關「豁免條款」訂明，任何與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(屬分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所訂明的經常准許的用途)可獲豁免提交規劃申請；
- (b) 他建議取消有關豁免，並認為應採取審慎的做法，規定進行私人工程和公共工程均須提交規劃申請。舉例而言，「海岸保護區」第一欄的「農地住用構築物」用途可能涉及挖土工程，但若有關工程由政府進行，則可獲豁免提交規劃申請。他質疑當局會否妥善監督將來在大嶼山進行的工程，例如土拓署可持續大嶼山辦事處在保育易受影響地區進行大嶼山遠足徑及康樂設施計劃所提出的東澳古道改善工程、生態耕作和闢設環嶼遠足徑；
- (c) 他明白由政府統籌或落實的公共工程可能受相關現有機制和政府規定規管。以《環境影響評估條例》

為例，包括部分或全部位於具特殊科學價值的地點的新通路在內的全部工程項目，均須有環境許可證，但道路、排水、斜坡及公用設施的次要維修工程或小徑及與休憩處有關的設施則獲豁免。至於怎樣的工程規模會被界定為次要，則並沒有明確規定。此外，當局提出精簡與發展相關的法定程序的法例修訂建議，擴大《道路(工程、使用及補償)條例》和《鐵路條例》下「小型工程」的範圍，以使更多項目符合「小型工程」的定義，無須經過刊憲程序。此舉會削弱公眾查詢的權利。另一例子為電訊公司進行的地下電纜敷設工程。若此等工程由政府統籌(即通訊事務管理局辦公室)，只有在「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」及「海岸保護區」地帶的範圍內進行的工程，才須取得規劃許可。然而，若工程只涉及維修保養電纜，並且由政府統籌，則無須取得規劃許可；以及

- (d) 備悉當局制訂深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖的《註釋》時，是參考了城規會頒布的法定圖則註釋總表。鑑於上述關注事宜，委員應考慮可否在新的分區計劃大綱草圖採用不同的做法，刪除有關政府統籌或落實的公共工程的豁免條款。

18. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，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、其代表及／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。

*擬議「康樂」地帶及「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶*

19. 主席、副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 在 R16 所提及三份在東涌的分區計劃大綱圖及大嶼山南岸分區計劃大綱圖是否劃設了「康樂」地帶；
- (b) 鑑於現時欠缺詳細資料及技術評估，應根據甚麼原則考慮是否把 R16 及 R17 的用地(下稱「有關地



區」)由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶或「康樂」地帶；以及

- (c) 鑑於在該區物色合適的地點作康樂用途前須先進行相關技術評估，過往曾否物色到合適的地點，以及應由哪一方負責進行相關技術評估，以確定在該區特定地點進行康樂用途是否可行。

20. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助投影片作出陳述，要求如下：

- (a) 儘管東涌市中心地區、東涌擴展區、東涌谷及大嶼山南岸分區計劃大綱圖並沒有劃設「康樂」地帶，但在若干地帶(例如「綠化地帶」)內仍可進行康樂發展，惟須根據第 16 條向城規會申請批給規劃許可，並輔以相關技術評估；
- (b) R16 及 R17 均未有就改劃建議提供詳細資料，例如發展規模與布局及相關技術評估。據悉，只有一條通道可通往申述地點，而且申請地點欠缺公共污水渠及排水系統。特別一提的是，R17 的用地覆蓋一座山的大部分範圍，故須進行天然山坡災害研究及生態評估。在欠缺這些資料的情況下，無法判斷改劃建議是否可以接受。R17 建議把該區改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，這類用途與若干在「綠化地帶」第二欄內的用途類似，例如「度假營」、「康體文娛場所」及「郊野學習／教育／遊客中心」。R17 可根據第 16 條提出規劃申請，並提交詳細的發展建議及輔以相關技術評估，以供城規會考慮。申述人可就現有的「綠化地帶」提出第 16 條規劃申請，要求批給規劃許可；以及
- (c) 《可持續大嶼藍圖》沒有建議在該區進行大型發展。項目倡議人須就該區的任何康樂發展進行技術評估。申述人若能證明其建議的生態旅舍或康樂用途在技術上可行後，土拓署可持續大嶼辦事處會按情況就推展項目提供所需的協助。

21. 關於香港的分區計劃大綱圖上是否設有「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶這個問題，秘書補充說，馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上有一幅土地劃為此類地帶。

22. 主席進一步詢問，當局有否進行技術評估，以便在大嶼山物色合適的地點興建生態旅舍；倘若「綠化地帶」仍然涵蓋 R16 及 R17 的選址範圍，他們所提出的建議是否可以落實。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應說，根據《可持續大嶼藍圖》，大嶼山的主要部分(包括南部及西北部)擬用作保育及可持續的休閒和康樂用途。因此，當局並無就該區的主要發展進行評估。根據可持續的規劃大綱，當局已把合適的用途(例如「度假營」、「康體文娛場所」)列為分區計劃大綱圖的「綠化地帶」的第二欄用途。倘申述人擬繼續推展「生態旅舍」或康樂發展建議，可提交第 16 條規劃申請，並輔以相關的技術評估，以供城規會考慮。

23. 一名委員詢問，R16 擬闢設的設施的發展規模及類型為何，遊客可如何前往 R16 用地。R16 的代表周子諾先生回應說，R16 的用地位於東澳古道(走畢全程約需 3.5 小時)的中間點，佔地約 11 000 平方米。遊客可從東涌或大澳步行一小時至 R16 用地稍作休息。此外，R16 的用地可提供不同類型的營地、康樂活動中心及／或教育／遊客中心。關於如何前往有關用地，遊客除了可以由東涌／大澳經東澳古道步行前往 R16 的用地外，亦可從深屈道或礮石灣碼頭步行 15 分鐘前往該處。

24. 主席詢問，R16 的發展建議的進度如何。R16 的代表周子諾先生表示，土地擁有人在二零一六年擬備了一個作康樂用途的計劃，並向地政總署提交了這個 R16 用地計劃，以提出換地申請。規劃署當時表示，擬議發展與周邊環境並非不相協調。之後，有關的換地申請因土地業權轉變而被擱置。雖然現有的土地擁有人不斷修訂有關建議，但把有關用地用作康樂用途的規劃意向仍然維持不變。

25. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士補充說，在部門傳閱土地擁有人二零一六年所提交的換地申請的過程中，規劃署已表示有關建議與周邊環境並非不相協調，但土地擁有人仍未提交相關的技術評估，以證明該建議可行。當局除目前這項在申述

中所提交的建議外，之前都沒有收到土地擁有人的進一步建議。

26. 一名委員詢問，R16及R17有否就所提交的建議進行地區諮詢；會上的區內人士及環保團體對兩項建議是否有任何意見。R17的代表許澤鴻先生回應說，地區諮詢尚未展開，而是會在規劃申請階段根據現有機制進行。R11的代表吳鳳蓮女士表示，他們支持為香港居民關設康樂設施，並提醒項目倡議人需諮詢附近的村民。R5的代表聶衍銘先生表示，擬議的生態旅舍用途應輔以研究和評估支持，情況一如馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶般。他補充說，邊境禁區的土地規劃研究建議推廣生態旅遊，並提議在馬草壟興建生態旅舍。這項建議獲得相關評估(包括生態調查)支持，其後有一幅土地在馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上指定為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶。

#### *劃設「海岸保護區」地帶的理據*

27. 一名申述人指出該區沿海岸線有兩個部分的範圍(即西南面鄰近礮石灣碼頭的部分和茜草灣北部)劃為「綠化地帶」而非「海岸保護區」地帶，主席、副主席及一些委員詢問劃設有關用途地帶的理據為何，以及「連貫性」是否劃設「海岸保護區」地帶的考慮因素。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助一些投影片回應說，該區海岸線的大部分地方劃為「海岸保護區」地帶，旨在保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。此地帶可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。在劃定「海岸保護區」地帶的界線和分區計劃大綱圖界線的海邊界限時，當局採取一貫做法，即以高水位線作為參考。此外，礮石灣和茜草灣的潮間帶有若干部分已劃入分區計劃大綱圖範圍內。關於茜草灣的部分，該處主要是一個水泥平台，其東面有稀疏的植物和紅樹林，由於低於高水位線，因此不屬於分區計劃大綱圖範圍內。至於礮石灣的部分，該處位於礮石灣碼頭旁，主要是一條行人徑，有稀疏的植物和一些空置的構築物。由於這兩個部分建有人造設施而並非天然海岸線，因此把這些地區劃為「綠化地帶」更為合適。漁農自然護理署表示，透過製作生境地圖的方法，目前以保育為本的用途地帶(即「綠化地帶」)保護常見的天然生境，並同時反映該等地區的現有用地狀況，實屬恰當。

當局根據相同原則和方法在另外三份分區計劃大綱圖(即梅窩北、貝澳坳，以及沙螺灣及礮頭)劃設「海岸保護區」地帶。

「農業」地帶及「綠化地帶」

28. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 礮石灣附近的「農業」地帶北部在初步分區計劃大綱草圖中劃為「綠化地帶」，後來把「農業」地帶擴展至該部分的理由為何；
- (b) 一些私人土地被劃為「綠化地帶」，有關產權會否受到影響；
- (c) 從法定規劃的角度而言，在「綠化地帶」與在「農業」地帶進行農業活動是否有任何分別；
- (d) 由於「農業」地帶或「綠化地帶」附近有保育地帶，當局有否管制在該等「農業」地帶或「綠化地帶」的農業活動所產生的污水，以及如何避免對附近的「綠化地帶」或保育地帶可能造成的污染；以及
- (e) 文件所述，深屈和礮石灣沒有尚未處理的小型屋宇申請，這兩條鄉村未來 10 年的小型屋宇需求預測亦為零幢，有關資料的來源為何。

29. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士、高級自然護理主任／南區賀貞意女士和自然護理主任／大嶼山伍家恩女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據實地調查記錄，礮石灣「農業」地帶北部發現果園，而該處土地受政府土地牌照及許可證涵蓋。由於該區適合進行復耕，把該處劃為「農業」地帶實屬恰當；
- (b) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在「綠化地帶」地帶中，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屬於經常准許的用途，而「屋宇」用途則屬向城規會提出申請並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的第二欄用途。城規會會按每宗申請的個別情況及當時的規劃情況作出考慮。「農業用途」亦屬「綠化地帶」中經常准許的用途。劃設「綠化地帶」或「農業」地帶不會阻礙農業發展或復耕。因此，村民不會失去在深屈及礮石灣興建新界豁免管制屋宇、屋宇或進行復耕的權利；

- (c) 在「農業」地帶和「綠化地帶」中，「農業用途」屬經常准許的第一欄用途。該兩個地帶在管制上有輕微差異，其分別在於對填土工程有不同的管制。在「農業」地帶中，為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土，或為建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物而進行的填土工程，均不須向城規會取得規劃許可。在「綠化地帶」中，除了由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程外，所有情況(包括填土及／或挖土工程)均須取得規劃許可；
- (d) 一般來說，規劃制度並無對在「農業」地帶或其他保育地帶(即「綠化地帶」)進行的農業活動施加特定的管制，但農業活動或飼養禽畜所產生的廢水應遵從相關的管制及規例處理；以及
- (e) 預計未來十年的小型屋宇需求量和尚未處理的小型屋宇申請數目已分別由深屈及礮石灣的村代表和地政總署提供。

### 公共工程

30. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 礮石灣村內有沒有任何公共設施，以及闢設公廁設施是否須取得規劃許可；

- (b) 當局會否處理 R11 提及有關深屈道的道路安全問題，以及由政府進行的道路擴闊工程是否須取得規劃許可；以及
- (c) 是否所有由政府統籌或落實的公共工程均須取得規劃許可。

31. 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) 深石村公廁位於礮石灣附近，在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「綠化地帶」及「農業」地帶內，「公廁設施」屬經常准許的第一欄用途；
- (b) R11 在書面申述中建議把深屈道擴闊為雙線道路。有關建議已轉介運輸署考慮，至於會否進行擬議道路擴闊工程，則須視乎運輸署認為是否有此需要，並須由工程部門(待定)進一步檢討道路擴闊工程在技術上是否可行。根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在圖則涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的道路工程是經常准許的；以及
- (c) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在圖則涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的地區小工程是經常准許的。有關工程通常指由政府進行的小型工程，例如道路、水道、大溝渠、污水渠及排水渠的保養或修葺工程，以及美化種植。儘管這些小型工程在法定規劃制度下屬經常准許的，但相關政府部門仍會監察有關公共工程是否符合相關法例及政府規定。大型工程則須按其性質界定，並應參照個別用途地帶的土地用途表。舉例而言，在「綠化地帶」內，「公用事業設施裝置」屬於第二欄用途，故須取得規劃許可。舉另一例子，在「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶內，避雨處如屬於公共工程(即由政府統籌或落實的地區小工程及其他公共工程)，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁及《註釋》，有

關工程及相關的填土或挖土工程可獲豁免，無須取得許可。如屬私人計劃，闢設避雨處及相關的填土或挖土工程便須向城規會取得許可。

32. 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。他們此時離席。

### 商議部分

33. 主席扼述有關申述／意見提出的主要關注事項。申述人建議把礮石灣附近沿東澳古道及其南面地方的部分「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶或「康樂」地帶，以提供康樂設施，讓公眾可享受天然環境（R16及R17）。為實踐此等意向，申述人可按現有法定規劃制度提出第16條規劃申請，因為相關用途（例如「度假營」或「文娛康樂場所」）屬於該「綠化地帶」的第二欄用途。儘管如此，主席仍請委員考慮申述人現時提交的資料能否為改劃建議提供充分理據。

34. 關於一些申述人（即R1至R5）就有需要沿海岸線劃設連綿不斷的「海岸保護區」地帶所提出的關注，主席表示，正如政府代表於會議上解釋，劃設「海岸保護區」地帶時主要應考慮所涉地方是否屬於一條在景觀、風景或生態方面具有價值的天然海岸線，而非考慮「海岸保護區」地帶是否連貫。委員或可考慮應否為了這份分區計劃大綱圖而更改現時其他分區計劃大綱圖對劃設「海岸保護區」地帶所採用的做法。

35. 關於一名提意見人（C4）就《註釋》說明頁的「豁免條款」（即與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程可獲豁免提交規劃申請）所提出的關注，主席提醒說，這項條款與最新版本的法定圖則註釋總表的内容相符，並請委員考慮是否有理據支持這份分區計劃大綱圖偏離註釋總表的内容。

### 「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶及「康樂」地帶

36. 大部分委員認為，在缺乏技術評估及發展細節的情況下，按 R16 及 R17 的建議把有關用地劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶或「康樂」地帶，是言之尚早。一名委員表示，根據馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的《註釋》，「生態旅舍」屬第二欄用途，須申請規劃許可。因此，即使申述用地將改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，仍須取得規劃許可才可作此用途。就現時的「綠化地帶」而言，項目倡議人(即 R16 及 R17)可透過第 16 條規劃申請將其建議提交城規會考慮。一名委員建議可把「生態旅舍」列入「綠化地帶」第二欄用途，以便向項目倡議人更清晰地說明可在「綠化地帶」推行其生態旅舍的計劃。一名委員亦表示，城規會可就提交及考慮生態旅舍的規劃申請公布一系列生態旅舍申請的評估準則。雖然大部分委員均認為改劃建議缺乏有力理據支持，但一些委員建議政府或可採用積極方法，在該區物色適當地點或提供合適設施(即按情況提供對環境影響較低的休閒及康樂用途，供公眾享用)，提倡生態旅遊，以配合《可持續大嶼藍圖》的空間規劃和發展大綱。

### 「海岸保護區」地帶

37. 一名委員認為，當局應提供彈性，容許「海岸保護區」地帶內沿海岸線一帶可以有小部分人造設施。然而，大部分委員同意當局在劃定「海岸保護區」地帶的界線時，應採取一貫的做法，以高水位線劃定海邊界線和天然海岸線所涵蓋的範圍，而天然海岸線涵蓋的範圍不得包括現有的人造設施。主席進一步指出，環保團體要求劃設規管更為嚴格的用途地帶，是出於環保理由。為增加他們對現時的用途地帶足以保護環境的信心，當局應加強打擊違例發展的執管行動，並大力宣傳政府在這方面的工作。規劃署署長鍾文傑先生補充說，規劃署一直在新界鄉郊地區採取打擊違例發展的行動。至於相關宣傳工作，則包括與各鄉事委員會會面，向他們解釋規劃署採取的規劃執管行動和進行的檢控工作，以及派發資料單張，闡述政府根據《城市規劃條例》針對違例發展採取的行動。規劃署會繼續與相關政府部門緊密合作，採取規劃執管和檢控行動。



### 「豁免條款」

38. 有關提出 C4 的關注，民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生補充說，目前有內部指引和通告規管由政府統籌或落實的地區小型工程的推展情況。舉例說，就民政事務總署在保育易受影響地區進行的地區小型工程而言，當局會與有關各方和環保團體定期舉行會議，確保盡量採納他們的意見。民政事務總署亦會繼續與他們保持溝通，並更新有關指引，以適當反映最新的情況。委員普遍不反對維持分區計劃大綱圖中有關保育地帶《註釋》中所訂明的「豁免條款」。

### 結論

39. 主席總結表示，根據所提交的資料和在聆聽會上陳述的資料，委員普遍同意不應順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱圖，並大致同意文件詳載的政府部門意見及政府代表在會議上所作的陳述及回應，已對有關的申述和意見所提出的所有理由和建議作出回應。主席亦扼要重述以下各點：

- (a) 關於一些申述人建議的康樂用途，為實踐建議，項目倡議人須提交第 16 條規劃申請，以供城規會考慮。建議土拓署可持續大嶼辦事處應主動在這方面向項目倡議人提供協助；
- (b) 至於「海岸保護區」地帶，目前已清楚述明劃定高水位線和天然海岸線的原則和標準，而有關原則和標準應一致適用於所有相關的分區計劃大綱圖。備悉環保團體是出於環保和保育理由而要求劃設管制更為嚴格的用途地帶／施加更嚴格的管制，當局應繼續對環境造成破壞的違例發展採取執管行動；以及
- (c) 在分區計劃大綱圖上與保育相關用途地帶的《註釋》中的「豁免條款」，與城規會在二零二一年八月頒布最新修訂的法定圖則註釋總表內容相符，在現階段不宜作出進一步修訂。至於提意見人提出的關注事項，政府部門會致力加強協調，並繼續根據相關指引和通告，依循既定做法展開和監察公共工

程(當中包括涉及在保育易受影響地區進行挖土的工程)。

[余烽立先生在商議部分進行期間離席。]

40. 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，並決定不接納編號 **R1(部分)至 R4(部分)**及 **R5 至 R17**的餘下意見，認為不應順應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) 「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的用途地帶，但在土地用途及發展方面的管制，程度各有不同。從自然保育角度而言，在深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃設這些地帶實屬恰當。「海岸保護區」地帶用於保護景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。「自然保育區」地帶用於保存昂深石澗屬「具重要生態價值河溪」的部分及其河岸範圍。「綠化地帶」用於保護常見的天然生境，並同時反映深屈及礮石灣地區(下稱「該區」)的現有用地情況(**R1 至 R9**)；
- (b) 沿海岸線大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，目前只有建有人造設施的沿岸地區沒有劃入「海岸保護區」地帶內，這些沿岸地區已劃為適當的用途地帶(**R1 至 R4、R6 及 R7**)；
- (c) 為村屋實地闢設化糞池及滲水系統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**)；

*農地及劃定「綠化地帶」及「農業」地帶*

- (d) 大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶，而一些常見的天然生境(例如林地和灌木林)則劃為「綠化地帶」。「農業用途」是「農

業」地帶及「綠化地帶」內經常准許的用途。真正的農業活動不會受到阻撓(**R8 至 R12**)；

- (e) 一般而言，區內現有的農地及屋地並不會因為在分區計劃大綱圖上實施法定規劃管制而受影響。任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正(**R10**)；

#### 劃定「鄉村式發展」地帶

- (f) 劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮「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，以及所預測的小型屋宇需求量等因素。地勢嶇崎、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，採用逐步增加的方式，旨在把小型屋宇的發展集中在適當位置，以免對該區的天然環境造成不良的干擾，以及令區內有限的基礎設施不勝負荷(**R1、R4 及 R7 至 R9**)；

#### 社區設施和基礎設施的供應

- (g) 合適的用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，用作提供政府、機構或社區設施，以配合區內居民的需要。相關決策局／部門會適時按需要檢討社區設施和基礎設施(包括灌溉及交通設施)的供應 (**R10 至 R15**)；

#### 違例發展

- (h) 隨着有關的發展審批地區草圖刊憲，規劃事務監督獲授權可對該區的違例發展採取執行管制行動。規劃事務監督將密切監察涉嫌違例的發展(包括填土／填塘及挖土工程)，並且會視乎情況採取執行管制行動。「現有用途」現時的定義符合刑事法的不得追溯原則(**R2、R3 及 R7**)；以及

發展建議

- (i) 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（**R16** 及 **R17**）。」

41. 城規會亦同意深屈及礮石灣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。

[會議於下午十二時四十分休會午膳。]

[侯智恒博士、黃幸怡女士、馮英偉先生、蔡德昇先生及曾世榮先生此時離席。]

42. 會議於下午一時三十分恢復進行。

43. 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)  
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

廖凌康先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

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／交通調查及支援  
鄭鑑邦先生

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(區域評估)  
楊維德先生

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2

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

有關考慮《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》  
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10822 號)

---

[此議項以英語和廣東話進行。]

44. 秘書報告，《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)旨在取代涵蓋沙螺灣及磡頭地區(下稱「該區」)的《發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》(下稱「發展審批地區圖」)。香港觀鳥會(R1)、長春社(R2 / C2)，以及由盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)代表的 Corona Land Company Limited(R47)提交了申述和意見。以下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 | — | 為香港觀鳥會會員及長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；以及 |
| 余偉業先生 | — | 其公司過往曾與盧緯綸公司有業務往來。                  |

45. 余偉業先生和侯智恒博士因事未能出席會議。由於梁家永先生沒有參與提交相關申述的事宜，因此委員同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

46. 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。

47. 下列政府的代表，申述人、提意見人，以及申述人／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
- 胡朗志先生 — 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

#### 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—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 3 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R 9 — 余漢坤(離島區議會主席)

余漢坤先生 — 申述人

R 10 — 大澳鄉事委員會

何紹基先生 — 申述人的代表

R 12 — 陳永歡

陳永翠女士 — 申述人的代表

R 13 — 李秀梅

R 14 — 沙螺灣洪聖寶誕值理會

R 16 — 沙螺灣鄉公所

李秀梅女士 — 申述人和申述人的代表

R 17 — 大嶼山二澳村

龔學成先生 — 申述人的代表

R 20 — 陳永佳

陳永佳先生 — 申述人

R 24 — 李艷紅

李艷紅女士 — 申述人

R 26 — 李大鵬

李大鵬先生 — 申述人

R 27 — 張廣任

R 28 — 袁月珍

張廣任先生 — 申述人和申述人的代表

R 33 — 黃萱庭

R 34 — 張雯妮

黃萱庭女士 — 申述人和申述人的代表

R 35 — 陳永娟

陳永娟女士 — 申述人

R 36 — 謝擎天

謝擎天先生 — 申述人

R 37 — 謝啟邦

R 38 — 謝金有

R 39 — 謝國興

R 40 — 謝偉忠

R 41 — 謝家寶

R 42 — 謝樹勳

R 43 — 謝麗娥

R 44 — 謝麗玉

劉長征先生 — 申述人的代表

R 46 — 徐承芬

徐承芬女士 — 申述人

R 47 — Corona Land Company 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 48 — 潘惠英

潘惠英女士 — 申述人

蔡成琳先生 — 申述人的代表

C 4 — 馮錦霖

馮錦霖先生 — 提意見人

48. 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、提意見人和他們的代表離席。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。

49. 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。

50. 規劃署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 10822 號(下稱「文件」)。

51. 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。

## R2 / C2 — 長春社

52. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 當局擬備該區發展審批地區圖時的背景對考慮分區計劃大綱圖十分重要。鑑於日益增加的發展壓力，以及沿東澳古道(下稱「古道」)有地盤平整工程、擴闊道路和削切斜坡等形形式式的人為干擾，當局公布該區的發展審批地區圖，以便為該區作出臨時規劃管制以保護自然環境，以及採取執行管制行動以對付違例發展。城規會應留意，不應鼓勵任何「先破壞，後建設」的活動；
- (b) 他同意發展審批地區圖和分區計劃大綱圖的整體規劃意向，即通過劃設與保育相關的用途地帶保存景觀和生態價值，以保護該區的自然及鄉郊特色；以及

- (c) 鄰近沙螺灣的一段古道原本是一條狹窄的遠足徑，但經大量削坡，現已擴闊，以便私家車通過。

## R 6 — 嘉道理農場暨植物園

53. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 磡頭海灘具特殊科學價值地點有一小片紅樹林，在水底亦有海草床。雖然規劃署網站上的具特殊科學價值地點登記冊所顯示的磡頭海灘具特殊科學價值地點包括紅樹林和海草床，但分區計劃大綱圖上的「具特殊科學價值地點」地帶卻只包括高水位線以上的範圍。此做法未必能達到保護具特殊科學價值地點內的海草床的規劃意向。把高水位線以下的範圍納入「具特殊科學價值地點」地帶並非前所未有的做法，在大蠔分區計劃大綱圖為大蠔河劃設的「具特殊科學價值地點」地帶時，就是按照大蠔河具特殊科學價值地點的界線而劃設。此外，磡頭海灘具特殊科學價值地點的海草床可能會隨時間擴張，因此當局應檢視具特殊科學價值地點的界線，並將之擴大至涵蓋整個海草床；
- (b) 在磡頭，磡頭學校以西的地方是一個次生林，屬於一片更大的林地的一部分。有關地區的南面毗鄰一條天然河道，該地區在《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》中原本擬劃為「綠化地帶」，但其後在分區計劃大綱圖中改劃為「鄉村式發展」地帶(城市規劃委員會文件第 10752 號圖 21b 所示)。在「鄉村式發展」地帶進行發展並以化糞池排污，會對河道生態構成威脅。建議把有關地方改劃為「綠化地帶」，以保護天然河道的河岸範圍；以及
- (c) 在沙螺灣，與城市規劃委員會文件第 10752 號中的分區計劃大綱草圖相比，有四幅林地／植被地已改變並不再劃為擬議的保育相關用途地帶，包括(i)鄉村東面的範圍、(ii)鄉村東南面的範圍，以及(iii)鄉村西南端的範圍，均由「綠化地帶」改劃為「鄉

村式發展」地帶；另外，(iv)鄉村南面一個狹長的成齡樹林，則由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」(城市規劃委員會文件第 10752 號圖 21a 所示)。該四個範圍與現有的一大片林地／植被地相連。通過納入上文項目(i)，擴大「鄉村式發展」地帶，會使「鄉村式發展」地帶進一步往東面擴展至天然河道的邊緣，對河道生態構成威脅。建議把上文(i)、(ii)及(iii)的範圍由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，並把上文(iv)範圍由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，以保護天然河道的河岸範圍。

#### R 4 — 綠色力量

54. 盧詠鋒先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該區具高生態價值，他支持分區計劃大綱圖保育該區的規劃意向；
- (b) 礮頭是一個賞蝶熱點。根據他們在二零零八年至二零二二年間進行的調查，礮頭曾錄得約 166 個蝴蝶品種，當中包括 43 個稀有和非常稀有的品種，例如金裳鳳蝶、穹翠鳳蝶及娑環蛺蝶，而森林是這些蝴蝶品種的生境。他相信，有林林總總的蝴蝶羣落及依賴森林生活的稀有品種棲息於礮頭長有成齡樹的林地內。如地政總署的航攝照片所示，自一九六三年起，礮頭學校西面和礮頭村南面的林地便為茂密的森林，這些森林直至現時仍被村民視作風水林加以保護。相比起當局把礮頭村南面的林地劃為「自然保育區」地帶的做法，把礮頭學校西面的林地劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當，該林地應改劃為分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C 原先建議的「綠化地帶」；以及
- (c) 沙螺灣的河溪曾錄得具保育價值的蜻蜓品種，包括廣東彎尾春蜓(僅在南中國出沒)這種全球極為稀有的品種。因此，「鄉村式發展」地帶應與河溪保持

距離，以盡量減少對蜻蜓生境所造成的污染及負面影響。

## R1 — 香港觀鳥會

55. 黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們所進行的調查顯示，過去 10 年在古道沿途錄得 101 個鳥類品種，當中有 23 個品種具有保育價值，包括一些濕地鳥類(例如瀕危物種黃嘴白鷺)和林鳥(例如黑枕黃鸝(屬「本地受關注」的情況)、蛇鵝、灰臉鵞鷹等)；
- (b) 二零一七年至二零一九年期間，在全港各個「綠化地帶」中作小型屋宇及其他用途(例如康樂用途、停車場、棕地等)的規劃申請的獲批比率分別約為 36% 及 45%，可見劃設「綠化地帶」並非如部分政府部門所聲稱般，可有效保育自然環境；
- (c) 二零一二年至二零一九年期間，在全港各個「農業」地帶中作小型屋宇及其他用途的規劃申請的獲批比率分別約為 57.7% 及 55%，而大部分獲批准進行的其他用途不但與農業發展不相協調，而且亦對農業發展(例如以康樂活動為主的休閒農場、棕地等)有負面影響。從蠔涌、雞嶺、萬屋邊和林村等地方的例子可見，通常在第一宗作小型屋宇發展的申請獲批給規劃許可後不久，小型屋宇發展便會開始擴展至「農業」地帶。至於其他不相協調的用途，一開始時或會在休耕農地上進行非法地盤平整工程，而這些違例發展會因為地政總署和規劃署執法不力而大幅擴散。此外，在被破壞的土地上進行非農業發展的申請其後經常都會獲得批准，約有 70% 已獲批准的休閒農場均涉及「先破壞，後建設」的活動。錦田水牛田的個案便是一個典型的例子；
- (d) 與「農業」地帶和「綠化地帶」不相協調的用途在這兩個地帶內擴散會造成問題，帶來不可逆轉的影響，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／燒烤地點／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，或劃設管制更為嚴格的土地用途地帶。

### R3 / C1 — 創建香港

56. 黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 二零二零年三月三日有關擬修訂《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的城市規劃委員會文件第 10624 號指出，(i) 未來 10 年的小型屋宇需求預測會隨時間變化；(ii) 有關預測全由原居民代表提供，當局難以按照現有資料進行核實；以及(iii) 當局從一開始就沒有責任完全滿足有關的小型屋宇需求；
- (b) 考慮到該區需要約 1.7 公頃的土地以應付尚未處理的小型屋宇需求，「鄉村式發展」地帶的面積(約為 6.18 公頃)已大幅超出滿足有關需求所需的土地面積；以及
- (c) 根據分區計劃大綱圖的《說明書》，該區的人口會由二零一六年的大約 300 人，增加至日後大約 470 人(即增加大約 170 人)。另一方面，按照文件的估算，該區可供興建小型屋宇的土地上可新建大約 124 幢小型屋宇。假設這 124 幢新建的小型屋宇將容納額外的 170 人，相關的人口密度會低至大約每幢小型屋宇一至兩人。他質疑當局需要劃設面積較大的「鄉村式發展」地帶。該區亦缺乏配套設施，對村內生活質素構成負面影響。

R5—守護大嶼聯盟

57. 謝世傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他同意分區計劃大綱圖保育該區景觀價值和文化遺產的整體規劃意向；
- (b) 他同意環保團體指在過於貼近溪流／河流的地方劃設「鄉村式發展」地帶會造成負面影響的說法；
- (c) 根據《可持續大嶼藍圖》和土木工程拓展署可持續大嶼辦事處所進行的文化研究，古道蘊含豐富的生態及文化資源，應予保育。然而，古道多年來受到一些破壞。民政事務總署於二零零九年為古道近深屈的路段進行改善工程，以便緊急車輛進出，而該路段與深屈道的交界處則設置了閘門。不過，自二零二零年起，發現該閘門有時會被打開，以供私人車輛進出。此外，古道沿路多處有懷疑違例的挖土工程，例如大面積鋪築混凝土以擴闊道路表面，為經擴闊的路段豎設路邊欄杆／柱杆，以及藉削切斜坡以作可能的泊車用途等；
- (d) 一如二零二二年四月二十九日就《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》所進行的申述聆聽會所述，漁護署會按照多項資料，包括部門過去的生態調查數據，就劃設與保育相關的土地用途地帶是否適切提供意見，但過程中並沒有進行最新和全面的生態研究。為了加強漁護署的角色，漁護署應積極與環保／關注團體進行商討，把環保／關注團體的生態研究結果適當地納入漁護署的資料庫內，以便掌握該區最新的生態概況；以及
- (e) 他反對有關的「豁免條款」。該條款容許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。現時的規劃許可機制公開透明，為公眾提供監察的渠道，故此不應繞過這個機制。當局應遵照大嶼山南岸分區計劃



大綱圖對公共工程的規劃申請規定(不設「豁免條款」)。

R 8 / C 3 — Mary Mulvihill

58. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她同意環保團體的意見，即分區計劃大綱圖的方向正確，但規管程度不足以保護獨特的自然環境。磡頭海灘具特殊科學價值地點的海面部分亦應納入「具特殊科學價值地點」地帶內；
- (b) 由於城規會不時會批准改劃「綠化地帶」用地作其他用途，故「綠化地帶」顯然無法保護土地免被開發。當局往往以先前曾批出規劃許可及引述施政報告(例如增加房屋供應)作為在「綠化地帶」進行發展的理據；
- (c) 「農業」地帶內的多項准許用途，均與生態價值高而且易受影響的地區不相協調。沼澤及其他潮間帶應劃為「自然保育區」地帶，而非「農業」地帶。此外，灌木林及草地可作緩衝區，故亦應該保留。該區的海岸線連續不斷，因此整條海岸線應劃為「海岸保護區」地帶；
- (d) 應劃設合適的緩衝區，以確保具考古價值地點維持完整。倘發展太接近這些地點，將會阻擋這些地點的視野，並削弱其獨有的特色；
- (e) 大部分新建的新界豁免管制屋宇均是用作出售或出租予非原居民。當局應處理濫用小型屋宇政策的情況，並施加嚴格規定以堵塞漏洞。住宅發展及「鄉村式發展」地帶應盡量減少，應只反映實際的小型屋宇需求，而且「鄉村式發展」地帶應局限於現有民居範圍；

- (f) 沙螺灣村東面的政府土地已清理，以進行耕種和搭建棚屋，把有關土地劃為「鄉村式發展」地帶，將立下不良先例，鼓勵進一步侵佔政府土地；
- (g) R47 提出的生態旅舍概念明顯是為了最終進行住宅發展而踏出的第一步；
- (h) 她反對「豁免條款」，即在與保育相關地帶內進行與政府統籌的公共工程有關的挖土工程可獲豁免取得規劃許可，因為政府部門亦須受到監察及對公眾負責；
- (i) 分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁應清楚訂明，違例發展不應包括在不符合規定但可予容忍和可獲豁免取得規劃許可的現有用途內；以及
- (j) 政府收到有關違法的投訴後，要經過很長時間才採取行動，屆時用地的生態價值或已遭到破壞。

#### R9—余漢坤(離島區議會主席)

59. 余漢坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 備悉環保／關注團體提出保護該區環境十分重要。大嶼山「北發展；南保育」的總體原則獲區內人士支持。雖然保育大自然很重要，但區內村民的民生需要和經濟發展亦應獲得肯定，以便達致更可持續的發展。據悉大嶼山約有 90% 土地已指定為郊野公園、「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶和「綠化地帶」，他認為沒有需要進一步擴大與保育相關的土地用途地帶。另一方面，磡頭和沙螺灣數百年來一直有人居住，當局應解決原居村民需要興建小型屋宇的問題；
- (b) 既然區內水道的生態價值已獲環保團體確認，倘區內人士繼續使用化糞池及滲水系統排放小型屋宇的污水，會加劇水質污染，做法並不可取。為解決此

問題，政府應為該區建設合適的基礎設施，例如公共污水收集系統；

- (c) 當局在擬備圖則的階段，未有諮詢例如鄉議局和鄉事委員會等法定團體的意見；
- (d) 文件載述，由於「申請或興建小型屋宇的權利，屬於原居民本人可享有的人身權利，而非他所擁有土地的附帶權利」，所以有關規劃不會觸及《基本法》第四十條(第 5.3.2(c)段)，這說法在法律上並不穩當；以及
- (e) 古道只是一條遠足徑，並不具歷史保育價值，二十多年前，在偶然的情況下被稱為「東澳古道」，但可持續大嶼辦事處最近稱之為「東澳步道」，故現時該古道應稱為「東澳步道」。

[黃令衡先生在余先生作出陳述期間離席。]

#### R10—大澳鄉事委員會

60. 何紹基先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表大澳鄉對分區計劃大綱圖提出反對，並表示鄉議局及鄉事委員會未獲諮詢；
- (b) 如要保育涉及私人土地的地方，但事先沒有跟相關持份者(例如私人土地擁有人、諮詢組織等)溝通，最終只會徒勞無功，因為進出相關土地的權利仍屬私人土地擁有人所有。把私人土地劃為與保育相關的土地用途地帶，會剝奪相關土地擁有人在施加規劃管制前所享有的土地發展權。當土地擁有人不能行駛其所享有的土地發展權，而環保團體又不獲允許進入相關土地以推行保育計劃時，便往往會出現紛爭；以及

- (c) 該區的緊急救援服務嚴重不足，過去就曾出現因延遲救援而導致死亡的情況。然而，附近的東涌新市鎮設有不同的公共服務。

R 13 — 李秀梅

R 14 — 沙螺灣洪聖寶誕值理會

R 16 — 沙螺灣鄉公所

R 17 — 大嶼山二澳村

61. 沙螺灣原居民代表李秀梅女士，以及龔學成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 古道多年來都只是供村民使用的區內小路，並無保育價值。古道的鋪築及保養是由村民而非政府負責。因此，村民應有權決定如何使用該條古道。為確保有需要的人士(例如長者)可進出古道，不應在古道加設閘口。村民過去一直有為該條古道進行改善工程(包括削坡工程及清除樹木)，但現時卻被環保團體或政府部門指責他們在進行違例工程。每逢經過巨風吹襲後，政府非但沒有給予援助，還要求村民自行將塌樹移走；
- (b) 在沙螺灣施加規劃管制，會剝奪村民興建小型屋宇的傳統權益，故應就此向村民作出賠償。分區計劃大綱圖提供了一個平台，讓環保團體藉此欺壓村民，結果會導致雙方出現紛爭。沙螺灣村民反對分區計劃大綱圖，認為應將之撤回。這份分區計劃大綱圖正如其他涉及鄉郊地區的分區計劃大綱圖一樣，只會傷害甚至「扼殺」原居民鄉村；
- (c) 過去 30 年，沙螺灣內沒有小型屋宇申請獲地政總署批准，這與環保團體所提供的數字(有 50% 至 60% 申請獲批准)並不相符。沙螺灣的登記人口約 700 人(即比規劃署估計的人數多 400 人)，當中 250 人為原居村民。因此，應擴大「鄉村式發展」地帶的範圍；

- (d) 關於渡輪服務，往來沙螺灣的渡輪經常滿座，村民難以登船。已有 50 年歷史的碼頭亦因損耗而變得殘破不堪；
- (e) 雖然消防處聲稱該區有足夠的緊急通道(包括直升機及滅火輪)，但當遇到緊急事故，警方或消防隊通常要花上兩至三小時前來拯救村民。村民曾要求政府提供車輛通道，但卻多次遭政府拒絕。即使村民自費興建一條車輛通道，亦不獲准許；
- (f) 他們不願使用化糞池和滲濾系統來處理污水，但即使曾多次作出要求，政府仍沒有為他們提供公共污水收集系統；以及
- (g) 當局在擬備分區計劃大綱圖時沒有諮詢村民。村民向規劃署提出他們生活上的困難(包括遠足人士帶來的滋擾)，但規劃署卻沒有聆聽或適當地反映他們的意見。因此，規劃署應擱置現正就分區計劃大綱圖進行的規劃工作。

## R 20 – 陳永佳

62. 陳永佳先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於沙螺灣長期缺乏基本的交通設施，渡輪服務亦有限，故此一直是交通不便的地區；
- (b) 就復耕而言，若有人希望為耕種安裝灌溉系統，他須向漁護署提交申請，並提供農作物的交易記錄以作證明。然而，在缺乏對外交通的情況下，農民難以運送農作物；以及
- (c) 飛機噪音預測 25 等量線禁止所有在磡頭進行的小型屋宇發展。雖然申述人的小型屋宇用地位於「鄉村範圍」內，但他不清楚可否推展在一九九七年提交的小型屋宇申請。

R 24 – 李艷紅

R 26 – 李大鵬

63. 李大鵬先生和李艷紅女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應諮詢區內居民，以了解他們的期望，並滿足社區需要。對祖傳的私人土地施加規劃管制會侵犯土地擁有人的產權。由於有關地段上的屋宇可能早已倒塌，因此，即使用地上沒有構築物，當局也應透過劃設發展地帶，承認他們持有屋宇地段的權益。他(R 26)早在一九七零年代便申請興建小型屋宇，但至今仍未獲批；
- (b) 申請人曾有等候救援的經驗，當時他等了兩至三小時，才獲安置在警察小艇的露天甲板上送往北大嶼山醫院，情況不可接受。當局應闢設一條通往沙螺灣的救援通道。沙螺灣的足球場以前曾作直升機緊急升降用途，但現時已被圍起，令直升機無法降落；以及
- (c) 渡輪服務經常滿座，令沙螺灣的村民無法登船。政府應為村民闢設道路。

R 27 – 張廣任

R 28 – 袁月珍

64. 張廣任先生作出陳述，要點如下：

- (a) 大嶼山大部分範圍(大約 90%)均已指定為郊野公園，並劃為幾種與保育相關的用途地帶。因此，沙螺灣及礮頭可釋出土地作一定程度的發展。實施規劃管制，會凍結他們由 400 多年前的祖宗承傳下來的土地資產。倘當局把他們的土地劃作保育用途，應向他們賠償；
- (b) 小型屋宇需求預測應延長至 10 年之後的需求，亦應相應擴大「鄉村式發展」地帶的範圍；

- (c) 關於在沙螺灣進行復耕，缺乏交通工具是該區最大的限制，令農民無法把農作物運送到位於市區的街市；
- (d) 渡輪服務有限，而且經常滿座，令當區居民無法上船；
- (e) R5 所提及位於路邊的柱杆，是由電訊公司豎立的，並非如 R5 所聲稱由村民豎設；
- (f) 古道並不值得保育；
- (g) 關於文件(第 2.3 段)所指可能在該區設置的單車徑，當局應採取措施避免發生單車意外，尤其是騎單車人士和村民之間發生的碰撞；以及
- (h) 鑑於所收到的反對意見，應撤回分區計劃大綱圖。

R33—黃萱庭

R34—張雯妮

65. 黃萱庭女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會不應基於環保團體所作的陳述，便偏幫環保團體一方。城規會應探訪村民及徵詢村代表的意見，以便更清楚了解村民的需要，例如容許在荒廢農地上進行小型屋宇發展，以改善村民的生活環境。當局應在當中取得合理平衡；
- (b) 有見於一般處理小型屋宇申請通常需時大約 10 年，但處理沙螺灣的申請的所需時間卻不合理地漫長，而有些申請更可追溯至一九七二年(約 50 年前)。自一九九八年起，沙螺灣並無獲批的小型屋宇申請；以及
- (c) 該區缺乏對外的交通連接，令村民日常難以前往市區上班，亦阻礙村民搬回沙螺灣居住。

[廖凌康先生在黃女士進行陳述期間離席。]

R 12 — 陳永歡

R 35 — 陳永娟

66. 陳永翠女士及陳永娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 把私人土地劃為管制嚴格的用途地帶，會剝奪土地擁有人的產權。沙螺灣已多年沒有小型屋宇申請獲批，並非如環保團體所稱整體獲批率約為 50%；
- (b) 沙螺灣十分接近機場，但村民要回家卻十分困難。渡輪服務是唯一的對外交通工具。最早一班往東涌的渡輪於早上約 10 時到達沙螺灣，最後一班往沙螺灣的渡輪則約於下午 5 時 25 分由東涌開出。渡輪的航班對在市區工作的居民來說並不方便。往返東涌的渡輪停靠沙螺灣時往往已滿座，以致村民無法上船。相比起遊客，應讓區內居民優先上船，因為遊客可另外選擇由東涌乘搭巴士往大澳；
- (c) 緊急救援服務十分緩慢，以往消防隊需要兩個小時才抵達現場。緊急救援通道不應有閘門阻擋；以及
- (d) 自從機場動工後，沙螺灣的自然環境持續變差，例如沙灘變成泥灘、中華白海豚消失等。

R 36 — 謝擎天

67. 謝擎天先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由於港鐵東涌西站(距離磡頭只有 2 000 米)計劃於二零二九年投入服務，屆時磡頭的交通會得到改善。有鑑於此，很多原居村民擬返回鄉村居住。因此，當局應擴大「鄉村式發展」地帶；

磡頭東涌第 6 約地段第 212 號

- (b) 基於與機場飛機噪音有關的飛機噪音預測 25 等量線的考慮，地政總署自一九九八年起已沒有批出磡



頭的小型屋宇申請。地政總署在二零一六年五月恢復處理小型屋宇申請後不久，他在二零一六年七月提交小型屋宇申請。他最初建議在位處政府土地上的申請地點興建小型屋宇，但之後改為在「鄉村範圍」內東涌第 6 約地段第 212 號的一幅私人土地上興建小型屋宇。由於當時有法庭裁決，指小型屋宇申請不得涉及政府土地，於是他在二零一九年購入該幅私人土地。其後，有關地段在分區計劃大綱圖上被劃為「綠化地帶」。文件(第 5.3.1(d)段)指有關私人土地位於現有鄉村羣以外，普遍被灌木林覆蓋，但有關地段距離鄉村只有 25 米，與文件所述相反。航攝照片顯示，該幅土地在二零一九／二零二零年度並非滿布植被，該幅土地當時已作農業用途。他早在二零二零年年底當局實施規劃管制前已提交小型屋宇申請，當局應從寬考慮，把其土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；

磡頭東涌第 6 約地段第 891 及 954 號

- (c) 他一直在東涌第 6 約地段第 891 及 954 號(劃為「綠化地帶」)進行真正的農業活動，並在二零一九年取得地政總署批准，在該地興建七間溫室。他家人是從祖先繼承該兩個地段的，有關地段應由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以反映持續進行的農業活動。政府曾表示，在「綠化地帶」的真正農業活動不會受阻。然而，他們在二零二零年向中華電力有限公司提交的供電申請仍有待審批，可見他們連就農業活動取得電力供應批准也遇到困難；以及
- (d) 作為原居民代表，他表示磡頭村民不太反對把擬進行保育的範圍劃為「綠化地帶」。當局應把擬作小型屋宇發展或進行農業活動的私人土地劃為適當的用途地帶，以期鄉村可持續發展。

R 37 — 謝啟邦  
R 38 — 謝金有  
R 39 — 謝國興  
R 40 — 謝偉忠  
R 41 — 謝家寶  
R 42 — 謝樹勳  
R 43 — 謝麗娥  
R 44 — 謝麗玉

68. 劉長征先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 飛機噪音所造成的影響可藉由雙層玻璃窗及厚樹層緩解，因此當局在過去 30 年不應禁止在飛機噪音預測 25 等量線的範圍內興建小型屋宇；
- (b) 建議把下文(i)所載的多個地段剔出「鄉村式發展」地帶，並把下文(ii)所載的多個地段(屬他們的家人所有，他們已於二零二一年三月向當局提交興建小型屋宇的申請)納入「鄉村式發展」地帶內：
  - (i) 磡頭東涌第 6 約地段第 321 號、第 322 號、第 323 號、第 324 號、第 325 號、第 636 號、第 655 號、第 656 號、第 659 號、第 676 號、第 678 號、第 972 號、第 973 號及第 974 號(全部均劃為「鄉村式發展」地帶)。
  - (ii) 磡頭東涌第 6 約地段第 328 號、第 771 號 A 分段、第 771 號 B 分段及第 771 號餘段(全部均劃為「綠化地帶」)；以及第 282 號、第 705 號 A 分段、第 705 號 B 分段及第 705 號餘段(全部均劃為「農業」地帶)。把這些地段劃為多個細小的「鄉村式發展」地帶，做法並不罕見，正如梅窩北分區計劃大綱圖的情況，該圖也劃設了多個細小的「住宅(丙類)」地帶；

- (c) 文件中提及，由於有關的地段為常耕／荒置農地，故劃為「農業」地帶。不過，他們一直打算在這些地段興建小型屋宇，而在過渡期間，他們把有關土地用作農業用途。由於飛機噪音預測 25 等量線的問題，他們在興建小型屋宇一事上等候了 30 年；
- (d) 與機場的建築工程和東涌的填海工程所造成的影響相比，在上文(b)(ii)所載的八個地段進行小型屋宇發展，只會造成極輕微的負面影響；以及
- (e) 申述人提出了三個提供緊急救援通道方案，包括(i)在東涌西的 L24 道路與古道之間興建一條新的救援道路；(ii)在磡頭與機場島的駿裕路／赤鱸角南路路口之間興建一條新的救援道路；以及(iii)改善東涌侯王古廟與古道之間的現有行人徑，同時將消防處現時使用該行人徑作為救援通道所遇到的困難一併考慮。

[張李佳蕙女士在徐女士作出陳述時離席。]

#### R 46—徐承芬

69. 徐承芬女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 磡頭約有 50% 土地由原居村民持有。近年，有不同商業機構遊說村民出售他們的土地，以作各類商業用途發展，例如康樂場地、大型遊客度假村等，但村民都一一拒絕。村民不想磡頭變得商業化，也擔心該些發展會對生態造成負面影響；
- (b) 村民明白「綠化地帶」不會影響真正的農業活動，因此並不反對把海岸附近的地方劃為「綠化地帶」；
- (c) 自二零二零年年底起，磡頭村公所在取得大嶼山保育基金的撥款後，一直積極推行保育措施，並與香港科技大學(下稱「科大」)和長春社合作。與長春社合作的保育項目分兩個階段進行。第一階段旨在

研究位於礮頭的泥灘，而第二階段旨在於村內物色適合土地以進行可持續農業復耕。村民在得到長春社首肯前，不會展開農業復耕，期間亦會監察土地有否出現不當使用的情況。環保團體和村民應在自然保育方面一同合作；

- (d) 礮頭學校西面的林地不應劃作「鄉村式發展」地帶，因為該區被一片林地覆蓋。村民曾進行實地視察，發現該處約有 10 棵樹幹直徑約 60 厘米的高大成齡樹，另有 20 棵樹幹直徑約 30 厘米至 45 厘米的樹木。村民曾告知，其中一棵樹木巨大，樹冠覆蓋範圍估計約 500 平方米(即佔上述「鄉村式發展」地帶面積約 20%)。倘為興建小型屋宇而移除這些樹木，將會遭到環保團體、相關政府部門和村民的反對，因此把該區劃為「鄉村式發展」地帶並不可行。較務實的做法是在沒有樹木的土地而非在林地上興建小型屋宇。倘上文第 68(b)段 R36 至 R44 提出的建議獲採納，可滿足村民對小型屋宇的需求，而「鄉村式發展」地帶的總面積會維持不變；
- (e) 他們曾收集礮頭村民申請興建小型屋宇的詳細資料，並把有關資料提交規劃署，當中包括他們擬在哪些地段興建小型屋宇，但當局在分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶時，忽略了有關資料；以及
- (f) 村民只希望礮頭有一條可讓救援電單車(而非私家車)通過的緊急救援通道。政府多次拒絕村民要求，理由是現有行人徑(始於東涌西)因受到地理限制和對自然環境的影響，故不可進行擴闊。然而，政府未有提供關於上述限制的資料。

R 47 — Corona Land Company Limited

70. 許澤鴻先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 港珠澳大橋及香港國際機場即將啟用的三跑道系統項目，將會提升香港對外的連接。《香港 2030+》及可持續大嶼藍圖所提出的發展策略，並無就落實南大嶼的康樂發展提出實質的建議及機制；
- (b) 在申述人擁有的沙螺灣及礮頭土地上發展生態旅舍，屬擬議的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶內合適的用途。該地帶內可作與旅遊相關的用途(包括度假營和酒店)，而最高地積比率和建築物高度分別限為 0.2 倍和兩層高。在擬議的「其他指定用途」地帶下規定所有用途均須取得規劃許可的規劃管制，比劃為「綠化地帶」的更為周全；以及
- (c) 倘城規會批准擬議的「其他指定用途」地帶，文件所提出的關注(例如沒有提交實質的建議及技術評估，以及在長滿樹木的用地上廣泛地移除植物等)，可在第 16 條申請的階段中得到處理。

71. 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。

72. 主席表示，土地用途地帶及相關的交通關注事宜與城規會考慮申述和意見有關，而改善交通設施及道路基建的要求則並不屬於城規會的管轄範圍。

*規劃意向*

73. 規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士在回應主席的提問時解釋，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，是為了保育大嶼山大部分地區(包括該區在內)獨有的鄉郊自然特色。該區位於機場附近，與機場

島一水之隔，而且很早以前已有人聚居，擁有豐富的文化遺產。因此，保育將會繼續是該區的規劃重點。

#### *對私人土地施加規劃管制*

74. 有申述和意見提出對土地擁有人的私人財產權造成負面影響的理由。就此，主席表示，《城市規劃條例》賦予城規會擬備法定圖則(即發展審批地區圖／分區計劃大綱圖)的權力，以便就土地用途施加規劃管制。根據過往的案例，法定圖則對特定用地施加的限制，可與契約訂明的限制不同。就契約已賦予發展權的土地而言，規劃署會在可行及適當的情況下，於擬備法定圖則時顧及這一點。

75. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 劃為「綠化地帶」範圍的所屬土地類別為何，以及該地帶內的私人土地業權分布為何；以及
- (b) 在與保育相關的土地用途地帶內是否有具備發展權的私人土地。

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) 土地類別只是釐定土地用途地帶的多項考慮因素之一。區內的「綠化地帶」(約 129 公頃)主要屬政府土地，當中有零星主要屬農業地段的私人地段。根據分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁，翻建新界豁免管制屋宇和以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，均屬「綠化地帶」中經常准許的用途；以及
- (b) 在沙螺灣有三塊屋宇地段位於「鄉村式發展」地帶西面的「綠化地帶」範圍內，其中一塊橫跨「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」，另一塊位於一條季節性天然河流旁邊，餘下一塊位於遠離鄉村範圍的地方。這些地段均相當細小，而且沒有搭建構築物。在礮頭，有一些屋宇地段則位於「鄉村式發展」地帶西南面的「綠化地帶」範圍內，這些地段

內沒有搭建構築物，而且遠離鄉村羣，附近亦有斜坡。考慮到上述屋宇地段現時的用地狀況，把有關地段納入較大範圍的「綠化地帶」內實屬恰當。倘在有關屋宇地段上沒有搭建構築物，則分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁所訂明關於翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代住用構築物的條文並不適用，申請人可提出興建屋宇的規劃申請，供城規會考慮。

77. R13 補充表示，她是沙螺灣「鄉村式發展」地帶西面「綠化地帶」所涵蓋的多個屋宇地段的其中一個地段的業主。由於他們已就在三塊相連的地段(包括有關地段)上興建小型屋宇提交申請，並正待地政總署批准，因此該些地段應改劃作「鄉村式發展」地帶。

#### 鄉郊發展和「鄉村式發展」地帶

78. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 沙螺灣及磡頭有多少宗小型屋宇申請已獲地政總署批准，以及未來 10 年的小型屋宇需求預測的數據從何而來；
- (b) 劃定「鄉村式發展」地帶有何準則，尤其是把原本擬在分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C 上劃為「綠化地帶」的範圍(包括次生林地)、河道兩旁的土地和 R46 及／或環保團體提及位於磡頭學校以西的林地等地方納入「鄉村式發展」地帶的理據為何；
- (c) 關於 R36 至 R44 提出把有尚未處理的小型屋宇申請的地段改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，當局在劃定現時田心／磡頭內「鄉村式發展」地帶的界線前有否考慮到這一點，以及申請人可如何在這些地段上推展他們擬議的小型屋宇發展；
- (d) 依照 R36 及 R44 的建議把田心和磡頭的「鄉村式發展」地帶擴大，以納入有尚未處理的小型屋宇申

請的私人地段的做法，是否比把磡頭學校以西屬於政府土地的林地保留為「鄉村式發展」地帶更好；

- (e) 飛機噪音預測 25 等量線(與機場的飛機噪音有關)對分區計劃大綱圖的土地用途地帶(尤其是關於對小型屋宇發展的管制方面)有何影響；以及
- (f) R46 在陳述時指磡頭學校以西的林地(劃為「鄉村式發展」地帶)內有一幅成熟的林地，但為何該處有數宗小型屋宇申請。

79. 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) 地政總署於二零一零至二零二二年期間並無批准沙螺灣的小型屋宇申請，而於二零一八年則批准了兩宗磡頭的小型屋宇申請。預計未來 10 年沙螺灣及磡頭的小型屋宇需求量是由這兩個地方的原居民代表提供；
- (b) 當局在劃定分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶時，已考慮了多項因素，包括「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、所預測的小型屋宇需求量等。在城規會考慮《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》後，當局於二零二一年上半年諮詢了當區居民及環保團體，並於二零二一年八月在憲報刊登。該分區計劃大綱圖已因應城規會的意見、村民所提交的資料和最新的規劃情況作出適當修訂。城市規劃委員會文件編號 10752 圖 21a 及 21b 顯示了沙螺灣及磡頭「鄉村式發展」地帶的新增範圍。對分區大綱草圖編號 S/I-SLW/C 作出修訂的理由如下：
  - (i) 在沙螺灣增設劃為「鄉村式發展」地帶的範圍，為(1)沙螺灣村東面毗鄰鄉村羣的範圍(包含一些棚屋、耕地和構築物)；(2)沙螺灣村東南面的範圍；以及(3)沙螺灣村西南端



的範圍。上述(2)和(3)的範圍內建有一些構築物，毗鄰鄉村羣，亦有一些尚未處理的小型屋宇申請。「鄉村式發展」地帶的新增範圍，旨在反映現有的用地情況，並應對小型屋宇的需求；以及

- (ii) 在礮頭增設劃為「鄉村式發展」地帶的範圍，為礮頭學校西面位於政府土地上的林地(包括漁護署所指屬常見品種的樹木)。根據二零二二年三月由地政總署提供的資料，在「鄉村式發展」地帶的新增範圍內尚有一些尚未處理的小型屋宇申請。當局增加「鄉村式發展」地帶的範圍，旨在應對小型屋宇的需求。R46 所提及較巨大的樹木位於「鄉村式發展」地帶新增範圍內尚未處理的小型屋宇申請的申請地點之間。

地政總署會按個別情況評估「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請，同時亦會關注會否有樹木被清除。由於規劃署是按較概括的假設(即每公頃土地可建 40 幢小型屋宇)來估算小型屋宇可用土地的面積，因此可靈活地在小型屋宇之間預留緩衝距離，從而避免在小型屋宇申請階段有樹木須被清除。

- (c) 當局在劃設現有「鄉村式發展」地帶的界線時，已研究並充分考慮申述人建議改劃的每一地段。劃設「農業」地帶或「綠化地帶」的理據是：(i) 把 R36、R38、R39 及 R44 所述的地段(即礮頭東涌第 6 約地段第 282 號、第 705 號 A 分段、第 705 號 B 分段及第 705 號餘段)劃為「農業」地帶，是因為該等地段屬於一片更大的農地羣的一部分，該農地羣內是常耕農地或荒置農地；以及(ii) 把 R36 及 R40 至 R43 所述的地段(即礮頭東涌第 6 約地段第 212 號、第 328 號、第 771 號 A 分段、第 771 號 B 分段、第 771 號餘段、第 891 號及第 954 號)劃為「綠化地帶」，是因為該等地段普遍被植物覆蓋，屬於一片更大的林地及／或灌木林的一部分，

並且位於現有鄉村羣以外。如欲在該等地段進行小型屋宇發展，可提交規劃申請予城規會考慮；

- (d) 在劃設「鄉村式發展」地帶時採取了逐步增加的方式，先把鄉村式發展集中在某些鄉村羣內，如有新的小型屋宇需求，便會於日後擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。與磡頭尚未處理的小型屋宇需求量(即 27 幢)相比，磡頭現有「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地估計可容納 48 幢小型屋宇。由此可見，該「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇需求；以及
- (e) 香港國際機場三跑道系統啟用後，飛機噪音預測 25 等量線會逐步北移，到了二零三二年，其主要覆蓋範圍不再位於沙螺灣及磡頭的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶範圍之內。

80. 徐承芬女士(R46)解釋，在磡頭學校西面屬政府土地的林地內的小型屋宇申請，是由村民於一九九八年提交的，當時村民並未擁有私人土地。該些申請有部分因為需要清除樹木而被地政總署拒絕。關於沙螺灣，沙螺灣的原居民代表李秀梅女士(R13)解釋，鑑於先前曾有涉及林地和斜坡一類用地的一些小型屋宇申請遭地政總署拒絕，預計其他涉及此類型土地的小型屋宇申請亦同樣會遭拒絕。因此，沙螺灣小學四周的「鄉村式發展」地帶新增範圍應不能用作發展小型屋宇，因為該處有不少樹木。

81. 主席從 R46 得悉曾有一些涉及磡頭學校西面地方的小型屋宇申請被拒絕後，要求規劃署在諮詢地政總署後，提供所述地區小型屋宇申請的最新資料。

#### *交通設施和基礎設施的供應*

82. 一些委員提出以下問題：

- (a) 這些鄉村的常住居民人數和年齡結構為何；

- (b) 在為鄉村提供基礎設施、公用設施和交通設施方面，人口所佔的比重為何；
- (c) 古道所屬的土地類別為何，以及古道由哪方負責管理和保養；
- (d) 沙螺灣及礮頭現行的緊急救援安排為何，以及古道的擴闊工程或將古道改為電單車救援通道是由哪個機關審批；以及
- (e) 沙螺灣及礮頭的交通設施及渡輪服務為何。

83. 關於人口問題，礮頭原居民代表謝擎天先生(R36)表示，礮頭的常住居民合共約 70 人，包括 50 名原居村民和 20 名非原居村民。部分村民每天到東涌或市區上班和上學，他們的年齡分別是四十幾歲和十幾歲。沙螺灣原居民代表李秀梅女士(R13)表示，沙螺灣的登記人口約 700 人，但由於沙螺灣位置不便，該村的常住居民只有約 50 人，他們均為 50 歲以上的原居村民。

84. 關於基礎設施的供應，民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生表示，民政事務總署負責對村內現有的鄉郊道路和原水管道進行緊急維修，至於進行與發展新道路或新供水設施有關的工程，則不屬其職權範圍。在釐定公共基礎設施的供應準則方面，人口數字是關鍵因素。

85. 關於古道的事宜，規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士表示，古道主要位於政府土地上，只有一小段路穿過位於鄉村內的私人土地上。民政事務總署是負責為古道進行緊急維修的政府部門。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在古道進行道路擴闊工程是准許的。謝擎天先生(R36)補充說，礮頭內的古道路段位於私人土地上。

86. 關於緊急救援的安排，規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士表示，沙螺灣和礮頭只能從東涌西經行人路接達，沒有車輛通道。謝擎天先生(R36)補充，該行人路甚至連電單車也不能通過。至於救援行動，當警方或消防接獲村民的緊急求助電話後，會將車輛停泊在東涌侯王廟前院，而需要緊急服務的

人會由三輪車接載。為緊急救援提供電單車通道應是最基本要求，但離島民政事務處以地理限制為由拒絕了有關申請。

87. 關於交通設施及渡輪服務，運輸署總工程師／交通調查及支援鄭鑑邦先生表示，在陸路交通方面，古道兩端(即東涌和大澳)及深屈中途均有車輛通道。渡輪服務方面，目前有一條往來大澳－沙螺灣－東涌－屯門的航線，該航線的渡輪可乘載 94 人，每日有四個班次，每個班次相隔兩小時。服務大致可配合乘客的需求，間中會出現乘客數目超出渡輪載客量的情況。渡輪營運商已計劃於年內加派一艘船隻，以改善該航線的服務，運輸署會就將會提供的服務量與有關營運商保持密切聯繫。李秀梅女士(R13)補充說，渡輪服務是沙螺灣唯一的公共交通工具，不但班次疏落，有時更有班次因渡輪故障而突然取消。運輸署所提及的新增船隻只來往屯門和大澳之間，不會停靠沙螺灣。

#### 其他

88. 一名委員詢問，R5 有否向村民作出查詢，以澄清他在古道沿途發現的工程到底是否由村民進行。R5 的代表謝世傑先生答稱沒有，並表示他懷疑最近在古道沿途發現的道路擴闊工程及挖土工程是在未取得規劃許可的情況下進行。

89. 一名委員問及村民對 R47 提出興建生態旅舍的建議有何看法。謝擎天先生(R36)回答說，由於有關建議細節(例如發展規模、可能到訪的遊客的數目等)欠奉，他需要一些時間諮詢村民，因此無法在會上提供任何回應。

90. 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。主席多謝申述人和提意見人、其代表和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

91. 主席表示，由於她要求規劃署在諮詢地政總署後，提供涉及磡頭學校以西的「鄉村式發展」地帶的小型屋宇申請的最新資料，而這些資料或會對城規會考慮申述和意見有所影響，

包括是否有需要修訂「鄉村式發展」地帶的界線，因此她建議把商議部分延期進行，以待規劃署提供上述資料。委員表示同意。

[會後備註：根據地政總署所提供的最新資料，截至二零二二年六月十日，「鄉村式發展」地帶所涵蓋位於礮頭學校以西的土地有四宗小型屋宇申請獲批，另有 10 宗小型屋宇申請正在處理中。在過去 10 年，該區有四宗小型屋宇申請被拒絕。在這四宗被拒絕的小型屋宇申請當中，有一宗因為與砍伐樹木相關的理由被拒絕，其餘三宗則因為多個不同的原因而被拒，包括申請人未能提交所需文件、申請人離世，以及另有申請涵蓋有關用地的範圍等。]

92. 會議於下午七時三十五分休會。