

二零一零年十二月三日舉行的城市規劃委員會  
第 971 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

何培斌教授

劉文君女士

李行偉教授

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱麗萍女士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年十一月十九日第 970 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年十一月十九日第 970 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告說並無續議事項。

### 議程項目 3

[公開會議]

落馬洲河套地區發展規劃及工程研究 – 第一階段公眾參與  
(城規會文件第 8675 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介部分

3. 下列政府部門代表及研究顧問此時獲邀出席會議：

陳俊鋒先生	規劃署總城市規劃師／策略規劃
廖振新先生	土木工程拓展署總工程師／工程 2(新界西及北)
楊詠珊女士	Ove Arup & Partners Hong Kong Limited
唐家敏女士	Ove Arup & Partners Hong Kong Limited
Mr. John Allcock	Ove Arup & Partners Hong Kong Limited

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

5. 陳俊鋒先生借助投影片及錄像，按文件詳載的內容簡介落馬洲河套地區的初步發展大綱圖及其毗鄰範圍的建議，並提出下列要點：

- (a) 二零零八年，香港及深圳政府同意共同委託顧問為落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)發展進行規劃及工程可行性研究；
- (b) 二零零八年十二月十二日，當局向城市規劃委員會(下稱「城規會」)簡介於二零零八年六月至七月進行的公眾參與活動的結果。有關活動是為收集公眾對河套地區日後的土地用途的意見；
- (c) 二零零九年六月，河套地區發展規劃及工程研究(下稱「研究」)展開。研究範圍涵蓋河套地區(A區)，以及香港境內連接地區(B區)，而深圳境內鄰近地區(C區)則由深圳當局委託顧問進行獨立的規劃研究；

[鄧淑明博士及梁宏正先生此時到達參加會議。]

#### A區的初步發展大綱圖

- (d) 根據公眾參與活動的結果，兩地政府認為河套地區的土地用途應以高等教育為主，輔以高新科技研發，以及文化創意產業用途；
- (e) 初步發展大綱圖建議把河套地區分為五個小區，包括教育區、創新區、交流區、生態區及濱河休憩區；

- (f) 為保持整體布局設計的靈活性，其中教育區及創新區的實際用地及樓面空間可視乎市場需求而靈活調配；
- (g) 當局會探討若干環保措施，例如環保運輸系統、區域供冷系統及就地闢設污水處理廠，使經處理的污水可循環再用作沖廁及灌溉用途；
- (h) 有關發展涵蓋約 120 萬平方米的整體總樓面面積，地積比率達 1.37 倍。高等教育總樓面面積合共為 72 萬平方米(佔 60%)，高新科技研發的總樓面面積為 33 萬平方米(佔 27.5%)，文化創意產業的總樓面面積為 6 萬平方米(佔 6.75%)，餘下的總樓面面積會用作商業配套及基建設施；
- (i) 會劃設有景觀特點、種植花木、康樂設施及單車徑的長形美化市容／活動地帶，為行人及騎單車人士締造舒適及方便的環境；
- (j) 採納梯級式建築物高度輪廓，河畔的高等教育用途為低層建築物(7 至 8 層)，西面的高新科技研發用途為中層建築物(15 層)，而中部及東部的建築物高度由 8 至 15 層遞減至南面近生態區的 3 層；
- (k) 深圳河一帶建議闢設共 10 公頃的休憩用地，連同闊 50 米的園景休憩用地；
- (l) 建議闢設兩個設有泊車設施及與單車徑及行人通道相連互通的交通交匯處，以鼓勵在河套地區內步行及騎單車；
- (m) 長遠而言，建議在河套地區北端預留橫跨深圳河的連接通道，以接駁 C 區已規劃的深圳地鐵線車站；
- (n) 在河套地區南翼預留一塊闊 100 米、面積為 12.7 公頃的狹長土地作生態區，以便保留雀鳥的飛行路線和哺乳動物的走廊；

### B 區的發展建議

- (o) B 區擬闢建連接路，以配合河套地區的發展。現有落馬洲路會擴闊以闢建西面的連接路，並須闢建東面的連接路以接駁擬議的古洞北新發展區；
- (p) 西面連接路兩旁的範圍或有潛力提供鄉村商業活動，例如零售、餐廳或宿舍設施，以配合河套地區的發展。B 區此部分的發展，建議最高地積比率為 0.4 倍，而最高建築物高度為三層；
- (q) B 區東部近蠔殼圍主要涵蓋山丘地帶、草地及具高生態價值的濕地／魚塘。毗連東面連接路的魚塘會妨礙 B 區此部分的發展；

### C 區的發展建議

- (r) C 區主要包括現時的皇崗邊界管制站。擬議深圳地鐵線(七號線)會穿越 C 區，在其中部及東面設有兩個站。擬備 C 區概念圖則的其中一項主導原則是促進深圳與香港之間的合作，並結合深圳的實際發展；
- (s) 根據深圳的規劃研究，涵蓋現時皇崗邊界管制站的部分土地會釋出以發展為高新科技研發及資訊交換區。當局會再規劃 150 萬平方米的總樓面面積，並採納梯級式高度輪廓，面向深圳河的為最低矮的建築物；以及

### 第一階段公眾參與

- (t) 為期兩個月的公眾參與活動剛展開，以收集公眾對初步發展大綱圖的意見。當局會為相關委員會／小組委員會、區議會、鄉事委員會、專業團體及其他關注組織安排簡介會。深圳市政府會在深圳同步進行相若的公眾參與活動。

## 討論部分

6. 委員提出下列問題及意見：

- (a) 日後橫跨深圳河的橋樑可否設計成區內的地標式建築，或以隧道替代，以盡量減少對附近地區的景觀造成影響；
- (b) 河套地區的擬議建築物高度以中層為主，或不能與深圳(以高層建築物為主)的建築物高度協調；
- (c) 由於深圳部分範圍已發展，以發展的整體時間表而言，深圳河兩岸的發展如何融合；
- (d) 河套地區不應規劃作孤立的地方－其發展須與附近地區融合；
- (e) 既然擬促進香港與深圳之間的融合，深圳當局會否為 C 區進行公眾諮詢活動；
- (f) 歡迎在初步發展大綱圖鼓勵高等教育和高新科技研發。不過，政府須制訂發展高新科技研發的整體計劃，特別是與香港其他高新科技研發地點的連接。河套地區的高新科技研發區與科學園及數碼港的實際連繫須予考慮；
- (g) 備悉河套地區或有受污染泥土，須特別注意處理受污染泥土，以免影響日後佔用者的健康；
- (h) 是否已為該區進行空氣流通評估；
- (i) 是否已考慮裝置區域供冷系統，以減少該區空調所發出的熱量；
- (j) 預留作生態區的面積看似相對較小，當局會否為該區進行生態影響評估？除了劃設生態區外，有否建議其他措施，以便有效地保護及保留該區的生態及生物多元化；



- (k) 以兩項研究所建議的生態區的連接而言，邊境禁區土地規劃研究與初步發展大綱圖所提出的建議須仔細協調，以確保深圳河一帶的生態和野生生物受到保護；以及
- (l) 關注河套地區的擬議邊界管制站會吸引不必要的跨境交通到河套地區。此舉並不理想。

[劉志宏博士此時到達參加會議。]

7. 黃仕進教授表示須申報利益，因為他目前與 Ove Arup & Partners Hong Kong Limited 有業務往來。由於此議項只供一般討論，委員同意黃仕進教授應獲准留在會議席上。

8. 在回應委員以上所提出的問題時，陳俊鋒先生、廖振新先生及楊詠珊女士提出下列要點：

- (a) 橫跨深圳河的連接通道是一項遠期建議，目前仍未決定日後是以橋樑或隧道形式連接。連接通道的詳細設計會在較後階段仔細考慮，並會顧及委員的意見；
- (b) A 區的擬議建築物高度已顧及附近地區的鄉郊特色、低層鄉村發展及在附近的小圓丘(約為主水平基準上 120 米)。至於在深圳的建築物，皇崗邊界管制站附近的建築物以低層為主，而約為主水平基準上 100 米的較高建築物則位於距離河套地區較遠地方。為此，河套地區的擬議中層建築物高度實屬恰當；
- (c) 初步發展大綱圖背後的規劃概念已考慮較大範圍，包括南面的古洞北新發展區、在河套地區以東的現有皇崗邊界管制站，以及深圳的現有發展。研究範圍的東西面均建議設有連接路，則涵蓋深圳、河套地區及古洞北新發展區的整個範圍變得緊密結合。以時間而言，A 區的高等教育設施預算於二零二零年完成。至於在深圳的 C 區，擬議發展只會長遠進行。關於與邊境禁區土地規劃研究的協調方面，在

邊境禁區土地規劃研究內，河套地區已視為適合進行發展的範圍。研究的其中一個重點，是審視河套地區如何成為深圳及邊境禁區土地規劃研究涵蓋的其他地區的綜合連接地帶；

- (d) 公眾諮詢活動由香港及深圳市政府同步進行，已於同日展開，即二零一零年十一月二十三日。事實上，深圳市政府已於二零一零年十一月二十六日舉行首次公眾論壇；
- (e) 在研究初期已就河套地區的受污染泥土進行評估。實地調查的結果顯示，沿舊河床(在疏浚之前)的數個位置有受污染泥土，並有微量重金屬。當局會以有效的技術及方法妥善處理受污染泥土；
- (f) 有關研究已進行空氣流通評估，而根據空氣流通評估的結果，初步發展大綱圖建議闢設美化市容／活動地帶作為通風廊，使東南風及西南風可在全年不同時間暢通無阻地吹進；
- (g) A 區東南部的一塊用地已預留作設置區域供冷系統，以改善河套地區發展的能源效益；
- (h) 有關研究已進行生態影響評估，而初步發展大綱圖的建議符合生態影響評估的建議。例如 A 區南部的擬議生態區為候鳥提供走廊，由東面的蠔殼圍飛到西面的南生圍。生態區也容許哺乳動物隨意走動。不過，當局會根據《環境影響評估條例》的規定，進行全面的環境影響評估，涵蓋初步發展大綱圖引致的多項影響，包括空氣質素、污水、生態影響、泥土質素等；以及
- (i) 在蓮塘／香園圍邊界管制站落成後，東部會有一條主要幹線，以配合西面的深圳灣邊界管制站。預期東面的車輛交通可由現有皇崗邊界管制站分流至蓮塘／香園圍邊界管制站，而皇崗作為貨車的邊界管制站的功能會大大降低。這樣會為皇崗區的土地用途檢討及在日後把 C 區發展為科技文化創新與信息

交流區鋪路。因此，河套地區和 C 區之間日後的連接地帶預計不會作主要邊界管制站用途。無論如何，在河套地區闢建任何邊界管制站須根據闢建邊界管制站的整體政策予以考慮。

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

9. 梁焯輝先生補充說，河套地區與深圳之間的擬議連接地帶並非擬闢建新的公眾邊界管制站。事實上，皇崗及落馬洲支線的兩個現有邊界管制站尚有發展空間，可配合公眾及河套地區發展日後的需求。此外，邊境禁區土地規劃研究已包括在落馬洲及文錦渡現有邊界管制站一帶劃設發展走廊的建議，以便管控通往深圳及以外地方的通道。

10. 一名委員補充說，應考慮把邊境禁區土地規劃研究及河套地區所建議的單車徑連接起來。

11. 主席表示，委員所表達的意見和看法須在研究的第二階段予以適當考慮。由於委員再沒有提出其他問題和意見，主席多謝政府代表及研究顧問出席會議。他們於此時離席。

#### **議程項目 4**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1》  
的申述和意見  
(城規會文件第 8676 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### **簡介和提問部分**

12. 委員備悉當局已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席聆訊。申述人 R3、R4、R5、R6、R7、R8 和 R9 將出席會議，而其他申述人和提意見人則已表明不出席或沒有回覆。城規會同意在這些人士缺席的情況下繼續進行聆訊。

13. 以下政府的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀出席會議：

鍾文傑先生	規劃署西貢及離島規劃專員
林葉惠芬女士	規劃署高級城市規劃師／離島 2
楊嘉儀女士	漁農自然護理署高級自然護理主任(南)
甄嘉珞女士	漁農自然護理署自然護理主任(大嶼山)

**R3(世界自然基金會香港分會)**

鄒詠珊女士	)	申述人的代表
梁士倫博士	)	

**R4 及 C2(離島區議員余漢坤先生)**

余漢坤先生	-	申述人
陳愛華女士	-	申述人的代表

**R5(大澳鄉事委員會)**

李志峰先生	)	
劉焯榮先生	)	申述人的代表
張志榮先生	)	

**R6(RHL Surveyors Limited)**

蕭亮鴻先生	)	申述人的代表
林潔蘭女士	)	

**R7(梁屋村和新村村民權益關注組)**

梁順華女士	)	
廖健生先生	)	申述人的代表
梁鴻瑞先生	)	

**R8(Priscilla Investment Limited)**

許磊業先生	)	申述人的代表
游美珠女士	)	

**R9(Aaron Investment Limited)**

許劍光先生	)	
梁韶華女士	)	申述人的代表

黃藕芳女士 )

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

15. 鍾文傑先生告知委員，城規會文件其中兩頁的替代頁已呈交會上供委員參考。鍾先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 二零一零年六月四日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示大澳邊緣發展審批地區草圖(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在展示期內，共收到九份申述。二零一零年八月十三日，城規會公布各份申述的內容，為期三個星期，其間接獲兩份有效的意見書；

(b) 申述內容的概要：

- 申述 R1 至 R3 由三個環保團體提交，分別是綠色大嶼山協會、大澳環境及發展關注協會和世界自然基金會香港分會。他們大致上贊同草圖上各個土地用途地帶的規劃，特別是劃設「自然保育區」地帶；
- 申述 R4 和 R5 分別由一名離島區議員和大澳鄉事委員會提交，他們大致上反對「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶的規劃。不過，R4 支持把鹽田壟以西的地區劃為「自然保育區」地帶，並把將軍石至狗伸地的地區劃為「海岸保護區」地帶；
- 申述 R6、R8 和 R9 由三家公司提交，他們反對把龍田村以東的地區劃為「自然保育區」地帶；以及

- 申述 R7 由梁屋村和新村村民權益關注組提交，他們反對把梁屋村的大澳蘆葦林劃為保育地帶；

(c) 申述的理據、申述人的建議、提意見人的意見及政府的回應撮錄如下：

(i) 表示支持的申述(R1至R3)

- 草圖是很好的示範，能保存和保護大澳這類具生態價值的地區，防止出現雜亂無章的發展；
- 大澳蘆葦林是本港第二大的蘆葦林，有很多獨特的物種生長。在該處曾發現廣瀨妹螽，這是一種具重要保育價值的豆娘。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)把廣瀨妹螽列為少見品種，而世界保護自然聯會則把這種生物列為瀕危物種；
- 在未劃入法定圖則的涵蓋範圍前，該區已有一大片沼澤受到填土活動破壞。為全面保護大澳蘆葦林，應把整片蘆葦林劃為保育區。把該處劃為「自然保育區」地帶，較劃為「綠化地帶」更能全面保護這個易受影響的地方，並能保護土地，以便日後修復為濕地；
- 應移走有關地點上以拆建廢料為主的填土物料，並應修復整個蘆葦林的原有環境和水文狀況；以及
- 草圖並未涵蓋大澳大街和鹽田壘臨時足球場旁邊的濕地。建議在下一階段為該些地區進行規劃，以免該處受到人為破壞和引起爭議；

(ii) 申述人的建議

- R 2 和 R 3 建議把大澳蘆葦林與梁屋村之間的地區由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶；

(iii) 表示反對的申述(R 4 和 R 5)

- 位於寶珠潭、新基街及大澳河旁、龍田邨與橫坑之間及大澳蘆葦林的「自然保育區」地帶涉及私人農地。把這些地點指定為「自然保育區」地帶會增加這些私人土地的使用權的限制；
- 梁屋村以北的地區有大量私人擁有的荒置農地。倘把該區劃為「綠化地帶」，將會影響原居村民興建小型屋宇的機會。當局應預留足夠的土地，供原居村民興建小型屋宇；
- 為向權益受到影響的土地擁有人作出補償，政府應就徵地進行全面諮詢，並提出全面的徵地計劃，否則不應落實規劃，應維持現狀；
- 不支持把楊侯古廟對出的海岸劃為「海岸保護區」地帶，因為區內人士建議沿上述海岸興建一條道路或鄉郊小路，作為另一條通往大澳的通道。把該海岸劃為「海岸保護區」地帶會為建議建路一事加設新的障礙；
- R 4 支持把鹽田壘以西的紅樹林重植區劃為「自然保育區」地帶，因為該處具有生態及景觀價值。R 4 亦支持把將軍石至狗伸地的沿岸地區劃為「海岸保護區」地帶，因為這樣會對中華白海豚和本港的海洋生態有利；以及

- R5 認為，狗伸地一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的土地現以短期租約方式租予基督教正生會，但該處的使用次數不足，甚至完全沒有使用，政府應在租約期滿後檢討有關安排；

[鄧淑明博士此時返回席上。]

(iv) 表示反對的申述(R6、R8和R9)

- 龍田村以東有不少私人地段，這些地段並非天然紅樹林，在一九八六年以前，一直用作魚塘和鹽田，並無保育價值；
- 一九八三年，當時的新界拓展署在發展藍圖編號 RU/TO/8E 上把該區劃作「第四類住宅用地」及「政府、機構或社區」用途。該區的規劃意向是預留土地作住宅用途或配合當地居民需要的其他用途；
- 該區的土地是淺層石層，適宜進行發展及建築工程；
- 當局應尊重受影響業主的發展權益；
- 該區現有的紅樹林是有人蓄意栽種的，而且規模細小，對自然環境而言，實在微不足道。草圖上已有很多地區劃為「自然保育區」地帶，把該地點剔出「自然保育區」地帶，不會對草圖造成不良影響；以及
- R6 和 R9 均認為諮詢期太短，部分受影響的土地擁有人不知情，有些則不識字或不在香港居住，有關安排對他們不公平；



(v) 申述人的建議

- R 6 建議把龍田村以東的地區由「自然保育區」地帶改劃作「其他用途」或「墳場」用途；以及
- R 9 建議把該區改劃為「第四類住宅用地」及「政府、機構或社區」地帶；

(vi) 表示反對的申述(R 7)

- 根據《基本法》第 40 條，原居村民享有合法權益，但村民提出在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的申請都被拒絕，可見原居村民的合法權益遭到剝削；
- 在二零零二年的「重整大澳發展研究」的建議發展大綱圖上，佛教筏可紀念中學前面的土地被劃為「鄉村式發展」地帶，但此地帶現在已被刪除。由此可見，規劃署並未顧及原居村民的發展需要；
- 有指梁屋村附近的濕地有罕見的蛙類和蜻蜓等生物，具重要科學價值。這個說法有誤導之嫌，該處其實全是鹹水，根本不適合淡水昆蟲棲息；以及
- 梁屋村的農地屬於私人財產，不應規劃為蘆葦保育區。當局應准許該些農地的擁有人種植自己喜歡的農作物；

(vii) 提意見人的意見(C1 和 C2)

- 意見書 C1 由大澳鄉事委員會提交，該會本身亦是申述人 R5。提意見人 C1 主要重申，當局應諮詢受劃設保育地帶影響的私人土地擁有人，並作出補償安

排，以及應預留足夠的土地，供梁屋村村民興建小型屋宇；以及

- 意見書 C2 由余漢坤先生提交，他本身亦是申述人 R4。提意見人 C2 要求當局澄清，渠務工程和築路工程等工務工程是否有當然權利獲准在「海岸保護區」地帶內進行，以及在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內，農業用途會否獲得准許。他建議從賣地收益撥款設立鄉郊土地發展基金；

(viii) 政府的回應

*有關劃為「自然保育區」的地區的申述*

- 為保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的，有必要劃設「自然保育區」，對具有高環保及生態價值的地區施加嚴格的規劃管制，以保護自然環境及稀有雀鳥的棲息之所。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）也支持草圖上各「自然保育區」地帶的規劃；
- 寶珠潭的多塊林地、新基街以東包羅荒置鹽田和魚塘的廣大地區及大澳紅樹林重植區均具有高環保和生態價值。在新基街以東的地區曾發現不少稀有雀鳥，包括紫背葦鶉、水雉、燕雀和灰背棕鳥。大澳紅樹林重植區亦有各式各樣的大型無脊椎動物，例如招潮蟹及腹足類物種；
- 梁屋村以北的大澳蘆葦林佔地甚廣，包括尖峰山山麓的一些林地，該處具有高環保及生態價值，是本港最大的蘆葦林之一。在該處曾發現廣瀨妹螽，是一種具重要保育價值的豆娘；
- 龍田邨以東的地區有紅樹林和濕地。這裏的紅樹林及濕地生境育有稀有的黑斑

水蛇和燕雀，亦是鳥類歇息及覓食之所；

#### *收地和補償*

- 《城市規劃條例》並無明文規定，如土地因法定的城市規劃圖則所定的規劃限制而受到影響，當局須就此作出補償；

#### *龍田邨以東的地區*

- 在八十年代制定的《發展藍圖編號 RU/TO/8E》曾把該區劃為「第四類住宅用地」和「政府、機構或社區」地帶，當時用意是反映一九八二年一些土地擁有人提出的換地建議。不過，根據地政專員在一九八六年所提供的資料，建議的換地安排不會繼續進行。該區後來在《大澳發展藍圖編號 L/I-TO/8C》上改劃為「其他指定用途」註明「農業」地帶，該藍圖於一九八八年獲採納，在一九九一年重新編號為 L/I-TO/1C；
- 至於 R6、R8 和 R9 所聲稱的地段發展權，地政專員表示，有關地段屬根據集體政府租契所持有的舊批農地。由於農業用途在「自然保育區」內屬經常准許的用途，因此，草圖並不會剝奪有關地段的擁有人現時根據租契所享有的權利；
- 漁護署署長表示，申述人提出把「自然保育區」地帶改劃為其他發展地帶的建議，會對該區及附近一帶的生態及環境造成不良影響，因為該處有成齡紅樹林，應加以保護；
- 大澳市中心已有足夠的「政府、機構或社區」設施，滿足當地居民的基本需要；
- 把該處改劃為「墳場」用途的建議不獲支持，因為該處毗鄰是龍田村，「墳

場」用途與這個住宅發展項目不相協調；

#### 公眾諮詢

- 由於草圖屬機密性質，城規會同意應在草圖公布後，才諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會；
- 城規會已在草圖展示的兩個月期間，採取所有合理的步驟公布草圖。規劃署亦分別在二零一零年六月八日和二零一零年六月二十一日，向大澳鄉事委員會和離島區議會介紹草圖的內容；

#### 發展小型屋宇和《基本法》第 40 條

- 根據地政總署現行的做法，申請興建小型屋宇的地點必須在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」內。該署會根據建議發展大綱圖和草圖規劃的土地用途地帶，審批興建小型屋宇的申請。梁屋村是大澳唯一的認可鄉村；
- 除尚未處理的四宗小型屋宇申請外，預算梁屋村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 80 幢。梁屋村的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，可興建約 88 幢小型屋宇；
- 律政司表示，由於在《基本法》生效前，興建小型屋宇的權利已受《城市規劃條例》所定的規劃管制規限，因此，通過制定草圖，對興建小型屋宇的權利施加法定規劃管制，並不違反《基本法》第 40 條；而且即使《基本法》第 40 條保障原居村民的權益，也沒有合理理由就此推斷這種權利必會衍生另一種權利，以為興建小型屋宇可以不受法定的規劃管制；

#### 梁屋村的「綠化地帶」

- 漁護署署長表示，該處有行人徑、乾農田和已受干擾的地方，適合用作緩衝區，保護大澳蘆葦林免受附近鄉村式發展的不良干擾。因此，當局認為通過劃設「綠化地帶」，已有足夠的措施管制該區的發展；
- 對於 R4 和 R5 建議預留有關地點供興建小型屋宇，當局已在「鄉村式發展」地帶內預留足夠的土地，應付村民未來 10 年的需要；

*在「海岸保護區」地帶內興建道路的建議*

- 運輸署署長表示該署並無建議沿東北岸（位於該「海岸保護區」地帶範圍內）興建一條新路連接東涌。東涌道改善工程在二零零九年完成後，容車量已可應付日後的交通需求。在地區層面上，運輸署會在羌山道和嶼南路這兩條區內道路進行改善工程，以改善大嶼山的交通。因此，並無理由要興建另一條道路，連接東涌和大澳；
- 現時劃設的「海岸保護區」地帶，並不會左右建路的建議，因為根據條例第 13A 條的規定，凡《道路(工程、使用及補償)條例》授權進行的道路工程或用途均須當作為根據條例獲得核准；

*狗伸地的「政府、機構或社區」地帶*

- 當局現時以短期租約的形式，批出該用地讓基督教正生會開設非牟利戒毒中心。中心的營運者在二零零九年十二月十六日根據《藥物倚賴者治療康復中心(發牌)條例》領得牌照，中心遂開始運作。把該用地劃作「政府、機構或社區」地帶，只是反映現時的用途，所以這項規劃實屬恰當；

*其他事項*

- 關於把鹽田壘臨時足球場毗鄰的地區納入規劃管制範圍的建議，該處屬於政府土地，規劃署現正進行評估，待有結果，城規會便會視乎結果，在適當的時候，把該處納入法定規劃管制範圍；  
(R 2)
- 至於有人關注土地擁有人在「自然保育區」地帶內種植的植物種類會受到限制，必須注意的是，當局並無限制在「自然保育區」、「海岸保護區」及「綠化地帶」內所種植的植物種類；  
(R 7)
- 關於在保育地帶內會否獲准進行工務工程的問題，根據草圖的《註釋》說明頁，排水工程、道路工程及其他由政府統籌或落實的工務工程均是經常准許的工程，無須取得規劃許可；(C 2)以及
- 有關設立鄉郊土地發展基金的建議，乃屬行政事宜，不由城規會管轄。(C 2)

[鄭心怡女士於此時離席。]

16. 主席繼而請申述人的代表闡述他們申述的內容。

申述編號 R 3

17. 鄒詠珊女士陳述下列要點：

- (a) 大澳蘆葦林是生態易受影響的地區，具有重要的保育價值。該處曾發現廣瀨妹螽，是一種具重要保育價值的豆娘；
- (b) 把大澳蘆葦林改劃為「自然保育區」地帶的建議，符合草圖旨在保育該區具高生態價值的自然生境的整體規劃意向。把該處劃為「自然保育區」地帶，可減少發展項目對這個生態易受影響的地區所造成的威脅，使該處有機會修復至原來的天然狀態；以及

- (c) 城規會應把整片大澳蘆葦林改劃為「自然保育區」地帶，以保護該具高生態價值的地區，使其保持完整。

申述編號 R4 和提意見人 C2

18. 余漢坤先生呈上一份意見摘要，並陳述下列要點：

- (a) 他澄清說，他支持把紅樹林重植區劃為「自然保育區」地帶的建議，但條件是有關地帶不涉及私人土地。如涉及私人土地，政府在施加用途地帶管制前，應先收回有關土地，並向土地擁有人作出補償；
- (b) 當局應在社區需要、經濟發展和保育之間取得適當平衡。草圖的建議偏重保育，忽略了社區和經濟發展的需要；
- (c) 雖然他同意保育大澳蘆葦林，以保護廣瀨妹螞的生境，但政府也須平衡這方面的保育需要與受影響的土地擁有人的發展權利。政府應向受影響的土地擁有人作出補償；
- (d) 如政府不提出措施縮短往來大澳與市區的交通時間，以吸引人們留在大澳，他質疑草圖的土地用途建議如何能達成令大澳漁村重現繁榮的目標；
- (e) 由於鳥類也會在大澳不同的地區覓食，他不相信寶珠潭的土地是鳥類重要的覓食之所。政府如認為需要為香港的整體利益而保育寶珠潭、新基街、龍田邨以東及大澳蘆葦林的 land，便應先收回有關土地，並向受影響的土地擁有人作出補償。當局不應為了保育而犧牲私人土地擁有人的利益；
- (f) 在草圖公布前，當局並無諮詢當地人士、大澳鄉事委員會和離島區議會。儘管規劃署表示已在為期兩個月的展示期內諮詢公眾，但他重申很多當地人士並不識字或在海外定居，根本不知道有這份草圖；

- (g) 即使規劃署的代表曾在大澳鄉事委員會和離島區議會解釋，農業用途在「自然保育區」地帶內屬經常准許的用途，但是很多區議員和當地村民仍然擔心，一旦土地被劃為「自然保育區」地帶，有關地點的農業活動便會受到限制，因為環保團體很可能會反對村民在自己的土地上進行任何活動，包括為耕種而清除蘆葦；
- (h) 至於在八十年代制定的大澳發展藍圖，雖然規劃署聲稱該藍圖曾經修訂，最後更在二零零一年撤銷，但大部分村民和當地人士都不知此事；
- (i) 如土地擁有人的產權不受保障，大澳的人口便會繼續下降。他指出，大澳的人口已由七十年代約 20 000 人下降至現時的 2 700 人；以及

[馬錦華先生此時離席。]

- (j) 他建議成立土地發展基金，向土地受保育需要而被影響的土地擁有人作出補償。

[陳漢雲教授此時到席。]

申述編號 R5

19. 李志峰先生陳述下列要點：

- (a) 如把位於寶珠潭、新基街、龍田邨以東和大澳蘆葦林的四個地點劃為「自然保育區」地帶，會影響很多私人土地的權益。政府應在這些地點施加這項規劃管制前，向有關的土地擁有人作出補償；
- (b) 梁屋村和新村均為認可鄉村，原居村民有權在其鄉村的「鄉村範圍」內(即其鄉村的邊界以外的 300 呎範圍)興建小型屋宇。此權利受基本法保障。他反對擬議的「綠化地帶」的規劃，因為村民的傳統權利會受到影響。政府應為村民失去權利而向他們作出補償；



- (c) 他反對把楊侯古廟對岸劃為「海岸保護區」地帶。除非政府準備收回該處的土地，並且投放資源管理該處的用地，否則還是維持現狀為佳；
- (d) 他建議沿海岸興建一條道路／單車徑／行人徑連接東涌。興建擬議的道路後，將可縮短由東涌前往大澳的時間至大約 15 分鐘，有助大澳重現繁榮。該道路會成為另一條通往大澳的重要通道，而單車徑則會成為旅遊景點；
- (e) 由於狗伸地的「政府、機構或社區」用地最近幾年已經空置，政府應向基督教正生會收回該用地，並重新批租予其他人士，以便善用珍貴的土地資源；
- (f) 離島區議會和大澳鄉事委員會普遍反對草圖的建議，城規會應考慮兩會的意見；以及
- (g) 政府應預留足夠的土地，供梁屋村和新村的原居村民興建小型屋宇。

申述編號 R6

20. 蕭亮鴻先生陳述下列要點：

- (a) 他代表在該區龍田邨以東擁有一幅土地的客戶；
- (b) 他發現「自然保育區」地帶的規劃有很大的矛盾。一方面，任何用地如果無人料理，變成野生動植物生長和棲息之所，當局便會把該用地劃為「自然保育區」地帶，令有關的土地擁有人喪失其產權。另一方面，「農業用途」卻又是經常准許的用途，土地擁有人往往可清除有關用地上的所有樹木和野生動植物，以進行耕種。就這方面而言，他認為政府正在強迫所有土地擁有人行使其權利，清除其土地上的所有天然草木，以避免其土地劃作自然保育用途。這意味着當局未能落實有關保護自然環境的規劃意向；

- (c) 政府應只把政府土地劃作保育用途，不應把任何私人土地劃入「自然保育區」地帶；

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

- (d) 他提到圖 H-5，指出在一幅劃為「自然保育區」地帶的用地上，規劃署提出劃設的數種用途，包括康樂用途、青年旅舍和住宅發展，均有違保護天然景觀的規劃意向；以及

[會後補註：申述人其實是指當年大澳發展藍圖把有關地點劃為「政府、機構或社區」地帶和「第四類住宅用地」時，規劃署所建議的用途。根據草圖所載的「自然保育區」地帶的「註釋」，康樂用途、青年旅舍和住宅發展並非獲准許的用途。]

- (e) 城規會應考慮是否適宜把龍田邨以東的地區劃為「自然保育區」地帶。

21. 林潔蘭女士陳述下列要點：

- (a) 她為其家人的權益發言；
- (b) 剝奪她的私人產權，等同侵犯其人權，此舉實屬荒謬；
- (c) 把該區改劃為「自然保育區」地帶，會令土地的價值下跌至零，因為該用地已無法再作發展，而其家人在該幅用地上所作的投資，亦會血本無歸；以及
- (d) 城規會應把有關地區剔出草圖的範圍，或把該地區改劃作「第四類住宅用地」、「政府、機構或社區」地帶或「其他指定用途」，以便土地擁有人可行使其權利進行發展。

申述編號 R7

22. 梁順華女士呈上一些照片和一份簡短的資料，並陳述下列要點：

- (a) 照片顯示現有的蘆葦林在五十年代其實是常耕農地和鹽田。她質疑保育的目的應該是保留該地點的原有用途，還是保護在八十年代才在該區出現的蘆葦林；
- (b) 照片亦顯示那些蘆葦僅屬幼苗。她質疑是否值得為這些幼苗而褫奪現有土地擁有人的權利；
- (c) 她的家人曾在二零零七年向地政專員申請在有關地點興建三幢小型屋宇，但地政專員拒絕他們的申請，因為有關地點須預留作保育用途；
- (d) 根據她所準備並已呈上的文件中所載的研究文章，她知道雄性的廣瀨妹螳在濕地生活，但雌性的廣瀨妹螳卻在乾草地棲息。現時建議把整片蘆葦林劃為「自然保育區」地帶，未必恰當，因為雄性和雌性的廣瀨妹螳的棲息地並不相同；
- (e) 政府應在政府土地上為廣瀨妹螳建立合適的棲息之所，而不是依賴現有的蘆葦林，因為這樣會剝奪現有土地擁有人的業權；以及
- (f) 漁護署在二零零二年至二零零八年期間，進行了一項有關本港蜻蜓的研究，在香港八個地點發現廣瀨妹螳，但這些地點並不包括大澳。她質疑城規會文件所載的資料是否準確。

[鄧淑明博士此時離席。]

23. 廖健生先生呈上其意見摘要，並陳述下列要點：

- (a) 規劃署建議的草圖並無顧及區內人士的需要，亦不尊重區內行之有效的既定諮詢機制；

- (b) 除了保留天然生境外，保留大澳的文化遺產更為重要。政府應研究大澳人口大幅下降的原因，因為人口下降會影響該區的文化遺產；
- (c) 他指出，新村原名為鍾屋，實際上是認可鄉村，這點與城規會文件所載的資料有出入；
- (d) 他指出規劃署聲稱新界拓展署擬備的發展大綱圖是內部文件，但其實不然，因為該發展大綱圖曾公開發售。事實上，所有村民均知道有這樣一份發展大綱圖，並會參考該發展大綱圖。當局沒有通知村民，該發展大綱圖已經撤銷；
- (e) 發展大綱圖清楚劃出梁屋村及新村的「鄉村範圍」。不過，草圖剔出了逾七公頃先前指定作鄉村發展的土地，但事先並無諮詢原居村民。此舉對原居村民興建小型屋宇的權利構成不利影響，有違《基本法》第 40 條；

[梁宏正先生此時離席。]

- (f) 把私人擁有的農地指定為保育區，並不合理，因為會限制農民選擇種植的農作物種類。農地擁有人一旦開展農業活動，蘆葦林便會消失。此外，青蛙和蜻蜓主要在淡水區棲息，濕地並不適合牠們生活；
- (g) 原居村民反對劃設「自然保育區」地帶，認為政府應提供土地讓他們發展小型屋宇，政府應從寬考慮他們的意見。草圖的建議顯示政府為了保育而犧牲了原居村民的需要，對他們實在有欠公允；
- (h) 數年前，政府成功培植了 10 公頃紅樹林，成為重要的紅樹林保育區，這證明政府無須把私人土地指定為蘆葦林保育區，因為政府可採用類似的手法，在政府土地開闢蘆葦林，作為蜻蜓棲息之所；以及
- (i) 要取得村民的支持，政府應批准原居村民在二零一零年之前提交的三宗小型屋宇申請。他亦建議把梁

屋村山麓一塊沒有蘆葦林的土地劃為「綠化地帶」。

[李偉民先生此時到達出席會議。]

24. 梁鴻瑞先生陳述下列要點：

- (a) 「自然保育區」地帶的規劃並不公平，因為相對於該地帶內的私人土地，政府土地所佔比例很小。此外，這個地帶的規劃建議亦沒有實質數據支持，究竟有多少廣瀨妹螭在大澳棲息，有關的統計數字根本欠奉；
- (b) 這個地帶的規劃建議將剝奪原居村民在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的權利；
- (c) 現有的村屋頗狹小，隨着家庭成員增加，將沒有足夠空間讓他們居住，所以村民對小型屋宇發展用地的需求甚殷；以及
- (d) 雖然據稱在「鄉村式發展」地帶內已預留 2.2 公頃土地，但當中大部分並不能提供予原居村民興建小型屋宇。過往 20 年曾有 41 宗小型屋宇申請，但只有四宗獲得批准，而且涉及的全部是申請人的私人土地。

申述編號 R9

25. 許劍光先生陳述下列要點：

- (a) 政府在 27 年前已批准把龍田邨以東的一塊用地用作興建 140 幢小型屋宇，當時該處並無蘆葦林，蘆葦林實際上是環保團體在數年前才栽種的；
- (b) 該用地由四個擁有人持有，政府是其中之一，因政府在換地時要求土地擁有人把部分用地交出，以便興建政府、機構或社區設施；

- (c) 政府未有通知其他土地擁有人便更改計劃，並凍結這塊土地的發展權，這種做法有欠公平；
- (d) 政府既然批准在該用地興建 140 幢小型屋宇，便應對受影響的土地擁有人作出補償；
- (e) 他不滿政府未有就草圖諮詢區內人士及土地擁有人；以及
- (f) 由於有關用地位於東涌道旁邊的顯眼位置，大澳的遊人都會行經該處，因此，從城市設計角度而言，他認為批准發展該用地，較保育該處的蘆葦林更為恰當。

[陳仲尼先生於此時離席。]

26. 梁韶華女士陳述下列要點：

- (a) 該份城規會文件有失偏頗，只強調環保團體的意見，對區內人士的觀點，卻輕描淡寫；
- (b) 土地擁有人投放了大量資源及心血管理他們的土地，這樣剝奪他們的產權，對他們極不公平；
- (c) 城規會應只劃出政府土地予以保育，不應把私人土地劃為自然保育區；以及
- (d) 政府對受規劃申請影響的土地擁有人也會進行諮詢，但在這次事件中，即使草圖內容嚴重影響土地擁有人的發展權，也沒有徵詢他們的意見。

[陳炳煥先生於此時離席。]

27. 由於申述人和提意見人已陳述完畢，主席遂請委員提出問題。

28. R7 曾提及有關地點沒有蘆葦，主席就此詢問該處現時的情況。鍾文傑先生答稱，有關地點在草圖上劃為「自然保育

區」地帶，主要長有樹木和濕地植物，並無蘆葦。楊嘉儀女士補充說，該地點雖位處濕地邊緣，但與大澳蘆葦林同屬一個濕地生態系統。

29. 一名委員詢問申述人所提及的內部圖則的性質。鍾文傑先生在回應時解釋，申述人所指的圖則是大澳發展大綱圖，該圖並非法定圖則，而是政府部門用作發展指引的內部圖則。公眾可要求查閱發展大綱草圖，獲採納的發展大綱圖會在地政總署的地圖銷售處發售。在《大澳發展藍圖編號 RU/TO/8E》這份草圖上，龍田邨以東的地點的確劃為「第四類住宅用地」和「政府、機構或社區」地帶，但有關地點後來在一九八八年改劃為「其他指定用途」註明「農業」地帶。這個版本的《大澳發展藍圖》在一九八八年獲得採納，並向公眾發售。

30. 同一名委員詢問該區哪些特定的植物或動物品種會受到保護，以及為何二零零八年前的報告沒有提及廣瀨妹螳。楊嘉儀女士在回答時解釋，在大澳劃設「自然保育區」地帶，是為保育該區的生態系統，特別是紅樹林、蘆葦林、乾濕農地和沼澤這些重要的濕地生境。至於廣瀨妹螳，由於在二零零九年才首次在大澳新基街附近的鹽田發現這種蜻蜓，因此二零零八年前並無有關記錄。在此之前，主要是在香港北部尖鼻咀和米埔一帶才發現這種蜻蜓。在大澳首次發現這種蜻蜓後，漁護署進行了更詳細的調查，發現錄得處於不同成長期的雄性和雌性廣瀨妹螳的踪影。調查結果顯示，確有健康的廣瀨妹螳羣居於大澳。

31. 同一名委員又詢問政府參與 R9 所提及的計劃的情況，以及有關的發展項目為何沒有展開。許劍光先生說，該項計劃包括發展住宅和一些政府、機構或社區設施，而當年有關的發展建議獲得政府批准。不過，後來地政專員表示有需要釐清政府所持有的一些土地的土地類別，結果計劃延期。及後，有關的土地擁有人又有其他財政問題，計劃終被擱置。許先生亦反駁鍾文傑先生指「第四類住宅用地」和「政府、機構或社區」地帶的規劃沒有被採納的說法，並聲稱根據已採納的《大澳發展大綱圖編號 D/I-TO/1》，有關地點被劃為「第四類住宅用地」和「政府、機構或社區」地帶。他亦表示，環保團體在二零零九年故意把廣瀨妹螳帶入該區。

32. 由於申述人和提意見人的代表已陳述完畢，委員亦再沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完結，城規會會在各代表離席後商議有關的申述，稍後把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

### 商議部分

33. 秘書解釋，申述人提及的《大澳發展大綱圖編號 D/I-TO/1》確曾被當局採納。不過，當局在一九八八年擬訂大澳發展藍圖，提出了更詳細的土地用途及發展建議，並把有關地點由「第四類住宅用地」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「農業」地帶，同年，經修訂的《大澳發展藍圖編號 L/I-TO/8C》獲採納，換言之，改變有關地點的用途已獲批准。大澳發展藍圖及大澳發展大綱圖其後在二零零一年被撤銷。至於換地一事，秘書指出，根據地政專員在一九八六年提供的資料，建議的換地安排並無繼續進行。

34. 對於部分申述人提出的補償事宜，一名委員指出，雖然《城市規劃條例》顯然並無明文規定政府須作出補償，但或許要向這些申述人指出，他們的產權並非絕對的權利，也要受其他相關法例規管。主席注意到有關地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，並無發展權。譚贛蘭女士為此作出解釋，集體政府租契除規定土地擁有人不得在土地上搭建構築物外，並無對用途作出限制。因此，這類農地是否有發展權，須根據法律原則詮釋。另一名委員表示，多年前發表的《特別委員會有關補償及優化環境的報告》，已就補償問題及破壞環境的規劃影響進行詳細研究。該委員表示，根據《城市規劃條例》，城規會在法律上有責任考慮用地的適當用途規劃，而非補償問題。

35. 秘書稱，《特別委員會有關補償及優化環境的報告》所載的其中一項原則是，除非實施規劃管制會剝奪用地可作的合理實益用途，否則即使實施規劃管制引致權利有所減損，也不須作出補償。她指出，城規會文件已清楚指出，農業用途在「自然保育區」內屬經常准許的用途，因此，土地擁有人仍可把他們的土地闢作農業用途。



36. 一名委員認為，保育鄉郊生境成功與否，有賴區內村民的參與。考慮到自然保育區乃非源自天然，而是由於人們在該地區耕種及管理水道而形成，他擔心把許多私人土地劃為「自然保育區」，未必是保育現有生境的最有效方法。既然區內村民大力反對，便應研究有否其他解決辦法，例如把私人土地剔出「自然保育區」，改劃作「農業」用途。從圖 H-4 所見，委員注意到大澳蘆葦林及龍田村以東地區的「自然保育區」有部分私人土地。另一名委員也認為如得不到區內村民支持，實難以按原意保育「自然保育區」。另一名委員詢問，一些劃為「自然保育區」的地點是否可改劃為「綠化地帶」或「農業」地帶。

37. 秘書解釋，劃設「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的用意，是對自然環境進行不同程度的保育，特別是小型屋宇可獲准在「綠化地帶」興建，但在「自然保育區」則不然。她補充說，在大澳邊緣發展審批地區草圖上的擬議「自然保育區」地帶是根據研究結果劃設的，委員應考慮劃設擬議的「自然保育區」地帶的出發點，以及把部分「自然保育區」地帶改劃為其他土地用途地帶，會否影響整個自然保育區的完整。

38. 一名委員表示，即使有科學證據證明該區確有必要予以保育，但既然區內的土地擁有人大力反對，當局也有必要考慮保育這些地區有何實際困難。這名委員支持把合適的地區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。另一名委員則擔心這樣改劃土地用途，可能會影響原先所訂有關保護具有高生態價值地區的規劃意向。這名委員表示城規會須有充分理據，才可保留有關地區進行保育。

39. 秘書解釋，如城規會有意保護及保存這些地區的天然環境，可根據要保育到什麼程度，考慮究竟把這些地區劃為「綠化地帶」還是「自然保育區」才更合適。她表示，要達到保育的目的，劃設「農業」地帶並不合適。她補充說，城規會須明確鑑定現時哪些「自然保育區」適宜改劃為「綠化地帶」。

[方和先生於此時離席。]

40. 一名委員認為，即使把部分「自然保育區」改劃為「綠化地帶」，區內村民也未必會接受，他們仍然會覺得在「綠化

地帶」內的土地產權會受到限制。這名委員建議維持原來的「自然保育區」的規劃，以反映原先所訂有關保存大澳濕地生境的規劃意向。

41. 主席指出，在製作圖則時，區內人士的意見雖然也是要考慮的其中一個因素，但委員須決定訂定保育的規劃意向，對有關地區是否合適，以及最切合該區情況的土地用途規劃。一名委員亦有同感，表示為廣大公眾利益着想，有需要為該區進行規劃，土地擁有人的私人產權不應凌駕於這項需要。如委員贊同有關的規劃意向是為保育有關地區，土地用途的規劃便須反映這個規劃意向。

42. 一名委員表示，自然保育區須妥為管理，才可維持保育方面的價值，故此需要區內居民的支持。這名委員及另外兩名委員支持把部分地點由「自然保育區」改劃為「綠化地帶」的建議。另一名委員則建議把鄰近梁屋村的「自然保育區」內的部分地方改劃為「綠化地帶」，以回應原居村民關注的小型屋宇用地供不應求的問題。

43. 一名委員表示了解區內村民所關注的問題，並詢問城規會為某個地區進行規劃時，是否須要考慮私人產權的問題，以及當私人權利及公眾利益有衝突時，如何取得平衡。他認為城規會不應把侵犯私人產權視為唯一的考慮因素，因為這樣便開了不良先例。這名委員表示，在聆聽政府的代表、申述人及提意見人提出的理據後，這名委員認為應維持草圖現有的土地用途規劃。另一名委員則認為，為某個地區進行規劃時，不應忽視私人產權，特別是在缺乏補償機制的情況下，受影響的土地擁有人未能就喪失產權申索補償。

44. 一名委員建議把梁屋村及新村的「鄉村範圍」內的地方由「自然保育區」改劃為「綠化地帶」，這樣村民至少可提出規劃申請，在「鄉村範圍」內興建小型屋宇。主席表示，「鄉村範圍」只是地政總署訂定的行政區域界線，而且委員要留意，「鄉村式發展」地帶內已有足夠的土地發展小型屋宇。

45. 譚贛蘭女士補充說，地政專員早前已向規劃署指出大澳邊緣發展審批地區草圖劃定的「鄉村式發展」地帶未必有足夠土地應付原居村民未來 10 年對小型屋宇的需求，原因是部分政

府土地已被特許持有人佔用，有些土地屬私人地段，而有些土地則是山坡地帶，長有樹木及其他植物。地政專員曾建議把梁屋村以北劃為「綠化地帶」的地區改劃為「鄉村式發展」地帶，以供興建小型屋宇。

46. 一名委員表示應仔細研究改劃為「綠化地帶」的地區邊界，以免影響餘下「自然保育區」地帶的完整。另一名委員表示同意，並指出可考慮把沒有蘆葦或紅樹的地區由「自然保育區」改劃為「綠化地帶」，這樣一來，便仍然能夠貫徹保育的意向。

47. 一名委員指出，即使改劃土地用途，也不能解決區內村民和環保團體關注的問題。鑑於地政專員指「鄉村式發展」地帶內的土地不敷應用，這名委員建議把現時梁屋村以北的「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以便增闢土地興建小型屋宇。秘書回應時解釋，根據規劃署的估計，「鄉村式發展」地帶內有大約 2.2 公頃土地(相當於 88 塊小型屋宇用地)，可應付未來 10 年興建 84 幢小型屋宇的用地需求。規劃署進行評估時，並不考慮原居村民是否擁有空置土地，因為土地擁有人可隨時買賣土地。儘管如此，原居村民仍可向城規會提出規劃申請，要求在「綠化地帶」興建屋宇；倘證實並無足夠土地發展小型屋宇，其申請可能會獲從優考慮。

48. 一名委員認為，若要成功進行自然保育，便須妥為管理有關地區，並須採取鼓勵措施，讓人們產生歸屬感，愛護環境。

49. 另一名委員雖然同意政府應採取鼓勵措施，協助保育這些地區，但這名委員認為剔出沒有蘆葦或紅樹的地區，把這些地區由「自然保育區」改劃為「綠化地帶」，未必有足夠理據支持，因為這個做法未必符合就該區所作的研究提出的建議。

50. 秘書向各委員解釋，草圖屬發展審批地區圖，三年內便會由分區計劃大綱圖取代。規劃署在三年後擬備大澳邊緣地區分區計劃大綱圖時，會以委員的意見作為參考資料。主席補充說，環境局現正檢討自然保育政策，檢討的其中一個範疇就是自然保育區的管理。他希望三年後，城規會審議大澳邊緣分區計劃大綱圖時，有關的政策檢討工作已經完成。

51. 經過一輪討論後，主席總結委員的意見，指出為對具有高環保及生態價值的地區實施嚴格的規劃管制，實有必要劃設「自然保育區」，所以建議把寶珠潭、新基街以東、大澳蘆葦林及龍田村以東地區劃為「自然保育區」是恰當的。梁屋村以北的「綠化地帶」適合作為緩衝區，以保護大澳蘆葦林免受干擾。委員亦得悉把楊侯古廟對出海岸劃為「海岸保護區」，不會影響在大澳興建道路的建議，原因是任何根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲的道路工程，均視為已核准的工程。另外，狗伸地的「政府、機構或社區」用地規劃主要是反映該處現有的用途，所以這項規劃是恰當的。委員亦備悉申述 R2 的部分內容涉及發展審批地區草圖涵蓋範圍以外的一塊用地，因此該部分的意見屬無效。

52. 主席知悉委員普遍同意備悉表示支持的申述，而不接納表示反對的申述。委員繼而審閱文件第 6 段所載各項建議不接納該等申述的理由，並認為理由恰當。

申述編號 R1、R2(部分)及 R4(部分)

53. 城規會備悉表示支持草圖的申述內容，包括 R1、R2(部分)及 R4(部分)。

申述編號 R2(部分)、R3、R4(部分)及 R5 至 R9

54. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。當局有必要劃設「自然保育區」，對具有高環保及生態價值的地區施加嚴格的規劃管制，以保護這些地區的自然環境及稀有雀鳥的棲息之所。漁農自然護理署署長支持把草圖所涵蓋的多個地區劃為「自然保育區」地帶；(R3 至 R9)

- (b) 寶珠潭的多塊林地和新基街以東包羅荒置鹽田和魚塘的廣大地區都具有高的環保及生態價值；(R4 及 R5)
- (c) 梁屋村以北的地區有大片水淹的蘆葦圃，稱為大澳蘆葦林，具有高的環保及生態價值。在蘆葦林曾發現廣瀨妹螳，這是一種具重要保育價值的稀有瀕危豆娘；(R4、R5 及 R7)
- (d) 現時覆蓋龍田邨以東地區的成齡紅樹林，是該區具重要生態價值的濕地生境的一部分，應加以保護，才能保持該區的生態完整；(R4 至 R6，R8 及 R9)
- (e) 若把該處由「自然保育區」地帶改劃為其他發展地帶(包括「政府、機構或社區」及「住宅」地帶)，會對該區及附近一帶的生態及環境造成不良影響，而且當局認為無須提供額外土地作「政府、機構或社區」用途。至於把該處改劃作「墳場」用途的建議，該處附近就是公共屋邨龍田邨，倘按建議把該處用作興建「墳場」，會與這個鄰近的住宅發展項目不相協調。此外，由於土地短缺，政府的政策向來都是推廣火葬而不鼓勵土葬；(R6、R8 及 R9)
- (f) 二零零一年，政府撤銷了《大澳發展藍圖編號 L/I-TO/1D》及《大澳發展大綱圖編號 D/I-TO/1》，而該兩份圖則亦自此失效。至於發展權的問題，有關地段(包括第 313 約地段第 77 號餘段、第 82 號餘段、第 86 號餘段、第 88 號餘段、第 99 號餘段及第 97 號餘段)是根據集體政府租契持有的舊批農地。根據草圖的《註釋》，在「自然保育區」內，「農業用途(植物苗圃除外)」是經常准許的用途，無須向城規會取得規劃許可。公布草圖後，並不會剝奪有關地段的擁有人現時根據租契所享有的權利；(R6、R8 及 R9)
- (g) 關於把大澳蘆葦林與梁屋村之間的地區由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」的建議，規劃署認為通過劃設「綠化地帶」，已有足夠的措施管制該區的

發展。該處有行人徑、乾農田及已受干擾的地方，適合用作緩衝區，保護大澳蘆葦林免受附近鄉村式發展的不良干擾。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有地形和天然草木，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。對於在草圖所涵蓋的地區內進行的違例發展，當局會根據《城市規劃條例》執行管制行動和提出檢控。因此，把該區劃為「綠化地帶」已經很穩當；(R2 及 R3)

- (h) 把該區劃作「綠化地帶」，用作緩衝區，保護大澳蘆葦林免受附近鄉村式發展的不良干擾，是合適的。適合作鄉村式發展的地區已劃為「鄉村式發展」地帶。該地帶內已有足夠的土地，應付梁屋村原居村民直至二零一九年對小型屋宇的需求。當局日後擬備分區計劃大綱圖時，會檢討該區各土地用途地帶(包括「鄉村式發展」地帶)的規劃；(R4、R5 及 R7)
- (i) 草圖沒有違反《基本法》第 40 條，因為在《基本法》生效前，興建小型屋宇的權利已受《城市規劃條例》規限，而這項權利並非不受法定規劃管制措施所限；(R7)
- (j) 根據《城市規劃條例》第 13A 條，任何根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲的道路工程，均視為獲核准的工程。因此，即使劃設「海岸保護區」地帶，亦不會左右在大澳建路的建議。目前，當局暫無計劃擴展大澳現有的道路網。此外，草圖的《註釋》說明頁亦訂明，道路工程及其他由政府統籌或落實的公共工程，都是經常准許的工程，無須向城規會取得規劃許可；(R4 及 R5)
- (k) 現時在狗伸地劃為「政府、機構或社區」地帶的地區有一所戒毒中心，該中心由二零零九年起開始運作。把該處劃為「政府、機構或社區」地帶只是反映現時狗伸地有這所戒毒中心；(R5)

- (l) 《城市規劃條例》並無明文規定，如土地因法定的城市規劃圖則所定的規劃限制而受到影響，當局須就此作出補償；(R4 及 R5)
- (m) 對於有申述人關注到土地擁有人在保育地帶內種植的植物問題，根據草圖的《註釋》，在「自然保育區」及「海岸保護區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」是經常准許的用途，而在「綠化地帶」內，「農業用途」亦是經常准許的，無須向城規會取得規劃許可。當局並無限制在這些地帶內所種植的植物種類；(R7)
- (n) 鹽田壘臨時足球場毗鄰的濕地屬於政府土地，現時不在草圖的規劃範圍內。規劃署現正評估應否對該處施加進一步的規劃管制。城規會將會視乎評估結果，在適當的時候，把該處納入法定規劃管制範圍；(R2)
- (o) 城規會已在草圖展示的兩個月期間，採取所有合理的步驟公布草圖，以供公眾查閱。有關步驟包括在報章刊登通知，並在城規會的網站、相關的民政事務處和規劃署相關的地區規劃處和該署的規劃資料查詢處發布有關通知，以及把通知發給相關的鄉事委員會。規劃署亦分別在二零一零年六月八日及六月二十一日，向大澳鄉事委員會及離島區議會介紹草圖的內容。城規會會聆聽所收到的全部申述及就申述所提出的各項意見，並考慮所有相關因素，才作出決定；(R4、R5、R6 及 R9)以及
- (p) 關於設立鄉郊土地發展基金的建議，乃屬行政事宜，不由城規會管轄。(R4)

## 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》的申述和意見

**(城規會文件第 8677 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

55. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                   |
|-------|---|-----------------------------------|
| 李律仁先生 | - | 擁有黃竹坑一幢工業大廈的一個物業                  |
| 陳仲尼先生 | - | 為東華三院顧問局前委員，而東華三院賽馬會復康中心為其中一名提意見人 |
| 梁剛銳先生 | - | 其家人在鴨脷洲擁有一個單位                     |
| 陸觀豪先生 | - | 為會德豐地產有限公司的獨立非執行董事，該公司於香葉道擁有一個物業  |
| 黃仕進教授 | - | 其家人在海怡半島及香港仔中心均擁有物業               |
| 陳偉偉先生 | - | 是身兼為香港鐵路有限公司非執行董事的運輸及房屋局局長的助理     |

56. 委員備悉陳仲尼先生和陳偉偉先生已離席，也備悉李律仁先生和陸觀豪先生涉及直接及重要的利益，因此須請他們離席。兩人於此時暫時離席。由於未能從鴨脷洲和香港仔中心的物業眺望申述地點，因此委員認為梁剛銳先生和黃仕進教授在此項目上並無涉及直接利益，應可留在會議席上。

[陳家樂先生、李偉民先生及陳旭明先生此時離席。]

57. 委員備悉當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席會議。申述人 R12 會出席會議，而其他申述人和提意見人或則已在聆訊開始前離開，或則已表示不會出席聆訊，或則未有回覆。城規會同意在有關人士缺席的情況下進行聆訊。

58. 以下政府代表及申述人代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士

規劃署港島規劃專員





(i) 支持改劃前黃竹坑邨用地的申述 (R1 至 R10)

- 前黃竹坑邨用地應盡早重建為綜合發展項目，理由是該區需設有購物及娛樂中心；
- 有關修訂既可促進經濟增長和社區發展，亦可加強活化黃竹坑區，加上海洋公園的重新發展計劃，可使黃竹坑成為主要的旅遊景點；
- 擬議鐵路和相關設施應盡早落實，以紓緩南區的交通擠塞情況；以及
- 擬議的發展密度和建築物高度恰當，與附近環境互相配合；

(ii) 申述人的建議

- R1 及 R6 建議在該用地上提供大型室內表演場館、休憩用地、政府、機構及社區設施，以及社會福利設施，供公眾使用；

(iii) 反對改劃前黃竹坑邨用地的申述 (R11 及 R12)

- 擬議發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米，與建築物高度限制為主水平基準上 140 米的黃竹坑區不相協調。擬議發展項目會造成屏風效應和負面景觀影響；
- 港鐵公司的發展方案並無提及闢設公眾休憩用地，而擬設的表演場館只屬敷衍性質；
- 平台會成為物業業主的私人空間，不能供公眾使用。平台亦會與周圍的地方分隔；
- 擬議發展項目會令區內的交通擠塞問題加劇；
- 港鐵公司應按鐵路工程的最低挖掘要求減少挖掘用地，並降低發展參數，以達到較佳的廢物管理效果；以及

- 香葉道作為海洋公園與香港仔港灣之間的怡人走廊，其開揚特色應受到保護；

(iv) 申述人的建議

- 最高建築物高度應降至主水平基準上 140 米，而在該用地上應闢設公園或其他康樂設施，並預留地方興建社區會堂，供公眾使用；
- 物業發展項目應暫時擱置，直至新鐵路及中環灣仔繞道證實能有效解決區內交通擠塞問題才付諸實行；
- 由於該區現有交通擠塞問題，同時為了避免對四號幹線造成需求，泊車位數目上限應定為 100 個；
- 把明渠從「綜合發展區」地帶中剔除，並把發展項目的地面層從明渠後移 25 米；以及
- 發展參數應予修改，以減少明渠上蓋的道路工程。明渠應保留開放式設計，並且予以優化，使其成為具吸引力的景觀特色；

(v) 提意見人對前黃竹坑邨用地的意見(C1 及 C2)

- C1 支持改劃前黃竹坑邨用地的地帶，把該用地的最高建築物高度限為不超過主水平基準上 140 米，以及在該用地上提供社區設施和公眾休憩用地；以及
- C2 支持改劃前黃竹坑邨用地的地帶，並建議把未來海洋公園站以北的用地預留作與海洋公園相配合的用途，亦支持在前黃竹坑邨用地上闢設區域購物及娛樂中心；

(vi) 支持有關刪除四號幹線路線和作出相應的用途地帶修訂的申述(R8)

- 支持把位於田灣海旁道及石排灣道之間的一塊土地改劃為「綠化地帶」，以及

把沿田灣海旁道的兩塊用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。申述人沒有提供具體理由；

(vii) 反對有關刪除四號幹線路線和作出相應的用途地帶修訂的申述(R12)

- 反對把沿田灣海旁道的兩塊用地改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- 沒有提供具體理由；

(viii) 不支持修訂的申述人所提建議(R12)

- 把沿田灣海旁道的兩塊用地改劃為「綠化地帶」；以及
- 在該兩塊用地的短期租約屆滿後，移去用地的硬地路面；

(ix) 規劃署的回應

*改劃前黃竹坑邨用地的用途地帶*

- 關於在前黃竹坑邨用地內提供更多政府、機構或社區設施和表演場館的建議，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明購物中心將提供地方舉辦表演和典禮活動，並將預留部分地方作社會企業用途或其他政府、機構或社區設施。當局將擬備規劃大綱，為擬備日後發展項目的總綱發展藍圖提供指引，並列出更詳細的規劃與設計要求；
- 關於在用地內提供公眾休憩用地的建議，政府的現行政策是不會要求在私人住宅發展項目內提供公眾休憩用地，以免把經常責任轉嫁給小業主。此外，香港仔及鴨脷洲區在全面發展後，其整體的公眾休憩用地供應量會有餘額。當局可在詳細設計階段進一步探討能否在發展項目的非住宅部分提供一些公眾休憩用地；
- 當局為「綜合發展區」用地訂定建築物高度限制時，已充分考慮有關用地的實

際布局、附近一帶發展的高度輪廓、擬議的土地用途和發展密度、用地的特色，以及視覺和空氣流通方面的城市設計考慮因素；

- 主水平基準上 150 米的建築物高度限制可提供較大空間，使建築物高度有變化，並容許發展者採取各種優化設計措施，包括締造梯級式高度輪廓、闢設通風廊／觀景廊、採用台階式平台設計以及綠化環境。申述人建議把最高建築物高度限為主水平基準上 140 米，會對設計與布局的彈性造成局限；
- 由於用地所屬的「綜合發展區」地帶規定須提交規劃申請和總綱發展藍圖，而當局亦會擬備規劃大綱，因此城規會可對用地的發展項目實施足夠的規劃管制；
- 對於在擬議發展項目內預留地方興建社區會堂的建議，一塊位於南朗山道與警校道交界的土地已預留作此用途；
- 至於交通問題，當局已根據「綜合發展區」用地所訂定的發展參數進行概括評估，確保發展項目不會帶來無法解決的交通問題。在提交規劃申請的階段會進行詳細的交通影響評估，確保不會對交通造成負面影響；
- 運輸署署長表示，《合理使用過海隧道顧問研究》已針對海底隧道的擠塞情況而提出紓緩措施。海底隧道的擠塞情況如獲改善，則香港仔隧道的運作情況亦會相應獲得改善；
- 南港島線(東段)計劃於二零一五年完成，屆時南區的交通狀況將可獲得改善；
- 該「綜合發展區」地帶的發展項目與中環灣仔繞道並無直接關係，因該繞道旨在紓緩干諾道中／夏慤道／告士打道走

廊的交通擠塞情況，並應付該走廊的交通增長；

- 把泊車位數目上限定為 100 個的建議並不恰當，因為此數目遠低於《香港規劃標準與準則》所載的規定。泊車位數量會在規劃申請階段確定；
- 該塊用地的挖掘工程範圍取決於南港島線(東段)鐵路車廠及其路線的技術要求。由於該物業發展項目的主要部分將設於容納車廠的平台之上，物業發展項目的發展參數不會對所需的挖掘量有重大影響；
- 南港島線(東段)會沿着明渠上方的香葉道而建，而緊連前黃竹坑邨用地的明渠部分將鋪設上蓋，以容納新的公共交通交匯處和作道路擴闊用途。該條鐵路線因其設計受到局限(如鐵路路軌的最少迴轉半徑)而不能向南移。把用地界線從明渠往後移的建議會與鐵路車廠的設計和關設公共交通交匯處的計劃有直接衝突；
- 擬覆蓋的明渠部分將用作興建公共交通交匯處，作為整個綜合發展項目的一部分；以及

*刪除四號幹線路線和作出相應的用途地帶修訂*

- 沿田灣海旁道的兩塊「政府、機構或社區」用地已鋪砌硬地路面及進行平整，目前用作臨時工地和臨時停車場。該處全無綠化地帶的特色。把該兩塊用地改劃為「綠化地帶」的建議並不恰當。

61. 主席繼而邀請申述人代表闡述所提出的申述。

申述編號 R12

62. 司馬文先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 創建香港曾向港鐵公司建議，南港島線(東段)應設於地底，但建議遭港鐵公司以成本理由拒絕；
- (b) 由於港鐵公司沒有就「綜合發展區」地帶的發展項目提供設計概念或外觀設計圖，城規會無法確保發展項目的設計可以接受；
- (c) 港鐵公司並無提供足夠資料，確保「綜合發展區」用地的擬議發展項目在交通方面可持續發展。香港仔隧道在繁忙及非繁忙時間間歇性封閉，已對南區的交通構成嚴重影響。此外，並無資料顯示小型巴士及專利巴士因交通情況惡劣而出現脫班的次數，亦無數據證明南港島線(東段)有助解決南區現有的交通問題，因為運輸署只會在南港島線(東段)建成後才評估交通情況；
- (d) 香葉道是唯一連接香港仔兩個主要旅遊景點(即香港仔港灣及海洋公園)的東西向行人通道。興建南港島線(東段)會把香葉道由一條沿明渠闢設的怡人露天行人走廊兼通風廊改變為有蓋通道，並附設公共交通交匯處供車輛使用，環境惡劣；
- (e) 該「綜合發展區」地帶的現有發展建議會對沿着和跨越香葉道的行人連接通道造成負面影響，這與城規會就黃竹坑區數個酒店發展項目所批給的規劃許可不相協調；
- (f) 應在香葉道的「綜合發展區」用地內劃設後移範圍，使香葉道可保留為怡人的行人走廊，連接東面的海洋公園和西面的香港仔港灣；以及
- (g) 由於進行挖掘工程，區內將有建築工程車輛出入，因而對居民造成滋擾。申述人注意到，該「綜合發展區」地帶的擬議商業發展項目將局部設於地底，

因而涉及不必要的挖掘工程。此類挖掘工程應予阻止和盡量減少。

63. 主席繼而請委員發問。

64. 對於司馬文先生提出的要點，區潔英女士回應說，港鐵公司需在規劃申請階段就「綜合發展區」用地日後的發展項目提交交通影響評估，以供城規會考慮。此外，「綜合發展區」用地的擬議發展項目只會在南港島線(東段)竣工後才展開。她借助投影片簡介一幅圖則，該圖則顯示沿香葉道不同地點設有過路設施。至於日後發展項目的設計，以及發展項目落成後會否與申述人所提交的電腦合成照片顯示的發展項目相若，分區計劃大綱圖的《說明書》已就「綜合發展區」用地的設計訂明數項規定，包括平台須採用台階式設計及進行綠化、用地邊緣須進行美化工程等。發展項目的設計會在規劃申請階段提交城規會考慮。

65. 司馬文先生重申，香葉道在「綜合發展區」用地內的狹長路段並無過路設施。他認為當局設計香葉道這路段時並沒有考慮行人的需要。他又關注到南區現時有交通擠塞問題，但當局並沒有考慮「綜合發展區」地帶的發展項目所造成的策略性交通影響。運輸署已清楚表明策略性交通研究只會在南港島線(東段)竣工後才進行。他關注雖然「綜合發展區」地帶的發展項目只會在南港島線(東段)投入運作後才落實，但當局目前已在沒有交通數據的情況下就用地的發展參數及所須處理的交通量作出決定。

66. 一名委員詢問當局有沒有香港仔區的整體交通流量的資料。譚頌安先生回應時解釋，南港島線(東段)完成後，南區的交通情況會大為改善。港鐵公司預計南港島線(東段)每日載客量為 17 000 人次，故可大幅減少道路交通。至於目前間歇封閉香港仔隧道的安排，運輸署正進行一項研究，目的是透過道路改善工程及交通管理措施，改善由香港仔隧道往銅鑼灣方向的交通流量。運輸署也會要求港鐵公司改善由「綜合發展區」用地前往附近地區的行人連接設施。

67. 司馬文先生重申他所關注的問題，即城規會在沒有該發展項目日後對南區交通情況的影響，以及發展項目的設計和連



接附近地區的行人設施的資料的情況下，便決定「綜合發展區」用地的發展參數。

68. 由於申述人代表均已簡介完畢，而委員再沒有提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人代表離席後商議申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人代表和政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

69. 一名委員表示黃竹坑道是海洋公園與香港仔港灣之間的主要接駁車輛通道，而香葉道則是主要的行人連接通道。這名委員留意到上述兩個景點對行人來說相隔甚遠，遊客從一處徒步前往另一處的機會不大。有關行人連接通道的問題，這名委員同意可改善「綜合發展區」用地與附近地方之間的整體行人連接設施。

70. 一名委員並不同意申述人的意見，即城規會不應在尚未取得他所提及的資料的情況下，便就該「綜合發展區」用地作出決定。這名委員認為已有足夠資料讓城規會決定該用地的發展參數是適當的，而且日後發展項目(包括連接附近地區的行人設施)的詳細設計可在提交總綱發展藍圖的階段進一步研究。

71. 主席備悉而委員普遍同意分區計劃大綱圖《註釋》已涵蓋 R1 及 R6 的建議，即在前黃竹坑邨用地闢設政府、機構或社區設施及表演場館，而當局擬備規劃大綱時會列出詳細的規劃要求。委員也備悉香港仔和鴨脷洲區整體的公眾休憩用地供應是會有餘額，因此，R1 及 R6 要求在前黃竹坑邨用地闢設公眾休憩用地的建議並無需要。委員大致同意「綜合發展區」用地的發展參數不會造成無法解決的交通問題，因為申請人須在規劃申請階段提交詳細的交通影響評估以證明發展項目可行。此外，把泊車位數目上限定為 100 個的建議並不適當，因為泊車位數目應在規劃申請階段根據所提交的交通影響評估結果而確定。委員也同意「綜合發展區」用地上的物業發展項目的發展參數對所需挖掘量並無重大影響，而且把用地從明渠後移的建議會影響鐵路車廠的設計，因此不能獲支持。此外，被覆蓋的明渠部分會闢設公共交通交匯處，而該公共交通交匯處會成為整個綜合發展項目的一部分。至於田灣海旁道的兩塊「政府、

機構或社區」用地，委員普遍同意把用地改劃為「綠化」地帶的建議並不恰當，因為有關用地已鋪砌硬地路面和進行平整，並無綠化地帶的特色。

72. 總結來說，主席得悉委員大致同意備悉表示支持的申述，但不接納表示反對的申述。委員繼而審閱文件第 6 段就不應接納申述詳載的建議理由，並認為有關理由恰當。

#### 申述編號 R1 至 R10

73. 城規會備悉申述編號 R1 至 R10 支持對分區計劃大綱圖所作的擬議修訂。

#### 申述編號 R11

74. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 「綜合發展區」地帶的建築物高度限制已顧及有關用地的實際布局、附近一帶的建築物高度輪廓、擬議的土地用途和發展密度、用地的特色，以及視覺和空氣流通方面的城市設計考慮因素。主水平基準上 150 米的建築物高度限制容許發展者有較大的空間採取各種優化設計措施，包括在用地範圍內締造梯級式高度輪廓、闢設通風廊／觀景廊、採用台階式平台設計以及綠化環境。申述人建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米，會對設計與布局的彈性造成局限。由於當局會擬備規劃大綱，而「綜合發展區」地帶亦規定須提交規劃申請和總綱發展藍圖，故城規會對日後的發展項目會有足夠管制，以免對景觀或其他方面造成無法接受的影響；
- (b) 要求在物業發展項目的住宅部分提供公眾休憩用地並不恰當，因為此舉或會把經常責任轉嫁給日後的單位業主。事實上，待香港仔及鴨脷洲區全面發展後，區內整體的公眾休憩用地供應量會有餘額；以及

- (c) 由於申述地點南面已預留一塊擬作社區會堂的用地，因此申述人提出在物業發展項目內提供此類設施的建議並無必要。

申述編號 R12

75. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 「綜合發展區」用地的擬議發展參數不會造成無法解決的交通問題，而且申請人須在規劃申請階段提交詳細的交通影響評估以證明發展項目可行。當局會對泊車位的供應量施加嚴格管制，並會在規劃大綱中列明此意向。泊車位數量會在規劃申請階段確定。申述人提出擱置發展項目和把泊車位數目上限定為 100 個的建議並不恰當；
- (b) 挖掘工程範圍取決於鐵路車廠和路線的技術要求。擬議發展項目的發展參數不會對所需的挖掘量有重大影響；
- (c) 把用地界線從明渠往後移的建議，會影響用地擬建的南港島線(東段)鐵路車廠的設計。此外，位於「綜合發展區」地帶內的擬議明渠覆蓋部分，將主要發展為公共交通交匯處，上方為鐵路車站。該交匯處和鐵路車站會是整個綜合發展項目的一部分，故不應從「綜合發展區」地帶中剔除；以及
- (d) 田灣海旁道兩塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地已鋪砌硬地路面和進行平整，全無綠化地帶的特色，故改劃為「綠化」地帶的建議並不恰當。

[譚贛蘭女士及許智文教授此時離席。]

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/322

在劃為「綠化地帶」的元朗第 124 約地段第 3334 號(部分)臨時有蓋存放環保五金(為期三年)

(城規會文件第 8678 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

76. 以下規劃署代表和申請人此時獲邀出席會議。

張綺薇女士	-	規劃署屯門及元朗規劃專員
林權先生	-	申請人

77. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

78. 張女士借助投影片，按文件所詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在屏山分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點臨時有蓋存放環保五金，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」於二零一零年七月三十日拒絕該宗申請，理由如下：
  - 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。有關發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引，因為申請書沒有提出有力的規劃理

據支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；

- 該宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引，因為申請地點先前並無同類用途曾獲批給規劃許可，並沒有特殊情況足以支持批准這宗申請以及有政府部門對有關發展的環境、排水和景觀影響提出負面意見；以及
  - 批准該宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「綠化地帶」內擴散。批准這些申請的累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；
- (c) 申請地點涉及有關違例貯物用途的執行規劃管制行動。當局已向有關人士發出強制執行通知書，要求他們中止違例發展。從最近的實地視察可見，有關違例發展已經中止；
- (d) 申請人並無提供進一步的書面理據以支持覆核申請；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及有關通道附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為這項發展與已規劃的景觀環境不相協調。雖然申請地點目前沒有珍貴的景觀資源，但他仍擔心這項發展會立下不良先例，可能會令露天貯物場進一步侵佔「綠化地帶」。此外，申請人並未提交資料，說明採取何種緩解措施以盡量減輕所造成的景觀影響。漁農自然護理署署長認為擬議發展應遷往其他劃為合適地帶的地點。渠務署署長表示申請人並沒有提交排水建議。水務署署長指出，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (f) 公眾的意見——當局在這宗覆核申請的法定公布期內接獲一份公眾意見，表示反對申請，理由是擬議用途會破壞環境，不符合該區的規劃意向以及不適合該區；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所載的評估，並不支持申請。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所訂的第 4 類地區內，而該區的規劃意向是鼓勵逐步取締不協調的用途，除非情況特殊，否則有關申請通常會遭否決。只有先前曾獲批給規劃許可的申請地點可獲從寬考慮，而且必須沒有政府部門提出負面意見。在這方面，這宗申請所涉地點上先前並無獲批給規劃許可，而環保署署長亦不支持申請。有關地點上的擬議臨時貯物用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是作為市區和近郊的發展區的界限。申請書沒有提出有力的規劃理據支持在該「綠化地帶」內進行臨時貯物用途。此外，申請人未能證明申請用途不會對環境和排水情況造成負面影響。

79. 主席繼而邀請申請人闡釋這宗申請。林權先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點自一九九三年以來一直用作貯物用途。文件中的航攝照片顯示，該地點自一九九三年起已搭建了建築物。當時並沒有車輛通道，所存放的貨物以手推車運往該處；
- (b) 申請地點的面積極小，以往曾作家禽飼養場。該家禽飼養場在數年前已經停業，而飼養場內的棚架隨後用作貯物用途；
- (c) 鄰近申請地點有數塊露天貯物用地，而附近地區的園景或綠化地方並不多。他無法理解為何有關地點劃為「綠化地帶」；以及
- (d) 他依靠擬議的臨時貯物用途維生。

80. 一名委員從二零零九年所拍的航攝照片(圖 R-3)上留意到申請地點附近有很多露天貯物用地和貨倉，但在二零零七年所拍的航攝照片(圖 R-3a)卻顯示附近地區有很多綠化地方。這名委員查問露天貯物用途是否屬違例發展，以及當局是否已採取執行管制行動。張綺薇女士在回應時確認說，除了有一塊露天貯物用地是現有用途外，其他的露天貯物用地均屬違例發展。她進一步確認說，規劃事務監督現正對有關違例發展採取執行管制行動，部分的有關用地亦已恢復原狀為綠化地方。

81. 張綺薇女士在回應一名委員的提問時確認說，申請地點以西的一大片露天貯物用地屬現有用途，因為在涵蓋該區的發展審批地區圖於一九九三年六年首次刊憲之前，有關用途已經存在。

82. 由於申請人沒有其他意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把城規會的決定通知他。主席多謝申請人和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

83. 一名委員認為，由於申請地點以西的一大片露天貯物用地屬現有用途，而有關用途可以繼續存在，當局或須檢討該地點劃為「綠化地帶」的用途地帶劃分。

84. 一名委員備悉由於當局現正對附近地區的其他違例發展採取執行管制行動，故就這宗申請批給臨時許可並不恰當。

85. 主席總結說，委員普遍認為不應批准這宗申請，理由是有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為該申請地點先前並無同類用途曾獲批給規劃許可，亦沒有特殊情況足以支持批准這宗申請。

86. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的駁回理由，認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。有關發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引，因為申請書沒有提出有力的規劃理據支持偏離規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引，因為申請地點先前並無同類用途曾獲批給規劃許可，並沒有特殊情況足以支持批准這宗申請以及有政府部門對有關發展的環境、排水和景觀影響提出負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「綠化地帶」內擴散。批准這些申請的累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/338

在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 82 約

地段第 1353 號餘段(部分)、第 1355 號(部分)、

第 1356 號餘段(部分)及第 1357 號(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放環保回收舊電器和五金，並附設工場(為期三年)

**(城規會文件第 8679 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

87. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀出席會議：



許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

莫瑞芝女士 — 申請人

88. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

89. 許惠強先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點臨時露天存放環保回收舊電器和五金，並附設工場，為期三年。申請地點位於坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年八月十三日拒絕這宗申請，理由如下：

— 申請用途不符合坪輦和打鼓嶺地區的「農業」地帶的規劃意向，有關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，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

— 申請用途不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而申請人亦未能證明擬議發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響。

(c) 申請地點涉及違例貯物和工場用途，當局已對此執行規劃管制行動，向相關人士發出了強制執行通知書。雖然違例貯物和工場用途已中止，但在有關地

點仍發現兩個貨櫃，規劃事務監督現正監察有關情況；

- (d) 申請人沒有以書面方式提交任何進一步的理據，以支持這宗覆核申請；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請地點並無正式的車輛通道連接，而鑑於申請地點面積細小，他亦擔心申請地點內是否有車輛轉動所需的空間，可供泊車／上落客貨。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預料會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點屬優質級別的農地，復耕潛力高，而且申請地點附近一帶的農業活動活躍。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於坪輦／打鼓嶺新發展區內。由於新發展區內發展項目的地盤平整工程定於二零一四至二零一五年度動工，因此，若批給規劃許可，他建議有關的規劃許可的有效期不應超逾二零一三年；
- (f) 公眾意見——當局接獲兩份公眾意見書，一份表示沒有意見，另一份則反對這宗申請，理由是擬議用途不符合有關地帶的規劃意向，而且發展項目會破壞環境；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的臨時貯物用途不符合該區的「農業」地帶的規劃意向，有關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，並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。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點屬「優質」級別的農地，復耕潛力高。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點屬於第 3 類地區，有關申請通常不會獲從優考慮，除非申請所涉

地點先前曾獲批給規劃許可，而申請人亦提交了相關的技術評估資料，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、交通、視覺效果、景觀和環境造成負面影響。就這項規定而言，申請地點先前沒有獲批給規劃許可，申請人亦沒有提交相關的技術評估資料，而且這宗申請不獲運輸署署長及環保署署長支持。

90. 主席繼而請申請人闡述這宗申請，莫瑞芝女士遂提出以下要點：

- (a) 申請地點再沒有貯存環保回收舊電器，而那兩個貨櫃主要是用來存放辦公室文件和其他設備，這些東西不會對環境造成影響。待找到合適的處所或貨倉後，便會立即移走那兩個貨櫃；
- (b) 她不認為申請地點在通道連接方面有問題，因為現有道路與申請地點相距甚近；
- (c) 雖然申請地點劃為「農業」地帶，但申請地點附近大部分地方都是用作露天貯物；以及
- (d) 她要求城規會批給許可，讓她把兩個貨櫃留在申請地點約一年時間，以便她另覓處所，安置那些辦公室文件和設備。

91. 由於申請人並無其他意見要提出，而委員亦沒有提問，主席告知申請人，覆核聆訊程序已經結束，城規會會在她離席後繼續就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知她。主席感謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

92. 一名委員留意到，申請人並不是要求城規會准許她使用申請地點露天存放環保回收舊電器，而是要求給予多點時間讓她收拾和搬遷，其間不要對申請地點內兩個貨櫃執行管制行動。該名委員表示應拒絕這宗覆核申請，而安排移走申請地點的違例發展項目的事宜，由規劃事務監督處理較為恰當。

93. 主席作出總結，表示委員普遍認為不應批准這宗覆核申請，理由是申請用途不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給作同類用途的規劃許可，而申請人亦未能證明擬議發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響。

94. 經進一步商議，委員決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載各項駁回理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 申請用途不符合坪輦和打鼓嶺地區的「農業」地帶的規劃意向，有關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，並保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請用途不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而申請人亦未能證明擬議發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響。

[陸觀豪先生此時離席。]

## **議程項目 8**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/709

在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 33 至 35 號世紀中心地下 I4 室經營商店及服務行業(理髮店)

**(城規會文件第 8680 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

95. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生                      規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

96. 主席歡迎許惠強先生出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他得悉申請人決定不出席會議，城市規劃委員會(下稱「城規會」)遂在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。他繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

97. 許惠強先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容，陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請處所用作經營商店及服務行業(理髮店)。申請處所位於沙田分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶的地區內；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一零年八月十三日拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請處所沒有與工業用途部分分隔開的逃生通道。從消防安全的角度而言，擬議的理髮店用途不可接受；
- (c) 申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步理據載於文件第 3 段。申請人聲稱會採取改善措施，盡量解決消防安全問題，並會就這宗申請所需採取的改善措施，徵詢專業消防工程公司的意見；
- (d) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 5 段。從消防安全的角度而言，消防處處長不支持這宗申請，因為申請處所沒有設置與樓宇的工業用途部分分隔開的逃生通道。如沒有設置獨立的逃生通道，一旦發生火警，申請處所的佔用人便要穿過樓宇的工業用途部分逃生，他們未必會意識到或有準備可能會發生更大的危險；
- (e) 公眾的意見——當局在這宗覆核申請的法定公布期內，接獲一份由上述工業樓宇的業主立案法團提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議理

髮店在洗髮過程中排出的頭髮會導致排水管淤塞，影響有關工業樓宇的排水系統，而且申請處所地方狹小，也沒有獨立的逃生通道；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評估，並不支持這宗申請。根據有關『在「工業」地帶內進行的用途／發展』的城市規劃委員會規劃指引編號 25D，這宗申請須符合消防處處長要求擬議商業用途不會引起或增加火警危險的規定。在任何情況下，商業用途部分都須有獨立的逃生通道。由於申請處所沒有獨立的逃生通道，因此消防處處長不支持這宗申請。雖然申請人表示會採取改善措施，以解決消防安全問題，但她並沒有為此提交進一步的資料。

98. 由於委員沒有提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經結束，城規會會繼續商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。許惠強先生於此時離席。

#### 商議部分

99. 一名委員得悉申請處所實際上無法設置與樓宇的工業用途部分分隔開的逃生通道，因此這宗申請不應獲得批准。

100. 主席總結說，委員大致同意駁回這宗申請，因為擬議發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定。

101. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

擬議發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請處所沒有與工業用途部分分隔開的逃生通道。從消防安全的角度而言，擬議的理髮店用途不可接受。

## 議程項目 9

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TK/314  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」用地的大埔船灣李屋第 26 約地段第 291 號 A 分段餘段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第 8681 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

102. 秘書報告說，申請人於二零一零年十一月二十四日提出延期考慮這宗覆核申請的要求，以便申請人有時間處理運輸署關注的問題。申請延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的規定，因為申請人需要更多時間準備覆核聆訊的文件，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

103. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號  
DPA/NE-TKLN/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8682 號)

---

[會議以廣東話進行。]

104. 秘書簡介文件。二零一零年七月三十日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，

當局接獲三份申述。二零一零年十月八日，當局公布各份申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間接獲一份公眾意見書。由於申述 R1 涉及將來設立的蓮塘／香園圍口岸，而申述 R2 和 R3 則有關林地和「康樂」地帶，因此建議把這些申述分為兩組，由城規會全體委員聆訊。

105. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

### 議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8683 號)

---

[會議以廣東話進行。]

106. 秘書簡介文件。二零一零年七月三十日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，當局接獲 14 份申述。二零一零年十月八日，當局公布各份申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間接獲三份公眾意見書。由於這些申述涉及的事宜包括「鄉村式發展」地帶的大小、私人土地的保育地帶、「康樂」地帶、風水林地和擬議紅花嶺郊野公園的劃分，彼此有密切關連，因此建議把這些申述合併為一組，由城規會全體委員聆訊。

107. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

### 議程項目 12

[公開會議]



有關考慮《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號  
DPA/NE-MTL/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8684 號)

---

[會議以廣東話進行。]

108. 秘書簡介文件。二零一零年七月三十日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，當局接獲八份申述。二零一零年十月八日，當局公布各份申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間接獲一份公眾意見書。由於申述 R3 涉及擴大「鄉村式發展」地帶的具體問題，而其餘申述則關於其他各類用途地帶的劃分事宜，因此建議把這些申述分為兩組，由城規會全體委員聆訊。

109. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

### 議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》  
的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8685 號)

---

[會議以廣東話進行。]

110. 秘書簡介文件。二零一零年七月三十日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，當局接獲七份申述。二零一零年十月八日，當局公布各份申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間接獲八份公眾意見書。由於這些申述涉及的事宜包括「鄉村式發展」地帶的大小、私人土地的保育地帶、風水林地和蓮麻坑具特殊科學價值地點的劃分，彼此有密切關連，因此建議把這些申述合併為一組，由城規會全體委員聆訊。

111. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

#### 議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8686 號)

---

[會議以廣東話進行。]

112. 秘書簡介文件。二零一零年七月三十日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，當局接獲六份申述。二零一零年十月八日，當局公布各份申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間接獲一份公眾意見書。由於申述 R1 涉及擴大「鄉村式發展」地帶的具體問題，而其餘申述則關於其他各類用途地帶的劃分事宜，因此建議把這些申述分為兩組，由城規會全體委員聆訊。

113. 秘書亦報告說，申述 R5 的部分內容涉及逐步停用及遷移恐龍坑現有的露天貯物場，以便進行低密度住宅發展。由於該地點位於文錦渡發展審批地區草圖的範圍以外，因此這部分有關該地點的申述內容應屬無效。

114. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。城規會亦同意申述 R5 那部分關於文錦渡發展審批地區草圖規劃範圍以外地點的內容屬無效。

#### 議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

**(城規會文件第 8687 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

115. 秘書簡介文件。二零一零年七月二十三日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，當局接獲一份申述。二零一零年十月八日，當局公布該份申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間並無接獲公眾的意見。由於只有一名申述人而沒有提意見人，故由城規會全體委員聆訊會更有效率，而聆訊可在城規會例會中進行。

116. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

## **議程項目 16**

[公開會議]

### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

117. 主席備悉，某些委員曾在上次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上詢問應否改變現時的做法，不隨都會規劃小組委員會／鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件夾附「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」及／或相關的城規會規劃指引摘要，以節省紙張。主席說，考慮到若移除發給委員的都會規劃小組委員會／鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件夾附的相關摘要，會涉及額外資源，而且為免被人誤會委員在考慮申請時未獲提供所有相關資料，主席認為應維持現時的做法。

118. 餘無別事，會議於下午二時四十分結束。