

陸觀豪先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

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

陳旭明先生

陳仲尼先生

鄭恩基先生

林群聲教授

李行偉教授

李偉民先生

李律仁先生

盧偉國博士

邱麗萍女士

葉滿華先生

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
朱慶然女士(上午)
謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
譚燕萍女士(上午)
胡明儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年二月十一日第 975 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年二月十一日第 975 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，是次會議並無續議事項。

議程項目 3

[公開會議]

《都市固體廢物管理政策大綱(2005-2014)》主要措施的最新進展

(城規會文件第 8742 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 下列環境保護署(下稱「環保署」)的代表此時應邀出席會議：

區偉光先生	助理署長(自然保育及基建規劃)
陳英儂博士	助理署長(環境基建)
夏鎂琪女士	助理署長(廢物管理政策)

呂炳漢先生

首席環境保護主任(基建
規劃)

[馬錦華先生此時到達參加會議。]

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請環保署代表向委員簡介文件的內容。

5. 夏鎋琪女士借助投影片，向委員簡介當局就處理本港迫切的廢物問題而採取的策略和最新的行動計劃：

- (a) 目前，每日棄置在堆填區的廢物約 13 300 公噸，包括 9 000 公噸都市固體廢物、3 200 公噸建築廢物及 900 公噸污泥；
- (b) 香港現在主要依靠堆填區處理廢物。由於三個堆填區的剩餘容量將分別在二零一四年、二零一六年和二零一八年耗盡，香港正面對迫切的廢物處理問題；
- (c) 當局已採取三管齊下的廢物處理策略，分別為避免和減少廢物產生；再用、回收及循環再造；以及減少廢物體積及棄置；

減少廢物和廢物回收

(d) 在廢物處理策略方面，其中一個關鍵且持續進行的部分，就是從源頭減少廢物。都市固體廢物的回收率自二零零五年起已經達到 49%，並擬透過擴大在減少廢物及循環再造方面的參與，於二零一五年前把回收率提高至 55%。其中正進行研究的構思包括：

- (i) 擴大推行廢物源頭分類計劃，並舉辦廢物回收活動(例如在公眾街市)，以方便收集源自社區的可循環再生物料，從而引致行為上的改變；

- (ii) 進行試點項目，在商場食肆、酒店和其他場所推廣現場廢物堆肥，並在屋邨現場處理廚餘；以及
- (iii) 鼓勵各政府部門盡力支持各項減廢措施，以顯示政府當局對減廢的承擔；

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

- (e) 與此同時，當局認為須盡快就法規及經濟誘因進行有關工作，鼓勵循環再造及減少廢物。在減廢方面，環保署會在二零一一年就擴大塑膠購物袋的生產者責任計劃及新增的廢電器電子產品生產者責任計劃展開諮詢工作；

使用現代化的廢物處理和處置設施

- (f) 採用現代化焚化技術可把須處理的廢物量大幅減少至原來的 10% 左右，並可在焚化過程中產生電力，從而把廢物轉化為能源；
- (g) 有關擬設於毗鄰石鼓洲的一個人工島和屯門曾咀的綜合廢物管理設施的工程和環境影響評估(下稱「環評」)研究已經完成。新的綜合廢物管理設施每日可處理 3 000 公噸都市固體廢物。
- (h) 新的污泥處理設施將於二零一三年啓用，每日可處理 2 000 公噸污泥；
- (i) 位於小蠔灣和沙嶺的兩個有機資源回收中心將分別於二零一四年及二零一六／一七年度落成，每日可合共處理 500 公噸廚餘／有機廢物。環保署已與工商業界中的主要廚餘生產者開展了伙伴計劃，從而在運送和收集方面制訂指引，以便他們所生產的廚餘可以送到日後落成啓用的有機資源回收中心進行處理。當局並會研究在街市、商場、食品製造工場及屋邨安裝現場廚餘處理設施；以及

適時擴建堆填區

- (j) 當局仍須擴建堆填區，以處理綜合廢物管理設施因處理量不足而無法處理的廢物及不可燃廢物(例如建築廢物及焚化所產生的灰燼)。

[方和先生此時到達參加會議。]

6. 區偉光先生借助投影片，向委員簡介於石鼓洲興建綜合廢物管理設施的建議：

- (a) 有關現代化廢物處理設施的技術可行性研究於二零零二年展開。於當時成立的一個諮詢小組(成員來自環保團體、專業團體及學術界)贊成焚化技術為廢物處理的核心技術；
- (b) 於二零零八至零九年度就技術可行性、工程和設施對環境的影響而進行的進一步研究已確證上述結論。該研究於二零零九年獲環境諮詢委員會確認；
- (c) 當局根據研究的甄選準則，展開全面的選址研究。是次研究列出 23 個因環境易受破壞而不予考慮的地區，以及初步選出 21 個考慮地點。其後，研究篩選出八個地點，並最後選出兩個地點(包括毗鄰石鼓洲的一個人工島和屯門曾咀)作最後評估；
- (d) 綜合廢物管理設施具以下效益：大幅減少廢物體積達 90%；在焚化過程中轉廢為能(每年產生四億八千萬度電，可供十萬戶家庭使用)；以及減少溫室氣體排放(每年四十四萬噸二氧化碳)；
- (e) 綜合廢物管理設施的主要組成部分包括：(i)機械式分類及回收設施；(ii)廢物熱能回收及發電系統；(iii)先進的焚化設施；以及(iv)環境教育中心；
- (f) 綜合廢物管理設施將採取先進的焚化技術－3T 技術，包括(i)以不低於攝氏 850 度的溫度完全分解有機物；(ii)以高湍流達致完全燃燒；以及(iii)維

持最少兩秒的留存時間(溫度達攝氏 850 度或以上)以達致完全燃燒；

- (g) 綜合廢物管理設施將採用最先進的焚化技術－活動爐排，其優點包括：(i)有充分經驗證的記錄；(ii)系統安全可靠；(iii)達到歐盟煙囪排放標準；(iv)建造及營運成本低；(v)佔地面積小；以及(vi)超過十家主要供應商；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (h) 綜合廢物管理設施將採用先進的煙道氣體淨化及控制系統，以確保淨化後的氣體可達致歐盟煙囪排放標準；
- (i) 現代焚化爐的例子包括法國 Gien 焚化廠，以及日本的有明焚化廠、新江東焚化廠及舞洲固體廢物焚化廠。部分焚化廠亦提供附屬社區設施，例如舞洲固體廢物焚化廠的教育中心及川口市朝日環境中心的休閒中心；
- (j) 就毗鄰石鼓洲的一個人工島和屯門曾咀擬建綜合廢物管理設施而進行的環評研究，評估了兩個選址在工程施工及運作期間所產生的累積環境影響，並提出緩解措施以確保對環境的影響可達致可接受水平。有關研究是按照《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序技術備忘錄》的規定進行，並涵蓋多個範疇，包括空氣、噪音、水質、廢物、生態、漁業、健康、景觀、視覺，以及文化遺產；

空氣質素

- (k) 有關方面已制定三維光化學的空氣質素模型，用以評估由區域性(包括珠江三角洲)和本地(包括電廠、汽車及海事活動等)排放源所造成的累積空氣質素影響。結果顯示兩個選址的擬議綜合廢物管理設施均完全符合歐盟煙囪排放標準；

- (l) 擬議綜合廢物管理設施設有煙道氣體排放連續監測系統，以密切監測情況。所收集的空氣質素數據將於環保署網站公布，供公眾查閱；

污水排放

- (m) 綜合廢物管理設施並自建污水處理設施，確保零污水排放；

視覺和景觀影響

- (n) 綜合廢物管理設施的設計會把設施佔地減至最少，並以「大自然」為設計概念，提供大量園境和綠化環境；

對海洋生態的影響

- (o) 環境易受影響的生態保護區(包括擬建的索罟海岸公園)並沒有被選取。當局並於索罟海岸公園旁劃設約 700 公頃的海岸公園作緩衝區，以消減綜合廢物管理設施可能造成的影響。擬填土興建的人工島不會連接石鼓洲島以保護現有的天然海岸線；

飛灰處理

- (p) 飛灰將會混合英泥在綜合廢物管理設施內加以固化，並在檢定後運往堆填區棄置，以符合國際要求；
- (q) 環評研究的結論是，在採取先進技術及適當的緩解措施後，於兩個選址興建現代化的焚化設施，在環境上是可以接受的；
- (r) 如與屯門曾咀比較，石鼓洲是較為理想的地點，因為對於港島及離島的垃圾轉運站而言，石鼓洲處於較中心的位置，因而減省海路運送廢物的航行路程，使海路運輸更為環保和更具成本效益。該地點可減省 27% 的運輸路程，因此減少二氧化碳的排放

量達 14%(約 20 000 棵樹)。此外，該地點位於盛行風的下風方向，遠離主要空氣污染源，且人口稀少。石鼓洲島(高 150 米)亦可作為把設施和長洲(相距約 3.5 至 5 公里)分隔的天然屏障。

- (s) 當局並建議為綜合廢物管理設施提供優質的社區配套設施(包括玻璃迴廊及觀景台、訪客接待大樓及環境保育中心)，以及提供來往長洲及綜合廢物管理設施的海上客運航線。計劃亦可在施工及運作階段分別提供約 200 個及 1 000 個就業機會；以及
- (t) 環評報告現正按《環境影響評估條例》的規定進行公眾諮詢。擬議填海工程預計於二零一一年四月跟據前濱及海床(填海工程)條例(香港法例第 127 章)刊憲，而綜合廢物管理設施則於二零一八年落成啓用。

7. 部分委員就最新的行動計劃提出以下問題／意見：

- (a) 提供經濟誘因以鼓勵從源頭減少廢物能有效減少廢物。當局有否為擴展生產者責任計劃訂定任何計劃／時間表？
- (b) 由於環評應屬技術評估，現時就綜合廢物管理設施的環評進行公眾諮詢的目的為何？表列於文件附件 E 的有機廢物處理環評研究是否與擬議綜合廢物管理設施的環評有關？
- (c) 由於擬議綜合廢物管理設施的潛在環境影響預計會備受公眾關注，除擬議的綜合廢物管理設施外，環保署是否已制定其他處理和棄置廢物的方案？
- (d) 在選址過程中，環保署是否就於會上提交的立法會環境事務委員會「為發展綜合廢物管理設施進行選址研究」文件表二所述的各項準則分配同等的加權數值？獲給予較高加權數值的生態影響準則是否視為凌駕性的因素？

- (e) 公眾人士關注綜合廢物管理設施對長洲居民所造成的負面空氣質素影響，尤其在有西南風的季節。公眾亦關注有關設施對石鼓洲島水域的江豚的負面影響。這些關注必須予以處理；
- (f) 擬於小蠔灣和沙嶺興建的有機資源回收中心預計只可處理 500 公噸廚餘，只佔每日所製造逾 3 000 公噸廚餘的小部分。剩餘的廚餘將會如何處理？
- (g) 當局有否為展開電器電子產品生產者責任計劃訂定時間表？
- (h) 擬議的綜合廢物管理設施可減少都市固體廢物的體積達 90%，餘下 10%的都市固體廢物將會如何處理？以及
- (i) 文件指石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施屬建議設施第一期。當局有否為綜合廢物管理設施第二期訂定時間表和選定地點？

[陳炳煥先生此時到達參加會議。]

8. 夏鎋琪女士及區偉光先生在回應時表示：

- (a) 當局已採取三管齊下的廢物管理策略，包括通過生產者責任計劃提供經濟誘因的措施。然而，由於生產者責任計劃會對所有港人的日常生活造成影響，當局須在擴展現有計劃和展開新一輪計劃前進行全面討論和公眾諮詢；
- (b) 新增的廢電器電子產品生產者責任計劃的公眾諮詢已於二零一零年進行。草擬相關法例和邀請公眾及相關業界參與落實推行計劃的工作將於稍後展開；
- (c) 一如文件附件 E 指出，當局將於二零一一年第二季就擬議綜合廢物管理設施的環評報告諮詢公眾，以符合《環境影響評估條例》的規定。至於有機資源回收中心的環評研究，這是當局就處理廚餘的沙嶺

和小蠔灣有機資源回收中心進行的獨立環評研究，將於二零一一年展開；

- (d) 就擬議綜合廢物管理設施進行選址時已考慮立法會環境事務委員會文件表二所列的各項準則。因加權數值較高，生態影響是最重要的評審準則；
- (e) 香港每年吹西南風的時間約 8%。然而，擬建於石鼓洲毗鄰的人工島約距離長洲 3.5 至 5 公里，並有高約 150 米的石鼓洲島作屏障。當局已進行健康評估，並確定擬議的綜合廢物管理設施符合健康標準；
- (f) 擬議綜合廢物管理設施的飛灰處理和運送符合嚴格的歐盟標準。石鼓洲人工島的整體運輸路程(包括海陸兩路交通)較屯門曾咀擬議綜合廢物管理設施的為短；
- (g) 石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施第一期每日可處理 3 000 公噸都市固體廢物。當局將會物色其他地點處理有機廢物，並會檢討情況以決定是否須進行綜合廢物管理設施第二期；以及
- (h) 香港仍有大量廢物尚待處理，因此仍須進行擬議的堆填區擴建計劃。擴建新界東南堆填區的環評已獲通過。在反對擴建新界東南堆填區方面，氣味是主要被投訴的問題。為此，當局已採取額外措施，以控制氣味。根據計劃，新界東南堆填區將只用以棄置建築廢物。當局亦會與業界及食物環境衛生署採取措施，減少垃圾車的氣味影響。

9. 主席表示，社會各界須通力合作，以致力解決本港的廢物問題。

10. 經進一步商議後，委員備悉《都市固體廢物管理政策大綱(2005-2014)》主要措施的最新進展。

11. 主席多謝環保署的代表出席會議。他們於此時離席。

議程項目 4

[公開會議]

考慮《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/E》
(城規會文件第 8746 號)

[會議以廣東話進行。]

12. 黃耀錦先生已就此議項申報利益，因為現在審議的石鼓洲分區計劃大綱草圖的其中一項建議是環境保護署的綜合廢物管理設施。黃先生在會議討論此議項時暫時離席。

13. 下列政府部門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
黃少薇女士	規劃署高級城市規劃師／西貢及離島
曹耀南先生	規劃署城市規劃師／西貢及離島
袁嘉諾先生	保安局助理秘書長(禁毒)
楊嘉儀女士	漁農自然護理署(下稱「漁護署」) 高級自然護理主任
張嘉康博士	漁護署自然護理主任
區偉光先生	環境保護署(下稱「環保署」)助理 署長(自然保育及基建規劃)
呂炳漢先生	環保署首席環境保護主任
李仲騰先生	AECOM的技術總監
梁綺敏女士	AECOM的合夥人
李孝斌先生	ADO Design & Public Art Consultants (HK) Ltd.的建築師

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並請鍾文傑先生向委員簡介文件的內容。

15. 鍾文傑先生借助 Powerpoint 投影片，向委員簡介以下有關新擬的石鼓洲分區計劃大綱草圖的內容：

- (a) 二零零五年十二月，當局公布《都市固體廢物管理政策大綱(2005-2014)》(下稱「政策大綱」)，政策大綱闡述全面的廢物管理策略，包括採取措施，從源頭避免產生廢物、回收和循環再造廢物，以及減少須處置的廢物體積。其中一項措施是減少須處置的廢物體積，並通過興建綜合廢物管理設施，保留堆填區的空間；
- (b) 環保署於二零零八年完成為綜合廢物管理設施選址的詳細研究，提出了兩個可用的地點，分別是(i)石鼓洲附近的人工島及(ii)屯門曾咀煤灰湖，並建議就這兩個選址進行進一步的工程及環境影響評估研究(下稱「環評研究」)。環評研究評估工程計劃及其他發展項目對有關地區的累積影響，包括噪音、空氣、水質、廢物、生態、景觀及文化遺產方面的影響；
- (c) 環評研究於二零一一年一月完成，結論是倘採用先進的科技，並配合適當的紓緩措施，在兩個選址興建現代焚化設施，對於環境而言，屬可以接受；
- (d) 環評研究建議在石鼓洲西南岸對開，用填海方法填取一個人工島，並興建防波堤保護綜合廢物管理設施的船隻碇泊區及海灣免受強風影響；
- (e) 為把石鼓洲島及擬開闢的綜合廢物管理設施填海區納入法定規劃管制之內，有需要為該區擬備一份分區計劃大綱草圖；
- (f) 石鼓洲分區計劃大綱草圖的規劃區面積約為 150 公頃，當中石鼓洲島佔地 119 公頃，而位於石鼓洲西

南面由填海而成人工島及防波堤／海堤則佔地約 15.71 公頃；

- (g) 整個石鼓洲島的土地都屬政府土地，現時用作戒毒治療康復用途(石鼓洲康復院)，涉及一個政府土地牌照及一些短期租約，所以沒有需要為該區擬備一份發展審批地區圖，以執行法定規劃管制；

發展限制

- (h) 石鼓洲距離南大嶼山和長洲有人居住的地區甚遠，交通不便。島上多山，可供發展的平地不多，道路網的覆蓋範圍亦有限，大大限制了發展潛力。該區沒有綜合公共污水收集及排水系統、水管及管道式供氣系統；
- (i) 綜合廢物管理設施的設計和施工程序已考慮空氣質素、視覺和噪音問題，因為石鼓洲康復院在這幾方面易受影響；
- (j) 石鼓洲有兩個具歷史及考古價值的地點，分別為石鼓洲墓碑和石鼓洲康復院的庭院。在該區內進行任何新的發展，必須顧及這兩個地點的環境；
- (k) 石鼓洲有各種天然林地、草地及天然河道，是環境和生態易受影響的地區。石鼓洲具備多種天然資源，能提供各類的棲息地，供野生動物棲息、築巢或覓食。石鼓洲西南岸對開的海床主要是基層岩、礫石、泥漿及沙質底層，有易受水質影響的生物，例如珊瑚羣。石鼓洲周圍的海域(東北面除外)有大量江豚棲息；
- (l) 石鼓洲島大部分地方尚未開發，仍被灌木林和林地覆蓋。從石鼓洲能飽覽附近沿岸水域以外的遼闊景致；

分區計劃大綱草圖

- (m) 「政府、機構或社區」：現時設於「政府、機構或社區」地帶內的大型設施主要是石鼓洲康復院和該院的附屬設施(包括宿舍和工場)，以及一個海事處用作監察海上交通的雷達站。「政府、機構或社區」地帶內的建築物高度限為一或兩層，以確保任何發展或重建項目配合毗連地區的低矮建築特色。行政大樓及教堂附近現時有些池塘，為保持這類棲息地的生態完整，如要進行河道改道工程，或在池塘／水塘及堤岸地區進行填土／挖土工程，必須向城規會取得規劃許可；

- (n) 「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」：此地帶的規劃意向，主要是劃定土地興建處理廢物的綜合廢物管理設施，以便利用先進的熱能焚化方法，處理本港產生的都市固體廢物，並進行廢物分類和循環再造。此地帶涵蓋 11.64 公頃填海土地，該幅土地會與石鼓洲之間夾着海，海峽的闊度為 10 至 40 米，長度為 350 米，藉以減少對沿岸現有的珊瑚造成干擾，並降低綜合廢物管理設施對石鼓洲島天然海岸線造成的直接影響。綜合廢物管理設施的建築物高度限為主水平基準以上 60 米，但煙囪的高度可達主水平基準以上 160 米；

- (o) 防波堤／海堤(4.07 公頃)連 15.39 公頃的海域擬供運送盛載廢物的貨櫃及員工／訪客的船隻停泊；

- (p) 把沿岸地區 13.35 公頃的土地劃為「海岸保護區」地帶，是為保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀和風景方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (q) 把 89.64 公頃的茂密林地劃為「自然保育區」地帶，是因為這些林地是幾種樹林生物的棲息地，劃設此地帶，能保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途；

諮詢

- (r) 規劃署已就這份分區計劃大綱草圖及這份圖的《註釋》和《說明書》徵詢有關政府部門／局的意見，並把適用的意見收納在草圖；以及
- (s) 倘城規會通過草圖的內容，規劃署便會徵詢離島區議會的意見，然後向城規會匯報，繼而根據《城市規劃條例》第 5 條公布草圖的內容。

16. 鍾文傑先生回應一名委員的詢問時表示，文件所附的圖則和照片所顯示的各幢屋宇，是石鼓洲康復院的附屬工場和宿舍。

17. 經進一步商議後，城規會同意：

- (a) 適宜就《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/E》(附錄 1)及其《註釋》(附錄 2)的內容徵詢離島區議會的意見；以及
- (b) 該草圖的《說明書》(附錄 3)適合用作說明城規會在擬備該草圖時就各用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》應以城規會的名義發布；以及
- (c) 適宜就該草圖及其《說明書》(附錄 3)的內容一併徵詢離島區議會的意見。

18. 主席多謝政府部門的代表及顧問出席關於此議項的會議。他們各人於此時離席。

[黃耀錦先生此時返回席上。]

吳恩融教授 空氣流通評估顧問

R2(六鄉村公所)

李有來先生)
王平雲先生)
李志明先生) 申述人的代表
李九先生)
李灶生先生)
李志勤先生)

R3(沙爾德聖保祿女修會香港會長)

杜立基先生)
林寶燕女士)
林芷筠女士) 申述人的代表
李發中先生)
古穗生修女)
楊能為先生

R13(香港地產建設商會)

李禮賢先生) 申述人的代表
李韻玲女士)

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述的內容。

[劉文君女士和馬詠璋女士此時到達出席會議。]

24. 許惠強先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年九月十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。加進該圖的修訂項目主要包括在各發展地帶施加地積比率／總樓面面積及建築物高度限制；劃設非建築用地，以及把「商業／住宅」用地、獨立式政府、機構或社區設施所佔用地、將發展公共房屋的寶鄉街用地及已建成的休憩用地及各種用地改劃為其他合適的用途地帶，以反映完工後的情況。在為期兩個月的展示期內，共接獲 13 份有效的申述。二零一零年十一月二十六日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，以便公眾提出意見，其間共接獲三份有效的意見書；
- (b) R1 至 R5 和 R13 關於整體建築物高度輪廓和非建築用地、個別地區／用地的建築物高度限制，以及其他改劃土地用途地帶的建議；
- (c) 主要的申述理據、建議及規劃署的回應撮錄於文件第 3.3 段及第 4.4 段，當中重點載述如下：
- (d) *大埔墟的建築物高度限制(R1 和 R2)*
 - (i) 把建築物的高度定為主水平基準上 55 米，會影響人們將來重建大埔墟的積極性，亦會影響該區的經濟發展和活力。把建築物高度限於主水平基準上 55 米，浪費公共資源之餘，還會影響政府的土地收益。大埔新達廣場、大埔中心和寶湖花園的建築物高度限制為主水平基準上 80 米至 110 米，而擬在寶鄉街發展的公共房屋項目的建築物高度限制亦定於主水平基準上 80 米，故此，大埔墟用地的建築物高度限制也應定於相同的水平；

建議

- (ii) R1 和 R2 分別建議把大埔墟的建築物高度限制定於主水平基準上 80 米及 100 至 110 米；

規劃署的回應

- (iii) 對大埔墟的建築物設定這樣的高度限制是爲了(i)保持大埔墟的傳統墟市特色；(ii)避免出現不協調的過高建築物，影響該區特色；以及(iii)按空氣流通專家評估的建議，使街道上空氣更加流通；及
- (iv) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定的，以確保對發展用地加入限制後，仍可配合分區計劃大綱圖准許的住用和非住用發展項目地積比率，有關地積比率分別爲 5 倍和 9.5 倍；

(e) 大埔體育會李福林體育館用地的地帶規劃(R1)

- (i) R1 反對把大埔體育會李福林體育館用地由「住宅(甲類)」地帶改劃爲「政府、機構或社區」地帶；

建議

- (ii) R1 建議在分區計劃大綱圖上繼續把大埔體育會李福林體育館用地劃爲「住宅(甲類)」地帶；及

規劃署的回應

- (iii) 該用地現有一所體育館，建築物的高度不超過三層。把該用地劃爲「政府、機構或社區」地帶更能確切反映該用地的規劃意向，

有關意向是提供政府、機構或社區設施以配合當地居民／或該地區的需要；

(f) 改劃「鄉村式發展」用地的用途地帶(R1)

- (i) R1 支持把第 10 區的美援新村和第 6、7、10 和 37 區的多幅用地改劃為「鄉村式發展」地帶，但反對把第 10 區嘉里白鷺湖互動中心東部狹長的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂優先區」地帶；

建議

- (ii) R1 建議繼續在分區計劃大綱圖上把第 10 區嘉里白鷺湖互動中心東部狹長的土地劃為「鄉村式發展」地帶；及

規劃署的回應

- (iii) 把第 10 區現時由嘉里白鷺湖互動中心所佔用的用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂優先區」地帶，基本上屬技術性的劃界調整，以符合發展完成後的情況。這些用地並非預定作興建小型屋宇；

(g) 天主教聖保祿幼兒園用地的建築物高度限制(R3)

- (i) 倘把天主教聖保祿幼兒園用地的建築物高度限制定為兩層，便沒有機會為幼兒園進行擴建及重建。幼兒園已為未來制定擴建和重建計劃，計劃的建築物高度為主水平基準上 35 米。日後幼兒園會維持原本的功能，而由於附近「住宅(甲類)」地帶內的大廈，其建築物高度限制為主水平基準上 55 米，因此，幼兒園仍與鄰近地區互相協調；

建議

- (ii) R3 建議把該用地的建築物高度限制由兩層放寬至主水平基準上 35 米；及

規劃署的回應

- (iii) 城市設計原則是務求「政府、機構或社區」設施能大致保持現時的高度，使這些設施能繼續發揮為該區提供歇息空間及視覺調劑的作用。這項擬議幼兒園擴建計劃仍有待教育局局長給予政策上的支持。把建築物的高度由兩層增加至七層或主水平基準上 35 米，增幅頗大。當局須進行詳細的評估，以了解這項建議對周邊環境造成的視覺和空氣質素的影響；

(h) 電力支站用地的建築物高度限制(R4)

- (i) 把汀角路電力支站和汀麗路電力支站的建築物高度限為兩層及把廣福道電力支站的建築物高度限為四層，會大大局限未來改善／重建電力支站的機會。施加有關的建築物高度限制，會令設計有欠靈活，未能反映該些用地的契約所准許的發展密度的上限，並會剝奪發展權；

建議

- (ii) R4 建議把汀角路電力支站用地的建築物高度限制放寬至不超過平均地盤平整水平以上 11 米；把廣福道電力支站用地的建築物高度限制放寬至不超過五層；以及把汀麗路電力支站用地的建築物高度限制放寬至不超過八層；

規劃署的回應

- (iii) 申述人未有提供有力的理據支持增加建築物高度，而機電工程署署長又表示，根據核准

的中電二零零八至二零一三年發展計劃，這三幅用地現在並沒有進行重建計劃，因此當局認為宜維持汀角路電力支站和廣福道電力支站的建築物高度限制，以反映現有的建築物高度，使這兩幅用地繼續作為歇息空間；

- (iv) 至於汀麗路電力支站，根據已核准的建築圖則，當局澄清定該電力支站樓高四層。因此，規劃署建議把該用地的建築物高度限制由兩層修訂為四層。申述人提議把建築物高度限制改為八層，但卻沒有提出有力的理據，所以當局不予支持；及
- (v) 關於靈活性的問題，在「政府、機構或社區」地帶的《註釋》訂明可申請略為放寬建築物高度限制，城規會將因應個別情況，考慮每宗申請；

(i) *策誠軒用地(大埔市地段第199號)的地帶規劃(R5)*

- (i) R5 支持把「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶改劃作其他用途，但認為策誠軒用地較適宜改劃為「住宅」地帶，這樣能令規劃更為靈活，又不會影響現有用途；

建議

- (ii) R5 建議把策誠軒用地改劃為「住宅(丙類)」地帶，而分區計劃大綱圖《註釋》的備註現時所訂明的發展參數則維持不變；及

規劃署的回應

- (iii) 該用地毗連港鐵東鐵線，現用作港鐵員工宿舍及會所。把該用地劃作「其他指定用途」註明「鐵路員工宿舍及會所」地帶可反映該用地的現有用途和規劃功能。由於該用地靠

近鐵路，環境可能受到火車的不良影響，因此不適宜用來發展私人住宅項目；

(j) *施加建築物高度限制(R13)*

- (i) R13 反對在該區施加建築物高度限制的整體建議，理由是所訂的建築物高度限制過分嚴苛，會造成不必要的制肘，妨礙進行優質的發展項目；有關高度限制亦有欠靈活，未能因應市場的期望，隨時調整要求和適用範圍；並會導致出現體積更大的建築物，仿如豎起一道道的牆，阻礙通風、光線和景觀；

建議

- (ii) R13 建議檢討建築物高度限制，令任何高度限制均不致低於現時的建築物高度，並且要把高度限制分成不同的級別，同一級別內的高度限制要比該級別的最高建築物高約 10 米，以便在規管之餘，也能兼顧靈活性；

規劃署的回應

- (iii) 分區計劃大綱圖的建築物高度限制是根據多項因素而訂定，包括現有的土地用途、地形與建築物高度、建議的地積比率限制、區內的風環境、改善通風的措施和城市設計原則。制定有關限制時，已對建築設計作出合理的假設，以符合各項規定，並確保發展／重建項目有合理的樓底高度。建築物的形貌可靈活變化，但不能影響採光度、景觀或通風；
- (iv) 施加建築物高度限制是爲了公眾利益，以保存區內特色，避免出現過高的建築物和不協調的發展項目，並滿足公眾的期望。當局在制定建築物高度限制時，已作適當考慮，確保在加入限制後，發展用地仍可配合分區計

劃大綱圖所准許的地積比率，使重建潛力不致受到不良影響。當局已顧及公眾對改善生活環境的期望和進行私人重建的潛力，在兩者之間作出適當的平衡；

- (v) 對於已超出建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重這些建築物重建的權利，但重建後的建築物高度以現有高度為限；及
- (vi) R13 建議制定不同的建築物高度限制級別，每個級別內的建築物高度限制要比最高的建築物高約 10 米。這項建議並沒有任何規畫理據或因素支持，會導致區內高廈林立，這些大廈更會高於(+10 米)那些已屬不協調的建築物。如發展項目在功能／運作上有需要及／或具有規畫／設計上的優點，證明有理由要超出建築物高度限制，可提出申請，要求略為放寬限制，城規會將按個別情況考慮每宗申請；

(k) 略為放寬建築物高度限制(R13)

- (i) 如用地上現有的建築物的高度已超過分區計劃大綱圖所訂明的高度限制，分區計劃大綱圖的《說明書》訂明根據一般推定，即使提出第 16 條申請，要求略為放寬建築物高度限制，有關的申請也不會獲得批准。這項規定過於嚴苛，也無必要；

建議

- (ii) R13 建議刪除分區計劃大綱圖的《說明書》關於上述推定的條文；及

規畫署的回應

- (iii) 放寬建築物高度限制，容許建造過高的建築物，亦會損及分區計劃大綱圖的整體建築物高度概念。如現有建築物的高度已超過所訂明的建築物高度上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則即使要求略為放寬建築物高度限制，也不會獲得批准。城規會只會就具有特殊規劃和設計優點的建議批准略為放寬限制；

(l) 以定點形式劃分地帶的方法(R13)

- (i) 根據條例第 3 及第 4 條，應採用籠統的方法，並不容許「以定點形式劃分地帶」的方法，因為採用這種方法違反分區計劃大綱圖的《說明書》所載的概括規劃原則；

建議

- (ii) R13 建議檢討「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶所涵蓋的多個支區，把建築物高度管制和發展潛力相若的支區合併為數目較少而又較概括的土地用途地帶。R13 亦建議刪除《註釋》就這兩個地帶及所涵蓋的支區訂定的最高住用及／或非住用地積比率／總樓面面積限制；

規劃署的回應

- (iii) 根據法律意見，城規會如有必需且充分的規劃理據，應有權對分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制。由於大埔區範圍廣闊，各區特色和地形不同，加上須達到不同的規劃意向／目標，故必須為不同支區訂定不同的限制；及
- (iv) 當局在分區計劃大綱圖劃定支區時，已考慮所有發展用地發展完成後的情況、地形、特點、具體的發展建議和規劃意向。施加不同

的地積比率／總樓面面積和建築物高度限制，是爲了落實規劃管制目的、梯級狀建築物高度輪廓和城市設計目標；

(m) 劃設非建築用地(R13)

- (i) 劃設非建築用地不涉及「布局設計」或「建築物類型」。通過訂立條文，規定劃設休憩用地、公園及街道等，已能確保建築物之間有「間距」；

建議

- (ii) R13 建議取消非建築用地的規定，並通過劃設較合適的土地用途地帶，例如「休憩用地」地帶，使建築物之間能有所需的間距。倘分區計劃大綱圖要保留非建築用地，應加入條文容許申請放寬非建築用地限制；若規定只可在「特殊情況」下才放寬限制，則不合理；

規劃署的回應

- (iii) 根據法律意見，城規會如有必需和充分的規劃理據，劃設非建築用地可成爲規劃管制的一部分。在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地，可發揮正面的規劃作用，對規劃有好處，城規會把這項措施視作一種發展管制，並認爲有充分的理據支持；
- (iv) 分區計劃大綱圖上已明確地標記及顯示已劃設的非建築用地，而劃設有關用地的目的已在《說明書》內說明。非建築用地的地面不得興建任何構築物，但地面之下和發展用地的其他部分則可進行發展，因此不會影響有關用地的發展潛力。把這些地方改劃爲「休憩用地」地帶或「道路」用地會涉及收地，及影響有關地區的發展潛力；及

- (v) 當局已適當考慮有關用地和現有發展項目的特點，小心選擇每塊非建築用地的位置，以確保能夠達到劃設非建築用地的目的，但又不會影響有關用地的發展潛力。只有在某些特殊情況下，因為不能按規定提供非建築用地，但仍可作出替代的安排，以其他形式達致規劃目標，才會放寬非建築用地的限制；

(n) 改劃「商業／住宅」用地的用途地帶(R13)

- (i) 原有的兩幅「商業／住宅」用地鄰近港鐵站。「商業／住宅」地帶的高度限制較為寬鬆，具備靈活性，既容許進行符合市場需求的發展項目，亦有助把用地重建成生機蓬勃、日夜均有活動可供選擇的市中心，更可為該區人口提供就業機會，因此把有關用地劃作「商業／住宅」地帶比較合適；

建議

- (ii) R13 建議保留該區的「商業／住宅」用途地帶；

規劃署的回應

- (iii) 「商業／住宅」用途地帶是過時的用途地帶，將會逐步撤銷，使基礎設施規劃更具效益及土地用途管理更為完善；
- (iv) 由於大埔墟大部分發展項目的較低樓層均設有零售店鋪，上層則為住宅，與「住宅(甲類)」形式的發展項目相似，因此該區由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，但不包括現時闢作休憩用地或由獨立式政府、機構或社區設施佔用的土地。把大埔墟劃為「住宅(甲類)」地帶，可保留大埔的傳統購物／路邊街市特色，因為在這類地帶內，在建築物的最低三層或現有建築物特別

設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。新達廣場用地則改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以反映該現有的發展項目。該項目建有六幢住宅大廈，大廈下面的平台為購物商場，地面一層為公共交通交匯處；及

- (v) 根據「住宅(甲類)」地帶的規定，可提出進行商業發展建議的規劃申請；

(o) 就分區計劃大綱圖進行的公眾諮詢(R1 和 R13)

- (i) 應就涉及在鳳園和大埔滘劃設非建築用地的修訂項目諮詢相關的村代表和區議員(R1)；
- (ii) 在分區計劃大綱圖刊憲之前，當局未有把須訂定建築物高度、總樓面面積及非建築用地限制的理據告知市民，亦未有向公眾提供視覺影響分析資料，說明當局對大埔區的長遠發展有什麼展望(R13)；

規劃署的回應

- (iii) 當局分別於二零一零年十月十二日和十一月十日，就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢大埔鄉事委員會和大埔區議會。當局已備悉有關的意見。關於鳳園和大埔滘的非建築用地，當局並沒有接獲任何負面意見；
- (iv) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的建議修訂項目不會在刊憲前向公眾披露，理由是在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會促使發展商加快提交建築圖則，造成「既成事實」，因而達不到訂定建築物高度限制的目的；及
- (v) 關於擬議修訂，小組委員會文件附有電腦合成照片，展示擬議建築物高度限制造成的視覺影響；

- (p) 「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶和「綠化地帶」的《註釋》(R1)

建議

- (i) R1 建議修訂「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶和「綠化地帶」的《註釋》，建議如下：
- 把「鄉村式發展」地帶的用途表內第二欄的「公用事業設施裝置」及「私人發展計劃的公用設施裝置」改列在第一欄；
 - 把「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶的用途表內第二欄的「私人發展計劃的公用設施裝置」改列在第一欄；
 - 修訂「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶的用途表內第一欄的「鄉事委員會會所」／「鄉公所」的中文名稱；
 - 修訂「鄉村式發展」地帶的用途表內第一欄的「宗教機構（只限「宗祠」）」的中文名稱；
 - 把「休憩用地」地帶的用途表內第二欄的「帳幕營地」、「公用事業設施裝置」及「私人發展計劃的公用設施裝置」改列在第一欄；以及
 - 在「綠化地帶」用途表的第一欄加入「鄉村緊急通道」；

規劃署的回應

- (ii) 當局是根據適用於所有分區計劃大綱圖的《法定圖則註釋總表》擬備和更新大埔分區計劃大綱圖的《註釋》。按 R1 的建議修訂「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶和「綠化地帶」的《註釋》，在第一欄加入「公用事業設施裝置」、「私人發展計劃的公用設施裝置」、「帳幕營地」和「鄉村緊急通道」用途，會偏離《法定圖則註釋總表》，造成廣泛的影響；及
 - (iii) 有關修訂「鄉事委員會會所／鄉公所」和「宗教機構(只限「宗祠」)」的中文名稱的建議，可在檢討《法定圖則註釋總表》時研究；
- (q) 有一份意見書(C2)關於上述申述，該名提意見人反對 R1、R2 及 R3 提出的建議，但並沒有提出特別理由；

規劃署的意見

- (r) 根據文件第 4 段所作的評估，規劃署建議順應申述編號 R4 的部分內容修訂分區計劃大綱圖，把涵蓋汀麗路電力支站用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由兩層改為四層，如文件附件 V 所示；以及
- (s) 規劃署不支持申述編號 R1 至 R3、R5、R13 及申述編號 R4 的其餘內容，認為不應接納這些申述，理由載於文件第 6 段。

25. 主席繼而請申述人的代表闡述他們的申述內容。

R2 六鄉村公所

26. 李有來先生提出下列要點：

- (a) 六鄉村公所強烈反對把大埔墟的建築物高度限制定於主水平基準上 55 米；
- (b) 由於大埔其他地區的建築物高度為主水平基準上 80 至 110 米，把大埔墟的建築物高度限於主水平基準上 55 米，對業主並不公平；
- (c) 香港的土地供不應求，限制大埔墟的重建潛力會浪費土地資源；
- (d) 大埔墟重置了因建造船灣淡水湖而需要遷移的鄉村。與新界其他原居民鄉村不同，大埔墟除了按較高密度進行重建外，並無土地擴展現有的發展項目，以配合人口增長。然而，如建築物高度限於主水平基準上 55 米，發展商會沒有興趣重建該區；以及
- (e) 建築物高度限制應放寬至與大埔其他地區相若的高度。

R3 沙爾德聖保祿女修會香港會長

27. 杜立基先生提出下列要點：

- (a) 申述人不反對分區計劃大綱圖把日間幼兒園用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 然而，申述人反對把該用地的建築物高度限制定為兩層，因為實施有關限制後，便沒有機會把該日間幼兒園擴建及重建成高度為主水平基準上 35 米的建築物；

- (c) 一九七零年，申述人在公開市場購入該用地作宗教用途，並提供診所服務，當時該用地已建有現存的建築物；
- (d) 自一九七五年起，申述人在該用地開辦日間幼兒園和兒童學前教育服務。當時，建築物的一樓用作修女宿舍；
- (e) 一九八零年，該日間幼兒園正式註冊，獲准招收 94 名學生。一九八三年，幼兒園開始提供四年制學前教育；
- (f) 二零零零年，因為需要更多地方，建築物一樓的修女宿舍改建成幼兒園的一部分；
- (g) 目前，該日間幼兒園為約 140 名學生提供幼兒園和幼稚園教育，但輪候入讀日間幼兒園的人數眾多，現有的校舍(建築樓面面積為 520 平方米)已不敷應用；
- (h) 此外，該建築物亦非常老舊，沒有再改善餘地，故此有需要重建，改善設施，以達到最新的運作標準；以及
- (i) 因此，申述人建議把該用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 35 米。建議的高度可與四周的發展項目互相協調。

28. 李發中先生提出下列要點：

- (a) 在現有的大埔分區計劃大綱草圖在二零一零年九月刊憲前，申述人已在二零一零年三月要求顧問擬備該日間幼兒園的重建計劃。土地顧問在七月聯絡有關的政府部門，商討該日間幼兒園的重建計劃。重建計劃預定在二零一三年八月完成，到了二零一三年九月便可以開始招收學生。申述人已準備提交建築圖則，但因分區計劃大綱圖施加建築物高度限制而須暫時擱置；以及

- (b) 申述人和該日間幼兒園都是認可的慈善機構，已預留 8,000 萬元進行重建計劃，無需政府資助。

[陳偉偉先生此時到席。]

29. 古穗生修女提出下列要點：

- (a) 大埔對幼兒園學額需求甚殷，現有 400 多名兒童輪候入讀該日間幼兒園。由於該用地上現有的建築物已非常老舊，無法再擴建，因此有迫切需要進行重建計劃；
- (b) 由於教育局局長滿意該日間幼兒園的運作情況，申述人有信心教育局局長會在政策上支持該日間幼兒園的重建計劃；
- (c) 申述人知道用以開辦幼兒園和幼稚園的建築物的高度受到限制。申述人現時在銅鑼灣開辦了另一所幼兒園和幼稚園。該所位於銅鑼灣的幼兒園和幼稚園的建築物高度超出了高度限制，但獲得教育局局長豁免。擬建的建築物會安裝必需的消防裝置，並會符合教育局局長和相關政府部門在消防安全方面的要求。申述人有信心擬建的六層半高日間幼兒園新建築物會獲得教育局局長批准；以及
- (d) 申述人要求城規會告知，在分區計劃大綱圖對該用地實施建築物高度限制後，該用地能否進行重建。

30. 杜立基先生補充以下要點：

- (a) 根據規劃署的資料，大埔 0 至 4 歲的人口會上升，由二零零八年的 8 000 人增至二零一九年的 11 800 人，故該區對幼兒園學位的需求亦會增加；
- (b) 現有的幼兒園(總樓面面積為 520 平方米)不符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準。根據標準，幼兒園的淨作業樓面面積要有 532 平方米，以一所

可容納 102 名學生的幼兒園計，總樓面面積便要有 600 至 700 平方米左右；

- (c) 建於有關用地的新校舍樓高六層半，將設有現代化設施，可容納 260 名學生，而校園內亦會提供上落客貨設施。現時學生須在路旁上落車，影響交通，日後便不會有這個問題；
- (d) 按建議把建築物高度訂為主水平基準上 35 米，不會對周邊地區造成不良的視覺影響，因為該區「住宅(甲類)」地帶內的其他大廈，其建築物高度均以主水平基準上 55 米為限；
- (e) 現行的建築物高度限制只是反映現有建築物的高度，沒有顧及日間幼兒園的運作需要；以及
- (f) 他希望城規會放寬該用地的建築物高度限制，讓身為認可慈善機構的申述人能推展該日間幼兒園的重建計劃，以滿足眾多正在輪候幼兒園學位的人士的需求。倘申述人須就重建計劃提交第 12A 條申請予城規會審批，便得耗費大量金錢和時間。

R13 香港地產建設商會

31. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 香港的發展制度日趨複雜，令人愈來愈難以適從。地政、建築和規劃制度愈益不明朗，令發展成本增加，落實時間加長，對發展商而言，在其他地方進行發展及進行較優質的發展更為便利。訂定建築物高度限制、地積比率管制和非建築用地規定的理由並不充分，正是其中的一例，特別是這些限制亦與其他管制有所重複。屋宇署最近發出的作業備考，以及屋宇署、地政總署和規劃署就可持續建築設計的規定發出的聯合作業備考，令這個問題更形混亂，因為有關作業備考的規定與城規會正在對分區計劃大綱圖提出的修訂不但重複，而且互相矛盾。

當局似乎是為了實施管制而把焦點完全放在管制方面，而不再在管制與促進發展這兩方面求取平衡；

- (b) 城規會如實施新的管制，應考慮下列事項：
- (i) 大埔區的願景是什麼？該區並沒有願景，當局只想保留現有的發展形式，既沒有考慮善用發展潛力的長遠理念，也沒有鼓勵進行重新發展。事實上，當局實施的管制，正是不鼓勵實現這些長遠的規劃目標；
 - (ii) 管制的需要：香港地產建設商會大致認同訂立有關建築物高度和發展潛力的概括規劃管制會有好處，只要這些管制前後一致、尊重現有的土地擁有權，以及能造就優質的發展項目。不過，大埔分區計劃大綱圖並未符合這些準則；以及
 - (iii) 顧及靈活性：由於設定的上限非常低，令發展有欠靈活，若要求取靈活發展的空間，只能通過程序，申請規劃許可；
- (c) 條例要求城規會把規劃特色類似的廣泛地區歸納成概括地帶，分區計劃大綱圖的《說明書》也反映了這個原則，指「該圖只顯示概括的發展原則」。不過，分區計劃大綱圖的修訂項目並未採納條例的目標和意向；
- (d) 大埔是一個墟市，大致上已發展成爲一個新市鎮，住用和非住用發展項目的地積比率管制分別爲 5 倍和 9.5 倍。大埔各地段(特別是分區計劃大綱圖上劃爲「住宅(甲類)」地帶的用地)的契約條件，幾乎都已訂有這些限制。其他地段契約所訂的限制則較低；
- (e) 大埔新市鎮各處的發展形式甚爲一致，並無「不協調」的過高過大建築物。這與市區的情況並不相

同。當局對分區計劃大綱圖提出擬議修訂時，應顧及這個特色；

- (f) 大埔還有另外三個有別於市區和其他地方的重要特點，分別是：(i)已規劃的發展項目設有基礎設施；(ii)實施建築物高度限制，並非為保護觀景點或山脊線；(iii)基於區內有休憩用地，建屋量低，道路模式配合路旁和河畔現有的通風廊，加上向東的座向，該區與本港的都會區相比，沒有通風欠佳的問題；

申述的理據

沒有進行公眾諮詢

- (g) 分區計劃大綱圖的修訂項目對大埔新市鎮的規劃，作出了重大的修改。不過，當局事前沒有進行諮詢，既無向公眾了解他們需要的是什麼，也沒有向他們講解各修訂方案的內容。提出有關的管制措施的其中一個原因是為了回應公眾的訴求，可是，當局卻一直沒有讓公眾參與制訂有關建議，確保有關的建議能回應公眾的訴求；
- (h) 當局雖然表示施加限制是為了使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，但整個修訂過程卻是黑箱作業，各項管制措施要到具法律效力後才向公眾公布。當局亦無接觸相關的土地擁有人，向他們闡明各項詳情或請他們提出建議；
- (i) 大埔現有的大部分契約已訂有嚴格的管制條文，當局沒理由不能事先進行公眾參與活動。即使當局恐怕事前進行諮詢會促使有關人士加快提交建築圖則，也不至於要以此為理由而不徵詢公眾對修訂項目的意見；

建築物高度限制

- (j) 香港地產建設商會基於一般原則，反對把建築物高度限制設定得太低，以致造成不必要的制肘，妨礙為香港人提供優質的發展項目。只有在設計上給予發展項目靈活性，以便提供有足夠樓底高度的室內空間，創造良好的居住和工作環境，才可達到提供優質發展項目的目標。高度限制亦須具備靈活性，以配合隨着時間而變的要求和市場的期望；
- (k) 當局亦需要避免不合理地把建築物高度限得太低，否則會出現體積更大的建築物，仿如豎起一道道的牆，阻礙通風、光線和景觀。反而建造較高且細長的建築物，建築物的四周，無論是地面和半空，都會有更多空間；
- (l) 城規會文件第 4.4.2(a) 段指當局設定建築物高度限制時，會作出「確保發展項目有合理的樓底高度」的假設。不過，當局沒有解釋所指的「合理假設」為何，也沒有徵詢業界或專業團體對其所謂合理樓底高度的假設的意見。香港地產建設商會認為，把建築物高度設定為水平基準上 55 米，不能提供優質的住宅發展項目；
- (m) 大埔區內並無過高的不協調建築物，也沒有山脊線或其他景貌須予保護，因此應對該區施加概括而非「定點」的建築物高度限制；
- (n) 申述人建議：(i) 高度上限不應低於現有的建築物高度，以及(ii) 高度上限應比現有的建築物至少高 10 米，令發展項目的設計更加靈活，無須向城規會申請放寬高度限制；

[譚贛蘭女士此時到達出席會議。]

大埔墟

- (o) 大埔墟是舊市中心，毗鄰火車站，通過持續重建，有極大潛力發展成為大埔的現代市中心。因為劃定

了「商業／住宅」地帶，容許商住混合用途，加上租契普遍不設限制，大埔墟才得以發展出現有的特色。取消「商業／住宅」用途地帶及把大埔墟的建築物高度限制定於主水平基準上 55 米，會嚴重侵擾現有業主的業權；

- (p) 大埔墟是大埔新市鎮的商業和社會心臟地帶，通過重建，保留商住混合用途，可以加強這個功能。取消「商業／住宅」地帶後，大埔便再沒有任何商業用途地帶；
- (q) 有別於市區的情況，大埔新市鎮備有基礎設施，可以配合已規劃的發展項目，地積比率可達到 5 倍／9.5 倍，當局根本沒有任何特別理由要取消「商業／住宅」用途地帶；
- (r) 較公平一致的做法是對整個地區實施概括的建築物高度限制，把限制劃一定為主水平基準上 80 米，以此配合河另一邊的核心地區所限定的主水平基準上 110 米的建築物高度，合成一個輪廓呈梯級狀的高度級別；

[陳漢雲教授此時到達出席會議。]

- (s) 因此，建議繼續把有關用地劃為「商業／住宅」用途地帶，或改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並把建築物高度定為主水平基準上 80 米；
- (t) 屋宇署所發出關於可持續建築設計規定的新作業備考已訂明沿狹窄街道而建的樓宇須向後退入。把建築物的高度限制設定得太低，會對建造優質的樓宇造成進一步限制，令私人業主無法得到有權享有的總樓面面積。隨着屋宇署實行新政策，城規會有需要重新考慮規定樓宇向後退入、劃設非建築用地及訂定建築物高度限制的整個功能；

地積比率和總樓面面積的限制及以定點形式劃分地帶

- (u) 根據以定點形式劃分地帶的方法，當局對具有類似規劃特色的用地施加不同的管制。在大埔分區計劃大綱圖加入的地積比率和總樓面面積的限制並不合情理，亦不公平，理由是：
 - (i) 「住宅(甲類)」地帶內部分地區(公共房屋用地)的地積比率仍普遍限為 5 倍／9.5 倍，但私人擁有的地區則改劃為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)8」支區，各訂有詳細的地積比率限制。這個做法並不公平；以及
 - (ii) 同樣，「住宅(乙類)」地帶的地積比率普遍限為 3.3 倍，但「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)7」支區則有特定的地積比率管制；
- (v) 應取消「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶的支區；
- (w) 就鳳園的「綜合發展區」地帶而言，以定點形式劃出該地帶和施加「定點」建築物高度限制的方法已到極端的程度。採用這個方法，簡直是完全背棄了劃設「綜合發展區」用途地帶的原則；
- (x) 大埔分區計劃大綱圖正是「管制」哲學凌駕「促進」哲學的實例。當局施加管制時毫不尊重私人土地擁有人的權利，亦未有考慮到大埔本身並沒有任何規劃問題要藉訂定這樣詳細的規劃管制措施來解決。修訂分區計劃大綱圖只會妨礙大埔的重建和改善工作。

32. 由於申述人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

33. 許惠強先生回應副主席的提問時表示，R3 一直與教育局局長商討幼兒園的重建方案。不過，教育局局長尚未正式批准。倘教育局局長最終對重建方案給予政策上的支持，規劃署或會因應重建方案，根據條例第 5 或第 7 條主動提出修訂分區計劃大綱圖，以供城規會考慮。

[鄧淑明博士此時離席。]

34. 一名委員提出一些關於日間幼兒園的問題，杜立基先生回應時表示，幼兒園現時的收生人數已獲教育局局長批准，沒有超額收生。不過，幼兒園的設施不合現今標準，除把建築物重建外，已沒有改善的空間。杜先生表示沒有關於整個大埔區的幼兒園和幼稚園學額和輪候名單資料。

35. 李發中先生及古穗生修女回應另一名委員的提問時，提出下列要點：

- (a) 申述人決心推行重建計劃，並已耗資 200 多萬元擬備重建方案；
- (b) 重建計劃的建築圖則已備妥，但計劃因分區計劃大綱圖剛施加建築物高度限制而受阻；
- (c) 教育局定期視察該幼兒園，並同意有需要重建現有建築物和改善設施，以配合學生的需要。幼兒園方面將會再與教育局局長商討，向他爭取給予政策上的支持；以及
- (d) 據悉大埔區內其他幼兒園／幼稚園的輪候入讀人數也十分多。

36. 另一名委員詢問有否其他方法讓 R3 落實日間幼兒園的重建方案。許惠強先生回應時表示，R3 可提交規劃申請，要求略為放寬建築物高度限制，讓城規會考慮。不過，擬議的重建項目須把建築物高度由兩層改為六層半，城規會應考慮放寬至這高度，是否算是輕微的放寬。

37. R13 曾對以「定點」方式劃分地帶和建築物高度限制提出意見，一名委員就此提問，許惠強先生回應時表示，根據律政司的法律意見，如有必需及具充分的規劃理據，城規會有權對分區計劃大綱圖上的個別地點或地區施加建築物高度限制。由於大埔區範圍廣闊，各區特色和地形不同，加上須達到不同的規劃意向／目標，所以須對各支區訂定不同的限制。

38. 李禮賢先生表示，分區計劃大綱圖上的地積比率和建築物高度限制並無合理關係，有關限制僅旨在反映現有情況，並未為大埔新市鎮的未來作出規劃。把大埔墟的建築物高度限為主水平基準上 55 米，據指是為令空氣流通，但有些地點的限制卻較寬鬆，訂於主水平基準上 65 米及 80 米。況且，當局僅根據專家評估制訂有關通風的規定，並無進行科學研究。

39. 另一名委員就大埔墟用地的重建權利提出問題，許惠強先生回應時表示，大埔墟現有的發展項目大部分樓高四至六層，都是用作安置在六十年代因興建船灣淡水湖而須遷移的鄉村村民。這些土地的契約普遍不設限制，但發展項目須符合《建築物條例》的規定。把該區的建築物高度限為主水平基準上 55 米，已顧及住用和非住用發展項目的地積比率上限分別為 5 倍和 9.5 倍。許先生強調，把建築物高度限為主水平基準上 55 米，並非只是考慮到該區的空氣流通專家評估結果，也是為了保留大埔墟地區的獨有特色。

[陳炳煥先生此時離席。]

40. 梁焯輝先生詢問如何根據空氣流通的情況作出考慮，才把大埔墟的建築物高度限為主水平基準上 55 米。吳恩融教授表示，風如何吹與建築物高度／街道闊度有密切關係。這種關係已在文件附件 1c 的空氣流通評估報告中的圖表 6.2 說明。具體而言，倘街道闊度與建築物高度的比例超過 1：2，除非把建築物向後退入，擴闊街道或採用增加建築物通透度的設計，否則便沒有風吹進街道內。根據空氣流通評估，建議把大埔墟的建築物高度限為 40 至 50 米。

41. 李有來先生(R2)表示，大埔墟內部分街道闊逾 15 米。即使在某些較窄的街道，建築物之間的距離亦超過 15 米，應該不會有通風問題。他表示一直與發展商討論有關大埔墟地區的重建方案。據他理解，倘該區的建築物高度限為偏低的主水平基準上 55 米，發展商便沒有興趣重建該區。

42. 杜立基先生(R3)表示，日間幼兒園用地面積細小，預計擬議重建項目不會對該區造成負面影響。城規會現在就應因應重建方案而有所安排，而並非要求申述人稍後提交第 12A 條申

請或其他規劃申請，因為據悉沒有委員就日間幼兒園的重建方案提出負面意見。

43. 李禮賢先生(R13)表示，根據屋宇署對可持續建築設計的新規定，倘建築物面向的街道闊度不足 15 米，便須把建築物向後退入。按照這項新規定，大埔墟地區的街道環境和通風情況將有所改善。此外，規劃署的評估並沒有提供資料，說明把大埔墟的建築物高度限為主水平基準上 55 米，如何令地積比率得以達到 5 倍／9.5 倍。大埔墟地區具備有趣的特色，把該區建築物高度劃一限為主水平基準上 55 米，只會限制發展潛力，令發展有欠靈活。李禮賢先生建議在分區計劃大綱圖上原本劃為「商業／住宅」地帶的用地，應改劃作新的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。

44. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人的代表離席後商議申述內容，稍後把決定通知他們。主席多謝申述人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

大埔墟(R2、R13)

45. 兩名委員及副主席均支持對大埔墟所設定的建築物高度限制，認為可藉此保留大埔新市鎮獨有的墟市特色。大埔墟現有的建築物高度一般低於主水平基準上 35 米。根據規劃署的評估，把建築物高度上限定於主水平基準上 55 米，可以讓日後的重建項目達到准許的 5 倍／9.5 倍地積比率。

46. 兩名委員指當局就大埔墟地區的空气流通情況只進行了一次專家評估，便把建築物高度限制設定為主水平基準上 55 米，他們擔心這樣或會流於武斷。主席回應時表示，訂定該區的建築物高度限制時，空氣流通情況只是其中一個考慮因素。正如規劃署所言，把建築物高度限為主水平基準上 55 米，是為了保留大埔墟獨有的特色，而且這個高度限制可以讓日後在新市鎮地區進行的重建項目達到准許的 5 倍／9.5 倍地積比率。

日間幼兒園(R3)

47. 副主席表示，如日間幼兒園重建計劃取得政策上的支持，當局便可修訂分區計劃大綱圖，讓重建計劃可以付諸實行。其他委員均表同意。另一名委員亦指出，訂定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制時，城規會的一貫做法是反映「政府、機構或社區」設施現時的高度，使這些設施能繼續發揮為該區提供歇息空間及視覺調劑的作用。如要在「政府、機構或社區」用地進行密度更高的重建項目，必須取得政策上的支持，並且在功能需要上具充份理據，而重建計劃對周邊環境亦不會造成嚴重影響。有另外四名委員認同這個看法表同意，其中一人並表示 R3 的顧問所提供的資料不足以支持該重建方案。

以定點形式劃分地帶

48. 一名委員指出 R13 就其他分區計劃大綱圖提出相類似的意見，而委員亦已就這些意見作出審議，現時的申述並沒有提出新的論據。秘書回應時表示，R13 也反對其他分區計劃大綱圖加入建築物高度限制，並在申述書中提出相同的意見。有關的意見是，根據條例第 3 及第 4 條關於法定圖則的內容和應用的條文，分區計劃大綱圖應採用「籠統的方法」劃分地帶，條例並不容許以定點形式劃分地帶，不同支區施加特定的地積比率及建築物高度限制。規劃署已就此徵詢法律意見。根據律政司提供的意見，根據條例第 3 及第 4 條，城規會如有必需且充分的規劃理據，應有權對分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制。

49. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，表示不應接納申述 R1 至 R3、R5 及 R13，但應接納申述 R4 的部分內容，把涵蓋汀麗路電力支站的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由兩層修訂為四層。委員繼而審議文件第 6.2 段所載各項不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。

申述編號 1

50. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 的申述內容，理由如下：

- (a) 把大埔體育會李福林體育館用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，旨在反映該用地現時作體育館的用途，是恰當的做法；
- (b) 把嘉里白鷺湖互動中心東部的狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂優先區」地帶，乃是「鄉村式發展」地帶和「康樂優先區」地帶範圍的技術修訂，旨在配合發展完成後的情況，是恰當的做法；
- (c) 有關修訂「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶及「綠化地帶」的《註釋》的建議，與分區計劃大綱圖的修訂項目無關；以及
- (d) 放寬大埔墟的建築物高度限制，會對大埔墟的傳統墟市特色造成不良影響，並影響該區的通風。

申述編號 2

51. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 的申述內容，理由是放寬大埔墟的建築物高度限制，會對大埔墟的傳統墟市特色造成不良影響，並影響該區的通風。

申述編號 3

52. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R3 的申述內容，理由是沒有充分的資料，證明在功能上有需要調高有關的「政府、機構或社區」用地的重建計劃的發展密度，令建築物高度達主水平基準上 35 米，亦未能證明不會對周圍環境造成重大影響。

申述編號 4

53. 經進一步商議後，城規會決定建議順應 R4 的部分申述內容修訂分區計劃大綱草圖，把涵蓋汀麗路電力支站的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由兩層修訂為四層。如文件附件 V 所示。城規會並決定不接納 R4 其餘部分的申述

內容，理由是沒有提供資料，證明在功能或運作上有需要放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。若沒有充分理據，便放寬建築物高度限制，會立下不良先例。

申述編號 5

54. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R5 的申述內容，理由是把策誠軒用地改劃為「其他指定用途」註明「鐵路員工宿舍及會所」地帶，旨在反映該用地現時作鐵路員工宿舍及會所的用途和功能，是恰當的做法，而且此用地也不適宜進行私人住宅發展。

申述編號 13

55. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R13 的申述內容，理由如下：

- (a) 分區計劃大綱圖的建築物高度限制是根據多項因素輔以合理的假設而訂定的，有關因素包括現有土地用途、地形和建築物高度、建議的地積比率限制、區內的風環境、改善通風的措施及城市設計原則。訂定建築物高度限制時，已顧及公眾對改善生活環境的期望和進行私人重建的潛力，在兩者之間作出適當的平衡。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這樣會導致區內高樓林立，有違個別地區的規劃意向。對於已超過建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重把這些建築物重建的權利，但重建後的建築物高度以現有高度為限；
- (b) 為顧及有些地點的情況特殊，以及有些發展計劃具有規劃和設計優點，分區計劃大綱圖訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制。城規會將按個別情況考慮每宗申請。分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明考慮此類申請的準則；
- (c) 如現有建築物的高度已超出分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度上限，根據推定，當局不會批准略為放寬這些建築物的高度限制。作此規限是為抑制

過高建築物的高度，避免建築物高度輪廓的高度一再增加；

- (d) 由於大埔區的範圍廣闊，而且各區具有不同特色，加上須達到不同的規劃意向／目標，故必須為不同支區訂定不同的限制；
- (e) 條例第 3 及第 4 條及該法例的大綱都旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地區的發展。在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地，可發揮正面的規劃作用，對規劃有正面的益處。劃設非建築用地有必需和充分的理據支持，是城規會實施規劃管制的一部分，因而具有法理依據。有關用地的發展潛力不會受影響；
- (f) 由於劃設非建築用地時已充分考慮用地情況等因素，故此略為放寬非建築用地規定的條款加入了「特殊情況」的字眼，僅是為顧及因特殊情況而不能提供非建築用地的特殊個案，而儘管略為放寬這方面的限制，但仍會以其他方式達致規劃目標；
- (g) 把「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「道路」，更能反映現有發展項目的性質和用途，是恰當的做法。通過規劃許可審批制度，可以靈活更改土地用途；以及
- (h) 這份分區計劃大綱圖的公眾諮詢程序包括法定的兩個月展示期及讓公眾提交申述和意見，當局認為已經足夠。在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前，過早披露資料，可能會促使有關人士加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的效用。所有支持分區計劃大綱圖施加建築物高度、地積比率／總樓面面積限制和非建築用地規定的資料，包括空氣流通專家評估報告和景觀分析資料，均可供公眾查閱。

[許智文教授此時離席，劉文君女士此時暫時離席。]

的內容，為期三個星期，以便公眾提出意見，其間接獲三份有效的意見書；

- (b) R7 至 R12 涉及把大埔滘第 10 區現有的斜坡由「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」的修訂；
- (c) 申述的主要理據、申述人的建議和規劃署的回應載於文件第 3.3 段及第 4.4 段，當中重點載述如下：

大埔滘陸岬西面第 10 區的斜坡的地帶規劃(R7)

- (i) R7 大致支持把大埔滘陸岬西面第 10 區的斜坡由「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」。不過，毗連鄰近「自然保育區」地帶的兩個陡峭和林木茂生的山坡有公認的生境，而且是構成大埔滘陸岬地區具重要科學價值的地點和生境的重要部分，因此應予以保護，並保持其狀況，作為貫串現有的「自然保育區」地帶的野生生物走廊；

建議

- (ii) 應把這兩個山坡改劃為「自然保育區」地帶，並把第 10 區的「綠化地帶」劃定為非建築用地；

規劃署的回應

- (iii) 這些地方基本上是布滿林木的斜坡，有些零散的屋宇。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，在申述人建議要改劃為「自然保育區」地帶的地區中，雖然有些確實長滿本地樹木，但愈接近陸岬西部的地方，環境質素就愈差，受到來自道路、鐵路、村屋、墳地和果園的干擾；
- (iv) 至於申述人建議把第 10 區的「綠化地帶」劃為非建築用地，規劃署認為並無必要，因為根據推定，「綠化地帶」內不宜進行發

展，而且該區亦主要是布滿植物的斜坡。總城市規劃師／城市設計及園境表示，現時對該區所作的地帶規劃和規管，已足以保留其景觀特色；

大埔滘第 35 約地段第 197 號的地帶規劃 (R8 至 R12)

- (v) R8 至 R12 反對把大埔滘第 35 約地段第 197 號由「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」，理由是這樣做不能反映該處現有兩幢屋宇的用途，亦影響擁有人重建的權利；

建議

- (vi) R10 至 R12 建議分區計劃大綱圖應繼續把大埔滘第 35 約地段第 197 號劃作「康樂優先區」地帶；

規劃署的回應

- (vii) 由於該處及其周邊地區以布滿植物的天然斜坡為主，另有零散的屋宇和臨時構築物，可作動態康樂用途的潛力十分有限，因此，在分區計劃大綱圖上，把該處由「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」，以保留較大區域的現有景觀。在改劃為「綠化地帶」的地區內，現有的屋宇在是有當然權利獲准許的；及
- (viii) 考慮到該用地和周邊地區現時的地形和用途性質，加上有關的規劃意向是保留較大區域的特色，當局認為劃為「綠化地帶」更為適合，因此不支持申述人(R10 至 R12)有關繼續把該用地劃為「康樂優先區」地帶的建議。由於「屋宇」在「康樂優先區」地帶和「綠化地帶」均屬第二欄用途，因此，把該用地改劃為「綠化地帶」，並不會影響重建

該用地的建議，但有關建議必須取得規劃許可。

- (d) 提意見人 C2 支持 R7 提出擴大「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的建議，但反對 R10 至 R12 所提出的建議，惟沒有提出特別的理據；以及

規劃署的意見

- (e) 根據載於文件第 4 段的評估結果，規劃署不支持申述 R7 至 R12，並認為不應接納這些申述的內容，理由載於文件第 6 段。

60. 主席繼而請申述人的代表闡釋申述的內容。

R7(Ruy Barretto SC)

61. Ruy Barretto 先生借助圖則，提出以下要點：

- (a) 大埔滘陸岬的「自然保育區」地帶有極多樣化的植物蟲鳥等生物。他建議把兩個草木茂密的斜坡(毗連「自然保育區」地帶的申述地點)由現時的「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。經改劃土地用途後，在大埔滘陸岬與排門山之間的「自然保育區」走廊將可擴闊，讓區內的野生生物有更多機會遷移往南面的排門山和大埔滘自然保育區，以促進該區的生態連繫；
- (b) 他支持在大埔實施建築物高度限制，特別是在鳳園等易受影響的地區。此外，他亦認為應把生態易受影響的地區劃為適當的用途地帶，以反映保育該區的規劃意向。即使面積細小的生態易受影響地區，也應劃為「自然保育區」地帶；
- (c) 申述人及其他人士於二零零六年為支持把該區由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的申請(編號 Y/TP/2)而進行的研究，已證明大埔滘陸岬地區具生態價值；

[劉志宏博士此時離席，而馬錦華先生此時亦暫時離席。]

- (d) 申述人不同意城規會文件所載有關申述地點的評估內容，理由如下：
- (i) 有關地區並未被道路和鐵路分割，該等地區目前沒有鐵路或道路；
 - (ii) 該區的景觀價值屬高而非中等。總城市規劃師／城市設計及園境評論二零零六年的改劃用途地帶申請時表示，根據香港具景觀價值地點研究，該區的景觀價值評級由「中等」至「高(具備條件)」不等。「中等」評級適用於鐵路路軌、吐露港公路和兩者之間的地區，而「高」及「高(具備條件)」的評級則適用於陸岬核心區和排門山地區；以及
 - (iii) 漁護署署長在評論二零零六年的改劃用途地帶申請時，認同該區生態連繫的重要性，故支持改劃用途地帶建議的部分內容；
- (e) 城規會文件所附的圖 3(概念圖)及文件第 4.1.9 段所示的資料誤把具高生態價值的大浦滘和鳳園兩個地區標示為市區邊緣地區。這項錯誤的資料會令私人發展商產生不合理的期望，以為該等地區容許樓高 12 至 15 層的發展項目。他亦反對城規會文件第 4.1.23 段第 4.2.2 段的描述，因為有關段落所描述第 10 區山坡的狀況及各區的規劃意向，遺漏整個保育概念；以及
- (f) 申述人提出把第 10 區的「綠化地帶」劃為非建築用地的建議應修訂為不包括第 35 約地段第 197 號，因為在該地點的兩幢屋宇已存在多年。該地點應改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映現時的用途。

R12(Koon E Le, Teresa 女士)

62. 官倚妮女士表示，她反對把第 35 約地段第 197 號由「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這會影響業主在有關用地重建兩幢屋宇的權利。因此，有關用地應改劃為「住宅(丙類)」地帶。

63. 由於各申述人已陳述完畢，主席請委員提出問題。

64. Ruy Barretto 先生回應一名委員的提問時表示，法律上並無強制性規定城規會劃設分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶時，須獲得漁農自然護理署(下稱「漁護署」)支持。相反，劃設這類土地用途地帶，應要有科學數據支持。

65. 許惠強先生表示，城規會考慮有關地區應否在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶時，會考慮漁護署就該區的生態價值提出的專家意見。主席補充說，根據條例賦予的權力，城規會在考慮有關政府部門(包括漁護署)的意見和建議後，可在分區計劃大綱圖上劃設「自然保育區」地帶。

66. 許惠強先生回應另一名委員的提問時表示，漁護署署長原則上支持申述人於二零零六年提交的改劃用途地帶申請，把排門山的土地和吐露港紅樹林的生境劃為「自然保育區」地帶。不過，漁護署署長亦認為大浦滘陸岬東面及西面的地區已被住宅發展項目、道路、鐵路線和相關的削土斜坡分割。如文件第 4.4.11(b)段所述，漁護署署長評論申述人就這項申述提出的建議時，仍然維持上述觀點。不過，漁護署署長沒有提供任何有關該區生態價值的詳細資料。

67. 許惠強先生回應一名委員的提問時表示，漁護署有一套評估該區生態價值的準則。有關用地的大小，是其中一項準則，但未必是該署最關注的事項。

68. Ruy Barretto 先生說，為支持二零零六年改劃用途地帶申請而進行的研究，已提供有關該區生態價值的詳細資料，當局應予以考慮。城規會文件所載的意見，對該區的景觀價值作了錯誤評估。他要求城規會考慮他的研究所載的資料，不要只以城規會文件中漁護署署長的意見為憑。就此，Barretto 先生呈上該份研究報告副本，供委員考慮。

69. 由於委員再沒有提出問題，主席告知他們聆訊程序已經完結，城規會會在各申述人離席後商議各項申述的內容，稍後把決定通知他們。主席多謝申述人和規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

改劃為「自然保育區」地帶的建議(R7)

70. 一名委員表示，漁護署署長雖已評論申述人提出把申述地點改劃為「自然保育區」地帶的建議，但並無詳細回應申述人就該區的生態價值所作的評估。另一名委員認同這點，認為漁護署署長的意見不足以供城規會考慮申述人的建議。

71. 不過，另一名委員表示，「綠化地帶」的規劃意向與「自然保育區」地帶並不相同，當局必須經過審慎考慮才可把一個地區劃為「自然保育區」地帶，因為「自然保育區」地帶的規劃意向在於自然保育，基本上不容許進行任何發展。對於技術事項，城規會會着重聽取政府部門的專家意見，這亦是城規會一向的做法。由於漁護署署長已從生態保育的角度就申述人的建議提出了意見，故城規會在審議申述人的建議時，應考慮漁護署的意見。

72. 秘書認為城規會應考慮是否有足夠理據把申述地點改劃為「自然保育區」地帶。她請委員留意申述人只是在這次會議才提交其研究報告予城規會，漁護署署長並未有機會研究該報告的內容及提供意見。秘書建議先徵詢漁護署對申述人在會上提交的報告的意見，以供城規會考慮。委員表示同意。

把第35約地段197號改劃為「住宅(丙類)」地帶(R8至R12)

73. 一名委員表示，申述人無論擬在以往的「康樂優先區」地帶還是現時的「綠化地帶」內重建其屋宇，都須申請規劃許可，故有關用地應繼續劃為「綠化地帶」，以保留較大區域的特色。另一名委員亦同意這個觀點。

74. 秘書表示，申述人 R12 現要求把有關地段改劃為「住宅(丙類)」地帶。按照城規會的做法，會把較大範圍的「綠化地

帶」內的住屋羣/較大型屋宇，劃為特定的住宅用途地帶。不過，就較大的「綠化地帶」區內的小幅地段而言，如向城規會申請重建現有的屋宇，可能會獲得批准。城規會接獲有關申請後，會參照相關的城規會規劃指引，然後按每宗申請的個別情況加以考慮。

75. 秘書建議規劃署詳細檢討區內所有屋宇地段，調查是否有合適地點應改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映現時的用途。委員表示同意。

76. 經進一步商議後，主席建議請漁護署署長就申述人 R7 提交的研究提供意見，以供城規會考慮。因此，城規會應就這項申述延期作出決定，以待漁護署署長提供進一步意見。主席亦建議，應就申述編號 R8 至 R12 延期作出決定，讓規劃署詳細檢討區內所有屋宇地段，調查是否有合適地點應改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映現時的用途。委員表示同意。

申述編號 7

77. 經進一步商議後，城規會決定就 R7 的申述延期作出決定，讓漁護署就申述人所提供涉及有關地區的生態價值資料，提出進一步意見。

申述編號 8 至 12

78. 經進一步商議後，城規會決定就 R8 至 R12 的申述延期作出決定，讓規劃署檢討區內所有屋宇地段，調查是否有合適地點應改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映現時的用途。

[何培斌教授和梁剛銳先生此時離席。]

第三組申述 - R6、C1 和 C3 (關於鳳園綜合發展區用地)

簡介和提問部分

79. 以下規劃署的代表及申述人和提意見人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

R6(Fantastic State Ltd)

杜立基先生

)申述人的代表

林寶燕女士

)

C1(大埔環保會)

趙玉蓮女士

)提意見人的代表

譚健聰先生

)

C3(許麗明女士)

蕭冠華先生

)提意見人的代表

許麗明女士

)

80. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述的內容。

81. 許惠強先生借助 PowerPoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年九月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據條例第 5 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。加進該圖的修訂項目主要包括在各發展地帶施加地積比率／總樓面面積及建築物高度限制；劃設非建築用地，以及把「商業／住宅」用地、獨立式政府、機構或社區設施所佔用地、將發展公共房屋的寶鄉街用地及已建成的休憩用地及各種用地改劃為其他合適的用途地帶，以反映完工後的情況。在為期兩個月的展示期內，共接獲 13 份有效的申述。二零一零年十一月二十六日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，以便公眾提出意見，其間接獲三份有效的意見書；
- (b) R6 涉及鳳園「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制；

- (c) 該項申述反對鳳園「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制，主要的理據載於文件第 3.3 段，當中重點概述如下：
- (i) 建築物高度限制會令一直進行的發展難以繼續，又會帶來不明朗因素，令設計大受限制，難以調整。如要修改發展項目的細節，必須向城規會提出第 12A 條申請，方可進行，而有關的申請程序複雜費時；
 - (ii) 施加的建築物高度限制與已批核的發展計劃及已核准的建築圖則不一致。在分區計劃大綱圖的圖像放大後，圖上的虛線並不能涵蓋已核准的建築圖則上的建築物的形狀。按已核准的建築圖則所示，第 2 座樓高 20 層，但建築物高度限制卻訂為 19 層；
 - (iii) 一些建於地面之下層的附屬構築物，因用地位處斜坡而暴露在外，但關於該等構築物應否當作地庫層，並沒有清晰的定義；
 - (iv) 施加建築物高度限制有違劃設「綜合發展區」地帶的目標和規劃意向，因為有關目標和意向是容許不同的發展設計方案。既然已有規定須呈交總綱發展藍圖，再施加這項管制，未免多此一舉。條例授權當局可以為某區制定「布局設計」或適宜建立的「建築物類型」的圖則，但對「綜合發展區(1)」用地內的個別建築物施加「定點」建築物高度限制，卻不屬於這方面的任何行動。施加這項限制只在試圖凍結在原址發展，與慣常以「籠統」方式訂定建築物高度限制的方法大相逕庭；反

建議

- (v) R6 建議不採納大埔分區計劃大綱圖的修訂項目 A 及《註釋》和《說明書》關於「綜合發展區(1)」用地的相應修訂。「綜合發展區(1)」用地上標示每幢建築物確切位置的所有虛線應該刪去，並修訂有關的《註釋》，把整幅用地的建築物高度限制調整至主水平基準上 102 米；

(d) 規劃署對申述的內容和申述人的建議回應如下：

- (i) 當局制定「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制時，所根據的是城規會核准的總綱發展藍圖，使建築物的高度可由南至北遞增，形成梯級狀的輪廓；此外，當局也作出合理的假設，以便配合不同的建築要求，並使建築物的形貌可以靈活變化。此外，《註釋》亦有條文訂明可申請略為放寬建築物高度的限制，城規會將因應個別建議予以考慮；
- (ii) 所傳閱的建築圖則在建築物的形式和處所內部的布局／配置方面加了一些改動，一些建築物的樓層數目亦少於總綱發展藍圖所定的最高層數。然而，該等改動並不涉及紓減環境影響措施，因此根據有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的城規會規劃指引編號 36A，乃屬 A 類修訂；
- (iii) 所有建築物(包括第 2 座)的擬議高度均符合總綱發展藍圖的規定和建築物高度的限制。第 2 座有 19 層住宅樓層，下面為地庫停車場。有關的建築圖則其後亦獲得核准。因此，有關的法定規定並不會影響根據核准總綱發展藍圖和核准建築圖則在該用地進行發展；

- (iv) 在劃定「綜合發展區(1)」的支區時，已容許一定的靈活性，容許改變鳳園「綜合發展區」第2期發展的細節而無須提出第12A條申請；及
 - (v) 對於申述人建議把顯示建築物高度限制所涉地點的所有虛線刪除，以及不採納修訂項目A，規劃署並不支持。對於申述人建議把整區的最高建築物高度一律限為主水平基準上102米，規劃署亦不支持，因為這樣便無法保證能按照核准總綱發展藍圖的規定，使用地內的建築物高度輪廓高低有致，結果變成千篇一律。總城市規劃師／城市設計及園境亦不支持這項建議；
- (e) 有關這項申述的意見載於文件第3.4段，當中重點載述如下：
- (i) C1 支持把「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限為一層，並要求在這方面施加更嚴格的限制，以減輕發展項目對鳳園的具特殊科學價值地點的生態、景觀、光線和通風所造成的不良影響；
 - (ii) C1 和 C3 建議擴闊「綜合發展區(1)」用地的通道，該通道因進行新發展項目而收窄，影響蝴蝶保育區及附近商店的日常運作，也構成安全問題；以及
 - (iii) C1 亦建議在「綜合發展區(1)」用地興建一個新公廁，因為原有的公廁已被發展商拆毀；
- (f) 規劃署對這些意見的回應重點載述如下：
- (i) 對於 C1 要求為「綜合發展區(1)」用地的住宅部分訂定更嚴格的建築物高度限制，現有的建築物高度限制與核准總綱發展藍圖的規

定一致。城規會已充分考慮並審議核准總綱發展藍圖，並認為藍圖的規定是恰當的，可以保護周邊地區和鳳園的具特殊科學價值地點免受發展項目的不良影響；

- (ii) 對於 C1 和 C3 要求擴闊「綜合發展區(1)」用地的通道，運輸署署長表示相對於原有通道而言，發展商在綜合發展區用地內闢設的新通道(包括盡頭路)會更為方便易達。該通道的設計符合技術要求，迴旋處亦能容納長 12 米的車輛轉動，應足以應付附近鄉村的需要；
- (iii) 規劃署備悉 C1 提出在「綜合發展區(1)」用地內提供公廁的建議。「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》有條文訂明可提出興建公廁的申請；以及

規劃署的意見

- (g) 根據載於文件第 4 段的評估，規劃署不支持申述 R6，並認為不應接納這項申述的內容，理由載於文件第 6 段。

82. 主席繼而邀請申述人及提意見人的代表闡述其申述及意見的內容。

R6(Fantastic State Ltd.)

83. 杜立基先生借助 Powerpoint 投影片，提出下列要點：

- (a) 該用地於一九八二年劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，其後於一九九七年改劃為「綜合發展區」地帶。此地帶的規劃意向是鼓勵進行綜合發展計劃，藉以中止不合適的露天貯物和修車場用途。該用地的大部分地方先前用作不協調的露天貯物和修車場用途，在該處進行綜合發展，可

逐步取締不協調的用途，從而對鳳園的生態易受影響地區作出更妥善保育；

- (b) 這項綜合發展項目的最新總綱發展藍圖於二零零四年獲城規會核准。政府就第 I 階段發展項目批出的契約已納入該核准總綱發展藍圖所定的主要發展參數，包括總樓面面積上限為 87 356 平方米及建築物高度上限為主水平基準上 102 米。該用地的建築工程正在進行，以確保工程能在契約訂明的建築規約期(在二零一三年九月三十日前)內竣工；
- (c) 根據條例第 4A(1)條，城規會可禁止在「綜合發展區」內進行任何建築工程，除非有關的工程已獲城規會批給許可。根據條例第 4A(2)條，城規會可要求許可申請人擬備一份總綱發展藍圖，藍圖須載有建築物的尺寸、每項用途的樓面面積、建築發展進度表及城規會認為適當的事項的資料。根據條例第 16A 條，獲批給許可的人其後可申請對核准發展計劃作出 B 類修訂。由此可見，通過條例的規定，城規會已經可以對「綜合發展區」地帶內的任何發展項目的布局設計作出足夠的有效管制，而且條例亦容許發展項目其後作出修訂；
- (d) 現時對分區計劃大綱圖作出的修訂，是對「綜合發展區(1)」用地的支區施加指定高度限制，「綜合發展區(1)」用地其餘部分的建築物高度則限為一層。由於當局對「綜合發展區」地帶已有規管，並通過總綱發展藍圖實施管制，因此申述人反對當局再對「綜合發展區(1)」用地施加上述限制；
- (e) 這些額外限制與經核准的總綱發展藍圖及建築圖則所定的限制並不一致；
- (f) 這個發展項目的設計已顧及用地的斜坡地形，故提出興建一至兩層停車場的建議。分區計劃大綱圖所定的建築物高度限制並沒有計及地庫停車場及建於地面之下因用地位處斜坡而暴露在外的附屬構築物；

- (g) 根據分區計劃大綱圖，經核准的建築圖則所示樓高 20 層的第 2 座所在之處的建築物高度上限定為 19 層；
- (h) 雖然申述人無意在經核准的總綱發展藍圖上預留作農業用途的地區進行發展，但把該區的建築物高度限為一層，會妨礙發展附屬構築物(例如水塔或觀景台)。這些構築物可能會超出分區計劃大綱圖所定的一層建築物高度限制，所以未必會獲批給許可；
- (i) 對這幅「綜合發展區(1)」用地施加詳細的限制，是不必要的做法，亦無先例可援。這些限制嚴重妨礙現有發展項目的進度，亦否定了「綜合發展區」地帶的規劃意向所包含的設計靈活性。分區計劃大綱圖將不會容許對個別住宅樓宇的佔地範圍作出輕微改動；
- (j) 對「綜合發展區(1)」用地施加建築物高度限制，亦令條例第 16A 條提供的靈活性失去，無法對核准發展計劃作出 B 類修訂。如要修改現有發展項目的建築物高度，只能根據條例第 16 條重新提出申請；

[陳家樂先生此時離席。]

- (k) 城規會對用地的其餘部分施加建築物外形、定點建築物高度及樓高一層的限制，即是硬性界定了這項發展項目的確實位置及建築物外形。城規會施加這些限制，以反映這項先前核准的發展計劃，並不是條例授予的職能。這項管制違反分區計劃大綱圖的概括發展和規劃管制原則，同時亦違反劃設「綜合發展區」地帶的精神。此地帶的發展項目應受規劃大綱所載的詳細發展要求所規管；
- (l) 現時的限制只容許發展項目採用一個設計方案，有欠靈活。如要修改建築物的位置、尺寸及高度，必須提出第 12A 條申請及進行技術評估；以及

- (m) 申述人要求取消分區計劃大綱草圖的修訂項目 A 及對《註釋》和《說明書》作出的相應修訂，並把整幅「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制定於主水平基準上 102 米。

C1(大埔環保會)

84. 譚健聰先生借助 PowerPoint 投影片，提出下列要點：

- (a) 支持把鳳園「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限為一層；
- (b) 鳳園劃為具特殊科學價值地點已有 30 年，是蝴蝶的重要生境，香港有超過 80% 的蝴蝶品種都在該處生長；
- (c) 鳳園「綜合發展區(1)」用地非常接近這個具特殊科學價值地點。在「綜合發展區(1)」用地進行發展已對該區造成不良影響，因為用地上原有的植物已因進行發展而被全部清除。當局必須對鳳園「綜合發展區(1)」用地實施適當管制，以盡量減少對該區的生態可能造成的影響；
- (d) 發展項目的高聳建築物亦會對該區的景觀和環境造成嚴重的不良影響，並會為該區帶來其他不良影響，包括反射刺眼強光；
- (e) 「綜合發展區(1)」用地有一條通道連接鳳園的具特殊科學價值地點，但該通道已因進行新發展項目而收窄，不但影響蝴蝶保育區的日常運作和仍在鳳園居住的居民的日常生活，也影響該區的緊急通道，構成道路安全問題。因此，提意見人建議擴闊「綜合發展區(1)」用地的通道；以及
- (f) 該區唯一的公廁已因進行新發展項目已被拆毀，建議在該區重建一個公廁。

C3(許麗明女士)

85. 許麗明女士提出下列要點：

- (a) 通往鳳園的通道十分狹窄和危險，經常被前往該區的遊客的私家車阻塞。鳳園仍有居民居住，但該區唯一的通道已收窄並更改路線，嚴重影響出入該區的交通。她建議擴闊這條通道；以及
- (b) 她也支持 C1 所提出的意見。

86. 由於各申述人和提意見人已陳述完畢，主席請委員提出問題。

87. 許惠強先生回應一名委員的提問時表示，各支區的特定建築物高度限制是參照有關發展項目的經核准總綱發展藍圖而訂定。有關發展項目的建築圖則納入就核准的總綱發展藍圖對建築物形貌所作的一些改變，有關圖則已獲核准。至於農業用途和通道，許先生表示，根據經核准的總綱發展藍圖，建築發展會集中在通道的西面，而其餘不進行發展的地方則預留作農業用途，因此，作農業用的地方的建築物高度限為一層，以容許搭建作農業用途的附屬構築物。至於有關通道的走向也是按照經核准的總綱發展藍圖訂定。

88. 由於委員再沒有問題要提出，主席告知他們聆訊程序已經完結，城規會會在各申述人和提意見人離席後商議各項申述，稍後把決定通知各申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

89. 秘書回應一名委員的提問時表示，對大埔分區計劃大綱圖的修訂，主要是在分區計劃大綱圖範圍內的地區(包括鳳園的「綜合發展區(1)」用地)加入建築物高度限制和地積比率管制。有關的「綜合發展區」發展項目並無規劃大綱。由於有關用地的面積相當大，故不適宜對整幅用地實施劃一的建築物高度限制。由於發展項目主要集中在用地的一部分地方，其餘地方預留作農業用途，因此當局才按照經核准的總綱發展藍圖對支區實施特定的建築物高度限制，並把農業地區的建築物高度限為一層。在其他地區，亦有一些「綜合發展區」地帶分有支

區。城規會會定期檢討所有「綜合發展區」用地。經檢討後，如有需要，當局可修訂這類用地的地帶規劃及對其發展所作的限制。

90. 秘書又稱，當局已核准有關發展項目的建築圖則。根據分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的「註釋」，地庫樓層或可豁免計入建築物的樓層數目。因此，雖然有關發展項目第2座如申述人所述樓高20層(包括一層地庫)，但並沒有違反把該支區建築物高度定為19層的限制。此外，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在進行詳細規劃時，當局或會准許把有關的範圍略為調整。

91. 經進一步商議後，城規會同意不應接納這項申述。委員繼而審閱不接納這項申述的建議理由(詳載於文件第6.2段)，並認為有關理由合理。

[譚贛蘭女士此時暫時離席。]

申述編號 6

92. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R6，理由是根據經核准的總綱發展藍圖而為「綜合發展區(1)」地帶訂定的建築物高度限制，可締造梯級狀的建築物高度輪廓，適合有關用地。對於把整區的最高建築物高度一律限為主水平基準上102米的建議，城規會亦不支持，因為無法保證能使用地內的建築物高度輪廓高低有致，結果可能會變成千篇一律，而且不符合核准總綱發展藍圖的規定。

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

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/NE-MUP/62

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 326 號 B 分段第 4 小分段及第 5 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8744 號)

[聆訊以廣東話進行]

93. 主席告知委員，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗擬興建兩幢屋宇的申請，主要基於擬議的發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地供發展小型屋宇。

94. 主席進一步表示，在小組委員會拒絕這宗申請後，大埔地政專員把萬屋邊村未來 10 年需求的小型屋宇數目由原來預測的 100 幢增加至 200 幢。根據大埔地政專員提供的最近數字，規劃署預計萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地將不足以應付該村未來對小型屋宇的全部需求。由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於萬屋邊村的「鄉村範圍」內，加上萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內用作發展小型屋宇的土地供不應求，故此這宗申請大致符合「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」。

95. 根據文件第 7 段有關規劃署所作的評估，委員同意批准這宗申請。

簡介和提問部分

96. 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

何小方女士 —)申請人的代表

張凱怡女士)

羅來安先生 — 申請人

97. 主席歡迎上述人士出席會議，並告知申請人及其代表，城規會決定批准這宗申請，但有附帶條件。主席問申請人是否想闡述其申請。羅來安先生得知城規會批准其申請後，表示同意規劃署在文件內所提出的意見，再沒有其他關於這宗申請的論點要提出。

98. 由於申請人及其代表並再無意見要提出，而委員亦沒有再提問，主席告知申請人及其代表覆核申請聆訊的程序已經完結，城規會稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、他的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

99. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人所提交的申請內容，批准這宗覆核申請。這項許可的有效期至二零一五年二月二十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

100. 委員亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水駁引設施。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，應向地政監督查核由公共道路通往申請地點的那條村路在所土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該村路的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

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-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 8745 號)

[聆訊以廣東話進行]

101. 由於當局已給予申請人足夠通知，邀請他出席聆訊，而申請人已表示不會出席聆訊，故委員同意在申請人缺席的情況下聆訊這宗覆核申請。

簡介和提問部分

102. 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

103. 主席歡迎出席會議的人士，並請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

104. 許惠強先生借助一些圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，申請地點有部分地方在汀角分區計劃大綱草圖上劃為「鄉村式發展」地帶，有部分則坐落於顯示為「道路」的地方；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零一零年七月三十日拒絕這宗申請，理由是申請地點侵佔日後可能用作擴闊路面的地方，所以擬議發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)；

- (c) 申請人沒有提交任何申述書，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門對這宗覆核申請的意見撮錄在文件的第 5 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為擬發展項目侵佔顯示為「道路」的地方。雖然現時申請地點附近並未有計劃進行任何擴闊路面工程，但如批准在顯示為「道路」的地方進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例。其他部門對這宗申請沒有反對／負面意見；
- (e) 公眾的意見——當局收到兩份公眾意見書。大埔區議員盧三勝先生反對這宗申請，理由是船灣李屋的原居民代表認為申請地點不宜發展屋宇。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是該劃為「道路」的地點欠缺符合可持續發展原則的基建設施及發展藍圖；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 6 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點約有 77% 位於顯示為「道路」的地方。雖然擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但因申請地點侵佔日後可能用作擴闊路面的地方，所以擬建的小型屋宇不符合臨時準則。由於擬議發展項目侵佔顯示為「道路」的地方，運輸署署長維持先前的觀點，不支持這宗申請。運輸署署長指出，雖然現時申請地點附近並無計劃進行任何擴闊路面工程，但如批准在顯示為「道路」的地方進行這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例；以及
 - (ii) 當局收到公眾意見，表示反對這宗申請，理由是申請地點不宜用作發展屋宇，而且該區欠缺符合可持續發展原則的藍圖。

105. 由於委員再沒有提問，主席多謝規劃署的代表出席會議。許惠強先生於此時離席。

商議部分

106. 主席表示不能支持這宗申請，理由是申請地點侵佔日後可能用作擴闊路面的地方，所以這宗申請不符合臨時準則。委員審視文件第 7.1 段有關駁回這宗申請的理由，認為理由恰當。

107. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是：

擬議發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點侵佔日後可能用作擴闊路面的地方。

108. 會議於下午二時二十分休會午膳。

109. 會議於下午三時二十分復會。

110. 下列委員和秘書出席午膳後的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陳曼琪女士	
鄭心怡女士	
馬錦華先生	
劉文君女士	
梁宏正先生	
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
邱榮光博士	
環境保護署副署長 黃耀錦先生	
地政總署署長 譚贛蘭女士	
規劃署署長 梁焯輝先生	

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

港島東海旁研究—第三階段公眾參與
(城規會文件第 8747 號)

[此議項以廣東話進行。]

111. 由於先前的議項已經超時，委員同意把此議項重新編排至下次會議討論。

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》
的申述和意見
(城規會文件第 8748 號)

[聆訊以廣東話進行。]

112. 有關申述和意見涉及把《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》上前葵涌已婚警察宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶和「道路」用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶的建議，而有關建議旨在方便香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行租住公屋發展。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|--|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | — 房委會轄下建築小組委員會
及策劃小組委員會委員 |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長(2)身分 | — 民政事務總署署長的代表，
而該署署長身兼房委會轄下
策劃小組委員會及資助房屋
小組委員會委員。 |
| 譚贛蘭女士
以地政總署署長身分 | — 房委會委員 |

黃遠輝先生	—	房委會委員
陳漢雲教授	—	房委會轄下建築小組委員會委員
盧偉國博士	—	房委會轄下建築小組委員會委員
葉滿華先生	—	房委會建築小組委員會前主席、策劃小組委員會委員及投標小組委員會委員
鄭恩基先生	—	配偶是房屋署總建築師
陳旭明先生	—	目前與房委會有業務往來
鄧淑明博士	—	葵青區議員

113. 委員備悉陳漢雲教授和鄧淑明博士已離席，而梁焯輝先生、譚贛蘭女士和黃遠輝先生暫時離席。委員亦備悉其他委員已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

114. 主席表示，當局已給予申述人和提意見人充分通知，邀請他們出席聆訊，但除了出席會議的人士外，其餘人士不是已表明不會出席聆訊，便是未有作覆。由於申述人和提意見人已獲充分通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

115. 下列政府代表、申述人及其代表此時獲邀出席會議：

規劃署

陳偉信先生	荃灣及西九龍規劃專員
李鑫生先生	高級城市規劃師／葵青
邢江洲先生	城市規劃師／葵青

房屋署

陳夏揚先生	高級規劃師／發展及建築
-------	-------------

朱注良先生	高級土木工程師
謝國恆先生	建築師
盧穎儀女士	規劃師

OAP HK Limited

朱家敏女士	顧問
-------	----

環境保護署(下稱「環保署」)

林華璟先生	高級環境保護主任(評估及噪音)
-------	-----------------

康樂及文化事務署(下稱「康文署」)

李子俊先生	總行政主任(策劃事務)
劉湘雲女士	總康樂事務經理(新界西)

運輸署

蔡德基先生	總工程師／交通工程(新界西)
黎雪茵女士	高級運輸主任／葵青

社會福利署

陳國豪先生	荃灣及葵青區助理福利專員
-------	--------------

民政事務處

林美儀女士	葵青民政事務助理專員
方鳳娟女士	高級聯絡主任

R16(陳路得)

陳路得女士

R31(葵青區議員梁偉文)

梁偉文先生

R39(黃引祥－葵芳閣跟進關注組)

黃引祥先生

R51(Kan Ping Chuen)

馮業明先生

R52(Cheung Lai Fung)

林佇玲女士

R53(葵青區議員李永達)

趙世超先生(葵涌廣場業主立案法團)

單萬倫先生

黃立山先生

王慧勤女士

余靜萍女士

R54(葵青區議員吳劍昇)

吳劍昇先生

陳麗芳女士

陳美如女士

張少梅女士

顏健偉先生

張嬌女士

蘇鳳英女士

顏厥程女士

馮美珍女士

陳惠萍女士

R60(歐錦榮－葵芳區私人樓宇居民聯會)

歐錦榮先生

R61(郭志強)

郭志強先生

R74(梁志成)

梁志成先生

R78(梁嘉銘－葵涌社區發展關注組)

梁嘉銘女士

R143(羅慧妍)

羅慧妍女士

R 145 (羅汝超)

羅汝超先生

R 147 (鄒小娟)

鄒小娟女士

R 243 (路潤森)

路潤森

R 332 (顏蘊兒)

顏蘊兒女士

R 398 (陳力偉 – 新葵芳花園業主委員會)

陳力偉先生

R 411 (陳素恩)

陳素恩女士

R 438 (容淑芳)

容淑芳女士

R 448 (陳麗芬 – 葵涌社區發展關注組)

陳麗芬女士

R 465 (高悅忠 – 葵涌廣場商會)

高悅忠先生

R 485 (梁潤卿)

梁潤卿女士

R 519 (程月燕)

程月燕女士

R 538 (郭桂珍)

郭桂珍女士

R 576(蔡瑋光)

蔡瑋光先生

R 592(鄭文君)

鄭文君女士

R 621(陳順芳)

陳順芳女士

鄧布田先生

R 639(張麗芳)

張麗芳女士

R 640(麥頌昕)

麥頌昕先生

R 642(簡炳全)

趙綺玲女士

R 655(簡麗軒)

林新慧女士

R 702(甘月嫦)

甘月嫦女士

116. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊程序。他繼而邀請政府的代表向委員簡介有關申述的背景。

117. 李鑫生先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零零九年二月二十日，當局把《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/22》上的前葵涌已婚警察宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)1」地帶。有關修訂旨在方便房屋署在前葵涌已婚警察宿舍用地進行租住公屋發展。在公眾展示期屆滿後，當局共接獲 17 份表示支持的申述、730 份表示反對的申述和 13

份表示沒有意見的申述，亦接獲 39 份就申述提出的意見；

- (b) 城規會於二零零九年八月二十八日考慮了擬改劃前葵涌已婚警察宿舍用地的用途地帶的申述和意見，並決定延期就申述作出決定，以待房屋署提交進一步資料，包括初步交通影響評估的最新資料，並就如何解決該區現有的交通問題提出具體建議；以及有關葵涌區休憩用地和其他社區設施供應情況的全面資料，並評估可否把所需的設施納入前葵涌已婚警察宿舍用地的發展內；
- (c) 前葵涌已婚警察宿舍用地位於葵義路，東面是葵涌道，北面是葵青警區警察總部和葵涌分區警署，而南面和西面分別是兩個住宅發展項目，即葵芳閣和新葵芳花園；
- (d) 為回應城規會於二零零九年八月二十八日的申述聆訊席上作出的決定，房屋署修訂了在同一日的申述聆訊席上所簡介的原定計劃(下稱「二零零八年的計劃」)。根據經修訂的計劃(下稱「二零一零年的計劃」)中，地積比率和樓宇數目維持不變，與二零零八年的計劃相同，分別為 5 倍和三幢。二零零八年的計劃已作出以下修訂：
 - (i) 建築物高度由 30 至 31 層(主水平基準上 98 米至 102 米)降低至 24 層(主水平基準上 84.3 米)；
 - (ii) 單位數目由 1 000 個減少至 816 個，而預計人口亦由 2 740 人減少至 2 236 人；
 - (iii) 社區設施的室內樓面面積由 500 平方米增加至 3 500 平方米；以及
 - (iv) 加設面積為 4 500 平方米的園景平台花園，供居民和公眾使用；

- (e) 房屋署於二零一零年十一月十一日提交了下列資料(下稱「房屋署提交的進一步資料」)(詳載於文件第2段)，有關重點現概述如下：

關設休憩用地和社區設施

- (i) 房屋署就葵涌休憩用地和社區設施供應情況提交了全面的資料。現已確定有關政府部門認為現時所供應的休憩用地和社區設施足以應付區內人士的需求；

交通影響評估和解決目前交通問題的建議

- (ii) 房屋署提交了二零一零年的計劃的最新交通影響評估。運輸署署長認為經修訂的交通影響評估已證明擬議的租住公屋發展不會對附近的連接道路、交界處及行人設施造成負面的交通影響，在交通的角度來看可以接受；
- (iii) 港鐵站附近的範圍，包括葵仁路、興寧路、葵富路、興芳路及葵芳港鐵站(下稱「葵芳港鐵站一帶」)有交通擠塞及行人過路的問題。房屋署建議興建公共交通交匯處(設有五個旅遊車上落客處、三個巴士上落客處、三個綠色專線小巴上落客處、八個的士上落客處和一個長 40 米的上落客區)，把一些公共運輸服務分流到葵芳港鐵站以外地方，以改善交通問題；
- (iv) 房屋署物色了兩個地點興建公共交通交匯處，其中一個地點位於前葵涌已婚警察宿舍用地範圍內，另一個則位於貨櫃碼頭路，而貨櫃碼頭路坐落於「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶、「工業」地帶和顯示為「道路」的地方。經比較兩個公共交通交匯處的成效後，房屋署建議在貨櫃碼頭路興建擬議的公共交通交匯處(面積約 6 000 平方米)，而有關建議在通達程度、環

境影響、行人通道、日後擴建及功能等方面是最切實可行的方案。運輸署認為擬建的公共交通交匯處可有效紓緩該區的交通擠塞問題；

- (v) 房屋署進一步建議在前葵涌已婚警察宿舍用地的範圍內闢設兩個公共運輸服務上落客處，以便進一步減少葵芳港鐵站一帶的上落客活動；
- (vi) 擬議的公共交通交匯處與運輸署於二零零八年建議的公共交通交匯處屬同類計劃，有關計劃其後因遭葵青區議會和區內相關組織反對而被擱置。基於上述背景，房屋署已諮詢葵青區議會、區內三個公共運輸營辦商(公共巴士營辦商會議、貨車司機職工會代表和貨運業代表)以及區內曾反對運輸署先前於二零零八年提出興建公共交通交匯處建議的八個相關持份者。有關諮詢的摘要載於房屋署提交的進一步資料內。房屋署會繼續與有關各方商討擬議公共交通交匯處的設計／落實事宜，並會興建擬議的公共交通交匯處，而有關工程會在房屋發展項目落成前一年竣工；

環境評估研究

- (vii) 經修訂的環境評估研究(包括二零一零年最新的交通數據)結論指出，二零零八年的計劃和二零一零年的計劃在空氣和噪音方面均不會受到難以接受的負面影響，租住公屋發展也不會對附近環境造成難以接受的負面影響。環保署署長認為經修訂的環境評估研究已加入最切實可行的紓緩措施，以解決噪音影響問題，因此不反對經修訂的環境評估研究；

- (f) 規劃署所作的評估和考慮因素詳載於文件第 3 段，有關重點現概述如下：

規劃情況沒有改變

- (i) 自城規會於二零零九年八月二十八日考慮就修訂用途地帶提出的申述／意見以來，規劃情況沒有重大改變。城規會文件第 8391 號（為二零零九年八月二十八日的申述聆訊所擬備的文件）第 5 段所載的規劃評估和考慮因素仍然有效；

有迫切需要提供租住公屋單位

- (ii) 市民對租住公屋單位的需求殷切（租住公屋輪候冊上的申請人數約有 13 萬人），而全港租住公屋的空置率持續下跌（由二零零九年的 1.4% 下跌至二零一零年的 1%）。因此，當局有迫切需要提供新的租住公屋，以履行政府提出獲編配租住公屋單位的輪候時間平均約三年的政策承諾；

休憩用地及政府、機構或社區設施的供應充足

- (iii) 《香港規劃標準與準則》規定須為每 10 萬人提供 20 公頃休憩用地。理論上，當局須為葵涌現有人口（323 900 人）和計劃人口（351 300 人）分別提供約 65 公頃和 70 公頃休憩用地。現時所提供的 73 公頃休憩用地和計劃提供的 22 公頃休憩用地足以符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (iv) 對於《香港規劃標準與準則》有明確規定供應量的社區、文化及社會福利設施，葵涌區現時及計劃的供應量符合標準。至於《香港規劃標準與準則》並無訂明標準的其他設施，有關部門／政策局，包括康樂及文化事

務署署長(下稱「康文署署長」)和社會福利署署長都認為供應足夠；

- (v) 葵涌現有的兩個分區圖書館各已設置一個自修室，合共提供 330 個座位。康文署署長認為有關設施符合《香港規劃標準與準則》的規定。此外，其他 10 個自修室亦已提供約 690 個座位。分區圖書館的自修室及其他自修室在二零零九至二零一零年期間的平均使用率分別為 44% 及 46%；
- (vi) 至於《香港規劃標準與準則》規定對長者提供的社區設施方面，安老院舍會按全港整體情況而提供。葵涌區目前設有 14 間安老院舍，亦有為長者提供《香港規劃標準與準則》沒有訂明特定標準的其他福利設施(包括長者社區和活動中心、日間護理中心、綜合家居照顧服務隊和改善家居及社區照顧服務隊)。社會福利署署長認為葵涌為長者提供的福利設施足夠，他會繼續留意長者的服務需要；
- (vii) 房屋署已建議在擬議租住公屋發展的範圍內興建室內樓面面積達 500 平方米的綜合家庭服務中心和 3 000 平方米的其他社區設施，所提供的額外社區設施可應付區內的需求和供區內居民使用；

不會對發展造成負面影響

- (viii) 房屋署所進行的環境評估研究及交通影響評估已確認，擬在前葵涌已婚警察宿舍用地進行的租住公屋發展不會對附近的環境和交通造成負面影響；

有需要提出第 16 條規劃申請

- (ix) 由於申述地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)1」地帶，擬議的租住公屋發展須取得城規會的規劃許可，而有關的規劃申請會根據條例的有關條文公布，以便公眾提出意見；

擬議的公共交通交匯處

- (x) 擬議的公共交通交匯處可改善葵芳港鐵站一帶的交通問題，並會在租住公屋發展的居民入住前一年竣工；
 - (xi) 房屋署已徵詢葵青區議會、業界和區內各方對在貨櫃碼頭路興建擬議公共交通交匯處的意見，並會繼續與他們商討擬議公共交通交匯處的設計／落實事宜；
- (g) 規劃署的意見詳載於文件第 5 段。根據城規會文件第 8391 號第 5 段所載的規劃評估和有關文件第 3 段(概述於上文)所載，規劃署認為申述人和提意見人所關注的交通、環境、休憩用地、社區及社會福利設施問題已經妥為解決。規劃署備悉編號 R1 至 R17 的申述表示支持的意見，以及編號 R18 至 R30 的申述並無提出任何意見，而且基於文件第 5.1 段所載的理由，維持先前在城規會文件第 8391 號第 7 段所提出的建議，即不應接納編號 R31 至 R93、R95 至 R182 及 R184 至 R762 的申述。

118. 主席繼而邀請申述人及其代表闡述申述的內容。

R16(陳路得)

119. 陳路得女士(R16)提出以下要點：

- (a) 她支持在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋，因為這樣做有助配合公屋輪候冊申請人的需要。她輪候

公屋已超過三年，現時住所需繳付高昂的市值租金；以及

- (b) 她多謝葵青區議員，包括吳劍昇先生及梁耀忠先生和他們的同事合力協助區內居民。

R31(葵青區議員梁偉文)

120. 梁偉文先生提出以下要點：

- (a) 二零零八年的計劃和二零一零年的計劃相比之下，房屋署已建議把公屋單位由 1 000 個減至 816 個、把建築物高度由 30 至 31 層降至 24 層(包括一個園景平台花園)，以及把社區設施的室內樓面面積由 500 平方米增至 3 500 平方米。該公屋計劃的預計人口會由 2 740 人減至 2 236 人；
- (b) 房屋署提交的交通影響評估並未令人滿意。葵青區議會及運輸署嘗試解決葵芳港鐵站一帶(包括興寧路、葵富路和葵仁路)的交通問題已超過十年。房屋署在二零一零的計劃中建議在貨櫃碼頭路興建的公共交通交匯處只會提供五個旅遊車上落客處、三個巴士上落客處、三個綠色專線小巴上落客處、八個的士上落客處及一個長 40 米的上落客區。房屋署的顧問是否知道每天繁忙時段來往葵芳港鐵站一帶的專利巴士、穿梭巴士及小巴的數目遠超他們估計，這一點令人懷疑；
- (c) 房屋署提出在貨櫃碼頭路興建一個公共交通交匯處以解決目前的交通問題，這個建議並不可行。運輸署曾在二零零八年探討類似的公共交通交匯處方案，以便把專利巴士和小巴遷往貨櫃碼頭路。由於沒有專利巴士和小巴營辦商願意遷往這個新址，興建公共交通交匯處的建議因而遭擱置。雖然房屋署聲稱已徵詢營辦商及業界商會的意見，但有關營辦商是否真的會遷往擬興建的公共交通交匯處，實成疑問；

- (d) 設於貨櫃碼頭路的公共交通交匯處對區內居民並不方便，因為他們須由葵芳港鐵站經行人隧道步行七至八分鐘才可到達。房屋署應探討在貨櫃碼頭路擬興建公共交通交匯處的地點(該地點已空置 20 至 30 年)興建公屋是否可行。在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋的建議不獲支持，理由是現有的交通問題未能解決；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (e) 現有社區設施不足以應付區內居民的需要。社區中心及人造草地足球場的設施已使用超過 30 年。過去 30 年，區內興建了多個新住宅發展項目，例如新葵芳花園、葵芳閣、葵涌廣場及葵芳邨等，但當局沒有相應增加社區設施以應付人口增長所需。葵青劇院是唯一增加的設施，但該劇院並不是供區內居民作康樂用途；
- (f) 區內居民認為在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋會對毗鄰發展，包括葵芳閣、新葵芳花園及葵涌廣場造成屏風效應及通風問題。有關的環境評估研究並不可信；
- (g) 規劃署承認鄰舍休憩用地供應不足，但表示地區休憩用地卻多於標準。然而，葵涌公園及中葵涌公園的地點偏遠而且不易於前往，因此區內居民甚少使用；以及
- (h) 房屋署應就擬在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋的計劃檢討交通改善措施、環境評估及社區設施的供應，以及進一步徵詢葵青區議會的意見。

R39(葵芳閣跟進關注組召集人黃引祥)

121. 黃引祥先生提出以下要點：

- (a) 葵芳閣居民強烈反對在前葵涌已婚警察宿舍用地進行任何形式的住宅發展。葵芳現有的社區及康樂設

施已使用超過 30 年，有關設施已不符合標準及過時。當局應興建新的康樂及社區設施以活化葵芳區；

- (b) 葵芳是重要的交通樞紐，當局須審慎考慮在前葵涌已婚警察宿舍用地進行發展會造成的交通影響。區內人車爭路的問題嚴重，但運輸署並沒有就改善交通情況及解決問題提出具體建議；以及
- (c) 葵涌公園及中葵涌公園位於該區邊緣，區內居民甚少使用，把這兩個公園計算在葵芳的休憩用地供應內並不恰當。

R53(葵青區議員李永達)

(葵涌廣場業主立案法團秘書趙世超)

(單萬倫)

(王慧勤)

122. 趙世超先生提出以下要點：

- (a) 他們對就二零一零年的計劃進行諮詢一事並不知情；
- (b) 葵涌因區內的貨櫃碼頭而聞名國際。當局應提供更完善的社區設施以配合葵涌的世界級形象；以及
- (c) 葵芳區的社區設施不足，應在前葵涌已婚警察宿舍用地興建一個綜合社區中心。

123. 單萬倫先生提出以下要點：

- (a) 葵芳充當葵涌房屋發展的主要交通交匯處，該區的行人及車輛擠塞問題十分嚴重。在貨櫃碼頭路新設一個公共交通交匯處的建議並不可行，因為該公共交通交匯處遠離葵芳市中心，對使用者，尤其是長者不便，也不易於前往。葵青區議會曾在二零一一年二月一日舉行的會議上討論房屋署提出興建公共交通交匯處的建議，居民反對把小巴士站由港鐵站遷

往貨櫃碼頭路的擬議公共交通交匯處。如不落實興建公共交通交匯處，在葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋會造成更多交通問題。當局應在港鐵站為專利巴士及穿梭巴士推行更有效的交通管理措施，以協助解決交通問題；

- (b) 他不反對進行公屋發展，以應付房屋需求，但認為不應在葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋。在決定前葵涌已婚警察宿舍用地的用途時，應先考慮葵芳居民的需要；以及
- (c) 相關政府部門並不明白區內市民的需要。興建公園的地點太偏遠而且不易於前往，而葵青的小型社區會堂不足以應付地區需求。

124. 王慧勤女士提出以下要點：

- (a) 她是新葵芳花園的居民，附近一帶重型車輛來往頻繁，人頭湧湧，導致交通擠塞、行人安全及空氣污染的問題出現。該區過於擠迫，不能進行公屋發展。政府應物色另一選址進行公屋發展；
- (b) 貨櫃碼頭路並非關設公共交通交匯處的合適地點，因為通往該公共交通交匯處的隧道系統設計差劣，沒有扶手電梯，只設有小型升降機，長者難以步行前往公共交通交匯處；以及
- (c) 葵芳的社區及康樂設施和休憩用地不足，應把前葵涌已婚警察宿舍用地用作興建設有游泳池、圖書館及供長者歇息地方的綜合社區中心。

R 54 (葵青區議員吳劍昇)

125. 吳劍昇先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 他要求城規會延遲就申述作出決定，因為有關文件只在聆訊進行前七天收到，因此沒有足夠時間研究房屋署提交的進一步資料；

- (b) 根據《香港規劃標準與準則》，葵青區應有 52 公頃的休憩用地，但現時只有 19 公頃休憩用地。即使把已規劃的休憩用地計算在內，該區仍欠九公頃的休憩用地；
- (c) 區內居民甚少使用中葵涌公園，因為該公園和主要住宅區被交通繁忙的葵涌道及葵涌工業區分隔，而公園北面的地方會用作興建高速鐵路。區內居民沒有使用位於醉酒灣的葵涌公園；
- (d) 葵青區建有其他公屋，包括新落成提供 1 500 個單位的葵聯邨，以及將於二零一二／一三年在安蔭邨落成並提供 800 個單位的新發展項目；
- (e) 葵青區人口密度相當高，每公頃有二萬人。葵青區的人口約有 50 萬人，是全港五個人口最多的地區之一。由於葵青的人口數目和密度相當高，任何會進一步增加該區人口的計劃必須仔細考慮；
- (f) 葵青的老年人口數目很高。在二零一零年，60 歲以上的人口佔葵青人口約 20%。根據人口預測，該數字會在二零一九年年底前增至 26 至 27%。葵青為長者提供的社區設施及休憩用地不足，因此，在決定正好位於該區中心的前葵涌已婚警察宿舍用地的用途時，應考慮社區設施的需要；
- (g) 葵涌已婚警察宿舍原先提供的 800 個單位改由葵蓉苑的居屋發展提供。房屋署理應使用該居屋發展以配合公屋輪候冊申請人的需要，而不是使用前葵涌已婚警察宿舍的用地；
- (h) 社區設施不足是導致葵青區出現家庭暴力問題的原因。在二零零八年，葵青區是發生最多家庭暴力事件的地區，而在二零零九及二零一零年，則分別是發生最多家庭暴力事件地區的第三及第四位。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (i) 葵芳港鐵站一帶擠滿大量公共運輸服務(包括 100 條巴士及小巴路線、專利巴士、接載僱員的穿梭巴士及的士)的終點站／中途站。房屋署已在其進一步提交的資料中，加入與受在貨櫃碼頭路闢設公共交通交匯處的建議所影響的業界(包括公共巴士營辦商會議、貨車司機職工會及貨運業)進行諮詢的摘要。該諮詢摘要指出，公共巴士營辦商會議認為當局應繼續准許接載僱員的穿梭巴士在葵芳港鐵站前面的空地上落客。貨運業代表則表示專利巴士營辦商不願遷往位於貨櫃碼頭路的新公共交通交匯處。因此，把公共運輸服務分流至擬在貨櫃碼頭路興建的公共交通交匯處的方案顯然並不可行。另外他提醒委員，運輸署在二零零八年曾提出興建公共交通交匯處的類似方案，目的是把一些公共運輸服務分流到貨櫃碼頭路，但該方案因相關持份者之間未能達成共識而被擱置；

- (j) 葵青區的空氣污染情況嚴重，二氧化硫的濃度甚高。區內二氧化硫主要來自貨櫃船。政府曾表示該區的二氧化硫水平符合香港的相關準則。然而，該水平已超過世界衛生組織相關準則的水平。擬在前葵涌已婚警察宿進行的公屋發展會影響污染物擴散，對區內居民健康造成負面影響；

- (k) 環境評估研究現時並沒有規定須進行空氣流通評估。此外，有關的環境評估研究主要就附近污染源頭對擬議發展日後居民的影響作出評估，但並無規定就擬議公屋發展對現時附近居民的影響進行評估。他請城規會要求房屋署擬備另一份環境評估研究，以便把上述已提交的環境評估研究未有進行評估的範疇也納入考慮之列；

- (l) 根據政府最新的資料，貨櫃碼頭路擬興建公共交通交匯處的地點會預留給港鐵公司興建住宅。該地點面積約兩公頃，如以地積比率 5 倍發展，樓面面積會增加 10 萬多平方米，而人口則增加 6 000 至 8 000 人。港鐵住宅發展連同在前葵涌已婚警察宿舍用地進行的公屋發展會令葵芳區的人口合共增加

一萬人。現時仍未清楚政府會如何解決人口增加所帶來的交通影響及對社區設施的需求。此外，貨櫃碼頭路的用地如要預留給港鐵公司進行房屋發展，則房屋署所建議的公共交通交匯處就不能落實；以及

- (m) 他要求城規會延遲就申述作出決定，以便申述人有更多時間研究房屋署的進一步資料；又或城規會基於上述理由拒絕房屋署在前葵涌已婚警察宿舍用地進行公屋發展的建議。

126. 顏健偉先生提出以下要點：

- (a) 葵芳的社區設施不足；
- (b) 葵芳是非葵芳居民及與物流業有關的車輛／工人的主要交通交匯處；
- (c) 葵芳區受貨櫃船及重型車輛所引致的空氣污染影響。鑑於空氣污染的問題，不宜進一步增加該區的人口；以及
- (d) 他要求城規會拒絕在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋的建議。

R60(葵芳區私人樓宇居民聯會主席區錦榮)

127. 區錦榮先生提出以下要點：

- (a) 他在葵芳居住超過 36 年，以往該區的環境十分寧靜，居住環境舒適。然而，由於很多非葵芳居民前來葵芳，令該區現時的居住環境變得擠迫；
- (b) 對於像他一樣的長者來說，通往葵芳港鐵站的天橋非常不便。擬在貨櫃碼頭路興建的公共交通交匯處距離更遠，更難於前往；以及

- (c) 他要求城規會把前葵涌已婚警察宿舍用地的擬議公屋用途改作其他可惠及區內居民和長者的用途。

[黃耀錦先生此時返回會議席上。]

R 61(郭志強)

128. 郭志強先生提出以下要點：

- (a) 葵芳區已發展了一段長時間，現有的大部分設施已經殘舊過時，街市及食肆等設施也不足。應與其他地區一樣，闢設現代化設施以改善葵芳居民的生活水平。深水埗建有市政大廈及政府合署，但當局並沒有計劃在葵芳提供這些設施。前葵涌已婚警察宿舍用地是葵芳最後一塊可供使用的土地，應保留作政府、機構或社區用途；
- (b) 擬設於貨櫃碼頭路的公共交通交匯處距離葵芳市中心太遠，即使在公屋居民入住前落成，也無助於解決目前的交通問題；
- (c) 葵青區的休憩用地偏遠而且不易於前往。把位於林士德體育館旁的足球場用作供長者歇息的地方並不安全；
- (d) 雖然社區設施及休憩用地的供應符合《香港規劃標準與準則》的規定，但這些設施的供應能否符合現時及日後人口的實際需要則成疑問；以及
- (e) 與其在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋，加快重建葵涌上坡地區的較舊型公共屋邨以配合公屋需要，是更適合的做法。

R74(梁志成)

129. 梁志成先生提出以下要點：

- (a) 最好保留前葵涌已婚警察宿舍用地作休憩用地用途；
- (b) 除了葵芳邨外，前葵涌已婚警察宿舍用地周圍大都是私人住宅發展。因此，他反對使用前葵涌已婚警察宿舍用地作公屋發展，因為這樣做在規劃上會不相協調。前葵涌已婚警察宿舍用地可改作其他種類的住宅發展，例如政府推出的「置安心資助房屋計劃」；以及
- (c) 貨櫃碼頭路的用地可用作興建公屋，以應付房屋需求。

R78(葵涌社區發展關注組梁嘉銘)

130. 梁嘉銘女士提出以下要點：

- (a) 強烈反對在前葵涌已婚警察宿舍用地進行公屋發展；
- (b) 現有社區設施不足以應付葵青區人口(共 50 萬人)的需要。舉例來說，雖然規劃署曾表示自修室提供約 700 個座位符合《香港規劃標準與準則》的規定，但這個數目肯定不足以應付區內 130 間學校的學生的需要；
- (c) 葵盛及葵芳區的公屋計劃，包括新落成的葵聯邨(1 500 個單位)及葵盛圍(將於三年內竣工及提供超過 1 000 個單位)完成後，葵涌的人口會增加二萬人。這些新發展會令目前的交通及社區設施不足問題惡化；以及

- (d) 區內大部分現有設施已使用超過 30 年，葵青區議會應得以參與重新計劃前葵涌已婚警察宿舍用地的用途，以便為該區提供需求殷切的社區設施。

R145(羅汝超)

131. 羅汝超先生提出以下要點：

- (a) 他不反對進行公屋發展，但認為不應在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋。與區內居民的諮詢不足，而且有關對環境及交通造成負面影響及社區設施不足的問題仍未解決；
- (b) 政府部門在處理擬在前葵涌已婚警察宿舍用地進行公屋發展方面未如理想。房屋署不願意聽取居民的意見。民政事務處只給予很短的諮詢會通知期，因此沒有時間詳細研究所有獲發的資料。運輸署沒有解決至今已持續數十年的交通問題。環保署表示，很多環境問題都不屬於他們的政策範圍，而環境評估研究也沒有包括擬議發展對現有居民的影響。康文署有責任確保該區提供足夠的康樂／社區設施，但他們甚至沒有派代表出席諮詢會；以及
- (c) 他要求城規會拒絕進行公屋發展的建議，因為有關建議把葵芳最後一塊適合作社區用途的寶貴土地奪去。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

R147(鄒小娟)

132. 鄒小娟女士提出以下要點：

- (a) 前葵涌已婚警察宿舍用地坐落葵芳最擠迫的地方，不宜興建公屋；
- (b) 二零一零年的計劃建議闢設一個 4 500 平方米的園景平台花園。然而，對於並非居住在擬議公屋

發展項目的區內居民來說，該園景平台可能不易到達。上述居民亦不大可能會使用該園景平台；

- (c) 把一些公共運輸服務分流到貨櫃碼頭路擬議公共交通交匯處的建議並不可行。連接擬議公共交通交匯處的隧道相當陡斜，加上升降機的載客量小，根本無法應付前往交匯處的額外人流；
- (d) 前葵涌已婚警察宿舍用地旁現有一個場外投注站，而該處的行人道經常出現擠塞。在該用地上進行擬議公屋發展，會令情況變得更差；以及
- (e) 在前葵涌已婚警察宿舍用地上興建一個只有三幢住宅大廈的小型公共屋邨，不能有效運用土地資源。該用地應用作興建需求殷切的社區設施。

R398(新葵芳花園業主委員會陳力偉)

133. 陳力偉先生提出以下要點：

- (a) 他要求城規會再延期就申述作出決定，俾能就二零一零年的計劃充分諮詢區內居民的意見。新葵芳花園、葵芳閣及葵涌廣場的大部分居民對二零一零年的計劃提出的改善措施一無所知。房屋署表示曾諮詢區內關注團體和持分者的意見，藉以誤導城規會，但事實上該署並無就二零一零年的計劃諮詢有關團體和持分者；
- (b) 葵芳區的居住人口和流動人口相當多。葵青區現有人口約 50 萬。區內許多破舊的樓宇應進行重建，但重建會令居住人口進一步增加。此外，每日有數以千計的流動人口途經葵芳，當中包括屯門、元朗、沙田、青衣和東涌的居民。每日繁忙時間途經葵涌的流動人口更多達約 100 萬人；
- (c) 關於港鐵擬在貨櫃碼頭路興建住宅的資料並未包括在有關城規會文件內；

- (d) 根據規劃署就休憩用地擬備的評估資料，該區有足夠的休憩用地，但事實上其中兩個大型公園(即葵涌公園和中葵涌公園)對該區居民來說並非方便易達；
- (e) 多個政黨(包括民主建港協進聯盟、民主黨及街坊工友服務處)皆反對在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋；
- (f) 關於擬議公屋計劃，房屋署提出的主要理據是要履行政府提出公屋輪候時間平均三年的政策承諾。推行擬議計劃似乎沒有其他充分的規劃理據支持。在前葵涌已婚警察宿舍用地上興建一個設有三幢住宅大廈(只提供 816 個單位)的公共屋邨，會浪費土地資源。該用地如用作興建私人住宅，其估計市值約為三億元，而一幢典型的公屋大廈一般設有約 600 個單位，即每個公屋單位的價值約為 500 萬元，故興建公屋實在浪費公帑；
- (g) 有關城規會文件顯示自修室的使用率偏低，這是由於學生不知道自修室的位置所在，而不是因為自修室的需求偏低。應注意的是，社區會堂設施(90%)和運動場(100%)的使用率相當高；
- (h) 該公屋計劃的擬議建築物高度比前葵涌已婚警察宿舍高出 10 至 20 米，即使不一定會造成屏風效應，亦必然會對毗鄰發展項目(包括新葵芳花園及葵芳閣)的通風造成負面影響；
- (i) 他要求城規會就申述作出決定前澄清下列事項：
 - (i) 關於港鐵擬在貨櫃碼頭路興建住宅的資料；
 - (ii) 由於葵盛和石梨貝有新公屋落成，應提供有關社區／公共設施供應情況的最新資料。此外，應提供有關葵芳流動人口對公共設施需求的資料；以及

- (iii) 應要求房屋署澄清，在貨櫃碼頭路用地闢設公共交通交匯處的計劃若不付諸實施，是否仍會在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋；以及
- (j) 倘城規會認為無需延期就申述作出決定，請城規會拒絕接納把前葵涌已婚警察宿舍用地作公屋發展的建議。該用地應用作興建可改善葵芳現有生活條件的設施。

R 4 1 1 (陳 素 恩)

134. 陳素恩女士提出以下要點：

- (a) 前葵涌已婚警察宿舍用地的面積太小，提供 800 個單位對履行政府提出公屋輪候時間平均三年的承諾沒有多大幫助；
- (b) 康文署應在該用地上興建葵芳市政大廈，以容納各類康樂設施、長者設施及政府收費辦事處。此舉可達致雙贏局面；以及
- (c) 應在醉酒灣的空置土地上興建公屋。

R 4 4 8 (葵 涌 社 區 發 展 關 注 組 陳 麗 芬)

135. 陳麗芬女士提出以下要點：

- (a) 發展局局長在最近舉行的二零一一至一二年度政府財政預算案新聞發布會上表示，政府已把多塊土地納入賣地計劃內，以便提供土地作私人房屋發展。政府應考慮把一些可供售賣的土地用作公屋用地，而不應在前葵涌已婚警察宿舍用地上興建公屋。此外，房屋署可在沙嘴道興建公屋，以活化該區；
- (b) 房屋署提供的估計人口數字(2 236 人)並不準確。假設每一單位有三名住客，連同家庭訪客在內，估計人口可倍增至約 5 000 人；

- (c) 葵芳閣與新葵芳花園之間的行人過路處經常出現擠塞，安全問題受到關注；
- (d) 運輸署理應就擬議公屋發展自行擬備交通影響評估，而不應參照房屋署所擬備的交通影響評估。至於貨櫃碼頭路的擬議公共交通交匯處能否解決葵芳的交通問題，實成疑問；
- (e) 康文署沒有諮詢區內居民的意見，但卻聲稱無須興建新社區設施，實在沒理據支持。此外，把青衣及上葵涌一帶服務較廣闊地區的設施列為葵芳的社區設施，做法並不恰當；以及
- (f) 請城規會拒絕接納把前葵涌已婚警察宿舍用地作公屋發展的建議。

R 4 6 5 (葵涌廣場商會副主席高悅忠)

136. 高悅忠先生提出以下要點：

- (a) 他們已就前葵涌已婚警察宿舍用地的擬議公屋發展諮詢該會全部委員，而在 100 名會員之中，有 98 名提出反對，理由是葵芳圍一帶已過於擠迫；以及
- (b) 葵涌現有很多公共屋邨(包括葵盛西邨及荔景邨)的設計使用年限(40 年)快將屆滿，在未來十年需要進行重建。前葵涌已婚警察宿舍用地日後的用途，必須顧及這些屋邨重建後區內人口對社區設施的需求。

[劉文君女士此時返回會議席上，陳曼琪女士此時離席。]

R 5 1 9 (程月燕)

137. 程月燕女士提出以下要點：

- (a) 葵涌的人口以低收入人士為主，而領取綜合社會保障援助金的人士佔大比重。前葵涌已婚警察宿舍用

地應用作興建社區學院，讓區內居民有自我提升的機會，從而改善整個地區的情況。由於葵芳是主要鐵路交匯處，興建社區學院也可惠及其他地區如屯門、元朗及東涌的居民；

- (b) 前葵涌已婚警察宿舍用地計劃提供可容納二至三人的公屋單位。符合資格入住的二至三人家庭，其成員一般包括長者和殘疾人士，但這些人士根本無須居住在市中心區；以及
- (c) 區內缺乏休憩用地，居民爭相使用有限的空間作各種康樂用途，此種情況十分普遍。

R 576(蔡瑋光)

138. 蔡瑋光先生提出以下要點：

- (a) 房屋署不應與該區居民爭用葵芳僅餘的一塊土地。前葵涌已婚警察宿舍用地應用作興建多用途綜合社區中心附連社區會堂、圖書館、游泳池、自修室、長者設施及休憩用地；
- (b) 他不反對興建公屋以應付房屋需求。然而，葵青區已有過多公屋。據估計，區內約七成人口現居住在公屋，而人口結構因房屋組合失衡而變得單調。因此，在葵青區內增建公屋，做法並不恰當；以及
- (c) 請城規會拒絕接納把前葵涌已婚警察宿舍用地作公屋發展的建議。

R 592(鄭文君)

139. 鄭文君女士提出以下要點：

- (a) 在前葵涌已婚警察宿舍用地興建公屋，會把公共資源錯誤地分配。在這塊用地上只提供 816 個公屋單位，未能有效應付公屋輪候冊上大量申請人的住屋需要；以及

- (b) 該用地的用途應能令更多人受惠，例如為該區居民提供社區／康樂設施，或提供其他類型的房屋，如「置安心資助房屋計劃」。

R 639(張麗芳)

140. 張麗芳女士提出下列意見：

- (a) 房屋署沒有聽取居民的意見，而二零一零年的計劃基本上與二零零八年的計劃相同；
- (b) 規劃署漠視該區居民所面對的問題和需要而同意擬議的公屋發展計劃，其目的只是為協助房屋署履行政府提出公屋輪候時間平均約三年的政策承諾，做法並不恰當；以及
- (c) 民政事務處向居民提供的資料主要用英文擬備，日後應設法提供用中文擬備的文件。

R 640(麥頌昕)

141. 麥頌昕先生提出以下要點：

- (a) 他是葵涌區內一個夾心階層住屋計劃屋苑的業主。康文署未有履行其職責，確保葵青有足夠的康樂／社區設施。位於醉酒灣的公園和中葵涌公園位置偏遠，不易到達；
- (b) 在前葵涌已婚警察宿舍用地興建一個只提供 816 個單位的小型公共屋邨，不合乎成本效益。根據較早前所作的陳述(R398)，每個公屋單位的市值約為 500 萬元，故興建公屋實在浪費納稅人的金錢。毗連港鐵車站的地點位置優越，不應用來興建公屋；以及
- (c) 在葵青區的人口之中，低收入人士和長者佔了很大比重，故社區設施需求相當殷切。

142. 由於申述人及其代表已完成陳述，主席請委員發問。

143. 一名委員詢問規劃署前葵涌已婚警察宿舍用地原來的地帶規劃，以及葵涌已婚警察宿舍於何時遷離上址。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生答稱該用地原先劃為「政府、機構或社區」地帶，而在現時的分區計劃大綱圖上則改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以便房屋署在該用地上興建公屋。他表示前葵涌已婚警察宿舍於二零零八年清拆，但並無該宿舍的遷置時間表。

144. 由於申述人及其代表已完成陳述，而委員沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

145. 主席請委員因應所有書面申述和意見，以及於會上作出的口頭申述及提交的資料，考慮有關申述。

146. 一名委員在聽取申述人的陳述後，表示關注葵芳是否有足夠的休憩用地、政府、機構或社區設施及運輸設施。主席表示申述人／提意見人在城規會二零零九年八月二十八日的聆訊席上已提出同樣的關注，而房屋署已提交進一步資料，以解決所關注的問題。所提供的進一步資料已收納在有關城規會文件。主席又表示，相關政府部門(包括運輸署和康文署)對房屋署提供的進一步資料沒有反對意見。

147. 經商議後，委員普遍同意由於申述人和提意見人所關注的交通、環境、休憩用地、社區及社會福利設施問題已經妥為解決，申述編號 R31 至 R93、R95 至 R182 及 R184 至 R762 不應獲接納。委員繼而審視文件第 5.1 段所載不接納該等申述的理由，認為有關理由恰當。

148. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 至 R17 表示支持的意見，而申述編號 R18 至 R30 並無提出任何意見，但城規會基於下述理由決定不接納申述編號 R31 至 R93、R95 至 R182 及 R184 至 R762：

- (a) 建議把前葵涌已婚警察宿舍用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶，做法實屬恰當，因為該用地在用途和密度方面與先前的發展相若；
- (b) 經修訂的交通影響評估已證明如能落實擬議的交通紓緩措施，包括交界處改善工程和落實在貨櫃碼頭路關設擬議公共交通交匯處，擬議公屋發展不會對附近環境造成難以接受的負面交通影響；
- (c) 經修訂的環境評估研究確認了有關地點的擬議公屋發展不會受到難以接受的廢氣及噪音影響；以及
- (d) 葵涌區現時和計劃提供的休憩用地、社區及社會福利設施，足以應付現有及計劃人口的需要。

149. 城規會亦同意告知房屋署：

- (a) 繼續與葵青區議會、運輸業界、相關組織及公眾保持聯繫，以解決他們所關注的問題，包括在貨櫃碼頭路的擬議公共交通交匯處的設計，以及把葵芳港鐵站和毗連的公共交通交匯處附近一帶的一些公共運輸服務／設施遷往貨櫃碼頭路的擬議公共交通交匯處；
- (b) 就於貨櫃碼頭路關設公共交通交匯處的建議取得城規會的規劃許可，因為該交匯處部分坐落於「道路」用地的範圍；
- (c) 在貨櫃碼頭路關設擬議公共交通交匯處，並確保該擬議公共交通交匯處在居民入住前葵涌已婚警察宿舍用地前一年投入運作；以及
- (d) 就關設兩個公共運輸服務上落客處與運輸署聯絡，以助進一步減少區內的上落客活動。

議程項目 10 至 14

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》、
《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》、
《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》、
《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》和
《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

(城規會文件第 8717 號、第 8720 號、第 8723 號、第 8721 號和
第 8718 號)

[聆訊以廣東話進行。]

150. 委員備悉新界鄉議局(下稱「鄉議局」)曾就五份發展審批地區圖提出意見，以下委員已就此項目申報利益：

葉滿華先生	-	鄉議局的當然執行委員
邱榮光博士]	鄉議局的增選執行委員
劉智鵬博士]	

[邱榮光博士此時離席，而黃遠輝先生和梁焯輝先生則於此時返回會議席上。]

151. 委員備悉葉滿華先生已就未能出席會議致歉，而邱榮光博士和劉智鵬博士則已離席。

簡介和提問部分

152. 主席表示，當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除出席的人外，其他人已表明不出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

153. 主席表示，五份涵蓋沙頭角、蓮麻坑、打鼓嶺北、文錦渡和馬草壟及蠔殼圍的發展審批地區圖全部涉及邊境禁區，而且部分申述人和提意見人亦相同，所以建議一併就五份發展審

批地區圖進行聆訊。委員表示同意。主席繼而解釋，根據《城市規劃條例》，發展審批地區圖的有效期為三年，在三年內會以分區計劃大綱圖取代。

154. 委員備悉規劃署已呈上文件一些替代頁，而申述人和提意見人及他們的代表亦呈上了下列文件：

- (a) R3(沙頭角)：由李房清先生(李國基祖司理人)就沙頭角發展審批地區草圖提交日期為二零一一年二月九日的信；
- (b) R1(沙頭角)：由張馬龍先生(張族司理和塘肚村／塘肚坪原居民)就沙頭角發展審批地區草圖提交日期為二零一一年二月二十五日的信；
- (c) R2(蓮麻坑)：由葉華清先生(蓮麻坑村村公所主席及蓮麻坑村原居民代表)就蓮麻坑發展審批地區草圖提交日期為二零一一年二月二十五日的信；
- (d) R1(打鼓嶺北)：由易渭東先生(鳳凰湖村的代表及易樂觀先生的代表)就打鼓嶺北發展審批地區圖提交日期為二零一一年二月二十五日的信；
- (e) R1(文錦渡)：由易渭東先生(鳳凰湖村的代表)就文錦渡發展審批地區圖提交日期為二零一一年二月二十五日的信；以及
- (f) C3(沙頭角)、C8(蓮麻坑)、C1(打鼓嶺北)、C1(文錦渡)及C2(馬草壟)：由劉皇發先生(鄉議局主席)、林偉強先生和張學明先生(鄉議局副主席)就五份發展審批地區草圖提交日期為二零一一年二月二十五日的立場書。

155. 以下政府部門的代表、申述人、提意見人及他們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

- 葉保光先生 — 規劃署高級城市規劃師／邊境禁區
- 黎存志先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(北)
- 陳思敏女士 — 漁護署自然護理主任(北區)

所有發展審批地區圖

R14(沙頭角)、R7(蓮麻坑)、R3(打鼓嶺北)、R6(文錦渡)和R8(馬草壟及蠔殼圍)

世界自然基金會香港分會

Alan Leung 先生 — 申述人的代表

R5(蓮麻坑)、R5(文錦渡)和R6(馬草壟及蠔殼圍)

創建香港

譚家欣女士 — 申述人的代表

C3(沙頭角)、C8(蓮麻坑)、C1(打鼓嶺北)、C1(文錦渡)和C1(馬草壟及蠔殼圍)

新界鄉議局

陳嘉敏女士]

陳漢錕先生]

陳東岳先生] 提意見人的代表

薛浩然先生]

陳瑞雯女士]

溫華安先生 — 提意見人的代表(亦是R6(沙頭角))

彭振聲先生]

李慧賢先生]

劉容壽先生]

林金貴先生]

彭振聲先生]

姚新才先生]
林柱強先生]
林柱安先生] 提意見人的代表
蔡敬明先生]
林齊先生]
林偉全先生]
陳詠詩女士]
萬達明先生]
萬恩笑先生]
吳惠琮女士]
蔡少儀女士]
侯志強先生]
馮就全先生]
馮偉發先生 — 提意見人的代表(亦是 R3(馬草壟及蠔殼圍))

R13(沙頭角)、R4(蓮麻坑)和 R5(馬草壟及蠔殼圍)
(嘉道理農場暨植物園公司)

葉善行先生 — 申述人的代表

沙頭角發展審批地區草圖

R1(張馬龍—張族司理和塘肚村／塘肚坪原居民)

張馬龍先生 — 申述人

R2(邱文清—塘肚村原居民代表)

溫和輝先生 — 申述人

吳偉文先生]

丘文添先生]

丘觀興先生] 申述人的代表

丘秀良先生]

邱光先生]

R3(李房清－李國基祖司理人及上禾坑村原居民代表)

李房清先生 – 申述人

R5(黃天生及巫納新－山咀村原居民代表)

巫納新先生 – 申述人

R7(藍天生－新村原居民代表)

藍天生先生 – 申述人

李昌洪先生 – 申述人的代表

R8(溫和輝－北區區議員)

溫和輝先生 – 申述人

R11(曾玉安－沙頭角區鄉事委員會執委)

曾玉安先生 – 申述人

C1(邱文清－塘肚村村代表)

邱文清先生 – 提意見人

C2(沙頭角農莊有機種植有限公司)

伍維文先生 – 提意見人的代表

R10(李添喜、李載愉及李載然)

李添喜先生 – 申述人

蓮麻坑發展審批地區草圖

R2(葉華清－蓮麻坑村原居民代表及蓮麻坑村村公所主席)

葉華清先生 – 申述人

葉長風先生]

葉玉安先生]

劉國強先生]
陳鳳蓮女士]
葉祥蘭女士]
葉美福女士] 申述人的代表
葉新嬌女士]
李紅鳳女士]
葉日才先生]
葉水琳先生]
葉傳興先生]
陳日英女士]

打鼓嶺北發展審批地區草圖

R1(易樂觀)

易渭東先生 — 申述人的代表

文錦渡發展審批地區草圖

R1(易渭東－鳳凰湖村村代表)

易渭東先生 — 申述人

156. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請政府的代表向委員簡介各項申述的背景。

157. 葉保光先生借助 Powerpoint 投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 規劃署於二零零七年九月展開「邊境禁區的土地規劃研究」(下稱「研究」)，以配合保安局提出縮小邊境禁區範圍的建議。研究採用的社區參與活動計劃分為兩個階段，分別於二零零八年五月及二零零九年十月進行，其間共安排了約 50 場簡介會、公

眾論壇和實地視察，以諮詢各持份者，包括區議會、鄉事委員會和當區村民。當局收到過百份意見書，其中相關的建議已收納於研究的建議發展計劃圖；

- (b) 為落實研究的建議，規劃署擬備了五份發展審批地區草圖，以便在制定分區計劃大綱圖前，為邊境禁區未來的發展提供臨時規劃指引，使當局可向違例發展項目採取管制行動；
- (c) 二零一零年七月三十日，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 條展示涵蓋沙頭角、蓮麻坑、打鼓嶺北、文錦渡和馬草壟及蠔殼圍的五份發展審批地區草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 38 份申述和 14 份意見書，表列如下：

發展審批地區圖	申述	意見書
沙頭角	14	3
蓮麻坑	7	8
打鼓嶺北	3	1
文錦渡	6	1
馬草壟及蠔殼圍	8	1

申述和意見的理據及申述人／提意見人的建議

- (d) 申述和意見的主要理據及申述人／提意見人的建議詳載於各有關文件的第 2 段，現概述如下：

平衡保育和發展

- (i) 該五份發展審批地區圖不符合研究提出的「平衡兼顧」的原則，因為各項土地用途的比例嚴重失衡，當局把私人土地劃為「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的做法有欠公平，更沒有任何土地劃作商業及住宅用途。城規會應增加預留作鄉村發展的用地；

策略性發展規劃

- (ii) 為邊境禁區進行規劃時，應採用長遠具策略性的發展模式，以配合中港兩地經貿融合這個大趨勢，以及支援落馬洲、文錦渡和蓮塘／香園圍口岸的商業發展區和新發展區；

缺乏完善的基建及道路規劃

- (iii) 邊境禁區的基建和道路設施並不足夠，令未來的發展受到限制。當局應考慮興建一條六線行車的主幹路，連接沙頭角、打鼓嶺、粉嶺、上水和落馬洲各條主幹路；

收地及賠償

- (iv) 政府若把村民的私人土地劃為「自然保育區」地帶，應收回該等土地，並向相關的村民和土地擁有人作出賠償；

「鄉村式發展」地帶並不足夠

- (v) 預留作「鄉村式發展」地帶的土地，不足以應付邊境禁區在開放之後對小型屋宇的需求。預期小型屋宇發展申請數字會大幅上升。現時預測未來小型屋宇需求的年期以 10 年為限，應把年期加長至 30 至 50 年。此外，亦建議擴大該五份發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付所涵蓋的下列各村未來對小型屋宇的需求：
- 沙頭角發展審批地區圖：山咀、木棉頭／蕉坑、塘肚坪、下担水坑和新村；
 - 蓮麻坑發展審批地區圖：蓮麻坑；
 - 文錦渡發展審批地區圖：鳳凰湖；
 - 馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖：料壘；

風水林

- (vi) 由於風水林是由村民祖先開墾，屬村民的資產，而且可能包括私人土地，故不應把風水林劃為「自然保育區」地帶，這樣會限制村民在下列地點使用這些風水林的權利：
- 沙頭角發展審批地區圖：木棉頭的「自然保育區」地帶及塘肚、山咀和上担水坑的「綠化地帶」；
 - 打鼓嶺北發展審批地區圖：香園圍的「自然保育區」地帶及竹園下和簡頭圍的「綠化地帶」；
 - 文錦渡發展審批地區圖：週田村及木湖的「綠化地帶」；

歷史文物

- (vii) 位於蓮麻坑村的葉定仕故居應改劃為「其他指定用途」註明「文物」地帶或「其他指定用途」註明「歷史地點保存作政府、機構或社區」地帶。在馬草壟、南坑和瓦窰的麥景陶碉堡應劃為「其他指定用途」註明「文物」或「文物建築」地帶；

「具特殊科學價值地點」的地帶規劃

- (viii) 申述人反對把蓮麻坑河和蓮麻坑鉛鑛洞劃為「具特殊科學價值地點」，因為村民不能使用該河作復耕之用。他們亦反對把蓮麻坑河的緩衝區(包括風水池)和風水林劃為「自然保育區」地帶，因為此舉會剝奪村民在其私人土地興建屋宇的權利；

擬闢設的紅花嶺郊野公園

- (ix) 擬闢設的紅花嶺郊野公園及其北面的山坡屬生態易受影響的地區，生物品種繁多，具有保育價值，應改劃為「自然保育區」地帶；

發展生態旅舍

- (x) 擬建生態旅舍的位置太接近環境易受影響的蠔殼圍地區，會帶來發展密度、污水、廢水和污泥的問題；

蠔殼圍的地帶規劃

- (xi) 蠔殼圍的魚塘極具生態價值。為加強保護現有的濕地生境，該處的地帶規劃應更着眼於保育方面。申述人反對把蠔殼圍劃作「非指定用途」地區，因為此舉不能保護極具保育價值的濕地生態系統；

在「康樂」地帶的發展限制

- (xii) 應對在「康樂」地帶內進行的填土／挖土工程實施更嚴格的限制，並規定在該地帶內的發展項目須進行排水影響評估，因為填土工程可能會對環境造成負面影響，而且劃作「康樂」地帶的用地鄰近深圳河；

規劃署的回應

- (e) 規劃署對各項意見的回應詳載於文件第 4 段，有關回應撮錄如下：

平衡保育與發展

- (i) 研究建議根據可持續發展的原則，妥善平衡保育與發展。發展地區審批圖的土地用途地帶是根據研究的建議而規劃，已充分考慮所有相關的需要。研究提出在一些合適地點，進行適當規模及形式的發展，例如沿主要的過境交通線闢設發展走廊，進行低密度住宅發展和混合商業用途的鄉村發展，以配合旅遊業、消閒及康樂用途；

策略性發展規劃

- (ii) 政府在擬備邊境禁區、河套地區及新發展區土地用途地帶的規劃時，已考慮珠江三角洲地區的策略性位置和發展計劃。擬闢設的落馬洲發展走廊會提供商業、購物和娛樂設施，以配合落馬洲河套區的發展；

缺乏完善的基建及道路規劃

- (iii) 正進行的新界東北新發展區和落馬洲河套區的研究旨在把未來進行的發展項目和提供的基建集中在新發展區。相關的政府部門會監察土地的供應情況，以確保有足夠的土地進行各類發展，以及提供必要的基建支援新發展區；
- (iv) 「邊境禁區的土地規劃研究」已建議在文錦渡路、蓮麻坑路及一些郊區公路進行改善工程，以應付預計的交通需求及加強道路安全。在現有邊境禁區開放後，政府會監察有關情況，並採取合適的措施改善交通；

收地及賠償

- (v) 《城市規劃條例》沒有明文規定，如土地因法定圖則所訂定的規劃限制而受到影響，當局要作出賠償。向村民收回私人土地亦不屬城規會的職權範圍；

「鄉村式發展」地帶不足夠

- (vi) 在劃定「鄉村式發展」地帶的範圍時，當局已參考現有的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、小型屋宇需求預測數字、當區地形、現有民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他個別地點的特點；

- (vii) 現行政策並不支持規劃遠及 30 至 50 年，並據此預留土地作小型屋宇發展。當局會不時檢討「鄉村式發展」地帶的面積，以配合不斷改變的情況，並會按情況所需，在擬備分區計劃大綱圖時，再作修訂；
- (viii) 有關的「鄉村式發展」地帶內已有足夠土地，以應付未來十年對小型屋宇的需求；

風水林

- (ix) 研究就風水林、空置農地及魚塘應劃作哪個用途地帶提出了適當的建議。為免具「低至中度」生態價值而植物多樣性低的風水林受到侵擾，當局一般會把這些風水林劃作「綠化地帶」。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，因此現時已有足夠措施管制此地帶的發展；

歷史文物

- (x) 位於馬草壟、南坑和瓦窰的麥景陶碉堡是二級歷史建築物，該等碉堡位處政府土地，現時用以放置香港警務處的無線電通訊設備。把該處劃為「政府、機構或社區」地帶，是要反映現時這個用途。由於這個位於邊境禁區的碉堡屬歷史建築物，根據既定機制，任何人如欲進行會影響該遺址及其毗鄰地區的發展或重建計劃，必須徵詢古物古蹟辦事處和發展局轄下文物保育專員辦事處的意見；
- (xi) 由於草圖對用途地帶的規劃屬概括性質，加上草圖屬小比例圖則，故葉定仕故居在比例上太過細小，無法反映為獨立的地帶。據古物古蹟辦事處表示，該建築物已於二零零九年十一月六日列作法定古蹟，受到《古物及古蹟條例》保護。當局會在擬備分區計劃大綱圖時，詳細勘查葉定仕故居附近的次生樹

林的植物品種的生態價值，然後檢討該樹林土地用途地帶的規劃；

「具特殊科學價值地點」地帶的規劃

- (xii) 蓮麻坑鉛礦洞和蓮麻坑河分別於一九九四年和二零零七年指定為「具特殊科學價值地點」。「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物和阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。闊 20 米的河岸緩衝區(包括風水池)大部分劃為「自然保育區」地帶，劃定此地帶的目的，是保護蓮麻坑河的野生生物生境，並以該地帶作為緩衝區，分隔開鄉村地區和蓮麻坑河；

擬闢設的紅花嶺郊野公園

- (xiii) 關於擬闢設的紅花嶺郊野公園確實的界線(涉及蓮麻坑和沙頭角發展審批地區圖)，漁護署日後仍會再作修訂，然後提交郊野公園及海岸公園管理局考慮。雖然「邊境禁區的土地規劃研究」在建議發展計劃圖上提議把紅花嶺劃為「郊野公園」，但有關的發展審批地區圖暫時把擬闢設的紅花嶺郊野公園劃作「綠化地帶」。待根據《郊野公園及海岸公園條例》商定該郊野公園的界線和完成必需的法定程序後，當局會考慮在日後的分區計劃大綱圖上，把該擬闢設的郊野公園劃為「郊野公園」地帶；

發展生態旅舍

- (xiv) 馬草壟那個擬作發展生態旅舍的地點是合適的選址，因為從山丘上可瞭望蠔殼圍那些環境易受影響的魚塘／濕地。由該處可通往具很高生態價值的地區(包括拉姆薩爾濕地)，而且可連繫邊境禁區內的康樂用途及文化項

目。根據研究的結果，在生態旅舍施工期間及日後營運時，對周圍環境造成的影響只屬輕微；

- (xv) 根據草圖的《註釋》，發展生態旅舍須向城規會取得規劃許可。在提出第 16 條規劃申請的階段，申請人須提交技術評估資料，以支持生態旅舍發展項目，屆時會進一步評估及解決發展項目造成的潛在影響，包括對蠔殼圍造成的間接影響；

蠔殼圍的地帶規劃

- (xvi) 鑑於蠔殼圍具有生態和保育價值，故此草圖把該區暫時劃作「非指定用途」地區，以待進一步研究及擬備分區計劃大綱圖。在現階段把蠔殼圍劃為「自然保育區」地帶或「綜合發展區」地帶屬言之尚早，因為當局還會進行跟進研究，以確定蠔殼圍的發展詳情。在過渡期內，除了若干用途有當然權利獲得批准外，所有擬在「非指定用途」地帶進行的其他用途，均須向城規會申請規劃許可；

對「康樂」地帶的發展限制

- (xvii) 「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展；
- (xviii) 在「康樂」地帶下，第一欄用途(例如「度假營」及「野餐地點」)一般都與環境相容，發展這些用途並不會對排水、景觀及生態造成不良影響。由於「康樂」地帶本身不屬於與保育相關的土地用途地帶，因此無須對此地帶的填土／挖土工程施加嚴格限制。至於列於第二欄用途的那些須小心審查的其他形式發展項目，則必須向城規會取得許可。就發

展規模而言，這些用途（包括「高爾夫球場」、「食肆」及「私人會所」）可能會對毗連地區的排水、生態及景觀造成影響，所以須向城規會取得許可；

- (xix) 為免對毗連地區的排水造成不良影響，草圖訂明在「康樂」地帶內，如進行任何河道改道或填塘工程，均須向城規會取得規劃許可。再者，平原河的治河工程已於二零零六年完工，改善了該區的排水系統。深圳河計劃第四階段的排水改善工程亦會於二零一三年展開，將可進一步改善該區的排水系統。由於該區的排水系統會按計劃逐步得到改善，因此渠務署認為無須規定「康樂」地帶內的所有發展項目都須進行排水影響評估。

(f) 規劃署的意見一

- (i) 《沙頭角發展審批地區圖》：不支持所有申述；
- (ii) 《蓮麻坑發展審批地區圖》：備悉 R4 和 R5 支持保育蓮麻坑河的緩衝區的申述，但不支持 R1 至 R3、R6 和 R7 的申述，以及 R4 和 R5 其餘的申述；
- (iii) 《打鼓嶺北發展審批地區圖》：備悉 R1 提出的關注事項，並會把有關興建蓮塘／香園圍口岸的意見轉達保安局，但不支持 R2 和 R3 的申述；
- (iv) 《文錦渡發展審批地區圖》：不支持所有申述；以及
- (v) 《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖》：備悉 R2 贊同草圖對蠔殼圍所定的規劃和發展，以保護具生態價值的魚塘的申述，但不支持其他所有申述。

158. 主席繼而邀請各申述人、提意見人及其代表闡述申述內容及意見。

整體事宜 - 全部五份發展審批地區圖

R14(沙頭角)、R7(蓮麻坑)、R3(打鼓嶺北)、R6(文錦渡)、R8(馬草壟及蠔殼圍)(世界自然基金會香港分會)

159. Alan Leung 先生提出下列各點：

- (a) 五份發展審批地區圖所涵蓋的邊境禁區極具生態價值，因此擔心在邊境禁區開放後，該區的生態會容易受到不良影響；
- (b) 馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖——圖則涵蓋的濕地區極具保育價值，故應劃為「自然保育區」地帶，本港其他的濕地都劃為此同一地帶。「后海灣地區魚塘生態價值研究」建議把蠔殼圍劃為「濕地保育區」。隨着邊境禁區開放，城規會應檢討有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(「城規會規劃指引編號12B」)的適用範圍，把蠔殼圍地區也包括在內；
- (c) 蓮麻坑發展審批地區圖——此區有兩個「具特殊科學價值地點」，分別是蓮麻坑河和蓮麻坑鉛礦洞。蓮麻坑及紅花嶺亦是八仙嶺和深圳梧桐山之間的生態走廊的重要部分。蓮麻坑河的生境並無受到人為干擾，而且具有極高的保育價值。為保護蓮麻坑河及毗連的洪氾平原和山谷的生境，政府應考慮物色其他合適的土地，以作鄉村發展；
- (d) 打鼓嶺北發展審批地區圖及文錦渡發展審批地區圖——政府應考慮對「康樂」地帶內的填土工程施加限制，防止邊境禁區開放後填土活動擴散；
- (e) 沙頭角發展審批地區圖——此區有兩個生態價值極高的魚塘，曾錄得稀有雀鳥的蹤影，因此應把該兩個

魚塘由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
以及

- (f) 自大浪西灣事件發生後，市民日漸關注保育地區面臨發展威脅的問題，政府應把握機會，解決邊境禁區開放後發展和保育之間存在的矛盾。

R5(蓮麻坑)、R5(文錦渡)、R6(馬草壟及蠔殼圍)(創建香港)

160. 譚家欣女士提出下列各點：

- (a) 應把葉定仕故居由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途(歷史文物)」地帶，並對蓮麻坑分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應的修訂。雖然該故居已列作法定古蹟，並受到《古物及古蹟條例》保護，但仍有需要對這幢鄉郊古蹟實施規劃管制。市區許多已獲評級的建築物(包括中環街市及灣仔警署)都劃為「其他指定用途」地帶，在建築物高度和地積比率方面都受到限制；以及
- (b) 蠔殼圍是后海灣濕地生境的重要部分，為候鳥提供覓食地。由於此區的生態價值極高，為了對日後的發展實施規劃管制，應把此區改劃為「自然保育區」地帶。現時把此區劃為「非指定用途」地區，會令此區日後出現不當的發展。

C3(沙頭角)、C8(蓮麻坑)、C1(打鼓嶺北)、C1(文錦渡)、C1(馬草壟及蠔殼圍)(新界鄉議局)

161. 侯志強先生提出下列各點：

- (a) 在該五份發展審批地區圖上，除了落馬洲河套地區已規劃的發展項目外，從沙頭角至打鼓嶺北的邊境禁區內的大部分土地都劃作保育用途。唯一作興建生態旅舍的發展地帶位於政府土地上。該五份發展審批地區草圖現有的土地用途規劃，只不過是為了內地的發展而設立一個後花園；

- (b) 政府並無妥善考慮原居村民的住屋需要。在發展審批地區圖上，很多私人土地劃為「綠化地帶」而非「鄉村式發展」地帶，以致可供作鄉村發展的土地大幅減少。由於邊境禁區的人口可能增加，政府應考慮擴展發展審批地區圖的「鄉村式發展」地帶，以滿足對興建小型屋宇的需要；
- (c) 政府應考慮劃設與保育有關的用途地帶對私人土地擁有人所造成的影響。在香港的自由市場制度下，把私人土地劃作保育用途而凍結其發展潛力，但又不提供現金補償，是不公平和不合理的。正如壟原濕地的例子，政府把該處規劃作保育，卻什麼也不做，結果，該處的發展被凍結了超過 10 年，但又不向有關的私人土地擁有人作出賠償。如政府按現有的土地用途規劃落實該五份發展審批地區圖，又不給予任何賠償，當地的所有村民和私人土地擁有人都會提出強烈反對；以及
- (d) 須清楚界定對填土活動所實施的限制。雖然深度少於 1.2 米的填土工程是經常准許的，但政府仍舊對進行填土活動的土地擁有人執行管制行動。

162. 陳嘉敏女士提出下列各點：

- (a) 在規劃邊境禁區未來的土地用途時，必須符合《城市規劃條例》的立法原意，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，並符合可持續發展的原則，以及按照《基本法》的要求保護私人發展權利；
- (b) 鄉議局已與當地村民多次會面並舉行多場諮詢會，聽取他們對該五份發展審批地區草圖的土地用途建議的意見，很多村民都對該五份草圖提出反對。研究顧問所編製的諮詢報告並不能真正反映當地村民對邊境禁區未來發展的意見。因此，當地村民想在這次聆訊中直接向城規會表達他們的失望；
- (c) 自當局於一九五一年為保安理由而劃設邊境禁區以來，很多村民已因為出入受到限制和居住環境欠佳

而遷離該區。因此，只有很少人在邊境禁區居住，區內的農地亦已荒廢。村民歡迎邊境禁區開放，並期待土地會釋出以作發展，但發展審批地區草圖建議的土地用途規劃剝奪他們的私人發展權利，令他們感到失望。如進行發展需要提出規劃申請，原居村民便要為進行發展而付出高昂費用，可能因此被逼把土地以低價賣給大發展商；

- (d) 作為青衣的原居村民，她的經驗反映現行的土地政策對原居村民並不公平，原居村民的發展權利往往因為大地產發展商的利益而被剝奪；
- (e) 於一九七二年推出的小型屋宇政策，目的為滿足新界原居村民的住屋需要，而根據 300 尺的標準劃定「鄉村範圍」。原居村民獲准在「鄉村範圍」興建小型屋宇。發展審批地區草圖現有的土地用途規劃並沒有尊重小型屋宇政策的精神。政府應告知村民，在「鄉村範圍」內有多少土地並無劃作「鄉村式發展」地帶，並應考慮擴展「鄉村式發展」地帶，以配合未來增加的人口和小型屋宇需求；以及
- (f) 研究的建議並沒有真正反映村民的意見，該五份發展審批地區草圖的土地用途規劃對私人土地擁有人亦不公平。她要求規劃署提供詳細資料，說明在該五份發展審批地區圖上有多少私人土地劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」。如沒有充足的資料，城規會應擱置在這次會議上考慮該五份發展審批地區圖。

163. 陳東岳先生提出下列各點：

- (a) 雖然《城市規劃條例》並無明文規定，如土地因為規劃限制而受到影響，當局須就此作出補償，但規劃限制剝削了村民的發展權，城規會不應漠視他們承受的損失，特別是「自然保育區」地帶所設的限制，會令土地價值大降。城規會應考慮能否進行換地或作出補償；

- (b) 政府在一九九一年已就補償與徵值進行研究。研究報告建議應對受到法定圖則所定的規劃限制影響的各方作出補償。不過，《城市規劃條例》在過往二十年並無就這方面作出修訂；
- (c) 在景賢里的個案中，城規會已確立有需要對因規劃限制而受到影響的人士作出補償。城規會把景賢里位處的用地劃為保護文物的地帶時，同意把有關地積比率轉移到毗鄰的用地。城規會在此個案中已證明，倘土地發展權因規劃限制而受到影響，當局須就此作出補償；
- (d) 他同意世界自然基金會的代表的意見，鄉村式發展應在保育價值較低的地區進行；
- (e) 由於規劃的目的是促進市民的健康和福祉，城規會應優先改善舊鄉村的整體規劃，包括提供運輸和其他基建設施；
- (f) 在一九七二年實施的小型屋宇政策旨在應付新界原居村民的住屋需求。即使在一九九七年回歸後，新界原居民的合法傳統權益亦到《基本法》保障。因此，村民在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的傳統權益應受到尊重；
- (g) 城規會把蓮麻坑地區劃為「具特殊科學價值地點」和「自然保育區」地帶，卻沒有對受影響的土地擁有人作出補償，做法並不恰當；
- (h) 城規會在進行規劃時，應採取以人為本的方針；
- (i) 當局倉促擬備五份發展審批地區草圖，政府部門根本沒有足夠時間對邊境禁區進行深入研究。城規會不應倉促通過這些發展審批地區圖；以及
- (j) 五份發展審批地區圖的比例為 1：7 500，比例過於概括，令村民無法找到他們的土地，亦未能確定規劃限制所造成的影響。村民無法得知他們的土地是否受到影響，亦沒有時間和財力徵詢專業意見，

以便向城規會提出上訴。就此而言，諮詢程序不夠完善和全面。

164. 陳漢錕先生提出下列各點：

- (a) 政府已製作比例為 1：1 000 的數碼測量圖和地段界線圖。因此，以 1：7 500 的比例擬備該五份發展審批地區圖，做法並不合理，令村民難以認出他們的土地。他要求城規會以 1：1 000 的比例擬備發展審批地區圖，並標示地段的界線；
- (b) 為更全面收集區內人士的意見，鄉議局建議規劃署利用土地註冊處的土地擁有人記錄，直接向受規劃建議影響的相關土地擁有人進行諮詢；
- (c) 政府應考慮向立法會財務委員會申請撥款成立保育基金，對受保育相關地帶影響的土地擁有人作出補償，並請環保團體評估保育所需的費用總額，以供政府考慮，這樣便可達致三贏局面；以及
- (d) 在未解決補償問題前，他要求城規會擱置在這次會議考慮這五份發展審批地區圖。

165. 薛浩然先生提出以下各點：

- (a) 公眾對發展審批地區草圖的意見分歧。一方面，劃設保育地帶的建議受到環保團體歡迎和倡議，但另一方面，當區村民卻極力反對有關建議，因為他們的發展權被剝奪；
- (b) 儘管《城市規劃條例》並無明文規定，但由於發展審批地區圖是由城規會擬備，城規會有責任考慮對受規劃限制所影響的土地擁有人作出補償的問題；
- (c) 根據《基本法》第 105 條的規定，「香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不

得無故遲延支付」。發展審批地區草圖所作出的土地用途地帶規劃，顯然已對村民使用、處置和繼承財產造成影響，故此城規會應保障他們的權利，或作出補償；

- (d) 在考慮發展審批地區草圖的土地用途地帶規劃前，城規會應評估保育的代價。城規會把私人土地改劃為「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，但又不對土地擁有人作出補償，儼然是把保育的代價轉嫁予私人土地擁有人，是不負責任的做法；
- (e) 城規會不應只考慮生態或天然生境的可持續發展，還須顧及住在各村的原居村民的利益，使其鄉村能持續發展；
- (f) 「鄉村式發展」地帶內未有預留足夠的土地，以應付村民的需要。此外，由於並非所有位於「鄉村式發展」地帶內的土地都是私人土地，所以村民若要興建小型屋宇，必須提出申請，並繳付地價和建築費；
- (g) 發展審批地區草圖內有太多土地劃作「農業」地帶。農業並非政府銳意發展的六大支柱產業，而香港亦沒有農業政策。在新界所見的農業活動主要是康樂性質而非為了生產；
- (h) 雖然發展審批地區草圖會在三年後由分區計劃大綱圖取代，而當局在擬備分區計劃大綱圖時，亦會檢討土地用途的規劃，但根據過往的經驗，在擬備分區計劃大綱圖時更改土地用途規劃會有困難。由於尚有很多問題未能解決，他要求城規會擱置在這次會議考慮發展審批地區草圖；
- (i) 《城市規劃條例》主要是根據英國《城市和鄉鎮規劃法令》制定，而該法令在補償事宜方面有十分嚴格的規定；

- (j) 發展審批地區草圖憲刊後便具在法定效力。有關的土地用途地帶的規劃有違村民的合法期望，並剝奪他們的發展權。城規會應考慮向受影響的村民作出補償或進行換地；以及
- (k) 城規會應聆聽當區村民的意見，不應只聽從規劃署的建議。規劃署在城規會文件內所作出的回應過於籠統，又沒有佐證支持。鑑於當局提供的資料不足，他要求城規會擱置核准五份發展審批地區圖。

[鄭心怡女士此時離席。]

166. 陳嘉敏女士表示鄉議局與區內村民立場一致，並在會議上提交了鄉議局對該五份發展審批地區圖的立場書。鄉議局要求城規會擱置通過該五份發展審批地區圖。

167. 劉容壽先生提出下列各點：

- (a) 沙頭角村民大力反對沙頭角發展審批地區圖把他們的土地劃為「農業」地帶，因為這樣會剝奪他們的發展權利。他要求規劃署檢討這個土地用途地帶的規劃，把「鄉村範圍」內的所有土地劃為「鄉村式發展」地帶。他並指出，沙頭角發展審批地區草圖是依據顧問研究提出的錯誤建議而擬備，而有關顧問未有諮詢村民；
- (b) 沙頭角村民對開放邊境禁區表示歡迎，但對這份草圖就該區日後的發展施加嚴格的規劃管制感到非常失望。移居海外的沙頭角村民欲打算回流，但可作發展小型屋宇的土地卻有所減少；
- (c) 根據小型屋宇政策，政府應尊重原居村民的權利，而且這項權利受《基本法》保障；
- (d) 在這份草圖內，鄉村土地劃為「農業」地帶，此地帶內的小型屋宇發展都須申請規劃許可。即使獲批給規劃許可，村民仍須履行規劃許可附帶條件，以

符合相關政府部門的要求，因而要承擔高昂的專業服務費用；

- (e) 即使漁護署署長提出「農業」地帶內應進行復耕，政府也不能強迫村民進行無利可圖的農業活動；
- (f) 城規會應肯定沙頭角村民的祖先所付出的努力，以及鄉村土地是他們後人的資產。沙頭角地區沒有公屋，村民惟有遷走，另找地方居住。村民都是納稅人，這種情況對他們而言，實不公平；以及
- (g) 邊境禁區已設立逾 50 年，他不認為有迫切需要為這些地區擬備發展審批地區草圖。因此，他要求城規會延期考慮沙頭角發展審批地區圖，並檢討該圖的內容。

168. 溫華安先生授權溫和輝先生(R8 沙頭角)代表他作出陳述。溫和輝先生提出下列各點：

- (a) 邊境禁區於一九五一年設立，60 年以來，邊境禁區的村民一直為着香港的利益而被剝奪權利。因此，村民對開放邊境禁區表示歡迎。可是，當局卻要擬備該五份發展審批地區圖，而圖則的建議竟又剝奪他們的發展權利和資產，他們對此感到非常失望；
- (b) 環保團體及其他支持把邊境禁區劃為與保育有關的地帶的遊客每年只去邊境禁區數次，但卻要求把屬於當地村民的土地劃為「自然保育區」地帶，實在不合理、不公平。同時，他亦關注政府對其土地施加嚴格的發展限制；
- (c) 城規會應考慮申述人提出的下列意見：
 - (i) R6 及 R8(沙頭角)反對把毗連沙頭角公路的下担水坑村南面的一小幅土地劃為「綠化地帶」，要求改劃為「鄉村式發展」地帶。該幅土地是農地，四周被房屋圍繞，該處鄰近

下担水坑村的入口，並非規劃署所指為邊境禁區的入口；

- (ii) R8 及 R9(沙頭角)建議把蕉坑及木棉頭的「鄉村式發展」地帶擴大至現劃為「農業」地帶的土地範圍，因為該些土地是位於「鄉村範圍」內。村民不會在其土地上進行農業活動，因為這類活動無利可圖。把該些土地劃為「農業」地帶，只會令農地荒廢，引致衛生及環境問題。擬議把「鄉村式發展」地帶擴大，是為應付從海外回流的村民對小型屋宇不斷增加的需求；
- (iii) R6、R8 及 R9(沙頭角)建議把沙頭角公路南面的沿岸地區由「農業」地帶改劃為「康樂」地帶，以連接塘肚村南面的「康樂」地帶，期能在邊境禁區開放後，提供機會發展旅遊業及康樂場地；以及

(d) 他要求城規會擱置在這次會議上考慮該五份草圖。

169. 李慧賢先生提出下列各點：

- (a) 他代表蕉坑和木棉頭村，反對沙頭角發展審批地區草圖。該草圖的諮詢期太短，向村民諮詢不足；
- (b) 沙頭角缺乏基礎設施、交通設施、學校及其他政府、機構和社區設施，村民一直飽受其苦。當局通過簽發禁區通行證，對進出邊境禁區作出管制。很多村民都因為欠缺就業機會和居住環境欠佳而遷離該村；
- (c) 在邊境禁區開放後，政府有責任為沙頭角的村民規劃更好的居住環境。發展審批地區草圖把村民的土地劃作進行保育，剝奪了他們的發展權利，令他們感到失望；以及

- (d) 他要求城規會擱置考慮沙頭角發展審批地區草圖。政府應確保沙頭角的村民在補償上獲得與菜園村一樣的待遇。

170. 林金貴先生借助一份圖則，提出下列各點：

- (a) 他是打鼓嶺鄉事委員會副主席。規劃署在規劃邊境禁區時，應確保有關建議會有利於經濟、環境、社區和區內人士，並尊重土地擁有人的發展權利；
- (b) 爲了方便發展新的口岸，現有的竹園村會遷往新的地點。該地點毗鄰一些劃爲「農業」地帶的土地，但並無設有通道。由於該區對農業用途並無明顯的需求，農業用途在「鄉村式發展」地帶內也是經常准許的用途，因此，他建議把新竹園村的「鄉村式發展」地帶擴大至涵蓋現時劃爲「農業」地帶的土地；
- (c) 他建議把新口岸以東的「農業」地帶改劃爲「康樂」地帶，以連接新口岸東北面和南面兩個劃爲「康樂」地帶的地點；以及
- (d) 發展審批地區圖亦應標示現有和已規劃的道路、行人徑和單車徑的布局。

171. 姚新才先生提出下列各點：

- (a) 在沙頭角發展審批地區草圖上，約有 4.2 公頃劃爲「鄉村式發展」地帶的土地預留作發展新的竹園村。然而，遷置現有的竹園村需要約 2.6 公頃的土地，剩餘的 2.6 公頃土地並不足以應付未來對小型屋宇的需求，因爲分別有 35 名和 65 名原居村民提交或計劃提交興建小型屋宇的申請，而且該村在未來 10 年會有超過 120 名原居村民申請人，這個數字還未包括從海外回流的村民；以及
- (b) 城規會應考慮把現有屬荒廢農地的地區改劃爲「鄉村式發展」地帶。

[黃耀錦先生此時離席，譚贛蘭女士此時返回席上。]

沙頭角發展審批地區草圖

R7(沙頭角)(藍天生－新村原居民代表)

172. 藍天生先生借助一些圖則，提出下列各點：

- (a) 政府有需要在保育與原居村民的發展權利之間作出平衡，但政府卻較重視環保團體的意見而忽視村民的意見。規劃署在擬備發展審批地區草圖前，應徵詢區內村民的意見；
- (b) 「鄉村範圍」內的土地原本已不足夠應付新村日後對小型屋宇的需求，可是，規劃署卻還要把「鄉村範圍」內一大片土地剔出擬議的「鄉村式發展」地帶，令可用土地進一步減少。規劃署又把新村北面的地區劃為「自然保育區」地帶，但事前既無諮詢村民，又沒有就剝削村民的發展權利作出補償。菜園村不是原居民鄉村，卻獲得補償。政府應對作為原居民鄉村的新村，作出同樣的補償安排；
- (c) 他要求把新村的「鄉村式發展」地帶擴大至涵蓋「鄉村範圍」內所有土地，及新村南面劃為「農業」地帶的沿岸地區。

R5(沙頭角)(巫納新－山咀村原居民代表)

173. 巫納新先生借助一份圖則，提出下列各點：

- (a) 他反對把山咀村「鄉村範圍」的北部劃為「綠化地帶」。「鄉村範圍」內的土地原本已不足夠應付該村日後對小型屋宇的需求。除非政府向受影響的村民作出補償，否則規劃署不應進一步減少可用作興建小型屋宇的土地；以及
- (b) 他要求城規會擱置考慮發展審批地區草圖。

R1(沙頭角)(張馬龍－張族司理和塘肚村／塘肚坪原居民)

174. 張馬龍先生提出下列各點：

- (a) 塘肚內有兩條鄉村，名為塘肚山村(丘族)和塘肚坪村(張族)。在發展審批地區圖上，塘肚坪村劃為「康樂」地帶，理由是該處位於塘肚的「鄉村範圍」外。這樣，塘肚坪村的村民便沒有土地可興建小型屋宇；
- (b) 規劃署要求塘肚坪村的村民在塘肚山村的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇。不過，須留意的是，塘肚山村屬於丘族，而該村亦沒有足夠土地應付該村村民對小型屋宇的需求；以及
- (c) 他不反對劃設「康樂」地帶，但城規會應預留一些土地劃作塘肚坪村的「鄉村式發展」地帶，否則該村數年後便會消失。

R10(沙頭角)(李添喜、李載愉和李載然)

175. 李添喜先生提出下列各點：

- (a) 他是蕉坑村的村民，他認為蕉坑村的擬議「鄉村式發展」地帶面積太小；以及
- (b) 他不反對擴大「鄉村式發展」地帶，不論在「鄉村範圍」以內或以外。他關注的主要是難以在「鄉村式發展」地帶內取得土地興建小型屋宇，以及申請程序牽涉多個政府部門。

R3(沙頭角)(李房清－李國基祖司理人及上禾坑村原居民代表)

176. 李房清先生借助一份圖則，提出下列各點：

- (a) 他反對當局擬議對木棉頭村的「鄉村式發展」地帶的規劃，因為「鄉村範圍」內大部分土地都剔出地帶外，而事實上，這些土地就在現有鄉村羣的旁邊。把該區劃為「農業」地帶，其中包括他擁有的

第 41 約地段第 151 號、第 156 號、第 159 號、第 163 號及第 164 號，做法並不合理；以及

- (b) 他要求城規會考慮把已剔出「鄉村式發展」地帶外的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

R 11(沙頭角)(曾玉安—沙頭角區鄉事委員會委員)

177. 曾玉安先生提出以下要點：

- (a) 他不贊同世界自然基金會香港分會關於保育蓮麻坑河及沙頭角區兩個魚塘的意見，並表示蓮麻坑河和魚塘的生態價值在邊境禁區開放後難以保持，因為屆時會有更多村民返回該區居住，生態環境會受滋擾；
- (b) 在邊境禁區開放後，現時散居在不同地方的沙頭角村民會想返回家鄉，並會申請興建小型屋宇；以及
- (c) 按照可持續發展的原則，該處應有足夠地方讓村民居住。政府應確保當區村民可全面參與規劃過程，以免出現抗爭。

R 2(沙頭角)(丘文清—塘肚村原居民代表)

178. 丘文清先生提出以下要點：

- (a) 他是塘肚村原居村民。他和其他村民均反對張馬龍先生提出的建議。張先生並非塘肚村原居村民，無權在塘肚村進行發展。張族只是在一九一四年至一九四二年期間遷入塘肚村，沒有證據顯示張先生是塘肚村司理；以及
- (b) 他要求城規會把塘肚村的「鄉村式發展」地帶的面積增加一倍，供丘族發展小型屋宇，因為擬議的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求。

R8(沙頭角)(溫和輝—北區區議員)

179. 溫和輝先生提出以下要點：

- (a) 在下担水坑村南部緊連沙頭角公路有一幅土地劃為「綠化地帶」，他要求城規會把「綠化地帶」的北部改劃為「鄉村式發展」地帶，因為該部分屬私人土地。他不反對南部仍舊劃為「綠化地帶」，因為該部分屬政府土地。這項改劃用途地帶的建議不會對周邊地區的綠化和保育造成嚴重影響，而且附近亦已有五個已獲批准的小型屋宇發展項目。

C2(沙頭角)(沙頭角農莊有機種植有限公司)

180. 伍維文先生提出以下要點：

- (a) 他支持在塘肚坪村內劃設「康樂」地帶，但認為「康樂」地帶的規劃不夠全面。為推廣沙頭角區的生態旅遊，他建議面向沙頭角海的海岸區亦應納入「康樂」地帶的範圍；以及
- (b) 政府部門之間須多些協調，確保可提供足夠的基建和交通設施，以配合區內的生態旅遊發展。特別須關注的是，塘肚村內缺乏行人過路設施。

《蓮麻坑發展審批地區草圖》

R2(蓮麻坑)(葉華清—蓮麻坑村原居民代表及蓮麻坑村村公所主席)

181. 葉華清先生提出以下各點：

- (a) 蓮麻坑村村民極力反對蓮麻坑發展審批地區草圖上建議的「自然保育區」地帶、「綠化地帶」、「具特殊科學價值地點」地帶及「郊野公園」地帶的規劃；

- (b) 二零零八年，在進行研究的第一階段諮詢期間，規劃署只安排向區議會及鄉事委員會諮詢，並沒有直接徵詢蓮麻坑村村民的意見。村民曾組織多次大規模請願行動，並召開村民大會，亦在公眾討論會上表達他們強烈反對規劃建議。不過，當局沒有好好考慮他們的意見，而在第二階段的諮詢報告也錯指所有公眾人士均同意規劃建議。政府只採納環保團體的觀點，漠視村民的意見；
- (c) 政府在進行邊境禁區的規劃時，未有貫徹以人為本的方針。根據研究的建議，蓮麻坑村 800 公頃範圍內的大部分土地、林地、河流及水塘用地劃作「自然保育區」地帶、「綠化地帶」、「郊野公園」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶，只有 1% 的土地用來應付村民的住屋和發展需要。蓮麻坑河兩岸約闊 20 米的土地劃為「自然保育區」地帶，地帶內逾百幢現有的村屋因此不能重建。擬議劃設的「鄉村式發展」地帶不足以應付日後的住屋需求。政府未有考慮邊境禁區開放後蓮麻坑村及回流的村民對小型屋宇的需求可能會增加；
- (d) 政府的保育政策失誤，剝奪了村民在其家園發展的權利。蓮麻坑村村民促請政府修改保育政策，確保一旦私人土地受規劃限制所影響，當局會收地和作出補償，或安排換地。菜園村的補償和換地安排應同樣適用於蓮麻坑村；
- (e) 把蓮麻坑村劃定為邊境禁區，已令該村的發展受阻超過 50 年。政府應感激蓮麻坑村村民對香港經濟繁榮的貢獻。在邊境禁區開放後，政府剝奪村民的發展權，實在不公平。剝奪原居村民的傳統發展權亦違反《基本法》第 40 和第 105 條；
- (f) 村民在二零一零年八月二十九日舉行的村民大會通過動議，會全力捍衛家園，與政府抗爭。二零一零年十月三日，約 1000 名村民到中區政府總部請願，反對蓮麻坑村的土地用途規劃。今天，約有

200 名蓮麻坑村村民向城規會請願，反對蓮麻坑村村民受到不公平對待；

- (g) 政府在一九九一年成立補償與徵值特別委員會，檢討須否就實施規劃限制令土地價值下降而作出補償。可是，過去 20 年，當局並未就此對《城市規劃條例》作出任何修訂。有見及此，蓮麻坑村村民促請政府檢討《城市規劃條例》，尤其是與環境和保育政策有關的條文，並設立自然保育基金。他亦要求規劃署在規劃過程中多點着眼於當區村民的意見和民生，以維持社會和諧；以及
- (h) 蓮麻坑村村民強烈要求城規會擱置在這次會議考慮這份發展審批地區草圖。

文錦渡發展審批地區草圖

R 1(文錦渡)(易渭東－鳳凰湖村的代表)

182. 易渭東先生借助圖則，提出下列各點：

- (a) 他是鳳凰湖村的代表，他反對文錦渡發展審批地區草圖上鳳凰湖村「鄉村式發展」地帶的擬議界線；
- (b) 自從平原河擴建及改善工程於二零零七年竣工後，鳳凰湖村可供發展小型屋宇的土地已大為減少。現時平原河的面積比「鄉村式發展」地帶的面積還要大，餘下的土地根本不足以應付未來的小型屋宇需求。地政總署亦不批准在河堤對開的 30 米緩衝區內及現有樹木覆蓋的毗連政府土地上興建小型屋宇；以及
- (c) 他要求政府擴大鳳凰湖村「鄉村式發展」地帶。

打鼓嶺北發展審批地區草圖

R1(打鼓嶺北)(易樂觀)

183. 易渭東先生提出下列各點：

- (a) 保安局應考慮改善蓮塘／香園圍口岸的交通安排，以便車輛可直達口岸，同時讓旅客不用乘搭穿梭巴士也可直達口岸；

C3(沙頭角)、C8(蓮麻坑)、C1(打鼓嶺北)、C1(文錦渡)、C1(馬草壟及蠔殼圍)(新界鄉議局)

184. 陳嘉敏女士提出下列各點：

- (a) 有需要為竹園新口岸建立完善的交通基建網絡，當局可參考羅湖及落馬洲等其他口岸的現有安排，這些口岸設有鐵路，以連接內地的其他地區。

185. 由於申述人和他們的代表已陳述完畢，主席邀請委員提出問題。

「鄉村式發展」地帶和小型屋宇需求

186. 副主席提出下列問題：

- (a) 該五份發展審批地區圖的「鄉村式發展」地帶是否有足夠土地應付未來對小型屋宇的需求；以及
- (b) 為何申述人聲稱木棉頭村沒有被納入沙頭角發展審批地區草圖的「鄉村式發展」地帶？

187. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應說，根據研究的建議，當局按照進行研究時預測的未來 10 年的小型屋宇需求數字，建議把該五份發展審批地區圖涵蓋的地區內約 95 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，以應付未來對小型屋宇的需求。他說，在該五份發展審批地區草圖內，共有 98 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，因此應有足夠的土地供發展小型屋

字。不過，在發展審批地區草圖刊憲後，他從地政總署得悉未來 10 年的需求預測數字大幅增加。如計及最新的需求預測數字，「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地會供不應求。至於申述人聲稱「鄉村式發展」地帶的範圍應與「鄉村範圍」相同，他表示在擬備發展審批地區圖時，「鄉村範圍」只是劃定「鄉村式發展」地帶範圍的考慮因素之一，當局還須考慮其他因素，包括地形、環境限制和景觀特色。他說，「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土地劃定界線，當局預期小型屋宇發展項目會集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理。他表示，佔地 98 公頃的「鄉村式發展」地帶已涵蓋「鄉村範圍」（約 120 公頃）內約 80% 的土地。

188. 至於蕉坑／木棉頭村，許惠強先生指出，兩村的「鄉村範圍」內有部分土地劃為「農業」地帶，沒有納入「鄉村式發展」地帶內。城規會文件第 8717 號第 4.21 段已解釋，這是因為該區有一些持續的農業活動，而且研究亦顯示該區有良好潛力進行農業活動和復耕。此外，在發展審批地區圖的擬議「鄉村式發展」地帶內已有足夠土地應付蕉坑／木棉頭村未來 10 年預計的小型屋宇需求。

189. 溫和輝先生(R8 沙頭角)指出，按照城規會文件所述，地政總署表示未來 10 年的小型屋宇需求預測數字只是概括的估計數字，並無證據支持。由於這項估計數字沒有考慮村民在邊境禁區開放後回流，因此他不同意使用有關數字評估須把多少土地劃入蕉坑／木棉頭村的「鄉村式發展」地帶。他尤其反對的是，沙頭角發展審批地區草圖把蕉坑／木棉頭村「鄉村範圍」的大部分土地剔出擬議的「鄉村式發展」地帶。

190. 薛浩然先生(C3 沙頭角)表示不知道政府採用未來 10 年的小型屋宇需求預測數字來劃定「鄉村式發展」地帶的範圍，政府也沒有就此事諮詢鄉議局。他質疑在有過百年歷史的鄉村採用這做法是否合理。此外，他表示，隨着 2 400 公頃的邊境禁區土地開放，政府應考慮人口增長和土地發展所帶來的影響。根據未來 10 年的小型屋宇需求預測數字而建議劃設 98 公頃的「鄉村式發展」地帶，是短視的做法。此外，政府亦應考慮過去 20 年有大量提交了的小型屋宇申請仍未獲批准的情況，

以及村民很難獲批「鄉村式發展」地帶內的政府土地興建小型屋宇。

191. 劉容壽先生(C3 沙頭角)說，政府沒有考慮開放邊境禁區所帶來的影響，以及從海外回流的村民人數可能增加。雖然在蕉坑／木棉頭村的「鄉村範圍」內，大部分土地被劃為「農業」地帶，但由於無利可圖，村民並不會使用該等土地進行農業活動。這樣只會導致農地荒廢，造成環境和衛生問題。他表示，由於農業用途在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途，因此「鄉村範圍」內的土地應劃作「鄉村式發展」地帶，以容許發展小型屋宇。他說，當局不應根據研究提出的錯誤建議，擬備發展審批地區圖。

192. 易渭東先生(R1 文錦渡)說，鳳凰湖村「鄉村範圍」內有部分土地屬於兩條現有的河流，因而減少了可供發展小型屋宇的土地。擬議的鳳凰湖村「鄉村式發展」地帶應該擴大，以彌補該村所損失的土地。

193. 陳東岳先生(C3 沙頭角)提出下列各點：

- (a) 政府從未就劃定「鄉村式發展」地帶範圍時採用未來10年的小型屋宇需求預測數字作為假設的做法，徵詢鄉議局的意見。在規劃署與鄉議局的聯絡會議上也沒有討論此事。《基本法》第105條規定，政府依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。因此，政府未經正式諮詢鄉議局便採用這項假設數字，並不恰當；
- (b) 根據在一九七二年制定的小型屋宇政策，劃定「鄉村範圍」是為預留土地，滿足原居村民的住屋需求。規劃署沒有按照「鄉村範圍」劃定「鄉村式發展」地帶，做法並不恰當；以及
- (c) 根據規劃署的方法，該五份發展審批地區圖劃設的「鄉村式發展」地帶合共佔地 98 公頃，足以應付邊境禁區內所有鄉村對小型屋宇用地的總需求(95 公頃土地)，但這是不正確的。該署應逐一評估每

條鄉村小型屋宇的供求情況，以決定每條鄉村「鄉村式發展」地帶的面積是否適當。由於該署採用了不當的假設數字(未來 10 年的需求預測數字)，城規會應擱置考慮該五份發展審批地區圖，並重新評估小型屋宇的需求。

194. 主席澄清，在劃定「鄉村式發展」地帶的範圍時，未來 10 年的小型屋宇需求預測數字只是其中一個考慮因素，當局會不時檢討「鄉村式發展」地帶的範圍，以配合不斷轉變的需求。不過，陳東岳先生(C3 沙頭角)認為，發展審批地區圖公布後便即時有法定效力，此後會很難修訂有關的法定圖則。因此，較恰當的做法是，在發展審批地區圖劃出足夠的土地作為「鄉村式發展」地帶，確保能夠應付日後擴展鄉村發展的需要。此外，政府亦應就劃定「鄉村式發展」地帶時採用未來 10 年的小型屋宇需求預測數字作為假設的做法，正式徵詢鄉議局的意見。

195. 薛浩然先生(C3 沙頭角)表示，村民很難在「鄉村式發展」地帶內找到土地興建小型屋宇。由於在邊境禁區開放後，會有不同的土地用途互相競爭土地，因此，在發展審批地區圖劃出足夠的土地，作為「鄉村式發展」地帶，以應付未來興建小型屋宇的需求，是十分重要的。《基本法》第 40 條規定，原居民的合法傳統權益受政府的保護，但他認為具有法定效力的發展審批地區圖剝奪了原居民的合法傳統權益。他建議，在預測未來對小型屋宇的需求時，不應如目前以 10 年為限，應把年限加長，推至二零四七年，就如《基本法》一樣。他反對採用 10 年的需求預測數字，因為這樣做違反了可持續發展的原則。

196. 陳嘉敏女士(C3 沙頭角)表示，該五份發展審批地區圖現時所標示的「鄉村式發展」地帶，並無清楚顯示當局依循了劃定「鄉村範圍」所採用的 300 尺標準。她要求規劃署提供資料，說明有多少劃入「鄉村式發展」地帶的土地位處「鄉村範圍」內，以供委員考慮。

197. 溫和輝先生(R8 沙頭角)要求城規會考慮把下担水坑村南部一小塊現時劃作「綠化地帶」的私人土地改劃為「鄉村式發展」地帶，否則，村民的權利會受到影響。他認為這項改劃用

途地帶的建議不會對該區整體的綠化環境和保育造成重大的影響。

諮詢安排

198. 一名委員向規劃署問及有關該五份發展審批地區圖的諮詢計劃和安排的細節。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，在圖則的法定公布期內，當局曾徵詢北區區議會及沙頭角、打鼓嶺和上水鄉事委員會對發展審批地區草圖的意見。他表示，在擬備發展審批地區圖前，已在二零零八及零九年進行研究期間，先後進行兩個階段的公眾諮詢活動，安排了一連串簡介會和公眾論壇，以諮詢持份者，包括區議會、鄉事委員會及區內村民。

199. 劉容壽先生(C3 沙頭角)表示，在規劃署諮詢區議會和鄉事委員會時，他曾在會議中表示強烈反對沙頭角發展審批地區草圖。不過，供委員考慮的城規會文件沒有清楚反映他的意見。鑑於諮詢工作不成功，加上他認為無須急於在是次會議就發展審批地區圖作出決定，故他要求委員擱置考慮各份發展審批地區圖，以免與持份者出現對抗的局面。他要求規劃署以較開放及具透明度的方式為沙頭角地區進行公眾諮詢。

200. 一名委員詢問要用多少時間進行諮詢才算合適。劉容壽先生(C3 沙頭角)回應時表示，那須視乎規劃署的諮詢計劃和範圍而定，即是集體諮詢還是向每條鄉村逐一諮詢。他表示，沙頭角發展審批地區圖現時涵蓋約 40 條鄉村，假設諮詢每條鄉村需時一天，便須用約 40 天進行諮詢。

201. 陳嘉敏女士(C3 沙頭角)認為，再諮詢六個月左右才算合理。她強調諮詢過程應採取雙向方式，一方面讓政府聆聽區內村民的意見，另一方面讓政府與持份者交換資料(例如涉及的私人土地數量、尚未處理的小型屋宇申請數目和日後的小型屋宇需求)。她表示，鄉議局樂意參與下一輪的諮詢活動。

202. 曾玉安先生(R11 沙頭角)表示，應待二零一一年四月鄉事委員會委出新一屆委員後，才制定進一步諮詢的時間表。此外，他讚賞沙田、大埔及北區規劃專員先前諮詢鎖羅盆村民的安排，並認為下一輪就邊境禁區進行的諮詢應採取相同做法。

203. 薛浩然先生(C3 沙頭角)表示，根據《鄉議局條例》，鄉議局是法定諮詢組織。政府須依法就新界區事務諮詢鄉議局。因此，規劃署在公布五份發展審批地區圖後才諮詢鄉議局，做法並不恰當。倘該署早點諮詢鄉議局，便可減少與村民的衝突。

204. 由於申述人、提意見人及他們的代表已陳述完畢，而委員亦再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述內容，稍後把決定通知他們。主席多謝他們和政府部門的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

205. 主席請委員審議經提交的各份意見書、口頭陳述的內容及呈上會議的資料後，考慮各項申述。

206. 一名委員讚賞沙田、大埔及北區規劃專員為擬備邊境禁區的五份發展審批地區草圖所作的努力。其他委員也和應。至於對小型屋宇的需求，該名委員認為現時預測未來 10 年小型屋宇需求的做法恰當，在制訂圖則的過程中，應繼續沿用這個方法，作為劃定「鄉村式發展」地帶範圍的指引。不過，該名委員認同邊境禁區內的鄉村情況特殊，因為有些村民可能希望在邊境禁區開放後返回其鄉村居住，因此難以預測未來 10 年的小型屋宇需求。該名委員認為應先待沙田、大埔及北區規劃專員取得更多這方面的資料，所以城規會應決定延期考慮有關該五份發展審批地區草圖的申述和意見。然而，該名委員認為無須進行另一輪公眾諮詢。

207. 一名委員認為有迫切需要在邊境禁區開放前擬備該五份發展審批地區圖，以便對邊境禁區內的土地實施法定的規劃管制。該名委員亦讚賞沙田、大埔及北區規劃專員為擬備該五份發展審批地區圖所作的努力。該名委員認為未必適直接納某些申述人和提意見人臨時提出的建議，但諮詢過程確有改善的餘地。該名委員建議延期考慮有關該五份發展審批地區草圖的申述和意見，並請鄉議局整合村民的意見，然後把整合所得的結果向城規會匯報，以供委員進一步考慮。

208. 另一名委員認為政府與當區村民對該五份發展審批地區草圖的意見相左，特別是賠償問題，即使進行另一輪諮詢也未必能妥善化解當中分歧。不過，該名委員也同意待沙田、大埔及北區規劃專員再作進一步研究後，或有空間可以檢討某些鄉村的「鄉村式發展」地帶的範圍，以釋除村民的憂慮。該名委員認為，假如進行另一輪諮詢，規劃署應在諮詢村民的過程中擔當領導的工作。

209. 秘書因應委員提出的意見及申述人關注的問題和意見，澄清了以下幾點事項：

- (a) 公眾諮詢——在進行研究的過程中，規劃署已就邊境禁區的土地用途建議充分諮詢鄉議局和當區村民，並在平衡發展和保育需要後擬定有關建議。不過，在擬備該五份發展審批地區圖時，未必全盤採納村民的某些意見。此外，城規會根據條例公布該五份發展審批地區草圖，讓公眾提出申述和意見，本身亦是一個諮詢過程，而且城規會將充分考慮所接獲的所有申述和意見，然後才作出決定；
- (b) 對小型屋宇的需求——城規會在劃定「鄉村式發展」地帶的範圍時，會考慮尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年的小型屋宇需求預測數字，這是既定的做法，自一九九零年代開始已經採用，而這個做法以往亦曾在規劃署與鄉議局舉行的聯絡會議中討論。劃定「鄉村式發展」地帶範圍所採用的方法，亦曾在城規會文件中清楚闡述，有關文件都是公開的文件，可供公眾查閱；
- (c) 法定程序——倘委員認為有需要取得有關未來 10 年的小型屋宇需求最新預測數字的進一步資料，城規會可考慮延期決定有關該五份發展審批地區草圖的申述和意見，並要求規劃署提供所需的資料。由於該五份發展審批地區草圖須於法定的九個月限期內，呈交行政長官會同行政會議核准，因此不能把考慮日期無限期押後；以及

- (d) 蓮麻坑村——把蓮麻坑河劃為「具特殊科學價值地點」的建議曾引起爭議。為保護該「具特殊科學價值地點」，當局把蓮麻坑河兩岸闊 20 米的河岸緩衝區大部分地方劃為「自然保育區」地帶。不過，考慮到該河毗連的土地現有用途的情況，當局也把緩衝區內一些地方劃為「鄉村式發展」地帶，以應付當區的需要。不過，村民關注的賠償問題，不屬城規會的職權範圍。

210. 副主席認為，隨着邊境禁區開放，實有迫切需要擬備該五份發展審批地區圖，以確保可對邊境禁區實施法定的規劃管制。因此，進行另一輪諮詢並非可取的做法。不過，考慮到有關代表和提意見人就擬議「鄉村式發展」地帶提出的觀點，他同意延期考慮該五份發展審批地區草圖，以待規劃署先考慮未來 10 年小型屋宇需求的最新預測數字及申述人和提意見人的觀點，然後檢討「鄉村式發展」地帶的範圍。

211. 規劃署署長梁焯輝先生認為，可考慮把一些復耕價值不高的休耕農地改劃為「鄉村式發展」地帶。

212. 地政總署署長譚贛蘭女士說，小型屋宇政策於一九七二年頒布。根據該項政策，男性原居村民可申請在其鄉村的「鄉村範圍」內的土地興建小型屋宇。她表示，規劃署在劃定「鄉村式發展」地帶時，可參考「鄉村範圍」的界線。

213. 秘書說，規劃署劃定「鄉村式發展」地帶前，不單會考慮「鄉村範圍」的界線，還會考慮其他因素，例如地形、現有的土地用途、用地的限制、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及未來的小型屋宇需求預測數字。地政總署署長譚贛蘭女士認為，要預測邊境禁區開放後小型屋宇的需求，頗為困難。

214. 鑑於未來 10 年的小型屋宇需求預測數字有所改變，一名委員亦同意延期考慮有關該五份發展審批地區圖的申述和意見。該名委員也同意賠償問題不屬城規會的職權範圍。

215. 一名委員得知申述人和提意見人對諮詢安排的意見後，認為在諮詢持份者和當區村民對該五份發展審批地區草圖的意見過程中，或尚有地方值得改善。不過，有些委員則認為規劃

署進行的諮詢已經足夠，即使再進行諮詢，也未必可以與不同的持份者達成共識。

216. 一名委員同意在邊境禁區開放後，該五份發展審批地區圖涵蓋的鄉村，其情況值得特別考慮。該名委員同意延期考慮有關該五份發展審批地區圖的申述和意見，以待規劃署進一步檢討「鄉村式發展」地帶的範圍。不過，該名委員不同意申述人和提意見人要求現金賠償的建議，亦認為無須進行另一輪諮詢。

217. 經過一輪冗長的討論和商議後，委員決定延期考慮有關該五份發展審批地區草圖的申述和意見，以待規劃署在考慮申述人和提意見人的觀點及任何其他相關的規劃考慮因素後，進一步檢討邊境禁區的土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議。委員亦同意，如規劃署修訂建議，應把經修訂的建議提交城規會進一步考慮，並邀請所有相關的申述人和提意見人出席會議。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8749 號)

[會議以廣東話進行。]

218. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月三十日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共收到五份申述，但並無收到任何意見。這五份申述主要涉及訂定建築物高度限制以及非建築用地、建築物間距和建築物後移規定。由於有關修訂備受廣大市民關注，因此建議有關申述應由城規會全體委員聆訊，並分為兩組進行：

- (a) 第一組：有關申述由中華電力有限公司提交，反對為多個電力支站訂定建築物高度限制和後移規定；以及
- (b) 第二組：把其餘四份申述合併為一組進行聆訊，包括一份支持訂定建築物高度限制的申述和另外三份反對就整區和就特定地點／地帶（即「住宅(甲類)6」地帶和「住宅(甲類)7」地帶）訂定建築物高度限制和非建築用地／建築物間距／後移規定的申述。

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

議程項目 16

[公開會議]

有關考慮《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8740 號)

[會議以廣東話進行。]

220. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月三十日，《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共收到 18 份申述，但並無收到任何意見。由於有關申述主要涉及該區自然景觀的保育事宜和日後分區計劃大綱圖所劃定的土地用途地帶，因此建議有關申述應合併為一組，由城規會全體委員聆訊。

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

議程項目 17

[公開會議]

有關考慮《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8741 號)

[會議以廣東話進行。]

222. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月三十日，《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共收到 14 份申述和五份意見。由於有關申述主要涉及該區自然景觀的保育事宜和日後分區計劃大綱圖所劃定的土地用途地帶，因此建議有關申述應合併為一組，由城規會全體委員聆訊。

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

議程項目 18

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 8450 號)

[會議以廣東話進行。]

224. 由於擬議修訂項目與環境保護署擬在昂船洲興建的地下生物污水處理廠有關，環境保護署副署長黃耀錦先生已就此議項申報利益。由於此議項屬程序事項，委員同意他可留在會議席上。

225. 秘書簡介有關文件。二零一零年七月二十三日，《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂主要涉及把一塊用地由「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「政府、機構或社區」地帶。當局收到一份表示支持的申述，但並無收到任何意見。城規會於二零一一年一月二十一日考慮並備悉有關申述。

226. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9A》及其《註釋》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；
- (b) 通過《昂船洲分區計劃大綱草圖編號 S/SC/9》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同該份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

230. 經商議後，城規會同意 F2 應視為無效，並同意文件第 3 段所詳載有關考慮申述 F1 的擬議聆訊安排。

議程項目 20

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

231. 餘無別事，會議於晚上十時四十分結束。