

二零一三年十一月十五日舉行的城市規劃委員會
第 1046 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 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

王明慧女士

地政總署署長

甯漢豪女士(下午會議)

地政總署副署長

林潤棠先生(上午會議)

規劃署署長(署理)

黃婉霜女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

邱榮光博士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧惠明先生(上午會議)

顧建康先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(上午會議)

鄧翠儀女士(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年十一月一日第 1044 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年十一月一日第 1044 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。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一三年十一月五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12A》(重新編號為 S/H17/13)。核准上述圖則一事已於二零一三年十一月十五日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年十一月五日根據條例第 12(1)(b)(i)條將《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》發還城市規劃委員會，以便由新的圖則取代。此外，行政長官會同行政會議亦根據條例第 12(1)(b)(ii)條將以下圖則發還城規會，以作修訂：

(a) 粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18；

(b) 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12；以及

(c) 恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7。

4. 發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一三年十一月十五日在憲報公布。

西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1》的申述及意見

(城規會文件第 9485 號)

[會議以廣東話進行。]

5. 劉智鵬博士和邱榮光博士已就此議項申報利益，表示他們都是新界鄉議局的增選執行委員，而新界鄉議局已提交了編號 R44 的申述書，所以他們涉及直接利益。委員備悉劉智鵬博士尚未到席，而邱榮光博士則已就未能出席會議致歉。

6. 由於已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，但他們已表示不會出席或沒有回覆，因此，委員同意在他們缺席的情況下進行有關申述的聆訊。

7. 以下政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 一 規劃署西貢及離島規劃專員

劉振謙先生 一 規劃署城市規劃師／西貢及離島

何秉皓先生 一 漁農自然護理署高級自然護理主任

賀貞意女士 一 漁農自然護理署自然護理主任

R1(世界自然基金會香港分會)

陳頌鳴先生 一 申述人的代表

R2(嘉道理農場暨植物園)

胡明川女士] 申述人的代表

Chiu Sein Tuck 先生]

R3(大澳環境及發展關注協會)

何佩嫻女士]
何沛琳女士]
譚家傑先生]
陳榮珊女士]
李莉女士] 申述人的代表
鄭惠娟女士]
黃彩薇女士]

R6(創建香港)

陳嘉琳女士 — 申述人的代表

R44(新界鄉議局)

陳嘉敏女士]
劉德先生]
陳漢錕先生] 申述人的代表
陳瑞雯女士]
蔡奕峯先生]

R45(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]

R47(離島區議員李志峰)

李志峰先生 — 申述人

R48及C5(離島區議員余漢坤)

余漢坤先生 — 申述人及提意見人

C49(離島區議員黃福根)

黃福根先生 — 申述人

R50及C27(蘇光)

蘇光先生 — 申述人及提意見人
陳牛仔先生]

蘇明先生] 申述人的代表和提意見人的代表
李蓮卿女士]
張和興先生]

R51 及 C122(簡葉松)

簡葉松先生 — 申述人及提意見人

R55 及 C52(李遠輝)

李遠輝先生 — 申述人及提意見人

R60 及 C70(梁葉信)

梁葉信先生 — 申述人及提意見人

R61 及 C78(陳牛仔)

陳牛仔先生 — 申述人及提意見人

R64 及 C83(陳麗芬)

陳麗芬女士 — 申述人及提意見人

R70 及 C100(翟潔清)

翟潔清女士 — 申述人及提意見人

R75(蘇志超)

蘇志超先生 — 申述人

C1(香港岩石地貌協會)

嚴維樞教授] 提意見人的代表
岑萬儀先生]

C3(張志榮)

張志榮先生 — 提意見人

C16(張志安)

張志安先生 — 提意見人

C18(蘇就富、蘇詠詩及蘇詠超)

關幸玉女士 — 提意見人的代表

C30(蘇嘉諾)

黃信全先生 — 提意見人的代表

C33(黃永亮)

黃永亮先生 — 提意見人

C65(梁子傑)

梁子傑先生 — 提意見人

C92(溫志強)

溫志強先生 — 提意見人

C93(溫楊勝)

溫楊勝先生 — 提意見人

C104(鄭桂喜)

鄭桂喜先生 — 提意見人

C120(簡發興)

簡發興先生 — 提意見人

C168(李綺媚)

潘國健先生 — 提意見人的代表

C170(卓美蓮)

蕭佛光先生 — 提意見人的代表

C211(郭國英)

郭少茵女士 — 提意見人的代表

C235(黃永康)

黃永康先生 — 提意見人

C237(黃容根)

黃容根先生 — 提意見人

C238(黃來敏)

- 黃來敏先生 — 提意見人
- C242(黃錦光)
張思薇女士 — 提意見人的代表
- C253(葉栢軒)
李桂武先生 — 提意見人的代表
- C260(潘燕明)
龔學成先生 — 提意見人的代表
- C275(蘇小英)
龔偉興先生 — 提意見人的代表
- C277(蘇家偉)
鄧美勝先生 — 提意見人的代表
- C278(蘇家賀)
吳牛金先生 — 提意見人的代表
- C264(潘錦傳)
潘錦傳先生 — 提意見人
- C279(蘇嘉駿)
胡家平先生 — 提意見人的代表
- C280(蘇家譽)
吳國榮先生 — 提意見人的代表
- C282(蘇嘉靈)
黃少榮先生 — 提意見人的代表

8. 主席歡迎各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介有關申述。鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容詳述以下要點：

背景

- (a) 二零一三年五月二十四日，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《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在草圖展示期及申述公布期內，共收到 77 份申述書及 359 份意見書；

申述

- (b) 有 43 份申述書表示支持(R1 至 R43)，分別由環保或關注團體(包括世界自然基金會香港分會(R1)、嘉道理農場暨植物園(R2)、大澳環境及發展關注協會(R3)、離島監察(R5)及創建香港(R6))、禾寮坑關注組 32 名成員(劃一款式的申述書)(R12 至 R43)，以及 6 名個別市民(R4、R7 至 R11)提交；
- (c) 另外的 34 份申述書則表示反對(R44 至 R77)，分別由新界鄉議局(R44)、大澳鄉事委員會(R45)、4 名立法會議員(R46)、3 名離島區議員(R47 至 R49)，以及區內 28 名土地擁有人和居民(R50 至 R77)提交。當中 R55 至 R77 是劃一款式的申述書，而提交 R46 的譚耀宗議員、劉皇發議員、梁志祥議員及謝偉銓議員則指示立法會秘書處向城規會轉達大澳鄉事委員會關注的事項及要求，以供考慮；

表示支持申述的理據

- (d) 文件第 2.2 段撮錄表示支持的申述(R1 至 R43)的主要理據如下：

保育及保護野生生物的天然生境

- (i) 紅樹林和蘆葦林等濕地生境的生態價值高，是多種動植物(包括一些稀有品種)的棲息及生長地(R1 至 R7)；

- (ii) 草圖所劃的「海岸保護區」、「自然保育區」和「綠化地帶」等保育地帶能有效地保存自然海岸、保護生態易受影響的地區，以及防止非法傾倒物料(R 1 至 R 6)；
- (iii) 應保護大澳的自然環境和文化遺產，不然，大澳便會失去漁村特色，會影響該處作為國際旅遊點的價值(R 3 至 R 5 及 R 7 至 R 43)；

關注坑尾河和荒置鹽田保護措施不足的問題

- (iv) 政府於坑尾河進行的改善工程對生態環境造成污染和破壞，雖然已及時制止工程，但將仍需要時間讓生態狀況自然復原(R 3)；以及
- (v) 把規劃用來修復荒置鹽田的地方劃作「未決定用途」地帶不能反映該處在生態及保育方面的重要性。以不合標準的方法接駁的排水和排污設施會使附近的水域和已劃為「未決定用途」地帶的地區受到污染(R 2 及 R 6)；

表示支持申述的建議

- (e) 文件第 2.4 至 2.9 段撮錄表示支持的申述的主要建議如下：

建議把草圖上一些其他地方劃為保育地帶

- (i) 整個梁屋沼澤都應劃為保育地帶，以保護該沼澤，使其不至因環境受破壞而面臨威脅，並保育土地，以便將來能修復濕地(R 1)；
- (ii) 草圖上劃為「未決定用途」地帶的荒置鹽田應改劃為「自然保育區」地帶，以反映該處在生態及保育方面的重要性，因為該處有生長良好的紅樹林，是不少物種的棲息地，其中包括一種全球性近危豆娘廣瀨妹蟪。將來

在該處進行任何發展項目，都須進行環境影響評估(R1至R4)；

- (iii) 坑尾河應劃為「自然保育區」地帶，才能進一步保護該河，防止自然修復過程被擾亂(R1、R2及R6)；
- (iv) 建議將坑尾淡水濕地劃為「自然保育區」地帶，因為該處為大澳鹹淡水區的沼澤的淡水源頭，亦為多種魚和水鳥的哺育地(R3及R4)；

建議修訂「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的《註釋》

- (v) 在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，即使是由政府統籌或落實，都應取得城規會的許可，除非是緊急工程，才能例外(R1)；

規定要進行樹木調查及評估

- (vi) 連接石仔埗街和寶珠潭那條建議山路位於陡峭的山坡上，坡上為一片長有成齡樹的次生林。此項工程計劃的倡議者應進行樹木調查及評估，以處理對該次生林的潛在影響(R1)；

對表示支持的申述的理據和建議的回應

- (f) 文件第5.18段撮錄規劃署對表示支持的申述的理據和建議的回應如下：

坑尾河(R1至R3及R6)

- (i) 雖然坑尾那條河先前在二零一二年坑尾河改善工程期間，曾受疏浚工程所干擾，但當局

已收緊對工程代理人的監管，有關工程(包括修復工程)已在二零一二年七月完成(R3)；

- (ii) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，坑尾河並非「具重要生態價值的河溪」，亦沒有資料證明該河有任何要把之劃為「自然保育區」地帶的保育或生態價值。該河沿岸的地方都已劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，而且該河本身位於政府土地上，所以如有任何發展威脅到該河，相關的政府部門會作出管制(R1、R2及R6)；

荒置鹽田(R1至R4及R6)

- (iii) 在「改善大澳面貌工程—可行性研究」中，新基街以東劃為「未決定用途」地帶的用地獲鑑定為修復荒置鹽田的適當地方。不過，該處的發展尚要待土木工程拓展署委聘顧問所進行的「復修大澳荒置鹽田研究」有結果後方可作實，而且「鹽田示範場」的設計細節亦未敲定，須有待進行進一步技術評估後方可落實。為確保「未決定用途」地帶內的發展不會對周邊地區造成負面影響，除《註釋》說明頁所指明的用途和發展外，所有其他用途或發展均須取得城規會的規劃許可；

建議把草圖上一些其他地方劃為保育地帶(R1、R3及R4)

坑尾淡水濕地

- (iv) 坑尾那條河的天然河堤已劃為「自然保育區」地帶，而在那條河旁邊餘下的地方則分別是劃為「鄉村式發展」地帶的新村現有村落，以及新村東面劃為「綠化地帶」的長滿植物的小圓丘。把新村劃為「鄉村式發展」地帶，是要反映現有的村落及應付小型屋宇需求的需要，做法恰當。漁護署指出，除新

村的已發展區外，這些地方主要是長滿植物的山坡而非淡水濕地，並沒有要把之劃為「自然保育區」地帶的生態價值。把此山坡地區劃為「綠化地帶」，已可保存現有地形和天然植物，做法恰當(R3及R4)；

梁屋沼澤

- (v) 所謂梁屋沼澤，應是指大澳蘆葦林。由於大澳蘆葦林具有重要保育價值，該處大部分地方已劃為「自然保育區」地帶。大澳蘆葦林南面毗鄰的地方主要是休耕農地及行人徑。漁護署認為草圖把該處劃為「綠化地帶」，以之作爲緩衝區，保護大澳蘆葦林免受附近的鄉村式發展不利的干擾，做法恰當；

建議修訂「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的《註釋》(R1)

- (vi) 「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的《註釋》中的「備註」已訂明，任何爲改作《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展而進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括由政府統籌或落實者，都須取得城規會的許可；以及

規定要進行樹木調查及評估(R1)

- (vii) 連接石仔埗街和寶珠潭的建議山路是「改善大澳面貌工程－可行性研究」提出的其中一項改善工程。據土木工程拓展署所說，該項改善工程計劃的其中一部分是進行樹木調查及評估。如有需要砍伐樹木，工程計劃的倡議者必須向地政總署提出申請，由該署審批；

表示反對的申述的理據

- (g) 文件第 2.3 段撮錄表示反對的申述(R44 至 R77)的主要理據如下：

反對把私人土地劃為保育地帶

- (i) 城規會公布草圖，並未有加入區內人士的意見，亦沒有理會強烈的反對意見。草圖嚴重影響私人土地的使用和發展(R44 至 R51)。把私人土地劃作「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，不但使這些土地貶值，亦剝奪私人產權。要私人土地擁有人承擔保育環境的代價並不公平(R46、R48、R50、R51 及 R54)；
- (ii) 政府若有需要徵用私人土地以作保育，必須取得土地擁有人同意並給予合理賠償(R45 至 R48 及 R50 至 R53)；

興建丁屋的土地不足

- (iii) 有關預留土地用作興建丁屋的問題，政府與鄉議局在一九七二年已有共識，但草圖未有反映(R45 至 R48)。草圖所劃的「鄉村式發展」地帶根本沒有考慮未來二三十年的發展需要(R48)；

反對剝奪殮葬權

- (iv) 將兩個原居村民墓地劃為「綠化地帶」，是剝削他們的殮葬權(R46)；

違反《基本法》

- (v) 草圖的規劃影響了土地業權及限制了發展潛力，違反《基本法》第六及第一百零五條(R50 及 R51)；

- (vi) 草圖限制原居村民興建丁屋及進行殮葬活動，違反《基本法》第四十條(R50及R51)；

為大澳規劃的基礎設施不足

- (vii) 政府並未顧及大澳作為旅遊景點的發展需要。草圖所劃的「海岸保護區」地帶影響大澳鄉事委員會為改善旅遊基礎設施而正在爭取興建的擬議東涌至大澳沿海公路(R46)；
- (viii) 大澳並未全面發展，亦缺乏為區內人士而設的基建或設施。政府應改善當地的生活條件，滿足社區的需要(R50及R51)；

公眾諮詢不足

- (ix) 離島區議會、大澳鄉事委員會及土地擁有人就草圖提出的反對意見不受尊重。城規會應虛心聆聽居民的意願，不要只以環保人士的聲音為依歸(R44至R48、R50及R51)。規劃該區的事宜必須先諮詢離島區議會、大澳鄉事委員會和居民，若他們都同意，方可把草圖刊憲(R45及R47)；
- (x) 土地擁有人未獲通知把私人土地劃作保育地帶的建議。規劃制度下的公眾申述機制及公開諮詢是假諮詢，不能解決賠償問題(R46、R48、R50至R52及R55至R77)；

草圖的《說明書》所述的理據不足

- (xi) 草圖的《說明書》未有以科學理據闡釋生物物種的保育價值及保育理據(R48)；以及
- (xii) 根據景觀價值所作的評估，沒有顧及區內人士的需要，亦沒有考慮土地擁有人的產權價值和權益。保護自然鄉郊環境及保存獨特景

致和文化遺產，應包含人文與自然的範疇，不應以城市人角度來規劃鄉郊發展(R48)；

表示反對的申述的建議

- (h) 文件第 2.10 至 2.15 段撮錄表示反對的申述的主要建議如下：

建議撤銷草圖

- (i) 若當局未能答允申述人的要求或解決賠償問題，則應擱置或撤回草圖。草圖應予修改(R45、R47、R48、R50至R52及R55至R77)；

建議修訂所劃的保育地帶

- (ii) 必須把所有位於「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的私人土地從草圖剔出。若有需要規劃，便要作徵地賠償(R45、R47、R49及R52至R54)；
- (iii) 草圖上的「綠化地帶」有部分在原居民鄉村的範圍內。在現有鄉村最邊緣之處起計 300 呎範圍內的地方必須預留給原居村民興建丁屋(R45及R47)；
- (iv) 大澳現有的兩個原居村民墓地必須從「綠化地帶」中剔出，以預留土地供日後殮葬之用(R45及R47)；
- (v) 由新基街至大鼻咀一段的「海岸保護區」地帶必須取消，因為大澳鄉事委員會正爭取在該處興建東涌至大澳的沿海公路(R45及R47)；以及

准許私人土地作農業用途

(vi) 讓私人土地繼續作原本的農業用途(R44)；

對表示反對的申述的理據和建議的回應

(i) 文件第 5.19 段撮錄規劃署對表示反對的申述的理據和建議的回應如下：

反對所劃的保育地帶(R44 至 R54)

(i) 草圖上各個土地用途地帶都是經考慮現有土地用途和狀況、景觀和生態的價值及基礎設施的限制後，再諮詢相關的政府部門才劃的。至於所劃的土地用途地帶對私人土地的預計市場價值和售價的影響，則並非重要的規劃考慮因素；

(ii) 「自然保育區」地帶涵蓋的私人地段主要集中在大澳蘆葦林、龍田邨東面的地方、寶珠潭及新基街東面的地方：

- 大澳蘆葦林是香港僅存的最大蘆葦林之一，育有多種具保育價值的動物，是認定為具重要保育價值的生境。該處曾發現具有重要保育價值的豆娘(廣瀨妹螳)，以及超過 30 種其他物種，包括雀鳥、蜻蜓及蝴蝶；
- 龍田邨東面的地方主要是紅樹林。大澳船隻碇泊保護區環境影響評估研究發現該處的紅樹屬同一品種，茂密程度是大澳各紅樹林之最。此種生境為多種濕地雀鳥提供重要的覓食及棲息之所，必須保護，才能保存該處的生態完整；以及
- 根據漁護署的意見，寶珠潭的多塊林地及新基街東面包羅荒置鹽田和魚塘的廣闊地區均具保育價值；

- (iii) 「綠化地帶」內的私人地段大致分布在有天然植被地、山坡和休耕農地的地方。把這些私人地段劃為「綠化地帶」，可保存現有的地形和天然植物，做法恰當；
- (iv) 根據草圖的《註釋》，「農業用途(植物苗圃除外)」及「農業用途」分別是「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內經常准許的用途。因此，即使把土地劃作「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，也不會剝奪集體政府租契下舊批農地的擁有人把其土地闢作農業用途的權利；
- (v) 把土地劃作現時的用途地帶，不會影響在緊接發展審批地區草圖公布前已存在的土地用途或建築物用途。因此，私人物業的使用、處置和繼承亦不會受到影響。如要在「自然保育區」地帶重建建築物及在「綠化地帶」發展小型屋宇，可根據條例第 16 條向城規會申請。城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮；
- (vi) 賠償問題並非城規會的職權範圍；

興建丁屋的土地(R45 至 R48)

- (vii) 城規會劃設「鄉村式發展」地帶時，會考慮區內地形、現有土地用途、土地限制、認可鄉村的「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇需求；
- (viii) 梁屋村是該區唯一的認可鄉村。地政總署離島地政專員表示，根據梁屋村原居民代表提供的數字，該村現時尚未處理的小型屋宇申請有七宗，而該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 60 幢。梁屋村、新村及橫坑現有的「鄉村式發展」地帶涵蓋草圖約 6.57 公頃的土地，當中約 2.18 公頃(或相等於 87

幅小型屋宇用地)適合發展小型屋宇，故足夠應付梁屋這條認可鄉村的小型屋宇需求。現階段並無有力的規劃理據要按 R45 及 R47 的建議，在「鄉村式發展」地帶範圍外預留更多土地作興建小型屋宇之用；

- (ix) 如要在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，亦可根據條例第 16 條，按草圖的規定，向城規會申請。城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮；

墓地(R45 至 R47)

- (x) 虎山、獅山及尖峰山山坡上的認可墓地位於草圖上的「綠化地帶」內。城規會現時一般的做法並不會特地劃出一個用途地帶作墓地之用。而這些墓地通常在「綠化地帶」內。為尊重村民的殮葬權，草圖的《註釋》說明頁訂明，在「綠化地帶」內進行已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程是經常准許的；
- (xi) 草圖的《說明書》第 9.6.2 段特別訂明「為尊重當地的儀式及傳統，在此地帶進行殮葬活動是容許的」。因此，無須按 R45 及 R47 的建議，把現有的原居村民墓地從「綠化地帶」中剔出，以預留土地供日後殮葬之用；

違反《基本法》(R50 及 R51)

- (xii) 律政司表示，《基本法》第六及第一百零五條保護私有財產權及規定要就依法「徵用」財產支付補償，而《基本法》第四十條則保護新界原居民的合法傳統權益；

- (xiii) 其實，在一九九七年七月一日《基本法》生效前，分區計劃大綱圖制度已限定了山邊殮葬政策及新界小型屋宇政策所包含的權益，因此，如今草圖對有關權益施加規劃管制，並不違反《基本法》第四十條；
- (xiv) 草圖施加規劃管制，並不涉及正式徵用財產，亦不會令相關的土地不可用作任何其他有意義的用途，故不算是第六及第一百零五條所謂的「徵用」財產而須支付補償；

大澳基礎設施的規劃(R45 至 R47、R50 及 R51)

- (xv) 土木工程拓展署依照「重整大澳發展研究」和「經修訂的大嶼山發展概念計劃」的建議，進行了「改善大澳面貌工程－可行性研究」，制訂了「大澳優化概念藍圖」。進行有關的改善工程的目的是增建新設施或優化現有設施，以此兩元素振興大澳的經濟、文化和生態旅遊，長遠改善居民的生計。有關建議包括興建或改善行人橋、公園、渡頭、自然教育／文物徑、遊客指示牌、入口廣場和旅遊巴士停泊區；
- (xvi) 土木工程拓展署現正分階段進行改善大澳面貌工程。第一期工程已經完成，而餘下的改善工程正處於詳細的設計階段；
- (xvii) 渠務署和水務署正計劃擴建現有的污水處理廠和配水庫。草圖已劃設「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶和「政府、機構或社區」地帶，分別為擴建現有的污水處理廠和配水庫提供土地；
- (xviii) 至於大澳鄉事委員會建議興建的東涌至大澳沿海公路，運輸署表示，考慮到大嶼山整體規劃概念(即主要經濟基礎設施和城市發展集中在北大嶼山，而自然保育及在環保方面可

持續的康樂及遊客用途集中在大嶼山其他地區)，沒有理據要興建東涌至大澳的新道路。不過，運輸署會密切留意相關道路的交通情況，如有必要，會作檢討。另外，根據條例第 13A 條，根據《道路(工程、使用及補償)條例》授權進行的任何道路工程或使用，須當作為根據《城市規劃條例》獲得核准。現時所劃的「海岸保護區」地帶不會左右任何道路方案；

公眾諮詢不足(R44 至 R48、R50 至 R52 及 R55 至 R77)

- (xix) 草圖是按照條例的規定擬備，確保在法定的制訂圖則過程中會充分諮詢公眾。二零一三年二月一日，城規會初步考慮了草圖，認為草圖適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以進行諮詢。二零一三年二月二十五日及三月七日，規劃署就草圖分別諮詢了離島區議會及大澳鄉事委員會，並於二零一三年四月九日與大澳居民會面。二零一三年五月十日，規劃署把離島區議會和大澳鄉事委員會的意見及所收到的其他意見呈交城規會作進一步考慮。在二零一三年五月二十四日草圖刊憲前，所有規劃及相關的因素，包括持份者所關注的事項，城規會都已一一考慮；

- (xx) 大澳邊緣發展審批地區圖是根據先前進行的規劃研究而擬備的，而當局進行該些研究時亦曾諮詢公眾。若要在該發展審批地區圖的有效期過後，繼續對該區作出法定規劃管制，就必須擬備分區計劃大綱草圖取而代之。制訂圖則的法定程序包括展示草圖予公眾查閱，以及就所收到的申述及意見進行聆訊，這些本身已是條例所規定的公眾諮詢程序。因此，實無理由要按 R45、R47、R48、R50 至 R52 及 R55 至 R77 的建議撤

銷草圖。事實上，條例亦無條文規定可撤銷草圖；以及

草圖的《說明書》所述的理據不足(R48)

- (xxi) 在制訂草圖時，規劃署曾徵詢相關政府部門的意見，並以相關的研究(即於二零零二年完成的「重整大澳發展研究」、於二零零七年公布的「經修訂的大嶼山發展概念計劃」和於二零零九年完成的「改善大澳面貌工程－可行性研究」)作為依據，而當局進行該些研究時亦曾諮詢公眾。草圖《說明書》的作用主要是訂明城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的詳細規劃意向和目的；

與草圖沒有直接關係的建議

- (j) R6 提交了一項與草圖沒有直接關係的建議，指應提供足夠設施供船隻安全地繫留及停泊，確保船隻安全，以及方便上落和使用，以免該區出現胡亂繫泊的情況；
- (k) 詳載於文件第 5.20 段的規劃署的回應表示，大澳現時已有供船隻繫留及停泊的設施，例如大澳船隻碇泊保護區及公眾登岸碼頭。在「改善大澳面貌工程－可行性研究」提出的工程中，餘下者亦包括興建新的渡頭或改善現有的渡頭。規劃署會把 R6 的建議轉達相關的部門考慮；

對申述的意見

- (1) 文件第 3 段撮錄城規會所收到的合共 359 份意見書，內容摘述如下：
- (i) C1(香港地貌岩石保育協會)與 R3 有關，而 C2(一名市民)則與 R1 至 R6 有關，都是表示支持草圖；

- (ii) 餘下的 357 份意見書中(C3 至 C359)，有 4 份(C3 至 C6)分別由 R45(大澳鄉事委員會)及 R47 至 R49(三名離島區議員)的申述人提交，都是重申他們的反對立場；
- (iii) 另有合共 110 份(C27 至 C30(部分)及 C31 至 C136)乃內容劃一的信，都是贊同 R50 的反對意見；
- (iv) 至於其餘 256 份(C7 至 C26、C28 至 C30(部分)及 C137 至 C359)則並非與個別申述有關，而是反對草圖的整體規劃和所劃的保育地帶；

意見的理據及回應

- (v) 備悉 C1 及 C2 支持草圖及草圖所劃的保育地帶；
- (vi) C3 至 C6(為 R45、R47 至 R49 的申述人)重申他們的反對觀點及理據。其餘意見所提及的理據及建議都與表示反對的申述(R44 至 R77)所提出的類似。對 C3 至 C359 的回應與對上文提及的表示反對的申述的回應類似，並已詳載於文件第 5.19 段；以及

規劃署的意見

- (m) 基於上文所撮錄載於文件第 5 段的規劃考慮因素及評估：

表示支持的申述

- (i) 規劃署備悉 R1 至 R4(部分)、R5、R6(部分)及 R7 至 R43 的支持；

- (ii) 基於上文所撮錄載於文件第 7.1 段的理由，
規劃署不支持 R1 至 R4(部分)及 R6(部分)
所提出的建議；

表示反對的申述

- (iii) 基於上文所撮錄載於文件第 7.2 段的理由，
規劃署不支持 R44 至 R77；以及

與草圖無關的建議

- (iv) R6 會獲告知上文所撮錄載於文件第 7.3 段
有關規劃署對其建議的回應，以及其建議會
轉達相關的部門考慮。

9. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述申述和意見的內容。委員備悉 R44 及一些大澳村民分別在會上呈閱的文件和一封並無提述任何特定的申述內容的信。

R1 – 世界自然基金會香港分會

10. 陳頌鳴先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們支持草圖所劃的「自然保育區」地帶，因為該地帶涵蓋具有重要生態價值的濕地生境，包括大澳蘆葦林、紅樹林重植區及新屋村附近的紅樹林。把那些生態易受影響的地區劃為「自然保育區」地帶是適當的，可保護那些地區免受大型發展所影響；
- (b) 他們亦支持把大澳北面的自然海岸劃為「海岸保護區」地帶，因為除了可以保留該自然海岸，亦可限制任何有可能影響到該區水質的發展。該水域是中華白海豚的棲息地。中華白海豚的棲息地已備受港珠澳大橋工程計劃威脅；
- (c) 有關位於「未決定用途」地帶的寶珠潭附近的荒置鹽田，他們認為值得向公眾展示大澳鹽業的歷史。不過，復修計劃可能會涉及清除該區生長良好的紅

樹林，對生態造成負面影響。建議把該區由「未決定用途」地帶改劃為「自然保育區」地帶，從而要求此項工程計劃的倡議者就該計劃進行環境影響評估；

- (d) 二零一二年進行的一項政府工程已導致坑尾河受到污染。西貢及離島規劃專員已表示，在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內，由政府統籌或落實的公共工程必須取得城規會的許可。不過，《註釋》說明頁訂明，在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內，由政府統籌或落實的公共工程，都是經常准許的工程；以及
- (e) 連接石仔埗街和寶珠潭那條建議山路位於陡峭的山坡上，坡上為一片次生林。應要求此項工程計劃的倡議者進行樹木調查及評估，以證明此項工程計劃對景觀的影響。

R2 – 嘉道理農場暨植物園

11. 胡明川女士作出陳述，要點如下：

- (a) 他們支持草圖所劃的「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，因為紅樹林、蘆葦叢和濕地生境都受到保護；
- (b) 坑尾河是天然河道，沿該河一帶劃為「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，長有紅樹林。雖然漁護署表示該河並非「具重要生態價值的河溪」，該河道如受到任何污染(例如二零一二年五月發生的事件)，該河沿岸一帶及大澳其他河口地區會有直接的影響。把該河改劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，該河會有更佳的保護；
- (c) 新基街以東的濕地是具重要生態價值的濕地，曾發現斜紋半蝦虎魚和尖舌浮蛙。該濕地其中一部分劃作「未決定用途」地帶，是要把該處闢作「鹽田示範場」。不過，劃作「未決定用途」地帶的土地長

有紅樹林，是各種動植物(包括豆娘廣瀨妹螳)的具生態價值濕地生境；以及

- (d) 應把該濕地生境由「未決定用途」地帶改劃為「自然保育區」地帶，以反映該處現時的生態價值，以及為該處提供適當的保護。待得悉「鹽田示範場」的細節後，有關的土地用途地帶可作檢討。

R3 – 大澳環境及發展關注協會

12. 何佩嫻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 他們的申述書由 16 個組織聯署，包括離島監察、大嶼山愛護水牛協會、屯門基建民間監察、長春社、香港地貌岩石保育協會、島嶼活力行動、環保生態保育協會、綠領行動、坪洲綠衡者、甲龍村村民環境關注組、香港觀鳥會、活在南丫、望東灣村民、長洲群峰教育中心、長洲回收再造社及一些個別人士；
- (b) 他們支持把大澳濕地區劃為「綠化地帶」和「自然保育區」地帶。香港大學的專家已確認大澳的生態價值和生物多樣性；
- (c) 政府於二零零零年進行「重整大澳發展研究」，建議大澳進行若干改善工程。紅樹林重植區和漁船避風堤岸均已建成。不過，其他保育計劃就沒有進展；
- (d) 在大澳蘆葦林內曾發現具有重要生態價值的尖舌浮蛙和廣瀨妹螳。不過，有人於二零零九年在蘆葦林內約十分之一的地方進行非法填泥。她質疑是否適宜修復蘆葦林區進行耕種，因為該區已沒有農業活動多年，反而建立了重要的生態生境；
- (e) 有迫切需要設計完善的發展計劃，確保大澳的發展不會雜亂無章。這樣可保護大澳的生態生境，確保

該地方會繼續成為旅遊景點。遊客和訪客為該區村民帶來了可觀的經濟收益；

- (f) 大澳的環境易受破壞，因此需要完善的規劃。大澳有些地區接近或低於海平面，經常出現水浸。有證據顯示近大澳的海平面正在上升，大澳在二零二零年有可能被淹浸。由於地面下陷，石仔埗有一幢屋宇已出現傾斜；
- (g) 政府先前於坑尾河進行的改善工程，已對該河的生態環境造成污染和破壞。建議把坑尾河劃為「自然保育區」地帶，該河會有更佳的保護，因為該河為大澳鹹淡水區的沼澤的淡水源頭；以及
- (h) 建議把預定作「鹽田示範場」的地方，由「未決定用途」地帶改劃為「自然保育區」地帶，以反映該處紅樹林的生態價值。她質疑應否落實闢設「鹽田示範場」，因為現有的濕地生境會受到破壞，可能會影響周邊濕地(包括附近的寶珠潭)的水位和鹽度，該處是白鷺重要的覓食及棲息之所。由於現階段沒有「鹽田示範場」的細節，該地方不應劃作「未決定用途」地帶。

13. 香港觀鳥會曾聯署申述書，其代表何沛琳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 他們支持草圖；
- (b) 濕地、紅樹林和蘆葦林是候鳥、猛鳥和濕地雀鳥等多種雀鳥的重要覓食及棲息之所；以及
- (c) 他們促請當局保護大澳的天然濕地和天然海岸線。北大嶼山有很多天然濕地已被各項發展破壞。

R 6 – 創建香港

14. 陳嘉琳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 他們大致上支持草圖，因為具重要生態價值的地區大多劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，這符合政府重整大澳的策略，着重自然保育和文化；
- (b) 坑尾河應受保護，並將之劃為保育地帶，因為該處是大澳其他濕地地區重要的淡水源頭；
- (c) 大澳目前有污水問題，污水系統改善工程只能在二零一五年展開。若有更多村屋獲准在改善工程展開前興建，會對劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的地方有負面影響；以及
- (d) 一些船隻現正停泊在紅樹林區和濕地區。政府應確保大澳有足夠的停泊和碼頭設施，避免破壞紅樹林區和濕地區。

R 44 – 鄉議局

15. 陳嘉敏女士借助一些照片和圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 鄉議局與大澳鄉事委員會和村民舉行了數次會議，她會扼要陳述他們對草圖主要關注的問題及對該圖所作的修訂建議，以供委員考慮；

大澳蘆葦林

- (b) 位於梁屋村北面的大澳蘆葦林劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」。從一九六三年所拍的航攝照片可見，蘆葦林區以前是農地，在堤壘及其水閘損毀後，才長滿蘆葦。政府沒有修葺堤壘及其水閘。由於堤壘位於政府土地，村民無權修葺。當政府填平該處北面的土地興建龍田邨時，情況變差，導致更多海水溢出流入村民的農地，結果有關土地棄置沒有耕作多年，蘆葦叢生，變成一個蘆葦林。政府不應只基於有關土地的生態價值高而把之改劃其用途地帶，讓村民承擔其保育成本。此外，私有財產權受《基本法》所保護；

- (c) 從地段索引圖可見，蘆葦林區涵蓋的大部分是很多村民的私人土地。如該處改劃為「農業」地帶，而堤壘又修葺好，便可再用作耕種。大澳鄉事委員會和村民已要求政府修葺堤壘。村民打算讓佛教筏可紀念中學在該處進行農地復耕計劃；
- (d) 他們明白賠償問題並非城規會的職權範圍。不過，城規會應在保育和發展兩者之間採取持平的態度。由於蘆葦林區大多位於私人土地，政府又不準備收回有關土地，村民可以從事農業活動，但無法保證蘆葦林可長遠保留；
- (e) 土地擁有人只想把其土地還原回農地，然後在村內過退休生活。他們建議把「自然保育區」地帶北部改劃為「農業」地帶，以及把「自然保育區」地帶西南和東南兩個部分及梁屋村北面劃為「綠化地帶」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，這樣可擴大「鄉村式發展」地帶，會有更多土地應付預計的小型屋宇需求；
- (f) 提議改劃為「鄉村式發展」地帶的地方位於梁屋村的「鄉村範圍」內，這符合政府於一九七二年所作的承諾，准許在環繞鄉村民居周圍 300 呎的地方所劃定的「鄉村範圍」內興建小型屋宇。從一些實地照片可見，建議改劃為「鄉村式發展」地帶的地方主要以混凝土鋪築地面，並非長有植物。此外，規劃署表示，所劃的「綠化地帶」原先作為「自然保育區」地帶與梁屋村之間的緩衝區，若按他們的建議把北面的地方改劃為「農業」地帶，便無須再設緩衝區；

墓地

- (g) 村民擔心當局將現有的墓地劃為「綠化地帶」會奪去他們的殮葬權。他們備悉文件所載的回應，即草圖的《註釋》說明頁訂明在「綠化地帶」內進行已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其

家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程是經常准許的；

- (h) 不過，其他法定圖則已劃定由食物環境衛生署管理的墳場的範圍，因此草圖應同樣劃定墓地的範圍。在會上展示了就虎山和梁屋村以南兩個墓地建議劃定的範圍。兩個墓地的範圍略比現有的墓地範圍大，所劃的土地約有 70% 至 80% 已作殮葬用途；
- (i) 《註釋》說明頁亦應作出修訂，以便清楚說明在「綠化地帶」內進行墳墓的建造、保養或修葺工程會「永遠」經常准許的；

東涌至大澳沿海公路

- (j) 大澳鄉事委員會正在爭取興建由東涌至大澳的沿海公路。不過，北部沿海地區劃為「海岸保護區」地帶。據悉，政府現時沒有計劃興建那條沿海公路，但運輸署會密切監察交通情況，如有必要，會作檢討。為減輕村民的擔憂，或可能把文件所載的回應（即所劃的「海岸保護區」地帶不會左右任何已刊憲的道路工程）加入《說明書》內；

橫坑的一個地方

- (k) 在會上亦展示了一份圖則，顯示建議把橫坑的一個地方由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以反映其現有的用途。

16. 劉德先生借助一些圖片，扼要陳述由 R44 在會上呈閱的文件詳載的內容，要點如下：

- (a) 他們不是反對整份草圖，主要是反對草圖所劃涵蓋大澳蘆葦林的「自然保育區」地帶和「綠化地帶」。農業用途是這兩個用途地帶內經常准許的用途，但在「備註」中已訂明任何填土／填塘或挖土工程都須取得規劃許可。因此，把有關土地劃作

「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，剝奪了土地擁有人把其農地闢作農業用途的權利；

- (b) 蘆葦林區對村民非常重要，因為該處地勢較為平坦，而且位於梁屋村北鄰。從一九六三年所拍的航攝照片可見，蘆葦林區昔日原是農地，在其北面及西面的地方則是鹽田，當時根本沒有蘆葦林。一九九三年，政府填平了北面的鹽田，以致海水溢入，淹蓋了村民的農地。由於土壤已鹽化，而堤壘又在政府土地上未能修葺，所以村民無法繼續耕種；
- (c) 大澳蘆葦林並非天然生境，乃是政府的工程計劃造成破壞的結果。城規會不應堅持把蘆葦林區內的私人土地劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，因為這樣做是有違土地擁有人的意向，而且並不保證蘆葦林將來可繼續存在；以及
- (d) 他重申陳嘉敏女士在其陳述中提及的建議，特別是建議把「自然保育區」地帶北部改劃為「農業」地帶，並把「自然保育區」地帶西南及東南兩個部分和梁屋村北面劃為「綠化地帶」的地方改劃作「鄉村式發展」地帶。此舉符合政府於一九七二年所作的承諾，容許村民在鄉村民居起計的 300 呎「鄉村範圍」內的地方發展小型屋宇。

17. 陳漢鋌先生表示，他們明白城規會無權考慮就規劃決定對土地價值造成負面影響而作出賠償的事宜。不過，城規會可考慮把有關土地改劃作其他用途地帶，例如所建議的「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶，這兩個用途地帶較「自然保育區」地帶和「綠化地帶」更為村民所接受。

R 45 – 大澳鄉事委員會

R 47 – 李志峰

18. 大澳鄉事委員會主席兼離島區議員李志峰先生借助一些圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 大澳鄉事委員會反對把私人土地劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶。在離島區議會會議上，有 21 名區議員出席會議，其中 20 人反對草圖，一人棄權。在二零一三年三月七日舉行的大澳鄉事委員會會議上，全體委員一致反對草圖。不過，城規會沒有聽從他們的強烈反對意見。他們建議應把所有位於「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的私人土地從草圖剔出；
- (b) 大澳曾經是鹽業十分興盛的地方，紅樹林種植區和龍田邨所在的地方以前都是鹽田。紅樹林種植區後來用作養魚場，但堤壘及其水閘在一次颱風中摧毀，以致海水淹浸了該區。龍田邨在興建時進行了填土工程，加高了地面的水平，令蘆葦林區的農地受水浸影響更為嚴重；
- (c) 蘆葦林區不斷受到淹浸，因為堤壘已經損毀。但堤壘位於政府土地上，村民無法修葺。村民多次要求政府修葺堤壘及其水閘，但未見當局有任何行動。倘堤壘及其水閘已經修妥，蘆葦林區可用作農地，而佛教筏可紀念中學亦可在該處進行農地復耕計劃；
- (d) 他借助一份圖則，表示大澳鄉事委員會在九十年代已建議沿現時劃為「海岸保護區」地帶的大澳北岸興建一條東涌至大澳的沿海公路。當時運輸署認為有關的需求不足以興建一條新道路。但隨着大澳過去數年經過重整，情況已有所改變。據巴士公司的數據顯示，每年前往大澳的訪客約有 300 萬人。如果把選用旅遊車、渡輪、遠足徑及吊車前往大澳的遊客都計算在內，每年的遊客數目約有 400 萬人。因此，有需要興建一條沿海公路。倘「海岸保護區」地帶不能改劃作其他用途，則須在草圖上清楚說明該「海岸保護區」地帶不會影響日後興建該道路；
- (e) 如 R44 所建議，草圖應劃定原居村民和本地漁民現有的墓地範圍，並把之劃作墓地的用途地帶，而非

把墓地納入「綠化地帶」內。此舉類似其他法定圖則劃定由食物環境衛生署管理的墳場地帶的做法；

- (f) 「鄉村式發展」地帶內應有足夠的土地應付預計的小型屋宇需求。在梁屋村、新村及橫坑的一些地方並不適宜發展，因為那些地方都在容易發生山泥傾瀉的陡峭山坡上；以及
- (g) 他與 R3 的意見相反，認為有需要進行先前的河道改善工程，因為那工程是為更換在橫坑一條被颱風摧毀的舊橋。

19. 大澳鄉事委員會副主席劉焯榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 大澳鄉事委員會不反對整份草圖，但反對把私人土地劃為「自然保育區」地帶。他們建議應把所有私人土地從草圖剔出；
- (b) 大澳一直擁有天然景致，綠樹林蔭，空氣清新。村民亦致力保育環境，因此沒有需要施加更多規劃管制。那些支持草圖的申述人並非大澳居民，他們提出進行更多保育的建議，但犧牲了大澳人的權益；
- (c) 現正建議的規劃管制令村民的財產權受到影響。雖然城規會無權作出賠償，但規劃署應在草圖刊憲前就賠償事宜與其他相關的政府部門聯絡。政府須改變以官僚作風作出決定，因為有關決定會影響居民的權利，包括私人財產權、興建丁屋的權利、殮葬權及更加方便出入的道路通行權；
- (d) 有確實需要興建沿海公路，而大澳鄉事委員會已花了超過 20 年爭取興建。現時遊客主要乘搭巴士到大澳，經東涌道往來大澳需要大概兩小時，而輪候巴士服務的時間很長。倘興建擬議的沿海公路，車程所需時間可大幅縮短，更可提高大澳成為旅遊景點的吸引力；

- (e) 早前在大澳蘆葦林填泥的人並非土地擁有人，但當局向土地擁有人罰款，做法並不公平；以及
- (f) 該處的農地空置，這是因為政府疏忽而未能修葺堤壘及其水閘，以致大澳蘆葦林區受到淹浸；

[李美辰女士此時暫時離席，而林潤棠先生則在此時離席。]

R48 及 C5 – 余漢坤

20. 余漢坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會忽略村民的私有財產權。儘管文件作出了回應，但根據《基本法》第一百零五條，私人土地的土地業權及發展潛力受到影響，當局應向受影響的土地擁有人作出賠償；
- (b) 據悉，城規會無權考慮賠償事宜。不過，村民因其私人土地劃作保育用途而感到受屈和困擾，城規會應就此多作考慮；
- (c) 他們並非反對整份草圖，例如對於把橫坑附近劃為「自然保育區」地帶，他們沒有提出反對。他們其實無法找到相關的土地擁有人，所以不宜代表他們發言。他們亦沒有反對把橫坑的政府土地劃為「未決定用途」地帶；
- (d) 由於興建機場而須清除紅樹林，梁屋村西面的紅樹林重植區屬於在機場工程範圍以外作出補償的地方。大澳居民已為本港的發展計劃分擔責任，故政府不應把更多屬於他們的私人土地改劃作保育用途；
- (e) 政府應容許他們在蘆葦林區進行耕種，該範圍只佔大澳「自然保育區」地帶約 20% 的地方或所有「自然保育區」地帶及「綠化地帶」約 5% 的地方。儘管離島區議會和大澳鄉事委員會表示強烈反對，但政府拒絕聽從他們的要求，令他們感到失望；

- (f) 由六十到七十年代，大澳的人口約為三萬，但目前的人口下降至大概 2 600 人。政府忽略大澳的經濟發展，以致年輕一代須離開大澳出外謀生。因此，年齡達 65 歲以上的現有人口佔大約 45%。大澳社區的人口每年縮減，當局有需要確保該區可持續發展；
- (g) 他們反對把私人土地劃作保育地帶。大澳蘆葦林區並非天然生境，正如早前的申述人所解釋，該處只是因為堤壘失修而造成破壞的結果；
- (h) R3 並不是大澳居民，她不會了解大澳的情況，與他們的見解不同。這些棚屋很穩固，並沒有結構問題。他們的建議是大澳居民不能認同的；以及
- (i) 爲了大澳的持續發展，除了保育之外，當局亦應就居民的社會及經濟需要作出適當的考慮。

[李美辰女士此時返回席上，而霍偉棟博士則在此時離席。]

R49 及 C6 – 黃福根

21. 黃福根先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大澳居民兼離島區議員；
- (b) 《註釋》說明頁第 9(a)和第 9(b)段的內容互相矛盾。第 9(a)段列出在「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶內經常准許的用途，但這些用途有部分在第 9(b)段再次提及則屬於必須取得規劃許可的用途；
- (c) 現列述曾就草圖而舉行的活動和會議清單，以供委員參考。二零一三年二月二十五日，離島區議會考慮草圖；二零一三年三月十四日，大澳居民與規劃署會面；二零一三年四月四日，土地擁有人發起簽名運動；二零一三年四月九日，大澳鄉事委員會組織一次居民會議，約有 300 名居民出席；二零一三

年五月十九日，在梁屋村舉辦一項農地復耕活動；二零一三年五月三十一日，大澳鄉事委員會及土地擁有人向立法會請願；二零一三年六月二十日，鄉議局考慮草圖；二零一三年六月三十日，大澳土地擁有人舉行會議；二零一三年七月十日，大澳土地擁有人向行政長官請願，並提交反對草圖的簽名運動所收集的 5 000 個簽名；以及二零一三年七月十八日，他們在中環進行集會；

- (d) 他們支持鄉議局和大澳鄉事委員會在聆訊中所陳述的意見。他們支持把政府土地劃作綠化用途，但當局應把私人土地從所有劃作綠化的用途地帶剔出。把私人土地劃為「綠化地帶」，會嚴重影響有關土地的價值，城規會在作出決定時，須尊重村民的意見。

R 50 及 C 27 – 蘇光

R 61 及 C 78 – 陳牛仔

22. 蘇光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們的祖先已經居於大澳多代，而他居於該處已有 60 年。他在橫坑擁有的土地有些被劃作「綠化地帶」。有關土地是用來種植果樹或者是舊有屋地。鑑於有關土地現時闢作農業用途，他不明白為何其土地被劃作「綠化地帶」；
- (b) 橫坑在過去 60 年都沒有任何發展。他的父親考慮到大澳的整體利益，已容許政府徵用部分屬於他們的土地，以便興建大澳道。政府不應再把更多屬於他們的土地劃作「綠化地帶」；
- (c) 他們用真金白銀購買其土地，但草圖所劃的土地用途地帶會使其土地大幅貶值，對他們並不公平。他有意興建一幢屋宇作自住或出租用途，以維持其退休後的生計。他已向地政處申請在其土地上翻建一幢屋宇。不過，他擔心所劃的「綠化地帶」會影響其申請，故要求西貢及離島規劃專員澄清此事；

- (d) 他不同意申述 R3 有關坑尾河部分的內容。坑尾河需定期疏浚，以免河道收窄及水位在風暴期間上漲。位於橫坑的舊橋在一次颱風吹襲期間被水沖到岸上；
- (e) 據文件所述，草圖沒有違反《基本法》，因為它不涉及正式徵用財產，亦不會令相關的土地不可用作任何其他有意義的用途。他詢問他會否獲准在其舊有屋地翻建屋宇及／或保留泊車位。他也問到他可否繼續把有關農地闢作農業用途，並保留貯物屋棚用來貯存農具；以及
- (f) 當局把其土地改劃作他們不同意的用途地帶，事前沒有諮詢他們，做法並不合理。他們都有聯絡地址，有關當局應發信通知他們有關草圖的事宜。

23. 陳牛仔先生展示一些梁屋村舊有農地的舊照片。他們無法保護其祖先的土地，感到可悲。長有紅樹林的濕地已成為蚊子的哺育地，使村民在夏季不能長時間在戶外逗留。

R51及C122－簡葉松

24. 簡葉松先生借助照片及地段的索引圖作出陳述，要點如下：

- (a) 他是居於大澳的原居村民，其父母在梁屋的土地耕種已有一段長時間，而他們過去都依靠有關土地謀生；
- (b) 堤壘遭颱風溫黛破壞後，他們無法再在梁屋耕種，因為政府沒有修葺該堤壘，導致該處經常水浸；
- (c) 他的母親已經 90 歲。當他告知其母親政府更改了他們的土地的用途地帶，使他們不能再在該處耕種時，她多晚都無法入睡；以及
- (d) 政府應尊重他們的私有財產權，並應更深入地了解土地擁有人及原居村民所承受的艱辛。

[劉文君女士此時暫時離席。]

R 55及C 52 – 李遠輝

25. 李遠輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是橫坑的原居村民，其祖先居於該處已超過 300 年；
- (b) 政府把他們的土地劃作保育用途並不合理。他們的土地劃為「綠化地帶」後，有關土地便大幅貶值；
- (c) 當局從未批准橫坑的小型屋宇發展申請。他的父親三十多年前已嘗試申請興建小型屋宇，但政府指橫坑沒有土地可用。不過，他知道華光古廟附近有一些劃為「鄉村式發展」地帶的政府土地。如果政府不擬准許他們在其土地上興建小型屋宇，他要求政府保證會批准他們跨村在其堂弟蘇光先生(R 50 及 C 27)所擁有的土地興建小型屋宇的申請；以及
- (d) 政府沒有就草圖進行妥善的諮詢工作，因為他們都有聯絡地址，但未獲個別通知。香港有超過 50 萬人與大澳有關連，而他們都不會支持這份草圖。環保團體支持這份草圖，但欠缺具說服力的理由。

R 60及C 70 – 梁葉信

26. 梁葉信先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是坑尾的居民，並且擁有該處的一些土地。他在羗山附近擁有一些土地。這些土地先前被政府改劃用途地帶，而他並未獲得通知。他感到非常憤怒，因為他在坑尾的土地現在又被改劃用途地帶，使土地大幅貶值；
- (b) 政府應尊重他們的私有財產權，因為他們所擁有的土地是其祖先歷盡艱辛後才能購買的。政府應先照顧大澳人，而不是環保團體所提到的動物；

(c) 草圖已在大澳引起混亂，而且沒有村民認同這份草圖。政府沒有就草圖進行妥善的諮詢工作，因為他們都有聯絡地址，但未獲個別通知；以及

(d) 城規會應把他們的私人土地從草圖剔出。

R 64 及 C 83 – 陳麗芬

27. 陳麗芬女士作出陳述，要點如下：

(a) 她在梁屋擁有一些土地，這些土地是她的私有財產，城規會不應把之劃作保育用途；

(b) 先前有人在其土地傾卸填土，但規劃事務監督處以她罰款。她從來未獲通知其土地已劃作保育用途；以及

(c) 城規會應更改他們的土地的用途地帶，讓他們可以繼續在有關土地耕種。即使她可能因年老而不能耕種，仍可把有關的土地租予他人，以維持其生計。

R 75 – 蘇志超

28. 蘇志超先生作出陳述，要點如下：

(a) 環保團體已引起很多衝突，但這些團體沒有留在會議席上聆聽他們的陳述。只有居民和村民真正關心大澳，而不是環保團體；

(b) 政府表示，為保育或綠化而把他們的土地改劃用途地帶不會影響他們的土地業權或價值。按照類似的思維，他詢問政府可否強迫人們把其單位租予有需要的人士來解決房屋問題。城規會應體恤土地擁有人的感受。他們的土地是其私有財產。他們的父母非常辛勞地工作，才能省下金錢來購買那些土地；

(c) 政府進行了大量基礎設施工程計劃，使大澳受到影響，但是他們從未獲得補償。石壁水塘使由羗山流

向坑尾的水流受到影響，導致該處的農地因水源不足而廢置。興建大澳道所產生的瓦礫被傾倒進坑尾河，使這條河變得淺狹，而且有淤泥。大澳也提供了約 20 公頃的土地作為紅樹林重植區，以補償受赤鱘角機場發展計劃所影響的紅樹林。這紅樹林區是蚊子的哺育地，並已構成衛生問題，使居民無法在戶外逗留；

- (d) 大澳約 50 至 60 年前的人口約有五萬(其中四萬是常住人口，另外一萬是流動人口)。大澳當時是個充滿活力的地方。不過，現時的人口只有 2 600(即先前人口的約 5%)。大澳的人口如果繼續以這個速度減少，在 20 至 30 年後只會有大約 150 人；
- (e) 政府經常以大澳人口少為借口，拒絕他們提出增設社區設施(包括診所、醫院、圖書館及體育館)的要求。大澳的就業機會極少。城規會更拒絕了他們在佛教筏可紀念中學附近的土地上自資闢設游泳池的建議。很多居民已經年老，不能前往長洲使用該處的社區設施；
- (f) 政府應更真誠地進行諮詢，並要提高透明度。雖然離島區議會及大澳鄉事委員會都表示反對，但是城規會仍然把草圖公布。土地擁有人的土地已劃作保育及綠化用途，但他們未獲個別通知。政府以往較願意接納他們的意見，並且不會對其土地施加規劃管制；
- (g) 為反對草圖，他要在百忙中抽空與不同部門及律師進行會議，又要組織請願及簽名運動。他花了太多時間做這些事情，令他與家人的關係受到影響；以及
- (h) 地面沉降並非導致石仔埗有屋宇出現傾斜的原因，否則應有更多屋宇出現傾斜。該幢屋宇只是地基不穩。

C1 – 香港地貌岩石保育協會

29. 嚴維樞教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 北大嶼山有很多天然海岸線都已被基礎設施工程破壞。從地質角度而言，北大嶼山由寶珠潭的海堤至深屈附近的天然海岸線在教育、科研及文化方面都有很高的價值。海岸線沿岸露出積聚物及基岩，有很多本港及國際的專家及地質學的學生常常進行實地考察活動，研究該處的地質；
- (b) 該處的天然海岸線的地質提供了珍貴的歷史資訊，而在大澳灣及沿坑尾河的地方進行鑽挖工作時的發現也能提供佐證。這段海岸線提供地質資訊，這些資訊是關於五個海上及陸上岩層的其中四個。大澳最頂的陸上岩層由非常厚的淤泥所組成，使建築工程難以進行，而陸地沉降亦使大澳中部的一些屋宇出現傾斜；
- (c) 該處的天然海岸線有大量地質遺跡，包括第四紀或甚至第四紀前期的積聚物、地下水流所形成的積聚砂礫、大澳組基岩、羗山山坡上有可能是火山泥流沉積物遺跡的大石塊及唐代的廢置石灰窰；以及
- (d) 如果沿該處的天然海岸線進行建設，這些在教育、科研及文化方面都有很高價值的地質遺跡便會受破壞。當局必須作出困難的決定，究竟要保護還是要破壞這條天然海岸線。

C16 – 張志安

30. 張志安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不是大澳居民，但他喜愛大澳，通常每月到訪大澳兩次；
- (b) 根據他的觀察，大澳的自然環境多年來沒有很大變化。反而，現時興建的港珠澳大橋正在破壞大澳的

環境。他認為不應把大澳主要劃作保育用途，應有一些屋宇發展項目及基本的基礎設施，讓大澳居民有怡人的居住環境；

- (c) 環保團體所述關於大澳現時生態狀況的資訊並非十分準確，例如未能確定大澳是否仍有一些先前找到的物種。如果有關物種仍然存在，那麼是在何處找到那些物種，以及那些珍貴物種的數目有多少。居民把大澳保育得很好，因此無須為保育該區而施加更多規劃管制。有關當局應加強巡邏，防止有人傾倒物料；
- (d) 城規會應平衡保育及私人土地擁有人的權益。草圖所劃的用途地帶不應剝奪土地擁有人的財產權，因為他們要長期辛勞工作，動用大量積蓄才能購買有關土地。把他們的土地改劃作保育用途，並不公平；以及
- (e) 委員應到訪大澳，藉以對該地有更深入的了解。

C18 – 蘇就富、蘇詠詩及蘇詠超

31. 關幸玉女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她以前是大澳居民，時常探望居於大澳的父母；
- (b) 大澳人一直保存大澳的環境及文化，這與環保團體所聲稱的剛好相反。大澳其實已經相當綠化，因此無須為保育而施加更多規劃管制；
- (c) 大澳的環境並非如環保團體所描述的那麼脆弱。她多年來目睹蘆葦林的盛衰。蘆葦林現已成為蚊子的哺育地，並擋去山嶺的景致。她懷疑應否保留該蘆葦林；
- (d) 環保團體未必了解大澳的情況，例如村民疏浚河流以防水浸，卻被指破壞環境。那些棚屋非常穩固，

從來沒有棚屋倒塌。環保團體不應為保育大澳的訴求而犧牲居民的權益；

- (e) 與環保團體不同，嚴維樞教授(C1)介紹了有關天然海岸線價值的明確資訊，令她也相信應保存該條天然海岸線；
- (f) 大澳多年來一直沒有發展。當局從未批准在橫坑、梁屋及大街的小型屋宇申請。大澳醫院已關閉，而圖書館則位於殘破的建築物內。把大澳約 180 公頃的土地劃作保育用途，卻不提供配套設施，根本不能發揮功效。這會剝奪大澳的發展機會，並會使年輕一代被迫離開大澳，令大澳社區無法持續發展。城規會應把大澳的平地劃為「鄉村式發展」地帶，容許發展更多小型屋宇；以及
- (g) 橫坑村是一條現有鄉村。不過，草圖只認可了該村的一部分。難以明白為何蘇光先生(R50 及 C27)所擁有的一些村內土地被劃為「綠化地帶」。「綠化地帶」及／或「自然保育區」地帶會剝奪土地擁有人把其私人土地闢作多種用途的權利。

[陳祖楹女士此時離席。]

C65 – 梁子傑

32. 梁子傑先生表示，草圖已奪去他們發展土地的權利。這是不合理的做法，因為他們的祖先要非常辛勤工作，才可省下金錢購買那些土地。根據現時的規劃，大澳社區可能會約在十年後消失。

C168 – 李綺媚

33. 佛教筏可紀念中學副校長潘國健先生借助一些照片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在大澳工作已超過 30 年，對大澳有充分的認識；

- (b) 為提高規劃方案的認受性，制訂圖則的程序應更清楚向市民解釋及更具透明度。保護人類比保護昆蟲及雀鳥更為重要；
- (c) 他們的學校已計劃展開一項大規模的農地復耕計劃，全體職員及學生都會參與。當局可讓這項計劃使用梁屋村以北的土地；
- (d) 不過，他們最近進行實地視察，發覺泥土的現況不適合耕種。泥土鹽度高是因為農地曾被海水淹浸。土地也過濕，而且布滿水坑；以及
- (e) 城規會應為有關土地劃設合適的用途地帶，以便該處可用作耕種。

C211 – 郭國英

34. 郭少茵女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在大澳出生。她支持其他大澳居民的看法，認為不應把私人土地劃作保育及綠化用途。她也同意應清楚劃分墓地的範圍，並特別劃作殮葬用途；以及
- (b) 生長於荒置鹽田的紅樹林只有 40 年歷史。不過，大澳的歷史更長，可追溯至宋朝，當時大澳因鹽田業而充滿活力。她促請政府確保會落實「鹽田示範場」的計劃，以展示這段非常重要的大澳歷史。

C237 – 黃容根

35. 黃容根先生表示，環保團體對大澳的情況沒有透徹的認識。他懷疑為何城規會接納「非大澳居民」的看法，卻不接納大澳居民的看法。那些棚屋非常穩固，多年來從沒有棚屋倒塌。紅樹林已構成很多衛生問題。至於坑尾河的事件，大量魚類因紅潮而死亡，而不是因為河道改善工程帶來的淤泥所致。先前一場山泥傾瀉所沖下的淤泥，使坑尾河變得很淺。

C238 – 黃來敏

36. 大澳漁民代表黃來敏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 很多支持這份草圖的申述人所提出的論點都不是根據事實。特別要提出的是，那些棚屋非常穩固，從來沒有棚屋倒塌。那些石塊並非因為棚屋不穩固而在堤壘擺放。他們要求船隻避風處的承辦商把大石塊留在堤壘，以紓緩可能因海床被挖深以把該處用作船隻避風處而出現較大潮汐的影響。此外，坑尾河曾有大量魚類因紅潮而非因河道改善工程而死亡；
- (b) 原居漁民及其家人都居於大澳的棚屋，但政府並不承認他們。雖然他們無權興建小型屋宇，但是他們仍須保護其殮葬權；以及
- (c) 墓地不應劃為「綠化地帶」。3、4及5號墓地已差不多用盡，而2號墓地則因為該處有很多大石而難以使用。應劃分和延伸墓地的範圍，並應特別劃作殮葬用途。

37. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

「鄉村式發展」地帶

38. 副主席提到文件的圖 5a 及 5b，詢問為何草圖所劃的「鄉村式發展」地帶比梁屋村的「鄉村範圍」還小。鍾文傑先生解釋，梁屋村的「鄉村範圍」佔地約 12.4 公頃，而劃設於梁屋村、新村和橫坑的「鄉村式發展」地帶則佔地 6.57 公頃。「鄉村式發展」地帶是根據多個因素而劃的，包括「鄉村範圍」、該區地形、現有的土地用途、用地限制、尚未處理的小型屋宇申請和預計未來 10 年需求的小型屋宇數目。因此，在「鄉村範圍」內的現有墳地的一部分和大澳蘆葦林都沒有劃為「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶內約有 2.18 公頃的土地適合發展小型屋宇，這些土地相等於可興建 87 幢小型屋宇的土地面積。擬備草圖期間，地政總署表示預計未來 10 年需求的小型屋宇數目為 80 幢，尚未處理的小型屋宇申請有六宗。不

過，處理有關申述期間，地政總署進一步表示，預計未來 10 年需求的小型屋宇數目已由 80 幢減至 60 幢。劃為「鄉村式發展」地帶的土地足以應付預計的小型屋宇需求及尚未處理的小型屋宇申請。對於 R50 提出擴大橫坑的「鄉村式發展」地帶的建議，鍾文傑先生解釋，因為橫坑這個地區位於「鄉村範圍」外，該處的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有的村屋群，。

建議把大澳蘆葦林由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶

39. 副主席詢問鄉議局(R44)的代表大澳蘆葦林區被棄置未作農耕有多長時間，以及為何區內人士會在此刻提出進行復耕。陳嘉敏女士表示，大澳蘆葦林區自七十年代起棄置未作農耕，村民已在會上解釋有關理由，包括堤壘被颱風摧毀，以及因興建龍田邨而進行填土工程所造成的負面影響。相關的土地擁有人認為農地復耕計劃饒有意義，因為學生可學習農業生產過程。大澳蘆葦林的私人土地包括農地，相關的土地擁有人希望保護他們根據契約所享有的權利，把土地闢作農業用途。否則若把他們的土地劃作保育，會嚴重影響那些土地的價值。若堤壘日後妥善修葺及保養，大澳蘆葦林內一些地方應可恢復為可耕地，而村民亦知道哪種植物適合在該種泥土中生長。黃福根先生(R49 及 C6)補充說，蓮藕適合在該種泥土中生長。陳嘉敏女士回應另一名委員的問題時說，農業復耕計劃可善用天然水源，包括河溪的流水。

40. 主席詢問有關大澳蘆葦林的生態價值，漁護署高級自然護理主任何秉皓先生回應說，大澳蘆葦林的濕地的生態價值高。在該蘆葦林內曾發現具有重要保育價值的豆娘廣瀨妹螳及超過 30 種雀鳥、蝴蝶和蜻蜓。該蘆葦林亦成為很多濕地雀鳥的覓食和棲息地方。

41. 副主席詢問，假如按部分申述人建議把大澳蘆葦林由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，整體上會對生態有什麼影響。何秉皓先生表示，大澳蘆葦林如改作農地，可能會進行填土工程，濕地的生態會變為陸地生境，其生態功能有所不同。至於負面影響的幅度，將視乎大澳蘆葦林建議還原作農業用途的範圍。

42. 另一名委員表示，大澳蘆葦林甚至連同其東面的紅樹林重植區以前都是農地，並非天然生境。該委員詢問漁護署為何大澳蘆葦林還原作原來的農地用途會破壞該區的生態。何秉皓先生說，大澳蘆葦林現在是生態價值高的濕地生境。他們只會根據大澳蘆葦林現時的生態狀況和價值提出意見，供規劃署考慮如何在草圖劃設合適的用途地帶。另一名委員詢問漁護署會否反對日後要求在「自然保育區」地帶內為改作農業用途而進行的填土工程的規劃申請。何秉皓先生回應說，這要視乎擬議填土工程的範圍而定，該署須按每宗申請的個別情況而作出考慮。

43. 鑑於泥土的鹽度高，一名委員詢問大澳蘆葦林有否一些地區可作農業用途。何秉皓先生表示，由於「農業用途」是「自然保育區」地帶內准許的用途，故在整個大澳蘆葦林都可進行耕種。不過，他沒有專業知識建議哪種農作物可能較適合該區。

44. 另一名委員詢問，若大澳蘆葦林某些地方將還原作農業用途，是否可以遷置部分蘆葦林。何秉皓先生認為不大可能遷置大澳蘆葦林，因為蘆葦林是經過多年來的自然更替而形成。

45. 西貢及離島規劃專員回應一名委員的問題時解釋，農業用途及屋宇發展在「綠化地帶」、「農業」地帶和「自然保育區」地帶內有不同的規定。就農業用途而言，在「綠化地帶」內，「農業用途」是第一欄經常准許的用途。在「農業」地帶內，涉及不超過 1.2 米填土工程的「農業用途」及「農地住用構築物」，則是第一欄用途。在「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」是第一欄用途，但為改作「農業用途」而進行的填土工程，則須取得城規會的規劃許可。至於屋宇發展，「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」是「綠化地帶」內須取得城規會規劃許可的第二欄用途。但在「自然保育區」地帶內，翻建屋宇須先向城規會申請，可能會獲得批准，但不准許新的屋宇發展。

46. 一名委員認為大澳蘆葦林劃作「自然保育區」地帶是反映現有蘆葦林的生態價值。不過，如堤壘在日後修復，濕地和蘆葦林未必可以繼續存在，該處便不再適宜劃作「自然保育

區」地帶。何秉皓先生認為，大澳蘆葦林日後若不再繼續作濕地存在，對大澳整個動植物及雀鳥覓食和棲息之所的整體負面影響或不致於有太大的損害，因為大澳還有其他濕地區。

47. 黃福根先生表示，大嶼山約有三分之二的土地屬綠化地區，政府可繼續預留政府土地作保育用途，但把村民的私人土地劃作保育，做法並不公平。他說，只有一種雀鳥(他們稱為白面雞)會飛進大澳蘆葦林，而蘆葦林區應從「自然保育區」地帶中剔出。他促請委員審慎考慮村民的私有財產權，並把所有私人土地從保育地帶中剔出。

建議把橫坑的一個地方由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶

48. 一名委員表示，蘇光先生(R50及C27)建議把橫坑的一個現時用作種植果樹的地方由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以反映其現有用途。該委員要求西貢及離島規劃專員澄清在「綠化地帶」內種植果樹是否獲准許的。鍾文傑先生回應說，把該處劃作「綠化地帶」，不會影響有關土地的現有用途，該處可繼續用作種植果樹。

49. 另一名委員詢問在「綠化地帶」內以另一種果樹替代或重植現有的果樹是否須取得規劃許可。鍾文傑先生解釋，「農業用途」是「綠化地帶」內經常准許的用途，樹木的品種亦沒有受規劃管制。

50. 蘇光先生和蘇志超先生(R75)表示，他們一家兩代人已在該「綠化地帶」內種植果樹。蘇光先生說，城規會應尊重他們根據契約所享有的權利，應把他們的私人地段改劃用途地帶，以相應反映那些地段作為農地及屬於舊批屋地的現有用途。陳嘉敏女士表示，蘇先生擔心把該處劃作「綠化地帶」會影響他已向地政處提交翻建一幢舊屋宇的申請。鍾文傑先生表示，在「綠化地帶」內，翻建新界豁免管制屋宇是經常准許的，但「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」則須取得城規會的規劃許可。他們就蘇先生的申請提出意見時，已相應通知地政處這一點。鍾文傑先生回應陳嘉敏女士的問題時表示，新界豁免管制屋宇有訂明的尺寸(地盤面積為 65.03 平方米，建築物高度則為 8.23 米)。

51. 主席詢問西貢及離島規劃專員為何用作種植果樹的地方劃為「綠化地帶」而非「農業」地帶。鍾文傑先生表示，「綠化地帶」涵蓋一個較大面積並長滿植物的地方，把該處劃作「綠化地帶」以保存有關植物和林地區，做法恰當。蘇光先生擁有的土地正位於這個更大的「綠化地帶」內。

新基街以東劃為「未決定用途」地帶的地區

52. 一名委員詢問有關把新基街以東的地區劃為「未決定用途」地帶的理據，鍾文傑先生回應說，復修鹽田是「重整大澳發展研究」的其中一項建議。根據其後進行的「改善大澳面貌工程－可行性研究」，劃為「未決定用途」地帶的地區獲鑑定為適合作「鹽田示範場」。土木工程拓展署仍在研究「鹽田示範場」的細節，包括發展參數及周邊地區所受的影響。除《註釋》說明頁訂明的那些發展外，在「未決定用途」地帶內進行任何發展，一律須取得城規會的規劃許可。

53. 余漢坤先生(R48及C5)表示，根據另一項復修鹽田仔鹽田計劃所得的經驗，劃為「未決定用途」地帶擬闢作「鹽田示範場」的地區可能需要略為擴大，其配置亦可能需要更改。不過，土木工程拓展署可在詳細設計階段解決這些細節問題。

54. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在與會人士離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們及相關政府部門的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

55. 主席請委員在審議各項申述和意見時，要考慮所有提交了的書面申述和意見，以及曾在會議上作出的口頭陳述。

建議把橫坑的一個地方由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶

56. 委員備悉 R50 建議把一個他正用作種植果樹的地方由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，但現時的「綠化地帶」不會影響有關土地用作種植果樹的現有用途。秘書回應兩名委員的問題時表示，若農業用途只涉及農業活動真正需要的翻土及

不太大型的挖土工程，無須申請規劃許可。如以另一種樹替代現有的果樹，亦無須申請規劃許可。

57. 秘書解釋，「綠化地帶」的規劃意向主要是作保育用途。根據「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃指引，「綠化地帶」的規劃意向主要是促進自然環境保育，而按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，例如一般會批准在屋地發展小型屋宇的申請。

58. 委員備悉，農業用途在「農業」地帶和「綠化地帶」內有不同的規定。在「農業」地帶內，涉及不超過 1.2 米填土工程的「農業用途」是經常准許的。農業用途是「綠化地帶」內經常准許的用途，但「綠化地帶」的《註釋》中的備註加入了一項條款，訂明進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，都須取得規劃許可。秘書回應主席說，西貢及離島規劃專員已解釋過把有關土地劃為「綠化地帶」的做法恰當，因為該處位於一大片有林地的地方，而有廣泛樹木覆蓋的地區一般會劃為「綠化地帶」。

59. 一名委員說，蘇光先生(R50 及 C27)在會議上表示他會繼續有關土地的農業用途，種植果樹，並會在屋地上翻建屋宇，而這些用途在「綠化地帶」是准許的。因此，委員認為沒有理據支持修訂現有的「綠化地帶」。其他委員表示同意。

大澳蘆葦林

60. 主席請委員考慮應否繼續把大澳蘆葦林劃為「自然保育區」地帶，還是改劃作其他用途地帶，例如，部分申述人所建議的「農業」地帶。

61. 一名委員表示，申述人已解釋過蘆葦林區原先是農地，堤壘遭破壞後，海水令農地鹽化，變得不可耕，被棄置未有耕作。該委員表示，基於這樣的歷史，可考慮把蘆葦林區改劃作「農業」地帶。

62. 另一名委員贊同應一併考慮蘆葦林區的歷史。該委員表示，申述人的主要爭議點是私人土地不應劃作「自然保育區」地帶，因為有關土地會受到非常嚴格的規劃管制。由於有關土地屬私人擁有，該委員質疑該蘆葦林能否繼續保存下去。

63. 另一名委員表示，由於蘆葦林區位於私人土地，把該區劃作「自然保育區」地帶不能確保該蘆葦林可維持現時的狀況。該委員建議蘆葦林區或可改劃作不會受到太嚴格管制的用途地帶，這樣可提供靈活性，讓該區關作更多其他用途。不過，如在該區發展屋宇，則須取得城規會的許可。

64. 副主席表示，城規會一直在保育和發展兩者之間爭取平衡，但若有特別的情況，城規會可能會把一些地方劃作發展作為交換，以保護另一些生態價值高的地方。考慮到大澳有其他地方劃作「自然保育區」地帶，把蘆葦林區改劃作「農業」地帶未必會對該區整體的生態帶來損害性的影響。雖然漁護署就大澳蘆葦林的生態價值提出了專家意見，但他們並未在會議上表示若把蘆葦林區改劃作「農業」地帶，便會破壞有關價值。

65. 主席表示，大澳蘆葦林這個案與沙螺洞個案有相似之處，就是這兩處農地被棄置未有耕作後，經過多年，兩個地區變成有生態價值的地方。他提醒委員，是否把一個地方劃作「自然保育區」地帶，應根據該地方的生態價值而定，土地業權不應是一個主要的規劃考慮因素。他表示，委員或應考慮大澳蘆葦林的生態價值是否足以要把之劃為「自然保育區」地帶。他請委員留意文件第 5.19(b)段所載漁護署的意見，指大澳蘆葦林是認定為具重要保育價值的生境。城規會應考慮是否有理據拒絕有關的專家意見。他表示，該區的生態價值若日後下降，所劃的用途地帶可再作檢討。

66. 一名委員表示，新界很多土地被棄置未有耕作，是因為這些土地的農產品經濟收益低，而不是因為土地屬不可耕的土地。該委員認為大澳蘆葦林的農地也是因為相同理由而被棄置未有耕作。該委員說，賠償問題並非城規會的職權範圍，故應根據土地用途的規劃考慮因素而劃定蘆葦林區的用途地帶。因此，該委員認為即使把蘆葦林區劃為「自然保育區」地帶會影響其土地價值及日後的發展潛力，應按漁護署的建議，基於其現時的生態價值而繼續把蘆葦林區劃為「自然保育區」地帶。

規劃區內應有其他地方可讓村民進行耕作。委員亦備悉部分申述人所表示的意向，就是他們不打算從事耕作，但會翻建屋宇作出租用途，以維持退休後的生計。

67. 另外兩名委員同意應按漁護署的建議，根據生態價值而把蘆葦林區劃為「自然保育區」地帶。一名委員亦認為，基於蘆葦林區被棄置未有耕作多年的歷史，該區的土地已經鹽化，農產品的經濟收益又低，因此該區會進行復耕的機會不高。

68. 經進一步商議後，與會的委員同意沒有理據拒絕漁護署認為蘆葦林有很高保育價值的專家意見，應繼續把該處劃為「自然保育區」地帶。與會的委員亦備悉真正的農業活動可獲准許，但似乎難以在蘆葦林區內從事復耕活動。蘆葦林的狀況日後如有改變，該處是否繼續劃作「自然保育區」地帶，可再作檢討。

69. 城規會備悉表示支持的申述的意見，但不同意按這些申述人的建議，施行更嚴格的管制。至於公眾諮詢不足的意見，城規會備悉展示草圖和聆訊程序已依循該條例所規定的一般程序。至於與墓地相關的申述，城規會備悉，在「綠化地帶」內，現有的墓地可繼續用作墓地，建造墳墓無須申請規劃許可，原居村民和本地漁民的殮葬權不會受到影響。至於有關違反《基本法》的理據，城規會備悉文件所載的回應，並同意草圖並未如某些申述人和提意見人所聲稱違反了《基本法》。

70. 委員繼而審閱詳載於文件第 7.1 至 7.3 段不接納申述的理由及對申述人的建議的回應，並認為理由和回應恰當。

申述編號 R1 至 R5 和 R7 至 R43

71. 經進一步商議後，城規會備悉 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R5 及 R7 至 R43 表示支持。

72. 城規會亦決定 不接納 R1 至 R4 的餘下部分，理由如下：

「坑尾河(R1 至 R3)

- (a) 坑尾那條河位於政府土地，並非「具重要生態價值的河溪」，亦沒有資料證明該河有任何要把之劃為「自然保育區」地帶的保育或生態價值。

荒置鹽田(R1至R4)

- (b) 在「改善大澳面貌工程－可行性研究」中，草圖上劃為「未決定用途」地帶的地方獲鑑定為適合作建議的「鹽田示範場」。這項計劃尚待進一步研究和評估，以敲定設計細節，在此之前，為確保「未決定用途」地帶內的發展不會對周邊地區造成負面影響，在地帶內進行任何用途或發展，一律須取得城規會的規劃許可。

建議把草圖上一些其他地方劃為保育地帶

- (c) 坑尾那條河的天然河堤已劃為「自然保育區」地帶，而在那條河旁邊餘下的地方則分別是劃為「鄉村式發展」地帶的新村現有村落，以及新村東面劃為「綠化地帶」的長滿植物的小圓丘。這些地方沒有要把之劃為「自然保育區」地帶的生態價值。把這些地方劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」，做法恰當(R3及R4)。
- (d) 把大澳蘆葦林南面的地方劃為「綠化地帶」，可以該處作為緩衝區，保護大澳蘆葦林免受附近的鄉村式發展不利的干擾，做法恰當(R1)。

建議修訂「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的《註釋》(R1)

- (e) 在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內，任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括由政府統籌或落實者，都須取得城規會的許可，故無須修訂草圖的《註釋》，施加更多限制。

規定要進行樹木調查及評估(R1)

- (f) 連接石仔埗街和寶珠潭的建議山路的改善工程計劃的其中一部分是進行樹木調查及評估，有關調查和評估會由此項工程計劃的倡議者進行。」

申述編號 R6

73. 經進一步商議後，城規會備悉 R6 (部分) 表示支持。城規會亦決定 不接納 R6 的餘下部分，理由如下：

「坑尾河

- (a) 坑尾那條河位於政府土地，並非「具重要生態價值的河溪」，亦沒有資料證明該河有任何要把之劃為「自然保育區」地帶的保育或生態價值；以及

荒置鹽田

- (b) 在「改善大澳面貌工程－可行性研究」中，草圖上劃為「未決定用途」地帶的地方獲鑑定為適合作建議的「鹽田示範場」。這項計劃尚待進一步研究和評估，以敲定設計細節，在此之前，為確保「未決定用途」地帶內的發展不會對周邊地區造成負面影響，在地帶內進行任何用途或發展，一律須取得城規會的規劃許可。」

74. 城規會亦同意告知 R6 以下事宜：

「大澳現時已有供船隻繫留及停泊的設施，例如大澳船隻碇泊保護區及公眾登岸碼頭。在「改善大澳面貌工程－可行性研究」提出的工程中，亦包括興建新的渡頭或改善現有的渡頭。規劃署會把申述人的建議轉達相關的部門考慮。」

申述編號 R44 至 R77

75. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R44 至 R77，理由如下：

「反對所劃的保育地帶(R44 至 R54)

- (a) 草圖上各個土地用途地帶都是根據相關的規劃考慮因素而劃的。「自然保育區」地帶涵蓋生態及保育價值高的地方，而劃設「綠化地帶」，則是要保存現有的地形和天然植物。關於把私人土地劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」涉及的賠償問題，並非城規會的職權範圍。
- (b) 即使草圖把土地劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，也不會剝奪集體政府租契下舊批農地的擁有人把其土地闢作農業用途的權利，因為根據草圖的《註釋》，此用途在這兩個地帶內是經常准許的。

興建丁屋的土地(R45 至 R48)

- (c) 當局劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，會考慮區內地形、現有土地用途、土地限制、認可鄉村的「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇需求。草圖所劃的「鄉村式發展」地帶有足夠的土地應付有關的認可鄉村的小型屋宇需求，因此，並無有力的規劃理據要在「鄉村式發展」地帶範圍外預留更多土地作興建小型屋宇之用。
- (d) 如要在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，可根據條例第 16 條，按草圖的規定，向城規會申請。城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮。

墓地(R45 至 R47)

- (e) 根據草圖的《註釋》說明頁，在「綠化地帶」內進行已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程是經常准許的。

違反《基本法》(R50 及 R51)

- (f) 在一九九七年七月一日《基本法》生效前，分區計劃大綱圖制度已限定了山邊殮葬政策及新界小型屋宇政策所包含的權益，因此，如今草圖對有關權益施加規劃管制，並不違反《基本法》第四十條。
- (g) 草圖施加規劃管制，並不涉及正式徵用財產，亦不會令相關的土地不可用作任何其他有意義的用途，故不算是《基本法》第六及第一百零五條所謂的「徵用財產」而須支付補償。

大澳基礎設施的規劃(R45 至 R47、R50 及 R51)

- (h) 相關的部門已分階段進行改善大澳面貌工程，以增建新設施或優化現有設施，以此兩元素振興大澳的經濟、文化和生態旅遊，長遠改善居民的生計。
- (i) 草圖已劃設「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶和「政府、機構或社區」地帶，分別為擴建現有的污水處理廠和配水庫提供土地。
- (j) 考慮到大嶼山的整體規劃概念，並沒有理據要興建東涌至大澳的新道路。

公眾諮詢不足(R44 至 R48、R50 至 R52 及 R55 至 R77)

- (k) 要繼續對該區作出法定規劃管制，必須擬備這份草圖取代發展審批地區圖。在草圖公布前，規劃署已諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會。此外，制訂圖則的法定程序包括展示草圖予公眾查閱，以及就所收到的申述及意見進行聆訊，這些本身已是條例所規定的公眾諮詢程序。因此，實無理由要撤銷草圖。事實上，條例亦無條文規定可撤銷草圖。

草圖的《說明書》所述的理據不足(R48)

- (1) 在制訂草圖時，規劃署曾徵詢相關部門的意見，並以先前進行的研究作為依據，而當局進行該些研究時亦曾諮詢公眾。草圖《說明書》的作用是訂明城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的詳細規劃意向和目的。」

76. 會議於下午二時三十分休會午膳。

77. 會議於下午三時二十分恢復進行。

78. 下列委員及秘書出席下午的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
黃仕進教授	
馬錦華先生	
許智文教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
陸觀豪先生	
馬詠璋女士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
符展成先生	
黃令衡先生	
林光祺先生	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥先生	
甯漢豪女士	

荃灣及西九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K5/736
擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
九龍深水埗鴨寮街 98 至 100 號
經營酒店
(城市規劃委員會文件第 9454 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

79. 這宗申請由偉昌順有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司、陳錦敏亞洲有限公司及英環香港有限公司是申請人的三間顧問公司。下述委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 陳福祥先生 | — | 與他人共同擁有西洋菜北街一個單位，並獨自擁有大埔道一個單位。 |
| 林光祺先生 | — | 現時與城市規劃顧問有限公司及英環香港有限公司有業務往來。 |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來。 |
| 馬錦華先生 | — | 所服務的機構在深水埗擁有兩個單位。 |
| 黃仕進教授 | — | 陳錦敏亞洲有限公司曾贊助香港大學交通運輸研究所的一些活動，而黃教授是該研究所所長。 |

80. 委員備悉陳先生的物業並非直接望向有關地點，以及林先生和何教授沒有直接參與有關申請。委員認為馬先生和黃教授所涉並非直接利益，並同意上述委員可以留在席上參與討論。委員並備悉何教授已就未能出席會議致歉。

81. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

陳偉信先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
沈恩良先生	—	規劃署高級城市規劃師／深水埗
薛嘉蓮女士]	
曾思蒂女士]	
劉子敬先生]	
胡建邦先生]	
羅揚傑先生]	申請人的代表
黃佩茵女士]	
董鳳濤先生]	
劉立豪先生]	
陳德柔女士]	

82. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

83. 陳偉信先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在位於《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》上劃為「住宅(甲類)6」地帶的申請地點興建酒店；
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年七月十九日拒絕這宗申請，理由如下：

- (i) 申請地點所處的地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶指定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；以及
- (ii) 批准這宗申請會為該區同類的申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。

[甯漢豪女士於此時到席。]

(c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第3段，現載述如下：

- (i) 擬議酒店發展不會對交通、環境、排污或其他方面造成負面影響；
- (ii) 擬議酒店發展與鄰近的土地用途並非不相協調；
- (iii) 除非有十分充分的理據拒絕擬議用途，否則城規會有責任批准任何有關第二欄用途的申請。當局設下「劃一」的推定，即除非理由非常充分，否則不支持在任何地帶內進行一個或以上的第二欄用途，這個推定基本上是錯誤的；
- (iv) 以減少房屋土地作為拒絕理由，是根據整個「住宅(甲類)」地帶而作出的一般決定，並非視乎個別地點的情況。房屋需求的議題已被高度政治化，不應對城規會的決定造成不當影響；以及
- (v) 以立下不良先例作為拒絕理由不可成立，因為申請地點十分適宜作酒店用途，而且城規會應按照申請的個別情況考慮每宗申請。與獲核准的申請比較，申請地點的位置更為優越，因為地點毗鄰公共交通設施和區內的旅遊業資源；

- (d) 申請地點佔地約 244.28 平方米，有一幢樓高四層而不設升降機的住宅樓宇(地面一層為商鋪)。附近是低至中層的住宅樓宇，地面一層作商業用途；
- (e) 擬議酒店會提供不超過 60 間客房，非住用地積比率為 9 倍，總樓面面積為 2 131.866 平方米，建築物樓高 19 層(主水平基準上 73.8 米)，以及非住用上蓋面積為 49.224%；
- (f) 先前申請——申請地點並無涉及任何先前申請；
- (g) 同類申請——在同一分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的範圍內共有 15 宗同類申請，其中八宗申請獲批給許可，其餘七宗則被拒絕。六宗被拒絕的申請主要因為交通理由及／或土地用途不相協調，而最近一宗被小組委員會拒絕的同類申請(編號 A/K5/731)，則是基於房屋土地減少和欠缺規劃優點的理由；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段。相關政府部門沒有就覆核申請提出反對或負面意見；
- (i) 公眾意見——當局接獲 11 份就覆核申請提出的公眾意見書，六份意見書支持覆核申請，五份反對。支持的意見由一名深水埗東分區委員會成員、薩凡納藝術設計學院、住好啲、文博軒、賽馬會創意藝術中心及方由美術提交，主要指多元化的業務可以增添該區的發展活力，並促進舊市區的轉型發展，以及切合對酒店的需求。鄰近長康大廈四名居民和一名區內居民則反對覆核申請，主要理由是擬議酒店發展會導致交通擠塞，對附近居民造成滋擾，而且會降低居民的生活質素；以及
- (j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關內容撮載如下：

- (i) 自小組委員會拒絕有關規劃申請以來，規劃環境沒有任何重大改變；
- (ii) 申請地點面向鴨寮街，所處地區主要為住宅發展，地面一層作商業／零售用途。申請地點毗鄰沒有同類的酒店申請；
- (iii) 現時用作房屋發展的土地短缺問題是考慮申請的一個重要因素，所涉樓宇和四周的樓宇可隨時進行重建。雖然減少一塊用地(佔地 244.28 平方米並提供約 40 個單位)不會嚴重影響整體的房屋供應，但批准申請會立下不良先例。倘區內同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對房屋供應造成影響；以及
- (iv) 就這宗申請而言，申請地點所處位置主要是住宅區，並非十分適宜作酒店用途或特別有利於有關發展項目。此外，申請地點的酒店發展並無達到任何特定的規劃目標，因此沒有充分理據支持這宗申請。

84. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。

85. 薛嘉蓮女士提出以下要點：

背景

- (a) 申請人提出有關的規劃申請時，小組委員會已基於房屋供應不足的理由而拒絕「住宅(甲類)」地帶內的數宗酒店發展申請。小組委員會於二零一三年七月十九日亦拒絕有關申請；
- (b) 申請地點完全由申請人擁有。作為旅遊服務業的翹楚，申請人真誠願意在申請地點興建酒店；
- (c) 香港經濟日報新刊登的一篇報道指出，未來十年酒店房間數目的供應需要增加一倍方可支持旅遊業的發展。對於本港酒店房間需求日增的問題，社會已有不少討論；

申請人

- (d) 出席會議的申請人代表包括胡建邦先生、羅揚傑先生和黃佩茵女士。他們是申請人母公司的執行董事或合伙人，在推廣旅遊業、設計和文化方面經驗豐富。申請人經營飲食業，並致力活化城市，為被忽略的社區注入生氣；
- (e) 由申請人負責的著名發展項目包括 J Plus Boutique Hotel(位處銅鑼灣的設計師精品酒店，曾獲多個獎項)、JIA Shanghai (位處上海心臟地區，由一幢一九二零年代的建築物活化而成的全面服務式精品酒店，並採用豪宅概念)及 The Pawn (位處灣仔的四層高建築物，為本地的文物保育計劃，以美食和文物價值聞名)；

建議

- (f) 擬議酒店為旅客提供多樣化的廉價酒店住宿，例如為新世紀旅客而設的大型共用房間，以及為逗留較長時間的旅客而設的房間。酒店將由 Mr Thomas Heatherwick 設計；
- (g) 擬議酒店提供不超過 60 間面積由 14 平方米至 56 平方米的客房，酒店樓高 19 層(主水平基準上 74.1 米)，並無超出分區計劃大綱圖所訂主水平基準上 80 米的最高建築物高度；
- (h) 擬議酒店符合行政長官在二零一二年競選政綱內所提及的深水埗批發行業發展，即「提升和推廣香港的批發產業……引導遊客與本地批發市場對接，促進當地的發展」；

申請地點

- (i) 深水埗饒富地區特色、商業活動和文化色彩。申請地點位於深水埗的批發集中地，鄰近港鐵站和其他公共交通設施，有極大潛力發展地區旅遊業，區內的購物熱點、景點和食肆包羅萬有，不僅吸引遊客，對港人也具吸引力；

- (j) 申請地點現有樓宇的所有住用樓層已經空置；

規劃優點

- (k) 擬議酒店可增加酒店房間的供應和種類，配合政府提倡旅遊業的政策，尤其可以推動發展深水埗區的旅遊業；
- (l) 本港對酒店房間有顯著的需求，尤以港島和尖沙咀以外地區對廉價酒店房間的需求為然；
- (m) 擬議酒店位於批發集中地的心臟地帶，鄰近港鐵站，可以吸引遊客前往深水埗區，促進區內商業和旅遊業的發展。擬議酒店不但推動區內的經濟增長，更可透過活化計劃加快市區重建；

規劃環境

- (n) 根據《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》，深水埗內沒有特定用地預留作「酒店」用途，所以申請人須取得規劃許可以增加區內酒店房間的數目。換言之，倘要有效推行政府的旅遊業政策，深水埗內部分「住宅(甲類)」用地(特別是位於批發集中地的用地)應用作興建酒店；

「住宅(甲類)」地帶的非住宅用途

- (o) 根據分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，第一欄(經常准許的用途)或第二欄(須取得規劃許可的用途)內有多個非住宅用途。倘「住宅(甲類)」地帶的規劃意向不容許非住宅用途(包括「酒店」)，當局應修訂分區計劃大綱圖，而非拒絕根據規劃申請機制提交的申請；

拒絕根據第 16 條提出的申請的理由

- (p) 基於減少房屋土地而拒絕申請的理由並不成立。申請地點其實位於深水埗批發集中地的心臟位置，雖然用地劃為「住宅(甲類)」地帶，但第一欄內有多項非住宅用途屬於經常准許的用途。此外，地帶所劃分的用途沒有排除「酒店」和其他非住宅用途。

當局應注意，除了房屋外，區內還有其他有殷切需求的用途，例如長者設施、學校、與文化和藝術有關設施及酒店，「住宅(甲類)」地帶應容納這些用途；

- (q) 以立下不良先例作為拒絕理由並不合理，因為有關政府部門沒有反對這宗申請。此外，指擬議酒店會削減房屋供應的說法亦沒有根據；

覆核理據

- (r) 申請人申請覆核小組委員會對申請所作決定的理據如下：

繞過法定製圖程序

- (i) 法定製圖程序提供有系統和具透明度的機制，從而讓當局可以制訂、監察和檢討規劃圖則，並讓公眾參與其中。不過，小組委員會的決定實際上繞過了法定製圖程序，特別是有關分區計劃大綱圖在二零一三年四月刊憲時，當中沒有納入「住宅(甲類)」地帶不可進行非住宅發展項目的推定。城規會文件沒有適當地回應申請人的法律代表孖士打律師行對這事項提出的法律意見；

規劃環境沒有重大改變

- (ii) 記錄顯示，申請地點附近一帶有多宗酒店申請獲得批准。自同類申請獲得批准或分區計劃大綱圖於二零一三年四月刊憲以來，規劃環境沒有重大改變；

採取「劃一」政策有欠理據

- (iii) 由於政府沒有為房屋問題進行適當的規劃研究，所以實施「劃一」政策實毫無理據。「住宅(甲類)」地帶必然發展作住宅用途的假定是錯誤的，因為有些非住宅用途屬於必然准許的用途；

對香港整體競爭力的影響

- (iv) 旅遊業是香港經濟的重要支柱之一。自二零零八年以來，酒店業的過夜旅客增加了 37%。行政長官和經濟發展委員會轄下的會展及旅遊業工作小組表示，未來十年需要把酒店房間數目增加一倍，因此，採取「劃一」有利於房屋發展的政策，會不公平地削弱其他經濟重要範疇，對香港整體競爭力造成負面影響；

支持酒店業的政策

- (v) 政府在政策上支持提供更多酒店房間。旅遊事務專員支持這宗申請，並指出有需要確保有足夠的酒店設施以提升香港作為國際會議、展覽和旅遊中心的吸引力；擬議發展項目可以增加酒店房間數目、擴闊旅客的住宿選擇，以及支援會議展覽、旅遊及酒店行業的高速發展；

對立下不良先例的拒絕理由作出的回應

- (vi) 由於擬議酒店符合分區計劃大綱圖的規定，立下先例並非批准申請的考慮因素，在「住宅（甲類）」地帶已有多宗同類申請獲得批准。相反，倘城規會拒絕申請，便是利用規劃申請機制繞過製圖程序，立下不良先例；

相關政府部門的意見

- (s) 相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議酒店一樓單位上蓋可以提供美化環境設施，並在平台加入垂直綠化的設計，以及倘批准這宗申請，建議施加有關美化環境的規劃許可附帶條件。申請人樂於接受有關的規劃許可附帶條件。倘申請地點重建作住宅用途，則無法落實有關的規劃許可附帶條件以美化環境或取得規劃優點；

對城規會文件的回應

- (t) 城規會文件指出，土地用途是否協調並非問題所在，以及倘有關地點十分有利於酒店發展或酒店發展可以達到特定的規劃目標，則城規會可以從寬考慮申請。須知申請人所提出的活化概念和潮流不但現代化，並且極其創新，其最新的項目旨在吸引新一代的旅客前來香港。申請地點經申請人加入創新的元素後，便可達到特定的規劃目標，包括令市區年輕化、促進旅遊業的發展、改善區內經濟和加強地區特色等；

公眾支持

- (u) 當局接獲六份支持這宗覆核申請的意見書，分別來自一名深水埗東分區委員會成員、薩凡納藝術設計學院、住好啲、文博軒、賽馬會創意藝術中心及方由美術。他們支持這宗覆核申請，因為擬議酒店可以加快深水埗的發展步伐，提供機會發掘和展示這個活的博物館的豐富本土文化、集體回憶及區內特色。雖然有五份公眾意見書主要基於交通和環境理由反對申請，但相關政府部門不反對這宗覆核申請。

城規會有責任考慮批給許可

- (v) 除非城規會有充分理據拒絕某個特定地點的擬議用途，否則城規會有責任批准第二欄用途的申請；
- (w) 在考慮是否有充分針對申請地點的理據而拒絕申請時，城規會應嚴格根據分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》的規定來審視規劃申請，而非考慮分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》內沒有述明或與之相違的其他考慮因素。在申請人提交的文件中，孖士打律師行引述了相關案例，但城規會文件沒有就此作出回應；

總結

- (x) 旅遊業是香港經濟的命脈，旅遊業的重要性應予重視，以便保持香港在世界舞台的競爭力。擬議酒店

可成爲外界認識深水埗多姿多彩的本土文化(包括批發集中地)的門廊；以及

- (y) 由於申請地點十分有利於酒店發展，加上擬議酒店可以達到多項特定的規劃目標，申請人請城規會從寬考慮這宗覆核申請。

86. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員發問。

法定規劃環境

87. 陳偉信先生在回應委員的提問時表示，一般來說，「酒店」用途是「其他指定用途」註明「酒店」地帶及「商業」地帶下經常准許的用途。就「住宅(甲類)」地帶而言，由於規劃意向主要是作高密度住宅發展項目，部分非住宅用途包括「酒店」用途被納入第二欄用途，即該欄的規劃用途申請必須有充分理據方獲城規會批准。沒有證據顯示城規會設下「劃一」的推定，反對在「住宅(甲類)」地帶興建酒店的申請。城規會經審視所有相關的規劃考慮因素後，會根據個別情況考慮每宗申請。舉例來說，小組委員會曾於二零一三年四月十九日批准了擬在長沙灣區進行酒店發展的申請(編號 A/K5/730)，考慮因素是擬議酒店發展具有規劃優點，可紓緩區內工業與住宅爲鄰的問題。

88. 薛嘉蓮女士表示，酒店發展項目有分散發展的趨勢。鑑於對各種廉價酒店的需求上升，新的酒店不再集中於商業中心區例如尖沙咀。過去，城規會曾批准不少在「住宅(甲類)」地帶內興建酒店的申請，據她記憶所及，只有一宗同類申請於數年前被城規會拒絕，主要理由是該酒店發展會對鄰近學校的學童有負面影響。不過，自去年起，她向城規會提出的酒店申請全被拒絕。這宗擬議酒店申請是由著名的酒店營辦商提出，該營辦商不單在香港擁有／興建酒店，還在新加坡和上海。擬議酒店與「住宅(甲類)」地帶內鄰近的住宅樓宇互相協調。

89. 陳偉信先生進一步解釋，文件第 7.4 段已清楚說明，倘申請地點特別有利於酒店發展或酒店發展可達到特定的規劃目標，則小組委員會會從寬考慮申請。正如上文所述，小組委員會批准編號 A/K5/730 的申請，因爲考慮到有關申請具有規劃優點，可以紓緩區內工業與住宅爲鄰的問題。不過，就這宗申

請而言，並無特定的規劃目標須由申請地點上的擬議酒店達到。

規劃優點

90. 一名委員詢問有關擬議酒店的規劃優點，陳偉信先生在回應時表示，擬議酒店是否能加快重建步伐仍是未知之數。申請人聲稱酒店發展所提供的一些美化環境設施是規劃優點，但須注意的是，雖然在申請地點進行的住宅重建項目沒有美化環境的特定要求，但當局可透過契約修訂而加入有關美化環境的條款。

91. 薛嘉蓮女士指出，擬議酒店發展具有多項規劃優點。倘這宗申請獲得批准，擬議酒店會是首間設於深水埗批發集中地的酒店，有助吸引遊客前往該區，符合旅遊業政策和行政長官有關向遊客推介批發集中地的意向。此外，擬議酒店可加快清拆現有失修樓宇，鼓勵具創意的建築設計，並且符合所有法定規定(包括建築物高度限制)。擬議酒店會在酒店一樓單位上蓋提供美化環境設施，並在平台採用垂直綠化的設計，令區內居民受惠。

92. 鑑於酒店一樓單位上蓋的美化環境花園是面向後巷而非鴨寮街，主席詢問這會否為行人帶來正面的影響。薛嘉蓮女士表示，在平台設計上增加綠化元素的建議是由規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出。倘這宗申請獲得批准，當局可施加附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。申請人亦會在平台進行垂直綠化，以履行上述規劃許可附帶條件。羅揚傑先生補充說，發展項目現時只在概念設計的階段，為支持申請而提交的繪圖屬初步性質。倘這宗申請獲得批准，申請人會提交詳細的美化環境建議，以供審批。羅先生借助一幅截視圖指出，酒店平台將面向主要街道，可以進行垂直綠化。

批給許可所帶來的負面影響

93. 一名委員詢問，倘申請獲得批准，會否產生任何負面影響。陳偉信先生表示，批准這宗申請會失去一幅可提供約 40 個單位的房屋用地(約 240 平方米)，但當局更關注的是批准申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令房屋用地供應短缺的問題惡化。一名委員

詢問有關批給規劃許可的準則，陳先生重申，倘申請地點特別有利於酒店發展或酒店項目可達到特定的規劃目標，則城規會會從寬考慮申請。編號 A/K5/730 的申請獲得批准，便是因為有關申請可紓解區內工業與住宅為鄰的問題。

活化深水埗

94. 鑑於深水埗區正不斷轉變，特別是區內推行了一些活化計劃，例如薩凡納藝術設計學院、賽馬會創意藝術中心及美荷樓，他詢問應否把區內更多合適的用地作商業用途(包括酒店)。陳偉信先生表示，從地區規劃角度而言，深水埗的商業用地供應已經足夠，而前長沙灣郵政局的用地最近亦已劃為「商業」地帶。此外，區內有四個具有效規劃許可的酒店發展項目(申請編號 A/K5/696、A/K5/718、A/K5/724 及 A/K5/730)，在現階段適宜先繼續監察這些獲核准項目的進度，然後才考慮應否批准在區內興建更多酒店。

[甯漢豪女士此時離席。]

95. 薛嘉蓮女士在回應時表示，申請地點是深水埗批發集中地內唯一的申請，擬議酒店符合政府有關向旅客推廣批發集中地的政策，這明顯是個規劃目標。此外，申請地點鄰近港鐵站，十分有利於酒店發展。擬議酒店項目符合分區計劃大綱圖所訂的發展限制，包括地積比率及建築物高度。由於最接近的「商業」地帶已興建了商場(即西九龍中心)，附近沒有「商業」用地可供使用。相關政府部門包括運輸署及環境保護署不反對這宗申請。她認為城規會應按個別情況考慮每宗申請。

96. 羅揚傑先生表示，擬議酒店可以加快該區的活化步伐。深水埗內破舊失修的樓宇林立，支援設施不足。擬議酒店落成之後，可吸引遊客前往該區，為支援服務例如零售店鋪、茶座和食肆製造需求，不但有助該區發展多元化的經濟，更為該區日後的重建發展提供經濟動力。他列舉一些外國例子，例如紐約布克林的 Wythe Hotel、紐約百老匯近 28 街的 Ace Hotel 和倫敦的 Murmansk，說明推行具創意的項目有助活化整個地區。當局應以更遠大的目光去考慮酒店項目為社區帶來的利益。

擬議酒店

97. 一名委員詢問酒店房間的價格，黃佩茵女士回應說，由於酒店的位置，擬議酒店並非豪華酒店，而是設計師旅館，價格約 200 美元一天。羅揚傑先生進一步指出，他們的顧客對象不單是內地的新旅客，也包括在深水埗批發集中地進行採購的海外旅客，酒店亦希望可吸引日後出席和觀賞西九的展覽／表演的海外旅客。擬議酒店能配合遊客和當地社區的需要。

對小組委員會的關注作出的回應

98. 一名委員詢問申請人如何回應小組委員會對房屋土地短缺的關注，薛嘉蓮女士回答說，由於社會對各項土地用途例如長者設施、房屋和旅遊業相關設施均有殷切的需求，當局應在存在競爭的土地用途之間取得平衡。雖然房屋土地短缺，但旅遊業發展的趨勢是向不同地區(例如西貢)發展，所以需要更多支援設施。此外，申請人於二零一三年一月購入申請地點，但當局在其後才公布新的房屋政策，強迫申請人由專營旅遊服務業的公司轉為地產發展商，以及限制申請地點只可作住宅發展，實在於理不合。雖然「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度的住宅發展，但「酒店」屬於第二欄用途，在具有充分理據的情況下應獲得考慮，而申請地點的擬議酒店便具有充分理據，因為所處位置交通方便，有利於酒店發展，以及擬議酒店可以提供美化環境設施、促進市區年輕化和使區內人士的生活更為便利。

獲批准的酒店申請

99. 一名委員詢問有關區內四宗獲批給有效規劃許可的酒店發展申請詳情，陳偉信先生回答說，小組委員會批准這些申請，主要的理由是有關用途與四周的住宅互相協調，以及不會對鄰近地區的基建和環境造成負面影響。陳先生在回應主席的進一步提問時表示，新的房屋政策於二零一三年年初公布，首三宗申請是在政策公布之前已獲得批准，而最後一宗則在之後才獲批准。薛嘉蓮女士強調，相關政府部門並無基於交通、環境和基建的理由反對申請。當局對這宗申請的處理方式有別於其他獲批准的申請，實在有欠公允。這宗申請的重點在於房屋土地政策，但不應由申請人負責增加深水埗的住宅單位供應。

100. 由於申請人的代表再沒有進一步的意見，而委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後商議有關覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

商議部分

房屋土地政策

101. 副主席表示，鑑於現時房屋土地短缺，難以滿足社區殷切的房屋需求，任何住宅地帶內的非住宅用途(包括酒店)的申請必須審慎考慮，因為倘批准申請，便會減少房屋土地的供應。由於現行的房屋土地政策是物色更多合適的土地作住宅發展，從政策角度而言，這宗申請不可予以支持。

102. 主席表示，雖然房屋土地政策是其中一項考慮因素，但城規會在決定是否批准申請時，應在所有相關的規劃因素之間取得平衡。

小組委員會的決定

103. 一名委員表示，倘擬議酒店獲得批准，便會減少房屋土地的供應，難以滿足殷切的房屋需求。自二零一三年年初開始，政府一直致力物色合適的「政府、機構或社區」用地作住宅用途。在這些情況下，除非申請人提出十分充分的理據，否則城規會不宜應申請人的申請把住宅地帶內的住宅用途改為非住宅用途。自新的房屋土地政策公布以來，小組委員會已最少拒絕三宗同類申請。此外，有關申請沒有凌駕性的規劃優點支持擬議用途改變。

覆核理據

104. 一名委員指出，當局以「劃一」的做法拒絕所有在「住宅(甲類)」地帶內非住宅用途的申請是錯誤的觀點。相關的小組委員會會議記錄已清楚說明，應考慮是否具備充分理據支持在「住宅(甲類)」地帶進行擬議酒店發展。此外，小組委員會亦於二零一三年四月十九日批准了一宗同類規劃申請(編號

S/K5/730)。至於申請人建議當局應考慮在深水埗區採用混合土地用途的模式，有關事宜應在製圖程序中予以全面檢討。就特定地點提出的規劃申請而言，地區環境、規劃意向和建議本身應是主要的考慮因素。就這宗申請而言，在酒店提供一些美化環境設施所帶來的規劃優點並非很重大。事實上，受惠於擬議美化環境設施的是酒店的顧客而非公眾人士。此外，批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋土地供應不足的問題加劇。經考慮上述因素後，這名委員認為沒有充分的理據支持偏離小組委員會的決定。這名委員建議加入規劃優點不足的拒絕理由。

擬議酒店

105. 一名委員表示，擬議酒店或未能為區內人口製造很多就業機會。這宗申請的主要考慮因素應是申請地點是否適宜興建酒店，以及擬議酒店是否與四周的發展項目互相協調。由於申請地點附近主要是住宅區，在申請地點興建酒店或會引起區內人士反對。這名委員亦建議應適當地修訂拒絕理由，以反映委員在會上表達的意見。

活化深水埗

106. 一名委員認為，旅遊業發展和活化深水埗並非這宗申請的主要規劃考慮因素。城規會的主要考慮因素應是申請地點是否適宜興建酒店，以及是否有充分理據支持在「住宅(甲類)6」地帶興建擬議酒店。這名委員又指出，根據分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，除住宅用途外，第一欄的用途是住宅發展項目的支援或附屬用途，而非住宅用途如「酒店」則列於第二欄，必須取得規劃許可。因此，第二欄用途的規劃申請必須有規劃優點支持才可獲得批准，所以這名委員不支持這宗規劃申請。

107. 一名委員持不同的意見，認為在考慮下列因素後，可以從寬考慮這宗申請。「酒店」在「住宅(甲類)」地帶屬於第二欄用途，城規會可按照個別情況批給規劃許可。舉例來說，在新的房屋土地政策公布之後，小組委員會曾批准一宗同區的同類申請。鑑於申請地點面積細小(提供約 40 個單位)，加上申請地點現有樓宇的樓齡已高，對整體房屋供應所造成的影響甚微。深水埗區是傳統舊區，現正不斷轉變，前身是北九龍裁判

署的薩凡納藝術設計學院便是區內其中一項活化計劃。由於沒有足夠的誘因促使發展商在區內進行全面的重建計劃，小規模的重建項目應予鼓勵。

108. 另一名委員表示同意，並說申請地點面積細小，批准這宗申請不會令整體房屋供應大幅減少。這名委員認為，倘批准興建酒店，將可製造更多商業活動和就業機會，增添該區的活力。深水埗不大可能在不久將來進行大規模或全面的重建項目。申請地點有別於改劃作住宅用途的「政府、機構或社區」用地，這些用地一般面積較大，但申請地點卻面積細小，對房屋土地供應的負面影響不大。考慮到「酒店」在「住宅(甲類)」地帶屬於第二欄用途，批准申請不會立下不良先例，而「住宅(甲類)」地帶也沒有反對酒店發展的推定。

[黃遠輝先生此時離席。]

109. 主席表示，城規會在決定是否批准一宗規劃申請時，應考慮申請是否具有足夠的規劃優點，而非只顧及擬議發展項目會否造成任何負面影響。

110. 一名委員表示，除了在申請地點興建精品酒店外，推廣其他商業活動也可以為該區注入活力，如有需要，實宜為該區進行全面的土地用途檢討，或考慮為深水埗引進一些混合用途。單憑一宗申請很難確定申請地點是否興建酒店的理想地點。自新的房屋土地政策於本年年初公布以來，小組委員會曾拒絕其他同類申請，在沒有充分理據的情況下，城規會不宜違反「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。

考慮根據第 17 條提出的覆核申請

111. 一名委員認為不可支持這宗申請，理由如下：首先，擬議酒店與區內主要是住宅發展項目的用途並不十分協調；其次，即使有意向旅客推介深水埗區，亦不一定要把申請地點重建為酒店；第三，考慮到申請地點的環境和處於內街的位置，申請地點並非特別有利於酒店發展。這宗申請的情況與其他獲批准的申請截然不同。

112. 一名委員指出，這是一宗根據第 17 條提出的覆核申請，但申請人沒有適當地回應小組委員會的拒絕理由。申請人

的代表所提出的理據並非特別針對申請地點，而是大致適用於深水埗其他用地。就這宗申請而言，申請人沒有提出足夠的理據以支持偏離小組委員會的決定。另一名委員表示同意，並認為應該維持小組委員會的決定。

113. 一名委員注意到小組委員會已批准區內興建四幢酒店，所有酒店均接近深水埗邊緣的主要道路。擬議酒店不單不符合房屋土地政策，申請人也沒有提供足夠的規劃優點以支持在該「住宅(甲類)6」地帶興建擬議酒店。因此，這名委員認為沒有理由推翻小組委員會的決定。

結論

114. 主席綜合各委員的意見，並備悉兩名委員從活化該區的角度就申請提出不同的意見。不過，綜合所有相關因素後，大部分委員認為應拒絕申請。除了小組委員會原本的兩個拒絕理由外，另會加入一個拒絕理由，以反映沒有足夠的規劃優點支持在「住宅(甲類)6」地帶內興建擬議酒店，委員表示同意。

115. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的駁回申請理由，並同意應作出適當的修訂，以反映委員在會上表達的意見。理由如下：

- 「(a) 申請地點所處的地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶指定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；
- (b) 沒有足夠的規劃優點支持在「住宅(甲類)6」地帶內興建擬議酒店；以及
- (c) 批准這宗申請會為該區同類的申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

屯門及元朗區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/856

在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約
地段第 126 號(部分)、第 128 號及第 230 號(部分)
臨時露天存放建築材料及闢設貨倉連附屬辦公室(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 9475 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分(要求延期)

116. 秘書表示，黎慧雯女士已申報利益，因為她的配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已經離席。

117. 規劃署屯門及元朗規劃專員劉榮想先生此時獲邀到席上。秘書說，申請人已獲邀出席會議，但他們未有露面。城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意在申請人缺席的情況下進行會議。

118. 秘書說，二零一三年十一月十二日，即會議前三天，申請人代表向秘書處發出電郵，表示他到該天才收到城規會文件，並要求城規會延期 14 個工作天才對這宗覆核申請作出決定，以便他有時間擬備文件和出席會議。該電郵已於會上呈交，以供委員考慮。在其後的電話談話中，申請人代表亦聲稱他在收到有關城規會文件之前，並不知道會議日期。

119. 秘書繼續說，秘書處的記錄顯示，於二零一三年九月五日發出的函件已告知申請人代表會議會於二零一三年十一月十五日舉行。有關城規會文件及隨文函件已按城規會的辦事程序與方法，於二零一三年十一月八日(即會議前七天)由速遞員送交申請人代表。二零一三年十一月八日，速遞員未能找到申請

人代表的處所並致電申請人代表。申請人代表表示他的處所很難找到，要求把文件寄給他。因此，文件退還秘書處，並按要求於二零一三年十一月十一日寄給申請人代表。

120. 秘書指出，當局已就申請地點部分範圍所涉貯物用途的違例發展採取規劃執行管制行動(編號 E/YL-HT/793)。申請地點的餘下部分亦涉及作存放及停泊車輛用途的涉嫌違例發展，當局在搜集證據後，便會採取規劃執行管制行動。

121. 秘書處在回應一名委員的查詢時表示，他們已促請申請人代表出席會議，向城規會解釋要求延期的理由，並指出倘申請人代表不出席會議，城規會或會在他缺席的情況下考慮這宗覆核申請。

122. 一名委員詢問，速遞員是否已盡力履行職責，把文件送交申請人代表，因為郵政局能找到地址，但速遞員卻未能找到。秘書處向委員提供有關把文件派遞給申請人代表時的詳情。申請人代表的地址是元朗洪水橋丹桂村。秘書處於二零一三年十一月八日(即會議前七天)安排把文件送交申請人代表。速遞員的報告顯示，二零一三年十一月八日，速遞員未能找到申請人代表的處所，因而致電申請人代表。申請人代表表示他的處所很難找到，要求把文件寄給他，並且拒絕收取文件。因此，文件未能於二零一三年十一月八日送達申請人代表。由此看來，速遞員已盡力派遞文件，但申請人代表未有告知速遞員如何前往他的處所。

123. 一名委員詢問，申請人代表可否要求在北角政府合署秘書處收取文件。秘書確定這是可以的，但申請人代表並沒有提出這項要求。

商議部分(要求延期)

124. 主席請委員考慮應否接納申請人代表所提出延期 14 個工作天的要求。

125. 一名委員說，有關城規會文件已於二零一三年十一月八日送交申請人代表。儘管申請人代表知道速遞員於二零一三年十一月八日正把文件派遞給他，但卻未有告知速遞員如何前往

其處所，反而要求把文件寄給他。他於二零一三年十一月十二日收到有關城規會文件後，繼而聲稱沒有足夠時間擬備文件和出席會議。事實上，他先前已獲告知會議日期。鑑於上述情況，該名委員認為延期要求沒有充分理由支持。

126. 一名委員認為，文件已按城規會的辦事程序與方法，於會議前七天送交申請人代表。該名委員指出，速遞員未必能輕易找到鄉村地址，因此速遞員的做法實屬合理並可予接受。就此，該名委員不支持延期要求。

127. 一名委員備悉申請人代表先前已獲告知會議日期。在速遞員於二零一三年十一月八日聯絡申請人代表時，申請人代表應清楚知道若他要求把文件郵遞給他，文件的送達時間將會較原定為遲。這正是申請人代表到二零一三年十一月十二日才收到文件的原因。該名委員指出，有關城規會文件並不複雜。即使申請人代表到二零一三年十一月十二日才收到有關城規會文件，他仍有足夠時間閱讀文件及為出席會議作準備。在上述情況下，該名委員認為延期要求並沒有合理理由支持，並同意城規會應如期考慮這宗覆核申請。

128. 秘書表示，城規會應小心處理這項延期要求，因為處理方式很可能會為日後的其他個案立下先例。

129. 主席認為，考慮重點應在於這宗個案的實際情況。他請委員考慮速遞員派遞文件的過程是否要求延期的合理理由。

130. 鑑於丹桂村是元朗一條大村，方便易達，一名委員表示不知為何速遞員未能把文件派遞給申請人代表。

131. 一名委員查詢申請人代表是否明確要求給予七天時間為出席會議作準備。秘書在回應時表示，申請人代表在二零一三年十一月十二日的電郵中要求城規會延期 14 個工作天對這宗覆核申請作出決定。在其後的電話談話中，申請人代表聲稱他在收到有關城規會文件之前，並不知道會議日期。然而，該項指稱並非事實，因為於二零一三年九月五日發出的函件已告知申請人代表會議日期。

132. 一名委員指出，倘申請人代表確實想在會議前七天收到有關城規會文件，他應告知速遞員如何尋找其處所或直接往秘書處辦公室收取文件，而非要求把文件郵遞。鑑於上述情況，倘城規會接納延期要求，將會為日後的其他個案立下不良先例。送達證明應以派遞日期而非收件日期為準。秘書處亦很難確保收件人確實收到有關文件，尤以收件人不在的情況為然。

133. 經商議後，城規會決定不接納延期要求，原因是申請人代表未能就延期要求提供合理理由。由於當局已給予充分通知，邀請申請人出席會議，城規會亦決定在申請人缺席的情況下，如期在今次會議考慮這宗覆核申請。

[劉智鵬博士及陸觀豪先生此時離席。]

簡介和提問部分(覆核申請)

134. 主席繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

135. 劉榮想先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「農業」地帶的申請地點臨時露天存放建築材料及闢設貨倉和辦公室，為期三年；
- (b) 城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年七月十九日拒絕申請，理由如下：
 - (i) 擬議發展不符合所涉「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以作農業用途，同時也為了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。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且政府部門就農業、景觀及環境方面提出負面意見，以及有關發展會對附近地區的農業、景觀、交通及環境造成負面影響。申請人沒有提供足夠資料證明擬議發展不會造成該等負面影響；以及
 - (iii) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令「農業」地帶的整體環境質素下降。
- (c) 申請人未有提交書面申述，以支持這宗覆核申請；
- (d) 申請地點的面積約為 2 841 平方米，現用以露天存放可再造物料和電子零件(A 部分)，並停放車輛和作汽車修理工場及貯物室(B 部分和 C 部分)。該地點可經鳳降村路、雞伯嶺路及一條區內小徑從屏廈路抵達。附近地區主要是荒地及空地、長滿植物的土地、露天貯物用地和停車場，當中有部分是涉嫌違例發展；
- (e) 當局已就申請地點部分範圍所涉貯物用途的違例發展採取規劃執行管制行動(編號 E/YL-HT/793)。當局於二零一三年七月三十日向有關人士發出強制執行通知書，要求中止違例發展。由於有關人士於二零一三年九月三十日的期限屆滿時仍未履行規定，當局已根據《城市規劃條例》對有關人士作出檢控；
- (f) 先前申請一申請地點涉及兩宗擬臨時露天存放建築機械的先前申請(編號 A/YL-HT/27 及 A/YL-HT/60)，分別於一九九八年一月九日經覆核後遭城規會駁回及於一九九八年十一月十三日被小組委員會拒絕。拒絕理由主要是有關發展不符合「農

業」地帶的規劃意向；申請人沒有提供資料，未能證明有關發展與附近地區互相協調，而且有關發展會對環境、排水及交通造成重大的負面影響；以及批准申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令環境質素進一步下降；

- (g) 同類申請—同一「農業」地帶內有一宗同類申請（編號 A/YL-HT/744），該宗申請於二零一一年九月二日基於相若理由被小組委員會拒絕；
- (h) 政府部門的意見—政府部門的意見詳載於文件第 4 段。地政總署元朗地政專員表示，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建有關規劃申請所指明的構築物。環境保護署署長不支持這宗申請，因為通道（即鳳降村路及屏廈路）沿路有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。申請人須遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減輕可能對環境造成的滋擾。運輸署署長表示，申請人應根據同類性質的發展項目就預計使用量提供相關的交通調查數據和按車輛類別劃分的細項，以及預計有關發展每小時的平均及最高行程生產量及引入量。此外，須清楚顯示由公共道路前往申請地點的出入口。申請地點內須提供足夠空間供車輛轉動，以及任何車輛均不得在公共道路排隊等候，亦不得以倒車方式進出申請地點。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗覆核申請，原因是申請地點位於具有鄉郊景觀特色的農地及林地，但受露天貯物用途侵擾；露天貯物用途與附近鄉郊特色不相協調；與二零零七年的航攝照片比較，一些現有樹木及植物已被移去；批准這宗申請很可能會鼓勵在區內進行更多露天場地用途，令鄉郊景觀特色進一步受到破壞；以及申請人未有提交保護樹木和美化環境建議。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動仍然活躍，而且申請地點有頗高的復耕潛力，可作溫室種植及苗圃用途；

- (i) 公眾意見—當局接獲一份反對這宗覆核申請的公眾意見書(由創建香港提交)。反對理由是申請人未有就交通及環境提交影響評估；區內已有足夠空間作露天貯物用途；以及申請一經批准，便難以把申請地點恢復作農業用途；以及
- (j) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。由於有關個案的規劃情況並無重大改變，在第 16 條申請階段的規劃考慮因素及評估仍然有效，現概述如下：
 - (i) 申請地點位於《城規會規劃指引編號 13E》所指的第 3 類地區內。城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可；
 - (ii) 有關發展不符合《城規會規劃指引編號 13E》的規定，因為申請地點先前並無獲批給作露天貯物用途的許可；運輸署署長、漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署署長均提出負面意見；以及申請人沒有提供足夠資料，未能證明申請用途不會對附近地區的交通、農業、景觀及環境造成負面影響；
 - (iii) 有關發展不符合所涉「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以作農業用途，同時也為了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。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (iv) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗覆核申請，理由是申請地點有頗高的復耕潛力；

- (v) 申請用途與申請地點位處的鄉郊環境不相協調；
- (vi) 小組委員會／城規會過往未有批准在所涉「農業」地帶內進行臨時貯物／露天貯物用途的申請；以及
- (vii) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令「農業」地帶的整體環境質素下降。

136. 由於委員對這宗申請沒有提問，主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議。劉榮想先生此時離席。

商議部分(覆核申請)

137. 委員備悉申請人未有提交進一步資料，以支持這宗覆核申請。主席總結委員的意見，認為不應批准覆核申請，原因是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；有關發展不符合《城規會規劃指引編號 13E》的規定；以及批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為其他同類申請立下不良先例。

138. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合所涉『農業』地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以作農業用途，同時也為了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。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城規會就『擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請』所頒布的規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且政府部門就農業、景觀及環境方面提出負

面意見，以及有關發展會對附近地區的農業、景觀、交通及環境造成負面影響。申請人沒有提供足夠資料證明擬議發展不會造成該等負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為『農業』地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令『農業』地帶的整體環境質素下降。」

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/249

擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的新界屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段、第 2527 號 E 分段及第 2527 號 F 分段和毗連政府土地進行綜合發展
(分層住宅、屋宇、村公所及公眾休憩用地)
(城規會文件第 9474 號)

[會議以廣東話進行。]

139. 這宗申請由富萬發展有限公司及豐傑發展有限公司提交，兩者均是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)是申請人的顧問。以下委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 符展成先生 | — 與恒基公司、雅博奧頓公司、弘達公司及康冠偉公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 與恒基公司及雅博奧頓公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 與恒基公司及杜立基公司有業務往來 |

- | | |
|-------|--|
| 劉興達先生 | — 與杜立基公司有業務往來 |
| 邱榮光博士 | — 大埔環保會行政總監，該會曾接受恒基公司的捐獻 |
| 梁宏正先生 | — 一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基公司主席家屬的私人捐獻 |
| 陸觀豪先生 | — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，該校曾接受恒基公司主席家屬的私人捐獻 |
| 何培斌先生 | — 中大僱員，該校曾接受恒基公司主席家屬的私人捐獻 |
| 黃仕進教授 |] 香港大學僱員，該校曾接 |
| 陳福祥先生 |] 受恒基公司主席家屬的私人捐獻 |
| 霍偉棟博士 |] 受恒基公司主席家屬的私人捐獻 |

140. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意上述委員可以留在席上，並備悉黎女士、劉先生及霍博士已離席，而邱博士、梁先生及何教授則已就未能出席會議致歉。

141. 秘書表示，申請人的代表於二零一三年十月二十二日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期三個月就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有足夠的時間回應地政總署的意見。這是申請人首次要求延期考慮這宗覆核申請。

142. 委員備悉其延期理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需更多時間處理政府部門的意見；申請人並非要求無限期押後；以及延期不會影

響其他所涉各方的利益。委員亦備悉，根據城規會規劃指引編號 33，城規會一般會容許申請人有兩個月的時間準備提交進一步資料。因此，城規會同意應延期兩個月，而非申請人所要求的三個月。

143. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就對這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。申請人須留意，城規會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9493 號)

[會議以廣東話進行。]

144. 秘書表示，李美辰女士已就此議項申報利益，因為其公司在荃灣區擁有物業。由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意李女士可以留在席上，並備悉她已離席。

145. 秘書簡介有關文件。她表示，二零一二年二月二十四日，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《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲七份申述。城規會於二零一二年五月四日公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間接獲 620 份意見書。城規會於二零一二年九月十四日考慮有關申述和意見後，決定為順應其中一份申述而建議對該圖作出修訂。城規會於二零一二年十月十二日公布相關建議修訂，為期三個星期，以供提出進一步申述，其間並無接獲進一步申述。

二零一二年十一月三十日，城規會按擬議修訂而對分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29 作出修訂。

146. 二零一三年一月十五日，行政長官同意把城規會提交該圖予行政長官會同行政會議核准的法定期限延長六個月(由二零一三年一月二十四日延至二零一三年七月二十四日)，理由是需更多時間完成位於荃灣市地段第 393 號的「未決定用途」地帶的土地用途檢討。

147. 二零一三年五月十六日，城規會根據條例第 7 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 24 份申述。城規會於二零一三年七月二十六日公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間並無接獲任何意見。城規會於二零一三年十月十八日考慮有關申述後，決定不接納有關申述。

148. 由於考慮申述的程序已完成，該圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

149. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30A》的最新《說明書》，以闡述城規會就該圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/28》的申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9513 號)

[會議以廣東話進行。]

150. 秘書簡介有關文件，表示《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/28》於二零一三年七月十二日，根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份來自一名南區區議員的申述。該份申述涉及把黃竹坑道及業勤街交界處的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途(2)」註明「商貿」地帶。

151. 由於只有一份申述，建議由城市規劃委員會(下稱「城規會」)全體成員作出考慮。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。有關安排不會延誤完成考慮申述的程序，由城規會全體成員考慮該份申述的日期暫定為二零一三年十二月二十日。

152. 經商議後，城規會同意按文件第 2.3 段建議的方式，由城規會全體成員考慮該份申述。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

153. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。