

二零一三年十二月六日舉行的城市規劃委員會  
第 1047 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

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

張孝威先生

霍偉棟博士

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

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士(至下午一時三十分離席)

地政總署副署長

林潤棠先生(由下午二時三十分起到席)

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

何培斌教授

劉智鵬博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

符展成先生

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

顧建康先生(上午會議)

盧惠明先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(上午會議)

何盛田先生(下午會議)

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年十一月十五日第 1046 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年十一月十五日第 1046 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號 2013 年第 9 號

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

旺角山東街 36A 至 36B 號華美大廈 A 座二樓

經營酒店(賓館)

(申請編號 A/K3/547)

---

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年十一月二十八日收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年九月十三日覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在旺角華美大廈 A 座二樓經營酒店。該地點在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》上被劃為「住宅(甲類)」地帶。城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 該宗申請涉及局部改建一幢現有商住樓宇作酒店用途。由於沒有獨立通道供擬議酒店專用，因此擬議酒店的運作會對同一幢樓宇上層的住客造成滋擾。該宗申請所建議的保安措施，亦未能有效阻止酒店住客及其他住客共用樓宇的入口及升降機；

(b) 擬議酒店的內部設計及布局不可接受，因為部分客房並無裝設窗戶；以及

(c) 批准該宗申請會為擬局部改建現有商住樓宇作酒店用途但沒有為酒店提供獨立通道的同類申請，立下不良先例。

3. 秘書表示，聆訊的日期待定。委員同意秘書按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(ii) 上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零一三年十二月六日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 16 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	30
駁回	:	130
放棄／撤回／無效	:	172
尚未聆訊	:	16
有待裁決	:	3
<hr/>		
總數	:	351

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議]

考慮古洞北及粉嶺北新發展區兩份新的分區計劃大綱草圖  
(城市規劃委員會文件第 9528 號)

---

[會議以廣東話進行。]

5. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

錢敏儀女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

6. 主席表示歡迎，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介有關文件的內容。

7. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助投影片陳述以下各個詳載於文件的要點：

### 背景

(a) 為應付香港長遠的房屋、經濟及環境需要，土木工程拓展署聯同規劃署委聘顧問展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」），為新發展區訂立規劃及發展綱領。該項研究的結果於二零一三年七月四日公布，建議落實古洞北及粉嶺北新發展區計劃。隨後，當局與各個相關團體舉行簡介會和會議，包括立法會發展事務委員會、土地及建設諮詢委員會、北區區議會和相關的鄉事委員會、區內關注團體，以及其他持份者；

(b) 二零一三年七月二十六日，政府部門及顧問公司的代表向委員簡介就古洞北及粉嶺北兩個新發展區擬備的建議發展大綱圖及落實有關建議的安排，包括實施模式、補償及安置安排；

(c) 二零一三年九月九日，環境諮詢委員會（下稱「環諮會」）考慮新界東北新發展區的環境影響評估（下稱「環評」）報告，並在有條件下通過該份報告，同時提出了一些建議。二零一三年十月十八日，環境保護署署長（下稱「環保署署長」）批准該份環評報告；

[林光祺先生此時到席。]

(d) 二零一二年八月二十二日及二零一三年十二月四日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 3(1)(a)條指示城規會為古洞北及粉嶺北兩個新發展區擬備兩份新的法定圖則；

## 微調建議發展大綱圖

- (e) 自二零一三年七月公布古洞北及粉嶺北兩個新發展區的經修訂建議發展大綱圖以來，爲了回應所收到的意見，並使規劃布局更佳，當局進一步微調了該份經修訂的建議發展大綱圖，而所作微調主要爲：

### *古洞北新發展區*

- (i) 把 R1 道路的位置移向西面的馬草壟，並把擬議的運動場／體育館向西移，以免要將馬草壟河下游改道。另把該河此部分及周邊長滿河岸區植物的地方劃作「綠化地帶」，以保護生態易受影響的馬草壟河；
- (ii) 把擬議的消防局暨救護站改設在其他地方，並把學校用地對調，以便爲社區提供更佳的服務；
- (iii) 把五塊用地由休憩用地／美化市容地帶改劃爲「政府、機構或社區」地帶，作爲政府用地儲備，以配合日後的需要；
- (iv) 增闢及擴展休憩用地走廊，以改善休憩空間網絡；

### *粉嶺北新發展區*

- (v) 保留梧桐河北面用作緩減生態影響的河曲，把之改劃爲「自然保育區」地帶，並把圍繞該河曲的緩衝區改劃爲「綠化地帶」；
- (vi) 擴大區域休憩用地，並保留用地內用作緩減生態影響的河曲，使之成爲重要的景觀特色；
- (vii) 把虎地坳的一個政府、機構或社區用途遷到梧桐河北面，以善用土地，並把有關的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「農業」地帶，讓農耕作業得以繼續；

- (viii) 把一塊休憩用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，作為政府土地儲備，以配合日後的需要；

[黎慧雯女士此時到席。]

### 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的規劃區範圍

#### *古洞北分區計劃大綱圖*

- (f) 古洞北分區計劃大綱圖涵蓋的地方約有 447 公頃，主要在三份現行的分區計劃大綱圖的規劃區內。新的古洞北分區計劃大綱圖會取代《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/8》，並把《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》上南部的土地、《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》上一些細小的狹長土地，以及南面邊緣一塊未有法定圖則涵蓋的土地(即涵蓋前石仔嶺軍事用地及粉嶺公路和青山公路各一段合共約 21 公頃的地方)納入其中；

#### *粉嶺北新發展區*

- (g) 粉嶺北新發展區佔地約 165 公頃，涵蓋的地方主要在三份現行的分區計劃大綱圖的規劃區內。新的粉嶺北分區計劃大綱圖會把《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》上北部及東北部的土地、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12》上南部的土地、《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》上南端的一塊土地，以及未有法定圖則涵蓋的梧桐河未治理前原有的河道(約 10 公頃)納入其中；

### 兩份分區計劃大綱圖的特點

*兩份新發展區分區計劃大綱圖有一套特定的《註釋》說明頁*

- (h) 城規會在二零零三年二月二十八日通過的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)有兩套《註釋》說明頁，分別適用於市區／新市鎮地區(即市區分區

計劃大綱圖)及鄉郊地區(即鄉郊分區計劃大綱圖)，以顯示在條例下，於先前在中期發展審批地區圖或發展審批地區圖涵蓋範圍內的地區(即鄉郊地區)及不是在這些圖則涵蓋範圍內的地區(即市區／新市鎮地區)內可施加的規劃管制及行使的執管權力的不同之處；

- (i) 就鄉郊分區計劃大綱圖而言，是否屬「現有用途」，取決於該用途在有關的中期發展審批地區圖／發展審批地區圖首次公布的日期前是否已存在，在該日期後才存在的用途必須符合有關的分區計劃大綱圖的規定，如涉及任何違例發展，當局會採取執管行動處理。至於市區／新市鎮地區，是否屬「現有用途」，則取決於該用途在首份有關的法定圖則公布日期前是否已存在，或該用途在新訂的土地用途地帶規限實施日期前是否已存在(有關的規限影響到該用途所在的土地或建築物)。根據條例，規劃署無權對市區／新市鎮地區內的違例發展採取執管行動；

[劉文君女士此時到席。]

- (j) 臨時用途所受的規劃管制也有不同。就鄉郊分區計劃大綱圖而言，除少數為期不超過兩個月的特定用途外，所有臨時用途都要取得城規會批給的規劃許可，以防臨時用途在鄉郊地區擴散。至於市區／新市鎮分區計劃大綱圖，凡預計為期五年或以下的臨時用途，只要符合一切相關法例、相關政府土地契約條款的規定及其他政府規定，都是經常准許的；
- (k) 基於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的規劃區把中期發展審批地區圖／發展審批地區圖或新市鎮分區計劃大綱圖所涵蓋的地區納入其中，規劃署遂綜合市區／新市鎮分區計劃大綱圖和鄉郊分區計劃大綱圖兩者的《註釋》說明頁所述的規定，為這兩份分區計劃大綱圖擬備了一套特定的《註釋》說明頁，當中主要的項目詳載於文件第 5.4 段，撮錄如下：

### 「現有用途」

- (i) 就先前在中期發展審批地區圖／發展審批地區圖(即古洞北新發展區涉及的古洞北中期發展審批地區圖和馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖，以及粉嶺北新發展區涉及的虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖和恐龍坑發展審批地區圖)涵蓋範圍內的地區而言，《註釋》說明頁中有關「現有用途」的條文會依照鄉郊分區計劃大綱圖的有關係文，而先前在《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/1》涵蓋範圍內的地區及先前沒有法定圖則涵蓋的地區，有關「現有用途」的條文則依照市區分區計劃大綱圖的有關係文。鄉郊及市區分區計劃大綱圖有關「現有用途」的條文載於上文第 7(i)段；

### 臨時用途

- (ii) 由於目前這兩個新發展區一派鄉郊風貌，所見的都是些零散的鄉村、住用民居、鄉郊工場和露天貯物用途，故在落實新發展區的發展前，必須暫時維持對臨時用途的管制(即所有臨時用途都必須取得規劃許可)。預計新發展區的各项發展將在二零三一年之前全部落實，屆時須再修訂對區內臨時用途的規劃管制，使之與市區／新市鎮地區所作的管制一致；

### 各地帶內經常准許的用途

- (iii) 由於新發展區會保留一些鄉郊地區，《註釋》說明頁加入了《註釋總表》中關於鄉郊地區的條文，以配合村民所需，其中包括「新界豁免管制屋宇的翻建」、「以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物」及「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」等條文；

「住宅(甲類)」地帶內的商業用途

- (1) 根據《註釋總表》中「住宅(甲類)」地帶的註釋，在「建築物的最低三層」，商業用途是經常准許的，目的是使此地帶內可以進行一些為當地社區而設的商業用途。按「新發展區研究」所提出的城市設計概念，建議在市中心／地區中心的核心區興建不高於兩層的梯級式平台作商業用途。此外，容許在此地帶內興建不高於五層的特別設計非住宅建築物，可使發展更靈活，提供更多樓面空間闢設商業及政府、機構或社區設施，配合特殊需要，同時可免興建體積龐大的平台構築物，令通風和視覺可能受到的負面影響減至最少。建議於「住宅(甲類)」地帶《註釋》中同時容許這兩個方案，以落實所提出的新發展區設計概念；

[黃明慧女士此時到席。]

#### 「休憩用地(1)」地帶

- (m) 古洞北新發展區在設計上有一特點，就是區內設有市廣場。該市廣場由西至東橫跨市中心，是各種活動的集中地，亦是重要的公眾休憩用地，連通各主要活動地點，以及擬設的古洞鐵路站及公共交通交匯處。建議劃設這個特有的「休憩用地(1)」地帶，是為帶動擬設的古洞鐵路站四周的商業活動，以增添區內的活力。由於市廣場是古洞北新發展區的「心臟」，故必須確保其設計質素高，並有助發揮其作為主要活動地點的功能。對於市廣場在發展上的詳細規劃及設計，當局會通過規劃申請作出適當的管制。倘提出申請，或可在擬設的鐵路站旁邊闢設「商店及服務行業」和「食肆」等商業用途。當局會進行城市設計研究，為市廣場制定設計指引；

#### 購物步行街

- (n) 當局計劃在新發展區的市中心及沿主要休憩用地闢設購物步行街，並採用梯級式平台設計，最高建築物高度限為 5 米，平台一樓須後移 10 米。購物步行街商店臨立，商業及休閒設施應有盡有，會加添

這一帶的生氣和活力，而梯級式平台設計則可確保建築形式連貫一致，並優化行人所處的街道環境；

*保存及提高塋原的生態價值*

- (o) 為區內生態的利益及推廣自然保育和教育，以保育及優化塋原現有的濕地生境，塋原核心地區約有 37 公頃的土地指定為「自然生態公園」。政府會收回公園內所有私人土地，日後由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)管理。由於此區的生態價值與現有的農耕作業息息相關，因此該自然生態公園會容許這些農耕作業。政府日後會定出指引和規定；

*把塋原的北部劃作「農業(1)」地帶*

- (p) 塋原北部的農地現時大部分有活躍農業活動。環諮會考慮新界東北新發展區的環評報告時，大力建議把此區劃為「自然保育區」地帶，以加強保護區內具重要生態價值的生境／雀鳥的飛行路線範圍。據漁護署表示，塋原北部農地的重要生態價值與區內現有的農耕作業，以及這些農地位於候鳥由河上鄉鷺鳥林飛往塋原的直接飛行路線範圍息息相關。為了維持此區的生態功能，必須保存和保護此區的農地／農場／魚塘，以作農業用途。把此區劃為「農業」地帶，更能反映要保存／保護塋原北部的農地／農場／魚塘以作農業用途這一規劃意向；
- (q) 為了確保現有的農業活動能持續，藉此保持此區的重要生態價值，建議把此區劃為「農業(1)」地帶，施加更嚴格的規劃管制，限制區內的發展和活動。如須進行填塘／填土工程，包括深至 1.2 米的填土工程(這是「農業」地帶內通常准許的)，必須取得城規會的規劃許可。此外，只有與農業用途相關的用途及鄉郊設施才有當然權利獲准許。至於其他用途，亦只有所選定的一些為應付當地需要而設的用途，經向城規會申請，才可能獲得批准；

[劉興達先生、梁宏正先生和陳福祥先生此時到席。]

*「綠化地帶」的新規限*

- (r) 古洞北有一些天然景物和生態特色，包括與馬草壟河伴生的野生生物的生境、風水林和鳳崗山山區，這些地區先前在古洞北分區計劃大綱圖上劃為「農業地帶」、「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶，而在馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上則劃為「農業」地帶和「綠化地帶」。在這些地帶進行「河道改道」、「填塘／填土」及「挖土」工程，所受到的限制並不相同，又或不受限制。一如新界東北新發展區的環評報告所建議，在新的古洞北分區計劃大綱圖上，這些地區皆劃為「綠化地帶」。為加強保護自然環境，實有必要施加更嚴格的管制，規定上述所有工程均須取得城規會的規劃許可才能進行；

*根據搬村條款重置受影響的村屋*

- (s) 若干村屋或屋地會因進行兩個新發展區發展計劃而受影響。根據現行的新界搬村政策，政府為了換取受影響的屋宇或屋地擁有人免費交回有關的屋宇或屋地，或政府收回這些擁有人受影響的屋宇或屋地後，會考慮根據搬村條款向當中合資格者提供遷置屋宇。政府為了履行這項責任，已在新發展區選定兩塊用地，用作重置受新發展區發展計劃影響而會根據搬村條款重置的村屋。在古洞北分區計劃大綱圖及粉嶺北分區計劃大綱圖上，該兩塊用地分別劃為「鄉村式發展(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶；

土地用途建議

- (t) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區全面發展後，可合共容納約 176 900 人口，並提供約 37 700 個就業機會；

[甯漢豪女士此時到席。]

*古洞北分區計劃大綱圖*

- (u) 古洞北分區計劃大綱草圖的土地用途建議詳載於文件第 6.3 至 6.23 段，概述如下：

綜合發展區(約 1.61 公頃)

- (i) 位於燕崗村南面的一塊用地劃作此地帶。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。此用地內的發展項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最大上蓋面積限為 20%，最高建築物高度限為三層，包括一層停車場。二零零九年十一月六日，城規會在有附帶條件下批准了一宗擬進行低層及低密度住宅發展及要求略為放寬地積比率及上蓋面積限制的規劃申請。該獲批准的低密度住宅發展項目包括 38 幢屋宇，地積比率為 0.47 倍，上蓋面積為 22.47%，最高建築物高度為三層，包括一層開敞式停車間。現時在該用地內的二級歷史建築物「恩慈之家」會予以保存；

住宅(甲類)(約 28.51 公頃)

- (ii) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，是作高密度住宅發展，劃作此地帶的包括 10 塊用作發展私人和公營房屋項目的用地，其中包括居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目。這些用地全都接近擬設的鐵路站(500 米內)，而且位於新發展區的核心區，其中五塊預留作發展租住公屋(下稱「公屋」)／居屋或兩者混合的項目，以應付將來資助房屋方面的需求；

「住宅(乙類)」(約 19.91 公頃)

- (iii) 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的私人住宅發展。擬設鐵路站東面共有八塊用地指定為「住宅(乙類)」地帶。在這些用地內的發展項目，最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 75 米至 95 米不等，以配合整體的地形和用地的限制；

「住宅(丙類)」(約 0.34 公頃)

- (iv) 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層及低密度的住宅發展。現時在第 14 區鳳崗山南面的低密度住宅發展項目鳳崗花園劃作此地帶。此用地內的發展或重建項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為兩層；

「鄉村式發展」(約 17.66 公頃)

- (v) 「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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。現有的認可鄉村(即位於第 17 區的河上鄉和第 37 區的燕崗)會予以保留，並劃作「鄉村式發展」地帶，以發展小型屋宇。考慮到河上鄉和燕崗尚未處理的小型屋宇申請、所預測的未來 10 年小型屋宇需求量、「鄉村範圍」和相關的規劃因素，該兩村的「鄉村式發展」地帶有所修訂，範圍加大；
- (vi) 第 36 區鄰近河上鄉村的一塊用地指定為「鄉村式發展(1)」地帶，用作重置受新發展區發展計劃影響而會根據搬村條款重置的村屋；

[張孝威先生此時暫時離席。]

「政府、機構或社區」(約 46.66 公頃)

- (vii) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；
- (viii) 此地帶內現有的主要政府、機構或社區設施中，在區域上具重要性的包括現有的羅湖懲教所及兩個配水庫，其他政府用途則包括醫院、分科診療所和普通科診療所／健康院，

這些設施會為該區居民以至更廣遠地區的居民提供醫療服務。此外，在住宅發展項目附近亦規劃了一個分區圖書館、一個體育中心、一個社區會堂和一些社會福利設施；

- (ix) 區內會設有七所小學和四所中學，以配合人口的需要。擬設這些學校的用地都十分接近住宅發展項目，方便學生上學。此外，有七塊用地指定為「政府、機構或社區」地帶，作為政府用地儲備，以配合日後的需要；

「休憩用地」(約 33.31 公頃)

- (x) 休憩用地的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途。建議設立一個由各公眾休憩用地連結而成的公眾休憩用地網絡；
- (xi) 區域休憩用地設於雙魚河和石上河西岸，會發展為一條連貫的河畔長廊，讓居民及遊客享用；
- (xii) 由西至東橫跨市中心的市廣場特別指定為「休憩用地(1)」地帶，其作用如一條綠化走廊，把各主要活動地點與擬設的鐵路站及公共交通交匯處連通起來。連接古洞南與鳳崗山公園的那條北至南的主要綠化走廊亦指定為「休憩用地」地帶，作為新發展區的主要綠化走廊。鄰舍休憩用地設於貼近住宅區的地方，供當地居民享用。這些鄰舍休憩用地包括一些連通住宅區與市廣場及雙魚河的河畔長廊的休憩用地走廊。另外，個別的私人住宅及公共房屋發展項目亦會按《香港規劃標準與準則》的規定闢設鄰舍休憩用地，供區內居民享用；

「其他指定用途」(75.36 公頃)

「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」

- (xiii) 第 25 區的一塊用地指定作此地帶，以發展高密度私人商業／住宅項目連一個為社區而設而面積不少於 6 000 平方米的公共交通交匯處。在此用地內的發展項目，合計最高地積比率限為 6 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；

「混合用途」

- (xiv) 第 30 區一塊位於新發展區南面入口貼着粉嶺公路的用地規劃作此地帶，以便在縱向樓宇或橫向空間內作中等密度的商業／辦公室、酒店、住宅用途和社會福利設施的混合發展。此地帶的合計最高地積比率限為 3 倍(其中住用部分的地積比率不得超過 1 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米；

「商貿及科技園」

- (xv) 有五塊位於新發展區南部的用地劃為此地帶。此地帶的規劃意向是作中等密度的商業、辦公室、設計、研究與發展用途的混合發展，以推動高科技商業發展。為了營造一個公園般的宜人環境，須為這個商貿及科技項目建築羣制定一個城市設計與園景設計大綱，作為日後的發展指引。此地帶的最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 40 至 60 米不等；

「研究與發展」

- (xvi) 第 2 區的一塊用地(約 5.8 公頃)劃作此地帶。此地帶的規劃意向，主要是作設計、研究與發展用途，以配合貼近此用地的落馬洲河套地區的發展，發揮協同作用。此用地可提供空間發展產業，例如創新及高科技產業，以及文化／創意產業。在此用地內的發展項目，最高地積比率限為 1.76 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 30 至 65 米不

等，務求與附近一帶的鄉郊環境及鄉村發展協調配合；

「自然生態公園」

(xvii) 位於第 39 區的塋原約有 37 公頃的土地指定為「自然生態公園」；

「農業」(約 25.07 公頃)

(xviii) 指定作「農業」地帶的地方主要是常耕農地，當中夾雜荒廢的農地／草地、果樹及寮屋。把這些地方指定為「農業」地帶，是要讓現有的農耕作業得以繼續，亦可作為北面塋原的緩衝區；

「農業(1)」(約 20.79 公頃)

(xix) 「農業(1)」地帶的規劃意向，主要是保存和保護農地／農場／魚塘作農業用途，並作為緩衝區，加強保護塋原自然生態公園。劃作此地帶的地方位於塋原北部，現時大部分有活躍的農業活動。「農業(1)」地帶內的規劃管制較嚴格，有關情況載於上文第 7(q)段；

「綠化地帶」(約 125.34 公頃)

(xx) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是就發展區劃定界線、保存現有的天然景物，並為當地居民和遊客提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。劃作此地帶的地方包括馬草壟河所在的土地、鳳崗山的山嶺及邊緣地區和河上鄉西面的林地和有植被的土地；

*粉嶺北分區計劃大綱圖*

(v) 粉嶺北分區計劃大綱草圖的土地用途建議詳載於文件第 6.24 至 6.42 段，概述如下：

「住宅(甲類)」(約 14.87 公頃)

- (i) 劃為「住宅(甲類)」地帶的土地是用來作高密度的住宅發展，包括公屋、居屋和私人住宅發展。這些用地全都鄰近新發展區兩個核心區的公共交通交匯處，當中五塊預留作發展公屋／居屋或兩者混合的項目，以應付將來對資助房屋的需求。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的；

「住宅(乙類)」(約 12.08 公頃)

- (ii) 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的私人住宅發展。劃作此地帶的八塊用地位於河畔，當中一塊預留作發展居屋項目、三塊作發展公屋／居屋項目，餘下四塊作發展私人住宅項目。在此地帶內的發展項目，最高地積比率限為 3.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 60 至 90 米不等；

「住宅(丙類)」(約 1.24 公頃)

- (iii) 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。此用地內的發展項目，最高地積比率限為 2.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 55 米，以顧及旁邊上水華山的低矮村屋，以及與這些村屋融合；

「鄉村式發展」地帶(約 0.24 公頃)

- (iv) 劃作此地帶的土地預留來重置受新發展區發展計劃影響而會根據搬村條款重置的村屋／屋地。此地帶的規劃意向，是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；

「政府、機構或社區」(約 20.37 公頃)

- (v) 新發展區的主要「政府、機構或社區」用途包括香港警務處警察駕駛及交通訓練科和槍械訓練科的設施，已於北部預留了兩塊用地

給二者使用。住宅羣附近也預留了地方闢設一組社會福利和體育／消閒相關設施及政府診所；

- (vi) 區內會設有五所小學和三所中學，以配合人口的需要。預留給這些學校的用地都十分接近住宅發展項目，方便學生上學；

「休憩用地」(約 24.89 公頃)

- (vii) 區域休憩用地設於梧桐河南岸，會發展為一條連貫的河畔長廊，讓居民及來自本港其他地區的遊客享用；
- (viii) 第 12 區的中央公園是新發展區及粉嶺／上水新市鎮主要的康樂區。地區休憩用地設計成綠化走廊，把河畔長廊和新發展區的住宅區及粉嶺／上水新市鎮連通起來。另外，個別的私人住宅及公共房屋發展項目亦會按《香港規劃標準與準則》的規定闢設鄰舍休憩用地，供區內居民享用；

「其他指定用途」(約 16.62 公頃)

「商業及住宅發展暨公共交通交匯處」

- (ix) 第 15 區有一塊 4.54 公頃的用地指定為「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶。此地帶的規劃意向，主要是發展高密度的商業／住宅項目暨公共交通交匯處；
- (x) 梧桐河南面的第 10 區另有一塊約 1 公頃的用地劃為「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶。此支區的規劃意向，主要是發展中等密度的商業／住宅項目暨為社區而設的公共交通交匯處；

環保交通系統停泊及營運設施

- (xi) 第 5 區預留了一塊用地，以供為兩個新發展區而設的環保交通系統停泊及營運設施使

用。此用地內的發展項目，最高建築物高度限為主水平基準上 30 米。擬議的設施有待進一步研究；

「農業」 (約 12.5 公頃)

- (xii) 新發展區西北部虎地坳附近的土地劃為「農業」地帶，讓該處現有的農耕作業得以繼續。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途；

「綠化地帶」 (約 2.44 公頃)

- (xiii) 把該區有成齡植物的土地劃為「綠化地帶」，目的是保護該區現有的這些綠化區。此地帶亦可作為上水華山及小坑新村河那具景觀和生態價值、用以緩減生態影響的河曲的生態緩衝區；

「自然保育區」 (約 2.22 公頃)

- (xiv) 第 2 和第 7 區的土地劃為「自然保育區」地帶。此地帶的規劃意向是保護用作緩減生態影響的河曲；

施加建築物高度限制

- (w) 各發展用地設有概括的建築物高度級別(以主水平基準上多少米計算)，以落實建築物高度由市中心向外圍地區遞降這個城市設計概念；
- (x) 就古洞北而言，在交通樞紐(即第 25 區擬設的古洞鐵路站及公共交通交匯處)周圍的發展用地的建築物高度會較高，最高限為主水平基準上 110 至 135 米不等，之後建築物高度會向新發展區的南面外圍遞降。粉嶺公路沿路會闢設若干低矮至中等高度的政府、機構或社區設施及「商貿及科技園」(最高建築物高度限為主水平基準上 55 米／60 米)，為該區與古洞南地區現有的低矮發展項目之間提供視覺上的紓緩。此外，塱原附近的河畔住宅區及現有認

可鄉村的建築物高度上限亦定為較低的主水平基準上 75 至 95 米，以便與具重要生態／景觀價值的地區融合得更好；

- (y) 就粉嶺北而言，整體建築物高度由地區中心向外圍及河畔遞降，確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。地區中心的發展用地的建築物高度整體上較高，最高可達主水平基準上 105 至 115 米。隨後建築物高度會由地區中心向河畔方向遞降至主水平基準上 75 米左右。至於位於第 6 及第 8 區南岸住宅區的發展用地，當中沿河畔的那些用地的建築物高度整體上會較低，上限為主水平基準上 75 米及 90 米；

#### 計劃的實施

- (z) 新發展區發展計劃的落實詳情載於文件第 10 段，概述如下：
- (i) 二零一四年——就房屋及配套設施的土地平整工程和基礎設施工程進行詳細設計；
  - (ii) 二零一八年——建造工程展開；
  - (iii) 二零二三年——首批居民遷入；以及
  - (iv) 二零三一年——新發展區各項發展全部落實；
- (aa) 政府會把規劃作公共工程項目、公共及私人發展項目和政府、機構或社區設施的私人土地收回，並進行清拆及土地平整，闢設基礎設施，然後撥出這些土地作各種用途，包括把規劃作私人發展項目的土地推出市場。同時，會提供彈性，容許申請修訂契約(包括原區換地)，惟有關申請必須在所定的限期前提出，並符合一套準則，以配合新發展區各期的發展；

諮詢

- (bb) 相關的政府部門對這兩份分區計劃大綱圖沒有反對或負面意見；
- (cc) 一俟城規會同意，規劃署便徵詢北區區議會、上水區鄉事委員會和粉嶺區鄉事委員會對這兩份分區計劃大綱草圖的意見，時間會在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》刊憲前或展示期內，視乎北區區議會、上水區鄉事委員會和粉嶺區鄉事委員會的會期而定；

請求作出決定

- (dd) 請委員同意：

- (i) 載於文件附錄 A 的附件 I 及 II 的《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/C》(會重新編號為 S/KTN/1)和載於文件附錄 B 的附件 I 及 II 的《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/C》(會重新編號為 S/FLN/1)適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，讓公眾查閱；以及
- (ii) 載於文件附錄 A 及附錄 B 的附件 III 的《說明書》適宜用作說明城規會在擬備古洞北分區計劃大綱草圖和粉嶺北分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出。

8. 陳述完畢，主席請委員提出問題或意見。

9. 由於在進行「新發展區研究」的過程中，曾修改古洞北及粉嶺北兩個新發展區的發展密度，務求能更善用土地及增加房屋用地供應，副主席要求規劃署的代表把現時的建議與先前的建議作一比較，以供委員參考。他又提到墨爾本是最適宜居住城市之一，並詢問當新發展區的人口增加後，其日後的發展

能否使居民的生活質素達到同樣的水平，以及有否設定要達到的綠化率，作為日後落實新發展區各項發展時的基準。

10. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助對照表說明在原有的建議發展大綱圖及經修訂的建議發展大綱圖下，兩個新發展區的單位總數及總人口的差別。蘇先生表示，兩個新發展區的單位總數增加了大約 13 400 個，而所規劃的總人口則增加了 40 900 人，這是經考慮所有相關因素才作出的建議，這些因素包括能否善用珍貴的土地資源、配套基礎設施是否足夠、對環境的影響是否可以接受，以及公眾對優質生活環境的訴求。增加發展密度的方法是提高住宅用地的地積比率，但無須大幅改動發展布局。兩個新發展區的中心區的住宅用地的地積比率由 3.5 倍或 5 倍增至 6 倍，而其他低密度用地的地積比率亦由 2.5 倍增至 3.5 倍。蘇先生續說，兩個新發展區一派鄉郊風貌，尤其是北部，都是一些翠綠山巒。因此，在分區計劃大綱圖上，兩個新發展區各有大片土地指定為「休憩用地」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，以顧及現有這種青蔥環境及保護天然景觀，締造綠化的生活環境。此外，古洞北的塋原亦規劃了一個自然生態公園。為進一步優化新發展區的生活環境，規定日後所有住宅發展項目的綠化率最少要達 30%，另外，園景區亦要有最少 50% 設於地面或方便易達的地方。

[張孝威先生此時返回席上。]

11. 副主席問到根據經修訂的建議發展大綱圖，新發展區所提供的資助及私人房屋單位數目是否如長遠房屋策略督導委員會所建議，分別佔六成及四成。蘇震國先生答是。

12. 有些委員提出以下的問題或意見：

作研究與發展用途的用地

- (a) 把古洞北北部的土地指定為「其他指定用途(研究與發展)」地帶，而南部鄰近擬設的鐵路站的土地則指定為「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶，箇中的理據為何；

- (b) 在古洞北兩個分開的地點預留兩處地方作相類的「研究與發展」用途，會影響規模經濟的效益。把這兩處地方的發展集中起來，可能有好處，能發揮協同作用。因此，也許值得考慮把擬議的「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶的位置改移至「其他指定用途(研究與發展)」地帶的南面；
- (c) 大學的傳統研究與發展工作的目的已在轉變，越來越多由學術用途邁向商業應用。因此，「其他指定用途(研究與發展)」區與「其他指定用途(商貿及科技園)」區兩者可能已難以按原意清晰地分工。儘管如此，為方便日後推出這兩個「其他指定用途」地區內的用地，這兩個地區的定位應更為明確，這樣才可吸納合適的對象到來發展，不會錯配；
- (d) 即使劃設「其他指定用途(研究與發展)」區及「其他指定用途(商貿及科技園)」區的原意是為不同的公司提供更多選擇，這個規劃意向也未必可以達到。究竟這兩個地區是否有特定要吸納的對象？如果沒有，倒不如考慮把鄰近市中心及公共交通交匯處的用地預留作更有裨益的用途，例如住宅用途，以紓解迫切的房屋需求；
- (e) 在古洞北發展「其他指定用途(商貿及科技園)」區及「其他指定用途(研究與發展)」區，以擴展現有的知識與科技走廊，此概念是可以接受的。不過，應該提供充足的基礎設施及配套設施，以配合在該區發展高科技簇羣；
- (f) 把研究與發展機構設於鄰近鐵路站或主要交通樞紐的地方，可享交通之便，做法固然可取，但在土地成本較低而更易負擔的地點提供一些研究與發展用地也同樣重要；

#### 優質的生活環境

- (g) 是否有任何方案改善粉嶺北新發展區與石湖墟及聯和墟的連繫，以方便居民共用政府、機構或社區設施；
- (h) 新發展區會否有單車徑網絡連接其他地區；
- (i) 香港因郊野公園近在咫尺和連接郊野公園的交通便捷而聞名於世。雖然新發展區的發展密度高，但亦應締造優質的生活環境。新發展區的天然景致優美，應建立完善的綠化走廊網絡，包括行人徑及單車徑網絡，連接各主要活動地點，而在制定圖則時，亦可特別為這些綠化走廊劃設一個特定地帶，讓廣大市民可以清楚想像到區內利便行人的環境是怎樣；
- (j) 在現行的機制下，有些康樂活動是不能在公眾休憩用地內進行的。當局能否就「休憩用地」地帶另定一套不同的《註釋》，使新發展區的公眾休憩用地可以進行各式各樣的活動，例如踏單車及休閒耕作；
- (k) 既然新發展區發展計劃的城市設計大綱加入了不少環保概念，例如完善的單車徑網絡及由各休憩用地連結而成的休憩用地系統，可考慮把這些環保概念與新發展區的品牌結合起來，塑造一個「環保城市」的形象；

#### 安置用地及重置安排

- (l) 歡迎當局預留兩塊用地作原區安置之用。為了能為這些安置用地日後的居民提供優質的生活環境，相關各方必須就這些用地設計出一個周全的發展布局。當局會否就這些用地進行詳細的設計；
- (m) 為了保存受影響清拆戶的鄰里關係及提供更佳的生活環境，可考慮讓受影響住戶參與這些安置用地的設計及落實工作。此外，必須審慎編排落實時間

表，以確保清拆行動開始前，這些用地的各項建設已完成；

- (n) 當局就重置受新發展區發展計劃影響的村屋而劃定「鄉村式發展」地帶及「鄉村式發展(1)」地帶的範圍時，是基於什麼假設；假如「鄉村式發展」地帶及「鄉村式發展(1)」地帶內的土地不足以應付原居村民所需，會否影響他們發展小型屋宇的傳統權益；
- (o) 現有的鄉郊活動遷移，以及新增人口遷入新發展區，會打亂原來的社區。政府是否有任何政策協助受新發展區發展計劃影響的工業處所(例如木料廠／鋸木廠及豉油廠)，讓其可遷到其他合適的地點繼續經營；

#### 所提供的政府、機構或社區設施

- (p) 粉嶺北新發展區所提供的學額現時只集中於幼稚園及小學，究竟中學的學額供應為何；當局對於新界的學校發展有沒有作出長遠的規劃，以應付人口增長；
- (q) 新發展區的各项發展要到二零三一年才全部落實，對於興建中小學，當局應暫時彈性處理，以配合北區人口結構的轉變及跨境學童的數目；
- (r) 新發展區日後的發展項目會否有特定的建築設計、設施或無障礙的環境可配合香港日漸老化的人口的特別需要；
- (s) 新發展區首批居民會於二零二三年開始遷入，相信當局在規劃新發展區的土地用途及政府、機構或社區設施時，已考慮到新增人口的結構；

#### 所提供的環保設施

- (t) 區域供冷系統會設在何處；以及落實新發展區各項發展的策略有否考慮需要把該區域供冷系統與其他公用事業設施裝置融合；
- (u) 既然會設置垃圾收集站，當局可否考慮增設一個小型焚化爐，在新發展區內處理該區所產生的廢物；

13. 蘇震國先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然古洞北新發展區的「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶及「其他指定用途(研究與發展)」地帶的規劃意向類似，但兩個地帶的用戶羣對象不同。「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶主要作商業、辦公室、設計、研究與發展用途的混合發展，地帶內的簇羣可提供空間發展香港的優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化和創意產業；而「其他指定用途(研究與發展)」地帶則主要作設計、研究與發展用途，以配合貼近這地帶的落馬洲河套地區的發展，發揮協同作用。由於「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶內或可發展酒店及其他商貿用途，預留位置方便的用地劃作這一地帶，可增添這地帶的活力，做法更可取。在新發展區北部的「其他指定用途(研究與發展)」地帶則為較為傳統的研發活動提供發展空間。從事這類活動的高等教育院校可能會較想自設後勤基地，切合本身所需。此外，當局已建議發展高效率的道路網，加強「其他指定用途(研究與發展)」地帶內的用地與發展高等教育、高科技研發和文化創意產業為主的落馬洲河套地區的聯繫；
- (b) 目前，新界北部已有一些用地羣關作不同的工業及高科技研發用途，例如白石角的科學園和大埔工業邨，兩者定位不同，可滿足不同對象的需要。在不同地點劃設不同的研究與發展用途地帶，可提供彈性，切合不同類型的公司／行業的需要。新加坡同樣有為不同的對象關設主題不同的各類型商貿／科技園；

- (c) 我們同意研發機構集結於一處可發揮協同作用。古洞北新發展區南部擬劃作「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶的地方，其面積超過 10 公頃，足夠用以發展一個商貿及科技項目簇羣。這地帶的位置方便易達，又靠近公共交通交匯處、擬設的鐵路站及其他商業設施，能夠提供充滿活力的優質工作環境。另一方面，把「其他指定用途(研究與發展)」地帶遷移至古洞北新發展區南部市中心附近的做法並不可行，因為涉及用地的面積龐大，會影響市中心房屋用地的供應；同樣，古洞北新發展區北部的鄉郊格局和鄉村環境對打造「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶所需的那種有活力的工作環境亦不會有幫助；
- (d) 當局並沒有就這兩個地帶應吸納哪類研發機構預設甄選準則，這方面要視乎相關行業的市場決定；
- (e) 有建議提出把「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶遷移至「其他指定用途(研究與發展)」地帶的南面，但「其他指定用途(研究與發展)」地帶的南面是鳳崗山，該處在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，目的是保存該處現有的天然景色；

#### 優質的生活環境

- (f) 粉嶺北新發展區鄰近粉嶺／上水新市鎮，所以會設有完善的行人徑網絡，接達公共交通設施、鐵路站和毗連的發展區，以及粉嶺／上水地區現有的行人徑網絡；
- (g) 新發展區其中一個主要的規劃理念是綠色設計。為鼓勵減少碳排放，打造綠色環保的環境，新發展區規劃了完善連貫的單車徑網絡，貫通各住宅區、休憩用地及新發展區內和鄰近地區的其他主要活動地點。此外，單車徑網絡亦會融入兩個新發展區的休憩用地設計中；

- (h) 雖然新發展區會作高密度發展，但將來的發展項目會採用環保設計，以提升生活質素。大部分高密度的住宅發展項目將集中在鐵路站／公共交通樞紐500米範圍內，以盡量減低對路面交通服務的需求，令八成以上的人口徒步就可到達公共交通交匯處或鐵路站。新發展區的住宅發展項目也會闢設大量綠化空間，以高綠化率締造優質的生活環境；
- (i) 當局在詳細設計將來的公眾休憩用地時，或會進一步考慮康樂及文化事務署目前所推廣的「社區園圃計劃」。此外，規劃署內部最近完成了一項關於「城市農業」的研究，所得的成果或可給予一些啓示，讓我們了解到在一些已建設地區耕作的可能性；
- (j) 到了詳細設計新發展區的各项發展時，可進一步考慮制訂品牌推廣策略，宣傳專門為新發展區所作的設計，以及新發展區獨有的特色；

#### 安置用地及重置安排

- (k) 政府在兩個新發展區各預留了一塊用地用作安置在屋宇清拆後選擇繼續居於原區的合資格清拆戶。這兩塊用地在兩份分區計劃大綱圖上都劃為「住宅(甲類)」地帶，並歸入新發展區的前期工程計劃內，以便發展早日展開。這兩塊安置用地的規劃布局及詳細設計會在詳細設計階段擬訂；
- (l) 在古洞北新發展區劃設的「鄉村式發展」地帶，其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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。燕崗和河上鄉是古洞北的兩條認可鄉村，其「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過現有的「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求量及其他規劃考慮因素(包括周邊地區的地形和生態價值)而劃的。此外，由於進行兩個新發展區的發展計劃會影響若干村屋，政府已劃了兩塊用地，用作重置受影響的村屋。這兩塊用地在古洞北分區計劃大

綱圖及粉嶺北分區計劃大綱圖上分別劃為「鄉村式發展(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶。詳細的規劃布局或會在落實發展的階段擬訂，確保發展模式具條理，從而締造優質的環境；

[劉文君女士此時離席。]

- (m) 由於兩個新發展區會以新市鎮的發展模式發展，現有的露天貯物及鄉郊工場用途(例如豉油廠)將須清拆，騰出土地以作發展。有需要時，政府會向這些受影響工業處所的東主提供所需的協助；
- (n) 在進行「新發展區研究」的過程中，政府一直與當地村民及其他受新發展區發展計劃影響的人士保持聯絡，盡力向他們提供協助。因應原居村民對小型屋宇的需求及為協助真正的農民在其他地方繼續耕作，政府已根據現行的法例、政策及規定，制訂不同的處理方法，包括遷置農業用途、安排安置和提供補償方案。在落實新發展區各項發展期間，相關的部門會繼續與受影響各方緊密合作，確保他們的生活不會受到很大影響；

#### 政府、機構或社區設施

- (o) 目前粉嶺北新發展區規劃了三所中學和五所小學，以應付居民的需要。為應付日後跨境學生人數可能上升及人口結構可能有所變化的情況，校舍可採用靈活的建築設計，在有需要時由小學改作中學之用，目前所預留的學校用地足以配合這樣的改動。此外，因應教育局的要求，規劃署會繼續在其他地區物色合適的用地興建學校，以應付跨境學生的需求。除教育設施外，新發展區內所規劃的各類不同的政府、機構或社區設施也足以服務新發展區新增的人口，以及粉嶺／上水新市鎮的居民；
- (p) 所規劃的各類社會福利和社區設施亦足以應付新發展區的長者需求。此外，為應付未來的需要，另有

超過 10 塊用地指定為「政府、機構或社區」地帶，以作為政府用地儲備；

- (q) 新發展區內會為長者居民提供一個符合現行法定要求的無障礙環境。公共房屋發展項目會有適當的設計及規劃布局，並設有方便使用的設施，以配合長者的特別需要；

#### 環保設施

- (r) 古洞北西南部預留了一塊用地發展區域供冷系統。該系統尚要待當局進一步研究，考慮該區對其他公用設施的需求。啟德地區會裝設區域供冷系統，有關的經驗可供參考；以及

[黃仕進教授此時離席。]

- (s) 現時並無計劃在新發展區興建小型焚化爐。據悉，環境局現正從政策層面研究此問題。倘日後有任何政策指令，可在有需要時考慮使用新發展區內所儲備的政府用地闢設這項設施。

14. 關於委員就古洞北兩塊作研究與發展用途的用地分開在不同位置的關注，規劃署署長凌嘉勤先生補充說，根據香港的策略性規劃，香港有一個概念性的「知識與科技走廊」，此走廊大致沿港鐵東鐵線而設，以紅磡香港理工大學為起點，由南至北伸展，經過九龍塘兩所大學、創新中心和生產力促進局、馬料水的香港中文大學、白石角的科技園，最後至北面的大埔工業邨。從策略性及全港性規劃的角度而言，擬分別設於古洞北的南部及北部的「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶及「其他指定用途(研究與發展)」地帶是規劃作此「知識與科技走廊」的延伸部分，之後此走廊會繼續伸展，最終至落馬洲河套地區為止。由於擬議的「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶貼近粉嶺公路，該處日後的發展將會受到極大的環境限制，故不宜按一名委員的建議在該處發展住宅。至於在古洞北北部的「其他指定用途(研究與發展)」地帶，因為鄰近落馬洲河套地區，而該河套地區已計劃作發展高等教育、高科技研發及文化創意產業用途，所以此地帶可發揮協同作用。此外，當局亦

計劃興建一條連接路連通古洞北和落馬洲河套地區，使兩區的連繫更緊密。凌先生又說，擬議的「其他指定用途(商貿及科技園)」用地及「其他指定用途(研究與發展)」用地要差不多 20 年的時間才能推出，在現階段便認定要吸納哪些對象使用此兩塊用地，未免太早，況且日後這兩個地帶內的用地的佔用情況，也須視乎屆時的市場環境而定。不過，由於擬議的「其他指定用途(商貿及科技園)」地帶所作的用途可以製造就業機會，是新發展區發展計劃的可持續發展概念的關鍵，所以有必要在分區計劃大綱圖上劃設這類地區，以提供合適的土地，配合新發展區長遠的發展。

15. 主席補充說，政府會在落實發展的階段，繼續與受新發展區發展計劃影響的商業或工業經營者保持緊密的聯絡，盡量回應他們所關注的問題。

16. 經商議後，委員同意：

- (a) 載於文件附錄 A 的附件 I 及 II 的《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/C》(會重新編號為 S/KTN/1)及載於文件附錄 B 的附件 I 及 II 的《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/C》(會重新編號為 S/FLN/1)適宜根據條例第 5 條展示，供公眾查閱；以及
- (b) 載於文件附錄 A 及 B 的附件 III 的《說明書》適宜用作說明城規會在擬備古洞北分區計劃大綱草圖和粉嶺北分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出。

17. 委員亦同意由城規會秘書再核對兩份《分區計劃大綱圖》及其《註釋》和《說明書》的內容是否準確無誤，並作修正(如有需要)，然後根據條例第 5 條公布。

## 議程項目 4

[公開會議]

建議對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》、  
《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12》、  
《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》及  
《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》  
作出的修訂

(城市規劃委員會文件第 9529 號)

---

[會議以廣東話進行。]

18. 主席邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。

19. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助投影片，陳述以下各個詳載於文件的要點：

### 背景

- (a) 因為擬備城規會在會上剛考慮過的古洞北及粉嶺北兩個新發展區的新分區計劃大綱草圖，所以另外四份現有的分區計劃大綱圖(即《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12》、《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》及《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》)的規劃區須予調整，剔出相關地區，納入這兩個新發展區的新分區計劃大綱圖內，以反映新發展區的土地用途；

[陳仲尼先生此時離席。]

- (b) 現有的《古洞北分區計劃大綱圖編號 S/NE-KTN/8》會由為古洞北新發展區擬備的新古洞北分區計劃大綱草圖取代；

建議對這四份受影響的分區計劃大綱圖作出的修訂

- (c) 這四份分區計劃大綱圖上所顯示的各項建議修訂載於文件第 4 段，撮錄如下：

《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/18》

- (i) 修訂項目 A：從分區計劃大綱圖剔出北面和東北面土地(約 101.3 公頃)，納入新的粉嶺北分區計劃大綱圖內；
- (ii) 修訂項目 B：從分區計劃大綱圖剔出兩小塊狹長的土地(約 0.5 公頃)，納入新的古洞北分區計劃大綱圖內；
- (iii) 修訂項目 C：納入從現有古洞北分區計劃大綱圖剔出的石上河和雙魚河沿河的一些細小的狹長土地(約 1.4 公頃)，並將這些劃為「農業」地帶和顯示為「道路」的地方的土地改劃為顯示為「河道」的地方，以反映這些土地現時是河道；
- (iv) 修訂項目 D：把祝運街所在的地方(約 0.5 公頃)由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方，以反映該處現時是道路；

《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖編號 S/NE-FTA/12》

- (v) 修訂項目 A：從分區計劃大綱圖剔出南面的土地(約 52 公頃)，納入新的粉嶺北分區計劃大綱圖內；

《恐龍坑分區計劃大綱圖編號 S/NE-HLH/7》

- (vi) 修訂項目 A：從分區計劃大綱圖剔出南端的一塊土地(約 1 公頃)，納入新的粉嶺北分區計劃大綱圖內；

《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖編號 S/NE-MTL/1》

- (vii) 修訂項目 A1 及 A2：從分區計劃大綱圖剔出南面的兩塊土地(總面積約 52 公頃)，納入新的古洞北分區計劃大綱圖內；
- (d) 這四份分區計劃大綱圖的《註釋》的各項建議修訂(如有者)載於文件第 5 段，撮錄如下：
  - (i) 因為從馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖剔出了兩塊現時建有羅湖懲教所及羅湖練靶場的土地，所以會修訂該分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，把「懲教機構」用途由第一欄移去第二欄，以便與《法定圖則註釋總表》一致。此外，亦會刪去「其他指定用途」註明「練靶場」地帶的《註釋》；
  - (ii) 沒有建議對其餘三份分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂；
- (e) 因應上述各項建議的修訂，建議適當地修訂這四份分區計劃大綱圖的《說明書》，亦順道更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映這四份分區計劃大綱圖所涵蓋地區的最新狀況和規劃情況；

#### 諮詢

- (f) 城規會若同意作出這些修訂，規劃署便會徵詢北區區議會、粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會對這些修訂的意見，時間會在分區計劃大綱圖刊憲之前或展示期內，視乎北區區議會、粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會的會期而定；

#### 請求作出決定

- (g) 請城規會委員同意：

- (i) 上述分區計劃大綱圖及其《註釋》各項建議的修訂適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 或第 7 條展示；以及
- (ii) 各分區計劃大綱圖的經修訂《說明書》將連同草圖一併公布。

20. 對於上文第 19(c)至(e)段所述關於這四份分區計劃大綱圖各項建議的修訂，委員並沒有提出問題或意見。

21. 委員同意：

(a) 下述分區計劃大綱圖及其《註釋》各項建議的修訂適宜根據條例第 5 或第 7 條展示：

- (i) 載於文件附錄 I 附件 A 和 B 的《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》(會重新編號為 S/FSS/19)；
- (ii) 載於文件附錄 II 附件 A 和 B 的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12》(會重新編號為 S/NE-FTA/13)；
- (iii) 載於文件附錄 III 附件 A 和 B 的《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》(會重新編號為 S/NE-HLH/8)；
- (iv) 載於文件附錄 IV 附件 A 和 B 的《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》(會重新編號為 S/NE-MTL/2)；以及

(b) 以載於文件附錄 I 至 IV 附件 C 的各份分區計劃大綱圖的經修訂《說明書》來說明城規會在擬備這些分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並把經修訂的《說明書》連同草圖一併公布。



曾玉安先生 ] 申述人的代表  
侯榮光先生 ]

R 4 – 凱博建築設計有限公司

李漢傑先生 ]  
葉慧明先生 ]  
江智祥先生 ] 申述人的代表  
張偉輝先生 ]  
張偉文先生 ]  
陳俊樂先生 ]

R 5 – 沙頭角區鄉事委員會

薛國強先生 ]  
李冠洪先生 ]  
劉遠平先生 ]  
張文賢先生 ] 申述人的代表  
楊玉峰先生 ]  
溫丁仁先生 ]  
溫天福先生 ]  
張觀祥先生 ]

R 6 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 – 申述人的代表

R 7 – 嘉道理農場暨植物園公司

趙善德博士 ]  
聶衍銘先生 ] 申述人的代表  
胡明川女士 ]

R 9 – 創建香港

司馬文先生 – 申述人的代表

25. 主席表示歡迎上述各人出席聆訊，並解釋聆訊的程序。  
他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述。

[馬詠璋女士此時到席。]

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生借助投影片陳述以下詳載於文件的要點：

### 背景

- (a) 二零一三年三月八日，《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KP/1》(下稱「草圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 12 份申述書，但沒有收到就這些申述提出意見的意見書；

### 公眾諮詢

- (b) 規劃署分別在二零一三年三月八日及三月十八日就這份草圖諮詢沙頭角區鄉事委員會和北區區議會。兩會的看法和意見載於文件第 4.1 段，概述如下：

- (i) 北區區議會要求重新規劃指定為「非指定用途」地區的土地，把這些土地用來改善谷埔、鳳坑及榕樹凹地區(下稱「該區」)的康樂、交通、道路、公用設施及其他基礎設施。他們也要求相關的政府部門負責進行這些改善工程。他們認為若這些措施有所改善，會促使村民回村，因此應該擴大「鄉村式發展」地帶，以應付村民長遠對發展小型屋宇的土地的需求；

- (ii) 沙頭角區鄉事委員會有部分委員表示擬議的「鄉村式發展」地帶太小，沒有包括大片私人土地，剝奪他們發展小型屋宇的權利。部分委員表示他們應該獲得適當的補償，例如讓他們換回沙頭角墟的土地。此外，他們覺得這份草圖沒有在保育和發展之間作出平衡，當局事前亦沒有就這份草圖諮詢村民；

### 該區

- (c) 該區(約 90.27 公頃)分爲鳳坑、谷埔及榕樹凹三個區，位於船灣郊野公園西北岸，前臨沙頭角海。該區四周是成齡樹林，只可經由沿岸連接鹿頸的步行徑前往。該區是須劃入法定圖則的郊野公園「不包括的土地」之一。現時，該區富鄉郊自然特色，風景優美，主要有林地、灌木叢、休耕農地、低窪沼澤、河溪及村落；
- (d) 鳳坑主要有林地、河口紅樹林、河道、淡水沼澤及休耕農地。鳳坑西部有一條天然河溪，西面是林地，毗連船灣郊野公園，中部則有風水林，區內有一些具重要保育價值的植物品種。鳳坑村是此區唯一的認可鄉村，那裏的村屋有部分的狀況尚可，部分則欠佳，少數仍有當地村民居住；
- (e) 谷埔富鄉郊氣息，並有具重要生態價值的地方，包括林地、蘆葦叢、紅樹林、潮間池塘、淡水沼澤及一條流經此區中部的天然河溪，值得保存。谷埔向海的一方有河口紅樹林、泥灘及蘆葦叢，山坡附近則有淡水沼澤。區內還有一條天然河溪，由南面的五肚流向北面的谷埔新屋，其中一公里的河段更鑑定爲「具重要生態價值的河溪」。這個濕地綜合區連同海岸的生境和毗鄰的林地，育着多種蜻蜓和淡水魚，是百多種蝴蝶的理想棲息地。風水林和成齡樹林主要分布在谷埔新屋下、三肚、谷埔老圍及五肚。谷埔的村落大部分已荒廢，位置集中在六條認可鄉村，計有谷埔老圍和谷埔新屋下，內陸鄉村則有二肚、三肚、四肚和五肚；
- (f) 榕樹凹向海，被成齡樹林圍繞，向海的一方和中部是具重要生態價值的濕地，當中有紅樹林、潮間池塘、淡水沼澤及天然河溪。區內有一條長約 750 米的河，是「具重要生態價值的河溪」。濕地四周是成齡樹林和灌木叢，包括在榕樹凹村後方位於船灣郊野公園山麓小丘的風水林。此區亦有多種淡水魚出沒。榕樹凹村是此區唯一的認可鄉村，基本上無人居住，村內有兩排房屋和一些零散房屋，大部分已殘破或荒廢；

## 申述

- (g) 申述地點遍及整份草圖，而所收到的 12 份申述書可按申述的性質分為兩大組；
- (h) 由村代表、沙頭角區鄉事委員會、北區區議會及個別村民提交的五份申述書(R1 至 R5)表示反對這份草圖或表達意見，認為所劃的「鄉村式發展」地帶不足以應付未來對發展小型屋宇的需求；
- (i) 由環保組織及其他團體(世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、創建香港、香港昆蟲學會)及個別市民提交的七份申述書(R6 至 R12)大致上支持或讚賞這份草圖，但十分關注「鄉村式發展」地帶範圍過大的問題，並支持保存該區的景觀價值和保護該區的天然生境；

## 申述的主要理據及申述人的建議

- (j) 申述的主要理據及申述人對這份草圖的意見載於文件第 2.2 及第 2.3 段，概述如下：

### *「鄉村式發展」地帶的面積*

- (i) R1 至 R4 認為，「鄉村式發展」地帶遠比「鄉村範圍」為小，不足以應付未來數十年對發展小型屋宇的需求。R1 認為鳳坑的原居村民為數逾 300，R2 則認為谷埔的原居村民數目超過 2 000。隨着通往沙頭角區的交通有所改善，加上歐洲經濟不景，他們預料在外國的村民會打算返回該區建屋安居。R5 則指政府制訂「鄉村範圍」的圖則，就是要兌現其讓合資格村民發展小型屋宇的承諾；
- (ii) R10 認為，擬議的「鄉村式發展」達 4.78 公頃，對人口約為 67 人的該區來說，未免過大。另外，預留過多土地作鄉村式發展，

就需要興建車輛通道或擴建碼頭設施，對保存該區的生態和文化造成負面影響；

#### *生態價值高*

- (iii) R 6 至 R 9、R 11 及 R 12 認為該區的林地、紅樹林、淡水沼澤和天然河溪等，為受保護及／或稀有的動植物品種提供了多種價值甚高的生境，；
- (iv) 該區不宜作大型發展，而且要保護沼澤區及池塘淡水的源頭，因為這些水源有着濕地裏的蘆葦叢。另外，河溪流入海洋所經過的地方不應受到區內進一步的發展所干擾；

#### *優化生態旅遊*

- (v) R 5 認為有必要在該區推廣生態旅遊及劃設「康樂」地帶；

#### 申述人的建議

- (k) 申述人提出的建議載於文件第 2.4 及第 2.5 段，概述如下：

#### *擴大「鄉村式發展」地帶*

- (i) R 1 至 R 4 建議擴大有關鄉村的「鄉村式發展」地帶，以應付當地原居村民對小型屋宇的長遠需求；
- (ii) R 2 建議把谷埔老圍村以北的一個地方(約 5 公頃)劃為「鄉村式發展」地帶；
- (iii) R 5 建議「鄉村式發展」地帶的面積和界線應盡量與「鄉村範圍」一致，但應予調整，避免劃入地形崎嶇的地方或侵進郊野公園的範圍；

#### *道路及基礎設施*

- (iv) R1 及 R3 建議改善接駁的交通和道路。R3 並建議檢視劃為「非指定用途」地區的地方，從中物色土地預留作興建康樂、交通及公用設施之用；

*建議劃設「康樂」地帶及生態旅遊路線*

- (v) R5 指出沙頭角海生態旅遊路線有部分位於該區，應在草圖顯示這條路線。另外，鳳坑和谷埔地區內緊靠沙頭角海的狹長土地應劃作「生態旅遊路線」，以推廣生態旅遊，並加強這條路線的管理。R5 亦建議把谷埔的「非指定用途」地區劃為「康樂」地帶，以促進該區生態旅遊的發展；

*劃設保育地帶*

- (vi) R6、R7 及 R8 認為發展小型屋宇會對該區生態易受影響的生境構成威脅，包括「具重要生態價值的河溪」。他們建議把「具重要生態價值的河溪」及沿河兩邊 30 米範圍內的地方劃作「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，作出保護，以保持天然河溪的生態完整及功能。R7 及 R8 亦建議把該區長滿紅樹的池塘、淡水沼澤、濕地及林地劃作保育地帶，例如「自然保育區」；

*局限「鄉村式發展」地帶的範圍*

- (vii) R7 建議把「鄉村式發展」地帶嚴格局限在現已鋪了混泥土地面的地方；
- (viii) R8 建議在「鄉村式發展」地帶多作一次勘查，以確保能保護此地帶內有保育價值的物種；
- (ix) R10 建議把「鄉村式發展」地帶的面積由 4.78 公頃減至 1 公頃，並清楚訂明禁止在此地帶內興建車輛通道和擴建現有碼頭設施；

*指定為郊野公園*

- (x) R 7 及 R 12 建議把該區納入船灣郊野公園的範圍，以全面保護區內珍貴的物種及自然生境；
- (xi) R 6、R 9 及 R 11 建議把所有生態易受影響的地區(包括低地生境的地區)或所有劃為「非指定用途」地區的地方納入船灣郊野公園的範圍，以加強對自然生境和野生生物的保護，以及滿足市民對探索自然生境不斷增加的需求；

*與草圖沒有直接關係的建議*

- (xii) R 9 建議迅速為所有未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖，並立即恢復為所有准許興建小型屋宇的「鄉村式發展」地帶和地區擬備鄉村發展藍圖，以確保所作的規劃符合可持續發展的原則。地政總署應暫停處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免加重發展壓力，並令索償個案增加；

對申述的理據及申述人的建議的回應

- (1) 對申述的理據的回應載於文件第 5.9 及 5.10 段，概述如下：

- (i) 備悉申述人(R 6、R 7、R 8、R 11 及 R 12)所提供有關該區生態價值的資料；

*「鄉村式發展」地帶的面積(R 1 至 R 5、R 7、R 8 及 R 10)*

- (ii) 在制訂分區計劃大綱圖的土地用途建議前，草圖這份臨時圖則可作為權宜措施，為該區提供規劃指引，並讓當局可規管各項發展。現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集之處而劃的，所考慮的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於小型屋宇的需

求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的相關評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。在適當的情況下，當局亦會考慮相關政府部門和持份者的意見；

(iii) 至於 R1 和 R2 所提供關於鳳坑及谷埔原居村民數目的資料，根據最新的人口統計資料(二零一一年人口普查資料)，估計鳳坑及谷埔現有的人口分別約為 17 及 49。當局擬備分區計劃大綱圖時，會考慮尚未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年的小型屋宇需求；

(m) 對申述人的建議的回應載於文件第 5.11 和 5.12 段，概述如下：

*擴大或局限「鄉村式發展」地帶的範圍(R1 至 R5、R7、R8 及 R10)*

(i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對 R2 及 R5 提出擴大「鄉村式發展」地帶的具體建議有所保留，因為擬議的擴展範圍會侵進或非常接近生態易受影響的地區，包括船灣郊野公園、「具重要生態價值的河溪」及風水林。漁護署署長表示，根據現有的生態資料，該區曾錄得一些具保育價值的物種；

(ii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示擬議的擴展範圍涵蓋山腳附近的地方，那些位於陡峭的天然山坡下的地方，或會受可能發生的山泥傾瀉影響，構成危險；

(iii) 關於 R7、R8 及 R10 提出局限「鄉村式發展」地帶面積的建議，現時草圖上 11 個「鄉村式發展」地帶涵蓋八條原居民鄉村，總面積為 4.78 公頃。這些「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現有這些村落聚集之處

而劃的，所考慮的包括現有的村屋和樓宇構築物所在及土地的現狀。不過，在制訂分區計劃大綱圖前，當局會仔細分析及評估該區的土地用途建議，並研究基礎設施是否足夠。在此期間，草圖這份臨時圖則可作為權宜措施，為該區提供規劃指引，並協助當局規管各項發展。當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。在適當的情況下，當局亦會考慮相關政府部門和持份者的意見。在此之前，對於擬在劃為「非指定用途」地區的地方發展小型屋宇的規劃申請，城規會可按個別情況作出考慮；

#### *道路及基礎設施(R1 及 R3)*

- (iv) 到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會為該區制定具體的土地用途建議，屆時會評估所提供的基礎設施及公用設施，而基礎設施的提供會配合分區計劃大綱圖的土地用途建議；

#### *建議劃設「康樂」地帶及生態旅遊路線(R5)*

- (v) 關於 R5 提出把該區整區(劃作小型屋宇發展的土地除外)劃為「康樂」地帶的建議，應留意的是，根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，該區包含船灣郊野公園「不包括的土地」，這些土地有各種各樣值得保存的生境。根據現有的生態資料，該區曾錄得一些具保育價值的物種，應予以保護。由於急需擬備草圖實施規劃管制，故除「鄉村式發展」地帶內的土地外，該區大部分地方都劃為「非指定用途」地區。如擬在該區發展康樂用途，可通過規劃申請制度提出申請，由城規會按個別情況作出考慮。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會研究該區發展康樂用途的潛力；

- (vi) 鳳坑及谷埔的生態旅遊路線位於一條現有的行人徑上。根據草圖的《註釋》說明頁，「行人徑」是草圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途。日後為保養這條行人徑而由政府統籌或落實的地區小工程或環境改善工程亦是經常准許的；

#### *劃設保育地帶(R6至R8)*

- (vii) 根據漁護署署長的資料，有兩條「具重要生態價值的河溪」流經該區(一條在谷埔，另一條在榕樹凹)。這兩條河溪屬濕地綜合區的一部分，育着多種蜻蜓和淡水魚，包括具重要保育價值的香港鬥魚、弓背青鱗和斑灰蜻。谷埔為淡水魚和蝴蝶出沒的熱點，而鳳坑則是淡水魚出沒的熱點，曾錄得稀有的菲律賓枝牙鰕虎魚踪影。漁護署署長大致贊成劃設合適的保育地帶保護生態易受影響的地區，包括該兩條河溪沿岸地帶。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會仔細進行分析及研究，再劃定該區適當的土地用途；

#### *指定為郊野公園(R6、R7、R9、R11及R12)*

- (viii) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把某個地方指定為郊野公園乃屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。據漁護署署長表示，該署稍後會評估屬於郊野公園「不包括的土地」的鳳坑、谷埔和榕樹凹這三個地區是否適合指定為郊野公園。該署稍後也會諮詢郊野公園及海岸公園委員會的意見；

#### *與草圖沒有直接關係的建議(R9)*

- (ix) 關於擬備發展審批地區圖的工作，政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋／將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；

- (x) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛完成的新發展審批地區圖(例如這份發展審批地區圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。當局會在擬備分區計劃大綱圖的階段，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；
- (xi) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責；

#### 規劃署的意見

- (n) 基於文件第 5 段所述的規劃考慮因素及評估結果(概述於上文)，規劃署有以下意見：
  - (i) 備悉 R6(部分)至 R12(部分)表示支持草圖的申述，以及 R6、R7、R8 及 R10 所提供用以證明該區生態及文物價值的資料；以及
  - (ii) 不支持 R1 至 R5 及 R6(部分)至 R12(部分)表示反對的申述，並且認為不應修訂草圖以順應這些申述，理由載於文件第 7.2 及 7.3 段。

27. 主席繼而請申述人及其代表闡述其申述。

#### R2 – 鄭馬福

28. 申述人的代表宋焯貴先生陳述以下要點：

- (a) 他是谷埔村的原居村民及司理；

- (b) 他在實物投影機展示一張照片，說明其家庭有 32 名成員，加上谷埔村現時有超過 250 塊屋地，可見香港昆蟲學會表示該區的總人口現約為 67 的資料是錯誤的；
- (c) 谷埔村有超過 2 000 名原居村民，不過大部分居於海外；
- (d) 谷埔地區現為沼澤的地方屬私人土地，原為水稻田。過去十年，當地村民陸續遷出，農田荒廢，被水淹浸，有些變成了沼澤，成為各類昆蟲的理想棲息地；以及
- (e) 新界東北的村民在抗日戰爭中對香港貢獻良多，中英街一博物館最近更立碑紀念抗日烈士。不過，當地村民卻未能分享香港經濟繁榮的成果。

### R3 – 北區區議會地區小型工程及環境改善委員會

29. 申述人的代表曾玉安先生借助一些照片陳述以下要點：

- (a) 他是北區區議會地區小型工程及環境改善委員會增選委員、沙頭角區鄉事委員會執行委員及沙頭角梅子林村村代表；
- (b) 環保組織提倡的環保及保育政策超越了合理的界限，有違可持續發展的目的，窒礙香港回歸後的發展；
- (c) 以往劃定現有各個郊野公園的範圍時，會避免納入現有的村落及「鄉村範圍」，尊重當地村民的私人發展權，做法明智；
- (d) 政府有責任提供必需的交通及基礎設施，以活化各村，鼓勵村民回村；
- (e) 即使要保育，也不應犧牲當地村民的財產權。環保組織建議把谷埔及鳳坑「具重要生態價值的河溪」

及沿河 30 米範圍內的地方劃作「自然保育區」地帶並不合理，因為這些地方接近准許發展小型屋宇的「鄉村式發展」地帶；

- (f) 長春社、世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司認為應劃設保育地帶，保護多種稀有動植物(例如土沉香及東亞豪豬)及蝴蝶品種的高價值生境。只要這些保育地帶不包括私人土地，當地村民是不會反對的；
- (g) 把該區或該區生態易受影響的地方納入郊野公園範圍的建議也同樣不應包括任何私人土地。現時郊野公園的面積及覆蓋範圍已太大，漁護署根本沒有足夠的人力物力進行必要的巡邏及管理工作，所以郊野公園內稀有珍貴的植物品種得不到妥善的保護。郊野公園內應提供必需的基礎及配套設施，讓原居村民可在區內進行一些經濟活動，這樣便可達到雙贏；
- (h) 政府對活化該區荒廢的鄉村應有長遠的規劃，應為認可鄉村劃設正式的「鄉村式發展」地帶，並改善交通網絡及基礎設施，這樣便可吸引散居全港不同地方的原居村民遷回該區。至於在該區興建更多村屋，則在一定程度上有助解決香港嚴重的房屋問題；以及
- (i) 城規會要完全明白，當地村民才是該區原居民鄉村的真正持份者，環保組織不應干涉村民的權利。不過，倘村民要求，環保組織可就活化鄉村的規劃提出意見。

#### R 4 – 凱博建築設計有限公司

30. 申述人的代表李漢傑先生陳述以下要點：

- (a) 他對這份草圖的意見是關於谷埔和鳳坑這兩個區；

[陳漢雲教授此時到席。]

- (b) 谷埔和鳳坑的認可鄉村已有幾百年歷史，由於交通不便，而且欠缺基礎設施，現時大部分地方已無人居住。不過，該區交通不便的問題並非無法克服，因為鳳坑和谷埔與新娘潭路相距不遠，分別距離該路約 600 米和 1 500 米，假如政府願意主動修建通路，已可使這兩區的交通變得較為便捷；
- (c) 草圖所示的「鄉村式發展」地帶的面積太小，主要反映現時村落聚集之處，沒有顧及現有鄉村的文物古蹟及村屋狀況；以及
- (d) 谷埔和鳳坑認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的範圍應大幅擴展。實物投影機上所展示的圖則顯示申述人提議的谷埔和鳳坑「鄉村式發展」地帶的範圍。此初步的擴展建議是考慮過認可鄉村的「鄉村範圍」界線、周邊地區的地形及用地限制後擬定的，風水林、陡斜的山坡及成齡樹木都沒有劃入地帶內，而擬議擴展範圍內的地方主要是村落周圍的大片平地。此外，為免污染谷埔的「具有重要生態價值的河溪」，建議把該河兩岸 15 米範圍內的地方劃作緩衝區。鑑於現時有一些村屋距離該河只有約 10 至 15 米，15 米的緩衝距離應足以保護該河的水質和生態價值；

31. 申述人的代表江智祥先生陳述以下要點：

- (a) 77 塊郊野公園「不包括的土地」中，雖然有一些距離附近現有的車輛通道不遠，但是大部分都交通不便；
- (b) 由於欠缺適當的鄉村通路及碼頭設施，谷埔和鳳坑大部分地方都無人居住；
- (c) 很多年青人可能喜歡住在新界，享受鄉郊地方的環境。既然谷埔和鳳坑的自然景色優美，應有潛力發展一些康樂設施和低矮、低密度的住宅項目，但必須有路可達，也要有互聯網服務等其他配套設施；以及

- (d) 政府應主動修建車路，並闢設其他基礎設施和配套設施，該區才能發展。

#### R5 – 沙頭角區鄉事委員會

32. 申述人的代表張文賢先生陳述以下要點：

- (a) 他是鳳坑村的村代表；
- (b) 長春社及嘉道理農場暨植物園公司所提供關於鳳坑只有 17 名居民的資料是錯誤的。據估計，村民總數超過 1 000，包括 300 名男性後裔；
- (c) 由於鳳坑交通不便，當地很多村民都已遷往其他較接近他們學校或工作地點的地區居住，另有不少村民移居海外謀生；

[許智文教授此時離席。]

- (d) 不應因為有需要保育該區的紅樹林和保護該區的稀有動植物就犧牲原居村民發展小型屋宇的傳統權利；
- (e) 鳳坑地區可發展小型屋宇的土地不足，道路和基礎設施亦不夠，居於海外的年長村民根本無法回來居住；
- (f) 雖然鳳坑地區在一九九四年已獲准興建一條行人徑，但該行人徑至今仍未動工興建；以及
- (g) 為原居村民的利益着想，他促請政府擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，並改善道路網。

33. 申述人的代表李冠洪先生陳述以下要點：

- (a) 他是沙頭角區鄉事委員會主席；
- (b) 近年環保組織與當地村民的關係日趨對立；

- (c) 郊野公園的範圍經仔細規劃，避免劃入原居民鄉村或私人土地。政府亦曾作出承諾，原居民鄉村及當地村民的私人土地不會納入郊野公園的範圍，以示尊重原居村民的傳統權利，以及顧及他們的土地日後發展的潛力；
- (d) 每條原居民鄉村的「鄉村範圍」界線都是與原居村民協定出來，涵蓋所有適合用來發展小型屋宇的土地；
- (e) 過去數年，政府把 24 幅郊野公園「不包括的土地」(總數為 77 幅)納入了郊野公園的範圍，而當地村民擁有的一些私人土地亦納入為郊野公園的一部分。政府把這些郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園的一部分，其中一個理由是這樣可保護這些地區，改善其情況。可是，政府卻沒有撥出任何資源改善這些地區；
- (f) 村民的財產權不獲尊重，因為《郊野公園條例》及《海岸公園條例》的規定嚴苛，村民根本不可能在郊野公園進行發展，因此喪失了在郊野公園內的私人土地發展的權利；
- (g) 即使要保育，也不應犧牲當地村民的財產權。鄉議局已提出建議，政府如收回私人土地以作保育，須作出適當的補償；

[李偉民先生此時到席。]

- (h) 環保組織指若干淡水魚具重要生態價值，這點成疑，因為所指的品種在他幼年時常見於河溪；
- (i) 保育與發展失衡。新界鄉郊地區現時的規劃偏重保育，並不尊重原居村民的財產權。倘政府繼續保持目前這個「親保育」立場，環保組織與當地村民之間的衝突勢將加劇，最後當地村民可能會訴諸更激烈的行動；以及

- (j) 他促請委員尊重原居村民的利益，預留合適的地方讓他們發展小型屋宇。此外，亦應容許在該區一些合適的地點進行可持續的發展。

34. 由於會議室的視聽系統出現技術問題，會議此時小休。

[此時，梁宏正先生、張孝威先生、林光祺先生、梁慶豐先生、何立基先生、劉興達先生及黎慧雯女士離席，黃令衡先生暫時離席。]

35. 視聽系統的技術問題解決後，申述人的代表劉遠平先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 鳳坑村及谷埔村的村代表所說的原居村民總數有實質證據可予核證，例如集體官契及族譜內的資料。很多身在外國的村民都想在退休後返回該區；
- (b) 自一九七二年頒布小型屋宇政策後，政府便劃定「鄉村範圍」，預留合適的土地供原居村民發展小型屋宇。此外，政府最初於一九七八年劃設船灣郊野公園時，亦沒有把周邊的鄉村地方納入該郊野公園的範圍。此政策一直行之有效，小心地保持着保育與鄉村發展之間的平衡；
- (c) 以鳳坑的「鄉村式發展」地帶為例，規劃署建議的「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」的界線不一致，亦遠遠小於「鄉村範圍」的面積。現時所劃的「鄉村式發展」地帶只反映現有村落聚集之處，已預先排除有新的小型屋宇發展的可能；
- (d) 假如規劃署在公布這份草圖前，曾進行所需的研究，定出恰當的「鄉村式發展」地帶界線，就可免造成環保組織與當地村民之間的衝突；
- (e) 現時已有機制保護河溪的水質。地政總署於批准在河溪附近發展小型屋宇時，會規定實施適當的緩解措施，保護水質。根據現行政策，在河溪 15 米範圍內及離海 50 米範圍內都不得興建小型屋宇。此

外，凡位於河溪 15 至 30 米範圍內的小型屋宇，都須設置環保化糞池。這項規定可避免小型屋宇發展項目污染河溪；以及

- (f) 該區有部分地方位於沙頭角的生態旅遊路線，為配合沙頭角墟的康樂發展項目，並推廣生態旅遊，可考慮在該區發展一些與康樂相關的設施，例如帳幕營地。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，規劃署應探討該區在發展康樂用途方面的潛力。

36. 申述人的代表薛國強先生陳述以下要點：

- (a) 既然這份草圖屬臨時性質，就不應訂明規劃意向，況且，當局亦未有就草圖的規劃意向諮詢公眾。文件第 5.6 段所述的規劃意向較宜修訂為「為該區毗連船灣郊野公園的地方進行適度發展提供規劃指引」；

[黃令衡先生此時返回席上。]

- (b) 既然該區不屬於郊野公園範圍，那就不應推定為不宜進行發展。以漁護署的身分，由該署決定應否保育該區，並不合適。負責郊野公園以外地方的環境保育事宜的相關當局是環境保護署(下稱「環保署」)，該署並沒有表示反對申述人要求把該區改劃作「鄉村式發展」地帶或「康樂」用途的建議；
- (c) 村民現有的私人土地並沒有斜坡或河溪，既然日後小型屋宇只局限在「鄉村式發展」地帶內的私人土地發展，應該不會如相關的政府部門所說，會對該區的山坡及河溪造成不良的影響；
- (d) 現時「鄉村式發展」地帶的界線並沒有依照各有關的原居民鄉村的「鄉村範圍」來劃，做法不合理，而不把大片私人土地劃入「鄉村式發展」地帶內，也不合情理；

- (e) 政府從未提供任何必需的配套和基礎設施，以改善認可鄉村的通達性和環境。即使沒有政府的協助，申述人擴大「鄉村式發展」地帶範圍的建議仍然可行；
- (f) 假如當局把郊野公園外的一個地方給予當地村民，作為補償，村民不反對把其鄉村的地方納入郊野公園範圍；
- (g) 漁護署表示，該區屬船灣郊野公園「不包括的土地」，區內有不同的生境值得保存。不過，該署須留意，該區不是郊野公園的一部分，故不屬該署的管轄範圍，該署無權禁止在該區進行發展；以及
- (h) 他希望日後訂定分區計劃大綱圖的規劃意向時，有關的意向應是為該區進行一些可持續發展的項目提供規劃指引。

#### R 6 – 世界自然基金會香港分會

37. 申述人的代表陳頌鳴先生陳述以下要點：

- (a) 支持通過這份草圖對該區實施法定規劃管制，並贊同所訂的整體規劃意向，因為有助保存鳳坑、谷埔及榕樹凹地區的生態及景觀特色；
- (b) 這三個區有數條天然河溪，當中在谷埔及榕樹凹的兩條被漁護署鑑定為「具重要生態價值的河溪」，不但是淡水動物的重要棲息之所，更為下游供給淡水，令河口的濕地生態系統得以維持；
- (c) 該區的淡水濕地有蘆葦叢、沼澤、紅樹林及泥灘。這些淡水生境為不同種類的動物提供各式的生境，具有極高的生態功能。一些罕有的淡水魚，例如香港鬥魚和弓背青鱗，都可在沼澤內找到；

- (d) 這三個區的風水林都保存得很好，為各種野生生物提供了理想的生境，能與附近船灣郊野公園的天然環境與自然美景互相輝映；
- (e) 由於這三個區都沒有公共污水收集系統，因此，該會十分擔心該區日後的小型屋宇發展項目所產生的家居污水可能會污染天然河溪及濕地；
- (f) 雖然為小型屋宇所建造的化糞池和滲水井系統須符合環保署的規定，但渠務署有關鄉郊地區污水收集事宜的小冊子指出，若某地方的化糞池數目增加，而化糞池的污水又未有定期清理妥當，化糞池的污水處理能力會受影響。由於沒有妥善的通路通往這三個區，該會十分擔心化糞池能否有效減輕小型屋宇對附近生態易受影響地區的環境所造成的負面影響。日後規劃分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶範圍時，應充分考慮這個問題；
- (g) 應把生態易受影響的地區劃作保育地帶，例如淡水沼澤、「具重要生態價值的河溪」、天然河溪及其沿河地帶應劃作「自然保育區」地帶；沿海地區附近的蘆葦叢、泥灘和紅樹林應劃作「海岸保護區」地帶；而風水林亦應劃作「自然保育區」地帶；以及
- (h) 有關當局亦應考慮把這三個區納入船灣郊野公園的範圍，以便更能保存該區自然環境的完整。

#### R7 – 嘉道理農場暨植物園公司

38. 申述人的代表聶衍銘先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 世界自然基金會香港分會在陳述時已提及谷埔、鳳坑及榕樹凹地區的高生態價值，他支持該會在該區劃設保育地帶的建議；
- (b) 除了漁護署所鑑定的「具重要生態價值的河溪」，谷埔還有幾條流經整區的天然河溪，形成廣闊的河

網。該區大部分荒廢的農地已變成沼澤及濕地。由於該區的地下水位甚高，令人懷疑小型屋宇的化糞池及滲水井系統能否正常運作；

- (c) 鳳坑地區有一些天然生境，例如淡水沼澤、鹹淡水沼澤、蘆葦叢及紅樹林，亦有兩條曾發現不常見的 orange peacock 這種魚的河道。此外，紅樹林及鹹淡水沼澤亦分別有馬蹄蟹及稀有魚類的蹤跡；
- (d) 該會對於在榕樹凹的沼澤旁邊劃設「鄉村式發展」地帶，表示十分擔心。此外，前政府軍營亦劃入了「鄉村式發展」地帶內，他想知道如要在該處發展小型屋宇，是否需要規劃許可；
- (e) 榕樹凹地區主要有紅樹林及沼澤這些生境，向海的一方有一個有紅樹林的池塘及蘆葦叢，紅樹林後方則為鹹淡水沼澤及淡水沼澤。此外，還有一條「具重要生態價值的河溪」及其他天然河溪從山坡流入該向海的池塘；
- (f) 二零零四年，嘉道理農場暨植物園公司發表了一項研究的報告，名為「A Pilot Biodiversity Study of the Eastern Frontier Closed Area and North East New Territories」。該報告提供了研究區(包括新界東北「不包括的土地」)的生態背景資料，可在該公司的網頁瀏覽，有關的研究結果或有助評估該區的生態價值；
- (g) 與新界其他地區相比，這些郊野公園「不包括的土地」完全被郊野公園包圍，經陸路難以到達，亦欠缺合適的基礎設施，情況較為獨特，所以其他鄉郊地區的鄉村發展模式不適用於這些「不包括的土地」；
- (h) 這些「不包括的土地」內欠缺公共污水收集設施，在這些土地發展大規模小型屋宇項目，在環境方面不符合可持續發展的原則。此外，小型屋宇日漸增

多，便要提供道路及基礎設施配合，這樣可能會對生態易受影響的地方構成嚴重的威脅；

- (i) 爲了顧及這三個區高的景觀及生態價值，由規劃署委聘顧問進行的「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究」建議只在這三個區設置公廁及遊客資料顯示板；
- (j) 規劃這些郊野公園「不包括的土地」時應作全盤考慮，顧及其周邊地區的生態價值及其與更廣遠地區的融合；以及
- (k) 公眾利益至爲重要，城規會應以此爲出發點，作出正確的決定，保護生態易受影響的地方及郊野公園「不包括的土地」。

## R9 – 創建香港

39. 申述人的代表司馬文先生借助一些圖則及資料，陳述以下要點：

- (a) 不論從地理、生態、地質、美感上，以至景觀和康樂的角度來看，郊野公園內的這些「不包括的土地」都與其所處的郊野公園連成一體。要保護郊野公園，使其免受「不包括的土地」內不協調的發展所影響，有賴城規會與郊野公園及海岸公園委員會之間互相協調，以綜合全面的方式共謀其事；
- (b) 城規會在決定如何保護「不包括的土地」上發揮一定的作用。城規會在發展審批地區圖上劃設容許發展小型屋宇的「鄉村式發展」地帶，會左右郊野公園及海岸公園委員會把「不包括的土地」納入郊野公園範圍的決定；
- (c) 當局對將來如何保護該區的立場矛盾。文件第 3.1 和第 5.11(c)段提到，發展審批地區圖僅僅提供臨時規劃指引，並協助當局規管各項發展，當局最終會爲該區擬備分區計劃大綱圖。文件第 5.11(h)段

卻又提到，當局稍後會評估此三個屬「不包括的土地」的地區是否適合指定為郊野公園；

- (d) 二零一零年七月二十八日，政府公布「不包括的土地」的政策，並列述各項跟進行動，包括檢視現行的保護措施，看看是否足以防止不協調的發展損及郊野公園的完整、優美程度和景觀質素。就這宗個案而言，為保持郊野公園完整，當局應全盤考慮在鎖羅盆等屬船灣郊野公園「不包括的土地」的地區進行發展的累積影響；
- (e) 在《二零一零至一一年施政報告》中，行政長官宣布大浪西灣事件凸顯了有需要及早規管郊野公園「不包括的土地」的土地用途，以防止人為破壞。政府承諾把這些「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適的用途，以照顧保育和社會發展需要。因此，規管「不包括的土地」是有方法可選的；
- (f) 二零一三年十月三十日的審計署報告披露，漁護署及規劃署在二零一零年十月達成了一項秘密協議，把 25 塊「不包括的土地」納入郊野公園，同時為 27 塊「不包括的土地」擬訂法定圖則。城規會如何選擇適當方法以保護這些「不包括的土地」，看來受制於此項秘密協議；
- (g) 該 77 塊在二零一零年確定的「不包括的土地」佔地約 2 000 公頃。根據審計署報告及從立法會取得的資料，只有那些細小且沒有私人土地而因此不會有發展威脅的「不包括的土地」才納入郊野公園的範圍；
- (h) 漁護署曾就船灣郊野公園周圍的「不包括的土地」（包括谷埔、鳳坑和榕樹凹）是否適合納入該郊野公園進行評估。從評估結果的列表看來，漁護署的建議或因預料當地村民和鄉議局會極力反對而受影響；

- (i) 直至二零一三年十一月，規劃署已為 29 或 30 塊「不包括的土地」擬備發展審批地區圖，讓當局可規管這些土地的發展。另外，據悉規劃署還會擬備六或七份新的發展審批地區圖。除非把「不包括的土地」納入郊野公園範圍，否則，這些有效期僅為三年的發展審批地區圖到期後便會自動由分區計劃大綱圖取代，屆時，分區計劃大綱圖必須為這些「不包括的土地」劃設「鄉村式發展」地帶，以反映現有的認可鄉村所在；
- (j) 「不包括的土地」範圍內的私人土地主要是農地，故對郊野公園的發展威脅主要來自小型屋宇政策所准許的小型屋宇發展，另外還有違例發展，而發展小型屋宇的需求是無窮無盡的；
- (k) 在法定圖則劃設「鄉村式發展」地帶，會使小型屋宇成為有當然權利獲准的用途，結果要留待地政總署來把關，這不免令人非常懷疑法定圖則能否有效規管「不包括的土地」內的發展及保護郊野公園；
- (l) 小型屋宇發展項目增加，對運輸基礎設施的需求亦會隨之增加，嚴重影響郊野公園的完整和環境；
- (m) 現行的小型屋宇政策並沒有對「鄉村範圍」作任何規劃，導致鄉村的布局雜亂無章。政府又沒有進行平整地盤、穩定斜坡、開闢通路、闢設泊車、排水和排污設施等工務工程，任由土地擁有人各自安排，包括非法佔用政府土地，以闢建這些基礎設施；
- (n) 「鄉村式發展」地帶因而會影響鄰近的景觀，污染鄰近的土地和水體，影響附近郊野公園的完整以及市民享用郊野公園和海洋資源；
- (o) 正如 R7 先前所作的解釋，小型屋宇的化糞池及滲水井系統在濕地無法正常運作，對生態易受影響的地方會有負面影響。可是，政府未曾就小型屋宇發

展對「不包括的土地」所造成的累積負面影響作過評估；

- (p) 若不把「不包括的土地」納入郊野公園的範圍，城規會便應確保實施法定規劃管制，以保護這些「不包括的土地」；以及
- (q) 城規會應與郊野公園及海岸公園委員會合作，找出最好的方法保護郊野公園「不包括的土地」。另外，在城規會考慮分區計劃大綱圖前，應敦促漁護署完成把「不包括的土地」納入郊野公園的評估，而在過渡期內，不應容許在這些「不包括的土地」發展小型屋宇。

40. 規劃署的代表、申述人及他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

[李偉民先生此時離席。]

41. 一名委員詢問 R2 至 R5 的代表，當地村民是否真的打算回村，若然，他們會是誰，又會如何維持生計。這名委員指出，人們進行活動，難免會影響環境，所以詢問 R6、R7 及 R9 的代表是否歡迎當地村民所提出關於活化各村的建議，並請他們解釋，既然當地村民以往已在該區生活及務農，如今他們打算活化各村及進行復耕，為何會對環境造成負面影響。

42. R4 的代表江智祥先生回應 R7 的代表關於該區小型屋宇的化糞池不能正常運作的問題時說，政府應有責任為該區設置公共污水收集系統，以解決可能會出現的污染問題。此外，他認為使用化糞池不會引致禽流感。他續說，鳳坑大部分地方以前有人居住，而過往通常以動物廢料作天然肥料的農耕方法亦與生態系統互相協調，不會對環境造成負面影響。除了准許發展小型屋宇外，亦可考慮准許在該區進行一些適合年輕一代村民而又與環境協調的發展，如發展低矮屋宇。在一些海外國家，國家公園及省立公園普遍與周邊地區的鄉鎮緊密連繫，並設有必需的配套設施，例如通路及旅舍，以配合市民進行康樂活動的需要。至於該區，修建一條基本通路，讓小型電動車輛使用，已足以應付當地居民的需要。市區居住環境密度高，應

考慮在該區發展多些房屋，以助改善廣大市民的生活狀況，以及提高他們的生活質素。

43. R3 的代表曾玉安先生表示，該區的濕地及沼澤為一些稀有及受保護的動植物提供珍貴的生境。這些濕地及沼澤是過去數十年來當地村民陸續遷出後遺留下來的荒廢農地自然演化而成的。很多居於外國的村民想退休後回鄉，但該區欠缺必需的通路，令他們不能實現夢想。他表示多年前，荔枝窩及梅子林兩村分別曾住了約 103 及 16 戶，當時也不見有環境污染的跡象，因此難以理解為何政府會基於擬議的發展會對周邊地區的環境有負面影響而不能批准興建區區幾幢度假屋。雖然人們的活動對天然環境會有一些影響，但與該區發現的稀有動植物品種相比，人實在珍貴得多。他認為人們的活動實際上是生態系統的一部分。

44. R7 的代表聶衍銘先生回應說，某些植物品種(例如在鎖羅盆、谷埔及白腊這些屬「不包括的土地」的地區常見的水蕨)，只要有合適的濕地環境，便很容易生長。他認為雖然種植農作物這類耕作活動，未必與天然環境不協調，但為發展小型屋宇及闢設相關的道路基礎設施而必須進行的地盤平整工程及鋪設混凝土工程卻不能接受，因為會令稀有及受保護植物品種的天然生境受到負面影響。因此，他十分關注該區會准許進行何種發展，亦懷疑發展小型屋宇的需求是否真的那麼大。根據未經核實的資料來源，他知道鎖羅盆居民的數目在高峰時為 170，但最新估計的村民總數卻達 1 000。他認為有需要核實這項資料。過往該區人口稀少，相關的污染情況或許可以接受，不過，當小型屋宇的數目大增，環境便會變得不能持續發展，特別是該區沒有合規格的公共污水收集設施，化糞池及滲水井系統在該區又不能有效地運作。對於 R4 的代表認為應准許在該區發展更多住宅項目，他並不同意。他認為，正正由於市區生活狀況欠佳，所以才有更大需要保護郊野公園的天然環境，讓廣大市民享用。

45. R9 的代表司馬文先生說，當初劃設郊野公園是為了保護集水區，當時「不包括的土地」範圍內的土地仍是常耕農地。隨着大部分村民離開該區，荒廢的農地逐漸被濕地取代，之後多年一直未受干擾，這解釋了為何「不包括的土地」範圍內的濕地的生態價值通常較高。當地村民現在打算回村在「不包括

的土地」建屋，但當中有些村民的真正目的只爲了圖利。雖然有些村民表示打算回村耕作，但他認爲要在沒有道路或通道的地區耕種，在財政上並不可行。假如城規會打算容許在「不包括的土地」進行復耕，便須在該區提供配套設施及通路。城規會可就郊野公園的未來及公園內可作的發展規模作出決定，不過，城規會必須明白，假如容許在「不包括的土地」內進行發展，便須不斷面對發展的壓力。

46. 同一名委員要求 R9 的代表說明他會否認爲劃設郊野公園時那些荒廢鄉村算是郊野公園的一部分。司馬文先生表示，「不包括的土地」對保持郊野公園完整性的重要性已得到肯定。不過，鑑於急需劃設郊野公園，當局特意不把「不包括的土地」(包括荒廢的鄉村)包括在內，以避免要處理當地村民的反對意見及索償要求。假如政府打算容許在「不包括的土地」發展屋宇，便須充分考慮有關提供污水處理設施及通路的問題。

47. 曾玉安先生表示，當局劃定郊野公園的範圍時很謹慎，避免納入認可鄉村。村民現在只想在該區進行一些配合周圍環境而又可持續的發展。沙頭角及新界東北地區有潛力作低密度的休閒康樂用途。他表示現在有一項關於在梅子林村鋪設污水收集設施的私人顧問研究正在進行，待排污問題解決後，或有機會把一些現有的村屋改建爲度假屋，作休閒用途。環保組織不應純粹因爲這些鄉村已經荒廢而主張把該區納入郊野公園的範圍。

48. 聶衍銘先生表示，該區的鄉村在七十年代仍有人居住，所以當時沒有納入郊野公園的範圍。不過，時至今日，該些鄉村大部分地方已經人去樓空，谷埔、鳳坑及榕樹凹現有的人口只有 67，鎖羅盆的人口更是零。環保組織雖認爲應尊重原居村民發展小型屋宇的傳統權利，但反對進行任何其他大型住宅發展。舉例來說，土地查冊記錄顯示，海下村有一些地皮由私人公司擁有，令人懷疑村民在該區興建小型屋宇是否真爲自住。

49. 江智祥先生表示，所修建的那條當地村民必需的通路不一定要是標準道路。當地村民認同環保組織的看法，認爲在該區進行的發展必須爲低密度而且配合環境，但不應純粹因爲進行發展可能會污染環境，便禁止在該區進行任何發展。況且，污染問題應由環保署解決。爲了確保該區各村及香港可持續發

展，他希望日後制訂分區計劃大綱圖的土地用途建議時，能在保育、發展及私人財產權之間作出最適度的平衡。

50. 由於申述人及他們的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人及他們的代表離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人、他們的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

51. 會議小休五分鐘。

### 商議部分

52. 主席請委員在審議申述時，考慮所有提交了書面資料及在會議上口頭陳述的內容和展示的資料。

53. 委員備悉以下對申述人的主要申述理據及建議的主要回應：

- (a) 這份草圖是臨時圖則，在擬備分區計劃大綱圖前，可為該區提供規劃指引，並協助當局規管各項發展。當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的相關評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。在適當的情況下，當局亦會考慮相關政府部門和持份者的意見；
- (b) 同樣，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會為該區制定具體的土地用途建議，屆時在適當情況下會評估道路和所需提供的基礎設施及公用事業設施；
- (c) 關於環保組織提出把生態易受影響的地區劃作保育地帶的建議，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會仔細進行分析及研究，屆時會進一步考慮這項建議；以及
- (d) R9 所提出的建議有部分與草圖沒有直接關係。

54. 委員備悉 R6(部分)至 R12(部分)表示支持的意見，但不支持 R1 至 R5，亦不支持 R1 至 R12 提出的建議。委員繼而審閱(i)詳載於文件第 7.2 段有關不接納 R1 至 R5 及 R6(部分)至 R12(部分)的理由；以及(ii)詳載於文件第 7.3 段有關對 R9 所提出與草圖沒有直接關係的建議的回應，並認為有關的理由和回應恰當。

#### 申述編號 R1 至 R12

55. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 至 R5、R6(部分)至 R12(部分)，理由如下：

- 「(a) 現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集之處而劃的，所考慮的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。在適當的情況下，當局亦會考慮相關政府部門和持份者的意見；(R1 至 R5、R7、R8 及 R10)
- (b) 大致贊成保護河道和沿河地區的生境。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮相關的評估／研究結果，然後訂定詳細的地帶界線和限制；(R6 至 R8)
- (c) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區指定為郊野公園乃屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會負責；(R6、R7、R9、R11 及 R12)
- (d) 該區除「鄉村式發展」地帶內的土地外，其餘地方都劃為「非指定用途」地區，俾能仔細進行分析及研究，待擬備分區計劃大綱圖時才劃定適當的土地用途。在該區的分區計劃大綱圖公布前，如擬在「非指定用途」地區發展康樂用途，可通過規劃申請制度提出申請，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；(R5)

- (e) 到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會為該區制定具體的土地用途建議，屆時會評估所需提供的基礎設施及公用事業設施。(R1及R3)」

申述編號 R9

56. 經進一步商議後，城規會決定對 R9 所提出與草圖沒有直接關係的建議作出以下回應：

- 「(a) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋／將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；
- (b) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛完成的新發展審批地區圖(例如這份發展審批地區圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。當局會在擬備分區計劃大綱圖的階段，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；以及
- (c) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責。」

57. 會議於下午一時三十分休會午膳。



## 議程項目 6

[公開會議]

進一步考慮《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/D》  
(城市規劃委員會文件第 9509 號)

---

[會議以廣東話進行。]

60. 以下政府部門代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 劉榮想先生 | — | 規劃署屯門及元朗規劃專員             |
| 簡國治先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／特別職務 1        |
| 楊德海先生 | — | 水務署高級工程師／策劃 2            |
| 鍾永基先生 | — | 水務署高級工程師／新界西區 1          |
| 郭有定先生 | — | 水務署高級水務化驗師 2             |
| 黃文基先生 | — | 環境保護署高級環境保護主任<br>(策略評估)2 |
| 劉榮輝先生 | — | 環境保護署高級環境保護主任<br>(排污基建)3 |

61. 主席歡迎上述人士出席會議，並繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這份文件。

62. 簡國治先生表示，文件第 4.1(e)段所述及的「0.40 公頃」應更正為「0.41 公頃」。簡先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

### 背景

- (a) 二零一三年十月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》(城規會文件第 9459 號)進行初步

考慮，並同意待加入「鄉村式發展」地帶以大致涵蓋七幢現有屋宇的修訂後，該圖適宜提交屯門區議會、屯門鄉事委員會及元朗區議會進行諮詢；

- (b) 二零一三年十月十八日，城規會對《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/C》(加入「鄉村式發展」地帶以涵蓋七幢現有鄉村式屋宇)加以考慮後，決定恢復以先前的《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》(即並無加入「鄉村式發展」地帶)作公眾諮詢用途；
- (c) 當局分別於二零一三年十月二十六日、十一月五日及十一月二十日，就分區計劃大綱草圖諮詢屯門鄉事委員會、屯門區議會及元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會。當局亦曾諮詢田夫仔的村代表，並接獲 100 份來自個別市民的意見。此外，當局亦接獲多個環保關注團體的意見，該等團體包括世界自然基金會香港分會、長春社、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及香港觀鳥會；

#### 區議會、鄉事委員會、村民及個別人士的意見

- (d) 屯門鄉事委員會、屯門區議會、元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會、田夫仔村代表及個別人士的意見和建議概述如下：

##### *強烈要求劃設「鄉村式發展」地帶*

- (i) 田夫仔的村代表強烈要求劃設「鄉村式發展」地帶，就原居村民行使興建小型屋宇的權利提供所需支持，而這亦是所有原居民鄉村的慣常做法。政府不應剝奪原居村民興建小型屋宇的權利。田夫仔是首條在分區計劃大綱圖上沒有劃設「鄉村式發展」地帶的認可鄉村，這會立下不良先例，損害原居村民的權利。屯門鄉事委員會、屯門區議會及元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會均要求

發展」地帶。屯門區議會並認為要求原居村民須就興建小型屋宇取得規劃許可是不合理的做法。當局亦於二零一三年十一月接獲100份由個別人士以內容劃一信件形式提交的反對意見，表示田夫仔分區計劃大綱草圖未能切合鄉村的長遠房屋需求和發展；

[李美辰女士此時到席，以及謝展寰先生此時返回會議席上。]

#### 漠視《基本法》

- (ii) 屯門鄉事委員會認為不劃設「鄉村式發展」地帶是漠視《基本法》第四十條的做法，該條文訂明新界原居民的合法傳統權益須受保護；

#### 收地及賠償

- (iii) 屯門區議會及元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會均認為當局須就村民的權利予以保護和賠償。政府應該收回區內的私人土地，以保護水資源；

#### 在集水區外重置鄉村或劃設「鄉村式發展」地帶

- (iv) 田夫仔的村代表、屯門區議會及元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會建議於集水區外的範圍重置田夫仔村，或於集水區外的範圍為該村劃設「鄉村式發展」地帶，這兩項建議均可避免污染水資源；以及

#### 污水處理

- (v) 田夫仔的村代表、屯門區議會及元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會亦認為政府須為田夫仔的鄉村發展提供公共污水收集系統或污水處理設施。田夫仔的村代表建議環境保護署(下稱「環保署」)應考慮把污水渠鋪設至北面的河貝。他亦建議，村民可設置防滲污水箱(供鄉村式屋宇逐戶或集體使用)，以

臨時貯存污水，由污水車定期把污水抽走作適當處理；

[陸觀豪先生此時離席。]

### 環保關注團體的意見

- (e) 世界自然基金會香港分會、長春社、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及香港觀鳥會的意見和建議概述如下：

#### *支持施加法定規劃管制*

- (i) 世界自然基金會香港分會、長春社、嘉道理農場暨植物園公司及香港觀鳥會支持施加法定規劃管制，並劃設自然保育地帶以保育／保存自然生境和景觀資源，以及管制對環境造成負面影響的發展。長春社支持劃設「自然保育區」地帶，以涵蓋該區西北面的林區；

#### *把該區納入郊野公園*

- (ii) 世界自然基金會香港分會、創建香港及嘉道理農場暨植物園公司認為應考慮把該區納入大欖郊野公園，以更佳保護區內自然環境的完整性、生態的完整性及自然生境的多樣性。世界自然基金會香港分會認為「郊野公園」符合田夫仔分區計劃大綱草圖的規劃意向。創建香港建議把田夫仔發展審批地區圖的有效期延長，以容許漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）考慮把該區納入郊野公園。創建香港亦認為把「不包括的土地」納入郊野公園是唯一可在保育和發展之間取得平衡的做法，並可藉此賦權漁護署署長和郊野公園及海岸公園委員會就該區的發展和管理進行規管。嘉道理農場暨植物園公司促請漁護署署長把具保育價值的私人土地納入郊野公園；

### 加快擬備發展審批地區圖

- (iii) 世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司表示，規劃署應加快擬備發展審批地區圖的程序，以涵蓋與郊野公園毗連或被郊野公園包圍的餘下「不包括的土地」和遠離郊野公園但屬於生態易受影響的地區；

### 對野戰遊戲場採取執行管制行動

- (iv) 長春社關注野戰遊戲場對環境造成的負面影響，並促請規劃署及其他相關政府部門對野戰遊戲場採取適當的執行管制行動。嘉道理農場暨植物園公司亦關注野戰遊戲活動可能對景觀和環境造成的負面影響；

### 加強發展管制

- (v) 長春社及嘉道理農場暨植物園公司建議，河道及沿河地區應劃設「自然保育區」地帶以提供保護，避免野戰遊戲場的日後擴展會對水質造成污染。嘉道理農場暨植物園公司進一步建議以「自然保育區」地帶涵蓋所有林地；
- (vi) 創建香港認為「綠化地帶」未能提供足夠的保護，反會令社會對其日後發展抱有更大期望。創建香港建議以「自然保育區」地帶而非「綠化地帶」涵蓋該區，但不包括區內現有已發展的地區及建築物；
- (vii) 世界自然基金會香港分會建議把「農業用途（植物苗圃除外）」及「農地住用構築物」由「自然保育區」地帶《註釋》的第一欄用途移至第二欄；所涉「自然保育區」地帶涵蓋一片具高保育價值的林區，但上述用途卻須移除林區的植被，因而會影響「自然保育區」地帶的保育和生態價值。這兩項用途有違「自然保育區」地帶的規劃意向；

- (viii) 嘉道理農場暨植物園公司認為「綠化地帶」未能為該區一些自然生境提供足夠保護，因為「燒烤地點」、「野餐地點」及「帳幕營地」屬於經常准許的用途，而「屋宇」、「靈灰安置所」及「火葬場」則屬於「綠化地帶」《註釋》的第二欄用途；
- (ix) 世界自然基金會香港分會建議，應把「燒烤地點」由「綠化地帶」《註釋》的第一欄用途移至第二欄用途，另應管制用火以免發生山火，導致可能影響田夫仔的自然環境和景觀的完整性、大欖郊野公園及集水區。大欖郊野公園已劃設燒烤用地；以及
- (x) 創建香港建議從「綠化地帶」《註釋》的第二欄刪去「屋宇」用途，因為「綠化地帶」不應准予興建新的屋宇，也要避免給人錯覺，以為在施加規劃許可附帶條件後該區便適宜作屋宇發展；

#### 規劃署的回應

- (f) 規劃署就有關意見和建議的回應詳載於文件第 4.1 段，現概述如下：

#### *強烈要求劃設「鄉村式發展」地帶*

- (i) 儘管田夫仔是一條認可鄉村，一般會劃為「鄉村式發展」地帶，但基於其位處大欖涌水塘上段直接集水區內，水務署對此表示關注，因為該署不會接受因進行新的鄉村式發展而導致水質受污染的風險增加。有關風險主要來自兩個源頭，即新鄉村式發展／屋宇排放的污水(點源排放)，以及新鄉村式發展居民進行的活動(包括在鄉村式屋宇外的活動)(非點源排放)。儘管可利用公共污水系統(如技術上可行的話)收集來自點源排放的污水，但仍須防止／消滅因非點源排放而對水

質造成的污染，因此不支持在田夫仔作新的鄉村式發展；

- (ii) 鑑於原居村民的關注、村民在田夫仔擁有屬於屋宇／屋地的私人地段發展權，以及水務署會容忍現有的鄉村式屋宇和先前已存在的鄉村式屋宇進行重建，現建議把「鄉村式發展」地帶大致局限於涵蓋 66 塊屬於屋宇／屋地的私人地段，以盡量減少對水資源造成污染的風險。這些私人地段日後的重建發展，在一定程度上，可切合原居村民對小型屋宇的需求；
- (iii) 漁護署署長對於把位於「自然保育區」地帶邊緣並屬於屋宇／屋地的私人土地改劃為「鄉村式發展」地帶有所保留，因為受影響地區現有高大的成齡樹，而重建新界豁免管制屋宇可能需要砍樹或破壞林區。然而，由於受影響地區(約 0.03 公頃)位於原先擬作「自然保育區」地帶的邊緣，倘按建議把這小部分的範圍由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」，只會對整個林區造成最輕微的影響；

#### 漠視《基本法》

- (iv) 《基本法》第四十條保護新界原居民的合法傳統權益。然而，早在一九九七年七月一日《基本法》生效前，根據條例制定的分區計劃大綱圖制度已限定了新界小型屋宇政策所包含的權益；為此，以分區計劃大綱草圖對該區施加有關管制，看來並無牴觸《基本法》第四十條就新界原居民的合法傳統權益所給予的保護；

#### 收地及賠償

- (v) 根據二零一三年的資料，該區的私人土地約有 10.21 公頃(即佔該區面積約 18.73%)。

按經修訂的田夫仔分區計劃大綱草圖，約有 0.41 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以顧及屬於屋宇／屋地的私人地段擁有人的發展權；

- (vi) 「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內的餘下私人土地主要是由集體政府租契持有，批給作農業用途。「農業用途」及「農業用途(植物苗圃除外)」分別屬於「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的經常准許用途。就此而言，經修訂的田夫仔分區計劃大綱草圖並無剝奪土地擁有人的權利。在任何情況下，條例均無訂定賠償安排，而收地亦不屬於城規會的職權範圍；

#### *在集水區外重置鄉村或劃設「鄉村式發展」地帶*

- (vii) 集水區所涵蓋的範圍遠大於田夫仔的「鄉村範圍」。在集水區外劃設的「鄉村式發展」地帶不會連接所涉的「鄉村範圍」，並且位於田夫仔分區計劃大綱草圖規劃區的界線外。根據現行的小型屋宇政策，只有申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而該地帶圍繞「鄉村範圍」或與「鄉村範圍」重疊或位於「鄉村範圍」內，地政總署才會處理相關的小型屋宇申請。把土地指定作重置田夫仔村用途則涉及土地政策事宜，不屬於城規會的職權範圍；

#### *污水處理*

- (viii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，把田夫仔連接至最接近(即西面大棠或南面深井)的公共排污設施，須在地勢崎嶇不平的地面鋪設長約八公里長的污水渠和設置多個污水抽水站，但會因污水流量過低而令污水泵未能有效運作。從工程設計角度及系統運作時遇到的實際困難而言，提供公共污水收集系統並不可行。對於建議鋪設污水渠至

北面的河貝，環保署署長表示，由於河貝現時並無污水渠，所鋪設的污水渠須進一步接駁至吉慶圍或石崗軍營，而污水渠的長度和所涉的技術困難，與上述鋪設污水渠至大棠和深井的相若。環保署不會為個別的鄉村式發展興建污水處理廠／設施；

- (ix) 就新界豁免管制屋宇而言，鑑於從未有以「臨時貯存並由污水車抽走」方式處理污水的成功個案，環保署署長不同意採納有關建議。此外，由於或未能及時移走污水，造成污水溢漏和污染的風險相對高。倘因污水溢漏而造成水質污染，便會觸犯《水污染管制條例》。此外，所貯存污水內的有機物會隨時間分解，以致釋出臭味和出現積聚沼氣的風險。此外，該署亦關注污水車的運送事宜；
- (x) 就污水車的運送事宜，漁護署署長表示，根據《郊野公園條例》，通往田夫仔的車輛通道為限制使用的道路。有關道路並不合乎道路標準，倘有重型車輛經常使用，便可能出現安全問題。由於該等道路與受歡迎的遠足徑及越野單車徑重疊，重型車輛經常往來會對郊野公園訪客造成滋擾和引起安全問題。這實有違郊野公園的自然保育目標。此外，意外的污水溢漏會對郊野公園的環境造成污染，以及影響郊野公園的使用人士；

#### *把該區納入郊野公園*

- (xi) 根據《郊野公園條例》，把該區納入大欖郊野公園乃郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，而非城規會的職權範圍。至於是否有充分理據把田夫仔納入大欖郊野公園，則須交由漁護署署長和郊野公園及海岸公園委員會考慮；

### 加快擬備發展審批地區圖

- (xii) 根據二零一零至一一年《施政報告》，政府會把餘下「不包括的土地」納入郊野公園，或透過法定規劃程序確立該等土地的合適用途。截至二零一三年十一月，連同田夫仔發展審批地區核准圖，當局已公布合共 18 份發展審批地區圖(包括已被分區計劃大綱圖取代者)，涵蓋 25 幅郊野公園「不包括的土地」。倘適宜實施法定規劃管制，政府會繼續致力以發展審批地區圖涵蓋餘下的郊野公園「不包括的土地」。至於擬備發展審批地區圖的緩急優次，則會考慮有關土地的交通方便程度及發展壓力等因素；

### 對野戰遊戲場採取執行管制行動

- (xiii) 儘管現時在田夫仔的野戰遊戲場早於發展審批地區草圖首次公布前已經存在，根據法例可予以容忍，但當局會對任何違例的新野戰遊戲場採取執行規劃管制行動。倘發現有違反契約條款或非法佔用政府土地的情況，地政總署屯門地政專員便會考慮採取適當的執行契約條款行動或土地管制行動。為保護水資源，水務署會定期監察田夫仔內野戰遊戲場附近河道的水質，而環保署則會在發現違反環保法例時採取適當的行動；

### 加強發展管制

- (xiv) 至於建議有關河道及沿河地區應受「自然保育區」地帶保護，以免受到野戰遊戲場影響，須知野戰遊戲用途並非「自然保育區」地帶及「綠化地帶」《註釋》的第一欄或第二欄用途。根據一般推定，這兩個地帶均不宜進行發展，當局會對野戰遊戲場的違例發展採取執行規劃管制行動。此外，「綠化地帶」《註釋》的「備註」訂明，如未取得城規會的許可，不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改變用途(由政

府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行者。據漁護署署長表示，田夫仔的現有河道大體上是天然的，但其生態價值並非特別高，因此無須指定為「自然保育區」地帶。劃為「綠化地帶」是恰當的做法，已足以為新的發展提供規劃管制；

- (xv) 至於把「農業用途(植物苗圃除外)」及「農地住用構築物」由「自然保育區」地帶《註釋》的第一欄用途移至第二欄用途，由於「自然保育區」地帶內有私人農地，在農地搭建住用構築物須取得地政總署的許可。地政總署會根據既定做法就處理有關申請諮詢相關政府部門。此外，倘河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對自然環境造成負面影響，必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。因此，把該兩項用途保留在「自然保育區」地帶《註釋》的第一欄內，是適當的做法，亦與城規會公布的《法定圖則註釋總表修訂本》做法一致；
- (xvi) 田夫仔位於大欖涌水塘上段直接集水區內。根據水務署就非點源排放可能污染水質的風險方面的意見，當局必須採取審慎的做法。為此，建議把「綠化地帶」《註釋》第一欄內的「燒烤地點」、「野餐地點」及「帳幕營地」用途移至第二欄。此外，考慮到環保關注團體的意見並顧及田夫仔的環境，建議從「綠化地帶」《註釋》的第二欄用途中，刪去「靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)」、「火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)」及「加油站」。在作出上述修訂後，第一欄內只有與農業相關及與自然保育／保護相關的用途，而該等用途屬於經常准許的用途；以及

- (xvii) 就規劃意向的一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的。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」(城規會規劃指引編號 10)，城規會只會在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。在第二欄保留「屋宇」用途可提供靈活性，以顧及未能預見和特殊的情況；

#### 分區計劃大綱草圖的修訂項目

- (g) 考慮到就分區計劃大綱草圖提出的意見和規劃署的回應，現建議對分區計劃大綱草圖作出以下修訂：
- (i) 建議把區內屬於屋宇／屋地的私人土地(約 0.41 公頃)劃為「鄉村式發展」地帶。為顧及該區的特殊情況，「鄉村式發展」地帶的《註釋》及規劃意向乃配合有關情況而訂定，與《法定圖則註釋總表修訂本》並非一致。就此，「鄉村式發展」地帶的規劃意向旨在反映現有的認可鄉村，並指明地帶內的土地主要供原居村民重建小型屋宇。在「鄉村式發展」地帶的《註釋》內，設於新界豁免管制屋宇地下一層的「食肆」、「圖書館」、「學校」及「商店及服務行業」用途(在《法定圖則註釋總表修訂本》屬第一欄用途)，已從第一欄刪去。此外，建議就「鄉村式發展」地帶《註釋》內的第二欄用途施加更大限制，只有「食肆」、「政府垃圾收集站」、「屋宇(未另有列明者)」、「住宿機構」、「商店及服務行業」、「社會福利設施」及「私人發展計劃的公用設施裝置」可保留在第二欄內；
- (ii) 「綠化地帶」的面積由約 53.43 公頃減至約 53.06 公頃。「綠化地帶」的《註釋》亦作出以下修訂：把「燒烤地點」、「野餐地

點」及「帳幕營地」用途由第一欄移至第二欄，以及從《註釋》第二欄中刪去「靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)」、「火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)」及「加油站」用途；以及

(iii) 「自然保育區」地帶的面積由約 1.07 公頃稍為減至約 1.04 公頃，因要剔出屬於屋宇／屋地的私人土地，以及把一小塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」；

(h) 分區計劃大綱草圖的改劃土地用途地帶建議詳載於文件第 5 部分；以及

#### 諮詢

(i) 待城規會同意根據條例第 5 條公布田夫仔分區計劃大綱草圖後，當局便會在該圖的展示期內諮詢屯門區議會、屯門鄉事委員會及元朗區議會。

63. 對於有委員問及水務署是否接納分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目，水務署高級工程師／策劃(2)楊德海先生回應表示，擬議修訂項目可以接受，理由是水務署會容忍現有的鄉村式屋宇及早已存在的鄉村式屋宇進行重建。這做法符合自一九六八年以來實施的現行政策。

64. 由於委員沒有進一步問題或意見提出，主席多謝政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

65. 經商議後，委員同意備悉屯門區議會、屯門鄉事委員會、元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會、區內村民、個別人士及環保關注團體就《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》提出的意見，以及當局對有關意見作出的回應。委員亦同意：

「(a) 載於文件附件 I 及 II 的經修訂《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/D》(刊憲時重新編號為

S/TM-TFT/1)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 採納載於文件附件 III 的《說明書》，用以闡述城規會就《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/D》內各土地用途地帶所議定的規劃意向和目的；以及
- (c) 有關《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併展示供公眾查閱，並以城規會的名義發出該《說明書》。」

66. 委員亦同意在公布該分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》之前，由城規會秘書處進一步核實當中資料，以確保正確無誤。

## **議程項目 7**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/204

擬在劃為「政府、機構或社區」及「未決定用途」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所  
**(城市規劃委員會文件第 9435 號)**

[會議以廣東話進行。]

67. 秘書報告，二零一二年十二月十四日，城規會同意應申請人的要求延期一個月對有關覆核申請作出決定，以待申請人有時間處理公眾及政府部門的意見。二零一三年三月八日，城規會同意應申請人的要求，再次延期兩個月作出決定，以待申請人進行進一步的評估，以回應醫院管理局(下稱「醫管局」)的意見。申請人分別於二零一三年五月三十一日、七月十日及九月十七日提交進一步資料，以處理運輸署和醫管局的意見。

68. 申請人於二零一三年十一月八日要求城規會延期一個月就這宗覆核申請作出決定，以便有時間進行詳細的評估，以及就運輸署和醫管局最近的意見作出回應。這是申請人第三次要求延期考慮這宗覆核申請。

69. 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預備覆核的文件；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。

70. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就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。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，即合共批給四個月的時間，故不會批准再延期。

## **議程項目 8**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》的申述和意見  
**(城規會文件第 9482 號)**

[聆訊以英語和廣東話進行。]

71. 以下委員就此議項申報利益：

陳祖楹女士      —      其父在大角咀槐樹街一幢物業擁有數個單位。

李美辰女士      —      擔任和富社會企業有限公司的委員；該公司於和富商業大廈擁有物業，而該幢大廈就近其中一塊申述用地。

72. 委員認為李美辰女士涉及直接利益，因此她必須離席。委員亦備悉陳祖楹女士已離席。

[李美辰女士於此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

73. 主席表示已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席會議；不過，有部分申述人和提意見人已表示不出席或沒有作覆。委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

74. 以下規劃署的代表和申述人此時獲邀到席上：

#### 規劃署

陳偉信先生	荃灣及西九龍規劃專員
葉子季先生	高級城市規劃師／油尖旺

#### R1(Mr Ho Wing Hang)

何穎鏗先生 — 申述人

#### R2 及 C3(Ms Mary Mulvihill)

#### C1(Tsim Sha Tsui Residents Concern Group)

Ms Mary Mulvihill — 申述人／提意見人／提意見人的代表

75. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這份文件。

76. 葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 背景

- (a) 二零一三年五月三十一日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把位於豉油街與

上海街交界的一塊用地(下稱「豉油街用地」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶；把位於上海街與新填地街之間的一塊用地(下稱「新填地街用地」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把這兩塊用地的建築物高度限制由兩層修訂為主水平基準上80米(修訂項目A及B)；

- (b) 改劃這兩塊用地的用途地帶是因應行政長官在《二零一三年施政報告》中公布的措施，把若干認為合適作房屋發展的「政府、機構或社區」用地及其他政府用地改作住宅用途，以滿足對房屋土地的殷切需求；
- (c) 由於這兩塊用地位於低至中層住宅建築物為主的住宅區，並考慮到附近地區的土地用途和該區沒有已指定的政府、機構或社區用途，因此把兩塊用地改劃作住宅用途。有關用地與旺角分區計劃大綱圖的其他「住宅(甲類)」地帶相若，住用建築物的最高地積比率為7.5倍，而綜合用途建築物的最高地積比率則為9倍；建築物高度限制為主水平基準上80米(面積達400平方米或以上的用地則限為主水平基準上100米)。為回應油尖旺民政事務專員的要求，當局把豉油街用地劃為「住宅(甲類)4」地帶，並須關設一個總樓面面積不少於937平方米的社區會堂；
- (d) 在改劃這兩塊「政府、機構或社區」用地時，規劃署已評估旺角區的政府、機構或社區設施是否足夠。按照該區約147 000人的最新計劃人口計算，除了欠缺一間分區警署、一間郵政局、16個中學課室、250個小學課室及46個幼稚園／幼兒園課室外，該區並無政府、機構或社區設施供應不足的情況。除了擬在豉油街用地興建社區會堂外，相關政府部門證實這兩塊用地無須作其他政府、機構或社區用途。警務處處長及郵政署署長無須使用有關用地以興建分區警署或郵政局。至於幼稚園／幼兒園，有關設施主要有賴私人發展，而所有「商業」

地帶，以及「住宅(甲類)」地帶內建築物的非住用部分，均准許作有關用途；欠缺課室的情況可藉毗鄰地區的設施填補不足。中小學方面，有關設施是由教育局局長按較廣泛地區的情況另作評估。由於這兩塊用地面積細小，因此不適合發展小／中學或分區警署用途；

- (e) 為期兩個月的展示期於二零一三年七月三十一日屆滿時，當局接獲四份申述。二零一三年八月九日，當局公布有關申述，供公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局接獲三份意見書；

#### 申述

- (f) 全部四份申述均由個別人士提交，並與豉油街用地和新填地街用地有關。其中一名申述人(R1)支持修訂項目，而餘下三名(R2至R4)則反對修訂項目；

#### 申述理由

##### *表示支持的申述*

- (g) R1 支持兩項有關擬議用途地帶的修訂，理由是可增加住宅及商業土地的供應；

##### *表示反對的申述*

- (h) 表示反對的申述(R2至R4)所提出的主要理由撮載如下：

##### *政府、機構或社區設施的供應*

- (i) 旺角已被公認為是世界上人煙最稠密地區之一。該區頗為欠缺社區服務。「政府、機構或社區」用地旨在滿足社區的需要。在考慮作其他用途前，必須完全滿足區內需要。為此，這兩塊「政府、機構或社區」用地必須保留作指定用途。相關政府部門沒有藉此機

會把政府、機構或社區用途納入這兩塊用地，實屬疏忽；

- (ii) 除了擬議社區會堂外，應在豉油街用地設置社區中心和老人中心；
- (iii) 新填地街用地應用作闢設露宿者宿舍，以解決旺角的露宿者問題。旺角的小學課室約短缺 200 個，當局應考慮把在該區其他用地的一些政府、機構或社區設施遷往新填地街用地，以便騰出該些其他土地作學校發展；

#### *提供休憩用地／康樂設施*

- (iv) 旺角的休憩用地供應嚴重短缺。該區計劃所提供的地區休憩用地和鄰舍休憩用地只達到《香港規劃標準與準則》訂明所需的三分之一；
- (v) 豉油街用地附近的六個休憩處主要是為兒童及長者而設。根據二零一一年人口普查，「旺角西」區的人口的年齡主要介乎 10 至 64 歲，但該區附近只有東安街休憩花園附設一個籃球場。在豉油街用地闢設例如球場的地面康樂設施，可為該區的居民(特別是青年)及工人提供做運動的機會，並有助在該區保留一些通風地方和緩衝空間；以及

#### *視覺及空氣流通*

- (vi) 在新填地街用地興建高樓實在不可接受。該街段的低層性質應予保留，以便為區內提供緩衝空間且令空氣流通；

#### 申述人提出的建議

- (i) 表示反對的申述提出的建議如下：

- (i) 把兩塊用地保留作政府、機構或社區用途；
- (ii) 在豉油街用地闢設露天康樂設施，例如籃球場或排球場；
- (iii) 除了擬議社區會堂外，應在豉油街用地闢設社區中心和老人中心。擬議社區會堂的規模亦可縮減至只提供房間，以便舉行業主立案法團會議或進行各項活動；以及
- (iv) 在新填地街用地為露宿者提供宿舍；

### 意見

- (j) 三份意見書由 Tsim Sha Tsui Residents Concern Group (C1)、創建香港有限公司(C2)及 Ms Mary Mulvihill (C3，也是 R2)提交。C2 反對表示支持的申述 (R1)，而 C1 及 C3 則沒有指明針對哪一份申述。提意見人的意見撮載如下：
  - (i) 當局並沒有就分區計劃大綱圖的修訂項目事先進行公眾諮詢。此舉有違城規會的職責，即就擬備草圖作出諮詢及安排；
  - (ii) 這兩塊用地不應用作酒店及豪宅發展。由於旺角很多舊樓沒有會所或康樂設施，因此豉油街用地應發展為露天運動場地，供區內居民使用。新填地街用地則是為難以物色居所人士興建宿舍的理想地點；
  - (iii) 這兩塊用地須用作提供社會服務設施，以紓緩長者、殘疾人士及智障人士輪候護理宿位所需漫長時間的問題；
  - (iv) 把這兩塊用地改劃作住宅用途，會令旺角大型社區設施及休憩用地供應短缺的情況惡化。旺角的私人房屋發展情況與設有較多休憩用地的公共屋邨並不相同，私人房屋發展

有賴「政府、機構或社區」用地以提供基本服務及康樂設施。改劃用途地帶會令私人樓宇的居民的生活質素下降；以及

- (v) 修訂這兩塊用地的建築物高度限制，會增加早已人煙稠密且交通擠塞嚴重的旺角區的發展密度，對該區的通風造成負面影響，以及令空氣污染情況惡化；

#### 政府對申述及意見所作的回應

- (k) 政府對申述及意見所作的回應撮載如下：

##### *關設政府、機構或社區設施*

- (i) 本港適合進行發展的土地稀少，有需要善用可供發展的土地，以滿足本港日益增加的發展需要。把合適的「政府、機構或社區」用地改劃為住宅用途是政府採取的其中一項措施，以滿足對房屋土地的殷切需求。這兩塊用地並無指定的「政府、機構或社區」用途，而且位於以住宅為主的地區。根據相關政府部門的評估，這兩塊用地的住宅用途不會對附近地區的景觀、交通、環境及通風造成負面影響，適合改劃作住宅用途；
- (ii) 在改劃這兩塊用地時，規劃署已評估旺角區已計劃的政府、機構或社區設施是否足夠。根據《香港規劃標準與準則》，除了數項不宜／無須在這兩塊用地關設的設施外，該區計劃所提供的各項社區設施，在整體上足以應付該區的計劃人口所需。除了擬在豉油街用地興建的社區會堂外，相關政府部門證實這兩塊用地無須作任何「政府、機構或社區」用途；
- (iii) 豉油街用地會興建社區會堂，並附設多用途禮堂及會議室，供區內人士使用。考慮到用

地有限的面積以及計劃闢設的社區會堂，油尖旺民政事務專員及社會福利署署長(下稱「社署署長」)均認為無須闢設申述人／提意見人所建議的設施，即社區中心和老人中心。鼓油街用地興建的社區會堂所設的會議室亦可用作舉行業主立案法團會議及進行各項活動的場地；

- (iv) 由於新填地街用地的面積細小(283 平方米)，並因有一條後巷貫穿用地範圍而構成發展限制，社署署長認為該塊用地不適宜發展作露宿者之家。此外，位於油麻地巧翔街的「政府、機構或社區」用地佔地約為 975 平方米，已預留作興建露宿者之家及垃圾收集站。目前為露宿者而設的有五間資助市區宿舍及兩個緊急收容中心，入住率約為 81%。所提供的服務可滿足現時的需求；
- (v) 至於把位於其他用地的政府、機構或社區設施遷往新填地街用地以騰出其他土地作學校發展的建議，相關政府部門證實並無政府、機構或社區設施須遷往新填地街用地。即使一些政府、機構或社區設施可予重置，但該塊用地細小(只有 283 平方米)，僅能容納有限的政府、機構或社區設施，因此重置後騰出的土地不足以作學校發展，因一所設有 18 個課室的小學所需用地最少為 3 950 平方米。雖然旺角欠缺小學課室，但教育局局長是按較廣泛地區的情況來評估小學的整體供應量；

#### *提供休憩用地／康樂設施*

- (vi) 雖然旺角區尚欠 18.93 公頃的休憩用地，但短缺情況有部分可由毗鄰油麻地區(超額 2.64 公頃)及西南九龍區(超額 41.65 公頃)的過剩休憩用地供應得以紓緩。整體而言，油尖旺區有 42.8 公頃過剩的休憩用地；

- (vii) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示,由於兩塊用地面積細小,可用作休憩用地的潛力有限。此外,附近地區現時已有六個休憩處,均設有靜態及動態康樂設施,供市民享用。考慮到區內休憩用地的供應和分布情況,康文署署長並無計劃把這兩塊用地發展為休憩用地;
- (viii) 康文署署長亦無計劃在豉油街用地提供例如籃球場或排球場等動態康樂設施,因為旺角的遊樂場(包括麥花臣遊樂場、晏架街遊樂場、上海街/街市街遊樂場及詩歌舞街遊樂場)均有同類設施;

#### *視覺及空氣流通*

- (ix) 這兩塊用地位於旺角住宅羣中間,緊貼數塊「住宅(甲類)」用地,現有建築物高度介乎六層至 28 層(主水平基準上 24 米至 86 米)。這些用地獲准重建至主水平基準上 80 米/100 米,亦即是為「住宅(甲類)」地帶所訂定的最高建築物高度。由於這兩塊用地的發展參數(即 7.5/9 倍的地積比率及主水平基準上 80 米/100 米的建築物高度)與旺角其他「住宅(甲類)」用地的情況一致,總城市規劃師/城市設計及園境認為,該兩塊用地的擬議發展與附近一帶的環境在視覺上並非不相協調,並可與附近的高度輪廓配合;
- (x) 旺角區內此部分的街道以南北向及東西向排列而呈方格型,以助盛行風滲入。兩塊用地都不在規劃署於二零一零年就旺角分區計劃大綱圖所進行的空氣流通專家評估中確認為出現問題的地方或主要通風廊/風道。預計改劃兩塊用地的用途地帶不會對區內的通風帶來重大的負面影響;

### 公眾諮詢

- (xi) 至於之前缺乏公眾諮詢的關注事宜，當局已根據條例的規定把分區計劃大綱圖的修訂項目展示，為期兩個月，供公眾查閱。這是法定的公眾諮詢過程。在展示分區計劃大綱圖前，當局已於二零一三年四月二十五日就擬議修訂諮詢油尖旺區議會，並於二零一三年五月三日向小組委員會提交他們的意見，以供考慮；

### 其他

- (xii) 至於有意見表示這兩塊用地不應作發展酒店或豪宅用途，須知擬劃定的「住宅(甲類)」用途地帶是供住宅發展而非酒店用途的。此外，日後發展項目的樓價並非城規會的規劃考慮因素；以及
- (xiii) 至於有意見指改劃用途地帶會對附近地區的交通造成負面影響，運輸署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對於用途地帶修訂並無負面意見。

77. 主席繼而邀請申述人闡釋他們的申述。

### 申述編號 R2 及意見編號 C1 及 C3

78. Ms Mary Mulvihill 借助實物投影機所顯示的資料，陳述下列要點：

- (a) 雖然房屋土地的需求殷切，但是政府不應忽視居民對社區設施同樣殷切的需求及逼切需要。二零一三年四月，審計署署長已提醒當局不應悉數撥用全部社區土地作房屋用途。政府在物色房屋土地時，犧牲了為社區提供服務的設施；
- (b) 除了城規會文件所述尚欠的教育設施及警署外，其

他設施(例如為殘疾人士提供的院舍服務)也不足。根據政府於二零一三年一月向立法會提交的資料，輪候中度弱智人士宿舍及嚴重弱智人士宿舍的宿位需時分別為84個月及81個月。城規會文件就社區設施的需求所提交的資料並不全面；

- (c) 由於非政府機構不能負擔發展及提供所需社區設施的建造費用，政府應撥出政府土地及透過基本工程儲備基金以支付興建社區設施的費用，而非只花在大型基建項目上。由政府提供地方，非政府機構便可以為社區提供所需服務；
- (d) 由於為該區所關設的社區設施已不足夠，因此這兩塊用地應保留作「政府、機構或社區」用途而非改劃作住宅發展，以免設施不足的情況加劇；
- (e) 根據二零一二年六月的資料，油尖旺區可供作「政府、機構或社區」用途的空置政府土地，在數量上是最少的其中一個地區，只有7.3公頃。由於人口不斷增長，該區在未來10年對社區設施的需求殷切，恐怕沒有足夠土地提供所需設施；
- (f) 市民強烈反對擬在垃圾收集站旁興建露宿者中心。露宿者須受垃圾收集站所發出的氣味及噪音的不良影響，實在不可接受。把兩項設施共設一處的建議，實在不可接受；
- (g) 該區有逼切需要為那些在區內酒樓餐廳及酒吧工作至深宵的低收入人士提供單人房間，因此應最少撥出其中一塊用地，以興建該等人士可負擔的居所；
- (h) 旺角區尚欠18.93公頃的休憩用地，短缺的情況嚴重。當局聲稱短缺的情況可由油麻地及西九龍的過剩休憩用地補足，實在不可接受。考慮到兩塊住宅用地所帶來額外的人口，休憩用地短缺的情況會惡化；
- (i) 現有的六個休憩處不適合青年及成人作康樂用途，

因為有關設施是為兒童及長者而設。由於油尖旺區的大部分人口屬25至64歲的年齡組別，而平均家庭月入屬10 000至20 000元的入息羣組，因此對於免費康樂活動的需求殷切；

- (j) 雖然公屋住戶有足夠的社區設施，但是城市舊區的居民卻不獲提供社區設施，實在不公平，而根據《香港規劃標準與準則》，每人須獲提供最少二平方米的休憩用地；
- (k) 所提供的動態康樂設施不足，因為該區只在東安街休憩花園設有一個籃球場。城規會文件所述的動態康樂設施，包括麥花臣遊樂場、晏架街遊樂場、上海街／街市街遊樂場及詩歌舞街遊樂場，與該區有一段距離，並且不易前往。該區目前已有的動態康樂設施，未能符合《香港規劃標準與準則》所建議動態與靜態的比例應為3:2的原則；
- (l) 社區設施是為147 000人而提供(有關人口數字據二零一一年人口普查)，但當局未有評估前往該區的遊客人數對社區設施的額外需求；
- (m) 對於在旺角關設另一個社區會堂的需要存疑，因為在亞皆老街已有一個社區會堂可供使用，而另一個社區會堂則在廟街。雖然尖沙咀的居民一直要求在該區興建社區會堂，但在豉油街用地關設的社區會堂距離太遠，未能符合需求。不過，居民所要求的並非一個只提供單一會議室的多用途會堂，而是多個可應他們臨時所需而收費合理的小型會議室，以便大廈管理及其他團體可舉行會議及聚會；
- (n) 港珠澳大橋會把數以千計的額外車輛經西九龍走廊帶往該區，而油麻地公眾停車場已被拆卸卻沒有替代設施；因此，聲稱用途地帶的修訂不會對通風及交通造成負面影響，實在不可思議。由於豉油街用地的現有臨時停車場在進行發展後不會重置，減少該區的車位數目會增加區內街道擠塞的壓力；

- (o) 雖然當局已諮詢油尖旺區議會，但並沒有諮詢區內居民。由於用途地帶的修訂與改劃「政府、機構或社區」用地有關，會影響社區設施的供應，當局理應諮詢區內居民，讓他們有機會表達意見；
- (p) 倘不保證在這兩塊用地日後提供的住宅單位會以可負擔得來的價錢售給區內人士，應把它們留作「政府、機構或社區」用地以供關設需求甚殷的社區設施，例如殘疾人士院舍及日間育嬰園；以及
- (q) 這兩塊用地是關設休憩用地及康樂設施以服務該區人口的合適選址。

79. 由於申述人已完成簡介，主席邀請委員提問。

80. 一名委員詢問，申述人所提交社區設施不足的資料，有關數字是就全港整體而言還是僅限於油尖旺區。Ms Mary Mulvihill 回應時表示，有關休憩用地供應的資料僅限於旺角，而為殘疾人士院舍提供的服務則是就全港整體而言。

81. 一名委員察悉這兩塊「政府、機構或社區」用地的面積相對細小，可興建的住宅單位數目並不多，而改劃兩塊用地後，區內只餘下少數空置的「政府、機構或社區」用地。該名委員詢問，當局曾否明確地詢問相關政府部門是否要使用有關用地以配合現時社區的需要，例如為長者提供單身人士宿舍，以及應付社區日後可能的需要，例如興建收集廚餘中心。陳偉信先生在回應時表示，當局已明確地諮詢相關政府部門，以了解是否需要這兩塊用地作關設政府、機構或社區設施之用，而只有民政事務總署表示擬在豉油街用地關設社區會堂。民政事務總署表示需要增加一個社區會堂以服務該社區，因為油尖旺區現時兩個社區會堂的使用率已達飽和。至於興建收集廚餘中心的需要，陳先生說環保署署長並無表示有需要使用這兩塊用地作此用途。社署署長表示，雖然就全港整體而言，為長者提供的設施仍不足夠，但無須使用這兩塊「政府、機構或社區」用地以提供長者設施。

82. 一名委員詢問新填地街用地的現時用途。陳偉信先生回應說，新填地街用地早前的建築物已於二零零四年拆卸，有關用地自此一直空置。

83. 一名委員詢問政府是否會就「政府、機構或社區」用地的用途諮詢非政府機構，陳偉信先生在回應時表示，倘有可用的「政府、機構或社區」用地，規劃署通常會諮詢社署署長，詢問需否使用有關用地以闢設社福及社區設施，因為社署署長亦會知悉非政府機構是否需要有關用地以提供服務。規劃署不會就「政府、機構或社區」用地的用途直接諮詢非政府機構。主席補充說，當局把任何用地批給非政府機構以提供特定的社福或社區服務前，必須先獲得相關政策局在政策上予以支持。

84. Ms Mary Mulvihill 表示，當局應規定相關政府部門出席城規會的會議，並解釋為何已知長者及殘疾人士服務的設施有明顯需求卻表示不需要這兩塊「政府、機構或社區」用地。城規會須向相關政府部門施壓，要求部門解釋為何面對社區設施需求甚殷但表示無須使用這兩塊「政府、機構或社區」用地；而城規會不應改劃這兩塊「政府、機構或社區」用地。

85. 由於委員並無提出其他問題，而申述人亦沒有任何補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會在他們離席後會商議有關申述及意見，並於稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[黃令衡先生此時離席。]

#### 商議部分

86. 主席表示，在建議把「政府、機構或社區」用地作其他用途時，當局會諮詢相關政策局及部門，並會顧及《香港規劃標準與準則》的原則。

87. 一名委員表示，由於各政府部門傳閱有關建議時，相關政策局／部門不會諮詢非政府機構，因此有關部門未必能全面掌握非政府機構的需要及要求。該名委員所屬的非政府機構曾在旺角物色政府處所以提供社會服務但不果，而其後須向私人機構租用處所以提供服務。從這宗個案的負面經驗得知，該區

是缺乏政府、機構或社區處所的。主席在回應時表示，各個政策局／部門在決定可供使用的「政府、機構或社區」用地是否適合他們的需要或是否有其他方案之前，須從政策角度審視情況。在決定一塊用地應否撥給非政府機構使用之前，先決條件是獲相關政策局在政策上予以支持。

88. 一名委員表示，本港的非政府機構遇到最大的困難是缺乏地方為社區提供或擴展其服務。為此，政府應就用地的需求諮詢非政府機構，並應定期檢視它們對地方的需求。此舉有助政府及非政府機構把可供使用的用地加以配對，以符合非政府機構的需求。與會者同意把此項定期檢視非政府機構對地方需求的建議提交勞工及福利局，以供考慮。

89. 一名委員表示，城規會在考慮應否支持改劃這兩塊「政府、機構或社區」用地時必須小心謹慎，因為旺角區餘下的「政府、機構或社區」用地不多。該名委員備悉，雖然政府部門已確定目前不需要這兩塊「政府、機構或社區」用地，但不能預計當情況改變時，日後是否需要有關用地。

90. 主席表示，在考慮改劃「政府、機構或社區」用地時，規劃署會顧及《香港規劃標準與準則》的原則，考慮為該區提供的政府、機構或社區設施；以及相關政策局／部門所提出對政府、機構或社區設施的需要，而這類設施的供應須經當局批准撥款。規劃署署長凌嘉勤先生補充說，政府、機構或社區設施的選址是一項互動過程；雖然規劃署會詢問相關政策局／部門就其運作是否需要特定的「政府、機構或社區」用地，相關政策局／部門亦可要求規劃署物色符合其要求的合適用地。雖然規劃署會把一些「政府、機構或社區」用地改劃作其他用途，但也會按相關政策局／部門的要求，保留另一些「政府、機構或社區」用地作日後的用途。主席補充說，當局亦可按相關政策局或部門的要求，通過賣地計劃下的條款，以達致興建所需的政府、機構或社區設施。

91. 委員備悉，當局已就這兩塊「政府、機構或社區」用地諮詢相關政策局／部門，並證實他們無須使用任何一塊用地作政府、機構或社區用途。

92. 經進一步商議後，委員同意有需要善用所得的土地，以應付房屋土地的殷切需求。在根據《香港規劃標準與準則》的原則考慮該區的政府、機構或社區設施的供應，以及相關政策局／部門的特定需要後，委員備悉鼓油街用地擬闢設社區會堂。

93. 委員同意備悉申述編號 R1 的意見，並且不接納申述編號 R2 至 R4 的意見及建議。委員繼而審閱文件第 6 段所詳載不接納申述的建議理由，並認為理由恰當。

#### 申述編號 R1

94. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1 表示支持對分區計劃大綱圖作出修訂的意見。

#### 申述編號 R2 至 R4

95. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R2 至 R4，並且無須修訂圖則以順應申述，理由如下：

- 「(a) 本港適宜發展的土地稀少，因此必須善用所得的土地，以應付對房屋土地的殷切需求。由於鼓油街及新填地街用地無須作政府、機構或社區發展用途(社區會堂除外)，因此當局認為適宜把兩塊用地改劃作住宅用途，並規定在鼓油街用地日後的發展項目中闢設社區會堂；
- (b) 由於兩塊用地附近有數塊鄰舍休憩用地，在旺角現時亦有多個遊樂場提供動態康樂設施，因此無須使用兩塊用地以闢設休憩用地或康樂設施；以及
- (c) 由於兩塊用地的建築物高度限制與附近的「住宅(甲類)」地帶的發展項目互相協調，而兩塊用地並非位於已確認的通風廊或風道，因此兩塊用地的擬議發展應不會對附近地區的視覺及通風帶來負面影響。」

[李美辰女士此時返回席上。]

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/I-TCTC/45

在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌第 3 約地段第 2259 號至 2261 號黃泥屋村 2 號地下經營臨時食肆(為期三年)

**(城規會文件第 9479 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

96. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生                   — 規劃署西貢及離島規劃專員

黃樹有先生                   — 申請人

江智祥先生                   — 申請人的代表

97. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

98. 鍾文傑先生借助投影片，陳述以下詳載於文件的要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在申請處所闢設臨時食肆，為期三年。申請處所位於東涌市中心分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的地方；

(b) 二零一三年八月十六日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由如下：

- (i) 申請書沒有提供足夠的資料，證明發展項目不會對附近地方造成負面的排污及噪音影響；以及
  - (ii) 先前批給申請人的規劃許可（申請編號 A/I-TCTC/40 及 42）因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用；
- (c) 申請人並無提交任何申述書以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示，只要申請人承諾申請處所只在早上七時至晚上十一時這段時間內營業，他原則上不反對這宗申請。他也建議申請人須遵守《水污染管制條例》及《空氣污染管制條例》，以及環境保護署（下稱「環保署」）的專設網頁所訂明的良好作業守則。此外，有人於二零一二年六月十九日作出投訴，指申請處所排放污水，投訴證明屬實，申請人涉嫌未有履行相關條例的規定。二零一二年十二月十七日，環保署收到投訴，指有人在申請處所非法棄置廢物／傾倒廢物，投訴亦證明屬實，該署已採取行動。香港警務處（大嶼山警區）表示，大嶼山警區分別於二零一二年十二月二十六日及二零一三年六月二十七日收到針對此餐廳的噪音投訴。地政總署離島地政專員表示，在最近進行實地視察時，更發現有關的三個地段前面的政府土地被人用作設置該食物業處所的露天座位。渠務署總工程師／香港及離島不反對這宗申請，並表示由於申請地點有公共污水設施可供接駁，申請人／地段擁有人須自費進行污水渠接駁工程，而有關工程必須符合渠務署署長的要求。他亦表示，申請人／地段擁有人須妥善地監控該食肆所產生的污水，以免污水流往附近的 U 型排水明

渠，產生臭味，影響衛生，以及對公眾造成污染滋擾；

- (e) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，當局收到 16 份公眾意見書，當中 15 份由個人、有關食肆的顧客及員工、東涌及逸東邨的居民提交，表示支持這宗申請，因為該食肆是唯一在晚上十時後仍營業的食肆，為附近居民和要工作至深夜的機場和酒店員工等服務。餘下那份意見書由一名逸東邨居民提交，表示反對這宗申請，理由是該家在黃泥屋村的食肆製造了大量垃圾，又棄置了不少傢俬，更有污水流到路上。該食肆營業至深夜，所發出的噪音對附近地方的居民構成滋擾；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 6 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
  - (i) 自城規會決定拒絕現在這宗編號 A/I-TCTC/45 的申請至今，有關的規劃情況並未有重大的改變，而周邊地區的土地用途亦無大變化。申請人並沒有提交進一步資料；
  - (ii) 雖然申請人表示已採取消減噪音措施，另外，待地政總署發出挖掘許可證後，申請人亦會進行排水工程(批給編號 A/I-TCTC/42 的申請的規劃許可被撤銷的理由)，但該食肆曾涉及多宗投訴，而且都是關於該食肆深夜營業、造成噪音滋擾、排放污水、棄置廢物，以及違例泊車；
  - (iii) 據環保署表示，二零一二年六月及十二月有關該食肆排放污水及非法棄置廢物／傾倒廢物的投訴證明屬實。關於深夜營業的問題，小組委員會已在先前批給編號 A/I-TCTC/42 的申請的規劃許可加入附帶條件，禁止該食肆於晚上十一時至早上七時營業。雖然規劃署曾於二零一三年一月十五日發出警告信，要求申請人遵守規劃許可附帶條件所訂定的

營業時間，但仍然在二零一三年七月十日及七月十八日收到投訴，指該食肆在深夜營業，發出噪音，造成滋擾；

- (iv) 雖然這宗申請只涉及第 3 約地段第 2259 號至 2261 號現有的建築物，但如離島地政專員所指，該些地段前面的政府土地亦被申請人用來設置露天座位；
- (v) 雖然先前編號 A/I-TCTC/42 的申請於二零一二年十月十二日經城規會覆核後獲批給為期一年的規劃許可，可以把申請處所用作臨時食肆，但申請人後來沒有按照規劃許可的附帶條件接駁污水渠，結果，規劃許可被撤銷。不單如此，申請人亦沒有按照規劃許可的附帶條件，只在早上七時至晚上十一時營業，結果招來更多市民投訴；
- (vi) 申請人沒有提供資料，說明會如何處理該食肆的污水，亦沒有提交接駁污水渠的技術建議，更沒有提供清晰的資料，說明會如何處理公眾所關注有關該食肆造成噪音滋擾的問題。因此，當這次申請人申請規劃許可，即使是臨時性質，也不能予以從寬考慮，准其作擬議的用途；以及
- (vii) 由於申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

99. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗申請。

100. 江智祥先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在會上呈交了一份摘要，列出自編號 A/I-TCTC/40 的申請獲批准後申請人所採取的連串行動，以供委員參閱；
- (b) 申請地點位於黃泥屋村，該村是認可鄉村，在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。申請地點西北面是東涌新市鎮，南面是北大嶼山醫院，西面是逸東邨。黃泥屋村現時只有一人居住；
- (c) 就編號 A/I-TCTC/40 的申請所附加有關提交並落實設置消防裝置建議的條件，申請人已全部履行。其實，食物環境衛生署(下稱「食環署」)已發出臨時牌照，有效期至二零一三年十二月二十六日；
- (d) 為按照規劃許可的附帶條件建造污水渠以作接駁工程，申請人在二零一二年三月提交了排水建議，而有關建議在二零一二年八月才獲批准；
- (e) 申請人延遲了提交有關在政府土地進行挖掘工程的申請，是因為他需要通過相關地段的擁有人提出申請。雖然如此，該地段擁有人已在二零一三年三月提交了有關在政府土地進行挖掘工程的申請，而離島地政專員在二零一三年十一月批給了許可；以及
- (f) 接駁污水渠工程可以展開，預計會於三個月後完成。

101. 黃樹有先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他未有及時按照規劃許可的附帶條件設置消防裝置，是因為消防處須待該餐廳開始營業後才會發出符合安全證明書。該餐廳在獲批給規劃許可一年後才能開始營業；
- (b) 他延遲了履行排水方面的規劃許可附帶條件，是因為他需要一些時間聘請顧問為排水工程進行設計。雖然他在二零一二年三月提交了排水建議，但渠務署用了五個月時間才批准有關建議；

- (c) 關於落實排水建議方面，由於有關地段由九方人士擁有，其中有些居於海外，有關擁有人花了七個月時間才同意由一人作為所有擁有人的代表，向離島地政專員申請批給在政府土地進行挖掘工程的許可。挖掘工程的許可終於在二零一三年十一月十一日批給擁有人。據承建商表示，建築工程需要兩個星期完成，並須待渠務署確認已進行的工程符合該署的要求後，他才可證明他已完全履行有關的規劃許可附帶條件；
- (d) 編號 A/I-TCTC/42 的申請的規劃許可被撤銷，因為此臨時許可的有效期限只有一年，但他要辦理涉及不同政府部門的各項手續，根本沒有足夠時間讓他履行有關的規劃許可附帶條件；
- (e) 首宗申請(編號 A/I-TCTC/40)於二零一零年獲批給規劃許可後，他需用八個多月時間才能與申請處所的擁有人訂立租約；
- (f) 他對申請延長規劃許可有效期的程序有誤解，故重新提交了申請(編號 A/I-TCTC/42)，而不是延長先前申請的規劃許可有效期；
- (g) 至於噪音問題，他已採取必要的消減噪音措施，包括豎設隔音屏障及限制餐廳的營業時間。晚上十一時後，仍未離開的顧客只可留在室內，以盡量減輕噪音的影響。警方雖然收到兩宗涉及該餐廳的噪音投訴，但投訴經調查後都不成立，因此並無提出檢控；
- (h) 關於排放污水的投訴，食環署表示在申請地點附近發現的一灘污水並非該餐廳所產生。由於附近沒有排水渠收集雨水，該灘污水可能是附近有人洗車時留下，或有人潑水所致；
- (i) 該餐廳現時經不合標準的排水渠接駁至公共污水收集系統。渠務署要求提交的排水建議，是規定申請

人須設置污水渠和沙井，而有關設施必須符合渠務署所訂標準；

- (j) 除非擬設的餐廳獲批給規劃許可，否則食環署所發出的臨時牌照將在本月底到期，不會獲得續期；以及
- (k) 該餐廳現時與一非政府機構合作，向窮困人士、殘疾人士及有需要的家庭派發免費膳食。除經營該餐廳外，他也不想服務社會，幫助有需要的人。

102. 申請人及其代表陳述完畢，主席請委員提問。

103. 一名委員表示，申請人在三年前已首度獲批給規劃許可，而且該餐廳亦已營業兩年，故不明白申請人有何困難去履行規劃許可的附帶條件及解決其他如噪音和違例泊車等問題。黃樹有先生回應說，爲了按照規劃許可的附帶條件提交並落實排水建議，他花了很多時間辦理涉及不同政府部門的手續，實在無法加快有關程序。渠務署用了五個月時間審批排水建議，而離島地政專員則用了八個月時間審批就排水工程而擬議在政府土地進行的挖掘工程。關於噪音投訴，他表示由於採取了消減噪音措施，過去兩年只有兩宗投訴。至於違例泊車問題，違例停泊在餐廳外的汽車屬於附近居民所有，這情況實非他所能控制。

104. 主席詢問，申請人於二零一零年十二月獲批給規劃許可，爲何延遲至二零一二年三月才向渠務署提交排水建議。黃先生回應說，有多個理由造成延遲。例如，他要用八個多月時間才能與申請處所的擁有人達成租務協議，另外又需要八個月時間等待消防處發出符合安全證明書。他提交排水建議前，也需花一些時間聘用承建商草擬排水建議。他同意有關過程緩慢，但他沒有意圖要延遲提交文件，或試圖逃避履行有關的規劃許可附帶條件。

105. 一名委員詢問申請人是否曾積極嘗試履行有關的規劃許可附帶條件。鍾文傑先生回應說，編號 A/I-TCTC/40 的申請在有附帶條件的情況下獲得批准，有關條件包括申請人須提交並落實設置消防裝置和接駁污水渠建議。由於申請人未有履行

這些附帶條件，編號 A/I-TCTC/40 的申請的規劃許可於二零一一年十一月二十三日被撤銷。至於編號 A/I-TCTC/42 的申請，申請人提交了消滅噪音建議和接駁排水渠建議，該宗申請在有附帶條件的情況下獲得批准，有關條件包括申請人須提交並落實設置消防裝置和接駁污水渠建議。雖然申請人已履行有關消防裝置的規定及提交接駁污水渠建議，但因為申請人未有按照規劃許可的附帶條件落實接駁污水渠建議，所以編號 A/I-TCTC/42 的申請的規劃許可於二零一三年七月十二日被撤銷。概括而言，申請人一直嘗試履行有關的規劃許可附帶條件。

106. 由於申請人提及該處沒有公共排水渠的問題，主席詢問渠務署的規定是否關乎雨水渠或污水渠。鍾文傑先生回應說，先前的規劃申請的規劃許可附帶條件是規定申請人須接駁污水渠。

107. 一名委員詢問申請人履行有關的規劃許可附帶條件需要多少時間。黃樹有先生回應說，由於他已獲批給在政府土地進行挖掘工程的許可，污水渠接駁工程便可以展開，大概需要三個星期完成。不過，他不知道渠務署需要多少時間才能證明已完成的工程符合該署的要求。

108. 主席詢問文件的圖 R-4 中黃色遮篷所遮蓋的土地屬哪個類別。黃樹有先生回應說，該塊土地屬政府土地，他一直設法取得短期租約，以便可以使用該塊土地。不過，他須先取得食環署發出可在露天座位戶外進餐的牌照後，離島地政專員才可處理短期租約申請。他雖然正在非法佔用該政府土地，但一直就使用該土地的事宜，積極與相關的政府部門聯絡。

109. 黃樹有先生表示，他會進行渠務署所規定的所有必要工程，並會遵守規劃許可附帶條件有關營業時間的規定，以盡量減輕附近地方所受到的噪音滋擾。他要求城規會從寬考慮這宗申請，因為該餐廳是唯一為機場員工提供深宵服務的食肆。

110. 主席問該餐廳在晚上十一時後的營業情況。黃樹有先生回應說，該餐廳會在晚上十一時關門，但顧客如仍未用餐完畢，會請他們移入室內。他亦會要求吸煙人士不要在處所內吸煙。

111. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員也沒有再提問，主席告知申請人及其代表覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和西貢及離島規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

### 商議部分

112. 雖然申請人非法佔用政府土地，亦未能及時履行有關的規劃許可附帶條件，但一名委員指出申請人已一直嘗試履行有關的規定，只是有所延遲。鑑於申請人與非政府機構正在合作，為有需要的人提供免費膳食，這名委員認為可從優考慮這宗申請。另一名委員支持此觀點。

113. 一名委員也同意此觀點，並表示要取得相關政府部門的許可是一個漫長的過程。不過，主席指出，雖然審批過程需要一段時間，但申請人一方亦延遲了向相關的政府部門提交所需的申請。

114. 委員大致上同意這宗申請可予從優考慮，但為能更好地監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況，只會批給為期一年而非三年的臨時規劃許可。此外，應設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，規定申請人須在三個月內落實接駁污水渠建議。

115. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(不是所申請的三年)，至二零一四年十二月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請處所進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養現有的消防裝置；

- (c) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養現有的噪音消減設施，使之經常保持狀況良好；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，進行污水渠接駁工程，包括建造終端沙井，而有關工程必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

116. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所繼續進行申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期一年(有效期至二零一四年十二月六日)的臨時規劃許可，是為監察這項發展的情況；
- (c) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為更好地監察申請人履行有關條件的進度；
- (d) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其日後再提出的任何涉及這個同一用途的申請，將不會獲城規會從寬考慮；
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (f) 留意地政總署離島地政專員的意見，這宗申請所涉兩個地段現有的建築物是未經離島地政處批准而翻

建的。申請人須向食環署申請為該食物業處所設置露天座位，而不是向離島地政處申請短期租約；

- (g) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守各環境污染管制條例，包括《水污染管制條例》及《空氣污染管制條例》，以及環保署的網頁所訂明的良好作業守則；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，倘現有那些在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租的土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲認可。申請人須留意，倘擬議用途須領取牌照，則申請地點內任何擬作這個用途的現有構築物必須符合建築物安全的規定，以及發牌當局在其他相關方面可能作出的規定；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請人須根據由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》D部第6節，設置緊急車輛通道；
- (j) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人／地段擁有人須妥善地監控該食肆所產生的污水，以免污水流往附近的U型排水明渠，產生臭味，影響衛生，以及對公眾造成污染滋擾；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請處所內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖

則，若申請處所內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 在申請處所內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[馬錦華先生和邱榮光博士此時離席。]

## **議程項目 10**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/27  
擬略為放寬劃為「住宅(丙類)6」地帶的  
西貢清水灣第 238 約地段第 501 號及增批部分的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展  
**(城市規劃委員會文件第 9502 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

117. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月十二日要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，因為申請人打算親自向城規會陳述，但因要到海外公幹而不能出席二零一三年十二月二十日的會議。這是申請人首次就其覆核申請要求延期。

118. 秘書續說，根據城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」第 3.1 段，城規會可主動或在考慮該等要求後，基於下列理由決定延期對有關申請作出決定，包括(a)須諮詢其他有關政府部門、(b)提供重要的補充資料；以及(c)等待政府的重要規劃研究或基礎設施計劃的建議。該指引第 3.2 段亦訂

明，與規劃無關的理由通常不會獲接納。由於申請人要求延期的理由與規劃無關，因此規劃署不支持申請人所提出的延期要求。

119. 規劃署署長凌嘉勤先生問到其他所涉各方的權益是否會受影響。秘書回應說，這宗申請是要求略為放寬地積比率及上蓋面積限制，以作屋宇發展，延期應不大可能會影響其他所涉各方的權益。

120. 由於這宗申請是要求覆核鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的決定，一名委員遂詢問申請人有沒有提交進一步資料，回應小組委員會拒絕有關申請的理由。秘書回應說，申請人沒有提交任何資料以支持其覆核申請。

121. 主席認為，除非有極為特殊的個人情況，否則城規會不應運用酌情權，接受與規劃無關的理由。秘書補充說，申請人可委任他人作為其授權代表，代其出席會議。兩名委員對此表示贊同。

122. 經商議後，城規會決定不接納申請人的延期要求。這宗覆核申請應按原定時間在二零一三年十二月二十日的會議提交城規會考慮。

## **議程項目 11**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/535

擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣圍下村第 23 約

地段第 179 號 A 分段第 3 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

**(城規會文件第 9480 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

123. 以下委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生      —   與配偶共同擁有大埔一個單位和兩個泊車位
- 張孝威先生      —   在大埔墟擁有一個單位
- 邱榮光博士      —   在大埔墟擁有一個單位和一個舖位，以及在樟樹灘村擁有一間屋和三塊地

124. 委員得悉上述委員已離席。

125. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生      —   規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

126. 主席歡迎沙田、大埔及北區規劃專員出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席聆訊，主席表示委員會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。主席其後請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

127. 蘇震國先生借助投影片陳述下列詳載於文件的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點位於大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年八月十六日拒絕了有關申請，理由如下：
  - (i) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中並沒有提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；

- (ii) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展在景觀及土力方面，會對附近地區造成不良影響；
  - (iii) 擬議的發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議的發展會對該區現有的天然景觀和斜坡的穩定性造成不良影響；以及
  - (iv) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境及景觀質素將會下降；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的進一步理據撮述如下：
- (i) 「鄉村範圍」在頒布法定圖則前已劃定，把「鄉村範圍」內的土地劃為「綠化地帶」，剝奪了原居村民的合法發展權利；
  - (ii) 擬建的小型屋宇規模細小，不會在環境和視覺方面造成不良影響，而且城規會可在有附帶條件下批准這宗申請，確保這項發展不會在環境和視覺方面造成不良影響；
  - (iii) 至於土力安全問題，申請人承諾，如城規會批准其小型屋宇的申請，會委聘相關的專業人士擬備評估報告並落實合適的紓減影響措施。城規會未批准申請，就要求申請人進行這類費用高昂的評估，做法並不公平；以及
  - (iv) 洞梓路以西一帶一直禁止發展小型屋宇，不過，規劃署近年已檢討有關情況，自編號 A/TP/417 的申請獲批給許可後，城規會已

先後批准區內五至六宗涉及在洞梓路以西一帶發展小型屋宇的申請。現在這宗申請與這些獲批給許可的申請性質相似，不同之處是申請地點雜草叢生，並位於未受干擾的鄉郊環境，而獲批給許可的個案所涉的地點則全部已平整／清除植物，用作泊車；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。大埔地政專員表示，申請人已撤回其在申請地點興建小型屋宇的申請，改而申請在林村新村另一地點興建小型屋宇。他不反對這宗申請，並表示最新的數字顯示，未來 10 年的小型屋宇需求量為 48 幢，而尚未處理的小型屋宇申請數目為 50 宗。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍維持其反對這宗申請的意見，因為申請地點和周邊地區大部分地方並未受發展所干擾，而且有河流及林地，狀況仍然良好。由於洞梓路以南的「綠化地帶」內不曾有小型屋宇申請獲批准，倘批准這宗申請，會立下不良先例，助長同類的小型屋宇發展，使這些發展侵入該「綠化地帶」，令該區現時的鄉郊景觀質素變差。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下面，符合警戒準則所述的情況，須進行天然山坡災害研究。除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並實施適當的緩解措施作為擬議的發展的一部分，否則他反對這項發展。為支持這宗覆核申請，申請人亦要提交岩土規劃檢討報告，評估擬議的發展在土力方面是否可行；
- (e) 公眾意見——在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份意見書，由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交。他們都反對這宗申請，主要理由是擬建的小型屋宇會對生態造成不良影響，而且與周圍的環境不協調，若批准這宗申請，會為附近的同類發展立下不良先例；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：

- (i) 申請地點完全位於「綠化地帶」內，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (ii) 申請人是黃魚灘的原居村民，他提出的這宗申請是在同一鄉內跨村發展小型屋宇。根據大埔地政專員的記錄，圍下尚未處理的小型屋宇申請合共有 50 宗，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 48 幢。圍下村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地估計約有 0.83 公頃(或相等於約 33 幅小型屋宇用地)，但要應付上述小型屋宇的需求，則需約 2.45 公頃的土地(或相等於約 98 幅小型屋宇用地)，所以該村的「鄉村式發展」地帶的土地並不足以應付所需；
- (iii) 圍下村的中心區位於申請地點的東北面約 50 米處，就在洞梓路對面。申請地點毗鄰的地區主要是雜草和灌木叢生的休耕農地，緊貼其西南面是林地。由於申請地點位於洪泛區邊緣，在暴雨時會出現地面水流及水浸情況；
- (iv) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點和周邊地區大部分地方並未受發展所干擾，而且有河流及林地，狀況仍然良好；
- (v) 土木工程拓展署土力工程處處長反對擬議的發展，除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並實施適當的緩解措施作為這項發展的一部分；
- (vi) 雖然在有關鄉村的「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，但這宗申請並不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的規定，因為擬議的發展會妨礙落實「綠化

地帶」的規劃意向，並會對該區現有的天然景觀和斜坡的穩定性造成不良影響；

- (vii) 城市規劃上訴委員會曾於二零零二年駁回一宗反對城規會決定的上訴，涉及的申請編號為 A/TP/291。該委員會的決定再次肯定了城規會的觀點，那就是洞梓路和該天然河道一直作為發展的界限。現在這宗申請的性質及情況都與這宗被城市規劃上訴委員會駁回的申請相似，根本沒有有力的理由令城規會要偏離其當年所作的考慮和決定；
- (viii) 至於申請人提及的編號 A/TP/417 的申請及其他獲批准的同類申請，所涉地點都是位於洞梓的另一個「鄉村式發展」地帶毗鄰，在申請地點西北面約 500 米處。正如文件第 7.7 段所述，這些申請的情況根本完全不同；以及
- (ix) 自這宗申請被拒絕後，申請地點和附近地區的規劃情況沒有重大改變，所以沒有理由要偏離小組委員會先前的決定。

128. 由於委員沒有問題要提出，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

#### 商議部分

129. 主席指出而委員亦大致同意擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「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」和城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展在景觀及土力方面，會對附近地區造成不良影響。

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

- 「(a) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中並沒有提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展在景觀及土力方面，會對附近地區造成不良影響；
- (c) 擬議的發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會對該區現有的天然景觀和斜坡的穩定性造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境及景觀質素將會下降。」

## **議程項目 12**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/464

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約

地段第 608 號 B 分段、第 608 號 C 分段及第 608 號餘段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

**(城規會文件第 9481 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

131. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

132. 主席歡迎沙田、大埔及北區規劃專員出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席聆訊，主席表示城規會將在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

133. 蘇震國先生借助投影片陳述下列詳載於文件的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點所在之處，在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一三年八月十六日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准了有關申請，並在規劃許可加入了下列附帶條件：
  - (i) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
  - (ii) 提交排水影響評估報告及落實當中的紓減水浸影響措施，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
  - (iii) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
  - (iv) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 二零一三年九月十二日，申請人的代表申請覆核小組委員會加入附帶條件(b)項有關要求申請人提交

排水影響評估報告和落實當中的紓減水浸影響措施的決定；

- (d) 申請人爲支持其覆核申請而提出的進一步理據撮錄如下：
- (i) 有關地區的地形是由北向南和東向西傾斜的，排水沒有受阻。即使滂沱大雨過後，村內也沒有任何地方積水。村內從未出現水浸，也沒有人因水浸而投訴。因此，申請人不明白爲何須落實紓減水浸影響措施；
  - (ii) 涉及申請地點附近編號 A/NE-TK/415(先前的申請)及 A/NE-TK/420 的申請最近獲得批准，而關於排水事宜，有關的規劃許可只加入了「提交並落實排水建議」的附帶條件。申請人不明白爲何在相隔這麼短的時間，加入的附帶條件竟如此截然不同；以及；
  - (iii) 現有的規劃許可的附帶條件(b)項應改爲規定申請人「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求」；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。渠務署總工程師／新界北表示，在考慮第 16 條的申請時，申請地點下游的盡頭附近曾有水浸報告，故從防洪的角度而言，他對有關申請有所保留。不過，爲了解決區內尚餘的水浸問題，山寮已納入近期進行的「大埔區雨水排放整體計劃檢討」顧問研究內。經重新評估有關申請和考慮到申請地點面積細小後，他認爲可放寬先前要求申請人提交排水影響評估報告的規定，改爲只要求提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長的要求。其他政府部門對這宗覆核申請沒有反對或負面意見；

- (f) 公眾的意見——在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自山寮村兩名村民和創建香港。創建香港仍然反對擬議的發展，亦不同意覆核有關排水的附帶條件；而該兩名村民則主要基於「風水」、交通和道路安全的理由反對擬議的發展；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 在考慮第 16 條的申請時，渠務署總工程師／新界北表示，從防洪的角度而言，他對有關申請有所保留。不過，經重新評估有關申請和考慮到申請地點面積細小後，他認為可放寬先前要求申請人提交排水影響評估報告的規定，改為只要求提交排水建議。因此，他認為覆核規劃許可附帶條件(b)項的申請可以接受；
- (ii) 由於申請地點附近沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠，倘批准這宗申請，須把附帶條件(b)項改為「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求」，以確保擬議的發展不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響；以及
- (iii) 關於三份反對擬議發展的公眾意見書提出的意見，規劃許可已加入相關的附帶條件，盡量減低對周邊地區的影響，以釋除公眾對排水和排污方面的潛在影響的憂慮。

134. 蘇震國先生回應一名委員的問題，表示當日批准有關申請是有四項附帶條件的，而申請人提出覆核，是要修訂其中的附帶條件(b)項。若城規會同意這宗覆核申請所提出的要求，附帶條件(b)項便會作出相應修訂，但其他的附帶條件(a)、(c)及(d)項仍會保留。這名委員再提問，秘書回應說，若城規會同意這宗覆核申請提出的要求，原有的附帶條件(b)項，即「提交排

水影響評估報告及落實當中的紓減水浸影響措施，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求」，會改為「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求」。

135. 蘇震國先生回應主席的問題，表示根據第 17 條提出的覆核申請，可要求覆核都會規劃小組委員會／鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕某宗申請的決定，或兩者在某宗申請的規劃許可加入的附帶條件。

136. 由於委員再沒有問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成。城規會將就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

#### 商議部分

137. 委員備悉由於渠務署認為再無必要規定申請人提交排水影響評估報告，附帶條件(b)項應作適當修訂。

138. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，而附帶條件(b)項應修訂如下：

- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

#### 議程項目 13

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K18/301

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘根德道 15 號

開設學校(就小學擴建計劃闢設支援活動室)

**(城市規劃委員會文件第 9436 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

139. 以下委員就此議項申報利益：

劉文君女士 — 她曾給予申請人一些建議，而其家人居於九龍塘

黎慧雯女士 — 與其配偶在伯爵街擁有一個單位

140. 委員備悉上述委員已離席。

141. 秘書報告，二零一三年七月十日，城規會接獲申請人的補充資料，包括一份交通報告，用以支持有關覆核申請，城規會遂重訂於二零一三年十月四日考慮申請。申請人於二零一三年九月十二日提交進一步資料，包括改善交通建議和交通評估，城規會遂重訂於是次會議考慮有關覆核申請。

142. 秘書繼續表示，申請人於二零一三年十一月六日要求城規會延期一個月就這宗覆核申請作出決定，以待申請人有更多時間與相關部門解決技術問題。這是申請人首次要求延期考慮這宗覆核申請。

143. 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預備覆核的文件；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。

144. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就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。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其一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。

#### **議程項目 14**

[閉門會議]

145. 此議項以機密形式記錄。

## **議程項目 15**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3A》呈交行政長官會同行政會議核准

**(城市規劃委員會文件第 9530 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

146. 秘書簡介有關文件。二零一三年五月二十四日，《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，主要包括把沙田至中環線(下稱「沙中線」)／北港島線的會展站用地改劃為「綜合發展區」地帶；把中庭擴建用地改劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶；把灣景國際賓館所在的用地改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶；根據《法定圖則註釋總表修訂本》修訂《註釋》，以及略為調整界線。在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份申述。申述人反對「綜合發展區」地帶及「政府、機構或社區(5)」地帶的《註釋》，以及根據《法定圖則註釋總表修訂本》對「政府、機構或社區」地帶的《註釋》作出修訂。城規會在二零一三年八月二日公布有關申述，以供公眾提出意見，但在公布期的首三個星期內沒有接獲任何意見。

147. 二零一三年十月十八日，城規會在考慮有關申述後，決定順應有關申述的部分內容，在「綜合發展區」地帶的《說明書》指定要求擬備規劃大綱；以及修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，把「展覽或會議廳」由第一欄用途移至第二欄用途。

148. 城規會在二零一三年十一月一日公布「政府、機構或社區」地帶《註釋》的修訂建議，以供公眾提出意見，但在公布期的首三個星期內沒有接獲任何進一步申述。

149. 由於考慮申述的程序已完成，灣仔北分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

150. 經商議後，城規會同意：

- 「(a) 備悉沒有接獲就草圖的修訂建議作出的進一步申述。根據條例第 6G 條，草圖應按有關修訂建議作出修訂；
- (b) 分別載於文件附件 II 和附件 III 的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3A》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；
- (c) 通過載於文件附件 IV 的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3A》的最新《說明書》，以說明城規會就該圖上各用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出；以及
- (d) 《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3A》的最新《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 16**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將  
《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
**(城市規劃委員會文件第 9495 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

151. 秘書簡介文件的內容。二零一三年五月十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10》，以供公眾查閱。該草圖所加入的修訂包括把位於南邊圍路的一塊用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(修訂項目 A)；在圖則加入兩個符號，把窩尾劃為「鄉村式發展」地帶的三塊用地連繫起來(修訂項目 B)；以及對圖則的《註釋》作出相關的修訂。在為期兩

個月的展示期內，城規會收到一份申述書。二零一三年七月十九日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間沒有收到意見書。

152. 二零一三年十一月一日，城規會考慮有關申述後，決定不接納該申述書的內容。由於就申述進行聆訊這個程序已完成，蠔涌分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

153. 經商議後，城規會同意：

- 「(a) 分別載於文件附件 A 和附件 B 的《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10A》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) 通過載於文件附件 C 的《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10A》的最新《說明書》，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶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) 《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。」

### **議程項目 17**

[閉門會議]

154. 此議項以機密形式記錄。

### **議程項目 18**

[閉門會議]

155. 此議項以機密形式記錄。

### **議程項目 19**

[閉門會議]

156. 此議項以機密形式記錄。

**議程項目 20**

其他事項

[會議以廣東話進行。]

157. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。