

二零一五年二月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1074 次會議記錄

出席者

| | |
|--------------------------|-----|
| 發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生 | 主席 |
| 黃遠輝先生 | 副主席 |
| 陸觀豪先生 | |
| 黃仕進教授 | |
| 何培斌教授 | |
| 許智文教授 | |
| 劉智鵬博士 | |
| 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 | |
| 何立基先生 | |
| 黃令衡先生 | |
| 邱浩波先生 | |
| 袁家達先生 | |

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

民政事務總署總工程師(工務)
關偉昌先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

邱榮光博士

符展成先生

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

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年十一月二十七日、二零一四年十二月十一日、二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日第 1074 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 主席表示，會議記錄草擬本已於會議前分發給各委員，委員備悉委員出席名單的替代頁已提交席上。
2. 二零一四年十一月二十七日、二零一四年十二月十一日、二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日第 1074 次會議記錄的簡介和答問部分無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[會議以廣東話進行。]

3. 會議沒有續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[閉門會議]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述和意見
[會議以廣東話進行。]

商議部分

4. 主席表示，有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述和意見分兩組聆聽。第 1 組涉及大埔第 9 區和頌雅路改劃作公共房屋發展的三塊用地(修訂項目 A1 至 A5)，第 2 組則主要涉及改劃作私人房屋的六塊用地及兩塊「政府、機構或社區」用地(修訂項目 B 至 J)。第 1 組聆聽會的簡介和答問環節於二零一四年十一月二十七日進行，第 2 組

聆聽會的簡介和答問環節則於二零一四年十二月十一日、二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日進行。

5. 二零一四年十一月二十七日、二零一四年十二月十一日、二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日的會議的錄音及錄影記錄和會議記錄草擬本已在這個商議環節進行前分送各委員參考。主席請委員審議申述時，考慮申述書和上述會議上所作的口頭陳述內容。

第 1 組

(申述編號 R6(部分)至 R1273(部分)、R1274 至 R1323、R1324(部分)、R1326(部分)、R1625(部分)、R6322(部分)及意見編號 C2(部分)至 C79(部分))

6. 以下委員由於與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有關聯(因為歸入第 1 組考慮的申述與房屋署擬發展的公共房屋項目有關，而房屋署是房委會的執行機關)，以及／或與提交了申述編號 R1274 的 Honour More Limited 的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有業務往來，所以就第 1 組聆聽會申報直接利益：

- | | |
|-------|---|
| 黃遠輝先生 | — 為房委會及房委會策劃小組委員會委員，亦是房委會資助房屋小組委員會主席(直接利益)；與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位另加泊車位(間接利益) |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 為房委會委員及房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員，並與新鴻基公司有業務往來 |

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| 黎慧雯女士 |] | 現時與房委會及新鴻基公司 |
| 林光祺先生 |] | 有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 凌嘉勤先生 (以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 林潤棠先生 (以地政總署副署長的身分) | — | 為房委會候補委員 |
| 關偉昌先生 (以民政事務總署 總工程師(工務)的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 符展成先生 | — | 與新鴻基公司有業務往來 |
| 邱榮光博士 | — | 為大埔鄉事委員會的執行委員，該鄉事委員會提交了申述編號 R1326(直接利益)；擁有大埔廣福道一個單位和一個舖位，以及樟樹灘一幢屋宇和土地；以及為鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心管理委員會主席，而 R17 表示有關的房屋發展項目會影響「鳳園具特殊科學價值地點」(間接利益) |

7. 此外，以下委員亦申報非密切或間接的利益。在大埔擁有物業的委員，其物業不在申述地點附近，所以有關利益是間接的：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 張孝威先生 | — | 擁有大埔鄉事會街一個單位 |
| 楊偉誠先生 | — | 擁有大埔安慈路一個單位 |

李美辰女士

— 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲新鴻基公司的贊助

8. 主席請上述申報直接利益的委員(即黃遠輝先生、何培斌教授、梁慶豐先生、劉文君女士、林光祺先生、黎慧雯女士、劉興達先生、凌嘉勤先生、林潤棠先生、關偉昌先生、符展成先生及邱榮光博士)暫時離席。委員備悉黃先生、何教授及林潤棠先生尚未到席；而梁先生、劉女士、林光祺先生、黎女士、劉先生、符先生及邱博士因事未能出席會議。

9. 其他有非密切或間接利益的委員可以留在席上參與討論。委員備悉楊偉誠先生及李美辰女士因事未能出席會議。

[此時，凌嘉勤先生暫時離席，關偉昌先生離席。]

10. 主席表示，第 1 組的申述和意見涉及大埔第 9 區和頌雅路改劃作公共房屋發展的三塊用地(修訂項目 A1 至 A5)。由於有數名第 2 組的申述人／提意見人或其代表在二零一四年十二月十一日、二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日的聆聽環節所作的口頭陳述有一些意見涉及大埔第 9 區和頌雅路的公共房屋發展項目(即第 1 組申述的內容)，所以請委員在商議時按適當情況考慮該些意見。

11. 為方便商議，主席要求在實物投影機上展示文件所夾附及／或在聆聽環節中所展示的那些顯示修訂項目的位置圖及相關航攝或實地照片，以便委員參考。

政府政策與房屋供應

12. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 改劃的「綠化地帶」土地都有茂密的植被覆蓋，把之改劃並不符合政府在《施政報告》所述，只考慮把那些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地改劃作房屋用途；

- (b) 政府應先發展棕地及考慮重新發展沒有善用的土地。大埔是發展成熟的新市鎮，除重建外，不應再有新的公共租住房屋發展項目；
- (c) 作出有關的改劃用途地帶修訂並不符合公眾利益和公眾期望。長有樹木的地方應予保護和珍惜。作出這些修訂會立下壞先例，長此下去，日後會有不良影響；以及
- (d) 大埔新市鎮的土地用途大綱早在八十年代訂立，可是政府卻突然把之改變，把多塊用地改劃作住宅用途。

13. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽環節中回答委員的提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 「綠化地帶」用地的檢討分兩個階段進行。第一階段的「綠化地帶」檢討已於二零一二年完成，此階段規劃署主要是物色及檢視劃為「綠化地帶」但沒有植被、荒廢或已平整的地方。《二零一三年施政報告》宣布規劃署正進行下一階段的檢討，務求釋出更多用地用作發展房屋。在第二階段「綠化地帶」檢討，規劃署檢視了「綠化地帶」內那些有植被但緩衝作用或保育價值較低而又鄰近現有交通運輸和基礎設施的用地；
- (b) 政府為增加及加快短中期的房屋土地供應，採取多管齊下的策略，以增加房屋土地供應。為此，政府對各種土地用途進行檢討，包括「政府、機構或社區」用地、現時空置或獲批短期租約或正作短期政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」的用地。如棕地合適，也可考慮把之用作發展住宅。不過，有部分棕地位於洪水橋及元朗南等未來發展區，若發展這些棕地，必須提供基礎設施，所以必須作長遠考慮；以及

- (c) 對於每塊「綠化地帶」用地，當局都已作審慎研究，確定改劃修訂項目所涉的用地，不會產生無法克服的問題，包括對長有樹木的地方造成不良影響。如有需要，有關的房屋用地的地契條款會加入有關提交保護樹木建議／園景設計總圖的規定。

14. 一名委員記得部分申述人表示關注第二階段的「綠化地帶」檢討是政府在政策上的一大改變，又指政府在改劃這些「綠化地帶」用地之前，並無就「綠化地帶」用地及郊野公園的政策諮詢公眾。

15. 主席回應說，政府在《二零一三年施政報告》中已公布進行第二階段的「綠化地帶」檢討，而發展局亦一再(包括在發展局局長的網誌中)解釋此檢討工作。政府已清楚表明現時無意發展郊野公園。規劃署把改劃「綠化地帶」用地的建議提交城規會考慮前，已就有關建議諮詢相關的區議會。此外，制訂圖則的程序包括讓公眾提交申述書及意見書，並聆聽他們的申述及意見，這些本身已是公眾諮詢工作。關於改劃這些「綠化地帶」用地的潛在影響，規劃署亦已諮詢相關的政府部門，包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)。由於預料不會有無法克服的問題，所以這些部門對改劃建議都不表反對或沒有負面意見。

保存「綠化地帶」和對景觀的影響

16. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 有關的「綠化地帶」用地對維持市民大眾的生活質素具有重要的作用，也是緩衝區，可分隔市區和郊野公園。區內居民都愛到「綠化地帶」用地做運動、緩跑和遠足，所以這些用地發揮着作靜態康樂用途的功能。改劃建議不符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 改劃建議涉及大規模清除植物，所造成的累積影響未有解決；

- (c) 政府未有就建議改劃的用地的生態重要性提供詳細資料。由環保組織進行實地視察和生態調查所得的結果與政府的資料有很大差別。改劃建議不符合《生物多樣性公約》的規定；以及
- (d) 對於改劃「綠化地帶」用地的問題，政府考慮時不應單看個別個案的情況，而應制訂有關全港所有改劃計劃的整體綱領／策略，說明所作改劃對生物多樣性的整體影響及建議的紓減影響措施。城規會應考慮改劃「綠化地帶」用地的整體情況，不應單看每宗個案的個別情況。

17. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽環節中回答委員的提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 相關的政府部門在考慮「綠化地帶」用地是否適合發展時，會研究在這些用地進行發展會否對周邊環境造成嚴重的負面影響。物色到的用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值相對較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施；
- (b) 倘要砍伐樹木及大規模清理植物，政府會進行樹木調查，確定樹木的狀況，務求盡量減低影響，並要求發展商採取適當的紓減影響措施，包括根據現有的指引及保護樹木機制，保護及移植現有具保育價值的樹木或補種樹木；
- (c) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，要改劃的用地範圍內或附近並沒有地方鑑定為具保育價值，而有關用地範圍內的樹木也大多是外來或普通品種，因此預料不會引致嚴重的生態問題或對生物多樣性造成負面影響；以及
- (d) 當局在全港物色到大約 150 塊用地可改劃作住宅用途，當中約 70 塊劃為「綠化地帶」。這些建議改劃的「綠化地帶」用地的面積只佔全港現時劃為「綠化地帶」的土地面積的 1% 左右。政府小心審

視過每塊「綠化地帶」用地，才決定是否可以把之改劃作住宅用途。

18. 得悉漁護署表示要改劃的「綠化地帶」用地的保育價值低，一名委員認為保育價值只是決定應否改劃「綠化地帶」用地的考慮因素之一。「綠化地帶」用地還有其他重要的功能，例如作為緩衝區、保存現有景觀，以及作為已都市化的地區在視覺上的調劑。政府改劃每一塊「綠化地帶」用地，都應小心研究，考慮在有關用地進行發展，會否影響「綠化地帶」的完整，以及會否對其原有的緩衝和景觀功能造成負面影響。

19. 主席表示，雖然漁護署考慮「綠化地帶」用地的價值時，主要集中在自然保育方面，但他認同委員的看法，認為「綠化地帶」用地還可發揮綠化／緩衝等其他重要的功能。不過，縱使有這方面的需要，也要兼顧市民大眾在房屋(包括公共房屋)方面的真正需要，從中作出平衡。委員討論後同意城規會在評估建議改劃的「綠化地帶」用地的緩衝價值是否相對較低時，應平衡社會的不同利益和需要，並考慮其他相關的規劃因素。

20. 另一名委員表示，有些申述人反對改劃其住所附近的「綠化地帶」用地，理據是有關的綠化地是區內居民的靜態康樂場地。這名委員認為，若「綠化地帶」用地適合發展住宅，應先把之用來應付對增加房屋土地的迫切需求，而非先照顧區內居民的利益。

負面影響

21. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 未有進行充分的技術評估以支持改劃這些用地；
- (b) 各方面的技術評估(包括全面的生態評估和樹木調查)應在落實發展前進行；
- (c) 有關的房屋用地距離鐵路站頗遠，對公共交通和運輸基礎設施的需求會影響大埔已經擠塞的現有道

路。汀角路和吐露港公路都有交通擠塞問題。政府未能解決現時的交通問題。吐露港公路的承受力和東鐵的載客量根本無法應付增加的人口所需；

- (d) 頌雅路可擴闊的空間不大，發展有關的公共房屋項目，會影響頌雅路的承受力；
- (e) 發展公共房屋項目的地方，現時只是附近有一條巴士線，令人關注公共交通服務不足以應付新房屋發展項目所需。日後大埔第 9 區的發展項目的居民必須依賴接駁交通工具前往鐵路站，因此應開設新的巴士線連接港鐵站；
- (f) 建築工程會對易受影響的用途造成滋擾；以及
- (g) 社區配套設施(如醫療服務、教育及其他社區服務)不足以應付未來新增人口所需。作出改劃，會使富亨邨居民失去一個靜態康樂場地，影響他們的日常生活和健康。該區人口老化，所以大埔第 9 區的原有「政府、機構或社區」用地應預留作政府、機構或社區用途。

22. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 關於擬議的公共房屋發展項目，房屋署已就交通、排水、排污、空氣流通、視覺及環境方面進行相關的技術評估。初步結果顯示，擬議的發展對這些方面不會造成重大負面影響。由房屋署進行的空氣流通評估(專家評估)顯示，若加入一些有效的措施配合風向，對通風情況應不會有負面影響。就有關用地的面積(超過 9 公頃)而言，應有合理的空間加入良好的建築設計和作出適當的布局編排，防止出現屏風效應。擬議的公共房屋發展項目的電腦合成照片顯示，有關項目與周邊的發展項目不會格格不入，亦不會令整體的市鎮景致和風貌大變；

- (b) 當局會根據漁護署的意見評估用地的生態價值，以確保作出改劃不會對生態造成很大的負面影響。大埔第 9 區的用地(用地 A1 及 A2)以前是採泥區，原來的植被及泥土已清除。切削斜坡上的樹木屬外來品種，例如相思及桉樹，都是以前政府為覆蓋已開挖的地方而種植的。根據房屋署進行的樹木調查，用地 A 並沒有稀有或珍貴的樹木品種。房屋署會盡量避免砍伐用地 A 上現有的樹木，如須伐樹，亦會採取適當的綠化措施及補種樹木；
- (c) 運輸署署長認為，如果實施適當的紓減影響措施和改善／提升運輸基礎設施，即使發展公共房屋，對大埔新市鎮的交通承受力也不會有累積的負面影響；
- (d) 交通影響評估所得的結論是，若加設公共車輛總站及進行適當的路口改善工程，擬議的發展對頌雅路的交通不會造成重大負面影響；
- (e) 擬議的公共房屋發展項目會設有公共車輛總站，確保有足夠的公共交通服務接駁該擬議的發展項目與鐵路站；
- (f) 當局會根據現有機制控制建築工程所造成的影響。當局會規定項目倡議者／日後的發展商遵行和落實建築合約所訂明的污染控制建議措施。這些措施大體上都是一些良好的工程作業方式，可以盡量減少建築工程對附近居民和其他易受影響用途造成的不便及環境滋擾；以及
- (g) 如文件附件 XI 的政府、機構或社區設施表所示，為該區規劃的政府、機構或社區設施大致上已足夠，鄰舍休憩用地及地區休憩用地更比標準數量為多。位於頌雅路的擬議公共房屋發展項目已預留地方興建兩所新小學，另外，也會設有社會福利設施，例如長者日間護理中心、幼兒中心和早期教育及訓練中心，服務區內居民。

23. 委員討論後，接納上述回應，認為整體上已處理申述人所提出的關注事項。

公眾諮詢不足

24. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 政府改變政策，廣泛改劃香港的「綠化地帶」用地，但沒有就此進行全面諮詢，在區議會層面進行的諮詢不全面，有違程序公義；
- (b) 當局事前沒有諮詢公眾，而就分區計劃大綱圖的修訂諮詢大埔區議會的過程亦不恰當／有誤導成分，更沒有諮詢富亨邨的居民。雖然有安排地區論壇，但富亨邨很多居民並不知道有該論壇。當局應進行更廣泛的公眾諮詢，收集區內人士的意見；以及
- (c) 不應把關於私人及公共房屋用地的聆聽環節分為兩組進行。

25. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 規劃署一直按既定程序進行修訂用途地帶的工作，包括諮詢各部門、區議會及鄉事委員會、向城規會提交修訂建議，以及根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示分區計劃大綱圖。在展示分區計劃大綱圖前，規劃署曾於二零一四年一月八日及二月十三日諮詢大埔區議會的環境、房屋及工程委員會，並與區內居民舉行會議；到了根據條例展示分區計劃大綱圖後，亦再度諮詢該委員會；
- (b) 當局已根據條例的規定，就改劃建議諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及讓公眾提交申述書和對申述的意見書，是條例訂明的法定公眾諮詢程序的一部分。公眾和持份者都有機會就建議

作出的修訂發表意見及提出反建議。此外，城規會亦已邀請所有申述人／提意見人出席會議，陳述意見。這次當局提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾；以及

- (c) 分組的安排是要方便申述人及城規會委員，讓他們有更多機會交換意見／有序地就性質相似的議題一併進行詳細的討論。

26. 委員討論後，對上述回應並無提出問題，認為整體上已處理申述人所提出的關注事項。

布局與設計

27. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 由於跨境學童未來會減少，而且距申請地點 10 分鐘車程內的地方已有幾所小學，實無有力理據要在擬議的公共房屋發展項目內興建兩所小學；
- (b) 若只建一所小學，則只要適當地修訂發展布局便無需把在大埔第 9 區那塊用地以北的林地清除；
- (c) 為保護該用地內的河流和一些樹木，應重定規劃中那條連結有關的公共房屋發展項目南北兩部分的通道的走線，把之向東南方向改移 20 米；以及
- (d) 規劃署曾在二零零九年大埔區議會一次會議上表示，大埔第 9 區那塊用地不適宜發展高密度的公共房屋。

28. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 根據教育局的資料，該區須興建兩所小學，才能應付大埔在發展有關的新公共和私人房屋項目後對小學學位的長遠需求；
- (b) 據規劃署估計，長遠而言，大埔整體上會出現小學課室短缺的問題，即使在大埔第 9 區和頌雅路西的綜合公共房屋發展項目興建兩所新小學，大埔仍需要增加 135 間課室；
- (c) 擬建道路的走線尚有待房屋署進行詳細設計；
- (d) 在二零零九年考慮的建議只包括大埔醫院東北鄰當時空置的一塊「政府、機構及社區」用地。該用地的面積小得多，而當時在該用地發展也要面對一些限制，包括要與大埔醫院共用一條出入通道。至於這次提出的改劃建議，除該塊原有的「政府、機構及社區」用地外，還把頌雅路東西兩塊土地納入擬發展公共房屋的用地範圍內，使發展更具彈性，可在發展項目內興建車輛和行人通道、學校及其他社區設施。當今公共房屋需求龐大，因此，物色用地時，即使有限制的用地也會探討可否使用。房屋署和規劃署合作解決了各項技術問題，才擬訂出一個在該用地發展公共房屋的可行方案。

29. 委員討論後，同意上述回應，認為整體上已處理申述人所提出的關注事項。

修訂項目 A1 及 A2——大埔第 9 區的兩塊用地

30. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 有關用地是天然山坡，有茂密的植被，可作為市區外圍與「鳳園具特殊科學價值地點」之間的緩衝區。日後在有關用地進行發展，可能會影響附近易受影響的地點，包括「鳳園具特殊科學價值地點」和八仙嶺郊野公園；

- (b) 附近醫院的煙囪排放廢氣，有潛在影響，加上欠缺配套設施，所以有關用地不宜發展；
- (c) 擬議的發展項目會遮擋頌雅路東用地的農地及「鳳園具特殊科學價值地點」的光線；
- (d) 用地 A1 毗連鳳園墓地，應在兩者之間闢設 30 米闊的植樹帶，作為緩衝區；
- (e) 用地 A2 應保留作「政府、機構或社區」地帶，以興建專科院校及學校，例如以復康服務為本的匡智松嶺綜合職業訓練中心；
- (f) 就該區的環境而言，用地 A 的發展密度過高；
- (g) 政府應考慮縮減擬議的公共房屋發展項目的規模，並提供足夠的社區設施和交通改善措施，以配合富亨邨居民的需要；以及
- (h) 在用地 A 發展大型公共房屋項目，而附近匡智松嶺村則是作復康用途，這兩種用途毗鄰而立，會產生問題。

31. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 用地 A1 和 A2 距離「鳳園具特殊科學價值地點」約 250 米，所以預料在這些用地發展擬議的公共房屋，對「鳳園具特殊科學價值地點」的生態不會有重大的直接影響。房屋署會就用地 A1 至 A4 的發展項目進行生態研究和樹木調查，以確保「鳳園具特殊科學價值地點」不會有重要的物種直接受到擬議的公共房屋發展項目影響；
- (b) 房屋署進行技術評估後，確定有關用地適合用作發展公共房屋。另外，就大埔醫院和那打素醫院煙囪排放的廢氣所作的評估顯示，在進行評估的不同高

度位置，二氧化硫、二氧化氮及可吸入懸浮粒子的預測濃度都符合相關的空氣質素指標，預料對擬議的公共房屋發展項目的空氣質素不會有負面影響；

- (c) 目前在用地內由匡智會所使用的農地會在匡智松嶺村範圍內重置，因此，預料不會有遮擋光線的問題；
- (d) 鳳園墓地距離擬議的公共房屋用地約 15 米，兩者之間的地方已長滿樹木和茂密植物，因此，無須再種植樹木作為緩衝；
- (e) 擬議公共房屋用地以北劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，現設有匡智松嶺綜合職業訓練中心。這塊 8 公頃的用地是專為提供復康服務而設。匡智會正計劃在該用地進行重建，因此，無須把有關的公共房屋用地預留作復康設施之用；
- (f) 有關用地的面積約為 9.6 公頃，位於大埔新市鎮的北緣，分為三部分，當中包括頌雅路東和頌雅路西用地。有關用地內大部分都是政府土地，只有頌雅路西用地有 0.85 公頃是私人土地；
- (g) 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地，才能應付不斷增加的房屋需求。要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，政府正多管齊下，增加住宅單位的供應。當局已進行評估，以確定在擬議的用地發展在技術上可行。有關的改劃建議可配合政府的工作，增加房屋土地的供應，紓解市民對公共和私人房屋的迫切需求；
- (h) 匡智會從沒有反對進行擬議的公共房屋發展項目。另一方面，該會承諾提供適切的服務，以配合新遷入居民的需要。

32. 委員討論後，同意上述回應，認為整體上已處理申述人所提出的關注事項。

修訂項目 A3 及 A4——頌雅路西的兩塊用地

33. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應把用地 A3 及 A4 改劃為「綜合發展區」地帶，這樣才可以對日後的住宅發展項目作出全面的規劃管制；
- (b) 在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向是專作公共房屋發展，此舉與城規會的做法不符；
- (c) 用地 A3 及 A4 應預留作發展私人房屋，因為區內的公共房屋過多。在該用地發展私人房屋，有助優化房屋組合，亦能注入新動力，增加商業活動和就業機會，改善配套設施，以及減輕基礎設施和公共設施／服務的壓力。另外，發展私人房屋，可適時在區內供應住宅單位；
- (d) 城規會一向尊重私人業權，而政府沒有充分理由是不會收回私人土地的，改劃用地 A3 及 A4 違反了這些妥善訂立的原則；
- (e) 把用地 A3 及 A4 這兩塊私人擁有的用地改劃作公共房屋用途，而建議把另外六塊政府擁有的用地出售作私人房屋發展，做法不當；
- (f) 把有關用地用作發展居者有其屋計劃項目，更加恰當；
- (g) 用地 A3 及 A4 先前涉及一些規劃申請。首三宗申請遭拒絕，主要理由是當時申請地點推定為不宜進行發展。不過，此拒絕理由不再適用；以及
- (h) 修訂項目 F 所涉用地(荔枝山用地)較近鐵路站，附近又建有公共房屋，所以較適合用作發展公共房

屋。建議把用地 F 北部用作發展原本擬在用地 A3 及 A4 發展的公共房屋。

34. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 由於用地 A3 及 A4 的擬議公共房屋發展項目會受規劃大綱規限，所以現行的規劃和地政機制已有足夠的管制，確保該發展項目的發展周全。此外，當局已為擬議的公共房屋發展項目進行了各方面的技術評估，包括交通影響評估、排水影響評估、排污影響評估、環境評估、空氣流通評估及視覺評估，證明只要實施適當的紓減影響措施，該發展項目對附近一帶不會有很大的負面影響。因此，沒有需要把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶；
- (b) 由於城規會認為有關用地較適宜發展公共房屋而非私人房屋，所以在這份分區計劃大綱圖的《註釋》清楚說明有關用地的規劃意向，可使規劃制度更確切透明，不會有不必要的含糊之處；
- (c) 有關用地是編號 Y/TP/19 這宗第 12A 條申請涉及的地點。該宗申請要求發展私人住宅。二零一四年四月四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)一併考慮該宗申請和在有關用地發展公共房屋的建議。小組委員會評估過擬議的公共房屋發展計劃和該宗編號 Y/TP/19 的申請所提出的概念計劃各有何好處後，認為有關用地較適宜發展公共房屋，理由包括有關用地是擬進行的綜合公共房屋發展項目不可或缺的部分；興建一幢公屋大廈和一所建築物高度較低的小學，會令景觀較開揚，視覺影響也會較少；另外，若把有關用地用作發展公共房屋，會有較大空間回應大埔區議會和區內居民關注的問題；

- (d) 根據《長遠房屋策略》，政府主張公共房屋在新建房屋中應佔較高的比例，並決定公共和私人房屋的比例應為 60 比 40；
- (e) 政府收回私人土地作公共房屋和道路用途，此做法並不罕見。政府經過仔細考慮，才會收回私人土地，而其中一個考慮因素是收地所需時間；
- (f) 把用地指定作發展公共房屋時要考慮的因素包括有關用地的面積、附近一帶的發展項目類型，以及有關用地是否有完善的公共交通配套。在改劃的用地當中，只有用地 A 適合發展公共房屋及關設配套設施，因為該用地面積最大，其餘六塊用地的面積相對較小，又位於中或低密度的住宅區，而且交通較不方便；
- (g) 該兩塊用地的部分地方是先前編號 A/TP/60 及 76 這兩宗第 16 條申請涉及的地點。這兩宗申請要求發展住宅。城規會考慮這兩宗第 16 條申請時，有關用地劃為「綠化地帶」。這兩宗申請分別於一九九零及一九九一年遭小組委員會拒絕，主要理由是兩者並不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及未能證明擬議的發展不會對附近地區造成負面的視覺、交通、供水及排污影響；以及
- (h) 用地 A3 及 A4 附近一帶主要是高聳及高密度的房屋發展項目，用地 F 的四周則是低矮及低密度的發展項目，所以建議在用地 A3 及 A4 發展公共房屋項目，更能配合附近的環境。

35. 一名委員表示，由於市民對公共及私人房屋均有需求，城規會作出決定時，必須小心平衡有不同住屋需要的不同組別人士的利益。先前一宗擬在用地 A3 及 A4 進行私人住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/TP/19)被小組委員會拒絕，主要理由是有關用地北部現時有林地，不宜改劃，而且相對於建議的公共房屋發展項目的發展布局，這宗申請提出的住宅發展項目，其建築物體積太大。主席認同為滿足不同階層人口的住屋需

要，公共和私人房屋都必須提供，問題是有關用地是否較適合發展公共房屋。

36. 一名委員對平衡不同組別人士利益的需要表示關注。主席回應說，考慮日後涉及住宅用途的規劃申請時，要確定有關用地較適合發展公共還是私人房屋，必須考慮多項因素，包括公眾利益的元素、能否確定可加設其他所需配套設施、申請地點的面積和位置，以及擬議的發展與周邊地區的土地用途是否協調等。先前那宗第 12A 條申請被小組委員會拒絕，理由是小組委員會認為有關用地較適合用作發展公共房屋，因為該用地南部(即用地 A3)所在的地區有現成及已規劃的公共房屋發展項目，在提供政府、機構或社區設施方面，可有協同作用，與這些發展項目融合得更好。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

37. 秘書補充說，小組委員會是於二零一四年四月同一會議上審議該宗第 12A 條申請及分區計劃大綱草圖中有關用地 A3 及 A4 的修訂建議。因此，小組委員會是詳細考慮過有關的公共及私人房屋發展建議各自的支持理據及發展參數，才作出決定的。雖然該宗第 12A 條申請遭小組委員會拒絕，但另一宗同樣涉及在擬發展公共房屋的用地發展私人房屋的規劃申請卻於另一會議上獲小組委員會批准，主要是考慮到該私人房屋發展建議的發展布局較具體，發展時間表亦較確實，而該公共房屋發展建議則仍在初步階段。簡單來說，用地適合發展公共還是私人項目，須視乎個別情況而定，考慮因素包括多方面，例如發展密度、發展計劃是否已到成熟階段、建議的發展時間表，以及有關的發展與周邊地區的土地用途是否協調等。

38. 主席表示，確保城規會所作決定合理，是十分重要的。擬在用地 A3 及 A4 進行的私人住宅發展項目四周均被政府土地包圍，除非獲批政府土地一併發展，否則沒有通道進出，能否落實發展建議，尚未明朗。反觀擬在有關用地進行的公共房屋發展項目，其規劃較周全，又會提供所需的配套設施，落實時間表亦較確切。

39. 一名委員認為，雖然現時輪候公共房屋的人數眾多，但還有一些階層的市民並不符合資格申請公共房屋或購買居屋單位，同樣有迫切需要置業。關於擬議的公共房屋發展項目，大

埔第 9 區及頌雅路東用地北部的發展布局較周全，會提供社區及配套設施；但該公共房屋發展項目的南部(即用地 A3)的發展布局只包括一所小學及一幢住宅大廈，未必明顯比發展私人房屋優勝。假如城規會認同提供公共及私人房屋都符合公眾利益，則有關的私人房屋發展建議是否能落實，應不是主要的考慮因素。城規會若決定用地 A3 應用作發展公共房屋，必須提出有力的理據，以免令人覺得城規會偏重於公共房屋的發展。

40. 雖然先前擬在用地 A3 進行私人房屋發展的第 12A 條申請被小組委員會拒絕，但一名委員認為，由於現時的規劃情況有變，當局正物色合適的「綠化地帶」用地作住宅發展，或許可以重新考慮把該用地用作發展私人房屋，使該區公共及私人房屋的發展更均衡。申述人提出把該用地改劃作「綜合發展區」的建議或許值得再考慮。

41. 主席表示，在政策層面，《長遠房屋策略》主張公共及私人房屋發展的比例應為 60 比 40。委員或會認為無論提供公共還是私人房屋，都符合公眾利益，但法律上對「公眾利益」的詮釋卻有所不同。根據之前所得的意見，收回私人土地作公共房屋發展，因為是作「公共」用途，所以有理可據。至於有關用地，城規會要考慮的應是，有關的公共房屋發展項目的擬議發展布局是否較佳，規劃是否較周全，以及有關用地是否較適合發展公共房屋。既然小組委員會已拒絕該宗第 12A 條申請，認為有關用地較適合用作發展公共房屋，城規會就要考慮是否有充分理據偏離小組委員會的決定，以及應否在《註釋》中訂明有關用地預定作公共房屋發展。

42. 一名委員表示，為提供更多房屋土地應付迫切的房屋需求，長遠而言應探討把市區邊緣的一些「綠化地帶」用地改劃的可能性。既然這塊「綠化地帶」用地適合作住宅發展，把之改劃作公共房屋發展，預料會更為市民大眾所接受。

43. 一名委員表示，既然有需要加建小學及其他政府、機構或社區設施，以滿足區內以至整個地區居民的需求，把有關用地用作發展公共房屋，便可更加確定能提供社區設施及落實闢設這些設施的時間表。

44. 主席表示，如果有關用地日後用作發展私人住宅，政府雖然可與該用地的發展商商討，由其提供某些政府、機構或社區設施，但卻不能保證發展商必會提供有關設施，即使會，亦不能保證能適時提供。如果有關用地用作發展公共房屋，情況則不同，房屋署已同意在日後的公共房屋發展項目提供所需的政府、機構或社區設施。

45. 一名委員表示，小組委員會在二零一四年四月的同一會議上審議先前那宗第 12A 條申請和大埔分區計劃大綱草圖的修訂建議時，討論重點是有關用地是否適合發展住宅，若然，應較適合發展私人還是公共房屋，其間考慮過各項因素。經衡量後，小組委員會認為有關用地較適合發展公共房屋，因為有關用地的南部(即用地 A3)所在的地區有現成及已規劃的公共房屋項目，在提供政府、機構或社區設施方面，可有協同作用，與附近的土地用途亦可以融合得更好。由於二零一四年四月至今，規劃情況沒有大變，以致要偏離先前的決定，所以宜繼續把有關用地規劃作發展公共房屋。

46. 主席表示，公共和私人房屋兩者的需求都很大，這一點並無爭議。不過，在有關用地發展擬議的公共房屋項目可能更加適合，因為可與附近的土地用途配合，產生協同作用，而且日後的住宅發展項目內亦肯定會提供公共設施。

47. 另一名委員表示，根據房屋署建議的概念發展布局，用地 A3 會興建一所小學和一幢住宅大廈。如果認為在有關用地發展公共房屋項目的建議較為可取，而理由是肯定會興建小學，或會令人覺得興建小學滿足區內居民所需，比提供房屋土地更加重要。主席表示，增建小學是要應付大埔整個地區的需求，而非所涉的那一區的需求。如果有關用地用作發展私人住宅，政府就要與私人發展商磋商，結果難以確定。

48. 一名委員認同主席的意見，認為能否肯定會提供政府、機構或社區配套設施，是評估有關用地適合發展公共還是私人住宅的重要考慮因素。就現在的情況而言，由於該公共房屋發展建議較具體，落實發展的時間表亦較確實，而該私人房屋發展項目能否落實，則尚未明朗，所以按現時的建議把有關用地用作發展公共房屋，會較為恰當。這名委員記得小組委員會先前曾考慮另一宗申請，該宗申請要求在另一塊地建議發展公共

房屋的用地發展私人房屋。該宗申請獲得批准，理由是該私人房屋發展項目已到了較成熟的規劃階段，而該公共房屋發展項目則尚在構思階段，可見小組委員會是按每宗申請的個別情況作出考慮。不過，這名委員關注是否有必要在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明有關用地指定作公共房屋發展，並認為提供公共和私人房屋所涉的「公眾利益」元素不能相提並論。即使把有關用地用作發展公共房屋，也不會影響大埔區私人房屋的整體供應，因為大埔區其他地方有些用地已認定為適合發展私人住宅。

49. 主席扼要重述小組委員會先前批准的一宗要求在屯門新慶村附近一個地點發展私人住宅的規劃申請。雖然申請地點納入了一塊建議用作發展公共房屋的較大用地內，但考慮到該項私人住宅發展計劃比該項尚在構思的公共房屋發展計劃更加具體，而且相關的區議會仍未表明對該項公共房屋發展建議的立場，小組委員會其後批准了該宗申請。

50. 一名委員表示，理論上，個別用地是否適合用作發展公共房屋，可逐一評估。根據現時的发展布局，由於用地 A3 大部分地方建議用來興建小學，所以可考慮把之改劃為「政府、機構或社區」地帶，其餘部分則改劃為「住宅(甲類)9」地帶作住宅發展，以反映此規劃意向。從規劃的角度而言，這樣規劃用途地帶，可清楚反映有關用地預定的土地用途，做法恰當；另外，亦可避免私人發展商可能對政府提出的質疑，指政府對私人土地擁有人不公，剝奪他們的發展權，尤其是申述人乃有關用地的土地擁有人，曾建議把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶，使有關用地可在城規會的管制下進行綜合發展。

51. 另一名委員詢問有沒有需要在日後的公共房屋發展項目內興建兩所小學，也想知道是否可以在用地 G(而非現時建議的用地 A3)興建一所新小學。若能採用這建議，可改善用地 A3 的發展布局，而建議在用地 G 興建的小學亦可配合附近多所現有學校，產生協同作用。

52. 主席認為這些更改土地用途的建議與第 1 組的申述地點無關，並請秘書解釋應依循的程序。秘書回應說，根據聆聽申述的程序，城規會應考慮申述人所提交的申述和建議。城規會亦應決定是否建議按申述所建議的方式修訂草圖，或建議按城

規會認為會順應該申述的其他方式修訂草圖。就申述進行商議期間，委員可提出其他與申述無關的土地用途建議，這些建議會分開處理。

53. 同一名委員建議可考慮按申述人的建議，研究把用地 A3 指定為「綜合發展區」的可能性，以及在用地 G 興建擬議的小學。另外兩名委員表示贊同，並認為劃設「綜合發展區」地帶能使規劃更周全，可進一步優化發展布局。

54. 另一名委員認為，建議在用地 A3 發展的公共房屋發展項目規劃得很好，因為該項目可作為南面現有富亨邨的自然延伸，方便現有和日後的居民共用現有和擬議的政府、機構或社區設施。

55. 關於在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明個別用地預定作公共房屋發展這一做法是否恰當的問題，一名委員表示，在制訂圖則的過程中，在分區計劃大綱圖的《註釋》中清楚反映規劃意向，做法恰當。由於有愈來愈多市民要求地區內的公共和私人房屋比例要得宜，所以在相關《註釋》清楚訂明個別用地的規劃意向，以作出預定的規劃管制，例如使區內的房屋比例更加理想，做法可以接受。

56. 經進一步討論後，主席作出總結，表示考慮過多個因素後，包括建議在用地 A3 發展的公共房屋發展項目可作為現有公共房屋發展項目的自然延伸，以及在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明有關用地是作公共房屋發展，可令規劃意向更加明確，委員認為，應繼續把用地 A3 規劃作公共房屋發展，並應在《註釋》訂明此意向。關於一名委員建議把用地 G 用作興建小學，委員同意這問題留待聆聽第 2 組有關其他用地(包括用地 G)的申述時才再作考慮。

南坑村的發展項目

57. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 規劃要周全，南坑村的鄉村發展區、基礎設施和配套設施及外圍的地區也應包括在規劃範圍內；

- (b) 擬議的發展項目會影響南坑村的風水和墓地；以及
- (c) 應放寬南坑「綠化地帶」的發展限制，釋放更多土地發展小型屋宇。

58. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 南坑村的發展項目可接駁現有的公共排水及排污系統。至於為南坑村提供新的基礎設施方面，因應該村的鄉村式發展，相關的政府部門會留意及檢討基礎設施是否足夠；
- (b) 風水問題並不是城規會須考慮的規劃因素，況且，漁護署署長表示建議發展公共房屋的用地範圍內並沒有風水林。為釋除村民對風水所受的影響及墓地出入通道問題的疑慮，房屋署會就擬議公共房屋發展項目的發展布局徵詢村民的意見，並確保出入墓地的行人徑會保留或改善；以及
- (c) 這次改劃涉及的修訂項目並不影響南坑的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶。村民如欲在「綠化地帶」發展小型屋宇，可根據條例第 16 條提交規劃申請，讓城規會考慮。

59. 委員認為上述回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

其他議題

60. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 不應把劃為「綠化地帶」的土地視為建屋用的土地儲備；

- (b) 城規會批准了多宗涉及市區住宅用地作商業／酒店發展及幼稚園用途的申請，令位置方便的房屋用地供應減少；
- (c) 政府應敦促市區重建局(下稱「市建局」)改建／重建市區破舊的樓宇，為市民提供更多他們可負擔的房屋；
- (d) 政府採取把「綠化地帶」用地改劃作房屋用途的方法，是因為方便易辦，但這樣會迫使市民住在遠離市區的地方，帶來社會和家庭問題；
- (e) 觀乎擬議的房屋類型和發展密度，令人懷疑分區計劃大綱圖改劃的所有用地是否真的是為了應付迫切的房屋短缺問題而改劃；以及
- (f) 搬遷匡智會的復康設施並不恰當。

61. 委員備悉以下在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應：

- (a) 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地，才能應付不斷增加的房屋需求。要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，政府正多管齊下，增加住宅單位的供應。把有關用地改劃作住宅用途的建議可配合政府的工作，增加房屋土地的供應，紓解市民對公共和私人房屋的迫切需求；
- (b) 為配合增加房屋土地供應的政策，除非情況特殊，否則當局一般不會建議批准把位於以住宅為主的地區的用地闢作酒店用途；
- (c) 《二零一五年施政報告》已公布政府會邀請市建局參與提供資助房屋；
- (d) 大埔是個規劃周全、交通方便、設施完善的新市鎮。為該區規劃的主要政府、機構或社區設施大致

上已足夠，該區亦有完善的公共交通服務及道路基礎設施，因此，預料改劃「綠化地帶」不大可能會造成社會和家庭問題；

- (e) 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地，才能應付不斷增加的房屋需求。供應不同類型的房屋有助滿足社會的不同需要。有關的改劃建議可配合政府的工作，增加房屋土地的供應，紓解市民對公共和私人房屋的迫切需求。日後將有更多各種不同大小、位於不同地點的房屋，可供市民選擇作為居所；以及
- (f) 匡智松嶺村於大埔設立了一段長時間，為區內居民提供重要服務。匡智會並無計劃搬遷，並一直與政府商討原址改善／重建計劃。

62. 委員認為上述回應整體上已處理申述人所提出的關注事項。

63. 經商議後，委員決定不接納編號 R6(部分)至 R1273(部分)、R1274 至 R1323、R1324(部分)、R1326(部分)、R1625(部分)及 R6322(部分)表示反對的申述，並認為不應修訂這份分區計劃大綱圖。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項不接納有關申述的理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

關於 R6(部分)至 R1273(部分)、R1276 至 R1323、R1324(部分)、R1625(部分)及 R6322(部分)

- (a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。改劃「綠化地帶」用地是當局多管齊下物色土地以應付房屋及其他發展需要的其中一項措施。既然有關用地適合發展房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；
- (b) 當局已就修訂項目進行各方面的技術評估，以確定有關的房屋發展計劃可行。另外，相關的部門亦按照既定的機制評估過擬議的發展項目，確保作出改劃用途地帶的修訂，不會對周邊地區的交通、環

境、景觀、基礎設施、空氣流通及視覺造成不可接受的影響；

- (c) 物色到的用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施。當局認為這些用地適合用來發展住宅以應付迫切的房屋需求。倘要砍伐這些用地的樹木及大規模清理植物，政府將會進行樹木調查，確定樹木的狀況，並要求發展商根據現有的指引及保護樹木機制，採取適當的紓減影響措施，務求盡量減低對環境的影響；
- (d) 大埔已預留足夠的土地闢設休憩用地、政府、機構或社區設施，以及其他配套設施，因此無須把有關用地預留作闢設政府、機構或社區設施或休憩用地之用；
- (e) 這次當局提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，就是法定的諮詢程序的一部分；

關於修訂項目 A3 及 A4 的個別申述理據和建議的其他理由

- (f) 用地會成為已綜合規劃的公共房屋發展項目不可或缺的部分，並提供學校及所需的配套設施。這樣可產生協同作用，令發展融合得更好，並提供更多政府、機構或社區設施。當局已進行各項技術評估以確保擬議的公共房屋發展不會為周邊地區帶來重大的負面影響。因此，沒有必要劃設「綜合發展區」地帶，施加進一步的規劃管制；(R1274 及 R1276 至 R1323)
- (g) 既然有關用地是較適合用作公共房屋發展，在大綱圖的《註釋》內清楚地指明其規劃意向是作公共房屋發展，做法恰當；(R1274)

- 黎慧雯女士] 公司恒基公司有業務往來
符展成先生]
劉興達先生]
- 邱榮光博士 — 為提交了申述書的大埔鄉事委員會的執行委員及提交了申述書的大埔區議會的議員(直接利益)；擁有大埔廣福道一個單位和一個舖位以及樟樹灘一幢屋宇和土地；為申述書 R16 至 R19 所涉鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心的管理委員會主席；以及為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻(間接利益)

66. 此外，以下委員亦申報非密切或間接的利益：

- 黃仕進教授] 為香港大學的僱員，香港大
霍偉棟博士] 學曾接受恒基公司主席一名
梁慶豐先生] 家屬的捐獻
- 梁宏正先生 — 為一間非政府機構的董事，
該機構曾接受恒基公司主席
一名家屬的私人捐獻
- 陸觀豪先生] 為香港中文大學(下稱「中大」)
何培斌教授] 的校董會成員(陸先生)
鄒桂昌教授] 或僱員(何教授及鄒教授)，
中大曾接受恒基公司主席一
名家屬的捐獻
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書
長，該會曾獲恒基公司的贊
助

- 黃遠輝先生 — 與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位另加泊車位
- 張孝威先生 — 擁有大埔鄉事會街一個單位
- 楊偉誠先生 — 擁有大埔安慈路一個單位

67. 申報直接利益的主席及上述委員(即林光祺先生、黎慧雯女士、符展成先生、劉興達先生及邱榮光博士)需暫時離席。委員備悉林先生、黎女士、符先生、劉先生及邱博士因事未能出席會議。

68. 由於主席就考慮第 2 組的申述／意見申報直接利益，由副主席代其主持會議。

69. 其他有非密切或間接利益的委員可以留在席上參與討論。委員備悉張孝威先生及霍偉棟博士已離席，而梁宏正先生、楊偉誠先生、梁慶豐先生及李美辰女士因事未能出席會議。

70. 副主席表示，第 2 組的申述和意見涉及改劃作私人房屋的六塊用地及兩塊「政府、機構或社區」用地(修訂項目 B 至 J)。第 2 組聆聽會的簡介和答問環節已於二零一四年十二月十一日、二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日舉行。這三節會議的錄音及錄影記錄和會議記錄草擬本已在這個商議環節進行前分送各委員參考。

71. 副主席請委員審議申述和意見時，考慮所有申述書和二零一四年十二月十一日、二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日會議上口頭陳述的內容及呈上的資料。

72. 由於有數名第 2 組的申述人／提意見人或其代表(包括 R20、R124、R1133、C3 及 C34)在二零一四年十二月十一日、二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日的聆聽環節所作的口頭陳述有一些論點涉及大埔第 9 區和頌雅路的公共房屋發展項目(即第 1 組申述的內容)，所以請委員備悉這些論點已轉達委員，委員亦已在第 1 組的商議環節按適當情況作出考慮。

73. 為方便委員有系統地就申述進行商議，副主席建議先討論一般／涉及大環境的事項，尤其是申述人所關注的有關政府改變「綠化地帶」檢討政策的問題，然後才討論其他關於個別用地的意見。另應在實物投影機上展示顯示修訂項目的位置圖及相關航攝或實地照片，以便委員參考。委員表示同意。

表示支持的申述

74. 委員備悉表示支持的意見，有關意見認為對這份分區計劃大綱圖所作的修訂是增加房屋供應的有效方法。

提出意見的申述

75. 委員備悉申述人提出的意見和規劃署的回應，有關意見及回應詳載於文件，撮述如下：

意見

- (a) 荔枝山(修訂項目 F)日後的發展商應就附近的高壓氣體喉管進行風險評估；
- (b) 寶鄉街的青年旅舍重建項目(修訂項目 J1)或會受到東鐵發出的噪音影響；
- (c) 把乾坑那塊用地(修訂項目 H)改劃作發展住宅，會影響風水，而且擬議的發展項目太高。樟樹灘和大埔尾兩村附近要有更多土地作鄉村式發展；以及
- (d) 反對把乾坑那塊用地的最高建築物高度定為建議的主水平基準上 120 米(即約七層)，因為會影響風水，而且與附近的發展不相協調。最高建築物高度應降至三至四層。

規劃署的回應

- (a) 當局會在賣地條款中訂明荔枝山日後的發展商必須進行風險評估，並實施緩解措施；

- (b) 當局會在地契條款訂明寶鄉街那塊用地的項目倡議者必須進行噪音影響評估，並且實施符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)要求的消減噪音措施；
- (c) 乾坑那塊用地的擬議發展項目已定下適當的發展限制，可與毗鄰的發展項目協調配合。所進行的視覺評估顯示，擬議的發展項目對周邊地區不會有負面的視覺影響。作出改劃亦不會影響基地的現有出入通道。另外，風水問題並不是要考慮的規劃因素；以及
- (d) 樟樹灘和大埔尾並不屬分區計劃大綱圖這次修訂所涉的範圍。倘村民有意把有關地點改劃作鄉村發展，可以根據條例第 12A 條向城規會提出規劃申請。

表示反對的申述

政府政策及「綠化地帶」檢討

76. 副主席表示，《二零一三年施政報告》宣布第二階段「綠化地帶」檢討會考慮那些有植被但緩衝作用或保育價值相對較低而又鄰近現有交通和基礎設施的「綠化地帶」用地。上述條件準則會作為評估「綠化地帶」用地是否應改劃作其他用途的依據。不過，有些申述人提出「綠化地帶」用地的改劃工作並未依從這些準則的問題。

77. 秘書表示，主席在商議第 1 組申述時，已扼要重述申述人所提出關於政府政策及「綠化地帶」檢討的一般問題，委員亦備悉相關的政府部門在聆聽會上所作及／或文件所記錄的回應。

78. 副主席接着請委員就上述內容提出進一步看法及意見(如有者)。由於委員沒有進一步意見要提出，副主席建議接着下來考慮申述人和提意見人所提出關於個別用地的意見。

其他一般事項

79. 秘書表示，第 1 組和第 2 組聆聽會所提出關於各項一般事項的要點大致相似。在商議第 1 組申述期間(內容記錄於上文)，委員大致備悉申述人和提意見人的書面及口頭陳述要點，以及在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應，當中一些要點和回應列述如下：

《生物多樣性公約》

- (a) 所作的用途地帶修訂不符合《生物多樣性公約》的規定；

回應——漁護署署長表示，有關用地範圍內或附近並沒有地方鑑定為具保育價值，而有關用地範圍內的樹木也大多是外來或普通品種。倘所作的用途地帶修訂已充分考慮如何保護重要的生境及具重要保育價值的物種，就已經大體上符合《生物多樣性公約》的目的；

欠缺技術評估及造成負面影響

- (b) 所進行的技術評估不足，各方面的技術評估應在落實發展前進行；

回應——運輸署、路政署、水務署、渠務署和環境保護署(下稱「環保署」)已進行技術檢討，以評估在大埔的新房屋用地進行發展是否可行。有關的檢討證實發展擬議的住宅項目，在他們所評估的各個方面，都不會造成無法克服的問題；

公眾諮詢

- (c) 政府事前沒有進行公眾諮詢，而且就修訂這份分區計劃大綱圖諮詢大埔區議會的程序不當／有誤導成分，政府也沒有諮詢富亨邨居民；

回應——規劃署一直按既定的法定和行政程序進行修訂用途地帶的工作，包括根據《城市規劃條例》

展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及諮詢區議會／鄉事委員會／業主立案法團代表和其他持份者；以及

棕地

- (d) 政府應先發展棕地，並考慮重新發展沒有善用的用地；

回應——要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，政府正多管齊下，增加住宅單位的供應。如棕地合適，也可考慮把之用作發展住宅。

80. 鑑於在商議第 1 組申述時討論過一般事項，委員同意不必把第 2 組申述所提出的一般事項的所有要點回顧一次。

修訂項目 B – 匡智松嶺村的用地

81. 秘書說，這項修訂是把匡智松嶺村所在那塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制由四層改為八層，以便進行重建計劃。委員得悉當局沒有收到特別關於修訂項目 B 的申述。

修訂項目 C – 那打素醫院以西的用地(用地 C)

82. 副主席說，反對意見其中一項主要理據是該處一帶長滿樹木，而用地 C 中央更有一棵大的細葉榕。有些申述人認為，若進行建築工程，會影響很多樹，亦會危害該棵大榕樹，以及破壞青蔥的環境。

83. 委員備悉在聆聽環節中所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應。根據有關回應，用地 C 適合發展住宅，那棵大榕樹會予保存，而用地內亦可劃設 15 米的非建築用地。根據政府初步評估，在不影響現有那棵榕樹的情況下，按擬議發展密度進行發展是可行的。

84. 一名委員說，用地 C 長滿樹木，雖然劃設非建築用地或可保護一些現有的成齡樹，但其他樹會受到擬議發展所影響。

該用地內現有的樹木構成一條綠化長廊，既可調劑視覺，也有通風廊的作用，應全部保存。這名委員對於把該用地改劃作住宅發展有很大保留。

85. 有三名委員亦認為不應改劃用地 C，原因是該用地是一個更大的「綠化地帶」不可或缺的一部分，在這區有效發揮着重要的緩衝作用。他們其中一人並認為，這樣改劃流於零碎，對增加整體單位供應作用不大。另一名委員又說，應保存該用地現有的成齡樹，提升這區的康樂價值。

86. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，用地 C 在一個更大的「綠化地帶」南部，是個小圓丘，位處一個已發展區的中心。該「綠化地帶」的北部和南部以前是一大片已平整的土地的一部分，後來修復並重新植樹。他認為該用地在已發展區中心所發揮的緩衝作用相對低，反而因為現時有道路網連接，用作發展住宅更有利。至於該用地中央的榕樹，只要小心設計有關的住宅發展項目，是可以保存的。香港也有其他同類個案，成功在發展用地內原址保存成齡大樹，金鐘的大榕樹就是一例。為了提供更多房屋用地，以短期內紓解迫切的房屋需求，規劃署物色了一些鄰近現有交通運輸和基礎設施而且緩衝作用相對較低的用地，認定為具潛力發展房屋。在大埔物色到的每一幅「綠化地帶」用地都經相關政府部門審慎檢視，確保日後不會對環境造成無法解決的技術問題，而目前物色到適宜發展住宅的「綠化地帶」用地，合計的面積僅佔大埔「綠化地帶」總面積的 1.5% 左右。若委員希望保存該用地北部現有那棵大榕樹及周邊的園林環境，或可考慮保留擬議的非建築用地以南的地方作住宅發展，俾能更加善用珍貴的土地資源，應付本港迫切的房屋需求。

87. 副主席關注該用地餘下的地方可能太小，難以發展住宅。凌嘉勤先生回應說，根據該用地的初步發展計劃，該處可建三幢大廈，提供約 600 個單位，有兩幢會建在用地北部，一幢建在南部，現有那棵榕樹將予保存。

88. 一名委員以一張在一九八七年拍攝的航攝照片(文件的圖 H-3c-2)作說明，指涉及該「綠化地帶」的地盤平整工程約在 30 年前進行，當時已考慮到有需要保存這個環境青翠的小圓丘，所以沒有把之包括在平整的範圍內。這名委員表示，考慮

過各項規劃因素，包括保持整個「綠化地帶」完整的重要性，以及該用地餘下的地方只可建少量單位，認為把該用地保存作「綠化地帶」是更為平允的規劃決定。

89. 另一名委員說，該現有的「綠化地帶」必須整個保存，才可使之繼續發揮緩衝區和觀景廊的功能，以及促進區內的空氣流通，實無有力理據要破壞此地帶的完整。再者，用地 C 在那打素醫院以西，加上香港的盛行風是東北風，令人關注來自該醫院的受污染空氣或會對該用地構成負面影響。這名委員接着闡述樹木和植物如何有助淨化來自醫院那些可能受污染的空氣，以說明該長滿樹木的「綠化地帶」用地對區內居民的健康和福祉有莫大好處。這名委員又說，當局因為該用地靠近現有的一條道路而把之改劃作住宅用途，但改劃卻會對整個「綠化地帶」的完整有負面影響，必須小心衡量。

90. 另一名委員亦認為，該用地是整個「綠化地帶」不可或缺的一部分，況且可建單位數目對紓解迫切的房屋需求作用不大，實不應把之改劃作住宅發展。當局日後進一步檢討「綠化地帶」用地時，須審慎衡量改劃「綠化地帶」用地的好處和預期公眾強烈反對改劃的意見。

91. 副主席認為，靠近醫院這一點未必是評估應否改劃該「綠化地帶」用地的相關考慮因素，尤其是考慮到這份分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 至 A5 所涉的擬議公共房屋用地也位於大埔醫院附近。這名委員解釋，對於該擬議的公共房屋用地不能作相同考慮，因為大埔醫院在該公共房屋用地以南，而盛行風是東北風。

92. 凌嘉勤先生說，香港以密集模式發展，在醫院附近發展住宅很常見，況且，醫院發展項目對環境和周邊其他土地用途可能造成的影響，應已通過妥善的樓宇設計和布局，以及實施有效的緩解措施，得以減輕。因此他認為房屋用地靠近醫院不該是拒絕改劃該用地的理由。

93. 一名委員認為，不應把用地 C 改劃作住宅發展，因為該用地是保持該「綠化地帶」完整的關鍵，何況作出改劃不會有很大的規劃增益，而且應該還有其他用地可以建屋，補足不在該用地發展住宅所失單位之數。

94. 另一名委員說，在該用地發展住宅高廈，可能與周邊的醫院、學校和公共車輛總站等低矮的發展項目不相配，發展規模也不協調，會對城市景觀造成負面影響。

95. 凌嘉勤先生說，由於急需物色更多房屋用地，以求在短期內紓解迫切的房屋需求，目前物色到的用地有部分或會相對小型，可建單位數目不多，但這些小型用地可建單位數目累加起來對增加整體單位供應的作用卻不容忽視。因此，他認為委員關注該用地只能建數目相對少的單位，不應是不改劃該地作住宅發展的理由。

96. 副主席作出總結，表示委員普遍同意不應把用地 C 改劃作住宅用途，主要是考慮到該地是一個更大的「綠化地帶」不可或缺的一部分，而該「綠化地帶」用地在該區所發揮的緩衝作用相對較高。委員同意應把該地還原為「綠化地帶」。

97. 副主席接着說，有些申述人關注在該地發展擬議住宅項目會使富亨邨現時的交通情況進一步惡化。另外，有申述人找到另外兩幅更適合發展住宅的用地可作替代，一幅是該地對面的富亨邨的士站所在地，另一幅是那打素醫院旁邊一塊已平整的平地。

98. 委員備悉在聆聽環節中所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應。根據有關回應，大埔有完善的公共交通服務，該地西鄰有一個公共車輛總站，可應付區內居民所需。隨着發展項目開展，運輸署會密切留意公共交通服務的情況，並會與服務提供者聯絡，提供所需的新服務。關於可替代用地 C 的另外兩幅用地，其實，凡是適合作房屋發展的用地，當局都會找出來，但也要顧及不同用途對土地的需求，以及發展限制，從中作出平衡。申述人提及的那兩幅用地已預留作日後擴建區內公共車輛總站和那打素醫院之用。

99. 凌嘉勤先生補充說，規劃署已評估把申述人建議的另外兩幅用地用作住宅發展的可行性。若在富亨邨的士站那幅地興建住宅大廈，加建的樓宇會太貼近現有的發展項目，從都市設計的角度而言，並不可取，而那打素醫院旁邊那幅已平整的平地則須留作日後擴建那打素醫院之用。

修訂項目 D1 及 D2——鳳園附近的用地

100. 副主席記得有環保組織對當局改劃有關的兩塊用地表示極度關注，而委員在問答環節亦曾就鳳園用地的改劃建議積極提問。

101. 一名委員表示強烈反對把該兩塊用地改劃作發展住宅，因為用地 D2 是有關的「綠化地帶」的一部分。該地帶長滿樹木，而該用地一直是很好的緩衝區，亦是一條綠化走廊，由北面的山嶺連綿伸延至南面的汀角路。雖然相關的政府部門認為鳳園用地的保育價值不高，因為該處主要是植林區，當中的樹木以外來品種為主，但該兩塊用地具有很高和重要的緩衝和景觀價值，這正是原本把之劃為「綠化地帶」想要發揮的作用。此外，即使該「綠化地帶」用地如一九八三年的航攝照片所示(文件的圖 H-3d-2)，先前已受到干擾，該用地現時大部分的地方仍長滿樹木。這名委員表示，有關擬在沙羅洞發展的靈灰安置所的環境影響評估(下稱「環評」)報告被環境諮詢委員會否決，主要理由是闢設通往該發展項目的通道，必須砍伐數以百計的樹木。在該兩塊用地發展擬議的住宅項目亦須砍伐大量樹木，這是不能接受的。這名委員又認為，當局應採取一些改善措施，進一步提升該兩塊用地的景觀和緩衝價值。

102. 副主席及另一名委員表示贊同這名委員的看法，認為不應以該用地的歷史作為評估該兩塊「綠化地帶」用地是否應改劃的一個主要考慮因素，應多着眼於該兩塊「綠化地帶」用地現時的狀況，以及其能否發揮預定作為緩衝及園景區的功能。

103. 一名委員表示，該兩塊用地及周邊地區可能曾受政府在大埔進行的兩個大型項目所影響，即船灣淡水湖建造工程及大埔工業邨發展項目。這兩個項目落成後，有部分先前受影響的地方規劃作未來發展，而有關用地則進行修復，繼續發揮其原先作為該區的緩衝區的功能。鳳園地區預計會有更多發展，所以該兩塊用地作為緩衝區的功能將更加重要。為保持該兩塊用地原有的緩衝及園景美化功能，實不應把之改劃。

104. 凌嘉勤先生表示備悉部分委員的意見，認為在檢討「綠化地帶」用地時，用地的歷史不應是主要的考慮因素，但他指出，在揀選用地的過程中，用地的歷史的確是其中一個考慮因

素。在一般情況下，當局會先保存處於天然狀態及仍然完整的「綠化地帶」用地；至於那些過往已受人為干擾的用地，則較可能會被選出，進一步評估是否適合發展住宅。用地 C、D1 及 D2 過往就曾因為各種人為活動而已受干擾，故被選出作進一步評估。

105. 副主席表示，應否改劃「綠化地帶」用地，要考慮兩個基本原則，即用地的緩衝價值是否相對較低，以及位置是否接近道路及基礎設施。他就委員上述的討論作總結，表示鳳園用地的緩衝價值高，委員認為隨着鳳園地區的發展增多，應進一步加強該用地現有的重要緩衝功能。基於以上的考慮因素，委員同意不應把涵蓋鳳園用地的用地 D1 及 D2 改劃作發展住宅，而應把兩者分別還原為「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」。委員亦備悉規劃署的意見，認為在揀選用地的過程中，用地的歷史是其中一個考慮因素。

修訂項目 E——露輝路用地(用地 E)

106. 副主席表示，表示反對的申述大多關於修訂項目 E，而主要理據都是有關「綠化地帶」的功能、對景觀的影響和對交通的負面影響。

「綠化地帶」的功能

107. 一名委員提到一九八三年該用地的航攝照片(文件的圖 H-3e-2)，指出用地 E 和毗連的地方以前是採泥區，後來修復並重新植樹，之後逐漸發展成低矮及低密度住宅發展項目林立的住宅羣。考慮過該處的設計和布局後，這名委員認為該處原本的規劃可能是露輝路兩旁都有發展項目的。雖然用地 E 目前是植林而成的林地，但其緩衝功能比用地 C 和 D2 為低。該用地的功能主要為區內居民一個靜態康樂場地。因此，這名委員不反對把該用地改劃作住宅發展。

108. 另一名委員贊同這名委員的意見，認為申述人和提意見人未能提出有力的理據支持其認為不應把用地 E 改劃作住宅發展的立場。這名委員詢問有沒有把該用地的外圍地方保留作緩衝區的建議。副主席回應說，鑑於申述人指該用地南緣那條現

有行人徑經常有不少區內居民使用，委員可考慮是否應保存該行人徑。

109. 凌嘉勤先生補充說，規劃署和地政總署正緊密合作擬備租契圖則，若城規會支持改劃，便會劃定擬議住宅發展項目的地盤範圍。初步建議是保存該現有行人徑以及北面一些土地，作為康樂活動範圍與日後發展項目範圍之間的緩衝區。該行人徑兩旁的樹木都會保存，以保持該處現有的美化市容及景觀價值。待進行詳細的調查後，會在該日後出售的用地的地契條款內訂明有關詳情。

110. 一名委員大致支持保存該現有行人徑以及北面一些地方作為緩衝區的建議，並詢問有沒有可能保存露輝路沿路現有的狹長綠化地。凌嘉勤先生回應說，用地 E 北面的一小個長滿樹木的地方已剔出了該用地的範圍。由於該用地勢斜，或有需要進行一些地盤平整工程，故當局會規定日後的發展商實施紓減影響措施和補種樹木。另可考慮規定日後的發展商在該用地周圍栽種植物，重建一個綠化走廊，以盡量減少對附近一帶的視覺影響。關於這項建議的詳情，待進行詳細的地盤規劃，以及擬備租契圖則和地契條款時，會作進一步研究。

111. 一名委員詢問日後該用地的住宅發展項目的設計及建築形貌有沒有任何管制。凌嘉勤先生回應說，該用地的最大總樓面面積定為 46 200 平方米，至於建築形貌的設計和建築物的高度輪廓，應給予發展商一些彈性。

112. 另一名委員表示，申述人主要關注的是該用地是區內居民一個重要的消閒和康樂場地，把該用地改劃，會對這方面構成負面影響。鑑於區內居民需要一些康樂場地，而他們經常使用的是該用地內那條現有行人徑，建議保存該行人徑及其緩衝區，應足以解決區內人士關注的問題，實無必要把整塊用地留給區內居民作康樂及消閒之用。

113. 副主席亦扼要重述政府部門所作的回應，表示露輝路的住宅發展項日本身都有休憩空間和康樂設施，而大埔區整體上關作公共休憩用地的土地約有 45 公頃，比《香港規劃標準與準則》所規定的為多。

114. 一名委員詢問，既然當局建議保存該現有行人徑及其緩衝區，以滿足區內居民的康樂需要，那麼，城規會怎樣確保日後發展該用地時，能保持現有的宜人環境。副主席回應說，關於委員認為在落實發展有關的住宅項目後，有需要保存該現有行人徑及其緩衝區的寧靜宜人環境這一點，會妥善記錄在會議記錄中，當局進行詳細設計及日後落實有關建議時，會認真考慮。

115. 凌嘉勤先生再次保證，地政總署和規劃署在進行詳細地盤規劃以及擬備地契條款時，會考慮委員的意見。

116. 地政總署副署長林潤棠先生表示，若然該用地的規劃意向是作住宅發展，而該現有行人徑因是供公眾使用而不會納入為日後該住宅發展項目的一部分，則該署是不會把該行人徑的範圍包括在出售的用地範圍的。要日後該住宅發展項目各單位的業主負責該行人徑範圍的管理及維修保養，並不恰當。

117. 副主席表示，據他所知，只要該行人徑的範圍不是在日後該住宅發展項目的範圍內，日後的業主應無須負責該範圍的管理及維修保養。凌嘉勤先生補充說，日後該範圍的管理及維修保養責任誰屬，應由相關的部門釐清。

對交通的影響

118. 副主席說，反對意見的其中一個理據是露輝路和汀角路的交通現時已極為繁忙，而擬議的房屋發展使交通量增加，會加重附近道路網的負荷。他扼要重述有申述人聲稱，根據運輸署的數據，露輝路的容車量為 1 100 客車架次(即每程約 550 客車架次)，而在「綠化地帶」用地增建房屋帶來的車流會有 273 架次，即總共約有 620 架次，超出露輝路的容車量。

119. 委員備悉在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的問題時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應。有關回應指出，評估時不應採用 550 客車架次作為單程行車線每一方向的容車量。由於露輝路比標準的 7.3 米行車道闊，加上觀察所見，途經此路的重型／車身長車輛很少，地面行人過路處也不多，因此，露輝路的容車量應以每小時 1 400 架次為準。以規劃署假設的住宅單位數目估計，擬作發展的用地帶

來的雙程交通量約為 300 架次。不過，即使交通量增加，以露輝路的容車量而言，應該仍能負荷。

120. 凌嘉勤先生再請委員留意二零一五年一月十四日會議的會議記錄第 62 段，表示當局曾在早上繁忙時段在露輝路點算車輛數目，所得結果顯示，在交通燈前排隊的车辆全部能在綠燈亮着期間通過路口，可見車龍問題輕微。

121. 一名委員表示，不應把申述人指露輝路容車量不足這一點視為反對改劃有關用地作住宅發展的合理理由。相關政府部門評估在有關用地發展住宅是否可行時，會檢視現有道路網的容車量是否足以應付擬議住宅發展所帶來的額外交通量，若證明擬議的發展會造成無可克服的交通問題，可考慮適當地調整發展密度至道路網可應付的水平。

122. 一名委員認為，申述人和運輸署所作交通評估的結果雖有所不同，但應尊重運輸署的專家意見。根據運輸署的意見，現時的道路容車量足以應付擬議發展帶來的交通量。

123. 凌嘉勤先生說，申述人亦關注露輝路的非法泊車情況，認為已造成交通安全問題。由於問題起因是欠缺泊車位供現有超級市場的顧客使用，他認為可趁這個時候探討是否可以在區內闢設規模合理的零售設施和公共停車場供區內居民使用。此建議或有助解決現時一部分的非法泊車問題。

124. 一名委員說，城規會應根據所改劃的用地的建議發展參數和申述人及運輸署提供的資料，決定有關用地會否對周邊地區的交通造成負面影響。

125. 凌嘉勤先生表示，運輸署已確定，就新的住宅發展項目的擬議發展參數而言，道路網的容車量應足以應付所需。他續說，一如早前所建議，如日後發展項目設有零售設施，或有助解決有關情況。

負面的視覺影響

126. 副主席表示，反對的理據之一，是擬議的住宅發展項目可能會對附近的發展項目有負面的視覺影響。一名委員認為可

因應環境小心設計建築物及安排建築物的位置，藉此減輕潛在的視覺影響。另一名委員認為，只要在露輝路沿路闢設綠化走廊，以及保存那條現有行人徑及其緩衝區，對附近一帶的潛在負面視覺影響應該不大。

房屋供應

127. 副主席表示，反對的理據之一，是預計將會興建的單位數目(660個)對增加整體房屋供應的作用不大。委員備悉擬議的住宅用地可配合政府的工作，紓解增加房屋土地供應的迫切需求。雖然個別用地的建屋量可能不多，但各塊用地的建屋量合計起來，數目可以很大。

另一塊房屋用地

128. 副主席表示，有申述人建議把香港教育學院(下稱「教院」)附近洞梓那塊棕地用來發展私人住宅。政府應研究把那塊現有棕地用來發展房屋的可能性，不應使用露輝路那塊有茂密植被的「綠化地帶」用地作這類發展。

129. 委員備悉在聆聽環節中所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應。洞梓那塊棕地主要是私人土地，而且發展方面有各種局限。雖然不排除可以發展洞梓那塊棕地，但供水、排水、基礎設施及交通方面的發展限制尚有待解決。政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶，務求提供土地應付本港的經濟和發展需要，但棕地不能用來代替房屋用地。

130. 委員討論後，認為在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應可以接受，而且整體上已處理申述人和提意見人所提出的關注事項。

131. 副主席作出總結，表示委員大致不反對把露輝路用地改劃作住宅發展。

修訂項目 F－荔枝山用地(用地 F)

132. 凌嘉勤先生告知委員，用地 F 是進行第一階段「綠化地帶」檢討時物色到的其中一幅用地，當局完成技術評估後，在這一輪修訂提出改劃該用地。

133. 副主席說，第一階段的「綠化地帶」檢討所考慮的是沒有植被、荒廢或已平整的用地。用地 F 北部現為政府部門的臨時工地，因此，該用地整體上發揮的緩衝作用相對較低。

134. 凌嘉勤先生表示，雖然用地 F 北部現為政府部門的臨時工地，但中部和南部大部分地方都有植被，當局可在地契加入必須保護樹木和提交園景設計總圖的規定，令日後的發展商必須從地政總署取得所需的許可才能砍樹。至於有申述人關注只有幾名政府人員負責保護樹木事宜的問題，他澄清說，有來自不同政府部門的專責團隊按其管轄範疇，分工合作處理保護樹木的事宜。

135. 林潤棠先生說，若打算把用地 F 用作住宅發展，並把之列為出售的用地，可在賣地章程加入合適的保護樹木條款，而地政總署根據地契就砍樹的申請給予許可時，可適當加入必須補種或移植樹木的條件。

136. 凌嘉勤先生回應一名委員關注的問題時，以文件的圖則 H-2f 作說明，表示當局已建議在用地 F 中部長滿樹木的地方劃設一幅 30 米的非建築用地，以求更好地保護用地內現有的樹木。

137. 一名委員質疑在地契加入保護樹木條款的效用。根據以往的經驗，有些住宅發展項目落成後，原本在私人發展項目範圍內保存下來的樹木，因護理不當或受周邊環境影響而枯死，之後被砍掉。政府應考慮怎樣才可提高保護樹木條款的效用。

138. 對於副主席就執行保護樹木條款提出的問題，林潤棠先生回應說，在地契加入保護樹木條款，是規定日後的發展商必須從地政總署取得所需的許可，才能砍掉發展項目範圍內的樹木。若該署給予許可，可附加適當的條件，例如移植或補種樹

木。他又表示，假如私人住宅發展項目範圍內的樹木沒有得妥善護理，受到人為損傷或破壞，私人土地擁有人須承擔責任。

139. 另一名委員問到，地契條款是否定有具體措施確保私人發展項目範圍內現有的樹木會得到保護。林先生表示，若有關用地發現有古樹名木，地契條款會註明須原址保護該古樹名木，而樹木的位置亦須在租契圖則上清楚標示。

140. 這名委員再問是否會規定土地擁有人提交詳細的保護樹木建議，說明護養現有樹木的方法，以確保這些樹木在施工期間會得到妥善保護。林先生回答說，地契內有關保護樹木的條款不會寫明要有詳細建議，但規定若要砍樹，土地擁有人必須向地政總署申請並得到許可，而視乎申請砍樹的性質和規模，有時土地擁有人或須提交保護樹木建議。這名委員擔心許多現有的樹木在住宅項目施工期間或會受到影響，林先生表示，土地擁有人須按照規定，在整個批租期內，包括施工和運作兩個階段，遵守保護樹木條款。

141. 副主席總結說，委員備悉用地 F 是進行第一階段「綠化地帶」檢討時物色到的其中一幅用地。由於該用地北部已無植被，而且當局已建議劃設一幅 30 米的非建築用地以保護用地內有茂密植被的地方，因此，委員普遍不反對把用地 F 改劃作住宅發展。委員又認為須提高保護樹木條款的效用，以及加強現行的規管機制。

修訂項目 G – 逸遙路用地(用地 G)

142. 凌嘉勤先生表示，用地 G 在分區計劃大綱圖上原先劃為「住宅(丙類)」地帶，這項修訂主要是提高該用地的發展密度，盡量善用其發展潛力。

143. 秘書補充說，在第 1 組聆聽會進行商議時，有一名委員曾建議在用地 G 興建一所小學，當時各委員同意應在第 2 組聆聽會上，連同與該用地有關的其他申述一併考慮。

144. 因應副主席的要求，該名委員簡略解釋其建議是改在用地 G 興建原本計劃設於用地 A3 的擬議公共房屋發展項目內的那所小學，以便釋出更多土地發展公共房屋。

145. 凌嘉勤先生說，用地 G 及附近一帶人口稀少，區內亦無便利的公共交通服務，未必適合興建小學。凌先生回應一名委員的問題續說，用地 G 在分區計劃大綱圖上已規劃作住宅發展，該處亦已建有少量房屋，而且根據分區計劃大綱圖的相關《註釋》，興建小學須向城規會取得規劃許可。

146. 考慮到用地 G 已規劃作住宅發展，加上該處已建有一些房屋，委員同意不再探討在該處興建小學的建議。

147. 委員備悉在聆聽環節中所述及／或在文件中所記錄申述人和提意見人所提出的主要理據以及相關政府部門的回應。委員沒有再提問。

修訂項目 H – 乾坑用地(用地 H)

148. 凌嘉勤先生表示，用地 H 也是進行第一階段「綠化地帶」檢討時物色到的其中一幅用地，由於需要完成技術評估，故改劃工作延遲至今。

149. 副主席備悉，只有少數申述涉及該用地，反對意見的主要理據是有一條天然河道流經該用地北部，而臨時構築物／寮屋現時的租戶一直以「先破壞，後建設」的手法進行發展，做法不能接受。

150. 委員備悉在規劃署簡介時所說、在聆聽環節中回答委員的提問時所述及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應。根據有關回應，該河並非「具重要生態價值的河溪」，而該幅主要有村屋、臨時構築物等的用地會出售作私人住宅發展。

151. 委員再沒有其他問題要提出。

修訂項目 J1 及 J2 – 寶鄉街用地(用地 J1 及 J2)

152. 秘書報告，用地 J1 及 J2 在分區計劃大綱圖上原本劃為「政府、機構或社區」地帶，作出這兩項修訂是為了落實興建青年旅舍的建議，以及反映現有的用途。委員備悉當局並無收到特別關於這兩項修訂的申述。

153. 經商議後，委員決定備悉申述編號 R1 表示支持的意見，以及下列載於文件第 8.2 至 8.4 段有關申述編號 R2 至 R5 的意見：

- (a) 備悉 R2 所提出有關修訂項目 F 所涉用地接近現有一條高壓氣體喉管的意見。當局會在賣地條款中訂明日後的發展商必須進行風險評估，並且實施符合機電工程署署長要求的緩解措施。另外，亦會告知項目倡議者必須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調；
- (b) 備悉 R3 對修訂項目 J1 所涉用地受東鐵噪音影響的問題的意見。當局會在地契條款訂明項目倡議者必須進行噪音影響評估，並且實施符合環境保護署署長要求的消減噪音措施；
- (c) 至於 R4 及 R5 所關注的問題，當局已就擬在修訂項目 H 所涉用地發展項目的發展密度定下適當的發展限制，所以對周邊地區不會有負面的視覺影響。把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，亦不會影響出入墓地的現有通道。至於在樟樹灘村和大埔尾村附近發展小型屋宇的問題，有關地點並不屬這次修訂分區計劃大綱圖所涉的範圍。倘村民有意把有關地點改劃作鄉村式發展，可以根據《城市規劃條例》第 12A 條向城市規劃委員會提出規劃申請。

154. 經商議後，委員決定接納／接納部分編號 R6(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)、R1325(部分)、R1326(部分)、R1327(部分)、R1328 至 R1624、R1625(部分)、R1626 至 R1628 及 R6322(部分)表示反對的申述，並認為應修訂這份分區計劃大綱圖，以順應這些申述／申述的部分內容。

155. 經商議後，委員決定不接納編號 R6(部分)至 R1273(部分)、R1325(部分)、R1326(部分)、R1327(部分)及 R1629 至 R6321 表示反對的申述，並認為不應修訂這份分區計劃大綱

圖。委員繼而審閱文件第 8.5 段所載各項不接納有關申述的理由，並認為那些與上述申述有關的理由恰當。有關的理由是：

關於 R6(部分)至 R1273(部分)、R1325(部分)、R1326(部分)、R1327(部分)及 R1629 至 R6321

- (a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。改劃「綠化地帶」用地是當局多管齊下物色土地以應付房屋及其他發展需要的其中一項措施。既然有關用地適合發展房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；
- (b) 當局已就修訂項目進行各方面的技術評估，以確定有關的房屋發展計劃可行。另外，相關的部門亦按照既定的機制評估過擬議的發展項目，確保作出改劃用途地帶的修訂，不會對周邊地區的交通、環境、景觀、基礎設施、空氣流通及視覺造成不可接受的影響；
- (c) 物色到的用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施。當局認為這些用地適合用來發展住宅以應付迫切的房屋需求。倘要砍伐這些用地的樹木及大規模清理植物，政府將會進行樹木調查，確定樹木的狀況，並要求發展商根據現有的指引及保護樹木機制，採取適當的紓減影響措施，務求盡量減低對環境的影響；
- (d) 大埔已預留足夠的土地闢設休憩用地、政府、機構或社區設施，以及其他配套設施，因此無須把有關用地預留作闢設政府、機構或社區設施或休憩用地之用；
- (e) 這次當局提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，就是法定的諮詢程序的一部分；

- (f) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園乃屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城市規劃委員會負責(只有 R40)；

修訂項目 E

- (g) 受擬議住宅發展項目影響的露輝路公眾停車場會按運輸署的要求重置(只有 R1237(部分)、R1252(部分)、R1271(部分)至 1273(部分)、R1633、R1643 至 R1644、R1656、R1663、R1984 至 R2403、R2775 及 R4365 至 5249)；
- (h) 當局已向大埔區議會環境、房屋及工程委員會闡釋，面積約為 4.13 公頃的露輝路用地的最大住用總樓面面積為 46 200 平方米。相關的資料已在環境、房屋及工程委員會文件中清楚說明。當局所提供的資料乃正確無誤，沒有誤導成分(只有 R1638 及 R1689)；

修訂項目 F 及 H

- (i) 當局會按照相關保護天然河道的技術通告的規定保護河道，並在地契加入條款作出有關的規定(只有 R13(部分)及 R17(部分))；

修訂項目 H

- (j) 這次改劃所涉及的修訂項目並不包括大埔尾擬劃為「自然保育區」地帶的地區，而且申述人並沒有有力理據將該些主要劃為「綠化地帶」的林地改劃為「自然保育區」地帶(只有 R13(部分))；以及
- (k) 劃設「自然保育區」地帶，通常是為了保育那些保育價值高的地方。有關用地的生態價值並不特別高，故無必要把之劃為「自然保育區」地帶(只有 R1325(部分))。」

156. 餘無別事，會議於下午一時四十五分結束。