

二零一四年十二月五日舉行的城市規劃委員會
第 1075 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

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署副署長

林潤棠先生(上午會議)

地政總署署長

甯漢豪女士(下午會議)

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

陳建強醫生

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(上午會議)
任雅薇女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李惠玲女士(上午會議)
李健成先生(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年十一月二十一日第 1073 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年十一月二十一日第 1073 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 考慮有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的進一步申述後對該草圖作出的修訂

續議事項文件(i)

[公開會議]

2. 秘書報告，城市規劃委員會於二零一四年十一月二十一日考慮有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的建議修訂項目的進一步申述(城市規劃委員會文件第 9787 號)後，決定順應 11 份進一步申述書的部分內容，更改建議修訂項目 A，把鎖羅盆村「鄉村式發展」地帶東北端的土地改劃為「農業」地帶，並確認修訂項目 A 餘下的修訂內容，把「鄉村式發展」地帶西南端的土地改劃為「綠化地帶」。根據《城市規劃條例》第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括以上修訂的草圖而理解。因應把「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶的建議，規劃署擬備了新的「農業」地帶的《註釋》，並對這份分區計劃大綱草圖的《說明書》作出相應的修訂，以反映修訂建議。

3. 委員同意備悉對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》所作的修訂(載於續議事項文件的附件 I 和附件 II)及經修訂的《說明書》(載於續議事項文件附件 III)。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 10 號
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的
大埔洞梓毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇之附屬私人花園)
(申請編號 A/NE-TK/445)

[公開會議]

4. 秘書報告，收到上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)對一宗上訴個案的裁決結果。上訴人在二零一三年十二月二十四日提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/445)的決定。該宗申請提出在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的土地闢設私人花園(附屬於屋宇(新界豁免管制屋宇))。

5. 上訴委員團的城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零一四年十月十三日就這宗上訴個案進行聆訊，之後在二零一四年十一月十九日駁回上訴，理由如下：

- (a) 把有關土地用作私人花園，並不符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 每宗規劃申請均須按其本身的事實及個別情況作出考慮，如申請有規劃優點，便會立下良好而非不良的先例；
- (c) 上訴人未能提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。把有關土地鋪平，與毗鄰的土地的鄉郊格局並不協調，亦不會使現有的環境變得悅目，而且該花園加建圍欄，公眾便不能再享用該花園所佔用的那部分「綠化地帶」；以及
- (d) 該現有的新界豁免管制屋宇包括一塊佔地 156 平方米並劃為「鄉村式發展」地帶的土地，該土地已用作私人花園。批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。若其他有屋宇毗連

「綠化地帶」的同類申請均獲批准，累積影響所及，會使其他同類地區整體的天然環境質素下降。就這些個案而言，即使「鄉村式發展」地帶內的土地已用作私人花園，也不能避免「綠化地帶」部分被侵佔闢作私人花園。

6. 上訴委員會亦指令城規會在 21 天內就訟費申請和訟費詳情提交書面聲明。上訴人亦須在收到城規會的書面聲明後 21 天內，就訟費申請作出書面回應。

7. 委員同意按慣常做法，由秘書繼續代表城規會處理所有與上訴相關事宜。上訴摘要和上訴委員會的裁決書已送交各委員參閱。

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 4 號(4/14)

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

香港半山區堅道 48 號經營酒店

(申請編號 A/H11/104)

[公開會議]

8. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一四年六月三十日接獲城市規劃上訴個案編號 4/2014，反對城市規劃委員會於二零一四年四月十一日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/H11/104)的決定。這宗申請提出在半山區西部分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的土地闢設酒店。上訴人於二零一四年十一月二十五日放棄上訴。二零一四年十一月二十七日，上訴委員團正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(iv) 上訴個案統計數字

9. 秘書報告，截至二零一四年十二月五日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 15 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	31
駁回	:	134
放棄／撤回／無效	:	184
尚未聆訊	:	15
有待裁決	:	1
總數	:	365

(v) [閉門會議]

10. 此議項以機密形式記錄。

(vi) [閉門會議]

11. 此議項以機密形式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/1》
的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9798 號)
[會議以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

12. 主席表示已給予申述人足夠時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表明不會出席聆訊或沒有回覆的申述人缺席的情況下，就有關申述進行聆訊。

13. 以下規劃署的代表、申述人及其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

吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／新圖
規劃 1

R 1 – 李永強(大埔尾村的村代表)

R 3 – 李煌勝(大埔尾村的村代表)

李永強先生 申述人及申述人的代表
李煌勝先生 申述人

R 4 – 李少文(大埔尾村的村代表)

李少文先生 申述人

R 5 – 陳笑權(大埔區議員)

陳笑權先生 申述人

R 21 – 白理桃先生

白理桃先生 申述人

R 28 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 申述人的代表

R 29 – 香港觀鳥會

何沛琳女士 申述人的代表

R 30 – 創建香港

陳嘉琳女士] 申述人的代表

趙家浩先生]

R 47 – 嘉道理農場暨植物園公司

趙善德博士]

胡明川女士] 申述人的代表

聶衍銘先生]

14. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他表示會先請規劃署的代表作出簡介，然後才請申述人及其授權代表作口頭陳述。口頭陳述完畢後會有答問環節，答問環節結束

後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後就有關的申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生向委員簡介申述的背景。

15. 蘇先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年二月十七日，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)(b)條指示城規會擬備一份草圖，把大埔滘地區指定為發展審批地區。擬備這份發展審批地區圖是權宜措施，可在擬備分區計劃大綱圖前，為大埔滘地區(下稱「該區」)提供臨時規劃指引和規管各項發展，並讓當局可以對區內的違例發展採取規劃執管行動；
- (b) 二零一四年三月二十一日，城規會根據條例第 5 條展示《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/1》(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱；
- (c) 這份發展審批地區圖把該區劃為「非指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖時(根據條例的規定，這份發展審批地區圖須在三年內由分區計劃大綱圖取代)，進行仔細的分析及研究，才訂定合適的土地用途。在「非指定用途」地區內，「農業用途」是經常准許的，至於其他用途或發展(除了《註釋》說明頁所載的經常准許用途外)，均須取得規劃許可。另外，河道改道、填土／填塘或挖土工程(包括作為經常准許的用途而進行者)，亦須取得規劃許可；
- (d) 在展示這份發展審批地區圖的兩個月期間，共收到 49 份申述書，而公布申述書內容期間，則沒有收到對申述的意見書；

- (e) 二零一四年十一月七日，城規會決定把申述書合為一組，一併考慮其內容；

[黃令衡先生及陳祖楹女士此時到席。]

申述

- (f) 49 份申述書中，有 16 份反對及 30 份支持這份發展審批地區圖，另有三份沒有表明支持還是反對這份發展審批地區圖。這些申述書可大致分為兩組：

- R1 至 R5 由大埔尾村的村代表、大埔鄉事委員會及大埔區議會提交，表示反對這份發展審批地區圖把私人土地劃作「非指定用途」地區；
- R6 至 R49 由環保／關注組織及個別人士提交，提出了保育方面的意見／建議。其中，R6 至 R16 反對這份發展審批地區圖，因為該區的生態價值高，應予保育；R17 至 R46 則大致支持制訂這份發展審批地區圖，但認為應劃設保育地帶(例如「自然保育區」地帶)保護該區。餘下的申述書 R47 至 R49 提出類似的意見及建議，但沒有表明支持還是反對這份發展審批地區圖；

該區

- (g) 該區佔地約 11.75 公頃，涵蓋兩塊郊野公園「不包括的土地」，分別在牛湖托附近及大埔尾附近，兩者均被沙田與大埔之間的大埔滘自然護理區包圍。該自然護理區於一九七七年被指定為特別地區，樹木逾百種，並有各種各樣的動植物。該區沒有公共道路可達；
- (h) 該區大部分地方是長有土生樹木的密林和植林區，林地內錄得受保護的植物品種如香港大沙葉、金毛狗及常綠臭椿。該區有天然河道流經，而其中在牛

湖托附近那塊土地的河道曾錄得香港鬥魚這種具保育價值的淡水魚，以及香港瘰螈這種受保護的動物；

- (i) 出入通道方面，牛湖托附近的土地是長滿樹木的山坡，位於上段間接集水區內，可經由大埔滘林道前往，該林道是一條限制使用的道路，主要為管理大埔滘自然護理區而設。至於大埔尾附近的土地一大部分主要有林地、植林區、農地和寮屋，只可由大埔公路經行人徑前往；
- (j) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高生態和景觀價值，使其能與附近這個特別地區的整體自然美景互相輝映；

公眾諮詢

- (k) 在展示這份發展審批地區圖的兩個月期間，規劃署曾分別向沙田區議會及大埔區議會介紹草圖的內容，前者的日期為二零一四年五月二日，後者則是二零一四年五月十四日。兩會所表達的主要意見及規劃署所作的回應載於文件第 5 段，撮述如下：

主要意見

- (i) 大埔區議會反對這份發展審批地區圖，表示大埔尾附近的土地是大埔尾村的一部分，該村的居民一直都在該處務農。發展審批地區圖應把該處的私人土地劃作農業用途，而不是「非指定用途」地區；
- (ii) 沙田區議會表示擔心日後可能進行的發展或會影響該區的自然環境，並且構成壓力，令該區必須闢設通道；

回應

(iii) 擬備這份發展審批地區圖的目的，是要在擬備分區計劃大綱圖前，提供臨時規劃指引和規管各項發展，並讓當局可以對區內的違例發展採取規劃執管行動。這份發展審批地區圖在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，當局會進行仔細的分析及研究，以訂定合適的土地用途，務求保育和發展之間能取得平衡；

(iv) 大埔地政專員表示，該區沒有認可鄉村。把該區劃為「非指定用途」地區，主要是為了對該區作出法定保護，待制訂分區計劃大綱圖時才再作研究。在「非指定用途」地帶內，除了「農業用途」及這份發展審批地區圖的《註釋》說明頁所載的准許用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可才能進行；

(1) 隨後，大埔尾村的村代表(R1、R3及R4)、大埔鄉事委員會(R2)和一名大埔區議員(R5)提交了申述書，表示反對這份發展審批地區圖；

申述的理據和建議及當局的回應

(m) 申述的主要理據詳載於文件第 2.3 至 2.5 段。規劃署曾徵詢政府相關各局和部門對有關申述的意見，他們的回應載於文件第 6.5 至 6.7 段，撮述如下：

表示支持的申述

支持這份發展審批地區圖(R17至R46)

(i) 支持以發展審批地區圖施加法定規劃管制，保護該區的高保育價值和景觀價值，並防止該區出現與之不協調的發展；

提出保育意見的申述

保護天然生境

(R6 至 R13、R16 至 R19、R21 至 R39、R42 至 R49)

(ii) 由於該區的生態價值非常重要，生物種類豐富多樣，加上生態與大埔滘自然護理區連成一體，故應劃設保育地帶(例如「自然保育區」)，加以保護。該區是更廣大的「大埔滘、城門、大帽山重點鳥區」的一部分，而大埔滘自然護理區亦是國際上具重要價值的鳥區，值得更好地保護。該區也是蝴蝶交配的主要地點，曾錄得 150 種以上有記錄的蝴蝶，包括列於《香港具保育價值的蝴蝶品種名錄》的品種。

(iii) 有關的回應是：

- 規劃署備悉表示支持的申述的理據；
- 大致贊同須劃設適當的保育地帶保護具重要生態價值及環境易受影響的地方；
- 漁農自然護理署署長(「漁護署署長」)表示，這些生境有受保護的動植物，值得保護。當局擬備該區的分區計劃大綱圖的土地用途建議時，會考慮這些資料；

日後劃設「鄉村式發展」地帶

(R8、R9、R11 至 R15、R21、R25、R28、R29、R47 及 R49)

(iv) 該區位於間接集水區內，由於沒有現成或已計劃鋪設的排污系統，要發展小型屋宇便須使用化糞池及滲水井系統排污，這樣會污染天然河溪和周邊的環境。考慮到該區的生態

易受影響，加上區內並沒有認可鄉村和「鄉村範圍」，因此不支持日後劃設「鄉村式發展」地帶。

(v) 有關的回應是：

- 大埔地政專員表示該區並無認可鄉村及「鄉村範圍」，因此這份發展審批地區圖沒有劃設「鄉村式發展」地帶；

劃設「非指定用途」地區(R30)

(vi) 劃設「非指定用途」地區既無助保障現有或日後居民／遊客的健康和福祉，亦未有顧及周邊地區的保育、生態及景觀價值；

(vii) 當局未有充分評估發展農地及「不包括的土地」的人口增加對附近的郊野公園及海岸公園可能會造成的影響；

(viii) 有關的回應是：

- 在制訂分區計劃大綱圖之前，發展審批地區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。
- 在「非指定用途」地區進行任何發展(發展農業用途除外)以及河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得規劃許可；

不支持「農業用途」(R15 及 R21)

(ix) 應規定要取得城規會的規劃許可才可在「非指定用途」地區發展「農業用途」，以免有人違例進行地盤預備工程、地盤平整和排水工程；

(x) 有關的回應是：

- 從農業發展的角度而言，漁護署署長對規定在「非指定用途」地區發展「農業用途」必須取得規劃許可這一做法有所保留，因為這樣會對農業有所限制，窒礙該區的農業發展；
- 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程必須取得規劃許可才能進行，因此並無有力的理據要對該區的「農業用途」施加更嚴格的管制；

表示反對的申述(R1 至 R5)

欠缺諮詢

(xi) 村民在大埔尾村的鹿湖務農至今已有數百年。政府未充分諮詢村民前，不應把這份發展審批地區圖刊憲。

(xii) 有關的回應是：

- 由於這份新的發展審批地區圖性質敏感，而且須避免出現既成事實的不利情況，所以規劃署在這份發展審批地區草圖公布後，才諮詢相關的區議會及鄉事委員會；

損及土地權益

(xiii) 這份發展審批地區圖會損及大埔尾村原居民的土地權益，因為大部分土地屬他們所有。為保護位於大埔尾坑的水源的水質，村民一直反對在大埔尾附近那個地方興建大量房屋。由於根據集體政府租契，該處的私人土地是作農業用途，因此不應把該處劃作「非指定用途」地區；

(xiv) 有關的回應是：

- 這份發展審批地區圖不會剝奪土地擁有人進行農業活動的權利，因為「農業用途」在劃作「非指定用途」的地區內是經常准許的。規劃署會在三年內擬備分區計劃大綱圖，屆時會制訂詳細的土地用途建議；

申述人的建議

(n) 申述人提出的建議詳載於文件第 2.4 及 2.5 段，撮述如下：

修訂這份發展審批地區圖的《註釋》及《說明書》

- (i) 修訂這份發展審批地區圖的《註釋》及《說明書》，以反映郊野公園「不包括的土地」政策，以及此政策的目的是要保護及捍衛郊野公園「不包括的土地」(R21)；
- (ii) 刪除《註釋》說明頁中「植物苗圃」一項，以防止人們進行違例的地盤預備工程、地盤平整及排水工程，因為闢設臨時「植物苗圃」的地方最終都是用作發展房屋(R21)；
- (iii) 刪去這份發展審批地區圖《註釋》說明頁所列的准許用途中翻建新界豁免管制屋宇及取代現有住用建築物兩項(R21、R28及R49)；

與這份發展審批地區圖沒有直接關係的建議

把該區指定為特別地區／大埔滘自然護理區或郊野公園

- (iv) 根據《郊野公園條例》把該區指定為特別地區，並納入大埔滘自然護理區的範圍(R10、

R 15、R 20、R 21、R 28 至 R 31、R 41、
R 47 及 R 48)；

發展棕地

- (v) 先發展棕地，因為新界北有超過 800 公頃生態價值較低的土地(R 11)；

為更多地區擬備發展審批地區圖

- (vi) 為所有未納入法定圖則或郊野公園範圍的地區擬備發展審批地區圖(R 30)；

暫停處理新界豁免管制屋宇的批地申請

- (vii) 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(R 30)；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (viii) 恢復為所有准許發展小型屋宇的鄉村地帶和地區擬備鄉村發展藍圖(R 30)；

不應影響研究計劃

- (ix) 不應讓大埔滘自然護理區的森林觀測區內有任何發展或人類活動。設立該森林觀測區，是為了進行一項研究計劃，以研究氣候變化及其他環境參數對香港森林生物動態的影響(R 47)；

- (o) 對上述建議的回應詳述於文件第 6.5 至 6.7 段，撮述如下：

修訂這份發展審批地區圖的《註釋》及《說明書》

- (i) 所擬備的《註釋》及《說明書》已反映該區的規劃意向是保護該區的高生態和景觀價值；
- (ii) 由於任何河道改道、填土／填塘或挖土工程都必須取得規劃許可才能進行，所以並無必要按建議刪除這份發展審批地區圖的《註釋》說明頁中「植物苗圃」一項來防止違例工程；
- (iii) 《註釋》說明頁訂明可翻建新界豁免管制屋宇及取代現有住用建築物，此規定與城規會頒布的《法定圖則註釋總表》所訂明的一致，亦是對該區村民的需要和權利的尊重；

與這份發展審批地區圖沒有直接關係的建議

把該區指定為特別地區／大埔滘自然護理區或郊野公園

- (iv) 若要把該區指定為郊野公園，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，是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；

發展棕地

- (v) 關於棕地的建議並不是擬備這份發展審批地區圖時要考慮的相關規劃因素；

為更多地區擬備發展審批地區圖

- (vi) 政府的長遠目標是為本港所有地區(已經／將會納入郊野公園範圍的地區除外)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；

暫停處理新界豁免管制屋宇的批地申請

- (vii) 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；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (viii) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會，以及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，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；

不應影響研究計劃

- (ix) 備悉這項研究計劃的資料，日後擬備分區計劃大綱圖時會加以考慮；

規劃署的意見

- (p) 規劃署對申述的意見撮述於文件第 8 段。有關的意見是：
 - (i) 備悉 R17 至 R46 對這份發展審批地區圖表示支持的意見；以及
 - (ii) 不支持申述編號 R1 至 R16，以及 R17 至 R46 及 R47 至 R49 的餘下部分，並認為不應順應這些申述修訂這份發展審批地區圖。

16. 主席繼而請申述人及其代表闡述他們申述的內容。

R1 – 李永強(大埔尾村村代表)

R3 – 李焯勝(大埔尾村村代表)

17. 李永強先生(申述人(R1)兼 R3 的代表)作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔尾村(包括鹿湖)的村代表，亦是大埔尾村村民的代表；
- (b) 規劃署在這份發展審批地區圖刊憲前並未進行諮詢，村民的土地權益因而受到負面影響，他為此提出反對；
- (c) 村民在大埔尾村務農已數百年，在該村擁有約 170 000 平方呎的農地；

[此時，梁宏正先生和劉文君女士到席，劉興達先生暫時離席。]

- (d) 發展審批地區圖上大埔尾附近那片土地約有五公頃，其中三分之一為私人土地，當局竟沒有諮詢擁有該些私人土地的村民，就把發展審批地區圖刊憲，做法實在不合理；
- (e) 該區交通不便，現時的人口又少，發展潛力很低，而村民亦認為有需要保護大埔尾坑的天然水源，所以不想有任何發展。規劃署表示為免出現既成事實的不利情況而未有在發展審批地區圖刊憲前諮詢村民，根本不成理由。文件第 5.4(a)段指擬備這份發展審批地區圖的目的是要在擬備分區計劃大綱圖前，作出臨時規劃管制和規管各項發展，但該區現時沒有發展，未來也欠缺發展潛力，與此目的不符；
- (f) 當局指該區林地和河道發現有特別的植物品種、魚及瘰螈，值得保護(詳述於文件第 6.3 段)，但這些地方都是私人土地，當中大部分更是有人耕種的農

地，故此說法令人懷疑。把私人土地納入發展審批地區圖，藉此保護該區的生態，根本無理據可言；

- (g) 該區的優美天然環境(包括林地)在香港到處可見。假如把該區指定為發展審批地區，目的是保護這種優美天然環境，那麼，全港所有山嶺也應這樣處理；

[此時，王明慧女士和黎慧雯女士到席。]

- (h) 村民的發展權和進行農業活動的權利都被這份發展審批地區圖所削弱或剝奪，因為在這份發展審批地區圖的規限下，當局考慮村民的規劃申請時(例如興建／翻建屋宇或挖井作農業用途的申請)，必會加倍嚴格；以及

- (i) 他和大埔尾村的村民都強烈反對把農地劃作「非指定用途」地區。

[馬詠璋女士此時離席。]

R 21 – 白理桃先生

18. 白理桃先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他一家居於新界已有三代之久，住在大埔更超過 60 年，他對大埔的情況瞭如指掌；
- (b) 大埔滘自然護理區非常特別，所以獲行政長官指定為特別地區；
- (c) 該區不宜劃設「鄉村式發展」地帶，而農業活動亦要特別提防。大埔尾附近那條河有可能會受這些活動污染，須加以保護，因此，對農業活動施加管制很重要；
- (d) 大埔滘具有重要的生態價值和科學價值。他提到二十多年前政府編製的三本介紹大埔滘自然護理區的

小冊子，分別是《大埔滘的蝴蝶》、《大埔滘的哺乳類動物》和《大埔滘：細察昆蟲》，指出正如其中一本小冊子所載，大埔滘那時有 148 種蝴蝶。憑他的經驗，他估計大埔滘還有 22 種蛇和另外 13 種動物。他在二零零六年更發現一頭褐林鸚。另外，大埔滘還發現有黃嘴栗啄木鳥的蹤影；

[劉興達先生此時返回席上。]

- (e) 根據《生物多樣性公約》第 8 條，香港有義務給予生態價值高的地方足夠的保護；
- (f) 以該區的重要性來說，實不該有任何鄉村，而除了緊急通道外，也不該有任何道路。另應把「未指定用途」地區《註釋》中的「農業用途」列於第二欄。這份發展審批地區圖的《說明書》亦應說明大埔滘為特別的「不包括的土地」地區，就此，該區的整體規劃意向也應作出相應修訂；
- (g) 大埔滘自然護理區在一九二六年設立，但文件並沒有包括文獻資料研究，說明該區的重要性；
- (h) 應把沒有劃入這份發展審批地區圖的大埔滘蘭苑劃為「自然保育區」地帶，加以保護；以及
- (i) 他明白把該區指定為郊野公園不屬城規會的職權範圍，但城規會至少應把該區劃為「自然保育區」地帶，直至日後該區成為特別地區為止，以示尊重該區的重要性。

R4 – 李少文(大埔尾村的村代表)

19. 李先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對把私人土地納入發展審批地區圖，因為會損及村民的土地權益；

- (b) 該區的發展潛力極低，村民向來與該區的動物和諧共存；
- (c) 要村民申請規劃許可，才能為復耕進行填塘或相關活動，對他們並不公平，而且規劃許可的申請很有可能不獲批准；
- (d) 村民都關注環保，珍惜區內的自然環境，有定期修剪樹木，以防薇甘菊這種損害樹木的攀緣植物生長。環保人士應探討樹木受這種植物損害的問題，不要干涉村民的土地權益；
- (e) 大埔滘自然護理區的範圍很大，村民的土地只佔一小部分。由於交通極之不便，香港人不常前往該區。若要把該區納入發展審批地區圖，政府應闢設傷殘人士通道，改善該區的出入交通；以及
- (f) 動物不會只在村民的土地活動。把村民的土地納入發展審批地區圖以保護動物，做法並不合理，附近一帶其實還有很多政府土地可以有這樣的功用。

R5 – 陳笑權(大埔區議員)

20. 陳先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔鄉事委員會委員及大埔區議員，他支持私人土地擁有人表示反對的申述，並同意他們的反對理由，認為當局把發展審批地區圖刊憲前沒有諮詢他們；
- (b) 過去數百年來，村民一直保育該區。該區包括大埔尾在內的地方風景秀麗，經大埔滘林道可達，來自世界各地的遠足人士對之讚口不絕。他與原居村民都不想該區有任何發展；
- (c) 他支持保護該區的動物品種，但認為無須把農地一概劃為「非指定用途」地區。事實上，由於該區交通非常不便，目前仍在該區居住的村民只有數戶。

他已就修築該區的行人徑聯絡民政事務總署，村民並沒有建議或要求興建大型的基礎設施；

- (d) 原居村民不想在該區興建屋宇，一直支持環保組織所倡議的環保／保育目標，例如把土地給予區內組織用以耕作，以及修剪樹木，以防薇甘菊這種阻礙植物進行光合作用而令許多樹木枯死的植物生長。砍伐樹木的責任不在村民；
- (e) 政府應尊重私人土地擁有人的權利，若該區的生態價值如此重要，應收回他們的土地，以達雙贏效果；以及
- (f) 作為大埔區議員及原居村民的發言人，他表示大埔滘有珍貴的物種和植物，規劃署應把大埔滘剔出這份發展審批地區圖。

R 28—世界自然基金會香港分會

21. R 28 的代表陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 據這份發展審批地區圖的《說明書》所載，該區的整體規劃意向是「……保護該區的高生態和景觀價值，使其能與附近這個特別地區的整體自然美景互相輝映」，世界自然基金會香港分會對此表示贊同；
- (b) 有關在未來三年內以分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖一事，世界自然基金會香港分會建議把其中一塊郊野公園「不包括的土地」（即牛湖托附近那片土地）劃為「自然保育區」地帶，另把大埔尾的林地和河流劃作保育地帶，而且不劃設「鄉村式發展」地帶。此外，兩塊郊野公園「不包括的土地」都應納入大埔滘自然護理區的範圍；
- (c) 正如文件所述，牛湖托附近那片土地是茂密的天然次生林，林中有大量灌木，亦有本土品種的下層樹

木，與附近大埔滘自然護理區的生態相連。該處有樹苗或嫩芽，表示植物正在自然再生。該處發現有受保護的植物，包括金毛狗、常綠臭椿等。該處有一條天然河流流經，環境不受污染，也不受干擾。根據規劃署的記錄，上段間接集水區內發現有具保育價值的物種，包括香港鬥魚和香港瘰螈。牛湖托附近那片土地的生態價值高，應把該處整個範圍劃為「自然保育區」地帶；

- (d) 大埔尾那片土地有茂密的林地，與附近大埔滘自然護理區的生態相連。有一條不受污染的天然河流貫穿這塊「不包括的土地」。應把大埔尾那片土地範圍內的所有林地、河流和河岸區劃作保育地帶，例如「自然保育區」地帶，加強保護；以及
- (e) 此外，不應在大埔尾那片土地劃設「鄉村式發展」地帶。據文件所述，大埔地政專員表示，大埔尾並非認可鄉村，這塊「不包括的土地」並無任何「鄉村範圍」。不過，這份發展審批地區圖的《註釋》說明頁訂明，把寮屋翻建為小型屋宇是經常准許的。該處沒有污水收集系統，使用化糞池會令排入泥土和河流的污水增加。為免這片土地成為用來申請擴展鄉村／跨村建屋的土地，日後的分區計劃大綱圖不應劃設「鄉村式發展」地帶。

R 29 — 香港觀鳥會

22. R 29 的代表何沛琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港觀鳥會欣賞當局把規劃管制範圍伸延至大埔滘，亦支持當局保護大埔滘高的保育及景觀價值此一規劃意向。該區被大埔滘特別地區包圍，對該區所作的保護，程度上應與大埔滘特別地區一樣；
- (b) 香港有兩個重點鳥區，其一是「大埔滘、城門、大帽山重點鳥區」。根據歷來有關雀鳥的資料，國際

鳥盟對該重點鳥區予以認同。該重點鳥區有很多區域性亞熱帶樹林特有的雀鳥品種；

- (c) 香港設立特別地區的目的，是為了保育自然。大埔滘自然護理區這個特別地區在本港以其成齡樹木及林蔭蔽天的特色見稱，是郊野公園範圍外最大的特別地區(佔地 460 公頃)。根據香港觀鳥會在二零零八及二零一零年進行的生態研究，大埔滘自然護理區樹林的狀況完好，不單有依存於樹林且在其他生境罕見的雀鳥品種(即啄木鳥、山椒鳥及鷓)，而且雀鳥品種繁多(超過 200 種)，包括水鳥、河鳥品種及猛禽類。在該處找到的雀鳥品種主要是林鳥(灰喉山椒鳥及栗背短腳鴨)，另外，在大埔滘自然護理區行人徑兩旁的河亦有生活於河岸的雀鳥品種，這些品種極罕見，可能要 10 年左右才看到一次；
- (d) 大埔滘自然護理區是觀鳥熱點，該處具保育價值的雀鳥品種包括易危品種(如仙八色鴨及白喉林鷓)及漸危品種(如紫壽帶及大草鶯)。該處冬季有大量雀鳥出沒，數量不比夏季少，因為有不少越冬品種的雀鳥在該處過冬；
- (e) 這兩塊郊野公園「不包括的土地」的生態特色與大埔滘自然護理區其餘地方的生態特色相若。在「非指定用途」地區內，為作農業用途而清除私人土地上的植物是准許的，因此，劃設此地帶，會對大埔滘自然護理區生態的完整性構成潛在威脅。除非證明清除的植物涉及具重要保育價值的品種，否則在私人土地清除植物不受法律約束。近期大蠔、鎖羅盆及東平洲就有人清除私人土地的植物。在大埔滘自然護理區內的三塊「不包括的土地」(包括在大埔尾那片土地東北面的「不包括的土地」，該塊土地在發展審批地區圖範圍外，當中有私人土地)清除植物，會使生境割裂，造成「邊緣效應」，除了被清除植物的地方的生境會失去，合適／完好生境的面積亦會進一步減少；以及

- (f) 大埔滘有別於其他「不包括的土地」，應視之為「特別地區」。香港觀鳥會要求刪去「非指定用途」地區第一欄的「農業用途」，以防止大埔滘自然護理區的生境流失及割裂，並建議把三塊被大埔滘自然護理區包圍着的「不包括的土地」都劃作保育地帶，使發展審批地區圖／分區計劃大綱圖可反映現時的情況。

R30 – 創建香港

23. R30 的代表陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 創建香港贊成這份發展審批地區圖的規劃意向，即保護這兩塊郊野公園「不包括的土地」，也贊成不劃設「鄉村式發展」地帶；
- (b) 把該區劃作「非指定用途」地區並不足以作出全面的保護，最少應把該區改劃為「自然保育區」地帶。在此地帶內，如漁農自然護理署(下稱「漁護署」)同意，「自然保護區」是第一欄用途。當局日後制訂分區計劃大綱圖時，應考慮這項建議；
- (c) 這兩塊「不包括的土地」欠缺運輸和排污基礎設施，不應容許有任何發展。這份發展審批地區圖滿足了村民進行農業活動的需要，所以他們基本上不反對制訂這份草圖，他們所關注的問題其實是當局把這份草圖刊憲前未有進行諮詢；
- (d) 這份發展審批地區圖是為了保護該區而制訂，但為此而做的其實不多。政府什麼也不做，不算有作出保護。曾有人在大埔滘自然護理區非法砍伐樹木，立法會議員提出此事後，政府才有反應，表示會加強巡邏該自然護理區。不過，此做法不適用於那些只納入了發展審批地區圖或分區計劃大綱圖的「不包括的土地」，因為對於這些土地，政府連定期巡邏也沒有；以及

- (e) 為了保護、管理及監察該區，有必要把該區劃為保護程度較高的用途地帶，或把之納入大埔滘自然護理區的範圍，這樣有助保持該自然護理區的完整性。

R 47 – 嘉道理農場暨植物園公司

24. R 47 的代表胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 大埔滘自然護理區於一九七七年根據《郊野公園條例》(第 208 章第 24 條)被指定為特別地區(在郊野公園範圍外)。大埔滘地區基本上是該特別地區內的「不包括的土地」，該區是香港天然生物種類最多而且擁有最多具保育價值景觀的地方之一；
- (b) 該區大部分地方是成熟林地，亦有清澈的天然河流，林中長有高聳和茂密的樹木。正如文件所述，在該區錄得的受保護動植物包括香港大沙葉、金毛狗、常綠臭椿、香港鬥魚和香港瘰螈。為免在該區發現的稀有野生龜類再被非法捕獵，應對該區作出全面的保護；
- (c) 該區與大埔滘自然護理區的生態相連。該自然護理區被公認為香港其中一處發展得最好的林地，育着多種動植物。根據漁護署網頁上的資料和香港在線生態地圖，大埔滘自然護理區內有超過 100 種樹木、98 種雀鳥、112 種蝴蝶、51 種蜻蜓、17 種淡水魚及 36 種爬行動物。經與本地動植物關注團體多名權威專家討論，據悉大埔滘自然護理區內有多於 200 種雀鳥，亦有逾 300 種植物，包括 142 種樹木和超過 600 種蛾。簡而言之，大埔滘自然護理區是香港最具生態價值的熱點之一，必須予以全面保護；
- (d) 香港大學嘉道理研究所現正參與一項名為「森林動態樣區」(Forest Dynamic Plot)的國際研究計劃，該計劃是聯同哈佛大學與史密森研究所合辦的熱帶森

林科學研究中心發起的。因應該計劃，大埔滘自然護理區內設立了一個佔地 20 公頃的森林觀測區，以便研究氣候變化及其他環境參數對香港森林生物動態的影響。該觀測區距離牛湖托附近那片土地以北只有 300 米，該片土地是這份發展審批地區圖涵蓋的其中一塊郊野公園「不包括的土地」。嘉道理農場暨植物園公司非常擔心該區一旦有任何發展，或人們的活動增加，可能會對該區造成不良干擾，以及影響該項國際研究計劃進行；

- (e) 該區完全被大埔滘自然護理區包圍，區內又未劃有「鄉村範圍」，因此發展審批地區圖不應在該區劃設「鄉村式發展」地帶。在這份發展審批地區圖的「非指定用途」地區，以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物已經是准許的。此外，該區位於上段間接集水區內，若進行發展，會嚴重影響該區的生態和大埔滘自然護理區的自然生態；
- (f) 嘉道理農場暨植物園公司完全同意當局現時的建議，就是不在該區劃設「鄉村式發展」地帶，而日後分區計劃大綱圖所劃的土地用途地帶也不應有此地帶；以及
- (g) 為保護及維持大埔滘自然護理區生態的完整，應把該區整個範圍劃作「自然保育區」地帶，亦應根據《郊野公園條例》把該區所有政府土地指定為特別地區，並納入大埔滘自然護理區的範圍。

25. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

26. 副主席要求沙田、大埔及北區規劃專員提供大埔尾那片土地現有寮屋和居民數目的資料。另外，鑑於大埔尾村位於附近大埔公路的東面，副主席亦要求沙田、大埔及北區規劃專員說明村民是否定期進行農業活動，以及大埔尾那片土地是否劃有「鄉村範圍」。蘇震國先生回答說，大埔尾那片土地現時有五六幢寮屋，約有 10 人居住，該處多年來一直有農業活動，主要是在流經該處那條河附近一帶進行。蘇先生表示該處確實沒

有「鄉村範圍」，也沒有認可鄉村，而且大埔尾村位於這份發展審批地區圖的範圍外。

27. 委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，接着多謝規劃署的代表、申述人及其代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

28. 主席請委員審議各項申述時，考慮經作出的書面和口頭陳述。

29. 主席扼要重述申述人及其代表所提出的要點。關於在發展審批地區圖刊憲前未有進行諮詢這一點，他表示，由於發展審批地區圖的性質敏感，為免在時機未成熟時就發放有關資料，規劃署會在發展審批地區圖刊憲後才諮詢相關的區議會和鄉事委員會，這做法一直行之有效。委員備悉擬備這份發展審批地區圖的目的是作為權宜措施，對大埔滘地區施加規劃管制，並同意規劃署的做法，應在發展審批地區圖刊憲後才進行諮詢。

30. 關於村民的土地權益受影響的問題，委員備悉由於「農業用途」在「非指定用途」地區內是經常准許的，所以這份發展審批地區圖不會剝奪村民進行農業活動的權利。這份發展審批地區圖只是臨時性質，到了擬備分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖時，當局便會定出適當的土地用途地帶。為此，當局會按需要進行各項研究。對於申述人建議從發展審批地區圖的《註釋》說明頁中刪去翻建新界豁免管制屋宇及取代現有住用建築物兩項，秘書表示，《註釋》說明頁訂明准許翻建新界豁免管制屋宇及取代現有住用建築物，此規定與城規會頒布的《法定圖則註釋總表》所訂明的一致，而且村民的需要和權利應予以尊重。主席又說，由於該區沒有「鄉村範圍」和認可鄉村，所以發展審批地區圖沒有劃設「鄉村式發展」地帶。

[楊偉誠先生此時到席。]

31. 對於把「農業用途」列為「非指定用途」地區的第二欄用途這一建議，委員備悉漁護署認為規定要取得規劃許可才能

在「非指定用途」地區進行「農業用途」，會令這份發展審批地區圖加多了不必要的限制，窒礙該區的農業發展。由於任何河道改道、填土／填塘或挖土工程都必須取得規劃許可才能進行，委員同意並無有力的理據要對該區的「農業用途」施加更嚴格的管制。委員亦不支持按申述人的建議刪除這份發展審批地區圖的《註釋》說明頁中「植物苗圃」一項。

32. 至於劃設「非指定用途」地區不足以發揮保護作用這一點，委員備悉漁護署指出該區有值得保護的特別動植物。委員同意當局制訂分區計劃大綱圖各土地用途建議時，會徵詢相關政府部門的意見，屆時會考慮是否適宜在該區劃設「自然保育區」地帶。

33. 一名委員表示有申述人建議政府收回農地，作為一項農業政策，故詢問當局會否研究此做法的可能性，以及是否有任何措施使現有農業活動的規模維持不變。主席表示，食物及衛生局會在本年年底檢討農業政策，屆時會邀請公眾參與，相關的農業問題都會全面檢討。

[張孝威先生此時暫時離席。]

34. 副主席表示該區的面積相對較小，於是詢問該區是否可以無須經過擬備發展審批地區圖的程序而直接納入分區計劃大綱圖，使法定規劃程序可快些完成。秘書回應說，根據條例的規定，必須把該區指定為發展審批地區，才可以對區內的違例發展採取執管行動。他又說，根據條例，發展審批地區圖的有效期最長為三年，之後可由分區計劃大綱圖取代。不待發展審批地區圖核准，就把分區計劃大綱圖刊憲以取代之，這個做法在法律上是否恰當，須加以研究。

35. 委員備悉並同意城市規劃委員會文件第 9798 號第 6.5 至 6.7 段和附件 II 詳列的各項對申述理據和建議的回應。

36. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R17 至 R46 支持這份發展審批地區圖，城規會亦決定不接納申述編號 R1 至 R16、R17 至 R46 的餘下部分，以及 R47 至 R49，並認為不應順應這些申述修訂這份發展審批地區圖。委員繼而審閱城市

規劃委員會文件第 9798 號第 8.2 段所載各項不接納這些申述的理由，並認為有關的理由應作適當修改。有關的理由是：

- 「(a) 由於這份新的發展審批地區圖性質敏感，而且須避免出現既成事實的不利情況，所以在這份發展審批地區草圖公布前不能進行公眾諮詢(R1 至 R5)；
- (b) 這份發展審批地區圖不會剝奪土地擁有人進行農業活動的權利，因為「農業用途」在劃作「非指定用途」的地區內是經常准許的(R1 至 R5)；
- (c) 備悉大埔滘地區生態和保育價值的資料，並大致贊同須劃設適當的保育地帶保護具重要生態價值及環境易受影響的地方。當局擬備大埔滘地區的分區計劃大綱圖的土地用途建議時，應考慮這些資料(R6 至 R13、R16 至 R19、R21 至 R39、R42 至 R49)；
- (d) 由於大埔滘地區並無認可鄉村及「鄉村範圍」，所以這份發展審批地區圖沒有劃設「鄉村式發展」地帶(R8、R9、R11 至 R15、R21、R25、R28、R29、R47 及 R49)；
- (e) 當局會在三年內擬備大埔滘地區的分區計劃大綱圖，其間，發展審批地區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。在「非指定用途」地區進行任何發展(發展農業用途除外)以及河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須根據城市規劃條例第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可(R30)；
- (f) 若刪除這份發展審批地區圖「非指定用途」地區第一欄中的「農業用途」，會妨礙可能在大埔滘地區進行的農業活動。況且，已有規定任何可能對天然環境有負面影響的河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得規劃許可才能進行。發展審批地區圖作出這樣的規定，保障應已足夠(R15 及 R21)；

- (g) 所擬備的《註釋》及《說明書》已反映該區的規劃意向是保護大埔滘地區的高生態和景觀價值。關於保護環境易受影響的地方，防止其受不協調的發展所影響，這一要求已經備悉(R21)；
- (h) 由於已規定任何可能對天然環境有負面影響的河道改道、填土／填塘或挖土工程必須取得規劃許可才能進行，所以並無必要按建議刪除這份發展審批地區圖的《註釋》說明頁中「植物苗圃」一項來防止違例工程。如有涉及這類工程的申請，城市規劃委員會會按每宗申請的個別情況作出考慮(R21)；以及
- (i) 《註釋》說明頁訂明可翻建新界豁免管制屋宇及取代現有住用建築物，此規定與城市規劃委員會頒布的《法定圖則註釋總表》所訂明的一致，亦是對大埔滘地區村民的需要和權利的尊重，有必要保留(R21、R28及R49)。」

37. 城規會亦同意對申述編號 R10、R11、R15、R20、R21、R28 至 R31、R41、R47 及 R48 所提出與這份發展審批地區圖沒有直接關係的建議作出以下回應：

把大埔滘地區指定為特別地區／大埔滘自然護理區或郊野公園

- 「(a) 若要把大埔滘地區指定為郊野公園，根據《郊野公園條例》(第208章)，是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(R10、R15、R20、R21、R28至R31、R41、R47及R48)；

發展棕地

- (b) 關於應先發展棕地這一建議，並不是擬備這份發展審批地區圖時要考慮的相關規劃因素。擬備這份發展審批地區圖是權宜措施，讓當局可規管大埔滘地區的發展(R11)；

為未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖

- (c) 政府的長遠目標是為本港所有地區(已經／將會納入郊野公園範圍的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會按照緩急次序的機制(包括考慮發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源)進行有關工作(R30)；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (d) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會，以及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，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(R30)；

暫停處理小型屋宇批建申請

- (j) 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，並不是由城市規劃委員會負責(R30)；以及

國際研究計劃－「森林動態樣區」(Forest Dynamic Plot)

- (e) 備悉這項研究計劃的資料，日後擬備分區計劃大綱圖時會加以考慮(R47)。」

[會議小休五分鐘。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9799 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

38. 主席表示已給予申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表明不會出席聆訊或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下，就有關申述進行聆訊。

39. 以下規劃署的代表、申述人及其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

吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 1

R 1 – 黃錦雄(嶂上村的村代表)

黃錦雄先生 申述人

R 2 – 西貢北約鄉事委員會

梁和平先生] 申述人的代表

李耀斌先生]

R 4 – 世界自然基金會香港分會

劉兆強先生] 申述人的代表

陳頌鳴先生]

R 5 – 創建香港

陳嘉琳女士] 申述人的代表

趙家浩先生]

R 7 – 嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生]

趙善德博士] 申述人的代表

胡明川女士]

40. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他表示會先請規劃署的代表作出簡介，然後才請申述人及其授權代表作口頭陳述。口頭陳述完畢後會有答問環節，答問環節結束

後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後就有關的申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生向委員簡介申述的背景。

41. 蘇先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年二月十七日，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)(b)條指示城規會擬備一份草圖，把嶂上地區指定為發展審批地區。擬備這份發展審批地區圖是權宜措施，可在擬備分區計劃大綱圖前，為嶂上地區(下稱「該區」)提供臨時規劃指引和規管各項發展，並讓當局可以對區內的違例發展採取規劃執管行動；
- (b) 二零一四年三月二十一日，城規會根據條例第 5 條展示《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/1》(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱；
- (c) 這份發展審批地區圖把該區劃為「非指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖時(根據條例的規定，這份發展審批地區圖須在三年內由分區計劃大綱圖取代)，進行仔細的分析及研究，才訂定合適的土地用途。在「非指定用途」地區內，「農業用途」是經常准許的，至於其他用途或發展(除了《註釋》說明頁所載的經常准許用途外)，均須取得規劃許可。另外，河道改道、填土／填塘或挖土工程(包括為作經常准許的用途而進行者)，亦須取得規劃許可；
- (d) 在展示這份發展審批地區圖的兩個月期間，共收到八份申述書，而公布申述書內容期間，則收到一份對申述的意見書；

- (e) 二零一四年十一月七日，城規會決定把申述書和意見書合為一組，一併考慮其內容；

申述

- (f) 八份申述書中，有三份反對及三份支持這份發展審批地區圖，另有兩份提出意見。這些申述書可大致分為兩組：

- 這兩份申述書(R1 及 R2)分別由嶂上村的村代表及西貢北約鄉事委員會提交，主要反對不劃設「鄉村式發展」地帶，以及認為該區的基礎設施不足，並建議把黃竹塱及大礮納入這份發展審批地區圖；
- 這六份申述書(R3 至 R8)由環保／關注組織及個別人士(即 R3)提交。R3 反對這份發展審批地區圖，因為該區的生態價值高，應予保護。R4 至 R6 大致支持制訂這份發展審批地區圖，但認為應劃設保育地帶(例如「自然保育區」地帶)保護該區。餘下的申述書 R7 至 R8 提出類似的意見及建議，但沒有表明支持還是反對這份發展審批地區圖；

意見

- (g) 唯一一份對申述的意見書由一名個別人士(C1)提交，表示反對在該區發展鄉村，因為進行發展可能會對該區的生態和環境造成嚴重影響；

該區

- (h) 該區佔地約 18 公頃，位於西貢西郊野公園的中央，周圍被山脊和橫嶺環抱。該區主要有林地、河溪、淡水沼澤、荒廢農地和村屋。有一條清澈的河自西向東流經該區；

- (i) 嶂上村是該區唯一的認可鄉村，現已荒廢破落，四處頹垣敗瓦，草木叢生。區內的荒廢房屋分散各處，並不成村；
- (j) 該區只可經行人徑前往，例如麥理浩徑，由該處可通往西貢郊野公園的其他地方；另外也可取道嶂上郊遊徑，由該處經陡長的「嶂上天梯」可達榕樹澳。樂施會毅行者和嶂上登山節這兩項每年舉行的遠足活動，當中有部分路段亦在該區之內；
- (k) 該區是新自然保育政策下 12 個獲選定為「須優先加強保育的地點」之一。該區的沼澤內有不常見的植物品種，例如假半邊蓮和無尾水篩。流經該區的「嶂上具重要生態價值河溪」，長約 880 米，是香港鬥魚的主要及重要繁殖地。這種魚並不常見，具保育價值。該區錄得不少蜻蜓和蝴蝶品種，多樣化程度屬中等，其中包括非常罕見的侏儒鏢弄蝶、綠弄蝶和半黃綠弄蝶，以及罕見的白腹小螽。另外，還有屬瀕危物種的穿山甲；
- (l) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映；

公眾諮詢

- (m) 在展示這份發展審批地區圖的兩個月期間，規劃署曾分別向西貢北約鄉事委員會及大埔區議會介紹草圖的內容，前者的日期為二零一四年五月五日，後者則是二零一四年五月十四日。兩會所表達的主要意見及規劃署所作的回應載於文件第 5 段，撮述如下：

主要意見

- (i) 西貢北約鄉事委員會表示該區沒有劃設「鄉村式發展」地帶，故不支持這份發展審批地區圖；

- (ii) 大埔區議會表示尊重西貢北約鄉事委員會的意見，因此不支持這份發展審批地區圖；

回應

- (iii) 擬備這份發展審批地區圖的目的，是要在擬備分區計劃大綱圖前，提供臨時規劃指引和規管各項發展，並讓當局可以對區內的違例發展採取規劃執管行動。這份發展審批地區圖在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，當局會進行仔細的分析及研究，以訂定合適的土地用途，務求保育和發展之間能取得平衡；

- (n) 隨後，嶂上村的村代表(R1)和西貢北約鄉事委員會(R2)提交了申述書，表示反對這份發展審批地區草圖；

申述的理據和建議及當局的回應

- (o) 申述的主要理據詳載於文件第 2.3 至 2.5 段。規劃署曾諮詢政府相關各局／部門對有關申述的意見，他們的回應載於文件第 6.6 及 6.7 段，撮述如下：

表示支持的申述(R4 至 R6)

支持這份發展審批地區圖

- (i) 支持以發展審批地區圖施加法定規劃管制，防止該區出現未受規管和與之不協調的發展；

提出保育意見的申述

該區具生態價值，應予保護(R3 至 R8)

- (ii) 嶂上是新自然保育政策下 12 個獲選定為「須優先加強保育的地點」之一。應加強保存及保護該區重要的生態價值及天然生境；
- (iii) 有關的回應是：
- 規劃署備悉表示支持的申述的理據；
 - 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認同嶂上的生境(例如成熟林地、天然河溪和紅樹林)有重要生態價值，值得保護。當局擬備該區的分區計劃大綱圖的土地用途建議時，會考慮這些資料；

*日後劃設「鄉村式發展」地帶
(R3, R4 及 R6 至 R8)*

- (iv) 該區位於上段間接集水區內，由於生態重要性高，使用化糞池並不能接受。此外，該區沒有車路，車輛不能到達該區進行清除淤泥工程。「鄉村式發展」地帶的範圍應局限在現有屋地，又或不應劃設「鄉村式發展」地帶；
- (v) 有關的回應是：
- 在制訂分區計劃大綱圖前，發展審批地區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。到了擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖時，當局會劃定適當的土地用途地帶，屆時亦會適當地考慮相關政府部門和持份者的意見。根據大埔地政專員的資料，嶂上的認可鄉村未來 10 年(直至二零二三年)的小型屋宇預測需求為九幢，但該區目前沒有尚未處理的小型屋宇申請。根據環境保護

署(下稱「環保署」)和水務署的資料，該區位於集水區內，但並無現成或已計劃鋪設的公共污水渠接駁該區。集水區的水質不應受到任何擬議的發展所影響，在集水區內使用化糞池及滲水井系統處理及排放污水，是不能接受的；

劃設「非指定用途」地區(R5)

- (vi) 劃設「非指定用途」地區既無助保障現有或日後居民／遊客的健康和福祉，亦未有顧及周邊地區的保育、生態及景觀價值；
- (vii) 當局未有充分評估發展農地及「不包括的土地」的人口增加對附近的郊野公園及海岸公園可能會造成的影響；
- (viii) 城規會應保存及維護郊野公園「不包括的土地」範圍內具歷史或文化價值的建築物及地點，並保護該區北部的那間土多，防止出現任何與之不協調的發展。康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)亦應檢視所有現存的建築物，包括該空置的學校；
- (ix) 有關的回應是：
 - 在制訂分區計劃大綱圖前，發展審批地區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；
 - 在「非指定用途」地區進行任何發展(發展農業用途除外)以及河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須申請規劃許可；

- 古蹟辦表示，該區目前並無建築物(包括空置的博愛公立學校)是已評級或擬議評級的歷史建築物；

表示反對的申述(R1 及 R2)

沒有劃設「鄉村式發展」地帶

(x) 嶂上是原居民鄉村，但這份發展審批地區圖卻沒有劃設「鄉村式發展」地帶，這樣會對村民發展小型屋宇造成限制；

(xi) 有關的回應是：

- 嶂上村是該區唯一的認可鄉村，但大部分地方荒廢破落，現有的房屋／頽垣並不成村。根據這份發展審批地區草圖的《註釋》，在「非指定用途」地區翻建新界豁免管制屋宇及取代現有住用建築物都是經常准許的，但興建新界豁免管制屋宇則須向城規會申請，或會獲批准；

基礎設施不足

(xii) 政府沒有撥出任何資源興建及改善該區殘破失修的基礎設施；

(xiii) 有關的回應是：

- 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會評估所需的基礎設施及公用事業設施數量，並徵詢有關政府部門的意見。基礎設施的數量會配合分區計劃大綱圖的土地用途建議；

申述人的建議

- (xiv) 申述人提出的建議詳載於文件第 2.3 至 2.5 段，撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) 這份發展審批地區圖應劃設「鄉村式發展」地帶(R1 及 R2)；

把黃竹塢及大磡納入這份發展審批地區圖

- (ii) 黃竹塢及大磡這兩塊郊野公園「不包括的土地」是嶂上村的一部分，不能與該村分割，故應納入這份發展審批地區圖，以反映嶂上村的完整性(R1 及 R2)；

與這份發展審批地區圖沒有直接關係的建議

把該區納入西貢西郊野公園範圍

- (iii) 把該區納入西貢西郊野公園範圍，這樣才能保護天然生境(R5、R6 及 R8)；

發展棕地

- (iv) 先發展棕地，因為新界北有超過 800 公頃生態價值較低的土地(R3)；

為更多地區擬備發展審批地區圖

- (v) 為所有未有法定圖則或郊野公園涵蓋的地區擬備發展審批地區圖(R5)；

暫停處理新界豁免管制屋宇的批地申請

- (vi) 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(R5)；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (vii) 恢復為所有准許發展小型屋宇的鄉村地帶和地區擬備鄉村發展藍圖(R5)；
- (xv) 對上述建議的回應詳載於文件第 6.6 至 6.8 段，撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) 這份發展審批地區圖是臨時性質，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會更仔細分析及研究該區的土地用途模式，制訂土地用途地帶的建議，屆時會徵詢相關持份者和政府部門的意見；

把黃竹塱及大磡納入這份發展審批地區圖

- (ii) 黃竹塱及大磡都不是新界小型屋宇政策下的認可鄉村，所以不是嶂上認可鄉村的一部分。因此，並無有力的理據要把兩者納入這份發展審批地區圖；

與這份發展審批地區圖沒有直接關係的建議

把該區納入西貢西郊野公園範圍

- (iii) 若要把該區指定為郊野公園，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，是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；

發展棕地

- (iv) 關於棕地的建議並不是擬備這份發展審批地區圖時要考慮的相關規劃因素；

為更多地區擬備發展審批地區圖

- (v) 政府的長遠目標是為本港所有地區(已經／將會納入郊野公園範圍的地區除外)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；

暫停處理新界豁免管制屋宇的批地申請

- (vi) 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；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (vii) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會，以及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，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；

對申述的意見

- (xvi) 意見書(C1)提出的主要理據是鄉村發展可能會對該區造成負面影響。對於此一理據，文件第 6.9 段對提出相似理據的申述所作的回應也適用；

規劃署的意見

(xvii) 規劃署對申述的意見撮述於文件第 8 段。有關的意見是：

(i) 備悉 R4 至 R6 表示支持這份發展審批地區圖的意見；以及

(ii) 不支持申述編號 R1 至 R3、R4 至 R6 的餘下部分，以及 R7 和 R8，並認為不應順應這些申述而修訂這份發展審批地區圖。

42. 主席繼而請申述人及其代表闡述他們申述的內容。

R1—黃錦雄(嶂上村的村代表)

43. 黃錦雄先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是嶂上村的村代表，代表嶂上村的村民。在當局沒有進行任何諮詢下，他們強烈反對這份發展審批地區圖；
- (b) 他在席上呈上一封附有 54 個偏遠鄉村地區 72 名村代表(包括他本人)簽名的信，這些地區先前或目前並未納入任何法定圖則。在信上簽署的村代表全都同意信中內容。該信列述了他們關注的問題；
- (c) 這份發展審批地區圖沒有劃設「鄉村式發展」地帶，由此可見，政府忽視人口少的鄉村，剝奪原居村民的權利；
- (d) 嶂上村的村民受到不公平的對待。嶂上村前任村代表曾一再要求當時的政府當局撥出財政資源改善嶂上村的設施，但被當局以該村的人口少為理由而拒絕；

- (e) 嶂上村現有的設施越來越破舊，對村民日常的生活造成負面影響。在缺乏支援下，村民無法在村內謀生，於是陸續遷離，到外面找工作及為子女找學校；
- (f) 他以一份嶂上、黃竹塢及大礮的平面圖作說明，表示嶂上的村民希望回村，繼續他們的傳統生活方式，所以這份發展審批地區圖應劃設「鄉村式發展」地帶。村民建議把這份發展審批地區圖的範圍東北面一個地方劃為「鄉村式發展」地帶。該處的範圍在平面圖上以藍色標示，而嶂上、黃竹塢及大礮內村民的各塊屋地則在平面圖上以紅色標示。黃竹塢及大礮是嶂上村的一部分，不能與該村分割，嶂上村前任村代表也居於黃竹塢。當局沒有把黃竹塢及大礮納入這份發展審批地區圖，縮減了嶂上的鄉村地區範圍，做法不對；
- (g) 把私人地段劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶或納入郊野公園範圍，以圖奪走鄉村的私人土地，做法無理。政府不尊重私人土地擁有人的財產權，以保育為名剝奪他們這方面的權利；
- (h) 任何保育政策都應顧及人們的需要。規劃該區時，應以人為先，動植物只是次要。村民重視環保和保育，但不應由他們承擔保育責任。倘政府想用私人土地作保育，可考慮多種做法，例如換地、收地、租地等，以達到雙贏的局面；以及
- (i) 他強烈要求當局在嶂上發展審批地區圖上劃設「鄉村式發展」地帶，讓嶂上的原居村民可以興建小型屋宇，以及把黃竹塢及大礮納入這份發展審批地區圖。他又強烈要求政府尊重私人土地擁有人的財產權，以及在規劃該區時先考慮人們的需要。

R2 – 西貢北約鄉事委員會

44. 梁和平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢北約鄉事委員會委員，他表示西貢北約鄉事委員會負責監督先前或目前並未納入法定圖則的 54 個偏遠鄉村地區的其中 27 個的管理事宜；
- (b) 西貢北約鄉事委員會非常關注政府目前對各鄉村內私人土地採用的規劃方法。香港完全沒有郊野公園政策，把私人土地納入郊野公園範圍讓香港人使用，對原居村民的權利有負面影響，根本不合情理。當局應提倡並考慮採用適當的制度處理私人土地，例如換地、收地、租地等；

[劉興達先生此時暫時離席。]

- (c) 前港英政府尊重原居村民的私人財產權，刻意不把私人地段納入郊野公園範圍，但現今政府卻沒有這樣做。嶂上、黃竹塢及大礮都有屋地，這些屋地都應歸還村民。嶂上劃有「鄉村範圍」，政府最少應在這份發展審批地區圖劃設「鄉村式發展」地帶；以及
- (d) 西貢北約鄉事委員會對政府的原居村民政策感到相當失望，希望政府能夠公平合理地對待村民。

45. 李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢北約鄉事委員會委員；
- (b) 雖然村民已遷出嶂上村，但他們仍十分希望有一天能回村，因此這份發展審批地區圖應劃設「鄉村式發展」地帶；
- (c) 政府自五六十年代在嶂上村興建了一所學校後就沒有再向該村投入任何財政資源，以致村民陸續離村。村民希望暫時保存該村；
- (d) 環保人士普遍認為，當某處的生態重要性廣為人知，就會引人到來，令生態受到破壞。不過，於二零零四年獲選定為 12 個「須優先加強保育的地

點」之一的嶂上並沒有發生這種情況。村民沒有破壞該區，日後也不會這樣做。因此，要保護該區的高保育和景觀價值，根本沒有必要把村民的私人土地納入這份發展審批地區圖；

- (e) 政府固然要顧及保育，但也應保護鄉村，不應由村民承擔保育責任。他認同環保組織在保育方面的看法，但認為環保人士和村民不應為保育問題而爭論，雙方應團結合作，要求政府撥出資源，以達到保育的目的。政府應深入考慮不同的做法，務求達到雙贏的局面；以及
- (f) 進行城市規劃時應考慮地區的歷史發展。在深涌及該區附近的黃地峒是一個極具考古價值的地點。保育應從人類、歷史及環境的角度出發。

R 4 – 世界自然基金會香港分會

46. R 4 的代表劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 世界自然基金會香港分會支持這份發展審批地區圖的《說明書》所述有關該區的整體規劃意向，即「……保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映」；
- (b) 嶂上是二零零四年公布的新自然保育政策下獲選定為「須優先加強保育的地點」之一。嶂上的淡水生境和林地有白腹小蟪和香港鬥魚。正如文件所述，漁護署署長認同該區的生境(例如成熟林地、天然河溪和紅樹林)有重要生態價值，值得保護；
- (c) 委員應到該區參觀，加深了解，也應仔細考慮是否值得犧牲該區罕有的天然環境；以及
- (d) 為保育該區和尊重原居村民的財產權，以及基於該區交通極之不便，現時的人口又少，應考慮把該區現有的鄉村遷往他處。

R5 – 創建香港

47. R5 的代表陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：
- (a) 創建香港贊成這份發展審批地區圖要保護該區這一規劃意向，亦贊成不劃設「鄉村式發展」地帶；
 - (b) 把該區劃為「非指定用途」地區並不足以作出全面的保護，應至少把該區改劃為「自然保育區」地帶。當局日後制訂分區計劃大綱圖時，應考慮這項建議；
 - (c) 該區為集水區，有一條「具重要生態價值的河溪」流經。該區被認定為生態價值高，為加強保護、管理和監察，最終應把該區納入附近的西貢西郊野公園範圍；
 - (d) 村民要求在這份發展審批地區圖劃設「鄉村式發展」地帶，但村屋排放的污水會造成污染問題。以蠔涌村為例，由於該處地下水的水位高，結果，污水從化糞池滲漏至街道，不但破壞環境，亦引致衛生問題。城規會先前曾就批准小型屋宇排污系統的設置作出討論，據稱地政總署在處理小型屋宇批建申請時，如所涉的小型屋宇建於「鄉村式發展」地帶內，該署會要求申請人提交詳細圖則和相關資料，包括污水排放安排的資料，以供有關政府部門考慮。申請人亦須就小型屋宇申請向環保署提交經認證的排污建議及滲濾試驗結果，讓該署審核。然而，二零零四年十二月二日與西貢地政專員舉行的一次關於蠔涌村的會議揭示了滲濾試驗結果根本無須經由環保署審核。出入交通是村民之間爭論的另一問題。在評估某處是否適合劃為「鄉村式發展」地帶時，應研究出入交通的可行性；以及
 - (e) 古蹟辦未有對「不包括的土地」內現有的荒廢構築物作出評估。該等構築物具有值得保護的獨特之處，城規會應要求進行相關評估。

[劉興達先生此時返回席上。]

R7—嘉道理農場暨植物園公司

48. R7 的代表聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該區位處高原，被西貢西郊野公園環抱，可經遠足人士經常使用的麥理浩徑前往，亦可取道嶂上郊遊徑，由該郊遊徑經嶂上天梯可達榕樹澳。該區的景觀價值甚高；

[劉文君女士及林光祺先生此時離席。]

- (b) 嶂上是二零零四年公布的新自然保育政策下獲選定為「須優先加強保育的地點」之一，有罕見的茂密林地及濕地生境，還有一條西向東流的「具重要生態價值的河溪」，該河更有香港鬥魚這種罕見的魚。該區位於集水區內，景觀價值極高；

[許國新先生此時離席。]

- (c) 前稱嘉道理農業輔助會的嘉道理農場暨植物園公司在五十年代向包括嶂上在內的偏遠地區的村民提供援助。嘉道理農業輔助會及嘉道理農場暨植物園公司一向奉行的總則是人與動物應和諧共存。嘉道理農業輔助會基於這一總則，向移居嶂上的人提供水泥及樹苗/農作物，並向他們教授耕種技巧；
- (d) 由於交通不便，嶂上現時大部分地方都已荒廢，但人與大自然之間卻能保持平衡狀態。該區既有人到來遊覽，也設有一間招待遊客的士多，但同時也剩下幾頭牛。這一切對環境都沒有很大影響；
- (e) 嘉道理農場暨植物園公司不會就該區提出具體的用途地帶建議，但應注意的是，據二零零二年的審計報告書所述，新界約有八成小型屋宇都在禁止轉讓期後立即出售。小型屋宇政策在延續鄉村文化方面

所擔當的角色以及所能發揮的效用令人懷疑。此政策似乎只是村民的搖錢樹；以及

- (f) 當局基於「不包括的土地」的生態價值而對之作出暫時性規劃。考慮到舊有的鄉村模式或生活方式不大可能會在「不包括的土地」重現，他認為這些「不包括的土地」的規劃方向重點應是保持現有的狀況／平衡狀態。他要求城規會考慮這些「不包括的土地」(包括該區)應要達至哪一種平衡狀態，然後據之作出全面的規劃。

49. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

50. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員說明為何不把黃竹塢和大磡納入這份發展審批地區圖，以及這兩個地方是否位於西貢西郊野公園範圍內。蘇震國先生回應說，據大埔地政專員表示，這兩個地方都不是認可鄉村，也不是嶂上這條認可鄉村的一部分。他又說，政府在《二零一零至一一年施政報告》宣布會把 54 幅郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定圖則確立其合適用途，以照顧保育和發展需要。嶂上那條鄉村是認可鄉村，把該區納入這份發展審批地區圖，做法恰當。他續說，黃竹塢和大磡不是西貢西郊野公園的一部分。

51. 主席詢問，根據這份發展審批地區圖，翻建新界豁免管制屋宇或以新的新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是否要取得規劃許可，以及該區位於上段集水區內，不得使用化糞池，在這種情況下，相關部門是否會接受興建這些新界豁免管制屋宇。蘇先生回答說，這份發展審批地區圖的《註釋》說明頁訂明，翻建新界豁免管制屋宇或以新的新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是經常准許的。不過，申請人須向地政總署申請所需的許可，該署會諮詢相關部門對這些申請的意見。水務署在一般情況下都不接受在集水區內使用化糞池，申請人必須提出可行的污水排放建議，證明擬議的發展不會影響集水區的水質，直至水務署滿意為止。集水區可分為上下兩段。上段集水區一般位於較高的地方，功用是收集雨水，下段集水區則位於水塘附近。所有集水區都有特定的水質要求，而下段集水區的水質要求比上段集水區嚴格。

52. 一名委員詢問，昔日農業／人類活動活躍，是否仍可見那些稀有物種存在，若然，是否可以說這些物種不受農業／人類活動所影響。R7 的聶衍銘先生解釋說，在該區河流發現的稀有魚類已存在了一段長時間。由於區內只有幾幢住用構築物，以往又沒有大規模的農業發展，人們耕種時亦沒有使用化學品，因此環境沒有受到污染，動物品種亦不受干擾。不過，如在該區劃設大面積的「鄉村式發展」地帶，單單是化糞池的污水滲漏，就可以對環境構成負面影響，導致這些物種死亡或滅絕。R7 的趙善德博士借助數幅投影片作出補充，表示該區的密林是五六十年代村民植樹的成果，可見人類活動會影響環境。究竟人類活動對環境有正面還是負面影響，視乎如何管理人類活動而定。R2 的李耀斌先生補充說，昔日該區有很多物種，人與動物亦可以和諧共存，但村民遷出後，動物數量便下降。R2 的梁和平先生補充說，嶂上村仍能看到稀有物種，可見人類活動增多，並不會影響該區的生態，因為該區正在不斷適應。村民珍惜他們的環境，會盡量保護生態。聶先生澄清說，「不包括的土地」可以有「鄉村式發展」地帶，但他認為所有「不包括的土地」都應以逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，就如城規會處理大浪灣分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶的做法一樣。聶先生和趙博士亦表示支持進行真正的復耕。

53. 一名委員詢問，該區較高位置的濕地是否殘留下來的一處昔日耕種用的水道，若這片濕地受季節轉變所影響，濕地生境是否已在該區形成，以及如把這片濕地用作復耕，對生態會有何影響。聶先生回答說，這片濕地以前是稻田，他相信該處核心部分的性質應恆久不變，其他部分則會受季節轉變所影響。他認同濕地生境已在該區形成，稻田亦是其中一種濕地，而真正的復耕不會對周遭環境的生態造成負面影響。趙博士補充說，如進行真正的復耕，只會使用一部分的濕地，在稻田附近一帶棲息的各種動物不會受到影響。聶先生再補充說，由於稻田附近有很多植物品種，真正的復耕會保存樹木，使生物多樣化，這樣有助減少稻田內害蟲的數目。

54. 委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，接着多謝規劃署的代表、申述人及其代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

55. 主席請委員審議各項申述時，考慮經作出的書面和口頭陳述。

56. 主席扼要重述申述人及其代表所提出的要點。關於這份發展審批地區圖沒有劃設「鄉村式發展」地帶的問題，主席表示這份發展審批地區圖只是臨時性質，到了擬備分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖時，當局便會定出適當的土地用途地帶，而屆時亦會詳細研究若干因素，包括該區的小型屋宇預測需求量、尚未處理的小型屋宇申請、地形和集水區。至於嶂上村的村代表提出基礎設施不足的問題，也會在制訂分區計劃大綱圖的階段處理。委員備悉並表示同意。

57. 關於該區的生態價值，委員備悉漁護署認為該區的生境（例如林地、天然河溪和紅樹林）有重要生態價值，值得保護。當局擬備該區的分區計劃大綱圖的各項土地用途建議時，會考慮這些資料。委員同意，在擬備分區計劃大綱圖之前，這份發展審批地區圖應繼續把該區劃為「非指定用途」地區。

58. 委員備悉並同意城市規劃委員會文件第 9799 號第 6.6 至 6.8 段及附件 III 詳列的各項對申述理據和建議的回應。

59. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R4 至 R6 支持這份發展審批地區圖。城規會亦決定不接納申述編號 R1 至 R3、R4 至 R6 的餘下部分及 R7 和 R8，並認為不應順應這些申述修訂這份發展審批地區圖。委員繼而審閱城市規劃委員會文件第 9799 號第 8.2 段所載各項不接納這些申述的理由，並認為有關的理由應作適當修改。有關的理由是：

- 「(a) 這份發展審批地區圖是臨時性質，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會更仔細分析及研究嶂上地區的土地用途模式，制訂該區的土地用途地帶建議，屆時會徵詢相關持份者和政府部門的意見(R1 至 R4 及 R6 至 R8)；

- (b) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會評估所需的基礎設施及公用事業設施數量並徵詢有關政府部門的意見，然後制訂嶂上地區的具體土地用途建議。基礎設施的數量應會配合分區計劃大綱圖的土地用途建議(R1及R2)；
- (c) 黃竹塱及大磡都不是新界小型屋宇政策下的認可鄉村，故無有力的理據要把兩者納入這份發展審批地區圖(R1及R2)；
- (d) 當局備悉有關嶂上地區生態和保育價值的資料，並大致贊同須劃設適當的保育地帶保護具有重要生態價值以及環境易受影響的地方。當局擬備嶂上地區的分區計劃大綱圖的土地用途建議時，會考慮這些資料(R3至R8)；
- (e) 當局會在三年內擬備嶂上地區的分區計劃大綱圖，其間，發展審批地區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。在「非指定用途」地區進行任何發展(發展農業用途除外)以及河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請規劃許可。作出這樣的規定，保障應已足夠(R5)；以及
- (f) 嶂上地區目前並無建築物(包括空置的博愛公立學校)是已評級或擬議評級的歷史建築物(R5)。」

60. 城規會亦同意對申述編號 R3、R5、R6 及 R8 所提出與這份發展審批地區圖沒有直接關係的建議作出以下回應：

把該區指定為郊野公園

- 「(a) 若要把嶂上地區指定為郊野公園，根據《郊野公園條例》(第208章)，是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(R5、R6及R8)；

發展棕地

- (b) 關於應先發展棕地這一建議，並不是擬備這份發展審批地區圖時要考慮的相關規劃因素。擬備這份發展審批地區圖是權宜措施，讓當局可規管嶂上地區的發展(R3)；

為未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖

- (c) 政府的長遠目標是為本港所有地區(已經／將會納入郊野公園範圍的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會按照緩急次序機制(包括考慮發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源)進行有關工作(R5)；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (d) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會，以及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，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(R5)；以及

暫停處理小型屋宇批建申請

- (e) 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，並不是由城市規劃委員會負責(R5)。」

意見編號 C1

61. 城規會同意對意見編號 C1 作出以下回應：

「這份發展審批地區圖是臨時性質，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會更仔細分析及研究嶂上地區的土地用途模式，制訂該區的土地用途地帶建議，屆時會徵詢相關持份者和政府部

門的意見。這份發展審批地區圖沒有劃設「鄉村式發展」地帶。」

[黎慧雯女士此時離席。]

62. 由於時間所限，主席建議把議程項目 6 延後至午膳後才討論。委員表示同意。

西貢及離島區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SLC/135

擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山大浪灣村

第 321 約地段第 131 號

闢設附設於現有屋宇的臨時泳池及花園(為期五年)

(城市規劃委員會文件第 9801 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

63. 林光祺先生、何培斌教授及劉興達先生就此議項申報利益，表示他們與申請人的顧問公司城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問」)有業務往來。委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉，而林光祺先生則已離席。委員備悉劉興達先生沒有參與這宗申請，同意他可留在席上。

64. 下列規劃署的代表、申請人及申請人的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

Johnathan Stuart Collins 先生 — 申請人

Cindy Tsang 女士]
Denise Wong 女士] 申請人的代表
Colin Moroby 先生]

65. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

66. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖》上劃為「綠化地帶」的地方的申請地點闢設附設於現有屋宇的臨時泳池及花園，為期五年。申請地點現時用作私人花園；
- (b) 二零一四年八月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物，以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人並沒有在申請書提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 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」的城規會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而申請人並沒有在申請書提出有力的理據，證明有特殊情況令當局要批准這宗申請；以及

- (iii) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會影響該「綠化地帶」的完整，令該區的整體環境質素下降；
- (c) 二零一四年九月十日，申請人就小組委員會拒絕申請的決定申請覆核。申請人未有提交進一步資料，以支持這宗覆核申請；
- (d) 先前的申請——申請地點涉及一宗由同一名申請人所提交的先前規劃申請(編號 A/SLC/126)。申請人擬闢設附設於現有屋宇的同一臨時泳池及花園，為期五年。先前申請的建議內容和發展參數與現在這宗申請大致相同。該宗申請於二零一二年七月二十日遭小組委員會拒絕，理由主要是申請不符合『綠化地帶』的規劃意向，而且擬議的發展也不符合城規會規劃指引編號 10。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，會影響「綠化地帶」的完整，令該區的整體環境質素下降；
- (e) 同類申請——「綠化地帶」內並沒有涉及同類的申請；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，概述如下：
 - (i) 雖然民政事務總署離島民政事務專員對這宗覆核申請沒有意見，但該處收到市民的反對意見，理由是興建泳池會污染環境，及擬議的泳池會耗費大量食水；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持他先前對第 16 條申請的意見，即由於擬議發展規模細小，因此不反對這宗申請。泳池有兩類排放物，分別是一般操作(即濾水器的回沖)及每年清洗所產生的污水。這兩類排放均受《水污染管制條例》規管。若申請獲城規會批准，該署會提醒申請人從擬議泳池所

排放的污水須受《水污染管制條例》的發牌規定所規管；

- (iii) 規劃署總城市規劃師/城市設計及園境維持他先前對第 16 條申請的意見，即分別從城市設計及景觀規劃的角度而言，對這宗申請沒有意見及原則上不表反對，但認為擬議的泳池會導致申請地點的綠化地方減少。若申請獲得批准，建議在規劃許可附加有關美化環境的條件，要求申請人提交並落實經修訂的保護樹木和美化環境建議，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；
- (iv) 土木工程拓展署土力工程處處長維持他先前對第 16 條申請的意見，不反對這宗申請。有關地段的東北邊界有一幅斜坡／擋土牆，該斜坡／擋土牆可能會影響擬議的泳池或會受其影響。若該建議進入發展階段，便須評估該斜坡／擋土牆是否穩固，並查驗其是否符合現行的安全標準。如須進行任何斜坡鞏固工程，必須把有關建議提交建築署審批；
- (v) 渠務署總工程師／香港及離島維持他先前對第 16 條申請的意見，不反對這宗申請。他並表示，申請地點附近沒有渠務署的雨水渠及污水收集系統，而鄰近的排水設施是由民政事務總署所管轄。若擬把水排放到海灘或河道，須徵得環保署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)同意；
- (vi) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (g) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公眾查閱期內，當局收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書，重申其對這宗申請在第 16 條申請階段的反對意見。反對理由是這項建議不符合「綠化

地帶」的規劃意向、泳池並非必要或「必備」的設施，以及批准這宗申請會立下不良先例；

- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關考慮因素及評估撮錄如下：
- (i) 申請人並沒有提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請；
 - (ii) 申請地點劃為「綠化地帶」，其意向主要是劃定發展區的界線，保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物，以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的私人泳池及私人花園不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人並沒有提出有力的理據，以支持這宗申請，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (iii) 申請人的屋宇位於申請地點北面約 30 米一個劃為「鄉村式發展」地帶的地方。申請人聲稱擬附設於其屋宇的現有私人花園內的泳池不會改變申請地點現有用途的性質，即是作私人休憩及康樂用途。擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 10，因為在「綠化地帶」進行的擬議發展，只有在特殊情況下才會獲考慮，而有關申請必須具備非常有力的理據支持。擬議的泳池連花園只供私人康樂用途，申請書並沒有提供有力的理據，要當局批准這宗申請，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (iv) 申請地點的周邊地區一派鄉郊風貌，有茂密的植被和一些荒廢的農地。申請地點南面約 80 米有一個天然海灘。申請地點內有一些樹和灌木，闢設擬議的泳池會令該處的綠化地方減少；

(v) 這宗申請的建議和發展參數與先前一宗(編號 A/SLC/126)的申請大致相同。該宗申請於二零一二年七月二十日遭小組委員會拒絕。自該宗先前申請被拒後，規劃情況一直沒有改變。在同一「綠化地帶」內，也沒有同類申請獲批准。申請地點附近有一些村屋。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會影響該「綠化地帶」的完整，令該區整體的環境質素下降；以及

(vi) 當局收到一份反對這宗覆核申請的公眾意見書。

67. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

68. 申請人的代表 Cindy Tsang 女士借助投影片及兩段錄像片段作出陳述，要點如下：

- (a) 大浪灣村是位於大嶼山的一條偏遠鄉村，該處主要有單幢獨立屋宇及排列連接式屋宇。大浪灣泳灘距申請地點約 60 米。申請人是大浪灣 65 號及其兩層私人花園的自住業主；
- (b) 建議在低層花園闢設一個有助環境持續發展的臨時泳池，以供申請人及其家人使用；
- (c) 申請地點保養妥善，現有樹木不會受建議所影響。闢設泳池無需進行任何挖掘工程；
- (d) 申請地點在「綠化地帶」的邊緣。擬議的泳池包括一個面積少於 60 平方米的擴建池面。泳池佔「綠化地帶」總面積不足 0.01%，不會影響「綠化地帶」的完整；
- (e) 擬議的發展遭拒絕，理由有三個，分別是不符合「綠化地帶」的規劃意向、不符合城規會規劃指引

編號 10 及為該「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。城市設計或技術原因並非拒絕的理由；

- (f) 劃設「綠化地帶」的主要目的，是要保存現有自然景觀特色、風景勝地及具認可「風水」價值的地點；界定市區的外圍界線，並作為各市區之間和在市區內各區之間的緩衝地帶，以及提供更多靜態康樂用地；
- (g) 這項建議並無偏離「綠化地帶」的規劃意向，因為不會影響現有的景觀特色，而且申請地點是私人花園，並沒有為公眾提供任何風景勝地或具認可「風水」價值的地點。擬議的泳池與周邊地區完全隔開，在申請地點種植額外的樹木會增加該處的綠化地帶。由於申請地點位處鄉郊地區，因此界定市區的外圍界線並作為各市區之間和在市區內各區之間的緩衝地帶這個目的與這宗申請無關。至於提供更多靜態康樂用地這個目的，由於大浪灣泳灘設施不足，擬議的泳池可為申請人一家提供另一個可作康樂用途的安全選擇；
- (h) 這項建議符合城規會規劃指引編號 10 七項主要的準則。雖然根據一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的(重建除外)(即準則(a)項)，而在「綠化地帶」內進行發展，申請改劃用途地帶可能是較理想的選擇，但擬議的泳池規模甚小而且屬臨時性質，不宜申請改劃用途地帶。準則(b)所要求的是有特殊情況，這宗申請已有證明，因為擬議泳池規模甚小，在私人土地上而且會被完全遮擋。這宗申請亦符合準則(f)項，該項準則訂明與周圍地區特色配合的靜態康樂用途可獲酌情考慮。建議又符合準則(g)及(h)項，因為擬議泳池的設計和布局與周圍環境配合，而且不涉廣泛砍伐現有天然植物或影響現有天然景緻，或影響周圍環境的景觀。申請人提交了一份美化環境建議，顯示有關發展對景觀沒有負面影響。有關發展亦符合(i)項不得令現有及計劃提供的基礎設施負荷過度及(1)項不得是污染的來源

這兩項準則。舉例來說，擬議的海水過濾設施會盡量減低泳池對環境的影響；

- (i) 曾諮詢的相關政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；
- (j) 申請人獲大浪灣村的原居民代表發信支持這宗申請，該信件已提交會議席上；以及
- (k) 曾有先例批准在多份分區計劃大綱圖的「綠化地帶」內闢設泳池作臨時及永久用途；

[王明慧女士此時離席。]

69. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

70. 一名委員詢問西貢及離島規劃專員可否澄清在「綠化地帶」內是否有申請人的代表所指的先例，以及在「綠化地帶」內闢設私人花園連集水小池是否須取得規劃許可。鐘文傑先生回應說，申請人所引述的先例並不涉及「綠化地帶」，正如文件所述，沒有類似的申請涉及有關分區計劃大綱圖的「綠化地帶」。他接著說，「綠化地帶」的規劃意向，主要是保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物，以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。在「綠化地帶」內闢設專用的私人花園，即使沒有任何構築物，也須取得城規會的規劃許可。該私人花園未取得規劃許可。

71. 同一名委員亦問及擬議泳池的臨時性質為何。Cindy Tsang 女士回應說，申請人希望在申請地點闢設泳池，為期僅五年。主席及一名委員詢問擬議泳池的面積，並指出由於使用年期較短，申請人會否考慮使用活動的臨時泳池(如大型的充氣泳池)。Cindy Tsang 女士回應說，擬議泳池的面積約 9 米 X 4 米，申請人選擇正式的泳池而非臨時泳池，擬議的泳池會進行園境美化工程，與私人花園融合。

72. 申請地點現時用作私人花園，有違「綠化地帶」的規劃意向，而且並未取得規劃許可。主席詢問規劃署會否對此採取

執管行動。鍾先生回應說，由於有關的分區計劃大綱圖先前未有發展審批地區圖涵蓋，因此該署未能根據《城市規劃條例》採取執管行動。

73. 委員再沒有其他問題要提出。主席說，這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。他繼而多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

74. 主席說，擬議的泳池不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是保護天然景物。申請也不符合城規會規劃指引編號10，因為，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而申請書亦沒有提出有力的理據，即使僅屬臨時性質亦然。他接著說，批准這宗覆核申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。委員同意並認為在原則上，私人花園已違反「綠化地帶」的規劃用途，若再就泳池批給規劃許可，情況便會惡化。

75. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是劃定發展區的界限，保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物，以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人並沒有在申請書提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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(城規會規劃指引編號10)，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而申請人並沒有在申請書提出有力的理據或作出口頭陳述，證明有特殊情況令當局要批准這宗申請；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會影響該「綠化地帶」的完整，令該區的整體環境質素下降。」

[會議於下午一時十七分休會午膳。]

76. 會議於下午二時四十分恢復進行。

77. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
黃仕進教授	
陸觀豪先生	
許智文教授	
劉智鵬博士	
李律仁先生	
張孝威先生	
李美辰女士	
梁慶豐先生	
陳福祥先生	
葉德江先生	
楊偉誠先生	
袁家達先生	
地政總署署長	
甯漢豪女士	
環境保護署首席環境保護主任(市區評估)	
黃耀光先生	

規劃署署長
凌嘉勤先生

港島區

議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/H7/162

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的跑馬地黃泥涌道 25 號經營酒店
(城市規劃委員會文件第 9802 號)

[會議以廣東話進行。]

78. 領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。下列委員現與該等顧問公司有業務往來或於申請地點所在地區擁有物業，因此已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 與弘達公司有業務往來；在桂成里擁有一個單位；以及擔任跑馬地居民協會主席 |
| 林光祺先生 |] | 與弘達公司有業務往來 |
| 劉文君女士 |] | |
| 符展成先生 | — | 與弘達公司及領賢公司有業務往來 |
| 陳祖楹女士 | — | 其家人在跑馬地擁有物業及在大坑徑擁有車位；以及其父母在藍塘道擁有物業 |
| 霍偉棟博士 | — | 其父母在藍塘道擁有物業 |
| 甯漢豪女士 | — | 在樂活道擁有一個自住單位 |

79. 委員備悉林光祺先生、符展成先生、陳祖楹女士、劉文君女士、劉興達先生及霍偉棟博士因事未能出席下午時段的會議。由於甯漢豪女士的單位並非直接望向申請地點，委員同意她可留在席上。

80. 秘書報告，該宗申請擬在黃泥涌分區計劃大綱核准圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的用地興建酒店，於二零一四年八月八日被都會規劃小組委員會拒絕。二零一四年十二月一日，在議程及有關這宗覆核申請的城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件發出後，申請人的代表去信城規會秘書，要求延期兩個月考慮這宗覆核申請，以便有時間擬備進一步書面資料，以回應相關政府部門就有關建議的交通影響所提出的意見，並就所提交的資料徵詢相關政府部門的意見。申請人二零一四年十二月一日的要求延期信件的副本已於會上呈閱，供委員參考。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

81. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則，即申請人需要更多時間，諮詢相關政府部門及擬備進一步書面資料；此外，申請人並非要求無限期押後，以及其他各方的權利或利益不會因延期而受影響。因此，規劃署對延期要求不表反對。

82. 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。城規會亦同意，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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/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 9791 號)

(會議以廣東話進行。)

83. 下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生] 與英環香港有限公司(下稱「英環公
林光祺先生] 司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱
] 「雅邦公司」)(俱為這宗申請的分包顧
問)有業務往來

劉文君女士 — 與英環公司有業務往來

黎慧雯女士 — 與雅邦公司有業務往來

何培斌教授 — 與陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏
公司」)(這宗申請的分包顧問)有業務
往來

黃仕進教授 — 交通運輸研究所所長，該研究所的一些
活動由陳錦敏公司贊助

84. 委員備悉何培斌教授、符展成先生、林光祺先生、劉文君女士及黎慧雯女士因事未能出席下午時段的會議。由於黃仕進教授沒有直接參與這宗申請，故只涉及間接利益，委員同意他可以留在會議席上。

85. 秘書向委員簡報，申請人於二零一零年十二月一日向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交這宗申請。但申請於二零一二年六月十五日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕。申請人遂於二零一二年七月十三日申請覆核小組委員會的決定。城規會應申請人的要求，曾三度決定延期對申請作出決定。

86. 申請人於二零一四年十一月二十日，即預定舉行會議考慮覆核申請的前一天致函城規會，第四次要求再延期三個月考慮覆核申請，以便仔細研究其建議及評估與所收到的部門意見之間的誤解和差異。委員於二零一四年十一月二十一日上一次會議上普遍認為覆核申請至今既已提交了兩年，申請人理應一直就所涉各事項與相關部門商討多時，因此既無充分理據，也不值得從寬考慮申請人要求批准再度延期三個月的申請。然而，基於疑點利益，委員認為可容許延期兩周，讓申請人與相關部門澄清其最新提出的意見。城規會繼而決定延期至二零一四年十二月五日才考慮這宗覆核申請。

87. 二零一四年十一月二十七日，申請人代表致函城規會秘書，表示部分顧問(包括項目建築師、保育建築師及交通顧問)無法出席城規會訂於二零一四年十二月五日舉行的會議，故要求把覆核申請聆訊至少押後至二零一四年十二月十九日，俾能在會上以妥善協調的方式進行簡介，並適當地回應城規會委員的提問。申請人代表亦聲稱，由於申請所涉問題複雜，預留 30 分鐘不足以讓他們簡介申請。申請人代表的延期要求(日期為二零一四年十一月二十七日)副本已在席上提交，以供委員參考。

88. 秘書進一步說，城規會已回覆申請人代表，通知他們會應申請人要求，預留 45 分鐘讓申請人代表簡介覆核申請。如他們仍擬申請再度延期，應於二零一四年十二月五日在覆核聆訊上親自向城規會提出。

89. 主席說，城規會在上一次會議考慮個案的特殊情況後，才同意把審議這宗申請的日期延至是次會議。申請人看來並無任何充分理由，支持其五度延期的要求。一名委員認為申請人早已得悉會議的日期，因此應已就在是次會議作出口頭陳述做好準備。另一名委員表示同意，並補充說顧問既為公司，如原定代表未能出席，應可找到候補代表向城規會簡介其個案。至

於簡介時間設限方面，該委員認為如申請人向城規會證明有充分理由，則可獲給予額外時間進行簡介。經商議後，城規會決定不接納申請人提出五度延期考慮覆核申請的要求。

90. 規劃署下列代表及申請人代表此時獲邀出席會議：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

馮智文先生 — 規劃署高級城市規劃師／元朗東

陳達材先生]	
陳樺碩先生]	
徐浩銓先生]	
韋卓鴻先生]	
蘇振顯博士]	申請人代表
李沅穎先生]	
張麗容女士]	
梁永泰先生]	
湯迪信先生]	

91. 主席歡迎上述人士出席會議，並表示城規會已決定不同意申請人要求五度延期的申請，並決定繼續考慮覆核申請。他繼而解釋覆核聆訊的程序，並邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的背景。

92. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一零年十二月一日，申請人承禧有限公司(由蘇振顯測量行有限公司代表)申請規劃許可，把申請地點(位於《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/8》上主要劃為「未決定用途」地帶(85%)及部分劃為「政府、機構或社區」地帶(15%)的地方)作靈灰安置所用途；

- (b) 二零一二年六月十五日，城規會轄下小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 當局現正就擬議靈灰安置所所在的「未決定用途」地帶進行全面檢討。批准闢設靈灰安置所會對該區未來的土地用途造成不當限制；
 - (ii) 擬議靈灰安置所會令已超出負荷的博愛交匯處負荷更大，並危害公眾的安全。申請人亦未能證明博愛醫院的緊急服務不會受影響；
 - (iii) 由於擬議交通管理措施能否實施和執行實在成疑，申請人未能證明有關發展不會對該區的交通造成負面影響；以及
 - (iv) 批准擬議發展會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的交通造成負面影響；

申請地點及附近地方

- (c) 申請地點位於元朗新市鎮東緣的「未決定用途」地帶(總面積約 26.4 公頃)，西面主要為住宅區，包括新元朗中心、Yoho Town 1 至 3 期、西鐵元朗站「綜合發展區」發展項目等多項現有／已規劃住宅發展；
- (d) 申請地點面積約 3 728 平方米，當中 615 平方米(16.5%)為政府土地，北面部分主要為荒地，而南面則建有潘屋及有一個半圓型池塘。潘屋為傳統客家府第，於一九三四年落成，並於一九九五年獲評為一級歷史建築。該建築物已空置多年。申請地點其餘範圍也是空置，為草木所覆蓋；

[楊偉誠先生此時到席。]

- (e) 申請地點可經區內一條從青山公路分岔出來的道路接達。該道路通往小商路，現被博愛醫院、博愛醫院賽馬會護理安老院、小商新村及附近一些民居用作通道；

擬議發展

- (f) 根據發展計劃，申請人擬在申請地點西部興建一幢樓高六層的靈灰安置所大樓，地積比率為 0.74 倍，上蓋面積為 30%，總樓面面積為 2 140 平方米，並提供兩萬個龕位。現有潘屋屬於一級歷史建築，會保存作博物館及辦公室用途；

交通改善計劃

- (g) 申請人建議下列交通改善及交通管理計劃，以盡量減少潛在的交通影響：

行人交通

- (i) 把所有通往靈灰安置所的行人路擴闊至 2 米；
- (ii) 提供兩個闊 4 米的過路處以通往靈灰安置所；
- (iii) 行人停留區只設於行人路。先前在第 16 條申請所建議的指定範圍已刪除；

車輛交通

- (iv) 在小商路關設 35 米的路旁停車處，提供 7 個汽車／的士上／落處；
- (v) 在小商路關設車輛掉頭區；
- (vi) 延長博愛醫院入口外小商路部分路段沿途 24 小時禁止停車的限制(以劃上雙黃線實施)；

- (vii) 前往申請地點的通道會由 4.5 米的單線行車道擴闊至 6 米的雙線行車道，以便緊急車輛可暢通無阻進入博愛醫院；
- (viii) 在博愛醫院入口、青山公路與小商路交界處關設「救護車專用車道」；
- (ix) 提供應變計劃，在申請地點提供多達 15 個上／落客處；

節日期間及前後的交通管理措施

- (x) 在節日期間及前後封閉通往擬議靈灰安置所的車輛通道；
- (xi) 為長者及殘疾人士提供預約穿梭巴士服務(每小時四班)，往來元朗(東)公共交通交匯處與擬議靈灰安置所之間；
- (xii) 節日期間聘用專業保安員監察行人交通；以及
- (xiii) 在節日期間沿小商路設立臨時交通標誌，籲請訪客把車輛停泊在新元朗中心附近；

[張孝威先生此時到席。]

行政措施

- (h) 除了擬議交通改善計劃外，申請人亦建議下列行政措施，以協助紓緩交通問題：
 - (i) 在龕位銷售合約訂立內部規則，以規管所有龕位的營運；
 - (ii) 分期售賣龕位，每年限為 3 000 個，但每年年終提交的「交通檢討報告」必須獲規劃署署長及／或運輸署署長批准；以及

- (iii) 到訪擬議靈灰安置所須事先預約(節日期間及前後，即清明節前三個周末及節後兩個周末)；

規劃考慮因素及評估

檢討「未決定用途」地帶

- (i) 申請地點所屬範圍劃為「未決定用途」地帶，把該處劃為「未決定用途」地帶，是因為數個主要交通及排水項目正在規劃中，並會穿越該範圍。當局現正諮詢相關政府部門並探討不同的土地用途方案；

發展潛力

- (j) 該「未決定用途」地帶佔地約 26.4 公頃，位於元朗新市鎮東緣。由於鄰近元朗新市鎮的「住宅(甲類)」用地、西鐵及輕鐵站，加上主要道路網絡提供了便利的交通，該用地的發展潛力甚高，可供進行適度規模的住宅發展，作為元朗新市鎮的延伸；

技術限制

- (k) 該用地受元朗公路及港鐵西鐵線的噪音影響；
- (l) 該用地有零散的鄉郊工業用途，工業／住宅用途鄰接的問題必須解決；
- (m) 交通通道未符標準，須重新作出安排；
- (n) 發展項目須顧及「未決定用途」地帶內有部分地方為池塘及鷺鳥林；

不當限制

- (o) 擬議靈灰安置所用地可經由區內一條連接青山公路與小商路的道路到達，而博愛醫院、小商新村及其他鄰近民居亦使用該道路。小商新村北面較遠處有

一幅佔地約 1.07 公頃的政府土地，該土地現時荒置／未有指定用途，具發展潛力。擬議靈灰安置所的申請涉及高人流的問題及交通管理措施(尤其在節日期間及前後)，批准有關申請會對為區內其他現有及日後使用者提供合適及足夠通道的安排造成負面影響；

保存潘屋

- (p) 申請人表示，闢設靈灰安置所的建議有助尋求足夠資金以供修復和保存潘屋。潘屋屬一級歷史建築，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)支持原址保存潘屋及其前方的「風水」塘。正如獲批准的申請編號 A/YL-NSW/15 及獲延期的申請編號 A/YL-NSW/180(兩者俱涉及發展住宅及保存潘屋／「風水」塘)所顯示，擬議發展或許也有助修復／保存潘屋。在申請地點發展靈灰安置所並不是唯一有助修復及保存潘屋的方法；

交通改善／管理建議

- (q) 運輸署署長不反對擬議靈灰安置所用途，但必須實施申請人建議的交通改善計劃及交通管理措施；
- (r) 地政總署表示，擬議交通改善工程會涉及政府土地。由於申請書未有就道路工程如何實施及待工程完工後如何管理及維修等事宜提供詳細建議，該署保留對此事置評；
- (s) 小商路容量有限而靈灰安置所又擬設大量龕位，在節日期間及前後會有許多車輛使用小商路，警務處處長對此表示關注。擬議交通措施極須倚賴警方執行，但不保證警方可以在該地點提供足夠人手去管理交通流量及執行交通規管措施。警務處處長亦對由靈灰安置所職員管理交通如何能有效地採取執法行動有所保留；

- (t) 醫院管理局(下稱「醫管局」)關注如何確保進出博愛醫院的通路 24 小時暢通無阻，尤其是對緊急車輛而言，拯救生命至為重要；

[劉智鵬博士此時到席。]

- (u) 醫管局認為申請人建議的交通改善計劃及管理措施既不切實際亦無法執行，因為運輸署署長不能確定前往博愛醫院的通路可時刻保持「暢通無阻」。擬議靈灰安置所會對博愛醫院的運作構成重大風險。此外，擬議「救護車專用車道」未能配合乘搭的士或私家車前往醫院並須接受緊急治療病人的需要；
- (v) 儘管申請人在交通影響評估假定靈灰安置所訪客中只有一半會乘搭私家車抵達，醫管局表示無法預計靈灰安置所的訪客人數。靈灰安置所有大量訪客乘搭的士及私家車抵達及／或離開的風險仍然存在。醫管局認為，即使增加少量車輛也會造成交通擠塞，並可能嚴重影響博愛醫院的運作和危及病人的生命；

視覺影響

- (w) 在城市設計及視覺影響方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議靈灰安置所有所保留，並擔心 8.7 米高的擬議垂直綠化牆無法有效緩減靈灰安置所所造成的視覺影響，因為從毗鄰護理安老院仍可看見靈灰安置所。博愛醫院較高樓層的住院病人也會直接面向擬議靈灰安置所；
- (x) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為擬議靈灰安置所在設計意念、用料及建築物高度方面均與潘屋有別；

環境

- (y) 在環境方面，由於申請人確定擬議靈灰安置所不會放置香爐，亦不可燃燒冥鏹或燃點香燭，倘靈灰安

置所在運作時能保持寧靜及不會造成空氣及噪音滋擾，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見；

不良先例

- (z) 醫管局及警務處處長均擔憂擬建靈灰安置所發展會對醫院運作及鄰近地區的交通造成累積負面影響；
- (aa) 小組委員會於二零一三年八月九日曾拒絕一宗同類申請(編號 A/YL-NSW/213)，該宗申請涉及在毗連博愛醫院的土地(位於分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶)闢設提供 1 000 個龕位的靈灰安置所。批准這宗根據第 17 條提出覆核的靈灰安置所申請，與城規會先前不批准在附近發展靈灰安置所的決定並不一致；

公眾意見

- (bb) 當局在第 17 條申請階段共收到 2 941 份公眾意見書，當中 315 份對申請表示支持、2 610 份表示反對、15 份表達關注及一份並無意見；
- (cc) 支持意見的主要理由包括擬議發展可應付靈灰安置所不足的問題；有關環境、交通、視覺及美化環境等建議已作修訂，以及在發展擬議靈灰安置所之餘可一併保存具歷史價值的潘屋；
- (dd) 反對意見主要關乎擬議發展會對交通、心理及環境造成負面影響。部分提意見人認為申請地點不宜用作發展靈灰安置所，因為應該有其他更合適的用地；另有部分提意見人則認為不應因為要保存具歷史價值的潘屋而對發展靈灰安置所作出妥協；
- (ee) 表示關注的意見主要關乎空氣流通、空氣污染、噪音及交通等問題；

規劃署的意見

(ff) 規劃署維持先前不支持申請的意見，理由如下：

- (i) 當局現正就擬議靈灰安置所所在的「未決定用途」地帶進行全面檢討。批准闢設靈灰安置所會對該區未來的土地用途造成不當限制；
- (ii) 申請人亦未能證明博愛醫院的緊急服務不會受影響；
- (iii) 擬議交通管理措施能否實施和執行實在成疑，而且申請人未能證明有關發展不會對該區的交通造成負面影響；以及
- (iv) 批准擬議發展會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的交通造成負面影響。

93. 主席繼而邀請申請人代表闡述覆核申請。陳達材先生(申請人代表之一)就部分申請人代表(包括項目建築師、保育建築師及交通顧問)因有其他事務在身而未能出席城規會會議作出口頭陳述致歉。陳達材先生、陳樺碩先生、蘇振顯博士、張麗容女士及梁永泰先生借助投影片及交通模擬程式，陳述下列要點：

背景

- (a) 有關修復潘屋作展覽中心供公眾免費參觀，以及保存傳統客家文化的建議始於二零一零年年初。鑑於潘屋的營運及維修成本高昂，把申請地點作商業或住宅發展未能提供足夠資金以供長期維修歷史建築之用。申請人發覺在申請地點發展靈灰安置所是一個可行辦法，可提供所需資金以保存潘屋，因此其後於二零一零年年底向城規會提交第 16 條申請，以便在申請地點發展靈灰安置所及保存潘屋。由於

申請被拒絕，申請人遂根據第 17 條提出這宗覆核申請，以供城規會考慮；

發展建議

擬議靈灰安置所

- (b) 擬議發展包括分別位於申請地點北面及南面部分的靈灰安置所及潘屋。在實施下列措施後，擬議靈灰安置所對潘屋的視覺影響會減至最少：
- (i) 靈灰安置所的高度輪廓設計會朝潘屋漸次遞降；
 - (ii) 在靈灰安置所與潘屋之間設置垂直視覺屏障，把潘屋與擬議靈灰安置所遮隔；
 - (iii) 在靈灰安置所天台四周種植悅目的植物，以提供較佳的遮擋及視覺效果；
 - (iv) 根據第 16 條申請所建議拆除 7 米高的天台鐘樓；
 - (v) 把靈灰安置所兩個樓層降為地庫層，令人整體感覺申請地點上的建築物樓高三層半；以及
 - (vi) 在靈灰安置所設置可讓陽光直接照射的天井，以緩減擬議用途給人憂鬱的感覺；

保存潘屋

- (c) 申請人熱衷於保存潘屋，並已聘請專家就保存歷史建築進行詳細設計。由於仔細設計需時，目前未能提供保育建議的詳情。然而，現時可提供的資料如下：

- (i) 潘屋為一傳統客家府第，於一九三四年由潘君勉先生興建，一九三八年為葉劍英元帥及家人用作住所；
- (ii) 潘屋在復原／復修後，會設有一個主展覽廳、多個展覽室及休息地方；

就拒絕理由作出的回應

就拒絕理由(b)項「未能證明博愛醫院的緊急服務不會受影響」作出的回應

交通改善措施及評估

- (d) 擬議靈灰安置所的訪客多數會於清明節及重陽節期間的四個周末到訪。據觀察所得，元朗公路及往來靈灰安置所的通路於假日期間並不繁忙，與正常工作日有所不同。根據申請人進行的交通調查，前往擬議靈灰安置所的通路除了博愛醫院救護車使用外，其使用率尤其偏低。然而，申請人建議下列主要交通改善措施：
 - (i) 在節日期間禁止所有車輛前往申請地點，但為長者及殘疾人士訪客提供的預約穿梭巴士服務除外；
 - (ii) 通道會由一條行車線擴闊為兩條；
 - (iii) 擴闊區內的行人路；以及
 - (iv) 在博愛醫院附近的通道劃上「救護車專用車道」及「黃格」，並會在小商路闢設上落客貨灣以作應變之用；

其他醫院使用「黃格」管制交通的例子

- (e) 瑪麗醫院、律敦治醫院、廣華醫院及伊利沙伯醫院均為例子，證明即使沒有警員在場，「黃線及黃格」的標記均為有效及可自我執行的規管交通措

施。上述醫院均位處市區，相對於申請地點，交通更繁忙而情況又更複雜；

- (f) 即使運輸署署長對申請並沒有負面意見，醫管局卻過度憂慮擬議靈灰安置會對交通造成影響。申請人已進行各項評估，亦提議各項交通改善措施，藉以把該區出現交通擠塞的可能性維持在低水平。縱使在非常罕有的情況下出現擠塞問題，警方會在接報後數分鐘內抵達現場，處理有關情況；

交通模擬程式

- (g) 申請人根據運輸署認可的交通影響評估數據及調查結果，就基線情況及最惡劣情況擬備了的交通模擬程式，假定在節日期間早上繁忙時段有一半訪客乘車(車輛增加 213 輛)抵達。有關程式顯示在小商路設置「救護車專用車道」及停車灣作應變用途後，上述兩個情況的交通情況均令人滿意。申請人又就基線及最惡劣情況，因應在五年內分期出售龕位擬備更多程式，結果亦令人滿意。前往博愛醫院的通道與青山公路的交界處並無出現交通問題；
- (h) 一名委員及主席在口頭陳述期間曾質疑申請人能否在政府土地實施交通改善措施(假定已納入交通模擬程式中)。申請人回應表示待城規會批准覆核申請後，會徵求運輸署批准實施所需的交通改善措施。申請人承諾會進行所有相關的交通改善工程，包括擴闊道路、提供泊車位及道路標記；

[陳福祥先生此時離席。]

行政措施

籌備階段

- (i) 客戶購買龕位時所簽訂的銷售文件中，訂明他們須受合約約束，不得駕車前往靈灰安置所。申請人的員工訓練有素，會告知客戶違規會導致合約終止；

- (j) 作為控制人羣的措施，到訪靈灰安置所須按先到先得的方式預約。員工為訪客預約時會提醒他們切勿駕車前往靈灰安置所；

節日前階段

- (k) 節日來臨前會通知及要求警方加強交通規管措施；
- (l) 申請人會透過登報、發電郵、郵寄或致電方式，通知／提醒客戶有關的交通安排；

[楊偉誠先生此時離席。]

節日期間的安排

- (m) 預計違反內部規則駕車前往靈灰安置所的情況不常發生。即使在極罕見的情況下確有訪客駕車前往靈灰安置所，現場訓練有素的員工會有能力阻止他們在嚴禁泊車及等候的「紅區」落客或泊車，從而確保交通暢順；

就拒絕理由(c)項「擬議交通管理措施能否實施和執行」作出的回應

- (n) 申請人已於二零一四年七月二十五日致城規會秘書的函件中回應拒絕理由(c)項。該函件載於文件附件K。有關回應撮錄如下：

分期售賣龕位

- (i) 每年會售賣 3 000 個龕位，讓當局有時間評估靈灰安置用途對交通所造成的影響。每年年底會向運輸署提交「交通檢討報告」。申請人須待「交通檢討報告」獲運輸署批准後方可繼續售賣龕位；

遵守規劃許可附帶條件

- (ii) 施加規劃許可附帶條件對管制發展非常有效。凡未有遵守規劃許可附帶條件均會引致規劃許可被撤銷；

根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 20 條強制執行規劃管制

- (iii) 申請地點位處元朗新市鎮之外，須受條例的執管行動規管。根據條例第 20 條，規劃事務監督獲賦權對違例發展採取執管及檢控行動；

契約管制

- (iv) 復修潘屋及關設議擬靈灰安置所受契約管制。可把相關規劃許可附帶條件納入契約條件，以作有效管制；

根據《建築物條例》執行管制

- (v) 擬議發展須提交建築圖則，如擬議計劃違反條例，有關圖則將不獲批准；

《私營骨灰安置所條例草案》

- (vi) 預計條例草案會獲得通過，並會對私營靈灰安置所的交通及運輸安排訂立嚴格的發牌規定；

承諾書

- (vii) 申請人願意簽訂承諾書，確保會實施相關的交通改善措施；

就拒絕理由(a)項「批准關設靈灰安置所會對未來的土地用途造成不當限制」作出的回應

- (o) 在排水渠、西鐵及元朗公路尚未竣工前，該區的「未決定用途」地帶只屬臨時的地帶劃分。上述基建設施已告完成；
- (p) 申請地點受西鐵、元朗公路及青山公路的噪音影響，不宜用作住宅發展；
- (q) 縱使規劃署表示先前並沒有對「未決定用途」地帶給予規劃許可，據悉，城規會於二零零七年十二月十四日卻批准申請編號 A/YL-NSW/172 在「未決

定用途」地帶內的東成里進行綜合住宅發展，並提供約 100 個單位。批准這宗覆核申請不會抵觸劃設「未決定用途」地帶的目的，因為劃設該地帶是為了確保可以制訂最佳的土地用途建議。闢設議擬靈灰安置所連保存潘屋是申請地點的最佳用途，而且提供兩萬個龕位會為社區帶來裨益；

就拒絕理由(d)項「批准擬議發展會為該區的同類申請立下不良先例」作出的回應

- (r) 有關建議不會立下不良先例。申請地點位處元朗新市鎮邊緣，內有一級歷史建築。申請地點接近西鐵，步行前往元朗站只需 15 分鐘。在元朗平原難以再覓到另一幅更適合作靈灰安置所用途的用地；
- (s) 小商路沿途的土地均是政府土地。除非申請是由政府提交，否則不大可能有同類申請；
- (t) 城規會會因應個別情況考慮每宗申請；

就警務處處長的意見作出的回應(文件第 5.2.5 段)

- (u) 根據《警隊條例》(第 232 章)第 10 條，警方有法定責任在公眾活動中提供足夠警力維持治安；
- (v) 警方在節日期間會加強交通管理措施以處理人羣。由於柴灣區實施了適當的人羣管制及改道措施，縱有 15 萬名訪客前往柴灣華人永遠墳場(柴灣墳場)也不成問題；
- (w) 警務處處長的首要行動項目是確保人羣安全及交通暢順；
- (x) 就交通管理而言，警方首要責任是在公眾活動舉行期間管制交通，包括就違例泊車採取行動；

- (y) 由於小商路的容量仍足以應付靈灰安置所所產生的人羣和交通，而且龕位每年亦只售出 3 000 個，在節日期間無需封閉該路；
- (z) 擬議靈灰安置所的營運規模很小，節日期間調派數名警員管理交通已經足夠；
- (aa) 警務處處長表示不保證警方能夠在該地點提供足夠警力管理交通及執行交通規例，但警方不應以此為藉口，拒絕履行法定責任；

結論

已充分回應城規會所關注的事項

- (bb) 對南生圍分區計劃大綱圖的土地用途檢討並無影響；對公眾安全及博愛醫院的緊急服務並無負面影響；擬議交通管理措施可以付諸實施及執行，批准申請不會立下不良先例；

申請實屬適當、而且理據充分

- (cc) 擬議發展配合政府對闢設靈灰安置所及保存歷史建築的施政方針，而且有關計劃獲文物保育專員辦事處及古蹟辦大力支持；以及
- (dd) 政府部門並無提出重大反對意見。

94. 鑑於申請人代表已完成簡介，主席請委員提問。

95. 有委員問及申請人如何確保博愛醫院通道時刻「暢通無阻」，不會發生文件第 5.2.3(i)(i)至(iii)段所述的異常情況。梁永泰先生回應說，警方在節日期間會執行交通管制職責，故異常情況不會發生。以柴灣墳場為例，透過在節日期間實施交通改道及其他交通規管措施，通往東區尤德夫人醫院(下稱「東區醫院」)的兩條緊急通道(即東區走廊及柴灣道)均沒有交通擠塞報告。位處博愛醫院旁邊的擬議靈灰安置所在規模上遠較柴灣墳場為小，調派少量警力應足以維持前往博愛醫院的

通道暢通無阻。然而，同一名委員及副主席表示柴灣的個案與這宗個案有別，柴灣墳場在東區醫院興建之前已存在多年，而且墳場位置並不靠近醫院。警方須在節日期間在柴灣執行交通管制職務，以確保醫院運作正常。至於本個案，擬議靈灰安置所尚未興建，而擬議位置又十分接近博愛醫院。批准申請會產生新的問題，需要警方處理。

96. 主席曾就警務處處長在文件第 5.2.5 段的意見(即不保證有足夠警力在該地點管理交通及執行交通規例)作進一步提問。梁先生回應說，根據《警隊條例》第 10 條，警方有法定責任規管交通，並無藉口逃避履行責任。主席詢問，梁先生身為警隊退休人員，怎能令警務處處長優先把警隊資源按申請人或梁先生所希望見到的方式加以運用。梁先生說他無法確保這一點。

97. 副主席說，博愛醫院為區內一所提供緊急醫療服務的普通科醫院。隨著元朗多個新住宅發展會在來年落成，預料此等服務需求會有增長。據悉博愛醫院交匯處的容量幾達飽和，故實施有效交通措施以確保前往博愛醫院的通道暢通無阻至為重要。有關申請人就解決交通問題所建議的行政措施，副主席詢問在「交通檢討報告」須獲運輸署接納的大前提下，申請人如何實施每年推售 3 000 個龕位及進行符規監察；以及每年所售出的 3 000 個龕位是否供買家即時使用或日後使用。如賣出的部分龕位積存作日後使用，則該年所進行的交通檢討未必能反映 3 000 個龕位所產生車流的實際情況，以致當局或會根據交通檢討結果，誤准龕位繼續出售。再者，縱使有內部規則勸阻訪客駕車前往靈灰安置所，他質疑申請人如何處理違規駕車前往靈灰安置所的訪客。由於有關通道是博愛醫院的唯一通路，況且私家車亦可能會因緊急事故駛往醫院，故現時擬封閉通道只供公共交通使用的建議，看來並不可行。申請人建議分期每年售出 3 000 個龕位，而最終銷售量會達致兩萬個，但一切均須視乎會否獲規劃署署長及運輸署署長根據「交通檢討報告」給予批准而定。主席詢問規劃署署長及運輸署署長是否已接納此安排。規劃署署長凌嘉勤先生回覆表示其部門未有接納此安排。現行建議涉及共兩萬個龕位，故評估應以兩萬個龕位的影響為依據。有關副主席關注博愛醫院交匯處容量幾達飽和的問題，張麗容女士說，交匯處容量只在周日下午繁忙時段方達飽和。在擬議靈灰安置所啟用後，正如交通模擬程式所顯示，就

算遇上最惡劣的情況，交滙處在節日期間的交通表現仍然令人滿意。

98. 在回應上文所詳述主席的查詢及副主席的提問時，陳達材先生說，運輸署署長並不反對這宗申請，亦未有表明不能接納申請人的建議安排。有關可否分期售賣龕位須視乎交通檢討結果而定，陳先生說有先例可援，城規會曾批准把大埔香港國際創價學會文化康樂中心用作靈灰安置所用途。獲准計劃涉及分期出售龕位的建議，但在每一期完結後須提交「交通檢討報告」。規劃申請制度為一項機制，容許申請人提供相關數據和證明文件，以證明進行或可獲城規會准許的用途是有據可依。申請人進行了交通評估，所提議的交通改善及行政措施足以回應醫管局所關注的事項。城規會可施加相關的規劃許可附帶條件，確保擬議措施可妥善落實。此外，當局亦可透過執行契約條件及審批建築圖則，監察申請人是否已履行相關規定。如申請人未能履行相關規定或實施相關的交通改善措施，當局可撤銷規劃許可。此外，有既定程序，確保所承諾的事項會妥為實施。

99. 主席詢問申請人在沒獲賦予所需的合法權力下在公眾地方執行人羣管制工作，如何能夠實施擬議的行政措施，例如在公共道路上指揮交通。他說警方不大可能容許市民在公共道路上指揮交通。梁先生回應說，縱使靈灰安置所的員工不能在公眾地方管制交通，他們可派遣保安員在關鍵地點駐守及豎設適當的指示標誌，指示訪客步行前往靈灰安置所，並籲請駕駛人士切勿在某些地點泊車。陳樺碩先生補充說，其員工訓練有素，可妥善履行職務。

[李律仁先生此時離席。]

100. 有關交通事宜，一名委員詢問文件第 5.2.3(i)(i) 至 (iii) 段所述的異常情況屬醫管局還是運輸署所關注的問題；交通影響評估所採用的假設(即百分之一百的訪客均會步行或利用公共交通工具前往靈灰安置所，以及無需提供場內泊車設施)如何得來；申請人如何防止訪客把車輛停泊在博愛醫院或附近地區。在回應委員第一條提問時，粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士說，運輸署是根據正常情況對交通影響評估提供意見，他們告知醫管局，如出現該局所提出的異常情況，他們無

法保證通往博愛醫院的通道暢通無阻。醫管局亦關注部分乘搭的士抵達的訪客或會在博愛醫院下車，以致妨礙醫院正常運作。有關委員問及靈灰安置所為何沒有泊車設施，以及申請人如何防止訪客把車輛停泊在博愛醫院。蘇振顯博士說，香港現時並沒有靈灰安置所可為訪客提供數百個泊車位，博愛醫院在閘口設有檢查制度，禁止非醫院訪客把車輛停泊在醫院的停車場。梁永泰先生補充說，博愛醫院入口的保安員讓司機把車輛停泊在醫院停車場前，會先查問他們的探訪詳情，包括擬探訪病人的姓名及病床編號。縱使博愛醫院附近行人道上曾出現違例泊車情況，梁先生說前往博愛醫院的車輛交通暢順，並沒有因而受阻。此外，警方會在節日期間加強規管措施，拖走違例停泊的車輛。主席說，梁先生已澄清他未能調配警方的資源。陳達材先生說，駕車的訪客可能會把車輛停泊在提供大量泊車位的新元朗中心或元朗新市鎮的購物商場，而非停泊在博愛醫院。張麗容女士說，香港許多靈灰安置所均不設訪客泊車位。司機通常會在靈灰安置所落客，然後把車輛停泊在別處。

101. 主席問及申請人建議的道路擴闊及交通改善工程是否涉及私人土地。錢敏儀女士回應說，擬議改善工程縱使涉及一些私人土地，但大多擬在政府土地上進行。錢女士又表示，申請人假定在最惡劣情況下，同一時間會有 1 200 名訪客，當中有一半會駕車前往靈灰安置所，每輛車載有三人。申請人代表所引述在大埔作靈灰安置所用途的規劃申請是經覆核後獲城規會批准的，因為運輸署基於擬議交通緩解措施可以付諸實施，故撤銷了對該宗申請有所保留的意見。由於醫管局所關注的問題尚未處理，現行個案與所引用的個案有別。至於擬議交通改善措施所涉及的私人土地，蘇振顯博士表示有關的私人土地全屬申請人所擁有。

102. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會在申請人代表離席後會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員及申請人代表出席會議。他們各人此時離席。

[會議小休 5 分鐘]

[梁慶豐先生此時離席。]

商議部分

103. 主席請委員考慮申請人的覆核申請是否已處理小組委員會拒絕第 16 條申請的理由當中所關注的問題。有關拒絕理由(a)項「批准闢設靈灰安置所會對該區未來的土地用途造成不當限制」，規劃署署長凌嘉勤先生說該拒絕理由仍然有效。擬議靈灰安置所與申請地點周邊地區的住宅發展及博愛醫院不相協調。「未決定用途」地帶土地用途檢討會探討該地帶內可供使用的土地是否適合作住宅用途。在未完成土地用途檢討前批准申請，會對該區未來的土地用途造成不當限制。委員同意拒絕理由(a)項仍然有效，申請人的簡介未有改變此點。秘書補充說，小商新村及申請地點以北有一幅空置政府土地，擬議靈灰安置所尤其會對該幅土地的發展造成限制。

104. 至於關乎交通事項的拒絕理由(b)及(c)項，主席關注擬議行政措施(例如禁止車輛使用通往博愛醫院的通道前往申請地點及在公眾地方指揮交通)不切實際，理由是警方基於安全理由，不會容許市民在公眾地方指揮交通。再者，掌管警隊的是警務處處長而非梁先生。一名委員亦知悉運輸署署長不反對這宗申請，但條件是擬議交通管理措施必須付諸實施。為使前往博愛醫院的交通暢順而劃上「黃格」及「雙黃線」標記的成效令人懷疑，執法上也可能會有問題。正如其他墳場(例如薄扶林墳場)所顯示，在節日期間即使實施相關交通規管措施，違例泊車的情況仍會發生。此等硬件措施可自我執行的說法不能成立。部分司機不會介意因社交緣故而支付 320 元的違例泊車罰款。與柴灣個案不同，東區醫院是繼柴灣墳場之後才落成的，警方須確保通往東區醫院的交通暢通無阻。至於本個案，博愛醫院已存在，當局並無理據以調派額外警力規管交通的方式，運用公帑去支援一個私人發展項目。倘申請獲批准，博愛醫院須調配額外資源，以防止醫院範圍內出現違例泊車或落客的情況，並須預防救護車阻塞通道，這對醫院並不公平。主席同意申請人依賴「黃格」標記作為確保交通暢順的方法，成效令人懷疑，因為當警員不在場時，司機或會對標記置諸不理。再者，被禁止使用博愛醫院停車場的車輛須在該處掉頭，這不僅危及交通安全，亦會令醫院的緊急運作無法保持暢順。一名委員認為，擬議靈灰安置所既然對博愛醫院通道暢通無阻造成負面影響，故無充分理由批准這宗申請。

105. 副主席說，交通模擬程式未能反映現實生活情況，因為該程式顯示所有車輛均以固定速度沿通道暢順行駛，並無上落乘客，而且也無顯示車輛如被拒進入申請地點，如何掉頭離開靈灰安置所。此外，「救護車專用車道」會嚴重影響因緊急理由而須乘搭私家車或的士前往醫院的人士。申請人也未有說明遇上特殊情況，例如在節日繁忙時間區內發生意外而需運送大量傷者往醫院時會如何處理。來年當區內住宅發展落成後，博愛醫院及其緊急服務的使用率會隨之繼續增長。由於申請人所建議措施的成效未能解決博愛醫院所關注的交通問題，覆核申請不應獲得批准。

106. 主席及兩名委員認為博愛醫院只有一條車道，故與其他醫院有超過一條緊急通道的情況不同。擬議靈灰安置所與醫院共用同一通道會有危險。一名委員亦指出，與本個案相比，申請人所引用其他地區墳場與醫院之間的緩衝距離較長。醫管局對覆核申請提出反對是完全可以理解的，因為緩衝距離較短對可時刻為醫院提供 24 小時暢通無阻的通道而言，靈活性也會較低。另一名委員亦認為，即使警方承諾會盡力維持博愛醫院通路不受阻礙，但異常情況仍有可能發生，以致阻塞博愛醫院的通道。警方的關注理據充分，在考慮這個案時應充分顧及。

107. 一名委員認為現行交通安排及設施顯然不足以應付博愛醫院及擬議靈灰安置所的需求，而申請人所建議的交通改善措施可否實施也成疑。博愛醫院的運作應優先考慮。另有兩名委員備悉申請人尚未解決違例泊車問題及違例泊車可能造成的交通擠塞問題。

108. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 當局現正就擬議靈灰安置所所在的「未決定用途」地帶進行全面檢討。批准闢設靈灰安置所會對該區未來善用土地造成不當限制；
- (b) 擬議交通管理措施能否實施實在成疑。申請人未能證明有關發展不會對該區的交通造成負面影響，尤其是博愛醫院的緊急服務不會受影響；以及
- (c) 批准擬議發展會為同類申請立下不良先例。」

[黃遠輝先生、陸觀豪先生及李美辰女士此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 6

[公開會議]

《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/C》——初步考慮新圖則

(城市規劃委員會文件第 9800 號)

[會議以廣東話進行。]

109. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。

110. 主席表示歡迎，然後請西貢及離島規劃專員向委員簡介文件所載的背景資料。

111. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一二年三月二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》，以供公眾查閱；
- (b) 根據條例第 20(5)條，蒲台群島發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一五年三月二日止。因此，必須擬備分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖，才能在發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對該區的法定規劃管制；

- (c) 二零一四年十一月二十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備一份涵蓋該區的分區計劃大綱圖；

規劃區(下稱「該區」)

- (d) 該區(約為 550 公頃)由香港最南端一羣島嶼組成，主要包括蒲台(約 369 公頃)、墨洲(約 3 公頃)、螺洲(約 120 公頃)、宋崗(約 48 公頃)及橫瀾島(約 10 公頃)。區內大都是崎嶇山地，滿布突岩和植被，包括紅樹林、長有成齡大樹的林地，以及灌木叢；
- (e) 在蒲台及橫瀾島有一條認可鄉村及一些發展項目／構築物，而墨洲、螺洲和宋崗則基本上無人居住；
- (f) 該區有鄉郊自然環境，又具重要科學和保育價值，在香港是獨一無二的。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，蒲台大部分地方極具生態價值，值得保育。蒲台是候鳥的重要食糧補給站，亦是香港僅有的數個有土生盧氏小樹蛙棲息的地點之一；
- (g) 為該區擬備發展審批地區圖時，在蒲台西南部近灣仔的地方有砍樹和鋪築地面的活動。有關的違例發展已停止，之後該區被植被和雜草覆蓋；

「鄉村範圍」及土地業權

- (h) 該區只有一條認可鄉村，就是蒲台村，該村的「鄉村範圍」佔地約 3.27 公頃，村內的住用建築物主要是獲批短期租約的一至兩層高平房；
- (i) 該區大部分土地(約 99.4%)是政府土地，其餘 0.6%(約 3.3 公頃)為私人土地。該等私人土地全位於蒲台，集中在蒲台村及蒲台西南部，主要是休耕農地，當中有些具建屋權；

發展限制

- (j) 該區的渡輪服務班次和載客量有限，是發展受局限的其中一個因素。該區平日只是星期二、四才有蒲台至香港仔的街渡服務，星期六、日及公眾假期則加開赤柱至蒲台的街渡服務。蒲台是區內唯一有行人徑和遠足徑接達的地方；
- (k) 該區的海岸陡峭多石，滿布低崖(高度為主水平基準上 100 至 270 米不等)，此地貌極具觀賞價值，特別是蒲台，沿海岸線有一些著名的花崗岩地貌景點，例如佛手岩，烏龜石和棺材石。蒲台的石刻別具歷史和文化價值，已列為法定古蹟。蒲台南岸景色優美，極具景觀和文化價值；
- (l) 橫瀾島燈塔亦是別具歷史和文化價值的法定古蹟，如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響有關的法定古蹟，必須先徵詢古物古蹟辦事處的意見；

考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (m) 在考慮發展審批地區圖時，南丫島南段鄉事委員會及村民建議把「鄉村式發展」地帶擴大至大灣現有村落的西南面，以應付蒲台及南丫島的村民對小型屋宇的需求，而環保／關注組織及一些個別人士則建議在蒲台劃設保育地帶，最終更應把蒲台劃為郊野公園，以反映該處的科學、生態及康樂價值；

在擬備分區計劃大綱圖期間收到的土地用途建議

- (n) 在擬備分區計劃大綱圖時，鄉事委員會提出把「鄉村式發展」地帶擴大至蒲台西南面的地方，並建議容許向城規會申請在蒲台的私人地段興建渡假屋；
- (o) 香港中華基督教青年會建議在蒲台島關設營地；

- (p) 環保／關注組織建議在蒲台東南部及大氹灣(流水坑)劃設「具特殊科學價值地點」地帶，最終更應把蒲台劃為郊野公園／海岸公園，以保護該處極具生態及科學價值而且獨一無二的天然生境；

規劃土地用途時所考慮的因素

- (q) 擬備分區計劃大綱圖時，已考慮該區是否有可供鄉村發展的土地、保護自然景觀的需要、交通及基礎設施方面的限制、是否有需要改善現有的住用構築物，以及發展教育及康樂設施的潛力等因素；

土地用途建議

- (r) 該區的整體規劃意向，是保育該區具有高生態和科學價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色，同時預留土地，以供該區原居民日後發展小型屋宇之用；
- (s) 該區大部分地方劃為保育地帶，包括「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，亦有一些地方劃為可供興建小型屋宇的「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶，藉此改善鄉郊地區現有的臨時構築物；

土地用途地帶

「鄉村式發展」：總面積 0.71 公頃

- (t) 該區的「鄉村式發展」地帶完全位於「鄉村範圍」內，「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所考慮的包括「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、用地特點及所預測的小型屋宇需求量。地形嶇崎或草木茂盛的地方、墓地、生態易受影響的地方和河道都盡量不劃入此地帶內；

- (u) 該區只有一條認可鄉村，就是蒲台的蒲台村，村內建有兩層高的村屋和臨時住用建築物；
- (v) 預留作發展小型屋宇的可發展土地合共約有 0.23 公頃，相當於差不多 9 幅小型屋宇用地，大約可滿足該區未來 10 年的預測小型屋宇總需求(即 20 幢)的 46%(即 9 幢)。分區計劃大綱圖有條文訂明，村民如有需要，仍可透過規劃許可機制向城規會申請在劃為「住宅(丁類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶興建／重建小型屋宇；

「住宅(丁類)」：總面積 0.48 公頃

- (w) 該區的「住宅(丁類)」地帶主要涵蓋蒲台村東南面的地方，該處主要建有一些一至兩層高的臨時構築物。這些構築物在多年前興建，大部分都有人居住，有部分則已成頽垣；
- (x) 此地帶可以進行改善住宅的工程，亦可作低層、低密度的住宅發展，但須取得城規會的規劃許可；

「政府、機構或社區」：總面積 0.24 公頃

- (y) 該區的「政府、機構或社區」地帶涵蓋蒲台的天后古廟和一所荒廢的村校(即蒲台學校)，以及橫瀾島南部的燈塔和其他政府用途／設施。把該荒廢村校用地劃為「政府、機構或社區」地帶，是要把之預留給政府繼續用作學校或其他用途；

「休憩用地」：總面積 0.10 公頃

- (z) 該區的「休憩用地」地帶涵蓋天后古廟前面及蒲台村東緣的地方。每逢有節慶活動，這兩個地方都會用作中國戲曲的表演場地，而蒲台村東緣那塊平地亦會在緊急時用作直升機升降坪；

「其他指定用途」：總面積 0.07 公頃

- (aa) 分區計劃大綱圖上只有一個「其他指定用途」地帶，註明「碼頭」，涵蓋蒲台的大灣及橫瀾島現時用作碼頭的兩塊用地；

「綠化地帶」：總面積 150.47 公頃

- (bb) 該區的「綠化地帶」主要涵蓋蒲台的大灣和灣仔以及墨洲、螺洲和宋崗有植被的山坡。蒲台南部有兩片傳統墓地也劃入此地帶；

「海岸保護區」：總面積 30.43 公頃

- (cc) 該區的「海岸保護區」地帶大致涵蓋各島的海岸區，當中主要包括沿海有植被的地方及石岸；

「自然保育區」：總面積 367.17 公頃

- (dd) 該區的「自然保育區」地帶涵蓋蒲台大部分具重要科學價值及高保育價值的地方。候鳥、盧氏小樹蛙及蝴蝶是該地帶內三個具科學價值的物種，使蒲台在生態及保育方面均具重要性。該區的「自然保育區」地帶亦涵蓋橫瀾島有植被的山坡及遍布嶙峋岩石的地方。該島的環境天然，是燕鷗的繁殖地；
- (ee) 此地帶內的大灣公眾碼頭附近的地方或有潛力發展教育及康樂設施，提供留宿的地方，讓訪客可在區內逗留更長時間，參與教育／康樂活動。這樣可釋放該區作教育及康樂用途的潛力。不過，此等發展是否可行仍有待進一步評估。不論進行任何發展，都不得影響此地帶內獨有的天然環境；

諮詢

- (ff) 規劃署曾把這份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和《說明書》及有關的規劃報告送交政府相關各局及部門傳閱，以徵求意見，並把所收到的意見適當

地收錄在草圖、《註釋》、《說明書》及規劃報告內。關於各項土地用途建議，並沒有收到任何負面／反對意見；以及

(gg)倘城規會同意，規劃署會把這份編號 S/I-PTI/C 的分區計劃大綱草圖提交離島區議會及鄉事委員會以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會考慮，接着便會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

112. 委員對這份分區計劃大綱草圖並無提問或意見。

113. 經商議後，城規會同意《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/C》適宜連同其《註釋》和《說明書》一併提交離島區議會及鄉事委員會以作諮詢。進行諮詢後，離島區議會及鄉事委員會的意見會提交城規會考慮，之後分區計劃大綱草圖就會根據條例第 5 條公布。

程序事項

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第 9803 號)

[會議以廣東話進行。]

114. 下列委員已就此議項申報利益：

梁宏正先生 — 在葵涌擁有一個辦公室

黎慧雯女士 — 其配偶擁有華景山莊一個單位

115. 委員備悉梁宏正先生及黎慧雯女士因事未能出席下午時段的會議。

116. 秘書簡介有關文件。二零一四年五月九日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把位於大連排道的一塊用地改劃作商業用途，以及改劃分別位於青荃路和永立街的兩塊用地，以發展靈灰安置所。

117. 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 381 份申述書。二零一四年七月二十五日，當局公布該等申述書以供公眾提出意見，並在為期三個星期的公布期內接獲 128 份意見書。

118. 在所接獲的 381 份申述書中，有四份(R1 至 R4(部分))關於修訂項目 F，即位於大連排道的商業用地；378 份(R4(部分)、R5 至 R381)關於修訂項目 E，即位於永立街的靈灰安置所用地。至於所接獲的 128 份意見書，其中五份(C1(部分)至 C4(部分)及 C5)是關於修訂項目 F，127 份(C1(部分)至 C4(部分)、C6 至 C128)則關於修訂項目 E。

119. 由於該圖所收納的修訂項目，尤其是改劃位於大連排道和永立街的兩塊用地備受公眾和地區人士關注，故建議由城規會全體委員考慮有關申述及意見。有關聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會。

120. 有關申述及意見會按所涉內容編為兩組(第一組涉及修訂項目 E，第二組涉及修訂項目 F)，供城規會考慮。初步定於二零一五年二月由城規會全體委員就該等申述及相關意見作出考慮。

121. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，就有關申述及意見進行聆聽會。因應申述人及提意見人對獲邀出席聆聽會的反應，城規會亦同意把每名申述人及提意見人的口頭陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9804 號)

[會議以廣東話進行。]

122. 秘書簡介有關文件。二零一四年六月十三日，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把位於寮肚路及亨美街交界的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以及由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明建築物高度限制；以及把美景花園西鄰的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制。

123. 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 706 份申述書。二零一四年九月五日，當局公布該等申述以供公眾提出意見，並在為期三個星期的公布期內接獲一份意見書。

124. 在所接獲的 706 份申述書中，有 639 份(R2 及 R5 至 R642)關於修訂項目 A1 及 A2，即位於寮肚路及亨美街交界的用地；64 份(R643 至 R706)關於修訂項目 B，即美景花園西鄰的用地；兩份(R1 及 R3)關於修訂項目 A1、A2 及 B；餘下一份(R4)則關於修訂項目 A1 及 B。所接獲的一份意見書(C1)是關於修訂項目 A1、A2 及 B 的兩幅用地。

125. 由於該圖所收納的修訂項目備受公眾和地區人士關注，故建議由城規會全體委員考慮有關申述及意見。有關聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會。

126. 有關申述及意見會按所涉內容編為兩組(第一組涉及修訂項目 A1 及 A2，第二組涉及修訂項目 B)，供城規會考慮。初步定於二零一五年二月由城規會全體委員就該等申述及相關意見作出考慮。

127. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，就有關申述及意見進行聆聽會。因應申述人及提意見人對獲邀出席聆聽會的反應，城規會亦同意把每名申述人及提意見人的口頭陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9805 號)

[會議以廣東話進行。]

128. 下列委員已就此議項申報利益：

劉智鵬博士 — 在掃管笏管青路擁有一個單位

129. 部分申述是關於改劃屯門北多塊用地，以便房屋署進行公屋發展；而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。此外，新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的兩間附屬公司達協投資有限公司及文智有限公司(R5)，以及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R57)均已提交申述。下列委員已就此議項申報利益：

黃遠輝先生 — 房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席

何培斌教授 — 房委會建築小組委員會委員

劉文君女士 — 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] 與房委會、港鐵公司及新鴻基公
林光祺先生] 司有業務往來
劉興達先生]

梁慶豐先生 — 房委會投標小組委員會委員；並與房委會有業務往來

符展成先生 — 與港鐵公司及新鴻基公司有業務往來

陳建強醫生 — 香港活力都會協會召集人，該會曾獲新鴻基公司贊助

- | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------|
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會董事會成員，該會曾獲新鴻基公司贊助 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長的身分) | — | 房委會委員 |
| 王明慧女士
(以運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)的身分) | — | 代表運輸及房屋局局長擔任房委會策劃小組委員會委員的人員 |

130. 由於此議項屬程序事宜，無須進行討論，委員同意上述委員可留在席上。此外，委員備悉何培斌教授、劉文君女士、黎慧雯女士、符展成先生、林光祺先生、劉興達先生、陳建強醫生及王明慧女士因事未能出席下午時段的會議，而黃遠輝先生、梁慶豐先生及李美辰女士已離席。

131. 秘書簡介有關文件。二零一四年五月二日，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及改劃位於屯門北、屯門中及屯門東的 14 塊用地作住宅用途，並進行相關的用途地帶界線調整，以及進行技術修訂以反映獲批准的第 12A 條申請或現有用途。當局在展示期內共接獲 2 055 份申述書。二零一四年七月二十五日，城規會公布該等申述以供公眾提出意見，並在為期三個星期的公布期內共接獲三份意見書。然而，其後有三名申述人(R2、R17 及 R23)去信城規會，要求撤回申述或表示並無提交申述。因此，提交城規會考慮的申述書總數為 2 052 份。

132. 二零一四年十一月七日，城規會在考慮有關申述及意見後，決定不建議對分區計劃大綱草圖作出修訂以順應有關申述。

133. 由於考慮申述的程序已完成，屯門分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

134. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32A》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《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32A》的最新《說明書》，以說明城規會就分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該最新的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

其他事項

[閉門會議]

135. 此議項以機密形式記錄。

136. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。