

二零一四年十二月十九日舉行的城市規劃委員會
第 1076 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

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署／總工程師(工程)

曹榮平先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

謝建菁女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

邱榮光博士

陳祖楹女士

黃令衡先生

李美辰女士

陳建強醫生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

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

任雅薇女士(議程項目 1 至 3)

顧建康先生(議程項目 4 至 15)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(議程項目 1 至 3)

鄭韻瑩女士(議程項目 4 至 15)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年十二月五日第 1075 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年十二月五日第 1075 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 8 號(8/13)
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶及
一塊在分區計劃大綱圖涵蓋範圍外的土地的
大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/429)

2. 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。上訴人於二零一三年八月七日提出上訴，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/429)的決定。該宗申請提出擬在《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「農業」地帶的地方及一塊在該分區計劃大綱圖涵蓋範圍外的土地興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

3. 上訴委員團的城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一四年九月三日就這宗上訴個案進行聆訊，之後於二零一四年十二月二日駁回上訴，理由如下：

- (a) 擬議的發展會影響現有斜坡，而該斜坡因為曾有人進行違例地盤平整工程，其穩固程度不詳。擬議的發展對周邊的地方的土力會有不良影響，而這不單是技術問題，也涉及安全問題。上訴委員會認為城規會考慮到該斜坡的穩定性而要求上訴人提交地盤平整工程資料，做法合理，即使提交有關資料涉及高昂費用，而且不保證其申請會獲批准亦然；
- (b) 擬議的發展很可能會涉及地盤平整和斜坡鞏固工程，因而要清除周邊地區的成齡樹和茂密的植物，對八仙嶺郊野公園四周的優美景致造成不可逆轉的破壞，因此不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）第(h)項的準則；
- (c) 上訴人沒有提出有說服力的證據，以反駁規劃署署長就「農業」地帶的規劃意向所提出的意見和漁農自然護理署署長對有關地點復耕潛力的意見，上訴委員會因此認為，擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (d) 上訴委員會須在分區計劃大綱圖的規範下行使酌情權。至於分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃是否有改善餘地，與這宗個案無關。上訴人提出其對分區計劃大綱圖的反對意見，無助於增強其上訴理據；以及
- (e) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」內，山寮村可用作興建新界豁免管制屋宇的土地亦普遍供不應求，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 在「鄉村式發展」地帶內，根據「臨時準則」，在這種情況下，申請應可獲從優考慮，不過，「臨時準則」也明文規定前提是有關申請必須同時符合其他評審準則。這宗申請並不符合「臨時準則」的第(h)項準則。上訴委員會雖體諒上訴人的情況，但首要考慮的應是擬議的發展在土力及景觀方面所造成的負面影響是否一個嚴重問題。

4. 上訴摘要及上訴委員會的裁決書已送交各委員參閱。

[霍偉棟博士此時到席。]

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 2 號(2/14)
在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的
新界元朗八鄉第 113 約地段第 1082 號餘段(部分)和
毗連政府土地臨時露天存放建築材料和設置附屬工場
(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/610)

5. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一四年四月九日接獲這宗城市規劃上訴個案(2014 年第 2 號)，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年一月二十四日覆核後駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/610)的決定。該宗申請擬在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上部分劃為「鄉村式發展」地帶及部分劃為「農業」地帶的地方臨時露天存放建築物料和設置附屬工場，為期三年。上訴人於二零一四年七月八日放棄上訴。上訴委員團於七月十一日正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。城規會於二零一四年十二月十五日接獲上訴委員團確認這宗放棄上訴的信件。

[黃仕進教授於此時到席。]

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

(1) 城市規劃上訴個案編號：2014 年第 12 號(12/14)
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約
地段第 2096 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、
第 2097 號 B 分段第 2 小分段、第 2097 號 B 分段
第 3 小分段和毗連政府土地
臨時露天存放有待開售的車輛(為期三年)
(申請編號 A/YL-PH/688)

6. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)在二零一四年十一月二十五日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一四年十月十日覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-PH/688)的決定。該宗申請擬在元朗八鄉第 111 約地段第 2096 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 2097 號 B 分段第 2 小分段、第 2097 號 B 分段第 3 小分段和毗連政府土地臨時露天存放有待開售的車輛，為期三年。該申請地點在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發展」地帶。城規會基於下列理由駁回該宗申請：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即地帶內的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展與四周主要是民居／住用構築物的土地用途不相協調。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮，以及相關政府部門對有關發展提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

7. 上訴的聆訊日期尚未敲定。秘書會如常代表城規會處理所有關於上訴委員團司法程序的事宜。

(2) 城市規劃上訴個案編號：2014 年第 13 號(13/14)
擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘雅息士道 2 號
開設臨時學校(幼稚園)(為期三年)
(申請編號 A/K18/304)

8. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)在二零一四年十二月一日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一四年九月十九日覆核後駁回一宗申請(編號 A/K18/304)的決定。該宗申請擬在九龍塘雅息士道 2 號開設臨時學校(幼稚園)，為期三年。該申請地點在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》上劃為「住宅(丙類)1」地帶。城規會基於下列理由駁回該宗申請：

- (a) 當局先前就幼稚園用途批給臨時許可，是基於從寬考慮，認為在學年年中急須按臨時性質批准在同區重置一間幼稚園，以容納因區內另一幼稚園用地須關閉而遷校的學生。現時這宗申請未具有特殊情況，以支持當局同樣地予以從寬考慮；
- (b) 就這宗申請而言，擬議幼稚園會增收學生，致令九龍塘區的學生人數整體有所增加，而交通量亦會因而增加。這樣會導致在學校繁忙時段現時在申請地點附近的交通擠塞加劇，亦不符合城規會規劃指引編號 23A，因為視乎當區及附近地區的道路容量，確難以承受擬議的幼稚園所帶來的需求；以及
- (c) 區內申請地點附近的交通擠塞問題已非常嚴重。批准這宗申請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，會令九龍塘花園洋房區的交通情況進一步惡化。

9. 上訴的聆訊日期尚未敲定。秘書會如常代表城規會處理所有關於上訴委員團司法程序的事宜。

(iv) 上訴個案統計數字

10. 秘書報告，截至二零一四年十二月十九日止，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 15 宗。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	32
駁回	:	135

放棄／撤回／無效	:	185
尚未聆訊	:	15
有待裁決	:	0
總數	:	367

(v) 核准分區計劃大綱草圖

11. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年十二月二日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准以下草圖：

(a) 馬鞍山分區計劃大綱圖(重新編號為 S/MOS/20)；

(b) 白石角(東部)分區計劃大綱圖(重新編號為 S/PSK/13)；以及

(c) 錦田北分區計劃大綱圖(重新編號為 S/YL-KTN/9)。

12. 核准上述圖則一事已於二零一四年十二月十二日在憲報公布。

(vi) 發還分區計劃大綱核准圖

13. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年十二月二日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/29》發還城規會以作修訂。發還上述圖則一事已於二零一四年十二月十二日在憲報公布。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9806 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

14. 以下委員就此議項申報直接利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 劉智鵬博士 | — | 為提交了申述書(R188)的鄉議局的議員 |
| 邱榮光博士 | — | 為提交了申述書(R188)的鄉議局的增選執行委員 |
| 劉興達先生 | — | 與提交了申述書(R197)的新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)及太古地產有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 |) | |
| 林光祺先生 |) | 與提交了申述書(R197)的新鴻基 |
| 符展成先生 |) | 公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |) | |

15. 以下委員就此議項申報非密切或間接的利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 陳建強醫生 | — | 為香港活力都會協會的召集人，該協會曾獲其中一名申述人(R197)新鴻基公司的贊助 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的董事，該協會曾獲其中一名申述人(R197)新鴻基公司的贊助 |
| 梁慶豐先生 | — | 曾為其中一名申述人(R197)太古地產有限公司舉辦與此議項無關的培訓課程 |

16. 委員同意應請申報擁有直接利益的委員暫時避席，而申報有非密切或間接利益的委員則可留在席上參與討論。委員備悉邱榮光博士、陳建強醫生及李美辰女士因事未能出席會議，以及劉智鵬博士、劉文君女士、林光祺先生、劉興達先生、符展成先生及黎慧雯女士尚未到席。

17. 主席表示申述和意見將分為兩組一併考慮，而兩組的答問環節結束後，城規會才會進行商議。

18. 秘書報告，城規會於二零一四年十二月十六日及十七日收到 126 封格式劃一的電子郵件，分別以鄉村的名義，以及由鄉議局轄下委員會的委員／鄉議局議員、不同鄉事委員會委員和區議員，以及個別人士發出，表示反對大蠔發展審批地區草圖。他們要求擴大「鄉村式發展」地帶，並反對把大量私人土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶，在不作補償下剝奪村民的耕種權。該些電子郵件的樣本和發送人名單已提交席上，供委員參閱。全部電子郵件存放於城市規劃委員會秘書處，供委員查閱。

第 1 組－R1 至 R187、C1、C2、C27 至 C41、C47、C58、C59、C66、C67、C69 至 C130 及 C196 至 C206

簡介和提問部分

19. 主席表示已給予第 1 組的申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議。不過，有些申述人和提意見人表明不會出席會議或沒有回覆。委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

20. 以下政府代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

蕭爾年先生 — 規劃署高級城市規劃師／離島 1

呂德成先生 — 規劃署城市規劃師／離島 6

葉彥博士 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(技術服務)

何秉皓先生 — 漁護署高級自然護理主任(南區)

R4(世界自然基金會香港分會)

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R5(嘉道理農場暨植物園公司)

趙善德博士)
聶衍銘先生) 申述人的代表
胡明川女士)

R7(創建香港)

陳嘉琳女士 — 申述人的代表

21. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。主席繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介申述的背景資料。

22. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生向委員指出城規會文件第 1 頁有兩處打錯字，B 組提意見人下的「(71)」應改為「(82)」，而「C28 C41」則應改為「C28 至 C41」。

23. 高級城市規劃師／離島 1 蕭爾年先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

(a) 二零一四年三月二十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 642 份申述書。二零一四年七月十八日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共收到 206 份意見書；

(b) 二零一四年十一月二十一日，城規會決定把申述書分為以下兩組考慮：

(i) 第 1 組——一併聆訊由環保／關注組織及個別人士提交的 187 份申述書(R1 至 R187)的申述及 95 份意見書(C1、C2、C27 至 C41、C47、C58、C59、C66、C67、C69 至 C130 及 C196 至 C206)的意見，內

容是支持這份發展審批地區圖及把大蠔河劃為「具特殊科學價值地點」地帶；以及

- (ii) 第 2 組——一併聆訊由鄉議局、離島區議員、梅窩鄉事委員會、大嶼山社團聯會及個別人士提交的 455 份申述書(R188 至 R642)的申述及 111 份意見書(C3 至 C26、C42 至 C46、C48 至 C57、C60 至 C65、C68 及 C131 至 C195)的意見，內容是反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶、「鄉村式發展」地帶及「非指定用途」地區；

第 1 組

申述

- (c) 第 1 組(即 R1 至 R187)有 187 份申述書，全都支持這份發展審批地區圖；
- (d) 有七份申述書(R1 至 R7)由環保／關注組織提交，包括長春社(R1)、環保觸覺(R2)、綠色力量(R3)、世界自然基金會香港分會(R4)、嘉道理農場暨植物園公司(R5)、香港觀鳥會(R6)及創建香港(R7)。餘下的 180 份申述書(R8 至 R187)則由個別人士提交；

申述的理據及申述人的建議

- (e) 表示支持的申述的主要理據撮述如下：
 - (i) 支持這份發展審批地區草圖及把大蠔河劃為「具特殊科學價值地點」地帶(R1 至 R187)；

生態、保育及康樂價值

- (ii) 大蠔(該區)的生態重要性高，是新自然保育政策下其中一個「須優先加強保育地點」。

區內有具保育價值的物種，包括瀕危物種，而大蠔河亦是「具重要生態價值的河溪」，因此不支持在該河沿河及毗鄰的地方進行發展(R1 至 R6 及 R182)；

- (iii) 當局劃設「非指定用途」地區，是沒有考慮這些鄰近郊野公園和「具特殊科學價值地點」地帶的地方的保育、生態和景觀價值(R2 及 R7)；
- (iv) 大蠔有一條古道，就是「東梅古道」，因此，該區有相當高的康樂價值。大蠔亦有多項文化遺產，包括白芒村的更樓和圍門以及具考古研究價值的地點等。這些資源應予保存(R5 及 R7)；
- (v) 有需要對大蠔作出以保育為前提的規劃，並加入發展方面的規劃要求，以免剝奪私人土地擁有人的權利(R186)；

小型屋宇發展所造成的負面影響

- (vi) 支持所劃的「鄉村式發展」地帶範圍，以保護自然生境及保留該區的自然特色(R173 至 R180)；
- (vii) 有些申述人關注擴大「鄉村式發展」地帶的問題，認為可能威脅郊野公園「不包括的土地」和郊野公園的生態及美學價值，因為單靠原地化糞池及滲水井系統處理污水，未能有效防止污染物直接排入河道(R1、R2 及 R5)；

大蠔日後的發展

- (viii) 支持任何能滿足區內發展需要而又能保存文化遺產和本土特色的發展，並認為發展和保

育應和諧共存(R9 至 R96、R100 及 R108 至 R109)；

- (ix) 大蠔若能均衡發展，可促進港珠澳大橋落成後大嶼山「橋頭經濟」的發展(R149 至 R159)；以及
- (x) 大蠔適合發展住宅，以紓緩本港對房屋的需求(R160 至 R172)；

(f) 申述人的建議撮述如下：

劃設保育地帶及郊野公園

- (i) 應把大蠔的重要生境(特別是大蠔河的河岸區)劃為「自然保育區」地帶及把該區納入郊野公園的範圍。另外，應把大蠔的政府土地納入郊野公園的範圍，而私人土地則應劃為「自然保育區」地帶。此外，亦有申述人建議把白芒村後面的風水林劃為「自然保育區」地帶(R1、R2 及 R7)；
- (ii) 應把「具特殊科學價值地點」地帶的範圍伸延至大蠔灣更大片的潮間帶泥灘，或把河口改劃為「海岸保護區」地帶。另外，應把「具特殊科學價值地點」地帶的範圍從河的兩岸伸延最少 50 米至那條源自大蠔新村的支流，以及嚴格管制在「具特殊科學價值地點」地帶或其上游進行的水道、明渠、污水渠和排水渠保養或修葺工程(R3、R4、R6、R173 至 R180 及 R182)；

「鄉村式發展」地帶內的發展限制

- (iii) 有申述人認為應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現時已發展的地區及／或有建屋權的私人地段。另有申述人認為應把「鄉村式發展」地帶《註釋》第一欄中的「屋宇(只限

新界轄免管制屋宇)」用途改列於第二欄，並規定必須取得城規會的規劃許可，方可拆卸及改動「鄉村式發展」地帶內現有的屋宇。另應刪除「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄中的「屋宇(新界轄免管制屋宇除外)」用途，規定不得在「鄉村式發展」地帶內發展屋宇(R1、R5及R6)；

擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

- (iv) 其他申述人認為應加快擬備分區計劃大綱圖，定實「鄉村式發展」地帶的範圍，以免剝奪原居村民的權利(R8、R97至R99、R101至R107及R110至R148)；

劃設「綜合發展區」地帶

- (v) 應在該區劃設「綜合發展區」地帶，使鄉村發展、自然保育和經濟發展三者都能兼顧，取得平衡(R149至R159)；以及

暫停處理小型屋宇申請及制訂鄉村發展藍圖

- (vi) 應立即暫停給予原居村民發展小型屋宇的權利，以及為所有鄉村地帶和地區制訂鄉村發展藍圖，以防出現雜亂無章的發展(R7及R181)；

第 2 組

申述

- (g) 第 2 組有 455 份申述書(即 R188 至 R642)，全都是表示反對的申述；
- (h) 有五份申述書由鄉事組織提交，包括鄉議局(R188)、離島區議員(R189及R190)、梅窩鄉事委員會(R191)及大嶼山社團聯會(R192)。另有兩

份由土地擁有人(R196 及 R197)提交。餘下的448份申述書(R193至R195及R198至R642)則由個別人士提交；

申述的理據及申述人的建議

(i) 表示反對的申述的主要理據撮述如下：

原居民的權利

(i) 這份發展審批地區草圖剝奪了原居民發展小型屋宇的權利，使私人土地喪失發展潛力(R188至R193、R198至R642)；

反對「鄉村式發展」地帶的範圍

(ii) 「鄉村式發展」地帶的面積實在太小，未能反映土地的實際用途，又漠視村民的權利，也未能滿足小型屋宇的需求，尤其是黃公田村及有些舊屋地都未有劃為「鄉村式發展」地帶(R188、R189、R191、R192、R195及R198至R642)；

(iii) 白芒村的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有的鄉村建築物，未能滿足小型屋宇的需求，也未能提供足夠土地擴展該村或興建鄉村設施(R196)；

(iv) 「鄉村式發展」地帶限制舊屋地的建築物高度，剝奪了有關土地擁有人的權利。根據《基本法》第一百零五條和第一百二十條，原居村民的權利應受到保障(R191及R193)；

反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶

(v) 凍結「具特殊科學價值地點」地帶內私人土地(特別是祖／堂擁有的土地)的發展，卻沒

有向土地擁有人作出補償，做法不公。「具特殊科學價值地點」地帶的規劃管制亦互相矛盾(R188 至 R191、R193 及 R198 至 R642)；

- (vi) 懷疑「具特殊科學價值地點」的生態價值。《說明書》的內容與村民觀察所見的情況有差異，例如魚的數量和種類及河口紅樹林的保育價值。把大蠔河歸類為河，實有誤導之嫌(R188、R190、R191、R195 及 R198 至 R642)；

反對劃設「非指定用途」地區

- (vii) 劃設「非指定用途」地區，剝奪了土地擁有人發展該區私人土地的權利，使之喪失發展潛力。當局沒有足夠的資料支持把該區大片土地劃為「非指定用途」地區(R189、R191 至 R193、R195 及 R198 至 R642)；
- (viii) 當局必須考慮大蠔的土地業權分布，在某種形式上平衡發展與保育。進行發展時其實可以更加善用土地，同時加入措施保育自然環境和文化遺產(R197)；
- (ix) 大蠔谷的發展可與大嶼山其他發展計劃(例如東涌新市鎮研究)配合，提供更多房屋(R197)；

公眾諮詢不足

- (x) 反對未諮詢村民及地區人士就把黃公田村和亞婆壟村劃入保育區(R194)；以及
- (xi) 擬備這份發展審批地區草圖期間的公眾諮詢不足。在未有妥善諮詢公眾的情況下公布這份發展審批地區草圖，剝奪了村民的權利，

做法並不合理。這份發展審批地區草圖的公布期短，而且張貼有關告示的地點不當，使村民未能收到關於這份發展審批地區草圖的資料(R 630)；

(j) 申述人的建議撮述如下：

擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 所有鄉村(包括黃公田)的「鄉村式發展」地帶的界線都應按照「鄉村範圍」而劃，並應把多些政府土地包括在內，以提供土地應付小型屋宇發展需求。另有申述人提出把白芒村的「鄉村式發展」地帶擴展至保育價值較低的地區，這樣，該三條鄉村的小型屋宇發展便能集中於一處，使發展模式更井然有序(R 191、R 196 及 R 198 至 R 642)；

劃設「綜合發展區」地帶

- (ii) 應把大蠔谷西部一些環境最不易受影響的地方和大蠔灣東面的一個地方劃為「綜合發展區」地帶，發展低至中密度住宅項目和旅遊相關設施。建議中的「綜合發展區」地帶周邊的地方主要是山坡和有植被的土地，應把之劃為「綠化地帶」，並繼續保留白芒村前方的「非指定用途」地區(R 197)；

建議修訂「具特殊科學價值地點」地帶和「非指定用途」地區

- (iii) 應把私人土地剔出「具特殊科學價值地點」地帶和「非指定用途」地區的範圍，或向業主作出補償(R 191 及 R 198 至 R 642)；以及

在該區提供設施

- (iv) 應為白芒村、牛牯塱村和大蠔村興建道路及鋪設排水和排污設施。另應刪去或修改這份發展審批地區圖錯誤的內容，並對大蠔的生態價值進行普查(R191及R198至R642)；

對申述的意見

- (k) 在收到的 206 份對申述的意見書當中有 195 份(C1至C195)關於個別的申述，而其餘 11 份(C196至C206)則不是關於任何個別的申述。這些意見書可分為以下四組：

- (i) A 組包括六份意見書(C1、C2、C27、C130、C198及C199)，由環保／關注組織及個別人士提交，基於環境理由支持那些表示支持的申述或反對那些表示反對的申述；
- (ii) B 組包括 82 份意見書(C28至C41、C47、C58、C59、C66、C67、C69至C129、C196及C197)，由個別人士提交，支持那些表示支持的申述及建議適時擬備分區計劃大綱圖，劃設保育地帶及發展地帶；
- (iii) C 組包括七份意見書(C200至C206)，由個別人士提交，建議把白芒村以北的地方劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (iv) D 組包括 111 份意見書(C3至C26、C42至C46、C48至C57、C60至C65、C68及C131至C195)，由離島區議員、當地居民團體及個別人士提交，支持那些表示反對的申述或反對那些表示支持的申述，理由是關於大蠔河「具特殊科學價值地點」的生態資料過時，而且「鄉村式發展」地帶的面積有限，沒有尊重該區私人土地的發展權；

[梁宏正先生此時到席。]

大蠔地區及其周邊地區

- (l) 大蠔位於大嶼山北部東涌東面，面向北大嶼山公路，範圍主要包括大蠔灣、有天然植被的地方(包括農地、林地、灌木林及河流)，南面分散的數塊有植被的高地(包括紅花顏、亞婆壟及黃公田)和田寮東面一塊長方形的土地，另外，還有一些村落。該區中部的地勢大致平坦，南面的郊野公園至北面的海岸之間的地勢則由高漸變低；
- (m) 該區的天然景觀資源豐富，既有林地、灌木林、草地、風水林、山谷、小圓丘及河流，亦有天然海岸景物，例如大蠔灣的河口、海岸線及潮間帶泥灘，而大蠔河更是一大景觀特色，而且保育價值和科學價值都高；
- (n) 主河大蠔河及河口一帶，以及三條主要支流的中游和下游，在一九九九年指定為「具特殊科學價值地點」。該河是本港育有最多品種淡水魚和鹹淡水魚的河流，有記錄的共 67 種，包括罕見的黑首阿胡鰕虎魚及罕見的移棲魚類香魚。沿海的泥灘有一片約兩公頃的紅樹林，香港有記錄的八種紅樹品種中，共有六種可在這片紅樹林裏找到，而大蠔河的河口附近亦曾發現貝克喜鹽草。根據記錄，大蠔河「具特殊科學價值地點」範圍內的泥灘曾發現具重要保育價值的馬蹄蟹(圓尾蟹)；

對申述的理據和申述人的建議的回應

- (o) 對於申述的理據和申述人的建議的回應撮述如下：

生態、保育及康樂價值(R1 至 R7 及 R182)

- (i) 當局隨後擬備該區的分區計劃大綱圖時，會考慮有關該區生態、保育及康樂價值的資料和相關政府部門的專家意見；

劃設「綜合發展區」地帶(R149 至 R159 及 R197)

- (ii) 當局將會委聘顧問進行「港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展的規劃、工程及建築可行性研究」，以探討在香港口岸人工島進行商業及其他發展的可行性。香港口岸人工島較大蠔更適合作為進入珠江三角洲地區西岸的門戶。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會進一步研究配合大嶼山「橋頭經濟」的發展建議；
- (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，把環境易受影響的生境劃為發展地帶(即「綜合發展區」)，做法未必適合；

劃設保育地帶及郊野公園(R1 至 R7、R173 至 R180 及 R182)

- (iv) 劃設保育地帶的詳情須留待擬備分區計劃大綱圖時才進一步研究，確保大蠔原居村民的權利和自然保育兩者都可兼顧，從中取得平衡；
- (v) 對於把大蠔指定為郊野公園的建議，漁護署署長表示，該區是否適合納入郊野公園的範圍，須根據既定的原則和準則作出評估，包括該區的保育價值、景觀和美學價值、發展康樂用途的潛力、面積、是否接近現有的郊野公園、土地類別及土地用途是否相配；
- (vi) 該區的「具特殊科學價值地點」地帶的法定規劃管制與對本港其他「具特殊科學價值地點」地帶的法定規劃管制相同。至於擴大該「具特殊科學價值地點」地帶範圍的建議，漁護署署長表示大蠔河「具特殊科學價值地點」的範圍包括主河、河口及三條主要支流的中至下游，該署現時沒有計劃擴大該範圍；

劃設「鄉村式發展」地帶(R1、R2、R5、R6、R8、R97至R99、R101至R106、R110至R148、R191及R198至R642)

- (vii) 在人口少的鄉郊地區使用化糞池處理和排放污水是可考慮的方法之一。為保護大蠓河附近的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，包括環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》。此外，環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)；
- (viii) 把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途列為「鄉村式發展」地帶內《註釋》的第一欄用途，符合此地帶的規劃意向。此地帶主要預算供原居村民興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇之用；而且，通過規劃許可申請制度，已經可以對「鄉村式發展」地帶內的其他屋宇發展作出足夠的規劃管制；
- (ix) 這份發展審批地區草圖所劃的「鄉村式發展」地帶界線是暫時性的，主要是反映現時村落聚集的地方。離島地政專員表示，黃公田的「鄉村範圍」內現時並無屋宇／構築物。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求、生態、環境、地質、基礎設施、景觀及交通各方面的相關評估／研究結果，再檢討「鄉村式發展」地帶的界線；

原居村民的權利(R188至R193及R198至R642)

- (x) 這份發展審批地區草圖已把該區大部分屋地劃為「鄉村式發展」地帶。在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准

許的。至於那些與現有村落分開而且現時建有構築物的分散私人地段則劃為「非指定用途」地區。在此地區內，翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是經常准許的；如要發展新的屋宇，可提出規劃申請，城規會會按個別情況作出考慮。這份發展審批地區草圖訂有相關條文，准許在這份草圖範圍內的土地進行「農業用途」。當局並無剝奪土地擁有人使用其土地的權利；

- (xi) 就《基本法》第六和第一百零五條而言，這份發展審批地區草圖不會影響土地擁有人轉移或轉讓其土地權益的權利，亦不會令相關的土地變為沒有任何有意義或經濟上可行的用途，因此並沒有「剝奪」土地擁有人的財產權。對土地用途地帶施加限制是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而且相關的土地可作「經常准許的用途」或只要取得規劃許可，亦可作其他用途。至於《基本法》第一百二十條，該條文旨在訂明其所述契約的有效期超越一九九七年六月三十日。相關的土地在香港特別行政區成立前已根據條例受城市規劃制度規管。《基本法》第一百二十條不會令相關的土地可獲豁免在一九九七年六月三十日後無須根據條例受城市規劃制度規管。因此，這份發展審批地區草圖所施加的規劃限制及所規劃的土地用途地帶並不違反《基本法》第一百二十條；

反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶及「非指定用途」地區(R188 至 R191、R193 及 R198 至 R642)

- (xii) 漁護署定期對大蠔河的生態進行調查，由二零零二年至今一直有更新該河的生態資料庫。大蠔河及該河的河口是本港育有最多品種淡水魚和鹹淡水魚的地方，至今曾錄得的

魚類品種有 67 個。該河也是已知的香魚棲息地，香魚是罕見的移棲魚類，近期有關大蠓的一些環境評估研究也有報稱發現這種魚的踪影。此外，大蠓河的河口有茂密的紅樹林，是這種魚的重要哺育地；

公眾諮詢不足(R194 及 R630)

- (xiii) 為免出現既成事實的不利情況，規劃署在這份發展審批地區草圖公布前沒有進行公眾諮詢。不過，規劃署曾於二零一四年四月七日及二零一四年四月二十八日分別諮詢了梅窩鄉事委員會及離島區議會對這份草圖的意見。此外，制訂圖則的法定程序包括展示這份發展審批地區草圖以供公眾查閱、讓公眾提交申述書和意見書，以及就所收到的申述和意見進行聆訊，這些本身已是條例所規定的公眾諮詢程序；

在該區提供設施(R191 及 R198 至 R642)

- (xiv) 雖然提供基礎設施及其他設施一般被視為屬於由政府統籌或落實的工程，是這份發展審批地區草圖經常准許的，但究竟是否適宜提供這些設施，必須就設施數量的標準及資源是否許可等方面作出詳細考慮和評估。當局會在擬備分區計劃大綱圖的階段進一步研究是否有需要在該區提供這些設施，以及如有需要劃設用途地帶，須劃設哪些地帶才合適；

暫停處理小型屋宇申請及恢復擬備鄉村發展藍圖(R7 及 R181)

- (xv) 處理根據小型屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責；以及

- (xvi) 至於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；

規劃署的意見

- (p) 規劃署備悉表示支持的申述(R1 至 R187)及這些申述對該區保育問題的關注；以及
- (q) 規劃署不支持表示反對的申述(R188 至 R642)，並認為不應順應這些申述的內容修訂這份發展審批地區圖。

24. 主席繼而請申述人的代表闡述他們申述的內容。

申述編號 R4

25. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他讚賞城規會安排環保組織和村民分開作口頭陳述；
- (b) 他支持大蠔發展審批地區圖保存區內豐富天然景觀資源這一整體規劃意向，以及把大蠔河劃為「具特殊科學價值地點」地帶，保護該河免受日後發展所影響；
- (c) 到下一階段擬備分區計劃大綱圖時，建議劃設以下的土地用途地帶：
- (i) 把「具特殊科學價值地點」地帶兩旁的河岸區劃為「自然保育區」地帶；
- (ii) 把大蠔河的支流和淡水沼澤劃為保育地帶；

- (iii) 把大蠔灣的海岸劃為「海岸保護區」地帶，以防有人在該處進行發展；
 - (iv) 日後的分區計劃大綱圖採用規劃大浪灣的方法；以及
 - (v) 長遠而言，把這片「不包括的土地」納入北大嶼(擴建部分)郊野公園；
- (d) 大蠔現時有泥灘等景物，到處有植被，也有一些村屋，一派天然風貌，景觀價值高。這片「不包括的土地」成為該區重要的景觀廊和生態走廊；
- (e) 大蠔具保育價值，是新自然保育政策下其中一個「須優先加強保育地點」；
- (f) 大蠔河為「具重要生態價值的河溪」及「具特殊科學價值地點」，曾錄得 67 種淡水魚和鹹淡水魚。該河也是香港唯一已知有香魚這種罕見的移棲魚類出沒的地點。另外，大蠔灣曾發現馬蹄蟹和貝克喜鹽草，都是具重要保育價值的物種；
- (g) 儘管大蠔河有部分河段已築渠治理，但該河兩岸仍然草木茂生，天然狀況完好無損。大蠔河是本港僅餘的少數從高地流向低地河口而無間斷的中型天然河流之一，保育價值高；
- (h) 他除了支持把大蠔河劃為「具特殊科學價值地點」地帶外，也認為應把該河的河岸區劃作保育地帶，以防有人在該處進行發展，污染該河。大蠔河的支流位於「具特殊科學價值地點」地帶外，基於這些支流的天然狀況，以及為防有污水經這些支流流入下游的大蠔河，也應把這些支流劃為保育地帶；
- (i) 由於大蠔灣有大片潮間帶泥灘和後灘紅樹林，應把大蠔灣及其海岸劃為「海岸保護區」地帶，保護貝克喜鹽草和馬蹄蟹現有的生境；

- (j) 小型屋宇發展項目難免會產生污水，故應採取防範措施，保護易受影響的生境免受污水所污染；以及
- (k) 擬備大蠔的分區計劃大綱圖時，應採用規劃大浪灣的方法，只把那些屬可建屋類別的土地劃為「鄉村式發展」地帶，餘下所有地方都應劃作保育地帶。

[實際發言時間：10 分鐘]

申述編號 R5

26. 聶衍銘先生要求把陳述時間延長至 15 分鐘，主席表示同意。聶先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他讚賞城規會安排環保組織和村民分開作出口頭陳述；
- (b) 大蠔具重要生態價值，主要因為該區有香魚這種罕見的移棲魚類出沒。該區在一九八五年首次發現香魚，隨後的其他研究也有在該區發現香魚的記錄；
- (c) 由於香魚屬海河迴游魚類，即這種魚利用海水和淡水河溪兩種生境，需要從大海迴游其出生地的河溪產卵，故此，如河溪的生境有任何改變，或從大海迴游其出生地的河溪的路線受阻，便會嚴重影響這種魚的生存；
- (d) 應把在大蠔河發現的香魚與在超級市場出售的香魚區分開來，因為後者是另一個在日本和台灣養魚場養殖的品種，屬內陸品種而非海河迴游一類。由於罕見，內地已把香魚這種移棲魚類列為「瀕危」物種；
- (e) 漁護署根據《生物多樣性公約》擬備瀕危物種名單時，同意香魚在香港仍然存在，但已屬「極危」物種；

[馬詠璋女士此時到席。]

- (f) 漁護署長久以來都認同大蠔具重要保育價值。該區在一九九五年指定為「具特殊科學價值地點」，繼而在二零零四年列為新自然保育政策下「須優先加強保育的地點」之一。大蠔河亦在二零零五年列為「具重要生態價值的河溪」；
- (g) 規劃署也認同大蠔具重要保育價值，不同版本的「大嶼山發展概念計劃」及「新界西南發展策略檢討」的推薦發展策略都把該區劃作保育；
- (h) 其他政府部門也認同大蠔具重要保育價值，例如環保署曾拒絕接納就擬在大蠔灣進行的填海計劃提交的環境影響評估(下稱「環評」)報告，以及路政署提出就途經該區的擬議大嶼山南北連接路工程計劃提交的環評報告；
- (i) 大蠔灣的海岸和河口除了是馬蹄蟹的覓食地點外，亦是這種蟹的繁殖和育幼場。此外，在大蠔河及大蠔灣東面一條未命名的河流一帶，曾發現屬瀕危物種的多鱗枝牙鰕虎魚。在另一條流入大蠔灣的河亦發現香魚的踪影。因此，除指定為「具特殊科學價值地點」的大蠔河外，該區的其他河溪亦是瀕危物種的重要生境；
- (j) 大蠔也具有相當的康樂價值，因為離島自然歷史徑和香港奧運徑都經過大蠔，這兩條路徑都是海外遊客熱愛的遠足徑；
- (k) 根據「具特殊科學價值地點」中央記錄冊，應通過適當的土地用途規劃盡量把劃作「具特殊科學價值地點」的河溪的河岸走廊保留作緩衝區，避免進行會影響河溪水質和水流的活動；
- (l) 根據最近一宗新聞的報道，大蠔和白芒的私人土地有七成已賣給三個私人發展商，包括新鴻基公司、太古地產有限公司和香港置地有限公司；

- (m) 他們不想見到擁有重要自然遺產的大蠔像九十年代初其中一項發展赤鱸角機場的計劃一樣，發展成為市區；
- (n) 參考沙螺洞的經驗，城規會應草擬一份分區計劃大綱圖，把只有屬屋地類別的土地劃為「鄉村式發展」地帶，而分區計劃大綱圖上其他地區則劃為保育地帶，務求保護自然環境，以供市民大眾享用；以及
- (o) 夾附於文件的圖 H-4c 的照片顯示白芒坑是全無植物而只有人造景物的岩床，但另一張在距離上游不遠處拍攝的照片所顯示的情況則相反。從該照片中所見，該河處於非常天然的狀況，河畔兩旁長有茂密的草木。因此，城規會應審慎考慮白芒坑是否適宜劃為一些申述人所建議的「綜合發展區」地帶。

[實際發言時間：20 分鐘]

27. 關於聆訊安排，主席表示，城規會的一貫做法是把數目眾多的申述和意見分組處理，方便城規會可按情況所需更專注考慮有關申述和意見。到目前為止，對郊野公園「不包括的土地」的規劃有不同意見的申述人，都有秩序地向城規會作出口頭陳述。

[霍偉棟博士此時離席。]

申述編號 R7

28. 陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在白芒村入口有一對聯，文意顯示村民歡迎遊客到來享受自然環境；
- (b) 大蠔三面均被郊野公園包圍，其餘一面向海；

- (c) 她支持這份發展審批地區圖，也贊同此圖保護該區自然環境的整體規劃意向，但認為保護程度須加強；
- (d) 大部分村民已搬到市區居住，根本沒有迫切的住屋需要。村民聲稱會復耕，但此說法令人懷疑，因為該村沒有任何基本設施；
- (e) 村民聲稱區內的紅樹林是最近才出現，因為該紅樹林覆蓋的土地從前是農地。不過，根據二零一四年九月一宗新聞的報道所展示的航攝照片，該紅樹林早在一九八四年已存在於區內；
- (f) 紅樹林對村的社區是有益處的，但村民以復耕為名而把之清除，令人懷疑他們的目的是要延續鄉村的生活，還是為興建小型屋宇而進行土地清理行動；
- (g) 根據城規會網頁的資料，二零一零年六月至今，有 29 宗涉及在不同的發展審批地區圖劃為「非指定用途」地區的土地興建小型屋宇的規劃申請，當中有 14 宗在有附帶條件下獲得批准。由此可見，劃設「非指定用途」地區的做法，並不足以防止發展；
- (h) 小型屋宇發展會對環境造成負面影響。以蠔涌村為例，化糞池設於狹窄的行人路上，對村民構成安全問題，因為行人路經常又濕又滑。附近地下水的水位高，加上污水渠接駁不當，導致污水經由排水渠流至行人路面，影響衛生；
- (i) 不肯定須連同小型屋宇申請提交地政總署的滲濾試驗報告會否交由專家部門評核，因為最近發現環保署有一常務指示說小型屋宇申請及排污系統的資料無須送交環保署審核；
- (j) 大蠔大部分的私人土地已售予私人發展商；以及
- (k) 沒有一個政府部門負責防範或阻止村民在不再屬於他們的土地上破壞紅樹林和其他植物。

[實際發言時間：13 分鐘]

29. 申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。委員並無提問。

30. 由於委員沒有提問，而申述人的代表亦無補充，主席表示第一組的聆訊程序已完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人的代表和政府的代表出席聆訊，他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[曹榮平先生此時離席。]

第 2 組 – R188 至 R642、C3 至 C26、C42 至 C46、C48 至 C57、C60 至 C65、C68 及 C131 至 C195

簡介和提問部分

31. 主席表示已給予第 2 組的申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議。不過，有些申述人和提意見人表明不會出席會議或沒有回覆。委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

32. 以下政府代表、申述人和提意見人及其代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 蕭爾年先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／離島 1 |
| 呂德成先生 | — | 規劃署城市規劃師／離島 6 |
| 葉彥博士 | — | 漁護署高級自然護理主任(技術服務) |
| 何秉皓先生 | — | 漁護署高級自然護理主任(南區) |

R188(鄉議局)

陳嘉敏女士)
陳漢錕先生)
李耀斌先生) 申述人的代表
余漢坤先生)
劉德先生)
陳瑞雯女士)

R189(區議員黃福根)

黃福根先生 — 申述人

R190(區議員余漢坤)

余漢坤先生 — 申述人

R194(鄧家洪)

鄧家洪先生 — 申述人

R195(張贊來)、R410(Lam Siu Wah)、R413(林富)、R427(Lum Man Ching)

張贊來先生 — 申述人及申述人的代表

R197(新鴻基公司、太古地產有限公司及香港置地有限公司)

Ian Brownlee 先生) 申述人的代表

潘富傑先生)

R200(麥秀梅)、R202(李惠堂)、R203(張綺寧)、
R205(嚴麗英)、R208(張志雄)、R209(Lau Wai Yuk)、
R210(杜煥漩)、R211(鄭焯文)、R213(Chan Oi Kwan)、
R214(呂樂勤)、R215(呂海勤)、R216(吳綺雲)、
R218(Cheung Kwok Wing)、R219(劉錦紅)、

R369(Wong Suk Kuen)、R440(李銀艷)、R441(蘇錦泉)

張志雄先生 — 申述人及申述人的代表

R226(張國強)

張國強先生 — 申述人

R246/C10(何俊偉)

何俊偉先生 — 申述人及提意見人

R250/C9(何家傑)、R391(Lum Man Chiu)、
R405(林敏健)、R428(林禮華)

何家傑先生 — 申述人及申述人的代表

R370(林勇全)、R371(林秀梅)、R375(林慶芳)、
C194(林珠)

林珠先生 — 申述人的代表及提意見人

R414(林慶忠)、R415(林慶貴)、R523/C201(郭誠
忠)、R540(郭偉文)、R640(Tsang Ding Hang)

郭誠忠先生 — 申述人、提意見人及申述人的代表

R386(林理群)、R412(林志光)、R425(林福鴻)、
R432(鄒長福)

鄒長福先生 — 申述人及申述人的代表

R539(郭永財)

郭永財先生 — 申述人

R384(林慶蓮)、R390(林敏信)、R442(鄭嘉欣)、
R445(郭慧芳)、R631(林家柱)、R632(Yu Wai
Lun)、R638(Cheung Shuk Yi, Polly)、R641(謝錦妹)

林家柱先生 — 申述人及申述人的代表

33. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。主席繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介申述的背景資料。

34. 蕭爾年先生借助投影片，重複上文第 23 段所載的簡介內容。

35. 主席接着請申述人和提意見人及其代表闡述他們的申述／意見內容。

申述編號 R188

36. 陳嘉敏女士作出陳述，要點如下：

- (a) 鄉議局最初成立於一九二六年，後於五十年代根據《鄉議局條例》(第 1097 章)成為法定機構。作為法定機構，鄉議局的其中一個宗旨是為新界區的人的福利及繁榮而就社會及經濟的發展向政府提供意見。儘管如此，政府並沒有就大蠔發展審批地區草圖諮詢鄉議局；
- (b) 他們反對「鄉村式發展」地帶，認為此地帶面積太小，未能反映實際情況和村民的需要。文件的圖 H-6 所示的「鄉村範圍」的界線與文件的圖 H-2 a 所示的「鄉村式發展」地帶的界線有很大差別。很多村民亦投訴，一些可建屋的私人地段沒有劃為「鄉村式發展」地帶；
- (c) 政府把大蠔河河口的私人土地及祖／堂的土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶，而「農業用途」在該地帶內列為第二欄用途，換言之，村民必須取得城規會的規劃許可才能使用有關土地作耕種用途，這做法對村民不公；
- (d) 大蠔有已鋪好的道路，又有水電供應，具備發展的先決條件。村民只想在「鄉村範圍」內發展小型屋宇，並使用他們在「具特殊科學價值地點」地帶內的土地作耕種用途；以及
- (e) 大蠔村已有數百年歷史，自然環境一直沒有受到干擾，可見鄉村發展與自然保育不一定對立。因此，城規會應就大蠔的可持續發展作出規劃。

37. 劉德先生作出陳述，要點如下：

- (a) 把私人土地劃為保育地帶，供公眾享用，做法不公；
- (b) 根據漁護署的準則，在考慮應否把某地點劃為「具特殊科學價值地點」時，人的因素(即劃設「具特殊科學價值地點」對村民的影響)及減輕影響的措施都不在考慮之列；

- (c) 應撤回這份發展審批地區圖，因為當中沒有考慮人的因素；
- (d) 為緩和環保組織與村民之間的對立關係，應考慮在公眾諮詢期間收集到的所有持份者的意見，並適當地修訂這份發展審批地區圖；
- (e) 政府於一九九九年把大蠓河指定為「具特殊科學價值地點」後，便應着手規劃，為該區鋪設公共污水渠。如該區已鋪設公共污水渠，鄉村發展便不再影響該「具特殊科學價值地點」，而如今環保組織與村民之間亦不會出現對立的局面；以及
- (f) 為保護天然環境和景觀供公眾享受，不惜犧牲村民，要他們承擔自然保育的代價，更要在使用及發展其土地時面對種種限制，做法不公。

38. 主席提醒申述人的代表，申述必須簡短，並要在分配給申述 R188 的 10 分鐘時間內完成口頭申述。

39. 余漢坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現有的鄉村並非荒廢，有些村民仍在那裏居住，而每逢節日，其他村民也會回來；
- (b) 有些村民幾年前賣了地，但只是為了維持生計才這樣做。村民從未如一些申述人所說，想要求政府給予更多土地發展小型屋宇；
- (c) 反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶，是因為有兩宗已獲地政專員批准的小型屋宇申請的建屋工程因劃設此地帶而要暫停。有關工程涉及的問題主要是當局認為化糞池太接近大蠓河，應把之移至距離該河至少 15 米的地方，但這樣並不可行。就此而言，村民興建小型屋宇的權利沒有如《基本法》第一百零五條的規定受到保障；以及

- (d) 這份發展審批地區圖應在可持續發展、人們的需要與自然保育之間作出平衡，不應偏向自然保育。

40. 陳漢錕先生作出陳述，要點如下：

- (a) 鄉議局的職能是作為村民與政府之間的橋樑，並尋求解決問題的方法；
- (b) 城規會雖然有權把個別地方劃作保育，但沒有權力向受影響各方作出補償，於是保育的代價要由村民和土地擁有人承擔，實在有欠公允；以及
- (c) 除非設有補償機制，可以支付保育的代價，否則城規會不應把個別地方劃作保育，例如「具特殊科學價值地點」地帶。

41. 李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 大蠔連接駁北大嶼山公路的道路也沒有，但該公路的另一邊卻正在進行很多發展，實在諷刺；
- (b) 雖然漁護署會定期進行生態調查，但該署只會把新錄得的品種加入名單中。據村民表示，該區多年未見香魚的蹤影，但不復存在的物種卻不會從漁護署的名單中刪除。他懷疑調查的結果是否真能反映該河現時的生態狀況；
- (c) 農業活動對大蠔河魚類的食物鏈至為重要。禁止耕種，會干擾食物鏈，令某些物種滅絕。當局應把大蠔河劃為「農業」地帶，而不是「具特殊科學價值地點」地帶，以鼓勵復耕，特別是種植稻米；
- (d) 政府應鼓勵及推廣在大蠔發展休閒農業，使該區成為生態旅遊的熱點；
- (e) 既然發展小型屋宇須取得城規會的規劃許可，就應把該處劃為「農業」地帶，而不是「具特殊科學價值地點」地帶；以及

- (f) 假如政府想保留沿海的紅樹林，就應向土地擁有人作出補償，因為有關的土地屬私人擁有。

[實際發言時間：35 分鐘]

42. 主席提醒申述人／提意見人每項陳述只獲分配 10 分鐘的發言時間。鑑於有關 R188 的陳述已用了大約 35 分鐘，他提醒其他會就 R188 發言的申述人盡量縮短陳述內容，以趕上會議原來的進度。

申述編號 R189

43. 黃福根先生作出陳述，要點如下：

- (a) 大蠔、牛牯塢及白芒的村民在該區務農多年，以前區內有多種動植物；
- (b) 及至五十年代，很多村民離村出外謀生，野草及灌木在荒廢的農地蔓生，改變了該處的生境，很多種動植物因而消失；
- (c) 漁護署的生態調查未能如實反映大蠔河現時的生態。由於有關的調查只會把新錄得的物種加入名單中，不會刪除不復存在者，所以村民所發現的魚類品種數目遠較生態調查所述的為少。此外，大蠔的紅樹林在大嶼山其他地方隨處可見，把之歸類為「罕見」，實在令人費解；
- (d) 大蠔河的天然生境在築建北大嶼山公路時已遭破壞，有關的工程嚴重影響該河的水流，令沉積物在河口積聚。河口的水變淺，令香魚無法由大海游入主河；
- (e) 在北大嶼山公路另一邊進行的各項建築工程(包括港珠澳大橋及東涌東和小蠔灣的填海工程)令大蠔河河口的水質變差；

- (f) 在二零一四年四月當局諮詢離島區議會時，離島區議會已強烈反對這份發展審批地區圖；
- (g) 很多村民打算退休後回村居住，但擬議的「鄉村式發展」地帶卻完全不足以應付小型屋宇發展的需求；以及
- (h) 城規會委員應到大蠔了解該區現時的生態狀況，並取消「具特殊科學價值地點」地帶及擴大「鄉村式發展」地帶的面積。

[實際發言時間：8分鐘]

申述編號 R190

44. 余漢坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應在自然保育與發展之間作出平衡，不應偏袒那些每隔數月才去該區一次的人，更為了他們而犧牲在該區居住的村民；
- (b) 有些申述人指村民破壞紅樹林及清除植被，卻不是為了在有關土地耕種，這種說法毫無根據；
- (c) 曾諮詢的區內持份者，包括離島區議會及梅窩鄉事委員會，均一致反對這份發展審批地區圖；
- (d) 政府一直忽視大蠔地區三條認可鄉村的可持續發展。假如有路接駁該區，就會有更多村民返回該三條鄉村居住。雖然區內現時有一條鋪好的道路，但該道路有部分路段的闊度不足以讓車輛通過。由於緊急車輛去不到該幾條鄉村，最近便有一位長者由於未能及時得到治療而去世；
- (e) 村民搬到市區謀生後，他們的農地荒廢，以致紅樹漸漸在荒廢的田野蔓生。村民最近清除農地上的植物，只不過是取回自己土地的使用權；

- (f) 當局應適當考慮該區的經濟發展，照顧現有村民及打算回村復耕的村民的需要；
- (g) 傳媒有關村民賣地予私人發展商及申請更多政府土地以發展小型屋宇的報道並非事實；以及
- (h) 修復農地不會對該區的天然生境造成負面影響，因此，城規會應把所有私人土地由「具特殊科學價值地點」地帶改劃為「農業」地帶。

[實際發言時間：9 分鐘]

申述編號 R194

45. 鄧家洪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 以保育名義凍結村民的土地的使用，實屬不當；
- (b) 香魚在台灣相當常見，他對這種魚的保育價值存疑；
- (c) 把黃公田村的私人土地劃作保育，卻不向村民作出補償，做法不當；
- (d) 保育人士間中才會到來享受一下自然環境，但村民卻要被迫放棄使用其土地，實在不公；以及
- (e) 應擴大各村的「鄉村式發展」地帶，以便發展更多小型屋宇。

[實際發言時間：5 分鐘]

[許智文教授此時離席。]

申述編號 R195、R410、R413 及 R427

46. 大蠔村的村民張贊來先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他聲稱是政府政策的受害者；
- (b) 他的家人於一九七八年首次提交發展小型屋宇的申請，但基於種種原因，包括政府的官僚作風，以及有反對意見指擬議的建屋地點太接近大蠔河，至今仍未能興建一幢小型屋宇；
- (c) 這份發展審批地區圖只關心自然保育，沒有因應村民所需，作出規劃；以及
- (d) 政府應提供合適的土地作小型屋宇發展，造福村民。

[實際發言時間：7分鐘]

申述編號 R197

47. Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 新鴻基公司、太古地產有限公司及香港置地有限公司合共擁有這份發展審批地區圖涵蓋範圍內約 66% 的私人土地；
- (b) 該區有一個逾四千年歷史的考古遺址，而白芒又有一條有逾三百年歷史的鄉村，村內更有別具特色的文物，這份發展審批地區圖建議劃設的「鄉村式發展」地帶並非適當的解決辦法；
- (c) 一九九九年至今，現有的土地擁有人曾向政府提交了幾項發展大蠔的計劃，包括綜合發展區計劃、古物諮詢委員會都支持的生態及文物公園計劃，以及生態公園計劃；
- (d) 政府於一九九八年擬備的大蠔地區建議發展大綱圖中，提出把大蠔谷南部的地方用作發展住宅。申述人就是基於該圖的建議才與村民展開磋商，買地落實該圖的建議。不過，政府其後修訂該圖，擱置了在大蠔地區發展住宅的計劃；

- (e) 申述人其後提交了一項綜合發展區計劃，建議把大蠔谷保存為生態及文物公園，而新發展項目則在兩個地點進行，分別是白芒村附近和小蠔灣附近。二零零二年，申述人提交另一項計劃，該計劃涉及連繫地盤的概念，一方面保育大蠔灣，一方面把保育區的發展潛力轉移至東涌兩個地點；
- (f) 政府於二零零四年公布新自然保育政策，在該政策下，大蠔被鑑定為「須優先加強保育的地點」之一。公私營界別合作是實施該新政策的方案之一。根據該新政策，政府容許在具重要生態價值的地點中生態較不易受破壞的部分，按協定的規模進行發展，條件是發展一方須訂有可行和可以接受的保育計劃，並承諾長期保育該地點的其餘部分。政府也會考慮有充分理據支持的非原址換地建議；
- (g) 申述人所提交有關發展大蠔的各項計劃大致符合該新政策，因為擬議的發展項目都位於生態較不易受破壞的周邊地區，具重要生態價值的地方都得到保護；
- (h) 現有的白芒村將會保留，鄉村擴展範圍將位於周邊地區。多名村民已同意把土地賣給發展商，而發展商將向他們提供建於擬議鄉村擴展範圍內並接駁了公共污水渠的新村屋。此外，村內具重要歷史價值的建築物亦建議由信託基金負責管理及維修保養；
- (i) 雖然在二零零六年提交的大蠔生態公園計劃獲得新自然保育政策專責小組和環境諮詢委員會轄下自然保育小組支持，但該計劃因土地問題(包括非原址換地問題)而一直沒有進展；

[邱浩波先生此時離席。]

- (j) 申述人認為這份發展審批地區圖是讓其落實先前提出的各項計劃的機會，只要把計劃略作修改便可。當東涌新市鎮按建議向東擴展後，白芒村距離日後的港鐵站將會只有 800 米。這個新的規劃背景應予

考慮。申述書中提出的建議是把白芒村周圍和小蠔灣附近生態較不易受破壞的地方改劃為「綜合發展區」地帶，而白芒村附近具考古價值的的地方則應劃為「非指定用途」地區，因為該處需要特別處理；

[梁慶豐先生此時離席。]

- (k) 擬備新的分區計劃大綱圖時應考慮新自然保育政策，並要明白到該區有機會發展更多住宅及生態旅遊；以及
- (l) 土地擁有人和村民才是主要的持份者，當局應諮詢他們而非只有次要利益的環保組織。土地擁有人已準備在過程中發揮主導作用，相信應可締造所有持份者皆贏的局面。

[實際發言時間：13 分鐘]

申述編號 R200、R202、R203、R205、R208、R209、R210、R211、R213、R214、R215、R216、R218、R219、R369、R440 及 R441

48. 白芒村原居民代表張志雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該區的白芒、牛牯墾及大蠔三村已有數百年歷史，村民主要是耕田及飼養家禽的農民，工作辛勤，但不忘保育該區的天然生境；
- (b) 八十年代，農業開始式微，村民被迫棄置農地，搬到市區找尋工作。不過，村民每逢節日及假期都會回村。目前約有三四十名村民仍在白芒村居住；
- (c) 每日來往白芒村的巴士服務十分疏落，對希望回村居住的村民來說是一大障礙；
- (d) 在赤鱸角機場的規劃階段，曾有計劃把大蠔發展成為新市鎮，並築建一條公路連接大嶼山南部的梅窩。可惜，後來由於環保組織反對，指擬議的公路

會對亞婆塢的貓頭鷹造成負面影響，築建公路的計劃取消，大蠔新市鎮計劃亦告吹；

- (e) 白芒地區的天然生境已被北大嶼山公路破壞。這條新公路對大蠔灣的水流造成負面影響，令白芒北面原有的沙灘變成長滿紅樹的泥灘；
- (f) 八十年代，香港大學一名學者對大蠔河進行了一項為時三個月的研究，在該河發現了 87 種魚，數目較近年進行的研究所找到的 67 種為多；
- (g) 香魚在香港或許罕見，但在台灣及福建卻是常見的魚類；
- (h) 村民強烈反對這份發展審批地區圖，因為擬議的「鄉村式發展」地帶不足以應付未來 10 年小型屋宇的預測需求(約需興建 80 幢小型屋宇)，而且「鄉村式發展」地帶涵蓋的地方主要屬祖／堂的土地，不能用作發展小型屋宇；
- (i) 大蠔村有很多私人土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶。政府應收回所有劃為「具特殊科學價值地點」地帶的私人土地，作為對土地擁有人的補償，做法就如當局向車輛未能符合最新環保標準的車主提供資助，鼓勵他們換車一樣；

[馬詠璋女士此時離席。]

- (j) 村民不滿當局從未就這份發展審批地區圖諮詢他們；
- (k) 應擴大「鄉村式發展」地帶，使之與「鄉村範圍」的界線吻合；
- (l) 該區的規劃失當，區內鄉村從未曾闢設正式的車輛通道，以致過去數年有數名村民因當局未能及時提供緊急服務而去世；以及

- (m) 該區的電訊服務不足。曾有一家電訊公司計劃在大蠔興建無線電發射站，但由於擬議的地盤平整工程要使用重型機械設備而遭環保組織反對，有關計劃最後亦告吹。

[實際發言時間：17分鐘]

[梁宏正先生此時離席。]

申述編號 R226

49. 大蠔村原居村民張國強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持保育該區，但反對這份發展審批地區圖，因為會對村民使用自己的土地造成限制；
- (b) 雖然他年少時已遷出該村，但他和家人會在假日回村，居於親友家中，又會在田野嬉戲。當局在規劃的過程中應考慮村民對該村有特別的感情；
- (c) 大蠔歷史悠久，在一張於清代繪製的地圖上可找到其所在；
- (d) 昔日由大蠔前往市區的唯一方法是經一條行人徑前往梅窩，再由梅窩乘渡輪到中環；
- (e) 村民每逢節日都會聚首一堂，可見同村村民之間關係密切；
- (f) 從一張大蠔灣的舊照片所見，大蠔灣的生境已由沙灘變成現時長滿紅樹的泥灘；
- (g) 比較牛牯壆村一張舊照片和一張近照，可見除了有些舊村屋已重建為較現代化的新界豁免管制屋宇這一類房屋外，該村並無多大改變；

- (h) 為白芒、牛牯塱及大蠔三村而建的學校、社區會堂及鄉公所全由村民自己興建；
- (i) 有村民關注「具特殊科學價值地點」地帶內村屋的日常維修保養或墳墓的修葺工程，是否也要先須取得城規會的批准；
- (j) 過往，大蠔有渡輪服務前往荃灣，該服務由村民經營，一星期一班，節日期間亦有服務；
- (k) 有村民擔心大蠔河一旦劃為「具特殊科學價值地點」地帶，便不能再從該河抽水灌溉田地；
- (l) 北大嶼山公路完全破壞了大蠔灣的生境，使清澈的海灣變為只有死水和泥灘的海灣；以及
- (m) 這份發展審批地區圖未有把屬可建屋類別的土地劃為「鄉村式發展」地帶，做法不公。「鄉村式發展」地帶的面積太小，對發展造成極大限制，對該村能否繼續存在亦造成負面影響。

[實際發言時間：10 分鐘]

申述編號 R246 及意見編號 C10

50. 大蠔村村民何俊偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 強烈反對這份發展審批地區圖，以及把大蠔河劃為「具特殊科學價值地點」地帶；
- (b) 他的村屋沒有劃入現時的大蠔村「鄉村式發展」地帶，並不合理；
- (c) 大蠔村十多年前已有自來水供應，但該村居民從沒間斷取用河水以供日常所需；
- (d) 環保組織每月舉辦大蠔生態遊，從中獲利，卻要村民受苦，私隱受到負面影響；

- (e) 村民無法定期回村，主要是因為往來該村的現有交通設施不方便，但環保組織卻以此為藉口，指村屋已經荒廢；
- (f) 把大蠓河劃為「具特殊科學價值地點」地帶會剝奪村民使用該河的權利，做法不公平；以及
- (g) 田寮村和大蠓村的總人口為 180，但現有的「鄉村式發展」地帶僅可興建六幢小型屋宇，絕對不足。因此，應適度擴大該地帶，滿足村民所需。

[實際發言時間：8 分鐘]

[此時，黃遠輝先生暫時離席，何立基先生離席。]

申述編號 R370、R371、R375 及意見編號 C194

51. 林珠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府應吸取歷史教訓，把利民的政策與那些給市民帶來負面影響的區分開來；
- (b) 不斷有內地人移居香港，實在不能肯定建議提供的房屋到底是為了照顧本地人還是內地人；
- (c) 政府的計劃，可能導致滅村，這樣把當地村民邊緣化，做法不明智；

[陳福祥先生此時到席。]

- (d) 政府本該先諮詢當地村民，才擬備這份發展審批地區圖。即使鄉村位置頗為偏遠，只要政府是出於利民，而措施又合理，村民是樂意與政府合作的；
- (e) 在許多涉及必須遷村的發展上，例如興建石壁水塘、發展赤鱸角新機場，以及發展東涌新市鎮，當地村民一直十分合作；

- (f) 政府忽略了偏遠鄉村的需要，實施的政策對這些鄉村有欠公允；
- (g) 有關的三條鄉村至少有三百年歷史，村民以務農捕魚為業。牛牯塱村在日佔時期被燒成焦土，白芒現有的碼頭、發電設備和電線桿，以及大蠓河上那條橋，都是五十年代由在附近駐守的英兵所建；
- (h) 應把農地劃作農業用途，不應把村民持有的私人土地劃入「具特殊科學價值地點」地帶，除非土地擁有人能得到妥善補償；
- (i) 比起那些偽保育人士，耕作多年的村民對怎樣保護環境和保育現有的天然生境有更豐富的知識；
- (j) 為防盜賊砍走土沉香，村民不得不關上村口的閘門，以防外人擅闖。那些偽保育人士指責村民封村，自己卻舉辦生態遊賺錢，擅闖當地村民的私人土地，製造噪音，留下垃圾；
- (k) 劃為「具特殊科學價值地點」地帶的土地大都是私人土地，政府土地只佔小部分，這樣做有欠公平；
- (l) 穿過荒廢農地的那條行人徑實屬私人土地，是土地擁有人讓所有村民使用的公用行人徑，但那些偽保育人士竟憑空指稱，既然那條行人徑屬公眾所有，就人人皆有權使用；
- (m) 雖然村民擁有的土地有七成已出售，但所得的金錢主要用作翻建現有鄉村內的舊村屋。至於砍伐紅樹，只是為了方便復耕；以及
- (n) 那些偽保育人士應考慮向村民買入保育區內所有私人土地，那樣，他們就可以在這些土地為所欲為。

[實際發言時間：26分鐘]

52. 會議此時休會午膳。

53. 會議於下午二時十分恢復進行。

54. 下列委員及秘書出席下午的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
李律仁先生	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
符展成先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
劉興達先生	
陳福祥先生	
袁家達先生	
環境保護署副署長	
謝展寰先生	
地政總署助理署長(區域3)	
陳永堅先生	
規劃署署長	
凌嘉勤先生	

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9806 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

55. 主席請第 2 組的申述人和提意見人及其代表繼續作出陳述。

申述編號 R414、R415、R523 / C201、R540 及 R640

56. 白芒村原居村民郭誠忠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 白芒村有六百年歷史；
- (b) 這份發展審批地區圖推出後，村民進行任何農業活動或小型屋宇發展都要先取得城規會的規劃許可，這樣剝奪了村民的權利；
- (c) 該區合共佔地 230 公頃，當中只有 1.27 公頃(佔 0.64%)現時建有村屋的土地劃為「鄉村式發展」地帶。這份發展審批地區圖漠視大蠔三條鄉村未來 10 年要建 200 幢小型屋宇這個預測需求；
- (d) 興建小型屋宇是原居村民的權利，發展審批地區圖建議劃設這樣的「鄉村式發展」地帶實不合理。政府擬備發展審批地區圖前應先諮詢村民，這樣該圖才能準確反映村民的需要。村民隨時可以提供證據證明土地業權，反駁人們指有關屋宇只是為發展商而不是原居村民而建的說法；
- (e) 如果政府擔心小型屋宇發展會造成污染，那就應為該村鋪設公共污水渠，解決這一問題，而不是禁止在區內發展小型屋宇；

- (f) 大部分劃為「具特殊科學價值地點」地帶的土地都是私人土地。由於把土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶，會奪去有關土地的用途價值，所以政府應向土地擁有人作出補償或定下換地機制；
- (g) 白芒村良好的風水已被正正穿過村前的北大嶼山公路破壞。該村的風水也受到港珠澳大橋的負面影響，因為大蠔灣前面的四條架空連接橋就像 鐮刀，指向白芒村。風水是中國人的文化遺產，不應視為迷信，應理解為一種讓人們能與其身處環境和諧共存的方式；
- (h) 大蠔三條鄉村擁有很多文化及歷史遺產，當地村民一直珍而重之，因此應予保護；
- (i) 雖然有 28 公頃的土地劃為「鄉村範圍」，准許發展小型屋宇，但這份新的發展審批地區圖卻只把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有村屋所在之處，沒有把更多地方包括在內，以作新的小型屋宇發展，這做法不公平，而對村民興建小型屋宇的權利作出如此法定限制，也不合理；
- (j) 正在大蠔一帶進行的多項基礎設施工程(例如港珠澳大橋及東涌新市鎮擴展計劃)所帶來的空氣、水及噪音污染問題，一直對該三條鄉村及其天然生境造成負面影響，但當局卻沒有實施任何紓減影響措施。雖然該區一帶正在進行這麼多發展工程，但該三條鄉村的村民都見不到這些發展對他們的居住環境帶來任何好處或改善；以及
- (k) 政府應把白芒村內的 6 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，以滿足村民的發展需要，亦要向「具特殊科學價值地點」地帶內土地的擁有人作出補償，同時為大蠔的三條鄉村鋪設公共污水渠，並建造車路，把該三條鄉村與公路網連接起來。

[實際發言時間：13 分鐘]

[李律仁先生此時到席。]

申述編號 R386、R412、R425 及 R432

57. 大蠓村原居民代表鄒長福先生作出陳述，要點如下：
- (a) 反對這份發展審批地區圖，因為此圖不符合《基本法》保障村民權益的第四十、一百零五及一百二十條；
 - (b) 劃為「鄉村式發展」地帶的土地太少，並不合理。以大蠓村及田寮村為例，現有的人口約為 180，但「鄉村式發展」地帶的面積卻只夠重建六幢村屋；
 - (c) 「具特殊科學價值地點」地帶涵蓋大蠓河及其支流。由於「具特殊科學價值地點」地帶的 30 米範圍內不准進行發展，這樣會剝奪該三條鄉村的村民使用其土地的權利；
 - (d) 村民過去一直自給自足。不過，自從五十年代興建了石壁水塘及其引水道系統後，大蠓的水資源便受到負面影響，村民被迫留下農田，到市區找工作；
 - (e) 想退休後回村生活的村民未能如願，因為他們不能再在其土地上耕種或興建小型屋宇；
 - (f) 即使附近建了新的道路及鐵路，大蠓的村民仍被邊緣化，因為沒有車路接達各村。近月就有兩名村民因為未能及時得到緊急服務而失去寶貴生命；以及
 - (g) 由於東涌會發展兩個新市鎮擴展區，建議在東涌東擴展區預留足夠的「鄉村式發展」地帶土地，以便大蠓現有各村能遷到該處。

[實際發言時間：8 分鐘]

申述編號 R539

58. 田寮村村民郭永財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 使大蠔天然生境受損的罪魁禍首並非當地村民，而是興建北大嶼山公路及港珠澳大橋的四條橋的政府；
- (b) 六百多年來，居於該區的村民都有保護大蠔河的天然生境，無須由政府再加規管；
- (c) 若不鋪設公共污水渠，村民便無法重建或翻建現有的屋宇，迫於無奈，唯有棄村；
- (d) 村民是因為有需要才把其土地賣給私人發展商。就他的情況而言，他要賣地籌錢，支付父親的醫藥費；
- (e) 雖然與私人發展商的土地交易尚未完成，但他卻要向政府繳付合共逾一百萬元的繼承稅，因為即使他的土地現時已劃為「具特殊科學價值地點」地帶，但地價是根據土地的潛在住宅用途來評定；以及
- (f) 政府根本無須擬備這份發展審批地區圖，應讓一切保持原狀。這樣，村民便可繼續保持其生活方式。

[實際發言時間：5 分鐘]

申述編號 R384、R390、R442、R445、R631、R632、R638 及 R641

59. 牛牯塱村村民林家柱先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 牛牯塱村有三百多年歷史，在日佔時期，因村民協助游擊隊而令該村遭焚毀。戰後，村民回村重建；

[黃遠輝先生此時返回席上。]

- (b) 一九六八至七九年間，一些村民回村開辦了一個集體農場，建立了自給自足的社區。當時，所有可用的土地均作為農業用途；
- (c) 八十年代，香港經濟迅速發展，農業式微，村民唯有捨棄自己的農地，到市區找尋工作。到了一九九零年，只有少數村民留在村內；
- (d) 儘管九十年代大蠔在赤鱸角新機場發展計劃中曾被認定為有可能發展成為新市鎮，但村民只期望該村可持續發展；
- (e) 根據這份發展審批地區圖的《說明書》，大蠔被列為具有高景觀價值的地方，但大蠔灣口卻計劃興建四座高架橋，嚴重影響該區的景觀價值；
- (f) 《說明書》提供的資料並非完全正確，例如村內鋪了地面的地方不只用作祭祀，也是兒童遊樂場及舉行宴會和集會之地。此外，北大嶼山公路下面其實有三個而非一個出口，大蠔河的河水就是經這些出口流入大海。指該區現時的人口約為 150，亦不正確，因為區內四條鄉村最少合共有 700 名村民。描述「具特殊科學價值地點」地帶的一段也未有提及此地帶所涵蓋的土地約有半數為私人土地；
- (g) 對於「鄉村式發展」地帶只有合共 1.27 公頃及只涵蓋現時建有建築物的土地，他表示強烈反對。「鄉村範圍」的面積約有 28 公頃，相比之下，可見供發展小型屋宇的土地大大減少。就牛牯塢村而言，「鄉村範圍」的面積為 12 公頃，但「鄉村式發展」地帶的面積卻只有 0.3 公頃。此外，一些現時建有建築物或屬於屋地的土地都沒有劃入「鄉村式發展」地帶。《說明書》指出，這份發展審批大綱圖的整體規劃意向是反映大蠔現有的認可鄉村及鄉郊民居的範圍，但事實卻未能證明這一點；
- (h) 把私人土地劃入「具特殊科學價值地點」地帶，做法並不合理，因為在此地帶進行「農業用途」亦須

向城規會取得規劃許可。土地擁有人應有權按其意願在其土地耕作；

- (i) 政府雖劃了 20 米的保育區(佔地 6 公頃)作為「具特殊科學價值地點」的緩衝區，但政府實際上不容許在「具特殊科學價值地點」30 米的範圍內進行任何發展。有一例證是其叔父申請興建小型屋宇，地點距離大蠔河近 40 米，卻遭地政專員拒絕，理由是其申請會對「具特殊科學價值地點」造成負面影響；
- (j) 牛牯塱村的村民要求在這份發展審批地區圖劃設面積約 7 公頃的「鄉村式發展」地帶，以應付村民對小型屋宇的需求；
- (k) 政府自二零零四年公布新自然保育政策以來，一直未有為大蠔這個「須優先加強保育的地點」做過任何工作。村民只是要求把所有私人土地剔出「具特殊科學價值地點」地帶，以及只把大蠔河的河口劃作此地帶。村民憑經驗得知，約八成的魚類只會在河口棲息；
- (l) 村民的土地因劃作「具特殊科學價值地點」地帶而失去發展潛力，政府應履行承諾，在東涌新市鎮擴展區劃設「鄉村式發展」地帶，補償村民這方面的損失；
- (m) 政府應考慮闢設一條行人道，讓遊客可以到海旁欣賞那裏的紅樹林。政府亦應考慮為大蠔現有的鄉村鋪設公共污水渠；
- (n) 環境質素下降，村民成為受害者。五十年代，有私人承建商開始在大蠔灣挖沙，沿海農地的土堤便開始崩塌，紅樹亦開始入侵該區。由此可見，該紅樹林是基於人為因素而形成的；

- (o) 保育人士建議劃出 50 米的地方作為「具特殊科學價值地點」地帶的緩衝區，這等同於要大蠔村全村靜化，村民勢必為此而要棄村；
- (p) 環保組織所提出的大部分建議，包括劃設緩衝區和縮減「鄉村式發展」地帶的面積，都獲這份發展審批地區圖所採納，此做法對村民不公；以及
- (q) 村民在該區生活已有數百年，耕種、養豬、養家禽，從未干擾大蠔河的天然生態，可見村民能與自然環境和諧共存。

[實際發言時間：30 分鐘]

60. 規劃署的代表、申述人和提意見人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

「鄉村式發展」地帶

61. 主席詢問「鄉村式發展」地帶是否如有些申述人所說，沒有涵蓋一些現有的村屋。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，現有的「鄉村式發展」地帶是根據地政專員提供的資料而劃，所有現有的村屋和已知的屋地都已劃入其中。那些現時建有建築物但沒有劃入「鄉村式發展」地帶的地段並非屋地。制訂發展審批地區圖的目的，是讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區提供臨時規劃指引和規管各項發展。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，當局會審慎檢討「鄉村式發展」地帶的範圍，確保能反映區內現有的認可鄉村和鄉郊民居的範圍。

62. 主席詢問，是否如一些申述人所說，有一些已獲批准的小型屋宇申請的建屋工程要暫停。鍾先生回應說，在展示這份發展審批地區圖前，有兩宗小型屋宇申請已獲地政專員批准。由於這兩宗已獲批准的小型屋宇申請所涉的地點都位於「鄉村式發展」地帶內，因此有關發展是經常准許的，展示發展審批地區圖不會對之有影響。余漢坤先生(R188)表示，他在陳述時誤指這兩宗小型屋宇申請的建屋工程因化糞池位置的問題而暫停。他澄清說，有關的兩幢小型屋宇的建造工程沒有暫停。

63. 主席要求西貢及離島規劃專員講解發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」兩者的分別。鍾先生以文件的圖 H-6 作說明，表示大蠔的認可鄉村的「鄉村範圍」佔地 26 公頃。「鄉村範圍」主要是地政總署採用的行政分界，在有關範圍內的小型屋宇發展申請，可根據小型屋宇政策獲得考慮。另一方面，發展審批地區圖劃設的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村的範圍，以及把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。因此，「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」的作用並不相同，兩者的界線可能一致，也可能不然。發展審批地區圖只是臨時圖則，當局到了制訂分區計劃大綱圖的階段，會審慎檢討「鄉村式發展」地帶。日後「鄉村式發展」地帶的界線會考慮現有的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、預測的小型屋宇需求量、該區地形、現有鄉村的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃。

64. 主席詢問有關劃設「鄉村式發展」地帶的準則。鍾先生在回應時補充說，發展審批地區圖的「鄉村式發展」地帶有考慮認可鄉村的現有屋地、現有的村落及地政專員批准的小型屋宇申請，但該圖是臨時圖則，所以沒有顧及鄉村的擴展需要。那些現時建有建築物但並非屋地的土地沒有劃入「鄉村式發展」地帶。儘管如此，那些建築物的情況不會受到影響，因為在劃為「非指定用途」的地區內，建築物的保養、修葺或拆卸工程，以及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，都是經常准許的。

劃設「具特殊科學價值地點」地帶

65. 主席詢問有關的「具特殊科學價值地點」地帶有否涵蓋任何現有建築物或墳墓，以及這些建築物及墳墓的維修保養工程是否須取得城規會的規劃許可。鍾先生回應說，該「具特殊科學價值地點」地帶主要涵蓋大蠔河及該河的河口，該兩處並無建築物或墳墓。

66. 主席詢問香魚是否「罕見」。漁護署高級自然護理主任(技術服務)葉彥博士回應說，以前香魚屬常見的魚類，但由於過去 10 年過度捕撈，加上生境變差，這種魚現在被列為瀕危物

種。至於有些申述人提及在市場出售的香魚，大多在養魚場養殖。

67. 主席詢問為何「農業」用途在「具特殊科學價值地點」地帶內不是有當然權利獲准許的。葉博士回應說，把大蠔河指定為「具特殊科學價值地點」，主要是因為該河是本港僅餘的少數從高地源頭流向河口的天然河流之一，保育價值高。該河曾發現數目最多的魚類品種，有記錄的共 67 種，因此亦極具價值。她解釋，「67 個魚類品種」這個數字是根據所有相關的現有資料而得，包括已發表的文獻、漁護署的記錄及學術報告的資料。如一些申述人所指，漁護署的網站使用了「48 個魚類品種」這個數字，那是因為該項資料僅是根據漁護署的調查而得。至於在「具特殊科學價值地點」地帶進行農業活動的問題，漁護署主要關注的是農業活動可能會對該河魚類的生態造成負面影響。如要進行農業活動，必須提出規劃申請，讓該署按每宗申請的個別情況，評估擬議的農業活動會否影響各種與魚類生態息息相關的生境，包括該河的生境及該河河口的紅樹林。

68. 主席詢問這份發展審批地區圖是否有需要加入「具特殊科學價值地點」地帶，畢竟此圖只是臨時圖則。葉博士回應說，漁護署把大蠔河指定為「具特殊科學價值地點」，是基於該河特殊的科學價值，而法定圖則把指定為「具特殊科學價值地點」的地方劃為「具特殊科學價值地點」地帶，是慣常做法。主席又問，對該「具特殊科學價值地點」而言，20 米的緩衝區是否足夠有餘。葉博士回應說，應否劃設保育地帶保護該「具特殊科學價值地點」地帶的緩衝區尚待決定。至於緩衝區的範圍，則會在擬備分區計劃大綱圖階段確定。

69. 一名委員詢問被清除的紅樹林所在的土地是否劃為「具特殊科學價值地點」地帶。林家柱先生(R631)回應說，被清除的紅樹林所在的土地雖然在這份發展審批地區圖上劃為「具特殊科學價值地點」地帶，但實際上是由村民擁有的祖／堂土地。由於該些土地由私人擁有，並已批租作農業用途，所以土地擁有人有權清理土地以進行耕作。

現有人口

70. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應主席的問題，表示現有人口為 150，那是以二零一一年人口普查的資料為據。一名委員詢問是否有居於各村的外來人數目資料。鍾先生回答說，二零一一年人口普查的資料並沒有這方面詳情。林家柱先生(R631)表示，牛牯墾村和大蠔村現有的全部居民都是原居村民。至於白芒村，現時村內 80 至 90 名長住居民中，約有兩成是外來人。

新鴻基公司、太古地產有限公司及香港置地有限公司的發展建議

71. 由於 R197 提出的發展計劃涉及遷置現有鄉村，一名委員詢問村民是否知道此事和同意有關計劃。Ian Brownlee 先生(R197)回應說，根據二零零四年的新自然保育政策，政府鼓勵私營機構收購土地作可持續的管理，也正因如此，申述人才與村民磋商收購他們在該區的土地。因此，批評村民把土地售予發展商並不公平。申述人的建議是要保留現有鄉村，不在該處作進一步發展。所有擬議的發展只會在並非生態易受影響的周邊地區進行。在較不受影響的地方會為村民興建約 170 幢妥善接駁污水渠的村屋，而總樓面面積約 240 000 平方米的主要住宅發展項目則會位於白芒。在主要的保育區內，建議闢建生態公園，並禁止一切農業活動，以保護河流及天然生境。這項計劃是發展商與村民共同構思的，乃出於善意，務求能保存大蠔的遺產和天然生境。

72. Brownlee 先生回應這名委員的問題，表示這項計劃並非要遷村，有關鄉村會完整保留，而是要把鄉村擴展的範圍劃在遠離現有鄉村的地方。林家柱先生(R631)說，R197 的建議(即保留現有鄉村並把鄉村擴展範圍指定在對生態影響較少的地方)，對村民及環保組織來說，都是適當的長遠做法。

73. 由於委員並無提問，而申述人、提意見人及他們的代表也沒有補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人和他們的代表及政府的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

74. 鑑於第 1 組申述大致支持這份發展審批地區草圖及把大蠔河劃為「具特殊科學價值地點」地帶，主席建議應備悉這些表示支持的意見，委員表示同意。

75. 委員備悉第 1 組申述提出的建議，有關建議是這份發展審批地區圖應作出更嚴格的規劃管制，因為大蠔是新自然保育政策下的「須優先加強保育地點」之一，具重要的生態價值。由於這份發展審批地區圖是臨時圖則，委員同意應到擬備分區計劃大綱圖的階段才考慮相關評估和研究結果，以及相關政府部門的專家意見，詳細規劃該區的土地用途地帶。委員亦同意應保留「具特殊科學價值地點」地帶，因為劃設此地帶的目的是反映大蠔河自一九九九年獲漁護署指定為「具特殊科學價值地點」。

76. 關於村民關注這份發展審批地區圖剝奪原居村民發展小型屋宇的權利的問題，委員備悉大部分屋地已劃為「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的。雖然有些與現有村落分開而且現時建有構築物的分散私人地段劃為「非指定用途」地區，但這樣並無剝奪村民的發展權，因為在此地區內，翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是經常准許的；如要發展新的屋宇，可提出規劃申請，城規會會按個別情況作出考慮。此外，這份發展審批地區草圖所劃的「鄉村式發展」地帶界線是暫時性的，到了擬備分區計劃大綱圖的階段會再作檢討。

77. 關於小型屋宇的污水造成污染的問題，委員備悉目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展不會對周邊環境造成不可接受的影響，因為原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的政府標準與規例。至於在「鄉村式發展」地帶外發展的小型屋宇，城規會會要求申請人證明並令其信納擬議的小型屋宇發展不會對環境有負面影響。

78. 委員備悉 R197 曾提交發展計劃供城規會考慮，但該計劃未有詳細的評估報告支持把這份發展審批地區圖的大部分土地劃為擬議的「綜合發展區」地帶。委員同意 R197 提交的土地用途地帶規劃建議及發展計劃可以在擬備分區計劃大綱圖的階段再進一步研究。

79. 委員同意村民提出的有關這份發展審批地區圖應規劃道路連通該三條鄉村的建議，可以在擬備分區計劃大綱圖的階段再作考慮。

80. 委員亦同意由於劃為「具特殊科學價值地點」地帶的土地的保育價值高，「農業用途」應繼續列於《註釋》第二欄，必須取得城規會的規劃許可才能進行。

81. 委員亦備悉「具特殊科學價值地點」地帶內並無現有村屋或墳墓，所以有關村屋或墳墓的修葺及保養工程都要取得規劃許可的問題並不存在。

82. 副主席詢問以往有沒有在擬備分區計劃大綱圖的階段擴大發展審批地區圖所劃「鄉村式發展」地帶的先例。規劃署署長凌嘉勤先生回應說，由於發展審批地區圖只是臨時圖則，所以規劃署通常會把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有村落所在之處及已確知獲批准建小型屋宇的地點。展示發展審批地區圖是一個基礎，可透過此程序諮詢當地村民和其他持份者，讓當局能在擬備分區計劃大綱圖的階段劃設適當的「鄉村式發展」地帶，滿足各方所需。以往曾有分區計劃大綱圖所劃的「鄉村式發展」地帶大於發展審批地區圖所劃者的情況。

83. 經進一步商議後，委員決定備悉申述 R1 至 R187 表示支持的意見，以及不接納表示反對的申述 R188 至 R642，以及所有申述人的建議。委員繼而審閱文件第 8 段詳載的各項不接納這些申述的建議理由，並認為有關的理由恰當。

申述編號 R1(部分)至 R8(部分)、R9 至 R96、R97(部分)至 R99(部分)、R100、R101(部分)至 R107(部分)、R108、R109、R110(部分)至 R159(部分)、R160 至 R172、R173(部分)至 R180(部分)、R181、R182(部分)及 R183 至 R187

84. 經商議後，城規會 決定備悉 上述申述，並決定告知上述申述人以下事宜：

- 「(a) 這份發展審批地區圖是臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。當局在擬備分區計劃大綱圖時，會更加仔細分析該區的土地用途模式、基礎設施是否足夠、環保價值和生態價值，以及區內人士的需要，然後全面檢討該區土地用途地帶的規劃。屆時亦會諮詢相關的持份者，包括環保組織、相關的政府部門、區議會及鄉事委員會(R1 至 R187)；以及

大蠔的生態、保育及康樂價值

- (b) 當局隨後擬備該區的分區計劃大綱圖時，會考慮有關該區生態、保育及康樂價值的意見／資料，並向相關的政府部門徵詢進一步的專家意見(R1 至 R7、R182 及 R186)。」

申述編號 R1(部分)至 R8(部分)、R97(部分)至 R99(部分)、R101(部分)至 R107(部分)、R110(部分)至 R159(部分)、R173(部分)至 R180(部分)、R182(部分)及 R188 至 R642

85. 經商議後，城規會 決定不接納 上述申述，以及 不應 順應這些申述 修訂 這份草圖，理由如下：

- 「(a) 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，就日後的發展提供臨時規劃指引和作出規管，並讓當局可以對區內的違例發展和不適當地改變用途的情況採取執管行動。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。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮土地用途模式、基礎設施是否足夠、環保價值和生態價值，以及區內人士的需要等各方面的相關評估／研究結果，詳細規劃該區的土地用途地帶。屆時亦會諮詢相關的政府部門和持份者，包括環保組織、相關的區議會和鄉事委員會(R188 至 R642)；

原居民的權利

- (b) 在這份發展審批地區草圖的「鄉村式發展」地帶內，發展新界豁免管制屋宇是經常准許的，而翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物亦是經常准許的；如要發展新的屋宇，可提出規劃申請，城規會會按個別情況作出考慮。此外，這份發展審批地區草圖訂有相關條文，准許在這份草圖範圍內的土地進行「農業用途」。因此，當局並無剝奪土地擁有人使用其土地的權利 (R188 至 R193、R198 至 R642)；
- (c) 在《基本法》生效前，城市規劃條例(第131章)(下稱「條例」)已限定原居村民興建小型屋宇的權利，如今根據條例，以這份發展審批地區草圖對有關權利合法施加規劃管制，也就不違反《基本法》(R188 至 R193、R198 至 R642)；
- (d) 這份發展審批地區草圖對土地用途地帶施加限制是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，相關的土地可作「經常准許的用途」，而且只要取得規劃許可，亦可作其他用途。在香港特別行政區成立前，相關的土地已根據條例受城市規劃制度規管。《基本法》不會令相關的土地可獲豁免在一九九七年六月三十日後無須根據條例受城市規劃制度規管 (R191)；

劃設「鄉村式發展」地帶

小型屋宇發展所造成的負面影響

- (e) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展不會對周邊環境造成不可接受的影響。在「鄉村式發展」地帶內發展的小型屋宇，其原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署頒布的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委

員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(R1、R2 及 R5)；

「鄉村式發展」地帶內的發展限制

- (f) 把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途列為「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，符合此地帶的規劃意向。此外，通過規劃許可申請制度，已經可以對「鄉村式發展」地帶內的其他屋宇發展作出足夠的規劃管制(R1、R5 及 R6)；

擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

- (g) 現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時性的，主要是反映現時村落聚集的地方。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求、生態、環境、地質、基礎設施、景觀、交通等各方面的相關評估／研究結果，然後再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線(R8、R97 至 R99、R101 至 R107、R110 至 R148、R191、R196 及 R198 至 R642)；

劃設保育地帶及郊野公園

- (h) 劃設保育地帶的詳情須留待擬備分區計劃大綱圖時才進一步研究，屆時會諮詢相關的政府部門及持份者，確保大蠔原居村民的權利和自然保育兩者都可兼顧，從中取得平衡(R1 至 R7、R173 至 R180 及 R182)；
- (i) 某個地區是否適合納入郊野公園的範圍，須根據既定的原則和準則作出評估，包括該區的保育價值、景觀和美學價值、發展康樂用途的潛力、面積、是否接近現有的郊野公園、土地類別及土地用途是否相配，另外還要考慮其他相關的因素(R1 至 R7)；

反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶及「非指定用途」地區並建議對「具特殊科學價值地點」地帶及「非指定用途」地區作出修訂

- (j) 當局有定期對大蠓河「具特殊科學價值地點」進行生態調查，由二零零二年至今一直有更新有關的生態資料庫，證明這個「具特殊科學價值地點」確具科學價值。大蠓河在一九九九年指定為「具特殊科學價值地點」。這是一項行政措施，用意是提醒有關的政府部門留意在這個「具特殊科學價值地點」發現的重要科學價值，如要在該處或附近一帶進行發展，必須充分考慮保育問題。這份發展審批地區草圖所劃設的「具特殊科學價值地點」地帶，適當反映了這個「具特殊科學價值地點」的指定範圍，可在規劃上提供指引並作出管制(R188 至 R191、R193 及 R198 至 R642)；

劃設「綜合發展區」地帶及大蠓日後的發展

- (k) 到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會諮詢相關的政府部門，再進一步研究大蠓的土地用途地帶規劃及發展計劃(R149 至 R159 及 R197)；
- (l) 申述書中沒有提供詳細的評估資料證明擬進行發展及劃設「綜合發展區」地帶的地方是在該「須優先加強保育的地點」中生態最不受影響的部分，因此有關計劃未必符合新自然保育政策下公私營界別合作計劃的原則(R197)；

暫停處理小型屋宇申請及恢復擬備鄉村發展藍圖

- (m) 處理根據小型屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責(R7)；
- (n) 對於剛完成的新發展審批地區圖(例如這份發展審批地區圖)，當局會在擬備分區計劃大綱圖時進一步檢討和劃定「鄉村式發展」地帶，屆時便會檢討是否有需要擬備新的鄉村發展藍圖(R7)；

公眾諮詢不足

- (o) 為免出現既成事實的不利情況，規劃署在這份發展審批地區草圖公布前沒有進行公眾諮詢。不過，規劃署曾分別諮詢梅窩鄉事委員會及離島區議會對這份草圖的意見。此外，制訂圖則的法定程序包括展示這份發展審批地區草圖以供公眾查閱、讓公眾提交申述書和意見書，以及就所收到的申述和意見進行聆訊，這些本身已是城市規劃條例所規定的公眾諮詢程序(R194及R630)；以及

在該區提供設施

- (p) 雖然提供基礎設施及其他設施一般被視為屬於由政府統籌或落實的工程，是這份發展審批地區草圖經常准許的，但究竟是否適宜在該區提供基礎設施及公用事業設施，必須與相關的政府部門商討，就設施數量的標準及資源是否許可等方面作出詳細考慮和評估。因此，當局會在擬備分區計劃大綱圖的階段進一步研究是否有需要在該區提供這些設施，以及如有需要劃設用途地帶，須劃設哪些地帶才合適(R191及R198至R642)。」

[劉文君女士及劉智鵬教授此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/1》
的申述

(城市規劃委員會文件第 9807 號)

[會議以廣東話進行。]

86. 主席表示城規會已同意把有關《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/1》(下稱「發展審批地區草圖」)的申述分為兩組進行聆訊。第 1 組聆訊會考慮由西貢北約鄉事委員會、西貢北約東平洲事務委員會、村代表和個別人士提交的 331 份申述書的內容；而第 2 組聆訊則會考慮由環保／關注組織(包括世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園)提交的七份申述書的內容。

第 1 組聆訊

(申述書編號 R1 至 R329、R336 及 R337)

87. 秘書報告，城規會秘書於二零一四年十二月十六日及十七日收到 59 封格式劃一的電子郵件，由鄉議局轄下委員會的委員／鄉議局議員以及不同鄉事委員會委員及區議員以不同鄉村的名義發出，表示反對這份發展審批地區草圖。他們要求在每條鄉村劃出足夠的地方作為「鄉村式發展」地帶，以應付未來 10 年的小型屋宇預測需求，另把平洲奶頭和平洲大塘兩村剔出郊野公園的範圍，以及為平洲提供基本的公用事業設施和基礎設施。委員備悉該些電子郵件的樣本和發送人名單已提交席上。另全部電子郵件存放在秘書處，以供委員參閱。

88. 委員備悉西貢北約鄉事委員會發出了一封日期為二零一四年十二月十八日的信，表示反對這份發展審批地區草圖，該信已提交席上。此外，委員亦備悉西貢北約東平洲事務委員會(R2)發出了一封日期為二零一四年十二月十九日的信，表示反

對這份發展審批地區圖，該信於當日收到，委員並於席上傳閱。

89. 由於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會議或沒有回覆的申述人缺席的情況下，就有關申述進行聆訊。

90. 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 |
| 楊倩女士 | — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 |
| 魏遠娥女士 | — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級郊野公園主任(西北) |
| 楊輝輝先生 | — 漁護署郊野公園主任(北區) |

R2 – 西貢北約東平洲事務委員會

R70 – 鄒賜富

R102 – 鄒宛庭

R103 – 李秋蘭

鄒賜富先生 — 申述人及申述人的代表

R4 – 鄧福全

R220 – 鄧天來

R322 – 鄧慧敏

R323 – 霍廣傑

鄧福全先生 — 申述人及申述人的代表

R68 – 李耀斌

R72 – 林啤

R77 – 翁天生

R94 – 黃錦雄

R100 – 林蔡少娟

R110 – 方甘有

李耀斌先生 — 申述人及申述人的代表

R75 – 李雲開

李雲開先生 — 申述人

R228 – 鄧慶

蔡明忠先生 — 申述人的代表

R235 – 袁發

袁照昌先生 — 申述人的代表

R263 – 陳滿

陳滿先生 — 申述人

R304 – 鄧福興

江智祥先生 — 申述人的代表

R272 – 鄧慧珠

R306 – 余鳳

黃素珍女士 — 申述人的代表

91. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。主席表示聆訊會分為兩組進行，由於有多名申述人登記表示會出席聆訊，因此有需要限制口頭陳述的時間。城規會於二零一四年十一月二十一日同意給予每名申述人或其代表 10 分鐘時間作出陳述。申述人在會議前已獲通知此項安排。在申述人及其代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒申述人及其代表。

92. 主席表示，口頭陳述完畢後會有答問環節，第 1 組和第 2 組的答問環節結束後，城規會將會就有關的申述進行商議。主席繼而請規劃署的代表作簡介。

[符展成先生、林光祺先生、黎慧雯女士及劉興達先生此時到席。]

93. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 這份發展審批地區草圖的規劃區(下稱「該區」)是認定為要納入法定圖則的郊野公園「不包括的土地」之一。該區未有納入船灣(擴建部分)郊野公園(下稱「郊野公園」)範圍的土地分為三個部分，總面積約為 28.91 公頃(佔平洲島土地面積約 25%)；
- (b) 平洲島大部分地方納入了郊野公園的範圍並被東平洲海岸公園(下稱「海岸公園」)包圍。該島因地質和沉積岩層外形奇特而被指定為「具特殊科學價值地點」，亦是中國世界地質公園(下稱「地質公園」)的八個地質景區之一；
- (c) 平洲島有五條認可鄉村，分別是平洲洲尾、平洲大塘、平洲洲頭、平洲沙頭及平洲奶頭。前四條鄉村的村落納入了這份發展審批地區草圖。平洲奶頭(包括其「鄉村範圍」)及其他四條鄉村的大部分「鄉村範圍」位於郊野公園範圍內；
- (d) 二零一四年三月二十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示這份發展審批地區草圖。在展示這份草圖期間，收到 338 份申述書，而在公布申述書內容期間，並沒有收到意見書；
- (e) 二零一四年十一月二十一日，城規會決定把申述書分為兩組考慮：
 - (i) 歸入第 1 組考慮的是由村民和相關人士提交的 331 份申述書，這組申述書大致認為「鄉村式發展」地帶的面積不夠大而反對這份發展審批地區草圖，並提出擴大「鄉村式發展」地帶的建議；以及
 - (ii) 歸入第 2 組考慮的是由環保／關注組織提交的七份申述書，這組申述書大致支持這份發展審批地區草圖，並建議劃設保育地帶以保

護自然環境，同時關注小型屋宇發展所造成的負面影響；

申述的理據及回應－第 1 組

(f) 歸入第 1 組考慮的申述書所提出的主要理據撮錄於文件第 2.3 段。規劃署曾就有關申述諮詢政府相關各局／部門，他們的最新評估載於文件第 5.8 段的回應部分，撮述如下：

劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足

(i) 「鄉村式發展」地帶的面積不夠大，未能應付發展小型屋宇的需求。現時的小型屋宇需求量为 1 850 幢，而預測未來 10 年的小型屋宇需求量为 1 110 幢。R2(西貢北約東平洲事務委員會)表示向地政總署提交了的小型屋宇申請不少於 409 宗。R1(西貢北約鄉事委員會)則反對當局沒有把區內五條認可鄉村的「鄉村範圍」內所有屋地納入「鄉村式發展」地帶，也沒有預留土地作鄉村擴展之用；

(ii) 申述人建議把該五條認可鄉村的「鄉村範圍」內所有土地及「非指定用途」地區內的所有土地劃為「鄉村式發展」地帶，並為該五條認可鄉村各預留不少於 6 公頃的土地作小型屋宇發展；

(iii) 對上述理據的 回應 是：

- 現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集及樓宇構築物所在之處而劃的，所考慮的包括已獲批准的小型屋宇申請及現時的地貌。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會再檢討和劃定用途地帶的界線；

- 平洲奶頭的整個「鄉村範圍」及其他四條認可鄉村的大部分「鄉村範圍」均位於郊野公園內，不屬這份發展審批地區草圖涵蓋的範圍。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會詳細規劃劃作「非指定用途」地區的地方的用途地帶；

當地村民的權利

- (iv) 當局把平洲劃為郊野公園和海岸公園，加上島上缺乏公用事業設施及基礎設施，剝奪了當地村民發展小型屋宇及把其私人土地闢作農業用途的權利；
- (v) 對上述理據的 回應 是當局並無剝奪土地擁有人的產權，因為這份發展審批地區草圖訂有相關條文，照顧小型屋宇發展需要，而且在這份草圖範圍內的土地進行農業用途是經常准許的；

提供基礎設施

- (vi) 應為該五條認可鄉村提供基礎設施，包括水電、交通及電訊設施。不過，這份發展審批地區草圖沒有規劃這些基礎設施，康樂設施亦然；
- (vii) 有關建議包括把沿海的洲尾角至更樓石的一塊狹長土地劃作緊急車輛通道兼海濱長廊及單車徑(R2)；把洲尾角、大塘灣和更樓石附近的地方劃作直升機升降坪(R2)；在平洲闢設新的多功能碼頭和道路網；以及在平洲預留一些地點接駁水管和氣體管道(R4)；
- (viii) 對上述理據的 回應 是這份發展審批地區草圖的《註釋》說明頁訂明，由政府統籌或落實的地區小工程是經常准許的；

平洲的政府設施

- (ix) 所有政府設施(供應水電和社會福利服務設施除外)都應遷出該五條認可鄉村的「鄉村範圍」；
- (x) 建議把警崗與雷達站之間的地方劃作「政府、機構或社區」地帶(R2)；
- (xi) 對上述理據的 回應 是：
 - 只有漁護署的平洲管理站位於「鄉村範圍」內，所在之處是政府土地；以及
 - 建議劃作「政府、機構或社區」地帶的地方現時在這份發展審批地區草圖上劃為「非指定用途」地區。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會詳細規劃各用途地帶；

其他與這份發展審批地區草圖沒有直接關係的意見

- (xii) 其他與這份發展審批地區草圖沒有直接關係的意見包括把平洲奶頭和平洲大塘兩條認可鄉村剔出地質公園和郊野公園的範圍(R1)；把所有私人土地剔出地質公園和郊野公園的範圍(R1)；在郊野公園內位於「鄉村範圍」外的政府土地劃設「綠化地帶」和其他保育地帶(R2)；不應把農地納入郊野公園的範圍(R3)；保護當地的傳統、文化和語言，以及獨特的鄉村活動(R4)；以及反對這份發展審批地區草圖所劃的「綠化地帶」(R5至R329)；以及
- (xiii) 對上述理據的 回應 是這些與這份發展審批地區草圖沒有直接關係的其他意見／建議皆不屬城規會的職權範圍，已轉達相關的政府部門考慮。至於反對「綠化地帶」的意見，

與這份發展審批地區草圖無關，因為這份草圖並沒有「綠化地帶」；

申述的理據及回應－第 2 組

- (g) 歸入第 2 組考慮的申述書所提出的主要理據撮錄於文件第 2.4 段。規劃署曾就有關申述諮詢政府相關各局／部門，他們的最新評估載於文件第 5.8 段的回應部分，撮述如下：

支持這份發展審批地區草圖

- (h) 支持整體規劃意向，即保育及保護區內的自然環境，以及局限「鄉村式發展」地帶的範圍，以免小型屋宇發展範圍過度擴展。備悉這些表示支持的意見；

小型屋宇發展對環境的負面影響

- (i) 主要理據是：

- 小型屋宇發展可能會成為水污染的源頭，影響附近易受影響的海域的水質，損及珊瑚羣落；
- 村代表必須提供資料印證小型屋宇需求預測數字；
- 應採用大浪灣分區計劃大綱圖的做法，規定興建新界豁免管制屋宇及在新界豁免管制屋宇地面一層闢設食肆必須取得規劃許可；以及
- 如村民提出任何可以促進生態旅遊發展而又不損自然環境的計劃，應予認真考慮；

- (ii) 對上述理據的 回應 是：

- 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及食肆用途對周邊環境不會造成不可接受的影響；以及
- 如何規劃郊野公園「不包括的土地」，應根據其各自的情況和特色考慮。大浪灣地區的規劃意向是保存歷史和考古價值，並不適用於該區；

該區的生態重要性

- (iii) 申述人提交了證明該區保育價值的生態資料，包括該區有頗大量的珊瑚羣落，不只密度高，覆蓋率亦然；該區是陸上雀鳥及海鳥的避寒之所，也是這些雀鳥遷徙路徑的其中一站；以及島上的林地是陸上雀鳥及林鳥的重要棲息地；
- (iv) 建議應把「非指定用途」地區劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，以便作出更好的保護；以及應劃設保育地帶，保護區內的林地和有珊瑚羣落的海岸線；
- (v) 對上述理據的 回應 是：
- 備悉有關該區生態價值的資料。當局擬備分區計劃大綱圖時，會考慮這些資料，亦會進一步徵詢漁農自然護理署署長的專家意見；以及
 - 備悉有關劃設適當的保育地帶以便對重要的生境及環境易受影響的地方作出更好保護的建議，當局擬備分區計劃大綱圖時，會作進一步研究；

公眾諮詢

- (i) 規劃署曾分別於二零一四年五月十四日及十三日徵詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會對這份發展審批地區草圖的意見。西貢北約鄉事委員會(提交了 R1)表示反對這份草圖，主要理由是劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇需求，故建議擴大「鄉村式發展」地帶，並把私人土地剔出郊野公園範圍，同時為各村提供公用事業設施及基礎設施。大埔區議會備悉西貢北約鄉事委員會的意見，並表示對這份草圖沒有意見；

規劃署的意見

- (j) 根據詳載於文件第 5 段的規劃考慮因素及評估，規劃署備悉 R330 至 R335(部分)的支持意見，以及不支持 R1 至 R329 和 R336 至 R338，也不支持 R330 至 R335 的餘下部分，並認為不應順應這些申述的內容修訂這份發展審批地區草圖。

94. 主席繼而請申述人及其代表闡述申述的內容。

R4 – 鄧福全

R220 – 鄧天來

R322 – 鄧慧敏

R323 – 霍廣傑

95. 鄧福全先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 平洲被郊野公園、地質公園和海岸公園包圍。那些要保育的地區大大影響了原居村民的生計、經濟發展和傳統。村民希望政府可為平洲提供可持續發展的方法，並保障他們傳統的生活方式。自平洲三年前指定為地質公園後，政府便對村民加強檢控。政府並未為區內鄉村提供任何基本的公用事業設施。不把平洲奶頭整條鄉村及平洲大塘半條鄉村納入這份發展審批地區草圖，做法並不公平，實質上是摧毀這些鄉村；

- (b) 平洲非常接近內地，內地那邊有一個市鎮，鎮內的鄉村地區附近已進行酒店和豪宅發展。平洲附近是大鵬灣核電廠，亦有一個為香港供應天然氣的天然氣儲存鼓。可是，平洲卻連基本設施也沒有；

平洲的現況

- (c) 他展示平洲以下地方的照片：
- (i) 平洲碼頭——政府數年前曾有計劃興建一個較大的碼頭，但因政府部門反對而不了了之。現有的碼頭在大浪時不安全，殘疾人士亦無法使用該碼頭；
 - (ii) 平洲奶頭——全村位於郊野公園內，村內的村屋現已殘破不堪；
 - (iii) 平洲沙頭——由碼頭步行前往需時約五分鐘。村內有些村屋向海，容易被大浪沖毀，不過，政府從未做過任何事保障村民的生命財產；
 - (iv) 平洲洲頭——該村在平洲沙頭遠一點的山上，村內有一口水井，但該處有一政府告示，指井水不宜飲用；
 - (v) 平洲大塘的教堂——由於居民已搬走，該教堂已不再使用，但村民仍把該教堂打理得很整潔，希望日後能把之修復，如西貢鹽田仔的教堂一樣；
 - (vi) 平洲洲尾——該處有一幢舊民居，是已評級建築物。不過，政府從未與該民居業主商討修復該建築物的方法；
 - (vii) 平洲沙頭的配水庫——該配水庫由殖民地政府興建，昔日頗大，現已乾涸，但政府沒有修復計劃；以及

- (viii) 廟宇——村民已修復天后宮和平洲沙頭的譚大仙廟，因為他們希望保留他們的傳統；
- (d) 他展示一些歷史照片，顯示村民過去的生活情況：
 - (i) 一張於一九六九年拍下的照片，顯示前總督參觀平洲一所學校，照片中約有 70 名學生；
 - (ii) 一張於一九七九年拍下的航攝照片，當時平洲其中一部分指定為郊野公園。該照片顯示五條認可鄉村的村落四周被樹木圍繞，有大片的農地、區內小徑及其他構築物，包括火柴廠、教堂、軍營和配水庫；
 - (iii) 一份地段圖則，顯示平洲有一大片私人土地；
 - (iv) 在六十年代拍下的平洲奶頭和平洲大塘的照片，顯示村民當時的生活情況。平洲奶頭現在被樹木遮蔽，火柴廠舊址已劃入郊野公園範圍；以及
 - (v) 一些照片顯示一九七五年沿平洲海岸線有電纜供電，但那些電纜已不再使用；
- (e) 除發展生態旅遊外，應讓村民繼續在平洲居住。另應保存當地獨特的傳統、文化和鄉村活動，例如與譚大仙、天后和大王爺相關的節慶活動。舉例來說，村民可種植一些熱帶水果，或與環保組織合作進行復耕；
- (f) 他們建議闢設的洲尾角至更樓石通道並非作車輛通道之用。該處現有的小徑只有 0.9 米闊，應把之擴闊，方便殘疾人士出入及村民運送食物和必需品。此外，可在平洲闢設一條鋪好了地面及種植了樹木的海濱長廊，即類似康樂及文化事務署在香港其他地區闢設的海濱長廊。內地的地質公園也有在沿海

地方闢設有草地的公眾通道。政府亦應協助村民翻建那些破落的房屋；

(g) 他播放了一些關於以下事宜的短片：

- (i) 村民的祖先以捕魚和務農為生。五六十年代，平洲有 2 000 名村民，並設有學校。平洲的屋宇用島上的沉積岩建成，但因為那些岩石已指定為地質公園的一部分，故現時是受保護之物。此外，平洲建有一座有百多年歷史的天后宮；
- (ii) 平洲現時沒有水電供應，很多村民已遷離，房屋殘破不堪。平洲只有少數長住的居民，但有些村民會在周末回去經營士多，招待遊客；
- (iii) 由於沒有電力供應，村民要使用十分吵耳的發電機。如果有更多村民返回平洲居住，並繼續使用那些發電機，會造成嚴重的噪音問題；以及
- (iv) 由於平洲被郊野公園、海岸公園和地質公園包圍，所以無論申請作任何發展都不會獲批准。由於有海岸公園，村民被禁止捕魚，那其實已影響了海洋生態的平衡。例如，龍落水附近一帶的海膽數目驟增，已摧毀了海藻的生境，結果影響到很多其他海洋生物的生境；

[劉文君女士此時離席。]

- (h) 政府最近興建了新的公廁，位置在郊野公園「不包括土地」範圍內，非常接近海岸線。據漁護署表示，該公廁可供平洲 70 000 人次遊客使用，亦不會影響該區的水質。同樣，政府應提供必要的公用事業設施，處理平洲新建的村屋所排放的污水；

- (i) 城規會不應把整條海岸線劃為「海岸保護區」地帶，因為這樣會導致日後無法鋪設公用事業設施管道。斬頸洲附近的一小段海岸線主要是岩石區，他們會接受把之劃為「海岸保護區」地帶。地帶內應預留土地作鋪設公用事業設施管道的地點。為方便市民出入，可沿北岸闢設一條海濱長廊，長廊的地面要鋪好，保養要得宜；以及
- (j) 平洲有大量私人土地，如果政府不協助村民，他們別無選擇，只有堵塞該區的出入通道。不過，他希望村民、環保組織和政府可以通力合作，建設一個更美好的平洲。

[R 4、R 220、R 322 及 R 323 的實際發言時間：40 分鐘]

R 68 – 李耀斌

R 72 – 林啤

R 77 – 翁天生

R 94 – 黃錦雄

R 100 – 林蔡少娟

R 110 – 方甘有

96. 李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府未有顧及平洲的村民，平洲既沒有水電供應，也沒有公共交通設施。由於缺乏基本設施，村民難以在島上生活下去；
- (b) 七八十年代的平洲比現在興旺得多，假如政府不在島上提供基本的公用事業設施，未來 10 年平洲將會變得更荒涼；
- (c) 村民竭力保留與譚大仙廟和天后廟相關的傳統，更籌款翻新這兩座廟宇。儘管島上環境惡劣，數年前仍有三四百名村民聚首一堂，慶祝天后誕；
- (d) 村民正在考慮有何計劃可改善該區的交通設施；以及

- (e) 村民促請政府為他們籌謀，讓他們有機會返回平洲居住。

[R68、R72、R77、R94、R100 及 R110 的實際發言時間：6 分鐘]

[陸觀豪先生此時離席。]

R2 – 西貢北約東平洲事務委員會

R70 – 鄒賜富

R102 – 鄒宛庭

R103 – 李秋蘭

97. 平洲大塘村代表鄒賜富先生作出陳述，要點如下：

- (a) 平洲佔地 116 公頃，當中 87.09 公頃(75.1%)指定為地質公園及郊野公園。在這份發展審批地區草圖劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付現時及預計未來 10 年的小型屋宇需求；

[張孝威先生此時暫時離席。]

- (b) 政府自從於二零零年在平洲劃設海岸公園及在三年多前在該區劃設地質公園後，便沒有為該區提供任何公共設施，島上唯一的設施是一個供該處 70 000 人次的遊客使用的公廁。該公廁距離海岸線約五米，有兩條喉管接駁至碼頭，一條用以供應食水，一條用以吸走污水，由此可見在海岸線附近興建新屋而不造成染污，在技術上是可行的；
- (c) 政府告知村民不會為平洲供應水電，因為該區無人居住，供應水電並不符合經濟原則。然而，政府有責任為平洲供應水電及設置排污設施，不應要求村民自行安排；
- (d) 鄒先生播放一段短片，顯示平洲村民砍樹示威，反對政府保育平洲的政策。他們要求政府尊重私人土地擁有人的權利，並把平洲奶頭剔出郊野公園的範

圍。平洲有 6 500 年歷史，在五六十年代人口約有 3 000，但現時只剩下兩三名長住的居民，有些村民會於周末返回島上。政府未有為平洲供應水電及提供交通設施，大部分村民都已遷走，島上的房屋大多已倒塌。事實上，很多村民都想遷回平洲居住，政府應提供協助，使他們的鄉村得以持續發展；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

- (e) 私人產權應受到尊重。如政府不與村民合作，他們可行駛自己的權利，砍掉郊野公園的私人土地內的樹木，或堵塞平洲私人土地的出入通道。政府在他們的私人土地實施保育政策，忽略了他們的權利和意願；
- (f) 平洲相關的鄉村內有權興建小型屋宇的原居村民約有 400 人(當中平洲洲尾有 109 人，平洲大塘有 118 人，平洲沙頭有 102 人，平洲洲頭有 61 人，平洲奶頭有 19 人)。假設一公頃土地可興建 40 幢小型屋宇，則所需要的小型屋宇用地數量分別是：平洲洲尾為 2.8 公頃，平洲大塘為 3 公頃，平洲沙頭為 2.6 公頃，平洲洲頭為 1.5 公頃，平洲奶頭為 0.5 公頃。這些數字還未計算眾多將會從海外返回平洲興建小型屋宇的原居村民。他們所提供的小型屋宇需求預測數字絕對有根有據；以及
- (g) 鄒先生播放一段短片，講述一位約在 40 年前遷往大埔的平洲年老女村民，她與另外一些村民均渴望能重回平洲，緬懷昔日在平洲的生活。她的女兒在平洲島上經營士多，每逢周末都會回去。雖然有很多村民都像這位老婆婆一樣，想返回平洲居住，但這並不可行，因為島上缺乏水電和排污設施，而短片中的老婆婆最終亦未能達成願望便黯然離世。村民促請城規會預留部分土地設置公共設施，使村民可以返回島上居住。

[R2、R70、R102 及 R103 的實際發言時間：20 分鐘]

[張孝威先生此時返回席上。]

R75-李雲開

98. 李雲開先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是平洲洲尾的村代表，也是西貢北約鄉事委員會委員。村民對這份發展審批地區草圖極為失望；
- (b) 他是原居村民，在平洲出生並度過童年，祖先和父母向以造船和捕魚為生。他借助一張圖畫說，五六十年代，平洲十分熱鬧，有大約 50 幢房屋，人口估計有 200 至 300。雖然那些村民已移居海外或新界其他地方，但他們有許多子孫。他們已向政府提交了大約 100 宗原居村民的小型屋宇申請，正待審批。平洲人口一度高達 3 000，居民擁有 10 至 20 艘漁船；
- (c) 過去在平洲儘管生活艱難，但村民活得快樂，當局對他們可怎樣使用自己的土地沒什麼大限制，而殖民地政府亦一直有照顧平洲村民，在大塘建了一所學校，也曾借用水警輪運送淡水給村民使用。昔日，村民會砍樹割草，用柴草生火煮食，因此，正如那張在平洲指定為郊野公園時所拍的舊航攝相片所示，平洲實際上已無植被；
- (d) 他一家在一九六三年搬到大埔，曾嘗試申請在平洲建一幢屋，但遭政府拒絕，後來反而在大埔建了屋；
- (e) 有些村民也曾想過在平洲建屋，重返舊地生活，可是，這根本不可能，因為平洲缺乏水電煤氣供應，而且道路或水路交通也不足；
- (f) 政府把平洲指定為郊野公園，又在島上劃設其他保育區，是完全漠視村民的權利。政府以村民的私人土地來滿足遊客的需要，實在不公平。村民只想行

使他們的權利，使用自己繼承自祖先的土地，況且原居村民的權利是受《基本法》第四十一條保障；

[陳福祥先生此時離席。]

- (g) 政府先前曾答應村民，容許他們在村落裏的屋宇周圍 300 呎的範圍內建屋。可是，政府現在不但沒有履行承諾，甚至要減少用作發展小型屋宇的土地；
- (h) 平洲約有 70 至 80% 的私人土地已劃作保育。政府有責任興建污水收集系統，處理環保組織提出小型屋宇發展或會造成水污染的問題，不然，就應收地並給予村民補償。此外，政府也可定下計劃，把所有鄉村搬到其他地方，然後把既有岩石景觀，也有獨特傳統屋宇建築的平洲發展為主要旅遊景點；
- (i) 雖然平洲指定為世界級的地質公園，但政府並沒有提供任何配套設施配合，區內公廁甚至沒有水沖廁。政府應在平洲提供基本設施，並容許村民行使權利，使用屬於他們的土地。

[R75 的實際發言時間：21 分鐘]

99. 鑑於 R75 的陳述時間遠超 10 分鐘，主席提醒與會者應設法在所享有的發言時間內完成陳述。

R228 – 鄧慶

100. 平洲沙頭的村代表蔡明忠先生說，他反對平洲沙頭的土地用途規劃。他亦表示平洲沒有電訊網絡覆蓋，無法致電緊急求助電話。

[R228 的實際發言時間：1 分鐘]

R235 – 袁發

101. 袁照昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是平洲奶頭的村代表，該村是平洲五條認可鄉村之一，但在現有規劃中卻被忽略，因為該村在郊野公園內；
- (b) 他借助一幅舊的航攝照片，指出政府把平洲指定為郊野公園時，大部分私人土地是農地，只是村屋周圍有些樹木。把平洲奶頭納入郊野公園範圍，並無理據可言。事實上，村民一直有繳納地稅；
- (c) 村民反對把平洲奶頭納入郊野公園範圍，政府應讓平洲奶頭的村民使用屬於他們的土地。很多村民都支持他的做法，砍掉他們的私人土地上的樹木；以及
- (d) 平洲奶頭村民提出的小型屋宇發展申請只有 19 宗，原因是他曾告知村民，他們的鄉村在郊野公園內，申請獲批准的機會甚微。

[R 235 的實際發言時間：6 分鐘]

[劉智鵬博士此時離席。]

R 263 – 陳滿

102. 陳滿先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是平洲洲頭的村代表。若讓村民使用他們的私人土地發展小型屋宇以及進行可持續發展的休閒耕種，他們不會反對保育；
- (b) 過往，村民遷出平洲或移居海外謀生。不過，由二零一零年起，許多村民回流返港，他們都想在平洲建屋；
- (c) 一些村民已向地政總署提交興建小型屋宇的申請，但劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇需求及配合日後鄉村的擴展；

- (d) 政府在島上建公廁，以應付 70 000 人次的遊客所需。每幢小型屋宇只住數人，應不會對環境造成很大影響；以及
- (e) 平洲約有六七成的土地屬私人擁有，若政府不解決村民所關注的問題，他們別無選擇，只有堵塞鄉村的出入通道。

[R263 的實際發言時間：3 分鐘]

R304 – 鄧福興

103. 江智祥先生作出陳述，要點如下：

- (a) 「不包括的土地」風景優美，但很多都是無路可達。政府應對這些「不包括的土地」的道路和運輸基礎設施及水電供應作出更好的規劃；
- (b) 把平洲奶頭納入郊野公園範圍，是強制性的做法，村民並沒有獲得補償。反觀海外其他地方，其郊野公園管理當局可提出收購被納入郊野公園的私人物業；
- (c) 根據漁護署的資料，在郊野公園範圍內只有兩宗興建新小型屋宇的申請和兩宗重建小型屋宇的申請獲得批准。由此可見，在平洲奶頭發展小型屋宇的申請獲批准的機會極微。政府應考慮把平洲奶頭剔出郊野公園的範圍，要不就應在其他鄉村劃設較大的「鄉村式發展」地帶，讓平洲奶頭的村民可申請在他們所屬鄉村以外的地方興建小型屋宇；
- (d) 應改善平洲的道路基礎設施。殘疾人士通道的闊度最少要有 1.12 米，最好把現有的行人徑擴闊至 2.5 米，並連通平洲五條認可鄉村；
- (e) 這份發展審批地區草圖應劃設多些「政府、機構或社區」地帶，以便闢設公廁和垃圾收集站等設施，配合返回平洲居住的村民所需；

- (f) 平洲大部分私人土地都指定為郊野公園，政府應考慮把其中一些私人土地剔出郊野公園範圍，把之劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (g) 總體而言，城規會應在「不包括的土地」劃設較大的「鄉村式發展」地帶，特別是設有道路者。要使村民投資建造更先進的污水處理系統(如薄膜過濾系統)，便須容許他們興建一定數量的村屋，方能符合經濟效益，不用再依賴化糞池。劃作「鄉村式發展」地帶的地方，若不須用作興建小型屋宇，亦可作農業或美化環境用途。村民一般都非常注重環保，不會蓄意破壞環境。

[R 304 的實際發言時間：10 分鐘]

[李律仁先生此時離席。]

R 272 – 鄧慧珠

R 306 – 余鳳

104. 黃素珍女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她來自鎖羅盆，但知道平洲多年來一直被忽視後，便提出為平洲村民作出陳述；
- (b) 平洲有 2.15 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，26.76 公頃的土地則劃為「非指定用途」地區，分別佔平洲的土地面積 1.8% 及 23.2%，表示平洲只有極小部分的土地劃作發展小型屋宇；
- (c) 根據二零一三年香港土地用途的資料，香港約有 66.5% 的土地是綠化區(林地／灌叢／草地／濕地)，只有 6.9% 的土地作住宅用途(包括私人住宅、公營房屋及鄉郊居所)。此外，只有 1.2% 的土地面積作休憩用地用途，以及 6.1% 的土地作農業／魚塘用途。綠化區／郊野公園所佔比例似乎太高，影響到鄉村發展，應考慮可否檢討郊野公園的範圍；

- (d) 政府承認平洲有五條認可鄉村，卻在平洲劃設郊野公園、海岸公園和地質公園，對村民使用他們的土地的權利諸多限制。村民經常被要求提供理據，支持其復村或復耕計劃，也經常被指「先破壞，後建設」，圖把私人土地賣給發展商謀利。那些以偏概全的看法對村民並不公平，畢竟並非所有村民都這樣想。無論如何，根本沒有理由限制村民買賣自己的土地；
- (e) 這份發展審批地區草圖並無劃出土地作闢設水電設施之用，反而減少農地，對村民的土地作出更多規管。這份發展審批地區草圖對村民全無好處，故他們一定不會支持；
- (f) 政府必須以新思維反思鄉村發展，以新方法解決現有的問題。例如，發展生態旅遊及民宿；發展生態村；使用新科技，例如採用薄膜生物反應器技術的廁所、薄漿隔牆或環保化糞池等，解決排污問題；重建水庫及使用食水缸，解決供水問題；以及使用太陽能電池板或沼氣，解決供電問題。政府應設法為偏遠鄉村提供基本的公用事業設施。不然，城規會起碼應預留足夠土地作小型屋宇發展，讓鄉村可持續發展；
- (g) 在沒有政府支援下，村民只好團結起來，以清理野樹雜草等手段表達反對意見。有些樹木長在房屋的頹垣中，必須清除才能重建。大蠔、沙頭角、鎖羅盆和平洲的村民都曾經強烈反對其所屬地區的分區計劃大綱草圖／發展審批地區草圖。要是村民的私人財產權得不到尊重，他們迫於無奈，可能會堵塞鄉村的出入通道，甚或砍掉更多樹木；以及
- (h) 她要求城規會聆聽村民關注的問題，讓政府與村民有機會合作，推展可行的保育與可持續鄉村發展政策。

[R306 及 R272 的實際發言時間：12 分鐘]

[黎慧雯女士此時離席。]

105. 申述人陳述完畢，主席於是請委員提問。

106. 副主席要求規劃專員及與會者說明為何小型屋宇需求數字不同。根據西貢北約鄉事委員會二零一四年五月十三日的信及西貢北約東平洲事務委員會二零一四年五月二十七日的信所說，平洲五條認可鄉村的小型屋宇發展申請有 409 宗，原居村民現時有 1 850 名，而未來 10 年則會有 1 110 名。然而，規劃署簡介的資料則顯示，平洲現時的小型屋宇發展申請有 63 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求數量為 2 200 幢。就此，沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，63 這個現有的小型屋宇發展申請宗數，以及 2 200 這個未來 10 年小型屋宇需求預測數字，是指這份發展審批地區草圖涵蓋的四條認可鄉村的有關數字。如把平洲全部五條認可鄉村計算在內，現有的小型屋宇申請數目應為 65 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求數量則應為 2 584 幢。

107. 鄒賜富先生(R70)表示，65 這個小型屋宇申請宗數是二零一四年三月前的數字。正如他們二零一四年五月十三日的信所說，向地政總署提交了的小型屋宇申請最新數目為 409 宗。

108. 副主席詢問在擬備分區計劃大綱圖的階段會如何劃定「鄉村式發展」地帶。蘇先生表示，發展審批地區草圖上的「鄉村式發展」地帶主要是根據現有村落／建築物聚集之處而劃的。到了擬備分區計劃大綱圖時，規劃署會就小型屋宇需求的情況及村民關注的主要問題，再與大埔區議會及西貢北約鄉事委員會商討。另外，亦要考慮該區的地形和生態情況及其他相關考慮因素，在鄉村發展及保育之間作出平衡。

109. 主席要求蘇先生闡述大埔區議會對這份發展審批地區草圖的意見。蘇先生表示，規劃署在二零一四年五月徵詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會的意見。西貢北約鄉事委員會反對這份發展審批地區草圖，並提交了申述書(R1)。大埔區議會備悉並尊重西貢北約鄉事委員會的反對意見，但對這份發展審批地區草圖沒有特別的意見。大埔區議會的相關會議記錄夾附於文件的附件 IV。

110. 鄒先生(R70)請委員留意在席上提交的一封西貢北約鄉事委員會的信(R1)，信中表示反對這份發展審批地區草圖。

111. 由於申述人及其代表陳述完畢，委員亦再沒有問題，主席表示聆訊程序已經完成。城規會會讓申述人及其代表先離席，待第2組的聆訊完成後，才就有關的申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人及其代表和政府的代表出席聆訊。他們此時離席。

[會議小休五分鐘。]

第2組聆訊

(申述書編號 R330 至 R335 及 R338)

112. 由於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會議或沒有回覆的申述人缺席的情況下，就有關申述進行聆訊。

113. 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 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 楊倩女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 |
| 魏遠娥女士 | — | 漁護署高級郊野公園主任(西北) |
| 楊輝輝先生 | — | 漁護署郊野公園主任(北區) |

R330 – 世界自然基金會香港分會

- | | | |
|-------|---|--------|
| 劉兆強先生 |] | 申述人的代表 |
| 陸妍女士 |] | |

R338 – 嘉道理農場暨植物園

- | | | |
|-------|---|--------|
| 胡明川女士 |] | 申述人的代表 |
| 趙善德博士 |] | |
| 聶衍銘先生 |] | |

114. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。主席表示由於有多名申述人登記表示會出席聆訊，因此有需要限制口頭陳述的時間。城規會於二零一四年十一月二十一日同意給予每名申述人或其代表 10 分鐘時間作出陳述。申述人在會議前已獲通知此項安排。在申述人及其代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒申述人及其代表。

115. 主席表示，口頭陳述完畢後會有答問環節，第 1 組和第 2 組的答問環節結束後，城規會將會就有關的申述進行商議。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

116. 蘇先生借助投影片，重複在第 1 組聆訊所作的簡介，要點詳載於上文第 93 段。

117. 主席繼而請申述人及其代表闡述他們申述的內容。

R330 – 世界自然基金會香港分會

118. 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草圖的規劃意向；
- (b) 他們會在陳述中提供有關雀鳥種類、一種蟬和海洋生境的資料。他們要求城規會及政府部門在擬備分區計劃大綱圖時考慮該些資料；
- (c) 根據香港觀鳥會的資料，自九十年代初以來，平洲的沿海地區、小濕地、風水林、灌木林和鄉村地區曾錄得 99 種雀鳥，其中四種更具有重要的保育價值，包括極危的白腹軍艦鳥，另外三種則屬於全球近危或易危品種(紫壽帶、白頸鴉及琉黃鷗)；以及
- (d) 漁護署於二零零一及零二年曾在平洲發現一種蟬——岸蝮蟬。他們基金會的人在二零一四年十二月十三日進行實地視察時也聽到蟬鳴。由於二零零二年後有關蟬的數據一直沒有更新，所以他們促請漁護

署在該區進行調查，了解在平洲是否仍能找到這種蟬。

119. 陸妍女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 東平洲海岸公園於二零零一年指定，內有兩個核心區，分別位於大塘灣及亞媽灣，兩處均嚴禁捕魚和碇泊活動；
- (b) 珊瑚是重要的海洋生境，平洲附近一帶的水體有 130 種珊瑚魚和 200 種無脊椎動物，石珊瑚亦有 65 種，佔香港的石珊瑚品種約八成。因此，平洲附近一帶水體的生態價值極高；
- (c) 他們擔心鄉村式發展項目增加，排放的未經處理污水可能會造成水污染。這些污水的磷酸鹽及硝酸鹽含量高，會刺激大型藻類蔓生，影響珊瑚的健康。細菌可能會引發更多珊瑚疾病，珊瑚骨骼的鈣化作用亦可能會受抑制；
- (d) 根據香港中文大學所作的調查，平洲附近一帶的水體有 12 種不常見／罕有的珊瑚。政府應設法保護海岸公園的水質；以及
- (e) 漁護署現時每季在長沙灣及馬角咀的監測站進行平洲的水質影響評估。建議加密監測的次數，例如每月一次。日後亦應靈活安排監測站的位置，以便能在平洲的新發展區進行監測。

[R330 的實際發言時間：10 分鐘]

R338 – 嘉道理農場暨植物園

120. 胡明川女士要求延長陳述時間至 15 分鐘，主席表示同意。胡女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 平洲的面積為 1.1 平方公里，島上地勢很平坦，最高處為鶴岩頂(48 米)。平洲於一九七九年指定為

「具特殊科學價值地點」及船灣(擴建部分)郊野公園，又於二零零一年指定為東平洲海岸公園，到了二零零九年及二零一一年，更分別指定為香港地質公園及中國香港世界地質公園；

- (b) 平洲有多種生境，包括林地、灌木林、草地、沙灘、岩岸、崖頂、珊瑚礁及海藻床。這些生境育着多種野生生物，包括雀鳥、蝴蝶、蜻蜓、魚及珊瑚。半數飛越香港的候鳥都可在平洲找到。平洲有 65 種石珊瑚(佔香港錄得的品種 77% 左右)，還有超過 130 種珊瑚伴生魚類及超過 200 種海洋無脊椎生物。根據漁護署進行的珊瑚礁普查，該區的珊瑚覆蓋率相當高(約五成至七成)。平洲的地形及地質地貌壯麗優美；
- (c) 這份發展審批地區草圖涵蓋的地方被漁護署管理的郊野公園、海岸公園及地質公園包圍。「不包括的土地」劃作何種用途地帶，屬城規會的管轄範圍，並會決定島上的發展潛力及環境方面的影響；
- (d) 劃設大面積的「鄉村式發展」地帶，最令人關注的是排污及排水問題。政府曾在立法會的會議過程中及渠務署的小冊子承認化糞池及滲水井並非解決污水處理問題的方法，反而是水污染的源頭。海下的水樣本曾發現與人類相關的排放物，包括大腸桿菌、藥物及化學品，顯示化糞池未能妥善處理與家居相關的污水，結果這些污水排入周邊的水體；
- (e) 這份發展審批地區草圖的「鄉村式發展」地帶的面積為 2.15 公頃，應足以發展 86 幢小型屋宇。有關的「鄉村式發展」地帶就在海岸公園的核心區旁邊，會對之構成直接影響。此外，由於盛行風是東北風，加上平洲的海灣凹入，廢水被風吹到該處，會積聚不散；

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (f) 劃作「鄉村式發展」地帶的地方都長滿植物，如作進一步發展，必須砍伐樹木及清除植物。他們實地視察時，也看到平洲奶頭有樹木被砍掉。泥土沒有植物抓緊，水土流失加劇，會使海中的懸浮固體含量增加，可能導致珊瑚礁死亡。此外，建築材料也可能造成污染，例如鹼性強的水泥會使海洋生物中毒。另外，堆積及胡亂處置建築廢料的情況亦可能出現。如果讓村民使用自己的船出入，他們可能會把船停泊在海岸公園，這些船更可能漏出燃油；

- (g) 原居村民表示希望返回平洲居住。不過，平洲是偏遠島嶼，既沒有水電供應，又沒有污水收集系統，而且只可乘船出入，附近沒有地方可購買基本必需品，村民需要緊急服務時要依賴直升機接載到區外。環境如此惡劣，令人懷疑是否真的有那麼多原居村民想在那裏居住，還是在其他地方興建新居會更好。據悉平洲奶頭有一名原居村民提交了在西貢興建小型屋宇的申請。該名村民的名字與其中一名申述人相同；

- (h) 文件指出，根據二零一一年人口普查的資料，平洲有 70 名居民。不過，據他們實地視察所見，島上大部分房屋已倒塌，居民不多。根據有人在第 1 組聆訊所作的陳述，現時在平洲長住的只有兩三人；以及

- (i) 當局有必要作出更好的規劃及施加更嚴格的管制，保衛平洲的陸上、海洋及地質環境。平洲既沒有肥沃的土壤，又無水電供應，交通亦極不方便，在此種種問題下，實有必要考慮這份發展審批地區草圖所建議的規劃人口是否可以在那裏生活下去。

[R338 的實際發言時間：15 分鐘]

121. 申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。由於委員沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成。城規會將在申述人的代表離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知他

們。主席多謝申述人的代表及政府的代表出席聆訊。他們此時離席。

商議部分

122. 主席請委員在審議有關申述時，考慮書面和口頭陳述的內容。委員備悉下列事宜：

歸入第一組考慮的申述書所提出的事項

- (a) 關於有申述人關注劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付現時及預測未來 10 年的小型屋宇需求，並建議在其他鄉村劃設較大的「鄉村式發展」地帶，讓平洲奶頭的村民可提出跨村興建小型屋宇的申請，其實在擬備分區計劃大綱圖時，當局會再行檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。委員同意現階段不應調整「鄉村式發展」地帶的界線；
- (b) 關於這份發展審批地區草圖剝奪當地村民權利這個說法的理據，委員同意詳載於文件的回應，有關回應指出，當地村民的權利未有被剝奪，這份發展審批地區草圖已訂有相關條文，照顧小型屋宇發展的需要；
- (c) 關於提供更多基礎設施的建議，委員同意詳載於文件的回應，有關回應指出，相關的部門會留意日後在基礎設施方面的需要，究竟是否須預留更多土地闢設此類配套設施，可在擬備分區計劃大綱圖的階段決定。至於有關闢設海濱長廊、單車徑和碼頭等其他建議，亦可在擬備分區計劃大綱圖的階段考慮；

歸入第二組考慮的申述書所提出的事項

- (d) 委員備悉有關支持這份發展審批地區草圖的意見及限制平洲「鄉村式發展」地帶面積的建議；

- (e) 關於發展小型屋宇會對環境造成負面影響的問題，委員同意詳載於文件的回應，有關回應指出，現時已有相關的作業備考及管制，確保個別小型屋宇發展及化糞池和滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的影響；
- (f) 關於作出大浪灣分區計劃大綱圖那樣的規劃管制的建議，委員同意載於文件的回應，有關回應指出，大浪灣的規劃意向是保存歷史和考古價值，並不適用於平洲；以及
- (g) 委員備悉有關該區生境的生態價值的資料，當局在擬備分區計劃大綱圖時會考慮這些資料。

123. 經進一步商議後，委員 同意備悉 R330 至 R335 (部分) 的支持意見，並 決定不接納 其餘的申述編號 R1 至 R329、R336 至 R338，以及 R330 至 R335 的餘下部分。委員繼而審閱文件第 7.2 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：

「第 1 組及第 2 組

(R1 至 R329、R336 至 R338，以及 R330 至 R335 的餘下部分)

- (a) 這份發展審批地區草圖會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在制訂分區計劃大綱圖前，當局會仔細分析及評估該區的土地用途建議，並研究基礎設施是否足夠，亦會適當考慮相關政府部門和持份者的意見。在此期間，這份發展審批地區草圖可作為權宜措施，為該區提供規劃指引，並讓當局可規管各項發展；

第 1 組

「鄉村式發展」地帶不夠大 (R1、R2、R3、R5 至 R329)

- (b) 現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集及樓宇構築物所在之處而劃的，所考慮的包括已獲批准的小型屋宇申請及現時的地貌。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

擴大「鄉村式發展」地帶的建議(R1、R2、R4、R5至R329)

- (c) 平洲奶頭的整個「鄉村範圍」及其他四條認可鄉村的大部分「鄉村範圍」均位於郊野公園內，不屬這份發展審批地區草圖涵蓋的範圍。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會詳細規劃現時劃作「非指定用途」地區的地方的用途地帶；

當地村民的權利(R327、R336及R337)

- (d) 這份發展審批地區草圖訂有相關條文，照顧小型屋宇發展需要，而且在這份草圖範圍內的土地進行農業用途是經常准許的。因此，當局並無剝奪土地擁有人使用其土地作小型屋宇發展及農業用途的權利；

提供基礎設施(R1、R2、R4、R5至R329、R336及R337)

- (e) 相關的部門會留意該區在基礎設施方面的需要，並視乎有否資源而提供所需設施。這份發展審批地區草圖的《註釋》說明頁訂明，由政府統籌或落實的地區小工程是經常准許的；

平洲的政府設施(R2、R5至R329)

- (f) 該區的主要政府設施中，只有漁農自然護理署的平洲管理站位於「鄉村範圍」內，但其所在之處是政府土地；

- (g) 建議劃作「政府、機構或社區」地帶的地方現時在這份發展審批地區草圖上劃為「非指定用途」地區。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會詳細規劃各用途地帶；

第 2 組

小型屋宇發展對環境的負面影響(R330 至 R335 及 R338)

- (h) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及食肆用途對周邊環境不會造成不可接受的影響；
- (i) 如何規劃郊野公園「不包括的土地」，應根據其各自的情況和特色考慮。大浪灣地區的規劃意向是保存歷史和考古價值，並不適用於平洲發展審批地區草圖；

該區的生態重要性(R330 至 R335 及 R338)

- (j) 備悉有關該區生態價值的資料。當局隨後擬備該區的分區計劃大綱圖時，會考慮這些資料，亦會徵詢漁農自然護理署署長進一步的專家意見；以及
- (k) 備悉有關劃設適當的保育地帶保護重要的生境及環境易受影響的地方(包括林地及海岸線)的建議。當局擬備分區計劃大綱圖時，會進一步研究把這些地方劃作何種土地用途才合適。」

124. 城規會亦 同意告知 R1 至 R329，他們提出的有關把土地剔出地質公園及郊野公園、郊野公園內的土地用途，以及保存當地傳統的意見與這份發展審批地區草圖並無直接關係，不屬城規會的職權範圍，他們的意見已適當轉達相關的政府部門考慮。至於反對「綠化地帶」的意見，亦與這份發展審批地區草圖無關，因為這份草圖並沒有「綠化地帶」。

125. 一名委員說，到下一階段擬備分區計劃大綱圖時，或可要求漁護署說明這些「不包括的土地」最多可以有多大程度的發展。該署的意見必須有科學研究作為依據，讓城規會可掌握更多資料才作出決定。主席說，雖然當局認同鄉村確有需要發展，但規劃「不包括的土地」的主要目的其實是要保護生態和景觀資源，而並非要作最大程度的發展。無論如何，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，漁護署會就該區的生態價值給予專家意見。

126. 由於議程項目 8 的與會者已到場，委員同意先審議該項目。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段作臨時駕駛學院及附屬用途的規劃許可續期三年
(城市規劃委員會文件第 9811 號)

[會議以廣東話進行。]

127. 這宗申請由香港駕駛學院元朗分校有限公司提交。該公司是港通控股有限公司和威信集團(香港)有限公司的聯營企業，而後者是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。下列委員已就這議項申報利益：

林光祺先生]	
黎慧雯女士]	
符展成先生]	現時與新鴻基公司有業務往來
劉興達先生]	
劉文君女士]	

128. 此外，下列委員就這議項申報間接或非直接的利益：

陳建強醫生]	擔任香港活力都會協會的召集人(陳醫生)及秘書長(李女士)，而該協會曾獲新鴻基公司的贊助
李美辰女士]	

129. 委員同意邀請已申報涉及直接利益的委員暫離會議。委員備悉劉文君女士和黎慧雯女士已離席，而陳建強醫生和李美辰女士因事未能出席會議。

[林光祺先生、符展成先生和劉興達先生於此時暫離會議。]

130. 下列規劃署的代表和申請人的代表於此時獲邀到席上：

- | | | |
|---------------|---|------------------|
| 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 |
| Phil Black 先生 |] | |
| 陸迎霜女士 |] | 申請人的代表 |
| 盧國英先生 |] | |
| 朱燦培先生 |] | |

131. 主席歡迎上述各人到席，並解釋會議的程序。他接着邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士向委員簡介這宗覆核申請。

132. 錢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事宜：

- (a) 香港駕駛學院元朗分校有限公司(申請人)就一宗先前申請(編號 A/YL-NSW/209)的規劃許可要求續期，以期繼續使用該地點(下稱「申請地點」)作臨時駕駛學校及附屬用途，為期三年，至二零一七年九月五日止；
- (b) 申請人在提交申請時，申請地點在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，有關的地帶劃分現仍有效；
- (c) 申請地點面積為 18 182 平方米，位於錦田河和山貝河匯合處的后海灣濕地緩衝區內。用地平坦、已

平整鋪築，目前用作為臨時駕駛學校，並備有附屬加油井。申請地點可經由東頭工業區伸延的涌業路接達；

- (d) 二零一四年八月二十二日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件下批准這宗申請。所批給的規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所要求的三年，至二零一五年九月五日止；

申請覆核

- (e) 二零一四年九月二十四日，申請人根據第 17 條提交覆核申請，要求覆核為期一年的許可期，以及澄清附加條件(e)「在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十二月五日或之前)就申請地點提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求」的內容。申請人未有提交書面申述，以支持這宗覆核申請；

在第 16 條申請階段和第 17 條申請階段接獲的公眾意見書

- (f) 在第 17 條覆核申請的公布期內，當局並無接獲公眾意見書；
- (g) 在第 16 條申請階段，共接獲六份公眾意見書，其中三份意見書要求城規會不偏不倚地考慮共三宗涉及同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的續期申請(編號 A/YL-NSW/229、230 和這宗申請)。其中兩份意見書指出，駕駛學校的運作並無對附近地區的區內交通／居民造成影響。倘不獲批予規劃許可，駕駛學校便須關閉，不僅學生受影響，該校員工的生計亦會受影響。餘下的意見書則反對這宗申請，認為駕駛學校與用途地帶不協調，而批准申請會立下不良先例；

先前的申請

- (h) 申請地點共涉及九宗先前由同一申請人提交作駕駛學校用途而獲批准的申請(編號 DPA/YL-NSW/7 和 14, 以及編號 A/YL-NSW/16、26、67、116、165、185 及 209), 詳情載於相關文件第 4.8 至 4.11 段;
- (i) 二零一四年十一月二十六日, 申請人根據第 16A 條提交申請, 要求修訂有關的規劃許可; 擬議修訂涉及延長履行規劃許可附帶條件(d)項和(e)項的期限, 為期三個月。申請人在提交延長履行期限的申請後, 亦履行了規劃許可附帶條件(d)項, 因此無需予以延長(d)項的履行期限。二零一四年十二月九日, 規劃署署長根據城規會的既授權力, 批准延長履行規劃許可附帶條件(e)項期限的申請, 為期三個月;

同類申請

- (j) 在同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內, 並無涉及駕駛學校的同類申請;
- (k) 在同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內, 有兩宗涉及同類臨時用途的續期申請(編號 A/YL-NSW/299 和 230), 分別要求續辦私家車停車場及貨櫃停車場。二零一四年八月八日, 小組委員會在附加條件下批准該兩宗申請, 為期一年。在考慮該兩宗續期申請時, 小組委員會備悉東頭工業區擬議住宅項目當中, 最早的會在二零一六年年年底竣工, 而就「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶, 未有接獲任何住宅發展建議。小組委員會已告知兩宗續期申請的申請人, 應物色合適的遷移地點, 因為除非在非常特殊情況下, 不會再准予續期;

規劃考慮因素和評估

與規劃意向不符

- (1) 申請地點位於一大片劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的用地其中部分，旨在鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物和貨櫃後勤用途逐步遷離。現時的臨時駕駛學校用途，並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，而申請地點先前九宗申請獲批的規劃許可，均屬臨時性質；

東頭工業區土地用途的改變

- (m) 鑑於規劃情況有變，該宗續期申請只獲批予為期一年而非所要求三年的規劃許可。二零一一年，東頭工業區有一塊土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶，改劃為「住宅(戊類)1」地帶。在該「住宅(戊類)1」地帶內，共有三個獲批准的住宅發展項目，即申請編號 A/YL/191、194 及 201。在這些東頭工業區住宅發展項目中，最早的會在二零一六年年底竣工。為此，不應再批准續期三年的規劃許可，以免造成與東頭工業區擬議住宅項目出現不理想的接鄰問題；

政府部門的意見

- (n) 運輸署署長支持這宗續期申請，以繼續使用申請地點營辦駕駛學校，因為元朗駕駛學校自一九九四年起已成為指定的駕駛學校，而該中心是運輸署在屯門和元朗區唯一的駕駛考試中心。為應付急增的需求，並方便居於屯門及元朗區的學習駕駛人士參與場內駕駛訓練，運輸署表示支持這宗申請，以免為

市民提供的駕駛考試服務受到影響。要另覓適當地點闢設駕駛學校，需要兩至三年的籌備時間。

- (o) 獲諮詢的其他政府部門，對這宗覆核申請不表意見或沒有負面意見；

小組委員會審批這宗申請的考慮因素

- (p) 批准為期一年的申請，是要促使不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶規劃意向的臨時用途逐步遷離，以便早日落實該地帶的相關用途；
- (q) 小組委員會於二零一一年批准先前的申請編號 A/YL-NSW/209 時，已備悉當時的申請地點並無具體發展計劃，另鑑於「住宅(戊類)1」地帶的未來發展仍未確定，因此認為續期三年的建議可予容忍。不過，小組委員會已告知申請人，下次批准續期申請與否，須視乎續期時的情況而定；
- (r) 小組委員會早前批准這宗申請，主要因為考慮到申請人已致力在元朗物色替代地點，以遷移駕駛學校，而覓地結果有待確定；
- (s) 批准續期一年而非三年，可讓當局密切監察尋找適合遷移地點的進度；

規劃許可附帶條件(e)

- (t) 申請人已提交消防裝置及設備證書(FS 251)，以履行規劃許可附帶條件(e)。二零一四年十二月十一日，消防處處長接納申請人提交的證書，因此無需再為澄清規劃許可附帶條件(e)而進行覆核；
- (u) 規劃署的意見—鑑於上述的評估，因此不支持覆核申請。

133. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。Phil Black先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 他們會依次回應當局就批准續期一年(而非申請人要求的三年)所據的理由。這三個理由分別是(i)避免與東頭工業區日後的住宅項目產生不理想的接鄰問題；(ii)批准續期一年有助早日落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的相關用途；以及(iii)批准續期一年，與同一地帶內同類臨時用途的批准年期一致；

不理想的接鄰問題？

- (b) 相關文件和規劃專員的簡介均未有清楚解述，認為會產生哪些接鄰問題。從小組委員會的會議記錄或可推斷，接鄰問題可能指重型車輛駕駛訓練與東頭工業區「住宅(戊類)1」地帶的住宅發展項目會因使用同一道路而產生衝突；

(c) 基於下列原因，所據的理由欠充分：

- (i) 由於申請地點距離東頭工業區的「住宅(戊類)1」地帶約有 250 米，申請地點的運作不會直接造成接鄰問題；
- (ii) 在申請地點以外的駕駛訓練路線，涵蓋了元朗工業區、東頭工業區以至天水圍新市鎮涉及住宅交通和工業交通的廣泛道路網，過去未有造成接鄰問題；
- (iii) 在公共道路上進行重型車輛駕駛訓練，有關訓練的時間受到嚴格管限；
- (iv) 對於交通接鄰問題，運輸署署長、警務處處長和環境保護署署長並無意見。自從上次批准申請地點的營運以來，運輸署署長並無收到任何相關投訴。明顯地，並無交通或環境方面的接鄰問題；

- (v) 運輸署署長的意見已記錄在小組委員會文件內。他指出，由於東頭工業區的規劃住宅項目與駕駛學校的繁忙交通時段有所不同，認為不會產生交通接鄰問題；以及
- (vi) 在東頭工業區的三個核准住宅項目中，有兩個會在二零一八年才入伙，只有一個在二零一七年一月開始入伙。因此，即使這宗申請獲批給兩年規劃許可，在許可有效期內，不會有居民入住該些住宅項目。倘申請獲批給三年許可，在規劃許可屆滿前約七個月，才會有居民入住其中的居者有其屋計劃項目。該個居屋項目只有一幢樓宇，以及 11 個私家車泊位；

批准續期一年有助早日落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的相關用途？

- (d) 在小組委員會文件內，並無解釋為何批准續期一年可以有助早日落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的相關用途。事實上，該地帶的劃設，已限制了早日落實相關的用途。原因如下：
 - (i) 此地帶的規劃意向，是鼓勵進行綜合發展計劃，把環境已受影響的濕地和漁塘加以修復。此地帶的劃設，卻施加了複雜和限制性的規劃要求；
 - (ii) 相關的城市規劃委員會規劃指引編號 12C(題為「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」) 已進一步指明相關要求，用以保護魚塘和濕地的生態完整，避免發展會帶來負面的干擾影響，並須提交生態影響評估報告。在二零零八年至二零一零年間，共有三宗就此地帶提交的申請，全部遭拒絕，而拒絕理由是擬

議的發展項目零碎，而且並無可持續進行的濕地修復計劃；

- (iii) 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，私人土地擁有權頗為分散，而大片土地屬祖和堂所有；以及
- (iv) 在私人業權下的現有大片池塘，需予以保留；
- (e) 藉終止駕駛學校的營運以騰出申請地點，不會有助早日落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的相關用途。在此地帶內有不少空置土地，已遭荒廢多年；

續批年期應與近期涉及該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的其他申請一致？

- (f) 在小組委員會考慮這宗申請之前一個月，也批准了另外兩宗涉及該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的申請，給予臨時許可為期一年。申請編號 A/YL-NSW/229 涉及停車場用途，而申請編號 A/YL-NSW/230 涉及貨櫃車停放場用途；以及
- (g) 當局應按個別情況考慮每宗申請，而這宗申請應獲批予較長有效期，因為貨櫃車停放場和駕駛學校有很大分別。有關的分別如下：
 - (i) 貨櫃車停放場屬私人和商業性質，而駕駛學校除屬商業性質外，亦須符合公共交通政策目標；
 - (ii) 該擬議貨櫃車停放場（申請編號 A/YL-NSW/230）的申請人，只要求為期一年的許可，但這宗申請的申請人要求為期三年的許可；

- (iii) 貨櫃車停放場的場內設施有限，但駕駛學校的場內設施眾多，要遷址和重置便要作出更多考慮；
- (iv) 貨櫃車停放場無須提供場外設施，但駕駛學校需要在場外設有指定的訓練和考試路線；
- (v) 重置貨櫃車停放場的所據準則較簡單，物色遷移位置所需時間也較短。反之，駕駛學校的遷移地點須顧及運輸署對場內設施、訓練／考試路線的規定，以及環境保護署／消防處對加油坑的規定。因此，需時最少 2.5 年來遷移駕駛學校；以及
- (vi) 貨櫃車停放場只聘用數位員工，但駕駛學校的營運會影響約 120 名僱員。

134. 來自香港駕駛學院元朗分校的盧國英先生接着作出陳述，並提出下列要點：

- (a) 駕駛學校有多項主要設施，與其他臨時用途不同；
- (b) 駕駛學校的訓練路線涵蓋天水圍新市鎮、元朗工業邨及東頭工業區的道路網。用作實地訓練的重型貨車數目有限(兩部掛接訓練車輛、兩部訓練巴士及兩部中型貨車)。至於重型車輛駕駛訓練，只會使用元朗工業區和天水圍的道路，而該等車輛只會在離開及返回駕駛學校時駛經日後擬設住宅區的東頭工業區的道路。在該區新入伙的住宅項目中，並無針對駕駛學校的投訴；
- (c) 駕駛學校對公共道路上重型車輛的駕駛訓練，已設定限制。駕駛學校的繁忙交通時段與住宅項目的不同。根據先前的規劃許可附帶條件，在晚上九時三十分後，駕駛學校範圍以外不得進行重型車輛駕駛訓練；

- (d) 他們在鴨脷洲的駕駛學校用地已被選定作住宅發展，並會於大約二零一六年／二零一七年交還政府。當該處的駕駛學校關閉後，在元朗的駕駛學校會擔當更重要的角色；
- (e) 自上次獲批給規劃許可後，他們已尋求規劃署和地政總署協助，以物色適當的遷移地點。遷移地點須符合的主要準則是(i)面積合理，(ii)離開住宅／鄉村地區，但非位於太偏遠的位置，以及(iii)鄰近的道路網有足夠路面設施，以供訓練之用；
- (f) 他們探討過數十塊用地，但有些由於面積細小或位置欠適當而不作考慮。符合準則的用地有：
 - (i) 在橫洲劃為「露天存放場」地帶的一塊用地——當區地政處拒絕了他們擬把該處一塊政府用地用作駕駛學校的建議，而其他私人土地的擁有人，則拒絕出售土地予駕駛學校使用；
 - (ii) 在水圍劃為「政府、機構或社區」地帶的一塊用地——該處有一塊空置的政府用地，但當區地政處表示，用地已分配給渠務署使用；
 - (iii) 在水圍新市鎮以北的一塊魚塘用地——規劃署表示，從土地用途規劃角度而言，該塊用地不宜作駕駛學校；以及
 - (iv) 在水圍新市鎮以南的一塊用地——該塊用地涉及祖和堂擁有的土地，而祖內的村民反對在該處闢設駕駛學校；
- (g) 因此，迄今仍未找到適合的遷移地點。一般而言，他們會需要兩至三年的時間來遷移駕駛學校。倘城規會就這宗申請只批給為期短暫的許可，會令學生感到情況不明朗；以及

- (h) 鑑於批給一年許可有效期的原因之一，是監察學校遷移計劃的進度，城規會可考慮附加規劃許可條件，要求申請人就遷移計劃按年向規劃署署長呈交進度報告。

135. **Phill Black** 先生總結陳述，並提出下列要點：

- (a) 並無證據顯示會產生不理想的接鄰問題，或批給為期一年的許可會有助落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的相關用途；
- (b) 政府部門(規劃署除外)不反對就這宗申請批給為期三年的規劃許可。事實上，運輸署署長支持這宗申請，不僅因為駕駛學校內有運輸署的測試設施，亦因為運輸署署長明白，要達致無縫銜接，確需更多時間來遷移駕駛學校；
- (c) 硬要令駕駛學校的許可有效期，與同一地帶內另外兩項臨時用途的許可有效期一致，是缺乏支持理據的；
- (d) 駕駛學校需要時間進行遷移。懇請城規會就這宗申請批給三年的續期許可。如認為有需要，可施加規劃許可附帶條件，要求申請人向規劃署署長提交進度報告，以監察落實搬遷計劃的進度。

136. 副主席詢問，香港駕駛學院在香港營辦多少間分校，以及各分校的位置何在。他亦問及倘元朗的分校關閉，會否有替代學校。

137. 盧先生回應說，香港駕駛學院在香港共有三間分校。在鴨脷洲的分校會在二零一六年關閉。在沙田的分校服務新界東和九龍的人口。這宗申請涉及的分校則服務新界西及北，包括屯門和元朗的人口。倘元朗的分校關閉，學生須前往沙田的分校參加駕駛訓練，這對新界西及北的居民來說不甚方便。

138. 副主席要求申請人的代表進一步解釋，自二零一一年獲批給上次的臨時許可後，駕駛學校在計劃搬遷方面取得什麼進

展。盧先生說，他們自二零一一年起已諮詢規劃署和運輸署，希望覓得遷移學校的用地。如剛才在陳述中解釋，只找到幾處合適的遷移地點，但其後獲悉不能予以跟進。申請人清楚明白，在申請地點的駕駛學校快將要遷移。他們希望可以無縫銜接，在搬遷的過渡期間減少對學生的滋擾。

139. 在回應主席的詢問時，盧先生說，小型車輛(包括私家車、輕型貨車和電單車)的駕駛訓練路線設於天水圍、元朗工業區和東頭工業區沿路。在每節 1.5 小時的訓練時段內，每部車只會進出申請地點一次。

140. 主席詢問關於香港駕駛學院三間分校現時佔用土地的擁有權。盧先生說，在鴨脷洲和沙田的兩間分校，是根據短期租約設於政府土地上；而在元朗的分校位於私人土地上，由駕駛學校擁有。

141. 一名委員詢問，就近申請地點的住宅發展項目計劃進程如何。錢女士說，申請地點位於劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，規劃意向是進行綜合的住宅和相關發展，並將濕地加以修復。在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的發展，需要時間落實，但在東頭工業區的「住宅(戊類)1」地帶的核准住宅項目，現正施工。這宗涉及申請地點的申請，已予續期九次，每次獲批許可三年。因此，有需要就「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向傳遞清楚信息，以協助早日落實該地帶的相關用途。

142. Philip Black 先生說，申請人已備悉所傳遞的清楚信息。事實上，申請人和相關政府部門在溝通上有誤解。二零一一年之後，申請人誤以為政府會為駕駛學校覓得遷移地點，所以浪費了不少時間，才得悉他們要自行尋找用地。二零零五年，申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，其後改劃為「綜合發展區」地帶，現時則劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。這些年來，用途地帶劃分和規劃方面的要求愈來愈嚴格。為協助發展該區，規劃署應檢視涉及該區的規劃要求及／或土地用途地帶，使之對發展商更具吸引力。

143. 主席詢問粉嶺、上水及元朗東規劃專員，是否認為申請人確曾就遷移駕駛學校付出努力。錢女士在回應時說，雖然該學校屬於政府指定的駕駛學校，但仍是以商業形式運作的。她知道運輸署正為新的駕駛學校尋覓用地，但須公開招標才確定營辦商。因此，申請人和運輸署各自尋找用地，會視作兩項不同事宜處理。根據她獲得的記錄，申請人曾於二零一一年、二零一二年及二零一四年就覓地以遷移駕駛學校聯絡規劃署。在二零一四年六月和七月，申請人要求規劃署告知，可否使用在天水圍兩塊「政府、機構或社區」用地營辦駕駛學校。規劃署已表示，在政府土地上的其中一塊用地，已分配給另一政府部門；就另一塊在私人土地上的用地，申請人已獲告知土地用途的規劃考慮因素。至於申請人與該塊私人土地的擁有人進行的商討，規劃署並無相關資料。

144. 主席詢問，是否如申請人所說，就該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶訂明的規劃意向，並非切實可行。錢女士在回應時說，在之前已有工程計劃倡議人聯絡他們，希望商討在該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的土地上，進行項目發展及濕地修復計劃。

145. 由於申請人的代表並無進一步意見，委員也無提出其他問題，主席告知他們，覆核申請的聆聽程序已完成。城規會在他們離席後會進一步商議這宗覆核申請，並會在稍後把城規會的決定告知申請人。主席感謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

146. 黃仕進教授申報，當他在二零一三年擔任香港大學交通運輸研究所(下稱「該研究所」)所長時，香港駕駛學院曾贊助該研究所一些活動。他已不再擔任該研究所所長一職，現時只是該研究所的一名成員。眾委員認為，黃教授只牽涉間接利益，可以留席參與討論。

147. 主席說，儘管城規會考慮批給規劃許可的有效期，不應妨礙落實該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的相關用途，但看來在該地帶內倘有任何發展項目，均需時超過三年。一名委員同意，城規會的決定不應妨礙落實

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的相關用途。早期小組委員會考慮這宗申請時，主要的考慮因素是批給一年許可而非所申請的三年許可，目的是要傳遞清楚信息，駕駛學校須予遷移；但由於該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的發展不會在短期內實現，而闢設駕駛學校涉及公眾利益，所以認為批給三年的許可也可接受。不過，城規會或需清楚表明，有關許可肯定不會再獲續期。主席說，每宗申請應根據當時的規劃情況加以考慮。

148. 另一名委員說，由於駕駛學校另覓適當地點並非易事，而駕駛學校涉及公眾利益，該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶目前亦無具體計劃予以落實，城規會可考慮就這宗申請批給兩年許可有效期，以發出強烈信息，就是申請人須盡一切努力遷移駕駛學校。

149. 規劃署署長凌嘉勤先生說，在上次批給許可時，城規會已告知申請人，那是最後一次批給許可。因此，小組委員會早前決定就這宗申請只批給一年許可。不過，即使批給三年許可，在許可期內，毗鄰的住宅項目單位仍未全部入伙。此外，申請人已證明確曾盡力物色遷移地點；運輸署署長支持這宗申請，而駕駛訓練包括私人 and 商業車輛的訓練，乃公眾所需；需要更多時間遷移駕駛學校的設施；由於業權分散，要發展該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶可能需要相當時間。基於上述考慮因素，他不反對就這宗申請的許可續期三年。

150. 主席說，可考慮批給三年的許可，因為附近並無易受噪音影響的現有用途，而無論如何，除駕駛學校的車輛外，其他車輛也會使用周圍的道路。不過，委員須考慮就遷移計劃提交進度報告而施加規劃許可附帶條件，是否有用。凌先生同意，該項規劃許可附帶條件可能並不是必要的。

151. 另一名委員同意可以批給三年的許可，理由是不容易找到適宜重置駕駛學校的地點；「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，不會純因駕駛學校持續運作而受阻礙；而在若干程度上，駕駛學校確為公眾提供服務。

152. 另一名委員說，規劃住宅項目會在三年內逐漸入伙，因此應有理據支持日後不再為這宗申請續期。

153. 副主席說，就附近規劃住宅項目的入伙時間而言，倘批給三年的續期許可，不會造成重大的接鄰問題。不過，由於城規會希望推進落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的相關用途，或可考慮就這宗申請批給兩年的續期許可，而無需施加提交進度報告的規劃許可附帶條件。這樣便可傳遞更清楚的信息，城規會旨在指出在申請地點進行的發展，須配合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。

154. 就主席問及關於批給兩年許可的依據，一名委員回應說，根據申請人提交的資料，在東頭工業區其中一個住宅項目，會在二零一七年年初(即許可有效期第三年)開始有居民入住。這可以作為批給兩年續期許可的理據。

155. 在回應主席的提問時，環境保護署副署長謝展寰先生說，日後的住宅項目位於東頭工業區內。在東頭工業區內會有重型車輛，來自駕駛學校的重型車輛，不可能會增添重大的噪音影響，而限制在晚上九時半後不得進行重型車輛駕駛訓練的條件，可進一步減少可能造成的噪音影響。凌先生說，由於東頭工業區北面路段屬單程行車，所有返回駕駛學校的車輛，均須駛經其中一塊住宅用地(規劃申請編號 A/YL/201)。主席說，除了可能造成噪音影響外，會危害日後住宅項目內兒童或長者的交通安全，是另一個須考慮的接鄰問題。

156. 經進一步商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項續期規劃許可屬臨時性質，有效期 為兩年，至二零一六年九月五日止。委員考慮文件第 8.3 段所載的規劃許可附帶條件，並認為恰當。該等條件如下：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可的有效期內，不得於晚上九時三十分後在申請地點範圍以外進行重型車輛或掛接式車輛駕駛訓練；

- (b) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點上為美化環境而栽種的現有植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養已落實的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年三月五日或之前)就申請地點提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

157. 委員考慮文件第 8.3 段的指引性質的條款，並認為經適當修訂條款(a)所載的規劃許可有效期後，該等條件恰當。小組委員會 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 當局批給為期兩年而非所申請的三年的規劃許可，然而，除非情況極為特殊，否則不會容許再續期。申請人須物色合適的地點遷置有關用途；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於新批農地，只限作魚塘用途，事先未經地政處的批准，不得在該地段搭建構築物。不過，當局於一九九三年批出短期豁免書第 1781 號，並於一九九九年就同一地段與地段擁有人訂立增補協議，而有關協議涉及在該地段所搭建用作駕駛學院行政大樓和其他設施(包括工場)的構築物的上蓋面積[最大覆蓋面積為 1 485 平方米，而最高建築物高度為 4.8 米

(一層)]。倘發現有關人士違反短期豁免書的條件，元朗地政處保留權力採取適當行動；

- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則和相關發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，相關的臨時建築許可證(編號 NT16/98 和 NT8/94)及相關的臨時入伙許可證(編號 NT21/98 和 NT16/95)亦須妥為續期。」

[劉興達先生、林光祺先生及符展成先生於此時返回席上。]

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 TPB/A/YL-PH/697

擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 369 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室和貨車及私家車停泊設施(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9810 號)

[會議以廣東話進行。]

158. 秘書報告，在發出議程和文件後，申請人於二零一四年十二月十七日致函城規會秘書，要求城規會延期就這宗覆核申請作出決定，為期兩個月，以便有時間就覆核諮詢鄧國立祖(土地擁有人)的所有祖成員及取得其同意，並擬備補充資料。委員備悉由申請人提交的信件已於會上呈閱，以供委員考慮。

159. 委員備悉這是申請人第一次要求延期，規劃署不反對這宗延期申請，因為延期理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所訂明的延期準則。

160. 經商議後，城規會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗覆核申請作出決定。城規會也同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。申請人須留意，城規會已給其兩個月準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/450

在劃為「綠化地帶」的屯門第 376 約地段第 294 號 A 分段、
第 294 號 B 分段及地段第 351 號(部分)

關設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
(城市規劃委員會文件第 9817 號)

[會議以廣東話進行]

161. 由於梁黃顧建築師香港事務所有限公司、永利行測量師有限公司及城市規劃顧問有限公司是申請人的顧問，下列委員已就這議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 梁黃顧建築師香港事務所有限公司董事兼股東 |
| 李律仁先生 | — | 與梁黃顧建築師香港事務所有限公司有業務往來 |
| 梁慶豐先生 | — | 在香港大學建築學院房地產及建設系工作，該學院曾獲永利行測量師有限公司捐款 |
| 林光祺先生 |] | 與城市規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 何培斌教授 |] | |

162. 委員知悉申請人要求延期審議這宗覆核申請；因此，涉及直接利益的符展成先生可留在席上，但應避免參與有關討論。委員同意林光祺先生只涉及間接利益，他可留在席上並參與討論。委員知悉其他已申報利益的委員，分別因事缺席會議或已離席。

163. 秘書說，申請人在二零一四年十二月九日致函城規會秘書，要求城規會延期就這宗覆核申請作出決定，為期兩個月，以便有時間擬備補充資料，用以支持其覆核申請。這是申請人第一次就這宗覆核申請要求延期。

164. 委員知悉，延期覆核規劃申請的理由符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所訂明的延期準則，包括申請人需要更多時間擬備補充資料以支持其覆核申請，而且並非無限延期，以及延期不會有損其他有關人士的權益。

165. 經商議後，城規會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗覆核申請作出決定。城規會也同意，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。倘申請人所提交的進一步資料可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。應告知申請人，城規會已給予兩個月時期讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

[公開會議]

《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》——初步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 9808 號)

[會議以廣東話進行。]

166. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生和規劃署高級城市規劃師／新圖規劃楊倩女士此時獲邀到席上。

167. 主席表示歡迎，然後請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。楊女士借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一二年五月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《赤徑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CK/1》，以供公眾查閱。在制訂圖則的程序完成後，該草圖於二零一三年四月三十日獲行政長官會同行政會議核准；
- (b) 根據條例第 20(5)條，赤徑發展審批地區圖有效為期三年，至二零一五年五月四日止。為繼續作出法定規劃管制，必須擬備一份分區計劃大綱圖取代該發展審批地區圖；
- (c) 二零一四年十月十六日，發展局局長根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備一份涵蓋赤徑地區(該區)的分區計劃大綱圖；

規劃區的情況

- (d) 該區所涵蓋的總面積約為 34.74 公頃，屬郊野公園「不包括的土地」，被西貢東郊野公園環抱，只有北面向着赤徑口(該郊野公園北岸其中一個海灣)。該區只可經由步行徑和乘船前往；
- (e) 麥理浩徑由東向西穿過該區，把該區大致分為南北兩邊。北邊向海，地勢較低，主要是天然海岸線及一些海岸景物；南面向陸地，地勢較高，有村落及一些有植被的山坡／山谷；
- (f) 該區毗鄰西貢東郊野公園，是該郊野公園的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括林地、灌木林、草地、河溪、沙灘、連着懸崖的岩岸、後灘植被及紅樹林，須加以保存和保護；
- (g) 赤徑村是該區唯一的認可鄉村。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 30。在該區東北面邊緣的山坡上有一片許可墓地。該區有 62% 的土

地是政府土地，其餘 38% 的則是私人土地。該區的村屋已荒廢或殘破失修；

- (h) 區內的聖家小堂建於一八七四年，現時空置，是二級歷史建築物，具保存價值；

考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (i) 環保／關注組織建議應把具有重要生態價值的地方劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶，以作保護。另建議限制「鄉村式發展」地帶的範圍，以免出現負面的影響，並把該區納入郊野公園的範圍；
- (j) 村民(包括赤徑村的原居民代表)提出了一項涉及各類土地用途的發展計劃，包括把「鄉村式發展」地帶擴大，並表示會向城規會提交綜合發展建議。西貢北約鄉事委員會也提出建議，表示「鄉村式發展」地帶的範圍應與「鄉村範圍」吻合；
- (k) 二零一三年一月十八日，城規會考慮有關的申述後，決定不順應申述的內容修訂發展審批地區草圖，並同意在擬備分區計劃大綱圖的階段才詳細規劃各土地用途地帶，屆時會考慮各方面(包括小型屋宇的需求及發展、保育價值、環境和基礎設施的限制和景觀特色等)的評估結果和徵詢相關持份者的意見；

在擬備分區計劃大綱圖期間收到的發展建議

- (l) 由二零一二年五月四日發展審批地區草圖刊憲至二零一四年十二月這段期間，城規會並沒有收到涉及該區的規劃申請；
- (m) 二零一四年十月七日，嘉道理農場暨植物園向規劃署提交意見書，當中包括一份題為「西貢郊野公園六塊「不包括的土地」的生態和保育重要性」(Ecological and Conservation Importance of Six Sai Kung

Country Park Enclaves)的報告和一份有關該區土地用途的建議書。根據嘉道理農場暨植物園的意見書，赤徑研究區內的林地、水道與河岸區、紅樹林與後灘植被以及河岸草地的保育價值俱高，應把這些地方規劃作合適的土地用途地帶，例如「自然保育區」地帶，並建議政府考慮把赤徑這片郊野公園「不包括的土地」或該區那些保育價值高的地方納入郊野公園的範圍；

- (n) 二零一四年十一月十三日，赤徑村的原居民代表向規劃署提交了一份初步的土地用途建議書。他認為發展審批地區圖所劃的「鄉村式發展」地帶不夠大，未能應付小型屋宇需求，於是提出把「鄉村式發展」地帶沿着兩條天然河溪向東西兩面擴大。其他初步的土地用途建議主要包括：興建鄉村式酒店、為長者和殘疾人士而設的旅遊設施，以及一所專門研究環保和有機耕作的大學。其他建議包括：把東面那條河溪的東岸劃為「農業」地帶；把該區的西部劃為「康樂」地帶，發展度假區；把聖家小堂及其四周的地方劃為「自然保育區」地帶；在海邊兩個小碼頭附近劃設兩個 10 米闊的「海岸保護區」地帶；在兩條天然河溪的兩岸劃設 10 米闊的緩衝區；以及為該區設置中央污水處理系統。該名原居民代表表示稍後會提交詳細的報告，包括發展建議和樹木及生態評估；
- (o) 會上簡介了詳載於文件第 9 段的各項規劃土地用途時所要考慮的因素；

土地用途建議

- (p) 考慮過上述各點後，關於分區計劃大綱草圖規劃的土地用途，規劃署有以下建議：

規劃意向

- (i) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近郊野公園的整體自

然美景互相輝映。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；

[張孝威先生此時離席。]

土地用途地帶建議

- (ii) 「鄉村式發展」地帶——採納了原居民代表所提供的最新數字，即二零一四年有 20 宗尚未處理的小型屋宇申請，以及未來 10 年的小型屋宇預測需求量為 254 幢。要應付新增的小型屋宇需求，估計需要 6.85 公頃的土地。在分區計劃大綱草圖上，共有 2.24 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，主要包括現有的赤徑村村落及毗連的地方。可供應付新增的小型屋宇需求的土地約有 1.04 公頃(即新增需求的 15.2%)。如要在「鄉村式發展」地帶進行河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可；
- (iii) 「政府、機構或社區」地帶——在分區計劃大綱草圖上，共有 0.08 公頃土地劃為「政府、機構或社區」地帶。劃入此地帶的主要為現有政府、機構或社區設施包括位於麥理浩徑的公廁和垃圾收集站，以及位於赤徑村南緣的聖家小堂(二級歷史建築物)；
- (iv) 「綠化地帶」——在分區計劃大綱草圖上，共有 28.82 公頃土地劃為「綠化地帶」。「綠化地帶」內主要是林地、灌木林、草地和河溪，可發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和西貢東郊野公園，以及保存該區的自然鄉郊風貌。劃為「綠化地帶」的還包括位於該區東北邊緣的山坡上的許可墓地的西部。該墓地供該區原居村民安葬先人之用，已存在多年，屬現有用途；以及

(v) 「海岸保護區」地帶——在分區計劃大綱草圖上，共有 3.6 公頃土地劃為「海岸保護區」地帶。此地帶主要涵蓋麥理浩徑北面赤徑口一帶的海岸區(該處現有村落的數幢屋宇和屋宇的頹垣除外)，以及麥理浩徑南面有植被的小圓丘的懸崖。地帶內主要是沙灘、連着懸崖的岩岸、後灘植被、紅樹林及河口。此地帶亦可作為緩衝區，分隔開毗連的鄉村地區與海洋環境。在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。河道改道、填土／填塘或挖土工程亦必須取得城規會的規劃許可，方可進行；

(q) 這份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和《說明書》已分送政府相關各局及部門傳閱，讓他們提出意見，並已適當地加入他們的意見。這份草圖將會提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會，以作諮詢。兩會的意見會提交城規會作進一步考慮，然後這份草圖便會公布；以及

(r) 請委員同意這份編號 **S/NE-CK/B** 的分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及《說明書》適宜提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會，以作諮詢。

168. 規劃署署長凌嘉勤先生詢問「鄉村式發展」地帶的西面界線是依據什麼理念而劃。蘇先生說，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示村落東南面的地方現時有茂密的植被，所以應剔出發展審批地區圖現時所劃的「鄉村式發展」地帶範圍；而發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶西面那個位於村落與麥理浩徑之間的地方，現時主要被灌木和樹齡較低的樹木所覆蓋，所以分區計劃大綱草圖把之劃入「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的西面界線主要是根據農地和私人地段的界線而劃。分區計劃大綱草圖上「鄉村式發展」地帶的總面積與發展審批地區圖所劃的相同。

169. 凌先生又詢問赤徑是否有常耕農地。蘇先生回應說，根據向漁護署諮詢時所得的資料和進行實地視察時所見，該區並沒有常耕農地，休耕農地則有，主要被草或灌木所覆蓋。

170. 一名委員詢問「海岸保護區」地帶與「鄉村式發展」地帶之間是否有足夠的緩衝區。蘇先生表示，「鄉村式發展」地帶和「海岸保護區」地帶的界線主要依照麥理浩徑的走線而劃。「鄉村式發展」地帶的範圍包括麥理浩徑南面的土地。該處的土地位於已平整的平台上，大部分房屋(當中很多殘破失修或已成頹垣)和部分獲批准發展的小型屋宇都集中於此。麥理浩徑北面向海的地方則主要是海邊地勢較低的土地，劃為「海岸保護區」地帶。麥理浩徑南北兩面的地勢高低有別，所以這兩個地帶之間能有明顯的分界。

171. 副主席詢問是否有足夠的緩衝區分隔開該區東北面突出的「海岸保護區」地帶。蘇先生表示，該些劃為「海岸保護區」地帶的突出地方主要是沙灘，而那些「海岸保護區」地帶的南面界線亦主要是依照麥理浩徑的走線而劃。該處的一段麥理浩徑是一條用水泥建造的行人橋，並連有護土牆構築物。該行人橋構築物清楚劃分了北面的沙灘和南面的休耕農地和河道。

172. 經商議後，城規會 同意 《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會，以作諮詢。進行諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後這份草圖便會根據條例第 5 條公布。

議程項目 6

[公開會議]

《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》——初步考慮新圖則(城市規劃委員會文件第 9809 號)

[會議以廣東話進行。]

173. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生及規劃署高級城市規劃師／新圖規劃楊倩女士此已在席上。

174. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。蘇先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一二年五月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《榕樹澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YSO/1》，以供公眾查閱。在制訂圖則程序完成後，該草圖在二零一三年四月三十日獲得行政長官會同行政會議核准；
- (b) 根據條例第 20(5)條，榕樹澳發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一五年五月四日為止。為繼續作出法定規劃管制，必須擬備一份分區計劃大綱圖取代該發展審批地區圖；
- (c) 二零一四年十月十六日，發展局局長根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備一份涵蓋榕樹澳地區(下稱「該區」)的分區計劃大綱圖；

規劃區的情況

- (d) 該區的總面積為 33.72 公頃，位於西貢半島西端，東、南、北三面被西貢西郊野公園環繞，西端為企嶺下海。該區的土地約有 50.1% 為政府土地，私人土地則佔 49.9%；
- (e) 該區主要可由西沙公路分支出來的一條已鋪築路面的單線車路前往，亦可從嶂上、北潭涌和深涌經遠足徑到達。榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的「須優先加強保育地點」之一；
- (f) 該區主要有林地、灌木林、草地、沼澤、紅樹林及河溪，包括一條「具重要生態價值的河溪」。該區中部山谷較低處一大片包括休耕農地的土地一直延伸至海邊，而西部最盡處的海邊有河口、紅樹林和沼澤。區內的天然生境為蝴蝶提供了良好的生長環

境。根據記錄，本港過半數的蝴蝶品種可在該區找到。該條「具重要生態價值的河溪」沿河有一些地方現闢作野戰場；

- (g) 「榕樹澳具考古研究價值地點」位於該區，座落鄉村與海岸之間。在一九九七至九八年間進行第二次全港考古調查時，該處曾發現宋及明清時期的瓷片；
- (h) 根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口為320。榕樹澳村是該區唯一的認可鄉村，住了不少人，村內部分村屋是新落成或仍在施工。這些村屋大多數可經行人徑前往，有些連接已鋪築路面的道路／路徑。該區的東北部及南部有兩片墓地；

考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (i) 環保／關注組織建議把具重要生態價值的的地方劃作「自然保育區」地帶，加以保護，並把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現時建有村屋的地方；
- (j) 榕樹澳村民(包括該村的原居民代表)、西貢北約鄉事委員會及當地村民建議擴大「鄉村式發展」地帶，以應付未來對小型屋宇的需求；
- (k) 一家顧問公司提交的建議書提出把該村中心區以外的地方劃為「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」地帶，以及把「屋宇」、「分層住宅」、「酒店」、「自然保護區」及「主題公園」列為此地帶的第二欄用途。此建議旨在通過公私營界別合作方式保護該區的鄉郊特色；
- (l) 二零一三年一月四日，城規會考慮各項申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂該發展審批地區草圖。城規會並同意當局應進行詳細的研究和分析，把生態價值高的地區劃作合適的用途地帶，以及劃定「鄉村式發展」地帶的界線。至於劃設「其他指定用途」地帶的建議，這項建議不符合該區的

整體規劃意向，即保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌；

在擬備分區計劃大綱圖期間收到的發展建議

- (m) 自發展審批地區草圖刊憲以來，只收到一宗涉及該區的小型屋宇規劃申請。城規會於二零一三年六月二十一日在有附帶條件下批准該宗申請，主要是考慮到該宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，而且擬建的小型屋宇位於榕樹澳村「鄉村範圍」內的主要村落南鄰；
- (n) 二零一四年十月七日，嘉道理農場暨植物園向規劃署提供了一些關於榕樹澳生態的資料(包括該條「具重要生態價值的河溪」、沿海地方和後灘植物的資料)，並表示沼澤、林地、河溪及其河岸區，還有建議避免受發展影響的紅樹林和後灘植物，以及流往該條「具重要生態價值的河溪」的一條支流，都應剔出「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (o) 當局聯同榕樹澳村原居民代表在二零一四年十月二十九日進行了一次實地視察。該原居民代表表示，當地村民建議劃設兩個地方供日後發展小型屋宇，這與他們就擬議的「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」地帶所提出的建議類似；
- (p) 會上簡介了詳載於文件第 9 段各項規劃土地用途時所要考慮的因素；

土地用途建議

- (q) 考慮過上述各點後，關於分區計劃大綱草圖規劃的土地用途，規劃署有以下建議：

規劃意向

- (i) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近西貢西郊野公園的整體自然美景互相輝映。由於該區的環境天然，生態和景觀價值高，所以該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境及鄉郊格局造成不應有的干擾；

土地用途地帶建議

- (ii) 「鄉村式發展」地帶——由於原居民代表沒有提供理據說明為何未來 10 年小型屋宇預測需求的最新數字大升至 780 幢，規劃署遂採用二零一四年尚未處理的小型屋宇申請的最新數字(16 宗)及上次預測的未來 10 年小型屋宇需求數字(390 幢)。要滿足新增的小型屋宇需求，估計需要 10.15 公頃土地。在分區計劃大綱圖上，共有 3.25 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，涵蓋榕樹澳現有的村落及毗連主要為草地及灌木叢所覆蓋的休耕農地。可供應付新增小型屋宇需求的土地約有 1.1 公頃(即新增需求的 10.84%)。如要在「鄉村式發展」地帶進行河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可；
- (iii) 「政府、機構或社區」地帶——共有 0.03 公頃土地劃為「政府、機構或社區」地帶。劃入此地帶的主要現有政府、機構或社區設施包括該區南部的單層污水泵房、永久沖水式廁所，以及單層垃圾收集站；
- (iv) 「綠化地帶」——共有 24.51 公頃土地劃為「綠化地帶」。長有天然植物的地方、林地、山區、灌木林、草地和河道都劃為「綠化地帶」，以保護該區現有這些翠綠的地方，以及保存山區景貌。那條「具有重要生態價值的河溪」和鄰近支流的淡水源流入四周低窪地方的

休耕農地，使該區北面和西面形成大片天然沼澤。這大片淡水沼澤和林地更是珍貴的景觀資源，所構成的天然美景極具美化景觀的價值，故亦已劃為「綠化地帶」。劃為「綠化地帶」的還包括兩片許可基地，一片位於該區東部，另一片則在規劃區範圍南部的邊緣；以及

- (v) 「海岸保護區」地帶——共有 5.93 公頃土地劃為「海岸保護區」地帶。把後灘和沿海地區劃為「海岸保護區」地帶，是要反映和保護該區的天然海岸環境，特別是毗連該區的紅樹林和河口區。在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。河道改道、填土／填塘或挖土工程亦必須取得城規會的許可，方可進行；

- (r) 這份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及《說明書》已分送政府相關各局／部門傳閱，並已適當地加入他們的意見。這份草圖將會提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，以作諮詢，兩會的意見會提交城規會作進一步考慮，然後這份草圖便會公布；以及

- (s) 請委員同意這份編號 S/NE-YSO/C 的分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及《說明書》適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，以作諮詢。

175. 蘇先生回應副主席的問題時表示，分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶的面積與發展審批地區圖所劃的相若，但界線有一些修訂，除把草木茂盛的地方剔出此地帶的範圍外，也把其他土地面積相若的草地及灌木林納入其中。

176. 一名委員表示，一條流往「具重要生態價值的河溪」的河道穿過「鄉村式發展」地帶，故須考慮應否在該河道沿岸的地區劃設緩衝區(例如「綠化地帶」)，以加強保護。蘇先生表示，在擬備分區計劃大綱草圖時，他們已研究是否需要沿着該河道劃設緩衝區，但漁農自然護理署表示，由於該河道的上游

有數段已進行人工的築渠治理工程，加上有一些村屋建於貼近該河道的地方，故沒需要為該段河道劃設緩衝區。現時已有行政機制確保任何可能會影響天然溪澗／河流的建議／方案，以及處理涉及在貼近現有河道的地方興建小型屋宇的申請時，都須徵詢有關當局的意見。

177. 規劃署署長凌嘉勤先生詢問可否修訂「鄉村式發展」地帶現時呈直線狀的東北界線，使其與底圖所顯示的天然地理環境更吻合。蘇先生表示，拉直該段界線，是為了與毗連基地的界線對齊。

178. 一名委員詢問淡水沼澤的位置何在。蘇先生指該淡水沼澤在該區的北面和西面，其位置低於劃為「鄉村式發展」地帶的地方。該淡水沼澤已劃為「綠化地帶」，其西面的天然海岸線及易受影響的天然海岸環境則劃作「海岸保護區」地帶，兩個地帶之間現時有一條行人徑作為分界。

179. 經商議後，委員 同意 這份編號 S/NE-YSO/C 的分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和《說明書》適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，以作諮詢。進行諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後這份草圖便會根據條例第 5 條公布。

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《鎖羅盆分區計劃大綱圖編號 S/NE-SLP/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9812 號)

[此議項以廣東話進行。]

180. 委員備悉有關的替代頁已提交席上。秘書報告，二零一三年九月二十七日，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《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱。在展示這份分區計劃大綱圖期間，收到 10 748 份有效的申述書，而在公布申述書內容期間，則收到 3 673 份有效的意見書。

181. 城規會於二零一四年四月至六月根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，於二零一四年六月四日決定接納其中 9 863 份申述書的部分內容，把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」(建議的修訂)。

182. 二零一四年七月四日，城規會考慮後同意對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》作出建議的修訂。二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議的修訂，讓公眾提出進一步申述。直至公布期屆滿，城規會收到 21 份有效的進一步申述書。

183. 城規會於二零一四年十一月二十一日根據條例第 6F(1)條考慮進一步申述和有關的申述及意見後，決定接納 11 份進一步申述書的部分內容，並更改建議的修訂內容，把「鄉村式發展」地帶東北端那塊土地改劃為「農業」地帶，同時通過餘下的建議修訂內容，把「鄉村式發展」地帶西南端那塊土地改劃為「綠化地帶」。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述建議的修訂的圖則而理解。

184. 由於考慮申述的程序已完成，根據條例第 8 條的規定，這份分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。趁着把草圖呈交行政長官會同行政會議這個機會，《說明書》的內容亦予更新，以反映草圖的最新情況及該區的最新發展。

185. 經商議後，城規會：

- (a) 同意 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過 載於文件附件 III 的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 同意 該最新《說明書》適宜連同這份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 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《海下分區計劃大綱圖編號 S/NE-HH/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9813 號)

[此議項以廣東話進行。]

186. 秘書報告，二零一三年九月二十七日，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《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》，以供公眾查閱。在展示這份分區計劃大綱圖期間，收到 10 824 份有效的申述書，而在公布申述書內容期間，則收到 3 671 份有效的意見書。

187. 城規會於二零一四年四月至六月根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，於二零一四年六月四日決定接納其中 9 995 份申述書的部分內容，把現有村落以西一個地方由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」(建議的修訂)。

188. 二零一四年七月四日，城規會考慮後同意對《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》作出建議的修訂。二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議的修訂，讓公眾提出進一步申述。直至公布期屆滿，城規會收到 36 份有效的進一步申述書。

189. 城規會於二零一四年十一月二十一日根據條例第 6F(1)條考慮進一步申述和有關的申述及意見後，決定不接納進一步申述的內容，並決定按建議的修訂對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述建議的修訂的圖則而理解。

190. 由於考慮申述的程序已完成，根據條例第 8 條的規定，這份分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。趁着把草圖呈交行政長官會同行政會議這個機會，《說明書》的內容亦予更新，以反映草圖的最新情況及該區的最新發展。

191. 經商議後，城規會：

- (a) 同意 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過 載於文件附件 III 的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意 該最新《說明書》適宜連同這份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

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《白腊分區計劃大綱圖編號 S/SK-PL/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9815 號)

[此議項以廣東話進行。]

192. 秘書報告，二零一三年九月二十七日，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《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》，以供公眾查閱。在展示這份分區計劃大綱圖期間，收到 10 665 份有效的申述書，而在公布申述書內容期間，則收到 3 665 份有效的意見書。

193. 城規會於二零一四年四月至六月根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，於二零一四年六月四日決定接納其中 9 962 份申述書的部分內容，把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶(建議的修訂)。

194. 二零一四年七月四日，城規會考慮後同意對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》作出建議的修訂。二零一四年七月二十五日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議的修訂，讓公眾提出進一步申述。直至公布期屆滿，城規會收到 11 份有效的進一步申述書。

195. 城規會於二零一四年十一月二十一日根據條例第 6F(1)條考慮進一步申述和有關的申述及意見後，決定不接納進一步申述的內容，並決定按建議的修訂對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括上述建議的修訂的圖則而理解。

196. 由於考慮申述的程序已完成，根據條例第 8 條的規定，這份分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。趁着把草圖呈交行政長官會同行政會議這個機會，《說明書》的內容亦予更新，以反映草圖的最新情況及該區的最新發展。

197. 經商議後，城規會：

- (a) 同意 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過 載於文件附件 III 的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意 該最新《說明書》適宜連同這份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 13

[公開會議]

有關考慮《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》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 9816 號)

[會議以廣東話進行。]

198. 秘書報告，二零一四年七月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》，以供公眾查閱。在展示這份分區計劃大綱圖期間，收到 41 份申述書，而在公布申述書內容期間，則收到 1 份意見書。

199. 在收到的 41 份申述書中，有 38 份(包括分別由一名離島區議員(R1)、大澳鄉事委員會(R2)、一個關注組織(R5)以及個別人士(R6 至 R40)提交的申述書)，都是主要關注「住宅(丁類)」地帶內棚屋的保育問題，以及把鹽田壘附近的用地劃為「康樂」地帶作康樂用途是否適合的問題。R1 及 R2 亦反對所劃設的「鄉村式發展」地帶，認為剝奪了土地擁有人的發展權；而 R6 及 R7 則建議把石仔埗那塊劃為「商業」地帶的用地改劃作康樂用途。

200. 其餘的三份申述書由中華電力有限公司(R3)及兩名個別人士(R4 及 R41)提交，都是關於「政府、機構或社區」地帶和石仔埗的「商業」地帶的建築物高度限制，以及大澳大涌第 302 約地段第 348 號餘段及第 349 號的出入通道。

201. 該意見書(C1)由一名個別人士(亦即是 R4)提交，表示反對申述書(R6)提出關於石仔埗「商業」地帶的內容。

202. 這些申述及意見全部互有關連，由城規會全體委員聆聽有關申述會較有效率，故無須委出聆聽申述小組委員會進行聆聽會。由於申述及意見全都是關於大澳市中心的區內事宜，所以建議把之合為一組一併考慮。

203. 經商議後，城規會 同意 按照文件第 3 段建議的方式，由城規會聆聽有關申述。

議程項目 14

[機密項目。閉門會議。]

204. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

205. 餘無別事，會議於下午八時四十五分結束。