

二零一五年五月十五日舉行的城市規劃委員會
第 1085 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

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

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

楊偉誠先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

黃海韻女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

地政總署署長

甯漢豪女士

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

梁宏正先生

李律仁先生

何立基先生

林光祺先生

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(項目 1 至 8)
顧建康先生(項目 9 至 23)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
王鳳兒女士(項目 1 至 8)
鄭達昌先生(項目 9 至 23)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年四月二十八日及二十九日第 1069 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年四月二十八日及二十九日第 1069 次會議記錄(關於商議《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述及意見)無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

通過二零一五年四月二十八日第 1077 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一五年四月二十八日第 1077 次會議記錄(關於商議《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》及《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》的申述)無須修訂，獲得通過。

議程項目 3

[公開會議]

通過二零一五年三月九日、十日及十六日第 1080 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

3. 二零一五年三月九日、十日及十六日第 1080 次會議記錄(關於考慮《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的申述及意見)無須修訂，獲得通過。

議程項目 4

[公開會議]

通過二零一五年四月十四日第 1083 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

4. 二零一五年四月十四日第 1083 次會議記錄(關於考慮《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的進一步申述)無須修訂，獲得通過。

議程項目 5

[公開會議]

通過二零一五年四月二十四日第 1084 次會議記錄

5. 二零一五年四月二十四日第 1084 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

[甯漢豪女士、何培斌教授及黎慧雯女士此時到席。]

議程項目 6

[公開會議]

續議事項

- (1) 有關反對城市規劃委員會就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》所作決定的司法覆核案件
(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 49 號)

[會議以廣東話進行。]

6. 秘書報告，就創建香港(下稱「申請人」)提出的中區軍用碼頭用地司法覆核案件，關於訴訟保護令申請的法庭聆訊，已在二零一四年十二月十六日和十七日舉行。二零一五年四月三十日，原訟法庭宣布判決，拒絕該項保護令申請。原訟法庭認為：

- (a) 申請人並未顯示一旦敗訴，其處境確實會令其不能承擔城規會的訟費；
- (b) 申請人並未顯示一旦不獲批予訴訟保護令，則其可能撤回司法覆核申請的做法，會是合理的；以及
- (c) 在所有情況下，偏離須隨訴訟結果判給訟費作為一般起點的做法，都是有欠公平和公正的。

7. 二零一五年五月十四日，申請人就原訟法庭對其訴訟保護令申請的裁決，申請上訴許可。

8. 司法覆核案件的聆訊日期仍待訂定。委員備悉原訟法庭就訴訟保護令所作出的裁決，亦備悉秘書會按城規會在二零一四年八月一日會議上同意的慣常做法，代表城規會處理涉及這宗司法覆核案件的所有事宜。

[張孝威先生此時到席。]

- (2) 有關反對城市規劃委員會就大埔分區計劃大綱草圖所作決定的司法覆核案件
(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 67 號)
[會議以廣東話進行。]

9. 主席就此議項申報利益，表示他住在大埔區的親戚提交了一份申述書。

10. 以下委員就此議項申報利益，涉及的利益包括在大埔擁有物業，或與香港房屋委員會(下稱「房委會」)、泰洺有限公司(R1274)的母公司新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3)、香港中華煤氣有限公司(R2)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、大埔區議會(R1633)、大埔鄉事委員會(R1326)有關聯／業務往來，而這些機構不是申述內容關乎的機構，就是本身提交了申述書：

- | | |
|-------------------------------|--|
| 黃遠輝先生 | — 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席，另與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位另加兩個泊車位 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員，亦是香港中文大學(下稱「中大」)的僱員，中大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員，亦是香港大學(下稱「港大」)的僱員，港大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 劉文君女士 | — 為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 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員 |
| 黃海韻女士
(以民政事務總署
助理署長的身分) | — 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 潘永祥博士 | — 配偶是任職於房屋署的公務員 |
| 林光祺先生 |] |
| 黎慧雯女士 |] |
| 劉興達先生 |] |

與房委會、新鴻基公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來

- 符展成先生
- 與新鴻基公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 邱榮光博士
- 為大埔鄉事委員會的執行委員及大埔區議員，另擁有大埔廣福道一個單位和一個舖位及樟樹灘一幢屋宇和土地，亦是一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的捐款，以及為鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心管理委員會主席，R16 至 R19 的申述內容涉及該保育區／中心
- 張孝威先生
- 擁有大埔鄉事會街一個單位
- 楊偉忠先生
- 擁有大埔安慈路一個單位
- 李美辰女士
- 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲恒基公司及新鴻基公司的贊助
- 梁宏正先生
- 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的捐款
- 黃仕進教授
- 為港大土木工程系的講座教授兼系主任，該學系曾獲港鐵公司贊助活動；亦是港大的僱員，港大曾接受恒基公司主席家人的捐款
- 霍偉棟博士
- 為港大的僱員，港大曾接受恒基公司主席家人的捐款

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 陸觀豪先生 |] | 陸先生為中大校董會的成 |
| 鄒桂昌教授 |] | 員，而鄒教授為中大的僱 |
| | | 員，中大曾接受恒基公司主 |
| | | 席家人的捐款 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成 |
| | | 員，該中心曾接受恒基公司 |
| | | 主席家人的捐款 |

11. 由於此議項是要報告收到這宗司法覆核申請，委員同意主席及上述委員可留在席上。委員亦備悉，林光祺先生及梁宏正先生因事未能出席會議，而梁慶豐先生、劉文君女士、邱榮光博士及霍偉棟博士則尚未到席。

12. 秘書報告，丘家寶先生於二零一五年五月十三日提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年二月十三日就改劃《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》上的「綠化地帶」用地作出的決定。申請人是這份大埔分區計劃大綱圖的申述人之一。

13. 申請人向法院尋求濟助，以期推翻城規會的決定。委員備悉這宗司法覆核申請，並同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理有關這宗司法覆核申請的所有事宜。

[馬詠璋女士此時到席。]

議程項目 6

[閉門會議]

14. 此議項以機密形式記錄。

荃灣及西九龍區

議程項目 7

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9854 及 9855 號)

[會議以廣東話進行。]

商議部分

15. 主席表示，有關石硤尾分區計劃大綱草圖的申述和意見已經分為兩組進行聆聽；第一組關乎對石硤尾邨重建計劃兩塊用地的建築物高度限制作出修訂，第二組則關乎把位於延坪道的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶。第一組聆聽會的簡介和答問環節已於二零一五年三月六日進行，而第二組聆聽會的簡介和答問環節，已於二零一五年三月六日、二零一五年三月九日、二零一五年三月十日及二零一五年三月十六日進行。

16. 在進行今次商議部分之前，秘書處已把各節會議的錄音／錄影記錄及會議記錄的草擬本，提交委員參閱。主席請委員在審議有關申述及意見時，考慮所有的書面及口頭陳述。

第一組(申述編號 R1 及 R5111)(城市規劃委員會文件第 9854 號)

17. 秘書報告，第一組聆聽會審議的申述關乎由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的石硤尾邨重建計劃，而申述地點位於石硤尾。為此，有委員已就擁有石硤尾區物業及／或與房委會有業務往來申報利益；另有委員亦就與香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R1)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有關連／業務往來申報利益：

黃遠輝先生
(副主席)

— 房委會委員及房委會轄下資助
房屋小組委員會主席

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| 何培斌教授 | — | 房委會轄下建築小組委員會委員；亦是香港中文大學(下稱「中大」)的僱員，而中大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 梁慶豐先生 | — | 房委會轄下投標小組委員會委員；亦是香港大學(下稱「港大」)的僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 劉文君女士 | — | 房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(規劃署署長) | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(地政總署署長) | — | 房委會委員 |
| 黃海韻女士
(民政事務總署
助理署長(2)) | — | 民政事務總署署長的替補人員，而該署長擔任房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 符展成先生 |] | |
| 黎慧雯女士 |] | 與房委會及恒基公司有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會秘書長，而該協會曾接受恒基公司的贊助 |
| 黃仕進教授 |] | 為港大僱員，而港大曾接受恒 |
| 霍偉棟博士 |] | 基公司主席家人的捐款 |

陸觀豪先生]	陸先生為中大校董會成員，鄒教授為中大僱員，而中大曾接受恒基公司主席家人的捐款
鄒桂昌教授]	
梁宏正先生]	為一間非政府機構的董事，而該些機構曾接受恒基公司主席家人的捐款；梁先生的一名近親(母親)擁有帝景峰一個單位
邱榮光博士]	
袁家達先生	-	香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受恒基公司主席家人的捐款；與配偶共同擁有一居一個物業
周達明先生 (主席)]	各擁有一居一個物業
張孝威先生]	

18. 委員同意，與房委會有關連／業務往來的副主席及相關委員應暫時避席。由於與恒基公司有關連的委員沒有直接參與有關計劃，因此他們可以留在席上。此外，由於主席、張孝威先生、袁家達先生及梁宏正先生近親所擁有的物業均遠離第一組的申述地點，他們並不涉及直接利益，因此可以留在席上及參與討論。委員備悉林光祺先生、霍偉棟博士及梁宏正先生因事未能出席會議，而劉文君女士及梁慶豐先生尚未到席。

[凌嘉勤先生、甯漢豪女士、黃海韻女士、黃遠輝先生及何培斌教授此時暫時離席。]

19. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 現有煤氣中壓輸送管就近公屋重建地盤，未來的項目倡議人應進行風險評估，確定所需的紓緩措施。在施工階段，亦須相應諮詢煤氣公司；以及
- (b) 把建築物高度限制從主水平基準上 30 米修訂為主水平基準上 60 米，將會影響申述地點後面學校和

公共屋邨位置的通風。第七期的用地應用作興建一幢政府建築物；

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

- (a) 房屋署將會就輸氣管道和風險評估諮詢煤氣公司，並與該公司保持密切聯絡。機電工程署告知，在該個案的情況下，風險評估並非強制要求，但項目倡議人應聯絡煤氣公司，並應參考機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》；
- (b) 房屋署進行的空氣流通評估顯示，不會有重大的不良通風影響。根據在先前分區計劃大綱圖限制下進行的基本狀況計劃(即興建三幢建築物高度為主水平基準上 30 米的住用樓宇)，以及根據在目前分區計劃大綱圖限制下進行的擬議計劃(即興建兩幢建築物高度為主水平基準上 55 米及 60 米的住用樓宇)，在附近學校用地和住宅用地均得出相若的通風表現。風力增強設施也會納入重建計劃內；
- (c) 香港十分缺乏適合作發展的用地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。擬進行重建計劃的用地位於分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」的地帶，該地帶主要用作高密度住宅發展。相關政府部門(不包括房屋署在內)已獲諮詢，他們表示無需使用該用地作政府用途。

21. 委員討論上述回應，並認為有關回應整體上已處理申述人提出的關注事項。

22. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R1 的意見。

23. 城規會決定不接納申述編號 R5111，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載不接納申述的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 香港十分缺乏適合作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。修訂項目 B 所涉之用地位於分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的範圍內，主要用作高密度住宅發展。提高修訂項目 B 所涉用地的建築物高度，有助當局應付對公共房屋的迫切需求；
- (b) 把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米的建議，乃配合鄰近現有及已規劃發展的特色。把修訂項目 B 所涉用地的建築物高度由主水平基準上 30 米增至 60 米，不會對周圍地區的通風及其他方面造成不可接受的影響；以及
- (c) 有關地點現時劃為「住宅(甲類)」用地，將其作政府大樓用途並無規劃支持理據。改變該「住宅(甲類)」地點的用途以興建政府大樓，會妨礙當局提供土地以應付對公共房屋的迫切需要的規劃意向。」

[凌嘉勤先生、甯漢豪女士、黃海韻女士、黃遠輝先生及何培斌教授此時返回席上。]

第二組(申述編號 R2 至 R405、R407 至 R5110、R5112 及意見編號 C1)(城市規劃委員會文件第 9855 號)

24. 秘書報告，以下委員已就議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 周達明先生 |] | |
| (主席) | | 各擁有一居一個物業 |
| 張孝威先生 |] | |
| 袁家達先生 | — | 與配偶共同擁有一居一個物業 |
| 梁宏正先生 | — | 他的一名近親(母親)擁有一居一個單位，而帝景峰業主委員會是其中一名申述人(R318) |

25. 會議同意，由於主席、張孝威先生及袁家達先生所擁有的物業遠離申述地點，他們並不涉及直接利益，因此可以留在席上。委員備悉梁宏正先生因事未能出席會議。

26. 秘書報告，一名申述人 Eva Chan 女士在二零一五年三月十七日和二零一五年四月二十一日發送了兩封電郵給委員袁家達先生，另一名申述人吳美女士亦在二零一五年五月十一日發送了一封電郵給所有委員。委員已收到電郵的副本。秘書表示，大窩坪居民關注組在當天上午提交了一封信給各委員，該信的副本已在今次會議上呈閱。Eva Chan 女士的電郵附有剪報和深水埗區議會所委託進行的「深水埗區覓地建樓意見調查報告」，而吳美女士的電郵提請委員注意 Eva Chan 女士其中一封電郵中提交的相同報告。秘書告知委員，《城市規劃條例》沒有條文訂明可於分區計劃大綱圖的公布期以外接納進一步的書面陳述，因此在商議時不能把該等資料包括在考慮之內。委員表示同意，亦同意由秘書處就此回覆有關人士。

有關綠化地帶的政策和措施

27. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述內容，要點如下：

有違「綠化地帶」檢討的準則

- (a) 改劃申述地點的用途地帶不符合「綠化地帶」檢討的準則，理由是申述地點並非「沒有植被、荒廢或已平整的綠化地帶」。申述地點未獲現有基建和設施的足夠支援，亦具頗高的緩衝和保育價值。有指申述地點在 20 多年前曾作寮屋區用途，屬於已受干擾的地區，但這並非今次改劃用途地帶的有效理據。申述地點的植被經過多年自然演替，現已再生和變得豐茂；

緩衝效果和「綠化地帶」的功能

- (b) 根據推定，在「綠化地帶」內不宜進行發展。申述地點接近獅子山郊野公園和鷹巢山自然教育徑，構

成了北九龍山坡的綠化地帶的重要部分，並且作為市區和郊野公園之間的重要緩衝區；

- (c) 在 20 多年前該處的寮屋區清拆後，申述地點已劃定為「綠化地帶」，旨在讓景觀復原和重新美化，從而使申述地點成為毗鄰郊野公園的組成部分；
- (d) 在該區所有住宅發展項目的用地中，申述地點最接近郊野公園，該地點的緩衝作用應較大，而不是較少；
- (e) 深水埗區內「綠化地帶」的總面積遠少於其他地區，因此改劃深水埗區內「綠化地帶」所造成的影響會較大；

《生物多樣性公約》

- (f) 改劃「綠化地帶」用地違反《生物多樣性公約》(下稱「該公約」)的規定，該公約訂明「在保護區域的鄰接地區促進無害環境的持久發展，以謀增進這些地區的保護」。該公約亦規定須重建及修復已惡化的生態系統，並推廣拯救受威脅的生物品種；

不良先例

- (g) 改劃申述地點用途地帶的建議，會對改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展的申請立下不良先例，並鼓勵私人土地擁有人紛紛效尤；
- (h) 政府以往曾拒絕改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展用途的大部分申請，所持理由亦同樣適用於這宗改劃申請，即立下不良先例、資料不足和不符合規劃意向；

大規模改劃本港的「綠化地帶」用地

- (i) 反對雜亂無章地大規模改劃「綠化地帶」用地(涉及 70 幅用地，總面積為 150 公頃)，以作房屋(尤其是豪宅)用途；以及
- (j) 廣泛地改劃全港的「綠化地帶」用地，是城市規劃政策方向的一個重要轉變，但當局並無進行全面諮詢。改劃事宜僅以斬件的形式在區議會層面處理，有違程序公義。

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

有違「綠化地帶」檢討的準則

- (a) 改劃申述地點的用途地帶符合第二階段「綠化地帶」檢討的準則，而這些準則已由各政府官員公開說明。符合準則的理由是，申述地點位於市區邊緣，緩衝效果和保育價值較低，並可經由延坪道接達，屬於已受干擾的土地，曾用作寮屋區(已於一九八七年完成清拆)，現有的植被雜草叢生，保育價值不高；
- (b) 在「綠化地帶」內不宜進行涉及第 16 條申請的發展項目的推定，不適用於目前這宗改劃個案，要考慮的焦點應是申述地點是否適合作住宅發展；

緩衝效果和「綠化地帶」的功能

- (c) 申述地點與獅子山郊野公園距離最接近之處約有 70 米，本身沒有正式的步行徑，也不連接至任何步行徑。申述地點屬於已受干擾的土地，與同一「綠化地帶」以東和以西的天然斜坡相比，緩衝效果和保育價值較少；

- (d) 就上一版本的分區計劃大綱圖(未改劃前)而言，申述地點(面積為 2.04 公頃)只佔龍翔道／大埔道以北的「綠化地帶」約 4.4%，以及整個深水埗區的「綠化地帶」約 2.4%；

《生物多樣性公約》

- (e) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，(i)香港現行的自然保育政策和措施大致上與該公約的目標相符；(ii)預計改劃申述地點的用途地帶不會為生物多樣性帶來嚴重的負面影響；(iii)日後項目的發展商須採取合適的緩解措施。有關發展建議不會違反該公約的目標；

不良先例

- (f) 改劃「綠化地帶」用地是政府已公布的多管齊下應付本港迫切房屋／發展需求的措施。把申述地點改劃作住宅用途前，當局已作出審慎考慮，不會立下不良先例。申述地點毗鄰市區邊緣的已發展區，以及適合作房屋發展，而且技術上又可行。根據地政總署所進行的樹木調查，申述地點的樹木屬常見品種。此外，政府會要求發展商採取合適的緩解措施，包括按需要進行補償植樹；

大規模改劃本港的「綠化地帶」用地

- (g) 在兩個階段的「綠化地帶」檢討中，政府物色了 70 幅總面積約 150 公頃的「綠化地帶」用地。所涉及的土地面積佔全港「綠化地帶」總面積僅約 1%，而改劃作房屋用途對碳足跡和熱島效應的影響微不足道。在決定是否改劃作住宅發展用途前，政府已就每一幅「綠化地帶」用地作出審慎考慮；以及
- (h) 《二零一三年施政報告》已宣布進行第二階段的「綠化地帶」檢討，而發展局亦已多次解釋有關的檢討工作。當局向城規會提交改劃建議以供考慮前，曾就改劃建議諮詢相關區議會。有關的制圖程

序(包括提交和聆聽申述及意見)本身就是公眾諮詢工作。由於預計不會有無法克服的問題，獲諮詢的相關政府部門(包括漁護署)對改劃建議並不反對或沒有負面意見。

[邱浩波先生此時到席。]

生態影響

29. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述內容，要點如下：

導致植被消失

- (a) 自一九八零年代清拆該區的寮屋後，申述地點經過 20 多年自然演替的再生，已經滿布植被。在用地進行發展會影響大量樹木，損害綠化環境；
- (b) 該地點是深水埗僅有的數個草木茂盛的「綠化地帶」之一，也是鳥類和哺乳動物的自然棲息地。擬議發展會導致該「綠化地帶」及自然棲息地消失。現有的樹木移除及移植機制無法重建一個有同等生態價值的棲息地；
- (c) 政府進行的樹木調查並不包括樹幹直徑少於 95 毫米的幼嫩樹木；
- (d) 《地政總署作業備考第 7/2007 號》原本只為長有少量樹木的用地而擬備，旨在鼓勵發展商原址保留樹木。該作業備考不適用於現時的改劃「綠化地帶」建議，因為申述地點滿布植被，亦無法原址保留全部樹木。該作業備考無法保護私人房屋用地內的樹木，因為發展商通常都不願意保留樹木，常盛街的發展即為一例，當時有 400 多棵樹被砍伐；

用地的生態價值

- (e) 申述地點是連接周邊地區(接近獅子山郊野公園)的走廊和生態網絡。擬議發展會干擾或阻礙野生動物在區內活動；
- (f) 受影響的野生動物可能會移近現有屋苑附近居住，騷擾區內居民和公眾(包括遠足者)，或威脅他們的健康；
- (g) 改劃用途地帶只考慮樹木的生態價值，並未顧及其他生態特徵(即天然河道、水產動物、鳥類、哺乳動物和昆蟲)。事實上，區內亦發現懷疑烏龜捕獵器的殘物、不同種類的蜻蜓及蝴蝶、野豬活動的蹤跡，以及猴子和鷹；
- (h) 申述地點及其附近地區所具有的重要生態價值被低估，當局應為該用地及其周邊地區的野生生物和自然棲息地進行全面的生態調查／評估；

可供特別蛙類及蟹類品種棲息的季節性溪流及池塘

- (i) 申述地點有一條約 110 米長的「季節性溪流」流經，附近還有一個池塘，讓稀有物種(包括大頭蛙、小棘蛙及山蟹)棲息。該「季節性溪流」是許多水生生物的繁殖場。懷疑未有在地政總署的測繪圖上標示的其他「季節性溪流」，當局有否就當中的水流及動植物進行全面調查；
- (j) 根據漁護署在二零零九年六月為環境諮詢委員會自然保育小組擬備的‘**Proposed Action Plan for the Conservation of Amphibians in Hong Kong**’(只有英文本，暫譯「保護香港兩棲動物的擬議行動計劃」)，大頭蛙及小棘蛙屬潛在保育關注物種，而山蟹則屬潛在全球關注物種，並在清澈山澗棲息；

- (k) 漁護署建議把重要動植物品種遷移，並非保護該等生境的良方，保育的首要目的是保護自然棲息地，遷移只應作為無計可施之下的最後選擇；

非建築用地

- (l) 在分區計劃大綱圖上／其《註釋》中，並無標示／註明擬於季節性溪流某一段闢設的非建築用地，而在主文件中亦未有描述。分區計劃大綱圖的《說明書》則註明，該非建築用地主要作通風用途，而非為了保護棲息地。懷疑該非建築用地內的生境及景觀，能否得到保護；
- (m) 該季節性溪流有部分座落於擬議的非建築用地內，並持續不斷地流向南面的主河道。擬議發展會對該「季節性溪流」及主河道的自然棲息地造成不可逆轉的生態損失，因此應研究替代緩解措施，例如設置貯水缸及地下排水渠，把「季節性溪流」引導往申述地點另一邊的主河流；以及
- (n) 規劃署所展示的樓宇布局只作說明之用。非建築用地內的某些土地可能會鋪平為地台或容許進行地盤平整工程，而非保留作綠化地方。

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

導致植被消失

- (a) 申述地點毗鄰市區邊緣的一個已發展地方，屬於已受干擾地方，當中大部分樹木是寮屋區在一九八零年代清拆後才再生的常見品種。根據地政總署所進行的樹木調查，用地內有 680 棵樹，當中約六成是血桐 (*Macaranga tanarius*)、白楸 (*Mallotus paniculatus*) 及朴樹 (*Cetlis sinensis*)，並未錄得任何稀有品種，或《古樹名木冊》上所列樹木，又或具有特別保育價值的樹木。自寮屋區清拆後，用地經過

20 多年自然演替再生，已形成一片幼嫩的林地。在樹齡和樹木品種、樹木品種的搭配及林地結構方面，該幼嫩的林地的生態價值較周圍的自然林地相對為低；

- (b) 政府會要求發展商視乎情況而保留、移植或重新植樹，以盡量減少所造成的影響，或採納合適的綠化措施以補償原來的綠化效果。當局會在契約條款中加入保護樹木及補償植樹的規定；

用地的生態價值

- (c) 周圍劃為「綠化地帶」的林地及附近獅子山郊野公園所涵蓋大片土地，仍會作為野生生物的合適棲息地。因此，擬議住宅發展應該不會干擾或阻礙野生生物在區內的活動；
- (d) 在擬定改劃用途地帶的建議時，申述地點的地盤面積已由 2.84 公頃縮減至 2.04 公頃，以回應區內居民對鄰近帝景峰以北的天然河道及人造斜坡可能受到影響的關注。天然河道已從用地中剔出，而改劃用地的用途地帶不會導致嚴重的生態影響；

可供特別蛙類及蟹類品種棲息的季節性溪流和池塘

- (e) 有申述人報稱的「季節性溪流」是一條細小而間歇性的流水，在旱季時更沒有流水。漁護署表示，沒有證據顯示該「季節性溪流」屬於重要的棲息地；
- (f) 漁護署表示，申述人所報稱的小棘蛙在世界自然保護聯盟的紅色名錄等級中被列為「易危」品種，而大頭蛙及山蟹則被列為「無危」品種。在該「季節性溪流」錄得的兩個青蛙品種，並不屬於稀有品種，而是常見於多個受保護區的青蛙品種；
- (g) 在地盤平整工程展開前，會有安排確認地盤內現時具保育價值的物種，並在漁護署的監督下把該等物種(如確認)遷往別處。漁護署表示，凡有遷址建

議，發展商須向政府提供生態影響評估連同緩解措施，包括需要遷址的物種、覓得的接收用地及進行遷址的時間；

非建築用地

- (h) 「季節性溪流」只是一條細小而間歇性的流水，在旱季時更沒有流水。沒有證據顯示該「季節性溪流」有固定支流流進主流。漁護署已表示，沒有證據顯示該「季節性溪流」屬於重要的棲息地。不過，可通過在契約上訂明非建築用地內嚴禁進行任何發展／工程，便可解決對「季節性溪流」提出關注的問題；以及
- (i) 規劃署簡介時所展示的樓宇布局設計只屬概念性質。在契約會訂明非建築用地內嚴禁進行任何發展／工程，而規劃署及漁護署等相關政府部門會就發展商提交的建築圖則(包括在非建築用地的發展項目／工程)提供意見。

環境影響

31. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述內容，要點如下：

市肺

- (a) 「綠化地帶」可以作為「市肺」，改善空氣和景觀質素，並緩解城市熱島效應。擬議發展會導致失去樹木和「綠化地帶」，對區內居民及深水埗區人口可享用的空氣質素、居住環境、生活質素和健康，均會造成負面影響，而且深水埗區的空氣質素已經很差。

污染

- (b) 在申述地點及其周邊地區範圍內發現石棉瓦碎片。令人擔憂的是，這些石棉材料及污染物料會被隨意

棄置或不予處理，可能會對有關用地及其周邊地區造成嚴重影響。因此，須為用地進行土地污染評估；以及

施工期間對環境造成的影響

- (c) 施工期間會對周邊地區的環境造成負面影響和滋擾（包括噪音、灰塵、地面徑流、生態影響及害蟲等）。

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

市肺

- (a) 申述地點只佔龍翔道以北「綠化地帶」的 4.4%。政府會要求發展商根據既定的綠化指引及保護樹木機制，保留、移植或重新植樹。倘不可能保護所有樹木，發展商須採取適當的綠化措施，例如主題種植、垂直種植及天台種植等（視何者適合而定），以補償原來的綠化效果。

污染

- (b) 處理及移除含石棉物料須受《空氣污染管制條例》所規管。環境保護署（下稱「環保署」）已表示，當局稍後須進行污染評估，以確認是否存在土地污染問題，並於建築工程展開前完成所需的除污工程；以及

施工期間對環境造成的影響

- (c) 日後的發展商須根據多條污染管制條例採取緩解措施，以管制和盡量減少在施工期間可能對環境造成的影響及滋擾。食物環境衛生署（下稱「食環署」）亦會就環境衛生事宜採取適當行動。

交通影響

33. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述內容，要點如下：

大窩坪道路網的交通影響

- (a) 大窩坪現有道路網絡的交通容量，特別是在南昌街／歌和老街和延坪道／龍坪道的兩個重要路口已經接近飽和。目前，沿南昌街北行線近歌和老街的路口常會出現一條長車龍。至二零二九年，南昌街／歌和老街路口在早上繁忙時間的估計預留容量為0.46%，而在申述地點的日後發展會新增98行車架次，預期車龍長度會增加。擬議發展會令交通問題進一步惡化，而在施工階段，交通情況會轉差；
- (b) 擬議發展與周圍地區同期進行的房屋發展(包括兩塊位於龍翔道以北的房屋用地和白田邨重建計劃)將會對交通造成累積負面影響。這些影響未必已納入交通評估內；

沿龍坪道駛出龍翔道的交通

- (c) 擬議發展將增加沿龍坪道駛出龍翔道的交通流量，違背當初為龍翔道以北兩塊房屋用地進行道路計劃(下稱「道路計劃」)的目的，就是避免額外的交通流量經過畢架山花園一帶。道路計劃會變得浪費公帑；

交通數據和評估

- (d) 由政府提供的交通數據(例如預留容量和設計行車容量)，具有誤導成分，亦不完整。政府的評估所採用的假設及方法不切實際(例如車位供應、交通需求)或不全面(例如沒有根據服務水平作出評估)；

泊車位供應

- (e) 考慮到帝景峰和畢架山花園的泊車位比例為每個單位有一個泊車位，在申述地點的 980 個單位只有 115 個泊車位，其泊車位比率偏低；
- (f) 在申述地點附近只有小巴總站及的士站，而巴士不可沿延坪道行駛，日後的居民可能要依賴私家車出入；
- (g) 目前，已有帝景峰和畢架山花園的居民在澤安邨泊車，因為他們的屋苑內沒有足夠的泊車位。擬議發展會令附近地區對泊車位的需求增加，受影響者包括澤安邨、白田邨和石硤尾邨；而石硤尾邨現已出現泊車位不足的情況；以及

公共交通服務

- (h) 新增 1 000 名居民，會進一步增加對公共交通服務的需求。

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

大窩坪道路網的交通影響

- (a) 運輸署表示，擬議發展對現有道路網不會造成無法克服的交通影響。目前在繁忙時間，該兩個主要路口的交通量並未飽和。二零二九年早上繁忙時間，延坪道／龍坪道路口的設計行車容量為 35%，屬理想水平。完成道路改善工程後，南昌街／歌和老街路口在二零二九年的預留容量仍是正數，顯示交通量不會飽和，認為情況仍可接受，而車輛應可在一次燈號時間內駛過路口。運輸署已根據所假設的不同單位面積(由 60 平方米至 180 平方米)、單位數目(326 個至 980 個)及泊車位數目(115 個至 516 個)來評估會產生的行車架次，顯示在各種假設情況

下所產生的整體行車架次相若(每小時 98 至 107 行車架次)；

- (b) 在評估大窩坪的交通流量時，已計及現有的發展項目(即畢架山花園和帝景峰)、在龍翔道以北兩個新發展項目，以及申述地點的擬議發展；

沿龍坪道駛出龍翔道的交通

- (c) 運輸署表示，交通量主要集中在延坪道一帶，而延坪道是擬議住宅發展日後居民前往龍翔道最直接方便的路線。土木工程拓展署表示，道路計劃會為龍翔道以北的兩個房屋用地提供直接方便的通道，用以前往龍翔道，從而節省交通時間，以及減少對附近住宅地區(包括畢架山花園)造成的交通和環境影響；

交通數據和評估

- (d) 申述人在口頭陳述中指政府提供的交通數據有誤導成分，而且不完整，但卻未能提供具體的方法和評估以支持其論點。運輸署認為已進行的交通評估，足以反映在有關地點的實際和日後交通情況；

泊車位供應

- (e) 泊車位數目訂為 115 個，屬於《香港規劃標準與準則》就 60 平方米面積單位應設泊車位的上限範圍。在申述地點提供的泊車位數目上限，會受契約條件所規管，而根據契約提供的泊車位數目乃遵照《香港規劃標準與準則》的要求訂定；以及

公共交通服務

- (f) 在延坪道北端現有一個小巴士站，而現有的 32M 綠色專線所提供的服務，是連接帝景峰至港鐵石硤尾站。作為既定的做法，運輸署會連同公共交通營辦商適當地調整有關服務的水平，以應付因擬議住宅

發展項目而可能新增的乘客需求，確保能夠提供足夠的公共交通服務。

斜坡安全

35. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述內容，要點如下：

斜坡鞏固工程

- (a) 由於申述地點包括陡坡，會有需要在申述地點範圍以外的額外地方進行地盤平整及斜坡鞏固工程，這可能會導致失去更多樹木，並縮短擬議發展與附近郊野公園的距離。在申述地點興建的護土牆高約 20 米至 30 米，日後會阻擋大部分居民的視野。發展商最終或會要求在申述地點範圍以外進行斜坡鞏固工程，作為替代的方法；
- (b) 有申述人擬備了圖則及剖面圖，以顯示申述地點不適合作住宅用途，理由是(i)申述地點的地勢十分陡峭，高度介乎主水平基準上 130 米至 180 米，部分範圍更達主水平基準上 200 米；(ii)規劃署的概括發展計劃會使環境變得十分擠迫，而且所有建築物的高度須劃一為主水平基準上 210 米；(iii)內部通道的坡度會十分陡斜；(iv)須興建過大而高達 25 米的護土牆，並須在護土牆上方興建 6 米高的保護屏障，令擬議發展內多個單位的視野受阻；以及(v)由於申述地點內有數個斜坡，因此須原址興建一些護土構築物；

斜坡不穩固及巨石

- (c) 斜坡不穩固、施工期間會進行爆破，加上申述地點接近附近屋苑，可能會對該區居民的生命財產構成威脅，並對施工造成技術困難。在申述地點進行龐大的斜坡工程也會影響帝景峰背後的山坡，增加維修保養成本，而費用將由帝景峰居民承擔。由於只能倚靠日後的發展商而不能依賴政府提供緩解措施

和解決斜坡安全的技術問題，居民的安全堪虞；以及

- (d) 大窩坪的山坡上有不少巨石，帝景峰背後的斜坡亦曾經倒塌。由於石塊體積巨大，因此須朝郊野公園的邊緣方向進行斜坡工程。在改劃用途地帶前，須完成全面的山坡災害評估。

[梁慶豐先生此時到席。]

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

斜坡鞏固工程

- (a) 將會沿申述地點界線興建護土牆。除了視乎需要而原址進行小規模的巨石鞏固工程外，在申述地點範圍以外無須進行地盤工程。至於地盤平整工程方面，土木工程拓展署認為須興建高達 20 米的垂直護土牆，而這方面在技術上可行。當局會在賣地契約中訂明條款，規定未經地政總署批准，不得在毗連斜坡進行削切工程；以及

斜坡不穩固及巨石

- (b) 土木工程拓展署已就申述地點進行初步天然山坡災害研究，結果認為倘採納緩解措施，例如築建防護屏障、移走有潛在危險的巨石或原址進行巨石鞏固工程，則山泥傾瀉的風險尚可接受。日後的發展商須負責設計並在申述地點興建防護屏障，而該等屏障可於護土牆頂部興建。

發展密度及房屋供求

37. 主席扼要重述申述人／提見人的申述書／意見書及口頭陳述的內容，要點如下：

發展密度

- (a) 申述地點的 2.88 倍地積比率過高，而且不符合城市規劃委員會有關『擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請』的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)的要求。該指引訂明，在「綠化地帶」的住宅發展的地積比率不得超逾 0.4 倍。擬議發展與附近現有低密度和低層住宅建築不相協調；

沒有急切需要改劃「綠化地帶」用地

- (b) 沒有急切需要改劃申述地點以增加房屋供應，因為長遠來說，是否如政府估計有真正的房屋需求令人懷疑。根據 2011 普查及香港統計年刊，按私人住用單位的佔用情況及總數估算，空置率約為 13%；

興建豪宅不能紓減住屋需求的壓力

- (c) 擬議住宅發展的建造成本高昂，況且發展為豪宅而非公眾可負擔的房屋，因此無法紓緩為公眾提供住屋的壓力；
- (d) 該區並不缺乏豪宅供應，申述地點附近已有一塊佔地 2 公頃的用地擬用作發展豪宅。有報告顯示，昂貴大單位的空置率偏高，約為 10%。賣地計劃內的 29 塊用地當中，只有七塊用作興建公眾可負擔的房屋，其他則用作興建豪宅，因此不能滿足房屋需求。部分申述人認為，應在申述地點進行公營房屋而非私營房屋發展；

深水埗其他房屋用地及增加房屋土地的其他方法

- (e) 可考慮在深水埗區其他用地進行房屋發展，有關地點包括大坑西村、澤安邨、石硤尾邨、空置的三水同鄉會湯恩佳學校和聖方濟愛德小學用地，以及長沙灣臨時家禽批發市場等；以及

- (f) 政府改劃「綠化地帶」用地前，應先全面檢討現有房屋及土地資源。政府應使用其他方法來增加房屋土地供應，例如善用已開發的土地和棕地、重建工業大廈、改劃荒廢農地、市區重建、利用空置公屋單位、有限度填海、利用軍營及公用事業設施的用地、檢討小型屋宇政策等。

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

發展密度

- (a) 為滿足社會對房屋的迫切需要，目前的政策是在顧及土地用途兼容性和基礎設施的容量後，容許合適用地增加發展密度。經考慮有需要善用有限土地資源、地區特色、擬議發展對附近地區可能造成的影響及技術可行性後，當局已就申述地點釐定發展密度，即最大總樓面面積為 58 750 平方米(相等於 2.88 倍地積比率)，以及最高建築物高度為主水平基準上 210 米。經諮詢深水埗區議會後，用地範圍已由 2.84 公頃縮減至 2.04 公頃；

沒有急切需要改劃「綠化地帶」用地

- (b) 一如在二零一四年十二月公布的「長遠房屋策略」及《二零一五年施政報告》所載，政府以 480 000 個單位作為二零一五／一六至二零二四／二五年度為期 10 年的總房屋供應目標。為達到這個目標，政府會繼續多管齊下，增加土地供應，以應付迫切的需求。個別住宅發展項目的高空置率，並無代表性。本港住宅空置率平均約 4% 仍屬偏低，租約屆滿與新租約開展期之間，以及正進行裝修的單位均會出現空置情況；

興建豪宅不能紓減房屋需求的壓力

- (c) 鑑於申述地點的位置和特色，用地適宜作低密度私人住宅發展。市民對不同類型的房屋都有需求。在用地上提供高檔私人房屋，可騰出更多低檔住宅單位，供較低收入住戶居住；
- (d) 公共房屋的用地應處於便利的位置，方便接達公共交通工具。公共房屋發展項目的地積比率，一般會遠高於申述地點的擬議地積比率。為此，使用該用地作公共房屋發展的建議不獲支持；

深水埗其他房屋用地及增加房屋用地的其他方法

- (e) 申述人建議的其他房屋用地，有些是現有／規劃中的房屋發展／重建用地，另有一些是已有規劃用途的用地；以及
- (f) 政府會繼續採納多管齊下的方法以應付社會的房屋需求，並且會持續進行規劃研究以開拓長遠土地供應來應付本港日後的需求，當中包括探討多幅面積廣闊而未有善用的棕地。此外，規劃署會考慮土地用途兼容性和其他發展影響，定期檢討適宜改劃作其他用途(包括住宅用途)的用地，並會向城規會提出建議，以改劃適當的用地。

基礎設施容量及社區／康樂設施

39. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述的內容，要點如下：

- (a) 深水埗區已十分擠迫，待日後區內多項房屋發展(例如西北九龍填海區第二和第六號地盤的發展項目、南昌站上蓋的發展項目及市區重建項目)落成後，人口會進一步大幅增加。該區已接近發展極限，設施和基建容量亦不足。政府應避免進一步剝奪深水埗區所稀缺的綠色空間；以及

- (b) 擬議發展會令區內居民失去康樂場地，而公眾亦失去遠足的好地方。申述地點可經深水埗的主要地區、西九龍和東九龍各區方便直達。

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

- (a) 擬議住宅發展不會對區內的基建容量，以及休憩用地和政府、機構或社區設施的供應造成不可接受的影響。渠務署指出，可在用地的相關土地／契約條款內納入進行渠務影響評估的規定。
- (b) 在公眾休憩用地供應方面，根據《香港規劃標準與準則》，須為石硤尾提供合共約 19.74 公頃的休憩用地。區內現有的整體休憩用地約為 33.91 公頃，而現有和已規劃供應的休憩用地面積約為 38.87 公頃。因此，區內的現有和已規劃的休憩用地足以符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (c) 關於政府、機構或社區設施，除欠缺 19 個小學課室和 570 張醫院病牀外，在該區的主要社區設施並無出現短缺情況。由於醫院病牀是按區域計算，所以無須在申述地點提供這些政府、機構或社區設施。小學課室數目不足的情況實屬輕微，教育局對改劃用途地帶的修訂項目並無意見。；以及
- (d) 由於申述地點沒有行人徑或合適的遠足徑，加上已把天然河道剔出申述地點的範圍，所以擬議住宅發展不會令區內居民損失康樂場地，或令公眾損失一個遠足地方。

資料／評估不足

41. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述的內容，要點包括：就各項技術評估發放的資料既不全面，又不完整；有多項重要考慮因素並無提及；倚賴日後的發展商進行詳細技術評估和建議緩解措施的做法，並不恰當；政

府應向城規會提交詳細的生態、環境及交通影響評估，以及保護樹木建議。

42. 委員繼而審閱以下在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽環節中回答委員的提問時所述，及／或在文件中所記錄的相關政府部門的回應。回應的內容是：相關政府部門已審視和評估申述地點的擬議住宅發展可能造成的影響，並總結認為不會造成重大或無法克服的影響。

地區諮詢和公眾諮詢程序

43. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述的內容，要點如下：

- (a) 政府在把申述地點納入二零一四／一五年度賣地計劃前並無進行任何公眾諮詢，構成程序不公。其後的諮詢也在沒有提供足夠資料的情況下倉卒進行。政府沒有尊重深水埗區議會的意見。深水埗區議會認為，政府不應在沒有提供足夠資料，而且在深水埗區議會已通過動議反對改劃用途地帶的情況下，把改劃建議提交城規會審議。在二零一四年三月四日交予深水埗區議會參考的文件連數字和黑白圖則只有三頁，資料並不足夠；
- (b) 當局在後期才就改劃建議諮詢區內持份者，沒有認真徹底處理公眾意見；以及
- (c) 根據香港城市大學所進行的調查，大部分居民不贊成改劃該「綠化地帶」用地作住宅用途，超過九成居民認為應保育該「綠化地帶」用地。

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

- (a) 在二零一五／一六年度賣地計劃內有 29 幅用地，當中有 15 幅用地須要改劃用途地帶。倘城規會不同意改劃建議，有關用地會從賣地計劃中剔除，不

會出售。規劃署在處理有關用途地帶的修訂時，已按照既定程序諮詢政府部門及區議會、向城規會提交文件，以及根據《城市規劃條例》的規定刊憲。當局向城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)提交擬議修訂項目前，規劃署已就有關改劃建議諮詢深水埗區議會。所收集的意見亦已納入小組委員會的文件，以供小組委員會考慮改劃建議。擬議修訂公布後，當局已再就分區計劃大綱圖進一步諮詢深水埗區議會；

- (b) 在二零一四年三月四日交予深水埗區議會參考的首份文件雖短，但已清楚說明相關政府部門認為發展申述地點不會帶來無法克服的問題。二零一四年五月十九日，規劃署再次諮詢深水埗區議會，地盤面積亦已縮減，並向區議會提供一份長達 10 頁的諮詢文件，文件包含更詳細的資料，載述擬議發展對交通、環境及排水所造成的影響、斜坡穩定情況等；以及
- (c) 當局已在適當時間進行地區諮詢，並把公眾意見妥為納入相關文件內。在擬定改劃用途地帶建議時，當局曾數度諮詢深水埗區議會及區內居民，並把申述地點的地盤面積由 2.84 公頃縮減至 2.04 公頃，以處理區內居民對潛在影響的關注。

其他

45. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述的內容，要點如下：

- (a) 當局在會議舉行前七天才把載有新數據及技術評估的城規會文件交予申述人／提意見人，沒有給予他們足夠時間研究新的資料；以及
- (b) 在附近山頂有一個雷達站，申述地點的居民日後或會承受幅射風險。

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

- (a) 在城規會文件和諮詢文件載述的影響評估及相關資料，大部分與早前在諮詢會議上提供的資料相同。新的資料只包括文件內有關樹木調查的報告和申述地點生態狀況的補充資料，這些資料旨在回應申述人的關注事宜；以及
- (b) 民航處表示，雷達站位置的高度遠高於附近其他構築物的高度，所產生的幅射不會覆蓋至下面的物體，而民航處所有監察雷達儀器的運作，須完全符合通訊事務管理局辦公室所訂定的相關守則。

建議

47. 主席扼要重述申述人／提意見人的申述書／意見書及口頭陳述的內容，要點如下：

- (a) 應把申述地點回復為「綠化地帶」並加以優化，例如把該用地及其毗連溪流發展為大型公園，作為市民遠足或進行康樂活動的場地；以及
- (b) 應把申述地點改劃為「郊野公園」地帶。

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

- (a) 把申述地點改劃作住宅用途是適當的，理由是：考慮到增加房屋供應的迫切需要；該用地的緩衝作用相對較小、保育價值偏低和就近現有都市化發展和基礎設施；以及擬議房屋發展不會造成無法克服的負面影響。由於石硤尾及深水埗區現有和規劃中的休憩用地仍充足有餘，以大型公園取代擬議住宅發展是沒有理據支持的；以及

(b) 漁護署表示，沒有計劃把申述地點劃定為郊野公園。

49. 主席扼述所接獲的意見與申述內容相若，並備悉上文所載的回應。

[陳祖楹女士此時到席。]

50. 一名委員表示，對申述地點改劃作住宅用途有保留。他認為規劃署擬備的假定發展方案不能令人滿意，而最終的整體布局設計在視覺上可能與獅子山郊野公園的背景更加格格不入。另一名委員表示，雖然在該用地位處的同一綠化地帶仍有其他現存和計劃進行的住宅發展項目，但該些發展項目位於獅子山公園以南較遠處的龍翔道旁。申述地點則位於綠化地帶的中心，與郊野公園相距不遠。該名委員主要關注綠化地帶的完整性，而並非有申述人提及該用地的生態價值。雖然香港對住屋需求殷切，但在考慮改劃「綠化地帶」用地的用途時，也要堅守一些規劃原則。城規會考慮新界「綠化地帶」內的小型屋宇申請時的態度十分謹慎，而在考慮改劃市區「綠化地帶」用地的用途時也要採用相同的做法。該用地佔地不廣，附近有陡峭山坡及散石。儘管可在日後的發展項目內設置高 20 米至 30 米（樓高六至七層）的護土牆以鞏固斜坡，但該段高聳的護土牆會影響日後居民單位的景觀。日後的發展商或會爭取更多在該用地範圍以外的土地，以便進行斜坡鞏固工程。政府或須基於安全理由答允有關要求，而這會導致損失更多在「綠化地帶」內的土地，並對附近郊野公園構成更大威脅。

51. 地政總署署長甯漢豪女士在回應主席的詢問時表示，由於申述地點屬於出售用地，因此可把相關條件納入土地契約內，以禁止在該用地範圍以外進行斜坡平整工程。即使該等條件不納入土地契約內，當局亦會就任何在該用地範圍以外政府土地上進行的工程諮詢相關政府部門。

52. 一名委員表示，他完全理解反對改劃「綠化地帶」用地作住宅用途的情意結，但為了應付社會對住屋的迫切需求，仍須採納務實的做法。他在最近一次遠足時，沿獅子山郊野公園走近申述地點，發現遠足徑有大部分範圍被茂密的植物圍繞，除了在受歡迎的觀景點外，遠足人士根本看不見山下的城市發

展。身處該些觀景點，遠足人士可飽覽都市全貌；大部分遠足人士會認為那是優美的城市景致，並不是礙眼的市容。此外，鑑於舊區的建築環境過分擠迫，在樓宇不太密集的地區劃設更多房屋用地，可有助改善舊區的居住環境。該委員留意到，郊野公園的遠足人士數目不多，因此質疑以擬議發展會對郊野公園使用者造成視覺影響為理由而不支持把申述地點作住宅用途，究竟是否恰當。考慮到郊野公園面積廣闊，本身已可為住宅發展項目提供足夠的緩衝地方，無需中間的綠化地帶。至於在帝景峰旁通往郊野公園的行人徑，該委員認為它並非正式的行人徑，而是一條由帝景峰居民自行闢設以方便進出的小路，並不是供市民大眾使用的通道。

53. 規劃署署長凌嘉勤先生借助實物投影機展示的圖則／照片援引三個非常接近或緊連郊野公園的住宅發展項目為例子，包括康山花園、陽明山莊、水泉澳公屋地盤(石礦場舊址)。這些例子說明，由於郊野公園面積廣闊，有發展項目位處其附近也是無可避免的。目前，並非如申述人所聲稱政府已有計劃在該綠化地帶再建議發展其他房屋用地。至於視覺影響方面，城規會文件內的合成照片已攝錄從郊野公園受歡迎的涼亭位置眺望的景色，顯示擬議發展會與附近的帝景峰十分相似。凌先生在實地視察時發現，申述地點有部分範圍長滿植被，部分範圍則荒蕪。儘管仍可見到該用地內的季節性溪流及其邊緣的小池塘，但考慮到香港的季候風氣候，這些溪流及池塘並非罕有。該用地並無通往郊野公園的遠足徑，但有若干狀況欠佳的荒廢行人徑。

54. 一名委員不支持改劃用途地帶的建議，認為城規會應採取如同考慮新界「綠化地帶」用地發展項目規劃申請時的謹慎做法。現時的綠化地帶用地是各發展項目與獅子山郊野公園之間的重要緩衝。帝景峰及龍翔道以北的其他發展建議，亦已侵佔該綠化地帶。倘有關的改劃建議獲得批准，發展項目與鄉郊之間的土地會進一步萎縮，整個綠化地帶的緩衝功能亦會有損。該委員認為，對於附近郊野公園的遠足人士，擬議發展會很礙眼。康山花園及水泉澳地盤為大型發展項目，可使不少人受惠。然而，申述地點只能提供數幢私人豪宅樓宇，並非為了滿足基本房屋需求。現時這項改劃用途地帶的修訂在規劃上並沒有很大的增益；應保留區內一些用地，為當區居民及郊野公園使用者提供歇息空間。

55. 部分委員認為，究竟應該為一羣居民／遠足人士着想而把用地保留為「綠化地帶」，還是把其改劃作住宅用途，以應付社會大眾迫切的房屋需求，實須作出一個艱難的決定。他們認為，鑑於房屋土地嚴重短缺，在考慮改劃「綠化地帶」用地時，須採取務實的做法，而應付社會的房屋需要，應較維持景觀及遠足人士的享受更為重要。到底郊野公園的遠足人士會認為城市景致礙眼還是悅目，則是十分主觀的感覺。

56. 部分委員亦認為，該塊曾是寮屋區的用地已被干擾，附近又有住宅發展，當局在清拆寮屋後並未進行修復工程，反映該用地一度打算作為土地儲備，待有需要時進行發展。雖然當局正規劃新界新發展區的房屋供應項目，但是市區的公營及私營房屋用地的中短期需求仍然非常大。此外，擬議的房屋發展沒有無法克服的技術困難，而相關法例／規例足以處理對斜坡安全方面的憂慮。至於日後住戶因單位面向高大的護土牆而景觀可能欠佳的問題，發展商應可採取具創意的設計以緩解影響，或從定價優惠方面吸引未來的住戶。無論如何，日後住戶從其單位眺望的景觀及發展商的定價，不應是城規會的主要考慮因素。這些委員支持改劃用途地帶的建議。

[李美辰女士此時離席。]

57. 數名委員表示，他們對改劃用途地帶有所保留，因為用地座落在有關綠化地帶深處，以及區內居民和深水埗區議會均強烈反對改劃用途地帶。一名委員表示，倘把靠近龍翔道而並非「綠化地帶」中心位置的用地作住宅用途，會比較可以接受。該委員認為由於當局容許帝景峰項目在用地以外進行斜坡平整工程，倘將來禁止擬議發展進行同類工程，將會招致法律訴訟。當考慮改劃用途地帶建議時，城規會亦有責任預留有利於良好發展設計的用地。鑑於申述地點會有多項不確定的內在因素，該名委員不支持改劃用途地帶的建議。

58. 一名委員表示，對於改劃用途地帶的建議，城規會應採取較嚴格的要求，而以往定下的良好規劃原則亦應遵從。該委員同意，對於沒有生態價值且不能再充當緩衝區的用地，改劃用途地帶的建議可予推展。然而，未有科學資料或數據可確證申述地點的生態價值不高。此外，《作業備考第 7/2007 號》

所要求進行的樹木調查及補償措施，只適用於簡單的發展用地而非「綠化地帶」用地。

59. 一名委員表示，在緊鄰郊野公園的地方進行房屋發展已有先例，而所涉用地距離郊野公園最接近的位置亦有 70 米。提供更多的房屋用地，有助紓緩包括深水埗在內的舊區的過度擠迫居住環境，會較郊野公園的遠足人士所受的視覺影響更為重要。

60. 數名委員認為，就市中心區居住人口的密度而言，香港是全球之最。此外，公眾對於市區的房屋需求殷切。因此，位處市區邊緣的「綠化地帶」用地難免要用作發展。一名委員表示，某機構最近進行的意見調查顯示，公眾屬意犧牲某些「綠化地帶」用地，以換取較佳居住環境。隨着第二階段的「綠化地帶」用地檢討的展開，較不理想及較難發展的用地亦會被建議改劃其用途地帶。在決定改劃這些「綠化地帶」用地時，實有需要作出妥協。另一名委員表示，就建築可行性、位置及易達程度而言，申述地點較適宜作低密度房屋發展，而非高密度公營房屋發展。

61. 有些委員問及擬議發展對郊野公園所造成的視覺影響。凌嘉勤先生回應說，如城規會文件的合成照片所顯示，從深水埗水塘的天台花園及郊野公園的觀景台眺望，擬議發展會與毗鄰的帝景峰形成一個建築羣。

62. 一名委員重申，他關注綠化地帶的完整性，以及從申述地點南面眺望時，擬議發展會產生的視覺影響。從南面望去，「綠化地帶」及獅子山郊野公園構成了城市景致的背景，應予保護。擬議發展會為侵入「綠化地帶」中心區及危及郊野公園立下先例。相關政府部門未能提供令人信服的資料，以解決擬議發展所產生影響的不確定性。

63. 凌嘉勤先生在回應部分委員的關注時表示，香港的主要都會區的城市景致以海港為前景，而山脈為背景。由於維多利亞港已沒有進一步填海，以及山脈已被指定為郊野公園，上述景致得以維持。擬進行發展的「綠化地帶」用地經小心揀選，不會對整體的城市景致帶來負面影響。擬議發展用地有接達延

坪道之利，可免於闢建通道，而闢建通道通常會對既有地形造成極大破壞。

64. 由於各委員對改劃用途地帶的修訂持不同意見，主席建議就此事投票，委員表示同意。投票結果顯示，較多委員支持改劃有關用地的用途地帶以作住宅發展用途。

65. 經商議後，小組委員會決定不接納申述編號 R2 至 R405、R407 至 R5110，以及 R5112，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審視文件第 8.1 段所載不接納申述的理由，並認為適當。該等理由如下：

- 「(a) 香港十分缺乏適合作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。改劃「綠化地帶」用地是政府多管齊下以應付房屋及其他發展需求的一項措施。規劃是一項持續的過程，政府會繼續不時檢討土地用途，在適當時改劃用地，以作住宅用途；
- (b) 申述地點位於已發展區邊緣，而且易於到達。當局認為該用地適合作住宅發展，亦與周圍的發展相互配合。修訂用地的用途地帶，將有助政府應付在房屋土地供應方面的需求；
- (c) 修訂用途地帶不會對周圍地區的交通、生態、環境、景觀、基礎設施、通風及視覺質素造成不可接受的影響；
- (d) 申述地點毗鄰市區邊緣的已發展區。當局在劃設用地界線時已避免貼近天然河道。該用地是已受干擾的地區，在用地範圍內的樹木屬常見品種。改劃用地的用途地帶，不會帶來重大的生態影響；
- (e) 申述地點的斜坡／地盤平整工程會盡量在該用地界線的範圍內進行，以免更多樹木被砍伐。在地盤平整工程開始前，會安排確認地盤內現時有保育價值的物種，並會在漁農自然護理署的監督下把這些物種(如確認)遷至別處；

- (f) 申述地點內沒有《古樹名木冊》所列的樹木。當局會就日後的房屋發展項目加入保護樹木及補償植樹的建議。此外，提交保護樹木建議及美化環境建議的要求，亦會適當地納入用地的賣地條款內；
- (g) 深水埗區已規劃供應的休憩用地及主要政府、機構或社區設施，大致上足以應付日後人口的需求，以及新房屋用地所新增的需求；
- (h) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶修訂諮詢公眾。根據條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分；
- (i) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園乃屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責，現時並無計劃把申述地點指定為郊野公園(R5090)。」

沙田、大埔及北區

議程項目 8

考慮有關《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9912 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[此議項以廣東話及英語進行。]

66. 黃仕進教授就此議項申報利益，表示他擔任系主任的學系內一名同事有參與一項與非政府機構在荔枝窩進行的計劃，但他本人與該項計劃無關。委員認為黃仕進教授不涉及直接利益，同意他可留在席上。

簡介和提問部分

67. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席會議的申述人和提意見人外，其餘的申

述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。委員同意在其他表示不會出席聆聽會或沒有回覆的申述人／提意見人缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

68. 以下政府的代表、申述人／提意見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 |
| 張國偉先生 | — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任 |
| <u>R2－曾亞七</u>
曾亞七先生 | — 申述人 |
| <u>R7－陳志英</u>
<u>R8－曾愷呈</u>
<u>R11－曾日友</u>
<u>R68－邱錦洲</u>
曾玉安先生 | — 申述人及申述人的代表 |
| <u>R9－曾玉安</u>
李冠洪先生 | — 申述人的代表 |
| <u>R65－范富財</u>
范富財先生 | — 申述人 |
| <u>R102－嚴雪芳</u>
葉華清先生 | — 申述人的代表 |
| <u>R103－黃夏衛</u>
江智祥先生 | — 申述人的代表 |
| <u>R104－曾偉業</u>
曾偉業先生 | — 申述人 |

R105 – 麥欣欣

麥欣欣女士 — 申述人

R106 – 香港鄉郊基金有限公司(下稱「香港鄉郊基金」)

吳祖南博士 — 申述人的代表
梁秀媚女士

R108 及 C5 – 長春社

吳希文先生 — 申述人的代表

R109 – 陳玉成

張仲明先生 — 申述人的代表

R111 – 香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

R112 及 C3 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表及提意見人的代表
劉兆強先生

R113 及 C2 – 嘉道理農場暨植物園

C1 – 趙善德博士

聶衍銘先生 — 申述人的代表及提意見人的代表

R114 及 C4 – 創建香港

司馬文先生 — 申述人的代表及提意見人的代表
陳嘉琳女士

69. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序。由於有多名申述人／提意見人表示會出席聆聽會，因此有需要限制口頭陳述的時間。城規會於二零一五年一月二十三日同意，每名申述人／提意見人或其代表會獲給予 10 分鐘時間作出口頭陳述。申述人和提意見人在會議前已獲通知此項安排。主席表示，在申述人／提意見人或其代表獲分配的 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／提意見人或其代表。口頭陳述應是就申述書和意見書的內容作補充，而不是重複當中的內容，而且口頭陳述的內容應與這份分區計劃大綱圖相關。口頭陳述完畢後會有答問環節。

城規會將會在簡介和提問部分結束後，才就有關的申述和意見進行商議。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

70. 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) 二零一四年八月二十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，結果共收到 114 份申述書和五份意見書。由於這些申述書和意見書提出的關注事項有緊密關連，城規會於二零一五年四月十日決定在聆聽會上一併考慮所有申述和意見；

(b) 申述按性質大致可分為以下三組；

A 組的申述(R1 至 R103)

(c) A 組有 103 份申述書，由北區區議會、大塘湖村的村代表、荔枝窩村、梅子林、蛤塘和牛屎湖村的村民及個別人士提交，表示反對這份分區計劃大綱圖，主要理由如下：

(i) 劃為「鄉村式發展」地帶的地方在地理上不宜用作發展小型屋宇，而且此地帶不夠大，未能應付小型屋宇的需求。因此，應修訂「鄉村式發展」地帶，按「鄉村範圍」及原居村民未來的小型屋宇需求數字劃定其範圍；

(ii) 把大片私人土地(佔整體土地面積約 91%)劃作「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，是漠視土地擁有人的利益。當局必須尊重私人土地擁有人的權利及復耕的訴求，進行保育

之餘，也顧及鄉村未來的發展，在兩者之間作出平衡；

(d) A 組的主要建議是：

- (i) 把農地劃作「農業」地帶，以鼓勵復耕及活化鄉村；(R1 至 R103)
- (ii) 劃設康樂用途，以支持該區的旅遊業，並提供相關的基礎設施，包括公廁、活動中心、康樂設施和遊客資訊中心，以及規劃完善的交通運輸網絡以作配合；(R2 至 R103)

B 組的申述(R104 至 R109)

(e) B 組有六份申述書，由荔枝窩村的村代表、香港鄉郊基金、綠田園基金、長春社及一名個別人士提交，他們大致上表示反對這份分區計劃大綱草圖，或就草圖提出意見，內容如下：

- (i) 在荔枝窩的農地進行的「永續荔枝窩－農業復耕及鄉村社區營造計劃」(下稱「永續荔枝窩計劃」)是一項以農業為主導的計劃，旨在透過務農、培訓、教育及研究，活化社區網絡和促進荔枝窩村的永續發展。該計劃強調原居村民的參與，藉此推廣客家文化及傳統。那些永續農耕作業模式預期可作為香港其他郊野公園「不包括的土地」及鄉郊地區另一鄉郊保育模式的示範；(R104 及 R106 至 R108)
- (ii) 廣泛劃設「自然保育區」地帶會對闢設基礎設施及香港鄉郊基金現正進行的這項計劃構成限制；(R104 至 R105)
- (iii) 雖然農業用途在保育地帶(如「綠化地帶」及「自然保育區」地帶)內是經常准許的用途，但「自然保育區」地帶內不准闢設「植物苗

圃」，這樣會對這項計劃進行的農業活動構成一定限制；(R107)

- (iv) 有必要在「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的「備註」中清楚說明可進行「挖土」的範圍，以及進行真正農耕活動時可使用機器或手動工具翻土；(R107)

(f) B 組的建議是：

- (i) 擴大「農業」地帶，把「永續荔枝窩計劃」涉及的土地，以及在農業方面具良好潛力的休耕農地包括在內，以鼓勵復耕及促進本地農業發展(R104 至 R108)。此外，為確保所進行的是真正的農業活動，須加入適當條文，訂明「農業」地帶內「禁止填土」及「禁止建築發展」；(R104 至 106)
- (ii) 把通往荔枝窩村入口的行人徑南面的地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」(R104) 或「綠化地帶(1)」(R105 及 R106)，因為該處並無野生生物或具特殊保育價值的植被，而且把該處劃為「自然保育區」地帶，不利於該村進行基建及改善工程；
- (iii) 把小灘的魚塘由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，並把小灘的沼澤由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶(R104)。這些魚塘應保留作農業而非保育用途；(R109)

C 組的申述(R110 至 R114)

(g) C 組有五份申述書，由環保／關注組織提交，就這份分區計劃大綱草圖提出以下意見：

- (i) 支持草圖以保育該區的地貌、生態和文化價值作為規劃意向，以及把前小瀛學校的空置

校舍改建為地質教育暨生態教育中心；
(R 110)

(ii) 小型屋宇政策被濫用作投資工具，而不是滿足住屋需要。未來十年的房屋需求量預測達 2 567 幢，這個新房屋需求數字未經核實，亦無根據；(R 114)

(iii) 該區生態價值高，從景觀和康樂的角度而言，與周邊的郊野公園連成一體。該區現時沒有公共污水渠，而當局亦未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污系統，但使用化糞池及滲水井系統排污並不適合也不能有效地保護水質。日後的鄉村發展會在生態、水質和交通方面對環境造成嚴重的累積影響，因此，有需要對這片「不包括土地」範圍內的發展加強管制，以保持郊野公園和地質公園的完整。此外，基礎設施及相關建設都應以公共工程來進行，以盡量減低對環境的影響，然後才規劃土地用途地帶作發展；(R 110 至 R 114)

(iv) 擬議在荔枝窩、蛤塘、梅子林和三桠村劃設的「鄉村式發展」地帶，覆蓋風水林和次生林部分地方，河流沿河也有許多地方劃入了這些「鄉村式發展」地帶，或在這些地帶旁邊；(R 113)

(h) C 組的建議是：

(i) 「鄉村式發展」地帶的範圍應局限在現有鄉村構築物所在之處和屋地以及獲批准的小型屋宇申請的建屋地點，以保護生態極易受影響的生境，使之免受負面影響；(R 112、R 113 及 R 114)

- (ii) 建議對小型屋宇發展施加更嚴格的管制，包括限制屋宇的高度和建築風格，以保存荔枝窩獨有的客家鄉村特色；(R110)
- (iii) 修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，把第一欄用途中的「屋宇(新界豁免管制屋宇)」改移至第二欄，並刪除第二欄用途中的「屋宇(未另有列明者)」；以及刪除第一欄中新界豁免管制屋宇地面一層的「食肆」及「商店及服務行業」用途；(R113)
- (iv) 嚴格管制新界轄免管制屋宇的發展，不准在「綠化地帶」和「農業」地帶內興建這類屋宇(R114)；另建議把「綠化地帶」改為「綠化地帶(1)」(R111、R112及R113)或「自然保育區」地帶(R112及R113)，以及把「農業」地帶改為「農業(2)」地帶(R111)或「綠化地帶」(R110)或「自然保育區」地帶／「綠化地帶(1)」(R113)，不准發展新的小型屋宇；
- (v) 把所有河溪(包括荔枝窩的「具重要生態價值的河溪」)以及這些河溪30米範圍內的河岸區劃為「自然保育區」地帶(R111、R112及R113)或「綠化地帶(1)」(R113)，以作保護。除荔枝窩的「具重要生態價值的河溪」及其河岸區外，應把沿海地區以及與郊野公園相連的地方劃為「自然保育區」地帶／「海岸保護區」地帶；(R114)
- (vi) 下大雨時，荔枝窩村前方現有的露天廣場會水浸，故不適合用作發展小型屋宇，應改劃為「休憩用地」地帶(R113)。該現有的露天廣場及其南面的一個地方應改劃為「休憩用地」地帶；(R114)
- (vii) 把荔枝窩納入船灣郊野公園範圍；(R110)

對申述的意見

- (i) 所收到的五份意見書(C1 至 C5)由一名個別人士及環保／關注組織提交，他們也是申述人。C1 至 C4 反對 A 組的申述，並建議把更多土地劃作康樂用途和「鄉村式發展」地帶，但支持真正的耕種和農業活動。為確保所進行的是真正的農業活動，擬議的「農業」地帶應剔除「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途，亦即是改劃為新的「農業(2)」地帶(C1 至 C5)。C1 至 C4 亦反對 B 組有關把「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」／「農業」地帶的建議，因為農耕活動在「自然保育區」地帶是經常准許的，而現時劃設的「自然保育區」地帶亦反映了有關地區的生態價值。C5 表示，通往荔枝窩村入口的行人徑南面的地方都是一些草地和林木稀疏的林地，把該處由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶(1)」會更適合，而海岸線附近有紅樹林和河溪的地方則應繼續劃為「自然保育區」地帶；

荔枝窩、小灘及三桠村地區和周邊地區

- (j) 草圖所涵蓋的荔枝窩、小灘及三桠村地區(下稱「該區」)，除了近荔枝窩與「荔枝窩特別地區」相接的一面及向着印洲塘海岸公園的一面，其餘地方皆被船灣郊野公園包圍。區內夾雜各種各樣天然生境，包括沿海紅樹林、泥灘、潮間帶池塘、具重要生態價值的河溪、淡水河溪、未受干擾的陸地樹林和山間樹林、林地、風水林、灌木林及常耕和休耕農地。該區現時可乘船經荔枝窩及三桠的小碼頭到達，亦可從烏蛟騰及新娘潭經步行徑徒步前往；

地區諮詢

- (k) 規劃署諮詢過北區區議會及沙頭角區鄉事委員會。兩會都反對這份分區計劃大綱草圖，理由是私人土地不應劃為保育地帶。兩會建議擴大「鄉村式發

展」地帶和把合適的土地劃作康樂用途及「農業」地帶；

- (1) 規劃署曾與香港鄉郊基金、香港大學嘉道理研究所、荔枝窩文化促進會和荔枝窩村代表進行實地視察及舉行會議。他們介紹了「永續荔枝窩計劃」的詳情，包括常耕及生境管理活動，以及這項計劃未來在荔枝窩的擴展情況；

- (m) 規劃署於二零一四年十一月二十一日與嘉道理農場暨植物園、創建香港和世界自然基金會香港分會舉行了一次會議。他們支持真正的耕種及農業活動，並建議把「農業」地帶改為不准興建新小型屋宇的「農業(2)」地帶；

對申述的理據及申述人的建議的回應

「鄉村式發展」地帶的規劃

- (n) 對於「鄉村式發展」地帶的範圍，有兩方分歧的意見。A 組的村民認為「鄉村式發展」地帶不夠大，未能應付該區的小型屋宇需求；而 C 組的環保／關注組織卻認為應縮小「鄉村式發展」地帶，把其範圍局限在現有的鄉村民居所在之處和獲批准興建小型屋宇的地點；

- (o) 當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，劃作「鄉村式發展」地帶的土地面積不會一開始就可完全應付小型屋宇需求。在劃設「鄉村式發展」地帶時，首先會剔除保育和景觀價值高的地方、「永續荔枝窩計劃」用作農業用途的地方，以及用作闢設政府、機構或社區設施的地方，然後考慮「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、生態價值高的地方及個別地點其他環境特點，才劃定「鄉村式發展」地帶的界線。現時在分區計劃大綱圖上劃作「鄉村式發展」地帶的地方主要是現有的村落及毗連適合用來發展鄉村的灌木林和草地；

- (p) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持進一步擴大「鄉村式發展」地帶，認為這樣會對周邊的林區和正在復耕的農地造成負面影響，而這些林區和農地是保持鄉郊田園風貌的重要元素。從農業發展的角度而言，漁護署不支持把荔枝窩的「鄉村式發展」地帶擴大至南面的農地，因為該處有不少地方正在進行復耕或具有良好的復耕潛力；
- (q) 擬議的「鄉村式發展」地帶可提供土地興建大約 135 幢新的小型屋宇，可應付該區未來十年的總小型屋宇預測需求的 32% 左右，而以個別鄉村計，可應付的比率則為 16% 至 80% 不等。倘有真正需要使用「鄉村式發展」地帶範圍外的土地發展小型屋宇，草圖有條文訂明可以透過規劃申請制度申請進行有關發展，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮；
- (r) 至於申述人關注小型屋宇需求數字並無根據的問題，小型屋宇需求預測數字僅是考慮劃設擬議「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一，由於是由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間變動。北區地政專員審批小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；
- (s) 漁護署表示，風水林已劃入「自然保育區」地帶，各「鄉村式發展」地帶亦主要涵蓋現有的村屋和毗鄰的農地。雖然在「鄉村式發展」地帶的邊緣地方可能有些成齡樹，但不應把此情況視為「鄉村式發展」地帶侵佔了附近的次生林或風水林範圍。此外，荔枝窩「鄉村式發展」地帶內現有村落西南面那個有植被的地方並非荔枝窩風水林的一部分。總的來說，這個地方長滿灌木，當中夾雜竹樹叢，也有一些頽垣瓦礫和荒廢農地；
- (t) 至於「鄉村式發展」地帶與河岸區相接的問題，漁護署認為梅子林和蛤塘「鄉村式發展」地帶旁邊的只是小河，與這些鄉村已共存了一段長時間，而且有關的「鄉村式發展」地帶範圍很小，主要涵蓋現

時建有鄉村的地方。至於荔枝窩的「鄉村式發展」地帶旁邊的那條河，大部分是以混凝土築成的水道，而位於此地帶南邊的那個河段更圍上了石籠，緊貼露天廣場，因此受影響的河岸植被有限；

小型屋宇發展對環境的負面影響

- (u) 草擬這份草圖及其土地用途建議時，保育和景觀價值高的地方都已劃作特別保育地帶，即「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美景互相輝映；
- (v) 小型屋宇發展項目的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（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》。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）。此外，根據環境運輸及工務局技術通告（工務）第 5/2005 號的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理的當局須徵詢和收集漁護署和相關部門的意見；
- (w) 地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關的政府部門，確保所有相關部門都有充分機會就不同方面覆檢申請，並就申請提出意見。關於發展計劃／方案的原地設置化糞池系統，地政總署會規定申請人遵照相關的標準與規例，例如《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》；

保留荔枝窩的客家村

- (x) 據康樂及文化事務署（下稱「康文署」）轄下的古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）表示，該區只有荔枝窩才有歷史建築物，就是荔枝窩村前方的協天宮和鶴山寺，屬三級歷史建築物。因此，並無理據要對該區的小型屋宇發展施加更嚴格的管制來保留客家村；

修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》

- (y) 「鄉村式發展」地帶劃設於適當地點，避開了生態易受影響的地方。由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地作發展新界豁免管制屋宇之用，因此宜把新界豁免管制屋宇列為此地帶的第一欄用途。至於「屋宇(未另有列明者)」，在「鄉村式發展」地帶內，「屋宇(未另有列明者)」是第二欄用途，若擬進行這類發展，必須取得城規會的規劃許可，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮；
- (z) 根據草圖《註釋》說明頁所述，新界豁免管制屋宇地面一層是准許作「食肆」和「商店及服務行業」用途的。至於除此之外的其他地方，根據「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「食肆」和「商店及服務行業」列為第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可。此外，根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)的規定，必須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領食物業牌照，而該署會確定有關的食物業符合所訂明的衛生標準、建築物結構安全規定、消防安全規定、契約條款和規劃限制，才發出牌照；

劃設／擴大「農業」地帶

- (aa) 該區約有 6.28 公頃(約 5%)的土地劃為「農業」地帶，不單可保留常耕及休耕農地作休閒農業或有機耕種等農業用途，亦可保存該區的鄉郊格局和自然環境；
- (bb) 漁護署表示，「永續荔枝窩計劃」的特定目標與農業復耕及保持生物多樣性相關，並由學術機構、環保組織及其他非政府機構合辦，而且得到村民的支持。「永續荔枝窩計劃」對農業、保育、教育以至廣大市民等不同方面都有助益。因此，漁護署支持這項計劃。總城市規劃師／城市設計及園境也支持這項計劃，認為可使該區回復鄉郊田園風貌，還可在遠足徑一帶增添景點；

- (cc) 關於劃設「農業(2)」地帶的建議，漁護署表示，按建議剔除第一欄的「植物苗圃」，以及在擬議的「農業(2)」地帶的「備註」訂明禁止使用化學除害劑、除草劑及肥料，會大大局限區內可進行的農業活動類別。此外，雖然可鼓勵有機耕種，但現時並無政策或法例完全禁止使用農用化學品；

把荔枝窩的西部及南部由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶(地點 1、2a 及 2b)

- (dd) 漁護署表示，政府的政策一般是支持農地復耕，而這些地方具有良好的復耕潛力，又是「永續荔枝窩計劃」所涵蓋的範圍，從農業發展角度考慮，該署支持把之劃為「農業」地帶。該署認為可考慮順應申述的部分內容，把「農業」地帶擴大至「永續荔枝窩計劃」所涵蓋的地方，即荔枝窩村西部及南部的「綠化地帶」；

把河岸區的北部由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶

- (ee) 總城市規劃師／城市設計及園境表示，河岸區就在「具重要生態價值的河溪」旁邊，因此對於把此地區由「綠化地帶」改劃為「農業」／「農業(2)」地帶有所保留。漁護署亦表示，「具重要生態價值的河溪」一帶的河岸區應予保護，而從自然保育角度考慮，劃為「綠化地帶」可更恰當地反映要在「具重要生態價值的河溪」沿河關設緩衝區的規劃意向。由於「農業用途」在「綠化地帶」內是經常准許的，故該署不支持把「綠化地帶」改劃為「農業」地帶的建議；

把荔枝窩沿海的地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶

地點 3a 及 3b

- (ff) 漁護署表示，海邊那條行人徑臨海那面的狹長土地一片自然風光，為紅樹林所覆蓋，當中更有銀葉樹

這個稀有的紅樹品種，以及大品種的白花魚藤。至於該現有混凝土行人徑向陸地一面的地方則大多為荒廢農地，所見的都是普通或雜草一類的植物，並是「永續荔枝窩計劃」進行農耕活動之處。這些地方的實際環境有別於行人徑臨海一面的濕地生境。由於「農業用途」在「自然保育區」地帶內是經常准許的，故漁護署對繼續把那些沿海的地方劃為「自然保育區」地帶，以反映在規劃上對沿海地區作出更嚴密保護的規劃意向，並沒有很大意見；

[馬詠璋女士此時離席。]

- (gg) 總城市規劃師／城市設計及園境表示，印洲塘海岸公園那個位於荔枝窩的地標白花魚藤，正正在有關地點旁邊。從景觀角度考慮，把有關地點繼續劃為「自然保育區」地帶，使之保持現狀，可強化有關要保育該處這一規劃意向；

地點 3c 及 3d

- (hh) 據漁護署表示，地點 3c 長有一棵銀葉樹，而地點 3d 則是一個有植被的山坡，屬政府土地。由於此地點地勢陡斜，應不大可能會作農耕之用。這兩個地點都並非「永續荔枝窩計劃」涉及的土地。漁護署及總城市規劃師／城市設計及園境均不支持這兩個地點的改劃建議，並認為現時把之劃為「自然保育區」地帶，做法恰當；
- (ii) 繼續把這兩個地點劃為「自然保育區」地帶，亦可避免破壞整個地帶作為印洲塘海岸公園緩衝區的整體性；

清楚說明「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內可進行挖土的範圍

- (jj) 漁護署表示，「挖掘」一般指挖去或移除土地上的泥土及／或植物，規模一般較大，通常涉及清理土地及工地準備工程。反之，為農耕而進行的翻土，

一般指泥土管理工作，例如翻鬆和破開土地上的泥土，通常規模較小，屬日常農業運作工序。儘管如此，已把「永續荔枝窩計劃」涉及的合適土地劃作「農業」地帶，而劃設「綠化地帶」及「自然保育區」地帶則是要保護該區的生態及景觀價值；

(kk) 對申述的其他具體理據及建議的回應撮述如下：

反對把私人土地劃作保育地帶

- (i) 劃入「綠化地帶」和「自然保育區」地帶等保育地帶的私人土地主要是獲批集體政府租契作農業用途的土地。由於「農業用途」在這些地帶屬經常准許的用途，因此土地擁有人的權利並沒有被剝奪。

劃設康樂及相關設施

- (ii) 當局於二零一三年完成了「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究」，該項研究建議把目前劃為「政府、機構或社區」地帶的一所村校(前小瀛學校)的空置校舍改建為荔枝窩生態教育中心，進一步加強荔枝窩作為新界東北的生態景點這一角色。再者，至今未有任何有興趣的機構／團體提交過具體的康樂設施發展建議。儘管如此，如要在「綠化地帶」內發展「度假營」和「郊野學習／教育／遊客中心」等康樂用途，可向城規會提出申請，或會獲得批准。此外，「酒店(只限度假屋)」是「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准；

把通往荔枝窩村入口的行人徑南面的地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」

- (iii) 漁護署對於把地點 4 繼續劃為「自然保育區」地帶，以加強保護沿海的生境和印洲塘海岸公園的做法並沒有很大的意見。總城市

規劃師／城市設計及園境則表示，從景觀及保育的角度考慮，為加強保護印洲塘海岸公園和沿海的紅樹林生境，把該處劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。倘要在「自然保育區」地帶闢設避雨處、公用事業設施管道及電燈柱等設施，可向城規會申請規劃許可；

把小灘的潮間帶池塘和沼澤由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」和「農業」地帶

- (iv) 漁護署表示，小灘的私人魚塘(地點 5a)及南部的沼澤(地點 5b)是具生態價值的濕地系統的一部分，現時把這些地方劃為「自然保育區」地帶，可更恰當地反映其生態價值。總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，小灘的魚塘和濕地是重要的景觀資源，應繼續劃為「自然保育區」地帶。最重要的是，除植物苗圃外，農業用途在此地帶是經常准許的；

對「綠化地帶」和「農業」地帶的保護不足

- (v) 「綠化地帶」和「農業」地帶內的「屋宇」必須獲城規會批給規劃許可方可發展。如在這兩個地帶發展小型屋宇，必須提出規劃申請，規劃署會就有關申請徵詢相關政府部門的意見，評估所發展的小型屋宇對周邊地區可能造成的負面影響。然後，城規會會按每宗申請的個別情況，以及根據當時的規劃情況和相關指引作出考慮；

把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶

- (vi) 現時所劃的「綠化地帶」主要涵蓋那些與毗鄰的船灣郊野公園相連的有植被山坡。「綠化地帶」屬保育地帶，根據一般推定，不宜

進行發展；另外，河道改道、填土／填塘或挖土工程可能對自然環境造成不良影響，在此地帶進行這些工程，必須取得城規會的規劃許可。因此，漁護署認為現時把有關地點劃為「綠化地帶」已經足夠；

把「農業」地帶改劃為「農業(2)」地帶／「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶

- (vii) 有關的「農業」地帶涵蓋現有的農地，當中有些常有農業活動。漁護署表示，「永續荔枝窩計劃」涵蓋這些地方，把之用作耕種。為鼓勵在區內進行復耕，這些地方應繼續劃為「農業」地帶；

把「具重要生態價值的河溪」、其河岸區及其他生態易受影響的地方由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶／「海岸保護區」地帶／「綠化地帶(1)」

- (viii) 雖然該「具重要生態價值的河溪」在生態方面具重要性，但漁護署認為其河岸區與毗鄰的生境相似，都是長有普通品種的灌木和樹，因此把河岸區劃為「綠化地帶」已足以在規劃方面為該河提供保護；

把劃為「鄉村式發展」地帶的現有露天廣場及毗連劃為「農業」地帶的地方改劃為「休憩用地」地帶

- (ix) 荔枝窩村前方現有的露天廣場是常見的鄉村布局，為該村的發展的一部分。這是村民聚會及舉行不同活動(例如「打醮」)的地方。因此，應把該處繼續劃為「鄉村式發展」地帶的一部分，以更恰當反映該露天廣場的規劃意向及用途。至於在河的南面那部分地方，屬「永續荔枝窩計劃」涉及的範圍，應繼續劃為「農業」地帶；

- (x) 關於該現有露天廣場的水浸風險問題，渠務署表示，過去十年只有一宗涉及荔枝窩村的水浸報告，發生時間在二零一四年五月，地點主要在行人徑兩旁。儘管如此，北區民政事務處會評估情況，如有需要，會諮詢相關部門，考慮進行改善工程；

把該區納入郊野公園範圍

- (xi) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區納入郊野公園範圍屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。擬備法定圖則並不排除日後劃設郊野公園的可能性；

與草圖沒有直接關係的其他意見

- (xii) 備悉有關應遵守《生物多樣性公約》的意見；以及
- (xiii) 關於跨村申請，北區地政專員表示，根據現行的小型屋宇政策，原居村民可申請在其所屬鄉內另一鄉村他的私人土地興建小型屋宇，但前提是他必須獲該村的原居村民接受其在村內建屋。不過，涉及在政府土地批建小型屋宇的跨村申請，則不會受理；

對意見的理據的回應

- (II) 五份意見書提出的理據與 R1 至 R114 的申述所提出的相似，上述回應也適用；以及

規劃署的意見

- (mm) 規劃署備悉 R110(部分)表示支持的意見，並認為可接納 R1 至 R108 的部分申述內容，把荔枝窩村的西部和南部由「綠化地帶」改劃為「農業」地

帶。R109、R110(部分)以及 R111 至 R114 的申述則不予支持。

71. 主席接着請申述人／提意見人及他們的代表闡述其申述內容。

R9 – 曾玉安

72. 沙頭角區鄉事委員會主席兼北區區議會代表李冠洪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 沙頭角區鄉事委員會和北區區議會一致反對這份分區計劃大綱圖，理由是這份分區計劃大綱圖未能反映該區現時的狀況和區內村民所需；
- (b) 他們認為，城規會和規劃署只是橡皮圖章。政府需要土地時，每一塊用地都可改劃來用，包括「綠化地帶」用地；不需要土地時，便向保育組織的壓力屈服。保育組織要求把「鄉村式發展」地帶《註釋》中第一欄的新界豁免管制屋宇發展用途改列於第二欄，是欲藉此管制鄉村的發展。在這種情況下，保育組織和村民根本沒有合作空間可言；
- (c) 土地用途規劃的方向與政府的新農業政策背道而馳。新農業政策鼓勵農業發展，但當局卻把新界大部分農地劃為「自然保育區」地帶，設下重重限制，窒礙農業發展；
- (d) 新界餘下的農地不多，應把這些所剩無幾的土地劃為「農業」地帶，而非「自然保育區」地帶、「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」。村民希望政府把他們的農地劃為「農業」地帶，好讓他們能繼續務農，這不過是卑微的願望。政府和一眾保育組織不要把村民迫至要摧毀他們土地的天然生境以示抗議；
- (e) 他們勞師動眾，與規劃署及其他政府部門的人員作實地視察，讓政府人員了解該區現時的狀況，但結

果他們的意見無一納入這份分區計劃大綱圖，而據他了解，這是保育組織施壓所致；以及

- (f) 概括而言，他要求城規會考慮這份分區計劃大綱圖是否已適當反映該區現時的狀況和村民所需。

[實際發言時間：8分鐘]

R 7 – 陳志英

R 8 – 曾愷呈

R 11 – 曾日友

R 68 – 邱錦洲

73. 曾玉安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 儘管他一直盡力擔當政府與村民之間的橋樑，此刻他對與規劃署合作也沒信心，因為規劃署不斷在「搬龍門」。他促請委員到該區視察，這樣才可透徹理解問題所在，就這份分區計劃大綱圖作出公平的決定；
- (b) 這份分區計劃大綱圖與二零一一年公布的發展審批地區草圖相同，他對此感到極為失望。沙頭角區鄉事委員會和北區區議會一致反對這份分區計劃大綱圖；
- (c) 當局採用的規劃方法與擬備沙頭角、蓮麻坑及鎖羅盆分區計劃大綱圖時所採用的不一致。舉例說，在沙頭角、蓮麻坑及鎖羅盆的分區計劃大綱圖上，「鄉村式發展」地帶的面積分別佔 39.94 公頃、13.35 公頃及 2.48 公頃，但在這份分區計劃大綱圖上，五條鄉村的「鄉村式發展」地帶卻只有 5.92 公頃。他想知道當局憑什麼理據決定「鄉村式發展」地帶的大小。雖然這些地方尚未處理的小型屋宇申請數目全都不多，但假如交通基礎設施有所改善(例如闢設電動車專用道路和開辦渡輪服務)，申請數目或會增加。規劃應是提供發展指引和配合未來的用途；

- (d) 該區的村民目前散居全港各處，他詢問政府是否有政策鼓勵村民回鄉活化祖村。關於規劃專員對保留荔枝窩現有客家村的意見，他回應說，一幢村屋裏同一家庭其實會有若干男丁，只有另闢地方興建新的小型屋宇，才能把傳統的村屋保留下來；
- (e) 他支持「永續荔枝窩計劃」，但不知「農業」地帶應否只涵蓋該計劃已使用的農地。三桠村的「自然保育區」地帶有七成土地屬私人土地，他們在二零一四年七月與村民代表曾仔細擬備計劃書提交城規會。該份有關三桠村的計劃書建議把那些土地劃作康樂、農業及保育用途。劃出土地作康樂用途，是為了給印洲塘地質公園提供配套設施，推動本地就業和經濟，但規劃署卻回應指該份計劃書並非在這份分區計劃大綱圖公布期內收到，所以不能視作申述書來處理；
- (f) 梅子林村和蛤塘村目前分別有 119 名和 49 名男丁，但梅子林村現有「鄉村式發展」地帶的土地可興建的小型屋宇不足 10 幢。因此，有必要採取果斷措施，另闢地方作鄉村擴展之用，才可保留現有村落的特色和結構；以及
- (g) 他舉起寫上「不滿規劃署假諮詢！不想城規會做橡皮圖章！」的標語牌，然後總結說，區內諮詢不足，要求城規會審慎考慮這份分區計劃大綱圖。

[實際發言時間：13 分鐘]

R102 – 嚴雪芳

74. 葉華清先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是鄉議局特別議員兼蓮麻坑村村民代表。鄉議局及蓮麻坑村村民均反對這份分區計劃大綱圖；
- (b) 規劃署所進行的諮詢既不公平又不恰當，而且歧視原居村民。規劃署並無就草圖諮詢身為土地擁有人的村民，漠視原居村民的權利。規劃署對沙頭角區鄉事委員會及北區區議會的反對意見置若罔聞，反

而接納一少撮極端環保分子的意見，這是不尊重作為官方地區諮詢機構的沙頭角區鄉事委員會及北區區議會。鑑於諮詢如此虛假，日後政府有任何計劃，他們都會拒絕提出意見。那些環保分子雖無擁有土地，卻企圖控制土地，迫使政府將之劃為「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶。那些地方是村民的家園，環保分子根本甚少踏足；

- (c) 在城規會文件中，規劃署稱村民使用土地的權利不受影響，但事實是，他們的土地被劃為保育地帶後，他們就不能自由使用，這樣有違《基本法》有關保護私人財產的規定。規劃署表示，補償村民因土地被劃作保育地帶而蒙受的損失，並非其管轄範圍。他認為這樣是要村民承擔保育的代價，對他們並不公平；
- (d) 對村民來說，政府的規劃有雙重標準。政府一有難以推行的政策，就向鄉議局爭取支持，但有關部門卻屈服於環保分子，對鄉郊地區作出不公平的規劃和施政；
- (e) 香港的原居村民人口約有 80 萬，他們團結一致，要對抗不公平的規劃和環保分子的欺壓。他們會採取不合作行動，例如阻塞私人土地的出入通道，並採取措施，以示不歡迎政府部門到訪其鄉村；以及
- (f) 他要求城規會審慎考慮這份分區計劃大綱圖，把土地使用權歸還村民。城規會不應同意規劃署的不公平規劃，亦不應屈服於環保分子，否則將要承擔分化社會和激發村民對抗政府的責任。

[實際發言時間：9 分鐘]

75. R9 的曾玉安先生向城規會呈上一份梅子林村及蛤塘村男丁名單，由秘書處接收。

[會議於下午一時休會午膳。]

76. 會議於下午二時十五分恢復進行。

77. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

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	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
邱榮光博士	
鄒桂昌教授	
霍偉棟博士	
符展成先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
劉興達先生	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	

陳福祥先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

78. 主席表示，會議將繼續聆聽申述人、提意見人及其代表就《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號S/NE-LCW/1》所作的口頭陳述。

R 65 – 范富財

79. 蛤塘村的村代表范富財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應以公平的方式考慮有關這份分區計劃大綱圖的申述，因為有些改劃要求對他的鄉村會有重大影響；
- (b) 村民須依賴農地謀生，土地劃為「綠化地帶」後，如要作任何發展／用途，必須提交規劃申請，這樣簡直是奪去村民謀生工具，對他們並不公平；
- (c) 把蛤塘村的農地改劃為「綠化地帶」有違政府推廣農業活動的政策。政府應把土地用作維持村民的生計，不應把他們的土地改劃作其他不具生產力的用途。政府不應聽從保育組織的意見，改劃村民的土地；

- (d) 如果村民不能使用土地，土地資源就會白白浪費。他們的農地存在已久，而且該區被郊野公園包圍。改劃他們的農地簡直是奪去村民謀生工具；

[許智文教授此時到席。]

- (e) 當局對現在這份分區計劃大綱圖提出的修訂建議並沒有考慮先前進行諮詢時村民所提出的意見，以及沙頭角區鄉事委員會和北區區議會的反對意見。他的印象是當局事先已決定了如何規劃這份分區計劃大綱圖上的各個用途地帶，進行諮詢和聆聽申述，只是為了符合法定要求而已。當局不認真考慮他們的意見，就算進行公眾諮詢和聆聽申述，也毫無意義；
- (f) 把村民的農地改劃為「綠化地帶」，會對這些土地上的活動造成限制，使村民不能繼續務農，無以為生；以及
- (g) 村民願意保護環境，但不應為保護環境而犧牲他們。他要求城規會從村民的角度考慮這份分區計劃大綱圖。

[實際發言時間：7分鐘]

R104 – 曾偉業

80. 荔枝窩原居民鄉村的村代表曾偉業先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 村民不反對把風水林以及長滿稀有的銀葉樹和大品種的白花魚藤的地方劃為「自然保育區」地帶，因為保育環境正是該村的傳統。村民亦會尊重政府劃設「自然保育區」地帶的意向。不過，另一方面，他們也希望政府可以尊重村民想保留其農地的意見，把這些土地劃為「農業」地帶，讓他們可以繼續耕種；

- (b) 很多村民已移居海外，留下的農地逐漸荒廢，雜草叢生。幸好本港有一所大學和一間非政府機構提出在荔枝窩的農地進行復耕，使荔枝窩得以恢復生機；
- (c) 進行規劃時應尊重該區現有的用途，並應劃設適當的用途地帶，以反映現有的用途；
- (d) 他們村內那條河幾十年來一直由村民管理，他們築建河堤，每年又進行治河工程，因此不應把該河視為天然河流。由於農業活動漸少，這些年來河中所見的動物品種亦有所減少。農業活動與天然環境息息相關，農地復耕後，預料物種的數目會回升；
- (e) 由村中心區通往村口牌樓的行人徑沿路的樹是由村民所種，用以遮蔭，而近荔枝窩那條河亦由村民妥善管理。他要求把該行人徑沿路的地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。數百年來，村民亦一直有妥善保護風水林。政府可以放心，村民不會做出任何會對環境造成負面影響的事情。政府應讓荔枝窩農地上現有的農業活動繼續下去，不應把有關地區改劃為「自然保育區」地帶，施加不必要的限制；以及
- (f) 項目 5a 涉及的那片位於小灘的土地於一九六一年時原為農地，到了七十年代才變成魚塘；而項目 5b 涉及的地方則住了在農田／魚塘工作的村民。這些地方不應改劃為「自然保育區」地帶。政府應尊重村民的權利和他們開墾土地的努力。

[實際發言時間：7 分鐘]

R105 – 麥欣欣

81. 麥欣欣女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是荔枝窩的原居村民，也是香港中文大學校園規劃及可持續發展處前助理處長，從事有關可持續發展的工作；
- (b) 香港大學、香港鄉郊基金和綠田園基金與荔枝窩村進行伙伴計劃，鼓勵復耕。他們的申述與荔枝窩村的村民及村代表的申述類似，認為政府以禁制方式來保育鄉郊，未能鼓勵人們積極主動保育區內鄉村的生態環境、文化和建築物；
- (c) 復耕才是保育郊野的積極方式，這方面亦有成功例子。雖然現有用途獲當局容忍，可以繼續，但如有更改，則須取得城規會的規劃許可，這樣對時間和成本都有影響；
- (d) 他們的建議符合行政長官的《施政報告》第 182 段所述，以靈活的方式維護鄉郊環境，並支援區內居民推動鄉郊保育。這個方式有賴相關政府部門採取相應行動；
- (e) 這份分區計劃大綱圖所劃設的用途地帶具禁制性，不利鄉郊地區正常發展，更令鄉郊環境加速變差。一方面要求村民自費保護鄉郊環境和他們的村屋，另一方面又要對他們的活動施加限制，對村民並不公平；
- (f) 支持曾玉安(R9)所提出在「鄉村範圍」外劃出地方作小型屋宇發展以作為村民保護鄉郊環境的補償這項建議。容許一些可持續發展的經濟活動來推動保育，外國也有成功例子。荔枝窩村民主動保護風水林和白花魚藤，同樣地，若村民的生活得以改善，他們亦會保護環境；以及
- (g) 若放寬土地用途地帶對農業活動的限制，藉此推動區內居民參與保育，荔枝窩應可作為一個示範，展示如何做到可持續發展，亦可發展成為一個教育及研究中心。

[實際發言時間：7分鐘]

[劉文君女士此時離席。]

R106 – 香港鄉郊基金

82. 此時，霍偉棟博士申報利益，表示他發現有關陳述有香港大學土木工程系所提出的意見。委員備悉霍博士沒有參與「永續荔枝窩計劃」和有關申述，故同意他可留在席上。

83. 吳祖南博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在進行與鄉郊地區及其保育有關的工程時，互相尊重和互信是非常重要的。若香港鄉郊基金未能取得荔枝窩村村代表的信任，便無法在該村進行「永續荔枝窩計劃」；
- (b) 荔枝窩的歷史可追溯至 400 年前，當時是一條客家鄉村，村民從該處一條河取水灌溉，賴以為生。該村與天然環境一直和諧共存。「永續荔枝窩計劃」的目的，是推廣生物多樣性和保育、以創新的農耕方法活化農業活動、重新發掘社區資源、把鄉村發展成環保及可持續發展教育中心，以及發展各種各樣的本地產品和服務以創造就業機會；
- (c) 這項計劃是一項長遠的計劃，涉及向村民租用約 650 000 平方尺的農地(佔這項計劃所涉農地總面積約 65%)，租用期至二零二四年。靠近該村的農地已開始復耕，亦有領事館人員及海外的代表團到來荔枝窩考察和分享經驗，市民和學生也積極參與這項計劃。由此可見，荔枝窩在活化過程中非常重要；
- (d) 為活化荔枝窩，已制定了水文管理計劃。復耕亦已改善該區的生物多樣性和景觀；
- (e) 這項計劃符合行政長官《二零一五年施政報告》所述，政府會積極協同非政府機構，以靈活方式，支

持及推動民間力量維護鄉郊環境。推廣農業活動的新農業政策，有助保存天然資源和改善生物多樣性；

- (f) 這份分區計劃大綱圖在荔枝窩所劃的「農業」地帶非常少，他對此感到失望。香港鄉郊基金與有關方面商討後，建議劃設「農業(1)」這個支區。支區內准許作農業用途，但限制填土和發展建築物。施加這些限制後，農地的生態價值會提高，正如所見，荔枝窩在復耕後，生物多樣性已見改善。劃為「農業(1)」地帶的農地不單生態價值高，而且可讓村民賴以為生，更可發揮有如「自然保育區」地帶一樣的緩衝作用；
- (g) 由於這份分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶與毗鄰的「農業」地帶有相同的特性，把之改劃為「農業(1)」地帶，既尊重村民的權利，也可保護環境和提供所需的緩衝；以及
- (h) 香港鄉郊基金的願景，是荔枝窩獲提名為聯合國教育、科學及文化組織認可的地點。若沒有各持份者通力合作，便無法達到這個目標。

[實際發言時間：13 分鐘]

[霍偉棟博士此時離席]

R103 – 黃夏衛

84. 江智祥先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在 77 塊郊野公園「不包括的土地」中，至今已有 23 塊納入了新的分區計劃大綱圖。他注意到分區計劃大綱圖施加的規劃管制越來越嚴格。大浪灣分區計劃大綱圖所劃設的「鄉村式發展」地帶面積很小，最近有一宗要求在大浪灣分區計劃大綱圖涵蓋範圍內發展 5 幢小型屋宇的規劃申請遭拒絕。對村民來說，有多些居民，鄉村才會更有生氣活力。保

育與發展兩者都應兼顧，從中作出平衡，但這份分區計劃大綱圖卻偏重保育；

- (b) 經過幾件事後，村民都知道在獲批集體官契的私人土地可以砍伐樹木。村民、環保分子及政府彼此應作出妥協。大浪灣非常偏遠，只有年輕一代才可以在那裏享受遠足的樂趣。倘若容許更多發展及闢設更好的交通基礎設施，則長者也可以到那裏遊玩，那便可達至雙贏；
- (c) 有關土地屬村民所有，應予以尊重。在一些歐洲國家，政府會為偏遠的鄉村建設道路及交通基礎設施，吸引遊客。可是，香港政府卻沒有投入足夠的資源，保護該區的自然環境及改善基礎設施；
- (d) 他請城規會不要倉促作出決定，應就這份分區計劃大綱圖考慮更多因素。荔枝窩與谷埔十分接近，應一起規劃，才夠全面。倘若有一條更好的道路由新娘潭通往鳳坑及谷埔、鎖羅盆及荔枝窩，該區便可以成為一個愉快兩天遊的目的地。荔枝窩的村屋可修復，提供夜宿地方，吸引更多人到來；以及
- (e) 倘若該區的規劃意向是發展農業，就應把農地主要劃為「農業」地帶，而非「綠化地帶」及「自然保育區」地帶。當局應擴大「鄉村式發展」地帶，滿足全部小型屋宇需求才是，而非容許申請在「農業」地帶及「綠化地帶」內發展小型屋宇。小型屋宇是在一九七二年之後才規限在「鄉村範圍」內發展，但之前是可以建於私人土地的。由於土地用途地帶內施加了限制，再加上其他限制，例如集水區及斜坡，以致可以用來發展小型屋宇的土地所剩無幾。如果居民不夠多，鄉村最終就會荒廢。放寬土地用途地帶的限制，有助活化鄉村，使之持續發展。

[實際發言時間：10 分鐘]

R108 及 C5 – 長春社

85. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 長春社參與「永續荔枝窩計劃」的教育工作，除了培訓生態導賞員外，亦從事復耕活動及舉辦中學生參觀團；
- (b) 他們同意荔枝窩分區計劃大綱圖的主要規劃原則，就是支持可持續的耕作方法、與周圍地區的整體自然美景互相輝映，以及保存現有鄉村的鄉郊特色。他們還進行有機耕種和生態農業活動，不會對該區的環境造成威脅；
- (c) 他們所進行的農耕作業符合《生物多樣性公約》的規定，尤其是可持續發展的農業方面，當中不涉及大規模的翻土工序及大型構築物或水耕的虛假農耕活動；
- (d) 至於「農業」地帶可能引來非農業發展的問題，他們注意到，涉及「農業」地帶的小型屋宇申請獲批准的比率約達六成，實屬偏高。因此，長春社建議刪除「農業」地帶第二欄用途中的「屋宇(新界豁免管制屋宇)」，並加入「屋宇(只限重建)」，以加強對農地的保護。容許重建屋宇，就不會剝奪土地擁有人的重建權利；以及
- (e) 在城規會文件中，漁護署表示，「農業(2)」地帶為規限較多的農業地帶，可考慮把位於生態易受影響的生境附近的農地劃為此地帶。對此，常春社認為該區附近的船灣郊野公園、印洲塘海岸公園及「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」，均屬生態易受影響的生境，因此，該區的農地應劃作規限較多的農業地帶。

[實際發言時間：10 分鐘]

R111 – 香港觀鳥會

86. 胡明川女士借助幻燈片作出陳述，要點如下：

- (a) 荔枝窩被船灣郊野公園包圍，毗鄰是印洲塘海岸公園，附近還有地質公園，故該區的保育價值甚高。這份分區計劃大綱圖的整體規劃意向亦強調該區的保育價值高；
- (b) 該區錄得多種雀鳥在河溪、沼澤、空曠草地、灌木林及成熟林地一帶覓食。猛禽出沒，顯示該區有健全的生態系統。因此，應對該區各種不同生境內未受干擾的天然環境提供足夠保護；
- (c) 雖然印洲塘海岸公園沿海的地方已劃為「自然保育區」地帶，但保護該區的方式應更全面。建議劃設「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶，保護那些河溪(包括「具重要生態價值的河溪」)及其河岸區，以及印洲塘海岸公園的水質；
- (d) 他們知道農業復耕的好處，因此支持香港鄉郊基金的「永續荔枝窩計劃」。不過，由於涉及「農業」地帶的小型屋宇申請約有六成獲批准，農地正因為發展而面臨威脅。因此，准許在「農業」地帶進行發展會導致農地永久流失；
- (e) 期望(即復耕的好處)與現實(即涉及「農業」地帶的小型屋宇申請獲批准的比率高)往往有距離。建議劃設「農業(2)」地帶，以消除「農業」地帶的發展壓力，並提倡真正的耕種；
- (f) 劃設擬議的「農業(2)」地帶，與漁護署的建議相符，因為該區四周是各種生態易受影響的生境，包括郊野公園、「具特殊科學價值地點」及「具重要生態價值的河溪」；
- (g) 這份分區計劃大綱圖的規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，而《香港規劃標準與準則》第 10

章亦建議盡量減少對保育區的不良影響，並盡量提高其保育價值。與「農業」地帶相比，擬議劃設的「農業(2)」地帶更符合這份分區計劃大綱圖的規劃意向及《香港規劃標準與準則》的建議，亦與R106建議劃設的「農業(1)」地帶相似，兩者都是禁止小型屋宇發展，以確保所進行的是真正的農業活動；以及

- (h) 總而言之，香港觀鳥會請城規會留意，該區的保育價值高，而且有需要採取更全面的方式保護印洲塘海岸公園，包括把「具重要生態價值的河溪」及其他河溪的河岸區劃為保育地帶(「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶)，並把「農業」地帶改為「農業(2)」地帶；

[實際發言時間：10分鐘]

[劉智鵬博士此時到席。]

R112 及 C3 – 世界自然基金會香港分會

87. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該區具重要的生態價值，被船灣郊野公園、印洲塘海岸公園、「荔枝窩特別地區」、荔枝窩海灘及「具特殊科學價值地點」包圍。該區有一條「具重要生態價值的河溪」經農地流往海岸公園。在荒廢的池塘中有海草，而漁護署表示，該些海草屬本港的稀有品種之一；
- (b) 世界自然基金會香港分會支持香港鄉郊基金的「永續荔枝窩計劃」，因為長遠而言，可持續的農耕活動對生態有正面影響。不過，他們認為劃設「農業」地帶不能保護農地，亦會對該區生態造成負面影響；
- (c) 涉及「農業」地帶的小型屋宇申請獲批准的比率高達六成以上。荔枝窩大部分的「鄉村範圍」位於可

作小型屋宇發展的「農業」地帶內。因此，有需要劃設沒有發展潛力的農業地帶，保護可持續的農耕活動；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (d) 一份立法會委員會的文件指出，根據過往經驗，化糞池及滲水井系統漏出的污水會污染附近地方的泥土，對該區的環境衛生構成威脅。如該區出現大量小型屋宇，泥土污染的問題會非常嚴重，亦會有污水流至「具重要生態價值的河溪」及海岸公園，造成污染；
- (e) 世界自然基金會香港分會建議把「農業」地帶改為「農業(2)」地帶，刪除第二欄中的「新界豁免管制屋宇」用途。為免對天然河道造成干擾，如要進行河道改道，必須提出申請；
- (f) 在城規會文件中，漁護署表示可把位於生態易受影響的生境附近的農地劃為規限較多的農業地帶，以確保這些生境得到保護。世界自然基金會香港分會認為，該區的農地被易受影響的生境包圍，因此有需要保護這些生境，使之免受日後的發展項目所排放的污水影響；
- (g) 世界自然基金會香港分會支持規劃署的建議，把小灘的魚塘繼續劃為「自然保育區」地帶，而不按照其他申述人的建議，把之改劃為「綠化地帶」及「農業」地帶；以及
- (h) 世界自然基金會香港分會建議把「綠化地帶」改為「綠化地帶(1)」，以保護次生林及其與毗鄰郊野公園之間的生態連繫。所有河溪，特別是「具重要生態價值的河溪」以及其河岸區應劃作「綠化地帶(1)」，甚或是「自然保育區」地帶，以確保有足夠保護。

[實際發言時間：11分鐘]

R113 及 C2 – 嘉道理農場暨植物園

C1 – 趙善德博士

88. 聶衍銘先生要求給他 40 分鐘作口頭陳述。主席回應說，他代表一名申述人及兩名提意見人，故會給他 30 分鐘發言時間。

89. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嘉道理農場暨植物園支持真正的農耕活動，例如香港鄉郊基金的「永續荔枝窩計劃」。這計劃有別於虛假的農耕活動，不會損害環境。然而，他們認為劃設現有的「農業」地帶，不能確保所進行的是真正的農耕活動，這點從城規會網站所示的獲批給規劃許可的小型屋宇申請數目及近年多宗個案便可證明；
- (b) 以麻雀嶺為例，該處多宗涉及「農業」地帶的小型屋宇申請均獲批准。在二零一五年拍下的航攝照片顯示，麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶尚有大片空置土地可用，但已有小型屋宇建於「農業」地帶。以隨機選定的數宗在二零一零年七月獲批准的小型屋宇申請(申請編號 A/NE-LK/57 至 59)為例，雖然漁護署不支持該等申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署亦對該等申請有所保留，但規劃署卻認為申請地點鄰近「鄉村式發展」地帶的邊界，又完全在「鄉村範圍」內，所以不反對該等申請。城規會對該等申請亦無疑問，然後予以批准；
- (c) 在二零一零年拍下的航攝照片顯示，「農業」地帶內可看到常耕農地，二零一五年的航攝照片則顯示，該等農地已沒有耕作活動，其後就獲批准興建小型屋宇；
- (d) 二零一零及一一年粉嶺嶺皮村的兩宗申請(編號 A/NE-LYT/424 及 437)是另外兩宗申請在「農業」地帶興建小型屋宇的典型個案，其中編號

A/NE-LYT/424 的申請擬建 11 幢新界豁免管制屋宇，而申請地點的範圍有 92.8% 在「農業」地帶，其餘才在「鄉村式發展」地帶；以及

90. 一名委員表示，二零一零／一一年度的申請個案不能反映城規會最近對涉及「農業」地帶的小型屋宇／新界豁免管制屋宇申請所作的考慮，建議聶先生舉述較近期的例子。主席回應說，申述人可舉述任何例子以說明其論點。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

91. 聶先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 對於編號 A/NE-LYT/424 的申請，北區地政專員、漁護署及規劃署均不予支持，理由包括擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內的土地應預留作興建小型屋宇；以及批准這宗申請，會立下不良先例，令農地進一步減少。城規會對這宗申請沒有疑問，然後予以拒絕；
- (b) 翌年(即二零一一年)，有人提出編號 A/NE-LYT/437 的申請，擬於同一地點興建 11 幢新界豁免管制屋宇，只是申請地點的界線有輕微改動。渠務署表示該區未有排污設施，而環境保護署(下稱「環保署」)稱使用化糞池及滲水井系統處理污水不可接受。一如前一宗個案(編號 A/NE-LYT/424)，漁護署及規劃署均不支持這宗申請。鑑於環保署不會反對涉及較少幢小型屋宇(如一至五幢)的申請，當時已有一些委員認為環保署此方針流於隨意，而申請人亦可把申請分拆為數宗個案，以取得許可。城規會最終批准此個案，並告知申請人要把屋宇接駁日後鋪設的公共污水渠(但這宗申請完全沒有提交具體的計劃)；
- (c) 從以上例子可見，批准涉及「農業」地帶的小型屋宇申請與否，似乎是臨場決定，欠缺有系統的評核

或清晰的標準，公眾完全看不見有清晰的關限可據之守護／保存可耕土地；

- (d) 在進行真正農耕活動方面，「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶三者並無重大分別，因為農業用途在這三個地帶均是經常准許的。然而，這三個地帶在容許小型屋宇發展方面卻有很大分別，這類申請批准的比率在「農業」地帶及「綠化地帶」分別為六成及三成，而在「自然保育區」地帶則須提出改劃申請；
- (e) 二零一二至一四年間，「農業」地帶的小型屋宇申請獲批准的數目為 238 宗(比率為 60%)，而申請地點橫跨「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的申請獲批准的數目為 58 宗(比率為 69%)，「綠化地帶」為 90 宗(比率為 32%)，申請地點橫跨「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的則為 37 宗(比率為 49%)。以 60% 成功率推算，這份分區計劃大綱圖上現有的「農業」地帶可建 72 幢新小型屋宇，而如城規會文件所載，按建議擴大後的「農業」地帶，則可建 108 幢新小型屋宇；
- (f) 現有的「農業」地帶不能禁止或限制不符合規劃意向的用途，亦無權力／誘因鼓勵農耕作業。興建小型屋宇涉及金錢利益，有此難以抗拒的誘因存在，根本不能保護農地。「永續荔枝窩計劃」以可持續耕作修復農地，此崇高目標能否達致是未知之數；
- (g) 有三個令人不想相信的事實：「農業」地帶的小型屋宇申請獲批准的比率為六成；目前奉行嚴格管制的負責人員會改換；以及「永續荔枝窩計劃」所涉土地的租約可予終止。只有明文規定才更能確定土地的用途，讓農地用作農業用途。因此，建議劃設「農業(2)」地帶，第二欄不列「新界豁免管制屋宇」用途，以助管理公眾對發展的期望，防範四周出現不協調的土地用途，以及避免有人爭逐這些土地作其他回報較高的用途；

[邱浩波先生此時離席。]

- (h) 據城規會文件所述，漁護署認為「農業(2)」地帶禁用化學品及不准許植物苗圃用途是過於嚴苛，但對剔除第二欄的「新界豁免管制屋宇」用途並無很大意見。規劃署對保護農地的看法可見於「邊境禁區的土地規劃研究－可行性研究」(下稱「邊境禁區研究」)。該項研究指出，農地必須非常明確劃定並指明作農業用途，以免有人爭逐這些土地作其他回報較高的用途，以及管理公眾對發展的期望，以防四周出現不協調的土地用途；
- (i) 環保組織及推動環保的非政府機構提交了類似的建議，即把「農業」地帶改為「農業(2)」地帶，不准在農地興建新界豁免管制屋宇或進行建築發展。香港鄉郊基金提出劃設的不准進行建築發展的「農業(1)」地帶，與嘉道理農場暨植物園提出劃設的「農業(2)」地帶原則上是同出一轍；
- (j) 漁護署、規劃署、村民代表、推動環保的非政府機構，以及多位市民均支持「永續荔枝窩計劃」，並希望透過真正的可持續農耕活動復村。要達成此願望，就只有劃設「農業(2)」地帶，因為這樣才可確保可耕土地的用途明確，藉此進行活化，建立真正的鄉郊村落。如果劃設的是「農業」地帶，可耕土地就會逐漸減少而永久消失，污染及環境惡化問題會無止境持續下去；
- (k) 該區被印洲塘海岸公園、船灣郊野公園、特別地區，以及「具特殊科學價值地點」包圍，附近還有世界地質公園。區內有海草床、紅樹林、淡水及鹹淡水沼澤、天然河溪及林地。以生物多樣性及面積之大而論，荔枝窩地區的生態價值在各郊野公園「不包括的土地」中最高，但其規劃管制卻較其他分區計劃大綱圖寬鬆。區內除那條「具重要生態價值的河溪」外，還有很多河道，其中一條就在擬議的「農業」地帶擴展範圍旁邊。從可能興建的新小

型屋宇數目及這些屋宇排入海岸公園的排放物數量來看，他擔心該區現有的環境能否保持；

- (1) 該區的山谷地勢容易引致洪水泛濫，更因有稻田，地下水位高，所以化糞池及滲水井系統不能妥善運作。倘有更多發展(例如在「農業」地帶興建小型屋宇)，環境將會受到嚴重威脅；以及
- (m) 總括而言，荔枝窩現是民居、農耕、大自然三者平衡共存的完美遺證。該區是可持續發展的鄉郊民居典範，憑藉過去和現在對土地和林地的管理，令各種生境得以互動相生，成果非凡。然而，這份分區計劃大綱圖卻不能保護所有這些元素，而且興建小型屋宇涉及金錢利益，形成難以抗拒的誘因，鼓勵人們在原有或擴大後的「農業」地帶作這類發展，結果將會破壞所有這些元素和真正的農耕活動。政府及推動環保的非政府機構均認同，農地必須非常明確劃定並指明作農業用途，以防有人爭逐這些土地作其他回報較高的用途。因此，嘉道理農場暨植物園建議：(i)把「農業」地帶改劃為「農業(2)」地帶，第二欄不列「新界豁免管制屋宇」用途，不然，應把「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」／「綠化地帶」；(ii)把河岸區劃為「綠化地帶(1)」／「綠化地帶」／「農地(2)」地帶而非「農業」地帶；以及(iii)把小灘繼續劃為「自然保育區」地帶。只有落實以上的建議，才可加強保護「不包括的土地」內及周邊的自然遺產，以及相關各方幾近一致支持的「永續荔枝窩計劃」。

[實際發言時間：27分鐘]

R114 及 C4 – 創建香港

92. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 環保組織在過去數月一直就這份草圖進行討論，因為各個土地用途地帶必須非常審慎規劃。由於香港鄉郊基金正在荔枝窩進行「永續荔枝窩計劃」，荔

枝窩提供大好機會，可作有別於其他郊野公園「不包括的土地」的規劃。要確保務農的經濟回報並保護這項計劃，不應提供誘因鼓勵興建小型屋宇。劃設「農業」地帶和「綠化地帶」，會令土地擁有人常存期望，以為向城規會提出申請便可興建小型屋宇；

- (b) 這期望本身會驅使土地擁有人破壞他們的土地，並進行填土／填塘或挖土工程，或砍伐樹木，藉此消除其土地的保育價值，務求其申請有較大機會獲得批准。條例並無權力制止破壞農地的行為，惟有接納有關劃設「農業(2)」地帶的建議，才可向土地擁有人清楚表明，有關土地乃作農業用途，令他們不存錯誤的期望。劃設「農業(2)」地帶的建議亦得到村民支持；
- (c) 根據小型屋宇政策進行的發展對環境造成的災難，在新界明顯可見，所以不應容許這種情況在郊野公園「不包括的土地」擴散。規劃署主張的逐步增加方式並不可取，因為未來十年小型屋宇的預測需求不切實的大幅上升；
- (d) 創建香港支持可持續發展的農業和消除破壞及發展鄉郊地區的誘因，並反對把保育地帶改劃為「農業」地帶的建議。創建香港亦建議把「農業」地帶改劃為「農業(2)」地帶和把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，即把「農業」地帶和「綠化地帶」第二欄中「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」刪除。荔枝窩村內的露天廣場應改劃為「休憩用地」地帶，而河溪及其河岸區則應改劃為「綠化地帶(1)」；
- (e) 有數條鄉村在船灣郊野公園周圍有若干私人土地，他關注這些私人土地上進行的發展所造成的影響，因為並無資料說明船灣郊野公園的承受能力；
- (f) 荔枝窩現時的鄉村布局是，村屋都只建於圍牆圍着的細小範圍內。這布局應予保存，不應容許小型屋宇向周圍擴散；

- (g) 漁護署在二零一四年擬備及提交郊野公園及海岸公園委員會的一份文件中明確提出一項把該區的部分地方納入郊野公園範圍的建議。擬納入郊野公園範圍的地方在分區計劃大綱圖中大部分劃為保育地帶；
- (h) 據他估計，該區的「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」可興建 1 116 幢屋宇，人口會由 300 增加至 3 246；
- (i) 規劃署的「邊境禁區研究」指出農地應明確指定作農業用途，所以應據此把荔枝窩的農地劃為「綠化地帶(1)」或「農業(2)」地帶。消除興建小型屋宇的誘因，會杜絕規劃署無法控制卻每天在發生的破壞行為；
- (j) 城規會擬備郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖時，方針並不一致，當中大浪灣只容許現有屋宇，大浪西灣有大型郊野公園，海下有廣大的「綠化地帶(1)」，而白腊和鎖羅盆亦有偌大的「自然保育區」地帶。不過，根據荔枝窩分區計劃大綱圖，該區卻准許以逐步增加的方式興建最多 1 116 幢屋宇；以及
- (k) 概括而言，他促請城規會不要容許在「鄉村式發展」地帶以外的地方興建小型屋宇。消除村民對在農地發展小型屋宇的期望，可確保這些土地確定作指明的農業用途，對土地擁有人亦公平，最終會對「永續荔枝窩計劃」有支持作用和可保護郊野公園及海岸公園。

[實際發言時間：6 分鐘]

[楊偉誠先生此時離席。]

93. 申述人、提意見人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

94. 關於司馬文先生認為該區可以興建 1 116 幢小型屋宇，主席詢問有關數字。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，根據二零一零年的預測，四村未來十年的小型屋宇需求量合共為 2 567 幢，但沒有尚未處理的小型屋宇申請；而根據二零一五年的預測，未來十年的需求量跌至 428 幢，及一宗尚未處理的小型屋宇申請。分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶可供使用的土地只可容納 136 幢屋宇，亦即只可應付總需求的 32%。荔枝窩、梅子林和蛤塘未來十年的預測需求數字並非特別高。如要在「農業」地帶發展小型屋宇，必須取得規劃許可，城規會將視乎每一個案的個別情況，按相關的指引作出評審。一些申述人估計區內會興建過千或數百幢新的小型屋宇，此數字遠高於規劃署的估計。關於有小型屋宇建於麻雀嶺「鄉村式發展」地帶外的問題，該村尚未處理的申請和未來十年的預測需求數字分別為 76 宗和 62 幢，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只可容納 71 幢小型屋宇，連尚未處理的申請都未能應付。因此，城規會考慮過所有相關的因素後，批准了「農業」地帶內一些小型屋宇發展，以應付需求。

95. 副主席詢問吳祖南博士(R106)幾個問題，包括(a)村民有沒有參與「永續荔枝窩計劃」，而這項計劃又如何活化該區；(b)他們如何確保這項計劃所做的在十年計劃期過後仍可持續下去；(c)劃設「農業(2)」地帶(即刪除第二欄的新建小型屋宇這項用途)，對他們來說是否可以接受；以及(d)這項計劃長遠有何部署。吳博士證實原居村民、村代表和土地擁有人都有參與這項計劃，不然，他們也不能於荔枝窩進行這項計劃。在五個負責進行這項計劃的組織中，荔枝窩文化促進會的成員有原居村民。關於可持續發展方面，這項計劃獲滙豐銀行慈善基金資助，並由具備所需的農業專門技能和知識的學術組織和非政府機構進行。該區曾有大約 221 幢村屋，居民人數過千，如今則有六名居民，包括這項計劃的兩名職員。如果該區能成功活化，居於香港其他地方或海外的村民也許會回來。這項計劃與政府最近公布的新農業政策一致，願景是實行可持續的農耕作業，向香港其他傳統鄉村示範這另一保育鄉郊模式。因此，有關鄉村的經濟活動將可持續，無須向發展商出售土地作房屋發展用途。

96. 對於其他申述人所提出的環境和水質問題，吳博士續說，香港鄉郊基金一直就污水和廢物處理事宜與環保署聯絡，

認為這方面的問題可以妥善解決。他們亦密切留意該區(包括整個河谷地區)的環境和基礎設施的承受力，確保他們的農耕作業可持續。村民亦積極保護客家村和其傳統，至今不曾興建過現代西班牙式的新界豁免管制屋宇。該區有超過 200 幢村屋，這些村屋會修復為旅館或退休人士之家，並出租以獲取經濟回報，因此無須向發展商出售土地。

97. 關於一些申述人提出劃設「農業(2)」地帶的建議，吳博士表示，這地帶基本上與他們所建議的「農業(1)」地帶相同，都是不准在農業地帶興建新的小型屋宇。關於「具重要生態價值的河溪」一帶的土地和沿海地區這些現時劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶的地方可作為緩衝，他認為常耕農地的生態價值高，情況就如塋原一樣，因此亦可作為緩衝。「農業(1)」或「農業(2)」地帶皆禁止填土／填塘和建築發展，所以可以有真正的耕種活動。村民和土地擁有人抗拒「自然保育區」地帶和「綠化地帶」等保育地帶，但對農業地帶則較為接受，所以劃設農業地帶，會較容易建立信任，有助進行「永續荔枝窩計劃」。

98. 吳博士回應主席的查詢，表示村民無意在農地建屋，並且希望可把其農地作農業用途。荔枝窩的村民代表曾偉業先生(R104)亦回應說，雖然他認為居於海外的村民在短期內都不會回來建屋，因為荔枝窩根本沒有房屋市場，但若取消可申請在農業地帶發展小型屋宇的機制，有些村民可能會有很大反應。

[劉智鵬博士此時離席。]

99. 蘇震國先生回應一名委員的查詢，表示村前的露天廣場是曬穀場。這名委員亦提出兩個問題，分別是(a)香港鄉郊基金(R106)建議由「自然保育區」地帶／「綠化地帶」改劃作農業地帶的地方的位置和大小；以及(b)「農業」地帶怎樣如同靠近印洲塘海岸公園的「自然保育區」地帶一樣發揮緩衝作用，畢竟農業活動會把泥土和肥料沖到河溪和池塘，再淤積於海床，污染海岸公園。吳博士(R106)回應說，行人徑南面和西南面的地方是農地(地點 3a、3b 和 3c)，建議把之改劃為「農業(1)」或「農業(2)」地帶。參與這項計劃的組織進行的是對生態無害的耕種，並已盡力避免農地的泥土流失和污染環境。

100. 主席詢問小灘(地點 5b)是否有很多村屋，因為有些申述人認為該處既然有村屋，便不應劃為「自然保育區」地帶。蘇震國先生回應說，該處約有五幢村屋(包括已成頹垣的村屋)，但皆位於「綠化地帶」，而不是「自然保育區」地帶。主席亦請有關部門回應聶衍銘先生(R113)的意見，即如果把地點 2a 與「具重要生態價值的河溪」之間的地方改劃為「農業」地帶，印洲塘海岸公園的水質和生態都會受到負面影響。漁護署的張國偉先生表示，區內很多河溪其實已與各村共存了數百年。除非進行相當大規模的翻土，否則真正的農耕活動一般不會影響河溪的水質。泥土流失是平常事，尤其是荔枝窩這種屬於入水口的地方，否則河口也不會形成泥灘。村民通常在河流下游泥土肥沃的土地耕種，並會築建堤圍防止泥土流失。從航攝照片所見，海草床和紅樹林亦已與各村共存了一段長時間。海草床和紅樹林近年面積有變，是因為水文情況在農地休耕期間有變化所致。

[黃令衡先生此時離席。]

101. 在主席的邀請下，聶衍銘先生(R113)表示，當局評審「農業」地帶內的小型屋宇申請，主要準則是申請地點必須位於「鄉村範圍」內、靠近「鄉村式發展」地帶，以及「鄉村式發展」地帶內的土地不足。申請在這份分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方發展小型屋宇，很容易就符合這些準則。關於市場上沒有誘因要在荔枝窩興建小型屋宇這一點，他表示在其他同樣沒有房屋市場的偏遠地區如白腊及大浪灣，已有私人發展商囤積土地作日後發展。只有不准發展新的小型屋宇的「自然保育區」地帶或「農業(2)」地帶才沒有誘因令發展商買地。他以兩張荔枝窩地區的航攝照片作說明，指出六十年代紅樹林的面積較今天的為小，他懷疑這是否與當時村中眾多人口的活動有關。根據澳洲一些文獻所載，對海草構成最大干擾及威脅的活動中，農業活動位列第三，僅次於填海及沿海發展，因為農業活動會沖走肥沃的泥土及肥料。他認為只可容許在遠離河岸區的農地耕種，而在「農業」地帶內應禁止發展小型屋宇。海下、土瓜坪及鎖羅盆三份分區計劃大綱圖都把河岸區劃為「綠化地帶(1)」，亦把沿海地區劃為「自然保育區」地帶／「綠化地帶」。反觀荔枝窩地區，其保育及生態價值最高，但河岸區及沿海地區卻主要劃為「農業」地帶。

102. 趙善德博士(C1)附和嘉道理農場暨植物園的意見，並補充說最好擴大「鄉村式發展」地帶，把沒有重要生態價值的地方納入其中，滿足全部需求，但要劃出土地作農業用途，並把之指定為「農業(2)」地帶，禁止發展新的小型屋宇。這樣既可滿足村民，又可照顧香港鄉郊基金的計劃的需要，是雙贏的做法。

103. 司馬文先生(R114)表示，部分村民也許想建更多屋圖利，而部分村民則可能想從事耕種。由於聆聽會是公開的，所以早前主席要求吳祖南博士和曾偉業先生表達意見時，他們不便公然表示接受禁止在農地發展小型屋宇的建議。不過，城規會理應清楚其意向是要保護鄉郊地區的環境。他估計會有1116幢小型屋宇，此數字是根據「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」內「鄉村範圍」的土地總面積以及假設每幢屋宇會佔地0.025公頃計算出來。對於「農業」地帶內的小型屋宇申請，城規會是按其情況逐一考慮。此做法不當，會令村民抱有期望。把農地劃為一個不准興建新的小型屋宇的地帶，將有助「永續荔枝窩計劃」成功進行。

104. 蘇震國先生回應主席的提問，指出地點1南面那條河為「具重要生態價值的河溪」，為了保護該「具重要生態價值的河溪」及其河岸區，建議把地點1這部分繼續劃為原來的「綠化地帶」，而非按一些申述人的建議，把之改劃為「農業」地帶。地點2b西面那條河不是「具重要生態價值的河溪」。那條河及其他的河溪與各村及農地已共存多年，而且附近一帶已劃為一般推定為不宜進行發展的「綠化地帶」。

105. 一名委員詢問吳博士(R106)，若他們提出把有關地方改劃為農業地帶的建議不獲接納，「永續荔枝窩計劃」能否繼續推行；另問他們知否擬議的「農業(2)」地帶的規限是多於「綠化地帶」。吳博士表示，香港鄉郊基金提出的三項建議均與擴大農業地帶有關，但規劃署只建議接納部分申述，難以預測村民有何反應及對這項計劃有何影響。一些村民或會非常失望，因為其土地是以農地租出，但到頭來卻變成要保育的土地。就算農業地帶的規限較多，村民情感上也較接受劃作此類地帶。至於農耕作業對沿河一帶的影響，吳博士指出，實際的情況是，農地與河溪之間會築建堤圍，防止泥土／養分流失至河溪

中。沿海的現有行人徑也是稻田堤圍一部分，可防止泥土／養分流失至紅樹林區。

106. 主席詢問「農業(2)」地帶的規限是否多於「綠化地帶」。蘇震國先生回應說，擬議的「農業(2)」地帶第一欄「經常准許」的用途及第二欄「可能獲准」的用途比「綠化地帶」為少，並只容許重建屋宇的申請，不准作其他建築發展，包括新界豁免管制屋宇。

107. 至於水土流失問題，聶衍銘先生(R113)表示，沿海那條行人徑由混凝土鋪成，其基底的暗渠會把農地的水引入沿海地區，以防止行人徑出現水浸，方便村民出入。其他堤圍是由小石而非混凝土堆疊而成，泥水會從石隙滲至河溪，帶走土粒子和養分。

108. 由於委員再無問題要提出，主席表示城規會將在申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表離席後就有關申述及意見進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們出席聆聽會。申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表全部於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

[符展成先生和袁家達先生此時離席。]

商議部分

109. 主席請委員在審議各項申述和意見時，亦考慮所有書面和口頭陳述及資料。

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

- (a) 地點 1、2a 及 2b 屬「永續荔枝窩計劃」涉及的範圍。地點 1 部分的地方位於一條「具重要生態價值的河溪」一帶，而地點 1 的其餘部分、地點 2a 及 2b 則與該「具重要生態價值的河溪」相距較遠。相

關的部門認為應把地點 1 位於該「具重要生態價值的河溪」一帶的那部分繼續劃作「綠化地帶」地帶，而地點 1 的其餘部分、地點 2a 及 2b 則可改劃作「農業」地帶，以支持「永續荔枝窩計劃」所推行的農業復耕。把河岸區劃作「綠化地帶」的做法恰當，因為該區環境與毗鄰長有屬常見品種的灌木和樹木的生境相似；

- (b) 地點 3a、3b、3c 及 4 位於面向印洲塘海岸公園的沿海地區。相關的部門認為現時把這些地點劃為「自然保育區」地帶，可為該海岸公園提供更大程度的保護。農業用途在保育地帶是准許的，但在此地帶進行耕種活動有較多規定；
- (c) 地點 5a 及 5b 涵蓋大片池塘和淡水沼澤，是濕地系統的一部分。相關的部門認為現時把這些地點劃為「自然保育區」地帶，可更恰當地反映其生態價值；
- (d) 這份分區計劃大綱圖採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，劃作「鄉村式發展」地帶的土地面積未能完全應付未來十年的小型屋宇需求。此地帶主要涵蓋現有鄉村及其毗連的草地和灌木林。相關的部門不支持按 A 組申述人的建議擴大「鄉村式發展」地帶，因為這樣可能會對周邊的林區和正在復耕的農地造成負面影響。相關的部門亦不支持按一名申述人的建議把露天廣場(地點 6 的部分範圍)由「鄉村式發展」地帶改劃作「休憩用地」地帶，因為該處是該村不可或缺的一部分。相關的部門認為把該處繼續劃為現時的「鄉村式發展」地帶，做法恰當。地點 6 其餘的地方是農地，屬「永續荔枝窩計劃」的範圍，應把之繼續劃作「農業」地帶；
- (e) 現時的行政制度有足夠的規管，可確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展不會對附近環境造成不能接受的影響。因此，並無需要對「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展施加更嚴格的管制。考慮到現時劃作「鄉村式發展」地帶的土地面積未能完

全應付未來十年的小型屋宇需求，保留「農業」地帶及「綠化地帶」的《註釋》第二欄中的「新界豁免管制屋宇」用途，可讓城規會按這兩個地帶的小型屋宇申請的情況逐一考慮。相關的部門不支持把「農業」地帶改為建議的「農業(1)」地帶或「農業(2)」地帶，也不支持把「綠化地帶」改為建議的「綠化地帶(1)」；以及

- (f) 政府未有收到任何具體的康樂設施發展建議，況且，如要在「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶發展鄉郊地區的康樂用途，可提出申請。至於「食肆」及「商店／服務行業」用途，除非是設於新界豁免管制屋宇的地面一層，否則在其他地方闢設此等用途，必須取得城規會的規劃許可。

111. 主席回應一名委員的提問，表示這份分區計劃大綱圖亦貫徹一向的做法，把差不多所有沿海地區劃為「自然保育區」地帶，以保護印洲塘海岸公園。

112. 副主席支持把地點 1(部分)、2a 及 2b 改劃作「農業」地帶的建議。不過，由於未來十年的小型屋宇需求預測數字可以大幅波動，倘城規會依據準則，凡「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付未來的需求，便從寬考慮「農業」地帶的小型屋宇申請，則這些申請便很易符合準則。他建議在考慮這些申請時，應以實際需求(即尚未處理的小型屋宇申請數目)而非預測需求為依據。

113. 主席表示，副主席提出的整體性問題可分開處理。規劃署署長凌嘉勤先生補充說，對於近期的小型屋宇申請個案，城規會會視乎情況，例如未來十年小型屋宇需求預測數字是否高得不合理，調整這方面的預測數字在各考慮因素中所佔的比重。不過，如完全不考慮需求預測數字，則未必恰當。委員同意繼續按既定做法，同時考慮實際和預測需求數字。

114. 經進一步商議後，委員決定備悉 R110(部分) 表示支持的意見。委員決定接納 R1 至 R108 的部分 內容，並認為應順應這些申述的部分內容修訂草圖，把荔枝窩村的西部和南部由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。委員亦決定不接納 R109、

R111 至 R114，以及 R1 至 R108 及 R110 的餘下部分，並認為不應修訂草圖。委員繼而審閱文件第 8.3 段所載的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「鄉村式發展」地帶的規劃

- (a) 為應付該區荔枝窩、蛤塘、梅子林和三楹的原居村民對小型屋宇的需求，已在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。有關鄉村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、小型屋宇需求量、生態價值高的地方及個別地點其他環境特點而劃的；(R1 至 R103、R110 及 R112 至 R114)

小型屋宇需求數字並無根據

- (b) 小型屋宇需求預測數字僅是劃設擬議「鄉村式發展」地帶時所考慮的因素之一，有關數字會隨時間而變動。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，目的是把小型屋宇發展局限在適當的地點；(R114)

小型屋宇發展對環境的負面影響

- (c) 現時的行政制度有足夠的規管，可確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展不會對附近環境造成不能接受的影響；(R110 至 R114)

保留荔枝窩的客家村

- (d) 荔枝窩村位於「鄉村式發展」地帶內，該地帶的規劃意向是發展小型屋宇，因此並無理據要對「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展施加更嚴格的管制；(R110)

修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》

- (e) 「鄉村式發展」地帶劃設於適當地點，避開了生態易受影響的地方。「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地作發展新界豁免管制屋宇之用，以應付村民的住屋需求，因此宜把新界豁免管制屋宇列為此地帶的第一欄用途；(R110 及 R113)

- (f) 根據《註釋》說明頁所述的新界豁免管制屋宇的定義，在「鄉村式發展」地帶內新界豁免管制屋宇的地面一層，「食肆」或「商店／服務行業」是經常准許的用途，以應付村民的需要，並配合鄉村發展。至於除此之外的其他地方，根據「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「食肆」和「商店及服務行業」列為第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可；(R113)

把河岸區的北部由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶

- (g) 「具重要生態價值的河溪」一帶的河岸區應予保護，因此，從自然保育角度考慮，應繼續把河岸區劃為「綠化地帶」，以便更好地反映有關的規劃意向；(R104 至 R106)

把荔枝窩沿海的地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶

- (h) 由於有必要保護沿海的濕地生境，並為印洲塘海岸公園提供緩衝區，因此從自然保育角度考慮，應繼續把有關地方劃為「自然保育區」地帶，以便更好地反映有關的規劃意向；(R104 至 R106)

把通往荔枝窩村入口的行人徑南面的地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」

- (i) 應把有關地方繼續劃為「自然保育區」地帶，以保護該處的銀葉樹和白花魚藤，同時作為緩衝區，以保護沿海的生境和印洲塘海岸公園；(R104 至 R106)

有必要清楚說明「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內可進行挖土的範圍

- (j) 挖土通常涉及清理土地及工地準備工程，與為農耕而進行的翻土並不相同。儘管如此，已把「永續荔枝窩－農業復耕及鄉村社區營造計劃」涉及的合適土地劃作「農業」地帶，以方便進行真正的農業活動，而劃設「綠化地帶」及「自然保育區」地帶則可保護該區的生態及景觀價值；(R107)

反對把私人土地劃作保育地帶

- (k) 劃入保育地帶的私人土地主要是獲批集體政府租契作農業用途的土地。由於「農業用途」在這些地帶屬經常准許的用途，因此土地擁有人的權利並沒有被剝奪；(R1 至 R103)

劃設康樂及相關設施

- (l) 已建議把一所村校的空置校舍改建為荔枝窩生態教育中心，進一步加強荔枝窩作為新界東北的生態景點這一角色。此外，發展「度假營」、「郊野學習／教育／遊客中心」和「酒店(只限度假屋)」等康樂用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准；(R2 至 R103)

把小灘的潮間帶池塘和沼澤由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」和「農業」地帶

- (m) 小灘的私人魚塘及南部的沼澤是具生態價值的濕地系統的一部分，須予保護。從自然保育角度考慮，這些地方應繼續劃為「自然保育區」地帶，以便更好地反映有關的規劃意向；(R104 至 R109)

對「綠化地帶」和「農業」地帶的保護不足

- (n) 「屋宇」及「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」分別屬「綠化地帶」和「農業」地帶的第二欄用途，必須獲城規會批給規劃許可方可發展。城規會會按每宗申請的個別情況，以及根據當時的規劃情況和相關指引作出考慮；(R114)

把「綠化地帶」改為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶

- (o) 現時所劃的「綠化地帶」主要涵蓋那些與毗鄰的船灣郊野公園相連的有植被山坡。「綠化地帶」屬保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展；另外，河道改道、填土／填塘或挖土工程可能對自然環境造成不良影響，在此地帶進行這些工程，必須取得城規會的規劃許可；(R111 至 R113)

把「農業」地帶改為「農業(2)」地帶／「綠化地帶」／
「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶

- (p) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。為更好地反映有關的規劃意向，並鼓勵在區內進行復耕，把這些地方劃為「農業」地帶，做法恰當；(R110、R111至R113)

把「具重要生態價值的河溪」、其河岸區及其他生態易受影響的地方由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶／「海岸保護區」地帶／「綠化地帶(1)」

- (q) 該「具重要生態價值的河溪」的河岸區與毗鄰的生境相似，都是長有普通品種的灌木和樹，因此，現時把該河岸區劃為「綠化地帶」已足以在規劃方面為該河提供保護；(R111至R114)

把劃為「鄉村式發展」地帶的現有露天廣場及毗連劃為「農業」地帶的地方改劃為「休憩用地」地帶

- (r) 荔枝窩村前方現有的露天廣場是常見的鄉村布局，為該村的發展的一部分，應繼續劃為「鄉村式發展」地帶；(R113及R114)

把該區納入郊野公園範圍

- (s) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把該區納入郊野公園範圍屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；(R110)

與草圖沒有直接關係的其他意見

- (t) 備悉有關應遵守《生物多樣性公約》的意見。制訂草圖的土地用途建議時，既有顧及自然保育，也尊重村民的發展需要，從中作出適當平衡。該區保育和景觀價值高的地方已劃作保育地帶；(R113)以及

- (u) 跨村申請不由城規會負責，有關意見已適當轉達北區地政處考慮。(R113)」

[鄒桂昌教授和黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 9

[公開會議]

考慮有關《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9913 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

115. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他現時是大埔鄉事委員會的執行委員和三門仔一間非政府機構的董事。委員備悉邱榮光博士尚未到席。

簡介和提問部分

116. 以下規劃署的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

蘇振國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

R 59 – 石廣燕

王柏茂先生 — 申述人的代表

R 60 – Corona Land Co.Ltd.

陳劍安先生)
陳家智先生) 申述人的代表
吳展雲先生)

R 62 – 創建香港

陳嘉琳女士 — 申述人的代表

趙善德博士

117. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議，但除了已出席或表示會出席會議的申述人和提意見人外，其餘的申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。委員同意在其他表示不會出席聆聽會或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

118. 主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述的內容及對申述的意見。

119. 高級城市規劃師／大埔劉志庭先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年八月二十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 62 份申述書。二零一四年十月三十一日，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，收到一份對申述的意見書。二零一五年三月二十日，城規會決定把這些申述及意見合為一組，一併考慮；

申述

- (b) 在收到的申述書中，由香港地貌岩石保育協會提交的 R61 表示支持這份分區計劃大綱圖，而由創建香港提交的 R62 則就這份分區計劃大綱圖提出意見。其餘 60 份申述書(R1 至 R60)分別由大埔鄉事委員會、個別人士及弘域城市規劃顧問有限公司所代表的公司提交，表示反對這份分區計劃大綱圖；

- (c) R61 主要支持把規劃管制範圍擴展至該區，也支持這份分區計劃大綱圖把保存該區的地質、景觀和生態價值定為整體規劃意向。他反對容許在「具特殊科學價值地點」地帶建造墳墓，除非建墓地點是在現有為原居村民及漁民而設的認可墓地範圍內。R62 則表示，鹽田仔及馬屎洲這「不包括的土地」位於赤門地質景區，該處以擁有香港最古老的石岸而聞名，因此有需要加強管制此「不包括的土地」的發展，以保存其高地質價值；
- (d) R1 至 R60 表示反對的申述載於文件第 2.7 至 2.11 段，撮述如下：
- (i) 違反《基本法》保護私人財產的規定——在水茫田劃設「具特殊科學價值地點」地帶會影響私人發展權，違反《基本法》；
 - (ii) 影響三門仔新村及聯益漁村的發展及殯葬區的殯葬活動——把三門仔新村及聯益漁村劃為「住宅(丁類)」地帶會對兩村的發展造成負面影響，村民不能藉翻建他們的屋宇以及增加現有建築物的建築面積和高度來改善居住環境。R1 至 R59 認為劃設的「具特殊科學價值地點」地帶涵蓋殯葬區，會對殯葬活動造成負面影響；
 - (iii) 未能有效運用土地資源及「綠化地帶」規劃不當——房屋用地需求迫切，地點 R60a(即第 27 約地段第 65、66、67 和 68 號以及毗連的政府土地)貼近現有鄉村，重建壓力大，把之劃為「綠化地帶」是浪費土地資源。把地點 R60b(第 27 約地段第 74、75 和 76 號以及毗連的政府土地)劃為「綠化地帶」及「郊野公園」地帶，與《香港規劃標準與準則》第四章有關水上活動中心的内容不符。根據該份準則，該區被鑑定為其中一個可發展為水上康樂活動區的地方。R60a 及 R60b

兩個地點只間歇用作農業活動，根本無法落實「綠化地帶」的規劃意向；

建議

(e) 申述人的建議載於文件第 2.12 至 2.14 段，撮述如下：

- (i) 把三門仔新村及聯益漁村的「住宅(丁類)」地帶及周邊地區改劃為「鄉村式發展」地帶(R1 至 R59)；
- (ii) 把殯葬區內劃為「具特殊科學價值地點」地帶的部分改劃為「綠化地帶」(R1 至 R59)；
- (iii) 把地點 R60a 由「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶，以及把地點 R60b 由「綠化地帶」及「郊野公園」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶，以興建水上康樂活動中心(R60)；
- (iv) 刪除這份分區計劃大綱圖「綠化地帶」的《註釋》第二欄中的「屋宇」或「小型屋宇」用途(R62)；

與這份分區計劃大綱圖沒有直接關係的建議

(f) R61(部分)建議把鹽田仔東端的地方、整個馬屎洲、連接這兩地的連島沙洲、鹽田仔東北面整個小島及洋洲指定為中國香港世界地質公園。R62 建議把馬屎洲及鹽田仔這「不包括的土地」納入郊野公園範圍；

對申述的意見

(g) 意見書 C1 由一名大埔區議員提交，表示支持 R1(部分)至 R59 的申述，理由是把三門仔新村及

聯益漁村劃為「住宅(丁類)」地帶會對兩村的發展造成負面影響，而劃設「具特殊科學價值地點」地帶則會對殯葬區的殯葬活動造成負面影響；

規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區

- (h) 這份分區計劃大綱圖所涵蓋的地區(下稱「該區」)包括四個島，分別是鹽田仔、馬屎洲、洋洲及鹽田仔東北面一個小島。鹽田仔富鄉郊特色，主要有村屋、臨時住用構築物以及長滿林木的天然山坡。另有兩個分別於一九八三年及一九九九年指定為原居村民及當地漁民的認可墓地；
- (i) 該區有豐富多樣的地質及景觀特徵。一九八二年，馬屎洲全島、鹽田仔東端，以及連接這兩地的連島沙洲，被指定為「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」。一九九九年，馬屎洲(水茫田兩塊涵蓋私人地段的土地及水茫田東北面一個細小圓形地區除外)、洋洲及鹽田仔東北面一個小島(三塊主要屬私人所有的土地除外)被指定為「馬屎洲特別地區」。此外，該區自二零一一年起列為中國香港世界地質公園的一部分；
- (j) 水茫田既有政府土地，也有私人農地，先前涉嫌違例發展靈灰安置所。地政監督就此採取執行契約條款行動，而政府亦於二零一二年重收有關的私人地段，及至二零一四年有關地段由擁有人恢復原狀，情況符合地契的規定，才將之交回。該處目前長滿野草；
- (k) 鹽田仔北部涵蓋三門仔新村及聯益漁村的「住宅(丁類)」地帶主要是政府土地及一些屋地。現有的建築物大部分獲批政府土地牌照及短期租約。這些建築物皆視為臨時性質；

- (l) 地點 R60a 在聯益漁村東面和南面的「綠化地帶」內，範圍包括農地及政府土地，大部分被長有成齡樹木的林地及果樹所覆蓋，有部分現作農業用途；
- (m) 地點 R60b 位於鹽田仔東北面一個島上，劃為「綠化地帶」及「郊野公園」地帶，範圍包括政府土地及農地，現時長滿雜草、灌木和樹木。該處只能乘搭海上交通工具前往；

對表示支持的申述的理據的回應

- (n) 備悉 R61(部分)對保育該區的高地質價值方面表示支持的意見，以及 R62(部分)就這方面提出的意見；

對表示反對的申述／意見的理據的回應

- (o) 規劃署對表示反對的申述／意見的理據的回應載於文件第 5.3.2 至 5.3.8 段，撮述如下：

《基本法》保護私人財產的規定

- (i) 根據法律意見，這份分區計劃大綱圖所劃設的土地用途地帶不大可能會構成《基本法》第一百零五條所述的「徵用」財產而需要支付補償。這份分區計劃大綱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。此外，只要施加土地用途地帶的限制是要達致保存和保護具特殊科學價值的景物這個合法目的，而相關的土地又可作「經常准許的用途」，以及如向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下批准的用途，這看來並非與《基本法》第一百零五條要保護權利的條文不符；

「具特殊科學價值地點」地帶內的墓地

- (ii) 「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」是在一九八二年九月二十四日指定的，範圍包括鹽田仔東端的地方、馬屎洲全島及連接這兩地的連島沙洲。該區有兩片位於鹽田仔的東南面的認可墓地(墓地編號 TP/E7 和 TP/E13)，分別在一九八三年和一九九九年指定供安葬原居村民和本地漁民之用。該兩片認可墓地在鹽田仔及馬屎洲發展審批地區圖首次公布當日(即二零一一年九月二日)已經存在，所以屬「現有用途」。因此，只要這類用途自開始存在後便持續至今，任何土地用途屬這類用途均無須更正以符合分區計劃大綱圖的規定。在認可墓地範圍內可以進行殯葬活動和建造墳墓；
- (iii) 該兩片認可墓地主要劃為「綠化地帶」，而墓地編號 TP-E7 與「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」兩者範圍重疊的地方則劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶。為表示尊重村民的傳統權利，在「具特殊科學價值地點(1)」這個支區內，墳墓是經常准許的用途，但在「具特殊科學價值地點」地帶內的認可墓地範圍外，墳墓則不是准許的用途；
- (iv) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，這份分區計劃大綱圖已同時兼顧當地村民的權益以及該區的自然保育，從中作出平衡。土木工程拓展署土力工程處處長亦表示，把鹽田仔東端的地方和馬屎洲的部分地方劃作「具特殊科學價值地點」地帶，對保存該區的地質特徵很重要。漁護署署長和土力工程處處長都認為把劃作「具特殊科學價值地點」地帶的地方改劃為「綠化地帶」，並不恰當；

發展三門仔新村及聯益漁村

- (v) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物(最大建築面積為 37.2 平方米，最高建築物高度為兩層(6 米))，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物；
- (vi) 根據這份分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所述，在「住宅(丁類)」地帶內，新界豁免管制屋宇的翻建及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)是經常准許的。劃設「住宅(丁類)」地帶不會影響屋宇的翻建。此外，「住宅(丁類)」地帶也有明文規定，若要發展新的屋宇，可向城規會提出第 16 條申請，或會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮；
- (vii) 大埔地政專員表示，舊有的三門仔漁村並非認可鄉村。一九六五年，該村的漁民因政府要興建船灣淡水湖而被安排遷往三門仔。遷村後，他們的村改稱為三門仔新村，並成為一八九八年之後的認可鄉村。三門仔新村的「鄉村範圍」於一九九九年劃定，涵蓋由位於第 27 約地段第 103 號的一幢鄉村式屋宇的邊緣起計方圓 300 呎的地方。該屋宇於六十年代(即一九七二年新界小型屋宇政策實施前)獲批准。三門仔新村並沒有原居民代表，亦沒有未來小型屋宇需求的預測數字，只有漁民代表和居民代表。地政總署沒有關於居住在三門仔新村的居民是否原居村民這方面的資料和記錄。此外，三門仔新村目前並沒有小型屋宇申請。雖然過往該村曾有 15 宗小型屋宇申請，但由於申請人並非有關私人土地的唯一擁有人，所有這些申請都在九十年代被拒絕。另一方面，聯益漁村則不是認可鄉村，亦沒有劃定「鄉村範圍」；

- (viii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，現時的污水收集系統已近飽和，必須進行排污影響評估，以確定能否應付增加的污水。另外，該區靠近海岸保護區及郊野公園，為保護附近水體的環境，最好能盡量限制住宅地帶的面積；
- (ix) 因此，並無有力的理據要把劃為「住宅(丁類)」地帶的地方及周邊地區改劃為「鄉村式發展」地帶。劃設「住宅(丁類)」地帶對該區來說是恰當的做法，既可以把現有的臨時構築物重建作永久建築物，又不會阻礙村民改善居住環境；

建議把地點 R60a 由「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶

- (x) 地點 R60a 的面積約為 1.25 公頃，位置在西面劃為「住宅(丁類)」地帶的聯益漁村和東面劃為「海岸保護區」地帶的天然海岸之間，是一個大的「綠化地帶」的一部分。鹽田仔大部分土地都在此地帶的範圍內，景觀價值高。地點 R60a 大部分地方是長有成齡樹木的林地，也長有果樹(例如龍眼、台灣相思、銀柴及海杧果)；
- (xi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，長有成齡樹木的林地已存在多年，一旦被剷除，便無法回復，對現有景觀資源的負面影響可能很大。漁護署署長則表示，劃設「綠化地帶」是必要的，可保存並保護林地和現有的綠化區。現時把該地點劃為「綠化地帶」，符合這份分區計劃大綱圖要保育該區這一整體規劃意向，而該地點的景觀價值高，把之劃作此地帶實屬恰當；
- (xii) 地點 R60a 現時並無建築物，把之改劃為「住宅(丁類)」地帶，與此地帶的規劃意向

不符，因為此地帶的規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。此外，「屋宇」屬「綠化地帶」的第二欄用途，如向城規會申請，或會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城規會將按發展建議的個別情況，並根據相關的城市規劃委員會規劃指引作出考慮；

建議把地點 R60b 由「綠化地帶」及「郊野公園」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶

(xiii) 地點 R60b 位於鹽田仔東北面吐露港一個島上，位置偏僻，有茂密的天然植被和林地覆蓋，長有樟、龍眼、血桐等品種的樹木。把地點 R60b 劃為「綠化地帶」和「郊野公園」地帶，主要是要反映和保護這些地方的自然環境。漁護署署長表示，按照《香港規劃標準與準則》第十章「自然保育及文物保護」的規定，根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園和特別地區，必須在法定圖則上劃為「郊野公園」地帶，以反映此規劃。因此，把「馬屎洲特別地區」劃為「郊野公園」地帶，符合《香港規劃標準與準則》的規定。對於把「馬屎洲特別地區」部分地方由「郊野公園」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶的建議，他有很大保留；

(xiv) 擬議的水上康樂活動中心屬「康體文娛場所」，是「綠化地帶」的第二欄用途，如根據條例第16條向城規會申請，或會在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准；而在「郊野公園」地帶內，則須取得郊野公園及海岸公園管理局總監批准。關於闢設配合水上活動的陸上設施及附屬設施的位置，必須按個別情況審慎考慮，亦須遵照法定的和行政上

的要求／程序，包括進行環境影響評估。就此，申述人(R60)沒有在申述書內提供技術評估資料，以證明擬議的發展對周邊地區的環境、生態、海上安全及基礎設施不會造成負面影響；

- (xv) R60 聲稱，地點 R60b 是「可發展為水上康樂活動區的地方」的一部分。不過，根據《香港規劃標準與準則》第四章「康樂、休憩用地及綠化」，只是附近的水域才指定為「可發展為水上康樂活動區的地方」。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，大美督水上活動中心還未盡用，因此，沒有計劃在區內發展另一水上活動中心。把地點 R60b 改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶的建議並不恰當；

刪除分區計劃大綱圖「綠化地帶」的《註釋》第二欄中的「屋宇」／「小型屋宇」用途

- (xvi) 「綠化地帶」屬保育地帶，一般推定為不宜進行發展。如要發展任何屋宇，必須向城規會申請規劃許可，城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮，故並無有力的理據要刪除「綠化地帶」的《註釋》中「屋宇」這項用途；

把該區納入「中國香港世界地質公園」的範圍

- (xvii) 把該區納入「中國香港世界地質公園」的範圍，不屬城規會的職權範圍。漁護署署長表示，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)是中國香港世界地質公園的管理當局，而該區自二零一一年起已是中國香港世界地質公園的一部分。此外，整個馬屎洲地區和鹽田仔東端的地方，以及連接這兩地的連島沙洲亦已於一九八二年指定為「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」。這份分區計劃大綱圖已

把具有重要地質價值的地方劃為「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶和「郊野公園」地帶；

把該區納入「郊野公園」的範圍

- (xviii) 漁護署署長表示，對於「不包括的土地」是否適合納入郊野公園或特別地區的範圍，必須根據既定的原則和準則作出評估，包括這些土地的保育價值、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、土地類別和土地用途是否協調，另外也要考慮其他相關因素。根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區納入「郊野公園」範圍，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不屬城規會的職權範圍。擬備這份法定圖則，並不排除日後劃設郊野公園的可能性；
- (p) 意見 C1 所提出的理據與申述 R2 至 R59 提出的相似，因此，上述回應也適用；

規劃署的意見

- (q) 備悉 R61 對於把規劃管制範圍擴展至該區以及這份分區計劃大綱圖把保存該區的高景觀及地質價值定為整體規劃意向表示支持的申述，也備悉 R62 就這份分區計劃大綱圖所提出有關應加強發展管制以保存地質公園的地質價值的意見；以及
- (r) 基於文件第 5 段所作的評估，規劃署不支持有關申述(R1 至 R60、R61(部分)及 R62(部分))，並認為不應順應這些申述的內容修訂這份分區計劃大綱圖。

120. 主席繼而邀請申述人及申述人的代表闡述他們的申述內容。

R59 – 石廣燕

121. 王柏茂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 二零一四年八月八日，三門仔新村的村民和村代表就這份分區計劃大綱圖提出反對意見。村民所關注的主要是文件的圖 H-5a 上以橙色圈上的鄉村範圍。他們要求把三門仔新村的範圍還原，與鹽田仔及馬屎洲發展審批地區核准圖(於二零一二年三月十三日刊憲)原先所劃的「鄉村式發展」地帶範圍一樣，以作鄉村發展；
- (b) 三門仔新村東面有三個私人地段(即地段第 65、66 及 67 號)，現為植物苗圃。這些私人地段是作農業用途，不應劃為「綠化地帶」；
- (c) 三門仔村在一九六五年因為當局要興建船灣淡水湖而遷至三門仔新村現址。大埔鄉事委員會現正與大埔民政事務處商討把三門仔新村認可為原居民鄉村一事。規劃署的簡介提到三門仔新村並無小型屋宇申請，只不過是當下一時的情況而已；
- (d) 規劃署以為三門仔新村並無原居村民，因為該村是遷置鄉村，但該村的村代表石廣燕先生就是原居村民；
- (e) 地政總署已在三門仔新村劃出「鄉村範圍」，讓村民可在私人地段興建村屋。雖然有些土地不屬村民所有，但村民也有可能會買地興建村屋。

122. 王先生借助實物投影機，展示兩份他聲稱具原居村民身分的村民名單，總數為 15 名。他說，為了讓當局興建船灣淡水湖，造福廣大市民，這些村民已放棄他們的鄉村。他要求城規會念及村民過去的貢獻，把三門仔新村改劃為「鄉村式發展」地帶，以示尊重村民興建小型屋宇的權利。

[實際發言時間：9 分鐘]

R 60 – Corona Land Co.Ltd.

123. 陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人反對鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖對兩個地點(地點 R 60 a 和地點 R 60 b)的規劃；

地點 R 60 a

- (b) 地點 R 60 a 的面積約為 1.25 公頃，包括第 27 約的四個私人地段(即地段第 65、66、67 和 68 號)及毗連的政府土地。這些私人地段(總面積約為 1 公頃)佔地點 R 60 a 的面積約八成，毗連三門仔新村的南面和聯益漁村的東南面。三門仔新村的南面有一所廢置的學校，劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (c) 地點 R 60 a 的大部分土地都是荒廢農地，部分則用作休閒農場。如同香港大部分其他荒廢農地一樣，該地點長滿草，但並非如規劃署所見，有植被和林木覆蓋。台灣相思、龍眼和芒果樹大都生長在該地點的西南面和東南面；
- (d) 地段第 65 號旁邊的斜坡陡峭，坡上的樹木都向一邊傾側。如果不作人為介入，這些樹木便要面對天然環境的嚴峻考驗；
- (e) 雖然「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是透過翻建現有的構築物以改善環境，但規劃時不應只考慮這些構築物的性質，還應提供合理的誘因鼓勵發展，而同時又能保存環境；
- (f) 地點 R 60 a 是三門仔新村僅餘的未發展土地。若把該地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶或其他適合作低密度住宅發展的地帶，便可啟動發展的過程，令整體的環境得以改善。申述人認為把地點 R 60 a 的最高地積比率定為 0.4 倍，並把最高建築物高度定為三層，與「住宅(丁類)」地帶的發展限制相符。以此發展密度進行發展，兩至三年內

便可提供最少 80 個單位，有助應付本港的住屋需求，又可保存該斜坡和坡上的植被，使三門仔有更佳的居住環境；

地點 R60b

- (g) 地點 R60b 的面積約為 1.06 公頃，包括第 27 約的三個私人地段(即地段第 74、75 和 76 號)及毗連的政府土地。該地點位於受歡迎的水上活動地點，有潛力發展為水上活動康樂中心，這正是香港很需要的設施；
- (h) 申述人提出這項建議的用意是善用土地，為該區提供大型的水上活動設施，惠及年青一代；以及
- (i) 倘若城規會認為無須闢設水上活動康樂中心，申述人願意撤回關於地點 R60b 的申述和建議。

[實際發言時間：11 分鐘]

R62 – 創建香港

124. 陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 創建香港支持未能派代表出席是日會議的香港地貌岩石保育協會的意見；
- (b) 關於保育郊野公園「不包括的土地」方面，創建香港的意見和香港地貌岩石保育協會的相同，兩者皆認為，既然「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展，就不應准許在此地帶發展小型屋宇，並應刪除這份分區計劃大綱圖「綠化地帶」的《註釋》第二欄中這一用途。
- (c) 創建香港建議把鹽田仔及馬屎洲納入郊野公園的範圍，藉此加強保護，防止有任何發展；

- (d) 二零一三年有報章報道指三門仔有多個墳墓建於民政事務處指定的認可墓地範圍以外。村民申請建墳，只要獲村代表通過便行，並沒有政府部門核實墳墓的實際位置及死者的原居民身分。墳墓在該區擴散，可能導致該區保育價值變低，只值得劃為「綠化地帶」；以及
- (e) 雖然各界關注骨灰龕問題大聯盟的代表因為編排的時間遲而已經離席，但該大聯盟亦懷疑三門仔有些墳墓建於認可墓地範圍外，在當局擬備三門仔發展審批地區圖時可能被視為現有構築物。該等墳墓有部分位於「具特殊科學價值地點」。城規會應考慮在「具特殊科學價值地點」進行殯葬活動的問題，亦應考慮是否有需要實施管制機制，監察在該區建造墳墓的情況。

[實際發言時間：6分鐘。]

125. 各申述人的代表已陳述完畢，主席於是請委員提問。

126. 由於委員並無任何問題，而申述人的代表亦沒有任何補充，主席表示聆聽程序已經完成。主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

127. 主席作扼要複述，指「具特殊科學價值地點」內不准進行殯葬活動，但由於鹽田仔及馬屎洲原居村民的認可墓地在有關的發展審批地區圖刊憲前已經存在，屬現有用途，故在認可墓地範圍內仍可繼續進行殯葬活動。

128. 主席表示，把鹽田仔及馬屎洲納入香港世界地質公園並非城規會的管轄範圍，而擬備該區的分區計劃大綱圖，就是要提供合適的機制以保育該區。委員對此表示同意。對於申述人建議刪除「綠化地帶」的《註釋》第二欄中的「屋宇」及「小型屋宇」用途，委員備悉已有既定的規劃申請制度可管制這類發展。委員同意「綠化地帶」的《註釋》第二欄應保留這類用途。至於把鹽田仔及馬屎洲納入郊野公園範圍的建議，委員同意這並非城規會的管轄範圍。

129. 至於這份分區計劃大綱圖的土地用途規劃是否牴觸《基本法》第一百零五條，委員認為城規會以前亦曾考慮這方面的問題，取得的法律意見確定，透過分區計劃大綱圖上的土地用途地帶規劃施加管制，並不牴觸《基本法》有關保護私人財產的規定。

130. 對於申述人建議把三門仔新村、聯益漁村及周邊地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，委員備悉三門仔新村並非原居民鄉村，村民指該村是原居民鄉村的說法有待確定。三門仔新村及聯益漁村現有的屋宇是獲批政府土地牌照或短期租約的屋宇，被視為臨時性質，委員同意並無理據要把有關地區由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

131. 地政總署署長甯漢豪女士補充說，雖然三門仔新村並非原居民鄉村，但該村的男性村民有權申建小型屋宇。對於主席詢問在「住宅(丁類)」地帶內可否興建新界豁免管制屋宇，規劃署署長凌嘉勤先生回應說，在「住宅(丁類)」地帶內發展「屋宇(未另有列明者)」用途須申請規劃許可，而所建的屋宇大小亦有限制。他在實物投影機上展示「住宅(丁類)」地帶的《註釋》內容，以供委員參考。委員備悉「屋宇(重建)」是第一欄經常准許的用途，而「屋宇(未另有列明者)」則須向城規會申請規劃許可。雖然「住宅(丁類)」地帶的「備註」訂有「屋宇」的發展限制，但有關限制並不適用於新界豁免管制屋宇。換言之，只要向城規會提出申請，或會獲准於「住宅(丁類)」地帶興建新界豁免管制屋宇。

132. 有關改劃地點 R60a 的用途，委員同意該區是郊野公園「不包括的土地」，而規劃意向是要保育該區具有高景觀及地質價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。由於漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境表示該地點的景觀價值高，進行發展會影響長有成齡樹木的林地，因此地點 R60a 不應改劃用途。至於地點 R60b，主席表示《香港規劃標準與準則》第四章所述的「可發展為水上康樂活動區的地方」，是指地點 R60b 附近的水域而非陸地範圍。把該地點改劃作體育及康樂用途並無有力理據支持，委員對此表示同意。

133. 經商議後，城規會備悉 R61 表示支持這份分區計劃大綱圖的意見和 R62 就這份分區計劃大綱圖提出的意見。

134. 城規會亦決定不支持 R61 及 R62 的其餘部分申述和 R1 至 R60 的申述，並認為不應順應這些申述的內容修訂這份分區計劃大綱圖。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載各項不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「《基本法》保護私人財產的規定

- (a) 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。此外，只要施加土地用途地帶的限制是要達致保存和保護具特殊科學價值的景物這個合法目的，而相關的土地又可作「經常准許的用途」，以及如向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下批准的用途，這看來並非與《基本法》要保護權利的規定不符；(R1)

「具特殊科學價值地點」地帶內的墓地

- (b) 根據草圖的《註釋》說明頁所述，除了「具特殊科學價值地點」和「海岸保護區」這兩個地帶之外，墳墓的建造、保養或修葺工程在所有地帶都是經常准許的。為表示尊重有關鄉村村民的傳統權利，「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」與認可墓地兩者範圍重疊的地方已劃為「具特殊科學價值地點(1)」這個支區。在此支區內，墳墓是經常准許的用途。(R1 至 R59 及 R61)

發展三門仔新村及聯益漁村

- (c) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善三門仔新村及聯益漁村現有的臨時構築物。劃設「住宅(丁類)」地帶的做法恰當，亦不會阻礙兩村的發展。(R1 至 R59)

把「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶

- (d) 有關地點包括第 27 約地段第 65、66(部分)、67 和 68 號(部分)以及毗連的政府土地(地點 R60a)，是一個更大的「綠化地帶」的一部分，大部分地方是長有成齡樹木的林地，景觀價值高。因此，從自然保育角度考慮，應繼續把該地點劃為「綠化地帶」，才更能反映規劃意向。(R60)

把「綠化地帶」及「郊野公園」地帶改劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶

- (e) 有關地點包括第 27 約地段第 74、75 和 76 號以及毗連的政府土地(地點 R60b)，有長有成齡樹木的林地覆蓋，四周是「馬屎洲特別地區」。從自然保育的角度考慮，應繼續把該地點劃為「綠化地帶」及「郊野公園」地帶，才更能反映規劃意向。(R60)

修訂「綠化地帶」的《註釋》

- (f) 「屋宇」屬第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮，並會考慮當時的規劃情況和相關的城市規劃委員會規劃指引。沒有有力的理據要刪除「綠化地帶」的《註釋》中「屋宇」這項用途。(R62)

與草圖沒有直接關係的建議

- (g) 鹽田仔和馬屎洲地區已是中國香港世界地質公園的一部分。把該區納入「中國香港世界地質公園」的範圍，不屬城規會的職權範圍；(R61)以及
- (h) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把「不包括的土地」納入「郊野公園」的範圍，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不屬城規會的職權範圍。(R62)」

[邱榮光博士此時到席。]

議程項目 10

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/344

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(城市規劃委員會文件第 9914 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

135. 以下規劃署代表及申請人此時獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

林燊德先生 — 申請人

136. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請規劃署代表向委員簡介這宗覆核申請的背景。

137. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生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：

申請

(a) 二零一四年十二月五日，申請人要求批給規劃許可，在申請地點經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年。申請地點佔地約 520 平方米(包括 50 平方米政府土地)，擬闢設兩幢單層約二至三米高的構築物及 14 個泊車位；

(b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一五年一月十六日拒絕這宗申請，理由如下：

- (i) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
 - (ii) 申請人先前就申請編號 A/YL-TT/289 及 302 獲批給的規劃許可，均因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制的機制失效；
- (c) 二零一五年二月二十六日，申請人提出申請，要求覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人未有提交書面申述，以支持其覆核申請；

申請地點

- (d) 申請地點位於《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內，現時在未獲規劃許可的情況下作申請用途。申請地點涉及三宗由同一申請人提出作相同用途的先前申請(編號 A/YL-TT/289、302 及 327)。編號 A/YL-TT/289 及 302 的申請分別於二零一一年八月十九日及二零一二年四月二十日在有附帶條件下獲小組委員會批准，為期三年。然而，該兩宗申請的規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而先後於二零一二年二月十九日和二零一三年十月二十日被撤銷。上一宗申請(編號 A/YL-TT/327)則於二零一四年十月二十四日被城規會經覆核後駁回。現時這宗申請的申請人就申請編號 A/YL-TT/327 提交了上訴通知書，而城規會已於二零一四年十二月二十四日接獲上訴通知書；
- (e) 目前，申請地點涉及執管行動，因為地點內的貯物及辦公室用途均屬違例發展。當局已於二零一五年二月十一日向相關人士發出強制執行通知書，要求終止有關違例發展。倘通知書收件人在該份法定通知的限期於二零一五年四月十一日屆滿時，仍未履

行當中的規定，當局會考慮向通知書收件人採取檢控行動

同類申請

- (f) 在同一「鄉村式發展」地帶內有兩宗同類申請（編號 A/YL-TT/301 及 A/YL-TT/343），由現時這宗覆核申請的同一申請人提交。編號 A/YL-TT/301 的申請在有附帶條件下獲予臨時批准，但有關許可其後因規劃許可附帶條件未獲履行而被撤銷；編號 A/YL-TT/343 的申請也在有附帶條件下獲予臨時批准，但履行附帶條件的寬限期較短；

政府部門的意見

- (g) 申請人未有提交任何書面申述；因此，相關政府部門維持他們先前對這宗申請的意見，而其中運輸署署長表示，為顯示申請地點內有足夠空間讓車輛迴轉，申請人須提交內部行車通道(包括通道的路線和闊度)、泊車安排建議及劃設泊車位的詳情。渠務署總工程師／新界北也表示，申請人須提交及落實排水建議，並關設和維修保養排水設施。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人沒有就現時這宗申請提交美化環境建議，而對申請人就緩解景觀影響所作的承諾有所懷疑；

公眾意見

- (h) 在法定查閱期內，當局共接獲六份公眾意見書，提意見人全都反對這宗申請，主要理由是擬議發展會對環境、衛生、視覺效果及／或排污／排水造成負面影響；會產生噪音滋擾；影響區內治安。提意見人質疑是否有需要提供地產代理服務，亦關注交通影響、行人／行車安全、非法佔用政府土地，以及申請地點實際上是作存放待售車輛及修理車輛用途，而非申請所述的地產代理用途；

- (i) 在根據第 16 條提出申請的階段，當局接獲三份同類公眾意見書；

規劃署的意見

- (j) 申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；不過，擬議用途可提供地產代理服務，以滿足區內人士及鄰近住宅發展項目的需要。由於地政總署元朗地政專員表示申請地點未有涉及小型屋宇申請，因此批給臨時規劃許可以進行擬議發展，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展規模相對較小，與周邊地區的用途並非不相協調。在申請地點西面大棠路對開，以及其北鄰的毗連用地，也有地產代理正在營運，而該些代理已根據申請編號 A/YL-TT/310 及 A/YL-TT/343 獲批有效規劃許可；
- (k) 鑑於申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件(申請編號 A/YL-TT/289 及 302)，又沒有證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀和排水造成負面影響，城規會於二零一四年十月二十四日經覆核後駁回由該申請人提出擬在同一地點作相同用途的對上一宗申請(編號 A/YL-TT/327)；
- (l) 考慮到申請人曾多次未能履行先前規劃許可的附帶條件，而且沒有在第 16 條申請及第 17 條覆核申請的階段就現時這宗申請提交任何資料，以回應上文所述政府部門的關注事宜，因此不能確定可否以施加規劃許可附帶條件而有效緩解擬議發展所造成的負面影響，以及回應相關部門的關注事宜。倘批准這宗涉及仍未有履行規劃許可附帶條件的申請，亦會為其他擬作臨時用途且亦涉及遵從規劃許可附帶條件的同類規劃許可申請立下不良先例，以致法定規劃管制失效。自上一宗申請被駁回以來，規劃情況一直沒有改變，加上申請人仍未有證明他確曾盡力履行規劃許可附帶條件，這宗申請不應獲得從寬考慮，而拒絕申請亦符合城規會先前經覆核後所作

的決定。因此，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請。

138. 主席繼而邀請申請人闡述其覆核申請。林燊德先生陳述下列要點：

- (a) 經營地產代理業務，是要支持年輕人創業。這宗申請旨在申請地點改裝兩個貨櫃作地產代理辦公室用途；
- (b) 他並不熟悉進行發展的程序，亦不知應如何履行規劃許可附帶條件，直至獲得規劃署的協助。至於提交車輛出入口建議，則因在落實建議時要遷移一些公用設施地下電纜，但公用設施地下電纜的營辦商未有就遷移建議作出回覆，以致為履行規劃許可條件而須擬備車輛出入口建議以提交當局的工作，延遲了七至九個月。此外，他難以聯絡相關政府部門以商討附帶條件的相關事宜，只能透過規劃署接觸部分的政府部門；
- (c) 至今，他已履行了車輛出入口建議、消防安全及排水方面的規劃許可附帶條件，只有美化環境方面的附帶條件仍未履行。他願意接納總城市規劃師／城市設計及園境作出的規定，在申請地點闢設花槽及栽種三米高的樹木，但仍未商定所栽種的樹木品種；以及
- (d) 經營地產代理業務，主要是為年輕人提供就業機會，他們在經營業務時往往被黑社會欺凌，面對不少壓力。此外，地產代理業務可為擬在新界地區尋求居所的弱勢社群提供亟需的服務，而弱勢社群曾為本港的經濟及增長貢獻良多，有需要顧及為他們提供住屋。

139. 主席請林先生注意，應把陳述內容集中在申請的理據上。規劃署署長凌嘉勤先生表示，規劃署不反對業務本身的性質，但關注到如何能緩解所產生的負面影響，尤其是倘這宗申請獲城規會核准，申請人會否履行規劃許可附帶條件。署長要

求林先生解釋，在申請地點作同一用途的之前規劃許可，為何未能在指明時限內遵從有關條件的規定。

140. 林燊德先生表示，文件第 7.2 段提到當局會給他履行附帶條件的機會。事實上，他已履行車輛出入口及消防安全方面的附帶條件。至於排水方面的規定，該區有水浸風險，但相關土地擁有人卻不願意提供土地以建造所需的排水駁引系統，他在解決排水問題上實在遇到極大困難。然而，渠務署終於贊同其排水建議，餘下未履行的附帶條件只涉及提交泊車平面圖及美化環境建議。一如他早前所說，他會遵從美化環境方面的規定。

141. 主席澄清說，文件第 7.2 段只會在這宗申請獲城規會批准後才適用。他請屯門及元朗西規劃專員澄清，還有哪些附帶條件未獲遵從。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回答說，就申請編號 A/YL-TT/289 而言，所有附帶條件均未履行，而規劃許可已於二零一二年被撤銷。至於申請編號 A/YL-TT/302，申請人符合了提交及落實消防裝置建議的附帶條件，但只履行了關於提交車輛出入口的建議；雖然履行附帶條件的期限一再延期共六次，但提交並落實泊車安排建議、美化環境建議及排水建議的附帶條件均未履行，因此有關規劃許可於二零一三年被撤銷。

142. 林燊德先生澄清說，涉及履行排水建議的附帶條件已獲渠務署同意，政府應有這方面的記錄。主席表示，申請人有責任證明已履行所述的附帶條件。屯門及元朗西規劃專員林智文補充說，為了緩解擬議發展所造成的負面影響，申請人須履行所有附帶條件。倘未能在指明時限內遵從任何附帶條件，規劃許可會被撤銷。林燊德先生要求城規會從寬考慮這宗申請。

143. 由於委員沒有進一步提問，主席告知申請人覆核聆聽的程序已經完成，城規會在他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告知申請人。主席多謝申請人和屯門及元朗西規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

144. 主席請委員考慮是否確信申請人曾致力履行規劃許可附帶條件。他表示，申請人未有提供任何資料／記錄以顯示包括排水建議在內的附帶條件已獲為履行。此外，自當局於二零一一年首次批准經營擬議地產代理業務的先前申請以來，除了涉及消防安全及車輛出入口建議的附帶條件之外，申請人未有妥為遵從其他附帶條件。

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

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (b) 申請人先前就申請編號 A/YL-TT/289 及 302 獲批給的規劃許可，因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制的機制失效。」

程序事宜

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》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 9916 號)

[會議以廣東話進行。]

146. 秘書表示，城規會考慮該份茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖的申述和意見，有關的修訂所涉用地中，包括油塘工業區內主要作資助房屋及私人住宅發展的用地。長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司擁有油塘工業區內一些土地，並提交了第 16 條規劃申請，擬在其擁有的土地

進行綜合住宅發展，但小組委員會尚未考慮該申請。下列委員是香港房屋委員會（下稱「房委會」）或香港房屋協會（下稱「房協」）的成員，或現與房委會或長實公司有業務往來，已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 黃遠輝先生 | — 為房委會及其轄下策劃小組委員會委員、房委會資助房屋小組委員會主席；以及房協非官方成員 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員，並與長實公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 為房委會及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 李律仁先生 | — 其配偶的親屬在油塘擁有一家工廠 |
| 張孝威先生 | — 為房協建築工程特別小組成員 |
| 符展成先生 | — 現與房委會及長實公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 現與房委會有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現與房委會及房協有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現與房委會及長實公司有業務往來 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投票小組委員會委員，並現與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署僱員 |

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — | 為房委會策劃小組委員會和建築小組委員會委員，亦為房協監事會的當然委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長身分) | — | 為房委會委員及房協監事會的當然委員 |
| 黃海韻女士
(以民政事務總署助理署長身分) | — | 作為擔任房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |

147. 由於議項屬程序性質，無須進行討論。城規會同意，上列委員可留在會議席上。委員亦得悉，李律仁先生未能出席會議，以及何培斌教授、劉文君女士、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、梁慶豐先生、潘永祥博士及黃海韻女士已離席。

148. 秘書報告，二零一四年十二月十九日，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂大致上關乎把前茶果嶺高嶺土石礦場用地(下稱「石礦場用地」)改劃主要作住宅、政府、機構及社區和休憩用地的發展(項目 B)，以及把茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶(項目 C)。在為期兩個月的展示期內，共接獲 4 852 份有效的申述。二零一五年三月二十四日，當局公布該些申述，為期三個星期，以供公眾提出意見。其間，共接獲 53 份意見書。

149. 有兩份申述(R1 及 R2)沒有表明關乎哪個修訂項目，另有 4 248 份申述(R3 至 R1562 及 R1564 至 R4251)關乎項目 B，以及有 602 份申述(R4253 至 R4854)關乎項目 C。在接獲的 53 份意見書中，C1 至 C43 關乎項目 B；以及 C1、C2 及 C44 至 C53 關乎項目 C。C1 亦就項目 F2 及 G 提出意見。

150. 有建議認為，有關的申述及意見應由城規會全體委員考慮。聆聽會可在城規會定期會議上進行，無須另外安排聆聽會。由於部分申述及意見的性質相若和息息相關，建議安排分兩組聆聽申述及意見，詳請如下：

第一組

- (a) 一併聆聽 4 250 份申述(R1 至 R1562 及 R1564 至 R4251)及 43 份意見書(C1 至 C43)。該些申述及意見關乎項目 B、F2 及 G，主要涉及改劃石礦場用地的用途地帶；以及

第二組

- (b) 一併聆聽 604 份申述(R1、R2 及 R4253 至 R4854)及 12 份意見書(C1、C2 及 C44 至 C53)。該些申述及意見關乎項目 C，主要涉及改劃茶果嶺村的用途地帶。

151. 主席建議並獲委員同意，在確定出席聆聽會的申述人及提意見人數目後，便會決定口頭陳述的時限。

152. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關申述及意見應由城規會自行考慮；以及
- (b) 經考慮將會出席聆聽會的申述人及提意見人數目後，主席便會與秘書聯絡，決定須否施加每名申述人及提意見人獲分配 10 分鐘發言時間的規定。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的進一步申述的資料文件及聆聽會安排(關於考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)
(城市規劃委員會文件第 9927 號)

[會議以廣東話進行。]

153. 秘書報告，大埔分區計劃大綱草圖的進一步申述是關於城規會曾考慮與第 2 組申述有關的改劃那打素醫院以西的一塊用地及近鳳園的兩塊用地的修訂，而以下委員由於與有關此修訂的申述人包括香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3)、

香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R2)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、大埔鄉事委員會(R1326)及大埔區議會(R1633)有關聯，故申報其涉及直接利益：

- | | |
|-------|--|
| 邱榮光博士 | — 為大埔鄉事委員會的執行委員，亦是提交了申述書的大埔區議會的議員(直接利益)；另擁有大埔廣福道一個單位和一個舖位及大埔樟樹灘一幢屋宇和土地；同時是申述 R16 至 R19 所涉的鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心的管理委員會主席；以及是一間曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻的非政府機構的董事(間接利益) |
|-------|--|

154. 此外，以下委員申報其涉及非密切或間接利益：

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

155. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，城規會同意上述委員可以留在席上。委員亦備悉張孝威先生、楊偉誠先生和黃海韻女士已離席。

156. 秘書報告，二零一四年四月十一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》，以供公眾查閱。在這份草圖的法定查閱期內，共收到 6 322 份申述書和 439 份意見書。城規會於二零一四年十一月二十七日、十二月十一日、十二月十八日及二零一五年一月十四日考慮這些申述及意見後，於二零一五年二月十三日決定接納一些申述書的內容及部分內容，把那打素醫院以西的一塊用地由「住宅(甲類)10」地帶改劃為「綠化地帶」(建

議修訂項目 A)，以及把近鳳園的兩塊用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(建議修訂項目 B1)和「綠化地帶」(建議修訂項目 B2)。

157. 二零一五年三月十三日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對這份分區計劃大綱圖所作的修訂，以供公眾查閱。直至三個星期的公布期屆滿，城規會收到四份進一步申述書。F1 由大埔鳳園村村公所提交，表示支持把近鳳園的兩塊用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」。F2 及 F3 由個別人士提交，他們認為應保留這份分區計劃大綱草圖原本所劃設的「綠化地帶」，但鳳園及乾坑的用地則應改劃為「自然保育區」地帶。F4 由一名個別人士提交，表示反對這份大埔分區計劃大綱草圖，並提出一些解決房屋短缺問題的方法。由於 F4 與修訂項目無關，根據條例第 6D(3)條，此申述屬無效，應視為不曾作出。委員表示同意。

158. 由於原來的申述先前是由城規會全體委員考慮，所以由城規會全體委員聆聽這些進一步申述會較為恰當，無須召開聆訊申述小組委員會。聆聽會可安排在城規會的例會中進行，不必另外進行聆聽會。現暫定於二零一五年六月由城規會全體委員考慮這些進一步申述。這份大埔分區計劃大綱草圖的原來申述人及提意見人和提交了有效的進一步申述的進一步申述人，全部都會獲邀出席聆聽會。

159. 由於原來的申述書和意見書數量多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議向每名進一步申述人和原來的申述人及提意見人各分配合共 10 分鐘時間，讓其在聆聽會陳述意見。

160. 經商議後，城規會同意：

- (a) 進一步申述 F4 屬無效；
- (b) 有效的進一步申述應由城規會自行考慮；以及
- (c) 主席應與秘書商討，因應會出席聆聽會的申述人及提意見人數目，決定是否有需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9917 號)

[會議以廣東話進行。]

161. 秘書報告，該份觀塘(南部)分區計劃大綱草圖已收納修訂，以便作為香港房屋委員會(下稱「房委會」)執行機關的房屋署進行擬議的租住公屋發展。為此，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------|--------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — 為房委會及其轄下策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — 為房委會及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 符展成先生 |) |
| 黎慧雯女士 |) |
| 林光祺先生 |) |
| 劉興達先生 |) |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投票小組委員會委員，以及現與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — 其妻為房屋署僱員 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會策劃小組委員會和建築小組委員會委員； |

甯漢豪女士
(以地政總署署長身分) — 為房委會委員

黃海韻女士
(以民政事務總署助理
署長身分) — 作為擔任房委會策劃小組委
員會委員的民政事務總署署
長的代表

162. 由於議項屬程序性質，無須進行討論。城規會同意，上列委員可留在會議席上。委員亦得悉，何培斌教授、劉文君女士、符展成先生、黎慧雯女士、林光祺先生、劉興達先生、梁慶豐先生、潘永祥博士及黃海韻女士已離席。

163. 秘書報告，二零一四年七月十八日，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 1 473 份有效的申述。二零一四年十月二十八日，當局公布該些申述，以供公眾提出意見；在公布期的首三個星期內，則接獲一份意見書。城規會在二零一五年二月十三日及二零一五年四月二十四日考慮所有申述及意見後，備悉一份表示支持修訂的申述，並決定不支持其餘 1 472 份表示反對的申述，以及不應修訂分區計劃大綱草圖以順應申述。

164. 由於考慮申述的程序已完成，觀塘(南部)分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

165. 經商議後，城規會同意：

(a) 《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19A》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《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19A》的最新《說明書》，以說明城規會就分區計劃大綱草圖所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該份最新的《說明書》；以及

(c) 該份最新的《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 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/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 9919 號)

[會議以廣東話進行。]

166. 秘書報告，二零一四年八月二十二日，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《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，共收到 173 份申述書。二零一四年十一月二十八日，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，收到 16 份意見書。二零一五年三月二十日和四月十日，城規會考慮所有申述和意見後，決定不接納有關的申述。

167. 由於考慮申述的程序已完成，鹿湖及羗山分區計劃大綱圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

168. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/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《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份草圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該最新《說明書》適宜連同這份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請將《石硤尾分區計

劃大綱草圖編號 S/K4/28》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

(城市規劃委員會文件第 9920 號)

[會議以廣東話進行。]

169. 秘書報告，二零一四年七月十八日，《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在圖則展示期內，共接獲 5 111 份申述及一份意見書。

170. 城規會在二零一五年三月六日、二零一五年三月九日、二零一五年三月十日及二零一五年三月十六日考慮有關的申述及意見後，已在早上時段完成有關該份分區計劃大綱圖的商議部分。

171. 根據法定時限，該份分區計劃大綱草圖須在二零一五年六月十八日或之前呈交行政長官會同行政會議核准，相信不大可能趕及在九個月的法定期限內(即在二零一五年六月十八日或之前)完成制定圖則的程序，然後把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

172. 為此，有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月，以便有足夠的時間完成制定分區計劃大綱草圖的程序，然後把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

173. 經商議後，委員同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》呈交行政長官會同行政會議的期限由二零一五年六月十八日延長六個月至二零一五年十二月十八日。

議程項目 16

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/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 9921 號)

[會議以廣東話進行。]

申述人

178. 除了劉文君女士和劉興達先生外，沒有委員就第 2 組申報利益。

179. 以下委員申報利益，表示與第 3 組的申述人 FLN-R5 至 R8、KTN-R8 及 R20748(恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)有業務往來／關聯：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 林光祺先生 |] | |
| 符展成先生 |] | 目前與恒基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 劉興達先生 |] | |
| 梁宏正先生 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的私人捐款 |
| 陸觀豪先生 | — | 為香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，中大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 何培斌教授 |] | 為中大僱員，中大曾接受恒基公司 |
| 鄒桂昌教授 |] | 主席家人的捐款 |
| 邱榮光博士 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐款 |
| 黃仕進教授 |] | 為香港大學(下稱「港大」)僱員， |
| 霍偉棟博士 |] | 港大曾接受恒基公司主席家人的捐 |
| 梁慶豐先生 |] | 款 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲恒基公司的贊助 |

180. 另外，以下委員申報利益，表示與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有業務往來／關聯：

- 黃遠輝先生 — 為房委會委員，亦是房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會主席
- 何培斌教授 — 為房委會建築小組委員會委員
- 梁慶豐先生 — 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來
- 劉文君女士 — 為房委會委員，亦是房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員
- 林光祺先生]
黎慧雯女士] 與房委會有業務往來
劉興達先生]
- 潘永祥博士 — 妻子為房屋署的僱員
- 凌嘉勤先生 — 為房委會委員，亦是房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員
(以規劃署署長的身分)
- 甯漢豪女士 — 為房委會委員
(以地政總署署長的身分)
- 黃海韻女士 — 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表
(以民政事務總署助理署長的身分)

181. 除了劉文君女士和劉興達先生外，沒有委員就第 4 組申報利益。

182. 由於此議項屬於程序性質，以上委員可以留在席上。委員亦備悉劉文君女士、鄒桂昌教授、霍偉棟博士、符展成先生、黎慧雯女士、林光祺先生、劉興達先生、李美辰女士、梁

慶豐先生、潘永祥博士及黃海韻女士已離席，而梁宏正先生則表示因事未能出席會議。

183. 秘書報告，二零一三年十二月二十日，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《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，關於這兩份草圖，城規會分別共收到 20 668 份和 21 117 份有效的申述書。二零一四年四月十五日，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，收到 5 596 份和 6 007 份有效的意見書。城規會由二零一四年十月八日至二零一五年三月四日共舉行了 45 場聆聽會。二零一五年四月二十八日和二十九日，城規會考慮所有申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂這兩份草圖。

184. 由於考慮申述的程序已完成，古洞北分區計劃大綱圖和粉嶺北分區計劃大綱圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

185. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1A》、《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1A》和這兩份草圖的《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《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1A》和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這兩份草圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該最新《說明書》適宜連同這兩份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 18

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9923 號)

[會議以廣東話進行。]

議程項目 19

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9924 號)

[會議以廣東話進行。]

議程項目 20

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9925 號)

[會議以廣東話進行。]

議程項目 21

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9926 號)

[會議以廣東話進行。]

186. 秘書報告，將粉嶺／上水分區計劃大綱草圖、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖、恐龍坑分區計劃大綱草圖和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的事宜可一併考慮，因為對這四份分區計劃大綱圖作出的修訂主要是剔出土地，然後納入古洞北和粉嶺北兩份新的分區計劃大綱圖，以發展新界東北新發展區。

187. 以下委員就此議項申報利益。

- | | | |
|-------|---|---|
| 劉文君女士 | — | 為粉嶺北分區計劃大綱圖的申述人及提意見人 (FLN-R13 及 FLN-C6009) |
| 劉興達先生 | — | 其公司曾參與就「古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃第一期——設計及建造」的顧問研究提交建議 |

188. 委員亦備悉劉文君女士和劉興達先生已離席。

189. 秘書報告，二零一三年十二月二十日，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《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》和《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》，以供公眾查閱。同日，城規會根據條例第 7 條展示《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》。在兩個月的展示期內，共收到 13 份申述書，其中六份關於粉嶺／上水分區計劃大綱草圖，兩份關於虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖，兩份關於恐龍坑分區計劃大綱草圖，三份關於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖。除了馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1 是由長春社提交外，其餘申述書都是由公眾人士提交。

190. 二零一四年四月十五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並沒有收到公眾的意見書。二零一五年一月九日和四月二十八日，城規會考慮所有申述後，備悉表示支持的申述，並決定不建議順應申述的內容修訂這四份分區計劃大綱草圖。

191. 由於考慮申述的程序已完成，粉嶺／上水分區計劃大綱圖、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖、恐龍坑分區計劃大綱圖和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

192. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19A》、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13A》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8A》、《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2A》和這四份草圖的《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《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19A》、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13A》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8A》和《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2A》的最新《說明書》，以說明城規會就這四份草圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該最新《說明書》適宜連同這四份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 22

[閉門會議]

193. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 23

[閉門會議]

194. 此議項以機密形式記錄。

195. 餘無別事，會議於晚上七時二十二分結束。