

二零一五年十月三十日舉行的城市規劃委員會  
第 1097 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

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

梁宏正先生

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

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

規劃署副署長／地區

謝建菁女士

秘書

**因事缺席**

李律仁先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

**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

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一五年十月十六日第 1096 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，會議記錄草擬本第 112 段應予以修訂，以包括民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生(作為民政事務總署署長代表，替補擔任香港房屋委員會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員)申報其利益一事。

2. 會議同意在加入上述修訂後，通過二零一五年十月十六日第 1096 次會議記錄。

[謝展寰先生、符展成先生、黃令衡先生、劉興達先生、梁慶豐先生李及美辰女士此時到席。]

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 就《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》所提出反對城市規劃委員會的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 23 號)

3. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，表示與香港房屋委員會(下稱「房委會」)／房屋署有業務往來／聯繫，事源位於屯門北的四個申述地點是供房委會作公營房屋發展；及／或與下述公司有業務往來／聯繫，包括香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R57)，及／或香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R59)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)，及／或 Wascott Property Limited(R1565)的母公司會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)，及／或達協投資有限公司、文智有限公司(R5)和僑宜有限公司(R1566)的母

公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)；或擁有位於屯門的物業：

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)                       | — 房委會委員、房委會轄下策劃小組委員會委員及資助房屋小組委員會主席   |
| 劉文君女士                                | — 房委會委員、房委會轄下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  |
| 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」)僱員，而中大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款；他亦是中大建築學院文物建築保育與設計碩士課程主任，而該學院曾獲會德豐公司資助 |
| 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」)僱員，而港大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款  |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長身分)                  | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員   |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>身分) | — 作為民政事務總署署長代表，替補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  |
| 潘永祥博士                                | — 其配偶為房屋署僱員，但並沒有參與規劃工作   |
| 林光祺先生                                | ] 現與房委會、港鐵公司、恒基公   |

- |                |  |
|----------------|--|
| 符展成先生<br>劉興達先生 | ] 司、新鴻基公司及會德豐公司有<br>] 業務往來   |
| 黎慧雯女士          | — 現與房委會、港鐵公司、恒基公<br>司及新鴻基公司有業務往來   |
| 李美辰女士          | — 香港活力都會協會秘書長，而<br>該協會曾獲恒基公司及新鴻基<br>公司贊助   |
| 黃仕進教授          | — 港大僱員，而港大曾接受恒基<br>公司主席一名家庭成員的捐<br>款；港大土木工程系講座教授<br>及系主任，該學系曾獲新鴻基<br>公司贊助                          |
| 霍偉棟博士          | — 港大僱員，而港大曾接受恒基<br>公司主席一名家庭成員的捐款   |
| 陸觀豪先生<br>鄒桂昌教授 | ] 陸先生為中大校董會成員，鄒<br>] 教授為中大僱員，而中大曾接<br>受恒基公司主席一名家庭成員<br>的捐款   |
| 邱榮光博士          | — 現為一間非政府機構的董事，<br>該機構曾接受恒基公司主席一<br>名家庭成員的私人捐款；亦是<br>有關照明及節能改善的某社區<br>建設項目的執行代理人，而該<br>項目曾獲新鴻基公司贊助 |
| 袁家達先生          | — 現為香港藝術中心監督團成<br>員，而該中心曾接受恒基公司<br>一名執行董事的捐款   |
| 劉智鵬博士          | — 擁有一個位於掃管笏管青路的<br>單位  |

4. 由於此議項旨在報告這宗司法覆核申請獲予許可，因此委員同意上述已申報利益的委員均可留在席上。委員亦備悉劉文君女士、黎慧雯女士及霍偉棟博士尚未到席。

5. 秘書報告，一名市民韓禮賢於二零一五年二月六日提出司法覆核，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)和地政總署，分別針對(i)城規會批准《屯門分區計劃大綱圖編號S/TM/32》的決定，以及(ii)地政總署作業備考第7/2007號「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」的法律效力。申請人是屯門居民，亦是環保觸覺一名義工。

6. 提出司法覆核申請的主要理由，關乎開會時間冗長、未有充分查訊申述人所提供的資料，以及委員出席會議有偏差情況，以致造成程序不公的問題。

7. 申請人向法院尋求濟助，要求(i)推翻城規會就屯門分區計劃大綱圖所作的決定；(ii)下令城規會改善會議程序；以及(iii)下令政府修訂上述作業備考第7/2007號。

8. 二零一五年十月二十日，原訟法庭就這宗司法覆核申請批予許可。地政總署不再出任答辯人，而 Wascott Property Limited 及環保觸覺被指名為與這宗司法覆核有利害關係的各方。司法覆核的聆訊日期待定。

9. 委員備悉這宗司法覆核申請已獲批予許可，並同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

(ii) 反對行政長官會同行政會議及城市規劃委員會就海下、白腊及鎖羅盆分區計劃大綱圖所作決定的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 28 號)

10. 秘書報告，陳嘉琳於二零一五年二月十八日提出司法覆核申請，反對(i)行政長官會同行政會議核准海下分區計劃大綱草圖、白腊分區計劃大綱草圖及鎖羅盆分區計劃大綱草圖(下稱「該三份草圖」)的決定；以及(ii)城市規劃委員會(下稱「城規會」)把該三份草圖呈交行政長官會同行政會議核准的決定。申請人是保衛郊野公園聯盟的創會會員及創建香港的僱員，創建香港是該三份草圖的申述人和提意見人。

11. 這宗司法覆核申請的主要理據撮錄如下：

- (a) 城規會沒有考慮或評估現有的證據，包括「鄉村式發展」地帶面積過大及位置錯劃；劃作保育的地方不足；違反郊野公園「不包括的土地」政策；進行發展對環境、視覺、交通和排水的影響及累積影響；以及郊野公園的承受力；
- (b) 行政長官會同行政會議不能合理地達致結論，認為可以核准該三份草圖；以及
- (c) 根據溫斯伯裡合理原則 (Wednesbury reasonableness)，該三份草圖均有謬誤，理據如下：
  - (i) 沒有顧及相關的考慮因素，包括法定的目的和責任，以及郊野公園「不包括的土地」的特殊保育、景觀和美學價值；
  - (ii) 所顧及的都是不相關的考慮因素，包括小型屋宇需求、發展潛力及管理方面的困難；
  - (iii) 依賴未經核實的小型屋宇需求估計數字這項錯誤的資料；以及
  - (iv) 所持的論據不合邏輯。

12. 申請人尋求法庭的濟助，以(i)推翻行政長官會同行政會議和城規會的決定；(ii)指令行政長官會同行政會議拒絕核准該三份草圖及／或將該三份草圖發還城規會再作考慮和修訂或以新圖則取代；以及(iii)指令城規會再考慮和修訂該三份草圖及／或以新圖則取代。

13. 原訟法庭於二零一五年十月二十日批予申請司法覆核的許可。聆訊日期待定。

14. 委員備悉法庭已就這宗司法覆核申請批予許可，並同意按照慣常的做法，由秘書代表城規會處理與司法覆核有關的一切事宜。



## 城市設計及園境組

### 議程項目 3

[公開會議]

金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究  
經修訂的建議發展計劃  
(城規會文件第 10025 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

### 申報利益

15. 以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授	]	與負責進行「金鐘廊重建規劃
何培斌教授	]	及設計研究－可行性研究」
符展成先生	]	(下稱「這項研究」)的顧問公
林光祺先生	]	司奧雅納工程顧問(下稱「奧
劉興達先生	]	雅納公司」)有業務往來。

16. 由於此議項只是向委員簡介這項研究，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

### 簡介及提問部分

17. 以下規劃署代表及負責這項研究的顧問公司代表獲邀到席上：

方心儀女士	—	規劃署總城市規劃師／城市設計及園境
朱家敏女士	]	奧雅納公司的代表
楊詠珊女士	]	
鄧思威先生	]	
Christoforos Romanos 先生	]	
Matthew Gevers 先生	]	
馮穎洵先生	]	

18. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究團隊向委員簡介這項研究。

19. 總城市規劃師／城市設計及園境方心儀女士表示，當局在二零一五年一月九日就這項研究制訂出的建議發展計劃徵詢委員意見。經考慮委員在會議上提出的意見、中西區區議會和相關政府決策局／部門收到的意見，以及相關技術評估的結果後，當局對建議發展計劃作出了多項修訂。研究團隊會向委員簡介關於建議發展計劃的主要修訂及優化內容和未來路向。她接著邀請顧問公司的代表向委員簡介經修訂的建議發展計劃。

20. Christoforos Romanos 先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

#### 研究的目的

- (a) 這項研究是要探討把研究地點重建作商業用途(甲級寫字樓及零售用途)在規劃、建築及工程方面的可行性，並提出建議改善現有的公共空間，包括興建方便行人前往中環和灣仔的接駁通道；

#### 背景

- (b) 二零一五年一月九日，研究團隊向城規會匯報兩個初步方案及建議發展計劃。委員提出的主要關注事項／意見包括：
  - (i) 把建議的建築物高度定為主水平基準上 203 米是過高；
  - (ii) 須細心設計公眾休憩用地；
  - (iii) 應改善通往附近地區的行人接駁通道；
  - (iv) 使用可持續發展及環保的建築設計；以及
  - (v) 可能對交通造成不良影響，並阻礙空氣流通；

經修訂的建議發展計劃

- (c) 根據經修訂的建議發展計劃，將會在研究地點興建一幢商業大樓，最低五層為平台，提供零售／餐飲設施(平台上蓋設園景花園)，上面是甲級寫字樓，平台以下有五層地庫，非住用總樓面面積為 93 300 平方米，相等於 15 倍的地積比率；
- (d) 關於建議發展計劃的主要修訂／優化內容及重要設計特色包括：
  - (i) 建築物高度——建築物高度由主水平基準上 203 米(主天台水平計算)減至主水平基準上 200 米(包括天台上構築物)，使港島的山脊線以下「有 20%的山景不受建築物遮擋」，並確保可從尖沙咀主要的觀景點看到太平山的山脊線；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (ii) 公眾休憩用地的設計——先前的高架廣場和梯級式公眾休憩用地設計將改為室內中庭大堂(面積約 600 平方米)，作為各行人通道滙集的中心點，以及舉行特別活動的場地。在添馬街沿路及統一中心旁港鐵金鐘站 C1 出口的四周提供更寬敞的公眾休憩用地(面積約 1 600 平方米)。這個設計能夠融合那棵獲得原址保留的古樹名木。平台上蓋將闢設面積約 500 平方米的休憩用地(高架公園)，並連接至獲保留的金鐘廊行人道經優化的頂層花園(面積約 1 900 平方米)。公眾休憩用地必須有不少於 30%的面積為綠化空間；
- (iii) 公共空間——建議把平台向後移，使平台距離添馬街 15 米，距離統一中心 7.5 米，以及距離德立街 5.5 米，以保留主要的觀景廊、方便行人往來，並符合《可持續建築設計指引》的建議。此外，園景設計總圖亦提

出了優化街景的設計，以改善街景，讓行人往來時更感舒適；

[黎慧雯女士此時到席。]

- (iv) 行人接駁通道——將會保留通往附近地區的現有行人接駁通道，包括通往西面的現有金鐘廊行人道以及沿德立街通往東面的現有東部高架行人道。此外，亦建議興建一條新的行人天橋，接駁新大樓至添馬行人天橋，加強連接腹地及新海濱的行人通道網絡。在地面闢設的公眾休憩用地，將有助改善添馬街旁和港鐵金鐘站 C1 出口附近的地面行人通道。也會闢設新的接駁點，縱向連接港鐵金鐘站及主要的高架行人道。新大樓地面層(G/F)及地下高層一樓(UG1)(即連接高架行人道的一層)均設有行人通路，24 小時開放供市民使用；

[梁宏正先生此時到席。]

- (v) 金鐘廊行人道——現有的金鐘廊行人道將會保留，以提供零售／餐飲設施及公眾通道，並會優化其頂層花園及獲保留構築物的外觀；
- (vi) 「綠化連接路」——建議翻新並綠化現有東部高架行人道的頂部，形成一條綠化景觀走廊，從夏慤花園經由研究地點的高架公園延伸至金鐘廊行人道頂層花園；
- (vii) 交通設施及臨時交通安排——所有現有的公共交通設施，包括巴士路線、專線小巴路線及的士站，均會保留在研究地點範圍內。施工期間，當局會作出臨時交通安排，讓車輛及行人可以繼續通行；

[劉文君女士此時到席。]

- (viii) 原址重置垃圾收集站——擬議的發展已預留面積 594 平方米的地面空間，作原址重置垃圾收集站之用；
- (ix) 環保建築物設計——新大樓必須取得「香港建築環境評估法」及／或美國綠色建築議會「領先能源與環境設計建築評級體系」不低於金級(即第二高級別)認證；

#### 未來的工程項目

- (e) 建議在重建研究地點前，先進行研究以評估連接添馬行人天橋的擬議行人天橋的工程可行性，並進行考古影響評估，提出適當的緩解措施；

#### 規劃及設計大綱

- (f) 這項研究已擬備規劃及設計大綱，訂明有關城市設計、環境美化、提供休憩用地、接駁行人道及臨時交通安排的主要要求，作為日後土地售出後在研究地點進行發展和設計的指引。當局會適當地把有關要求納入賣地條件；以及

#### 未來路向

- (g) 現時，在《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》上，研究地點大部分劃為「道路」，有小部分劃為「休憩用地」及「商業」地帶。該分區計劃大綱圖須作出修訂，改劃土地用途地帶，以落實重建計劃的建議。有關的修訂建議稍後將提交城規會都會規劃小組委員會考慮。

21. 研究團隊簡介完畢，主席邀請委員就經修訂的建議發展計劃提出問題及意見。

22. 一名委員讚賞經修訂的建議發展計劃作出的改善，特別是以其他方案取代先前建議的梯級式公眾休憩用地。該名委員提出以下的問題：

- (a) 關於德立街沿路可能出現「峽谷」效應的問題，是否有進一步的資料可以提供，說明擬議的發展對德立街沿路的空氣流通情況可能造成的影響；
- (b) 是否已進行評估，確定金鐘廊行人道的負荷能力足以應付建議在其頂層實施的綠化措施，包括承載所種植的大樹；
- (c) 如何把金鐘廊行人道頂層花園連接至現有的多條行人通道及新大樓本身的高架公園，形成「綠化連接路」。

23. 方心儀女士及朱家敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 研究地點全年的盛行風是東北風，在夏天則主要吹西南風。與先前的計劃相比，平台的面積已縮小，沿添馬街後移的範圍更闊，故此德立街的通風情況會更好。此外，鑑於東部高架行人道的頂部沒有足夠空間闢設休憩用地，先前提出擴闊行人道的建議已不會再作跟進，對德立街通風環境所造成的不良影響將可避免；
- (b) 由於金鐘廊行人道的地基是建於港鐵金鐘站的箱型結構之上，所以，研究團隊在這項計劃的早期設計階段已考慮行人道部分的負荷能力。在過往的討論中，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)曾就與重建金鐘廊行人道相關的拆卸及建造工程可能對港鐵運作造成的改變和不確定影響表示關注。為處理負荷能力及其他相關問題，這項研究建議保留金鐘廊行人道的現有結構。金鐘廊行人道頂層為公眾休憩用地，不過，因為缺乏便利的行人通道接駁，所以使用的人不多。有見及此，這項研究建議優化頂層花園的設計，改善相關的接駁行人道，方便公眾人士享用頂層花園；以及
- (c) 經修訂的建議發展計劃提出在研究地點提供完善的行人道網絡，並連接至附近地區。新大樓的地面層將橫向連接至巴士總站及東面的夏慤花園，而高架

行人道層(UG1)則會縱向連接至港鐵金鐘站地庫二層(B2)的大堂和商業大樓較高的樓層。此外，亦會經由現有的有蓋高架行人道連接南面的太古廣場，以及經由現有的東部高架行人道連接東面的海富中心和夏慤花園。當港鐵南港島綫(東段)於二零一六年年年底啟用時，港鐵金鐘站的範圍將會擴大，而通往夏慤花園的地下行人通道也會改善。另外亦會興建新的扶手電梯，改善地下高層一樓(UG1)與金鐘廊行人道頂層花園的縱向連接通道。

24. 一名委員指出，在一些特殊情況下，政府總部或會有大量人羣聚集，他詢問市民若要使用連接新大樓及現有添馬行人天橋的擬建行人天橋時，是否必須進入新大樓內，抑或可以從街外登上擬建的行人天橋。方心儀女士回應說，雖然市民必須進入新大樓才可以使用連接新大樓及添馬行人天橋的擬建行人天橋，不過，通往該行人天橋的通路屬新大樓地面層(G/F)及地下高層一樓(UG1)24小時開放的行人通道的一部分，因此公眾人士全日任何時間均可使用該通路。

25. 兩名委員提出以下問題及意見：

- (a) 注意到研究團隊上次向城規會簡介的其中一個發展方案所建議的建築物高度只是主水平基準上 185 米，詢問是否可以把擬議的商業大樓的建築物高度進一步降低；
- (b) 除了與山脊線相關的評估外，是否曾經評估擬建的高層商業大樓可能造成的視覺影響，並將之與附近發展項目所產生的視覺影響作比較；
- (c) 備悉按照現時的建議，在研究地點內的現有公共交通設施將全部保留。要求研究團隊闡釋在規劃擬議的發展計劃時，可以如何改善研究地點附近街道目前混亂的交通情況。鑑於研究地點是一個主要商業區內各種公共交通工具的滙集點，有其獨特之處，認為或有需要更詳細地研究擬議的交通改善措施是否可行；

- (d) 對闢設中庭大堂的現行建議表示讚賞，認為有助聚集從各個方向而來的人羣，也方便把人羣分散至各方向。當局亦應把握機會，優化並善用這個空間，打造其成為連接金鐘、中環、灣仔以至日後的南港島綫(東段)鐵路站的中心點；以及
- (e) 應探討金鐘廊行人道頂層花園各種綠化方案的可行性。鑑於這項發展的周圍現時已有綠化空間，包括在北面的添馬公園和海濱長廊，在西面的遮打花園、皇后像廣場和其他休憩用地，在南面的香港公園，以及在東面的夏慤花園，因此，應把這項發展的公眾休憩用地與這些現有的綠化空間妥為連接起來。

26. 方心儀女士、朱家敏女士及 Christoforos Romanos 先生作出回應，要點如下：

- (a) 先前的建議發展計劃建議的建築物高度為主水平基準上 203 米，是計算至建築物主天台水平的高度。考慮到天台構築物(例如機電設施)和某些建築部分有時亦有相當的高度，現時建議的建築物高度為主水平基準上 200 米，已計入天台上所有構築物的高度，以確保擬議的發展不會侵佔港島的山脊線以下「20%山景不受建築物遮擋」地帶。根據經修訂建議發展計劃下的概略計劃，實際上大樓高度已由先前的主水平基準上 203 米下降約 13 米，至主水平基準上 190 米(以主天台水平計算)，以預留 10 米的高度，容納天台上的構築物。在方案制訂階段提出的方案 B，建議把建築物高度定為主水平基準上 185 米，不過，根據該方案，建築物的覆蓋範圍會較大，而那棵古樹名木亦必須遷移。經修訂的建議發展計劃建議把建築物覆蓋範圍西南面的角落削去，讓人從南面望向研究地點時更覺開揚，而那棵古樹名木亦得以原址保留。不過，由於覆蓋範圍縮小了，要讓這項發展的總樓面面積達到建議水平(地積比率 15 倍)，則建築物的高度上限須達主水平基準上 190 米(主天台水平計算)；



- (b) 按照經修訂的建議發展計劃，擬建的行人天橋會把這項發展及添馬行人天橋在同一水平連接起來，因此，由太古廣場／香港公園地區經擬建行人天橋至政府總部／添馬公園地區的南北向連接通路，會更為直接暢順。至於現時由金鐘廊行人道及東部高架行人道組成的東西向通道，則會繼續保留，方便行人往來中區及灣仔。港鐵南港島綫(東段)工程項目會進行行人天橋改善工程，連接統一中心和夏慤花園，日後更會進一步接駁至灣仔北，故此，這項發展與東面地區的行人連接路也會進一步改善。在設計這項發展的行人道闊度時，已計及這些行人天橋改善工程引致的行人流量。當南港島綫(東段)在二零一六年年尾啟用時，港鐵金鐘站的地下行人道網絡將會擴大，除了現時位於統一中心、海富中心、太古廣場和力寶中心的出口外，也會有出口通往夏慤花園；
- (c) 研究團隊一直與運輸署緊密合作，致力改善這項發展附近街道的車輛流通情況。運輸署已恢復的士原來的流動方向，令德立街的交通流通情況大為改善。位於研究地點東面的樂禮街，會在南港島綫(東段)啟用後增設一個有相當長度的停車處，讓來自東面夏慤道的車輛在樂禮街落客後可以駛入東面的金鐘道離開，而無須進入德立街。在這項發展西面的添馬街也會闢設停車處，並會擴闊添馬街的行人路，讓來自西面金鐘道的車輛在添馬街落客後可以駛入西面的夏慤道或干諾道中離開，而無須駛入德立街；以及
- (d) 經修訂的建議發展計劃其中一項重要設計元素是運用高架行人道系統把區內的主要休憩用地連接起來；從南至北，會把香港公園連接至添馬公園及海濱；而從東至西，則會把夏慤花園連接至遮打花園。此外，金鐘廊行人道的頂層花園、這項發展的高架公園以及東部高架行人道的綠化上蓋也會組成一條東西向的綠化景觀走廊。

27. 兩名委員提出以下問題和意見：

- (a) 備悉根據經修訂的建議發展計劃，擬建大樓的覆蓋範圍會縮小，讓街景更為開揚，而為了達到 15 倍的地積比率，大樓的高度有需要增加。詢問研究團隊有否考慮把地積比率調低，從而降低建築物的高度，令大樓與附近建築物高度相若。假如未來的發展商能夠擬定一個計劃，不會增加整體建築物的高度，亦能符合所有後移要求，則發展商或可申請略為放寬地積比率限制；以及
- (b) 雖然建議平台後移，但是擬議的大樓仍然很接近毗鄰的建築物，形成一個擠迫的都市環境。文件圖則 3a 的透視圖顯示，若從南面觀看，海富中心第一座會被擬建的大樓完全遮蔽。

28. 方心儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 按照經修訂的建議發展計劃，大樓的建築物高度會是主水平基準上 190 米(以主天台水平計算) 或主水平基準上 200 米(連天台上構築物計算)，高度與毗鄰的力寶中心相若，而力寶中心的高度為主水平基準上 187 米(以主天台水平計算)；
- (b) 研究地點位處商業中心區，盡量提高其發展密度亦屬合理。經修訂的建議發展計劃證明，研究地點即使受到多項地盤限制及設計要求的局限，但仍然可以發展至 15 倍地積比率的水平。擬議的發展計劃與附近地區的發展並非不協調；以及
- (c) 概略計劃顯示，按照建議把朝向德立街一面的平台後移後，擬議的發展與海富中心第一座的距離在平台層已超過 15 米，而上面的大樓更相距約 25 米。

[雷賢達先生此時到席。]

29. 兩名委員提出以下問題及意見：

- (a) 注意到重置的垃圾收集站會在的士站附近，詢問在設計上是否會有一些措施以緩解垃圾站對的士乘客和行人可能造成的滋擾；
- (b) 是否已制訂原址保護那棵古樹名木的措施，確保該樹在這項發展施工期間以至竣工後均能健康生長；以及
- (c) 如果金鐘廊行人道頂層花園只是一片草地，對市民來說並不吸引。在該處種植樹木，讓綠化空間立體化，會更有趣味。研究團隊須進一步研究頂層的負荷能力，以確定可種植的樹木大小。

30. 方心儀女士及朱家敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 會在規劃及設計大綱訂明該棵古樹名木必須原址保留，並會把該項規定納入日後的賣地條件。發展商須按照賣地條件提交並落實有關保育該棵古樹名木的建議；
- (b) 文件圖則 5 所載的園景設計總圖已顯示金鐘廊行人道頂層花園的初步設計。把頂層用作公眾休憩用地，進行環境美化工程並栽種植物，在結構上並沒有問題，因為頂層原本的設計便是作此用途。不過，由於四周都是高樓大廈，可能會妨礙陽光透入，所以該處或許並非種植大樹的理想地點。按照契約，日後的發展商提交的園景設計總圖，可以採用不同的園景設計，不過，如果擬議的園景元素會增加頂層的負荷，則必須獲得建築事務監督批准；以及
- (c) 食物環境衛生署表示，垃圾車或只會在非繁忙時間（例如下午二時至四時或晚上七時後）駛往垃圾站。現時駛往研究地點現有垃圾站的垃圾車，每日只有約 10 車次，對毗鄰的的士站沒有造成明顯的滋擾。

31. 規劃署署長凌嘉勤先生注意到研究團隊沒有提出更改與金鐘站箱型結構相連的金鐘廊行人道地基，並認為不進一步增加金鐘廊行人道的結構負荷是務實的做法，因為增加負荷或會影響港鐵運作安全，並延誤擬議發展的落實時間表。

32. 一名委員詢問，賣地條件會否具備一些彈性，讓日後的發展商可以提出具創意的設計，以及提出建議解決經修訂的建議發展計劃已確認的一些問題。

33. 方心儀女士回應說，經修訂建議發展計劃的一些要求(例如後移平台、原址保留古樹名木及重置垃圾收集站)會在規劃及設計大綱訂明，以便納入賣地條件。按照契約，日後的發展商必須向地政總署提交設計總圖和園景設計總圖，以徵求地政總署批准。在整個過程中均可預留彈性，容許提出具創意的設計。

34. 一名委員認為，應在賣地條件訂明經修訂建議發展計劃的基本設計原則(例如在研究地點邊界各面的後移規定)，否則，研究團隊即使努力擬訂了這樣全面的計劃，最終也只會徒勞無功。

35. 主席就討論作出總結，要求研究團隊在推展擬議的發展時考慮委員的意見。他多謝規劃署及進行研究的顧問公司的代表出席會議，向委員簡介這項研究，並回答委員的提問。規劃署及進行研究的顧問公司的代表此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[此時，楊偉誠先生到席，邱榮光博士暫時離席。]

## 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《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10020 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 申報利益

36. 邱榮光博士就此議項申報利益，因為他是大埔區議員，而大埔區議會就這份分區計劃大綱草圖提交了一份申述書(R7)。委員備悉邱博士已暫時離席。

### 簡介和提問部分

37. 主席表示，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聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予那些申述人和提意見人合理時間的通知，城規會將會在他們缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

38. 下列政府的代表、申述人的代表和提意見人此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生           —  規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
  
- 吳育民先生           —  規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 1
  
- 何秉皓先生           —  漁農自然護理署高級自然護理主任  
  (南區)

### R1—世界自然基金會香港分會

- 陳頌鳴先生           —  申述人的代表

R3 – 香港觀鳥會

胡明川女士 – 申述人的代表

R4 – 嘉道理農場暨植物園公司

趙善德博士 ] 申述人的代表  
聶衍銘先生 ]

R8 – Trueprofit Company Limited

陳劍安先生 ]  
陳家智先生 ]  
成有生先生 ] 申述人的代表  
何培詩女士 ]  
羅寧家女士 ]

C2 – 方母有(榕樹澳村代表)

方母有先生 – 提意見人

C3 – 成有生(榕樹澳居民代表)

成有生先生 – 提意見人

39. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序，接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述的背景資料。

40. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，文件有三頁替代頁(英文本第 8、10 及 12 頁)於會議前發給委員，另有一頁替代頁(英文本第 6 頁)現呈上席上。

41. 蘇震國先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

(a) 二零一五年四月二十四日，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《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，最終共收到八份申述書及三份對申述的意見書。二

零一五年九月二十五日，城規會決定把申述書及意見書合為一組，一併考慮其內容；

### 地區諮詢

- (b) 規劃署分別於二零一五年五月四日及五月十三日就已刊憲的草圖諮詢西貢北約鄉事委員會和大埔區議會。西貢北約鄉事委員會表示反對這份草圖，認為「鄉村式發展」地帶不夠大，未能應付小型屋宇需求，並提出建議，表示假若剔出那片許可墓地，應把墓地內毗連榕樹澳村東北面的土地劃入「鄉村式發展」地帶。大埔區議會表示尊重西貢北約鄉事委員會的意見，因此亦不支持這份草圖；

### 規劃區

- (c) 該區總面積約為 33.72 公頃，東、南、北三面被西貢西郊野公園環繞，西臨有大片養魚場的企嶺下海。該區可經遠足徑到達，亦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，這條路是限制車輛使用的道路；
- (d) 該區是根據新自然保育政策所鑑定的「須優先加強保育地點」，南部有一條自東向西流的「具重要生態價值的河溪」，東北部及南部的邊緣有兩片許可墓地；
- (e) 該區主要有林地、灌木林、草地、沼澤、紅樹林、河溪和有人居住的村屋。邊緣位置是長滿林地植物的陡坡。榕樹澳谷其餘的地方較為平坦，在較高處建了榕樹澳村，是該區唯一的認可鄉村，村內約有 100 幢村屋；

### 該區的整體規劃意向

- (f) 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。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中

起來，以免對該區的自然環境及鄉郊格局造成不應有的干擾；

### 申述及意見

- (g) 在收到的八份申述書中，六份(R1 至 R6)由環保／關注組織及一名個別人士提交。R1 支持草圖的整體規劃意向，而 R1 至 R6 對加強保護榕樹澳生態易受影響的地方及自然生境的需要表示關注；
- (h) 其餘兩份申述書(R7 及 R8)由大埔區議會及一名土地擁有人提交，表示反對草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶不夠大；
- (i) 三份對申述的意見書由西貢北約鄉事委員會(C1)及榕樹澳村的村代表／居民代表(C2 及 C3)提交，他們的意見與 R7 及 R8 的相似；

### 申述的理據和建議及當局的回應

- (j) 申述的主要理據和建議以及當局對這些理據和建議的回應撮述如下：

#### *該區的生態價值*

- (i) 榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一，其天然生境育有很多稀有品種的植物、雀鳥和蝴蝶。沿河的一大片地方是多種蝴蝶的重要棲息地，當中包括稀有和非常稀有的品種(R1 至 R4)；
- (ii) 該「具重要生態價值的河溪」及那些重要且易受影響的蝴蝶棲息地的保育及生態價值不高，質疑其保育價值(R7)；



### 回應

- 該區富鄉郊自然特色，風景宜人，生態和景觀價值高。考慮到該區毗連的西貢西郊野公園更大的自然系統，擬備草圖時，已特別留意要保護該區重要的生態及景觀價值，凡是環境易受影響和景觀價值高的地方，包括天然及山坡上的林地、「具重要生態價值的河溪」和其他河道、低窪地方的休耕農地及淡水沼澤，以及海岸和河口一帶的後灘和沿海植被，都劃為一般推定為不宜進行發展的保育地帶，即「綠化地帶」及「海岸保育區」地帶；

### 發展小型屋宇對環境的負面影響

- (iii) 由於現有的公共污水收集及污水處理設施只可應付現有的村落所需，而且當局沒有計劃把排污系統的覆蓋範圍擴展至村外，因此來自新建小型屋宇化糞池及滲水井系統的未經處理污水，可能會污染該區，造成污染問題，影響生態和環境易受影響的地方(R1、R3及R5)；
- (iv) 應評估該區整體上對增加基礎設施的需求及這方面的承受力(R5)；

### 回應

- 小型屋宇所產生的廢水須按《水污染管制條例》的規定妥善處理，然後才排放，並盡可能排往榕樹澳村的公用污水收集系統(即滲水管)；
- 倘使用原地化糞池及滲水井系統，發展計劃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，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》－「須經環保署評核的排水渠工程計劃」；

- 城規會擬備草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門和公眾的意見。地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關的部門，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見；

#### 劃設「鄉村式發展」地帶

- (v) 擬議的「鄉村式發展」地帶太小，未能應付小型屋宇需求。草圖剝奪了村民的發展權，未能在加強自然保育與滿足村民需要這兩方面作出平衡(R 7 及 R 8)；
- (vi) 小型屋宇政策一直被濫用，有關的未來小型屋宇需求數字沒有根據，也未予核實(R 5)；

#### 擴大「鄉村式發展」地帶的建議

- (vii) 把村落西北部的舊有墓地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以及按照「鄉村範圍」劃定「鄉村式發展」地帶的範圍(R 7)；
- (viii) 把再多 5.8 公頃左右的土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，這些土地主要位於榕樹澳村的北面及西面。「鄉村式發展」地帶擴大後，總面積會有 9.05 公頃，其中 6.87 公頃可用來發展新的小型屋宇，數目大約可達 276 幢(R 8)；

局限「鄉村式發展」地帶範圍的建議

- (ix) 擬議的「鄉村式發展」地帶的西北部毗鄰一條河溪，該河溪與現有村落之間的地方仍有植被。「鄉村式發展」地帶的範圍不應侵進該河溪的河岸地帶。那條「具重要生態價值的河溪」上游的支流位於「鄉村式發展」地帶的東部，應把之剔出「鄉村式發展」地帶(R4及R5)；
- (x) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居、建有構築物的地方／屋地及已批准興建小型屋宇的地點(R4及R5)；

**回應**

- 榕樹澳村是該區唯一的認可鄉村。為應付當地鄉村對小型屋宇的需求，實有必要在劃出須予保育的地方後，在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶；
- 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完全滿足到小型屋宇用地的需求，目的是把這類發展局限在現有村落旁邊的合適地點，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，較具效益；
- 榕樹澳村的「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、所預測的小型屋宇需求量、具重要生態價值的地方及個別地點的其他環境特點而劃的；
- 由原居民代表提供的小型屋宇需求預測數字僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地

帶時所參考的眾多資料之一。地政總署審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

- 大埔地政專員已把「鄉村範圍」內與該片許可墓地重疊的部分剔出。該部分土地(約 0.5 公頃)屬政府土地，位於榕樹澳村的東北面，大部分是有林木覆蓋的山坡，並有一塊十分狹長的土地(約 0.07 公頃)，現時被用作村路，另外還有一些私人花園；
- 由於現有村落東北面、北面及西面建議用來擴展「鄉村式發展」地帶的地方主要是林地、陡峭的天然山坡及淡水沼澤，從自然保育及景觀的角度而言，在這些地方發展小型屋宇並不可取；
- 關於局限「鄉村式發展」地帶範圍的建議，毗連「鄉村式發展」地帶西北面邊界的河溪位於「綠化地帶」內，而在該「鄉村式發展」地帶東部那條支流則穿過現有的村落。有關的地區接近村落，路旁有一些樹木，灌木頗多。「鄉村式發展」地帶的界線主要是按照土地的現況和地形特色而劃，而該「鄉村式發展」地帶西北面的河溪支流已有「綠化地帶」保護；

*劃設「綠化地帶(1)」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的建議*

- (xi) 建議把榕樹澳重要的蝴蝶棲息地劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶(R1、R2及R4)；
- (xii) 建議把所有「具重要生態價值的河溪」和其他河溪、支流及河岸地帶劃為「綠化地帶

- (1)」／「自然保育區」地帶／「海岸保護區」地帶(R1及R6)；
- (xiii) 建議把所有劃作「綠化地帶」的地方改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶(R3)；
- (xiv) 建議把河溪、沿海地方及與郊野公園相連的地方劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶(R5)；
- (xv) 把擬議「綠化地帶」內向海岸那一面至少三分之一的地方改劃為「海岸保護區」地帶(R6)；
- (xvi) 建議把有鏽色羊耳蒜這種受保護的稀有蘭花的淡水沼澤及其關連的地方由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶／「海岸保護區」地帶(R1、R4及R5)；

### **回應**

- 該區重要及易受影響的棲息地、與這些棲息地相關連的地方、河溪的河岸地帶和沿海地區主要劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶。有關的地方主要有由荒廢農地演變而成的林地、灌木林、草地及淡水沼澤，與該區其餘的生境類似。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育和保護海岸的景物及環境。把「海岸保護區」地帶向內陸擴展，涵蓋大片長有陸上植物的地方，並不恰當。「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶均屬保育地帶，一般推定為不宜進行發展；
- 由於「海岸保護區」地帶的規劃意向是保育、保護和保留天然海岸線，以及易

受影響的天然海岸環境，若單單為了保護個別蘭花品種而把該處由「綠化地帶」改劃為「海岸保護區」地帶，做法未必恰當。由於「綠化地帶」亦屬保育地帶，所以應足以保護有關的生境，包括在該處生長的這種蘭花；

#### *修訂草圖《註釋》的建議*

- (xvii) 建議在「綠化地帶」《註釋》中刪除第二欄的「屋宇」和「小型屋宇」用途及第一欄的「燒烤地點」用途(R5)；

#### *回應*

- 「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」屬「綠化地帶」的第二欄用途，必須獲城規會批給規劃許可方可發展，而且根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。如有涉及此地帶的申請，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮；
- 「燒烤地點」是指由政府營運的這類設施，不包括私人擁有及／或商營者。「綠化地帶」的土地用途表主要參照城規會採納的《法定圖則註釋總表》，並無有力的理據要修訂「綠化地帶」的《註釋》；

#### *不尊重區內人士的意見*

- (xviii) 當局制訂草圖期間沒有尊重區內人士的意見，所作諮詢只是裝模作樣，實際作用不大(R7)；

### *回應*

- 規劃署已徵詢過公眾的意見，包括西貢北約鄉事委員會、大埔區議會，以及環保／關注組織等相關持份者的意見，並向城規會匯報，讓其考慮，然後才把草圖刊憲；
- 根據條例，制訂圖則的法定程序本身已是公眾諮詢程序。城規會將會考慮相關的規劃因素及所收到的申述和意見，然後才作出決定；

### *與草圖沒有直接關係的其他意見*

- (xix) 建議把該區納入附近西貢西郊野公園的範圍，因為單單作出規劃管制，不能全面保護該區免受伐樹及清除植被等非法活動所影響(R3及R5)；
- (xx) 政府應定期更新該區的生態數據，因為這些數據對規劃土地用途有影響(R7)；

### *回應*

- 把某個地方指定為郊野公園，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。擬備這份法定圖則，並不排除日後劃設郊野公園的可能性；
- 漁護署自二零零二年起進行全港性生物多樣性調查計劃，以鑑定並監察香港生物多樣性各重要的組成部分。此計劃一直提供最新的生態數據作保育用途。這項生物多樣性調查計劃亦涵蓋該區；

提意見人的理據和建議及當局的回應

- (k) 所收到的三份來自西貢北約鄉事委員會(C1)及榕樹澳村的村代表／居民代表(C2及C3)的意見書，其意見與R7及R8的相似，因此，對相關申述的回應亦適用；以及

規劃署的意見

- (1) 規劃署備悉R1表示支持的意見，以及不支持R1的餘下部分以及R2至R8，並認為不應順應這些申述修訂這份分區計劃大綱圖。

42. 主席接着請申述人的代表和提意見人闡述其申述書／意見書的內容。

R1－世界自然基金會香港分會

43. 陳頌鳴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草圖的整體規劃意向，即保護榕樹澳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；
- (b) 由於該區生態價值高，因此應加強一些用途地帶，以保護該區的生境和具重要保育價值的物種；
- (c) 榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的12個「須優先加強保育地點」之一。根據新自然保育政策下所作的評估，榕樹澳育有多種稀有的物種，其中植物包括鏽色羊耳蒜和螺旋鱗荸薺；雀鳥包括蛇鷗、小鴉鷗、褐翅鴉鷗及綠翅金鳩；蝴蝶包括侏儒鏢弄蝶、無斑珂弄蝶、黃裳腫脈弄蝶及黑斑陀弄蝶；
- (d) 育有鏽色羊耳蒜這種稀有蘭花的淡水沼澤在草圖上劃為「海岸保護區」地帶。由於該淡水沼澤南鄰現劃為「綠化地帶」的地方的水文系統與蘭花的生境相連，建議將該處改劃為「自然保育區」地帶或



「海岸保護區」地帶，以便為蘭花生境提供更佳保護，避免因發展而失去此生境或令水質受污染；

- (e) 根據綠色力量定期進行的蝴蝶調查，二零一一至一四年間，榕樹澳錄得 127 個蝴蝶品種，當中 13 個屬稀有，11 個屬非常稀有，如三斑趾弄蝶、珀酣弄蝶、克灰蝶及芒蛺蝶。該區植物種類繁多，為蝴蝶提供不少食糧，是很好的蝴蝶棲息地，香港逾半蝴蝶品種可在該區找到。此蝴蝶出沒熱點應由現在的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，使之得到更好的保護，免受可能出現的小型屋宇發展所影響；
- (f) 榕樹澳的河溪具重要生態價值，其中一條河溪育有多種淡水魚，獲漁護署鑑定為「具重要生態價值的河溪」。其他河溪及支流為淡水沼澤提供了水源，當中包括發現有鏽色羊耳蒜的淡水沼澤。因此，應把這些河溪和沿河地帶劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以反映其高生態價值；
- (g) 根據政府於二零零六年向立法會環境事務委員會提交的文件，當局承認村屋的化糞池及滲水井系統難免有某程度的操作失靈問題，導致環境受污染，對鄰近的村民或公眾的健康構成潛在風險。倘容許新的小型屋宇建於現有村落外，這些屋宇處理污水的化糞池及滲水井系統會污染該區，令生態和環境易受影響的地方受污染；以及
- (h) 總括而言，為保護鏽色羊耳蒜這種受保護蘭花的生境，應把之劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，而為保護重要的蝴蝶棲息地，亦建議把之劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。至於「具重要生態價值的河溪」、其他天然河溪、支流及相關的河岸地帶，也應劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，加以保護。

[雷賢達先生此時離席。]

R3 – 香港觀鳥會

44. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 榕樹澳具有很重要的保育價值，但草圖沒有為該區的自然環境提供足夠保護。為解除發展小型屋宇的壓力，應把現時劃為「綠化地帶」的地方改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；
- (b) 草圖肯定了該區是毗鄰的西貢西郊野公園的自然系統不可或缺的一部分，而且有多種天然生境，而草圖的整體規劃意向亦是要保護榕樹澳的高保育及景觀價值，因此，該區應劃設保育地帶，反映此規劃意向；
- (c) 截至二零一五年十月，香港觀鳥會在榕樹澳錄得 187 個雀鳥品種，佔香港雀鳥品種總數逾三分之一，當中 58 個具保育價值。榕樹澳既有健康的生態系統，又有多種生境，所以有大量水鳥、林鳥、田野雀鳥和猛禽出沒；
- (d) 榕樹澳的林地、天然河溪及河岸地帶的植被是褐魚鴉的重要棲息地。褐魚鴉是具有區域性保育價值的物種，在中華人民共和國的野生動物名錄中列為國家二級保護野生動物。這種貓頭鷹在香港罕見，牠們只在未受干擾和沒有污染的低地河溪及潮溝中覓食；
- (e) 另一種常見於榕樹澳的紅樹林及休耕農田間的草地的罕有雀鳥是禾花雀。禾花雀是全球瀕危及具有區域性保育價值的物種，只在田野間棲息；
- (f) 近期榕樹澳近天梯的植被地及紅樹林的水邊亦發現豹貓這種哺乳類動物。漁護署把此物種評為香港「不常見」，而在《中國瀕危動物紅皮書》則評為「易危」；

- (g) 該區的生態價值高，榕樹澳所有生境都具有很重要的保育價值，應好好保護。可是，政府卻沒有計劃為現有村落外的地方鋪設污水收集系統，因此，若在該區現有「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，這些屋宇的化糞池及滲水井系統很可能會導致水質受污染；以及
- (h) 建議當局採用「以生態系統為本的方法」規劃該區，防止在易受影響的生境進行發展，藉此保護整條河的水質和生態，以及榕樹澳的濕地系統。現時劃為「綠化地帶」的地方應改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以減輕發展小型屋宇的壓力。

#### R 4 – 嘉道理農場暨植物園公司

45. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 榕樹澳是根據新自然保育政策鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一。該區有蝴蝶出沒熱點、「具重要生態價值的河溪」、淡水沼澤、紅樹林、林地、陸海之間的連繫、海魚養殖區和易受影響的天然環境；
- (b) 草圖的問題包括把河溪的河岸地帶和林區劃為「鄉村式發展」地帶、沒有顧及污水排放問題、沒有把「具重要生態價值的河溪」及重要的蝴蝶棲息地劃為限制較多的用途地帶以作保護，以及沒有以「海岸保護區」地帶保護整個稀有蘭花生長地；
- (c) 據觀察所見，榕樹澳村範圍附近有些水道已遭小型屋宇排放的廢水嚴重污染，土地和水道亦因為有人興建新小型屋宇時傾倒廢料而受到破壞；
- (d) 榕樹澳海魚養殖區位於該區西面對出海域的不遠處。十四鄉分區計劃大綱圖的《說明書》已述明，為免海洋生態環境受破壞，影響鄰近的榕樹澳海魚養殖區的經濟活動，必須嚴格管制排入企嶺下海一

帶水域的雨水／廢水的水質。企嶺下海是進行水上康樂活動的熱點，因此把離岸水域和河溪的水質保持在適合作康樂用途的水平，亦非常重要；

- (e) 「鄉村式發展」地帶的西北面邊界劃得很貼近一條河溪，該河溪的河岸地帶更劃入了「鄉村式發展」地帶的範圍。他留意到現有的村落並非如此貼近該河溪，故質疑為何把「鄉村式發展」地帶的界線劃在這樣一條仍很清澈和未受污染的河溪旁邊，擔心該河溪日後容易因為小型屋宇發展而受污染，因為其他鄉村亦經常發現有污水排入天然水道的情況；
- (f) 草圖的《說明書》述明，雖然當局已為該區現有的村落闢設公共污水收集及處理設施(即滲水管)，但現時沒有計劃為現有村落外的地方鋪設污水收集設施。雖然榕樹澳村現有及日後興建的小型屋宇所產生的廢水須先妥善處理才可排放，並盡可能排往公用滲水管，但在沒有滲水管的地方(特別是現有村落外的地方)，仍會使用原地而設的化糞池及滲水井系統。這些化糞池及滲水井系統本身可能是污染源頭。政府(包括環保署和渠務署)在不同場合都曾承認使用化糞池及滲水井系統確會帶來問題；
- (g) 他質疑當局既然認同榕樹澳的海洋和陸地天然環境重要且易受影響，為何仍把「鄉村式發展」地帶劃得如此貼近那條河溪，而且面積更比現有村落為大；
- (h) 草圖現時劃設的「鄉村式發展」地帶涵蓋部分林區，他希望可把這些林區剔出「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (i) 現時把「具重要生態價值的河溪」及重要的蝴蝶棲息地劃為「綠化地帶」，並不足以保護這些易受影響的地方。當局亦沒有把長有鏽色羊耳蒜這種稀有蘭花的整個沼澤劃為「海岸保護區」地帶以作保護。他促請當局把「具重要生態價值的河溪」的河岸地帶及重要的蝴蝶棲息地劃為「綠化地帶(1)」

或「自然保育區」地帶，並把長有這種蘭花的沼澤和附近被水淹浸的地方劃為「海岸保護區」地帶；以及

- (j) 郊野公園「不包括的土地」(包括榕樹澳)是深受市民歡迎的康樂場地，城規會應保衛這些「不包括的土地」的天然環境，以供市民享用。

[李美辰女士和劉興達先生此時離席。]

#### R 8 – Trueprofit Company Limited

46. 陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) Trueprofit Company Limited 反對這份草圖，因為擬議的「鄉村式發展」地帶的面積不足以反映村民對小型屋宇的實際需求，而且草圖亦不能為逐步落實新自然保育政策提供指引；
- (b) 根據文件第 6.16 段及表 1 所載，劃為「鄉村式發展」地帶的土地約有 3.25 公頃，其中約 1.1 公頃可供使用的土地可提供約 44 幅小型屋宇用地應付新的小型屋宇需求。可供使用的土地能滿足二零一二年所預測的小型屋宇總需求(即 404 幢，當中包括 14 宗尚未處理的小型屋宇申請)的 10.89%。榕樹澳現時有 103 幢小型屋宇，以規劃署所採用的每一公頃可興建 40 幢小型屋宇(即每幢屋宇佔地 250 平方米)的標準計算，該 103 幢小型屋宇應已佔去 2.575 公頃(即 103 x 250 平方米)的土地。因此，其餘可供發展的土地面積約為 6 750 平方米(即 3.25 公頃-2.575 公頃)，只可興建 27 幢新的小型屋宇，而非文件所述的 44 幢。規劃署評估可供發展土地的面積時，沒有考慮現有小型屋宇有權享用的土地面積。計及現時尚未處理的 14 宗小型屋宇申請，「鄉村式發展」地帶餘下的地方只能多建 13 幢小型屋宇，可滿足小型屋宇總需求的比率不足 6.7%。這正是村民、西貢北約鄉事委員會及大埔區議會反對草圖的主因；

- (c) 與榕樹澳發展審批地區圖相比，這份草圖的「鄉村式發展」地帶的面積只增加了約 3 825 平方米，相等於約 15 幅小型屋宇用地。村民認為只把「鄉村式發展」地帶的面積稍稍增加的做法並不合理，亦不能令榕樹澳發展和保育兩方面的需要達至平衡，這樣只會令村民與環保組織之間產生不必要的衝突；
- (d) 文件第 6.26 段載述了規劃署的回應，指出若有真正需要使用「鄉村式發展」地帶範圍外的土地發展小型屋宇，草圖的《註釋》有條文訂明可以透過規劃申請制度向城規會申請在其他用途地帶發展小型屋宇，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮。村民對此回應感到不滿，認為提出規劃許可申請的規定擾民，而且有違以人為本的規劃方針；
- (e) 申述人根據榕樹澳村最新的小型屋宇需求數字，另訂了「鄉村式發展」地帶的範圍，供城規會考慮。申述人建議把「鄉村式發展」地帶向西面擴展約 145 米，使此地帶的面積由 3.25 公頃增至 9.05 公頃。「鄉村式發展」地帶擴大後，可容納合共 362 幢小型屋宇，或可建 259 幢新的小型屋宇(不計 103 幢現有的小型屋宇)，大概滿足到小型屋宇總需求的 64%。申述人的建議既符合逐步增加「鄉村式發展」地帶面積的做法，亦比現時草圖所劃設的「鄉村式發展」地帶更合理。申述人歡迎城規會對他們建議的「鄉村式發展」地帶的範圍作出微調；
- (f) 雖然榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一，但這份草圖未有為逐步落實該政策及其目的提供指引，只是把「鄉村式發展」地帶範圍外的私人土地劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」而已。榕樹澳是村民的家園，他們支持保育該區的自然環境，甚至比任何其他村外人更關心榕樹澳的保育問題；以及
- (g) 村民先前要求政府把現有「鄉村式發展」地帶東北面約 7 公頃的墓地劃為「鄉村式發展」地帶，但有

關建議遭規劃署拒絕。假如不把該處的墓地改為「鄉村式發展」地帶，該處長有植被的山坡很快就會被四散的墳墓所破壞，就如鹽田仔的情況那樣，違反了新自然保育政策的目的，亦是土地用途規劃方面不協調的結果。

47. 榕樹澳村居民代表成有生先生(亦是提意見人(C3))作出陳述，要點如下：

- (a) 他不同意環保組織的意見，認為榕樹澳村西面的地方並非全年都是一片沼澤地。該處應是亦濕亦乾，不同季節的情況不同，所以並非孕育野生生物的合適地方。大約於二零零零年開始，該處的生境已全部消失；
- (b) 他未曾於該區見過蘭花，而據稱見過的蘭花品種亦未獲漁護署證實；以及
- (c) 若該區的動植物必須予以保護，那麼，他們村裏眾多出色人士的生活方式及財產權亦應予以尊重。他不能贊同把該區的私人土地劃為保育地帶。

#### C2 – 方母有(榕樹澳村代表)

48. 榕樹澳村代表方母有先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持 R8；
- (b) 榕樹澳規劃區的面積約為 33.72 公頃，當中 50.1% 為政府土地，49.9% 為私人土地。這些土地中有 3.25 公頃劃為「鄉村式發展」地帶、0.03 公頃劃為「政府、機構或社區」地帶、24.51 公頃劃為「綠化地帶」，以及 5.93 公頃劃為「海岸保護區」地帶。當局把大量土地劃為保育地帶，似乎在擬備草圖時，並未把人們的需要放在首位。他不明白當局為何把 24.51 公頃的土地劃為「綠化地帶」，而不把之留作農業用途；

- (c) 他出生以來一直住在村裏，當得知環保組織指該區有很多稀有品種的蝴蝶和蘭花，他感到很意外；
- (d) 幾年前，該村鋪設公用污水收集系統，大大改善了村裏的環境。雖然政府曾表示會進行第二及第三期污水收集系統工程，但他從文件得知當局現時尚未有計劃為村落外的地方鋪設公共污水收集系統。如這屬實，將會影響村民興建新小型屋宇的機會。政府應考慮為該村鋪設公共污水收集系統；
- (e) 他解釋為何未來 10 年的小型屋宇需求預測數字由二零一二年的 390 幢大幅增至二零一五年的 674 幢。二零一二年，他認為「鄉村式發展」地帶的面積實際上局限了可發展的小型屋宇數量，所以他表示需求量為 390 幢，但其實榕樹澳的方氏宗族應有多於 700 名男性村民；以及
- (f) 原先的發展審批地區圖劃設的「鄉村式發展」地帶的面積與現時分區計劃大綱圖所劃設的沒有多大差別。既然最近地政總署已把先前納入了「鄉村範圍」東北部的許可基地剔出，那就應該把「鄉村式發展」地帶的範圍擴展至該處，讓村民發展小型屋宇。

49. 申述人的代表及提意見人陳述完畢，主席於是請委員提問。

50. 副主席表示，從文件的圖 H-5 的航攝照片所見，「鄉村式發展」地帶西北部的土地可能已受發展所干擾或已平整。他詢問沙田、大埔及北區規劃專員，把該部分的土地劃入「鄉村式發展」地帶是否基於該處的土地現況，以及是否可考慮改為把「鄉村式發展」地帶北面一些土地劃為「鄉村式發展」地帶。

51. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生用投影片展示一張照片，指出「鄉村式發展」地帶西北部的地方鄰近一條河溪，只有稀疏的植被，現時闢作道路及供村民舉行活動之用。該河溪並未有劃入「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶



的範圍主要是根據有關地方的實際情況而劃，而該處已建有邊界圍欄，亦有人為活動。由於該處有較多鄉村活動，並沒有發揮綠化地帶的功能，因此把之劃入「鄉村式發展」地帶。

52. 蘇震國先生回應一名委員的提問，表示根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口約為 320。

53. 一名委員指出，規劃署一直假設每一公頃土地可建 40 幢小型屋宇，並以此估算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量。這名委員詢問，每幢小型屋宇的覆蓋範圍約為 65 平方米，但規劃署卻以每幢屋宇佔地 250 平方米作為假設，這樣是否太寬鬆，抑或在估算時多預留了一些地方。蘇震國先生回應說，規劃署在估算可供發展小型屋宇的土地數量時，一向比較審慎。以每幢屋宇佔地 250 平方米作為假設，是顧及到村民的基本需要，必須預留空間作往來通道、闢設園景美化設施及公用地方之用。估算時必須多預留一些地方，才能確保估計所需的小型屋宇能按規劃在該村的範圍內興建。

54. 由於委員再無提問，主席表示聆聽程序已經完成，城規會將會在申述人／提意見人及他們的代表離席後就有關的申述和意見進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人的代表、提意見人及政府的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

55. 主席指出申述人的代表和提意見人表達了不同的意見，包括應否擴大或縮減「鄉村式發展」地帶的範圍；「鄉村式發展」地帶的邊界與一條河溪相距太近；以及應把某些地方(如蘭花生長地、蝴蝶棲息地、河溪及其河岸地帶)劃作特定的保育地帶。

56. 一名委員認為，草圖所規劃的土地用途地帶已顧及環保組織和村民關注的各方面情況。榕樹澳有三百多名居民，並有一些具生態價值的生境。要顧及自然保育，又要滿足村民的住屋需要，在兩者中作出平衡，誠非易事。這名委員留意到當局一直以逐步增加的方式劃設郊野公園「不包括的土地」內的「鄉村式發展」地帶。雖然「鄉村式發展」地帶已可滿足真正

的小型屋宇需求，但當局現時還有機制讓村民日後有需求時可以提出規劃申請。這名委員認為，草圖現時所規劃的土地用途地帶已適當地平衡兩方面的需要，故應維持不變。

57. 另一名委員同意無須修訂草圖，因為申述人和提意見人提出的觀點大多已在擬備草圖的階段經城規會考慮。

58. 副主席表示，草圖已平衡自然保育和鄉村發展兩方面的需要。雖然他先前也擔心「鄉村式發展」地帶西北面的邊界與該河溪距離太近，但看過照片所示的實際情況並聽過沙田、大埔及北區規劃專員的講解後，他接納現行的安排，因為無論該處的用途地帶有何改變，也於事無補，不會令該處現有的人為活動消失。他支持草圖現時就土地用途地帶所作的規劃。另一名委員表示認同副主席的看法。

59. 鑑於 C2 關注的問題，一名委員想知道是否可以要求相關部門檢討有否需要進行榕樹澳村的公用污水收集系統往後各期工程計劃。主席表示可把這名委員的意見轉達相關政府部門考慮。

60. 一名委員表示，從 R4 展示的實地照片所見，那些小型屋宇的建築地盤很多時都凌亂不堪，更造成污染。這名委員建議要求相關的部門監察該村各處地盤的環境。

規劃署署長凌嘉勤先生表示，在「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇並不涉及違例活動，單單因為地盤環境凌亂，部門或難以就此採取執法行動。他認為或許可以請民政事務總署聯絡土地擁有人，向他們講解良好的地盤作業方式。

61. 主席指出，委員大致同意文件第 6 段已就各項申述理據和意見作出充分回應，他們均認為無須修訂草圖。

62. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R1 表示支持的意見。

63. 城規會決定不接納申述編號 R1 的餘下部分以及申述編號 R2 至 R8，並認為不應順應這些申述修訂草圖，理由是：

### 「該區的生態價值」

- (a) 具重要生態及景觀價值的地方都已劃作一般推定為不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，以便根據法定規劃綱領，保護該區的自然環境及在生態上相連的西貢西郊野公園(R1至R4及R7)；

### 劃設「鄉村式發展」地帶

- (b) 為應付該區的認可鄉村榕樹澳村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。該村的「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、所預測的小型屋宇需求量、生態價值高的地方及個別地點的其他環境特點而劃的(R4、R5、R7及R8)；
- (c) 毗連擬議「鄉村式發展」地帶西北面邊界的河溪位於「綠化地帶」內，而在該「鄉村式發展」地帶東部那條支流則穿過現有的村落，故並無有力理據要把該河溪剔出現有村落的範圍(R4及R5)；
- (d) 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，有關數字經過一段時間或會有變動。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(R5)；

### 發展小型屋宇對環境的負面影響

- (e) 正如草圖的《說明書》所述，現有及日後興建的小型屋宇所產生的廢水須按《水污染管制條例》的規定妥善處理，然後才排放，並盡可能排往榕樹澳村的公用污水收集系統(即滲水管)。倘考慮設置原地化糞池及滲水井系統，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，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》—「須經環保署評核的排水渠工程計劃」(R1、R3 及 R5)；

- (f) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的部門，包括環保署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見(R1、R3 及 R5)；

#### 擴展「鄉村式發展」地帶的建議

- (g) 建議用來擴展「鄉村式發展」地帶以作小型屋宇發展的地方主要是林地、陡峭的天然山坡及淡水沼澤，從自然保育及景觀的角度而言，當局並不支持把「鄉村式發展」地帶擴展到這些地方(R7 及 R8)；

把重要的蝴蝶棲息地劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶；把長有鏽色羊耳蒜這種受保護稀有蘭花的淡水沼澤劃為「自然保育區」地帶／「海岸保護區」地帶；以及把其他生態易受影響的地方(包括「具重要生態價值的河溪」、其他河溪及沿海地區)劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶／「海岸保護區」地帶

- (h) 該區重要及易受影響的生境、與這些生境相關連的地方、河溪的河岸地帶和沿海地區主要劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育和保護海岸的景物及環境。「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶均屬保育地帶，一般推定為不宜進行發展(R1 至 R6)；

#### 草圖的《註釋》

- (i) 「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」屬「綠化地帶」的第二欄用途，必須獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給規劃許可方可發展，而且根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。如有涉及此地帶的申請，城規會將會按每宗申

請的個別情況作出考慮，因此，並無有力的理據要刪除「綠化地帶」第二欄的「屋宇」／「小型屋宇」用途(R5)；

- (j) 「燒烤地點」是指由政府營運的這類設施，不包括私人擁有及／或商營者。「綠化地帶」的土地用途表主要參照《法定圖則註釋總表》，並無有力的理據要修訂「綠化地帶」的《註釋》(R5)；

#### 不尊重區內人士的意見

- (k) 把草圖展示予公眾查閱，然後聆聽所收到的申述和意見，此制訂圖則的法定程序本身已是《城市規劃條例》規定的公眾諮詢程序。城規會將會考慮相關的規劃因素及所收到的申述和意見，然後才作出決定(R7)；

#### 與草圖沒有直接關係的其他意見

#### *把該區指定為郊野公園*

- (l) 把某個地方指定為郊野公園，屬於《郊野公園條例》(第208章)下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。擬備這份法定圖則，並不排除日後劃設郊野公園的可能性(R3及R5)；以及

#### *定期更新該區的生態數據*

- (m) 漁護署自二零零二年起進行全港性生物多樣性調查計劃，以鑑定並監察香港生物多樣性各重要的組成部分，所收集到的數據用以建立生態數據庫，其中部分資料更在互聯網上公開讓公眾查閱。此計劃一直提供最新的生態數據作保育用途(R7)。」

[此時，邱榮光博士返回席上，黎慧雯女士離席，楊偉誠先生暫時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 5

[公開會議]

《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/C》——進一步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10016 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

64. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。

65. 主席歡迎西貢及離島規劃專員出席會議，並請他向委員簡介文件的內容。鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/C》，要點如下：

#### 背景

- (a) 二澳地區(該區)是郊野公園「不包括的土地」，其東、南、西三面被北大嶼郊野公園及南大嶼郊野公園包圍。二澳分區計劃大綱圖旨在取代有效期將於二零一五年十一月二十三日屆滿的二澳發展審批地區核准圖。二零一五年八月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B》，並同意該分區計劃大綱草圖適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以作諮詢；

#### 諮詢離島區議會、大澳鄉事委員會及二澳村原居民代表

- (b) 規劃署於二零一五年九月七日及九月二十一日就這份分區計劃大綱草圖諮詢離島區議會，並於二零一五年九月十五日諮詢了大澳鄉事委員會，另還在二零一五年九月十八日及十月八日與二澳村原居民代表舉行會議。離島區議會、大澳鄉事委員會及二澳村原居民代表的主要意見和建議載於文件第 3.1 段及圖 2，撮錄如下：

- (i) 「鄉村式發展」地帶的面積太小，應擴大至等同「鄉村範圍」，以應付未來 10 年的小型屋宇需求(145 幢)；
- (ii) 反對劃設有關的「海岸保護區」地帶，因為這會限制二澳的發展。應取消該「海岸保護區」地帶或將之改劃為「農業」地帶；
- (iii) 反對把私人土地劃為「綠化地帶」。「綠化地帶」內的私人土地應改劃為「農業」地帶，因為村民正計劃復耕；
- (iv) 應在分區計劃大綱圖預留土地闢設交通設施及基礎設施，包括闢設一條連接大澳及二澳的車輛通道，以及於舊碼頭所在位置或附近闢建一個標準的碼頭；
- (v) 應尊重私人土地擁有人的權利，容許在屋地上興建屋宇，以及容許在農地進行農業活動；以及
- (vi) 應就該已加入區內人士意見的經修訂分區計劃大綱圖進一步諮詢區內人士，然後才提交城規會作進一步考慮；

諮詢環保組織／關注團體

- (c) 規劃署於二零一五年九月九日與長春社、世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)、綠色力量及香港觀鳥會舉行會議。其後，長春社、世界自然基金會香港分會、創建香港及嘉道理農場就該分區計劃大綱草圖提交意見及建議。有關意見和建議載於文件第 3.2 段，現撮錄如下：
  - (i) 「農業」地帶內的農地，尤其是位於「鄉村範圍」內者，應改劃為限制較多的用途地帶，以禁止新的小型屋宇發展，使生態易受

影響的生境免受發展所威脅，但同時又能支持真正的農耕活動；

- (ii) 「農業」地帶內的海岸植被及林地範圍是動物的哺育地，應分別改劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」／「自然保育區」地帶，以保存天然生境及自然景觀；以及
- (iii) 在二澳新村西面的主要河溪及其目前劃為「農業」地帶的河岸區(河岸兩邊 30 米範圍)，應改劃為保育地帶。此外，水滂漕石澗及其河岸區(河岸兩邊 30 米範圍)亦應劃設保育地帶，以予保護；

#### 規劃署的回應

- (d) 規劃署諮詢相關的部門後對有關的意見和建議作出的回應詳載於文件第 4.2 及 4.3 段，現撮述如下：

#### 對離島區議會、大澳鄉事委員會及二澳村原居民代表作出的回應

##### *有關擴大「鄉村式發展」地帶的要求*

- (i) 「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村屋聚集的地方而劃，所考慮的因素包括現有樓宇構築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請數目、尚未處理的小型屋宇申請數目、屋地、區內地形、用地特點，以及所預測的小型屋宇需求量；
- (ii) 地政總署離島地政專員表示，據二澳村原居民代表所提供的資料，二澳村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字於二零一五年九月修訂為 145 幢。二澳村原居民代表還提供了有關預測的分項數字，顯示約有 40 至 50 宗小型屋宇申請會在兩年內提交；



- (iii) 當局已探討擴大「鄉村式發展」地帶的可行性，認為林地及斜坡範圍不宜劃作此地帶，但建議把現有「鄉村式發展」地帶北鄰一個約 460 平方米的平台由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以在村落毗鄰提供合適土地，供發展小型屋宇。擴大後的「鄉村式發展」地帶內可用土地的面積(0.33 公頃)，可興建 13 幢小型屋宇。二澳村原居民代表於二零一二年表示，預計未來 10 年的小型屋宇需求為 40 幢。擴大後的「鄉村式發展」地帶能滿足當中 32.5% 的需求。這符合城規會就新法定圖則採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶的做法。此外，這份分區計劃大綱圖有條文訂明可提出規劃申請，要求批准在「農業」地帶及「綠化地帶」發展小型屋宇，城規會將會按個別情況作出考慮；

*有關反對劃設「海岸保護區」地帶及把私人土地劃為「綠化地帶」的意見*

- (iv) 「海岸保護區」地帶內的私人土地涵蓋有天然植被的自然海岸，而「綠化地帶」內的私人土地則主要涵蓋一片連綿不斷的林地。「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」內並無屋地。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；

*有關預留土地闢設交通設施及基礎設施的要求*

- (v) 相關的工務部門會一直留意未來在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施。這份分區計劃大綱圖提供了彈性，使政府統籌或落實的公共工程可以進行；
- (vi) 關於有區內人士要求在二澳西面海岸預留地方闢建碼頭，這不屬這份分區計劃大綱圖的

範圍。二澳灣是淺水帶，即使潮漲，水亦不深。相關的政府部門目前沒有計劃興建碼頭，亦沒有要求預留土地興建道路或排水、排污及供水設施；

*有關尊重私人土地權的要求*

- (vii) 該區的屋地已劃入「鄉村式發展」地帶的範圍內。其餘在「農業」地帶和其他保育地帶內的私人土地主要為農地。由於「農業用途」在「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶均屬經常准許的用途，因此土地擁有人的權利並沒有被剝奪；

*有關向城規會提交經修訂的分區計劃大綱圖前先進一步諮詢區內人士的要求*

- (viii) 規劃署在擬備分區計劃大綱草圖之前，已諮詢大澳鄉事委員會及二澳村原居民代表，並向城規會匯報了他們的意見。在城規會同意分區計劃大綱草圖適宜在區內進行諮詢後，規劃署諮詢了離島區議會、大澳鄉事委員會及二澳村原居民代表。環保組織／關注團體亦已就分區計劃大綱草圖提交意見。倘城規會同意經修訂的分區計劃大綱圖，則在分區計劃大綱圖根據條例第 5 條公布後，規劃署會進一步諮詢相關的持份者；

對環保組織／關注團體作出的回應

*把「農業」地帶內的農地改劃為限制較多的用途地帶*

- (ix) 目前二澳新村劃為「農業」地帶的地方，主要是一片連綿不斷的平地，附近有活躍的農耕活動。對於涉及「農業」地帶的小型屋宇申請，城規會會按個別情況考慮每宗申請。把該處劃為「農業」地帶，做法恰當；

把「農業」地帶內的海岸植被及林地範圍改劃為「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」／「自然保育區」地帶

- (x) 文件圖 3 顯示的「農業」地帶內環保組織／關注團體標示為「海岸植被」及「林地」的地區，並無具有重要保育價值的物種。由於有關地區內的私人土地靠近常耕農地，可恢復作農業用途，因此適宜繼續劃為「農業」地帶；

把河溪的河岸區及毗連郊野公園的地方劃作保育地帶

- (xi) 二澳新村西南面的河溪並非「具重要生態價值的河溪」，其西面已劃為「綠化地帶」，其東面則劃作「農業」地帶。由於該河溪東面的荒廢農地有良好的復耕潛力，現有的「農業」地帶規劃得宜。至於「綠化地帶」，則不擬作發展用途。在「綠化地帶」和「農業」地帶進行河道改道或填土工程，可能會對鄰近地區的環境造成負面影響，必須取得城規會的許可；
- (xii) 二澳新村東北面的水滂漕石澗也非「具重要生態價值的河溪」，其河岸區主要是山邊林地和淡水沼澤。該處已劃為「綠化地帶」，根據推定，此地帶不宜進行發展；

#### 土地用途地帶

- (e) 除了如文件圖 5 所示把緊接現有村落的一幅約 460 平方米土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的修訂建議外，不建議對原先的分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B 上的其他用途地帶作出修訂。分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/C 上的土地用途地帶建議詳載於文件第 4.5 段；以及

## 諮詢

- (f) 若城規會同意根據條例第 5 條公布二澳分區計劃大綱草圖，規劃署會於這份大綱圖的展示期內諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會。

66. 主席請委員發問及提出意見。

67. 一名委員請西貢及離島規劃專員澄清當局在擬備分區計劃大綱圖時，是否有意把該區的私人土地盡量劃為「農業」地帶。鍾文傑先生回應說，分區計劃大綱草圖上各個土地用途地帶，主要是根據有關地區的地形、用地的實際情況及其他相關的規劃考慮因素而劃設。文件圖 2 顯示該區的私人土地分布情況，當中可見「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶內亦有私人土地。「綠化地帶」主要涵蓋林地和有植被的斜坡，而劃為「農業」地帶的範圍則主要是在村落附近地勢相對平坦，沒有林地覆蓋，且漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為適宜進行農業活動的地方。

68. 同一名委員留意到沿海地區附近的「海岸保護區」地帶和「農業」地帶之間的界線大致依照私人地段的界線而劃，於是詢問可有任何既定做法劃設郊野公園「不包括的土地」內海岸區的土地用途地帶。這名委員亦注意到分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的面積相對較大。鍾文傑先生回應說，據觀察，二澳新村村落北面的海岸區附近有活躍的復耕活動，已建議將該地區劃為「農業」地帶。劃設「農業」地帶的主要準則在於有關用地的實際情況和是否適合作農業用途，而非土地業權分布的模式。毗連「農業」地帶的泥灘已劃為「海岸保護區」地帶，以作保育。

[陸觀豪先生此時離席。]

69. 鍾文傑先生在回應主席的詢問時說，根據二零一一年人口普查的資料，該區無人居住。不過，有些農夫在該區工作，他們把村內現有的構築物用作屋棚。根據地政總署的資料，現時劃為「鄉村式發展」地帶的地方在一九八零年代曾有六宗小型屋宇批建申請獲得批准。雖然獲批准的小型屋宇皆未興建，但其中兩名申請人最近已向地政總署申請展開建築工程。

70. 一名委員指出，該區為郊野公園「不包括的土地」，既無車路接達，人口亦極少。就此，該名委員詢問有關分區計劃大綱圖是否應更着重保育該區，而非把大片土地劃為「農業」地帶。該名委員建議縮減分區計劃大綱圖上「農業」地帶的範圍，假如申述人能提出理據證明需要更大的「農業」地帶作復耕之用，屆時城規會可考慮擴大「農業」地帶。鍾文傑先生回應說，有關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及鄉郊環境，同時容許在合適地點進行鄉村發展及農業活動。該區逾 75% 的土地(包括一些私人土地)已劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶這兩個保育地帶。劃為「農業」地帶的主要是有活躍復耕活動、接近村落和路徑，以及漁護署認為具復耕潛力的地方。在諮詢期間，區內人士亦表示十分渴望在該區復耕。

71. 規劃署署長凌嘉勤先生補充說，評估某地區是否適合作農業用途時，主要的考慮因素包括區內地形、用地的實際情況和漁護署的意見。是否有人居於該區未必是最重要的考慮因素。以同樣是人口極少的鎖羅盆為例，城規會在考慮其地形、用地情況和漁護署的意見後，把一幅擬劃為「綠化地帶」的用地改劃為「農業」地帶，以順應部分進一步申述的意見。

72. 一名委員指出，農業活動若管理得當，不但有助自然保育，亦可豐富生物多樣性。漁護署的新自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」中，大部分地點以往都與農業活動有關連。

73. 經商議後，委員備悉文件第 3 及第 4 部分所載有關離島區議會、大澳鄉事委員會及其他各方對《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B》的意見及當局的回應。委員亦：

- 「(a) 同意《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/C》(刊憲後將重新編號為 S/I-YO/1)及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/C》的《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就

該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；  
以及

- (c) 同意該《說明書》適宜連同該草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

74. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[梁宏正先生、霍偉棟博士、邱浩波先生、王明慧女士及關偉昌先生此時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/949

擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的元朗廈村  
第 125 約地段第 256 號及第 281 號填塘(約 1 米)，  
以作准許的農業用途

(城市規劃委員會文件第 10023 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 申報利益

75. 秘書報告，黎慧雯女士已就這議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

### 簡介和提問部分

76. 下列規劃署的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

鄧港中先生 — 申請人

77. 主席歡迎兩位出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。其後，他邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

78. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點填塘(約 1 米)作准許的農業用途。申請地點幾乎完全位於《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》的「綠化地帶」內，只有小部分在「康樂」地帶內；
- (b) 申請地點有一些荒廢的池塘，總面積約為 3 040 平方米，長滿天然植物。申請人擬在池塘填土，把其高度由主水平基準上約 7.8 米增至主水平基準上約 8.8 米，以作農業用途；
- (c) 二零一五年七月三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的生態和景觀造成負面影響；以及
  - (ii) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；
- (d) 二零一五年八月七日，申請人要求覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定，但並無提交任何書面申述以支持其覆核申請；
- (e) 先前的申請——申請地點並無任何先前的申請；

- (f) 同類的申請——共有三宗同類的規劃申請(編號 A/YL-HT/723,724 及 756),均要求在同一「綠化地帶」內填塘以作農業用途。在二零一一年和二零一二年期間,小組委員會拒絕了這三宗申請;
- (g) 部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第 4 段。相關的政府部門維持他們先前對這宗申請的意見。從漁業發展的角度而言,漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請,因為池塘或會為一些濕地動物羣/品種提供棲息/覓食的地方,對生態相當可能十分重要。從景觀規劃的角度而言,規劃署總城市規劃師/城市設計及園境對申請有所保留,因為申請地點附近沒有活躍的農業活動,而申請人亦沒有提供擬議農業工程的資料。現有樹木可能會受填塘工程影響,但申請書沒有提供保護樹木和美化環境的建議;
- (h) 公眾意見——在覆核申請的法定公布期內,當局共接獲四份公眾意見書,分別來自世界自然基金會、創建香港及兩名市民。全部反對申請,理由是擬議填塘會對生態造成負面影響,並且與四周的土地用途不相協調;批准申請會立下不良先例,而申請人未有提供有關申請的詳情,包括填塘計劃和物料,以及擬議的有機耕種如何運作。在第 16 條申請階段,當局已收到就相若理由提出反對申請的六份公眾意見書;以及
- (i) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估,規劃署不支持這宗覆核申請,理由撮述如下:
- (i) 擬議填塘工程會移除大量現有植被。漁護署署長及規劃署總城市規劃師/城市設計及園境分別從生態及景觀規劃的角度,表示反對申請及對申請有所保留;以及
  - (ii) 當局從未批給規劃許可,以容許在申請地點及分區計劃大綱圖上的同一「綠化地帶」內



填塘以作農業用途，批准這宗申請會立下不良先例。

[楊偉誠先生於此時返回席上。]

79. 主席繼而邀請申請人闡釋這宗覆核申請。鄧港中先生陳述以下要點：

- (a) 他是廈村的原居村民。由於村民告訴他無地可耕種，他想在申請地點內填塘，以作農業用途；
- (b) 有關池塘已荒廢超過廿載，池水被嚴重污染，成為蚊子繁殖的地方。填塘可改善環境；以及
- (c) 因應政府最新的規劃，池塘最終也會填土以供發展。批准這宗申請，有助推動村民在申請地點耕種，不會涉及虛假耕種活動。

80. 由於屯門及元朗西規劃專員和申請人已完成陳述，主席邀請委員提問。

[何站斌教授於此時離席。]

81. 規劃署署長凌嘉勤先生詢問，在申請地點北面的露天貯物用途是否屬於違例發展，而根據「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，申請地點有否任何擬議土地用途。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，在申請地點北面的貯物場已獲小組委員會批給規劃許可，用作露天貯存貨櫃車和物流用途，並且是在同一「綠化地帶」用地內唯一獲核准可作露天貯物用途的用地。根據相關文件圖則 R-5 所示「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的建議發展大綱圖，申請地點有部分擬作教育用途，另部分擬作道路。不過，申請地點日後的用途和發展，須視乎社區參與活動和技術評估的結果而定。因此，在評估這宗申請時，仍須以現行分區計劃大綱圖的規劃意向為依據。

82. 由於申請人並無其他意見要提出，而委員也無其他提問，主席告知申請人，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城

規會的決定通知他。主席多謝申請人和屯門及元朗西規劃專員出席會議。兩人此時離席。

### 商議部分

83. 委員同意，申請人未有提供新的理據以支持這宗覆核申請。由於自小組委員會拒絕這宗申請以來，有關個案的規劃情況並無重大改變，委員同意拒絕這宗覆核申請。

84. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的生態和景觀造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 7 及 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/26

擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10021 號)

---

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/27

擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10022 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

85. 主席表示，由於這兩宗申請涉及的用途相同，而且申請地點相鄰，故一併考慮這兩宗申請。

86. 秘書報告，申請編號 A/DPA/NE-TT/27 的申請人和 A/DPA/NE-TT/26 的申請人分別在二零一五年十月十五日及十月十六日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這兩宗覆核申請作出決定，讓他們有時間擬備環境影響評估報告及樹木評估報告等的技術文件，以回應政府部門對這兩宗覆核申請的意見。這是兩名申請人首次就其覆核申請要求延期。

87. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間回應政府部門的意見，又非要求無限延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

88. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這兩宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這兩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。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 程序事項

### 議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《觀塘北部分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/14A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10024 號)

[此議項以廣東話進行。]

89. 秘書報告，上述分區計劃大綱圖的其中一項修訂(即修訂項目 A)，是為配合香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門房屋署擬進行的居者有其屋(下稱「居屋」)計劃發展項目。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)                       | — | 房委會委員、房委會轄下策劃小組委員會委員及資助房屋小組委員會主席          |
| 劉文君女士                                | — | 房委會委員和房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員            |
| 何培斌教授                                | — | 房委會轄下建築小組委員會委員                            |
| 梁慶豐先生                                | — | 房委會轄下投標小組委員會委員                            |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長身分)                  | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員                    |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>身分) | — | 作為民政事務總署署長代表，替補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                                | ] | 現與房委會有業務往來                                |
| 黎慧雯女士                                | ] |   |
| 林光祺先生                                | ] |   |
| 劉興達先生                                | ] |   |
| 潘永祥博士                                | — | 其配偶為房屋署僱員，但並沒有參與規劃工作                      |

90. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員均可留在席上。委員亦備悉何培斌教授、關偉昌先生、黎慧雯女士及劉興達先生已離席。

91. 秘書簡介文件的內容。二零一五年六月二十六日，《觀塘北部分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/14》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖加入了有關修訂，包括把安達臣道東北面的安達臣道石礦場用地由

「其他指定用途」註明「採礦及採石業」地帶，主要改劃為「住宅(甲類)8」地帶、「住宅(乙類)1」地帶至「住宅(乙類)4」地帶、「商業(1)」地帶、「商業(2)」地帶、「政府、機構或社區(2)」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」，以及多個「其他指定用途」地帶和顯示為「道路」的地方。在為期兩個月的展示期屆滿後，當局沒有接獲任何申述。由於製圖程序已完成，現可把草圖呈交予行政長官會同行政會議核准。

92. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《觀塘北部分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/14A》連同其《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《觀塘北部分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/14A》的最新《說明書》，以說明城規會就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) 同意該份最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 10**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10026 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

93. 秘書報告，申述編號 R3 由建德投資有限公司(長江實業(集團)有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司)提交，申述編號 R4 由鋒尚有限公司(俊和發展集團有限公司(下稱「俊和公司」)及中國城市建設(國際)有限公司的附屬公司)提交，而申

述編號 R699 則由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。此外，分區計劃大綱圖其中一個修訂項目(即修訂項目 B)是為了推展房屋署的擬議公共房屋發展項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門。下列委員就此議項申報利益：

- |                      |     |                                      |
|----------------------|-----|--------------------------------------|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)       | —   | 為房委會及其策劃小組委員會委員，也是房委會資助房屋小組委員會主席     |
| 劉文君女士                | —   | 為房委會及其商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員            |
| 何培斌教授                | —   | 與長江公司有業務往來，並為房委會建築小組委員會委員            |
| 符展成先生<br>劉興達先生       | ] ] | 與長江公司、港鐵公司及房委會有業務往來                  |
| 梁慶豐先生                | —   | 與俊和公司有業務往來，並為房委會投標小組委員會委員            |
| 林光祺先生                | —   | 與俊和公司、港鐵公司及房委會有業務往來，另其配偶擁有迎濤灣兩個單位    |
| 黎慧雯女士                | —   | 與港鐵公司及房委會有業務往來                       |
| 李美辰女士                | —   | 與俊和公司有業務往來，並為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲俊和公司贊助 |
| 凌嘉勤先生<br>(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                |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署    | —   | 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         |

總工程師(工程)的  
身分) 事務總署署長代表

- 潘永祥博士 — 其配偶是房屋署僱員，但職務不  
涉及規劃工作，另在馬鞍山擁有一  
個單位
- 梁宏正先生 — 擁有烏溪沙迎海一個物業

94. 由於此議項屬於程序性質，委員同意上述已申報利益的  
委員可留在席上。委員亦備悉，何培斌教授、劉興達先生、黎  
慧雯女士、李美辰女士、關偉昌先生及梁宏正先生已離席。

95. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年三月二十七日，  
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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號  
S/MOS/21》，以供公眾查閱。草圖加入了修訂項目，把耀沙  
路以東的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅  
(丙類)3」地帶，以發展私人房屋，以及把恆健街的一幅用地由  
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲  
類)10」地帶，以發展公共房屋。在展示草圖的兩個月期間，城  
規會共收到 699 份申述書。二零一五年六月十九日，城規會公  
布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收  
到 25 份意見書。二零一五年九月二十五日，城規會根據條例第  
6B(1)條考慮有關申述和意見後，決定不應順應這些申述修訂  
草圖。由於考慮申述的程序已完成，草圖可呈交行政長官會同  
行政會議核准。

96. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21A》  
及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21A》  
的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明  
城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向

和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 同意最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 11**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《沙田分區計劃大綱草圖  
編號 S/ST/31A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10027 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

97. 秘書報告，這份分區計劃大綱圖其中一項修訂項目(即 A1 項)是為了推展房屋署的擬議公共房屋發展項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門。下列委員就此議項申報利益：

- |                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)       | — 為房委會及其策劃小組委員會委員，也是房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士                | — 為房委會及其商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員        |
| 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                    |
| 凌嘉勤先生<br>(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            |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署    | — 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     |



總工程師(工務)的  
身分)

事務總署署長的代表

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 符展成先生 | ] | 與房委會有業務往來                  |
| 黎慧雯女士 | ] |                            |
| 林光祺先生 | ] |                            |
| 劉興達先生 | ] |                            |
| 潘永祥博士 | — | 配偶是房屋署僱員，惟職務不涉及規劃工作；家人居於沙田 |
| 梁宏正先生 | — | 配偶在火炭擁有一個單位                |
| 楊偉誠先生 | — | 與配偶在穗禾路擁有一個單位              |
| 鄒桂昌教授 | — | 在駿景園擁有一個單位                 |
| 許智文教授 | — | 在沙田第一城擁有一個單位               |
| 李美辰女士 | — | 配偶在大圍美田路擁有一個單位             |

98. 由於此議項屬程序事宜，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員亦備悉，何培斌教授、關偉昌先生、黎慧雯女士、劉興達先生、梁宏正先生和李美辰女士已離席。

99. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年四月十七日，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《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/31》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目包括把坳背灣街一幅用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶；把山尾街東北面一幅用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以便發展公共房屋；把麗坪路、多石及大埔公路三幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶及「住宅(乙類)3」地帶，以發展私人住宅；以及對分區計劃大綱圖《註釋》的其他修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效的申述書。二零一五年七月三日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到三份有效的意見書。二零一五年九月十一日，城規會根據條

例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，決定不順應申述，不會建議對分區計劃大綱草圖作任何修訂。由於考慮申述的程序已完成，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。

100. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 12**

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

101. 餘無別事，會議於下午十二時五十五分結束。