

二零一五年十一月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1099 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

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

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

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

曾世榮先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

陳祖楹女士

劉興達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士(上午)

顧建康先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士(上午)

王鳳兒女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年十月三十日第 1097 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年十月三十日第 1097 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准草圖

[公開會議]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年十月二十七日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准以下草圖：

(a) 茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K15/23)；

(b) 汀角分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-TK/19)；

3. 核准這兩份分區計劃大綱圖一事已於二零一五年十一月六日在憲報公布。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 5 號

擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約

地段第 544 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

申請編號 A/NE-TK/432

[公開會議]

4. 秘書報告，這宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/432)的決定。該宗申請提出擬在汀九分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

5. 二零一五年八月十二日，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就這宗上訴進行聆訊。二零一五年十月二十二日，上訴委員會裁定上訴得直，主要理由如下：

(a) 上訴地點有其獨特之處。上訴地點是常耕農地，既非長滿植物，也沒有樹林，與八仙嶺郊野公園邊陲相隔至少 130 米的緩衝距離。擬建屋宇的排污設施會接駁至公共污水渠。此外，上訴地點貼近毗鄰的小型屋宇發展項目、村落和「鄉村式發展」地帶。上訴人履行舉證責任，證明擬議發展項目屬特殊個案，有理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

(b) 鑑於上訴地點既非長滿植物，也沒有樹林，而且位於「綠化地帶」邊陲，附近一帶並非草木茂密，因此，沒有足夠的證據支持城規會的結論，即擬議的發展會影響附近環境現有的天然景觀，故不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定；以及

(c) 擬議的發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。

[霍偉棟先生此時到席。]

6. 這宗上訴獲裁定得直，有關的規劃許可有效期為裁決之日起計四年(即至二零一九年十月二十二日止)。該許可須加入規劃署在上訴聆訊時建議若上訴委員會裁定這宗上訴得直可施加的規劃許可附帶條件及指引性質的條款；此外，亦須加入以下的額外規劃許可附帶條件：

- 提交並落實能確保擬建小型屋宇的設計、布局、用色和材料與周邊環境和毗鄰的小型屋宇融合的建

議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

7. 法律意見認為並無有力理據支持提出司法覆核。由於裁定這宗上訴得直的理由主要是基於上訴地點的特有情況，因此，有關裁決不大可能對其他同類申請有普遍影響。

8. 上訴摘要和上訴委員會裁決書的副本已於二零一五年十一月十一日送交委員參閱。

9. 副主席詢問上訴地點所在的「綠化地帶」內可能會有多少宗同類申請，因為上訴委員會的裁決或會對這些申請有影響。他知道上訴委員會的委員應上訴人的要求，在聆訊前進行實地視察。他認為城規會可考慮日後有需要時也到申請地點實地視察，確保在掌握充足資料的情況下作出決定。另一名委員說，須謹慎評估上訴委員會裁定上訴得直的理由，以確保上訴委員會的裁決不會影響城規會日後就同類申請作出的決定。主席說，法律意見認為，裁定這宗上訴得直的理由主要是基於上訴地點的特有情況，因此，有關裁決不大可能會對其他同類申請有普遍影響。不過，秘書處可就這宗上訴提供更多資料，如有需要，可再尋求法律意見，以回應委員所關注的問題。

(iii) 上訴個案統計數字

[公開會議]

10. 秘書報告，截至二零一五年十一月十日，上訴個案的統計數字如下：

得直	:	33
駁回	:	139
放棄／撤回／無效	:	188
尚未聆訊	:	15
有待裁決	:	3
總數	:	378

(iv) [閉門會議]

11. 此議項以機密形式記錄。

(v) [閉門會議]

12. 此議項以機密形式記錄。

(vi) [閉門會議]

13. 此議項以機密形式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/16》的申述
(城市規劃委員會文件第 10028 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

14. 秘書報告，《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/16》的修訂項目主要與改劃皇后山用地作房屋署一個擬議房屋發展項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構。下列委員就此議項申報利益：

黃遠輝先生 — 為房委會委員，亦是房委會策劃
小組委員會委員及其資助房屋小

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 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員 |
| 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 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)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 | — | 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作 |
| 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 |] | |

15. 委員備悉劉興達先生因事未能出席會議，而劉文君女士、甯漢豪女士及黎慧雯女士尚未到席，潘永祥博士則已暫時離席。由於黃遠輝先生、何培斌教授、梁慶豐先生、凌嘉勤先生、關偉昌先生、符展成先生及林光祺先生涉及直接利益，委員同意應請他們暫時離席。

[黃遠輝先生、何培斌教授、梁慶豐先生、凌嘉勤先生、關偉昌先生、符展成先生及林光祺先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

16. 主席表示，城規會已給予申述人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會。不過，只有其中一名申述人表示會出席聆聽會，另一名則沒有回覆。由於已給予那名申述人合理時間的通知，城規會應在他缺席的情況下聆聽有關的申述。

17. 下列政府及申述人的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

鄧永強先生 — 規劃署高級城市規劃師／北區

R1－敏寶發展有限公司

弘域城市規劃顧問有限公司

陳劍安先生 — 申述人的代表

梁秀雯女士 —

18. 主席歡迎上述各人到席，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有關申述的背景資料。

19. 沙田、大埔及北區規劃專員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) 二零一五年五月二十九日，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7條展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號S/NE-LYT/16》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，其間共收到兩份申述書，但沒有收到就申述提出的意見書。二零一五年十月十六日，城規會決定一併考慮收到的申述書；

- (b) 兩份申述書分別由皇后山用地附近一個私人地段(即第 83 約地段第 466 號)的擁有人(R1)和環保觸覺(R2)提交。R1 反對按修訂項目 A1、A2、A3 及 B 把皇后山用地改劃作發展公共及私人房屋之用，R2 則反對草圖的全部修訂項目；

申述的理據和建議及當局的回應

- (c) R1 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：

理據

- (i) 皇后山用地附近的土地(即皇后山用地西面現時在草圖上劃為「農業」地帶的項目 1 用地及皇后山用地北面現時在草圖上劃為「農業」地帶及「綜合發展區」地帶的項目 2 用地)也應改劃作發展資助及私人房屋之用；
- (ii) 由於項目 1 及 2 用地的位置十分接近建議用來發展公共及私人房屋的用地，與該些用地的規劃情況又相似，因此發展方面應以相同方法處理，使之能作整體發展，成為一個早期的「發展樞紐」；
- (iii) 本港房屋短缺，即時把項目 1 及 2 用地改劃作發展房屋之用，正好紓解房屋短缺問題。倘有需要，可附加規劃條件，規定要進行所需的技術評估並提交報告，確保符合有關當局的要求；
- (iv) 若單獨發展皇后山項目，該發展項目會被周圍的鄉村式發展所包圍，產生孤島效應。把項目 1 及 2 用地納入皇后山發展計劃，可建構一個鄉村式發展與私人房屋發展組合得宜的新發展區；

- (v) 此建議亦可使區內公共及私人房屋的人口比例更均勻，切合可持續發展的原則；

建議

- (vi) 把項目 1 用地(約 15.44 公頃，目前劃為「農業」地帶)改劃為「住宅(甲類)」地帶，以發展資助房屋，最高地積比率定為 6 倍，最高建築物高度則定為主水平基準上 145 米，提供約 13 450 個單位，供約 38 450 人居住；
- (vii) 把項目 2 用地(約 16.06 公頃，目前劃為「農業」地帶及「綜合發展區」地帶)改劃為「住宅(乙類)」地帶以發展私人房屋，最高地積比率定為 3.6 倍，最高建築物高度則定為主水平基準上 85 米，提供約 7 700 個單位，供約 23 100 人居住；

回應

- (viii) 《二零一三年施政報告》述明，政府會多管齊下，增加土地供應。位於粉嶺／上水新市鎮附近的皇后山用地隨時可用，而且大部分位於政府土地，因此適合發展公共及私人房屋；
- (ix) 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地。當局已進行各方面包括交通、排污、排水、供水、環境、視覺及空氣流通的技術評估，證實只要能提供改善措施及闢設基礎設施，進行皇后山發展應不會對附近地區造成重大的負面影響；
- (x) 根據土木工程拓展署及房屋署所作的工程可行性研究及技術評估，龍躍頭及軍地地區的發展受到現有基礎設施所限。R1 未能證明

發展大型住宅項目不會對周邊地區造成負面影響；

- (xi) R1 的建議涉及的土地只有很小部分屬申述人所有。地政總署北區地政專員懷疑 R1 的建議是否可行，因為要落實 R1 的建議，在有關用地發展房屋，須集體提交換地、修訂地契或收回相關私人地段的申請；
 - (xii) 正在進行的「發展新界北部地區初步可行性研究」（下稱「新界北部研究」）的研究範圍涵蓋龍躍頭及軍地地區（包括項目 1 及 2 用地）。關於新界北其餘地區的合適土地用途，會視乎這項研究的結果而定；
 - (xiii) 關於 R1 認為其建議進行的房屋發展可使區內公共及私人房屋的比例更均勻這一意見，須注意的是，當局建議發展的房屋類型是基於該用地適宜發展住宅，以及考慮到市民對公共房屋需求迫切而訂定，而公共及私人房屋的比例應以粉嶺／上水新市鎮的整體比例（現時約為 60 比 40）為依據，會較為恰當；
- (d) R2 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：

理據

- (i) 皇后山的發展未經深思熟慮，因為皇后山用地遠離市區，又沒有港鐵站接達，可能帶來交通問題；
- (ii) 這項發展的建議發展密度及建築物高度限制定得過於寬鬆；
- (iii) 城規會網站內關於修訂土地用途地帶的資料（包括樹木調查及交通影響評估）太少；

建議

- (iv) 收緊皇后山發展項目的建築物高度及地積比率限制；

回應

- (v) 為配合皇后山的發展而進行的工程可行性研究及各方面的技術評估，已證實作出有關修訂並不會對交通和其他基礎設施的承受力、環境、景觀及視覺構成無法克服的問題。相關的政府部門已檢視並接納了有關的評估結果；

交通與運輸

- 皇后山用地的位置與粉嶺／上水新市鎮相距約兩公里，鄰近港鐵東鐵線的粉嶺站和上水站，公共交通便利。有關工程的可行性研究顯示，進行有關的發展，對交通不會有重大的負面影響，但建議通往沙頭角公路的龍馬路須提升為一條闊 7.3 米的雙線不分隔車路。不過，交通容量雖足以應付有關的公共房屋發展，但工程可行性研究提議在有關用地進行的私人房屋及國際學校發展項目的落成時間應延後，待二零二三年擬議的粉嶺繞道(東段)通車，以作配合；

環境和基礎設施

- 根據有關的初步排污影響評估，當局可調配石湖墟污水處理廠的處理量，把之暫時撥給有關的公共房屋發展項目，以處理該項目的污水；至於有關的私人房屋及國際學校發展項目，應不會在二零二零年之前落成。長遠而言，當局須興建新的污水處理廠；

- 其他基礎設施方面，工程可行性研究的結論是，現有／已計劃的排水及水務設施足以應付皇后山擬議房屋發展項目所需。長遠而言，則須興建新的配水庫；

視覺方面

- 有關的視覺評估得出的結論是，皇后山發展項目無可避免會使現有的天然景觀出現重大改變，影響視覺觀感。儘管如此，當局已設法把影響減至較可接受的程度，包括建築物的高度設計採用梯級狀輪廓概念；闢設觀景廊；在建築物之間留下足夠的距離；以及盡量提高綠化覆蓋率；

樹木調查和景觀方面

- 有關的初步樹木調查顯示該用地並無錄得古樹名木。不過，由於會進行大範圍的地盤平整及發展工程，擬議發展項目範圍內大部分樹木將無可避免受到影響。為了盡量減少影響，當局會盡量在用地內進行移植和補種樹木，亦會使發展項目的綠化覆蓋率至少達 30%；
- 至於建議用來發展私人房屋及國際學校的用地，地政總署會進行賣地前的樹木調查。若發現任何應予保護的樹木，會考慮在該些用地的批地文件加入適當的保護樹木條款。如有需要，會規定項目倡議者就日後發展的房屋及學校項目提交保護樹木及補種樹木的建議；

空氣流通

- 房屋署曾進行空氣流通評估（專家評估），評估有關用地範圍內和附近的行

人路面的風環境可能會有的影響。只要發展計劃採用良好的設計，包括闢設通風廊，以及在住宅大廈之間留下充足的距離，便能減低對局部地方的影響。另外建議加添其他改善措施，包括在公屋大廈地面使用透風的結構，以及締造風道，讓夏季盛行風能透入有關用地。房屋署亦會在稍後階段進行定量空氣流通評估；

- (vi) 有關建議對《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15》所作的各項修訂的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)文件第 7/15 號，包括有關工程可行性研究的行政摘要及技術評估的摘要，已全套載於城規會的網站，以供公眾查閱；以及

規劃署的意見

- (e) 規劃署不支持 R1 及 R2，並認為不應順應這些申述而對草圖作出修訂。

20. 主席繼而請申述人的代表闡述其申述書的內容。

R1 – 敏寶發展有限公司

21. 陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人支持政府多管齊下，增加土地供應，以滿足香港迫切的房屋需要。這份分區計劃大綱圖上擬議的發展用地，其發展密度和建築物高度大致符合社會有關善用土地的期望。北區人口增加，將有助分散市區的大量人口，這個發展方向正確。項目 1 及 2 用地(約 31.5 公頃)隨時可用，若城規會批准這項發展建議，有關用地便可於五至八年內進行發展；

- (b) 若單獨發展皇后山項目，在與粉嶺／上水新市鎮分隔的鄉村式發展中間興建若干高層建築物(約 35 至 40 層)，會產生孤島效應，這對該區來說並非綜合和全面的城市規劃。把項目 1 及 2 用地納入有關發展計劃，可使皇后山用地連接沙頭角公路，以免造成孤島效應。此外，項目 1 及 2 用地可與皇后山發展項目一併發展為一個較大的發展樞紐，既可作為粉嶺／上水新市鎮及粉嶺北新發展區的擴展區，亦可連接粉嶺／上水及坪輦／打鼓嶺地區，從而提供更多土地，以應付迫切的房屋需求，並可善用珍貴的土地資源。
- (c) 把項目 1 及 2 用地納入皇后山發展計劃，可使社區規劃更全面，包括區內的道路設計、綠化或社會經濟發展方面。項目 1 及 2 用地可提供合共約 21 150 個住宅單位，包括約 13 450 個資助房屋單位及約 7 700 個私人房屋單位，加上皇后山發展項目，新發展樞紐的總單位供應量可增加至大約 35 050 個，供約 101 550 人居住；
- (d) 由於項目 1 及 2 用地的擬議發展項目可於五至八年內逐步落成，這個策略可使政府在短期內達成加快房屋供應的政策目的。新發展樞紐可容納的總人口會由大約 40 000 人增至 101 550 人，為建造北環線提供經濟誘因。若區外的交通連繫及附近地區的居住質素有所改善，將會有更多人願意遷往北區。因此，有關建議對社會經濟發展有正面影響，亦符合政府發展新界東北的策略；以及
- (e) 現促請城規會把項目 1 用地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以及把項目 2 用地由「農業」及「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶。如有需要，城規會可把該兩塊用地改劃為「住宅(甲類)1」及「住宅(乙類)1」地帶，並在發展參數、設計規定及技術評估方面加入附帶條件，以及為日後的發展提供指引和規管機制。

22. 申述人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

23. 一名委員詢問，若如申述人所建議人口增加逾 50 000，該區的交通承載量能否應付，尤其是在有關新界東北新發展區的分區計劃大綱圖的申述及意見的聆聽會上，有意見指非常關注該區交通承載量不足的問題。陳劍安先生表示，北區已規劃的策略性鐵路及道路網絡(包括北環線、粉嶺繞道(東段)及蓮塘／香園圍口岸連接路)，可應付申述人的建議所產生的額外交通量。此外，由於新發展項目會開創就業機會，可減少居民對往來市區的交通需求。陳劍安先生回應同一名委員的進一步提問時表示，城市規劃是一個持續的過程，即使現時的交通承載量或許未能配合擬議的發展，當局亦須預先規劃，制訂長遠的發展計劃。主席詢問是否已進行技術評估以證明擬議的發展可行，陳劍安先生回答說因為時間不足，因此未能進行所需的評估。

24. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應一名委員的提問時說，皇后山用地並不是擬議的坪輦／打鼓嶺新發展區的一部分，而坪輦／打鼓嶺新發展區亦沒有被納入最新的新界東北發展計劃內。為應付日後皇后山的發展，產生的部分車流或許會經沙頭角公路接達蓮塘／香園圍口岸的連接路。蘇先生續稱，從土地用途規劃的角度而言，較恰當的做法是檢討整個地區的土地用途及長遠的發展潛力，而並非只着重個別用地的規劃。

25. 由於委員再沒有其他提問，主席表示聆聽會的程序已經完成，城規會將會在申述人的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人的代表及政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

商議部分

26. 一名委員表示，雖然從宏觀的角度考慮，把項目 1 及 2 用地納入皇后山發展項目以作綜合發展會較佳，但由於交通方面的限制，擬議的坪輦／打鼓嶺新發展區亦沒有被納入最新的新界東北發展計劃內。因此，在交通問題得到解決前，不支持申述人的建議。

27. 主席表示，任何發展建議均須有相關的技術評估支持，以證明擬議的發展在交通、環境和其他基礎設施的承受力方

面，不會導致無法克服的問題。不過，申述人並沒有進行技術評估以支持有關建議。秘書補充說，龍躍頭及軍地地區(包括項目 1 及 2 用地)已被納入土木工程拓展署及規劃署共同委託顧問進行的新界北部研究的範圍內。該研究正在進行，會評估新界北部其餘地區的長遠發展潛力，並就適當的土地用途、所需的基礎設施及政府、機構或社區設施作出建議。

28. 一名委員表示，最新的新界東北發展計劃是根據多項技術評估及經過長時間和深入的討論而制訂。至於申述人的建議，由於欠缺資料以確定建議在技術上的可行性，因此不宜在整個皇后山發展項目中加入這類概念性的建議。

29. 一名委員表示，由於本港對房屋的需求迫切，建議發展新的房屋項目應會受到歡迎。由於交通是該區進行新發展的主要限制，政府應就闢設交通和其他配套設施進行詳細研究，務求令該區新的發展項目可容納更多人口。另一名委員認為，當局應全面檢討鄉郊地區的土地用途，藉此改善土地資源運用的效益。就該區而言，應考慮提升交通承載量，例如擴闊沙頭角公路，以紓緩新增房屋發展項目所造成的累積交通問題。闢設所需的配套設施後，在區內新增發展項目便可接受。主席回應說，政府現正就鄉郊地區的土地用途進行持續檢討，並會視乎情況，把有關建議(如有者)提交城規會考慮。

30. 有關 R1 提出把項目 1 及 2 用地改劃作住宅發展的建議，委員普遍認為申述人沒有進行所需的技術評估以確定有關建議在技術上可行。就 R2 關注皇后山用地的發展密度及有關用途地帶的修訂欠缺資料，委員備悉文件第 5.2 段已對這些問題作出充分回應。

31. 經商議後，城規會決定不接納 R1 及 R2，並認為不應順應這些申述修訂草圖。有關理由是：

- 「(a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然皇后山用地適合發展房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當(R1 及 R2)；

- (b) 當局已就皇后山的擬議發展項目進行所需的技術評估，以確定該項目可行及確保不會對周邊地區造成重大的負面影響。這些資料已收錄在相關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件，以供公眾查閱(R2)；以及
- (c) 申述書並未證明當中建議在皇后山附近進行的房屋發展在技術上可行，亦未有說明有關的發展對周邊地區的影響，因此並無有力理據要把該些地方改劃作發展公共及私人房屋(R1)。」

[會議小休五分鐘。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1》
的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10029 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

[此時，甯漢豪女士到席，而黃遠輝先生、何培斌教授、梁慶豐先生、凌嘉勤先生、關偉昌先生、潘永祥博士、符展成先生及林光祺先生則返回席上。]

申報利益

32. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他是大埔區議會的環境、房屋及工程委員會委員，而該委員會就這份赤徑分區計劃大綱草圖提交了一份申述書(R5)。由於邱博士涉及直接利益，委員同意應請他在會議討論此議項時暫時離席。

[邱榮光博士此時離席。]

簡介和提問部分

33. 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。

34. 下列政府的代表、申述人和提意見人以及申述人和提意見人的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 2

何秉皓先生 — 漁農自然護理署高級自然護理主任
(南區)

R2—世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R3—嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R4—香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

R6/C1—潘麒元及 R7—范房生

潘麒元先生] 申述人、提意見人及申述人和提意見

范房生先生] 人的代表

江智祥先生]

李耀斌先生]

范偉明先生]

趙麗英女士]

趙學年先生]

鄭國強先生]

呂永安先生]

張娣女士]

范偉麟先生]
黃帶娣女士]
李鳳蓮女士]
趙麗娟女士]
趙志強先生]
馬麗明女士]
黃玉珍女士]

35. 主席歡迎上述各人到席，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。

36. 沙田、大埔及北區規劃專員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《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，其間共收到七份申述書和一份對申述的意見書。二零一五年十月十六日，城規會決定一併考慮這些申述和意見；
- (b) 有四份申述書由環保／關注組織(R1 至 R4)提交，大致是就草圖提出意見。另外三份申述書由大埔區議會環境、房屋及工程委員會(R5)、赤徑村一名發展顧問(R6)及一名村民(R7)提交。意見書(C1)由一名個別人士(R6)提交，內容關於申述 R1 至 R4、R5 及 R7；

[楊偉誠先生此時到席。]

規劃區

- (c) 該區所涵蓋的總面積約為 34.74 公頃，北面向着赤徑口，周圍被西貢東郊野公園環抱；
- (d) 該區沒有車路接達，只可經由步行徑前往，包括麥理浩徑。麥理浩徑通往該區西面的北潭路。從黃石或馬料水乘船亦可達該區。麥理浩徑由東向西穿過該區，把該區大致分為兩邊。一邊向海為天然海岸區，另一邊向陸地，地勢較高，建有村落，以及有植被的山坡／山谷；
- (e) 該區主要是一些林地、灌木林、草地、河溪、沙灘、連着懸崖的岩岸、後灘植被及紅樹林，是構成該郊野公園整個天然環境的一部分。該區有一片潮間帶泥灘，長有多種紅樹，後灘植被向南伸展至麥理浩徑，並沿岸向西伸延，構成紅樹林與林地之間的過渡區；
- (f) 赤徑村是該區唯一的認可鄉村。區內的聖家小堂是二級歷史建築物，具保存價值。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 30；

整體規劃意向

- (g) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；

環保／關注組織的申述(R1 至 R4)

申述的理據

草圖的整體規劃意向

- (h) R1 支持而 R4 則備悉草圖的整體規劃意向；

該區的重要生態價值

- (i) 該區被西貢東郊野公園環抱，屬郊野公園「不包括的土地」。區內的兩條河溪及次生林是許多具重要保育價值的物種(包括一種稀有的鰕虎魚、甲殼類動物、蝦類、鳥類及植物品種)的重要棲息和生長地。該區的天然生境在生態上與西貢東郊野公園緊密相連，故應予保護；

小型屋宇發展對環境的負面影響

- (j) 由於該區現時沒有公共污水渠，亦未有計劃鋪設公共污水渠，加上沒有正式道路通往該區，若在該區發展小型屋宇，原地設置的化糞池及滲水井系統是否能妥為保養，令人存疑。因此，發展小型屋宇很可能會對自然環境造成負面影響；

劃設「綠化地帶」不足以達到保育目的

- (k) 「綠化地帶」內有機會發展小型屋宇，所以劃設此地帶，對環境易受影響的地方(包括河溪及其沿岸地帶、次生林、沿海地區和郊野公園附近的地方)的保護不足。在「綠化地帶」發展小型屋宇，亦會削弱此地帶作為分隔鄉村式發展與西貢東郊野公園的緩衝區的功能；

具體建議

局限「鄉村式發展」地帶的範圍

- (l) 把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居和屋地，以及不要把此地帶擴展至次生林；

劃設保育地帶

- (m) 把該兩條河溪及其沿岸 30 米闊的地帶，以及沿海地區和與郊野公園相連的地方改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，另把次生林改劃為「綠化地帶(1)」；

修訂「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶的《註釋》

- (n) 刪除「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇」或「小型屋宇」用途；
- (o) 刪除「政府、機構或社區」地帶《註釋》中的「場外投注站」和「動物園」用途，因為要保存該區的景觀及文化，所以不宜有這些用途；

與草圖沒有直接關係的其他意見

- (p) 應把該區指定為西貢東郊野公園的一部分，以保持郊野公園的完整，同時藉此作出更妥善的管理及加強保育；

大埔區議會環境、房屋及工程委員會(R5)及村民(R6及R7)的申述

申述的理據

「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇的需求

- (q) 「鄉村式發展」地帶內可用的土地有限或私人土地不足，未能應付原居村民對小型屋宇的需求。草圖偏重環境保育，漠視村民的發展需要和他們興建小型屋宇的權利；

劃設保育地帶

- (r) 不應把村民擬用作發展小型屋宇及其他設施的私人土地劃作「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶，因為這種做法不公。此外，「海岸保護區」地帶劃得過大，因為只是赤徑村的西北面才有紅樹林；

村內的農業發展

- (s) 當局沒有考慮在草圖劃出土地作農業用途，令村內農業的持續發展受阻；

不尊重持份者的意見

- (t) 當局擬備草圖時沒有尊重持份者的意見；

具體建議

- (u) 預留更多土地發展小型屋宇、擴闊現有的鄉村通道供車輛使用，以及在草圖加入「農業」地帶；

對申述的意見(C1)

- (v) C1 主要反對「鄉村式發展」地帶，認為此地帶不夠大，亦認為原居村民根據《基本法》第四十條可以興建小型屋宇的權利遭漠視。他提交了一份有關在赤徑村進行鄉村活化、旅遊發展及生態保育的土地用途建議書，提及的主要項目包括擴展「鄉村式發展」地帶的範圍；發展三個鄉村酒店羣、旅遊設施、中央污水處理系統；擴闊麥理浩徑以闢設 4.5 米闊的緊急車輛通道；以及興建一所大學等；

地區諮詢

- (w) 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《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1》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，主要的理由是「鄉村式發展」地帶不夠大、不應把私人土地劃為「海岸保護區」地帶、沒有劃設「農業」地帶，以及沒有考慮村民的意見。大埔區議會表示尊重西貢北約鄉事委員會的決定，也反對這份草圖。後來，大埔區議會環境、房屋及工程委員會 (R5) 及赤徑村的村民 (R6 及 R7) 提交了申述書，反對這份草圖；

對申述的理據及建議的回應

- (x) 備悉 R1 及 R4 對草圖整體規劃意向表示支持的意見；

該區的生態價值(R1 至 R4)

- (y) 該區富鄉郊自然特色，風景宜人，保育和景觀價值高，擬備草圖時，這點是重要的考慮因素。考慮到

該區毗連的西貢東郊野公園更大的自然系統，規劃草圖的土地用途地帶時，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，都劃為一般推定為不宜進行發展的保育地帶，即「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」；

劃設「鄉村式發展」地帶(R3至R7)

(z) 赤徑村是該區唯一的認可鄉村。為應付區內村民對小型屋宇的需求，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。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的；

(aa) 劃為「鄉村式發展」地帶的土地約有 2.24 公頃，與發展審批地區核准圖上的「鄉村式發展」地帶的面積相同，範圍主要涵蓋現有村落及其毗連大致長滿灌木和樹齡較小的樹木的荒廢農地。關於對「鄉村式發展」地帶私人土地不足的問題的關注，應注意的是，此地帶內的政府土地和私人土地都可用來發展小型屋宇。至於村民的土地業權在規劃「鄉村式發展」地帶時不應是重要的規劃考慮因素，因為有關業權可能會因應時間而改變；

小型屋宇發展對環境的負面影響(R1至R4)

(bb) 為保護該區的水質，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，亦有指南載述如何操作和維修保養化糞池。如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核／處理的當局須徵詢和收集漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和相關部門的意見。地政總署在處理小

型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，以免有關的小型屋宇發展對周邊環境造成負面影響；

劃設保育地帶(R1至R4、R6及R7)

(cc) 兩條河溪、沿海、郊野公園附近以及林地的大部分地方已在草圖上劃為「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」。該區沒有「具重要生態價值的河溪」，而且兩條河溪沿岸地帶主要是由荒廢農地演變而成的林地，這些林地的植物大部分為普通品種。漁護署認為，草圖上所劃的「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶恰當。此外，「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」都是保育地帶，一般推定為不宜進行發展；

(dd) 關於私人土地不應劃為「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶這一意見，應注意的是，這兩個地帶涵蓋的都是環境易受影響的地方，須予保護，而且根據集體政府租契，這些保育地帶內的私人土地主要是批租作農業用途。由於在這些地帶內，「農業用途」一般是經常准許的，因此土地擁有人的權利並沒有被剝奪；

劃設「綠化地帶」不足以達到保育目的(R1至R3)

(ee) 「綠化地帶」內的「屋宇」或「小型屋宇」用途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。因此，並無有力的理據要刪除「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇」或「小型屋宇」用途；

劃設「農業」地帶(R5及R7)

(ff) 對於草圖應劃出土地作農業用途的建議，須注意的是，該區近期並沒有錄得活躍的農業活動。況且，在「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」內，「農業用途」都是經常准許的，而在「海岸保護區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」亦是第一欄用途，因此，草圖並沒有妨礙農業活動；

修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》(R1)

- (gg) 「政府、機構或社區」地帶《註釋》的土地用途表主要參照城規會所採納的《法定圖則註釋總表》，使土地用途規劃方面有更大彈性。「場外投注站」及「動物園」用途必須取得城規會的規劃許可，因此並無有力理據要修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》；

不尊重持份者的意見(R7)

- (hh) 規劃署制訂草圖時徵詢過公眾意見，包括赤徑村原居民代表及其發展顧問、西貢北鄉事委員會、大埔區議會及其他相關持份者如環保／關注組織的意見，並向城規會匯報，以作初步及進一步考慮，然後才把草圖刊憲。在制訂草圖時，須要在滿足發展需要以及加強自然保育之中作出平衡；

擴闊現有鄉村通道供車輛使用的建議(R5)

- (ii) 由政府統籌或落實的道路工程在草圖涵蓋範圍內的土地上一般是經常准許的。相關的工務部門會一直留意該區未來在基礎設施方面的需要，並會視乎資源而提供所需設施；

把該區指定為郊野公園(R1及R4)

- (jj) 根據《郊野公園條例》，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，不會妨礙日後劃設郊野公園；

對意見的理據的回應

- (kk) 認為「鄉村式發展」地帶劃得不夠大的反對意見與R5至R7所提出的相似，因此上文的回應適用；

- (ll) 有指草圖把私人土地劃為保育地帶，會奪去原居民興建小型屋宇的合法傳統權益。原居村民興建小型屋宇的權利在《基本法》生效前已獲條例限定，如今根據此條例，以這份分區計劃大綱草圖對有關權利合法施加規劃管制，並不違反《基本法》第四十

條有關保障新界原居民的合法傳統權益的規定。由於有關土地可作「經常准許的用途」以及只要取得規劃許可就可進行其他的用途，草圖無論如何都不會影響土地擁有人轉移或轉讓其土地權益的權利；

- (mm)有關在赤徑村進行鄉村活化、旅遊發展及生態保育的土地用途建議書，主要項目與該村的原居民代表於二零一四年十一月提交的建議書大致相同。對於原居民代表的建議，規劃署在擬備草圖時及城規會於二零一四年十二月已作考慮。提意見人並沒有提出有力的規劃理據，也未能證明有關建議可行以及不會對周邊地區造成負面影響；以及

規劃署的意見

- (nn) 規劃署備悉 R1(部分)及 R4(部分)表示支持的意見，但不支持 R2、R3、R5至R7，以及R1及R4的餘下部分，並認為不應順應申述修訂這份分區計劃大綱圖。

37. 主席繼而請申述人、提意見人和申述人及提意見人的代表闡述他們的申述／意見內容。

R2 – 世界自然基金會香港分會

38. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 赤徑的生態價值高，應予以保護。該區潮間帶生境的紅樹品種繁多，包括不常見的銀葉樹和木欖，育養了彈塗魚、相手蟹、紅螯螳臂蟹等多種潮間帶生物。赤徑的東面和西面有兩條永久河溪，與河口和潮間帶泥灘在生態上相連，沿河溪一帶可見瀕危物種小果柿。嘉道理農場暨植物園公司亦在兩條主要河溪錄得多鱗枝牙鰕虎魚；
- (b) 赤徑地區大部分地方都有次生林覆蓋，植物品種頗豐富，具保育價值的植物品種包括小果柿、土沉香

和吊鐘。該區與西貢東郊野公園的成齡林地系統相連；

- (c) 關注劃設「綠化地帶」對保護兩條河溪的成效。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。此外，由渠務署擬備的單張亦指出，化糞池及滲水井系統可能造成污染問題。倘容許在河溪附近興建新的小型屋宇，河溪的水質或會受影響，因而污染潮間帶生境。基於上述原因，建議把該兩條河溪及其沿岸 30 米闊的地帶和支流改劃為「自然保育區」地帶；以及
- (d) 建議把次生林由現時劃設的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，以免小型屋宇發展侵進具保育價值的植物生境，並保護林地生態上的連繫，以及赤徑與附近西貢東郊野公園的景觀完整。

R 3 – 嘉道理農場暨植物園公司

39. 聶衍銘先生表示，他代表嘉道理農場暨植物園公司作出口頭陳述。由於在先前其他鄉郊地區的分區計劃大綱圖的申述聆聽會上，他曾遭誹謗，因此他要求秘書記錄他在現在這個聆聽會所作出的陳述和所有的口頭意見，如有需要，他或會考慮對向他作出的任何誹謗言論採取跟進行動。聶先生開始陳述時，會上曾有人喧嘩，主席提醒出席者，根據會前發給各申述人／提意見人的有關聆聽申述／進一步申述的程序須知，所有出席者必須遵守秩序，並應以禮相待。此外，出席者不准喧嘩、叫嚷及騷亂。任何人士如未能／拒絕遵守以上規則或對聆聽會的進行造成任何滋擾，主席會給予警告。經多番警告後，主席可請該名人士離開會議室，該名人士不得在聆聽會的餘下部分重返會議室。主席表示，聆聽會提供一個平台，讓當局可聆聽持不同觀點的人士所發表的意見，其他申述人稍後會有足夠時間陳述己見。

40. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 赤徑屬自然鄉郊地區，沒有道路接達。由嘉道理農場暨植物園公司就西貢郊野公園內六塊不包括土地的重要生態及保育價值所發表的報告，已記錄了赤徑在保育方面的重要價值；
- (b) 嘉道理農場暨植物園公司於二零一二年六月在赤徑進行的生態調查顯示，該區兩條主要的天然河溪系統具重要生態價值，其沿岸地帶有大羣相手蟹聚居。河口及下游部分是重要魚類哺育場，而中游及上游部分清澈無污染，有茂密植被。赤徑的河溪為許多具重要保育價值的物種提供棲息及生長地，該些物種包括南方沼蝦、長角長臂蝦和多鱗枝牙鰕虎魚。其中多鱗枝牙鰕虎魚在中國屬瀕危物種，被漁護署及本地學者列為受保育關注的物種。這種魚屬迴游性魚類，需要完整的河溪系統作為其生境。此外，該區亦發現另一全球極度瀕危物種小果柿，以及只在清澈無污染的河溪及附近林地生境棲息的稀有鳥類褐魚鴉；
- (c) 茂密的次生林幾乎覆蓋整個赤徑，為許多具重要保育價值的物種提供生境，這些物種包括土沉香、金毛狗、羅浮買麻藤、香港大沙葉和椿葉花椒；以及
- (d) 儘管赤徑具重要生態價值，但仍有人在該處活動，該處是露營及遠足勝地，但並未獲妥善保護。有意見認為，大浪灣分區計劃大綱圖所採納的保育方法應適用於赤徑，即在這個景觀未受破壞、有原始生境的極度偏遠郊外地區，應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在赤徑現有的鄉村民居。另應把那兩條主要的天然河溪及其原始和林木茂生的沿岸地帶(距離河邊 30 米闊)劃為「自然保育區」地帶，加強保育。至於茂密的成齡林地和沿岸長有植被的地方，則應劃為屬高度保護類別的「綠化地帶(1)」、「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶。此外，由於該區的基礎設施有限，又具重要保育價值及靜態康樂用途，因此，並非絕對基於公眾利益的

大型發展，不應在該偏遠的不包括土地的範圍內進行。

R4 – 香港觀鳥會

41. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 赤徑保育價值高，但分區計劃大綱圖對區內的天然環境保護不足。應採取全面措施，確保具重要生態價值的地方妥為保育。所有水體、河溪及其沿岸 30 米闊的地帶應劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，並應縮減「鄉村式發展」的範圍；
- (b) 赤徑為許多具重要保育價值的物種提供重要棲息和生長地。在該區發現的白腹海雕和褐漁鴉在中華人民共和國《國家重點保護野生動物名錄》列為二級保護的野生動物。赤徑的沿海和海洋生境對白腹海雕覓食和繁殖很重要，而未受污染的天然河溪及其沿岸植被則適合褐漁鴉覓食和棲息；
- (c) 分區計劃大綱圖的整體規劃意向是保護赤徑的高保育及景觀價值。該區應劃設保育地帶以反映此規劃意向。漁護署應為該區進行詳細的生態調查，並應考慮非政府機構提供的生態資料，以及在劃設用途地帶時，按情況納入這些意見；
- (d) 赤徑現時沒有公共污水渠，小型屋宇發展須靠化糞池及滲水井系統處理污水。根據環境保護署及渠務署所提供的資料，這個做法會成為污染的來源。由於清除淤泥車無法進出該區，她擔心化糞池未能妥善維修保養，因而會影響該區的水質；
- (e) 赤徑位於大鵬灣入口的內灣延伸地，波浪作用很少，難以令受遮蔽海灣的污染物自然消散。倘預料該區可容納規劃人口 330 人，便與周圍易受影響的天然環境不相協調；以及

- (f) 促請城規會正視該區的高保育價值，遵照分區計劃大綱圖的規劃意向及採取生態系統措施，以保護赤徑的天然生境和水質。應縮減「鄉村式發展」地帶的面積，把該地帶的範圍局限在現有的構築物和屋地內。河溪沿岸 30 米闊的地帶和水體應改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

R 6/C 1 – 潘麒元和 R 7 – 范房生

42. 江智祥先生多謝秘書處為村民(相關申述人的代表)安排出席會議並作口頭陳述。

43. 西貢北約鄉事委員會主席、新界鄉議局當然執行委員兼大埔區議員李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於在保育地帶內的私人土地清除植物以進行農業活動並非不合法，因此通過規劃機制來保護自然環境，做法並不恰當。倘無法化解村民的不滿，區內的植被可能會加速消失。要成功保育自然環境，村民的支持至關重要，故政府應就保育事宜與村民商議；
- (b) 根據七十年代播放的一個本地旅遊電視節目，赤徑有數百居民，自然環境保護得宜。當時沒有化糞池，排泄物會重用作農業用途的肥料。雖然排泄物會排放出海，但不會影響水質，反而可促進該區的生物多樣性。隨着區內村民的人數漸少，據悉生物多樣性已減少，食物鏈無法維持，證明人類和自然環境可和諧共存。環保團體雖對稀有的動植物種極為關注，但卻未能認同人類對維持天然生境可持續發展擔當重要的角色。因此，最關鍵的一點，是要恢復和諧的天然生境，以期在發展與自然保育之間取得平衡；以及
- (c) 赤徑未來 10 年的小型屋宇需求量为 254 幢。行政長官數天前曾表示，可考慮把郊野公園內保育價值較低的部分用作發展房屋。因此，當局應考慮在赤

徑提供更多土地發展小型屋宇，以期赤徑的村民聚居地得以恢復和維持下去。

44. 身兼赤徑村原居民代表的范房生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表村民就早前的喧嘩致歉，但向委員保證村民其實很友善，並不反對赤徑的自然保育工作。雖然早在擬備發展審批地區圖時，村民已開始與規劃署商討，但到了擬備分區計劃大綱圖時，規劃署仍未認真考慮村民提供的小型屋宇需求數字，也漠視他們要合適和足夠的土地發展小型屋宇的要求。當局不應犧牲村民發展小型屋宇的權利來達到自然保育的目的；以及
- (b) 村民歡迎市民前來赤徑遠足和進行康樂活動。然而，當局不應純粹為造就該區短期的康樂用途而剝奪村民興建小型屋宇的權利。他認為人類活動與自然保育可和諧共存，不應為自然保育而強迫村民遷出該區。

45. 黃玉珍女士表示喜愛在赤徑居住，當局不應以自然保育為由，剝奪村民在所屬鄉村居住的權利。

46. 鄭國強先生表示，他代表居於海外和本港的村民作出口頭陳述，他們有權在赤徑興建小型屋宇。鑑於行政長官的智囊曾建議利用郊野公園部分地方來應付房屋需求，故此應尊重村民重建鄉村的權利。

47. 趙學年先生表示，他居於赤徑逾 50 年，倘在分區計劃大綱圖上劃設的保育地帶不合理，村民只好採取類似大浪西灣般的激進行動。

48. 范偉明先生促請城規會認真考慮村民的房屋需要。由於未來 10 年的小型屋宇需求量達 200 多幢，而申請在政府土地上興建小型屋宇又困難重重，故「鄉村式發展」地帶應提供足夠土地以應村民所需。當局有必要在自然保育與滿足村民房屋需求之間取得平衡。

49. 趙麗英女士表示，她九歲移居英國前在赤徑居住，留意到該區以往的生物更多樣化，這可能是有民居存在的緣故，因為村民亦很重視環保。對環境造成干擾的通常是郊遊的旅客，僅僅為了他們的利益而妨礙村民的發展權實在不公平。政府應在「鄉村式發展」地帶預留更多土地，鼓勵村民的第二代回流香港。

50. 江智祥先生表示，本港環保團體倡議的自然保育，主要是禁止人類在鄉郊地區居住／活動，與外國環保團體的主張極為不同。他質疑現行的保育方式對香港是否有利，理由是郊遊旅客進行燒烤活動，會對環境造成嚴重污染。雖然環保團體認為赤徑不易到達，但不應妨礙村民發展小型屋宇的權利。

51. 赤徑村規劃及發展顧問潘麒元先生借助實物投影機上所示的一些圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 環保團體提出凍結赤徑大部分土地以作保育的建議並不合理。環保團體提及的罕有物種(如多鱗枝牙鰕虎魚)是否有重要生態價值令人質疑，因為該物種在世界許多地方皆有發現。原居村民的發展權不應因為保護該物種而受限制；
- (b) 雖然村民盡力收集有關小型屋宇需求的數字，並應規劃署要求提交這些資料予相關部門，但規劃署在制訂圖則的過程中並沒有充分考慮這些數字。規劃署職員的專業誠信令人懷疑；
- (c) 分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的土地有 2.24 公頃，這一點有誤導成分，因為該地帶涵蓋現有村屋及政府土地。「鄉村式發展」地帶內的私人土地面積約有 40 000 平方呎，只能容納約 22 幢小型屋宇，遠遠未能應付未來十年 254 幢小型屋宇的需求。基於上述情況，村民只可申請公共或資助房屋，因而會增加本港房屋供應的壓力。若政府的政策不合理，無法定出一個可平衡村民的發展需要與自然保育的計劃，可能會引起村民不滿，他們有權封閉麥理浩徑部分路段甚或清除其私人土地上的植物，大蠔灣的情況或會重演；

- (d) 活化赤徑村的土地用途建議是根據平衡自然保育與村民發展需要的原則而制訂。建議會為河溪劃設一個 10 米的緩衝區，並會提供生化中央污水處理系統，確保處理後排放的水不會影響該區的水質。環保團體批評化糞池及滲水井系統可能會造成污染並不公平，因為日後的發展不會使用化糞池。此外，罕有物種和珍貴樹木會盡可能保留，確保自然環境不會因發展而受損；
- (e) 他質疑為何要劃設大片土地為「海岸保護區」地帶，該地帶之大，遠超出保育現有紅樹林所需。他質疑有關原因只為保存麥理浩徑。事實上，村民願意擴闊麥理浩徑至 4.5 米闊，並將土地交還政府，以換取在合適地方有較大的「鄉村式發展」地帶；
- (f) 根據土地用途建議，「鄉村範圍」內的部分地方可作保育之用，以換取更合適的地方作發展之用。村民並非要求取用政府土地，只是希望利用其私人土地作發展。雖然村民促請城規會擴大「鄉村式發展」地帶的範圍以滿足村民的小型屋宇需求，但擬議的發展並不會影響自然環境，因為保育也是其土地用途建議的其中一個主要目標。政府亦可就未來小型屋宇使用中央污水處理系統方面施加條件；以及
- (g) 倘建議獲批，將於村內提供一所老人及傷健中心、一所大學和旅遊設施。此外，歡迎環保團體參與活化計劃，為市民提供生態導賞團。促請當局在保育上採取新措施，不應只把有關地方劃為「綠化地帶」、「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶，城規會應在促進自然保育的同時不抗拒發展，以達致雙贏。

52. 呂永安先生說，倘包括「政府、機構或社區」地帶在內的土地用途建議獲城規會批准，村民會捐贈一塊土地發展老人及傷健中心。該中心會以自負盈虧的社會企業方式營運，令低收入的退休人士受惠。這項計劃亦符合政府鼓勵使用私人土地作社會福利設施的政策。

53. 由於申述人、提意見人及申述人和提意見人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

54. 副主席詢問，在村民提供的 10 年小型屋宇需求名單中，有多少人經常在赤徑居住、多少人居於香港和海外、多少人有意回流香港，以及赤徑村內有多少幢房屋經常有人居住。他還問到提意見人所提交的土地用途建議會否與村民在村內發展小型屋宇的意願有矛盾。范房生先生回答說，根據現有的資料，在香港與海外居住的村民所佔的比率分別約為 30% 和 70%，而住在村內的人數很少。因為區內大部分土地由祖／堂持有，未經同意不得分拆或轉讓，赤徑的小型屋宇申請數目因而很少。據他了解，雖然不是所有村民會返回赤徑，但很多人曾表示有意在村內居住，這解釋了為何有關土地用途建議只要在赤徑的部分土地發展小型屋宇。為了可持續發展，應有一些經濟發展及活動，以確保村民能夠維持生計。村民亦願意捐出土地闢設老人及傷健中心，與社會分享他們的資源。

55. 一名委員表示，赤徑居民減少，主要是由於該區位置偏遠和缺乏道路接達。他詢問，雖然村民有權在赤徑興建小型屋宇，但究竟有多少人確實計劃返回該處居住。潘麒元先生表示，名單上沒有註明香港身份證號碼的村民均居於海外。為解決在祖／堂持有的土地興建小型屋宇的問題，他們已致力成立赤徑基金，集合所有土地資源作協調的發展。此外，赤徑的交通並不成問題，因為有渡輪服務前往黃石碼頭，該處有巴士往返西貢。另外，村民會安排私營渡輪服務解決交通問題。趙麗英女士補充說，憑個人之力難以解決交通問題。

56. 聶衍銘先生回應委員的提問時表示，沒有科學證據支持村民提出區內以往生物多樣性較佳的論點。最新的證據反而顯示區內發現多種稀有物種。根據經驗，他留意到小型屋宇的興建和日常運作會造成嚴重的環境問題。由於相關的條例／規例存在漏洞，政府部門可能無法解決這些問題。此外，他擔心小型屋宇政策遭濫用，發展小型屋宇是為了圖利。

57. 潘麒元先生回應委員的提問時表示，提交土地用途建議時遺漏了關於排污處理的附錄 14。他表示，擬把現有村屋作鄉村酒店用途。委員知悉村屋和鄉村酒店屬於兩種不同的用途。

58. 由於委員再沒有其他提問，主席表示聆聽會的程序已經完成，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，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

商議部分

59. 一名委員表示，雖然赤徑過往可能有數百名居民，但當中大多數人已遷出，情況已有變。以赤徑目前缺乏交通及配套設施的情況來說，並不適宜進行提意見人提出的發展項目。劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展應顧及實際的小型屋宇需求，並採用逐步增加的方式，不會一開始就預留土地以滿足長遠小型屋宇用地的全部需求。有關的分區計劃大綱圖是根據赤徑的現狀擬備，已在發展與保育之間取得平衡。副主席表示，採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶是既定做法。倘小型屋宇發展有真正的額外需求，而有關「鄉村式發展」地帶內的土地再無法應付需求，才會擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。然而，目前未能確定可能返回赤徑居住的原居村民人數。環保團體清楚知悉以逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶的做法，亦接受應提供土地應付原居村民的小型屋宇需求。一名委員同意逐步增加的方式，理由是尚未處理的小型屋宇申請數目少，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地發展小型屋宇。另一名委員擔心逐步增加的方式在長遠來說未必能達致可持續發展，認為政府應全面檢討小型屋宇政策。委員大致同意分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶範圍恰當。

60. 一名委員表示，赤徑屬於西貢東郊野公園包圍的不包括土地，其整體規劃意向旨在保護其高保育及景觀價值，因此不宜進行大型發展和大規模闢設旅遊設施。

61. 一名委員詢問有關政府在私人土地上闢設社福設施的政策，主席回答說，土地類別僅屬其中一項考慮因素，項目倡議者須諮詢勞工及福利局會否在政策上支持闢設有關的設施。在土地用途方面，倘擬議用途並非分區計劃大綱圖相關用途地帶的經常准許用途，便須向城規會提出規劃申請或修訂用途地帶的申請。規劃署署長凌嘉勤先生補充說，政府的政策是鼓勵利用空置土地／處所設置社福設施，亦有既定機制讓項目倡議者

提出建議。不過，現在關於赤徑的建議，由於沒有基本交通及基礎設施作配套，因此不大可能會獲接受。

62. 村民指若政府的政策不合理，他們或會清除私人土地上的植物。對於此事，一名委員問是否有任何規例可阻止該等行動。秘書表示，《城市規劃條例》訂明，規劃事務監督可在發展審批地區圖先前涵蓋的地方，對違例發展採取執管行動。不過，法律意見認為，要確立砍伐樹木的活動屬於違例發展，可能會有困難。雖然地政總署可處理政府土地上違例砍伐樹木的個案，但要對私人土地上的這些活動採取行動卻有困難。

63. 鑑於不包括土地具高景觀價值和生態重要性，這名委員建議，政府可考慮推廣區內的生態旅遊。秘書表示，漁護署在推廣本港的生態旅遊方面已做了不少工作。

64. 其中一名申述人指稱規劃署人員並非真心誠意諮詢村民。凌嘉勤先生回應表示，規劃署在制圖過程中已諮詢村民。為了在發展與保育需要之間求取平衡，規劃署不可能採納村民提出的每一項意見。關於人口數字方面，除村民提供的資料外，規劃署會參考政府統計處提供的數據。赤徑的整體環境及現況已記錄在規劃報告中，該報告已在制圖過程中呈交城規會考慮。

65. 兩名委員對村民使用恐嚇性的語言表示憂慮，其中一名委員亦詢問，倘申述人／提意見人提供具欺騙性的資料，城規會可採取什麼行動。主席表示，由於言論自由是重要的考慮因素，他傾向採取較為寬鬆的方式讓申述人／提意見人向城規會陳述意見。值得注意的是，在城規會的程序上所作的陳述，並不會有法律特權及豁免權保障。暴力或欺詐等違法行為會有法律後果。委員大致同意主席的意見。

66. 委員大致同意該區旨在保護其高保育及景觀價值的規劃意向，以及擬議的用途地帶適合落實有關的規劃意向。有關分區計劃大綱圖在滿足發展需要與保育自然環境之間已取得適當的平衡。委員亦備悉，文件第 6.13 至 6.32 段已對申述及意見的理據及建議作出充分回應，並認為無須修訂分區計劃大綱圖。

67. 經商議後，城規會同意備悉 R1(部分)及 R4(部分) 表示支持的意見。

68. 城規會決定不接納 R2、R3、R5 至 R7，以及 R1 及 R4 的餘下部分，並認為不應順應這些申述修訂這份分區計劃大綱圖，理由如下：

「該區的生態價值(R1 至 R4)」

- (a) 當局已把具重要保育及景觀價值的地方劃為一般推定為不宜進行發展的保育地帶，包括「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，務求通過法定規劃架構保護該區的天然環境，以及與其生態緊密相連的西貢東郊野公園；

劃設「鄉村式發展」地帶(R3 至 R7)」

- (b) 當局已在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付該區的原居村民對小型屋宇的需求。「鄉村式發展」地帶界線的劃設考慮了「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點。在規劃「鄉村式發展」地帶時，土地業權並不是重要的規劃考慮因素；

小型屋宇發展對環境的負面影響(R1 至 R4)」

- (c) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展對周邊環境不會造成不可接受的影響；

劃設保育地帶

- (d) 該區那些環境易受影響的地方主要劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶，兩者都是一般推定為不宜進行發展的保育地帶(R1 至 R4)；

- (e) 根據集體政府租契，保育地帶內的私人土地主要是批租作農業用途。由於「農業用途」在有關地帶一般都是經常准許的，因此土地擁有人的權利並沒有被剝奪(R 6 及 R 7)；

劃設「農業」地帶(R 5 及 R 7)

- (f) 由於在草圖的「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內，「農業用途」一般都是經常准許的，因此草圖並沒有妨礙該區的農業活動；

草圖的《註釋》

- (g) 在「綠化地帶」內，「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)」屬第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可，而城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮，因此並無有力理據要刪除「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇」／「小型屋宇」用途；(R 1 及 R 2)
- (h) 「政府、機構或社區」地帶的土地用途表主要參照城規會所採納的《法定圖則註釋總表》，使土地用途規劃方面有更大彈性，因此並無有力理據要修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》(R 1)；

不尊重持份者的意見(R 7)

- (i) 擬備草圖時，城規會已考慮區內村民和其他持份者的意見，須要在滿足發展需要以及保育天然環境之間作出適當的平衡；

擴闊現有鄉村通道供車輛使用的建議(R 5)

- (j) 根據草圖的《註釋》說明頁所述，由政府統籌或落實的道路工程在分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的土地上一般是經常准許的；以及

把該區指定為郊野公園(R1 及 R4)

- (k) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區指定為郊野公園，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。」

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

69. 會議於下午二時二十五分恢復進行。

70. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

黃偉綸先生	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	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
馬詠璋女士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
符展成先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
梁慶豐先生	
陳福祥先生	
袁家達先生	

簡兆麟先生

首席環境保護主任(策略評估)

曾世榮先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

沙田、大埔及北區

議程項目 5

《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C》——

進一步考慮新圖則

(城規會文件第 10019 號)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

71. 以下政府代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 1

楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 2

何秉皓先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任(南區)

72. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一五年七月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》，並同意該份草圖適宜提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會以作諮詢；

白沙澳現時的环境

- (b) 白沙澳(下稱「該區」)位於西貢半島北部，被西貢西郊野公園環抱，北面較遠處是海下灣海岸公園。該區可乘車由北潭路經海下路前往，北潭涌亦有若干遠足徑通往該區；
- (c) 該區(約 33 公頃)環境幽深恬靜，景致連貫，整個範圍都在上段間接集水區內，並有一條「具重要生態價值的河溪」和兩條認可鄉村(即白沙澳和白沙澳下洋)。根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口少於 50。該區土地有約 56% 為政府土地，44% 為私人土地。現有的天然環境主要包括低窪休耕／常耕農地、淡水沼澤，以及與附近郊野公園連成一體的成齡樹林和再生林地；
- (d) 現有鄉村的村屋包括聖母無玷之心小堂(三級歷史建築物)、何氏舊居和何氏祠堂(一級歷史建築物)，以及京兆世居和厚福門(建議一級歷史建築物)；

[劉智鵬博士此時到席。]

地區諮詢

- (e) 規劃署分別於二零一五年九月九日和十月十四日諮詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會及白沙澳村代表；

西貢北約鄉事委員會及大埔區議會

- (f) 白沙澳村代表及西貢北約鄉事委員會分別於二零一五年九月一日及九月七日去信大埔區議會，表示強烈反對該份草圖，理由主要包括「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇的需求；以及在「鄉村式發展」地帶施加較嚴格的規劃管制會限制小型屋宇的發展。他們要求擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。規劃署於二零一五年九月九日諮詢大埔區議會。該區議會備悉及尊重西貢北約鄉事委員會的意見，並基於相若的理由反對該份草圖；
- (g) 二零一五年十月十四日，規劃署與西貢北約鄉事委員會及白沙澳村代表舉行諮詢會議。他們表示，「農業」地帶及毗連的「綠化地帶」的一個主要部分遠離現有村落和「具重要生態價值的河溪」；可考慮把該處劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇的發展；以及興建小型屋宇應無須向城規會取得規劃許可；

環保／關注團體及市民

- (h) 收到五個環保／關注團體及四名市民提交的九份意見書。大致而言，他們原則上支持認同該區和有關的「自然保育區」地帶具生態和文化遺產價值，以及支持把「鄉村式發展」地帶局限在現有村落所在之處，並在「鄉村式發展」地帶施加規劃管制。香港觀鳥會提交了該區雀鳥出沒的詳細記錄，證明該區具生態價值；
- (i) 環保／關注團體及市民的建議包括(i)把所有林地、天然河溪(包括「具重要生態價值的河溪」)及其河岸區劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」；(ii)把林地和毗連的地方由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶；(iii)修訂該份草圖的《註釋》和《說明書》；以及(iv)把該區納入西貢西郊野公園範圍；

規劃署的回應

劃設「鄉村式發展」地帶

- (j) 已特別注意要保護該區環境易受影響以及具重要保育和景觀價值的地方。為保存現有的歷史建築物，並確保不會影響現有鄉村環境的完整和氛圍，有關的「鄉村式發展」地帶已局限在兩條主要村落，並施加較嚴格管制。白沙澳「鄉村式發展」地帶可用的土地只能興建兩幢小型屋宇，但小型屋宇的總需求為 87 幢(包括 38 宗屬尚未處理申請)；
- (k) 為應付小型屋宇需求，規劃署考慮把白沙澳村北面約 0.8 公頃的土地劃設為新的村落，並將之改劃為「鄉村式發展」地帶。擬新闢的「鄉村式發展」地帶與現有村落之間被茂密的林地隔開(兩者相距 10 至 60 米)。有關土地主要是常耕農地及灌木草地，在該處發展小型屋宇應不會造成重大的負面影響。在發展審批地區圖刊憲前，地政總署大埔地政專員收到而尚未處理涉及擬議「鄉村式發展」地帶的小型屋宇申請約有 14 宗。建議把闊 20 米的緩衝區改劃為「綠化地帶」，以保護「具重要生態價值的河溪」；
- (l) 漁護署從農業角度而言對此項建議有保留，但從自然保育角度而言則沒有很大意見，因為該處大部分地方已受到農業活動干擾。任何有關擴大「鄉村式發展」地帶的建議，都必須理據充分，證明有關建議是為了應付小型屋宇需求；
- (m) 先前的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B 所劃設的「鄉村式發展」地帶涵蓋兩個主要村落。建議把該原來的「鄉村式發展」地帶劃作規劃管制較嚴格的「鄉村式發展(1)」支區；
- (n) 劃設新的「鄉村式發展」地帶，可把小型屋宇發展集中在合適的地方，以免對區內的天然環境造成不

良干擾及令有限的基礎設施不勝負荷，因此依然可採用逐步增加方式劃設「鄉村式發展」地帶；

- (o) 白沙澳的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(即包括「鄉村式發展(1)」支區)，足以興建 31 幢小型屋宇，但大埔地政專員表示，這些土地仍不足以應付小型屋宇需求，包括尚未處理的小型屋宇申請(38 幢)和預測未來 10 年的需求量(49 幢)。根據現行土地行政做法，跨村申請可獲考慮。北潭凹的「鄉村式發展」地帶內剩餘的小型屋宇發展用地，可應付西貢北約集水區內其他鄉村(包括白沙澳及白沙澳下洋)的小型屋宇需求。另外，村民可根據規劃申請制度，向城規會申請許可，以在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇。與有關的發展審批地區圖比較，「鄉村式發展」地帶的土地總面積已由 1.38 公頃減少至 1.24 公頃；
- (p) 關於小型屋宇污水處理的問題，由於該區整個範圍都在上段間接集水區內，而且沒有公共污水渠，在地政總署處理小型屋宇申請時，申請人必須證明有有效的方法(例如設有適當的廢水處理設施)，確保排放的污水的水質為相關的政府部門所接受；

把生態易受影響地方劃作保育地帶

- (q) 白沙澳的成齡(風水)樹林和白沙澳下洋的淡水沼澤都劃作「自然保育區」地帶。有天然植被、林地和淡水沼澤的地方和山坡、「具重要生態價值的河溪」和天然溪澗及其河岸區大致劃作「綠化地帶」。如要在「綠化地帶」興建屋宇，必須取得規劃許可。漁護署表示「綠化地帶」的規劃恰當；
- (r) 「具重要生態價值的河溪」的河岸區部分地方有耕種活動，草圖把該部分地方納入「農業」地帶，以更清晰反映該處的規劃意向和現有的農業活動；

把白沙澳的林地和周圍的地方由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶

- (s) 有關地區主要是位於白沙澳現有的村落與一些常耕農地之間的密林和與之相連的地方。建議把該地點的西面邊緣由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。至於該區的餘下地方，並沒有有力的理據支持按建議，把林地和周圍的地方由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，而且有關建議並不符合土地的現狀。按現時的「綠化地帶」保存有關的林地更符合該處的規劃意向，並能為客家鄉村提供更宜人和寧靜的環境，亦能為舊有和新建的鄉村提供一個緩衝區；

修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》和《說明書》

- (t) 「農業」地帶和「綠化地帶」的《註釋》主要遵循城規會同意的《法定圖則註釋總表》來制訂。「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」和「屋宇」分別是「農業」地帶和「綠化地帶」的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可；
- (u) 雖然「農業用途」屬第一欄用途，在「農業」地帶是經常准許的，但是，如要進行任何河道改道或填土／填塘工程，必須事先取得城規會的規劃許可。由於種植蔬菜和樹木所需泥土的深度分別約為 0.3 米至 0.45 米和 1 米至 1.2 米，因此為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土可獲豁免受到規劃管制，避免真正農耕作業受到過分的影響。再者，進行填土工程(為真正耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土除外)可能構成違例發展，規劃事務監督可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)對這些填土工程採取執管行動。從農業的角度而言，似乎沒有理由為防止出現濫用情況而刪除這項條文；
- (v) 根據現行的規管機制，不得在集水區內使用除害劑。如要使用其他化學品(包括肥料)，則須先獲水務署批准。水務署會繼續監察該區的水質，確保用

作食水的原水安全。建議在《說明書》中述明現行的規管機制；

- (w) 「鄉村式發展(1)」地帶這支區的《註釋》的備註和《說明書》的相關段落已訂明，若擬興建屋宇及拆卸或加建、改動及／或修改，或重建現有主要村落的現有建築物，必須取得規劃許可。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響歷史建築物、有待評級的新項目和兩者四周的環境，必須先徵詢康康樂及文化事務署下古物古蹟辦事處(下稱「康文署轄下古蹟辦」)的意見。這項條文已為歷史建築或舊有建築物提供足夠的保護；

把該區納入郊野公園範圍

- (x) 根據《郊野公園條例》，劃定郊野公園屬郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄；

生態資料

- (y) 備悉漁護署對香港觀鳥會提交有關該區雀鳥出沒記錄調查結果的生態資料沒有異議，建議把有關資料適當地納入這份草圖的《說明書》；

分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C 的主要修訂摘要

- (z) 與分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B 比較，分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C 的主要修訂包括(i)把白沙澳北面一些地區由「農業」地帶和「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以及由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；(ii)把原有的「鄉村式發展」地帶重新劃定為「鄉村式發展(1)」地帶，並對《註釋》及《說明書》作相應修訂；以及(iii)更新《說明書》，闡明水務署在集水區實施的規管機制，以及該區雀鳥出沒的資料；以及

諮詢

(a a) 城規會同意根據條例第 5 條公布白沙澳分區計劃大綱草圖後，規劃署會在這份分區計劃大綱圖展示期間諮詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會，實際諮詢日期視乎兩會會期而定。

73. 主席請委員發問及提出意見。

74. 一名委員詢問，擬議新「鄉村式發展」地帶與現有鄉村的相對位置，以及當局有否就有關位置諮詢西貢北約鄉事委員會。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應時請委員參考文件圖 7a 的航攝照片，表示新劃設的「鄉村式發展」地帶位於現有鄉村北面，中間有 10 至 60 米闊的茂密林地相隔，可發揮緩衝作用。西貢北約鄉事委員會獲悉新劃設的「鄉村式發展」地帶的大概位置，惟不悉其準確界線。該鄉事委員會認為有關位置合適。

75. 一名委員表示，擬議新「鄉村式發展」地帶內可能有一些農地住用構築物，保留該地方為「農業」地帶可能較為恰當，因為這樣便可透過規劃申請制度確保新建的小型屋宇與農地住用構築物協調。蘇先生回應說，按實地視察所見，農地現有的構築物是主要作狗屋或貯物之用。由於大埔地政專員正處理申請在新的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇的個案(申請地點亦位於「鄉村範圍」內)，而「鄉村式發展(1)」地帶內的現有鄉村只可多建兩幢小型屋宇，因此城規會很可能會從寬考慮該區的小型屋宇申請。鑑於村民對小型屋宇的需求，把該區劃為「鄉村式發展」地帶，較之劃為「農業」地帶更為村民所接納。

76. 一名委員詢問，新的「鄉村式發展」地帶涵蓋常耕農地，預期村民會否反對。蘇先生回應說，據了解，農戶是向村民／土地擁有人租地。該委員又詢問，擬議「鄉村式發展」地帶較之於首份發展審批地區圖上的「鄉村式發展」地帶的面積有何分別。蘇先生回應說，首份發展審批地區圖上的「鄉村式發展」地帶面積約 1.38 公頃，而這份分區計劃大綱圖編號 S/NE-PSO/C 上的「鄉村式發展」地帶總面積為 1.24 公頃。擬議新「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶合共可建

約 31 幢小型屋宇，不足以應付目前尚未處理的 38 宗小型屋宇申請。

77. 有些委員認為，新的「鄉村式發展」地帶西南隅有草地的部分非常接近現有鄉村，日後在該處興建的小型屋宇或會與現有鄉村的傳統／歷史屋宇在視覺上不協調。他們詢問可否把「鄉村式發展」地帶西南隅的邊界後移，使之與現有鄉村有更大的緩衝距離。蘇先生回應說，有關草地環境開揚，可讓公眾同時看到日後興建的小型屋宇和現有的傳統／歷史屋宇。緩衝距離或可擴闊至 20 米，使之跟「具重要生態價值的河溪」和「農業」地帶的緩衝距離看齊。然而，這樣會令新的「鄉村式發展」地帶的面積縮小，減少可建的小型屋宇數目。

78. 一名委員詢問可否在草地植樹，使之在「鄉村式發展」地帶與現有鄉村之間發揮視覺緩衝作用。蘇先生回應說，該草地由私人擁有，政府部門只可聯絡有關擁有人，善意請他在草地植樹。讓他知道劃設新「鄉村式發展」地帶的建議或有助對話取得成果。

[甯漢豪女士此時到席。]

79. 規劃署署長凌嘉勤先生說，發展審批地區圖上原有的「鄉村式發展」地帶較大，小型屋宇日後可在貼近現有具歷史價值的鄉村四周興建。為了保存現有村落的歷史環境，「鄉村式發展(1)」地帶局限在現有鄉村範圍。不過，由於有尚未處理的小型屋宇申請，而且應付小型屋宇需求的土地嚴重不足，遂建議劃設與現有村落分隔開的新「鄉村式發展」地帶，在小型屋宇發展與保育需要之間取得平衡。此舉亦有助政府部門與村民磋商在私人擁有的草地栽種樹木的事宜。樹叢可作為新建鄉村與歷史鄉村之間在視覺上的緩衝。

80. 副主席問，除增加緩衝距離外，會否有其他方法確保日後的小型屋宇與傳統的鄉村在視覺上協調相配。蘇先生回應說，雖然在航攝照片中新的「鄉村式發展」地帶看似十分接近現有鄉村，但實際上當市民沿毗連現有鄉村的行人徑步行，密林會遮擋了他們的視線，令他們看不到新的小型屋宇。蘇先生續說，為保存傳統鄉村的氛圍，保持茂密風水林的環境更為重要。

81. 另一名委員表示，把現代設計與歷史建築物結合(例如灣仔街市)，可視作有趣的對比，而並非視覺上不協調。

82. 一些委員詢問，若新的「鄉村式發展」地帶的西南隅界線後移以擴闊緩衝區，可否擴展該地帶另外幾邊的界線以維持土地面積不變。蘇先生回答說，「鄉村式發展」地帶另外幾邊的界線已劃定，確保與河道相隔 20 米作緩衝。

83. 一名委員說，他曾實地視察該處，發現緊連通往鄉村的行人徑的一條河溪已受干擾，其河岸區的生態價值應不高，可縮減「鄉村式發展」地帶與該段河溪之間 20 米的緩衝距離。蘇先生回答說，由於該河溪會流入具重要生態價值的河溪，因此仍須劃設 20 米的緩衝區。

84. 一名委員詢問，新「鄉村式發展」地帶日後的小型屋宇可否依照現有鄉村的布局來設計，令視覺上有連貫的效果。蘇先生回答說，由於該處位於集水區，故設有公用污水處理設施。這樣有助小型屋宇的布局較具條理，提升土地運用方面的經濟效益，並讓政府部門有機會與村民磋商小型屋宇的布局問題。

85. 委員大致上同意須在分區計劃大綱圖加入一個新的「鄉村式發展」地帶，以解決嚴重缺乏土地應付小型屋宇需求的問題。至於是否要把新「鄉村式發展」地帶的西南隅界線後移，以擴闊與現有鄉村之間的緩衝區的問題，有部分委員認為應將該界線後移 10 米，使之與現有村落有一 20 米闊的緩衝區，但有一名委員認為，如在該處植樹，緩衝距離便不是問題。另有一名委員認為，「鄉村式發展」地帶應再向後移，把西南隅的整幅草地剔出該地帶外。蘇震國先生回應說，若剔除整幅草地，「鄉村式發展」地帶的面積便會大幅減少。

86. 對於應否把新「鄉村式發展」地帶西南隅的界線後移 10 米或以上的問題，委員意見紛紜。因此，與會者同意須就此事進行投票。投票結果顯示，有較多委員支持把「鄉村式發展」地帶西南面的界線後移 10 米，使之與現有鄉村之間有一 20 米闊的緩衝區。

87. 經商議後，城規會同意備悉有關《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》的意見及規劃署的回應。城規會亦：

- 「(a) 同意把擬議新「鄉村式發展」地帶西南隅界線再後移 10 米後，《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C》(刊憲後將重新編號為 S/NE-PSO/1)及其《註釋》(載於文件附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C》的《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意該《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。」

88. 與會者亦同意請規劃署與村民聯絡，商討可否在新「鄉村式發展」地帶的西南隅與劃為「鄉村式發展(1)」地帶的現有鄉村之間植樹以作緩衝，以及日後可否有條理地安排在新「鄉村式發展」地帶興建的小型屋宇的布局，使土地運用更具效益。

[此時，鄒桂昌教授離席，劉文君女士到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/FSS/235

擬在劃為「工業」地帶的新界粉嶺安全街 11 號興建混凝土配料廠
(城市規劃委員會文件第 10033 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

89. 主席說，議程項目 6 的申請人不會出席會議，而議程項目 7 的申請人代表已到達並等待入席一段時間，他建議先審議議程項目 7。委員表示同意。

90. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生	—	與英環公司和領賢公司有業務往來
黎慧雯女士]	與英環公司有業務往來
林光祺先生]	
張孝威先生]	
劉文君女士]	
何培斌教授	—	與陳錦敏公司有業務往來

91. 由於上述委員沒有參與有關項目，委員同意他們可留在席上。

92. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
陳冠昌先生	—	規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 1
趙漢鏗先生]	
梁浩昌先生]	
李禮賢先生]	申請人的代表
陳慕然女士]	
陳錦敏先生]	
楊秉坤先生]	

93. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

94. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零一五年四月二日，申請人提出規劃許可申請，以在申請地點興建混凝土配料廠。申請地點在粉

嶺／上水分區計劃大綱草圖上劃為「工業」地帶，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為 25 米或現有建築物高度(以數目較大者為準)；

- (b) 二零一五年八月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 申請人未能證明擬議的發展項目及其運作不會對周圍地區的環境造成負面影響；以及
 - (ii) 申請地點位於粉嶺／上水新市鎮內及安樂村工業區的中心。不適宜在申請地點進行擬議發展，因為在該處進行擬議發展會對周圍的土地用途造成負面影響；

發展建議

- (c) 要興建擬議的混凝土配料廠只須在現有的六層高工廠大廈進行內部改裝，不會影響建築物高度和地積比率，而建築物外牆亦會翻新。該廠的運作時間為每天早上七時至晚上十一時(共 16 小時)，星期日和公眾假期停工。擬議的混凝土配料廠會使用現時在安全街的入口通道和安居街的出口通道。申請地點內會設七個上落客貨車位。在最壞的情況下，預計每小時有 84 架次車輛(雙程)進出擬議混凝土配料廠；
- (d) 二零一五年八月二十六日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)條，申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人的理據撮述如下：

土地用途是否合適

- (i) 條例沒有訂明規劃署或分區計劃大綱圖可對工業區內特定用途類別實施管制；

- (ii) 申請地點位於工業區的中心，周圍是比較不易受影響的工業用途。區內行人不多，擬議行車路線不會經過沙頭角公路旁的遊樂場或學校(劃為「政府、機構或社區」地帶)。工業區外圍其他地點直接朝向或毗鄰易受影響用途，相比下，申請地點的位置實屬適當；
- (iii) 現建議興建的混凝土配料廠設於現有的建築物內，並會實施適當的管理措施。與附近現有的戶外混凝土配料廠比較，擬議混凝土配料廠與周邊的用途更為協調；

評估車輛廢氣排放量的規定

- (iv) 擬建混凝土配料廠所衍生的車流與「工業」地帶內各工業用途所衍生的車流相若。申請人所提交的交通影響評估證明，在區內交通量，擬議發展所產生的交通量不會佔很大比重；以及
 - (v) 車輛廢氣排放量必須符合環境保護署(下稱「環保署」)發牌規例的規定。混凝土車須符合《空氣污染管制(車輛減少排放物器件)規例》的規定。就與其他工業用途有關的車輛而言，法例沒有規定必須進行廢氣排放量評估。在有關廢氣排放量評估的規定方面，混凝土配料廠應無異於其他工業用途；
- (e) 先前的申請——先前沒有申請涉及申請地點；
- (f) 同類的申請——該工業區的另一「工業」地帶內曾有一宗同類的混凝土配料廠申請(編號A/FSS/109)。該申請所涉地點面積約846平方米，於一九九八年九月二十五日獲小組委員會在附帶條件下批准，理由是擬議混凝土配料廠符合「工業」地帶的規劃意向，亦合乎分區計劃大綱圖的相關發展限制；擬議的發展與四周的土地用途大致協調，申請地點毗鄰沒有易受影響的地方；以及

有關發展不會在環境、排水及交通方面對周邊地區造成重大不良影響。該混凝土配料廠仍在運作；

- (g) 公眾意見——當局就這宗覆核申請收到七份公眾意見書。其中兩份意見書由兩名北區區議員提交，其中一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，另一名北區區議員則對交通狀況表示關注。其餘五份公眾意見書反對這宗覆核申請，主要理由如下：
- (i) 擬議混凝土配料廠與四周(以貨倉和工業及辦公室用途為主)的土地用途並不協調；
 - (ii) 區內道路網的容量有限，不能承受混凝土配料廠帶來的額外交通量，這樣會使安樂村地區和毗鄰的沙頭角公路的交通擠塞問題惡化；以及
 - (iii) 有關發展與環境易受影響的地方(以食品加工／貯存及／或製造業用途為主)毗鄰而立。有關發展所產生的環境滋擾(包括噪音和空氣污染)會對毗鄰環境易受滋擾的地方造成環境方面的問題；
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關考慮和評估撮述如下：

「工業」地帶的規劃意向

- (i) 申請地點位於「工業」地帶內，該地帶主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。特別的工業用途(例如擬議的混凝土配料設施)屬第二欄用途，須取得城規會的規劃許可；
- (ii) 申請地點位於該區的中心，四周為物流中心、公眾停車場、地區休憩處及遊樂場。大量混凝土車輛進出擬議混凝土配料廠(最壞情

況為每小時 84 架次)，會對四周的土地用途和樂業路的行人通道(該區主要的行人通道之一)造成不良影響；

- (iii) 根據「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)，安樂村工業區會保留為「工業」地帶，以滿足對一般物流／倉貯用地的殷切需求。2014 年分區研究亦建議進一步優化該工業區，以期更善用土地資源，增加就業機會和工種。批准於該工業區的核心地方興建混凝土配料廠，會對日後發展／重建該工業區構成限制，不利於優化該工業區以增加就業機會和工種；以及

車輛廢氣排放的不良影響

- (iv) 環保署認為，雖然車輛廢氣排放量受《空氣污染管制條例》管制，但進出擬議混凝土配料廠的重型貨車會造成塵埃滋擾。雖然如此，環保署認為，假定有適當的緩解／預防措施，擬議混凝土配料廠不會對附近易受影響地方的空氣質素造成無法克服的影響。倘城規會決定批准這宗覆核申請，可在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人須提交並落實緩解／預防措施的建議，以盡量減輕車輛出入對環境可能造成的影響／滋擾。

95. 主席請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。

96. 李禮賢先生借助投影片，陳述下列要點：

申請內容

- (a) 這宗申請的目的，是要在一幢永久建築物內興建先進的混凝土製造廠，有別於城規會通常考慮的興建臨時廠房的申請。這宗申請所涉的建築物是永久工廈，適合改裝為混凝土製造廠。該混凝土製造廠的設計會以日本的廠房和運作模式為藍本；

混凝土製造廠網絡

- (b) 預料新界東北對混凝土有持續需求(尤其是新發展區發展項目將需要有穩定的優質混凝土供應)，故有需要增建一間混凝土製造廠。擬議的混凝土配料廠是申請人在新界擁有的四間混凝土配料廠之一，設備最為先進。設於西營盤的中央管理系統將現有的所有混凝土配料設施連接起來，以優化生產過程；
- (c) 根據日本的技術研究所得，密封式的混凝土配料廠清潔衛生，可位於住宅大廈對面；

永久運作－不單是混凝土配料廠

- (d) 現有的建築物會進行內部改裝，以便安裝混凝土製造設備。建築物部分地方會闢設實驗室，以研發新產品及控制生產品質。由於需要不同種類的混凝土，因此預拌混凝土的生產過程變得更複雜，要使用更多化學組分。擬議混凝土配料廠可開發新產品，滿足市場殷切的需求；
- (e) 除會聘請生產人員外，還會聘請大學畢業生。申請人會與大專院校合作，進行研究和開發產品的工作；
- (f) 申請人採用高科技的交通管理系統。混凝土車裝有全球定位系統，以便與公司的中央控制室連繫，接收及發送實時位置資料。如申請地點的車輛等候位置已滿，中央控制室會指示其餘的混凝土車前往其他混凝土配料廠。廠房內會貯存足夠的原料以作緩衝，供混凝土配料廠暢順運作一個工作天。如用地內地方不足，操作員會延遲落單訂購原料，以盡量減低交通流量，直至運作回復正常為止；
- (g) 有關建議會仿效世界頂尖混凝土配料廠的做法，即收集水徑流，並加以處理和循環再用；保留分隔距離、加設隔音罩及隔音百葉簾，以緩減工業噪音；建築物完全密封，不設可開啟的窗戶，以控制塵埃

排放；以及運作系統將設有防塵簾、防塵的抽氣和負壓設施。工廠的排放點將會遠離附近的休憩處，供車輛使用的地面會經常用水弄濕，離開的車輛會先經過清洗。申請人會根據環保署與業界組織議定的最新最佳作業方式，安裝閘門。因此，政府部門（特別是環保署和運輸署）不反對有關建議，而規劃署亦不再如在第 16 條申請階段般，以對環境造成負面影響為理由，建議駁回這宗申請；

土地用途是否合適

- (h) 現時，規劃署建議駁回這宗覆核申請的理由是擬議發展會對周邊的土地用途造成負面影響，工業區並非合適的地點。「工業」地帶的規劃意向是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請人擬興建混凝土製造廠，是為了配合新界東北已規劃的大型發展，包括新發展區；
- (i) 在工業地帶內興建永久混凝土製造廠，選址最為恰當。申請地點位於這個全港最大「工業」地帶的中心。地帶內的其他工業用途可以作為該混凝土製造廠與住宅區之間的緩衝。運輸路線並非集中在沙頭角公路的休憩處、遊樂場或學校附近；

一九九八年獲批准在該區興建的現有混凝土配料廠

- (j) 對於擬建的混凝土配料廠，工業貿易署署長表示，鑑於已有先例，加上按城規會的詞彙釋義，「混凝土配料廠」屬工業用途，故他對這宗申請沒有意見。關於一九九八年獲批的先前同類申請（編號 A/FSS/109），規劃署表示，有關混凝土配料廠符合「工業」地帶的規劃意向，亦合乎分區計劃大綱圖的相關發展限制；擬議的發展與四周的土地用途大致協調，申請地點毗鄰沒有已知的易受影響地方；而且有關發展不會在環境、排水及交通方面對周邊地區造成重大不良影響；

- (k) 獲批准的混凝土配料廠設於戶外，原材料堆疊於露天地方，並無控制流出街道的地面徑流和飄散至周邊地區的塵埃。該混凝土配料廠雖運作過時，但卻獲批永久性質的規劃許可。相比之下，現時申請興建作永久運作之用的混凝土配料廠設於一幢現有大廈內，配備先進的管理措施，與四周的用途更為協調；

2014 年分區研究

- (l) 2014 年分區研究建議優化該工業區，以期更善用土地資源，增加就業機會和工種。有關建議可達致該等目標，因為(i)建議在現有工業大廈進行內部改裝工程，使現有大廈得以循環再用，是環保的發展方式；以及(ii)會與院校和大學合作進行高科技混凝土研發工作，直接聘任於廠內和廠外工作的員工分別約為 30 名和 70 名；
- (m) 該工業區有 98 幢大廈中，其中逾三分之一(36 幢大廈)為少於兩層的臨時大廈。一九九八年獲批准興建的混凝土配料廠屬臨時用途／構築物。清拆該等臨時構築物，並重新發展有關用地，較之拒絕改裝和改良現有樓齡 21 年的舊樓以容納一所先進的高科技廠房，可更有效解決 2014 年分區研究所發現的問題；

對行人連接系統沒有影響

- (n) 有關大廈朝樂鳴街的外牆仍為實心牆，不會在環境方面對行經申請地點的行人造成影響。樂鳴街行人疏落，這街道的行人應當知道自己正行經一個工業區。進出大廈的車輛無須駛入樂鳴街，因此不會對該處行人有影響；
- (o) 申請地點外的樂鳴街環境優美，街道另一邊設有行人徑和單車徑，反觀該工業區的臨時大廈外的行人徑和單車徑則堆滿各種物料；

永久性質的規劃許可

- (p) 根據《空氣污染管制條例》，混凝土配料廠須取得指明工序牌照才可運作。有關牌照須定期續牌(不多於五年)，以確保運作妥當，管理符合可接受的環境標準。申請人作出重大投資，投放逾 5 億元修建特別設計的大廈和購買設備，以發展先進的廠房；
- (q) 總括而言，擬議混凝土配料廠若符合附帶條件，對交通沒有不良影響，亦不會造成環境問題，因為可透過施加附帶條件和環保署發出許可的程序加以處理。有關發展符合「工業」地帶作生產工業用途的規劃意向。申請地點位於本港最大工業區的中心，位置合適，不會對周邊土地用途造成不良影響；

97. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

98. 一名委員詢問申請人擁有的其他混凝土配料廠的位置，梁浩昌先生回答說，其他配料廠分別位於屯門、荃灣及青衣。

99. 一名委員詢問，安樂村工業區目前的使用率和日後的規劃如何，以及是否有其他更佳的地點興建擬議的混凝土配料廠。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回答說，安樂村工業區的空置率(即 5%)較全港工業區的平均空置率(即 3.5%)高。該工業區主要作傳統工業用途。2014 年分區研究建議，藉着改善環境和批出政府土地作商業／辦公室及／或物流／貨倉發展項目，進一步優化該工業區，以吸引高端產業在該處發展，並把臨時用途轉為永久發展項目。安樂村工業區有多塊空置／政府用地及地積比率約 2 倍的一層高設施，有潛力發展／重建。分區計劃大綱圖訂明，該工業區的發展／重建計劃的地積比率可高達 5 倍，建築物高度限為 25 米。

100. 錢女士進一步指出，由於申請地點位於粉嶺／上水新市鎮，附近有祥華邨及聯和墟等高密度的住宅項目，因此不適合作擬議的發展。混凝土配料廠的位置遠離住宅區會較佳。過去五年，共有 12 宗擬發展臨時混凝土配料廠的規劃申請。當中有五宗獲批，所涉地點都是在偏遠地區，例如北大嶼山、青衣、打鼓嶺及唐人新村。

[黃令衡先生此時離席。]

101. 錢女士回應主席的提問時確認，環保署對這宗申請的立場有變。在第 16 條申請階段，環保署反對這宗申請，因為申請人的評估未能證明混凝土配料廠和混凝土車輛的排放物對空氣質素的影響可以接受。在覆核申請階段，環保署沒有反對這宗申請，因為該署信納藉着施加適當的規劃許可附帶條件，可落實申請人所建議能控制影響的緩解措施。

102. 一名委員詢問，該工業區日後的發展項目，會是類似大埔工業區的工業設施般屬單一業權，還是類似觀塘的分層工廠大廈般屬共有業權。錢女士回應說，該工業區有 74.5% 的工業樓宇屬單一業權，可發展為單一用途的設施或分層工廠大廈。

103. 副主席說，發展擬議的混凝土配料廠須投放大量金錢和時間，他詢問擬議混凝土配料廠的落實時間表如何能配合新界東北新發展區這個目標市場。李禮賢先生回應說，申請人沒有在新界東北開設混凝土配料廠，擬議的混凝土配料廠可填補現有業務的缺口。在「工業」地帶的《註釋》設第二欄用途(即有關用途須取得規劃許可)，原意是提供彈性，以應付不斷轉變的市場需求。能像現有建議般妥善運作的混凝土配料廠應獲准在該「工業」地帶內發展。

104. 趙漢鏗先生補充說，有關行業是按照商業原則營運。由於運輸成本高，混凝土配料廠不可遠離其市場，因此擬議的混凝土配料廠的市場很可能是日後的新界東北新發展區。取得規劃許可後，該廠便可在兩年內開始運作，為期超過十年。要找一個可作永久發展的地點並非易事。他公司買了這塊土地，會致力發展質素可媲美海外設施的正式混凝土配料廠。他認為香港現有的混凝土配料廠大多屬臨時性質，為期三至四年，令經營者沒有意欲投資在環保的設計和科技方面。現在擬建永久混凝土配料廠，會對科研投資起穩定和鼓勵的作用。

105. 地政總署署長甯漢豪女士詢問把「混凝土配料廠」列入「工業」地帶《註釋》第二欄用途的原因。就此，錢女士利用實物投影機展示「工業」地帶的《註釋》。她表示，第二欄用途包括一些特別的工業，例如「危險品倉庫」及「厭惡性行業」，這些工業對有關地方的環境和交通可能會構成問題。作

出此安排，城規會便可審視有關建議的規模和所涉位置，以及對周邊用途的影響。

106. 一名委員說，擬議的混凝土配料廠類似其他現有設施，都是採用傳統的布局設計。該委員要求申請人闡述會採用什麼高科技，以及他公司是否有發展高科技混凝土配料設施的往績。趙先生回應說，他公司正與海外公司磋商輸入先進科技。擬議的混凝土配料廠會設有一個實驗室，目的是與本地大學和大專院校共同研發高強度混凝土以迎合市場所需。混凝土配料廠要安全和環保，設計才算是良好。處理預拌混凝土的工序會電腦化，而他公司設有物流中心，貨車配備全球定位系統，有需要時會奉召前往配料廠而無須在有關地點外排隊。

107. 這名委員進一步詢問，倘申請獲得批准，是否有機制強制申請人落實所建議的措施。錢女士回應說，一般可在規劃許可加入附帶條件，規定申請人闢設滅火／消防裝置，以及採取交通管理措施和緩解環境影響措施。此外，要營運混凝土配料廠，必須取得環保署發出的有關牌照。這些牌照管制有關用途在塵埃、水質和噪音方面造成的影響。至於申請人在會上建議的研究設施和配備全球定位系統的貨車，則不可藉着施加規劃許可附帶條件或批出環保署的有關牌照來強制落實。

108. 李禮賢先生說，既然環保署及運輸署都沒有因環境和交通受影響的理由反對這宗申請，規劃署也便沒有理據建議駁回這宗覆核申請。在工業區進行的工業用途定必有貨車四處行駛。混凝土車就如一般貨車，不會構成任何問題。楊秉坤先生補充說，除了規劃許可外，擬議的混凝土配料廠亦須向環保署申領《空氣污染管制條例》及《水污染管制條例》所規定的牌照。申請人須提交空氣污染控制計劃，說明擬議的混凝土配料廠所用的設備、物料及採取的緩解措施。

109. 錢女士回應主席的提問時說，每小時進出有關地點的混凝土車輛為 84 架次。

110. 趙先生回應一名委員的提問時確定，車隊是他公司擁有的。他的公司正研究能否輸入廢氣排放標準較高，達歐盟六期水平的車輛。

111. 規劃署署長凌嘉勤先生說，申請地點緊連樂鳴街，該街道是安樂村工業區的主要行人通道。該工業區日後會進行發展，預料行人流量會增加。他詢問申請人如何確保樂鳴街的環境不會變差。趙先生及李禮賢先生都說，混凝土配料廠的車輛不會駛經樂鳴街，因為該處沒有車輛出入口，而事實上樂鳴街沿路的行人也不多。面向樂鳴街一面的大廈外牆會予以改良，以配合現有街道的環境。

112. 由於委員再沒有問題要提出，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗西規劃專員及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

113. 主席請委員留意，這宗申請在第 16 條的階段被拒絕，理由包括：(i)申請人未能證明擬議的發展項目不會對周圍地區的環境造成負面影響；以及(ii)申請地點的位置不適宜作擬議的發展，因為有關發展會對周圍的土地用途造成負面影響。儘管如此，環保署在覆核申請階段不表反對，並指可在規劃許可附加條件，以處理出入車輛對環境的影響。

114. 一名委員認為，由於環境問題已處理，現時建議駁回這宗覆核申請的理由(即申請地點的位置不適宜作擬議的發展，因為有關發展會對周圍的土地用途造成負面影響)或欠缺有力的依據。至於擔心擬議發展會影響樂鳴街的街道環境的問題，可以在規劃許可附加條件，要求申請人改善大廈正面一帶的街景。

115. 一名委員表示，與該混凝土配料廠相關的貨車車流較一般工業的貨車車流高得多，擔心區內道路的設計能否應付與擬議混凝土配料廠相關的大量貨車出入。秘書回應說，就這方面而言，相關的部門(包括運輸署)不反對這宗申請。運輸署只要在規劃許可附加關於交通管理措施的條件。

116. 副主席表示，擬議的混凝土配料廠是否配合新界東北日後的市場需求不應是考慮因素。至於土地用途是否適當的問題，根據規劃意向，該工業區不會發展成商業區或科學園之類的項目，而是會保留作工業用途，引入更多元化的業務。擬議的混凝土配料廠適合設於工業區。

117. 有些委員認為，預拌混凝土供應短缺是建造業內人所共知的問題。由於大規模的建築工程即將展開，問題將會更為嚴重。建造業議會正鼓勵業界嘗試使用高端科技。採用先進／環保技術的混凝土配料廠較露天廠房為佳，應獲從優考慮。給予永久的設施規劃許可能夠推動擁有人作出投資。封閉式的混凝土配料廠所造成的影響應與一般工業所造成的影響相似。現時的建議亦可活化有關工業樓宇和工業區，而這正好符合政府的政策。

118. 一名委員表示支持擬議的混凝土配料廠採用先進／環保的技術，但關注是否有機制確保申請人會落實在覆核聆聽會陳述的建議，以及申請人會採取措施緩解進出該廠的混凝土車所造成的影響。

119. 首席環境保護主任曾世榮先生表示，在第 16 條的階段提交的環境評估報告已處理位於申請地點的混凝土配料廠在運作時所造成的噪音和空氣污染問題，而申請人亦須先向環保署申領相關的牌照，該混凝土配料廠才可開始運作。環保署主要關注的是進出申請地點的貨車對環境造成的影響，申請人在第 16 條的階段沒有提供任何資料，闡釋會針對這方面問題採取什麼緩解措施。環保署審視申請人在覆核申請階段所提交的交通數字後，認為不會有任何難以克服的問題，建議城規會批准這宗覆核申請，可在規劃許可附加條件，規定申請人必須採取緩解／預防措施，以盡量減輕進出車輛可能對環境造成的影響／滋擾。他亦表示，環保署會留意申請人有沒有履行其承諾，使用符合更高排放標準的混凝土車，以及頻密清洗申請地點附近道路的路面。

120. 主席詢問是否有機制強制申請人執行規劃許可附帶條件。秘書回應說，如果申請人未有履行規劃許可附帶條件，城規會可以撤銷規劃許可。不過，由於規劃事務監督對粉嶺／上水分區計劃大綱圖涵蓋的地方沒有強制執行權力，因此須依靠

《建築物條例》下的強制執行機制、契約條件和各發牌當局執行規劃管制。甯漢豪女士表示，契約不能管制申請地點工業工序的運作，認為環保署所發出的牌照可能是較適合執行規劃管制的工具。凌先生表示，規劃許可不能控制申請人必須採購高端科技，以應用在混凝土配料廠的運作上。環保署所建議的規劃許可附帶條件可處理進出該廠的車輛所造成的影響。為處理擬議發展可能對樂鳴街造成的影響，可考慮在規劃許可附加條件，要求申請人提交並落實大廈向着樂鳴街的外牆的設計和美化建議。

121. 一名委員察悉現有的露天混凝土配料廠可以申領環保署的牌照。該委員詢問環保署可否推動申請人不只符合相關環保條例的標準要求，還要達到更高的環保標準。曾先生回應說，環保署在處理牌照申請時會考慮城規會的意見，但亦須公平對待申請人，因為申請人只須符合相關環保條例的要求。

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年十一月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實交通管理措施，而有關措施及落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交並落實緩解／預防措施建議，以盡量減輕進出車輛可能對環境造成的影響／滋擾，而有關建議及落實情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提供並落實大廈向着樂鳴街的外牆的設計和美化建議，而有關設計和建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

123. 城規會亦同意告知申請人，留意文件第 12.2 段所載的指引性質的條款；此外，申請人除了要符合環保條例所訂的最低要求外，還應在該混凝土配料廠和相關貨車／混凝土車的運作方面，致力達到更高的環保標準。

[陸觀豪先生、梁慶豐先生、張孝威先生和劉文君女士此時離席。]

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/TM/476

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
新界屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 51 室(部分)
經營「商店及服務行業」用途
(城市規劃委員會文件第 10032 號)

[會議以廣東話進行。]

124. 秘書報告，劉智鵬博士在掃管笏擁有一個單位，已就此議項申報利益。委員備悉劉博士已離席。

125. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

126. 主席表示歡迎，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。

127. 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) 二零一五年六月五日，申請人要求批予規劃許可，以便在申請處所經營擬議「商店及服務行業」用途。申請處所位於《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的範圍內。申請處所大部分範圍空置；

- (b) 二零一五年七月十七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由是申請處所的擬議「商店及服務行業」用途不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為該處所沒有設置與樓宇的工業部分分隔的逃生途徑。從消防安全的角度而言，擬議「商店及服務行業」用途不可接受；
- (c) 二零一五年八月二十四日，申請人申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定，理據撮述如下：
- (i) 先前經營零售用途並獲批給許可的申請編號 A/TM/80，較諸擬議的地產代理用途，會吸引更多顧客到所涉樓宇。申請處所只有 9.3 平方米，預計平日光顧的顧客甚少，因此不會對顧客的安全構成問題；
 - (ii) 至於其他申請(編號 A/TM/74、79 及 81)，均在沒有提供獨立逃生途徑的情況下獲得批准。消防處也不反對該些申請；
 - (iii) 要設置與所涉樓宇工業部分分隔的逃生途徑，是不可能的。申請處所面向闊 3.3 米的內部走廊，與建榮街相距約 25 米，倘發生火警，約需半分鐘便可逃離所涉樓宇。此外，申請人願意按消防處的要求裝設消防裝置；以及
 - (iv) 在該處只有一間地產代理(申請編號 A/TM/393)獲批給規劃許可，其他地產代理是在沒有獲批許可的情況下經營；
- (d) 先前申請——申請處所涉及一宗先前獲核准的規劃申請(編號 A/TM/80)，擬經營電子零件零售用途。所涉樓宇在分區計劃大綱圖編號 S/TM/6 上劃為「工業」地帶。該申請用途已停業，現時申請處所大部分範圍空置；

- (e) 同類申請——在所涉工業樓宇地面一層，曾有 36 宗涉及經營商店及服務行業用途的同類申請，經小組委員會考慮或城規會在覆核時考慮。擬申請用途包括零售商店、士多、地產代理和便利店；
- (f) 部門意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現撮述如下：
 - (i) 消防處不支持這宗覆核申請，因為申請處所的逃生途徑並非與樓宇的工業部分完全分隔；
 - (ii) 屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，關於小型工程證明書的許可證方面，申請書內並無指明在各項用途之間已有足夠的防火／隔火設施；以及
 - (iii) 其他部門對這宗覆核申請沒有負面意見或不表反對；
- (g) 公眾意見——當局接獲 399 份公眾意見書，全部反對這宗覆核申請。反對理由主要是：(i)這宗申請的擬議用途，與先前獲核准的電子零件零售用途有牴觸；(ii)批准這宗規劃申請，會使工業處所的供應進一步減少，導致工業處所的價格上升；以及(iii)申請處所附近的單位涉及工場用途，或會對顧客的安全構成威脅；
- (h) 規劃署的意見——根據文件第 7 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) 申請人所提交的書面申述未能解決消防處所關注的問題，即申請處所的逃生途徑並非與樓宇的工業部分完全分隔。因此，消防處維持其反對意見；

- (ii) 申請人曾提及，早前一些位於所涉樓宇內沒有提供獨立逃生途徑的申請也獲批准。然而，該等申請是早於一九九零年之前獲得批准，而當時有關要求申請人為工業或工辦樓宇內的擬議商業用途提供獨立逃生途徑的規定，仍未生效。相關要求首於二零零六年按消防處的建議，收納於城規會規劃指引編號 22C 內；以及
- (iii) 自小組委員會於二零一五年七月十七日考慮有關申請以來，規劃情況一直沒有重大改變，因此，第 16 條申請階段的規劃考慮因素及評估仍然有效。

128. 由於規劃署的代表已完成簡介，以及申請人或其代表並無出席會議，主席邀請委員提問。

129. 地政總署署長甯漢豪女士表示，所涉樓宇位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，而當局擬鼓勵在該地帶內活化工廈。申請處所位於地面一層，倘發生火警，顧客會較易逃生。倘基於火警安全理由而不准許在地面一層的單位經營商業用途，在樓上的單位便更難以符合消防安全要求，令活化工廈的工作無法推行。她請規劃專員進一步闡釋消防處拒絕這宗申請的理由。

130. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應表示，儘管「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向是鼓勵經營商業和非污染用途，但個別處所是否適合經營該等用途，則須按個別情況加以評估。申請處所位於地面一層，但並非面向公共道路，亦有鄰近單位經營工業用途。消防處認為，在如此情況下，會構成消防安全問題。所有擬於所涉樓宇地面一層單位(並非面向公共道路)經營商業用途的先前申請，全被小組委員會拒絕。

131. 林先生在回應甯女士的進一步提問時表示，鑑於消防處反對這宗申請，現建議以未能符合城規會規劃指引編號 22D 為理由拒絕申請。

132. 由於委員並無其他提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗西規劃專員出席會議。林先生此時離席。

商議部分

133. 甯漢豪女士認為，倘在地面一層單位會因未能符合消防處的要求而不獲規劃許可經營商業用途，則改裝樓上單位以經營該用途便會更形困難。這情況難以有助政府推動活化工廈的政策。

134. 應主席的要求，秘書告知眾委員，消防處就工廈經營商業用途所訂明的要求，已收納於城規會規劃指引編號 22D 內。該指引除訂明容許在工廈地面一層設有／不設噴灑系統的最大合計商用樓面面積外，還訂明商用部分必須設有獨立的逃生途徑。至於在樓上經營商業用途，則需要一層非危險性的緩衝樓層完全分隔，以解決消防安全問題。

135. 一名委員認為，實難以為業權分散的工廈提供與工業部分分隔的逃生途徑，以符合消防處的要求，而這正是活化工廈的主要障礙。

136. 另一名委員表示，城規會在評審規劃申請時，經常會較重視消防安全方面的事宜，但消防處的意見有時卻過於籠統，並無具體說明如何評估個別個案。因此，應要求消防處提供更明確的理由，以助城規會考慮申請。

137. 一名委員認為，就這宗申請而言，消防處所提出的消防安全關注是合理的，因為申請處所位於地面一層的內圍，附近混雜一些工業單位。規劃署署長凌嘉勤先生表示，從文件的圖 A-2a 可見，在申請處所的對面，以及沿處所通往公共道路的兩條走廊，均有汽車維修工場／其他工場，因此會對擬議「商店及服務行業」用途的顧客構成火警危險。然而，凌先生同意，應就日後的規劃申請要求消防處提供更詳細意見。

138. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「申請處所的擬議「商店及服務行業」用途不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號22D)，因為該處所沒有設置與樓宇的工業部分分隔的逃生途徑。從消防安全的角度而言，擬議「商店及服務行業」用途不可接受。」

議程項目 8

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

有關考慮《錦田南分區計劃大綱草圖編號S/YL-KTS/12》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10034號)

139. 秘書報告，這議項涉及對錦田南分區計劃大綱圖的擬議修訂，其中三個擬議修訂項目分別涉及由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)管理的兩塊西鐵用地；以及批給中華電力有限公司(下稱「中電」)的電力支站。下列委員已就這議項申報利益：

黃仕進教授	香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系的一些活動由港鐵贊助
邱榮光博士	中電教育委員會和能源教育委員會的委員
符展成先生]
林光祺先生]現時與港鐵有業務往來
劉興達先生]
黎慧雯女士	現時與港鐵有業務往來，而其家庭成員在八鄉長莆村擁有一間屋宇，可直接望到修訂項目 C1 和 C2(即位於錦上路的加油站)所涉的用地
李美辰女士	香港活力都會協會秘書長，而該協會曾獲中電的贊助

140. 由於這議項屬程序事宜，與會者同意上述委員可留在席上。委員備悉，黎慧雯女士已離席，而邱榮光博士、劉興達先生和李美辰女士因事未能出席會議。

141. 秘書說，二零一五年五月二十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)第 5 條展示《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》，以供公眾查閱。該分區計劃大綱草圖主要收納下列修訂項目：把顯示為「鐵路」的地方和毗連的「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶和「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶(修訂項目 A1 至 A6)；並把「其他指定用途」註明「加油站」的用地和「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業」地帶(修訂項目 C1 和 C2)。當局共接獲 55 份有效的申述書和 331 份意見書。

142. 所接獲的申述書全部關乎西鐵錦上路站用地和八鄉維修中心用地(兩塊西鐵用地)(修訂項目 A1 至 A6)的擬議發展。大部分申述人反對西鐵兩塊用地的擬議發展或對這些擬議發展表示關注，主要理由與交通、生態、通風、環境、支援／社區設施的提供、發展密度和農地事宜有關。

143. 除 C132 和 C331 外，所有提意見人主要反對擬在西鐵兩塊用地進行的住宅發展／相關分區計劃大綱圖的修訂，因為會對以下各方面造成影響：鐵路載客量、交通、空地／跳蚤市場、農地、近郊居住環境、環境、屏風效應、保育、視覺／景觀／風水，以及／或擬議私人住宅發展的物業價格等。C312 支持 R55，並認為應該增加錦上路站用地東面的「綜合發展區」地帶的發展密度。

144. C331 就修訂項目 C1 和 C2 提供意見，而項目 C1 和 C2 不涉及任何申述。當局認為 C331 無效，因其與任何申述或任何申述的規劃內容無關。修訂項目 C1 和 C2 是為了推展已獲准的第 12A 條規劃申請，把一塊用地由「其他指定用途」註明「加油站」的用地和「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業」地帶，以便發展一幢區內的商業中心。

145. 現建議城規會全體委員考慮有效的申述和意見書，而聆聽會可包括在城規會的定期會議內，無須另行安排聆聽會。有關安排不會延遲完成考慮申述的程序。

146. 由於所有有效的申述和意見書均與改劃兩塊西鐵用地有關，而且性質相似，現建議把這些申述和意見書納入同一組一併考慮。

147. 鑑於接獲大量的申述和意見書，並為確保聆聽會有效率地進行，建議在聆聽會時段內，每名申述人和提意見人獲給予最多 10 分鐘的陳述時間，但仍會視乎出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，以及累計所需的陳述時間而定。

148. 由城規會全體委員考慮有效的申述和意見書的會議，暫訂於二零一五年十二月舉行。視乎累計所需的陳述時間，可另訂額外的會議日期。

149. 經商議後，城規會同意：

- (a) C331 應視為無效，並根據條例第 6A(3)(b)條的規定，該申述可視為不曾作出；
- (b) 應按照文件第 3 段所建議的方式，由城規會聆聽該等申述；以及
- (c) 主席會與秘書聯絡，並在考慮出席聆聽會的申述人的數目後，決定是否需要規限每名申述人獲 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 9

其他事項

150. 餘無別事，會議於下午六時結束。