

1. 會議於二零一六年九月二十九日上午九時十五分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
黃耀光先生

地政總署副署長(一般事務)  
林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

## 議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10177 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，R7 及 C1 由建世投資有限公司及東涌念園文化機構有限公司(由蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)代表)提交，R10 及 C17 由領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)代表會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)的附屬公司 Forestside Limited 提交，R32 由長春社提交。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	—	現時與會德豐公司和領賢公司有業務往來
劉興達先生	]	
廖凌康先生	]	現時與會德豐公司有業務往來
張國傑先生	]	
何安誠先生	—	現時與會德豐公司有業務往來，過往與蘇振顯公司有業務往來
黎庭康先生	—	涉及一宗與會德豐公司之間的訴訟案件
侯智恒博士	—	為長春社副主席
廖迪生教授	—	其近親可能在東涌擁有一個物業

4. 委員備悉符展成先生、劉興達先生、廖凌康先生、張國傑先生、何安誠先生、黎庭康先生及侯智恒博士因事未能出席會議。由於廖迪生教授只涉及間接利益，委員同意廖教授可留在席上。

5. 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人士外，其餘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。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽有關的申述和意見。

#### 簡介和提問部分

6. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表獲邀到席上：

#### **規劃署**

- |       |                |
|-------|----------------|
| 譚燕萍女士 | — 西貢及離島規劃專員    |
| 胡明儀女士 | — 高級城市規劃師／離島   |
| 梁萃熹先生 | — 助理城市規劃師／離島 4 |

#### **土木工程拓展署**

- |       |                  |
|-------|------------------|
| 盧國中先生 | — 總工程師／離島        |
| 王清標先生 | — 高級工程師 9(離島發展部) |
| 阮潔鳳女士 | — 工程師 9(離島發展部)   |

#### **申述人**

R 1 — 南峯村村代表李康庭、石榴埔村村代表羅維洪及石榴村村民

R 2 — 南峯村發展及管理團體

- |       |          |
|-------|----------|
| 李康庭先生 | ] 申述人的代表 |
| 李業興先生 | ]        |

R10/C17 – Forestside Limited

領賢公司 –

李禮賢先生 ] 申述人及提意見人的代表

李懿婷女士 ]

黃愛珠女士 ]

R11 – Coral Ching Limited

Lawson David & Sung Surveyors Ltd –

李霧儀女士 ] 申述人的代表

陳曉汶女士 ]

R12 – 牛凹村居民代表楊志豪及牛凹村原居民代表羅志剛

C9 – 南峯村村民

羅志剛先生 ] 申述人及提意見人的代表

黃正南先生 ]

R15/C21 – 馮小燕

馮小燕女士 – 申述人及提意見人

R21 – 胡嘉兒

胡嘉兒女士 – 申述人

R28 – 由環保團體聯合提交的申述書

鄭睦奇先生 – 申述人的代表

R29/C18 – 創建香港

司馬文先生 – 申述人及提意見人的代表

R30 – 綠色力量、生態教育及資源中心

陳錦偉先生 – 申述人的代表

R31 – 香港觀鳥會

胡明川女士 – 申述人的代表

R32 – 長春社

梁德明先生 — 申述人的代表

R 33 – 世界自然基金會香港分會

劉兆強先生 — 申述人的代表

R 34 – 嘉道理農場暨植物園公司

C 13 – 趙善德

C 14 – 聶衍銘

趙善德先生 ] 申述人的代表及提意見人

聶衍銘先生 ]

金怡霖女士 — 申述人及提意見人的代表

R 35 – 守護大嶼聯盟

傅家灝先生 — 申述人的代表

**提意見人**

C 6 – 石門甲村村代表羅美發

李康庭先生 — 提意見人的代表

C 7 – 南輦村村代表李康庭

黃信全先生 — 提意見人的代表

C 10 – 前石榴埔村村代表羅展權

羅展權先生 — 提意見人

C 11 – 石榴埔村村代表羅維洪

羅東明先生 — 提意見人的代表

C 14 – 何紹基

何紹基先生 — 提意見人

7. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示，規劃署的代表會首先向委員簡介有關背景，然後主席會邀請申述人／提意見人或他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人／提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人／提意見人在會議前已獲通

知此項安排。在申述人／提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可向政府的代表、申述人／提意見人或他們的代表提問。答問環節後，當日的會議便會休會。在聆聽所有出席會議的申述人／提意見人或他們的代表的口頭陳述後，城規會會在閉門會議中商議有關的申述／意見，並在稍後時間通知申述人／提意見人城規會的決定。

8. 主席又表示，部分申述人／提意見人對有關東涌的其中兩份至三份分區計劃大綱草圖提出申述／意見，他們要求獲准就有關草圖一併向城規會作出口頭陳述。由於這三份草圖的土地用途規劃互有關連，因此城規會將作出特別安排，容許這些申述人／提意見人或他們的代表在二零一六年十月四日最後一節的會議上發言。

9. 主席請規劃署高級城市規劃師／離島胡明儀女士向委員簡介申述的背景。

10. 高級城市規劃師／離島胡明儀女士借助投影片，按詳載於城規會文件第 10177 號的內容作出陳述，要點如下：

### 背景

- (a) 「東涌新市鎮擴展研究」(下稱「東涌研究」)的公眾參與活動在二零一二至一四年間分三個階段進行。當局於二零一四年九月十九日向城規會簡介有關該項研究的事宜；
- (b) 在第三階段公眾參與活動期間，當局共收到逾 4 000 份公眾意見書。當局考慮收到的公眾意見後，修訂了建議發展大綱草圖；
- (c) 二零一五年十月八日，當局根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)把東涌新市鎮擴展區的環境影響評估(下稱「環評」)報告提交環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准。該環評報告於二零一五年十二月四日至二零一六年一月二日展示予公

眾查閱。環保署署長於二零一六年四月八日有條件批准該環保報告；

- (d) 二零一六年一月八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示三份有關東涌擴展區、東涌市中心地區及東涌谷的新／經修訂分區計劃大綱圖，以供公眾查閱。這三份圖則主要加入了東涌研究提出的土地用途建議；
- (e) 二零一五年八月二十一日，城規會根據條例第 5 條展示《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》(下稱「發展審批地區草圖」)，以供公眾查閱。城規會共收到 651 份申述書及 713 份意見書。根據條例第 20(6)條，發展審批地區草圖於二零一六年一月八日停止有效；
- (f) 二零一六年一月八日展示的《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》(下稱「草圖」)涵蓋面積約為 168.27 公頃的土地(下稱「該區」)，當中大部分地方劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，亦有鄉村式發展及低矮、低密度住宅用途。在草圖展示期內，城規會共收到 38 份申述書及 87 份就有關申述提交的意見書；

#### 公眾諮詢

- (g) 規劃署分別在二零一六年二月一日的離島區議會會議上和二零一六年一月二十八日的東涌鄉事委員會會議上，徵詢了兩會對這三份分區計劃大綱圖的意見。離島區議員關注區內的文化、康樂及社區設施不足；劃設的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」會影響私人土地的發展及價值；鄉村的道路網絡和排污系統情況；擴展河畔公園的需要；以及增加擬議住宅用地發展密度等事宜；
- (h) 東涌鄉事委員會委員亦提出類似關注事項，包括現有鄉村缺乏基礎設施；東涌西缺乏商業用途設施；



劃設的保育地帶剝奪了私人發展權利；以及需要擴大「鄉村式發展」地帶。

申述的主要理由、申述人的建議及規劃署的回應

- (i) 在接獲的 38 份申述書中，兩份表示支持的申述書由村代表及一個組織提交，五份同時表示支持和反對的申述書由一家公司及四個環保團體提交，31 份表示反對的申述書由個別人士、村代表、東涌鄉事委員會、四家公司及六個環保／關注團體提交。至於接獲的意見書，則由個別人士、東涌鄉事委員會、三家公司及兩個環保／關注團體提交。

表示支持的申述(R1、R2、R11(部分)、R28(部分)、R30(部分)、R32(部分)及R33(部分))

- (i) R1 及 R2 支持把認可鄉村稔園村劃為「鄉村式發展」地帶；
- (ii) R11(部分)大致支持草圖和在第 61A 區劃設擬議的「住宅(丙類)2」地帶，因為該處鄰近鐵路站。此外，亦認同東涌河的防洪系統，並歡迎設立河畔公園，因為此舉可保護東涌谷的自然環境和生態；
- (iii) R28(部分)、R30(部分)、R32(部分)及 R33(部分)大致支持／歡迎把草圖刊憲，使當局能對東涌谷區內破壞生態的行為採取法定強制執行規劃管制行動；
- (iv) 回應－備悉所有表示支持的意見；

表示反對的申述(R3 至 R12、R14 至 R38、R11(部分)、R28(部分)、R30(部分)、R32(部分)及 R33(部分))

稔園和石門甲的私營靈灰安置所(R3 至 R7 及 R9)

(v) 有部分申述人反對把稔園「鄉村式發展」地帶改劃作靈灰安置所用途，但也有部分申述人以下列理由支持在稔園和石門甲發展私營靈灰安置所：

- 稔園村沒有小型屋宇需求；
- 有關靈灰安置所在相關發展審批地區草圖刊憲前已開始營運，應視為「現有用途」；
- 在稔園發展的私營靈灰安置所與周邊的土地用途和該區的鄉郊特色互相協調；
- 思親園的靈灰安置所已建成數十年，土地擁有人無意在其土地發展「鄉村式發展」地帶准許的任何用途。

(vi) 建議一把涵蓋私營靈灰安置所和私人土地的「鄉村式發展」地帶改劃作「機構或社區」用途，以反映稔園現有的靈灰安置所用途。在改劃後的地帶內，其他社區用途(例如安老院)和宗教機構，也應列作經常准許的用途；

(vii) 以下是對上述理由和建議的回應：

- 「靈灰安置所」用途不屬於「鄉村式發展」地帶內准許的用途；
- 即使根據條例，這些靈灰安置所是可予容忍的「現有用途」，但它們與周邊地區環境不協調，亦不符合該區作鄉村式發展的長遠規劃意向；
- 土木工程拓展署表示，擬議道路網並不是為應付因發展靈灰安置所而出現的大

量車輛而設計的，礙於該區環境限制，未必能改善擬議道路；

- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於改劃用途地帶建議中沒有提供詳細資料，因此未能確定擬議發展可能對視覺造成的影響；

在第 67 區關建安老設施(R3、R4 及 R8)

(viii) 鑑於人口老化，以及公營安老設施經常短缺，稔園缺乏安老設施；

(ix) 建議一把第 67 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃作「機構或社區」用途，以發展社區護理和長者支援服務；

(x) 以下是對上述理由和建議的回應：

- 規劃署是根據《香港規劃標準與準則》的規定和政府部門的意見，全面規劃東涌新市鎮擴展區的社區設施和社會福利設施，為整個新市鎮的人口提供服務；
- 東涌谷第 36A 區已預留一幅「政府、機構或社區」用地供興建政府、機構或社區綜合大樓。在有需要時，可在該綜合大樓設立安老設施；
- 在毗連的東涌市中心的分區計劃大綱圖上，第 39 和 42 區的擬議公共房屋發展項目亦有安老院和長者鄰舍中心；
- 有關把稔園「鄉村式發展」地帶改劃為「機構或社區」地帶的建議，當局已透過規劃申請審批機制提供在「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)」內設置「住

宿機構」或「社會福利設施」用途的彈性；

反對牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍(R12)

- (xi) 把牛凹村「鄉村範圍」內的地方劃入「自然保育區」地帶內，會剝奪原居村民的發展權；
- (xii) 建議—擴大牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍；
- (xiii) 以下是對上述理由和建議的回應：
  - 有關的「自然保育區」地帶涵蓋範圍較大及完整的成齡樹林，而該樹林有具保育價值的植物。為妥善保護具有重要生態價值的林地及東涌河，把這些地方劃為「自然保育區」地帶，實屬恰當；
  - 「農業用途」在「自然保育區」地帶內屬經常准許的用途，因此原居村民的發展權並沒有被剝奪；
  - 規劃署不支持擴大牛凹村的「鄉村式發展」地帶範圍的建議，因為東涌鄉內的其他「鄉村式發展」地帶仍有土地可用以應付小型屋宇需求；

反對「綠化地帶」範圍涵蓋磡頭村的墓地(R14)

- (xiv) 劃設「綠化地帶」會影響磡頭村現有的村民墓地；
- (xv) 回應—根據草圖的《註釋》，「綠化地帶」內現有的許可墓地不會受到影響，但闢設新墓地則須向城規會取得規劃許可；

*東涌的承受力不勝負荷(R11、R29、R34及R35)*

- (xvi) 交通和社區設施不敷應用；
- (xvii) 建議—降低東涌新市鎮擴展區的發展密度和人口；
- (xviii) 以下是對上述理由和建議的回應：
- 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的意見，全面規劃社區、社會福利、康樂及教育設施；
  - 當局已計劃發展全面的交通網絡，為東涌新市鎮擴展區提供服務。當局擬建兩個把東涌與本港其他地區連接起來的新鐵路站、大蠔交匯處、P1公路(東涌—大蠔段)及新的公共交通交匯處；
  - 至於建議減低東涌新市鎮擴展區的發展密度，東涌新市鎮擴展區是應付本港中長期房屋需求的重要土地來源之一。規劃署考慮到東涌谷生態易受影響的地方和其鄉郊特色後，只建議在該處進行低密度的發展；

*就業機會和經濟發展(R15至R24、R29、R35及R38)*

- (xix) 區內居民主要是低技術工人，發展低密度私人住宅無助他們就業。有需要發展經濟，以提供更多元化的就業機會；
- (xx) 發展農業可支持區內經濟，為低技術工人提供更多原區就業機會。政府應收回私人土地發展農業；

(xxi) 建議 — 把侯王宮附近的第 36D、36E 和 98A 區的一部分地方分別由「政府、機構或社區」地帶、「海岸保護區」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「商業」地帶；

(xxii) 以下是對上述理由和建議的回應：

- 東涌新市鎮擴展區會發展商業設施(包括辦公室、零售設施、酒店和遊艇停泊處)，創造多元化的就業機會。周邊地區的其他發展項目(例如香港國際機場三跑道系統、港珠澳大橋香港口岸、機場北商業區和欣澳)亦會為東涌帶來更多職位；
- 至於有建議指應在東涌谷發展農業，以促進地區經濟及增加區內就業機會，農業用途是「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途。政府現時並無收回私人土地作農業用途的政策；
- 至於改劃土地用途的建議，第 36D 區的「政府、機構或社區」地帶目前正用作東涌戶外康樂營，而第 36E 區現為休憩用地。「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，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此外，草圖建議在第 38A、38B 及 38C 區劃設「商業」用地，以善用鄰近擬建的東涌西鐵路站和公共交通交匯處之地利；

*住宅發展(R10、R11、R15 至 R19、R22 至 R24、R29、R35 及 R38)*

(xxiii) 以下是對住宅發展的意見：

- 東涌谷房屋用地建議的發展密度過低；
- 區內的房屋組合失衡，公共房屋和私營房屋的發展密度亦有差異；
- 東涌西的建築物形貌呈不對稱狀，而非梯級狀的發展輪廓；
- 應建設低碳社區；

(xxiv) 具體土地用途建議：

- R10 就其擁有的兩幅用地提出以下土地用途建議：
  - 用地 A：擴大第 36A 區和第 36B 區的「政府、機構或社區」地帶範圍，以納入第 36E 區的「休憩用地」地帶和第 98A 區的「海岸保護區」地帶一部分地方。在擴大後的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》內，把「分層住宅」用途列為第二欄用途。劃設兩幅非建築用地，保護從侯王宮望向東涌灣的景致，以及作為緩衝區，以保護紅樹林和河道免受該「政府、機構或社區」用地日後的發展影響；以及
  - 用地 B：把第 45D 區的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地和第 98D 區的「海岸保護區」用地一部分地方改劃為「住宅(丙類)2」地帶，另外一部分地方改劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶。原本擬設的雨水滯留及處理池則遷至第

80 區的「休憩用地」地底，然後把該「休憩用地」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，並在「休憩用地(1)」地帶的《註釋》第一欄加入「雨水滯留及處理池」用途；

- R11 就其擁有的用地提出以下建議：
  - 把第 60 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，使最高地積比率和建築物高度相應增加；
  - 容許在「住宅(丙類)」地帶內作「商店及服務行業」用途；
  - 刪除第 60 區和第 71A 區兩幅分別闊 20 米和 30 米的非建築用地；以及
  - 把非必要用作「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用途的地方改劃為其他合適的土地用途地帶；

(xxv) 以下是對上述理由和建議的回應：

- 東涌谷的規劃意向是保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特地貌和文化遺產。除了已預留土地供原居村民興建小型屋宇外，亦物色了生態價值相對較低的合適用地，供發展與該區的鄉郊特色及優美景致相協調的低矮及低密度住宅；



- 讓不同社會羣體可選擇不同類型的房屋。東涌新市鎮擴展區目前採用的公營／私營房屋比例約為 63 比 37，大致符合長遠房屋策略督導委員會所建議的 60 比 40 公營／私營房屋比例；
- 建築物的高度由山邊向海旁遞降，會構成梯級狀發展輪廓，此設計旨在使保育和發展兩者取得平衡。依山而處的用地已規劃作較高的住宅發展；
- 鐵路系統將會是東涌新市鎮擴展區的客運系統的主要部分，區內還會闢設完善的單車徑網絡及行人道網絡，以減少私家車的數量及溫室氣體排放；

#### *R10 的具體土地用途建議*

##### 用地 A：擴大「政府、機構或社區」地帶

- 從城市設計角度而言，二級歷史建築侯王宮四周均為休憩用地會更為理想，這樣可有彈性因應該廟宇的文化和歷史價值給予相應空間；
- 改劃「海岸保護區」地帶不符合該區主張保育的規劃意向；
- 現規劃興建的政府、機構或社區綜合大樓將成為一個活動樞紐，無須擴大「政府、機構或社區」用地；
- 「分層住宅」用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的預定用途；
- 至於擬議的非建築用地，有效的觀景廊一般最少闊 15 米。申述人並無提交影

像資料，證明這是有效的觀景廊，而草圖所劃的「海岸保護區」地帶，更適合作保護紅樹林和河道的用途；

用地 B：把「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地和「海岸保護區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶和「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶

- 第 45D 區必須設有雨水滯留及處理池，以調節雨水在高峯時的流量，以及處理來自毗連道路和發展項目的地面徑流。有關的雨水滯留及處理池是作為緩衝區，保護具重要生態價值的東涌河；
- 沒有評估資料證實把有關用地改劃為「住宅(丙類)2」用地後居住人口增加，不會造成負面影響；
- 關於遷移雨水滯留及處理池，以及把有關用地改劃為「休憩用地(1)」地帶的建議，把第 80 區劃為「休憩用地」地帶是要反映該處現有的臨時足球場和植物苗圃。待進一步研究後，或可把此區發展為河畔公園的一部分。把雨水滯留及處理池建在地底的建議並不可行；

[梁慶豐先生及楊偉誠博士此時到席。]

#### *R11 的具體土地用途建議*

把第 60 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶

- 上述把用途地帶改劃，提高最高地積比率及建築物高度的建議，會影響規劃、環境及基礎設施的容量，東涌研究的相

關技術評估及環境影響評估未有適當地對該建議進行測試。由於第 60 區位於海濱附近，毗連沿河道劃定的「海岸保護區」地帶，提高這個地區發展密度的建議有違設計概念；

「住宅(丙類)」地帶的「商店及服務行業」用途

- 「商店及服務行業」屬「住宅(丙類)」地帶的第二欄用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；

刪除第 60 及 71A 區兩幅非建築用地

- 第 60 區的非建築用地為風道的一部分，該風道由裕東路伸延向第 61A 區，形成一條連綿不斷的通風廊。另外，第 71A 區的非建築用地是觀景廊的重要部分，讓人從石門甲村向東涌灣眺望，仍可觀賞到壯闊的景觀；

把不必要的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」用地改劃作其他適當的土地用途

- 該為闢設雨水滯留及處理池而劃的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶對減低東涌河一帶發生洪水氾濫的風險有重要作用。申述人沒有提交技術評估，亦沒有提供其他可代替上述設施的措施；

對生態保育及環境的關注(R9、R10、R11 及 R18 至 R38)

發展造成的不良影響

(xxvi) 以下是就有關不良影響提出的意見：

- 擬議的住宅及鄉村式發展會影響生態及天然環境。該區發現具重要保育價值的物種和本土成齡大樹；
- 日後在「鄉村式發展」地帶進行的鄉村式發展，可能會破壞石榴埔螢火蟲的生境。東涌研究原先建議把石榴埔一些地方劃為「農業」地帶，現草圖把這些地方劃為「鄉村式發展」地帶；
- 擬在第 38A 區發展的商業設施及公共交通交匯處會侵入黃龍坑河口西岸的紅樹林；
- 第 61A 區(劃為「住宅(丙類)2」地帶)大部分地方是果園，有盧文氏樹蛙出沒。第 61A 區的生態與東涌谷及東涌灣的生態系統相連；
- 擬建的道路、擬在第 45B 區興建的雨水滯留及處理池的圍欄及非法搭建的現有橋樑會中斷及阻礙潛在的野生動物走廊；

(xxvii) 建議—

- 把第 61A 區由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「綠化地帶」；
- 把擬在第 38A 區興建的公共交通交匯處遷往東涌市中心地區分區計劃大綱草圖上第 107 區的「政府、機構或社區」地帶或第 39 區的「住宅(甲類)1」地帶內；

(xxviii) 以下是對上述理由和建議的回應：

- 東涌新市鎮擴展區的環評報告已妥為評估及處理東涌新市鎮擴展區計劃帶來的環境及生態問題，確定有關情況符合環評條例的規定；
- 為了保護海洋生境，不會在東涌灣填海拓地，只會在生態價值低的用地發展低密度的住宅；
- 至今沒有關於石榴埔螢火蟲的已發布資料／正式報告。有關地方是位於現有鄉村外圍的荒廢農地及／或無人管理的果園，只有有限的農業活動，而「農業用途」在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途；
- 相關政府部門在處理小型屋宇發展申請時，會確保申請人保護「鄉村式發展」地帶內的樹木及河道；
- 經核准的環評報告顯示，擬在第 38A 區發展的商業設施及公共交通交匯處不會侵進任何紅樹林，包括黃龍坑口的紅樹林；
- 第 39 區的公共房屋發展項目已經施工，該用地已無空間可容納公共交通交匯處；
- 有關對盧文氏樹蛙生境的關注，第 61A 區的「住宅(丙類)2」地帶大部分地方是果園和荒廢農地，屬生態價值較低的地方。盧文氏樹蛙是在鄰近的「海岸保護區」地帶內發現，而非在該「住宅(丙類)2」用地內發現。此外，環保署

署長批准東涌新市鎮擴展區環評報告時附加了多項條件，其中包括要為受東涌新市鎮擴展區計劃影響而具保育價值的兩棲動物(例如盧文氏樹蛙)制訂詳細的生境改善及遷移計劃。土木工程拓展署會在東涌西的工程展開前，把有關計劃提交環保署署長審批。發展低密度住宅不會對生態造成重大影響；

- 對於關注擬議和現有的道路網會對生態造成影響，當局考慮到該區的天然及鄉郊環境後，已把東涌谷擬議的道路網盡量縮小。對於申述人關注擬議雨水滯留及處理池的周邊圍欄可能會阻礙野生動物通道，根據已核准的環評報告，有關部門在詳細設計該項設施時，會考慮該處是野生動物生境這另一功能。劃為「自然保育區」地帶或「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的東涌河及其緩衝區可作為各生境間的通道；

### 保育地帶

(xxix) 多個環保團體聯合提交了一份建議發展審批地區圖。有關建議如下：

- 把東涌河的河道和河岸(主河道每邊各 30 米，支流每邊各 20 米的範圍)和東涌灣指定為「具特殊科學價值地點」；
- 把河流自然公園延伸至東涌河西段。政府應把相關私人地段收回作河畔公園，並加以管理；
- 把東涌灣的泥灘和後灘劃為「海岸保護區」地帶；以及

- 把黃龍坑地區納入發展審批地區圖或郊野公園擴建部分的範圍；

(xxx) 以下是對上述建議的回應：

- 同一建議發展審批地區圖曾於當局審議環評報告及發展審批地區草圖時提交當局考慮。當局在擬備該分區計劃大綱草圖時已顧及有關建議；
- 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)現無計劃把河道或河岸區劃為「具特殊科學價值地點」。東涌河及闊20至30米的河岸區已劃為「自然保育區」地帶，而東涌灣的沿海地方則劃為「海岸保護區」地帶；
- 東涌河河口沿岸一帶全劃為「海岸保護區」地帶，而沿河及河岸一帶則劃為「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，這做法恰當，可發揮緩衝作用，以保護東涌河及其河口的環境；
- 把東涌河的東段及其將修復的人工河道劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，以在這些地方闢設河畔公園。至於東涌河的西支流，該支流河道狹窄，毗鄰的土地大多為農地或受到較少干擾的天然生境。把西支流一帶劃為「自然保育區」地帶較為合適，以作為緩衝區，保護東涌河和保持其生態完整性；
- 黃龍坑地區主要為政府土地，唯一通往該區的道路是一條水務署的公用設施道

路。這條道路單線行車，限制車輛駛往黃龍石澗的上游地區，因此，該區所受的發展威脅相對較低。黃龍石澗及其30米闊的河岸區已劃為「自然保育區」地帶；

#### 河畔公園及林地

(xxxix) 以下是對河畔公園及林地的意見：

- 應從整個河流系統來考慮東涌河的生態和價值，僅把河口地方劃為「海岸保護區」地帶對保育東涌河的作用不大，而該「海岸保護區」地帶會變得商業化。政府應把東涌河谷的所有私人地段收回作河流自然公園，並加以管理；
- 草圖沒有把一些林地劃為「自然保育區」地帶，沒有妥為管制林地內的發展及破壞生態行為，部分林地受劃設的「其他指定用途」註明「堤堰」地帶所影響。因此，應把所有風水林和成齡樹林劃為「自然保育區」地帶；

(xxxix) 以下是對上述意見的回應：

- 當局已把沿東涌河東段的地方劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，並把西支流一帶劃為「自然保育區」地帶，劃設該地帶是恰當做法，因為該處可作為緩衝區，保護東涌河和保持其生態完整性；
- 政府會因應需要，收回和清理私人土地，以進行已規劃的工務工程、公共發展項目、土地平整工程和基礎設施工程。渠務署會接手管理該河畔公園；



- 風水林大多已劃入「自然保育區」地帶及「綠化地帶」。鑑於石門甲道擴闊空間所限，加上要興建防洪堤堰，小部分風水林難免會因而消失；

#### 生態旅遊及生態教育

(xxxiii) 應把東涌河口附近的土地劃為「其他指定用途」註明「保育、生態旅遊及生態教育」地帶；

(xxxiv) 以下是對上述意見的回應：

- 可在擬設的河畔公園發展教育及研究用途。在「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶下，「郊野學習／教育／遊客中心」用途是經常准許的用途；
- 「大嶼山康樂及旅遊發展策略－可行性研究」現正研究東涌谷發展旅遊及康樂用途的潛力，稍後會提出有關生態旅遊的建議，以善用東涌谷的自然及文化遺產；

#### 破壞生態的活動和規劃管制

(xxxv) 以下是對破壞生態的活動和規劃管制的意見：

- 當局欠缺對傾倒廢物、排放污水、不協調的發展等施加土地用途管制及採取執法行動的權力；
- 田心／礮頭海灘「具特殊科學價值地點」的生態價值高，當局未能對該地區施加有效的土地用途管制和執法權力。

當局應把該地區納入發展審批地區圖或郊野公園擴建部分的範圍；

- 應把東涌灣海岸線的泥灘和紅樹林納入分區計劃大綱圖的範圍，並將之劃為「海岸保護區」地帶；
- 應修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，禁止或管制對生態和環境造成不良影響的用途和活動；

(xxxvi) 以下是對上述意見的回應：

- 東涌谷地區的發展審批地區草圖在二零一五年八月二十一日刊憲。規劃事務監督可就東涌谷的土地用途，對違例發展採取執法及規管行動；
- 田心不屬東涌新市鎮擴展區的範圍。由於田心距離東涌很遠，而且該地區現時沒有車輛通道，附近地方亦無計劃進行大規模發展，故受發展威脅的程度相對較低。因此，並無迫切需要要為該區制訂法定圖則，以在該區實施規劃管制；
- 根據劃設分區計劃大綱圖的規劃區界線的既定做法，只有高於高水位線的沿海地區才會納入為規劃區範圍。此外，當局沿着東涌灣的海岸線劃設「海岸保護區」地帶，以透過規劃管制來保護東涌灣的生態；
- 草圖的《註釋》已有足夠條文，禁止或管制可能對生態和環境造成不良影響的用途和活動。有關條文如下：

- 根據「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的《註釋》，河道改道、填土／填塘或挖土工程必須取得城規會的規劃許可；
  
- 根據草圖的《註釋》說明頁，在「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶內，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途，其他為期不超過三年的臨時用途或發展須向城規會申請許可；以及
  
- 根據草圖的《註釋》說明頁，如擬對現有用途作出任何實質改變（就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限），則必須是分區計劃大綱草圖所准許的；

### 空氣污染及污水排放

(xxxvii) 以下是對空氣污染及污水排放的意見：

- 應為該區持續增長的人口著想，提出改善空氣質素的措施。隨着低密度私人住宅落成，該區的私家車數量將會增加，導致環境污染，破壞自然環境；
  
- 已發展地區的污水或雨水不應排放至東涌河的河道及河口。已接駁公共污水渠的村屋比率應達令人滿意的水平；
  
- 東涌曾多次發生造成嚴重破壞的山泥傾瀉事故，東涌谷以西的彌勒山東面斜坡

的土力安全風險尤大。當局應顧及斜坡的穩定性；

(xxxviii) 以下是對上述意見的回應：

- 根據有關東涌新市鎮擴展區的經核准環評報告，在實行建議的緩解措施後，擬議的填海工程和有關發展在施工及營運階段可能造成的空氣質素影響，會符合環評條例的規定；
- 草圖建議在東涌谷關設一系列的雨水滯留及處理池，把來自附近道路及發展項目的地面徑流先收集到雨水滯留及處理池加以處理，才排入東涌河；
- 該區會設置新的公共污水收集系統，以處理東涌的擬議發展及東涌谷現有鄉村地區所排出的污水；
- 關於岩土穩定性，當局確定有關發展不會造成無法克服的問題，並建議實施適當的緩解措施；

#### 對申述的意見

- (j) 收到的 87 份意見書所提出的觀點與申述書的內容相似，而規劃署對有關意見的回應則與詳載於上文有關對申述理由的回應內容相似。關於 C20 提出闢建穿越東涌河谷和橫跨東涌灣泥灘的行人板道的建議，東涌灣河口的海岸區劃為「海岸保護區」地帶，在「海岸保護區」地帶，「自然教育徑」及「自然保護區」用途是經常准許的用途；

#### 規劃署的意見

- (k) 規劃署備悉 R1、R2、R11(部分)、R28(部分)、R30(部分)、R32(部分)及 R33(部分)表示支持的意見；以及
- (l) 規劃署不支持 R3 至 R10、R12 至 R27、R31、R34 至 R38 的意見，以及 R11、R28、R30、R32 至 R33 的餘下意見，認為不應順應這些申述修訂草圖。

11. 主席請申述人／提意見人及他們的代表闡釋他們的申述／意見。

### 申述人

R1 – 南輦村村代表李康庭、石榴埔村村代表羅維洪及石榴村村民

R2 – 南輦村發展及管理團體

12. 李康庭先生和李業興先生作出陳述，要點如下：

#### 靈灰安置所

- (a) 他們是藍輦村民，代表藍輦和稔園的村民反對在稔園發展靈灰安置所；
- (b) 東涌鄉事委員會從未就發展靈灰安置所諮詢村民，村民在二零一五年五月才發現該靈灰安置所用途，懷疑相關人士故意隱瞞整件事情；
- (c) 藍輦與稔園相距僅百多米，附近地區還有其他鄉村，包括石榴埔、莫家、石門甲及牛凹。在靈灰安置所燒香會造成空氣污染，損害村民健康。雖然發展商承諾不准訪客在靈灰安置所內燒香，但由於沒有法例禁止燒香活動，其承諾可能僅屬空談；
- (d) 整體而言，除空氣污染問題外，靈灰安置所用途將會／已經導致該區出現以下問題：

- (i) 靈灰安置所屬「先破壞，後建設」的個案。為進行這項發展，發展商砍伐樹木及把溪流改道，此舉已對環境造成不良影響。此外，建築碎料在區內仍然可見，政府應調查此事；
- (ii) 村內「風水」已遭破壞，以致出現嚴重意外及死亡事故；
- (iii) 該區交通擠塞的情況會於春秋二祭期間加劇。通往該靈灰安置所的道路須途經石榴埔和藍輦，會使這兩條鄉村的交通流量大增，對村民造成不便；
- (iv) 到訪靈灰安置所的都是陌生人，因此會構成治安問題；以及
- (v) 訪客在靈灰安置所處理帶來的祭品，會導致環境衛生問題；

#### 有關的「鄉村式發展」地帶

- (e) 草圖上的「鄉村式發展」地帶比「鄉村範圍」小，一些申述人建議把涵蓋私營靈灰安置所的「鄉村式發展」地帶改劃作「機構或社區」用途，只會進一步縮減「鄉村式發展」地帶的面積。當局應把足夠的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以供鄉村發展；以及

#### 社區設施及道路

- (f) 藍輦村民須步行約 10 至 20 分鐘到最近的逸東邨，購置日常所需的用品和服務。區內的商業及社區設施不足。除長者服務外，政府亦應在該區提供更多購物及康樂設施。該區已計劃興建的道路網預計不足以應付人口增長，因此應闢設更多道路。

R10/C17 – Forestside Limited

13. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

相稱性分析

- (a) 在終審法院就希慎公司集團提出的司法覆核頒下的判詞中，重點在於相稱性分析；是否已在社會利益與私人受憲法保護的財產權之間取得合理平衡；以及追求該社會利益會否導致有關個人承受不可接受的嚴苛負擔；
- (b) 申述人是分區計劃大綱草圖所涵蓋的兩幅土地的擁有人。該兩幅分別為位於沙咀頭的用地 A(涵蓋第 36E 區的「休憩用地」地帶、第 36A 區的「政府、機構或社區」地帶、第 98A 區的「海岸保護區」地帶及第 38B 區的「商業(1)」地帶的部分地方及有部分地方不在該草圖範圍內)，以及用地 B(涵蓋第 45D 區的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶、第 98D 區的「海岸保護區」地帶及擬議道路 L24 的部分地方)。這份分區計劃大綱圖的建議完全剝奪土地擁有人日後使用和發展該兩幅用地的權利，是不可接受的嚴苛負擔。鑑於希慎個案的裁決，城規會或須考慮延期就有關申述作出決定，直至就終審法院所作裁決的影響徵得法律意見；

諮詢

- (c) 雖然政府就東涌研究展開了三個階段的公眾諮詢，但政府沒有就他們(即申述人)提交的意見書作出回應，在諮詢會上，他們亦未獲足夠時間表達意見；
- (d) 土木工程拓展署為支持在排水道興建堤堰而提交的技術資料不足。該署所提供的唯一理由是該幅位於擬議發展用地範圍內的土地屬私人擁有，政府不能在該處進行大型土地平整工程，以提高地台水平；

- (e) 如有需要，可要求私人發展商提高平整面水平，作為一般地盤平整工程的一部分。雖然他們已在不同的諮詢程序提出要求，但政府顯然沒有評估該堤堰對私人土地的影響，以及因而對房屋供應量造成的不良影響；
- (f) 關於發展模式，擬於東涌谷東面興建的公屋樓宇與擬於西面興建的低矮私人住宅樓宇不相協調，設計並不一致。擬興建私人房屋的用地享鄰近港鐵站之地利，沒有理由把該用地用來興建低密度的私人住宅；

#### 有關的分區計劃大綱圖

- (g) 草圖的範圍並沒有涵蓋整個東涌谷，東涌谷東面的高密度公屋發展項目沒有納入草圖範圍；

#### 用地 A

- (h) 申述人於申述中表示，他們可根據草圖在其位於海旁的用地發展「政府、機構或社區」用途，但建議更改土地用途，使他們可把該私人土地用作合理用途，同時又達到該區其他規劃目的(即透過劃設「海岸保護區」地帶來保護紅樹林地區及在侯王宮旁闢設公眾休憩用地)；
- (i) 基於以下考慮因素，草圖上用地 A 涵蓋的「海岸保護區」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的現有邊界並不合理：

#### 「海岸保護區」地帶

- (i) 根據他們所作的生態研究，有不少紅樹林位於私人土地，而不在草圖範圍內。政府應把該等紅樹林劃入「海岸保護區」地帶，使它們可根據草圖獲得有效管理；



- (ii) 位於現有「海岸保護區」地帶內的第 98A 區北部有一些地方並不具重要生態價值，應將之剔出，然後納入「政府、機構或社區」地帶範圍；
- (iii) 有些沿岸草地、紅樹林和河道須受保護。應在「政府、機構或社區」地帶劃設非建築用地及種植本土樹木，作為「政府、機構或社區」地帶與「海岸保護區」地帶之間的緩衝區；

「休憩用地」地帶

- (iv) 已在「政府、機構或社區」地帶提供足夠空間供廟宇日後舉行活動，故無須預留大片「休憩用地」土地作廟宇活動用途；

「政府、機構或社區」地帶

- (v) 現時為社區中心用途所劃的「政府、機構或社區」地帶並不恰當。該地帶的面積不足以發展合理的「政府、機構或社區」設施；
- (j) 為了保育紅樹林、根據運輸主導發展的概念盡量發揮用地的發展潛力，以及尊重私人土地的擁有權，建議在草圖上就該用地作出下列用途地帶修訂：
  - (i) 把紅樹林覆蓋的所有地方納入「海岸保護區」地帶範圍；
  - (ii) 擴大「政府、機構或社區」地帶的範圍，使之與私人地段的界線更為相符，以提供更合理的發展用地，發展「政府、機構或社區」地帶《註釋》所列的准許用途；
  - (iii) 相應地縮減有關「休憩用地」的範圍；以及

- (iv) 將「分層住宅」用途列入「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途；
- (k) 增加「政府、機構或社區」地帶的面積及將「分層住宅」用途列入第二欄用途，讓他們能合理地使用私人土地，同時確保該地帶的《註釋》與其他「政府、機構或社區」地帶的《註釋》相符。將「分層住宅」用途列入第二欄用途後，城規會便可按個別情況，根據條例第 16 條考慮有關申請；
- (l) 就該用地的「政府、機構或社區」用途而言，土地擁有人有當然權利提供私人「學校」、「康體文娛場所」、私營的「社會福利設施」（例如長者房屋）或「宗教機構」。以上任何一項用途都是該幅私人土地的合理用途，能滿足社區需要；
- (m) 建議在擴大後的「政府、機構或社區」地帶北面和南面劃設兩幅 10 米闊的非建築用地，分別作為侯王宮和「海岸保護區」地帶的緩衝區。正如城規會文件所述，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，有效的觀景廊一般最少闊 15 米。就此，申述人認為，按上述規劃署意見把該兩幅非建築用地的闊度增至 15 米，做法可以接受；

#### 用地 B

- (n) 用地 B 位於擬議港鐵站的 500 米範圍內，應根據運輸主導發展的概念進行高密度發展。但該用地現時卻劃為「海岸保護區」地帶及「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶，此舉並無考慮私人土地擁有人的權利，是無理苛待他們；
- (o) 有關堤堰和雨水滯留及處理池佔地甚廣，須不必要地收回私人土地。政府沒有提供足夠資料，證明有理由興建該排水系統，以及解釋為何不採用東涌谷東部（即該公共房屋發展項目所在處）所使用的傳統排水系統；

堤堰和雨水滯留及處理池

- (p) 關建堤堰和雨水滯留及處理池有以下兩個目的：
- (i) 落在低窪地區堤堰的雨水會先貯存在蓄水池，暴雨過後便排走；
  - (ii) 避免一般市區徑流所含的污染物流進東涌河；
- (q) 設於地面的系統應可把地面徑流直接排至河溪下游。只要透過普通的工程設計，便無須使用堤堰抽水站和蓄水池，從而騰出更多私人土地發展房屋；
- (r) 由於政府沒有提供資料證明應以有關雨水排放系統取代東涌谷東部所使用的普通系統，政府聲稱申述人未有提供足夠資料證明其建議可行，實屬不合理；
- (s) 城規會既然決定可在東涌谷進行低密度發展，所需的基礎設施將一應俱全，東涌谷沒有理由不能進行中或高密度發展。現時建議在東涌谷私人土地劃設的住宅用途地帶，對解決市民對私人房屋的迫切需求幫助不大，公然地浪費了公用設施齊備的市區土地；
- (t) 政府沒有充分理由不接納他們的建議。他們就用地 A 所作的建議能更有效達至該區的規劃目的，亦能盡量減輕土地擁有人的負擔，達到理想效果。他們所提交的生態研究提供了劃設非建築用地的理據；
- (u) 城規會應考慮所有相關資料，然後作出合情合理的決定。由於政府沒有提供有關該排水系統的足夠資料，城規會應延期就申述作出決定，直至取得有關資料；以及

- (v) 要求城規會接納申述人的全部建議或部分建議，並根據他們的建議略為修訂用地界線。

R11 – Coral Ching Limited

14. 李霧儀女士借助投影片作出陳述，要點如下：

第 60 區的「住宅(丙類)2」發展

- (a) 建議把第 60 區的「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，把地積比率由 1 倍增至 1.5 倍，同時相應增加建築物高度，理由如下：

配合《施政報告》提出滿足市民住屋需要的目標

- (i) 政府正加緊物色合適的用地，並檢討各土地用途，以增加房屋土地供應。把第 60 區房屋用地的地積比率增至 1.5 倍的建議與政府現行房屋政策相符。政府應重新評估該項增加房屋單位供應的建議是否可行；

「運輸主導發展」概念

- (ii) 該「住宅(丙類)2」地帶位於擬建的東涌西港鐵站 500 米範圍內，提高該地帶的發展密度符合「運輸主導發展」概念，鼓勵在運輸樞紐步程範圍內的地區進行更高密度的發展。

與周圍土地用途協調

- (iii) 建議的發展密度與周圍地區的發展密度協調。松滿路對面的「住宅(丙類)2」地帶的東南面是第 39 區的公共房屋發展項目(地積比率為 6 倍)，東南面較遠處是第 42 區的另一公共房屋發展項目(地積比率為 6.4 倍)；

### 第 61A 區的「住宅(丙類)2」地帶

- (b) 支持在第 61A 區劃設「住宅(丙類)2」地帶。第 61A 區的地積比率為 1 倍，第 60 區建議的地積比率為 1.5 倍，可維持該區梯級狀發展輪廓，建築物的高度仍然由東南面的山邊向西北面的海旁遞降；

### 使土地的運用更具經濟效益

- (c) 東涌谷有約 2.64 公頃的土地劃為「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶，以闢設排水及防洪系統。政府應審慎地重新評估是否應預留如此大面積的土地作上述用途。無須作上述用途的地方應改劃作其他適當的用途。政府應考慮如何善用有關用地，例如研究可否覆蓋處理池，在上蓋闢設休憩用地；

### 延伸河畔公園的範圍

- (d) 支持把東涌河東面地方劃為河畔公園，作為居民的休憩用地。為了進一步提升該區居民的生活質素，東涌河西面現時劃為「自然保育區」地帶的地方亦應劃作河畔公園用途。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，「自然保育區」地帶的規劃意向與「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的規劃意向有相似之處。兩個地帶的規劃意向，都是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對天然環境造成不良影響。兩者唯一不同之處，是劃為「自然保育區」地帶的土地很可能會一直廢置，而劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的土地則為由政府妥為管理。因此，應把東涌河西岸劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，以加強保護東涌河。新加坡首個生態區榜鵝生態鎮和南韓的清溪川都是海外的成功例子，顯示如何藉妥善保存天然河道改善居住環境；

在第 60 和 71 區劃設的非建築用地

- (e) 兩幅非建築用地會對日後住宅發展項目的設計構成嚴重限制。由於已有大量土地劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」，該區在空氣流通方面將不會出現問題，兩幅非建築用地可以刪除。倘若仍然憂慮會有空氣流通問題，這些問題可以在詳細設計階段(即有關方面把住宅發展建築圖則提交建築事務監督核准時)加以處理；以及

東涌谷的商店及服務行業用途

- (f) 計劃發展的商業樞紐距離東涌谷南部約 1.1 公里，「住宅(丙類)」地帶應具彈性，地帶內住宅樓宇地面一層應經常容許作「商店及服務行業」用途，以為居民提供方便。舉「鄉村式發展」地帶為例，「商店及服務行業」用途是新界豁免管制屋宇地面一層經常准許的用途。

R 12 – 牛凹村居民代表楊志豪及牛凹村原居民代表羅志剛

15. 羅志剛先生及黃正南先生作出陳述，要點如下：

- (a) 羅先生是牛凹村的村代表，黃先生是牛凹村的村民；
- (b) 東涌谷分區計劃大綱草圖上的「鄉村式發展」地帶較「鄉村範圍」小，導致沒有足夠土地興建小型屋宇，一些小型屋宇申請因而被拒；
- (c) 所有稀有品種的樹木(例如土沉香)已被非法入境者砍掉，牛凹村山邊已沒有稀有的樹木，應可在山邊地區興建小型屋宇。牛凹村有很多男性村民，對小型屋宇需求甚殷；以及
- (d) 請政府提供研究報告，提出縮減鄉村範圍的理據。

R15/C21 – 馮小燕

16. 馮小燕女士作出陳述，要點如下：

農業用途

- (a) 政府發展東涌時，除了要處理排水和交通問題外，亦要考慮如何滿足居民的訴求，以及如何令東涌新市鎮與鄉郊社區融合；
- (b) 東涌年青一代的居民追求自決的生活方式，要求保存整個東涌谷。東涌谷距離東涌新市鎮僅五分鐘車程，是東涌新市鎮的年青人實現夢想的好地方。他們可在荒廢的農地或果園耕種。
- (c) 東涌谷約有 20 公頃的土地劃作低密度發展用途，另有 15 公頃土地劃作鄉村發展之用。東涌谷有大片土地已被私有化和圍封，不能用作發展農耕。把該 20 公頃劃作低密度發展的土地用來發展社區農場，將可推動本土經濟，實現城鄉共生。從東涌新市鎮的住戶、街市和食肆收集得的廚餘可運送到東涌谷的農場堆肥，實行源頭減廢，並發展本地安全的食品品牌；
- (d) 社區農場為年青人舉辦生命教育活動，教導他們農作物的生長周期。如在東涌谷開設 50 個社區農場，估計這些農場可吸引 500 名東涌居民前往務農，另 500 名居民前往參與相關活動。社區農場可以拉近新市鎮居民與村民的距離；
- (e) 東涌谷的羅漢寺和另一寺院是城市人洗滌心靈的重要地方。雖然政府已就分區計劃大綱草圖上的土地用途建議諮詢東涌居民，但居民對房屋方面的建議不大感興趣。政府應詢問居民他們希望如何利用該 20 公頃的全新土地，以期能得出配合居民需要的方案；

### 對申述的回應

- (f) 政府對申述所作的回應強差人意。文件第 6.27 段提及政府現時並無針對收回土地作農業用途的政策，該回應並不恰當。時至今日，社會上很多人希望務農，政府應相應修訂政策。文件第 6.33 段提及政府考慮到東涌谷生態易受破壞的地方和鄉郊特色後，只建議在東涌谷進行低密度的住宅發展。然而，政府沒有考慮相關因素，例如社區農場可帶來社會效益和實現源頭減廢。第 6.38 段提及在東涌谷發展一個以鐵路為本的低碳社區。然而，這並不足夠。政府應訂定政策，鼓勵居民以單車代步；
- (g) 政府說日後會研究廚餘問題，但如在東涌谷的農地全鋪築作住宅發展用地後才實施廚餘政策，那可能已太遲了；
- (h) 在第三階段公眾參與活動舉行期間，政府建議將第 61 區的綠化地方劃為「綠化地帶」，但現時分區計劃大綱草圖將該地方劃作低密度住宅發展。政府應解釋為何會有此改變；
- (i) 雖然政府聲稱石榴埔的農地和果園已荒廢，但很多人正等待政府如何讓他們可以在該些土地耕種。東涌谷是人們實現耕種理想的理想地方；
- (j) 政府既然可收回土地興建房屋，政府似乎沒有理由不可收回土地發展農業。發展低密度住宅充其量只能為數千人提供住宅單位，而保存自然環境和文化遺產則可締造可持續的城鄉共生、安全食物供應和食物共享；以及
- (k) 雖然政府表示，建議的河畔公園將會推廣生態旅遊，但公園內將會有保安員監管遊人的活動，公園內的活動很可能極為有限。政府應全面規劃東涌谷的土地用途，不應批准在東涌河的上游和中游進行發展，以防止發展活動可能對下游的農業活動造成



的不良影響。市民希望得到的是安全的食物、生命教育和文化遺產導賞。政府應放棄在石榴埔、牛凹和石門甲附近發展房屋的計劃。在這些地方興建房屋會引起空氣污染，令村民生活水平下降。

[會議小休八分鐘。]

[潘永祥博士在會議小休期間離開這節會議。]

## R 21 – 胡嘉兒

17. 胡嘉兒女士作出陳述，要點如下：

- (a) 東涌西(例如逸東邨)缺乏公共交通服務，交通不便，與本港其他地區分隔。逸東邨內的公眾休憩用地太過隱蔽，通風和採光均欠佳。她希望東涌谷的建議住宅發展項目內會有更多設計完善的公眾休憩用地(就如映灣園和東薈城第一期的公眾休憩用地)，供公眾享用；
- (b) 她最近獲悉政府建議興建連接東涌東與日後人工島的輕便鐵路系統。她認為政府不應推行該建議，政府應興建連接東涌東與東涌西的輕便鐵路系統，以改善東涌區內的交通連繫。政府應考慮提供免費單車共享服務，類似一些海外國家所提供的服務，讓市民免費享用單車，為市民提供方便；
- (c) 東涌谷的房屋發展項目的密度越低越好，因為該區的環境和交通承载力已不勝負荷；
- (d) 關於河畔公園，公園應越大越好，因為市民需要有休憩用地呼吸新鮮空氣和進行社交聚會。海外國家亦有設立河畔公園供市民享用和觀賞野生動物，公園管理得宜的成功例子。她認為香港政府有能力妥善管理河畔公園；

- (e) 日後的發展項目應設有臨街商店，以為市民提供活動空間和各類型的就業機會；以及
- (f) 支持在東涌西發展農業活動。雖然該些農業活動生產的食物不足以應付市場需求，但可以讓市民親近土地和陽光，促進市民的心理健康，紓緩市民的壓力。

## R 28 – 由環保團體聯合提交的申述書

18. 鄭睦奇先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表 9 個環保團體(即創建香港、生態教育及資源中心、綠色大嶼山協會、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、Hong Kong Outdoors、長春社、綠色力量，以及大嶼山愛護水牛協會)陳述它們對東涌谷和東涌灣的意見。

### 東涌河提供的生態系統服務

- (b) 自然環境對人類非常重要。東涌河、東涌谷和東涌灣提供「生態系統服務」，以淨化空氣和水質、土壤微生物加速土地排毒和廢物分解、確保養分流動和循環、控制微氣候和其影響、維持生物多樣性、控制致病的生物、紓緩乾旱和洪氾、保護溪岸、河道和海岸免被侵蝕、產生和保存土壤、維護土地肥沃等等；
- (c) 東涌河的水質極為優良。與屯門、元朗和沙田的河流比較，東涌河下游的大腸桿菌含量最低。許多河流(例如元朗新市鎮的河流)已受干擾。請委員不要令到東涌河步香港其他人工化河道的後塵；
- (d) 東涌河的水域和沿岸生物多樣性異常豐富，有許多稀有和頻危物種，已列為具重要生態價值的河溪。東涌河河口的潮間泥灘紅樹林是大嶼山最大的紅樹林，亦是植物品種最多的地點之一。東涌谷和東涌

谷沿岸地方是蝴蝶熱點，有五種稀有的蝴蝶，包括鳳蝶和雙尾灰蝶；

- (e) 為了保存東涌河，請委員貫徹分區計劃大綱草圖的規劃意向，保育該區生態易受影響的地方，保護區內鄉郊自然特色，保存區內的獨特景貌和文化，並採取執管行動對付違例發展。
- (f) 關於東涌谷的土地用途，環保團體在二零一二年主動建議政府保護和保育優質的天然生境，推廣互相協調的社區用途，以及提升東涌河谷的河流景致和文化遺產對遊人的吸引力；

#### 環保團體建議的發展審批地區圖

- (g) 環保團體擬備了發展審批地區圖，建議設立面積廣闊的河流自然公園，保育河流資源，並建議政府為設立該公園而收回有關土地。為了公眾的利益，保護和控制河谷的水流、水質和生態特性，政府有充分理由收地；
- (h) 東涌谷與纜車景點、侯王宮、大澳古道、大蠔、長沙和昂坪緊密相連。分區計劃大綱草圖沒有探討是否可以進一步發揮東涌谷的旅遊業發展潛力，令人感到失望；
- (i) 環保團體在二零一五年提出的發展審批地區圖涵蓋田心的「具特殊科學價值地點」和黃龍坑，但政府擬備的發展審批地區圖沒有涵蓋這兩個地區。雖然東涌市中心地區分區計劃大綱圖涵蓋黃龍坑，但該圖沒有可就違例發展採取法定強制執行規劃管制行動的權力。發展審批地區圖應涵蓋這兩個具有重要生態價值的地區；

#### 落實保護措施

- (j) 政府展開發展計劃前應落實環境保護措施，包括限制地盤車輛和挖土機進入東涌谷和東涌灣；
- (k) 東涌谷生態受破壞的土地由二零零七年的 4.8% 增至二零一五年的約 13%，有需要在東涌谷採取環境保護措施。比較二零零七年和二零一五年的航攝照片，可以看到生態受破壞的土地範圍擴大。環保團體強烈敦促政府嚴禁任何人在東涌谷進行露天貯物和港口後勤用途；
- (l) 有人在政府土地違例興建一道橋橫跨東涌河兩岸，政府須解釋為何容許這違例建築存在；
- (m) 東涌河是親水文化活動的理想地方，請城規會以「先保育，後發展」的方針行事，以保護該天然河道；
- (n) 此外，請城規會發展東涌谷時留意以下事宜：
  - (i) 東涌河較其他河道短而陡斜，整體斜度為 1:4.9，其他河道的斜度則為 1:14 或 1:18 左右。二零零八年一場大雨令東涌與本港其他地區的連繫中斷。該區的水流和土力狀況不宜興建密集式高樓，易受水浸和山泥傾瀉影響的住宅發展亦應可免則免。政府規劃東涌河谷的土地用途時須及早採取預防措施，以減低氣候轉變導致河水氾濫的風險，並應保存植被和避免以混凝土覆蓋大面積土地，讓雨水可充分滲入土地。此外，政府應遏止非法傾倒廢料活動；
  - (ii) 二零一五年，黃龍坑河口西岸的紅樹林發現有斑灰蜻這種蜻蜓棲息。斑灰蜻已列為「易危」物種，在本地甚為罕見。因此，應把斑灰蜻的生境納入河畔公園，或劃為適當的保育地帶；以及

- (iii) 城規會亦應考慮把流經莫家、藍峯及稔園的東涌河支流劃為「具特殊科學價值地點」，以免有人不當使用這些支流的河水，令東涌河受污染。

## R 29/C 18 – 創建香港有限公司

19. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 樂見政府把分區計劃大綱草圖上具重要生態價值的地方劃為保育地帶，並把一處地方劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，由渠務署負責管理。然而，政府只把土地劃作保育用途並不足夠，城規會若有意保育土地，便須確保土地得到適當管理；

### 惡意破壞生態行為

- (b) 獲悉政府擬把發展區附近的地方劃為保育地帶。倘當局把有關地方劃為保育地帶後便不再跟進處理，有關地方必定會遭破壞。政府明知用地隨後會遭破壞仍將之劃為保育地帶，此舉並不合理，會遭人入稟法院提出司法覆核。「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶應擴展至涵蓋東涌河東西兩面及河口範圍，這些地方現劃為「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶。他們聯絡渠務署後得悉，該署已準備承擔管理河畔公園擴展區的責任，以管理水浸問題；
- (c) 城規會應注意，政府已指出條例對自然保育的成效不彰，因為條例未能遏止惡意破壞生態行為，而且政府不會投放資源改善生境／美化市容。倘政府或城規會把土地劃為保育地帶後不加管理，自然保育只會淪為空談；
- (d) 然而，其他條例卻有條文訂明由政府管理相關用地，例如《遊樂場地規例》和《郊野公園條例》分

別訂明由政府管理休憩用地和郊野公園，並改善有關的配套設施，進行巡邏、執法、收集廢物和護理植物等工作；

- (e) 土地一旦被劃為保育地帶，有關土地對土地擁有人已無商業利益。倘有關土地位於鄉村或住宅地帶的行人徑旁，丟在有關土地的垃圾便無人清理，因為這幅土地對擁有人已沒有利益，而政府亦不會進行清理，因為那是私人土地。政府把土地劃作保育用途後不加以管理，此舉並不合理；
- (f) 世界自然基金會香港分會和一些環保團體合製了「生態環境破壞地圖」，顯示過去一幅幅土地的環境逐步被破壞，而規劃署卻未能加以制止；

#### 南圍惡意破壞生態行為例子

- (g) 南圍鹽田就是環境受破壞的例子。多年前，城規會為保育紅樹林，把有關土地劃為「海岸保護區」地帶。然而，過去幾年，「海岸保護區」地帶內的停車場規模不斷擴大，每逢周末都有人把垃圾棄置在停車場內。過去五年間，規劃署也未能確定該停車場的營運者或擁有人是誰，令規劃署無法清理棄置於該處的垃圾。位於村屋旁的「海岸保護區」地帶都會出現這情況；

#### 擴大河畔公園的範圍

- (h) 東涌谷擬發展較大型的住宅項目。這些住宅的居民會花錢在泊車、車輛修理和貯物方面，導致有經濟誘因促使人們破壞環境，或在東涌河沿岸的私人土地闢設與環境不協調的設施。城規會決定劃設住宅地帶衍生了對這些不協調用途的需求，惟城規會未有因應其決定而引致破壞環境行為採取行動加以阻止；

- (i) 為免保育地區受破壞，有關地區應劃為「休憩用地」地帶，讓康樂及文化事務署可承擔管理責任；或將有關地區劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶，讓渠務署可加以管理；
- (j) 根據東涌研究所制訂的建議發展大綱圖，東涌河自然河畔公園的範圍是沿保育地區邊界和河道東西面的防洪堤走線而劃。然而，分區計劃大綱草圖只建議把河的東面劃為河畔公園，相信這是因為政府不願另花港幣三億元收回私人土地，使河畔公園的範圍可涵蓋整條東涌河。然而，相對於東涌新市鎮擴展區計劃的預算總額，這筆款項實在微不足道；
- (k) 倘擴大河畔公園的範圍，闢設一個環境優美而潔淨的濕地公園，人人也能受惠，包括該區日後的居民和東涌新市鎮的居民(他們可享用這公園)、先前的土地擁有人(他們獲政府收回土地)、環保團體(他們樂見具有重要生態價值的土地得到保育)，以及渠務署(該署可更有效地管理有關地方的水流情況)。此外，這亦符合城規會的保育目標；以及
- (l) 至於土地可否收回作保育用途的問題，須指出的是有關土地並非收回作保育用途，而是收回以發展新市鎮，是符合公眾利益的合適用途。政府既然可收回土地作「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」用途，也可收回土地以積極保育。擴大河畔公園的範圍可讓市民體驗優質自然公園的環境，這亦是分區計劃大綱草圖所訂的規劃意向。請城規會合理處理該區的規劃，並貫徹就該區所作的決定。

### R30 – 綠色力量、生態教育及資源中心

20. 陳錦偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 綠色力量、生態教育及資源中心(下稱「該中心」)主要關注在東涌河沿岸修築堤堰的問題；

### 修築堤堰的影響

- (b) 他留意到，政府原先規劃在東涌谷提供更多綠化地方。然而，這份分區計劃大綱草圖規劃了低矮住宅發展項目，有必要在東涌河沿岸修築堤堰。在東涌河上段修築堤堰，難免會影響下段及河口的生態環境。用納稅人的錢來補貼修築堤堰，只能惠及擬議低矮住宅發展項目的數千名居民，並有損自然環境，這樣做似乎並不合理；
- (c) 在互聯網略為檢索便可發現，使用堤堰會損害滯洪區的環境，參考德國的經驗，這對水生生態系統會構成壓力，並對魚羣的影響尤為嚴重。此外，相關研究亦顯示動植物普遍的耐洪能力強，遭遇洪水激流後可迅速復原。然而，動植物的生境若受影響，復原速度將會很慢，甚或不能復原。有見及此，政府不值得為了發展低矮住宅項目而修築堤堰，令自然生態環境受損；

### 生物多樣性

- (d) 該中心進行的調查顯示，東涌河河口發現有多種稀有生物。政府應按《生物多樣性公約》的原則制訂生態策略。在東涌河河口發現的稀有生物包括三棘鰲 (*Tachypleus tridentatus*)、漁游蛇 (*Xenochrophis piscator*) 及清白招潮蟹 (*Uca lacteal*)；
- (e) 此外，河道上段亦有香港纖春蜓 (*Hong Kong Clubtail*) 出沒，證明該河段水質甚佳。若在河道上段進行工程（例如與修築堤堰有關工程），必然會對下段河道或河口生態造成不良影響。低密度住宅產生的強光和噪音也會對生態造成不良影響；以及

### 生態旅遊及教育

- (f) 東涌河河口十分接近逸東邨。該河口與東涌谷整體而言可說是東涌的後花園。東涌谷位置便利，有豐



富的天然資源，前往大澳和昂坪都很方便。這一切為該區發展生態旅遊及農業提供了有利的條件。年輕一代可透過生態導賞團及農作物認識自然生態環境，城市人與村民亦可彼此交流互動；

- (g) 發展東涌谷，除了興建低密度住宅供一小撮人居住外，其實還有許多更可取的方法。城規會應考慮把城市發展集中於東涌東，東涌西則應只作與保育相關的用途。

### R 3 1 – 香港觀鳥會

- 21. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 東涌河及林地的生態價值

- (a) 除了其中一極小河段外，整條東涌河(包括上、中、下游及河口和泥灘)大部分仍未受干擾，保持天然狀況。它是香港極少數尚未整治的河溪之一；
- (b) 整個東涌谷都被郊野公園包圍，其生態價值非常高。該草圖沒有充分保護該區的生態價值，實在令人十分失望；
- (c) 所有林地均應改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以加強保護。至於保護東涌河方面，應採用全面的策略。河畔公園的範圍應擴大至涵蓋整條河道及其河岸地帶；
- (d) 香港觀鳥會曾就東涌谷進行生態調查，錄得逾 110 種雀鳥，當中超過四成屬具保育價值的品種，包括有屬全球易危及全國瀕危物種的黃嘴白鷺，以及屬全球近危物種並在本地備受關注的白頸鴉。在成齡樹林和山麓丘陵的草地，亦分別發現屬全國易危物種的綠翅金鳩，以及屬全國珍稀物種並在區域內備受關注的鷓鴣；

- (e) 該區的泥灘、紅樹林、河口、河溪及林地是雀鳥棲息和覓食的地方，故有需要予以充分保護；
- (f) 《香港規劃標準與準則》第十章訂明，自然保育及文物保護的原則是把重要的景觀、生態與地質特徵和文物的所在地劃作保育有關地帶，以及管制毗鄰土地用途，盡量減少對自然保育有關地帶來不良影響，並盡量提高這些地帶對自然保育及文物保護的價值。該草圖的整體規劃意向，亦是保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特景貌和文化遺產。由於東涌谷的生態價值高，保育地帶大體上應適用於該草圖，以反映《香港規劃標準與準則》的自然保育及文物保護原則和草圖的規劃意向；

### 建議

- (g) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是發展小型屋宇。它屬於發展地帶，而劃作「鄉村式發展」地帶的地方並無須就生境流失進行環境影響評估。把林地及河溪納入「鄉村式發展」地帶，並非恰當做法。「鄉村式發展」地帶內的林地及河溪應改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，加以保護；
- (h) 關於東涌河方面，該河只有一段被納入河畔公園。由於條例並不是有效的工具，可藉以對生態易受影響的地方內清除植被及平整土地的行為採取執管行動，故應採取生態系統方法，把河畔公園的範圍擴大至涵蓋整條東涌河及其所有河岸地帶，以加強管理及保護；以及
- (i) 總括而言，她要求城規會：
  - (i) 備悉草圖涵蓋的地區具有高生態價值；
  - (ii) 依循草圖的規劃意向；

- (iii) 接納香港觀鳥會的申述書中有關把所有林地劃為保育地帶(即「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶)的意見；
- (iv) 採取生態系統方法，以保護東涌谷及東涌灣的天然生境及水質；以及
- (v) 把河畔公園的範圍擴大至涵蓋東涌河的所有河岸地帶。

### R32 – 長春社

22. 梁德明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 農業用途

- (a) 農業用途最近在香港引發不少討論。政府已建議設立農業園和探討設定農業優先區的可行性，以鼓勵復耕或出租休耕農地作農耕用途。城規會應透過土地用途地帶制度，鼓勵把土地作發展農業之用，從而貫徹政府的政策；
- (b) 政府就市民要求劃地作農業用途一事作出回應時指出，「農業用途」是「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途。然而，「鄉村式發展」地帶的規劃意向是發展小型屋宇。若真的有意把土地作農業用途，適當的做法應是將有關土地劃作「農業」地帶。由於「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」屬「農業」地帶的第二欄用途，故此在有需要時，人們仍可透過規劃申請機制申請興建小型屋宇；
- (c) 農業用途可吸納從社區收集得來的廚餘，解決堆填區地方不足的問題；
- (d) 政府應重新考慮市民是否真的對低密度豪宅有需求。發展商為求圖利，囤積了許多已落成的單位，

任由單位空置。郊區的土地應作農業用途，以令鄉郊發展可以持續；

- (e) 有關回應指擬議發展的環評報告已獲核准。以此作為不劃地作農業用途的理據，並不成立。雖然環評報告確有就漁業進行評估，但對農業的評估就欠奉；

#### 林地

- (f) 東涌谷有一些林地的土地用途地帶並不恰當。稔園、莫家和石門甲的風水林被劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，或指定為「道路」。其中一些擬闢設的堤堰更侵進了莫家的風水林。雖然政府聲稱已劃作「鄉村式發展」地帶或指定為「道路」的林地面積相對細小，但該些林地很接近成齡樹林，亦是整個生態系統的一部分，故應把該些林地劃作「自然保育區」地帶；
- (g) 若把土地由住宅用途改劃作農業用途，便無須闢設那麼多堤堰和道路，而道路和堤堰侵進林地的問題亦可解決；以及
- (h) 環評報告把一些林地看作未成熟的林地，認為其保育價值低。然而，該些林地作為區內生態系統不可或缺的一部分，其重要性不該被低估。該些林地至低限度應劃作「綠化地帶」。

23. 會議於下午十二時四十分休會午膳。

24. 會議於下午二時零五分恢復進行。

25. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

黃偉綸先生

主席

黃仕進教授

副主席

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

馮英偉先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

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

簡介和提問部分(續)

26. 以下政府的代表、申述人及申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

**政府的代表**

*規劃署*

- 譚燕萍女士                    — 西貢及離島規劃專員
- 胡明儀女士                    — 高級城市規劃師／離島 2
- 梁萃熹先生                    — 助理城市規劃師／離島 4

*土木工程拓展署*

- 盧國中先生                    — 總工程師／離島
- 王清標先生                    — 高級工程師 9(離島發展部)
- 阮潔鳳女士                    — 工程師 9(離島發展部)

**申述人及申述人和提意見人的代表**

R 10 / C 17 – Forestside Limited

- 領賢公司 —
- 李禮賢先生                    ] 申述人及提意見人的代表
- 李懿婷女士                    ]
- 黃愛珠女士                    ]

R 11 – Coral Ching Limited

- Lawson David & Sung Surveyors Ltd —
- 李霧儀女士                    ] 申述人的代表
- 陳曉汶女士                    ]

R 15 / C 21 – 馮小燕

馮小燕女士 – 申述人及提意見人

R 28 – 由環保團體聯合提交的申述書

鄭睦奇先生 – 申述人的代表

R 29 / C 18 – 創建香港

司馬文先生 – 申述人及提意見人的代表

R 31 – 香港觀鳥會

胡明川女士 – 申述人的代表

R 32 – 長春社

梁德明先生 – 申述人的代表

R 33 – 世界自然基金會香港分會

劉兆強先生 – 申述人的代表

R 34 – 嘉道理農場暨植物園公司

C 13 – 趙善德

C 14 – 聶衍銘

趙善德先生 ] 申述人的代表及提意見人

聶衍銘先生 ]

金怡霖女士 ]

R 35 – 守護大嶼聯盟

傅家灝先生 – 申述人的代表

C 6 – 石門甲村村代表羅美發

李康庭先生 – 提意見人的代表

C 14 – 何紹基

何紹基先生 – 提意見人

27. 主席表示歡迎上述各人到席，接着請申述人及申述人／  
提意見人的代表闡釋他們的申述書／意見書的內容。

R33 – 世界自然基金會香港分會

28. 劉兆強先生借助投影片作出申述，要點如下：

- (a) 從生態保育的角度而言，世界自然基金會香港分會歡迎把東涌谷分區計劃大綱草圖刊憲，因為該圖訂立法定規劃管制，使發展模式較具條理，以及在若干程度上遏止區內破壞生態的行為。然而，世界自然基金會香港分會對草圖上若干地區的土地用途地帶規劃表示關注；
- (b) 如東涌研究第三階段公眾參與活動期間公布的建議發展大綱圖所顯示，石榴埔村「鄉村式發展」地帶的部分土地應還原為「農業」地帶。有關地區的農地，可作為生態走廊，供野生動物橫越河谷地區的東西兩面，自由行走。建議把有關地區劃為「農業地帶」，符合東涌新市鎮擴展區獲批准的環境影響評估(下稱「環評」)報告第 9.4.32 節的結論，即「...橫越東涌谷的野生動物(特別是非飛行品種的動物)，較有可能會使用東涌谷的一些生境。這些生境包括石榴埔南面的乾旱荒廢農地和果園、石門甲村北面的林地和果園，以及這兩條潛在通道東西兩面的生境(例如林地、荒廢農地)」；
- (c) 一些申述人／提意見人要求東涌谷分區計劃大綱草圖把農地劃為「農業」地帶。規劃署在文件中作出回應，表示農業活動可在「鄉村式發展」地帶的農地上繼續進行。不過，有關農地並非只作農業用途，該處亦是野生動物的走廊，以及東涌谷鄉郊環境的景觀特色。該區的土地用途規劃應尊重區內的鄉郊和自然特色。把農地劃為「鄉村式發展」地帶會有利於小型屋宇發展。事實上，如把農地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，小型屋宇發展仍可透過規劃申請機制獲得批准，過程中環保組織可表達他們的關注，而村民發展小型屋宇的權利不會被剝奪；以及



- (d) 就石榴埔村而言，在東涌谷分區計劃大綱草圖上，可供發展小型屋宇的土地較尚未處理的小型屋宇申請和未來十年小型屋宇預計需求量所需的土地為多。他估計，按建議發展大綱圖所建議劃設面積較小的「鄉村式發展」地帶，足以滿足該村的小型屋宇需求。基於以上所述及農地的重要性，應把石榴埔村的農地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。

R34 – 嘉道理農場暨植物園公司

C13 – 趙善德

C14 – 聶衍銘

29. 聶衍銘先生借助投影片作出申述，要點如下：

- (a) 嘉道理農場暨植物園公司於二零一一和二零一二年進行詳細的生態調查。有關的報告已上載該公司的網頁供公眾瀏覽，亦已提交政府參考。嘉道理農場暨植物園公司在公眾參與活動的三個階段均有就東涌研究提出意見，亦有就環評報告提出意見。不過，他們就保護東涌谷生物多樣性提出的主要建議，大多沒有獲草圖採納；
- (b) 在生態方面，嘉道理農場暨植物園公司對草圖的主要關注事項是(i)並非所有重要的生境(例如水道、成齡樹和風水林)都得到足夠保護，一些生境更會受發展嚴重影響；(ii)政府沒有周詳考慮有關野生動物走廊的建議；以及(iii)農地沒有受到保護。有關的地區位於石門甲村、莫家村和石榴埔村；

河道

- (c) 石門甲和莫家的「鄉村式發展」地帶內有河道。這些河道在東涌新市鎮擴展區獲批准的環評報告的生境地圖上沒有顯示出來，但嘉道理農場暨植物園公司在實地視察時發現這些河道。這些河溪仍處於非常天然的狀態。莫家的河道雖然在生境地圖上沒有顯示出來，但在規劃署和地政總署擬備的圖則／地

圖上則有顯示該河道。有人或會辯稱，這些河道只是灌溉用水溝。不過，這些灌溉用水溝或可孕育生物多樣性豐富及具重要保育價值的生態系統。白雲山魚和林氏細鯽是已在香港絕種的兩種小魚，前者在廣州再次發現。這些魚類在香港絕種，因為微生態系統(例如小河溪)的保護不足。就東涌谷而言，有一些不在東涌河主河道出沒的小本土魚類，使用小河溪為育幼場。小河溪亦有本身的植物羣落。莫家的河溪亦發現香港特有的鐮刀束腰蟹(小河溪的蟹)，這種蟹獲世界自然保護聯盟列為「全球瀕危」物種；

- (d) 有人或會辯稱，河道改道須獲得規劃許可，因此河道會受到保護。從林村的例子可見，有些河道被收窄，並夾在小型屋宇與行人徑之間，這並非保護河溪的恰當做法。河道的部分河段甚至因為道路工程而消失，河水被引至地下的排水渠。這樣做不但破壞生態系統，還會增加該區的水浸風險。被納入「鄉村式發展」地帶的小河道很可能會變成溝渠；

#### 林地及成齡樹

- (e) 雖然規劃署表示因應林地的密度把風水林劃入不同的地帶，但從莫家村的航攝照片可見，實難以區分哪些林地是密林，哪些不是。莫家村北面的林地在東涌谷分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」，夾在「鄉村式發展」地帶與「住宅(丙類)2」地帶之間，而鄉村西面的密林則位於「鄉村式發展」地帶內。要保護有關的林地，如此的用途地帶規劃並不恰當；
- (f) 雖然文件有關石榴埔的實地照片只見有休耕農地，但他最近實地視察該處時，發現有一棵特別高大明顯具保育價值的榕樹。這棵樹和其他成齡樹都劃入「鄉村式發展」地帶內，那些成齡樹可能是先前的風水林的一部分，但遭鄉村發展干擾，現時只剩下零星的樹叢。石榴埔那些成齡林地／樹在環評報告的生境地圖中亦有標示；

- (g) 分區計劃大綱圖把不同地方的風水林劃為不同的土地用途地帶(即「鄉村式發展」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」)，各風水林所受的保護程度不一。在「綠化地帶」內，人們可透過規劃申請機制申請在「綠化地帶」發展小型屋宇，申請成功率約為三成，比率偏高。在一些現有鄉村，部分林地路面已見鋪好，一些成齡樹被人砍掉，他懷疑「鄉村式發展」地帶能否保護林地和成齡樹；

### 野生動物走廊

- (h) 經核准的環評報告為東涌谷地區東西走向的野生動物定出多條野生動物走廊，但其中一條位於莫家村的「鄉村式發展」地帶內，走廊會受人類活動、野狗野貓和交通干擾。另一條在石門甲附近的野生動物走廊則過於狹窄；

### 農地

- (i) 草圖把常耕農地和果園分別劃入莫家村和石門甲村的「鄉村式發展」地帶內。規劃署認為農業活動在「鄉村式發展」地帶仍可繼續。不過，「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是作鄉村式發展，在發展小型屋宇需求大的情況下，他質疑能否保留常耕農地；
- (j) 總的來說，嘉道理農場暨植物園公司建議把莫家及石門甲的部分「鄉村式發展」地帶改劃為合適的土地用途地帶，以保護河道、風水林和未成熟的林地、農地和野生動物走廊，以及對石榴埔而言則保護成齡林地。至於風水林，也應以一致的方式劃設合適的用途地帶來作保護；以及

### 鄉郊規劃

- (k) 東涌谷分區計劃大綱草圖所涵蓋的鄉郊腹地如進行發展，不應採用市區推土機式的發展。東涌谷的住宅用地劃為「住宅(丙類)」地帶，有關的規劃意向

主要是作低層、低密度的住宅發展。他懷疑東涌谷分區計劃大綱草圖及擬議的房屋發展項目是否為大多數市民而設。在東涌谷興建豪宅只會令生態系統、耕地和供市民大眾享用的鄉郊地方受損。總言之，東涌谷分區計劃大綱草圖並非理想的圖則。

### R 35 — 守護大嶼山聯盟

30. 傅家灝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 守護大嶼山聯盟支持環保團體有關東涌谷分區計劃大綱草圖的意見及擴展河畔公園的建議。即使擬議的住宅發展項目是低密度的發展，不論在發展項目施工還是運作階段，對東涌谷地區生態極易受影響的地方都必會造成影響，例如光害問題及水／空氣污染；
- (b) 雖然住宅發展項目的位置和設計已考慮有關發展對城市設計和通風方面的影響，但這些發展項目與東涌谷的鄉郊環境並不協調。應維持東涌谷的現狀，應有其他方法配合住屋需要；
- (c) 東涌谷有相當大部分的土地由不同的發展商購得。正如《香港 01》最新的報導所述，在東涌研究第三階段的公眾參與活動期間，東涌河西面河口有相當大片的土地擬劃為「綠化地帶」，但現時在東涌谷分區計劃大綱草圖上卻劃為「住宅(丙類)2」地帶。R11 的申述書表示支持用途地帶作此改動，而 C17 則同意 R11 的意見；
- (d) R11 在東涌研究第三階段的公眾參與活動所提交的申述書表示，由於東涌灣不會進行填海，該處的房屋供應會減少，故應提高東涌谷住宅用地的地積比率，以平衡住屋需要與環境保護。R11 亦建議(i)盡量發揮港鐵東涌西鐵路站附近住宅用地的發展潛力；(ii)把東涌河西面的地方由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及(iii)刪除東涌谷分區計劃大綱草圖上的非建築用地，因為這些用

地會限制建築物的設計，而通風問題則可透過適當地編排建築物的位置來解決。雖然這些資料不足以證明政府與發展商勾結，但卻不禁令人懷疑把有關土地的用途地帶由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶的最終意圖；

- (e) 雖然農業活動在「鄉村式發展」地帶是經常准許的用途，但其生存卻受發展壓力威脅。東涌谷的泥土已被區內的回收場、露天貯物場及停車場污染。土地平整工程和傾倒泥土會令土壤進一步惡化，致令該處不宜作農業用途。政府應採取措施，確保有意耕種的人可在東涌谷耕種；以及
- (f) 有關把東涌谷發展成低碳社區的概念，令人懷疑的是為何耕種和踏單車不被視為低碳的行為模式。文件所載有關規劃署的回應，重點是推廣使用公共交通工具和節能措施，但低碳的生活方式實應透過社區不同的層面來實踐。

#### C 6 – 南輦村村代表李康庭

31. 李康庭先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是原居村民，也是村代表。他在東涌谷的一條鄉村長大。昔日，他須乘搭渡輪前往東涌，再步行一大段路才可到達其所居的鄉村。當時，村內只有電力而沒有食水供應。如果該區沒有發展，現時便不會有這麼多村民留在區內。他們於一九九七年獲悉政府有計劃發展該區，並為各條鄉村興建道路，但該計劃基於種種原因而沒有落實。二十多年來，村民都要求政府發展該區。他希望城規會從寬考慮他們的要求；
- (b) 區內鄉村仍然缺乏基礎設施和社區設施，例如寬頻傳輸網絡和煤氣供應。該區只有一至兩呎闊的單車徑，但沒有道路和緊急車輛通道。村民必須前往市中心才可享受娛樂設施。他希望現在的發展計劃可以提供現時缺乏的設施；

- (c) 目前，農地和鄉村在大雨時經常水浸。即使不進行發展，政府仍應處理東涌谷嚴重的水浸問題；
- (d) 不應縮減「鄉村式發展」地帶的面積，而且《基本法》已訂明原居村民興建小型屋宇的權利。他亦關注東涌谷的環境和鄉郊格局，但希望當局會在環境保護和發展需要之間取得平衡。至於生態價值高而又涉及私人土地的地方(例如東涌河)，政府應為保護環境而收回那些土地，並向村民作出補償；以及
- (e) 如因生態或其他原因而要縮減「鄉村式發展」地帶的面積，政府應向土地擁有人作出補償，在別處給他們提供一塊生態重要性較低的土地。即使有關土地劃作「鄉村式發展」地帶，原居村民仍需要有土地和金錢才可興建小型屋宇，而且小型屋宇的發展受到各政府部門的管制，政府可以基於各種理由(例如侵進河道)拒絕他們興建小型屋宇的建議。此外，新建小型屋宇的地點亦受制於一些傳統慣例，例如新建的屋宇不可建於首幢屋宇的前面。

### C12 – 何紹基

32. 何紹基先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是磳頭村的代表，也是大澳鄉事委員會副主席。區內村民要求政府擬備分區計劃大綱草圖時保障他們的發展權。偏遠的鄉村缺乏緊急車輛通道和基礎設施／配套設施。從東涌谷步行前往大澳需花上數小時。假日期間，區內有大量遊客、騎單車者和遠足人士，導致出現騎單車者與遠足人士爭路的情況。緊急車輛通道和配套設施對村民和遊客都很重要；以及
- (b) 他希望發展東涌可為村民提供更好的就業機會和房屋。村民致力保護環境，但政府亦應改善鄉村的基礎設施。

[伍穎梅女士此時到席。]

33. 由於政府的代表已完成簡介，而當天出席會議的申述人／提意見人／他們的代表亦已陳述完畢，會議接着進行答問環節。主席告知與會者，答問環節是讓委員就其關注的事項提問。委員會提出問題，而主席會請申述人／提意見人／他們的代表及／或政府的代表回應。不應將答問環節視作與會者向城規會提問或是各方互相盤問的時段。

#### 靈灰安置所和墓地

34. 兩名委員詢問有關稔園村內現時的靈灰安置所用途、為原居村民提供的墓地，以及計劃在東涌設置的靈灰安置所的資料。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 涵蓋東涌谷地區的發展審批地區草圖刊憲前，稔園村內有些新界豁免管制屋宇已改作私人靈灰安置所用途。在東涌谷分區計劃大綱草圖上，稔園村(包括靈灰安置所所在的地點)劃作「鄉村式發展」地帶，而「靈灰安置所」在「鄉村式發展」地帶內並非准許的用途；
- (b) 根據《城市規劃條例》，如果稔園村內的相關靈灰安置所在發展審批地區圖刊憲前已存在，便會視為「現有用途」，並予以容忍。不過，這類用途日後如有任何實質改變，或有關地點如有任何新發展，都須遵守「鄉村式發展」地帶的規定，否則或會視為違例發展，規劃事務監督會對違例發展採取執管行動；
- (c) 政府現行政策是每區有一個靈灰安置所，以滿足全港的需要。就大嶼山而言，不宜在人口稠密的地區(例如東涌新市鎮及已規劃的東涌擴展區)發展靈灰安置所。不過，政府已計劃在較遠離北大嶼山民居的小蠔灣發展靈灰安置所；以及
- (d) 參閱文件的圖 H-9，東涌谷現時有五個供原居村民使用的許可墓地。這些現有的許可墓地位於「綠化地帶」內，根據分區計劃大綱草圖是准許的用途。

然而，如要在「綠化地帶」內闢設新的墓地，便須向城規會申請規劃許可。

### 第 60 區的建築物高度和地積比率

35. 一名委員就 R11 的建議(增加第 60 區住宅地帶的建築物高度和地積比率)提問。就此，譚女士借助投影片中的一份圖則解釋說，按照東涌谷地區的規劃設計概念，發展地帶內的建築物高度將呈梯級狀高度輪廓，由山邊(主水平基準上 45/55 米)向海濱及東涌河河口(主水平基準上 20 米)遞降。第 60 區位於海濱附近，按照分區計劃大綱草圖的規定，其建築物高度限為主水平基準上 20 米。R11 提出把第 60 區的地積比率由 1 倍增至 1.5 倍的建議，會相應提高該區的建築物高度，這有違梯級狀高度的設計概念，會對景觀廊和該區的景觀特色造成不良影響。

### 「鄉村式發展」地帶

36. 一名委員留意到，牛凹村的「鄉村式發展」地帶較石榴埔村的「鄉村式發展」地帶細小，於是詢問劃定「鄉村式發展」地帶界線的理據，以及是否容許跨村申請興建小型屋宇。譚女士作出回應，要點如下：

- (a) 劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮現有的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、現有民居的分布模式、預測未來 10 年小型屋宇需求量、地形和自然環境等因素；
- (b) 文件的圖 H-4b 顯示，牛凹村以北的地方劃為「自然保育區」地帶，作為東涌河支流的緩衝區。牛凹村南面和西南面的土地是一大片完整的成熟樹林，發現有具保育價值的植物。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為把該處劃為「自然保育區」地帶，做法恰當；以及
- (c) 東涌所有原居民鄉村都屬同一「鄉」。地政總署有政策容許在同一「鄉」提出跨村申請。政府是從整體着眼，劃設東涌的「鄉村式發展」地帶，以應付



東涌「鄉」內所有鄉村的小型屋宇需求。投影片有一列表，顯示東涌「鄉」內的小型屋宇需求和「鄉村式發展」地帶，從中可見為某些鄉村劃設的「鄉村式發展」地帶較大。這些「鄉村式地帶」除了要應付本身鄉村的小型屋宇需求外，還要應付其他可擴展範圍有限的鄉村(例如那些位於市鎮中心地區，被市區發展包圍的鄉村)的需求。整體而言，東涌幾份分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶的面積可應付東涌「鄉」約 59% 的小型屋宇需求。

37. 一名委員就興建新小型屋宇的傳統文化提問。李康庭先生(R1/C6)回應說，每條原居民鄉村對興建新的小型屋宇可能會有本身的傳統，就莫家村來說，就是新的小型屋宇只能建在村內首幢建成的小型屋宇後面，即使莫家村首幢屋宇前方的土地是在「鄉村式發展」地帶內，也不會用作發展小型屋宇。

#### 侯王宮四周的地方

38. 一名委員察悉侯王誕是東涌「鄉」非常重要的節日慶典，傳統上，當地社區會在侯王宮四周的露天地方舉辦宗教／文化活動。該名委員詢問，分區計劃大綱草圖上的土地用途地帶和 R10 的建議如何顧及這傳統。

39. 譚女士回應說，侯王宮是當地的宗教特色建築，重要性得到公認。在東涌研究的不同階段公眾參與活動中，當地社區強烈要求保留侯王宮前的露天地方，以便舉辦節慶節目／活動。政府應當地社區要求，在草圖上把侯王宮周邊大片土地劃為「休憩用地」地帶，以作康樂用途和舉辦節慶節目／活動之用。

40. 李禮賢先生(R10)就上述問題作出回應，要點如下：

- (a) 從投影片的一份圖則可見，侯王宮本身面積約為 200 平方米，其所在的「政府、機構或社區」地帶，面積約為 2 000 平方米。該地帶應有足夠地方舉辦節慶節目／活動。圍繞「政府、機構或社區」地帶供侯王宮使用的「休憩用地」地帶佔地甚廣，

位於侯王宮以東的部分屬於私人土地，既不會用作舉辦節慶活動，也不會讓公眾進入；以及

- (b) R10 建議把「休憩用地」地帶東部和一部分位於私人土地的「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，另劃設兩幅非建築用地，一幅用以保護侯王宮朝向東涌灣的露天地方／觀景廊，另一幅則作為擬議「政府、機構或社區」地帶和「海岸保護區」地帶之間的緩衝區。R10 認為這項建議能在社會需要和私人發展權之間取得平衡。

41. 一名委員就侯王宮周邊的「休憩用地」地帶(第 36E 區)的發展計劃提問。譚女士回應說，該休憩用地的設計和設施會由康樂及文化事務署署長在發展計劃的落實階段決定，現階段未有這方面的詳細資料。

#### 農地

42. 一名委員詢問，該分區計劃大綱草圖可怎樣滿足一些申述人提出在該區務農的要求。譚女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據東涌研究和實地調查所得，東涌谷地區大部分農地是已荒棄的耕地及／或無人管理的果園。制訂草圖時，已參考現有的特點和土地用途，劃設適當的用途地帶。村內和村落周圍的農地已劃為「鄉村式發展」地帶，方便村民打理在他們屋宇附近屬於他們的耕地，耕種農作物，這是鄉郊地區鄉村的慣常做法；以及
- (b) 一些由休耕農地演變而成的次生林地已劃為「綠化地帶」，而河流沿岸的農地則劃為「自然保育區」地帶，以保護河流的生態系統。這些地帶准許進行農業活動。

43. 同一名委員說，東涌有很多公共房屋發展，由於農地屬私人所有，公屋居民無法找到農地耕作。該名委員詢問，既然社區對耕作有強烈的訴求，而東涌谷又有大片休耕農地，政府是否有政策讓公眾在政府土地上耕作。

44. 譚女士回應說，制訂東涌谷分區計劃大綱草圖時，已就該區農地的生態價值和復耕潛力，諮詢相關政府部門，包括漁護署。相關政府部門並無表示有政策或計劃收回私人土地，以在該區進行由政府主導的農業發展。不過，這份分區計劃大綱圖現時劃設的土地用途地帶具靈活性，在有需要時，政府或有興趣者可在農地耕作。

#### 把沙咀頭的紅樹林納入草圖

45. 一名委員提出以下問題：

- (a) R10 是在何時就東涌谷的規劃向政府提出意見，以及政府不接納其意見的原因為何；
- (b) 不按 R10 所建議，把沙咀頭的紅樹林區(在侯王宮附近的私人土地東面)納入「海岸保護區」地帶的原因為何；
- (c) 既然環評報告已涵蓋該紅樹林區內的外來品種植物，R10 關注的問題為何；
- (d) 何解東涌谷分區計劃大綱草圖並未如其他分區計劃大綱圖一樣，將「分層住宅」用途列入「政府、機構或社區」地帶的《註釋》的第二欄用途；以及
- (e) R10 的用地 A(即位於沙咀頭的第 36E 及 98A 區)和用地 B(即第 45D 區)現時的用途為何。

46. 譚女士回應時陳述以下要點：

- (a) 政府制訂草圖時，除了考慮東涌研究進行期間所收到的公眾意見，以及市民就較早前公布的東涌谷發展審批地區草圖而提交的申述書和意見書外，還考慮了多項其他因素，例如該區的規劃意向、生態價值和自然環境，以及區內居民和社會的需要。政府已在各項考慮因素之間取得平衡；

- (b) 她表示，根據文件的圖 H-5 a，R10 建議劃為「海岸保護區」地帶的紅樹林區位於沙咀頭的河口範圍內，所在位置低於高水位線。在擬備法定圖則方面，既定的做法一般是不把低於高水位線的地方納入分區計劃大綱圖。該些地方大部分時間都被海水覆蓋。故此，不但是有關的紅樹林區，還有東涌灣沿岸那片紅樹林及泥灘亦因低於高水位線而未被納入分區計劃大綱圖的範圍內；以及
- (c) 根據「政府、機構或社區」地帶的《法定圖則註釋總表》，「分層住宅」用途只會在適當的情況下才會列入第二欄用途。這意味着「分層住宅」用途應否列入為「政府、機構或社區」地帶，是須就個別情況進行評估，並須顧及區內情況。關於東涌谷分區計劃大綱草圖，劃為「政府、機構或社區」地帶的用地一概已指定／預留作特定用途，政府完全無意把該些用地作興建住宅之用。就東涌谷區的情況而言，「政府、機構或社區」地帶不得作「分層住宅」用途，實屬恰當。

47. 李禮賢先生回應這名委員的上述提問時，陳述以下要點：

- (a) 根據環評報告所載的生境地圖，圍繞着有關紅樹林區的「海岸保護區」地帶涵蓋保育價值低的露天場地、荒地、草地及荒廢果園，而具有生態價值的紅樹林區卻未被納入分區計劃大綱圖的範圍。有關的紅樹林區位於保育價值高的東涌灣附近的私人土地上，實應納入分區計劃大綱圖，並應劃為「海岸保護區」地帶，以加強管理；以及
- (b) R10 的用地 A 及用地 B 均為空地，植物自然而生。

48. 副主席詢問侯王宮東面劃為「海岸保護區」地帶的地方有何功能。譚女士回應說，東涌灣有保育價值高的紅樹林和泥灘。因此，東涌灣周圍的沿海地方及其河口均劃作「海岸保護區」地帶，以作為緩衝區，保護該些紅樹林及泥灘。R10 建議

把紅樹林區納入「海岸保護區」地帶，但縮減該地帶沿岸部分的範圍。此舉未必能為紅樹林及泥灘提供足夠的緩衝。

### 梯級狀高度輪廓

49. 一名委員及副主席提出以下問題：

- (a) 為何 R10 聲稱東涌城市設計概念所採用的梯級狀高度輪廓是無法達致的；
- (b) R10 聲稱，當局任意劃定東涌谷分區計劃大綱圖與毗鄰地區的東涌市中心地區分區計劃大綱圖之間的界線，以圖為兩個地區呈不同的梯級狀高度輪廓提供理據。就這個問題，當局在劃定分區計劃大綱圖的界線時考慮的因素為何；以及
- (c) 有部分申述人認為，若容許公共房屋採用較高的地積比率／建築高度，但限定私人房屋採用較低的地積比率／建築高度，做法有欠公平。就這個問題，政府以什麼理據決定公共房屋和私人房屋的發展密度。

50. 李禮賢先生回應說，從投影片所顯示第三階段公眾參與活動諮詢文件的兩幅圖則可見，位於東涌河河口東邊的內陸的高層公屋大樓，與鄉村格局及擬在東涌谷興建的低層住宅大樓不相協調，根本無法達致梯級狀高度發展輪廓。

51. 譚女士回應上述提問時陳述以下要點：

- (a) R10 提述的高層公屋大樓位於東涌市中心地區分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內。參看投影片所顯示整個東涌區的綜合分區計劃大綱圖，該兩幅公屋用地位於東涌道旁，交通相對便捷。由於東面有高山為背景，故擬議的高層公屋大樓與該區的景觀並非格格不入。東涌谷涵蓋原居民鄉村所在的東涌河的西面地方，建築物的高度由內陸向海傍遞降，構成梯級狀輪廓，這樣較適合鄉郊格局；

- (b) 東涌三份分區計劃大綱圖的界線，是根據當區的發展特色及規劃意向而劃分。東涌市中心地區分區計劃大綱圖涵蓋市中心的發展項目。該些項目的密度及建築高度都較高。由於擬議的公屋用地的發展密度較高，故此較適宜納入東涌市中心地區分區計劃大綱圖。另一方面，座落於西面的地區是東涌谷。這地區饒富鄉郊特色，原居民鄉村散布在天然河道與生態易受影響的生境之間，故此較適宜納入東涌谷分區計劃大綱圖，規劃意向亦較着重於保育該區的環境；以及
- (c) 整體而言，容許公屋發展項目採用較高的地積比率和建築物高度，是為了更有效地運用政府資源。只有適合作高密度發展的用地，才會獲考慮作興建公屋之用。由於東涌谷富鄉郊特色，故建議把東涌谷內的住宅用地用作發展低密度、低層的住宅。這類住宅較適合作私營房屋。

### 可持續的城市排水系統

52. 一些委員和副主席提出以下問題：

- (a) 與現有系統比較，政府是按什麼設計原則設計該區新的排水系統；
- (b) 新排水系統的設計排水量為何，以及會否保護現有鄉村免受水浸威脅；
- (c) 有一些申述人認為，排水系統佔用的土地太多，尤其是雨水滯留及處理池竟然需要 2.64 公頃土地，是否有理據支持建造佔地這麼廣的系統；以及
- (d) 是否需要治理河道。

53. 總工程師／離島盧國中先生作出回應，要點如下：

- (a) 為東涌谷地區設計排水系統面對的挑戰在於(i)東涌河的集水區廣闊(11 平方公里)，收集的雨水流量極

大；以及(ii)東涌河及其河岸區的生態價值和景觀價值俱高。在這情況下，不宜採用傳統方法，興建混凝土河堤來擴闊和拉直河道，也不宜實行市區的防洪措施，興建大型地下蓄洪池，以免對河流的生態系統造成不良影響。因此，東涌谷地區採用了設計較為環保的可持續城市排水系統，防止東涌河／東涌灣洪氾及受到污染；

- (b) 要落實 R10 的排水系統建議，便要在石門甲至河口之間的整個地區填土至相當高的地盤平整水平。這樣做會侵進業權極為分散的大片私人土地。因此，建議將極難落實，而且會對沿河的生態系統造成不良影響；
- (c) 在可持續城市排水系統下，會有堤堰保護發展項目，防範大雨造成水浸。道路會建在堤堰上。地下會有排水管，在平常的日子收集地面徑流，大雨時則可收集雨水，發揮額外蓄存洪水的作用。地面徑流或會受人為活動污染，所以會輸送至雨水滯留及處理池沉澱和處理，然後排放至生態易受破壞的東涌河和東涌灣；
- (d) 排水系統的設計可應付 200 年一遇的大雨。堤堰和東涌河之間的緩衝區會維持在天然狀態。大雨時，堤堰可保護日後的發展項目和現有鄉村，免受水浸威脅；
- (e) 擬議的排水系統設有七組雨水滯留及處理池，處理從東涌谷各發展區收集到的地面徑流。收集得的地面徑流會先排入一個初級沉澱池，減慢徑流的流速，以備沉澱。徑流接着會流進栽培了濕地植物的處理區淨化。經處理的水流會排入滯留池作最後的沉澱處理，之後排入東涌河。滯留池會設有泵水設施，可在高流量時直接把徑流排入河流。雖然沉澱池／處理池要相當大才能有效運作，但他們已盡量減少所佔用的土地。有一些雨水滯留及處理池會納入河畔公園發展的一部分，以作具效益的康樂用途；以及

- (f) 為保存河流的生態系統，將不會進行河道治理工程。此外，根據現時的排水系統建議，東涌河近明愛華德中書院早年已築渠治理的一段河道將會活化成為較接近天然狀態的河道。

54. 一名委員 R10 提出把位於第 45D 區的雨水滯留及處理池遷至第 80 區的建議是否可行。譚女士回應說，第 80 區現時是植物苗圃和足球場，把雨水滯留及處理池建在地底，技術上不可行。

#### 把河溪、林地和成齡樹劃入「鄉村式發展」地帶

55. 主席詢問把一些申述人所指的那些河溪、林地和成齡樹劃入「鄉村式發展」地帶的理由。譚女士回應說，制訂該分區計劃大綱圖旨在提供概括的規劃大綱，該圖劃設的土地用途地帶反映一個較廣大地區的整體規劃意向，在較廣大地區難免會有一些細小的河溪和林地。小型屋宇發展雖在「鄉村式發展」地帶是經常准許的，但仍受政府管制，必須向地政總署取得建屋牌照。政府有行之有效的機制，若有人向地政總署提交小型屋宇批地申請，該署會諮詢相關政府部門，以確保河溪和成齡樹林不會受到影響。

56. 聶衍銘先生(C14)說，嘉道理農場暨植物園建議把河溪及河岸區、農地、風水林和野生動物走廊由「鄉村式發展」地帶改劃為由政府決定的適當用途地帶。雖然政府認為該分區計劃大綱圖旨在就東涌谷地區劃定概括的用途地帶，但政府為郊野公園「不包括的土地」和沙羅洞這些地區擬備分區計劃大綱圖時，則訂定了較為詳細的管制，並把生態易受破壞的地理特徵劃為與保育相關的用途地帶。粗略的用途地帶劃分方法或會對那些生態易受破壞的生境／地理特徵造成不良影響。東涌谷的生態價值不下於郊野公園「不包括的土地」和沙羅洞的生態價值，政府的做法應該一致。嘉道理農場暨植物園只是要求把具重要生態價值的地理特徵剔出「鄉村式發展」地帶，而不是要刪除該地帶。

57. 一名委員說，有一名申述人聲稱，環評報告的生境地圖沒有標示位於石門甲「鄉村式發展」地帶和莫家村的河道。但其實該報告第 9.4.3.5 段有提到這些河道。該委員請政府的代



表作出澄清。總工程師／離島盧國中先生回應說，環評報告的生境地圖僅標示主要的河道，而該名申述人所指的「河道」非常細小。

58. 主席請聶衍銘先生補充。聶先生回應說，生境地圖旨在顯示在環評過程中找到的生態特徵。即使地政總署的測量圖都有標示莫家村的河道，而環評報告的生境地圖竟然沒有標示莫家村和石門甲的河道。這一遺漏導致分區計劃大綱圖所劃設的土地用途地帶不恰當。

#### 牛凹附近的「住宅(丙類)」地帶

59. 就一些申述人指出，有些地方在進行東涌研究期間原本建議劃為「綠化地帶」，但現時在分區計劃大綱草圖上卻劃為「住宅(丙類)」地帶，一名委員詢問為何作此改動。譚女士回應時陳述下列要點：

- (a) 在東涌研究第三階段公眾參與活動的建議發展大綱圖上，牛凹附近有一個地方建議劃作「綠化地帶」。城規會收到環保團體、區內居民及其他持份者的意見／提交的資料。有公眾意見認為東涌谷生態價值低的地方應用作發展住宅，以應付本港殷切的房屋需求。這些意見符合東涌新市鎮擴展區的規劃意向，即增加土地供應以滿足住屋及其他發展需要，同時亦充分尊重保護自然環境、當地文化遺產及景觀的需要；以及
- (b) 為了在住屋需要與保護環境之間取得平衡，建議把牛凹涵蓋荒廢農地或無人打理的果園的地方用作發展住宅，其餘有蘆葦和具生態價值的紅樹林覆蓋的地方則保留作分區計劃大綱草圖上的「綠化地帶」。基於東涌谷的環境，建議把有關用地作「住宅(丙類)」地帶的低密度住宅發展。

### 擬把東涌河西面支流發展成河畔公園

60. 副主席詢問為何不按一些申述人所建議把東涌河西面支流劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶。盧先生回應時陳述下列要點：

- (a) 當局設計河畔公園是供市民作康樂用途，該處應易於前往。東涌河東面支流的地方會連接一條已規劃的主要道路。該處的植被已受干擾，河道有部分經人工導流。政府把東面支流的地方發展成河畔公園時，會趁機活化那段人工河道，使之回復天然狀態；以及
- (b) 東涌河西面的支流流經鄉村，其河道及河岸區的植被大都保持天然狀態。若按一些申述人的建議在西面支流的地方發展河畔公園，可能會吸引大批遊客，影響鄉郊村落的安寧。此外，西面支流的地方不能承受大量遊客湧入，因為該處屬鄉郊環境，當局沒有為該處規劃大規模的連接路。

### 保護自然環境

61. 由於一些申述人認為當局對東涌谷違例發展所採取的執管行動不足，一名委員詢問會採取什麼措施來保護該區的自然環境。譚女士回應時陳述下列要點：

- (a) 當東涌谷發展審批地區草圖於二零一五年八月二十一日公布後，根據《城市規劃條例》，規劃事務監督獲賦予權力對區內的違例發展採取執管行動。在發展審批地區圖公布當日，政府會為該區的土地用途進行凍結調查。其後，若現有用途有任何實質改變或有任何新發展，必須符合發展審批地區圖／分區計劃大綱圖的規定，否則會被視為違例發展，規劃事務監督會對之採取執管行動；以及
- (b) 東涌谷分區計劃大綱草圖上各個土地用途地帶，是按照整體規劃意向來規劃，以保育該區生態易受影

響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特景貌和文化遺產。

62. 盧先生補充，政府在該區有關發展施工前，會盡力完成排水系統工程，以保護東涌谷地區的東涌河。

### 其他

63. 部分委員提出以下問題：

- (a) 「住宅(丙類)」地帶會否准許作「商店及服務行業」用途；
- (b) 區內是否有設施和配套服務來推廣單車旅遊；
- (c) 東涌谷擬議的低密度住宅發展項目會提供多少個住宅單位；
- (d) 區內提供的休憩用地數量；
- (e) 在赤鱸角機場發展工程進行期間曾發掘出一個重要的窯的遺跡，東涌會否設一個地點展示這些窯的遺跡；以及
- (f) 分區計劃大綱草圖如何處理當地村民關設緊急車輛通道及其他基礎設施的要求。

64. 譚女士回應時陳述下列要點：

- (a) 在「住宅(丙類)」地帶作「商店及服務行業」用途須取得城規會的規劃許可，讓城規會可審核有關發展是否適合，並按每宗申請的個別情況來評估其對有關地方的影響；
- (b) 估計東涌西地區會提供合共約 3 400 個私人住宅單位，約有 1 800 個單位在東涌谷分區計劃大綱圖涵蓋的地方；

- (c) 雖然東涌有三份分區計劃大綱圖涵蓋，但社區設施和休憩用地是按整個東涌來規劃的，以應付整個新市鎮及其擴展區人口的需要。連接東涌擴展區及現有市中心地區的海濱長廊會成為行人道和單車徑。東涌擴展區亦有連綿的公園系統，把住宅區一帶地方、海濱長廊和鐵路站與中央綠園連結起來，將會成為人們的會合處。當局亦會在逸東邨附近規劃一個市鎮公園；
- (d) 窰的遺跡在東涌小炮台旁展示，該處會是日後市鎮公園的一部分。市鎮公園的設計會配合文物的特色；以及
- (e) 東涌谷分區計劃大綱草圖為原居民鄉村規劃了通道，一些公用設施可沿道路關設。當局亦已預留土地為該區關設排水系統。

65. 盧先生補充下列要點：

- (a) 東涌三份分區計劃大綱草圖加入了由東涌谷至小蠔灣的單車徑網絡。由於為利便單車旅遊而提供的合適配套服務屬分區計劃大綱圖以外的範疇，因此當局會就此另作研究；以及
- (b) 東涌新市鎮擴展區的發展會分階段進行。首階段工程(包括關建基礎設施)將於二零一八年展開。

66. 一名委員察悉有一名申述人所展示的投影片顯示東涌河附近的道路沿路有旅遊巴士停泊，因此詢問該區現時是否有很多遊客到訪。R28/R31 鄭睦奇先生回應說，那些旅遊巴士是附近一個維修工場的顧客。目前，該處正面對環境問題，因為河溪或會被修車工場溢出的燃油及化學品污染，這解釋了為何環保團體敦促當局處理地面徑流以保護河溪。

67. 由於委員再無問題要提出，主席表示是日的聆聽程序已完成。主席多謝申述人、提意見人、申述人和提意見人的代表及政府代表出席會議，並表示會待東涌三份分區計劃大綱草圖

各節聆聽會完成後，在他們不在場的情況下，就有關的申述和意見進行商議，稍後會把決定通知申述人及提意見人。

68. 聆聽會於下午四時四十分休會。