

二零一七年五月五日舉行的城市規劃委員會
第 1140 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
何立基先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
劉興達先生	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥博士	
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	
張國傑先生	

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長／一般事務

陳佩儀女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

李美辰女士

侯智恒博士

何安誠先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

林兆康先生

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

吳曙斌先生(議程項目 1 至 4)

方心儀女士(議程項目 5 及 6)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

王鳳兒女士(議程項目 1 至 4)

李建基先生(議程項目 5 及 6)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年四月二十一日第 1139 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一七年四月二十一日第 1139 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告，二零一七年四月十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准荃灣分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TW/33)及茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K15/25)。核准上述分區計劃大綱圖一事已於二零一七年四月二十八日在憲報公布。二零一七年四月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1A》(重新編號為 S/NE-PSO/2)。核准上述分區計劃大綱圖一事已於二零一七年五月五日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，二零一七年四月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《香港仔及鴨脷洲分區計劃綱核准圖編號 S/H15/31》發還城規會，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一七年五月五日在憲報公布。

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)]

覆核規劃申請編號 A/PSK/16

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界大埔白石角創新路與科學園路交界的
政府土地闢設住宿機構暨附屬辦公室(創新斗室)
(城市規劃委員會文件第 10275 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書報告，這宗申請由香港科技園公司(下稱「科技園公司」)提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 目前與杜立基公司有業務往來 |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與科技園公司有業務往來 |
| 黎庭康先生 |] | |
| 符展成先生 |] | 目前與英環公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 廖凌康先生 | — | 過往與科技園公司有業務往來，而他本人認識申請人的其中一名代表 |
| 雷賢達先生 | — | 他本人認識申請人的其中一名代表 |
| 袁家達先生 | — | 二零零零年參與擬備香港科學園的總綱發展藍圖 |
| 林光祺先生 | — | 超過十年前曾與科技園公司有業務往來 |

- 黃幸怡女士 — 其前公司曾租用香港科學園的一個處所
- 潘永祥博士 — 其兒子於一間駐香港科學園的公司任職

5. 委員備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於劉興達先生、張國傑先生、黎庭康先生及黎慧雯女士並無直接參與有關計劃，故委員同意他們可留在席上。由於廖凌康先生、雷賢達先生、袁家達先生、林光祺先生、黃幸怡女士及潘永祥博士涉及的是間接利益，故委員亦同意他們可留在席上。委員亦備悉，張國傑先生及黎庭康先生仍未到席。

簡介和提問部分

6. 以下規劃署的代表及申請人的代表獲邀到席上：

- 朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔
- 科技園公司*
- 羅范椒芬女士]
- 黃煜新先生]
- 呂守信先生]
- 李志敏女士] 申請人的代表
- 杜立基公司*
- 杜立基先生]
- 林寶燕女士]
- 吳詩雅女士]

7. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

8. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並按詳載於城市規劃委員會文件第 10275 號(下稱「文件」)的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景資料，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱

「小組委員會」)考慮這宗申請的詳情、公眾意見、規劃考慮因素和評估。

[沙田、大埔及北區規劃專員作出簡介期間，余烽立先生、黎庭康先生及楊偉誠博士到席。]

9. 主席接着請申請人的代表闡述其覆核申請。

10. 呂守信先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港科學園第三期發展項目已落成。香港科學園第一期擴建項目於二零一六年動工，擬建的建築物高度最高為主水平基準以上 75 米，項目落成後預期香港科學園最多可容納 18 000 名員工。科技園公司正積極籌備第二期及第三期擴建項目，包括可能重建第一期發展的多層停車場等，以應付二零二零年以後的需求。申請地點毗鄰第三期擴建項目；
- (b) 研究顯示，若以「學習村模式」來規劃科技園，園內涵蓋商業、教育中心及住宅區，將可使之成為真正充滿活力的城市社區。附近的香港中文大學(下稱「中大」)可作為香港科學園的教育中心，而擬議發展可滿足香港科學園的住宿需求，使香港科學園成為一個學習村。雖然鄰近住宅區，但香港科學園的租戶(尤其是培育公司／初創公司)難以負擔住宅區內的高昂租金；
- (c) 墨西哥市的國際醫學研究中心及紐約市羅斯福島的康乃爾科技園亦具備住宿元素。這宗申請接獲很多表示支持的意見，這反映創科專才歡迎有關建議；
- (d) 擬議發展將提供 500 個宿位，目標租戶是科技園公司的培育公司／初創公司、科技園公司現有合作夥伴的海外／內地僱員，以及參與香港科學園創科相關計劃的海外／內地到訪科學家及研究員；以及

- (e) 擬議住宿機構可提供公用地方，讓租戶彼此交流，促進租戶之間的合作，讓租戶在此消閑休息，對營造促進創科發展的氛圍至為重要。

11. 杜立基先生借助實體模型和投影片作出陳述，要點如下：

發展規模和密度

- (a) 二零一六年進行的市場調查顯示，共有 577 名目標人士表示對香港科學園的住宿設施有很大需求。這宗申請現擬提供的 500 個宿位不足以應付需求。而且，在二零二零／二一年第一期擴建項目全部落成後，香港科學園的工作人口將由現有 13 000 人增至 18 000 人，並會隨香港科學園擴建計劃推展而進一步增加。申請地點是香港科學園附近唯一未有發展的「政府、機構或社區」用地。鑑於香港科學園的住宿需求，而土地資源稀少，當局應充分利用申請地點；

[梁慶豐先生此時到席。]

回應小組委員會的意見

- (b) 發展計劃已作改善，把每人可用空間減至 18 平方米(地氈面積)，而擬議建築物的高度、長度和覆蓋範圍亦有所縮減。有關建築物會由科學園路後移，使地面有更多休憩空間，以改善整體的視覺景觀；
- (c) 毗鄰的生物資訊中心主屋頂高度雖為主水平基準上 44.7 米，但包括建築特色在內的屋頂高度卻為主水平基準上 57.37 米。擬議發展的主屋頂高度為主水平基準上 59 米，可與毗鄰的生物資訊中心及吐露港公路一帶的其他大廈相互協調；
- (d) 經修訂的合成照片顯示，若從香港科學園入口觀看該區的景觀，擬議發展的梯級式樓宇高度設計會令景觀質素有所改善。從馬鞍山海濱長廊及中大望

去，擬議發展可融入香港科學園的建築羣，特別是在第一期擴建項目的新樓宇(主水平基準上 75 米)建成後，在視覺上與其並非不相協調；

- (e) 小組委員會的一些委員亦建議，擴大發展用地以涵蓋毗鄰劃為「其他指定用途」註明「污水泵房」地帶及「政府、機構或社區」地帶(現為垃圾收集站)的用地，以減少擬議發展的整體體積。有關建議牽涉重置和改劃程序，並涉及很多技術問題而須與各政府部門一同解決，所需時間約為 5 至 10 年，故未能應付香港科學園對住宿的迫切需求；
- (f) 小組委員會的一些委員認為擬議發展的樓宇體積太大，較像酒店發展項目。建築物設計已予修訂，使較低樓層的體積顯得不太龐大，同時在地下及閣樓預留足夠空間闢設公用設施。香港科學園現有一些樓宇亦採用有關設計。擬議發展並非酒店發展項目，而是香港科學園的組成部分，為園內的創科專才提供住宿設施，有關設施將由科技園公司管理和擁有；
- (g) 小組委員會擔心擬議發展會破壞八仙嶺的山脊線。擬議發展的合成照片顯示，從馬鞍山海濱長廊(鄰近天宇海)可觀看自黃嶺及八仙嶺(主水平基準上約 510 米)降至九龍坑山(主水平基準上 440 米)的山脊線。香港科學園的位置遠離八仙嶺，擬議發展的建築物高度為主水平基準上 59 米，視覺上與園內毗鄰的建築差不多，不會對現有山脊線景觀有重大影響；以及
- (h) 總括而言，香港科學園有需要進行擬議發展。申請地點是唯一空置的土地，鑑於土地資源稀少，應充分利用這幅用地。發展計劃已予修訂，以全面回應在第 16 條階段所接獲的意見，而政府部門亦對這宗申請不表反對／沒有進一步意見。

12. 鑑於規劃署和申請人的代表均已陳述完畢，主席請委員提問。

13. 一名委員詢問，經修訂的計劃應否視作新計劃而須重新提交申請。秘書回應說，根據城市規劃委員會的相關規劃指引，申請人在第 17 條階段提交的進一步資料，包括經修訂的計劃，由於不會令有關申請的性質出現重大改變，故獲接受。因此，城規會可考慮這宗覆核申請的經修訂計劃，申請人無須重新提交申請。

香港科學園擬建住宿機構的需要

14. 主席和一些委員就香港科學園擬建住宿機構的需要，提出以下的問題：

- (a) 擬議住宿機構如何有助香港科學園的創科發展；
- (b) 科技園公司於二零一四年同意把這幅原作香港科學園第四期發展的用地改作住宅用途，為何現在認為有需要為租戶興建住宿機構；
- (c) 擬建住宿機構的主要目的是否為租戶提供可負擔和方便上班的住房；以及
- (d) 科技園公司可否與附近的酒店或中大合作，以提供住宿應付有關需要。

15. 羅范椒芬女士和李志敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 新加坡、北京和美國的科技園也有為專才／專業人員提供住宿機構。美國硅谷是成功的創新科技樞紐，匯聚了綜合科技及研究公司，連同教育機構及住宿機構，以締造一個充滿活力的社區。香港科學園遠離主要住宅區，未有完善的公共交通網絡，在園內工作的人員通常乘搭固定班次的穿梭巴士，以接駁公共交通。興建配備公用空間／設施（如閱讀室和公用活動室）的住宿機構，可鼓勵創科界各種專才在下班後交流意見，提升香港科學園的創科氛圍。擬議住宿機構亦可吸引海外專才來港工作；

- (b) 科技園公司於二零一四年同意把第四期發展用地用作住宅發展，是考慮到香港當時整體的需求。科技園公司最近到訪外國招攬創科公司和專才後，發現有需要在園內提供租戶可負擔的住宿；
- (c) 可負擔的租金和方便上班的地點，是擬建住宿機構的主要考慮因素。地點方便上班可讓創科專才易於集合，互相協作，可全日 24 小時在實驗室進行研究工作。培育公司／初創公司尤其難以負擔附近住宅區的租金，一個約 500 平方呎的小型單位每月租金最少 20,000 元。相對於海外其他科技園，擬議住宿機構在提升香港科學園的競爭力方面十分重要；以及
- (d) 酒店是按商業原則運作，馬鞍山和沙田的酒店月租最少 20,000 元，新成立的培育公司／初創公司和年輕創科專才難以負擔有關租金。雖然科技園公司日後會尋求機會與中大合作，但申請地點擬建的住宿機構可應付園內提供住宿的迫切需求。

擬議住宿機構的運作和設計

16. 一些委員就擬議住宿機構的運作提出以下的問題：

- (a) 擬議住宿機構的目標租戶羣、租金和租期為何；
- (b) 擬議住宿機構的公用設施會否對外開放，位置是否便於園內使用者到達；以及
- (c) 擬議住宿機構的天台可否闢作公用地方。

17. 李志敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 目標租戶預期約 45% 為科技園公司的培育／初創計劃參與者(沒持有本地物業)，另外 45% 為科技園公司現有合作夥伴的海外僱員，其餘 10% 為海外到訪的科學家／研究員。以二零一九／二零年度的價格計算，單位月租將為 8,000 元至 10,000 元，視乎

當時市值和租戶負擔能力而定。租期最短為一個月（多是租予海外到訪的科學家），最長為四年，視乎租戶參與的計劃年期而定；

- (b) 擬議住宿機構的公用設施主要供租戶使用，地面的休憩用地則會開放予公眾使用。香港科學園有很多公用地方，可促進創科專才、大學生和潛在初創公司交流合作。從申請地點步行／騎單車前往香港科學園需時最多五分鐘；以及
- (c) 在詳細設計階段會考慮是否把擬議住宿機構的天台關作公用地方。

申請地點的合適程度

18. 一些委員就申請地點的合適程度提出以下的問題：

- (a) 香港有否住宅發展毗鄰污水泵房；
- (b) 申請地點毗鄰污水泵房和垃圾收集站，如何能夠提供良好的環境以吸引目標租戶；以及
- (c) 申請地點面積不大，能否為租戶提供足夠配套設施（如健身室和食肆）。

19. 朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 大埔和馬鞍山均有住宅毗鄰污水泵房。有別於污水處理廠，污水泵房不會露天處理污水，故不會產生很大氣味而造成滋擾。自二零零三年該污水泵房投入運作後，當局並無接獲氣味滋擾的投訴；以及
- (b) 鑑於擬議發展設有中央空調並有可鎖好的窗戶，環境保護署對這宗申請沒有負面意見。

20. 李志敏女士、呂守信先生及杜立基先生亦陳述以下要點：

- (a) 另一例子是，西鐵朗屏站的污水泵房旁亦有住宅大廈。有關的污水泵房和垃圾收集站管理完善，並無在區內造成氣味滋擾；
- (b) 擬議住宿機構的設計已顧及毗鄰有污水泵房，在臨向污水泵房的一面設置不易受影響的用途，例如儲物室、升降機槽、樓梯及走廊。擬議住宿機構會成為智慧生活的原型，採用香港科學園研發的智慧科技產品，使之更能吸引年輕創科專才；以及
- (c) 香港科學園已設有康樂會所和食肆，可供日後的租戶使用。

發展規模

21. 一些委員就擬議發展的規模提出以下問題：

- (a) 單位平均面積僅 18 平方米，能否吸引專才(尤其是海外專才)租住；
- (b) 申請地點可否與毗鄰污水泵房用地合併，以擴大發展地盤的面積；以及
- (c) 可否把該住宿機構的樓面面積分散至香港科學園內不同用地以進行發展或開發地底空間進行發展，藉此縮減地面的樓宇體積。

22. 羅范椒芬女士和李志敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 香港科技大學的學生宿舍房間面積約為 150 平方呎，故擬議住宿機構的 18 平方米單位面積應足以吸引本地年輕專才及來自發達中國家的專才。擬議住宿機構的房間採用智慧生活設計，將顯得更為寬敞和吸引。因應日後的市場調查結果，擬議住宿機構第三至四層的單位或設有可打通的門，可隨時按需要而將之改動為兩房或三房單位，以滿足家庭需要。兩房或三房的單位分別約有 40 個；以及

- (b) 香港科學園現有樓宇的租用率已很高，不能容納擬議的用途。而且，現有樓宇的實驗室亦會有安全方面的擔憂，把住宿機構建於一幅專設用地會較為恰當。申請地點是現時唯一可用的土地，在申請地點作地底發展須顧及附近的行人隧道，發展成本亦高昂。在香港科學園日後擴建計劃提供住宿機構未能應付現時迫切的需要。

23. 朱霞芬女士亦表示，毗鄰污水泵房的用地已撥歸渠務署。倘有關用地被納入擬議發展範圍，則須先為污水泵房另覓用地，並應進行相關的可行性研究，而且亦須將有關用地改劃為適當的用途地帶，此舉需時較長。

對視覺影響的關注

24. 一些委員就對視覺影響的關注事宜，提出以下的問題：

- (a) 有否任何保護九龍坑山及八仙嶺的山脊線的指引；
- (b) 經修訂的計劃有否回應建築署在第 16 條階段提出的意見，特別是擬議發展的長型單調樓宇設計；
- (c) 擬議發展的地面公眾休憩地方會否進行綠化；以及
- (d) 就第 16 條階段所提出有關建築設計及外觀的關注事宜，經修訂的計劃有否回應。

25. 朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局訂有城市設計指引保護從維港兩岸特定瞭望點望向的山脊線景觀，規定山脊線下須有 20% 的山景不受建築物遮擋地帶，惟該指引並不適用於新界地區。擬議發展毗鄰香港科學園，其建築物高度和設計大致與四周的建築物協調，對該區的整體視覺影響並非不可接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請；以及

- (b) 建築署認為，經修訂的計劃已回應其在第 16 條階段提出的意見，該署對第 17 條覆核階段提交的經修訂計劃並無進一步意見。

26. 李志敏女士及杜立基先生亦陳述以下要點：

- (a) 投影片的合成照片顯示，從馬鞍山海濱長廊的瞭望點望去，八仙嶺至九龍坑山的山脊線大致完好無變；
- (b) 根據實物投影機顯示的園景設計總圖，地面公眾休憩地方會有大量綠化植物和樹木；以及
- (c) 為回應對建築設計及外觀所關注的事宜，他們已減低擬議住宿機構的建築物高度和長度，建築物高度採用了梯級式高度設計，並自科學園路進一步後移。地面的布局設計亦有所改動，經修訂的計劃刪去了平台式構築物。

27. 李志敏女士回應規劃署署長李啟榮先生的問題說，第一期擴建項目兩幢新樓宇的最高建築物高度為主水平基準上 75 米，第二及三期擴建項目則仍在規劃中。視乎有待進行的契約修訂，第二及三期擴建項目的建築物高度最高可為主水平基準上 82 米。第二／三期擴建項目及第一期擴建項目將各自成為香港科學園兩端的門廊，而擬議發展項目將建於門廊附近，其建築物高度將與香港科學園日後的發展相若。

「政府、機構或社區」地帶的規劃意向

28. 一名委員詢問，擬議發展可否視作「政府、機構或社區」用途；若否的話，改劃用途地帶會否較為恰當，以符合城規會的規劃指引。朱霞芬女士回應說，擬議發展是要為香港科學園提供住宿設施，這大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，供應土地予機構以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

其他方面

29. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 科技園公司現臨時零星發展一小幅用地，難以滿足龐大的需求。政府有否一套整體政策，以提供住宿機構支持香港的創科行業；以及
- (b) 培育計劃的詳情。

30. 李啟榮先生表示，政府正計劃在落馬洲河套區發展另一個科技園，園內將提供住宿配套設施。政府亦正進行一項研究，探討在蓮塘／香園圍口岸附近發展一個科學園的可能性。

31. 呂守信先生及李志敏女士表示，培育計劃的詳情載於科技園公司的網頁。概括而言，有關計劃供本地和海外專才申請，參與培育計劃的公司現有 200 家，大多由本地專才成立，科技園公司在日後把參與培育計劃的公司增至 500 家。培育計劃並無為本地及海外參與公司設定最低限額。

32. 由於委員再沒有問題要提出，主席告知這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

33. 主席請委員因應申請人的書面和口頭陳述，考慮這宗覆核申請。

34. 副主席及一些委員提出以下要點：

進行擬議發展的需要和申請地點的合適度

- (a) 香港科學園擬建的住宿機構可促進不同範疇的專才互相合作，有利於香港的創科業發展；

- (b) 眾所周知，住屋問題有礙香港吸納海外專才。科技園公司確實有需要為香港科學園闢設住宿機構，因其位處交通不便的地方，主要依賴固定班次的穿梭巴士接達；
- (c) 申請地點適合作擬議的發展，因為從該處可步行前往香港科學園。把申請地點用作興建擬議住宿機構以支援香港科學園，普遍獲得支持；

對視覺影響的關注

- (d) 申請人已縮減擬議發展的規模和密度，並改善建築設計和外觀，以回應小組委員在第 16 條階段所關注的事宜，使之與四周發展項目更為協調；
- (e) 鑑於附近現有樓宇包括建築特色在內的屋頂高度達主水平基準上 57 米，而香港科學園擴建項目的擬建樓宇高度最高為主水平基準上 75 米，擬議發展的主水平基準上 59 米的建築物高度在視覺上與其並非不相協調。擬議發展項目亦會自科學園路後移，使地面有更多休憩地方供公眾使用，使該處的環境得以改善；以及
- (f) 從區內某些瞭望點望去，擬議發展會高於九龍坑山較低處的山脊線。然而，擬議發展位於香港科學園的發展羣內，對該區的整體視覺影響並非不可接受。

35. 一些委員對這宗覆核申請有所保留，並提出以下要點：

- (a) 經修訂的計劃只略為縮減擬議發展的規模和密度，建築物高度與香港科學園現有建築的梯級式高度輪廓並不協調，而且一間宿舍並不可視作香港科學園的地標建築，故不足以支持准許較高的建築物高度。香港科學園分期進行的擴建計劃仍有待確定。考慮這宗覆核申請時，不應假設第二及三期擴建項目的建築物高度可如申請人所指的達到主水平基準

上 82 米。擬議發展的鋸齒狀的建築形式與現有樓宇的流線型外觀並不協調；

- (b) 應進一步縮減發展規模，以免破壞山脊線；以及
- (c) 政府應為創科專才提供可負擔的住屋，整體上支持該行業，而不應讓科技園公司以臨時應急方式零碎地解決問題。申請地點面積太細，未能形成足夠數量可促進專才有效協作。

36. 一些委員就這宗覆核申請的擬議計劃提出以下的意見：

- (a) 發展項目建議的鋸齒狀樓面布局，會限制單位改動為兩房或三房單位以滿足不同的需要。申請人應探討其他設計，以便在詳細設計階段靈活地提供不同大小的單位；
- (b) 鑑於擬議發展會高於九龍坑山的山脊線，應採取緩解措施，使屋頂的線條顯得柔和；以及
- (c) 擬議發展的單位應優先分配予本地的培育公司／初創公司，並設有機制監控單位租金水平。

37. 鑑於委員對這宗覆核申請持不同意見，主席建議而委員亦同意就此進行投票。投票結果顯示，大多數委員支持這宗覆核申請。

38. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關規劃許可的有效期至二零二一年五月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經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。該規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在擬議發展項目的地面提供和設計不少於 1 000 平方米的休憩地方，以供公眾使用，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (b) 提交經修訂的交通影響評估，並落實評估所提出的建議，而有關評估和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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。」

39. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 J 所載的指引性質的條款。

[會議小休五分鐘。]

[黎慧雯女士、邱浩波先生及關偉昌先生此時離席，黃令衡先生此時到席，而黃幸怡女士此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10274 號)

[此議項以廣東話進行。]

40. 秘書報告，R1、R2 和 R4 分別由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和創建香港提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 一 現為香港觀鳥會的會員，並曾為世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的成員

何安誠先生 — 本身認識創建香港的共同創辦人及
行政總裁

41. 與會者備悉，侯智恒博士和何安誠先生因事未能出席會議。

42. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予所有申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席會議的人士外，其他的不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下進行聆聽程序。

簡介和提問部分

43. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士 — 高級城市規劃師／新圖規劃

漁農自然護理署

賀貞意女士 — 高級自然護理主任(南區)

梁傲晞博士 — 自然護理主任(西貢)

申述人、提意見人及他們的代表

R1 — 香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

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

聶衍銘先生] 申述人的代表
黃慧儀女士]
趙善德先生]

C1 – 伍雋穎

R4 – 創建香港

鄧婉婷女士 – 申述人的代表
伍雋穎女士 – 提意見人及申述人的代表

R5 – 高塘下洋村居民代表李寶書

李寶書先生 – 申述人
李明先生 – 申述人的代表

R6 – 高塘村原居民代表黃來生

黃來生先生 – 申述人
鄧錦泉先生 – 申述人的代表

R7 – 高塘居民代表何漁生

何漁生先生 – 申述人
何斐航先生] 申述人的代表
何偉航先生]

R8 – 高塘下洋原居民代表何偉成

何偉成先生 – 申述人

R9 – 林艷鳳

林艷鳳女士 – 申述人

R10 – 高塘 201 居民

薛禮豪] 申述人的代表
薛玉華]

44. 主席歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序。主席表示會請政府的代表向委員簡介申述和意見的背景，之後，他會請申述人或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人或他們的代表獲分配 10 分鐘時間陳述。在申述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。當所有出席聆聽會的申述人／提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。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，政府的代表、申述人／提意見人或他們的代表便會離席。城規會將在他們不在場的情況下，就申述的內容進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。

45. 主席請政府的代表向委員簡介申述和意見的背景。

46. 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃楊倩女士借助投影片向委員簡介各項申述和意見，包括建議對《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》作出修訂的背景、申述和意見提出的意見和建議、規劃評估結果和規劃署的意見。這些資料詳載於城市規劃委員會文件第 10274 號。

47. 主席請申述人、提意見人及／或他們的代表闡釋他們的申述。

R5 – 高塘下洋村居民代表李寶書

48. 李明先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

(a) 大灘的村民對政府及城規會感到非常失望，因為他們曾在多個場合提出建議，但全部都不獲接納；以及

(b) 要求城規會作出公平的決定，准許在傳統鄉村界線的 300 呎範圍內興建小型屋宇。

R6 – 高塘村原居民代表黃來生

49. 鄧錦泉先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

(a) 城規會應尊重原居村民的權利，容許他們在傳統鄉村界線的 300 呎範圍內興建小型屋宇。雖然北潭路的另一邊土地位於傳統鄉村界線的 300 呎半徑範圍內，但卻遭剔出「鄉村範圍」。部分村民只擁有被剔出範圍內的土地。他們應獲分配政府土地興建小

型屋宇，以作補償。由於這些村民擁有物業，因此不能申請公共房屋；

- (b) 規劃署表示，與該區的發展審批地區圖比較，現時「鄉村式發展」地帶的面積已擴大，並包括一些在「鄉村範圍」外的地方。然而，擴大了的部分形狀奇特，難以興建小型屋宇。此外，由於主要道路的15米範圍內不得進行發展，因此即使北潭路旁的地方劃為「鄉村式發展」地帶，他們都不可在該些地方興建任何小型屋宇；
- (c) 正如一九六三年拍得的航攝照片所顯示，高塘村東北面的地方為農地。因此，儘管該處長滿植物，但應將之視為高塘村的自然延伸部分，並劃為「鄉村式發展」地帶，而不是「綠化地帶」。由於「鄉村範圍」並不包括鄉村界線300呎範圍內的全部地方，因此應把這分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶擴大至包括休耕農地，以反映原來的「鄉村範圍」。正如航攝照片所顯示，元朗的「鄉村式發展」地帶涵蓋附近四條傳統鄉村「鄉村範圍」以外的一大片地方，而該「鄉村式發展」地帶亦有長滿植物的休耕農地；
- (d) 高塘村的入口位於「鄉村式發展」地帶內。那個地方是用來舉行鄉村活動，不能用來興建小型屋宇。應把「鄉村式發展」地帶向西擴展至現已建有村屋的地方。

[雷賢達先生此時離席。]

R7 – 高塘居民代表何漁生

50. 何漁生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然他支持保護環境，但這分區計劃大綱草圖使村民難以申請興建小型屋宇。目前，很多村民在其有生之年都無法興建小型屋宇，因而沒有屋可住。環

保人士善待野生生物，卻殘酷對待村民，這樣並不合理；

- (b) 兩名村民申請在「鄉村範圍」內興建小型屋宇已 14 年，因環保人士和相關政府部門反對，至今仍未能成事。環保人士聲稱，有關地點有數棵樹，不宜建屋，又指擬建的小型屋宇會影響環境。當局規劃鄉郊地區時歧視村民，不尊重他們的權利；以及
- (c) 他反對任何不公平的規劃，要求城規會考慮在這分區計劃大綱草圖上作出妥善的規劃，並作出對村民公平的決定。

51. 何偉航先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署就這分區計劃大綱草圖諮詢與此事並不相關的政府部門(例如教育局和社會福利署)。村民不明白「海岸保護區」地帶、「綠化地帶」等規劃詞彙，但他們在有關鄉村居住多年，很了解鄉村的規劃，亦對鄉村的規劃有意見。環保人士指村民向外人出售小型屋宇權益，但是他們忘記了很多市區地方(例如葵涌和青衣)都是由鄉郊地區發展而成的；
- (b) 據一本闡述新界過去數百年歷史的書所載，當時的政府官員在訂定「鄉村範圍」的界線和劃定作環保用途的地方時，會與當地村民商討，而不會像現時般，只是參考實地照片；以及
- (c) 規劃署就這分區計劃大綱草圖進行的諮詢工作只包括與大埔區議會和西貢北約鄉事委員會舉行數次會議，甚至沒有把草圖張貼於有關鄉村的告示板。

52. 何斐航先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 正如土地類別圖所顯示，這分區計劃大綱草圖「鄉村式發展」地帶內未發展的地方政府土地有限，本身沒有土地的村民難以申請興建小型屋宇；以及

- (b) 城規會遭政府誤導，以為「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地，可以應付 31 宗處理中的小型屋宇申請。不應只因航攝照片顯示那些地方長滿綠色植物，便把之劃為保育地帶。

R 8 – 高塘下洋原居民代表何偉成

53. 何偉成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他對規劃署就這分區計劃大綱草圖進行的諮詢感到失望。雖然規劃署曾諮詢鄉事委員會，並與村民舉行特別會議，但規劃署並沒有讓村民參與擬備分區計劃大綱草圖的過程。規劃署只是告知村民分區計劃大綱草圖所期望達到的目的，並要求他們提交建議。他曾請政府官員與村民一起實地視察，但遭拒絕。村民無權參與他們所住鄉村的規劃，對他們不公平；
- (b) 過去十年，沒有小型屋宇申請可獲批准。以他的情況為例，他申請發展小型屋宇已 30 年，但他的申請仍在輪候名單中，沒有確實時間何時審批；
- (c) 北潭路建於上世紀七十年代，佔據了一半「鄉村範圍」，以致現有「鄉村範圍」的界線形狀古怪，一些山坡也包括在內。村民為興建道路提供土地，到頭來「鄉村範圍」卻縮減了，這對村民並不公平。由於「鄉村範圍」縮減了，地政專員便不處理村民的小型屋宇申請，理由是未能確定「鄉村範圍」的界線。因為有關土地屬郊野公園範圍或北潭路另一邊的地方是季節性濕地，而不擴大「鄉村式發展」地帶，做法並不合理。該季節性濕地只在雨季出現；
- (d) 他懷疑高塘下洋「鄉村式發展」地帶內約 0.17 公頃的未發展土地可否容納七幢小型屋宇，因可能須關設通道及其他配套設施。規劃署表示，小型屋宇用地不足的問題，可借助跨村申請機制解決。不過，村民須在其他鄉村擁有土地並取得有關村民的

同意，小型屋宇跨村申請才可成事。事實上，其他鄉村的土地連他們自己的需求也不能滿足，更遑論村外人；以及

- (e) 環保人士指小型屋宇需求數字是騙人的，並要求當局刪除「鄉村式發展」地帶，說法並不合理。他詢問若可提出證據證明小型屋宇需求是真確的，是否就可擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。

R 9 – 林艷鳳

54. 林艷鳳作出陳述，要點如下：

- (a) 她在高塘村居住了 40 年，不明白為何要把該處劃為「綠化地帶」，她的住所不會損害區內的環境和生態；
- (b) 她希望城規會可讓她與家人繼續在該處居住。

R 10 – 高塘 201 居民

55. 薛玉華女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她與家人在高塘居住了 40 年。他們都不想該處劃為「綠化地帶」，因為此舉會吸引許多遊客前往該處，滋擾她與家人；以及
- (b) 她不想附近一帶有任何改變，反對劃設「綠化地帶」。

R 1 – 香港觀鳥會

56. 胡明川先生借助投影片作出陳述，要點如下：

該區的重要生態價值

- (a) 正如分區計劃大綱草圖的《說明書》所述，草圖內的土地(該區)主要是林地、灌木林、休耕農地、河

溪、紅樹林、後灘植被和沙灘。該區的林地與四周郊野公園的天然生境在生態上相連。大灘「具重要生態價值的河溪」是淡水魚出沒的熱點，有多種魚類生長。整體而言，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高，值得保育。區內鄉村發展的規模必須與周圍的景觀及鄉郊格局協調配合；

- (b) 香港觀鳥會在該區錄得 107 個雀鳥品種，當中有 24 個具保育價值。在該區發現的褐漁鴉是具有區域性保育價值的物種，在中國內地列為二級保護動物。該區的林地是褐漁鴉的棲息地，沒有污染的天然河溪及河岸地帶的植被適宜褐漁鴉覓食和棲息。由此可見，該區的林地和河溪生境生態價值高，值得保護；

《香港規劃標準與準則》

- (c) 《香港規劃標準與準則》建議「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」；

分區計劃大綱草圖的規劃意向

- (d) 根據分區計劃大綱草圖的《說明書》，該區的規劃意向是「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。」因此，劃設保育地帶應適用於這份草圖，以反映此規劃意向及《香港規劃標準與準則》的保育原則；

「先破壞、後建設」

- (e) 在該區多個地點均有天然環境遭破壞。城規會應遵守其於二零一一年的新聞公報中所作的承諾，決心保護鄉郊及天然環境，不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及天然環境，企圖使城規會對有關土地上其後的發展給予從寬考慮的行動。因此，城規會應把生態受

惡意破壞的地方劃為與保育有關的地帶，而非「鄉村式發展」地帶，以反映該等地方遭破壞前的狀況；

- (f) 關於屋頭的植物苗圃，文件提及闢設苗圃是經常准許的用途。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，沒有足夠證據證明這個地方有違例發展。不過，香港觀鳥會的調查報告和航攝照片顯示，有關地點的景觀有明顯變化，包括依賴濕地的鳥種大幅減少／消失。這情況令人懷疑有人曾把沼澤／濕地填平，以闢設植物苗圃。城規會不應助長「先破壞、後建設」的活動，把受破壞的地方劃為「鄉村式發展」地帶，獎勵破壞者。涵蓋該植物苗圃的「鄉村式發展」地帶的界線應回復至發展審批地區圖所示的原有界線；

對天然生境的保護不足

- (g) 「鄉村式發展」地帶——鑑於小型屋宇發展會造成不良影響（例如砍樹、清除植物及可能造成水污染），「鄉村式發展」地帶不應侵佔林地、沼澤及「具重要生態價值的河溪」和自然河溪的河岸區；以及
- (h) 「綠化地帶」——過去十數年，「綠化地帶」的小型屋宇申請獲批比率超過 56%。「綠化地帶」易受小型屋宇的發展影響。為加強保護天然環境，並尊重村民的重建權利，應把現有的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

R2 – 世界自然基金會香港分會

57. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向

- (a) 該區被郊野公園及高塘口包圍。根據嘉道理農場暨植物園公司二零一三年的航攝照片及生境地圖，該

區長滿植物，大部分地方是與四周的郊野公園相似的次生林地。世界自然基金會香港分會支持分區計劃大綱草圖主張「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」的整體規劃意向；

關注「具重要生態價值的河溪」

- (b) 香港有 33 條「具重要生態價值的河溪」，其中一條位於大灘。根據分區計劃大綱草圖的《說明書》，該條「具重要生態價值的河溪」是淡水魚出沒的熱點，有多種魚類生長，河溪內錄得菲律賓枝牙鰕虎魚這個全球關注及漁護署確認為具保育價值的物種。該條河溪連接高塘口，有紅樹林和後灘植物，具有高度的保育價值；
- (c) 該條「具重要生態價值的河溪」位於「鄉村範圍」內，在兩條現有村落之間。如村屋位置太接近「具重要生態價值的河溪」，村屋的建造工程／運作所產生的未經處理徑流很可能會造成污染，河岸的植物亦會因進行土地平整工程而被清除。劃設「綠化地帶」並不足以保護該條「具重要生態價值的河溪」及其河岸區。世界自然基金會香港分會建議把該條「具重要生態價值的河溪」及其兩旁 30 米範圍內的河岸區劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶；以及

蓄意破壞屋頭的生態

- (d) 二零一四年發現屋頭有植物被清除，遭破壞的地方其後被改作植物苗圃。根據世界自然基金會香港分會的實地視察所見，該植物苗圃的使用率低，在該苗圃出現前存在的淡水沼澤已消失。把受破壞的地方劃為「鄉村式發展」地帶可能會令郊野公園「不包括的土地」的土地擁有人抱有期望，以為一旦其土地的生態價值下降，當局便會將之劃為發展地帶。因此，當局不應把生態受蓄意破壞的地方劃為「鄉村式發展」地帶。

R3 – 嘉道理農場暨植物園

58. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

大灘的破壞環境工程

- (a) 嘉道理農場暨植物園過去數年進行多次實地視察，發現許多傳統村屋已拆卸，新的村屋建在兩條處於原始狀態的河溪之間，以及「具重要生態價值的河溪」和易受影響的沿海紅樹林區附近。二零一四年時發現有人把新村屋建築工地的泥水排入河溪裡；
- (b) 有關事件已向環境保護署(下稱「環保署」)舉報，但環保署回覆指該署巡察發現建築工地旁的河溪水質清澈，並表示會繼續監察有關情況，按需要採取執行管制行動；
- (c) 他們亦發現有人在大灘的小型屋宇申請地點砍伐樹木；

屋頭的植物苗圃

- (d) 屋頭的植物苗圃只在沿邊緣地方有少量灌木，而大部分地方一片荒蕪，雜草叢生。觀察所得的情況已報知政府部門。環保署回覆指沒有發現有人違例傾卸垃圾或棄置建築廢料。規劃署回覆表示有關地點大部分地方的植物已被清除，惟現時正重新栽種草木。地政總署則回覆表示該署會研究此事，如有需要會採取適當行動。根據一份城規會文件，曾有建議在植物苗圃用地興建多幢村屋。他懷疑該用地是否真正用作植物苗圃；

植物被清除

- (e) 從二零零八至二零一六年間拍攝的航攝照片清楚可見，高塘、屋頭及大灘地區多處地方有植物被清除的情況；

現時情況

- (f) 雖然村民聲稱對房屋需求殷切，但他們在二零一六／一七年發現新建的村屋均無人居住；

「鄉村式發展」地帶

- (g) 把屋頭的植物苗圃用地劃為「鄉村式發展」地帶將有違城規會二零一一年新聞公報所述「不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及天然環境的行動」的承諾；
- (h) 把大灘的「鄉村式發展」地帶向南擴展並不合理，因為該處只有少數村屋。擴展區位於「鄉村範圍」以外，沒有任何已批准的規劃申請和獲准興建的小型屋宇，而且鄰近河溪和道路。將來小型屋宇的污水可能會經一個疑似的污水渠口排入天然河溪，然後流入紅樹林區；
- (i) 高塘的「鄉村式發展」地帶不只涵蓋已批准的規劃申請，更包括面積廣闊的茂密植被；
- (j) 除發展小型屋宇外，還要鋪築道路配合發展。道路建造工程會污染河溪。此外，亦要將額外土地平整，供居民停泊車輛。種種人類活動都會對自然環境造成干擾；以及
- (k) 應該市民享受自然環境。為了下一代，我們應好好保護自然環境。「鄉村式發展」地帶應局限於現有村落和獲批准小型屋宇的用地範圍內。

C1 – 伍雋穎

R4 – 創建香港

59. 伍雋穎女士借助投影片和錄像作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會考慮分區計劃大綱草圖時，須在逐步增加發展與保育郊野公園之間作出取捨。該區與四周的郊野公園相連，在生態、景觀和康樂方面的價值俱

高，與郊野公園相若。創建香港曾在暴雨期間到訪該區，發現建築地盤溢出大量泥水，流進河溪和沿岸地方，影響自然環境；

非法轉讓小型屋宇權益

- (b) 據了解，通過套丁非法轉讓小型屋宇權益的情況已存在 20 年。這種非法行為只有在發展商與村民之間出現糾紛而訴諸法庭時才被揭發；
- (c) 若有關用地的土地業權轉讓頻密，土地買賣低於市場價格，以及小型屋宇申請人一般居於海外，便有可能是套丁；
- (d) 自有關的發展審批地區圖公布後，直至二零一六年一月十二日，政府收到該區 94 宗小型屋宇申請。據創建香港的土地類別查冊所得，在該 94 宗申請中，70 宗申請的地點位於私人土地，其餘申請地點不是在政府土地，就是位置不明或屬重複申請。在該 70 宗小型屋宇申請中，52 宗申請(逾 70%)涉及 56 幅小型屋宇用地，懷疑有欺騙行為，因為這些用地是由發展商收購，之後再以低於市價的價錢售予村民。這些小型屋宇申請均被城規會拒絕，或由申請人撤回。因此，城規會有必要透過規劃申請機制，審議小型屋宇發展建議，以及讓公眾提交意見。然而，在分區計劃大綱草圖上，獲批准小型屋宇申請的地點和 29 幅懷疑涉及套丁的小型屋宇用地均劃入「鄉村式發展」地帶內；
- (e) 在發展審批地區圖上位於大灘「鄉村式發展」地帶的一個地方，最近興建了若干排列整齊、採用標準設計的新建小型屋宇。那些小型屋宇是由一家公司或其附屬公司擁有；

小型屋宇需求

- (f) 自發展審批地區圖公布以來，高塘下洋只有一宗小型屋宇申請，但預測未來 10 年的小型屋宇需求量

卻達 175 幢。村代表在致大埔地政處的信中提到，有逾 100 名申請人是居於海外。她懷疑是否有那麼多村民會在該村居住；

- (g) 雖然小型屋宇申請人須明文保證從未就其發展小型屋宇的權益或申請批建小型屋宇的資格作出轉讓安排，但申請人其實只須填寫和簽署簡單的表格。既然小型屋宇發展涉及詐騙行為的比例那麼高，她質疑在劃設「鄉村式發展」地帶時，是否還要考慮小型屋宇需求；

創建香港的建議

- (h) 創建香港建議把「鄉村式發展」地帶局限在現時建有小型屋宇的地方，並應透過規劃申請機制規管小型屋宇發展，以及把「屋宇(只限新界轄免管制屋宇)」用途從「綠化地帶」剔除，或以「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶取代「綠化地帶」；

復耕

- (i) 村民要求准許在該區復耕，有人剷除該片季節性濕地上的植物以示抗議。不過，據發現，該片濕地大部分土地由一發展商擁有。餘下土地的擁有人事前並不知道有人剷除植物，對於自己的土地遭破壞表示關注。由於在「農業」地帶內獲准發展小型屋宇的比率很高，村民或會要求把土地劃為「農業」地帶，之後才申請發展小型屋宇；以及

小型屋宇發展造成的干擾

- (j) 她懷疑政府部門的評估是否已包括日後小型屋宇發展對交通的影響。創建香港根據郊野公園「不包括的土地」內村民的小型屋宇需求預測，估計西貢的郊野公園地區人口會大幅增加。至於該區，由於「鄉村式發展」地帶可建 77 幢新的小型屋宇，加上未來 10 年小型屋宇需求量为 116 幢，將來居民遷入後會令該區的私家車數目增加 231 至 348

輛。「綠化地帶」內的土地或會平整作泊車用途。道路的街道照明亦須提升至公路標準。提升後的街道照明設備所發出的強光會影響野生生物。所有這些設施和工程勢將令鄉郊環境混亂不堪。

[會議小休五分鐘。]

[此時，黃幸怡女士返回席上，廖凌康先生離席。]

60. 申述人、提意見人及他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

61. 部分委員提出以下問題：

- (a) 政府如何處理有關非法轉讓小型屋宇權益的投訴；
- (b) R3 的代表聶衍銘先生所指位於大灘的污水渠口是否獲當局批准的排污設施；如屬未經批准的設施，政府會否採取跟進行動；
- (c) 如小型屋宇建造工程造成環境污染，政府會採取什麼行動；以及
- (d) 分區計劃大綱圖現時所劃的「綠化地帶」會否影響在高塘居住了 40 年的林艷鳳女士(R9)的住所的現有用途。

62. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點回下：

非法轉讓小型屋宇權益

- (a) 地政總署處負責處理小型屋宇批建申請。該署如收到有關非法轉讓小型屋宇權益的投訴，便會展開調查，偵查是否有人濫用小型屋宇政策作出欺詐行為，如有需要，會把個案轉交廉政公署採取進一步行動；

對違例工程／活動採取執管行動

- (b) 大灘現時沒有公共污水渠，亦沒有闢設公共污水渠的計劃。為保護該區的水質，小型屋宇採用的化糞池和滲水系統的設計和建造必須符合地政總署和環保署所訂的標準和規例；
- (c) 如發現有人非法建造排污系統，相關部門可根據職權範圍採取適當的執管行動。舉例說，如發現有人非法排放污水，造成水污染，環保署可根據《水污染管制條例》採取執法行動。如發現有建造工程涉及在保育地帶非法挖土，規劃署可根據《城市規劃條例》採取執管行動；
- (d) 地政總署批准興建小型屋宇時，會向申請人發出有關建築工程、地盤平整工程及／或渠務工程的豁免證明書。申請人必須根據豁免證明書的規定，採取良好的地盤施工方式。如申請人沒有遵行豁免證明書的規定，地政總署可採取行動；以及

「綠化地帶」的影響

- (e) 如 R9 的住所是在有關發展審批地區草圖於二零一三年十一月八日展示前已經存在，其住所可以繼續存在，直至住所的用途有實質改變或屋宇需要重建。

63. 一名委員請伍雋穎女士(C1 和 R4 的代表)闡釋她發現區內有人涉嫌非法轉讓小型屋宇權益的情況。伍雋穎女士回應時重述她先前提供的有關資料(詳載於上文第 59(c)及(d)段)，並補充說，非法轉讓小型屋宇權益的交易是難以被發現的。發展商會先購入村內一大幅農地，然後把農地分割成多幅細小地段，以低於市價的價錢賣給男性原居村民，由村民申請興建小型屋宇。各申請人通常居於海外，而所有土地交易往往都由與發展商有密切關係的同一公司處理。

64. R3 的代表聶衍銘先生補充，他們先前在白沙澳和白腊等地區發現有公司擁有大幅土地，這些公司在短時間內把土地分

割，然後轉讓給多名原居村民。他們懷疑有人涉嫌非法轉讓小型屋宇權益。顯然，新界新建的小型屋宇大多並非由原居村民居住。城規會應仔細考慮劃設「鄉村式發展」地帶實質是否應付原居村民的住屋需要。

65. 朱霞芬女士回應規劃署署長李啟榮先生的問題時解釋，劃設「鄉村式發展」地帶時的主要考慮因素是有關土地是否適合用作鄉村式發展。分區計劃大綱圖在現有村落附近劃設「鄉村式發展」地帶，是考慮了「鄉村範圍」、未處理／已批准的小型屋宇申請數目、預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制。地勢崎嶇、草木茂盛和生態易受影響的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。至於屋頭的「鄉村式發展」地帶，有環保團體懷疑先前有人把屋頭村以北的沼澤改為植物苗圃是「先破壞、後建設」的行為。然而，沒有證據證明在該用地有任何違例發展。須注意的是，根據發展審批地區圖，在該用地闢設植物苗圃是經常准許的發展。由於該植物苗圃用地毗鄰屋頭現有村落，可經北潭路和現有行人徑前往，而且地勢平緩，植物相對較少，故是「鄉村範圍」內適合劃作「鄉村式發展」地帶以應付小型屋宇需求的地方。

66. 有委員問及文件表 1 所載有關區內四條鄉村的小型屋宇需求的資料。朱霞芬女士回應時表示，(1)列表第一行和第三行的數字分別是各村在二零一三和二零一七年尚未處理的小型屋宇申請數目；(2)列表所載的尚未處理小型屋宇需求數字是指地政總署收到的小型屋宇批建申請數目；(3)「鄉村式發展」地帶主要是根據土地是否適合作鄉村式發展之用而劃定的，故不同鄉村的「鄉村式發展」地帶的大小和可供發展小型屋宇的土地數量都不同。因此，列表最後一行顯示的四條鄉村分別有土地可應付的小型屋宇需求比率都不同；以及(4)原居村民如在同一鄉的另一條村覓得合適的用地，他們可申請在所屬鄉村以外的地方興建小型屋宇。

67. 由於委員再無提問，主席表示聆聽程序已經完成。主席多謝政府代表、申述人、提意見人和他們的代表出席會議，並表示城規會將在他們離席後商議有關申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。政府代表、申述人、提意見人和他們的代表於此時離席。

[劉興達先生在答問環節離席。]

商議部分

68. 就委員提出有關小型屋宇政策的問題，地政總署副署長(一般事務)陳佩儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 如申請興建的小型屋宇位於私人土地(通常是農地)，地政總署如批准申請，會以免費建屋牌照方式批出小型屋宇土地契約。批約文件訂明，不得在獲發完工證(證明屋宇落成)後五年內轉讓有關小型屋宇。原居村民如要在該五年期內出售有關小型屋宇，必須向政府繳付土地補價，以移除轉讓限制；
- (b) 如申請興建的的小型屋宇位於政府土地，地政總署如批准申請，會以私人協約方式批出小型屋宇契約。批約文件訂明，永久不得轉讓有關小型屋宇。在任何時候，原居村民如要出售有關小型屋宇，都必須向政府繳付土地補價，以移除永久轉讓限制；
- (c) 根據小型屋宇政策，只要有向政府繳付所需的土地補價以移除轉讓限制，把小型屋宇出售予第三方並沒有違反土地契約條件；
- (d) 根據小型屋宇土地契約條件，原居村民可以把小型屋宇出租予第三方；
- (e) 任何年滿 18 歲的男性原居村民得以一生人一次獲准興建一幢小型屋宇，惟必須向地政總署申請並獲批准。政策並無特別規定合資格的原居村民在提交小型屋宇批建申請前，必須通常在香港居住；
- (f) 如原居村民申請在一幅私人土地興建一幢小型屋宇，該幅私人土地必須屬他所擁有；以及
- (g) 在土地交易過程中，把一大幅私人農地分割成多個細小的部分實為正常的程序，地政總署通常不會在土地契約條件中提出反對。

69. 委員認為，沙田、大埔及北區規劃專員已充分解釋下列事項：分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶是如何劃定的（主要是根據土地是否適合作鄉村式發展）；分區計劃大綱圖上現時所劃的用途地帶已平衡保護自然環境與鄉村發展這兩方面的需要；規劃署無法證明屋頭村以北「鄉村式發展」地帶內的植物苗圃用地確實有「先破壞，後建設」的活動；申述人和提意見人沒有提出有力的理由，支持修訂該分區計劃大綱圖的建議；以及區內懷疑非法轉讓小型屋宇權益的個案與分區計劃大綱圖把合適的土地劃為「鄉村式發展」地帶作鄉村式發展之用一事，沒有直接關係。

70. 委員亦同意文件第 6.15 至 6.36 段已充分回應申述和意見所提出的理由和建議。

71. 經商議後，城規會備悉申述 R1(部分)表示支持該分區計劃大綱草圖的意見。

72. 城規會亦決定不接納申述 R2 至 R10 的意見和 R1 其餘部分的意見，並認為不應順應申述的內容修訂該分區計劃大綱草圖。理由如下：

「該區具重要生態價值」(R1、R3 及 R4)

- (a) 該草圖把保育及景觀價值高的地方劃為根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「自然保育區」、「海岸保護區」及「綠化地帶」，務求通過法定規劃大綱，保護該區的天然環境，以及與其在生態上相連的西貢東郊野公園和西貢西郊野公園；

劃設「綠化地帶」 (R1、R2、R9 及 R10)

把所有林地、「具重要生態價值的河溪」、天然河溪／支流及 30 米範圍內的河岸區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以及把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」(R1 及 R2)

- (b) 該區環境易受影響的地方主要劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」。這些

地帶全是根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，能適當地保護該區的自然環境；

劃設「綠化地帶」的影響(R9及R10)

- (c) 「綠化地帶」內的私人土地主要是根據集體政府租契批租作農業用途的土地。在「綠化地帶」內，農業用途一般屬經常准許的用途。任何土地或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，即使不符合該草圖的規定，也無須更正；

劃設「鄉村式發展」地帶(R1至R8)

局限「鄉村式發展」地帶範圍(R1至R4)及重新規劃高塘和高塘下洋兩個地區(R5至R8)的建議

- (d) 該草圖在適當地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付區內原居村民的小型屋宇需求。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、小型屋宇需求量、民居的分布模式、區內地形、具有重要生態價值的¹地方及個別地點的其他環境特點而劃的。劃設有關「鄉村式發展」地帶是為了在滿足發展需要與加強自然保育之間作出平衡。同時，根據該草圖，如村民擬在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展或重建小型屋宇，可向城規會提出申請；

小型屋宇需求(R4)

- (e) 預測小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的其中一項因素。有關預測數字會隨時間而改變；

小型屋宇發展對環境造成的影響(R1至R3)

- (f) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保個別小型屋宇發展項目不會對周邊環境造成不可接受的影響；

把該區納入西貢東郊野公園和西貢西郊野公園的範圍
(R1)

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

地區諮詢(R5至R8)

- (h) 城規會在制訂該草圖期間，已考慮村民及其他持份者的意見。城規會會考慮相關規劃考慮因素和就該草圖收到的申述及意見，然後才作出決定。」

屯門及元朗西區

議程項目 5

[公開會議]

考慮新的洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖
(城市規劃委員會文件第10276號)

議程項目 6

[公開會議]

建議修訂

- (i) 《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》
 - (ii) 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》
 - (iii) 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》
 - (iv) 《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYYY/8》及
 - (v) 《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》
- (城市規劃委員會文件第10277號)

[各議項以廣東話進行。]

73. 委員備悉議項 5 的新洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖與議項 6 的五份核准分區計劃大綱圖的修訂建議互有關連，並同意一併考慮這兩個議項。

74. 有關城市規劃委員會文件第 10276 號(附錄 A 的附件 II 第 5 頁及附錄 A 的附件 III 圖 8)的替代頁已在會議前送交委員。

75. 秘書報告，《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/C》涉及劃設用地供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署作擬議公屋發展，以及供香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)發展擬議西鐵洪水橋站。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------------|-----|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳佩儀女士
(以地政總署副署長／
一般事務的身分) | — | 為地政總署署長的候補委員，而地政總署署長是房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員，並為「處理鐵路方案反對意見聆聽委員會」召集人 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與房委會和港鐵公司有業務往來，而其配偶擔任股東的公司在厦村擁有兩幅土地 |
| 劉興達先生
何安誠先生 |]] | 目前與房委會和港鐵公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與港鐵公司有業務往來，而過往與房委會有業務往來 |

- | | | |
|-------|---|---|
| 侯智恒博士 | — | 目前與房委會有業務往來 |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與房委會和港鐵 |
| 黎庭康先生 |] | 公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 |] | 過往與房委會和港鐵公司有 |
| 余烽立先生 |] | 業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 為港鐵學院經評審課程諮詢
委員會委員，亦為香港大學
土木工程系講座教授及系主任，而港鐵公司曾贊助該學
系一些活動 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署僱員，但沒
有參與規劃工作 |

76. 由於黎慧雯女士的配偶所持土地會受這份新大綱圖的土地用途地帶規劃建議所影響，她所涉及的利益屬直接性質。委員備悉黎慧雯女士已離席。

77. 秘書表示，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於擬議公共房屋發展用地及鐵路站是規劃署建議的新大綱圖所涉的建議項目，因此只須記錄上述就此議項申報與房委會和港鐵公司有關連／業務往來的委員所涉的利益，而有關委員可留在席上。委員亦備悉，何安誠先生、符展成先生及侯智恒博士因事未能出席會議，而梁慶豐先生、劉興達先生及廖凌康先生則已離席。

78. 秘書報告，秘書處在會前接獲厦村鄉鄉事委員會提交的呈請信，表示反對洪水橋新發展區的土地用途規劃。該呈請信已於會上呈閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

79. 以下政府的代表獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| 林智文先生 | — | 規劃署屯門及元朗西規劃專員 |
| 吳育民先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／洪水橋新發展區 |
| 張家亮先生 | — | 土木工程拓展署總工程師／新界西 3 |
| 李杏儀女士 | — | 土木工程拓展署高級工程師／5(新界西) |

80. 主席歡迎各人到席，並請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介有關文件。屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，向委員簡介新的洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖，包括有關背景資料、洪水橋新發展區的主要發展參數、大綱圖的特點及土地用途建議、五份分區計劃大綱核准圖的相關修訂建議(主要涉及調整規劃區的界線)，以及展示有關大綱草圖後進行的諮詢工作。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10276 及 10277 號。

81. 屯門及元朗西規劃專員簡介完畢後，主席請委員提問和發表意見。

[關偉昌先生此時返回席上。]

82. 一些委員提出以下的問題和意見：

圓頭山的發展潛力

- (a) 港深西部公路西面的圓頭山和青山一帶(特別是鄰近擬議洪水橋站的地方)有否發展潛力；

交通設施

- (b) 擬議環保運輸服務的走線有何設計意向和理念，以促進新發展區的客貨交通運輸；

- (c) 輕鐵貫穿元朗及屯門新市鎮的車路和行人路，破壞道路整體連貫性。新發展區不應重蹈覆轍；
- (d) 新發展區是否已規劃一些設施，以支援和鼓勵使用電動車和單車等環保交通工具；

商店街

- (e) 為增添街道活力，當局會怎樣落實洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖下的新發展區商店街設計特色；以及

「住宅(甲類)」地帶的商業設施

- (f) 洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖規定，「住宅(甲類)」地帶的樓宇只有最低兩層可作商業用途。有關限制是否亦適用於新發展區的公屋發展，而公屋發展通常需要較多商業樓面面積，以滿足居民的需要。

83. 就發展密度而言，一名委員表示新發展區鄰近與內地接壤的邊界，未來對商業樓面面積的需求或會很大；新發展區內「商業」地帶的最高地積比率現擬訂為 9.5 倍，他詢問可否進一步提高這個比率，並相應增加建築物高度上限。另一名委員則持不同意見，認為新發展區位處新界邊陲，周圍是鄉郊地區，現建議的發展密度相對於其他新市鎮已屬頗高水平。倘住宅和商業用地均分別按 6.5 倍和 9.5 倍的擬議地積比率進行發展，所建成的樓宇體積可能十分龐大。

84. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生及土木工程拓展署總工程師／新界西 3 張家亮先生作出以下回應：

圓頭山的發展潛力

- (a) 港深西部公路以東的洪水橋新發展區西北部，會規劃為「物流、企業和科技區」以作主要就業集中地；而港深西部公路以西位於山腳的多幅用地，則會劃為「工業」地帶，以作一般工業用途。由於港

深西部公路以西的圓頭山主要為地勢陡峭、草木茂盛的天然山坡，故在厦村邊緣分區計劃大綱圖上被劃為「自然保育區」地帶，以免對自然環境造成不良影響；

交通設施

- (b) 擬議環保運輸服務旨在提供一種環保便捷的運輸服務，主要供居民／就業人士往返新發展區內不同的主要地區，包括現有及規劃中的住宅區和就業中心，並連接天水圍和洪水橋的鐵路站；
- (c) 土木工程拓展署於二零一七年三月委託進行一項研究，以檢討環保運輸服務的建議。至於環保運輸服務的走線、會以鐵路或道路為基礎、架空或設於地底等細節，則視乎進一步研究而定；
- (d) 規劃擬議環保運輸服務的其中一個重要考慮因素，是要避免與其他道路使用者(包括行人和騎單車者)爭路。因此，該環保運輸服務在某些位置會與道路、單車徑和行人路作分層分隔；會把新發展區的適當地方規劃為「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶，以為環保運輸服務提供停泊及營運設施；
- (e) 洪水橋新發展區經批准的環境影響評估其中一項須符合的條件是，土木工程拓展署須確保新發展區預留足夠土地作供電用途和興建相關的基礎設施，以便設置電動車充電設施，供電動車使用；
- (f) 洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖的《說明書》圖解 9 顯示，新發展區規劃了完善的單車網絡，並已專設單車徑，單車停泊處等配套設施會設於鄰近鐵路站、公共運輸交匯處、主要住宅項目及休憩用地的地方；

商店街

- (g) 根據洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖的《說明書》圖解 8，在新發展區的市中心及主要休憩用地沿途（包括擬議洪水橋站和河畔一帶）計劃闢設商店街。住宅用地的梯級式臨街設計，會透過後移零售平台的第一層來改善街景和行人環境。由於這份圖則旨在提供一個概括的土地用途框架，因此商店街有關規劃、城市設計和工程方面的詳細發展管制及指引（包括具體樓宇後移規定）會納入部門的發展大綱圖，為日後落實建議提供指引；

「住宅(甲類)」地帶的商業設施

- (h) 洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖把「住宅(甲類)」地帶內的商業平台限為兩層，以免設置體積龐大的平台構築物。有關管制適用於圖則上「住宅(甲類)」地帶內所有高密度住宅發展，包括公營及私人房屋發展。然而，為容許設計有靈活性，在「住宅(甲類)」地帶不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，亦准許作商業用途。當局已諮詢房屋署，該署在設計其公共屋邨時會顧及有關要求；

發展密度

- (i) 只有一些選定用地，例如毗鄰擬議洪水橋站劃為「商業(1)」地帶的用地，才會採用 9.5 倍的最高地積比率。這是屯門和元朗等其他新市鎮為非住用發展訂定的最高地積比率。新發展區內規劃了很多非住用樓面面積作就業用途，以便創造約 150 000 個職位；
- (j) 當局已就通風和視覺影響進行評估，結果顯示「商業(1)」地帶的最高地積比率訂為 9.5 倍是可接受的。新發展區內其他「商業」地帶支區的地積比率較低，介乎 1.5 至 8 倍；以及
- (k) 主水平基準上 200 米亦是新發展區的最高建築物高度，以便興建一些地標建築。為制定全面的設計方案及營造該區的特色，當局會進一步為鐵路站和區

域廣場附近一帶進行進一步的城市設計研究，並會探討如何改善各發展項目的整體樓宇體積和布局。

85. 副主席和一些委員提出以下的問題和意見：

特定一套《註釋》說明頁

- (a) 進一步闡釋洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁的特別之處；

房屋組合

- (b) 新發展區的公營及私人房屋比例約為 50 比 50，鑑於公屋需求殷切，可否提高公屋比例以應付需求；

提供政府、機構或社區設施

- (c) 新發展區所規劃闢設的「政府、機構或社區」設施為何；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，「政府、機構或社區」設施主要是因應現有人口需求而規劃，當局就此進行規劃時是否已顧及日後人口結構變化，例如預期的人口老化情況；
- (e) 鑑於香港人口持續老化，洪水橋新發展區應規劃為長者樂於居住的社區；

容納受影響的棕地作業

- (f) 鑑於洪水橋新發展區能否成功落實，須視乎能否以善用土地的方式在多層大廈內容納受影響的棕地作業，而政府正為此目的進行可行性研究，有關可行性研究的進度及結果為何；
- (g) 除物流及科技業外，目前新發展區內亦有一些與建築相關的行業，如建築物料貨倉及貯物場。有關可

行性研究有否顧及和為受影響的建築相關行業提供所需；

現有鄉村與未來發展項目的融合

- (h) 洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖上劃為「鄉村式發展」地帶的土地面積和百分比為何；
- (i) 為新發展區進行規劃時，有否顧及厦村現有村落的小型屋宇需求，以及鄉村與新城市發展項目的融合；

智能城市和環保建築措施

- (j) 新發展區的設計有否適當地顧及智能城市發展的措施；
- (k) 新發展區有否任何特色設計，以加強抵禦氣候轉變和推動環保建築；以及
- (l) 新發展區會否採用中央處理的地下垃圾收集和回收設施。

86. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生及土木工程拓展署總工程師／新界西 3 張家亮先生作出以下回應：

特定一套《註釋》說明頁

- (a) 由於洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖的規劃區包括一些先前在中期發展審批地區圖／發展審批地區圖及新市鎮分區計劃大綱圖內的地方，因此當局參考古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的做法，擬備了特定一套《註釋》說明頁，把城市／新市鎮與鄉郊的分區計劃大綱圖就違例發展的執法行動和臨時用途的規劃管制條文整合起來。概括而言，若先前分區計劃大綱圖所涵蓋的土地用作臨時用途必須申請規劃許可，則根據洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖亦須這樣做；

房屋組合

- (b) 洪水橋新發展區的公營及私人房屋比例為 51 比 49。天水圍新市鎮的公營及私人房屋比例雖為 80 比 20，但有關比例以較廣泛地區為基礎計算則約為 70 比 30。為推動構建更平衡及融和的社區，或不宜進一步增加洪水橋新發展區的公屋比例；

提供「政府、機構或社區」設施

- (c) 洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖為區內人口規劃了充足的休憩用地。在擬議洪水橋站附近的規劃區第 26A 區，會規劃興建一幢政府綜合大樓，設有政府辦公室、社區會堂、裁判法院、郵局及表演場地。新發展區內亦預留了多幅用地，以興建 17 間小學、11 間中學、3 個公眾街市及一幢政府、機構及社區設施綜合大樓，內有社會福利及社區設施。此外，當局亦在不同地點預留了七幅用地作政府用途，以應付日後的需要；
- (d) 鑑於土地用途規劃是持續進行的過程，而洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖的土地用途建議需要相當一段時間才可逐步落實，政府會不斷監察社區對不同設施(包括應付人口老化的設施)的需求，並會在有需要時檢討所提供的設施是否足夠；

容納受影響的棕地作業

- (e) 當局於二零一六年底展開有關以多層樓宇容納受影響的棕地作業的可行性研究。土木工程拓展署及顧問曾到歐洲、日本及新加坡等海外地方考察，以了解其他國家以多層大廈容納棕地作業的經驗，並認為建議安排在技術上可行，香港可以採用。顧問諮詢業界(包括建築相關行業)人士後，會探討本地適合採用哪類建築設計和財務運作模式，以配合業界的要求和運作需要。該項研究預期可在二零一八年完成，屆時會提出建議予政府考慮；

現有鄉村與未來發展項目的融合

- (f) 洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖上約有 118 公頃或 16.7% 的土地劃為「鄉村式發展」地帶，當中包括原先厦村分區計劃大綱圖上約 80 公頃的「鄉村式發展」地帶，以及屏山分區計劃大綱圖上 30 公頃的「鄉村式發展」地帶；
- (g) 該分區計劃大綱草圖上「鄉村式發展」地帶的邊界，是因應「鄉村範圍」、當地地形、用地限制和小型屋宇需求而劃定，預計所劃的「鄉村式發展」地帶足以應付尚未處理的小型屋宇申請；
- (h) 為盡量避免現有鄉村與日後的城市發展出現不協調情況，「鄉村式發展」地帶周邊預留了一些地方作緩衝區，把新發展項目與鄉村地方分隔開。此外，鄉村的風水帶會保留下來，以作觀景廊和通風廊。當局亦建議在新發展區闢設一條文物徑，連接各村落的文物景點；

智慧城市和環保建築措施

- (i) 洪水橋新發展區是規劃作智慧、環保及具活力的城市，在建築設計、交通和基礎設施方面採用可持續和節能策略。新發展區日後的建築物會按政府發布的《可持續建築設計指引》興建；
- (j) 當局會作跟進研究，探討採用哪些合適的環保措施，並會研究重用經處理的污水和所收集得的雨水作非飲用的用途，例如作沖廁和灌溉，以推廣可持續使用食水。當局亦會研究活化新發展區現有的排水渠道；
- (k) 雖然在新發展區設立自動化的固體廢物收集系統在技術上可行，但所涉及的運作和管理問題仍有待解決，須作進一步研究；以及

- (1) 為應對氣候變化，新發展區排水設施的設計亦會務求可提升該區的耐洪能力，以應對日後海水可能上升的情況。中央公園擬設的蓄洪湖泊和其他蓄洪設施，可與環境融合，並建議在旱季開放予公眾進入觀賞。

[黎庭康先生在答問環節進行時離席。]

87. 經商議後，委員同意：

- (a) 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/C》(將重新編號為 S/HSK/1)及其《註釋》(城市規劃委員會文件第 10276 號附錄 A 的附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公开展示；
- (b) 《說明書》(城市規劃委員會文件第 10276 號附錄 A 的附件 III)適宜用以述明城規會就洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而該《說明書》應以城規會的名義發出，並連同草圖一併公布；
- (c) 以下分區計劃大綱圖的修訂建議及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示：
 - (i) 《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》(將重新編號為 S/YL-LFS/8)(城市規劃委員會文件第 10277 號附錄 I 的附件 A 及 B)；
 - (ii) 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》(將重新編號為 S/YL-PS/17)(城市規劃委員會文件第 10277 號附錄 II 的附件 A 及 B)；
 - (iii) 《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》(將重新編號為

S/TSW/13)(城市規劃委員會文件第 10277 號附錄 III 的附件 A 及 B)；

(iv) 《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY/8》(將重新編號為 S/TM-LTY/9)(城市規劃委員會文件第 10277 號附錄 IV 的附件 A 及 B)；以及

(v) 《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》(將重新命名為厦村邊緣分區計劃大綱圖，並重新編號為 S/YL-HTF/11)(城市規劃委員會文件第 10277 號附錄 V 的附件 A 及 B)；以及

(d) 上文第(c)段所述的各分區計劃大綱圖，其經修訂的《說明書》(城市規劃委員會文件第 10277 號附錄 I 至 V 的附件 C)用以述明城規會為有關圖則各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；該等經修訂的《說明書》會連同草圖一併公布。

88. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，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，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

89. 主席多謝政府的代表出席會議。他們於此時離席。

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

90. 餘無別事，會議於下午五時結束。