

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10294 號
考慮日期：2017 年 7 月 7 日

《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》
考慮申述編號 R1 至 R253 及意見編號 C1 至 C5

《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》

考慮申述編號 R1 至 R253 及意見編號 C1 至 C5

<p><u>申述內容</u></p>	<p><u>申述人</u> (編號 TPB/R/S/TW-CLHFS/1-1 至 253) (總數：253)</p>	<p><u>提意見人</u> (編號 TPB/R/S/TW-CLHFS/1-C1 至 C5) (總數：5)</p>
<p>指定下花山西竺林禪寺及祇園¹ 周邊土地為「綠化地帶」</p>	<p><u>反對：245</u> R1：寶林堂² R2：釋衍芝 R3(部分)：立法會議員兼荃灣區議員陳恒鑽先生 R4：香港佛教聯合會 R5：香港大學佛學研究中心 R6：深水埗區議員林家輝先生 R7：羅漢寺 R8：佛教愍生講堂 R194：佛教筏可紀念中學 R9 至 R193、R195 至 R242 及 R244 至 R246：個別人士 <u>提供意見：1</u> R243：個別人士</p>	<p><u>就 R243 提供意見</u> C1：寶林堂(R1) <u>沒有指明有關意見涉及哪一份申述</u> C2：新界鄉議局 C3：川龍村公所(R250) C4：下花山村代表 C5：個別人士</p>

¹ **R1**將祇園命名為 Kei Yuen，有別於文件英文版本的 Kai Yuen。

² 寶林堂(R1)聲稱是祇園的土地擁有人及管理團體，但根據土地註冊處的記錄，位於祇園的申述地點所涉地段的註冊業主的名稱並非「寶林堂」。

<p align="center"><u>申述內容</u></p>	<p align="center"><u>申述人</u> (編號 TPB/R/S/TW- CLHFS/1-1 至 253) (總數：253)</p>	<p align="center"><u>提意見人</u> (編號 TPB/R/S/TW- CLHFS/1-C1 至 C5) (總數：5)</p>
<p>在川龍及下花山分區計劃大綱圖指定「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶</p>	<p><u>反對：6</u> <u>環保團體</u> R247：世界自然基金會香港分會 R248：嘉道理農場暨植物園公司 R249：香港觀鳥會 <u>村民及立法會兼荃灣區議員</u> R3(部分)：陳恒鑾先生 R250：川龍村公所 R251：下花山村代表</p>	
<p>指定荃錦公路香港鎗會以北的用地為「綠化地帶」</p>	<p><u>反對：1</u> R252：安快有限公司</p>	
<p>指定荃錦公路馬塘附近的用地為「綠化地帶」</p>	<p><u>反對：1</u> R253：Fortune Houses Development Limited</p>	

備註： 由立法會議員及區議員、環保團體、土地擁有人、宗教／教育機構及村民所提交的申述(R1 至 R9 及 R247 至 R253)，以及兩款標準申述書的範本分別載於附錄 IIa 及 IIb。所有就申述提出的意見載於附錄 III。包含所有申述人及提意見人的名單及他們的書面陳述的光碟已夾附於附錄 IV[只提供予委員]。所有申述人及提意見人的名單亦已上載至城市規劃委員會(下稱「城規會」)網站 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_TW-CLHFS_1.html

1. 引言

- 1.1 二零一六年十二月九日，《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》(下稱「大綱圖」)(附錄 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內，共收到 253 份有效申述書。二零一七年三月二十四日，城規會公布有關申述，以便公眾提出意見。在為期三個星期的公布期內，共收到五份有效的意見書。
- 1.2 鑑於有關申述(R1 至 R253)和意見(C1 至 C5)互相關連，並與川龍及下花山地區(下稱「該區」)的保育和發展有關，城規會於二零一七年六月二日同意把所有申述和意見悉數歸為一組，以便一併作出考慮。
- 1.3 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮有關申述和意見。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 申述

2.1 申述

2.1.1 在 253 份申述中，有 252 份屬負面性質，包括：

- (a) 由寶林堂、立法會議員及區議員和宗教／教育機構及個別人士所提交的 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4 至 R242 及 R244 至 R246，反對西竺林禪寺周邊的「綠化地帶」(圖 H-7a)。
- (b) 由寶林堂和一名個別人士所提交的 R1(部分)及 R2(部分)，反對祇園的「綠化地帶」(圖 H-8a)。
- (c) 由環保團體所提交的 R247 至 R249，反對天然河溪及沿岸地區、林地地區及農地的「綠化地帶」及「農業」地帶(圖 H-9a)。他們亦對「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」內新的小型屋宇發展表示關注(圖 H-9a 及 H-10a)。

- (d) 由村民及一名立法會兼荃灣區議員所提交的 **R3**(部分)、**R250** 及 **R251**，反對川龍(圖 **H-10a**)及下花山(圖 **H-10e**)的「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」，並就尚未落實的擬議川龍鄉村擴展區(圖 **H-10a**)表示關注。
- (e) 由兩名土地擁有人所提交的 **R252** 及 **R253**，反對他們各自在荃錦公路香港鎗會以北(圖 **H-11a**)及近馬塘的土地的「綠化地帶」(圖 **H-12a**)。

2.1.2 餘下的申述，**R243** 由一名個別人士提交，主要就西竺林禪寺反對大綱圖一事表達意見。

2.1.3 由立法會及區議員、環保團體、土地擁有人、宗教／教育機構及村民提交的申述(**R1** 至 **R9** 及 **R247** 至 **R253**)，以及兩份標準申述書的範本，分別載於附錄 **IIa** 及 **IIb**。收錄所有書面陳述的光碟，夾附於附錄 **IV**(只提供予委員)。整套申述書的印刷文本亦已存放於城規會秘書處，供委員查閱。申述的撮要載於附錄 **V**。

2.2 申述的理由及申述人的建議

指定西竺林禪寺及祇園周邊土地為「綠化地帶」(**R1**、**R2**、**R3**(部分)及 **R4** 至 **R246**)

2.2.1 寶林堂(**R1**)和提出類似意見的其他團體／人士(**R2** 至 **R242** 及 **R244** 至 **R246**)的申述主要理由及建議概述如下：

- (a) 現時「政府、機構或社區(1)」地帶只涵蓋西竺林禪寺的主要運作範圍，影響禪寺的整體規劃。指定為「綠化地帶」的附屬構築物，包括火化爐、香爐、宿舍、禪修平台及耕地，皆屬永久性質，為宗教用途不可或缺的部分。指定「綠化地帶」會影響禪寺的日常運作，並損害進行宗教用途的權利。
- (b) 現時位於「政府、機構或社區(1)」地帶內的範圍不足夠支援禪寺日常運作(**R1**、**R4**、**R7**、**R8**、**R113**、

R135、R136、R149 及 R170)。指定「綠化地帶」會影響禪寺將現有禪修平台提升為樓高兩層的禪修堂及宿舍的計劃。有關計劃能提供一個全天候的場地，有助紓緩禪寺過度擠迫的情況(**R1**)。

- (c) 西竺林禪寺已存在數十年，是下花山一所歷史悠久的宗教機構，服務市民、信眾及遠足人士。禪寺提供一個淨化心靈的場地，對佛教徒和社會貢獻良多。倘禪寺的運作因為大綱圖而受到影響，社會會蒙受損失。
- (d) 祇園建於一九三四年，自一九七九年起，一直是按照《華人廟宇條例》註冊的廟宇。該寺現時／計劃作寺廟用途(**R1 及 R2**)。
- (e) 擬議的「政府、機構或社區(1)」地帶體現該禪寺保護天然環境的精神。在此進行宗教用途與天然環境互相協調，不會對環境造成任何負面影響(**R1、R2、R21、R87、R97、R156、R157、R177 至 R179、R182、R183、R189 至 R191、R201、R202、R206 至 R208 及 R266**)。
- (f) 禪寺對使用周邊土地從事宗教活動有合理期望。指定「綠化地帶」將禁止任何宗教活動，此舉實違反《基本法》賦予的宗教信仰自由(**R172、R174、R201、R202、R205、R207、R209 及 R210**)。
- (g) 在私人土地上指定「綠化地帶」禁止作宗教機構用途會剝奪禪寺的業權(**R2、R33、R36、R43、R44、R56、R86、R128、R136、R145、R169、R176、R186 及 R222**)。

申述人的建議 (Plan H-3)

- (h) 西竺林禪寺周邊的「綠化地帶」應改劃為「政府、機構或社區(1)」或「宗教用途」地帶。
- (i) 西竺林禪寺的現有「政府、機構或社區(1)」地帶應指定作「宗教用途」(**R212**)。

(j) 大綱圖的界線應予擴大至涵蓋整個祇園，並將其改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(**R1**及**R2**)。

2.2.2 由一名個別人士提交的 **R243**，主要就西竺林禪寺反對大綱圖一事提出意見。申述人指出禪寺非法佔用政府土地，而宗教活動亦可在「政府、機構或社區(1)」地帶進行。

在大綱圖指定「綠化地帶」、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶(**R3(部分)**及**R247至R251**)

2.2.3 環保團體(**R247至R249**)的申述主要理由及建議概述如下：

- (a) 支持大綱圖保護自然環境和鄉郊景致的整體規劃意向(**R249**)。
- (b) 一些具保育價值／重要性的物種和本地蘭花³可在天然河溪及其附近找到。因此，天然河溪及沿岸地區應透過指定作「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」⁴妥為保護，免受發展影響。
- (c) 該區的林地發現一些本地受關注的鳥種、具保育重要性的猛禽及林鳥⁵，該林地與毗連郊野公園的林地的情況相若，因此應透過指定「自然保育區」地帶妥為保護(**R248**及**R249**)。
- (d) 由於川龍的農業活動仍然蓬勃，加上在農地發現罕見蝴蝶品種芋麻珍蝶及其寄主植物芋麻，因此應把川龍

³ **R247**及**R248**在申述書中列出在該區發現具保育價值／重要性的物種及本地蘭花。這些物種包括在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》中列為「瀕危」級別的平胸龜及香港瀑蛙，這兩種物種在申述書所提及的物種中絕種風險屬最高級別。這兩種物種受《野生動物保護條例》(第170章)所保護。

⁴ 一些郊野公園「不包括的土地」的大綱圖上的「綠化地帶(1)」有更嚴格的規劃管制，只准進行獲城規會批准的屋宇重建，並不得興建新的小型屋宇(**附錄VIIc**)。

⁵ **R249**在申述書中列出在該區發現的12種本地受關注的鳥種、具保育重要性的猛禽物種及林鳥物種。所有物種在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》中列為「無危」物種，並受《野生動物保護條例》(第170章)所保護。

的農地劃為「綠化地帶(1)」加以保護(**R247**)。農地亦應從「鄉村式發展」地帶剔除(**R249**)。

- (e) 倘獲城規會批准，「綠化地帶」或「農業」地帶或可進行新的小型屋宇發展。「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶內新的小型屋宇發展(包括地下的食肆)所排放的污水，會對天然河溪及集水區造成不良影響。擬議川龍鄉村擴展區應從「鄉村式發展」地帶剔除(**R248**)，而「綠化地帶」及「農業」地帶則應改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以禁止新的小型屋宇發展(**R247**及**R249**)。

2.2.4 村民及立法會兼荃灣區議員(**R3(部分)**、**R250**及**R251**)的申述主要理由和建議概述如下：

- (a) 川龍的「鄉村式發展」地帶提供 73 幅小型屋宇用地，不足以應付 169 幢小型屋宇的需求。大綱圖所提供的土地應能夠應付小型屋宇方面的需求(**R3(部分)**及**R250**)。
- (b) 當局在一九九四年承諾能提供 50 幅小型屋宇用地的擬議川龍鄉村擴展區至今仍未落實(**R3(部分)**及**R250**)。鄉村擴展區政策應該恢復(**R3(部分)**)。
- (c) 當局未能提供足夠的土地作小型屋宇發展，會對新界原居民的傳統權益造成負面影響，可能違反基本法。而將私人土地指定為「綠化地帶」有違香港法律對發展權方面的保護(**R250**)。
- (d) 下花山已建村超過 200 年，但地政總署採用的《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》遺漏了該村。下花山的「綠化地帶」會剝奪村民興建小型屋宇的權利，並影響他們把該村納入上述名冊的要求。下花山的私人土地應從「綠化地帶」中剔除(**R3(部分)**及**R251**)。

指定荃錦公路香港鎗會以北的用地為「綠化地帶」(R252)

2.2.5 申述地點的土地擁有人(R252)的申述主要理由和建議概述如下：

- (a) 指定私人土地為「綠化地帶」侵害他們的發展權，有違《基本法》。
- (b) 申述地點適合作低層住宅發展。「綠化地帶」未有顧及政府把本港合適的土地改劃作住宅用途的政策。
- (c) 由於申述地點有暫准構築物，因此應劃設為住宅地帶，而非「綠化地帶」。

申述人的建議(Plan H-3)

- (d) 申述地點(包括在大綱圖界線以外的部分)應改劃為「住宅」地帶。

指定荃錦公路馬塘附近的用地為「綠化地帶」(R253)

2.2.6 申述地點的土地擁有人(R253)的申述主要理由和建議概述如下：

- (a) 指定私人土地為「綠化地帶」剝奪他們的發展權，有違《基本法》和香港法律。指定此地帶亦未有顧及政府在本港物色可發展土地的需要。
- (b) 申述地點適合作低密度住宅發展。擬議住宅發展符合大綱圖的整體規劃意向。正如申述人所提交的規劃申請所顯示⁶，擬議住宅發展與周圍環境互相協調，對環境帶來視覺和生態方面的改善，以及不會對視覺、景觀、交通、岩土、環境和基礎設施造成負面影響。

⁶ 指由Fortune Houses Development Limited(R253)根據條例第16條提交擬議低密度住宅發展、填土及挖土工程的申請編號A/DPA/TW-CLHFS/5。

申述人的建議(Plan H-3)

- (c) 申述地點應由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)地帶」⁷。

在制訂圖則過程進行的公眾諮詢(R1 及 R250)

2.2.7 寶林堂(R1)及川龍村公所(R250)表示，在制訂圖則過程中，未有諮詢土地擁有人、村民和西竺林禪寺的管理團體。川龍村公所(R250)建議擱置大綱圖，直至與村民達成共識。

3. 對申述的意見

3.1 當局共收到五份對申述提出的有效意見書。

3.2 由寶林堂(R1)提交的 C1 就 R243 提出意見，指與西竺林禪寺運作有關的大部分土地屬私人擁有，而位於「政府、機構或社區(1)」地帶內的現有設施不足以應付禪寺的日常運作。

3.3 由鄉議局、川龍村公所(R250)及另一名下花山村代表提交的 C2 至 C4 未有表示他們就哪份申述提供意見，而他們就大綱圖所提出的主要意見撮述如下：

(a) 就大綱圖中的「鄉村式發展」地帶，位於擬議川龍鄉村擴展區內的 50 幅小型屋宇用地未有落實時間表；而其餘的小型屋宇用地則位於私人土地上。因此，現時的「鄉村式發展」地帶未能滿足對小型屋宇的需求，違反《基本法》(C2 及 C3)。

(b) 鄉村擴展區政策應予恢復(C4)。倘當局不恢復鄉村擴展區政策，則應釋出鄉村擴展區內的土地以供發展。此外，川龍圳下、昂塘及川龍南面的土地應由「農業」地帶改劃為

⁷ 在擬議「住宅(丙類)」地帶當中，「分層住宅」及「屋宇」屬准許的用途，而發展受限於最高地積比率0.4倍、最大上蓋面積20%，以及最高建築物高度三層(9.625米)(附錄 VIId)。

「鄉村式發展」地帶，以進行小型屋宇發展或用作公營房屋發展(C2)。

- (c) 在村民把下花山納入地政總署的《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》的要求有定案前，不應把下花山劃為「綠化地帶」(C2及C4)。
- (d) 當局應尊重私人土地的發展權利。把私人土地劃為「綠化地帶」而不作出賠償，有違《基本法》。指定「綠化地帶」亦會影響西竺林禪寺及該區鄉郊工場擴充業務(C2)。
- (e) 在制訂圖則過程中，當局未有充分諮詢持份者，他們的意見亦未有納入大綱圖(C2)。

3.4 由一名個別人士提交的 C5 對部分申述人提出把西竺林禪寺及祇園的周邊土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的建議表示反對，因為天然資源會受到破壞，而禪寺／寺廟應限制在其現時的用途地帶內發展；表示小型屋宇發展應限制在合適地方，以免對天然環境造成不良的干擾；以及反對部分申述人提議把荃錦公路的用地劃作住宅用途的建議，因為土地權利並非絕對的，社會利益相對更為重要。

3.5 有關意見書提供的資料載於附錄 III，並收錄在夾附於附錄 IV 的光碟(只提供予委員)。意見摘要則載於附錄 V。

4. 背景

4.1 二零一六年一月十二日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擬備一份涵蓋該區的大綱圖，以取代於二零一三年十二月二十日首次公布的川龍及下花山發展審批地區圖。二零一六年七月八日，城規會初步考慮《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/B》⁸，並同意該份大綱草圖適宜提交荃灣區議會及荃灣鄉事委員會以作諮詢。

⁸ 相關的城市規劃委員會文件編號10133已上載
http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1116-tpb_10133.pdf。

- 4.2 當局先後於二零一六年七月二十六日及二零一六年九月十三日，以及二零一六年八月八日就大綱草圖諮詢荃灣區議會及其轄下的社區建設、規劃及發展委員會和荃灣鄉事委員會。其後規劃署亦於二零一六年八月二十六日、二零一六年九月三十日及二零一六年十月六日先後與兩組持份者，包括荃灣區議員、村代表、西竺林禪寺代表及區內人士，以及環保團體⁹舉行三次會議。當局亦接獲類似團體的書面意見¹⁰。
- 4.3 二零一六年十一月十八日，城規會進一步考慮大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/C¹¹ 以及所接獲的意見及書面意見。城規會同意大綱草圖適宜展示，以供公眾查閱。二零一六年十二月九日，川龍及下花山分區計劃大綱草圖重新編號為 S/TW-CLHFS/1(附錄 I) 並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

5. 展示大綱草圖後進行的諮詢

- 5.1 在展示期間，當局曾就大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1 諮詢荃灣區議會轄下的社區建設、規劃及發展委員會和荃灣鄉事委員會。在二零一七年一月十日舉行的社區建設、規劃及發展委員會會議上，部分委員重申他們先前在大綱圖擬備階段提出，對私人土地施行進一步管制、沒有預留足夠土地作小型屋宇發展，以及把下花山劃為「綠化地帶」等事宜的關注；部分委員則進一步就落實發展擬議川龍鄉村擴展區，以及公眾意見未獲完全納入大綱圖的事宜表示關注。與會者要求規劃署與村代表／村民會面，以便進一步討論大綱圖。會議記錄的摘錄載於附錄 VI。

⁹ 包括世界自然基金會香港分會(R247)、嘉道理農場暨植物園公司(R248)、香港觀鳥會(R249)及綠色力量。

¹⁰ 在諮詢過程中，當局曾接獲類似第2.11 (a)至(d)段意見，其中包括由寶林堂(R1)提出，反對西竺林禪寺及祇園周邊的「綠化地帶」、由包括R247至R249在內的環保／關注團體提出反對將自然環境及擬議川龍鄉村擴展區劃為「綠化地帶」、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶、由包括R250、R251及C4在內的村民／地區人士提出反對川龍及下花山的「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」。在二零一六年十一月十八日進一步審議初步大綱草圖期間，有關意見已提交城規會。經考慮後，城規會未有對該大綱草圖作出修訂。

¹¹ 相關的城市規劃委員會文件編號10205已上載
http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1128-tpb_10205.pdf。

5.2 在二零一六年十二月二十九日的會議上，荃灣鄉事委員會反對大綱圖，主要理由包括沒有預留足夠土地作小型屋宇發展，以及把下花山劃為「綠化地帶」。他們要求擴展川龍的「鄉村式發展」地帶，並將下花山納入為認可鄉村。

6. 規劃考慮因素和評估

6.1 該區

6.1.1 該區的面積約有 209.95 公頃，位於荃灣新市鎮的西北邊緣。該區北面、東面及西面以大帽山郊野公園和大欖郊野公園為界，主要為鄉郊和自然景色，有林地、灌木叢、天然河溪和常耕農地(圖 H-4)。

6.1.2 該區主要為翠綠的山坡和河谷，饒富鄉郊特色，景色秀麗。由於地勢山巒起伏，該區具有不同的景致和高度輪廓。下花山的林地和灌木叢遍布山嶺和斜坡，而川龍則有蓬勃的農業活動。該區的民居主要以鄉村式房屋或臨時住用構築物的形式發展，主要集中在川龍一帶，尤其是沿荃錦公路一帶(圖 H-5)。川龍是該區唯一的認可鄉村。

6.1.3 該區完全坐落於集水區內，並建有引水道連接城門水塘和大欖涌水塘。川龍可經荃錦公路乘車前往，而下花山沒有直接車路接駁，只可經荃錦公路、柴灣角和元荃古道的行人徑前往(圖 H-6)。

6.2 申述地點和其周邊地區

西竺林禪寺周邊的「綠化地帶」(R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)及 R4 至 R246 所涉的申述地點)(圖 H-7a)

6.2.1 下花山西竺林禪寺在大綱圖上¹²劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。現時的「政府、機構或社區(1)」地帶有部分位於私人土地(58%)上，部分則位於政府土地(42%)，涵

¹² 西竺林禪寺的「政府、機構或社區(1)」地帶涵蓋第358約地段第47號(部分)、第72號(部分)、第348號和第349號及毗連政府土地。只有第358約地段第348號是屋地，而其他地段則批租作農業用途。

蓋西竺林禪寺，建於已平整的地台上的主樓和附屬建築物，包括祖先堂、食堂、禮堂、辦公室和禪寺其他的設施、庭院和一塊農地(圖 H-7a 至 H-7c)。除西面邊界是面向翠綠山坡和林地外，整個禪寺的北面、東面和南面均被混凝土圍牆和鐵絲圍網所圍繞。

- 6.2.2 環繞現時「政府、機構或社區(1)」地帶的申述地點包括兩個部分，分別為緊鄰「政府、機構或社區(1)」地帶西面的土地範圍(即 A 區)和緊鄰東面的土地範圍(即 B 區)(圖 H-7a)。兩個部分被納入涵蓋下花山地區的「綠化地帶」內。
- 6.2.3 整個 A 區坐落在政府土地上，涵蓋分布在緊連「政府、機構或社區(1)」地帶西面的天然翠綠山坡上及行人路兩旁的構築物，包括一個貯水缸、一個鐘樓、一個火化設施、一個神龕、一個廁所和一個上蓋(圖 H-7d)。該區的北面、南面和西面完全被位於「綠化地帶」及大欖郊野公園的天然翠綠山坡和林地所圍繞(圖 H-7b)。
- 6.2.4 B 區緊連「政府、機構或社區(1)」地帶的東面和東北面，有部分位於私人土地(87%)上，部分則位於政府土地(13%)上。除一個批租作建屋用途的私人地段外，所有私人地段均批租作農業用途¹³。在發展審批地區草圖在二零一三年首次刊憲當日，B 區主要是一塊長有植被的荒地，北面有兩個有蓋構築物，一個作住宅用途，另一個已荒置；東面有一個翠綠山丘，山上有一座塔樓；南端則是一塊農地(圖 H-7b)。不過，在二零一六年十一月展示大綱圖前，當局發現北面部分原先長有植被的土地正進行地盤整理工程(圖 H-7g)。目前，B 區的北面部分已圍封，中間建有一個鋪有草皮的平台，周邊放置一個雕像、一座塔樓和其他設施(圖 H-7f)，B 區其餘部分與二零一三年的情況相近(圖 H-7e)，主要被林地和天然翠綠山坡包圍，並有零散的有蓋住用構築物。北面和東面為源自大欖郊野公園的天然河溪(圖 H-7b)。

¹³ 該區包括第358約地段第46號、第47號(部分)、第48號、第71號、第351號及第352號和毗連政府土地。只有第358約地段第352號是屋地，其他地段則批租作農業用途。

祇園周邊的「綠化地帶」(R1(部分)和 R2(部分)所涉的申述地點)(圖 H-8a)

- 6.2.5 申述地點涵蓋祇園¹⁴及其周邊地區。該地點位於下花山山上，緊連大欖郊野公園。申述地點完全被林地、灌木叢和天然翠綠山坡所圍繞(圖 H-8a)。在位於申述地點的三塊私人地段中，只有中間面積最細小的地段是批租作建屋用途，而另外兩塊較大的地段則批租作農業用途。
- 6.2.6 座落於申述地點的中央的祇園，有一幢樓高兩層及用作住宅用途的主樓¹⁵，以及一座臨時構築物(圖 H-8b)。祇園為其中一座散落在下花山地區的有蓋構築物。下花山地區主要為廣泛地被林地及灌木叢所涵蓋的翠綠山丘，位處一大片「綠化地帶」之內(圖 H-10e 及 H-10f)。申述地點的餘下部分是天然的翠綠山坡及長有植被的荒置土地(圖 H-8a 及 H-8b)

「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶(R3(部分)及 R247 至 R251)所涉的申述地點)(圖 H-9a 及 H-10a)

- 6.2.7 R3(部分)及 R247 至 R251 的申述地點涵蓋整區的「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。
- 6.2.8 川龍、川龍圳下、橫龍、昂塘、馬塘和橋頭的「農業」地帶(圖 H-9a)涵蓋常耕農地，以及毗連有良好復耕潛力，可作種植和其他農業用途的休耕農地。「綠化地帶」涵蓋該區長有天然植被的地方、天然河溪和作農業用途的土地，而散落在長有天然植被的地方的有蓋構築物，亦被納入在「綠化地帶」內(圖 H-9a)。該區的兩個「鄉村式發展」地帶，涵蓋位於荃錦公路「鄉村範圍」內的川龍現有鄉村地區，以及位於橫龍的擬議川龍鄉村擴展區(圖 H-10a)。

¹⁴ 該區包括第358約地段第345號及增批部分、第346號及第347號和毗連政府土地(圖 H-8a)。

¹⁵ 祇園的主樓包括在1 444幢歷史建築物的名單內，古物諮詢委員會在二零一零年將其列為「不予評級」類別。

荃錦公路香港鎗會以北用地的「綠化地帶」(R252 所涉的申述地點)(圖 H-11a)

6.2.9 申述地點包括 10 個批租作農業用途的私人地段¹⁶，位於香港鎗會的北面，前臨荃錦公路的一條支路。申述地點緊鄰大欖郊野公園，四周主要為林地、長有植被的山坡和零散的鄉郊工場／住用構築物。目前，該地點主要有作汽車維修工場之用的臨時有蓋構築物(圖 H-11a)；而位於大欖郊野公園內的北面部分則長滿樹木和植物。

荃錦公路馬塘附近用地的「綠化地帶」(R253 所涉的申述地點)(圖 H-12a)

6.2.10 申述地點包括 10 個獲批租作農業用途的私人地段¹⁷及毗連政府土地，前臨荃錦公路，鄰近馬塘及毗鄰大欖郊野公園。申述地點被一條天然河溪、長有植被的土地和零散的鄉郊工場及住用構築物所圍繞，現時，該地點部分土地作露天貯物用途，部分則為一片長有植被的荒地(圖 H-12a)。

6.3 整體規劃意向

6.3.1 該區的整體規劃意向是保護天然環境和鄉郊景致，使其能與附近大欖郊野公園和大帽山郊野公園的整體天然環境與自然美景互相輝映。該區的規劃意向，亦包括預留土地供川龍的原居民日後發展小型屋宇之用，以及對區內的康樂及宗教機構發展施行適當的規劃管制。

6.3.2 當局指定該區各個土地用途地帶時，已考慮保護天然環境，包括自然生境、林地及河道、地貌、現有土地用途模式、小型屋宇需求、基礎設施的供應及區內發展需求的因素。由於常耕農地有良好潛力作農業用途，因此會予保

¹⁶ 申述地點涵蓋第360約地段第119號、第122號、第124號、第126號、第127號、第128號、第129號、第130號、第131號及第133號，而第369約地段第133號部分位於大綱圖界線以外。

¹⁷ 申述地點涵蓋第433約地段第385號、第386號餘段、第387號、第388號、第392號、第394號、第395號、第396號、第400號及第404號(部分)和毗連政府土地。

留。當局不會鼓勵對集水區的水質和水資源有不良影響的發展。

6.4 個別土地用途地帶的規劃意向

- 6.4.1 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展布局較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的供應方面，較具效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。地帶內的其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 6.4.2 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構及其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。「政府、機構或社區(1)」支區的規劃意向，主要是提供宗教機構用途。
- 6.4.3 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- 6.4.4 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。將有關土地指定為「綠化地帶」，有助保護長有天然植被的地方、河道及林地，以及保存該區的天然和鄉郊特色。

6.5 對申述理由及申述人的建議的回應

- 6.5.1 以下是對申述理由及申述人的建議的主要回應，詳細回應載於**附錄 V**。

指定下花山西竺林禪寺及祇園周邊土地為「綠化地帶」(R1、R2、R3(部分)及R4至R246)

在西竺林禪寺周邊的「政府、機構或社區(1)」地帶和「綠化地帶」

- 6.5.2 西竺林禪寺現時在大綱圖上劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，主要旨在提供宗教機構用途。由於四周均為天然環境，以及位置偏遠，沒有車路到達，因此只有特定的政府、機構和社區用途列為准許用途，以反映現有宗教機構用途，以及確保有關發展與四周天然環境協調配合。
- 6.5.3 在發展審批地區草圖公告在二零一三年首次刊登憲報時，現有「政府、機構或社區(1)」地帶內的土地已有西竺林禪寺建於已平整地台上的主樓、附屬建築物及其他設施，其北面、東面及南面被混凝土圍牆及鐵絲網圍欄所包圍(圖 H-7c)。「政府、機構或社區(1)」地帶以西的 A 區，涵蓋散布在長有植被的天然山坡上的多幢構築物(圖 H-7b 及 H-7d)，而 B 區是主要長有植被的天然土地／翠綠山丘，並建有零散的構築物(圖 H-7b 及 H-7e)。除 B 區北部長有植被的土地由新建的鋪有草皮的平台(圖 H-7f)取代外，現時的用地狀況大致維持不變。
- 6.5.4 為反映宗教機構用途，當局在大綱圖上已指定西竺林禪寺為「政府、機構或社區(1)」地帶，以涵蓋大部分運作範圍，包括被圍牆所包圍的主樓及附屬建築物。「政府、機構或社區(1)」地帶的界線，是根據現有用地狀況、天然環境及相關規劃考慮因素而劃定的。鑑於該區的整體規劃意向是保護天然環境和鄉郊景致及不允許對集水區的水質和水資源有不良影響，再加上其他相關規劃考慮因素(包括地形、現有土地用途、地理特徵及土地類別)，因此主要位於長有植被的天然土地／翠綠山丘上的 A 區及 B 區未有納入「政府、機構或社區(1)」地帶，而指定為「綠化地帶」，以保存天然及鄉郊特色。
- 6.5.5 而至於申述人將 A 區及 B 區改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以允許作宗教機構用途及促成禪寺日後擴建計劃的建議，現時的「政府、機構或社區(1)」地帶已涵蓋禪

寺大部分運作範圍。位於 A 區及 B 內的零散構築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日前已經存在，則有關用途在大綱圖下仍可繼續獲准進行。指定西竺林禪寺的「政府、機構或社區(1)」地帶及「綠化地帶」時，已在宗教機構的運作需要與保護天然環境及鄉郊景致之間取得平衡。

- 6.5.6 根據規劃署記錄，B 區北面部分在發展審批地區草圖公告於二零一三年首次刊登憲報當日為一片長有植被的荒置土地(圖 H-7b)。鋪有草皮的平台是在大綱圖二零一六年十二月展示後才建成(圖 H-7f 及 H-7g)。在「綠化地帶」內，城規會或會根據個別情況批准作「宗教機構」。倘若申述人(R1)欲在該區興建禪修設施，可向城規會提交規劃申請以作考慮。

祇園的「綠化地帶」

- 6.5.7 申述地點涵蓋建有一幢用作住用用途的主樓及一個臨時構築物的祇園。其餘地方則包括長有植被的天然山坡及荒置土地(圖 H-8a)。民政事務局局長確認，根據華人廟宇委員會的資料，祇園並非根據《華人廟宇條例》(第 153 章)註冊的廟宇。在發展審批地區草圖公告於二零一三年首次刊登憲報當日，以及在大綱圖擬備階段，祇園主樓已用作住用用途。考慮到現有用地狀況、附近的天然環境及鄰近大潭郊野公園，祇園比較適合納入下花山區的「綠化地帶」內，以保護及保存天然及鄉郊特色。

- 6.5.8 由於未有證據證明祇園現時是用作宗教機構用途，因此未有有力理據以支持將祇園改劃作「政府、機構或社區(1)」地帶。不過，現時在緊接有關發展審批地區草圖公告於二零一三年首次刊登憲報前已存在的住用用途不會受到「綠化地帶」所影響。另外，申請人可就宗教機構向城規會提交規劃申請，城規會或會根據個別情況作出考慮。

改劃建議的技術可行性

- 6.5.9 若干獲諮詢的政府部門對把申述地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)地帶」的建議不表支持／有保

留。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持改劃地帶的建議，因為有關用地位處集水區及未有接駁污水處理系統的地區。而在集水區的新發展使用化糞池及滲水系統，是不可接受的。水務署總工程師／建設表示，有關的改劃建議不可接受，因為集水區受到污染的風險會很高。運輸署署長對改劃建議有保留，因為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶會帶來交通影響。此外，土木工程拓展署土力工程處處長表示，有關地點位處陡峭天然山坡下，或受潛在天然山坡災害影響。較諸現有發展，擬議「政府、機構或社區(1)」地帶會令天然山坡災害的風險顯著增加，因此任何日後發展必須進行潛在天然山坡災害研究。

宗教自由

6.5.10 部分申述人(**R172**、**R174**、**R201**、**R202**、**R205**、**R207**、**R209**及**R210**)關注「綠化地帶」會禁止西竺林禪寺的宗教活動，違反《基本法》賦予的宗教信仰自由。值得注意的是，西竺林禪寺(包括主樓及附屬建築物)大部分現有宗教設施已被「政府、機構或社區(1)」地帶所涵蓋，而「宗教機構」屬該地帶的第一欄准許用途(附錄 VIIa)。此外，任何作該禪寺宗教用途的土地或建築物用途，如在緊接有關發展審批地區草圖公告在憲報首次刊登該日前已經存在，則該用途在大綱圖下仍可繼續獲准進行。此外，在「綠化地帶」內，任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展作宗教活動，則經常獲得准許。而禪寺亦可就「宗教機構」，向城規會提交申請，城規會或會在附加或不附加規劃許可附帶條件情況下准許有關用途。因此，禪寺周邊的「綠化地帶」應不會不合乎宗教自由，亦不會對該區的宗教活動造成任何過度的限制。

產權

6.5.11 部分申述人(**R2**、**R33**、**R36**、**R43**、**R44**、**R56**、**R86**、**R128**、**R136**、**R145**、**R169**、**R176**、**R186**及**R222**)關注「綠化地帶」會剝奪西竺林禪寺的產權。值得注意的是，大綱草圖不會奪走擁有人的物業，亦不會令物業不可用作任何其他有意義或經濟上可行的用途。此外，只要有關地帶的限制是要達致以下的合法目的，即保護自然環境

及鄉郊景致、讓川龍的原居民日後進行小型屋宇發展，以及對區內的康樂及宗教機構發展施行適當的規劃管制，而所涉土地可用作「經常准許的用途」或須先向城規會申請（可能在有附帶條件或無附帶條件下）獲准的用途，則此舉與《基本法》保護產權的條文並無不符，因為可以合理地指出，大綱草圖是達致上述合法目標的一項合理又相稱的措施。經考慮所有相關的事實及情況後，有關土地用途地帶的限制已在侵擾社會利益與侵擾受憲法保護的個人權利之間取得合理平衡，而追求該社會利益及有關土地用途地帶的限制不會導致個人承受不可接受的嚴苛負擔。

非法佔用政府土地

6.5.12 關於一名個別人士(**R243**)指西竺林禪寺非法佔用政府土地的意見，政府會對非法佔用政府土地採取適當的土地行政行動。至於申述人的其他意見，上文第 6.5.2 至 6.5.6 段所載的評估亦相關。

在大綱圖指定「綠化地帶」、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶(**R3(部分)及 R247 至 R251**)

指定「綠化地帶」及「農業」地帶(**R247 至 R250**)

6.5.13 該區饒富天然和鄉郊特色，兼具生態、景觀及風景價值，並有各式各樣的常見生境，包括天然河道、沼澤、林地、灌木叢及農地。當局在擬備大綱圖時已適當地考慮該區的生態重要性。

6.5.14 環保團體(**R247 至 R249**)認為應透過指定「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，保護錄得具保育價值／重要性物種的天然河溪及沿岸地區，以及林地(圖 **H-9a** 及 **H-9d**)。值得注意的是，在諮詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)後，自然環境已指定作自然保育的地帶。考慮到次生林地內大部分為常見樹木品種，而天然河溪相對天然及未受干擾但又非獲確定為具重要生態價值河溪，當局認為將其指定為「綠化地帶」以保護其天然特色是適當的。根據《香港規劃標準與準則》，「綠化地帶」是自然保育的地帶，主要旨在保存已建設地區／市區邊緣的現有天然環境；防

止市區式發展滲入該地帶；利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以限制市區範圍的擴展；並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。因此，現時未有充分理據支持把天然河溪及沿岸地區，以及林地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」。

6.5.15 環保團體(R247)建議把農地劃為「綠化地帶(1)」以保護現有農業活動和稀有蝴蝶品種。該區的常耕農地及毗鄰在復耕方面具有良好潛力的休耕農地(圖 H-9a)在大綱圖上主要劃為「農業」地帶，以保存和保護良好的農地／農場作農業用途，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。「農業」地帶的指定以反映該等規劃意向實屬適當。至於環保團體(R249)建議把農地剔出「鄉村式發展」地帶，除了在擬議川龍鄉村擴展區內的小量農地外，目前大綱圖上並無農地劃為「鄉村式發展」地帶。

6.5.16 環保團體(R247 及 R248)關注到在「綠化地帶」及「農業」地帶內可能的新小型屋宇發展(包括地下的食肆)，或會對天然河溪及集水區造成負面影響。這兩個土地用途地帶的新小型屋宇發展，必須取得城規會的規劃許可。每宗申請，城規會將按個別情況，並因應當時的規劃情況、相關指引及規劃考慮因素，以及政府部門的意見作出考慮，以確保不會對環境及生態造成負面影響。因此，現時未有充分的理據支持把「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」。

6.5.17 至於川龍村公所(R250)關注到把私人土地指定為「綠化地帶」違反香港法律對發展權的保護的理由，可參考上文第 6.5.11 段的評估。

6.5.18 有鑑於此，「農業」地帶及「綠化地帶」的指定實屬恰當，為保護天然環境施行充分和適當的規劃管制。

指定「鄉村式發展」地帶(R3(部分)、R247、R248、R250及R251)

- 6.5.19 川龍是該區唯一的認可鄉村。位於荃錦公路並坐落在「鄉村範圍」內的川龍現有鄉村地區，以及位於橫龍的擬議川龍鄉村擴展區，均劃為「鄉村式發展」地帶(圖 H-10a 至 10-c)，主要是供原居村民發展小型屋宇。
- 6.5.20 考慮到天然環境、保育及景觀價值、基礎設施及用地限制、潛在的天然山坡山泥傾瀉災害，以及保護集水區的需要，當局在大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶時，採取了漸進、務實及均衡的方法，旨在把小型屋宇發展規限於適當的地點內，以免對天然環境造成不良的干擾。考慮到對小型屋宇需求的預測、「鄉村範圍」及擬議鄉村擴展區內土地的用地情況、當地地形、現有居民的分布模式、用地特徵及限制，以及擬議鄉村擴展區，大綱圖上已將 3.13 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶(圖 H-10a)。在適當的情況下，當局已避免將地形崎嶇及草木茂盛的土地、常耕農地及河溪劃入此地帶內(圖 H-10d)。在擬備大綱圖期間，劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，當局已考慮相關持份者，包括荃灣區議會、荃灣鄉事委員會、村代表、村民和環保團體，以及政府決策局／部門的意見。
- 6.5.21 根據川龍原居民代表於二零一七年一月向地政總署荃灣葵青地政專員提交的未來 10 年的小型屋宇需求量，川龍未來 10 年的小型屋宇需求量由在擬備發展審批地區圖及大綱圖期間的 171 幢及 169 幢，增加至 223 幢¹⁸。過去五年，未有小型屋宇申請需要處理，亦沒有尚未處理的小型屋宇申請。根據規劃署的初步估計，為應付 223 幢小型屋宇的需求所需的土地約為 5.58 公頃(表 1)。現時總面積為 3.13 公頃的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地能提供 73 幅小型屋宇用地，就小型屋宇用地而言，可應付預計小型屋宇需求的百分之 32.7。

¹⁸ 有關資料未有經地政總署核實。

表 1：二零一三年及二零一七年川龍的預計小型屋宇需求

二零一三年 小型屋宇 需求數字 (擬備發展 審批地區圖期間))		二零一七年 小型屋宇 需求數字		「鄉村 範圍」 的面積 (公頃)	大綱圖 的「鄉 村式發 展」 地帶的 面積 (公頃)	應付新 需求所 需的土 地 (公頃)	可供應 付新需 求的土 地 (公頃)	可供使 用的土 地所能 應付的 新需求 的百分 比(%)
尚未 處理申 請涉及 的需求	未來10年的 預測 (二零一三 至 二零二三 年)	尚未 處理申 請涉及 的需求	未來10年的 預測需求 (二零一七 至 二零二七 年)					
0	171	0	223	4.95	3.13	5.58	1.91 ¹⁹	34.2%

6.5.22 至於村民(R3(部分)及 R250)提出的反對，表示「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地應付小型屋宇需求，一如上文所討論，當局在劃設「鄉村式發展」地帶時採取了一個漸進、務實及均衡的方法，並在劃定「鄉村式發展」地帶時考慮相關規劃考慮因素，而小型屋宇的需求預測只是劃定用途地帶界線的其中一項考慮因素。過去五年，未有小型屋宇申請需要處理，亦沒有尚未處理的小型屋宇申請。大綱圖上現有的「鄉村式發展」地帶，已在日後小型屋宇發展與保護自然環境及鄉郊景觀之間取得平衡。申請人亦可向城規會提出申請在「綠化地帶」及「農業」地帶內發展小型屋宇，城規會會根據個別情況作出考慮。

6.5.23 川龍村公所(R250)關注到可供進行小型屋宇發展的土地不足，會對新界原居民的傳統權益及利益造成負面影響。只要對小型屋宇發展的法定規劃管制是根據在《基本法》生效前的條例施行，藉大綱圖對有關地區施行管制與《基本法》保護新界原居民的傳統權利及利益並無不符。

¹⁹ 包括位於「鄉村範圍」內的0.57公頃，以及位於川龍鄉村擴展區內的1.34公頃，分別相等於約23及50幅小型屋宇用地。

- 6.5.24 就村民及立法會兼荃灣區議會議員(**R3(部分)**)及 **R250**)對當局在一九九零年代承諾的擬議川龍鄉村擴展區未有落實時間的關注，有關土地已在大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。而落實擬議鄉村擴展區則須視乎小型屋宇政策的檢討。
- 6.5.25 至於環保團體(**R247** 及 **R248**)對於「鄉村式發展」地帶新的小型屋宇發展(包括地下的食肆)可能產生環境影響所提出的關注，當局已有足夠的行政管理措施，確保每個小型屋宇發展都不會對周邊環境造成不可接受的影響。地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關政府部門，讓部門有足夠機會檢視申請或對申請提出意見，避免造成負面影響。值得特別指出，位於集水區的小型屋宇發展須提出明確有效的方法，確保污水水質為相關政府部門所接受。一般而言，集水區的小型屋宇發展不能接受使用化糞池及滲水系統。此外，現時亦有多條相關的條例²⁰ 監管廢水排放及保護天然河道和集水區。
- 6.5.26 村代表及立法會兼荃灣區議員(**R3(部分)**)及 **R251**) 對於把下花山劃為「綠化地帶」表示關注。值得注意的是，下花山(圖 **H-10b** 至 **H-10g**)未有列入地政總署所採用的《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》內。經考慮用地情況及四周的自然環境後，現有散布在長有天然植被的地方／山坡，用作住用用途的現有建築物／有蓋構築物及農地已被納入涵蓋整個下花山地區的一大片「綠化地帶」內，以保護及保育天然及鄉郊特色。至於在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的用途，在大綱圖下仍可繼續獲准進行。此外，在大綱圖界線內的土地上，新界豁免管制屋宇的翻建及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物皆屬經常准許。而城規會或會根據個別情況批准在「綠化地帶」內進行小型屋宇發展的申請。

²⁰ 這些條例或包括《土地(雜項條文)條例》(第28章)、《水務設施條例》(第102章)、《公眾潔淨及防止妨擾規例》(第132章)、《廢物處置條例》(第354章)及《水污染管制條例》(第358章)。

指定荃錦公路香港鎗會以北的用地為「綠化地帶」(R252)

- 6.5.27 申述地點緊鄰大欖郊野公園，其北面部分則位於大欖郊野公園範圍內。申述地點四周主要是林地及翠綠的山坡，其南面部分被一所汽車維修工場所佔用（圖 H-11a 及 11-b）。經考慮該當區情況和四周的天然環境後，申述地點已劃為「綠化地帶」，以保護及保育天然和鄉郊特色。
- 6.5.28 就有關土地擁有人(R252)把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅」地帶，以作低層住宅發展的建議，申述地點作住宅發展與四周的天然環境不相協調，也不符合大綱圖有關保護天然環境和鄉郊景觀的整體規劃意向。
- 6.5.29 就申述人的建議，環保署署長無法支持改劃建議，因為沒有資料證明住宅發展所產生的污水可妥善地排放。運輸署署長對改劃建議有保留，因為擬議「住宅」地帶會帶來交通影響。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申述地點位於陡峭天然山坡之下，應進行天然山坡災害研究。水務署總工程師／建設認為有關改劃建議不可接受，因為對集水區造成污染的風險甚高，而且污染顯著增加會對水環境和水質造成無可挽救的損害、不能接受的風險或負面影響。現時未有有力理據以支持改劃為「住宅」地帶的建議，而「綠化地帶」應屬合適的土地用途地帶。
- 6.5.30 申述地點內的所有私人土地均根據集體政府租契批租作農業用途。至於申述人提出有關侵害發展權的理由，可參考上文第 6.5.11 段的評估。

指定荃錦公路馬塘附近的用地為「綠化地帶」(R253)

- 6.5.31 申述地點鄰近馬塘，緊鄰大欖郊野公園，被天然河溪、林地、長有植被的土地和零散的鄉郊工場／住用構築物所圍繞。申述地點部分用作露天貯物用途，部分則為長有植被的地方(圖 H-12a 及 H-12b)。經考慮其地區和四周的天然環境後，申述地點已劃為「綠化地帶」，以保護及保育天然和鄉郊特色。

- 6.5.32 就土地擁有人(**R253**)把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，以作低密度住宅發展的建議，申述地點作住宅發展與四周天然環境不相協調，也不符合大綱圖有關保護天然環境和鄉郊風景的整體規劃意向。
- 6.5.33 申述人已提交了一項規劃申請，以在同一用地興建包括 11 座獨立式屋宇的擬議低密度住宅發展(圖 **H-12c** 及 **H-12d**)。然而，城規會並未審議有關申請。為進行有關發展，申述人建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶(附錄 **VIId**)。根據已提交的技術評估，由於有多項技術缺失，環保署署長和渠務署總工程師／九龍及新界南未能支持發展建議。運輸署署長對改劃建議有保留，因為擬議「住宅(丙類)」地帶會帶來交通影響。此外，水務署總工程師／建設表示，有關改劃建議不可接受，因為對集水區造成污染的風險甚高，而且，污染顯著增加會對水環境和水質造成無可挽救的損害、不可接受的風險或負面影響。申述人仍未能證明擬議住宅發展為可接受。因此，現時未有有力理據以支持改劃為「住宅(丙類)」地帶的建議，而「綠化地帶」應屬合適的土地用途地帶。
- 6.5.34 申述地點內的所有私人土地均根據集體政府租契批租作農業用途。至於申述人提出有關剝奪發展權的理由，可參考上文第 6.5.11 段的評估。

在制訂圖則過程進行的公眾諮詢(**R1** 及 **R250**)

- 6.5.35 一如上文第 4.2 段所述，在擬備大綱圖期間，規劃署已按照既定程序，收集包括荃灣區議會、荃灣鄉事委員會、村代表、西竺林禪寺、地區人士和環保團體在內主要持份者的意見。城規會已充分考慮收到的意見和建議。再者，展示大綱圖供公眾查閱及讓公眾提交申述和意見的規定，屬於條例訂明，有關制訂圖則的法定諮詢程序的一部分。

伸延大綱圖界線(**R1**(部分)、**R2**(部分)及 **R252**)

- 6.5.36 關於把大綱圖界線以外，位於祇園及 **R252** 所涉的申述地點的土地納入大綱圖的建議，相關土地位於大欖郊野公園

範圍內(圖 H-8a 及 H-11a)，受《郊野公園條例》管轄。現時未有有力理據支持把該些地方納入大綱圖界線內。

6.6 對意見的回應

- 6.6.1 上文第 3.2 至 3.4 段所載的 C1 至 C5 的意見與申述的理由相若，因此第 6.5.2 至 6.5.36 段的評估亦適用。回應詳載於附錄 V。
- 6.6.2 新界鄉議局(C2)建議把川龍圳下、昂塘及川龍以南的土地(圖 H-13)，由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以作小型屋宇發展或公營房屋。這些地區主要為耕地，現時有蓬勃的農業活動。漁護署署長從農業和保育的角度不支持這項改劃，因為建議地區大部分具有鄉郊特色，夾雜著常耕農地及有復耕潛力的休耕農地。有些地區毗連天然河溪，供多種動植物，包括一些具保育價值的物種棲息。
- 6.6.3 新界鄉議局(C2)對大綱圖有礙該區現有鄉郊工場擴展業務表示關注。然而，在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日前已經存在的用途，大綱圖可予容忍。在獲城規會批給規劃許可後，在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的鄉郊工場亦可進行擴建。
- 6.6.4 由個別人士(C5)所提交的意見表示，土地權益並非絕對，社會利益應相對更重要。根據上文第 6.5.11 段的評估，藉大綱圖施加限制的做法，符合相稱性分析，並與《基本法》一致。

7. 諮詢

7.1 已諮詢下列各政府政策局／部門，並把有關意見適當地納入上文各段：

- (a) 民政事務局局長；
- (b) 發展局局長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 水務署總工程師／建設；
- (e) 渠務署總工程師／九龍及新界南；

- (f) 漁護署署長；
- (g) 環保署署長；
- (h) 地政總署荃灣葵青地政處地政專員；以及
- (i) 土木工程拓展署土力工程處處長

7.2 以下政府部門對申述和意見沒有意見：

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (b) 路政署總工程師／新界西；
- (c) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (d) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控；
- (e) 警務處處長；
- (f) 機電工程署署長；
- (g) 消防處處長；
- (h) 食物環境衛生署署長；
- (i) 康樂及文化事務署署長；
- (j) 民政事務總署荃灣民政事務專員；
- (k) 康樂及文化事務署署長古物古蹟執行秘書；以及
- (l) 土木工程拓展署新界西拓展處處長

8. 規劃署的意見

根據上文第 6 段的評估，以及基於以下理由，規劃署不支持申述編號 R1 至 R253，並認為不應修訂大綱圖以順應申述：

指定下花山西竺林禪寺及祇園周邊土地為「綠化地帶」(R1、R2、R3(部分)及 R4 至 R246)

- (a) 「政府、機構或社區(1)」地帶的界線，是根據現有用地狀況、天然環境及相關規劃考慮因素而劃定的。指定西竺林禪寺的「政府、機構或社區(1)」地帶時，已在宗教機構的運作需要與保護天然環境及鄉郊景致之間取得平衡。現時未有有力理據以支持把有關地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(**R1(部分)**)、**R2(部分)**)、**R3(部分)**)、**R4 至 R242 及 R244 至 R246)**；
- (b) 現時未有有力理據以支持把祇園周邊的申述地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，旨在提供宗教機構用途 (**R1(部分)**)及**R2(部分)**)；

- (c) 申述書未有證明擬議「政府、機構或社區(1)」地帶不會對環境、交通和基礎設施方面造成負面影響(**R1、R2、R3(部分)、R4至R242及R244至R246**)；
- (d) 西竺林禪寺周邊土地的「綠化地帶」應不會不合乎宗教自由，亦不會對該區的宗教活動造成任何過度的限制。**(R172、R174、R201、R202、R205、R207、R209及R210)**；
- (e) 經考慮所有相關的事實及情況後，有關土地用途地帶的限制已在侵擾社會利益與侵擾受憲法保護的個人權利之間取得合理平衡，而追求該社會利益及有關土地用途地帶的限制不會導致個人承受不可接受的嚴苛負擔**(R2、R33、R36、R43、R44、R56、R86、R128、R136、R145、R169、R176、R186及R222)**；
- (f) 政府會對非法佔用政府土地採取適當的土地行政行動**(R243)**；

指定「綠化地帶」及「農業」地帶**(R247至R250)**

- (g) 川龍及下花山(下稱「該區」)的天然河溪及沿岸地區、林地地區和長有天然植被的地方已劃為「綠化地帶」。「綠化地帶」是自然保育的地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。以「綠化地帶」為該區的天然環境提供規劃保護實屬恰當**(R247至R249)**；
- (h) 「農業」地帶主要是保存和保護良好的農地／農場，以便作農業用途；以及要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。將常耕農地及毗連具有良好復耕潛力的休耕農地劃作「農業」地帶實屬恰當**(R247)**；
- (i) 「農業」地帶及「綠化地帶」內新的小型屋宇發展須獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給規劃許可才可進行。城規會會按的個別情況考慮每宗申請，確保不會對環境造成影響。現時未有有力理據以支持把「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」**(R247至R249)**；
- (j) 經考慮所有相關的事實及情況後，有關土地用途地帶的限制已在侵擾社會利益與侵擾受憲法保護的個人權利之間取得合理平衡，

而追求該社會利益及有關土地用途地帶的限制不會導致個人承受不可接受的嚴苛負擔(**R250**)；

指定「鄉村式發展」地帶(**R3(部分)**、**R247**、**R248**、**R250**及**R251**)

- (k) 考慮到天然環境、保育及景觀價值、基礎設施及用地限制、潛在的天然山坡山泥傾瀉災害，以及保護集水區的需要，當局在大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶時，採取了漸進、務實及均衡的方法。劃定「鄉村式發展」地帶界線範圍已考慮到相關的規劃考慮因素，包括小型屋宇需求預測。「鄉村式發展」地帶已在日後小型屋宇發展與保護自然環境及鄉郊景致之間取得平衡(**R3(部分)**及**R250**)；
- (l) 藉大綱圖對有關地區施行管制與《基本法》保護新界原居民的傳統權利及利益並無不符(**R250**)；
- (m) 擬議川龍鄉村擴展區內的土地已劃為「鄉村式發展」地帶 (**R3(部分)**及 **R250**)；
- (n) 當局已有足夠的行政管理措施，確保每個在「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展不會對周邊環境造成不可接受的影響(**R247** 及 **R248**)；
- (o) 下花山並未列入地政總署的《新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》內。經考慮用地情況及四周的自然環境後，「綠化地帶」實屬合適 (**R3(部分)**及 **R251**)；

指定荃錦公路兩塊用地的「綠化地帶」(**R252**及**R253**)

- (p) 考慮到兩個申述地點的當區情況及附近的天然環境，「綠化地帶」實屬合適以保育天然和鄉郊特色；
- (q) 擬議住宅發展與附近地區不相協調，亦不符合大綱圖的整體規劃意向。申述書未有證明擬議住宅發展不會在環境、交通、土力及基礎設施方面造成負面影響。現時未有有力理據支持擬議改劃用地；

- (r) 經考慮所有相關的事實及情況後，有關土地用途地帶的限制已在侵擾社會利益與侵擾受憲法保護的個人權利之間取得合理平衡，而追求該社會利益及有關土地用途地帶的限制不會導致個人承受不可接受的嚴苛負擔；

在制訂圖則過程進行的公眾諮詢(R1 及 R250)

- (s) 在制訂圖則過程中，當局已遵從和公眾諮詢有關的法定及行政程序。城規會在作出決定前已考慮所收到的意見及建議；以及

伸延大綱圖界線(R1(部分)、R2(部分)及 R252)

- (t) 相關土地位於大欖郊野公園範圍內，現時未有有力理據支持把這些地方納入大綱圖界線內。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述和意見，然後決定建議／不建議對大綱圖作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

10. 附件

附錄 I	《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》(A3 尺寸縮圖)
附錄 IIa	由立法會議員及區議員、環保團體、土地擁有人、宗教／教育機構及村民提交的申述書
附錄 IIb	兩份標準申述書的範本
附錄 III	就申述提交的意見書
附錄 IV	包含所有申述人及提意見人的名單及他們的書面陳述的光碟[只提供予委員]
附錄 V	申述及意見及規劃署的回應的摘要
附錄 VI	荃灣區議會轄下社區建設、規劃及發展委員會的會議記錄摘錄
附錄 VIIa	「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》摘錄

附錄 VIIb	「綠化地帶」的《註釋》摘錄
附錄 VIIc	郊野公園「不包括土地」的大綱圖的「綠化地帶(1)」的《註釋》摘錄
附錄 VIId	R253 所建議的擬議「住宅(丙類)」地帶的《註釋》摘錄
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2	航攝照片
圖 H-3	申述人建議
圖 H-4	具體特徵
圖 H-5	現有土地用途
圖 H-6	發展限制
圖 H-7a 至 H-7g	R1(部分) 、 R2(部分) 、 R3(部分) 及 R4 至 R246 所提交的申述地點地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-8a 至 H-8b	R1(部分) 及 R2(部分) 所提交的申述地點地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-9a 至 H-9d	R247 至 R250 所提交的申述地點地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-10a 至 H-10g	R3(部分) 、 R247 、 R248 、 R250 及 R251 所提交的申述地點地盤平面圖、航攝照片、實地照片及現有土地用途
圖 H-11a 及 H-11b	R252 所提交的申述地點地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-12a 至 H-12d	R253 所提交的申述地點地盤平面圖、航攝照片及實地照片，以及申述人的建議
圖 H-13	C2 所涉及的地點地盤平面圖及航攝照片

規劃署

二零一七年七月