

二零一二年三月九日舉行的城市規劃委員會
第 1007 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

陳仲尼先生

鄭恩基先生

方和先生

許智文教授

鄭心怡女士

林群聲教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

馬詠璋女士

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

環境保護署首席環境保護主任

黃漢明先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

何培斌教授

劉志宏博士

陸觀豪先生

馬錦華先生

邱麗萍女士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會

梁偉翔先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年二月十七日第 1005 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年二月十七日第 1005 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

[陳偉偉先生、鄭心怡女士和陳仲尼先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

有關《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26》的擬議修訂
(城規會文件第 9031 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 下列規劃署的代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生 荃灣及西九龍規劃專員

蘇震國先生 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

麥仲恒先生 城市規劃師／荃灣及西九龍

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請高級城市規劃師／荃灣及西九龍向委員簡介文件內容。

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生告知委員城規會文件第 3 頁有一處手民之誤，即第 5.3 段的「119 平方米」應為「1 190 平方米」。蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介西南九龍分區計劃大綱圖的擬議修訂：

- (a) 二零一一年六月三十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括對分區計劃大綱圖上「工業」地帶的《註釋》作出修訂。二零一二年二月三日，城規會聆訊並考慮有關申述後，備悉支持修訂的申述；

圖則的擬議修訂

- (b) 為反映連翔道連接路與佐敦道現時發展完成後的情況，以及與百周年變電站的批地界線一致，建議把兩塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶(490 平方米)和「其他指定用途」註明「公用事業設施維修及工具存放廠包括電力支站」地帶(760 平方米)改劃為顯示為「道路」的地方；
- (c) 為與西區海底隧道範圍的已刊憲界線一致，建議調整西九文化區與西區海底隧道繳費廣場用地之間的現有用途地帶界線，把兩塊狹長土地(1 190 平方米和 190 平方米)由「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「西區海底隧道繳費廣場」地帶，以及把兩塊狹長土地(140 平方米和 290 平方米)由「其他指定用途」註明「西區海底隧道繳費廣場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶；
- (d) 亦建議調整西九文化區用地的用途地帶界線，把柯士甸道西的公共道路範圍(180 平方米)和廣東道的公共道路範圍(590 平方米)剔除。建議把有關範圍由「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商

業及其他用途」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；

- (e) 建議把毗連西九文化區的海旁的海堤土地範圍 (9 940 平方米) 納入「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶，以配合高水標線，並讓西九文化區管理局美化海堤、使海堤與海濱長廊的規劃融合以改善水陸銜接，以及改善陸地範圍與海港之間的規劃。規劃區的面積因此由 401.88 公頃增至 402.87 公頃 (增幅為 0.25%)；

西九文化區發展圖則

- (f) 當局會根據《西九文化區管理局條例》第 21 條以發展圖則的方式落實西九文化區。二零一一年十二月三十日，西九文化區管理局向城規會提交發展圖則，而城規會會於同一會議上考慮該發展圖則。如城規會根據《西九文化區管理局條例》第 21(7) 條認為發展圖則適宜公布，則發展圖則須當作是由城規會為施行條例而擬備的草圖，而該條例中關於任何草圖的條文，須據此適用。如發展圖則根據條例第 5 條展示，則會於首次在憲報公布當日起取代西南九龍分區計劃大綱圖中與本身涵蓋的西九文化區有關的部分；

《註釋》的擬議修訂

- (g) 由於分區計劃大綱圖內有關西九文化區發展的範圍會由發展草圖所取代，「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶的《註釋》將予刪除；
- (h) 建議對《註釋》作出技術修訂，以便與最近收納在各分區計劃大綱圖的條文一致，以及符合《法定圖則註釋總表》，有關修訂如下：

- (i) 為清楚起見，把「商業」、「綜合發展區(1)」、「住宅(甲類)」、「其他指定用途」註明「公用事業設施維修及工具存放廠包括電力支站」和「其他指定用途」註明「機構設施和旅舍用途」地帶所准許用途原來的提述，由最高地積比率／最大總樓面面積改為最高總地積比率／最大整體總樓面面積；
- (ii) 修訂「綜合發展區(1)」地帶《註釋》的「備註」第(5)段，訂明最高建築物高度不得超過圖則所定的數字或現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準；以及
- (iii) 根據《法定圖則註釋總表》，把「政府用途(未另有列明者)」的用途修訂為「政府用途」；

- (i) 建議因應擬議修訂項目修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以及更新各土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；以及
- (j) 當局會在分區計劃大綱草圖展示期間就擬議修訂諮詢油尖旺區議會和海濱事務委員會。

6. 秘書表示秘書處會進一步查核分區計劃大綱圖、《註釋》和《說明書》的擬議修訂是否準確。上述文件經收納輕微修訂(如有的話)後，會根據條例第 7 條公布。

7. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26》及其《註釋》的擬議修訂；
- (b) 《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26A》(展示時重新編號為 S/K20/27)及其《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；以及

- (c) 採納《說明書》修訂本，以闡述城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》修訂本適宜連同圖則根據條例第 7 條一併展示。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

呈交根據《西九文化區管理局條例》第 21 條擬備的《西九文化區發展草圖編號 S/K20/WKCD/A》
(城規會文件第 9041 號)

[會議以廣東話進行。]

8. 陳偉偉先生已就此議項申報利益，因為西九文化區發展草圖於二零一一年十二月三十日提交城規會後，便展示予公眾查閱，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)在草圖展示期間提交意見。由於此議項與制訂圖則有關，委員同意陳偉偉先生可以就此議項留席。

9. 以下規劃署的代表、民政事務局的代表、西九文化區管理局的代表和其顧問此時獲邀出席會議：

陳偉信先生	— 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
蘇震國先生	— 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍
麥仲恒先生	— 規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍
尹萬良先生	— 民政事務局工程策劃總監
林智文先生	— 民政事務局高級城市規劃師／西九文化區

- | | |
|---------------------|-----------------------------------|
| 陳文偉博士 | — 項目推展行政總監／西九文化區管理局 |
| 孫知用先生 | — 項目推展規劃及發展主管／西九文化區管理局 |
| 吳應荃先生 | — 項目推展技術服務主管／西九文化區管理局 |
| 龍欣翔女士 | — 項目推展高級規劃師／西九文化區管理局 |
| Mr. Colin Ward | — Foster+Partners 設計概念圖顧問 |
| Mr. Fred Brown | — 香港弘達交通顧問有限公司／莫特麥克唐納香港有限公司項目交通顧問 |
| 程世雄先生 | — 莫特麥克唐納香港有限公司項目經理 |
| 許澤鳴先生 | — 盧緯綸建築規劃有限公司／莫特麥克唐納香港有限公司項目規劃顧問 |
| 胡韻然女士 | — 盧緯綸建築規劃有限公司 |
| Mr. Stephen Bingham | — 莫特麥克唐納香港有限公司項目經理 |
| Dr. Peter Hitchcock | — 莫特麥克唐納香港有限公司項目空氣流通評估顧問 |
| 劉興達先生 | — 泛亞環境有限公司／莫特麥克唐納香港有限公司項目景觀顧問 |

李國興先生 — TFP Farrels

陳元敬先生 — 泛亞國際

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請高級城市規劃師／荃灣及西九龍向委員簡介文件。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介西九文化區發展圖則：

(a) 西九文化區佔地約 40 公頃，現時在《西南九龍分區計劃大綱草圖 S/K20/26》上劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶。此地帶的規劃意向是把涵蓋範圍發展為一個融合藝術、文化、娛樂及商業用途而且形象鮮明的地區，使能獲得足夠的羣聚效應，而區內會有各項配套的商業、辦公室、零售、住宅、酒店及其他政府、機構及社區設施。分區計劃大綱圖所定的主要規劃參數和發展限制如下：

- 最高地積比率為 1.81 倍；
- 住宅用途不應超過總地積比率的 20%；
- 提供不少於 23 公頃的公眾休憩用地(包括三公頃廣場範圍和闊度不少於 20 米的海濱長廊)；以及
- 建築物高度限制由主水平基準上 50 米至 100 米；

(b) 為成立西九文化區管理局以發展西九文化區，當局於二零零八年七月頒布《西九文化區管理局條例》。根據《西九文化區管理局條例》第 21 條，西九文化區管理局必須擬備發展圖則以規劃西九文化區的土地用途。在擬備發展圖則時，西九文化區管理局必須確保圖則符合分區計劃大綱圖所指定的發展參數、諮詢公眾和民政事務局局长、考慮公眾

諮詢期間所接獲的意見，以及符合民政事務局局長所訂的任何規定或條件。西九文化區管理局必須根據《西九文化區管理局條例》第 21(6)條向城規會提交發展圖則，以供考慮。城規會可根據《西九文化區管理局條例》第 21(7)條認為發展圖則適宜公布，而發展圖則須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》(下稱「條例」)而擬備的草圖，而該條例中關於任何草圖的條文，須據此適用。如發展圖則根據條例第 5 條展示，則會於首次在憲報公布當日起取代西南九龍分區計劃大綱圖中與本身涵蓋的西九文化區有關的部分。根據條例，分區計劃大綱圖會同時作出相應修訂並在憲報公布。如發展圖則根據條例獲得核准，則就條例而言，該發展核准圖則是一份核准圖；

- (c) 二零一一年十二月三十日，西九文化區管理局根據《西九文化區管理局條例》第 21(6)條向城規會提交發展圖則和相關文件；
- (d) 西九文化區管理局已就西九文化區的界線作出所須的輕微調整，以配合毗連設施和最新道路工程(即已刊憲的西區海底隧道(下稱「西隧」)的隧道區域圖則、廣東道和柯士甸道西日後與廣深港高速鐵路西九龍總站有關的公共道路)的界線。毗連西九文化區的海旁的海堤土地範圍已納入發展圖則，以配合城規會對於沿海的圖則／用途地帶界線應該根據高水標線的常規，並讓西九文化區管理局美化海堤、使海堤與海濱長廊的規劃融合以改善水陸銜接，以及改善陸地範圍與海港之間的規劃。透過上述調整，現時分區計劃大綱圖上顯示的西九文化區的土地面積由約 40.09 公頃輕微增至約 40.91 公頃，增幅為 8 200 平方米(2.05%)；
- (e) 建議在發展圖則上劃設兩個主要用途地帶，分別是「休憩用地」和「其他指定用途」地帶。該等用途地帶進一步分為多個支區，並有特定的規劃意向，現載述如下：

- (i) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民、其他市民和遊人的需要。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，所提供的休憩用地是附有文化藝術設施的海濱公園及連貫的海濱長廊。在指定為「休憩用地(2)」的土地範圍內，休憩用地包括廣場及一條無車的林蔭大道，沿路附有藝術、文化、零售、餐飲及娛樂的用途，以營造充滿活力的環境；
- (ii) 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶的規劃意向，主要是提供文化藝術設施，並糅合辦公室、酒店、零售、餐飲、康樂及娛樂用途以作配套；
- (iii) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向，是以融合藝術、文化、商業(包括酒店和辦公室)、住宅、康樂及娛樂用途的發展，為西九文化區增添活力。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作多種相協調的土地用途，以迎合西九文化區不斷演進及轉變的需要。新建／經改建的建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途侵入住宅部分；
- (iv) 「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」地帶的規劃意向，主要是提供土地作機場鐵路通風及牽引配電站大樓用途；
- (v) 「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」地帶的規劃意向，主要是提供土地作西區海底隧道通風大樓用途；

(vi) 「其他指定用途」註明「電力支站」地帶的規劃意向，主要是提供土地以興建電力支站；

(f) 西九文化區管理局提交的發展圖則的主要發展參數，現撮述如下：

發展參數	發展圖則的規定
總地積比率	1.81倍
整體總樓面面積 • 作住宅用途的最大總樓面面積	740 350平方米 148 170平方米(整體總樓面面積的20%)
發展組合 • 文化藝術設施 • 零售、餐飲及娛樂用途 • 酒店／辦公室用途 • 住宅用途 • 政府、機構或社區用途	(佔整體總樓面面積的%) 約35至40% 約15至20% 約20至25% 不多於20% 不少於1%
公眾休憩用地的總供應量 (包括闊度不少於20米的海濱長廊) • 地面 • 廣場範圍 • 平台和天台花園	23公頃(「休憩用地」地帶的休憩用地為17.23公頃，而「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶的休憩用地為5.77公頃) 15公頃 三公頃 五公頃

發展參數	發展圖則的規定
建築物高度限制	劃為「休憩用地」地帶的範圍為一層和三層 劃為「其他指定用途」地帶的範圍則為主水平基準上30米至100米
非建築用地	共五塊 一塊闊15米 一塊闊八米 三塊闊12米
綠化比率	佔整體不少於30% 公園內(「休憩用地(1)」地帶)不少於60%

(g) 西九文化區的擬議核心文化藝術設施包括：大劇院、音樂劇院、戲曲中心、音樂中心、鏡框式舞台劇場、鏡框式三面舞台劇場、演藝劇場、當代表演中心、自由空間、大型表演場地和 **Museum Plus (M+)**；

(h) 西九文化區的規劃主題如下：

(i) 西九文化區將發展為一個糅合地方與傳統特色，並加入國際元素的世界級文化藝術綜合區，為香港和鄰近地區的居民帶來更豐富的藝術和文化生活，創造就業機會並促進旅遊業，同時令香港成為國際文化都會；

(ii) 將容納多個為表演和視覺藝術而設的文化藝術場地，也會規劃作不同類型的零售、餐飲及娛樂用途，以及進行辦公室、酒店和住宅發展，俾能產生協同效應，為該區增添活力。用作藝術教育、駐場藝團及藝術和工藝

工作室等其他文化藝術設施亦包括在內；以及

- (iii) 採用城市公園的布局概念，以西端的新公園作為該區的聚焦點，將成為西九文化區以至整個香港的綠色樞紐。西九文化區的設計以無車及以行人為本為原則，車輛通道和附屬停車設施(包括上落客貨設施)主要設於地庫樓層；

(i) 西九文化區的城市設計大綱如下：

- (i) 透過「城市公園」設計概念，西九文化區將設計成一個多層次的綠化景觀網絡，包括公園、林蔭大道、各大小型廣場、海濱長廊及可用作綜合藝術、文化、商業(包括酒店及辦公室)、住宅、康樂及娛樂活動的平台花園；
- (ii) 為了給多元化的西九文化區帶來蓬勃生機，整區內的同一項發展或發展羣內，需鼓勵混合得宜的土地用途，包括文化藝術設施、住宅、辦公室、酒店、餐飲、零售及娛樂用途；
- (iii) 具地標式設計的主要地標包括戲曲中心、音樂中心和 M+；
- (iv) 區內的不同發展項目的建築設計需互相協調，為西九文化區定下其獨有的特色；
- (v) 西九文化區將結合不同規模及類型的建築羣、高度不一的建築物，以及精挑細選的標誌性文化藝術設施。整體建築物高度輪廓由西面作起點，經公園的起伏土丘，並以 U 型酒店和商業區為背景，伸延至成為整個輪廓高點的 M+，然後沿九龍山脊線向東拾級而上至戲曲中心，該處是附近地區前往西九文化區的門廊；

- (vi) 觀景廊從高鐵的西九龍總站延伸至中央廣場直至海濱，維多利亞港迷人景致盡收眼簾；
 - (vii) 採用「無車環境」的設計概念，讓區內所有街道只可供行人使用，從而改善空氣質素，並營造一個休閒及安全的步行環境；
 - (viii) 讓遊人參與形式多樣的活動(包括文化藝術活動、在海濱長廊閒逛等)，為海港添上生機和活力；
 - (ix) 中央廣場、戲曲中心和藝術廣場是連接附近高鐵西九龍總站、廣東道入口和九龍站圓方的實際門廊；以及
 - (x) 闢設便利行人和車輛往來的通道；
- (j) 西九文化區必須根據以下多層次的景觀大綱，提供不少於 23 公頃的公眾休憩用地：
- (i) 公園的設計旨在提供休閒空間，以紓緩附近地區的密集環境，並規劃單車徑作康樂用途；
 - (ii) 林蔭大道兩旁種滿樹木，主軸為街頭表演和藝術活動的匯聚點，亦提供休憩處供遊人休息；
 - (iii) 至少闊 20 米的園景海濱長廊提供一條連貫而方便的通道，連接新建和現有地區，並可進行休閒活動；
 - (iv) 平台花園讓公眾自由往來，並直接連繫行人水平的休憩用地；以及
 - (v) 柯士甸道西可配合公園和海濱長廊，作為進行零售和飲食活動的大道；

- (k) 發展圖則上各個土地用途地帶的發展均受最高建築物高度限制(即「休憩用地」地帶為一至三層，而「其他指定用途」地帶的範圍則為主水平基準上 30 至 100 米)，以便作出更妥善的規劃管制，並避免出現過高或不協調的建築物。建議根據城市設計大綱圖在發展圖則內制訂建築物高度朝海濱遞減的梯級式高度輪廓，使西九文化區的建築物高度錯落有致；
- (l) 在各地帶內指定不同闊度並主要作行人道的非建築用地，有助通風和改善視野；

通風

- (m) 已根據房屋及規劃地政局技術通告第 1/06 號進行空氣流通評估。西九文化區附近的主要行車道已確定為重要的通風廊和風道。建議沿通道指定南北向的休憩用地或非建築用地，以促進地面行人流通，以及改善行人範圍的視野和通風；

交通和運輸

- (n) 已進行交通評估，並已納入所提交的西九文化區圖則。發展圖則建議制訂綜合運輸計劃，以提供方便行人的環境，而西九文化區會設有多個道路和鐵路網絡；
- (o) 西九文化區地面為行人專用，只有緊急車輛通道、柯士甸道西的上落客停車處和大型表演場地附近的西隧邊緣的行車道除外。地庫層的內部道路系統為西九文化區提供所須通道；
- (p) 現有和已規劃的行人連接設施(包括橫過柯士甸道西和廣東道的行人隧道、橫過西隧繳費廣場的行人天橋和低於地面的柯士甸道西的行人平台)，以及發展圖則建議的連接設施(當中包括重點行人天橋、環球貿易廣場行人天橋、中港碼頭行人天橋、九龍公園

行人天橋等)，可使西九文化區與附近地區往來更為方便；

- (q) 林蔭大道、柯士甸道西和海濱長廊是西九文化區三條主要東西向走廊，並與各條南北向通道、休憩用地和非建築用地互相連接，提供便利和方便行人的街道環境；
- (r) 西九文化區可能興建東西向的環保運輸系統，以方便行人流通，但運作模式(如環保巴士、自動行人道及／或行人捷運系統)和路線則有待進一步研究；
- (s) 經修訂的設計概念圖建議闢建碼頭、登岸梯級、藝術浮橋和觀景台等海事設施，但發展圖則並沒有顯示這些設施，因為這些設施或須符合《保護海港條例》的規定；

環境

- (t) 當局已就西九文化區的建造工程和運作可能引致的環境影響進行初步評估，發現待落實擬議紓緩影響措施後，在空氣質素、噪音、水質、廢物管理、生態、景觀和視覺影響、文物古蹟、土地污染和危害生命方面均沒有不可接受的主要剩餘影響。在有關發展的環境影響評估階段，或會進一步建議額外的紓緩影響措施；

協調問題

- (u) 現有的廣東道消防局大樓位於西九文化區用地東南隅，面對廣東道最接近尖沙咀區處，該處是前往西九文化區的重要入口，而該處已規劃闢設連接九龍公園(九龍公園行人天橋)的高架通道以橫越該用地部分範圍。消防處、民政事務局和西九文化區管理局正與相關政府部門協調，以物色適當地點重置現有消防局和滅火輪碼頭；

- (v) 現正動工並預計於二零一五年竣工的高鐵計劃有多處與西九文化區發展銜接。西九龍總站和其園林廣場、與興建西九龍總站有關的道路工程和部分與鐵路有關設施(列車月台和泊車設施)均位於西九文化區用地內。西九文化區管理局、民政事務局、港鐵和相關政府部門正就落實工程和兩個計劃的協調問題緊密合作；
- (w) 西九文化區用地在西隧邊界，建議在西隧上蓋與西九文化區同時進行發展。西九文化區管理局承諾在擬議發展(包括酒店和西隧範圍上的休憩用地)的詳細設計階段，處理西隧關注的工程問題，即西九文化區發展對西隧結構完整性的影響；
- (x) 長遠而言，西九文化區用地西北隅海旁的現有水務署九龍南二號海水抽水站將會搬遷，以改善海濱長廊；

落實計劃

- (y) 根據西九文化區管理局的現有時間表，西九文化區發展會分兩階段落實，建造工程將由二零一三年逐步展開。第一期優先發展的設施包括公園部分範圍、相關的文化藝術設施及戲曲中心；
- (z) 發展圖則提供一個概括的土地用途大綱，待日後諮詢有關政府部門後，管理局將根據這個大綱擬備更詳細的部門發展大綱圖。發展大綱圖是非法定圖則，包括了詳細土地用途、發展參數及個別地盤的界線、綠化覆蓋率、水務工程及渠務保留地、地盤平整水平、道路走向及尺寸、行人設施位置、公用設施及其他建築及工程要求。發展大綱圖可為土地買賣提供指引，並促進西九文化區的發展；

諮詢

- (aa) 二零一一年十月，在西九文化區第三階段公眾參與活動期間，當局曾諮詢油尖旺區議會和海濱事務委

員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組。西九文化區管理局在制訂發展草圖時，已考慮所接獲的意見；

- (bb) 發展草圖提交城規會後可供公眾查閱。港鐵和一家地產發展商已就發展草圖提交意見。港鐵主要關注的問題是連接九龍站圓方的擬議行人天橋的安排和路線、戶外活動可能造成的噪音影響和對西九文化區地底下支援九龍站運作的現有基礎設施／公用設施可能造成的影響。他們亦關注發展密度、建築物高度、非建築用地的闊度和發展圖則的設計。由一家地產發展商提出的另一份公眾意見關注到擬議非建築用地闊度不足。為發揮非建築用地的作用並使間距符合效益，非建築用地的闊度必須超過 20 米。為公眾利益起見，應容許在西九文化區劃設更多間距和降低建築物高度；以及
- (cc) 對於公眾意見，西九文化區管理局表示擬議行人天橋可改善與附近發展的連接，而有關建議會在詳細設計階段進一步研究，以提高效益，以及符合行人流通和通道的規定。西九文化區管理局亦表示，將採取所須的紓緩影響措施以盡量減少對附近地區的滋擾，並會繼續與港鐵和有關方面(包括政府部門)合作，以盡量減少和紓緩對西九文化區現有公用設施的影響。至於對擬議非建築用地的意見，指定五塊非建築用地，主要作為行人道，有助加強通風和改善視野。根據為西九文化區進行的空氣流通評估，西九文化區內和附近地區的通風表現合理，而西九文化區內亦沒有重大通風問題。建議在西九文化區制訂梯級式建築物高度輪廓，以締造錯落有致的輪廓線。

12. 簡介完畢，一名委員提出以下問題：

- (a) 「其他指定用途」用地的建築物高度；
- (b) 五塊擬議非建築用地的設計，以及該五塊非建築用地可否與附近環境融合；以及

(c) 西九文化區可否提供海上遊覽。

13. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生提供以下資料：

(a) 西九文化區內「其他指定用途」地帶的建築物高度受到不同的限制。向海用地的最高建築物高度為主水平基準上 70 米，而內陸用地的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。這些建築物高度與西南九龍分區計劃大綱草圖所訂的建築物高度限制一致；以及

(b) 擬議非建築用地位於地面，但未有詳細設計。由於發展草圖只提供概括的土地用途大綱，日後將擬備更詳細的發展大綱圖，為該區擬備詳細設計(包括擬議非建築用地)。

14. 主席表示西九文化區管理局的代表可留意委員就西九文化區海上遊覽提出的建議，以作進一步考慮。

15. 一名委員認為提供方便前往西九文化區的通道十分重要。這名委員表示停車場、運輸設施和緊急車輛通道的設計或會影響該區的詳細設計。因此，這名委員提出以下問題：

(a) 西九文化區內的上落客貨設施安排，特別是必須能直接把設備／道具運送至各文化藝術設施的上落客貨設施安排；

(b) 西九文化區上落客設施的安排；以及

(c) 泊車位是設於西九文化區中央位置還是分布區內各處。

16. 項目推展行政總監／西九文化區管理局陳文偉博士回應如下：

(a) 泊車位並非全部集中於西九文化區中央，可分布在該區西部大型表演場地和展覽中心，以及戲曲中心；

- (b) 西九文化區與高鐵總站計劃共用泊車位；以及
- (c) 已與有關人士就文化藝術設施的上落客貨設施供應量和設計進行多次討論，並要求顧問考慮在詳細規劃階段所接獲的所有意見。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

17. Foster+Partners 的設計概念圖顧問 Mr. Colin Ward 補充以下要點：

- (a) 往來便捷是西九文化區計劃的主要原則。無論從任何方向、高度水平或以任何交通工具前往西九文化區均非常便捷。區內將提供點對點落客設施。該區道路旨在作主幹路，而車輛可在該等道路落客，方便人們前往主要文化區；以及
- (b) 可從上落客貨設施直接前往文化表演場地。

18. 莫特麥克唐納香港有限公司項目交通顧問 Mr. Fred Brown 補充以下要點：

- (a) 將提供路旁空位以方便文化區內的上落客貨活動；以及
- (b) 文化藝術場地有特定上落客貨設施，並為零售用途提供的一般設施。

19. 一名委員詢問會否就提供上落客貨設施、泊車設施和緊急車輛設施制訂成效指標，使文化區內各項用途可互相協調。

20. 主席表示上述細節會在詳細規劃階段研究。

21. 一名委員表示西九文化區東部往西部的連接設施是公眾意見所關注的問題。當局應在規劃文化區時考慮提供環保交通工具(例如單軌列車)。

22. 陳文偉博士在回應時表示，西九文化區東部和西部之間會提供方便的連接設施，但前往文化區的遊人亦應選擇最適合的交通工具，以便前往文化區內各指定設施。此外，可在詳細規劃階段考慮在文化區內提供環保運輸設施(例如有蓋自動行人道、單軌列車、電車或環保巴士)。

23. 一名委員表示由於公眾對西九文化區內提供的交通工具或有不同意見，西九文化區管理局應就這方面廣泛諮詢公眾。另一名委員建議可考慮水上的士，因為水上的士亦屬方便的交通工具。

24. 主席表示西九文化區管理局應在詳細規劃階段研究這些建議。

25. 由於委員再沒有進一步提問，主席多謝規劃署的代表、民政事務局的代表、西九文化區管理局的代表和其顧問出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

26. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《西九文化區發展草圖編號 S/K20/WKCD/A》及其《註釋》所顯示的土地用途建議；
- (b) 《西九文化區發展草圖編號 S/K20/WKCD/A》(展示時重新編號為 S/K20/WKCD/1)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納《說明書》，以闡述城規會就西九文化區發展草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (d) 《說明書》適宜連同《西九文化區發展草圖》展示以供公眾查閱。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《高流灣發展審批地區草圖編號DPA/NE-KLW/1》
的申述

(城規會文件第9037號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

27. 下列規劃署及申述人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 規劃署高級城市規劃師／沙田、大
埔及北區

R 2(西貢北約鄉事委員會)

李耀斌先生)
石天成先生)
石天送先生)
李容大先生)
石建生先生)
劉月靈先生) 申述人的代表
巫玉明先生)
陳天有先生)
陳長先生)
謝國權先生)
謝水榮先生)

R 3(巫家雄(西貢北約鄉事委員會副主席))

巫家雄先生 申述人

28. 主席表示，當局已給予申述人合理時間的通知，邀請出席聆訊，除了席上的申述人外，其餘的申述人已表明不會出席聆訊。委員同意城規會在這些申述人缺席的情況下進行聆訊。

29. 主席歡迎眾人出席會議，並請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區向委員簡介申述的內容。

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生表示，城規會文件的替代頁已於會上呈交供委員參閱。吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 二零一一年八月二十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到三份申述書。二零一一年十一月十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並無接獲任何意見書；

申述

- (b) 申述書 R1 由創建香港提交。申述人支持制定這份草圖，因為可確保能作出最大程度的規劃及發展管制；
- (c) 申述書 R2 和 R3 分別由西貢北約鄉事委員會及西貢北約鄉事委員會副主席提交。他們反對草圖上「鄉村式發展」地帶所涵蓋的面積及界線；

申述的理據及申述人的建議

表示支持的申述 R1

- (d) R1 表示，公眾已清楚表達他們希望當局規劃及管制發展，以保障在私人物業的公眾利益；

- (e) R1 提出與草圖無關的建議如下：

- (i) 為所有未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖，並為所有「鄉村式發展」地帶及准予興建小型屋宇的地區擬備鄉村發展藍圖，優先者為邊境禁區、郊野公園內和其毗鄰的「不包括

的土地」，以及其他所有具特殊景觀、地質或生態價值的地方；以及

- (ii) 要求地政總署暫緩處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免增加發展壓力及索償要求；

表示反對的申述 R2 及 R3

- (f) 主要申述理據：

- (i) 「鄉村式發展」地帶內沒有空間可供發展小型屋宇。鄉村內的現有村屋十室九空，主要因為交通不便和沒有水電供應。有些村民因要往市區工作或暫時僑居海外而沒有住在鄉村內。只根據現時村屋所在地方的範圍來劃定「鄉村式發展」地帶的界線，並不恰當，亦不公平；

- (ii) 高流灣的「鄉村式發展」地帶位於一些有懸崖及墓地的地方；

- (iii) 當局只為巫屋及謝屋兩村劃設「鄉村式發展」地帶，劉屋及林屋則沒有，這樣除了剝奪村民的發展權，也會令這四條村的村民內訌；以及

- (iv) 未來五年，高流灣及蛋家灣村民對小型屋宇的需求會分別由 96 幢及 84 幢增加至 144 幢及 126 幢(增加 50%)；

- (g) R3 建議根據二零零七年地政總署所劃的「鄉村範圍」，擴大「鄉村式發展」地帶；

對申述的理據及申述人的建議的回應

表示支持的申述 R1

- (h) 備悉 R1 表示支持的申述；

- (i) 政府的長遠目標是視乎資源而為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；
- (j) 根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理；

表示反對的申述 R2 及 R3

- (k) 該區的「鄉村式發展」地帶(約 2.61 公頃)的界線是暫時根據現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、土地的現狀、發展限制、「鄉村範圍」及尚未處理的小型屋宇申請而劃的。不適合興建小型屋宇的土地，例如地形嶇崎、長滿成齡植物的地方及生態易受影響的地區都沒有劃入此地帶內；
- (l) 現時高流灣及蛋家灣的「鄉村式發展」地帶並沒有劃入懸崖或原居村民的認可墓地；
- (m) 在為高流灣地區擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮相關評估／研究就生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土情況方面提出的意見，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；
- (n) R3 建議擴展「鄉村式發展」地帶的地區大都位處斜坡及長滿植物，其中部分更侵佔了原居村民的認可墓地範圍、河道／河口或西貢東郊野公園；
- (o) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，建議擴展「鄉村式發展」地帶的地區大都長滿樹木，其中部分更發現有具保育價值的植物。此外，在蛋家灣的建議擴展區有部分鄰近及侵佔西貢東郊野公園，從郊野公園的角度而言，實不宜把「鄉村式發展」地帶擴展至該處；

- (p) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，在高流灣的建議擴展區位於陡峭的天然山坡之下，可能會受到天然山坡災害影響。至於在蛋家灣的建議擴展區，其北部位於陡峭的天然山坡之下，中部亦有陡峭的天然山坡，兩處都可能會受到天然山坡災害影響；
- (q) 在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會進行關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究，屆時須作進一步評估，以決定建議的地方是否適合用來興建小型屋宇；

規劃署的意見

- (r) 備悉 R1 表示支持的申述；以及
- (s) 不接納 R2 及 R3 的申述。

31. 主席繼而請申述人的代表闡述他們所提交的意見。

R2(西貢北約鄉事委員會)

R3(巫家雄)

32. 身兼蛋家灣村村代表、西貢北約鄉事委員會副主席及鄉議局執行委員的巫家雄先生陳述以下要點：

- (a) 他反對高流灣地區的發展審批地區草圖；
- (b) 該草圖的名稱應予修訂，加入蛋家灣，因為草圖亦涵蓋這條鄉村；
- (c) 草圖上現有「鄉村式發展」地帶的面積僅 2.61 公頃，只涵蓋現有村屋，沒有空間可供村民興建小型屋宇；
- (d) 劉屋及林屋的部分現有村屋並未劃入「鄉村式發展」地帶範圍，可能表示政府有意剷除這些傳統鄉村；

- (e) 由於這些鄉村沒有設施和機會，村民僑居海外謀生。不過，不少村民有意回村，申請興建自己的小型屋宇；
- (f) 根據這些鄉村的族譜，高流灣合資格申請興建小型屋宇的村民人數分別為石氏 48 人、何氏 12 人、陳氏 18 人、李氏 11 人及杜氏 7 人，合共 96 人。未來五年，年滿 18 歲合資格申請興建小型屋宇的村民有 48 名。因此，該村合資格的村民共有 144 人；
- (g) 至於蛋家灣村，合資格的村民人數分別為巫氏 32 人、謝氏 30 人、劉氏 10 人、及林氏 12 人，合共 84 人。未來五年，年滿 18 歲合資格申請興建小型屋宇的村民有 42 人。因此，該村合資格的村民共有 126 人；
- (h) 二零一一年九月，規劃署會就這份草圖諮詢西貢北約鄉事委員會。村民認為「鄉村式發展」地帶的面積太小，未能應付發展小型屋宇的實際土地需求，故要求擴大其面積。不過，村民的意見和要求不獲受理，「鄉村式發展」地帶並沒有擴大。村民非常憤怒和失望；
- (i) 政府應與村民溝通，制定既可平衡各方利益又可讓鄉村得以發展的圖則；
- (j) 他建議根據二零零七年地政總署所劃的「鄉村範圍」，擴大「鄉村式發展」地帶。他不同意地政總署大埔地政專員所提供的資料指沒有「鄉村範圍」的記錄，因為編號 TPM4792 的圖則有顯示該「鄉村範圍」；以及
- (k) 在擬備分區計劃大綱圖時，應諮詢村民及鄉議局，這樣才能為各村劃設令人接受的「鄉村式發展」地帶。

33. 陳天有先生要求擴大高流灣的「鄉村式發展」地帶。

34. 李耀斌先生陳述以下要點：

- (a) 村民曾要求當局預留足夠土地供他們興建小型屋宇，但草圖所顯示的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有村屋，當局漠視村民需要土地興建小型屋宇的訴求；
- (b) 「鄉村式發展」地帶應根據「鄉村範圍」擴大；

[李偉民先生此時到席。]

- (c) 漁護署署長表示建議擴展的「鄉村式發展」地帶會侵佔郊野公園。不過，要留意的是，該郊野公園是在一九七十年代劃定的，當時沒有廣泛諮詢公眾，「鄉村範圍」內的土地其實被郊野公園侵佔；
- (d) 村屋只是小規模的發展項目，村民有權興建自己的小型屋宇，他們的權利應受尊重。城規會先前批准在該區興建的戒毒中心，卻是大規模的發展項目；
- (e) 村民支持保護自然環境，並在鄉村四周栽種了許多樹木。不過，以環保為由破壞傳統鄉村，做法令人無法接受。這份草圖未能在保育和鄉村發展之間取得平衡；以及
- (f) 村民因鄉村缺乏交通和基礎設施而遷離。若村民回村興建自己的小型屋宇，則有助紓緩房屋需求問題。

[劉智鵬博士此時到席。]

35. 由於申述人的代表已陳述完畢，主席請各委員提問。

36. 副主席詢問是否有任何擬在有關鄉村興建小型屋宇的申請，以及所述的小型屋宇需求和申述人所述未來五年的五成增幅是否根據政府預測小型屋宇需求所採用的方法計算出來。

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

37. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應時陳述以下要點：

- (a) 根據地政總署大埔地政專員所提供的資料，沒有人申請在高流灣和蛋家灣興建小型屋宇；以及
- (b) 地政總署會諮詢有關鄉村的村代表，索取未來十年的小型屋宇需求預測數字，而不是申述人代表所述的五年數字。

38. 李耀斌先生說，他們所作出的未來五年小型屋宇需求預測，是根據未來五年內年滿 18 歲村民的人數而定出，並非沒有依據的。不過，村民會否和何時行使他們興建小型屋宇的權利，則要視乎個人計劃而定。

39. 對於主席問及為何「鄉村式發展」地帶沒有涵蓋劉屋和林屋及為何該地帶不是依據「鄉村範圍」而劃，許惠強先生回應說，根據大埔地政專員所提供的資料，該區的認可鄉村是高流灣及蛋家灣。蛋家灣包括巫屋、謝屋、劉屋和林屋。由於這四條鄉村在蛋家灣的位置非常接近，所以當局作出整合，在蛋家灣劃設兩個「鄉村式發展」地帶涵蓋這四條鄉村。申述人所指的「鄉村範圍」，與地政總署大埔地政專員所提供的資料不符，所以要再向大埔地政專員問明確實的「鄉村範圍」。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮相關的因素，然後再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。

40. 巫家雄先生陳述以下要點：

- (a) 他是蛋家灣村的村代表，大埔地政專員在過去數年曾就該村的小型屋宇發展徵詢他的意見。當局指沒有人申請興建小型屋宇這個說法是不正確的；
- (b) 編號 TPM4972 的圖則有顯示「鄉村範圍」；
- (c) 小型屋宇需求預測數字是依據鄉村的族譜計算出來。雖然有不少村民僑居海外或往市區工作，但這並不代表他們不會回村興建小型屋宇；以及

(d) 在擬備分區計劃大綱圖前，由於草圖所劃的「鄉村式發展」地帶範圍太小，鄉村的發展至少會凍結三年。

41. 主席詢問如果該區的交通和基礎設施沒有改善，村民會否仍回村興建小型屋宇。巫家雄先生回應說，他一直就改善該區的交通和基礎設施與政務總署商討。

42. 對於規劃署署長梁焯輝先生提出的問題，許惠強先生回應時表示，基督教信義會香港芬蘭差會靈愛蛋家灣中心於草圖刊憲前已在該處，位於草圖上的「非指定用途」地區，不在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。

43. 一名委員問及各村和村屋的現況及「鄉村式發展」地帶的範圍。巫家雄先生回應時說，每條鄉村約有 15 至 30 名村民居住，部分在市區工作的村民會在周末回村。他亦知道不少已僑居海外的村民表示希望回村興建或重建他們的小型屋宇。

44. 許惠強先生說，從各村的照片所見，現有村屋的情況並不是太好。蛋家灣已劃設兩個「鄉村式發展」地帶。當局擬備分區計劃大綱圖時，會考慮相關的因素，然後再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。

45. 由於委員再沒有問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人離席後商議申述內容，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

46. 一名委員同意擬備這份草圖，以便對該區實施法定規劃管制。雖然他知道有關鄉村不是活躍的鄉村，但可能仍有部分村民想興建小型屋宇，他體諒村民的情況。另一名委員亦持相同意見。

47. 主席說，若擬在草圖所劃的「非指定用途」地區興建小型屋宇，村民可根據條例第 16 條向城規會提出申請。城規會會根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時

準則」來評估這些申請，在這段過渡期內，村民興建小型屋宇的權利不會被剝奪。

48. 有關申述人的代表在會上表示一直與政務總署商討如何改善該區的交通和基礎設施，許國新先生表示，政務總署所進行的小型工程不包括水電供應等基礎設施。如有需要，政務總署亦可把村民提出有關為鄉村提供基礎設施的要求轉達公用事業機構及相關政府部門。

49. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，表示城規會備悉表示支持的申述，但申述人提出有關擴大郊野公園的範圍及處理根據新界小型屋宇政策提出的小型屋宇批地申請則並非由城規會負責。委員同意不接納表示反對的申述，因為在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局須作進一步評估，才確定「鄉村式發展」地帶的界線。委員繼而審議文件第 7.2 段詳載的各項不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。

申述編號 1

50. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 表示支持的申述，並同意告知 R1 下述事宜：

- (a) 政府的長遠目標是視乎資源而為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；以及
- (b) 根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理。

申述編號 2

51. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 的申述，理由如下：

這份發展審批地區草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土等各方面的評估結果，然後詳細規劃該區的各土地用途地帶，包括「鄉村式發展」地帶。

申述編號 3

52. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R3 的申述，理由如下：

R3 建議擴展「鄉村式發展」地帶要擴展至的地區大都位處斜坡及長滿植物，其中部分更侵佔了原居村民的認可墓地範圍、河道／河口或西貢東郊野公園。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會進行關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估，屆時須作進一步評估，以決定建議的地方是否適合日後用來興建小型屋宇。

[劉文君女士此時離席。李律仁先生此時到達參加會議。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》的申述
(城規會文件第 9035 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

53. 以下規劃署的代表和申述人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 規劃署沙田、大埔及北區高級城市規
劃師

R4(世界自然基金會香港分會)

鄒詠珊女士 申述人的代表

R5(嘉道理農場暨植物園公司)

聶衍銘先生)申述人的代表

葉善行先生)

54. 主席表示已給予申述人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了席上的申述人外，其餘申述人都表示不會出席聆訊。委員同意城規會在這些申述人缺席的情況下進行聆訊。

55. 主席歡迎眾人出席會議，並請沙田、大埔及北區高級城市規劃師向委員簡介申述的內容。

56. 沙田、大埔及北區高級城市規劃師吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 二零一一年八月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到六份申述書。二零一一年十一月十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並無接獲任何意見書；

申述

- (b) R1、R2、R3、R4 和 R5 分別由創建香港、長春社、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交。他們支持制定這份草圖；
- (c) R6 由沙田鄉事委員會提交，對這份草圖所劃的「鄉村式發展」地帶表示關注；

申述的理據和申述人的建議

表示支持的申述 R1 至 R5

- (d) R1 支持為茅坪地區制定這份草圖，因為可確保能作出最大程度的規劃及發展管制。公眾已清楚表達他們希望當局規劃及管制發展，以保障在私人物業的公眾利益；
- (e) R2 認為必須通過發展審批地區圖施加規劃管制，才能提供規劃指引，以及採取規劃管制行動，對付該區各種形式的破壞行為。該區的整體規劃意向應與附近的馬鞍山郊野公園配合；
- (f) R3 認同把規劃管制的範圍伸延至茅坪，亦支持這份草圖提出要保存該區生態價值這個整體規劃意向；
- (g) R4 支持這份草圖擬議的整體規劃意向，該意向有助保存該區的自然景觀特色及生態價值，免受不受管制的發展影響；
- (h) R5 讚賞當局制訂這份草圖，因為草圖作出了有系統的策略性規劃，可在發展與自然保育之間取得平衡；
- (i) R1 至 R5 提出以下建議：

- (i) R3 建議進行詳細評估和公眾諮詢，然後把該區納入馬鞍山郊野公園範圍，藉以全面保護該區的生態價值，避免受違例伐樹和清除植物等活動干擾；
- (ii) R4 建議當局應考慮根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)提供的進一步資料，將該區其他不會有保育地帶涵蓋的生態易受影響的地方納入馬鞍山郊野公園範圍，以進一步保存該區天然環境的完整；
- (iii) R2 建議把茅坪具特殊科學價值地點納入這份法定圖則內，因為該處曾發現有本港罕見並被《世界自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》列為「易危」品種的紅皮糙果茶(克氏茶)；
- (iv) R1 建議把草圖上劃作「非指定用途」的所有地區限用作保育，藉此反映該區的生態價值，並保護附近的茅坪具特殊科學價值地點；
- (v) R2 及 R4 建議：
 - 因為該區沒有排水及污水收集系統，因此有必要把保育價值高的地區劃作保育地帶，以免該區河溪的水質、水文情況及相關連的野生生物受到可能進行的發展的不良影響；
 - 把茅坪谷一條流經梅子林的河及一個緩衝區劃作保育地帶，以保護該處的香港瘰螈、香港湍蛙及瀕危的短腳角蟾等動物，並應考慮在該河劃設緩衝區，進一步保護生活於該河的兩棲動物、淡水魚及無脊椎動物的生境；

- 在該區的茅坪具特殊科學價值地點一帶曾發現有稀有的植物品種紅皮糙果茶(克氏茶)，應把該處劃為保育地帶，加以保護；以及
- 茅坪及黃竹山這兩條已荒廢的認可鄉村被馬鞍山郊野公園環抱，在擬備分區計劃大綱圖時，應考慮把這兩條鄉村劃為保育地帶。

(vi) R5 建議：

- 由於該區的成齡次生林是馬鞍山廣大森林的一部分，孕育着各式各樣的原生動植物，因此當局應考慮把該區餘下的地方劃為「自然保育區」地帶，以保護該區的天然景觀及品種繁多的生物；以及
- 把茅坪及黃竹山這兩條認可鄉村由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶，以保存整個地區的完整，因為茅坪的位置偏遠，亦欠缺基礎設施(尤其是車輛通道)，在該處翻新殘破的村屋或興建新的小型屋宇的機會不大；

(vii) R5 建議把具特殊科學價值地點的範圍擴展至該區北部曾錄得稀有植物品種紅皮糙果茶(克氏茶)的地方，為這種重要的品種提供足夠的保護；以及

(viii) R2 及 R3 均建議對「鄉村式發展」地帶進行調查，以確保有保育價值的物種(特別是一些成齡樹林及原生植物)能得到保護，並確保日後分區計劃大綱圖所劃的「鄉村式發展」地帶不會對該區的生物多樣性造成重大影響。

(j) R1 亦提出了以下與草圖沒有直接關係的建議：

- (i) 為所有未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖，並為所有「鄉村式發展」地帶及准予興建小型屋宇的地區擬備鄉村發展藍圖，優先者為邊境禁區、郊野公園內和其毗鄰的「不包括的土地」，以及其他所有具特殊景觀、地質或生態價值的地方；
- (ii) 應要求地政總署暫緩處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免增加發展壓力及索償要求；

R 6

- (k) R 6 認為該區劃作「鄉村式發展」地帶的面積太小，對原居民十分不公平，而且鄉村小型屋宇現時供不應求；
- (l) R 6 建議茅坪地區內所有私人土地應劃為「鄉村式發展」地帶，以提供更多土地資源供原居民興建小型屋宇；

對申述的理據及申述人的建議的回應

表示支持的申述 R 1 至 R 5

- (m) 備悉 R 1 至 R 5 表示支持的申述；

把草圖內的郊野公園「不包括的土地」納入馬鞍山郊野公園範圍(R 3 及 R 4)

- (n) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地劃為「郊野公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，評估應否把郊野公園「不包括的土地」納入周邊／毗鄰的郊野公園範圍，要考慮一些既定原則及準則，例如有關土地的保育價值、景觀和其優美程度、發展康樂用途的潛力、面

積、位置與現有郊野公園有多接近、土地類別及現有用途，但這方面的評估工作未曾進行；

把草圖涵蓋範圍外的地區納入草圖(R2)

- (o) 漁護署署長表示，由於茅坪具特殊科學價值地點位於馬鞍山郊野公園內，而該郊野公園已是受保護的地區，因此未必有需要把這個具特殊科學價值地點納入草圖內；

把草圖內的地區限用作保育(R1)及劃設保育地帶加以保護(R2、R4及R5)

- (p) 該區多是原生林地，育有稀有植物和具保育價值的動物，故在生態及保育方面極為重要。此外，北港至梅子林古徑橫越該區，古物古蹟辦事處把該古徑鑑定為具考古研究價值的地點。該古徑常有遊客前往遊覽。任何有關該區的土地用途建議，都必須予以詳細審議和進一步評估，以確保不會對環境、景觀、鄉郊特色和生態特色造成嚴重的影響；
- (q) 漁護署署長表示，從自然保育的角度而言，任何有關在該區劃設與保育相關及不涉發展的用途地帶(包括「自然保育區」地帶)的建議，只要是旨在加強保護和保育該區具生態及景觀價值的地方(例如茅坪具特殊科學價值地點附近的地方、風水林等)，該署大都會歡迎。不過，要進行進一步的生態調查，以了解該區的生態價值；
- (r) 擬備這份草圖，可作為權宜措施，以便對該區實施規劃管制。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀、水質及岩土情況等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃各土地用途地帶；

把具特殊科學價值地點的範圍擴展至該區北部(R 5)

- (s) 漁護署署長表示，要按建議把茅坪具特殊科學價值地點的範圍擴展至該區北部，現在仍屬言之尚早，因為未有進行任何評估，研究有關建議是否可行和如何劃定該具特殊科學價值地點的新界線；

對「鄉村式發展」地帶進行全面的動植物調查(R 2及 R 3)

- (t) 在擬備分區計劃大綱圖期間，當局會仔細進行分析及研究，然後才訂定適當的土地用途，務求在保育及發展兩者之間作出平衡；

其他與草圖無關的建議

- (u) 政府的長遠目標是視乎資源而為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；
- (v) 根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理；

R 6

- (w) 該區的「鄉村式發展」地帶(約 1.25 公頃)的界線是暫時根據現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、土地的現狀、發展限制、「鄉村範圍」及尚未處理的小型屋宇申請等而劃的。不適合興建小型屋宇的土地，例如地形嶇崎、長滿成齡植物的地方及生態易受影響的地區都沒有劃入此地帶內。在為該區擬備分區計劃大綱圖時，規劃署會諮詢相關各局／部門及包括當地村民在內的持份者；

- (x) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，該區位於集水區內，但該區並無現成或已計劃鋪設的公共污水渠，所以水質會是重要問題，而基於這個問題，「鄉村式發展」地帶的面積亦盡量要小；
- (y) 水務署署長表示，草圖擬議劃設的用途地帶不應增加上段間接集水區受污染的風險，可是申述人提出把該區所有私人土地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，卻會增加這方面的風險；
- (z) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，R6 建議劃為「鄉村式發展」地帶的大部分地區，尤其是鄰近發展審批地區邊界的地區，均位於陡峭的天然山坡之下，可能會受到天然山坡災害影響。故此，在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局須作進一步評估，以決定建議的地方是否適合日後用來興建小型屋宇；

規劃署的意見

- (e) 備悉 R1 至 R5 表示支持的申述；以及
- (f) 不接納 R6 的申述。

57. 主席繼而請申述人的代表闡述他們的申述內容。

R4(世界自然基金會香港分會)

58. 鄒詠珊女士陳述以下要點：

- (a) 支持為茅坪制定發展審批地區圖的整體規劃意向，該意向有助保存該區的自然景觀特色及生態價值；
- (b) 建議把毗鄰茅坪具特殊科學價值地點的地區也劃為保育地帶，以全面保護該具特殊科學價值地點和該處稀有的植物品種紅皮糙果茶(克氏茶)；

- (c) 亦建議把茅坪那條河及該河兩岸的地區劃為保育地帶，以保護該河的水質和生境，免受發展項目的不良影響；
- (d) 這份草圖所涵蓋的鄉村和地區被馬鞍山郊野公園環抱，村屋周圍亦是茂密的林地。在擬備分區計劃大綱圖時，應平衡各種不同需要考慮把這些地區劃為保育地帶；以及
- (e) 應把生態易受影響的地方納入馬鞍山郊野公園範圍，以進一步保存該區天然環境的完整。

R 5 (嘉道理農場暨植物園公司)

59. 葉善行先生陳述以下要點：

- (a) 支持及讚賞當局為茅坪制定這份草圖，因為有系統的規劃有助達到全面保育的目的。他促請城規會加快行動，為郊野公園「不包括的土地」擬備發展審批地區圖，以免這些地區受到破壞；
- (b) 在這份草圖涵蓋的地區的北部曾錄得有紅皮糙果茶（克氏茶）。這種植物被《中國植物紅皮書》和《世界自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》列為「易危」品種。雖然在一九七九年劃定具特殊科學價值地點後，大部分克氏茶已得到保護，但由於在現有的具特殊科學價值地點的範圍外，也有這種植物生長，因此，建議把該具特殊科學價值地點的範圍擴展至該區的北部，使這種重要的植物得到足夠的保護；
- (c) 茅坪大部分地方被馬鞍山郊野公園的成齡次生林環抱。該成齡次生林在這份草圖的涵蓋範圍內，是廣大馬鞍山森林的一部分，孕育着各式各樣的土生動植物。在這份草圖涵蓋地區的東部的一條河，沿岸錄得近危的香港瘰螈及瀕危的短腳角蟾。因此，在擬備分區計劃大綱圖時，應考慮把該河和該次生林劃為「自然保育區」地帶，以保護該區的天然景貌

及品種繁多的生物。另外，亦應在該河兩岸劃設 20 米的緩衝區，以保持該河生境的完整；

- (d) 現時有一些行人徑通往各村。進一步發展各村，便需要改善這些行人徑，但改善工程難免會對林區內的天然生境造成不良影響。因此，在為該區擬備分區計劃大綱圖時，應審慎研究通路問題；以及
- (e) 嘉道理農場暨植物園公司希望整個茅坪地區都納入郊野公園範圍。

60. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人離席後商議申述的內容，稍後把決定通知他們。主席多謝申述人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

61. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，表示為該區擬備分區計劃大綱圖時，應依據科學研究的結果劃設保育地帶。委員備悉申述人表示支持的申述，並同意為該區擬備分區計劃大綱圖時，應考慮他們的建議。委員亦同意不接納表示反對的申述，因為在擬備分區計劃大綱圖的階段，城規會須作進一步評估，以決定「鄉村式發展」地帶的範圍。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載各項不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。

申述編號 1、2、3、4 及 5

62. 經進一步商議後，城規會備悉 R1、R2、R3、R4 及 R5 表示支持的申述，但 決定不接納 R1、R2、R3、R4 及 R5 其餘部分的申述，理由如下：

- (a) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地劃為馬鞍山郊野公園的一部分，屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄。至於是否有理據要把該區納入為馬鞍山郊野公園的一部分，須

由漁護署署長和郊野公園及海岸公園委員會作進一步考慮(R3及R4)；

- (b) 由於茅坪具特殊科學價值地點位於馬鞍山郊野公園內，而該郊野公園已是受保護的地區，因此沒有需要把這個具特殊科學價值地點納入草圖內(R2)；
- (c) 這份發展審批地區草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀、水質及岩土情況等方面的相關評估結果，然後詳細規劃各土地用途地帶(R2、R4及R5)；
- (d) 要按建議把茅坪具特殊科學價值地點的範圍擴展至該區北部，現在仍屬言之尚早，因為若要這樣做，必須進行進一步評估，研究有關建議是否可行和如何劃定該具特殊科學價值地點的新界線(R5)；以及
- (e) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會仔細進行分析及研究，然後才訂定適當的土地用途，務求在保育及發展兩者之間作出平衡(R2及R3)。

63. 城規會亦同意告知R1以下事宜：

- (a) 政府的長遠目標是視乎資源而為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；以及
- (b) 根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理。

申述編號 6

64. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R 6 的申述，理由如下：

- (a) 該區多是原生林地，育有稀有植物和具保育價值的動物，故在生態及保育方面極為重要。擬備這份發展審批地區草圖，可作為權宜措施，以便對該區實施規劃管制，以及保存該區的天然環境和生態價值。這份草圖在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署會諮詢相關各局／部門及包括當地村民在內的持份者；以及
- (b) 該區位於集水區內，但該區並無現成或已計劃鋪設的公共污水渠。此外，在建議涵蓋所有私人土地的「鄉村式發展」地帶內，大部分地區均位於陡峭的天然山坡之下，可能會受到天然山坡災害影響。故此，在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局須作進一步評估，以決定建議的地方是否適合日後用來興建小型屋宇。

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荔枝窩、小灘及三桠村發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LCW/1》的申述
(城規會文件第 9036 號)

[聆訊以廣東話進行]

簡介和提問部分

65. 以下規劃署和申述人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

R1(蛤塘村村代表范富財)

范富財先生 申述人

R2(荔枝窩村村代表曾亞七及曾偉業、梅子林村村代表曾玉安、蛤塘村村代表范富財及三楹村村代表曾潤財)

曾亞七先生)
曾偉業先生)
曾玉安先生)
范富財先生)
曾海泉先生)
曾潤財先生) 申述人的代表
曾觀勝先生)
曾英平先生)
曾醮有先生)
范秤有先生)
曾偉強先生)
曾慶芬先生)
曾建端先生)
李冠洪先生)

R5(世界自然基金會香港分會)

鄒詠珊女士 申述人的代表

R6(嘉道理農場暨植物園公司)

聶衍銘先生) 申述人的代表
葉善行先生)

66. 主席表示，當局已給予申述人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊。不過，除了席上的申述人，其餘的申述人已表明不會出席聆訊。委員同意城規會在該些申述人缺席的情況下進行聆訊。

67. 主席歡迎眾人出席會議，並請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區向委員簡介申述的內容。

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 二零一一年八月二十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示荔枝窩、小灘及三桠村發展審批地區草圖(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到六份申述書。二零一一年十一月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並無接獲任何意見書；

申述

- (b) R1 由蛤塘村村代表提交，他沒有表示反對這份草圖，但認為這份草圖對蛤塘村並無好處；
- (c) R2 由荔枝窩村、梅子林村、蛤塘村和三桠村的村代表提交，他們強烈反對當局對偏遠鄉郊地區作出不合理的規劃；
- (d) R3 至 R6 分別由創建香港、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)提交，他們表示支持／認同擬備這份草圖；

申述理據及申述人的建議

表示反對的申述 R1 及 R2

- (e) R1 表示這份草圖對蛤塘村並無好處，因為蛤塘村位於吊燈籠山半山的陡峭山坡上，該處的土地除了用作耕作，並不適合作其他用途。由於政府沒有理會村民的基本生活需要，故他們被迫離開蛤塘村。此外，由於該村遠離市鎮，又沒有完善的交通網絡，村民難以謀生；

(f) R2 表示沙頭角東北部受制於禁區政策及欠善的交通設施，過去數十年一直都很荒涼。政府不應剝奪村民應有的權利。即使村民今天不回村建屋，也不代表將來不會；

(g) R1 提出以下建議：

(i) 倘城規會堅持為蛤塘村進行規劃，他希望草圖會顧及該村長遠的發展前景，劃出更多土地發展小型屋宇，並授予土地擁有人那些土地的使用權；

(ii) 應有該村的長遠發展計劃，包括闢設道路交通網和沿海興建一條環迴道路，連接烏蛟騰、谷埔和鳳坑；

(h) R2 提出以下建議：

(i) 「鄉村式發展」地帶的面積應與鄉村範圍的面積相約。應為小灘村劃設「鄉村式發展」地帶，以補荔枝窩村土地不足之數，因為小灘和荔枝窩的曾氏宗族系出同源；

(ii) 應把這份草圖改名為「荔枝窩、梅子林、蛤塘、小灘及三楹村發展審批地區圖」，把所有鄉村加入名稱內；

表示支持的申述 R3 至 R6

(i) R3 支持為荔枝窩、小灘及三楹村地區制定這份草圖，因為可確保能作出最大程度的規劃及發展管制；

(j) R4 認同把規劃管制的範圍伸延至該區，亦支持這份草圖的整體規劃意向，因為這份草圖應有助保存該區已證實具有的生態價值和景觀價值；

- (k) R5 支持這份草圖擬議的整體規劃意向，制訂這份草圖有助保存及保護該區的自然景觀特色及生態價值，免受不受管制的發展影響；
- (l) R6 讚賞當局制訂這份草圖，因為草圖作出了有系統及策略性的規劃，可在發展與自然保育之間作出平衡；
- (m) R3 至 R6 提出以下建議：
 - (i) R4 建議進行詳細評估和公眾諮詢，然後把該區納入船灣郊野公園範圍，藉以全面保護該區的生態價值和景觀價值，以及船灣郊野公園外圍一帶的整體價值，避免受違例伐樹和清除植物等活動干擾；
 - (ii) R5 建議當局應考慮根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)提供的資料，將該區其他不會有保育地帶涵蓋的生態易受影響的地方納入船灣郊野公園範圍，以進一步保存該區天然環境的完整；
 - (iii) R3 建議把草圖上所有劃為「非指定用途」地區的地方限用作保育，藉此反映該區的生態價值，並保護區內具重要生態價值的河溪和附近荔枝窩具特殊科學價值地點；
 - (iv) R5 建議在該區劃設保育地帶，以保護該區的生境免受人類活動進一步干擾，以致質素進一步下降，同時也避免該區的天然河流及沿岸生境受潛在發展的負面影響；
- (n) R5 及 R6 建議把下列地方劃作「自然保育區」地帶或「郊野公園」地帶：
 - (i) 把通往荔枝窩的一小段步行徑劃作「自然保育區」地帶或「郊野公園」地帶，以保護沿

步行徑的生境及具保育價值的植物(例如土沉香)免遭人類破壞及砍伐；

- (ii) 把荔枝窩、梅子林及小灘的風水林地劃作「自然保育區」地帶或「郊野公園」地帶，以保護和保存這些風水林，使其不會受發展所影響，環境亦不會受到破壞；
 - (iii) 把荔枝窩的南部及西部劃作「自然保育區」地帶，使該區的動植物得到足夠的保護；
 - (iv) 把三桎村的南部劃作「自然保育區」地帶，使三桎村的天然景觀得到保護及得以保存；以及
 - (v) 把一條具重要生態價值的河溪及附近地區劃作「自然保育區」地帶或「郊野公園」地帶，以保護與該河溪相關連的野生生物生境。亦建議把該具重要生態價值的河溪兩岸闊 20 米的緩衝區劃為「具特殊科學價值地點」地帶，使之免受人們干擾；
- (o) R5 及 R6 建議把印洲塘海岸公園的沿岸地區及小灘的潮間帶水塘劃作「海岸保護區」地帶或「郊野公園」地帶，以保護及保留該區的天然海岸線及沿岸環境；
- (p) R4 建議進行全面的動植物調查，以確保日後分區計劃大綱圖所劃的所有「鄉村式發展」地帶不會對生物多樣性造成重大影響；
- (q) 其他與草圖無關的建議：
- (i) R2 建議，如政府有保留鄉郊特色的想法和決心，可在沙頭角石涌／新村對開劃設擴展區，強化沙頭角市中心；

- (ii) R6 要求當局盡快為所有郊野公園「不包括的土地」擬備發展審批地區圖；
- (iii) R3 建議為所有未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖，並要求為所有「鄉村式發展」地帶及准予興建小型屋宇的地區擬備鄉村發展藍圖，優先者為邊境禁區、郊野公園內和其毗鄰的「不包括的土地」，以及其他所有具特殊景觀、地質或生態價值的地方；
- (iv) R3 促請城規會要求地政總署暫緩處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免增加發展壓力及索償要求；

對申述理據及申述人的建議的回應

R1 及 R2

- (r) 該區風景優美，有些地方的生態易受影響。該區曾發現有人涉嫌進行挖土工程及違例砍伐樹木和清除植物，因此有迫切需要為該區擬備一份發展審批地區圖，以便作出適當的規劃管制及執法。在規劃分區計劃大綱圖的細節時，當局會考慮有關改善蛤塘的基建、道路網絡及公用事業設施的建議，以配合該區擬議的土地用途。在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署會諮詢相關各局／部門及包括當地村民在內的持份者；
- (s) 這份草圖不會影響原居村民發展小型屋宇的權利。這份草圖把約 4.91 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，供原居村民興建小型屋宇之用。至於「非指定用途」地區內的發展，條例第 16 條有條文規定可提出進行其他發展的申請，城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮；
- (t) 「鄉村式發展」地帶的界線是暫時根據現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、土地的現狀、發展限制及「鄉村範圍」而劃的。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排

污、景觀及岩土等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃各土地用途地帶；

- (u) 漁護署署長表示，建議的鄉村擴展區侵佔了或十分接近應予保護的生態易受影響地區，包括荔枝窩具重要生態價值的河溪、荔枝窩特別地區、船灣郊野公園、風水林及其他次生林地；
- (v) 有關在小灘劃設新的「鄉村式發展」地帶的建議，地政總署北區地政專員表示，小灘並非小型屋宇政策下的認可鄉村，擬在該處發展小型屋宇的申請不會獲考慮；
- (w) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，建議在荔枝窩劃設的「鄉村式發展」地帶的北部和南部，以及建議在梅子林和蛤塘劃設的「鄉村式發展」地帶，尤其是鄰近這些擬議的「鄉村式發展」地帶界線的地區，均位於陡峭的天然山坡之下，可能會受到天然山坡災害影響。故此，在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局須作進一步評估，以決定建議的地方是否適合日後用來興建小型屋宇；
- (x) 備悉 R1 對道路的長遠規劃及需要表示關注。當局日後擬備分區計劃大綱圖時，會制定該區的具體土地用途建議，屆時會根據該區的土地用途模式的詳細分析及所提供的基礎設施和公用事業設施的研究作出考慮，務求所提供的基建及公用事業設施與分區計劃大綱圖的土地用途建議互相配合；
- (y) 這份草圖的名稱主要是顯示草圖主要涉及的地區；

R3 至 R6

- (z) 備悉表示支持的申述 R3 至 R6

把草圖內的郊野公園「不包括的土地」納入船灣郊野公園範圍(R4 及 R5)

- (aa) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地劃為「郊野公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不是由城規會管轄。漁護署署長亦表示，評估應否把郊野公園「不包括的土地」納入周邊／毗鄰的郊野公園範圍，要考慮一些既定原則及準則，例如有關土地的保育價值、景觀和其優美程度、發展康樂用途的潛力、面積、位置與現有郊野公園有多接近、土地類別及現有用途；

把草圖內的地區限用作保育(R3)及劃設保育地帶加以保護(R5)

- (bb) 該區毗鄰現有的船灣郊野公園及印洲塘海岸公園，有些地方具生態價值。該區富鄉郊特色，多年來一直是著名的旅遊景點。任何有關該區的土地用途建議，都必須予以詳細審議和進一步評估，以確保不會對環境、景觀、鄉郊特色和生態特色造成嚴重的影響；

劃設特定的保育地帶(R5 及 R6)

- (cc) 漁護署署長表示，該區是船灣郊野公園「不包括的土地」，有各種各樣的生境和天然資源，故此，任何有關在該區劃設與自然保育相關及不涉發展的用途地帶(包括「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶)的建議，該署大都會歡迎。由於荔枝窩那條具重要生態價值的河溪及其緩衝區沒有被鑑定為具特殊科學價值地點，故此把該具重要生態價值的河溪及其緩衝區劃為「具特殊科學價值地點」地帶並不恰當。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃適合的土地用途地帶。

對「鄉村式發展」地帶進行全面的動植物調查(R4)

- (dd) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會仔細進行分析及研究，然後才訂定適當的土地用途，務求在保育及發展兩者之間作出平衡；

與草圖無關的其他建議

- (ee) 政府的長遠目標是視乎資源而為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；
- (ff) 根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理；

規劃署的意見

- (gg) 備悉 R3 至 R6 表示支持的申述；以及
- (hh) 不應接納 R1 及 R2 的申述。

69. 主席繼而邀請申述人的代表闡述他們的申述內容。

R1(蛤塘村村代表范富財)

R2(荔枝窩村村代表曾亞七及曾偉業、梅子林村村代表曾玉安、蛤塘村村代表范富財及三桠村村代表曾潤財)

70. 曾玉安先生陳述以下要點：

- (a) 這些鄉村為村民提供合適的生活環境，但現時的規劃不容許發展鄉村，凍結鄉村的發展會毀滅這些鄉村；

- (b) 進行規劃只是爲了保護環境而非爲村民提供生活空間，這是不可接受的。事實上，發展鄉村並不會影響自然環境。政府可開發鄉郊地區(例如沙頭角)，在那些地方闢設環保的康樂、消閒和交通設施，發展環保旅遊。此外，亦可保留及翻新村屋，讓傳統的鄉村環境得以保存；
- (c) 過去經仔細考慮而未有納入郊野公園範圍的地區，現在也不應納入郊野公園範圍；以及

[譚贛蘭女士此時到席。]

- (d) 「鄉村式發展」地帶的面積太小，當中更有一些是公眾地方，不能／不適合發展小型屋宇；以及
- (e) 以「鄉村式發展」地帶的面積，根本未能應付原居村民發展小型屋宇的實際需求。居於海外和在市區工作的村民都希望回村，當局應讓他們可以回村。

[陳曼琪女士此時返回席上。]

71. 李冠洪先生陳述以下要點：

- (a) 村民認爲當局爲鄉郊地區進行規劃時，應在保育和土地擁有人的發展權之間作出平衡，但村民對於這份草圖中未有條文認同他們的權利感到非常不滿；
- (b) 雖然沙頭角的六條鄉村已剔出禁區範圍，而政府亦已宣布在該區和有關的鄉村發展生態旅遊的意向，但這份草圖中對土地用途的規劃僵化，未有反映這個意向；
- (c) 對於把所有郊野公園「不包括的土地」納入法定規劃範圍，鄉議局已表示反對。雖然要在草圖範圍內進行發展，可提交規劃申請，但村民認爲難以遵從提交規劃申請的所有規定和要求；

- (d) 當局不應把所有土地劃作要保育的地帶，凍結草圖範圍內的發展，應考慮劃設其他用途地帶，例如作康樂用途的「康樂」地帶。此外，亦可考慮在沙頭角開闢新發展區，讓各村可以擴展。
- (e) 香港其實並無自然保育政策，政府根本未有採取任何行動保護及改善鄉郊環境，只是任由土地荒置，凍結所有發展；
- (f) 新界東北部是香港唯一有土地可進行發展的地區，不應任由該區荒置，不許發展；以及
- (g) 應尊重土地擁有人的權利。

72. 曾潤財先生陳述以下要點：

- (a) 當局只把一小塊土地劃為三楹村的三條鄉村的「鄉村式發展」地帶，村民根本沒有空間興建村屋；以及
- (b) 由於並無道路通往各村，村民只好到市區居住和工作。

73. 范富財先生陳述以下要點：

- (a) 他強烈反對把鄉村地區納入郊野公園範圍，因為這樣會永遠凍結該區的發展；以及
- (b) 各村的土地都屬私人擁有，而且是給人居住的。

74. 曾偉業先生陳述以下要點：

- (a) 荔枝窩的那條河為荔枝窩村提供水源，也是該村的風水河，不應把該河劃作要保育的地方；以及
- (b) 該河的環境已變差，但由於當局鑑定該河具高生態價值，所以要進行該河及河堤的改善工程也不行。

75. 曾阿七先生表示，小灘和荔枝窩村系出同源，但當局並無為小灘劃設「鄉村式發展」地帶，該村的村民將沒有土地興建自己的小型屋宇。

76. 李冠洪先生表示，北區地政專員正在計算各村的小型屋宇需求預測數字，因此，他建議城規會待北區地政專員計算出預測數字後，才決定各村的「鄉村式發展」地帶的範圍。

R5(世界自然基金會香港分會)

77. 鄒詠珊女士陳述以下要點：

- (a) 荔枝窩、小灘及三楹有紅樹林和風水林，生態價值高。為了保護這些地區的自然環境，防止人為活動和不協調的發展項目進一步干擾生境，令生境的質素下降，以及讓已受干擾的生境復原，他們強烈建議把該些地區劃為保育地帶以作保護；
- (b) 應把那條流經荔枝窩地區及其周邊地區的天然河流劃為「自然保育區」地帶，以免該河受到可能出現的發展項目的不良影響，並保護與該河相關連的野生生物的生境；
- (c) 應把印洲塘海岸公園的海岸範圍及小灘的潮間帶水塘劃作「海岸保護區」地帶，以保護區內的紅樹林和罕有的海草品種；
- (d) 應把區內的風水林劃作「自然保育區」地帶，因為風水林的生態價值高，而且是連接船灣郊野公園的生態系統的一部分；以及
- (e) 城規會應仔細考慮上述建議，在保育和發展需要之間作出平衡，並為該區劃設適當的用途地帶。

R6(嘉道理農場)

78. 聶衍銘先生陳述以下要點：

- (a) 漁護署已證實，區內的紅樹林、海草床和風水林具高生態價值，應受到保護；
- (b) 那條流經荔枝窩地區的天然河流有部分河段獲認定為具重要生態價值的河溪。然而，除了那部分獲漁護署認定有價值的河段外，該河其餘河段的生態價值亦高，應受到保護。該河的緩衝區亦應予保留，以免該河受到發展項目影響。此外，在該河附近發展的項目可能會遇到水浸問題，故不應容許在該處進行發展；
- (c) 區內的濕地和紅樹林有罕見的魚類和蜻蜓，應受到保護；
- (d) 應把生態價值高的地區納入郊野公園範圍，倘技術上不可行，則建議把這些地區劃為「自然保育區」、「具特殊科學價值地點」、「海岸保護區」及「綠化地帶」等保育地帶，予以保護；
- (e) 倘批准進行發展，便須闢設排污設施和新的道路，但有關的建築工程難免會影響郊野公園和海岸公園的環境；以及
- (f) 根據《二零一零年的施政報告》，當局應把郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立這些土地的合適用途。申訴專員亦要求政府加緊跟進為郊野公園「不包括的土地」擬備法定圖則的工作。

79. 申述人的代表陳述完畢，主席請委員發問。

80. 一名委員詢問申述人有沒有各村現時的人口及村民如何進出各村的資料。他亦要求沙田、大埔及北區規劃專員說明這份草圖劃設「鄉村式發展」地帶的理念。

[許智文教授此時離席。]

81. 曾育安先生回應時陳述以下要點：

- (a) 沙頭角一直劃入禁區範圍，通往各鄉村的道路欠善，村民飽受其苦。人們可使用「街渡」，交通費亦昂貴；
- (b) 因此，只有少數家庭會在週末回村，其他人則爲了謀生而被迫遷走；以及
- (c) 隨着人口增加，應興建更多道路，亦可使用環保的交通工具，例如以高爾夫球車或輕鐵進出該村。

82. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，該區的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時根據現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、土地的現狀、發展限制及地政總署所劃的「鄉村範圍」等而劃的。擬備這份草圖，可作爲權宜措施，以便對該區實施規劃管制。這份草圖把約 4.91 公頃(4%)的土地劃爲「鄉村式發展」地帶。當局會在擬備分區計劃大綱圖時進行詳細的分析和研究，爲該區劃定合適的「鄉村式發展」地帶。

83. 聶衍銘先生在回應一名委員的提問時表示，倘當局把所有生態價值高的地區納入郊野公園範圍，那是最好不過，但亦可把這些地區劃作合適的保育地帶加以保護，以免受到發展項目的不良影響。此外，在該區排放污水和進行基建工程難免會影響現有的自然環境，當局爲該區進行詳細規劃時應考慮這一點。

84. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人離席後商議申述的內容，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

85. 一名委員表示應告知村民這份草圖只是臨時圖則，當局在擬備分區計劃大綱圖時，會詳細規劃該區的土地用途地帶。申述人提出的其他問題(例如村民出入的問題和保護河流的問題)，應交給有關的政府部門跟進。

86. 主席表示，當局在擬備分區計劃大綱圖時會進行詳細的研究和評估，把生態價值高的地區劃作合適的用途地帶，以及劃定「鄉村式發展」地帶的範圍的界線。

87. 一名委員表示，那些鄉村與外界隔絕多時，而且只可經沙頭角禁區前往，村民被迫捨棄自己的鄉村，遷到外邊居住。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會為該區進行詳細規劃，屆時應考慮這個歷史背景。

88. 一名委員指該區或有潛力活化以進行環保活動。

89. 規劃署署長梁焯輝先生表示，規劃署正在進行沙頭角墟及聯繫範圍的研究，探討是否有機會在該區推廣生態和文化旅遊。倘現在仍屬禁區的沙頭角碼頭開放以作發展旅遊之用，通往聯繫範圍(例如荔枝窩)的交通便會改善。然而，在研究過程中，各主要持份者尚未達至共識，故有關當局須進一步諮詢區內居民。

90. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，認為應備悉表示支持的申述。委員亦同意不接納這些表示支持的申述的餘下部分和表示反對的申述，因為當局會進行詳細的研究和分析，把生態價值高的地區劃作合適的用途地帶，以及劃定「鄉村式發展」地帶的界線。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載各項不接納這些申述的建議理由，並認為有關理由應適當地予以修訂。

申述編號 1

91. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 的申述，理由如下：

- (a) 擬備這份發展審批地區草圖，可作為權宜措施，以便對該區實施規劃管制，以及保護區內極具景觀價值的天然環境。這份草圖在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署會諮詢相關各局／部門及包括當地村民在內的持份者；

- (b) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土等各方面的研究結果，然後詳細規劃各土地用途地帶；以及
- (c) 備悉 R1 對道路的長遠規劃及需要表示關注。當局日後擬備分區計劃大綱圖時，會制定該區的具體土地用途建議，屆時會根據該區的土地用途模式的詳細分析及所提供的基礎設施和公用事業設施的研究作出考慮，務求所提供的基建及公用事業設施與分區計劃大綱圖的土地用途建議互相配合。

申述編號 2

92. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 的申述，理由如下：

- (a) 當局在擬備分區計劃大綱圖時會進一步檢討及劃定「鄉村式發展」地帶的界線，而為該區擬定詳細的土地用途建議(包括「鄉村式發展」地帶的界線)時，規劃署會諮詢相關的持份者(包括當地村民)；
- (b) 這份發展審批地區草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土等各方面的評估結果，然後詳細規劃各土地用途地帶；
- (c) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會仔細進行分析及研究，然後才訂定適當的土地用途，務求在保育及發展兩者之間作出平衡；以及
- (d) 這份草圖的名稱主要是顯示草圖大概涉及的地區，故無須加入所有鄉村的名稱。

申述編號 3、4、5 及 6

93. 經進一步商議後，城規會備悉 R3、R4、R5 及 R6 表示支持的申述，但決定不接納 R3、R4、R5 及 R6 餘下部分的申述，理由如下：

- (a) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地劃為船灣郊野公園的一部分，屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄。至於是否有理據要把該區納入為船灣郊野公園的一部分，須由漁護署署長和郊野公園及海岸公園委員會作進一步考慮(R4 及 R5)；
- (b) 該區毗鄰現有的船灣郊野公園、印洲塘海岸公園及荔枝窩海灘具特殊科學價值地點，而荔枝窩具考古研究價值的地點、具重要生態價值的河溪及風水林亦位於此區。該區富鄉郊特色，多年來一直是著名的旅遊景點。任何有關該區的土地用途建議，都必須予以詳細審議和進一步評估，以確保不會對環境、景觀、鄉郊特色和生態特色造成嚴重的影響(R3 及 R5)；
- (c) 這份發展審批地區草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀、水質及岩土等各方面的評估結果，然後詳細規劃各土地用途地帶(R5 及 R6)；以及
- (d) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會仔細進行分析及研究，然後才訂定適當的土地用途，務求在保育及發展兩者之間作出平衡(R4)。

94. 城規會亦同意告知 R3 及 R6 下述事宜：

- (a) 政府的長遠目標是視乎資源而為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或

透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要(R3 及 R6)；以及

- (b) 根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理(R3)。

95. 會議於下午十二時五十分小休午膳。

96. 會議於下午二時三十分恢復進行。

97. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

林群聲教授

梁剛銳先生

李律仁先生

黃仕進教授

邱榮光博士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

首席環境保護主任

黃漢明先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》
的申述及意見

R1 及 C1

(城規會文件第 9032 號)

[聆訊以廣東話進行。]

98. 主席表示以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 陳家樂先生 | — 在亞皆老街 109 號皆旺商業大廈擁有一個單位 |
| 陳旭明先生 | — 其父母在旺角擁有一個物業 |
| 譚贛蘭女士 | — 前旺角街市用地(修訂項目 B)是可供售賣土地。譚贛蘭女士是地政總署署長，已就此議項申報利益 |
| 梁剛銳先生 | — 申述人 R1 是其學生 |

99. 委員備悉陳家樂先生和陳旭明先生均已離席。梁剛銳先生表示他與申述人 R1 已很久沒有見面，而且沒有與他討論關於旺角分區計劃大綱圖的事宜。委員同意他並無涉及重大或直接的利益，因此可以留席。秘書表示，根據法律意見和城規會的慣例，譚贛蘭女士所涉利益實屬間接利益，因為她只是以地政總署署長的身分提出意見，而且她在可供售賣土地方面並無個人利益。委員同意她可留席。

100. 以下規劃署的代表和申述人此時獲邀出席會議：

- | | |
|-------|------------------|
| 陳偉信先生 | — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 蘇震國先生 | — 規劃署高級城市規劃師／油尖旺 |

R1(鄧輝昌先生)

鄧輝昌先生

— 申述人

101. 主席表示，當局已給予提意見人充分通知，邀請他出席聆訊，但他未有作覆。由於提意見人已獲充分通知，委員同意在他缺席的情況下進行聆訊。

102. 主席歡迎上述人士出席會議，並向申述人解釋聆訊的程序。他表示申述人剛提交一份有關空氣流通評估的文件，該份文件已在會上呈交，以供委員參閱。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述。

103. 高級城市規劃師／油尖旺蘇震國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

背景

(a) 二零一一年八月十二日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要包括：

(i) 修訂項目 A — 把介乎埃華街、榆樹街與晏架街之間的用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，並訂定主水平基準上 80 米／100 米的兩級建築物高度限制(用地 A)；

(ii) 修訂項目 B — 把介乎廣東道、亞皆老街、深圳街與南頭街之間的用地(前旺角街市)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(3)」地帶，並規定闢設社區健康中心和訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制(用地 B)；

(b) 在為期兩個月的展示期於二零一一年十月十二日屆滿後，當局接獲一份有效申述(R1)。二零一一年十月二十一日，當局公布該項申述，為期三星期，以

便公眾提出意見。在公布期於二零一一年十一月十一日屆滿後，當局接獲一份意見(C1)；

申述理由及申述人的建議

(c) 申述 R1 的主要理由詳載於文件第 2.3 段，現撮述如下：

(i) R1 反對根據修訂項目 A，把介乎埃華街、榆樹街與晏架街之間的用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，以作住宅用途，以及根據修訂項目 B，把前旺角街市用地改劃作商業發展，並把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米；

(ii) R1 基於下列理由反對修訂項目 A：

a. 大角咀區有大量高層建築物發展，使街道水平的空氣流通變差，並使埃華街和晏架街附近的熱島效應惡化。把該區的現有工業大廈改劃作住宅用途，會使本已十分擠迫的居住環境進一步惡化；

b. 把工業大廈改劃作住宅用途，會使這些工業大廈內作住宅用途的違例劏房合法化，與政府當前不容忍此類改建用途的政策背道而馳；

c. 有關用地進行的新住宅發展會使現時已十分擠塞的道路網絡不勝負荷；

(iii) R1 基於下列理由反對修訂項目 B：

a. 在有關用地進行的商業發展與附近地區的住宅性質不相協調。街上現有的小販攤檔導致嚴重環境衛生問題；

- b. 擬議的 100 米建築物高度與附近高度為 40 米至 60 米的建築物不相協調，並會導致負面的通風影響和熱島效應；
 - c. 由於該用地面積細小，用地上不能提供足夠的泊車設施。附近的道路網絡容量亦不足以應付新商業發展帶來的交通量；
- (iv) R1 建議應把前旺角街市重建為新街市大樓，並把街上現有的小販攤檔遷往該處，以改善該區的環境衛生問題；

提出意見的理由

(d) C1 的主要理由詳載於文件第 3 段，現撮述如下：

- (i) C1 支持 R1 反對把前旺角街市用地改劃作商業發展，並認為該用地原本劃為「政府、機構或社區」地帶，與擬議的社區健康中心用途並非不相協調，因此應予以保留。社區健康中心的最高地積比率為九倍，而最高建築物高度為主水平基準上 100 米，實屬過高；
- (ii) C1 亦建議藉此機會處理區內的衛生問題，並以經濟誘因(例如租金津貼)鼓勵小販攤檔遷往前街市大樓，以活化再用具包浩斯建築風格的前街市大樓；

用地 A：有關用地及附近地區

- (e) 該用地位於旺角西，佔地約 2 280 平方米，現有四幢工業大廈，其中三幢樓齡超過 40 年；
- (f) 該用地西鄰為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，有一家於二零一零年落成的 27 層酒店、一家於二零一一年落成的 28 層酒店，以及一個現有加油站。在西面較遠處橫過大角咀道主要是位於「住

宅(甲類)」地帶內的住宅大廈。東面橫過榆樹街是「住宅(戊類)」地帶，有兩幢工業大廈和一家酒店。北面橫過埃華街是埃華街休憩花園，而南面橫過晏架街是消防處旺角辦公大樓、污水抽水站和新九龍廣場；

- (g) 「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決；

規劃署對有關用地 A 的申述理由所作的回應

- (h) 規劃署對申述人提交的申述理由所作的回應詳載於文件第 5.3.1 段，現撮述如下：

(i) 二零零零年首次進行的《全港工業用地分區研究》建議把大角咀的工業土地由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」或「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以期逐步淘汰區內剩餘的工業大廈。沿西九龍走廊西的工業區適宜改劃為「住宅(戊類)」地帶。然而，由於環境問題無法解決，因此用地 A 改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；

(ii) 毗連該用地的兩幢高層酒店大樓落成後，已成為該用地和繁忙道路的緩衝區，減輕附近大角咀道和西九龍走廊所引致的環境影響。二零零九年進行的《全港工業用地分區研究》建議把用地 A 改劃為「住宅(戊類)」地帶，容許透過規劃申請制度進行住宅發展。「住宅(戊類)」地帶與毗連的「住宅(戊類)」和「住宅(甲類)」地帶互相協調；

(iii) 根據二零一零年進行的空氣流通評估，用地 A 並非位於任何已確定的通風廊或風道。該

用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米／100 米，與附近地區互相協調，而且與為毗連「住宅(甲類)」和「住宅(戊類)」地帶訂定的最高建築物高度相同；

- (iv) 該用地劃為「住宅(戊類)」地帶後，最高地積比率為 9 倍。與先前劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶(最高地積比率為 12 倍)比較，發展密度已降至該區其他「住宅(甲類)」和「住宅(戊類)」地帶的水平。把用地 A 由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶不會對該區所提供的交通和基礎設施造成負面影響；
- (v) 根據「住宅(戊類)」地帶《註釋》附表 II(適用於現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇)，住宅用途既非第一欄用途也非第二欄用途。在此情況下，把該用地改劃為「住宅(戊類)」地帶不表示現有工業大廈會用作劏房；

用地 B：有關用地及附近地區

- (i) 該用地位於旺角西介乎廣東道、亞皆老街、深圳街與南頭街之間，佔地約 1 240 平方米。樓高三層的前旺角街市於二零一零年年初停用，現時空置。該用地四周的建築物大部分是唐樓，低層作商店和食肆用途。深圳街和廣東道有街上小販攤檔；
- (j) 「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為區域或地區的購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆；

規劃署對有關用地 B 的申述理由所作的回應

- (k) 規劃署對有關用地 B 的申述理由所作的回應詳載於文件第 5.3.2 段，現撮述如下：

- (i) 一如環境保護署署長指出，該用地會受毗連道路的交通噪音所影響，因此該用地較適宜進行不易受噪音影響或能耐噪音的用途。由於該用地接近彌敦道，而且無須作社區健康中心以外的政府、機構或社區用途，因此適宜作商業用途。把前旺角街市用地劃為「商業(3)」地帶，可確保能更善用該用地，並闢設社區健康中心以服務社區；
- (ii) 相關政府部門(包括食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」))會採取所須行動，以解決街上小販攤檔所造成的環境衛生問題；
- (iii) 相關政府部門(包括運輸署)對改劃用途地帶沒有負面意見。一如分區計劃大綱圖《說明書》指明，社區健康中心須提供上落客貨車位和停車設施。相關政府部門會在社區健康中心的設計階段研究把建築物後移是否可行，以便擴闊行人徑和在街上栽種植物；
- (iv) 根據二零一零年進行的空氣流通評估，用地 B 並非位於任何已確定的通風廊或風道內。把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米與附近地區互相協調，亦與毗連的「住宅(甲類)」地帶(面積 400 平方米或以上的用地)所訂的高度相同。當局已於二零一零年全面檢討有關地帶；

規劃署對 R1 就用地 B 提出的建議所作的回應

- (1) 規劃署對申述人提交的建議所作的回應詳載於文件第 5.4 段，現撮述如下：
 - (i) 前旺角街市因租用率低而於二零一零年三月一日關閉。由於公眾街市競爭力弱，食環署署長不支持在該用地重建新街市大樓。食環署署長亦會增加清掃街道的次數，並對毗連

街道的無牌小販採取所須的執法行動，以期改善該區的環境衛生。

規劃署對 C1 的意見所作的回應

- (m) 關於 C1 支持 R1 就修訂項目 B 提出的申述和建議，上文第(k)至(l)段與之有關。
- (n) 規劃署的意見——規劃署不支持 R1，理由詳載於文件第 7 段。

104. 主席邀請申述人 R1 闡釋其申述。

R1 – 鄧輝昌先生

105. 鄧輝昌先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 旺角兩幢設有幕牆的高樓大廈(即皆旺商業大廈和朗豪坊)造成「峽谷效應」。在旺角發展更多高層建築物會使「峽谷效應」惡化；
- (b) 他留意到華源工廠大廈外的告示板上有隱晦的廣告，懷疑有作住宅用途的非法劏房。把用地 A 改劃為「住宅(戊類)」地帶會產生更多作住宅用途的非法劏房；
- (c) 由於用地 A 接近日後廣深港高速鐵路站和機場快線九龍站，用地 A 的工廠大廈較適宜重建為酒店；
- (d) 附近地區現時已有酒店(包括帝豪九龍酒店和九龍麗悅酒店)，新酒店剛在大角咀道落成。如用地 A 亦重建作酒店用途，可帶來協同效應；
- (e) 用地 A 適宜進行酒店發展，因為榆樹街的闊度足以停泊旅遊車。為改善環境，榆樹街應加強綠化，並把綠化範圍連接至埃華街休憩花園；

- (f) 至於用地 B，規劃署已就把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(3)」地帶一事諮詢油尖旺區議會。根據文件附件 IV 所載的油尖旺區議會會議記錄第 66 段，規劃署的代表曾表示大部分重建計劃由私營機構進行。他質疑私人發展商是否願意重建政府物業，因為當中涉及的成本很高，亦不清楚如何吸引私營機構參與重建計劃。觀塘的市區重建經驗顯示，在重建工作中，政府必須擔當領導角色；
- (g) 前旺角街市四周的建築物的高度不多於 15 層。一如文件的圖 H-10 顯示，前旺角街市為主水平基準上 19.5 米，而附近建築物的高度一般不高於主水平基準上 50 米。如前旺角街市大樓重建至主水平基準上 100 米，會阻擋風吹進該區。把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，實屬過高；
- (h) 如擬議商業發展使用幕牆，則建築物反射的陽光會滋擾附近居民，並令熱島效應惡化。即使擬議商業發展使用混凝土牆，由於混凝土會吸熱，會引致該區溫度上升。旺角的熱舒適度已達到不能忍受的水平，並對沒有能力購置空調設施的低收入居民造成負面影響；
- (i) 油尖旺區議會包括委任和民選議員。在民選議員中，許德亮先生和黃舒明女士關注到旺角的鼠患問題。他們建議興建新旺角街市，讓小販可遷往該新街市，以改善該區的衛生情況。許德亮先生亦批評規劃署在諮詢油尖旺區議會前便向城規會申請批准改劃前旺角街市用地的用途地帶。該區議會兩名委任議員黃萬成先生和高寶齡女士不能反映居民的意見，因為他們支持政府的建議；
- (j) 市區重建事宜屬市區重建局而非城規會的職權範圍；
- (k) 根據英環香港有限公司於二零一零年為規劃署擬備並在會上呈交的空气流通評估報告，全年盛行風是

東北風，而夏季盛行風是西南風和東風。由於朗豪坊已阻擋大部分東風，旺角區變得愈來愈暖；

- (l) 空氣流通評估確定亞皆老街是重要的風道。雖然用地 B 並非位於此風道中央，重建後的建築物會影響空氣流通(特別是如該建築物與附近建築物比較屬於過高)；
- (m) 旺角只有少量可促進空氣流通的休憩用地和低層建築物。空氣流通評估報告的圖 15 確定了一些闊度不足以劃設風道的問題地區，希望日後問題地區的數目不會增加；
- (n) 為盡量減輕峽谷效應，建築物的高度與闊度的比率須減至 2:1。如前旺角街市重建至主水平基準上 100 米，高度與闊度的比率將大於 2:1，令峽谷效應惡化；
- (o) 前旺角街市附近的小販攤檔或會受到擬議重建計劃的負面影響；
- (p) 根據為規劃署擬備的《都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究》，現有風道、通風廊和低層政府、機構或社區設施須予以保留，並須種植更多樹木。如須重建前旺角街市，新發展須為低層建築物；

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

- (q) 用地 B 無須興建商業大廈，因為政府擬把九龍東發展為新的商業中心區。旺角有其他用地更適宜興建商業大廈。洗衣街的「政府、機構或社區」用地和被審計署批評為使用率低的工業貿易署大樓可考慮作商業用途。用地 B 最理想是用作休憩用地。然而，如該用地須重建作商業用途，必須在天台進行綠化；
- (r) 旺角的行人環境惡劣。應興建連接大角咀與旺角東站的擬議行人天橋以改善行人環境；

- (s) 不反對興建社區健康中心，但不支持興建商業大廈。有關建築物應租予慈善機構或青年團體，或可考慮把部分單位租給受政府採取執法行動對付作住宅用途的非法劏房而受影響的居民；以及
- (t) 建議前街市用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 70 米，並須在契約條件訂明天台綠化的規定。此外，已去信財政司司長和發展局，要求把用地 B 從供申請售賣土地一覽表剔除。

106. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生對申述作出以下回應：

- (a) 申述人建議把用地 A 用作酒店。須留意用地 A 位於「住宅(戊類)」地帶，而「酒店」屬第二欄用途。如向城規會提出申請，或會獲准在用地 A 內興建酒店。用地 A 以東是「住宅(戊類)」用地，城規會於二零零一年批給規劃許可，以興建酒店。該酒店(帝豪九龍酒店)其後於二零零五年落成；
- (b) 一如文件的圖 H-10 顯示，前旺角街市四周的建築物大部分於上世紀六十年代和七十年代初落成，適宜進行重建。這些用地受主水平基準上 80 米／100 米的兩級建築物高度限制。在訂定前旺角街市用地的建築物高度限制時，當局所參考的是附近用地的建築物高度限制而非舊建築物的現有建築物高度。前旺角街市用地日後發展項目的擬議建築物高度會與附近建築物重建後的建築物高度互相協調；
- (c) 食環署署長已表明旺角區不需要新街市。一如文件附件 IV 顯示，油尖旺區議會不再要求在用地 B 興建新街市，部分油尖旺區議員轉而要求把用地 B 重建為社區綜合大樓；
- (d) 由於擬議社區健康中心只佔去用地 B 約 3.63 倍的地積比率並佔用擬議重建項目的低層，上層尚有空間容納其他用途。相關政府政策局／部門已確定無須在該用地關設政府、機構或社區設施。環境保護

署署長(下稱「環保署署長」)認為該用地會受毗連道路的交通噪音影響，因此較適宜進行不易受噪音影響的用途。不易受噪音影響的商業用途實屬合適；以及

- (e) 至於洗衣街的「政府、機構或社區」用地，財政司司長於二零一二年二月發表的《財政預算案演詞》中表明，該用地將提供的整體總樓面面積約為65 000平方米。規劃署現正就該用地的綜合商業重建計劃進行研究。

107. 由於申述人已完成簡介，陳偉信先生亦已回應完畢，主席請委員發問。

108. 副主席提出以下問題：

- (a) 用地 A 有三幢建於上世紀六十年代的工業大廈，另有一幢工業大廈則於一九八九年落成。如三幢較舊的工業大廈重建作住宅用途，而較新的大廈則繼續作工業用途，則工業與住宅用途為鄰會否產生協調問題；以及
- (b) 位於用地 A 東鄰的華源工廠大廈是否經常用作工業用途，而倘用地 A 重建作住宅用途，華源工廠大廈與用地 A 的住宅發展會否因工業與住宅用途為鄰而產生協調問題。

109. 陳偉信先生表示他手頭上並沒有華源工廠大廈現有用途的資料。至於工業與住宅用途為鄰的協調問題，須留意的是，把該區改劃為「住宅(戊類)」地帶後，日後的發展商須就該用地住宅發展擬備附有紓緩環境影響措施的相關評估，以便向城規會證明可透過規劃許可制度充分解決工業與住宅用途為鄰的協調問題。

110. 鄧輝昌先生(R1)表示發展朗豪坊實屬錯誤，因為該建築物過高。城規會不應重蹈覆轍，容許在旺角興建另一幢高層建築物，使區內氣溫上升和阻礙通風。一如空氣流通評估研究顯

示，低層的政府、機構或社區設施有助改善區內通風。此外，政府並未解決在擬議重建計劃闢設暢通無阻的通道等問題。

111. 由於申述人已完成簡介，而委員亦沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成。城規會會在申述人離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他。主席多謝申述人及政府的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

112. 一名委員表示申述人基於一些誤解而提出申述，因此並無理由接納有關申述。

113. 一名委員詢問，當局把用地 A 由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶時，有否參考政府為活化舊工業大廈所採取的措施。

114. 秘書表示，城規會分別於一九九九年和二零零零年引入「住宅(戊類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶。當局當時已進行全面研究，以確定適合改劃為「住宅(戊類)」地帶或「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用地。沿西九龍走廊西的工業區當時適宜改劃為「住宅(戊類)」地帶。然而，由於未能解決噪音問題，這些用地遂改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。二零零九年的《全港工業用地分區研究》經考慮最新的規劃情況(包括毗連該用地的新酒店發展)後，得出的結論是用地 A 適宜改劃為「住宅(戊類)」地帶。該項研究是在當局採取措施以活化舊工業大廈前進行。下一輪的分區研究會進一步檢討「住宅(戊類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶，當中會顧及活化舊工業大廈的措施。

115. 主席表示，一如空氣流通評估所顯示，用地 B 並非位於風道或通風廊。把該用地劃為「商業(3)」地帶實屬恰當，因為可更善用前旺角街市用地。委員均表同意。

116. 經進一步商議後，主席總結說委員普遍同意不接納申述。委員繼而審視文件第 7 段所詳載不接納申述的擬議理由，並認為理由恰當。

R 1

117. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 根據二零一零年八月就檢討旺角分區計劃大綱圖(包括訂定建築物高度限制)進行的空氣流通評估研究，介乎埃華街、榆樹街與晏架街之間的用地(用地 A)和廣東道與亞皆老街交界處的前旺角街市用地(用地 B)並非位於任何已確定的通風廊或風道。該兩塊用地所訂的建築物高度限制與所屬地帶的其他用地的建築物高度相同，亦與附近地區互相協調；
- (b) 根據「住宅(戊類)」地帶《註釋》附表 II(適用於現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇)，住宅用途既非第一欄用途，也非第二欄用途。因此，把用地 A 由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，並不表示該用地上現有的工業大廈可改建為作住宅用途的劏房。把該用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，不會改變現有工業大廈維持作工業大廈的事實，以及根據《建築物條例》，工業大廈不得作住宅用途；
- (c) 用地 B 受交通噪音影響，因此較適宜作不易受噪音影響的用途。由於該用地無須作社區健康中心以外的政府、機構或社區用途，而且鄰近作為九龍的主要商業及交通中樞的彌敦道，因此不易受噪音影響的商業用途適宜在該區進行；
- (d) 把用地 B 劃為「商業(3)」地帶並闢設社區健康中心以服務社區，能更善用該用地。分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明，供社區健康中心使用的上落客貨和停車設施須於用地內提供；以及
- (e) 用地 B 顯然並無重建新街市的需要。

[李律仁先生此時離席。]

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《鹿湖及羗山發展審批地區草圖編號
DPA/I-LWKS/1》的申述及意見
申述 R1 至 R451，意見 C1 至 C3
(城規會文件第 9034 號)

[會議以廣東話、英語及普通話進行。]

118. 黃仕進教授是香港大學(下稱「港大」)的僱員，他就此議項申報利益，表示申述人 R4、R18、R203 和 R362 都與港大有關，但他並不認識申述人，亦未曾與他們討論過這份草圖。委員同意他涉及的利益並不密切，應可留在席上。

119. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	規劃署西貢及離島規劃專員
林葉惠芬女士	規劃署高級城市規劃師／離島

120. 下列申述人、提意見人及他們的代表亦獲邀到席上：

R 5(大澳環境及發展關注學會)

何佩嫻女士] 申述人的代表
聶衍銘先生]]

R 7(各界關注骨灰龕法案大聯盟)

謝世傑先生] 申述人的代表
-------	----------

R 8(秀峰禪院有限公司)

劉錦先生] 申述人的代表
釋衍好女士]]
釋衍芝女士]]

R 13(湯皓明先生)

湯皓明先生 — 申述人

R14(李麗嫻女士)

盧善姿女士 — 申述人的代表

R18(陶長宏博士)

陶長宏博士 — 申述人

嚴淑晶女士 — 申述人的代表

R34(伍少梅女士)

伍少梅女士 — 申述人

釋本明女士 — 申述人的代表

R38(Lee Lap Man 先生)

盧善姿女士 — 申述人的代表

R70(吳建沖先生)

吳建沖先生 — 申述人

R113(李世河先生)

李世河先生 — 申述人

R125(釋證法)

釋證法 — 申述人

釋正聲] 申述人的代表

周鑽好]

R126(釋證蓮)

釋證蓮 — 申述人

釋印廣] 申述人的代表

釋衍德]

釋道妙法師]

釋大乘]

王久強]

陳啓淵]

R151(洪寶華先生)

洪寶華先生 — 申述人

R 203(耀陽行動)

麥奧颯女士] 申述人的代表

張倩兒女士]

R 284(唯心堂(佛堂)有限公司眾弟子)

吳煌勳先生] 申述人的代表

陳麗楨女士]

R 308(李群英女士)

李群英女士 — 申述人

R 341(陳啓原先生)

陳啓原先生 — 申述人的代表

R 349(李莉女士)

李莉女士 — 申述人

R 384(朴其貞女士)

朴其貞女士 — 申述人

Andrzej Stec 先生 — 申述人的代表

R 394(陳玉珍女士)

陳玉珍女士 — 申述人

吳順英女士 — 申述人的代表

R 403(葉勵儀女士)

葉勵儀女士 — 申述人

R 418(石懷謙女士)

石懷謙女士 — 申述人

R 424(譚寶蓮女士)

譚寶蓮女士 — 申述人

R 425(劉南乾先生)

劉南乾先生 — 申述人

R 426(大覺福行中心)

釋衍陽] 申述人的代表
吳麗英女士]
釋衍璇]
陳淑慧]
丘少玲女士]
吳燕芬女士]

R 427(劉潔明女士)

劉潔明女士 — 申述人

R 432(張寬德先生)

張寬德先生 — 申述人

R 435(李少慧女士)

李少慧女士 — 申述人

R 437(甘亞美女士)

甘亞美女士] 申述人

R 440(林曼玲女士)

林曼玲女士] 申述人

R 441(慧修禪院)

譚美鳳女士] 申述人的代表
衍禪法師]

C 2(延慶寺)

陳建基先生 — 提意見人的代表
劉翠蘭女士

121. 主席表示當局已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除在席上的人士外，其他申述人及提意見人不是表示不會出席聆訊，就是未有作出回覆。由於已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，因此委員同意在該等人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

122. 主席歡迎大家出席會議，並向申述人及提意見人解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述。

123. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一一年九月二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《鹿湖及羗山發展審批地區草圖編號DPA/I-LWKS/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到451份申述書。二零一一年十一月二十五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到三份關於申述的意見書；
- (b) 在451份申述書中，20份由機構提出，包括環保團體、大澳鄉事委員會、宗教機構和其他關注團體。另外431份申述書則由市民提交。在三份意見書中，兩份由市民提交，一份由一個宗教機構提交；
- (c) 共有438份申述書支持這份草圖。另有九份申述書提出對這份草圖的意見及／或建議。有四份申述書表示反對這份草圖；

申述的理據

- (d) 表示支持的申述所提出的主要理據詳載於文件第2.5段，現撮錄如下：
 - (i) 鹿湖及羗山地區(下稱「該區」)有過百年的悠久宗教歷史，該區的寺院和精舍早於一八三三年興建，其中11幢是已獲評級的歷史建築物；

- (ii) 恬靜氛圍和景觀環境令該區成為著名的宗教修行和靜修地點；
 - (iii) 該區有多個植物品種和兩棲物種，而且景觀價值甚高，能配合周遭郊野公園的整體天然格局；以及
 - (iv) 制定這份草圖，能對該區作出法定規劃管制，保護該區的自然景觀及獨特的宗教氣氛和恬靜環境，不至因為違例發展及不適當地改變土地用途而受影響。
- (e) 表示不支持的申述所提出的主要理據詳載於文件第 2.6 段，現撮錄如下：
- (i) 倘進行發展，會破壞該區的天然環境和生態價值，必須保護現有的環境免受改變所影響。維持現有的景觀和宗教特色甚為重要，對訪客和宗教人士而言尤其如此，因為該區的宗教特色聞名國際，作為宗教聖地的歷史價值和已獲評級的歷史建築物俱值得保存。申述人關注在區內發展骨灰龕的問題和「先發展，後申請」的手法。

[黃耀錦先生此時返回席上。]

申述人的建議

- (f) 申述人的建議詳載於文件第 2.7 至 2.12 段，現撮錄如下：

延慶寺是否屬於「現有用途」的問題及禁止在該區發展骨灰龕(R1、R3、R5、R7、R10 至 R12、R16、R21、R38、R347，R348 及 R446)

- (i) 申述人關注在區內發展商營骨灰龕會影響當地的天然環境、恬靜氛圍和宗教特色。他們反對把延慶寺列為「現有用途」，並建議限制延慶寺的「現有用途」為廟宇，而非廟宇

兼骨灰龕。申述人亦提出要禁止在該區發展商營骨灰龕，以符合該區的整體規劃意向。日後的發展應與該區富獨特宗教和靈修色彩的環境協調。另外，應從「鄉村式發展」地帶中剔除「宗教機構」用途，以防有人把宗教機構改建為骨灰龕；

劃設新的用途地帶及加入新的用途 (R1、R5 至 R9、R11、R13 至 R44、R416、R418 及 R446)

- (ii) 該區應劃為「自然保育區」地帶。保育地帶應按整個地區而劃，而非僅集中於個別建築物，這樣才能對整個地區而非個別建築物的用途施加法定規管。「自然保育區」地帶內的用途不應包括「宗教機構」(R1、R5 至 R9、R11、R13 至 R44、R416、R418 及 R446)；
- (iii) 生態易受影響的地區應納入郊野公園範圍 (R9)；
- (iv) 該區應劃為「宗教靜修及修行用途」地帶，以維持區內長久以來作為修行之地的傳統 (R5、R7、R8 及 R416)；

「鄉村式發展」地帶的範圍 (R2、R5、R11、R14、R45 至 R340 及 R447)

- (v) R2 要求預留足夠的土地以供發展小型屋宇。其他申述人則認為不應進一步擴大佔地 0.41 公頃的「鄉村式發展」地帶。有些申述人建議把「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶，因為該區有天然環境、宗教特色和恬靜氛圍；

為發展項目訂立發展指引，並對違例發展採取執行管制及檢控行動(R10、R12至R22、R35至R45、R418及R446)

- (vi) 應為該區所有類型的發展項目和土地用途訂立清晰的指引和限制，並為「未指定用途」地區制訂指引，同時應把保育樹木列為評估發展建議的準則。發展商應提交樹木調查報告供城規會考慮；
- (vii) 應即時對所有違例發展採取執行管制和檢控行動；

日後繼續進行公眾諮詢(R12、R16至R34、R46至R340及R446)

- (viii) 在草擬分區計劃大綱圖的過程中，必須繼續進行公眾諮詢；

與這份草圖沒有直接關係的其他建議

- (ix) 應暫緩處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免增加發展壓力及索償要求(R1)；
- (x) 應恢復為所有鄉村擬備鄉村發展藍圖，優先者為邊境禁區、在郊野公園內或其毗鄰的「不包括的土地」，以及所有其他具有特殊景觀、地質或生態價值的地區。在批准進行進一步發展前，應先擬備及落實詳細的發展藍圖，確保有關發展符合可持續發展的原則(R1)；
- (xi) 申述人促請城規會為所有未有法定圖則涵蓋的地區擬備發展審批地區圖(R1)；

- (xii) 城規會應規劃及闢設與宗教有關的設施，吸引宗教修行人士前往該區。政府應改善路標，方便人們在該區遠足。

意見的理據

- (g) 意見的理據詳載於文件第 2.17 段，現撮錄如下：

提意見人 C1

- (i) C1 由一名個別人士提交，表示反對 R200 的意見，並認為郊野公園佔地 167 公頃，面積過大，而「鄉村式發展」地帶佔地 0.41 公頃，面積則過小。當局應該提供足夠的土地以供發展小型屋宇。

提意見人 C2

- (ii) C2 由延慶寺提交，表示支持這份草圖，並回應 R1、R3、R5、R7 及 R11 的意見，表示有關的骨灰龕是該寺的附屬用途，C2 反對在該區發展大型的公眾及私人骨灰龕，並澄清延慶寺並非以商業形式運作。C2 的意見書夾附了離島地政專員一九八六年一月二十日的信，內容與延慶寺內的骨灰龕用途有關。

提意見人 C3

- (iii) C3 支持這份草圖，並贊同保育該區。

申述地點及周邊地區

- (h) 申述地點涵蓋草圖整個大約 167 公頃的範圍(即該區範圍)。該區被北大嶼郊野公園和南大嶼郊野公園環抱，景觀價值高，能與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的整體自然美境互相輝映；
- (i) 佛教是該區主要的宗教社羣，這個社羣使該區添上獨特的宗教色彩。該區的宗教建築物主要集中在兩處，分別是鹿湖(近延慶寺)和下羗山(近靈隱寺)。

這些宗教建築物多在上世紀上半葉興建，其中 11 幢是已評級的歷史建築物，值得保存；

規劃意向

- (j) 該區的整體規劃意向，是保護該區的自然環境和獨特的宗教特色及安謐祥和的環境，以免受到違例發展項目和不適當地改變用途的情況所侵擾。由於急需擬備一份發展審批地區圖，故把該區大部分地方劃為「非指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖取代這份草圖時，進行評細分析及研究，再劃定適當的土地用途。現有的認可鄉村已劃為「鄉村式發展」地帶，該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；

諮詢

- (k) 在展示這份草圖的兩個月期間，規劃署於二零一一年九月二日經離島區議會秘書把草圖的諮詢文件分發給離島區議員閱覽，該秘書表示並無收到區議員的意見；
- (l) 二零一一年十月十二日，規劃署向大澳鄉事委員會講述這份草圖的內容。村代表在會上表示，當局應提供足夠的土地以供興建小型屋宇，倘要把私人地段用作保育，應作出補償。大澳鄉事委員會向城規會提交了一份申述書(R2)；

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

規劃署對申述的理據的回應

- (o) 規劃署對申述的理據的回應詳載於文件第 5.6 段，現撮錄如下：

表示支持的申述

- (i) 備悉 438 份申述書 (R1、R3 至 R355、R357、R358、R360 至 R399、R401 至 R405、R407 至 R416、R418 至 R420、R423 至 R441 及 R443 至 R447)、C2 及 C3 支持草圖提出保護該區這個整體規劃意向，及／或支持擬備草圖以對違例發展作出有效的法定規劃管制；
- (ii) 備悉一些申述和意見 (R1、R3 至 R477 及 C3) 提出要保存該區的生態、宗教、文化及／或歷史價值的意見；

表示反對的申述

- (iii) 表示反對的申述主要是關注擬備草圖會令該區出現新的發展項目。事實上，當局擬備這份草圖，正是要在制訂分區計劃大綱圖前，能提供規劃指引和規管各項發展，以及能執行管制行動，對付違例發展項目。在「非指定用途」地區內，除農業用途之外，如要進行任何其他發展，必須取得城規會的規劃許可。擬備這份草圖有助保護該區的天然環境及宗教特色；
- (p) 規劃署對申述人提交的建議作出的回應詳載於文件第 5.9 段，現撮錄如下：

延慶寺是否屬於「現有用途」的問題及禁止在該區發展骨灰龕 (R1、R3、R5、R7、R10 至 R12、R16、R21、R38、R347、R348、R446 及 C2)

- (i) 如延慶寺聲稱該骨灰龕為「現有用途」，便須提交必要的證據，證明該骨灰龕是緊接草圖在憲報刊登前已存在。延慶寺位於草圖所劃的「非指定用途」地區，如要在該地區進行非經常准許的發展項目，除非有關項目經

證明為「現有用途」，否則必須取得城規會的規劃許可；

- (ii) 即使根據《城市規劃條例》，延慶寺內的骨灰龕屬「現有用途」，亦並不表示這個「現有用途」會成為分區計劃大綱圖規劃的用途；
- (iii) C2(延慶寺)聲稱，根據離島地政專員一九八六年一月二十日的信中之所述，該骨灰龕是該寺的附屬用途。然而，地政總署認為，骨灰龕用途不是土地契約所准許的用途，而該封於一九八六年一月二十日由離島地政專員發出的信，信中的內容只可狹義理解為當局不會對那些在該信的發出日期前已存放在當時存在的兩幢構築物內的人類骨灰採取執行契約條款行動。據地政總署所述，現時延慶寺已就該封信內容的詮釋提出訴訟。此外，C2須提供證據，證明該附屬用途是「宗教機構」用途附帶的用途／與「宗教機構」用途有直接關係。若該用途屬「靈灰安置所」的涵義範圍，便須取得規劃許可；
- (iv) 至於一名申述人提出把「宗教機構」用途從「鄉村式發展」地帶剔除，以免這類用途會被改作骨灰龕發展項目，值得注意的是，「宗教機構」與「靈灰安置所」是兩個意義不同的土地用途詞彙，而且「靈灰安置所」並非「鄉村式發展」地帶內准許的用途。若此地帶內有違例靈灰安置所發展項目，當局會採取規劃管制行動；

劃設新的用途地帶及加入新的用途(R1、R5至R9、R11、R13至R44、R416、R418、R446及C3(部分))

- (v) 備悉有關劃設保育地帶及其他與宗教修行有關的用途地帶的建議，但這份草圖是臨時圖

則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮相關的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶。

「鄉村式發展」地帶的範圍(R2、R5、R11、R14、R45至R340、R447及C1)

- (vi) 草圖上的「鄉村式發展」地帶旨在反映認可鄉村現時村落聚集的地方。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所根據的包括「鄉村範圍」、當地地形和土地特點。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求和發展，以及發展需要、保育價值、環境、基建設施、景觀及宗教特色等各方面的評估／研究結果，再檢討「鄉村式發展」地帶的界線；
- (vii) 至於 C1 的意見指郊野公園的面積過大，要留意的是，草圖上並沒有任何地區劃為「郊野公園」，該區主要是劃作「未指定用途」地區；

為發展項目訂立指引，並對違例發展採取執行管制及檢控行動(R10、R12至R22、R35至R45、R418、R446及C3(部分))

- (viii) 草圖已對該區施加法定規劃管制和提供臨時規劃指引，並賦權規劃事務監督，可對區內的違例發展採取執行管制行動。城規會現時會按規劃申請的個別情況作出考慮。待擬備分區計劃大綱圖時，當局會劃定適當的土地用途地帶作為詳細的發展指引；

日後繼續進行公眾諮詢(R12、R16至R34、R46至R340、R446及C3(部分))

- (ix) 草圖在三年內會由分區計劃大綱圖取代，在擬備分區計劃大綱圖和詳細定出土地的用途前，當局會諮詢大澳鄉事委員會及離島區議會等相關的持份者。在分區計劃大綱草圖刊憲後，會有兩個月公眾諮詢期，市民可提交申述書，向城規會表達意見；

與這份草圖沒有直接關係的其他建議

- (x) *暫緩處理批地申請(R1)*——根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理；
- (xi) *恢復擬備鄉村發展藍圖(R1)*——是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源和人手，以及規劃署工作的優先次序。至於剛制訂的新發展審批地區圖，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖；
- (xii) *為其他地區擬備發展審批地區圖(R1)*——政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。當局會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源進行有關工作。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；
- (xiii) *闢設設施(R10及R373)*——至於申述人要求政府闢設設施，優化該區，使之成為更適

宜宗教修行和遠足的地方，這方面的工作不屬城規會的職權範圍。規劃署會把有關的建議和意見轉達相關的部門考慮。

- (q) 規劃署的意見——規劃署備悉 R1、R3 至 R447 表示支持的申述，但不支持 R448 至 R451 的申述，並認為不應接納這些申述，理由詳載於文件第 7.2.1 段。規劃署亦不支持 R1、R2、R5 至 R340、R347、R348、R373、R416、R418、R446 及 R447 提出的建議，理由詳載於文件第 7.3 段。

[梁剛銳先生此時返回席上。]

124. 主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述申述書和意見書的內容。

R5(大澳環境及發展關注協會)

125. R5 的代表聶衍銘先生陳述以下要點：

- (a) 該區有很多河流小溪，容易出現水浸。為了居民的安全，不應在河流小溪兩岸進行發展；
- (b) 該區的河流小溪屬於一條匯入大澳的河流上游的支流。倘在這些支流附近進行發展，建築廢料可能會污染河流小溪，影響大澳的河流和紅樹林。因此，不應在這些河流小溪附近進行發展；以及
- (c) 該區有一些淡水沼澤，是多類動物棲息之所，部分淡水沼澤已經填土。該些淡水沼澤應予保存，以保護該區的生態完整。

126. R5 的代表何佩嫻女士借助一些照片，陳述以下要點：

- (a) 延慶寺附近有兩塊混凝土墩阻塞了鹿湖的主要河道。該主要河道容易出現水浸，很多碎石已流入下游，影響區內居民的安全。不過，沒有政府部門負

責恢復該條河的原狀。雖然沒有科學化的文獻記錄在該區棲息的魚類、青蛙、蜻蜓及鹿的品種，但據她所知，興建該兩塊混凝土墩後，當中有些品種已不復見。該兩塊混凝土墩不算是「現有用途」，當局應恢復鹿湖該主要河道的原狀。建築工程不單破壞了鹿湖的環境，亦波及大澳。她支持保育該區的整體環境；

- (b) 鹿湖的宗教文化已建立一百二十多年，應予保存，確保其完整。此外，該區亦有多幢建築物列為已評級歷史建築物。不過，有人收購了其中一座位於延慶寺附近的已評級歷史建築物悟徹，並把其牌匾拆去，破壞其完整。對全香港人來說，這是宗教遺產的損失；
- (c) 新的小型屋宇發展項目需要興建道路通往。倘有更多小型屋宇獲准興建，新建的道路會影響一些古道的完整，並破壞該區的寧靜。

R7(各界關注骨灰龕法案大聯盟)

127. R7 的代表謝世傑先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 雖然城規會太遲公布這份草圖，但對該區施加法定規劃管制，仍是一項好措施；
- (b) 鹿湖及羗山是大嶼山兩個最重要的宗教聖地。該區的寺院和精舍為香港人提供心靈庇護。因此，鹿湖及羗山現有這種宗教特色應予保存，區內不應進行違例發展；
- (c) 他所屬的團體特別關注延慶寺，因為該座古寺具有數十年歷史。該寺於二零零六年出售，因為原來的擁有人無力負擔維修附近一個斜坡的費用。自此，延慶寺附近的草木便被砍掉及移除，區內的一條河更遭阻塞，亦有人試圖建造違例化糞池，後來在有關政府部門巡查後才建不成。二零零七年的新聞報道曾提及延慶寺未有準時發放工資予建築工人；

- (d) 延慶寺已收購附近一些建築物，似乎有意擴展其骨灰龕業務。延慶寺的骨灰龕名列於政府公布的「私營骨灰龕資料」的表二(該表列出不符合土地契約內的用途限制及／或法定城市規劃規定及／或非法佔用政府土地的骨灰龕)。延慶寺位於第 310 約地段第 395 號。根據特別條件第(3)款，該地段應作佛寺連附屬住宿用途。此外，根據特別條件第(31)款，不得在該地段埋下或放置墳墓及遺骸。延慶寺的骨灰龕顯然不符合契約條件；
- (e) 延慶寺是香港延慶寺有限公司擁有的一個商業實體。該公司的其中一名董事是柳明心先生，他亦涉及經營另一間名列於表二的私營骨灰龕(道福山祠)。柳先生亦是新界地產商會的主席。另一家涉及經營延慶寺業務的公司是鹿湖管理有限公司。非法經營的骨灰龕，往往由多於一家公司經營，因為若骨灰龕出現問題，這些公司便可輕易推卸責任。鹿湖管理有限公司在紅磡設有營業處，備有延慶寺的宣傳單張，這些都顯示延慶寺並非如傳統的寺院那樣運作；
- (f) 雖然延慶寺聲稱離島地政專員一九八六年那封信能證明延慶寺當時已存放骨灰，但該些骨灰其實是由另一寺院(位於黃大仙的已拆卸十方大佛寺)遷移到該寺的。該些骨灰是已故的佛教僧人和善信的骨灰，而當年存放骨灰不是以商業模式運作的；
- (g) 延慶寺現時骨灰龕的運作則有較多商業成分，規模亦大得多。該寺為有意購買龕位的買家安排參觀團，讓他們查看龕位。延慶寺亦印製了龕位價目表，所列的售價由數千元至數十萬元不等。延慶寺並非單純用作廟宇，其部分建築物專門用作骨灰龕，因此不應把該寺的骨灰龕視作附屬於該寺的用途；以及
- (h) 鑑於以上所述，他不能同意延慶寺(C2)所提出的意見。

R8(秀峰禪院)

128. R8 的代表劉南乾先生播放一段由香港電台拍攝有關在鹿湖修行的短片。他借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 鹿湖是恬靜宜人的宗教聖地，吸引很多本港和海外人士前去，體驗禪修生活；
- (b) 鹿湖的宗教特色吸引了國際媒體(包括英國廣播公司和一家德國電視廣播機構)採訪，並製作了有關鹿湖的記錄片；
- (c) 當局為鹿湖進行規劃時，應避免發展運輸基建，讓該區能繼續遠離煩囂塵俗。至於該區的規劃，應要考慮保護鹿湖的自然環境。不過，鹿湖應可進行適量的鄉村發展項目，而現有的鄉村亦可進行翻新；
- (d) 一個多世紀以來，鹿湖及羗山這個地區一直作宗教用途為主，故應保存該區的宗教特色。寺院和精舍的配套設施，包括宿舍、廚房和洗手間，應用作維持及支援修行生活。該區不適宜建設會吸引大批人前去的大型發展項目；以及
- (e) 應盡快落實這份草圖，以保護該區獨持的宗教特色。倘批准發展項目的規劃申請，應附加保護該區整體宗教特色的條件。保育鹿湖，可令全香港人的心靈受惠。

129. R8 的代表劉錦先生播放一段由英國廣播公司製作有關在鹿湖修行的短片，並陳述以下要點：

- (a) 秀峰禪院為很多城市人提供體驗禪修的機會。保育鹿湖，可讓這個心靈庇護所惠澤下一代；
- (b) 關於如何規劃和保育宗教靈修地點，海外有很多好例子值得借鏡。在法國南部，每年都會舉辦禪修營。至於南韓，當地政府大力推廣「寺院住宿計劃」，讓參加者可在寺院居住一段時間。只要有良

好的規劃，鹿湖亦有潛力吸引本港及海外信徒前去禪修；

- (c) 他邀請城規會委員參觀鹿湖，感受該區的宗教氣息；
- (d) 他提出以下建議：
 - (i) 保留該區獨特的宗教特色，避免該區的神聖祥和的氣氛受到破壞；
 - (ii) 該區應改劃作「宗教靜修及修行用途」用途，並把該區的規劃意向定為保存、保護及維持該區的宗教文化和自然景觀；以及
 - (iii) 政府應制訂有關保護非物質文化遺產的標準和指引，以便可全面保存該區的文化環境和文化活動。

[林群聲教授此時暫時離席。]

130. R8 的代表釋衍好女士陳述以下要點：

- (a) 保存該區的宗教特色，可令香港人受惠；
- (b) 基於以下理由，該區不適宜發展大型骨灰龕：
 - (i) 由於該區草木茂生，焚燒香燭冥鏹可能會增加火警危險；以及
 - (ii) 在清明節和重陽節前去該骨灰龕的人可能會導致交通嚴重擠塞。

R14(Lee Li Han 女士)及 R38(Lee Lap Man 先生)

131. R14 及 R38 的代表盧善姿女士陳述以下要點：

- (a) 她雖是香港中文大學社會學系多名畢業生和研究助理員的代表，但她的意見並不代表該系的意見；
- (b) 她支持這份草圖及該區的整體規劃意向。從城市社會學的角度而言，城市規劃可規管土地的使用，不然，資本家便會任意發展土地圖利。公布這份草圖，將有助保存該區的宗教特色；
- (c) 城市生活為城市人帶來很多壓力和孤獨感。根據醫管局在二零一一年的估計，本港有 100 萬至 170 萬人患有某方面的精神障礙。世界衛生組織亦估計，每四人當中就有一人在其一生中某個時期患上抑鬱症。不過，亦有研究顯示，靜修可以紓緩精神病症狀。她身處鹿湖的經驗亦證明，靜修有助紓減壓力和憂慮。因此，為城市人的利益着想，必須保存鹿湖的宗教特色；
- (d) 她提出以下建議：
 - (i) 保持該區的寧靜環境，應避免把現有的運輸網絡伸延以連接鹿湖與大嶼山的其他部分，亦不應在鹿湖進行會吸引大批人前去的大型發展；
 - (ii) 該區主要是一個無車環境，行人可以使用古道由鹿湖步行至羗山及其他地區。這個無車環境應予保存；以及
 - (iii) 城規會應與地政總署和食物環境衛生署等政府部門緊密協調，確保可採取執法行動對付違例發展。

R18(Teresa Tao 女士)

132. R18 Teresa Tao 女士借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 她是香港大學地理系助理教授，獲得衛奕信勳爵文物信託的資助，進行鹿湖佛教茅蓬文化口述歷史計劃；
- (b) 鹿湖是大嶼山五個最重要的佛教聖地其中一個，亦是最隱秘的一個，因為該處很多寺院都不對公眾全面開放。鹿湖的得名，是因為曾有鹿在該處喝水。現時鹿湖難得見到鹿，但她有一段短片可證明該處仍有鹿出沒(Tao 女士借助投影片作出陳述其間播放該短片)；
- (c) 鹿湖精舍建於一八八三年，是鹿湖最古老的寺院。這座佛寺的前身是道教寺，在該佛寺後面，仍可找到道教神像；
- (d) 在鹿湖全盛時期，有一百多人在該處居住，其中約有六七十人住在鹿湖精舍，過半數是退休媽姐；
- (e) 佛泉寺是鹿湖另一座具歷史價值的寺院，著名的大德海仁老和尚(楞嚴王)曾在該寺向少數弟子授學。他的弟子當中，很多現時是不同機構的領導人；
- (f) 鹿湖共有 39 座寺院和精舍，其中有 11 座(包括鹿湖精舍和佛泉寺)列為已評級歷史建築物，當中很多座仍然保存完好；
- (g) 鹿湖保存了禪修、研讀佛經及佛教守戒方面的豐富文化。一些僧人，尤其是年長的一輩，堅持自種食物。很多日本和南韓的善信亦來到鹿湖修行；
- (h) 鹿湖亦保存了豐富的生態環境，因為佛教僧人喜愛大自然生活；以及
- (i) 百多年來，鹿湖一直是佛教聖地。她希望將來不僅是佛教徒，甚至對香港人及全世界的人來說，鹿湖仍然是一個他們可得到宗教慰藉的地方。

R341(陳啓原先生)

133. 陳啓原先生(R341)借助一些照片，陳述以下要點：

- (a) 二零零八年，他生意失敗，負債纍纍。其後，他有機會到鹿湖禪修和修行，自此重拾自信。二零零九年，他的妻子不幸患上不治之症，他不能繼續工作，須領取綜援過日。由於無法擺脫困境，他曾試圖自殺。二零一零年，他的妻子離世，遺下他和三名子女。當時，他的佛教徒朋友向他施予援手，讓他到鹿湖。在數周內，通過靜修和讀經，他得以重新振作起來，心境變得平和。其後，他找到一份工作，無須再領取綜援。在鹿湖靜修的日子，對於他和其他曾經歷困境的人來說，十分重要；
- (b) 他支持公布這份草圖，以保護鹿湖的宗教特色。不過，鹿湖不適合發展骨灰龕，因為在清明節及重陽節若有大批訪客前往鹿湖，會造成不良的交通影響，並會對警務處及消防處的資源造成壓力。二零零八年，鹿湖曾在暴雨期間發生山泥傾瀉及水浸。若在清明節及重陽節再次發生山泥傾瀉及水浸，會對訪客構成很大危險；以及
- (c) 發展骨灰龕亦會破壞該區的氛圍。若出售逾該1 000 個龕位和收購該區荒置的建築物作商業用途，會破壞該區的安謐環境，影響從世界各地前來鹿湖的善信。

R349(李莉女士)

134. 李莉女士(R349)陳述以下要點：

- (a) 她代表 R366、R439、R416、R428、R360、R43、R24、R373、R378、R29、R31 及 R424 作出申述，他們均反對鹿湖的擬議骨灰龕用途；
- (b) 大學畢業後，她不斷探尋生命的目的，以及怎樣才算活得成功。二零零六年，她有機會參加在鹿湖舉

行的靜修營，並發現該處環境恬靜，有許多已評級的歷史建築。隨着從世界各地前往鹿湖的訪客不斷增加，令該處成爲一個國際佛教徒靜修中心；以及

- (c) 在鹿湖發展骨灰龕，會嚴重破壞該處安謐的環境，而且在寺院內發展骨灰龕用途，也不恰當。

R 384(朴其貞女士)

135. 朴其貞女士(R 384)陳述以下要點：

- (a) 她在不同國家和地方修行禪宗已 13 年，所到之處包括美國、法國、英國、波蘭、南韓及香港。鹿湖雖然是一處香港人很容易到達的地方，但畢竟地方細小，環境易受破壞。過去一百年來，許多善信付出了很大努力，才把鹿湖發展成爲一個宗教聖地。鹿湖作爲一個宗教聖地，極需要大力保護，才可與該與世隔絕的自然環境保持和諧協調；以及
- (b) 她支持公布這份草圖。爲區內居民的利益着想，城規會應以同情心及審慎和警覺的態度，就鹿湖地區的規劃作出決定。

R 418(石懷謙女士)

136. 石懷謙女士(R 418)陳述以下要點：

- (a) 現今的人崇尚新的生活概念，他們要活得開心和健康，其中一個方法便是保護鹿湖免受商業行爲的威脅。根據新經濟基金會(New Economics Foundation)於二零零九年進行的「快樂星球指數」(Happy Planet Index)調查，香港在全球位列 84，比其他受戰火蹂躪的國家(例如伊拉克)的排名更低。香港人如此不快樂，並非因爲財富不足，而是因爲過分追求財富。有研究報告指出，靜修能令人變得更快樂和健康，因此香港人需要心靈上的飽足，而鹿湖的宗教生活就正能填補這方面的缺失；以及

- (b) 希望城規會日後會進一步管制鹿湖的商業活動，讓更多人有機會體驗鹿湖的安謐氛圍，從中學習及得益。

[黃耀錦先生此時離席。]

[黃漢明先生此時到席。]

R 4 2 6 (大覺福行中心)

137. R 4 2 6 的代表吳麗英女士陳述以下要點：

- (a) 她是一名義工，經常到醫院及安老院探訪病人及長者。對於這些意志消沉的病人及長者，她深表同情，有時更會感到情緒低落。為紓緩這種失落情緒，她會前往鹿湖一趟，在該處，她和朋友都能找到慰藉，可以重新振作起來；以及
- (b) 她希望城規會會支持保護鹿湖。

138. R 4 2 6 的代表釋衍陽女士陳述以下要點：

- (a) 她的寺院提供的龕位是不收費的。她若干年前到溫哥華創立佛教機構時，她的師傅曾訓示她，佛門的固有做法是不許佛教機構內有龕位的；
- (b) 市場上對骨灰龕確有需求，但政府未有提供足夠的骨灰龕設施，因而為私營骨灰龕經營者提供了一個商機；
- (c) 普通住宅單位不需要過多洗手間，寺院同樣也不需要過多龕位；以及
- (d) 她建議政府把鹿湖發展成爲一個國際禪修中心。

R 427(劉潔明女士)

139. 劉潔明女士(R 427)陳述以下要點：

- (a) 她要反駁延慶寺所提出的理據。該寺聲稱該骨灰龕為寺院的附屬用途，並指寺院附設骨灰龕的情況普遍，但據她調查所得，鹿湖有許多寺院並無骨灰龕。延慶寺的骨灰龕設有數千個龕位，所以骨灰龕應算是該寺的主要用途而非附屬用途；以及
- (b) 文件的圖 H-4B 的照片 18 清楚顯示，該區很多寺院的位置十分接近，因此常被稱為「寺院羣」。若在鹿湖闢建一座大型骨灰龕，鄰近的寺院會容易受到影響。此外，延慶寺已購入附近數座寺院，若這些建築物全部都以寺院的附屬用途為名而加入骨灰龕用途，便不能維持有關保留該區的宗教特色的規劃意向；
- (c) 至於延慶寺聲稱該骨灰龕為「現有用途」，須弄清楚的是，該骨灰龕在近年才興建。當得悉延慶寺計劃興建骨灰龕後，鹿湖其他寺院便聯合起來，於二零一零年九月舉行了一次記者招待會，表明反對發展該骨灰龕，並向行政長官提交一封請願信，信內載有 20 000 多個簽名。鹿湖其他寺院的反應如此強烈，可見延慶寺指該骨灰龕為「現有用途」的說法並不合理；以及
- (d) 鹿湖的規劃意向是要保護該區的恬靜自然環境，為維持這個意向，建議在草圖內加入一項條款，訂明不得在鹿湖發展大型骨灰龕。

R 432(張寬德先生)

140. 張寬德先生(R 432)陳述以下要點：

- (a) 通過靜修，他的精神病已痊癒。治療一名精神病患者所需的費用每天超過 3 000 元。相比之下，保護

鹿湖所需的費用少很多，但該處對治療精神病患者確有幫助；

- (b) 鹿湖的寺院可培訓義工，幫助精神病患者。此舉可節省用作治療精神病患者的公共資源；
- (c) 鹿湖的寺院可鍛煉善信，讓他們保持情緒穩定，能為公司的穩定發展出力，從而增加生產力；以及
- (d) 在鹿湖進行商業發展只會令少數人得益，但保護鹿湖則能令整個社會受惠。

R 435(李少慧女士)

141. 李少慧女士(R 435)陳述以下要點：

- (a) 她支持這份草圖及該區的規劃意向。延慶寺的骨灰龕提供數千個龕位，顯然違反該區的規劃意向。大批人前往鹿湖，會影響交通，又會帶來噪音和污染問題；
- (b) 雖然延慶寺支持這份草圖，但該寺向城規會提出的意見有誤導之嫌，她要反駁那些意見。關於該寺聲稱該骨灰龕為「現有用途」，須留意的是，該骨灰龕並不符合相關的契約條件，因此應視為違例發展而非「現有用途」。當局日後為該區制訂分區計劃大綱圖時，應加入一項條款，訂明不得在該區發展大型骨灰龕；
- (c) 至於離島地政專員一九八六年一月二十日那封信，正如文件第 5.9.2 段所說，地政總署不同意延慶寺對該信內容的理解。她認為，離島地政專員在信中提及的人類骨灰，實際指從黃大仙一座已清拆的寺院(十方大佛寺)轉移過來的少量人類骨灰。延慶寺為數約 5 000 個龕位於近年才推出，因此，離島地政專員一九八六年那封信所指的並非延慶寺現時的骨灰龕發展項目；

- (d) 至於延慶寺聲稱該骨灰龕為該寺的附屬用途，須留意的是，在寺院內設置骨灰龕，並不符合佛教原則，因此骨灰龕不應視為寺院的附屬用途。學佛的人都不想在四周被龕位包圍的環境下進行靜修。若把骨灰龕列作寺院的附屬用途，會立下不良先例，導致骨灰龕用途在鹿湖擴散；
- (e) 延慶寺又聲稱不是以商業形式運作。據傳媒報道，延慶寺內約有 4 000 至 5 000 個龕位，每個龕位的價錢由 40,000 元至 400,000 元不等。按粗略估計，該骨灰龕可為延慶寺帶來約八億元收入。報道又指，該寺售出約 1 000 個龕位，表示該寺已穩袋至少一億元現金。雖然延慶寺設有慈善基金，但該寺只有小部分收益撥入該基金。為推銷龕位，該寺備有龕位價目表，又在紅磡開設銷售處，並安排參觀，由此可見，該寺是以商業形式運作。藉佛教之名謀取利益的做法，乃違背佛教原則；以及
- (f) 據文件第 5.9.3 段及第 7.3.2 段所載，在「非指定用途」地區發展骨灰龕，必須取得城規會的規劃許可。若有違例骨灰龕發展項目，當局會執行管制行動對付。她希望當局能盡早落實這份草圖，以便對違例發展執行管制行動。

R 441 (慧修禪院有限公司)

142. R 441 的代表譚美鳳女士表示她要提出的意見，其他申述人已有提及，因此不必重複。

143. R 441 的代表衍禪法師陳述以下要點：

- (a) 她不知道鹿湖管理有限公司的背景；
- (b) 僧人及尼姑的骨灰一般不會存放在寺院及精舍內，而是存放在普同塔內；

- (c) 延慶寺最近購入了數間寺院。若這些寺院全部用作發展骨灰龕，鹿湖所有的寺院都會受到不良影響，因為它們的位置接近；
- (d) 延慶寺阻塞了鹿湖的部分河溪，加上其餘的河溪已受污染，令該處的居民不能再飲用溪水；以及
- (e) 她希望城規會能盡早落實這份草圖，阻止在鹿湖發展大型骨灰龕，使該區回復恬靜。

R 203(麥奧颯女士)

144. R 203 的代表麥奧颯女士陳述以下要點：

- (a) 她是耀陽行動的代表。她本人也是佛教徒，並在香港大學的佛學研究中心擔任助教；
- (b) 鹿湖能成為佛教聖地，是因為該處環境恬靜。該處是佛教人士攀山越嶺，用一磚一瓦逐步建成；
- (c) 近年，鹿湖豎立了許多神像，令該處變得商業化，與周邊的天然環境格格不入；以及
- (d) 她不時會帶學生到鹿湖感受該處的宗教氛圍。她擔心有一天鹿湖會失去其宗教色彩，屆時不能再帶學生到該處實地考察，而要轉往內地考察。

R 308(李群英女士)

145. 李群英女士(R 308)陳述以下要點：

- (a) 她呈上了一份陳述書，供城規會參閱；以及
- (b) 鹿湖是香港一處罕有的宗教聖地，不僅對佛教徒而言十分寶貴，其他香港人也同樣重視。為維持該區的規劃意向，該區不應有商業發展，應保留現時寺院羣的面貌。該區不應成為一個旅遊點，否則可能會失去其現有特色及氛圍。

C2(延慶寺)

146. C2 的代表陳建基先生陳述以下要點：

- (a) 延慶寺於一九五零年代創立，是華人廟宇委員會的註冊廟宇。該寺一向從事慈善活動，並成立了一個慈善基金，獲稅務局確認為獲豁免繳稅的慈善團體；
- (b) 關於申述人對延慶寺的運作存有的一些誤解，他想作出以下解釋：
 - (i) 延慶寺之前是一幢已荒置的建築物。數年前，該寺因無法繳付鄰近山坡的維修費而被政府下令關閉。該寺現時的董事局負起保養斜坡及維修寺院的責任，並翻新龕堂。其實其他寺院也有龕堂。雖然有關離島地政專員一九八六年那封信的詮釋的訴訟仍在進行，但延慶寺認為該信反映出那些龕位已獲政府認可。該寺闢建了一條車輛通道，供公眾使用，又修葺行人路及樓梯，並在斜坡附近加設圍欄及清理鹿湖附近的地方；
 - (ii) 延慶寺曾資助僧人，支持佛教活動和舉辦靜修班。該寺亦支援鹿湖那些患病或需要幫助的僧人，並向其他寺院提供金錢上的援助及捐贈物資；
 - (iii) 關於有申述人聲稱延慶寺阻塞鹿湖的河溪，他解釋，該寺已委聘公正行調查此事，發現鹿湖並無河溪被阻塞。除雨季外，其他時間該河溪通常都是乾涸的；
 - (iv) 有人亦聲稱延慶寺砍伐樹木。據測量師調查所見，被砍伐的樹木並非位於延慶寺附近，而是鄰近其他寺院。事實上，延慶寺附近的樹木生長茂盛；

- (v) 至於延慶寺購入附近的物業以發展骨灰龕一事，他解釋，該寺是以市價購入四幢建築物，其中三幢用作寺院及精舍，餘下一幢則供職員使用。由於該些已購入的建築物的其中一幢是三級歷史建築物，因此該幢建築物並無進行改建工程。自二零零九年一月起，該寺再沒有收購其他建築物；
- (vi) 至於延慶寺的活動會影響其他寺院的問題，須留意的是，該寺位於鹿湖東北部的角落，又有一條獨立的行車通道接達，因此前往該寺的人不會打擾到其他寺院。除舉行大型佛事的日子之外，前往延慶寺的人並不多；
- (vii) 至於有意見指觀音林的運作涉及商業成分，須留意的是，創立觀音林的目的，是讓人敬拜觀音，入內參觀是無須繳付入場費的，因此不涉及商業成分；以及
- (viii) 他認為延慶寺的骨灰龕屬「現有用途」，但須等候與地政總署的訴訟的結果。該寺反對發展大型骨灰龕，亦無計劃在現有龕位外發展骨灰龕，而該四幢已購入的建築物也不會用作骨灰龕。同時須留意的是，延慶寺並非商業機構，因為善信的捐款根本不足以抵銷寺院的運作成本。延慶寺董事局的意向是希望讓該寺繼續履行使命，並決定把該寺的所有收益撥入慈善基金。

147. 申述人和申述人的代表及提意見人已陳述完畢，主席請委員提問。

148. 譚贛蘭女士提出以下問題：

- (a) 誰的骨灰可存放在骨灰龕內，以及這些龕位是否會出售；

- (b) 延慶寺內有多少個龕位，以及延慶寺有否保存一九八六年以來每個售出的龕位的記錄；以及
- (c) 延慶寺有否通知公眾有訴訟涉及詮釋離島地政專員一九八六年那封信的內容。

149. C2 的代表陳建基先生回應如下：

- (a) 那些龕位是預留給僧人和善信的家人及朋友，而善信是指到訪延慶寺的人士。龕位會出售，申述人在會上呈上的價目表是延慶寺的價目表；
- (b) 延慶寺約有 5 000 個龕位，當中超過 1 000 個存放了人體骨灰。延慶寺有保存每個售出的龕位的記錄；以及
- (c) 自訴訟開始以來，延慶寺再也沒有向公眾推銷該骨灰龕。

150. 副主席表示，該區的規劃意向是保護其獨特的宗教特色。他知道很多申述人支持這份草圖和該區的規劃意向。他要求西貢及離島規劃專員解釋《城市規劃條例》給「現有用途」的定義為何，以及草圖刊憲後，政府會做什麼以維護有關的規劃意向。他亦問及延慶寺是否屬「現有用途」的問題，以及該寺是否可繼續經營骨灰龕。

151. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應如下：

- (a) 在二零一一年九月二日草圖刊憲時，規劃署拍下了一些航攝照片，並進行了凍結調查，確定區內每塊用地及每幢構築物的現有用途，並保存了一份「現有用途」的詳細記錄。草圖刊憲後，規劃署中央執行管制及檢控組的人員會定期到該區視察，檢視各土地用途，再與「現有用途」的記錄對照，以確定是否有變。截至目前為止，未有發現任何情況要採取執行管制行動。本月初，規劃署發信給延慶寺，要求進入該寺視察寺內的使用情況，現正等候延慶寺的回覆；

- (b) 關於「現有用途」的定義，根據《城市規劃條例》，「現有用途」指緊接發展審批地區的草圖在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途。根據草圖的《註釋》，如「現有用途」由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，「現有用途」也無須更正。不過，如擬對這類用途或其他發展項目作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城規會所批給許可的內容，否則屬違例發展，規劃事務監督可對其採取執行管制行動；以及
- (c) 至於延慶寺是否屬「現有用途」及該寺是否可繼續經營骨灰龕的問題，延慶寺必須提出證據，證明該用途是緊接草圖在憲報刊登前已存在。當局會容忍「現有用途」，除非該用途或發展有任何實質改變。不過，即使契約問題獲得解決，也不代表有關的「現有用途」必定會成為分區計劃大綱圖相關地帶內的規劃用途或經常准許的用途。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會進行詳細分析及研究，劃定適當的土地用途地帶。

152. 一名委員提出以下問題：

- (a) 延慶寺一共有多少名僧人；以及
- (b) 延慶寺的車輛通道連接昂坪路還是大澳道。

153. C2 的代表陳建基先生回應如下：

- (a) 延慶寺約有三至四名僧人，另外每個月約有五至八名外地僧人會留在寺內；以及
- (b) 該車輛通道連接昂坪路。

154. 一名委員提出以下問題：

- (a) 一名申述人聲稱延慶寺已進行建築工程，並已把置於悟徹(即延慶寺購入的歷史建築物)的牌匾移走，

此事是否屬實；另外，延慶寺是否曾與古物古蹟辦事處商討該項建築工程；以及

- (b) 一名申述人呈上的照片顯示有人放置了混凝土墩阻塞區內的一條河，延慶寺是否曾與漁農自然護理署商討阻塞區內那條河對生態的影響。

155. C2 的代表陳建基先生回應如下：

- (a) 他確認除了小型維修工程外，並沒有在悟徹進行建築工程；以及
- (b) 他不清楚照片所示阻塞河溪的事，因為拍攝照片時他並不在場。他重申有一名專業人士證實除了雨季外，其他時間該河通常都是乾涸的。

156. 主席詢問買了龕位的市民是否算延慶寺的善信，以及先人生前是否必須是延慶寺的善信，其骨灰才可存放在寺內的骨灰龕。一名委員亦問及延慶寺以什麼準則決定某人是善信。

157. C2 的代表陳建基先生表示，延慶寺只會把龕位售予前往該寺表示需要龕位的善信，但先人生前不一定要是善信，其骨灰才可存放在寺內的骨灰龕。他補充，到延慶寺參拜的人便是善信。

158. 譚贛蘭女士提出以下問題：

- (a) 購買龕位前是否須填表證明是善信；
- (b) 去紅磡銷售處的是否算是善信；以及
- (c) 去延慶寺但信奉其他宗教的是否算是善信。

159. C2 的代表陳建基先生回應如下：

- (a) 延慶寺認為去該寺參拜的便算是善信；

- (b) 紅磡銷售處由鹿湖管理有限公司擁有，不屬於延慶寺。銷售處內有營業代表，他們會向打算購買龕位的人士提供指示及協助，讓他們到訪延慶寺。單單去銷售處，不算是善信；以及
- (c) 他不知道有信奉其他宗教的人成為延慶寺的善信。他拒絕再回應這個問題。

160. 由於申述人、他們的代表及提意見人已陳述完畢，委員亦再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後商議申述的內容，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、他們的代表及提意見人和政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

[會議休會五分鐘，於晚上七時三十五分恢復進行。]

商議部分

161. 委員提出以下意見：

- (a) 應備悉表示支持草圖的意見；
- (b) 對於一名申述人建議分區計劃大綱圖上一些地區應劃為「自然保育區」地帶，要留意的是，這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮相關的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶；
- (c) 對於一名申述人建議把「宗教機構」用途從「鄉村式發展」地帶剔除，以免這類用途會被改作骨灰龕發展項目，要留意的是，「宗教機構」與「靈灰安置所」是兩種不同的土地用途(在法定圖則內是兩個意義不同的土地用途詞彙)，而且「靈灰安置所」並不是這份草圖的「鄉村式發展」地帶所准許的用途；

- (d) 對於有些申述人就「鄉村式發展」地帶範圍提出的建議，要留意的是，在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求和發展，以及有關發展需要、保育價值、環境、基建設施、景觀及宗教特色等各方面的評估／研究結果，再檢討「鄉村式發展」地帶的界線；以及
- (e) 有關郊野公園面積太大的意見，要留意的是，草圖上沒有任何地區劃為郊野公園，該區主要劃作「未指定用途」地區。

162. 經進一步商議後，委員同意備悉表示支持的申述，並同意不接納表示反對的申述。委員繼而審閱文件第 7.2 及 7.3 段所載各項不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。

R1、R3 至 R447

163. 城規會備悉支持這份草圖的意見及／或對保育該區表達的關注。

R448 至 R451

164. 經進一步商議後，城規會決定不接納這些申述，理由如下：

為防止出現雜亂無章的發展項目及保存該區的自然和宗教特色，實有需要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，以便在制訂分區計劃大綱圖前，能提供規劃指引和規管各項發展，對付不適當地改變用途的情況，以及採取執行管制行動，對付違例發展項目。

R1、R2、R5 至 R340、R347、R348、R373、R416、R418、R446、R447

165. 經進一步商議後，城規會不同意這些申述提出的建議，並認為不應修訂草圖以順應這些申述，理由如下：

把延慶寺的骨灰龕發展項目列為「現有用途」，並要禁止在該區發展骨灰龕(R1、R10至 R12、R16、R21、R38、R347、R348及 R446)

- (a) 「現有用途」指緊接發展審批地區的草圖在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途。如擬對這類用途或其他發展項目作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城規會所批給許可的內容。如聲稱某項用途為「現有用途」，必須證明該項用途在緊接這份草圖在憲報刊登前已經存在。如在該區發展骨灰龕，除非該骨灰龕經證明為「現有用途」，否則必須取得城規會的規劃許可。「現有用途」不一定會成為分區計劃大綱圖規劃的用途。擬備分區計劃大綱圖時，當局會進行詳細分析及研究，劃定適當的土地用途地帶；
- (b) 根據「法定圖則詞彙釋義」，「宗教機構」與「靈灰安置所」是兩個意義不同的土地用途詞彙，而且「靈灰安置所」這個用途並沒有列為這份草圖的「鄉村式發展」地帶可進行的用途。此外，在「非指定用途」地區內發展骨灰龕須取得城規會的規劃許可。若此地帶內有違例靈灰安置所發展項目，當局會採取規劃管制行動對付；

劃設新的用途地帶及加入新的用途(R1、R5至 R9、R11、R13至 R44、R416、R418、R446及 C3(部分))

- (c) 草圖只有「鄉村式發展」地帶及劃作「非指定用途」的地區。城規會備悉有關劃設新的用途地帶及加入新的用途以保護該區的天然及宗教特色的建議。擬備分區計劃大綱圖時，當局會進行詳細分析及研究，劃定適當的土地用途地帶；

「鄉村式發展」地帶的範圍(R2、R5、R11、R14、R45 至 R340 及 R447)

- (d) 草圖劃設「鄉村式發展」地帶旨在反映該區的認可鄉村現時村落聚集的地方。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所根據的包括「鄉村範圍」、當地地形和土地特點。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求和發展，以及有關發展需要、保育價值、環境、基建設施、景觀及宗教特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

為發展項目訂立發展指引和準則，並對違例發展即時採取執行管制及檢控行動(R10、R12 至 R22、R35 至 R45、R418、R446 及 C3(部分))

- (e) 草圖可即時對該區作出法定規劃管制和提供臨時規劃指引，並賦權當局對違例發展採取執行管制行動及提出檢控。城規會會按規劃申請的個別情況作出考慮。待擬備分區計劃大綱圖時，當局會劃定適當的用途地帶，並就各地帶定出詳細的發展指引及限制；以及

日後繼續進行公眾諮詢(R12、R16 至 R34、R46 至 R340、R446 及 C3(部分))

- (f) 在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署會諮詢相關的持份者。在制訂圖則的過程中，分區計劃大綱草圖公布後會有兩個月公眾諮詢期，城規會可根據條例收集市民的意見，然後作出考慮。

R1、R10、R373

166. 城規會對與草圖沒有直接關係的意見的回應如下：

暫緩處理批地申請(R1)

- (a) 根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理；

恢復擬備鄉村發展藍圖(R1)

- (b) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源和人手，以及規劃署工作的優先次序。至於剛制訂的新發展審批地區圖(例如這份草圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖，而在此之前，發展審批地區圖所劃的「鄉村式發展」地帶會暫時對鄉村發展作出管制。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求和發展，以及有關發展需要、保育價值、環境、基礎設施、景觀及宗教特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。屆時亦會按情況所需，檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；

為其他地區擬備發展審批地區圖(R1)

- (c) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源進行有關工作。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；以及

關設設施(R10 及 R373)

- (d) 關設公共設施以加強該區作為宗教景點的吸引力，這方面的工作不屬城規會的職權範圍。有關的建議和意見會轉達相關的部門考慮。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H3/402

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港上環些利街 2 至 4 號經營食肆、商店及服務行業，以及關設辦公室
(城規會文件第 9033 號)

[此議項以廣東話進行。]

167. 秘書表示，申請人於二零一二年二月二十七日及二零一二年二月二十九日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月就覆核申請作出決定，以便有時間回應運輸署的意見。

168. 委員備悉延期理據符合城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」發出的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，即申請人需要更多時間回應運輸署的意見、並非無限期押後申請，以及延期不會影響其他相關人士的利益。

169. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期考慮這宗覆核申請。城規會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《石硤尾分區計劃大綱草圖
編號 S/K4/26A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9038 號)

[此議項以廣東話進行。]

170. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 周達明先生 | — | 在又一居擁有一個單位 |
| 林群聲教授 | — | 在又一居擁有一個單位 |
| 譚贛蘭女士 | — | 分區計劃大綱圖的修訂內容涉及筆架山兩塊可作賣地用途的用地。譚贛蘭女士是地政總署署長，已就此議項申報利益。 |

171. 委員備悉林群聲教授已經離席。委員亦認為譚贛蘭女士並非涉及金錢上的利益，因此可留在會議席上。此外，由於此議項屬於程序性質，委員同意周達明先生和譚贛蘭女士可留在席上。

172. 秘書簡介文件內容。二零一一年七月五日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii) 條把《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/25》發還城規會以作修訂。二零一一年十一月十一日，《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/26》(下稱「該圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目主要包括把大窩坪龍翔道以北的兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)11」及「住宅(丙類)12」地帶；把龍翔道以北及介乎畢架山花園與豐力樓之間的現有斜坡由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」；又把通往「住宅(丙類)11」及「住宅(丙類)12」用地的擬議車輛通道的地面部分劃作顯示為「道路」的地方；以及修訂龍翔道與龍坪道交界處一塊「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度限制。當局並無接獲任何申述。

173. 由於城規會並無接獲任何申述，分區計劃大綱圖可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉着把該

圖呈交行政長官會同行政會議的機會，更新《說明書》的內容，以反映分區計劃大綱草圖的最新內容和該區的最新發展。

174. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/26A》及附件 II 的《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/26A》的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出經修訂的《說明書》；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3A》及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 9039 號)

[此議項以廣東話進行。]

175. 下列委員已就此議項申報利益：

- 梁焯輝先生
以規劃署署長身分
- 市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事

- 譚贛蘭女士
以地政總署署長身分
- 市建局非執行董事

- | | |
|----------------------------|---|
| 許國新先生
以民政事務總署
助理署長身分 | — 民政事務總署署長(市建局非
執行董事)的助理 |
| 陳家樂先生 | — 市建局非執行董事 |
| 李偉民先生 | — 前市建局非執行董事
(二零零二年十二月一日至二
零零八年十一月三十日) |
| 葉滿華先生 | — 前市建局非執行董事
(二零零六年十一月一日至二
零零八年十一月三十日) |
| 陳旭明先生 | — 前市建局自置居所津貼上訴
委員會成員 |
| 陳漢雲教授 | — 市建局自置居所津貼上訴委
員會成員 |
| 陳曼琪女士 | — 前市建局自置居所津貼上訴
委員會成員，其辦公室位於
上環永和街 |
| 陳炳煥先生 | — 上訴委員團(市區重建局條
例)主席 |
| 劉志宏博士 | — 前上訴委員團(市區重建局條
例)成員 |
| 何培斌教授 | — 現時與市建局有業務往來，
其配偶在上環擁有兩個單位 |
| 梁宏正先生 | — 其母親在西營盤擁有一個單
位 |
| 陸觀豪先生 | — 擔任區內聖保羅書院的校董 |

176. 委員備悉許國新先生、陳家樂先生、李偉民先生、葉滿華先生、陳旭明先生、陳漢雲教授、陳曼琪女士、陳炳煥先生、劉志宏博士、何培斌教授、梁宏正先生及陸觀豪先生不在會議席上。由於此議項屬於程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

177. 秘書簡介文件內容。二零一一年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2》發還城規會以作修訂。二零一一年七月八日，《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。所收納的修訂項目主要包括把永利街的範圍和必列啫士街街市用地從發展計劃圖中剔出，並納入分區計劃大綱圖內。當局共接獲 28 份申述和 8 份意見書。

178. 由於考慮申述的程序已完成，發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉着把草圖呈交行政長官會同行政會議的機會，更新《說明書》的內容，以反映發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖的最新內容和該區的最新發展。

179. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3A》和其《註釋》，以及載於附件 II 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26A》和其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3A》及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26A》的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出經修訂的《說明書》；以及

- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9040 號)

[此議項以廣東話進行。]

180. 由於其中一個修訂項目涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的一塊公屋用地，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 梁焯輝先生
以規劃署署長身分 | — 房委會轄下策劃小組委員會委員 |
| 許國新先生
以民政事務總署
助理署長(2)身分 | — 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會委員)的候補成員 |
| 譚贛蘭女士
以地政總署署長身分 | — 房委會委員 |
| 陳漢雲教授 | — 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 盧偉國博士 | — 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 鄭恩基先生 | — 配偶為房屋署助理署長(發展及採購) |

181. 委員備悉許國新先生、陳漢雲教授、盧偉國博士及鄭恩基先生不在會議席上。由於此議項屬於程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

182. 秘書簡介文件內容。二零一零年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》發還城規會以作修訂。二零一零年十一月五日，《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/12》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目主要包括把兩塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」地帶，並修訂「住宅(甲類)3」地帶《註釋》的「備註」，以增加發展密度。當局在法定公眾查閱期內並無接獲任何申述。

183. 二零一一年六月三十日，《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了「工業」地帶《註釋》的內容。當局在為期兩個月的展示期內接獲一份表示支持的申述。城規會於二零一二年二月三日考慮並備悉該份表示支持的申述。

184. 由於考慮申述的程序已完成，分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉着把草圖呈交行政長官會同行政會議的機會，更新《說明書》的內容，以反映分區計劃大綱草圖的最新內容和該區的最新發展。

185. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13A》及附件 II 的《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13A》的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出經修訂的《說明書》；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/2》
及《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/2》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9043 號)

[此議項以廣東話進行。]

186. 新界鄉議局(下稱「鄉議局」)曾就這兩份發展審批地區草圖提出意見，以下委員已就此議項申報利益：

葉滿華先生	—	鄉議局當然執行委員
邱榮光博士	—	鄉議局增選執行委員
劉智鵬博士	—	鄉議局增選執行委員

187. 委員備悉葉滿華先生和劉智鵬博士不在席上。由於此議項屬程序性質，委員同意邱榮光博士可留在席上。

188. 秘書簡介文件的內容。二零一零年七月三十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示五份有關邊境禁區的發展審批地區草圖，包括《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》及《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》，以供公眾查閱。在展示這兩份發展審批地區草圖的兩個月期間，當局共接獲九份有效的申述書，其中三份涉及打鼓嶺北發展審批地區草圖，六份涉及文錦渡發展審批地區草圖。申述書的內容於二零一零年十月八日公布，讓公眾提出意見。在為期三星期的公布期屆滿後，當局接獲兩份公眾意見書，分別涉及打鼓嶺發展審批地區草圖及文錦渡發展審批地區草圖。

189. 二零一一年二月二十五日，城規會經考慮有關五份發展審批地區草圖的所有申述及意見後，鑑於委員認為有需要取閱最新小型屋宇需求數字的進一步資料，遂決定延期就有關申

述／意見作出決定，以待規劃署考慮申述人和提意見人的意見及其他相關的規劃考慮因素，然後進一步檢討各項土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議。

190. 二零一一年九月八日，城規會進一步考慮有關五份發展審批地區草圖的申述及意見，決定順應鳳凰湖一名村代表的部分申述，建議修訂文錦渡發展審批地區草圖，把週田村西北面的一幅土地(與鳳凰湖屬同一鄉村範圍)由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。二零一一年九月十六日，擬議的修訂項目根據條例第 6C(2)條公布，以供公眾查閱，之後當局收到一份進一步申述書。二零一一年十一月十一日，城規會經考慮有關的進一步申述後，決定不接納該申述，並同意根據條例第 6F(8)條，按擬議修訂項目修訂有關草圖。

191. 城規會亦同意修訂打鼓嶺北發展審批地區草圖上塘坊、松園下和香園圍(包括下香園)及文錦渡發展審批地區草圖上木湖的「鄉村式發展」地帶，相關的申述／意見並未有涉及這些「鄉村式發展」地帶。二零一一年十月二十八日，這些擬議的修訂項目根據條例第 7 條公布，以供公眾查閱。在為期兩個月的公布期屆滿後，當局接獲一份有關打鼓嶺北發展審批地區草圖的申述書，但沒有收到涉及文錦渡發展審批地區草圖的申述書。二零一二年一月十三日，城規會同意由於涉及打鼓嶺北發展審批地區草圖的申述與該草圖的修訂項目無關，應視作無效，因此無須公布有關的申述內容讓公眾提出意見。

192. 由於考慮申述的程序已完成，這兩份發展審批地區草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉着把這兩份草圖呈交行政長官會同行政會議的機會，更新草圖《說明書》的內容，以反映草圖的最新內容和有關地區的最新發展。

193. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 AI 和 BI 的兩份發展審批地區草圖及附件 A2 和 B2 的草圖《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 A3 和 B3 的兩份發展審批地區草圖的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備草圖時

就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該經修訂的《說明書》；以及

- (c) 同意該經修訂的《說明書》適宜連同兩份草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

其他事項

[會議以廣東話進行。]

194. 餘無別事，會議於晚上七時五十分結束。