

二零一三年四月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 1032 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

黃仕進教授

馬錦華先生

陳福祥先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

何培斌教授

黃令衡先生

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉文君女士

劉興達先生

李偉民先生

梁慶豐先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署署長
甯漢豪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
王明慧女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

李美辰女士

梁宏正先生

李律仁先生

邱榮光博士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧惠明先生(上午會議)

譚燕萍女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生(上午會議)

丁雪儀女士(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年三月二十二日第 1031 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年三月二十二日第 1031 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) [機密事項。閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

- (ii) 有關考慮《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》的申述和意見的聆訊安排

[公開會議]

3. 秘書報告，二零一二年十一月二十三日，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《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 144 份申述書。二零一三年二月十五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。二零一三年三月二十二日，城規會同意把有關申述和意見編為一組由城規會全體委員一併考慮，因為大部分申述和意見都是以劃一或類似信件形式提出，而且申述理由的性質也相似及互相關連。

4. 秘書續說，城規會於二零一三年四月十九日及二十三日收到由兩名申述人提交的兩封電子郵件，他們分別是嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會。他們要求城規會安排環保組織與有關村民／土地業權人分開聆訊，確保有較佳的場合讓他們發表意見。為此，當局已進一步檢討有關的聆訊

安排，並備悉申述主要分為兩大類，包括(i)關於保護二澳自然環境的需要；以及(ii)反對草圖會對二澳村的修復計劃和村民的權益有不利影響。關於申述聆訊的分組數目及其組合，城規會有酌情權作出決定。為了令聆訊和考慮有關申述及意見的過程更加集中，建議把申述和相關的意見編為下列三組由城規會全體委員考慮：

第一組 — 就 43 份申述書(R1 至 R42 及 R144)的申述一併進行聆訊。這些申述書由環保組織及個別公眾人士提交，內容關於保護自然環境的需要；

第二組 — 就 101 份申述書(R43 至 R143)的申述一併進行聆訊。這些申述書由大澳鄉事委員會、離島區議員、村代表、團體、漁民代表及個別公眾人士提交，他們反對草圖，因為草圖會對二澳村的修復計劃和村民的權益有不利影響；以及

第三組 — 就一份意見書(C1)的意見進行聆訊。這份意見書由二澳原居村民代表、大澳鄉事委員會及反對《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》的人士提交，內容關於 R1、R2、R4 及 R6。

5. 秘書回應部分委員的詢問時表示，雖然某一組的申述人不能出席另一組的申述聆訊，但他們仍可在會議轉播室觀看到其他組進行聆訊的公開會議。

6. 經商議後，城規會同意按載於上文第 4 段的擬議聆訊安排，分三組考慮有關申述和意見。

(iii) 核准中區分區計劃大綱草圖
[公開會議]

7. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一三年四月九日根據條例第 9(1)(a)條核准中區分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/H4/14)。核准上述圖則一事已於二零一三年四月十九日在憲報公布。

(iv) 接獲的城市規劃上訴個案裁決
[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 13 號
擬在長洲花屏路 15 號地下及一樓闢設靈灰安置所
(申請編號 A/I-CC/10)

8. 秘書報告，上訴人向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城規會覆核後駁回一宗申請(編號 A/I-CC/10)的決定。該宗申請擬在上訴地點闢設提供 1 000 個龕位的靈灰安置所，而上訴地點在《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》上劃為「政府、機構或社區(4)」地帶。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一二年十一月一日就這宗上訴個案進行聆訊，並於二零一三年四月十七日駁回有關上訴，主要的考慮因素如下：

- (a) 城規會考慮擬議發展項目與周邊地區的土地用途是否配合是正確的處理方法，因為這表示城規會直接引用城市規劃委員會規劃指引編號 16 的規定；
- (b) 城規會發現上訴地點周邊地區的土地用途主要是低層、低密度的住宅和康樂發展項目這點沒有犯錯。至於城規會沒有明顯提及 Bethany Lodge 和基督教正生書院的擬議重建項目，並非意味着城規會「完全漠視」有關項目；
- (c) 設有 1 000 個骨灰龕位專作大型商業用途的靈灰安置所，可吸引居於其他地區的人士洽購龕位，或會引來人潮，以及導致環境問題。附近地區主要是用作住宅或康樂用途、住宅式的靜修院、學校或社會福利設施。但擬議的靈灰安置所與周邊地區這些土地用途既不相同又不協調，難以稱上與四周地區融為一體；
- (d) 上訴人提交的資料顯示，根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 16 條的規定，若上訴人獲得申請處所，將會取得原先道觀設有 1 000 個祖先牌位的兼容權利。這一點完全是誤解；

- (e) 城規會認為擬議發展項目會引起嚴重的交通和行人安全問題，有關意見實屬正確。上訴人選擇不解決這些備受關注的問題，並沒有向上訴委員會提交有關的交通影響評估報告。上訴委員會看不到有任何依據要把這類基本的事情留在其後以附加條件的方式來處理；
- (f) 上訴人並無解決緊急車輛無法通往上訴地點的問題，而且未能回應有關公眾安全的事宜；以及
- (g) 上訴人引述兩宗先前獲准在沙田和大埔用作靈灰安置所的申請，實質上與目前這宗申請不同。

9. 上訴摘要和上訴委員會的裁決書的副本已送交各委員參考。

(v) 兩宗新接獲的城市規劃上訴個案
[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 2 號
擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地
關設鄉事委員會會所／鄉公所
(申請編號 A/NE-TK/382)

10. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年三月十四日收到一宗上訴，反對城規會覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/382)的決定。該宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「綠化地帶」關設鄉事委員會會所／鄉公所。城規會於二零一三年一月四日基於下列的理由駁回這宗申請：

- (a) 擬議的發展項目不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關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；

- (b) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展項目會對附近環境的景觀造成不良影響，批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境和景觀質素下降；以及
- (c) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對區內的水質造成不良影響。

11. 秘書表示，上訴聆訊的日期待定。委員同意秘書按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 3 號
擬在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠第 116 約地段
第 2316 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/YL-TT/307)

12. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年四月二日收到一宗上訴，反對城規會覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-TT/307)的決定。該宗申請擬在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「農業」地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。城規會於二零一三年一月十八日基於下列的理由駁回這宗申請：

- (a) 擬議發展項目不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向；以及
- (b) 這宗申請不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。此外，港頭村、

港頭新村、瓦窰頭及塘頭埔村的「鄉村式發展」地帶內有土地可供應付所預計的小型屋宇發展需求。申請人未能在申請書內證明何以無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。

13. 秘書表示，上訴聆訊的日期待定。委員同意秘書按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(vi) 放棄的城市規劃上訴個案
[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 7 號
擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門楊青路第 131 約地段第 667 號作靈灰安置所用途
(申請編號 A/TM/415)

14. 秘書報告，上訴人於二零一二年八月二十日向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城規會覆核後駁回一宗申請(編號 A/TM/415)的決定。該宗申請涉及在上訴地點擬闢設靈灰安置所。上訴地點在屯門分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶。上訴將原定於二零一三年五月二十一日至五月二十三日進行聆訊。上訴人於二零一三年四月十日主動放棄上訴。上訴委員團於二零一三年四月十二日正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

上訴個案統計數字

15. 秘書報告，截止二零一三年四月二十六日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 18 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	29
駁回	:	129
放棄／撤回／無效	:	168
尚未聆訊	:	18
有待裁決	:	1
總數	:	345

(vii) [機密事項。閉門會議]

16. 此議項以機密形式記錄

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》
考慮進一步申述編號 TPB/R/S/MOS/17-F1 至 F28
(城規會文件第 9338 號)

[會議以廣東話進行。]

17. 以下委員就此議項申報利益：

林光祺先生 — 配偶擁有迎濤灣兩個單位。迎濤灣緊貼修訂項目 A(把鞍駿街一塊用地還原為「政府、機構或社區」地帶)所涉的鞍駿街用地，而由迎濤灣居民提交的編號 F1 至 F23 的進一步申述就是關於該用地。

邱榮光博士 — 曾就這次會議正要考慮的事宜向馬鞍山居民提供意見。

18. 委員同意林光祺先生及邱榮光博士所申報的屬於直接利益，因此應請他們在會議討論此議項時避席。委員備悉邱博士已就未能出席會議致歉。林光祺先生此時暫時離席。

簡介和提問部分

19. 以下規劃署的代表、進一步申述人、原來的申述人和提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

規劃署

胡潔貞女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

陸國安先生 — 高級城市規劃師／沙田

F5 – 王志偉

王志偉先生 — 進一步申述人

R99 – 游敏如

游敏如先生 — 申述人

R174 – 黃惠秀

黃惠秀女士 — 申述人

R909 – 鄧小敏

容溟舟先生 — 申述人的代表

R1039 及 C31 – 黃龍想

黃龍想先生 — 申述人及提意見人

R1072 – 李淑嫻

李淑嫻女士 — 申述人

R1075 – 戚志錦

戚志錦先生 — 申述人

C43 – 李嘉輝

李嘉輝先生 — 提意見人

20. 主席歡迎各人出席會議，並表示已給予所有進一步申述人、相關的原來申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們當中，除了在席上者外，其餘都表示不會出席聆訊或沒有回覆。由於已給予各進一步申述人、原來的申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些申述人、原來的申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。

21. 高級城市規劃師／沙田陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一二年二月二十四日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》（下稱「草圖」），以供公眾查閱，結果，合共收到 1 079 份有效的申述書和 61 份意見書。城規會把申述和意見分為兩組，第一組關於改劃白石一些用地的用途，第二組則關於改劃鞍駿街用地的用途；
- (b) 二零一二年八月三十一日，城規會決定不接納第一組的申述，並延期就第二組的申述作出決定，以待當局檢視馬鞍山的其他「政府、機構或社區」用地是否也適合用來發展住宅；
- (c) 二零一三年二月一日，城規會進一步考慮第二組的申述和意見，並決定順應編號 R6(部分)、R7(部分)，以及 R8 至 R1079 的申述，建議對草圖作出下列修訂：

修訂項目 A — 把位於鞍駿街的一塊用地，由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並將建築物高度限制由主水平基準上 60 米修改為 8 層及刪除該用地的「非建築用地」。

修訂項目 B — 把位於恆光街的一塊用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並將建築物高度限制由 2 層修改為主水平基準上 50 米。

修訂項目 C — 把位於馬錦街的一塊用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並將建築物高度限制由 2 層修改為主水平基準上 75 米。

修訂項目 D — 把位於鞍祿街的一塊預留作室內康樂中心的用地的建築物高度限制由 2 層修改為 8 層。

- (d) 二零一三年二月二十二日，城規會根據條例第 6C(2) 條展示順應申述而建議對馬鞍山分區計劃大綱草圖作出的修訂，以供公眾查閱。展示期於三星期後屆滿，共收到 83 份進一步申述書；
- (e) 二零一三年三月二十二日，城規會根據條例第 6D(1) 條，決定由原來的申述人和提意見人作出的進一步申述編號 F29 至 F83 屬無效，應視為不曾作出。此外，城規會亦決定把進一步申述編號 F1 至 F28 合為一組，由全體委員一併進行聆訊；

進一步申述

- (f) 在 28 份有效的進一步申述書中，有 23 份(F1 至 F23)是由迎濤灣居民提交，包括 22 份(F1 至 F22)支持及 1 份(F23)反對把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 A)。其餘 5 份進一步申述書(F24 至 F28)則由馬鞍山區內個別居民提交，表示反對把馬錦街用地改劃作發展住宅(修訂項目 C)；

進一步申述的理據及進一步申述人的建議

修訂項目 A(F1 至 F23)

- (g) F1 至 F22 支持修訂項目 A，但並無說明具體的理由，只建議把鞍駿街用地用作闢設室內游泳池、兒童遊樂場、社區設施、供遊客使用的公眾碼頭、狗隻公園、單車公園，以及茶座；
- (h) F23 反對修訂項目 A，但並無說明具體的理由，只建議把該塊用地用作發展住宅；

修訂項目 C(F24 至 F28)

- (i) F24 至 F27 認為應把馬錦街用地預留作擴建毗鄰的馬鞍山健康中心之用，以配合馬鞍山人口增長的需要；
- (j) F28 擔心按建議把該用地的建築物高度限制定為主水平基準上 75 米，會影響附近一帶的空氣流通；

規劃考慮因素及評估

進一步申述所指的用地

- (k) 修訂項目 A 涉及的鞍駿街用地目前以短期租約批出作臨時收費停車場，租期由二零一零年九月一日開始，先為期一年，其後每季續期。該用地佔地約 0.48 公頃；
- (l) 修訂項目 C 涉及的馬錦街用地現以臨時政府撥地的形式批予渠務署作臨時工地，限期至二零一五年十二月三十一日止。該用地位於馬錦街北端對開，淨面積約為 3 100 平方米，緊連北面的西沙路及西面的馬鞍山路，鄰近馬鞍山市中心；

規劃意向

- (m) 進一步申述所指的鞍駿街用地(修訂項目 A)還原為「政府、機構或社區」地帶。此地帶主要是提供政府、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和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。當局徵詢過相關政府部門的意見後，認為該用地適合給社會福利署(下稱「社署」)和一個非牟利團體關設社會福利設施，亦可用於關設其他有待相關政府部門考慮的政府、機構及社區設施；
- (n) 申述所指的馬錦街用地(修訂項目 C)改劃為「住宅(乙類)4」地帶，建築物高度限為主水平基準上 75 米，總樓面面積限為 15 500 平方米。「住宅(乙

類)」地帶主要作中等密度的住宅發展，服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。該用地可按 5 倍地積比率發展一幢 18 層高的住宅樓宇，提供約 238 個單位；

對進一步申述的理據及進一步申述人的建議的回應

修訂項目 A (F1 至 F23)

(o) 對進一步申述的理據及 F1 至 F23 提出的建議的回應詳載於文件第 3.6 至 3.10 段，現撮錄如下：

- (i) 備悉 F1 至 F22 表示支持的意見；
- (ii) F23 並未說明要把鞍駿街用地作住宅用途的理據。鞍駿街用地先前曾改劃作發展住宅，但城規會考慮反對的申述和意見期間，指示當局檢視區內所有未發展的「政府、機構或社區」用地。經檢視後，當局建議把鞍駿街用地還原為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 A)，以闢設社會福利及社區設施，並改為把恆光街及馬錦街的兩塊用地改劃作發展住宅(修訂項目 B 及 C)；
- (iii) 把恆光街及馬錦街的兩塊用地改劃作住宅用途，相比原本只在鞍駿街用地發展住宅的建議，可增加的住宅單位有 136 個。規劃署於二零一三年一月三日向沙田區議會講述這項整體安排，獲得該區議會支持；
- (iv) 城規會衡量過用地的運用和房屋供應及考慮過沙田區議會的意見後，接納有關方案，即把鞍駿街用地保留作闢設政府、機構及社區設施、把恆光街及馬錦街的兩塊用地改劃作發展住宅，以及修訂第 103 區預留作興建室內康樂中心的用地的建築物高度限制，以容納社區會堂；

- (v) 規劃署已進一步徵詢相關部門的意見，確定除社署及該非牟利團體建議提供的社會福利設施外，這些部門沒有需要增設政府、機構及社區設施；
- (vi) 對於闢設公眾停車場的建議，運輸署表示，現行的政策是通過賣地，鼓勵私營界別在有需求的地區興建及經營公眾停車場，但這些地區周邊的道路必須能承受因此而增加的交通量。假如日後鞍駿街用地發展項目的進行者願意加設停車場並將之開放予公眾使用，該署不會反對；以及
- (vii) 目前，鞍駿街用地附近已設有一個泳池。為了提供彈性，方便加設沙田區議會要求的室內暖水泳池，第 103 區預留作興建室內康樂中心的用地的建築物高度限制已放寬至八層。究竟有哪些設施會加設於該預留作興建室內康樂中心的用地，康樂及文化事務署會與沙田區議會協商，並作出考慮；

修訂項目 C (F24 至 F28)

- (p) 對進一步申述的理據及 F24 至 F28 提出的建議的回應詳載於文件第 3.11 至 3.12 段，現撮錄如下：

不需要馬錦街用地作擴建現有的馬鞍山健康中心之用

- (i) 沙田區有四間診療所／健康中心，每間均設有普通科門診診所，由醫院管理局營運。醫院管理局規劃公營基層醫療服務時，會考慮若干因素，包括根據人口增長和人口結構變化而預測的醫療服務需求、服務的增長，以及服務使用模式的轉變等。為了配合區內長遠的醫療需要，當局已在馬鞍山南部第 90 區預留一塊用地，用來興建一幢衛生福利大樓。故此，無須預留馬錦街用地作擴建現有馬鞍山健康中心之用；

在馬錦街用地發展住宅項目不會對通風造成不良影響

- (ii) 馬錦街用地的建築物高度限制是根據該用地及附近地區的特點而訂定的，所考慮的包括附近發展項目的建築物高度輪廓、旁邊一羣政府、機構及社區設施的發展布局，以及區內住宅發展項目的建築物高度限制。在該用地毗鄰的住宅發展項目的建築物高度限為主水平基準上 110 至 130 米，而東面和南面的政府、機構或社區設施發展項目則分別樓高兩層(主水平基準上 18.9 米)和八層(主水平基準上 22.5 米)。因此，建議把馬錦街用地的建築物高度限為主水平基準上 75 米，不會與附近的發展項目不配合，而且可使各發展項目的高度有合適的分級；以及

- (iii) 根據前房屋及規劃地政局有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號所載有關為政府項目進行空氣流通評估的指引，馬錦街用地未達要進行空氣流通評估的基準。不過，當局已對馬鞍山新市鎮進行空氣流通專家評估。馬錦街用地並非位於盛行風的風道上，不會阻擋馬鞍山的主要氣流，故此，發展擬議的住宅項目不會對通風造成不良影響；

規劃署的意見

- (q) 備悉進一步申述編號 F1 至 F22 表示支持的意見；以及

- (r) 規劃署不支持進一步申述編號 F23 至 F28，並認為應按修訂建議修訂馬鞍山分區計劃大綱草圖，理由載於文件第 5.2.1 至 5.2.3 段。

22. 主席繼而請進一步申述人、申述人和提意見人及他們的代表闡述其申述及意見的內容。

F5 – 王志偉

(王志偉先生－進一步申述人)

23. 王志偉先生陳述下列要點：

- (a) 他代表迎濤灣居民發表意見；
- (b) 鞍駿街用地的面積不大，在該處興建高樓大廈，會嚴重影響該區的通風和環境質素；以及
- (c) 鞍駿街用地適合作低密度發展，例如興建社會福利及社區設施(包括長者和兒童設施)。

R99－游敏如

(游敏如先生－申述人)

24. 游敏如先生陳述下列要點：

- (a) 他支持修訂項目 A，把鞍駿街用地還原為「政府、機構或社區」地帶；以及
- (b) 鞍駿街用地遠離馬鞍山市中心，現時只設有一條綠色專線小巴路線，當局應認真考慮提供足夠的交通設施，配合將於該用地提供的社會福利設施，特別是要方便長者；

R909－鄧小敏

(容溟舟先生－申述人的代表)

25. 容溟舟先生陳述下列要點：

- (a) 他澄清與迎濤灣業主委員會開會的日期應為「二零一二年十二月三十一日」，並非如二零一三年二月一日的城規會會議記錄第 54(b)段所載的「二零一二年十月三十一日」；
- (b) 表示支持的進一步申述編號 F1 至 F23 是迎濤灣居民在他於一次迎濤灣業主委員會會議上向他們報告此事的進展後提交的。由於有一份進一步申述書表

示反對修訂項目 A，沙田、大埔及北區規劃專員和沙田區福利專員於二零一三年四月十九日應邀與迎濤灣居民會面，向他們講解對有關分區計劃大綱圖作出擬議修訂的規劃程序，以及將來在鞍駿街用地興建的社會福利綜合大樓可能會提供的社會福利服務和設施的種類。當時居民的反應正面；

- (c) 居民支持把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，認為當局作出了持平的考慮，能同時兼顧房屋供應與提供政府、機構及社區配套設施兩方面，以配合馬鞍山人口增長的需要；
- (d) 將於鞍駿街用地提供的社會福利設施不應局限於長者設施。為使區內居民更接受擬設的社會福利設施，當局應考慮提供可配合區內人士需要的服務，例如日間託兒所；
- (e) 他要求社署在擬備鞍駿街用地的社會福利綜合大樓的詳細設計時，應徵詢區內居民的意見；以及
- (f) 鞍駿街用地現時用作臨時停車場，提供逾 200 個泊車位。該用地一旦發展，這個臨時停車場便會被取代，屆時該區的違例泊車問題可能會惡化。他建議相關的政府部門考慮若將來鞍駿街用地的社會福利大樓設有停車場，應在辦公時間後及公眾假期開放該停車場給公眾人士使用，以應付他們對泊車位的需求。

R1039 及 C31 – 黃龍想

(黃龍想先生 – 申述人及提意見人)

26. 黃龍想先生支持把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，反對在該用地興建住宅高廈。他重申，城規會在二零一三年二月一日的申述聆訊中，已就該用地還原為「政府機構或社區」地帶的原因和理據進行透徹的討論和商議。

27. 由於規劃署的代表、進一步申述人、申述人和提意見人及他們的代表已陳述完畢，主席請各委員提問。委員沒有問題要提出。

28. 主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在進一步申述人、申述人和提意見人及他們的代表離席後就進一步申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝進一步申述人、申述人、提意見人、他們的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

29. 委員大致備悉城規會於二零一三年二月一日考慮有關申述及意見時，已就當局作出擬議修訂的理據進行詳細商議。城規會衡量過用地的運用和房屋供應後，接納有關方案，即把鞍駿街用地保留作闢設政府、機構或社區設施、把恆光街及馬錦街的兩塊用地改劃作發展住宅，以及修訂第 103 區用地的建築物高度限制，以容納社區會堂。在當局考慮有關草圖的申述及意見後，規劃情況並無改變。表示反對的進一步申述並未提出任何實質的理據，足以令城規會要偏離先前的決定。

30. 經商議後，委員同意備悉進一步申述編號 F1 至 F22 表示支持的意見。委員亦同意不接納進一步申述編號 F23 至 F28，並應按修訂建議修訂草圖，該等修訂會成為《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》的一部分。根據條例第 6H 條，草圖其後須作為包括該等修訂的草圖而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就馬鞍山分區計劃大綱草圖作出決定為止。委員繼而審閱不接納進一步申述及應按修訂建議修訂草圖的理由(詳載於文件第 5.2.1 至 5.2.3 段)，並認為理由恰當。

進一步申述編號 F23

31. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F23，並按修訂建議修訂草圖，理由如下：

鞍駿街用地須用作闢設社會福利設施，以應付馬鞍山人口的需要。

進一步申述編號 F24 至 F27

32. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F24 至 F27，並按修訂建議修訂草圖，理由如下：

馬錦街用地無須用作關設衛生設施。當局已在馬鞍山第 90 區預留一塊用地關設衛生福利設施，以應付馬鞍山人口增長的需要。

進一步申述編號 F28

33. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F28，並按修訂建議修訂草圖，理由如下：

馬錦街用地並非位於盛行風的風道上，不會阻擋馬鞍山的主要氣流。建議把該用地的建築物高度限制定為主水平基準上 75 米，已考慮過附近的發展項目。因此，在馬錦街用地發展住宅項目，不會對通風造成不良影響。

議程項目 4 至 8

[公開會議]

初步考慮新圖則一

《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B》、
《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C》、
《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》、
《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B》及
《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C》

(城規會文件第 9326 號、9327 號、9328 號、9329 號及 9330 號)

[會議以廣東話進行。]

[林光祺先生此時返回席上。]

34. 主席建議並獲委員同意，由於五份分區計劃大綱草圖分別涵蓋的沙頭角、蓮麻坑、打鼓嶺北、文錦渡和馬草壟及蠔殼圍地區全都位於邊境禁區，位置接近，而且規劃背景類似，故城市規劃委員會(下稱「城規會」)會一併考慮這五份草圖。

35. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

陳冠昌先生 — 高級城市規劃師／北區

36. 主席歡迎各人出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介有關文件的內容。

37. 高級城市規劃師／北區陳冠昌先生借助投影片，陳述以下詳載於有關文件的各個有關這五份分區計劃大綱草圖的背景的要點：

- (a) 二零零八年，保安局公布把邊境禁區的範圍由大約 2 800 公頃大幅縮減至約 400 公頃。首階段的縮減範圍包括沙頭角地區及蓮麻坑地區東／南部的大部分地方，這些地方現時已不屬邊境禁區範圍。第二階段的縮減範圍包括馬草壟及蠔殼圍地區的大部分地方，暫定於二零一三年年中生效。第三階段的縮減範圍包括蓮麻坑地區西部的一部分地方及打鼓嶺北和文錦渡地區，計劃於二零一五年生效；
- (b) 為落實「邊境禁區的土地規劃－可行性研究」(下稱「邊境禁區研究」)的建議，當局擬備了五份前邊境禁區的發展審批地區草圖(包括沙頭角、蓮麻坑、打鼓嶺北、文錦渡和馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖)；
- (c) 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 條展示五份發展審批地區草圖，包括《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》、《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》、《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》和《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》，以供公眾查閱。城規會收到的有關這五份發展審批地區草圖的有效申述書及意見書數目如下：

發展審批地區圖	有效的 申述書數目	有效的 意見書數目
沙頭角發展審批地區草圖 編號 DPA/NE-STK/1	14	3
蓮麻坑發展審批地區草圖 編號 DPA/NE-LMH/1	7	8
打鼓嶺北發展審批地區草圖 圖編號 DPA/NE-TKLN/1	3	1
文錦渡發展審批地區草圖 編號 DPA/NE-MKT/1	6	1
馬草壟及蠔殼圍發展審 批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1	8	1

- (d) 二零一一年九月八日，城規會考慮有關這五份發展審批地區草圖的申述及意見後，同意順應申述／部分申述，建議對這些發展審批地區草圖作出修訂；
- (e) 二零一一年十一月十一日，城規會考慮有關沙頭角發展審批地區草圖、蓮麻坑發展審批地區草圖、文錦渡發展審批地區草圖和馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖的進一步申述後，決定不接納當中內容，並根據條例第 6F(8)條，決定這四份發展審批地區草圖的擬議修訂項目會成為草圖的一部分；
- (f) 根據條例第 9(1)(a)條，行政長官會同行政會議於二零一二年二月二十一日核准沙頭角發展審批地區草圖和馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖，於二零一二年五月八日核准打鼓嶺北發展審批地區草圖及文錦渡發展審批地區草圖，以及於二零一三年一月八日核准蓮麻坑發展審批地區草圖；以及
- (g) 根據條例第 20(5)條，這五份發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一三年七月三十日止。二零一三年二月八日，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)條指示城規會為沙頭

角、蓮麻坑、打鼓嶺北、文錦渡和馬草壟及蠔殼圍這五個地區各擬備一份分區計劃大綱圖。

沙頭角分區計劃大綱草圖

38. 陳冠昌先生繼而陳述以下詳載於城規會文件第 9326 號的各個有關《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B》的要點：

策略性規劃環境

- (a) 根據邊境禁區研究，沙頭角地區的建議發展計劃圖的主要目標是保護該區的自然環境，以及維持該區環境的多樣性及文化的完整。該區的傳統鄉村可提供一個入口，讓人可接觸到鄰近一帶的康樂和環境特色；

在考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (b) 有關《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》的申述和意見所提出的主要土地用途建議概述如下：
 - (i) 當地村民建議應納入毗鄰的「農業」地帶和「綠化地帶」，為沙頭角各村預留多些土地；
 - (ii) 一名沙頭角區鄉事委員會委員、一名北區區議員及各村代表均反對把沙頭角公路南面沿岸的土地劃為「農業」地帶，並建議把該處改劃為「康樂」地帶；以及
 - (iii) 當地村民反對把邊境禁區「一號閘」檢查站附近的土地(下担水坑南面)劃為「綠化地帶」，並建議把該處改劃為「康樂」地帶；

城市規劃委員會的決定及指示

- (c) 二零一一年九月八日，城規會考慮有關《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》的申述和意見後，決定順應部分申述，修訂塘肚、新村、木棉頭、蕉坑、担水坑及山咀這些鄉村的「鄉村式發展」地帶。對於當地村民要求把沙頭角公路南面沿岸的土地改劃為「康樂」地帶，城規會決定該處應繼續劃為「農業」地帶，因為這樣既符合邊境禁區研究的建議，又能保留優質農地，做法恰當。儘管如此，城規會要求規劃署在擬備分區計劃大綱圖時，進一步研究這個問題。至於把「一號閘」檢查站附近的土地劃為「綠化地帶」，考慮到該處的天然環境，城規會認為把該處劃作「綠化地帶」是恰當的做法；
- (d) 二零一一年九月十六日，城規會展示擬議對《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》作出的修訂，以供公眾查閱，展示期內收到兩份進一步申述書，申述人建議撤銷所建議的修訂，並提出反對，理由是該區欠缺符合可持續發展原則的基礎設施發展藍圖，未能保障居民的健康和福祉。二零一一年十一月十一日，城規會考慮有關的進一步申述後，決定不接納當中內容，並同意根據條例第6F(8)條，按修訂建議修訂沙頭角發展審批地區圖；

規劃區

- (e) 沙頭角分區計劃大綱草圖的規劃區(下稱「沙頭角地區」)所涵蓋的總面積約為 557 公頃，位於粉嶺／上水東北面約九公里之處，北接沙頭角河，東至沙頭角邊境管制站，東南抵沙頭角海，西至西南面則為紅花嶺；
- (f) 沙頭角地區可看到灌木叢、林地、高山草地、小圓丘和山麓的景色。該區有各式各樣的天然生境，包括風水林、混合灌木叢、季節性濕草地、低地樹林和天然河道；

- (g) 沙頭角地區內的認可鄉村分別是塘肚、木棉頭(包括蕉坑)、新村、担水坑(包括上担水坑和下担水坑)及山咀。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 750；
- (h) 沙頭角地區地勢崎嶇，交通不便，故甚少經濟活動；
- (i) 沙頭角地區內有數幢已評級的歷史建築物及兩個具考古研究價值的地點；
- (j) 自沙頭角發展審批地區草圖刊憲以來，沙頭角地區大體的情況沒有改變；

在擬備分區計劃大綱草圖時收到的發展建議

- (k) 嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會要求檢討沙頭角地區三條河道、其河口及沙頭角沿海紅樹林所劃作的土地用途地帶；
- (l) 環保組織(包括嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會)表示應把沙頭角發展審批地區圖上劃為「鄉村式發展」地帶的担水坑及山咀北面兩塊具高生態價值的茂密林地劃作適當的用途地帶；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

檢討「鄉村式發展」地帶

- (m) 如文件第 9.1 所詳述，規劃署根據地政總署北區地政專員在二零一二年提供的最新小型屋宇需求數字(包括原居民代表所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年的小型屋宇需求預測數字)，按照城規會於二零一一年九月八日同意的既定準則，檢討沙頭角發展審批地區核准圖所劃的「鄉村式發展」地帶；

- (n) 根據地政總署北區地政專員提供的資料，與二零一一年呈交城規會的數字相比，塘肚及担水坑對小型屋宇的總需求分別由 548 幢及 467 幢大幅增至 3 002 幢及 912 幢；新村對小型屋宇的總需求則由 138 幢略增至 151 幢，木棉頭則由 3 000 幢增至 3 014 幢，而山咀則由 246 幢增至 254 幢。由於塘肚及担水坑大幅增加的小型屋宇需求並沒有證據支持，也未經北區地政專員核實，故檢討該兩村的「鄉村式發展」地帶界線時是以二零一一年的小型屋宇總需求作為依據，該兩村的總需求分別為 550 幢及 462 幢；
- (o) 各「鄉村式發展」地帶的界線已於二零一一年考慮有關沙頭角發展審批地區草圖的申述和意見時詳細討論，而此後該區的規劃情況亦一直沒有重大改變。由於在發展審批地區核准圖上，塘肚的「鄉村式發展」地帶的面積已相等於此認可鄉村的「鄉村範圍」的面積，因此不建議修改塘肚的「鄉村式發展」地帶；
- (p) 至於山咀及担水坑，在發展審批地區核准圖上，這兩條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶面積與其「鄉村範圍」的面積大致相同。考慮到環保組織的建議，建議把担水坑及山咀北面兩塊合共 0.55 公頃的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」。另建議把木棉頭與担水坑之間的土地(0.39 公頃)及担水坑西北面的土地(0.16 公頃)由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (q) 至於新村及木棉頭(包括蕉坑)，在發展審批地區核准圖上，這兩條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的面積大約相等於其「鄉村範圍」面積的 95%。由於兩村的周邊地區長了茂密植物，又有季節性濕草地和墓地，因此附近並沒有合適的土地以應付兩村的小型屋宇需求；

沙頭角地區的主要河道

- (r) 規劃署經實地勘查及與漁農自然護理署(下稱「漁護署」)進一步商議後，檢討了沙頭角地區三條河道沿河一帶的土地用途地帶規劃，檢討結果概述如下：

塘肚毗鄰的河

- (i) 根據邊境禁區研究的結果，塘肚毗鄰的河，其生態價值屬中等，其中經改道的中至下游主要位於「康樂」地帶。由於自沙頭角發展審批地區草圖刊憲以來，該河沿河一帶的規劃情況一直沒有重大改變，因此繼續把該河劃為「康樂」地帶，是合適的做法。分區計劃大綱草圖的《註釋》已加入一項條款，確保在「康樂」地帶內對現有河道所作的所有改道工程都受法定規劃管制；
- (ii) 該河上游所在的地區主要劃為「綠化地帶」，以反映該處現有的天然山坡。該處有塘肚及塘肚坪村，鄰近地方則劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶，以反映現有的用途，包括農地和村屋；

木棉頭及新村毗鄰的河

- (iii) 根據邊境禁區研究的結果，木棉頭及新村毗鄰的河的上游，其生態價值屬中等，現劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶。該河的中至下游的生態價值低，主要劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的發展模式；以及

担水坑毗鄰的河

- (iv) 根據邊境禁區研究的結果，担水坑那條河具中等至高度的生態價值。該河上游主要位於「農業」地帶及「綠化地帶」。由於自沙頭角發展審批地區草圖刊憲以來，該河上游的規劃情況一直沒有改變，因此該河這一段會

繼續被劃為「農業」地帶及「綠化地帶」。有跡象顯示在該河中至下游附近的「鄉村式發展」地帶旁最近有人興建村屋，建議應把該河這一段改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的發展模式；

在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇對河溪的影響

- (s) 建議分區計劃大綱草圖的《說明書》應清楚訂明當局處理「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇批地及申請時，如所涉地點貼近現有河道，必須諮詢漁護署及規劃署。此外，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，在「鄉村式發展」地帶進行河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可；

沙頭角公路南面沿岸的「農業」地帶

- (t) 至於城規會要求檢討沙頭角公路南面沿岸地區的土地用途地帶規劃，由於該處大多是復耕潛力高的休耕農地，故宜繼續劃為「農業」地帶。此外，宜把該處劃作「農業」地帶亦是因為這樣沿岸地區就只可作低密度的發展，使沙頭角海所受到的潛在影響減至最少。一些康樂用途，例如「燒烤地點」及「康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農場、釣魚場)」，如向城規會申請許可，或會獲准發展；

邊境禁區「一號閘」檢查站附近的「綠化地帶」

- (u) 繼續把邊境禁區「一號閘」檢查站附近的地方劃為「綠化地帶」是合適的做法，因為該處是季節性濕草地及紅樹林；

規劃意向

- (v) 沙頭角地區的整體規劃意向是要促進文化保育、康樂及旅遊。該區的鄉郊特色、天然生境(包括未受破壞的林地和低地的河流生境)、獨特的景觀、具重要生態價值的地方和高地的地貌都應予以保存；

土地用途地帶

- (w) 有約 39.45 公頃土地劃作「鄉村式發展」地帶，涵蓋沙頭角地區內的認可鄉村(即山咀、担水坑(包括上担水坑和下担水坑)、木棉頭(包括蕉坑)、新村和塘肚)及適宜作鄉村擴展的土地；
- (x) 有約 1.46 公頃土地劃作「政府、機構或社區」地帶，主要涵蓋兩個山頂測量站、沙頭角污水處理廠、沙頭角警察行動基地和直升機升降坪，以及在伯公坳的麥景陶碉堡。位於上担水坑已廢置的群雅學校現時空置。根據邊境禁區研究的結果，該已廢置的校舍可改作遊客中心及／或小型度假營；
- (y) 有約 11.35 公頃土地劃作「康樂」地帶，涵蓋塘肚以南至沙頭角海海岸的地區，該處現時設有「沙頭角農莊」，並有荒廢的農地；
- (z) 有約 38.82 公頃土地劃作「農業」地帶，主要涵蓋沙頭角地區的北部和西部；
- (aa) 有約 461.55 公頃土地劃作「綠化地帶」，主要涵蓋紅花嶺東緣地區及認可的原居村民墓地；
- (bb) 有約 2.77 公頃土地劃作「自然保育區」地帶，以保留和保存木棉頭後面的風水林現有的天然特色；
- (cc) 土地用途方面，與沙頭角發展審批地區核准圖比較，劃為「綠化地帶」的土地略有增加(0.55 公頃)，而劃為「農業」地帶的土地則相應減少。其他土地用途地帶的面積則建議不變；

諮詢

- (dd) 已諮詢政府各局和部門，並已適當地加入他們的意見；以及

- (ee) 倘城規會同意，規劃署會把《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B》提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮，接着便會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

39. 由於規劃署的代表已簡介完沙頭角分區計劃大綱草圖，主席請委員提出問題。主席並請委員考慮這五份分區計劃大綱草圖是否適合提交北區區議會及相關的鄉事委員會作諮詢。在諮詢工作完成後，加入了北區區議會及相關鄉事委員會意見的分區計劃大綱草圖會提交城規會，然後根據條例第 5 條刊憲。

康樂用途及旅遊的配套設施

40. 主席問到沙頭角地區內為康樂發展項目而設的配套設施(包括停車場)。胡潔貞女士回應說，分區計劃大綱草圖上有約 11.35 公頃的土地劃作「康樂」地帶，目的是方便發展低密度的動態康樂及相關用途。另建議在沙頭角地區西北部闢設郊野公園，以作靜態康樂用途。她表示由於基礎設施方面的限制，沙頭角地區大部分地方目前只適合作靜態康樂用途。由於沙頭角地區在二零一二年二月才開放，為審慎起見，應先密切監察該區情況，然後才考慮應否發展動態康樂用途及闢設配套設施。此外，城規會最近收到在沙頭角地區闢設臨時停車場的規劃申請，有關申請會按個別情況評審。

41. 另一名委員說，沙頭角地區開放後，有需要增設配套設施，才能應付周末及假日大量遊客和本地旅行團的要求。

交通問題

42. 主席指往來該區的旅遊巴士愈來愈多，遂進一步詢問會否有任何旅遊巴士泊車設施及交通基礎設施，如公共車輛總站，以應付這方面相應增加的需求。胡潔貞女士說，沙頭角地區沒有旅遊巴士泊車設施，但在沙頭角地區附近的沙頭角墟有一個公共車輛總站供綠色專線小巴及旅遊巴士停泊。胡女士說，運輸署會密切監察區內的交通情況，如有需要，會考慮改善現有的交通設施。

43. 由於該區富鄉郊特色，而且基礎設施方面有限制，一名委員說，應鼓勵市民使用綠色專線小巴等公共交通工具，而基於環保方面的考慮，應呼籲市民少用私家車。

44. 一名委員說，應考慮實施適當的交通措施，如限制車輛進入該區，確保可推動康樂發展及生態旅遊，但又不違背保育該區的規劃意向。

45. 一名委員關注過境交通及沙頭角邊境管制站對泊車設施的需求。凌嘉勤先生表示，沙頭角邊境管制站類似文錦渡邊境管制站，兩者都是較小規模的陸路過境通道，不會帶來大量的過境交通。當局現時沒有擴建這兩個現有邊境管制站的計劃和時間表。凌先生說，當局計劃在蓮塘／香園圍設立新的邊境口岸，該口岸可處理較大量的過境人流車流，預定在二零一八年啓用。

46. 一名委員詢問分區計劃大綱草圖所劃的土地用途地帶會否對日後的道路改善工程造成任何限制。秘書回應說，《道路(工程、使用及補償)條例》認可的道路工程計劃會被視為獲《城市規劃條例》批准，而由政府部門統籌或落實的道路工程，根據分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁，在所有地帶均准予進行。

與沙頭角墟融合

47. 一名委員建議在規劃沙頭角地區時，可同時考慮沙頭角墟，把兩者融合。胡潔貞女士說，沙頭角墟仍劃入邊境禁區範圍，當局現時並沒有開放沙頭角墟的計劃和時間表。胡女士說，在擬備沙頭角分區計劃大綱草圖時，當局已考慮「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究」的結果和建議，該項研究已探討把沙頭角墟與其鄰近邊緣地區適當融合的問題。如果有開放沙頭角墟的政策，可以進一步研究沙頭角地區與沙頭角墟融合的事宜。

擬議郊野公園的用途地帶

48. 一名委員詢問，擬設於紅花嶺的郊野公園是否應劃為「自然保育區」地帶而非「綠化地帶」。胡潔貞女士說，該擬

設的郊野公園大部分地方是政府土地，所以已受政府管制。漁護署認為把該擬設的郊野公園劃為「綠化地帶」，已可以保存該處的天然景觀和環境，做法恰當。只有經漁護署證實具高生態價值的¹地方，當局才會考慮劃為「自然保育區」地帶。

規劃意向及作更密集發展的機會

49. 副主席表示支持五份分區計劃大綱草圖的整體規劃意向，認為可以保存區內特色和保護天然環境。他說，由於有關地區皆缺乏交通及其他基礎設施，分區計劃大綱草圖把這些地區大部分地方劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶以限制都市化的發展，做法恰當。長遠而言，如要在這些地區進行任何大型發展，必須有理據和詳細的研究結果支持。

50. 一名委員說，農業用途在可持續發展的過程中有重要的作用。由於這些地區有很多荒廢的農地，這名委員認為當局應有適當的農業政策，善用這些農地。不然，當局應考慮把這些農地關作其他如住宅發展等有利用途，以免浪費土地資源。

51. 同一名委員詢問是否有任何長遠計劃讓該區有更多發展，因為該區非常接近已發展為高密度地區的深圳，有些人可能想住在接近深圳的沙頭角地區。凌嘉勤先生回應說，規劃署已進行一項綜合規劃研究(即邊境禁區研究)，從策略性規劃的角度探討應如何規劃該區。該項研究建議，邊境禁區可作為香港與深圳之間的綠化緩衝區。雖然社會上對加強該區發展的訴求愈來愈強烈，但自然保育與發展需求之間始終要有適當的平衡。擬備這五份分區計劃大綱草圖的目的，主要是反映邊境禁區研究所提出的建議，確保可對有關地區實施合適的規劃管制。邊境禁區大部分地方都沒有足夠的基礎設施，因此仍未可以發展。有關地區必須通過法定的分區計劃大綱圖予以適當保護，高密度的都市發展應只限於設有基礎設施的地區，如新界東北三個擬議的新發展區。

「鄉村式發展」地帶的界線及小型屋宇發展

52. 副主席支持「鄉村式發展」地帶的面積不應大於「鄉村範圍」的面積這項準則。他舉述沙頭角地區數條鄉村的情況為

例，指自沙頭角地區開放後，這些鄉村未來 10 年的小型屋宇預測需求大幅增加。由於必須保護天然環境，為審慎起見，必須把「鄉村式發展」地帶局限在「鄉村範圍」內。事實上，「鄉村式發展」地帶內仍有土地發展小型屋宇。

53. 一名委員詢問，自這五份分區計劃大綱草圖刊憲後，是否有任何擬在有關地區發展小型屋宇的新申請。胡潔貞女士回應說，相比於北區地政專員在二零一一年及二零一二年提供的小型屋宇需求數字，有關地區有若干條鄉村，其未處理的小型屋宇申請都有所增加，原因可能是開放邊境禁區之故。

54. 經商議後，城規會：

- (a) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (b) 同意《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/B》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以作諮詢。

蓮麻坑分區計劃大綱草圖

55. 陳冠昌先生借助投影片，陳述以下詳載於城規會文件第 9327 號的各個有關《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C》的要點：

策略性規劃環境

- (a) 根據邊境禁區研究，蓮麻坑地區的建議發展計劃圖的主要目標是保護該區的自然環境、維持環境的多樣性，及保持文化的完整。土地用途模式及周邊設施亦須配合，把蓮麻坑發展為主要的旅遊點；

在考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (b) 有關《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》的申述和意見所提出的主要土

地用途建議包括蓮麻坑村村代表提出的擴大蓮麻坑村的「鄉村式發展」地帶的建議，以及其反對把蓮麻坑河的緩衝區劃為「自然保育區」地帶的意見；

城市規劃委員會的決定及指示

- (c) 二零一一年九月八日，城規會考慮各項有關蓮麻坑發展審批地區草圖的申述和意見後，決定不建議修改蓮麻坑及新桂田的「鄉村式發展」地帶並決定把蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，以順應申述書的部分意見；
- (d) 二零一一年九月十六日，城規會展示擬議對《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》作出的修訂，以供公眾查閱，展示期內共收到 15 份進一步申述書，這些申述書主要是反對把蓮麻坑河沿河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」的建議。二零一一年十一月十一日，城規會考慮進一步申述後，決定不接納當中內容，並同意根據條例第 6F(8)條，按修訂建議修訂蓮麻坑發展審批地區圖；

規劃區

- (e) 蓮麻坑分區計劃大綱草圖的規劃區(下稱「蓮麻坑地區」)所涵蓋的總面積約為 329 公頃，位於粉嶺／上水新市鎮東北面約六公里之處，北接深圳河，東面和南面為紅花嶺，西抵黃茅坑山；
- (f) 蓮麻坑地區可看到林地、草木茂密的高地、小圓丘和山麓的景色。該區有各式各樣的天然生境，包括風水林、混合灌木叢、淡水／鹹水濕地、低地樹林和天然河道，還有兩個「具特殊科學價值地點」；
- (g) 現有的鄉郊民居主要位於蓮麻坑的認可鄉村內，新桂田村則已荒廢。根據二零一一年人口普查的資料，該區人口約為 100；

- (h) 蓮麻坑地區地勢崎嶇，交通不便，故甚少經濟活動；
- (i) 蓮麻坑地區內有數幢已評級的歷史建築物及一個具考古研究價值的地點；
- (j) 自蓮麻坑發展審批地區草圖刊憲以來，蓮麻坑地區大體的情況沒有改變；

[劉興達先生此時暫時離席。]

在擬備分區計劃大綱草圖時收到的發展建議

- (k) 嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會認為把蓮麻坑河這個「具特殊科學價值地點」的緩衝區劃為「綠化地帶」不足以保護該河，建議把該河的緩衝區改劃為「自然保育區」地帶；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

檢討「鄉村式發展」地帶

- (l) 如文件第 9.1 所詳述，規劃署根據地政總署北區地政專員在二零一二年提供的最新小型屋宇需求數字（包括原居民代表所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年的小型屋宇需求預測數字），按照城規會於二零一一年九月八日同意的既定準則，檢討蓮麻坑發展審批地區核准圖所劃的「鄉村式發展」地帶；
- (m) 根據地政總署北區地政專員提供的資料，與二零一一年呈交城規會的數字相比，蓮麻坑村對小型屋宇的總需求有所下降，由 909 幢下降至 314 幢。由於新桂田村沒有原居民代表，所以沒有該村的小型屋宇需求預測數字；
- (n) 不建議修改蓮麻坑村的「鄉村式發展」地帶，因為在發展審批地區核准圖上，此認可鄉村的「鄉村式

發展」地帶的面積已比其「鄉村範圍」的面積大了約 7%。雖然蓮麻坑村對小型屋宇的總需求大幅下降，但是「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地仍不足以應付小型屋宇的總需求。由於各「鄉村式發展」地帶的界線已於二零一一年考慮有關蓮麻坑發展審批地區草圖的申述和意見時詳細討論，而此後該區的規劃情況亦一直沒有重大改變，所以不建議修改蓮麻坑村和新桂田村的「鄉村式發展」地帶；

蓮麻坑河沿河的緩衝區

- (o) 由於蓮麻坑河生態價值高，所以於二零零七年被列為「具特殊科學價值地點」。根據邊境禁區研究，蓮麻坑河未經導流且未受污染，是香港罕見的低地河溪。邊境禁區研究建議可考慮把該河兩岸 20 米闊的範圍劃為緩衝區；
- (p) 蓮麻坑河兩岸的 20 米闊緩衝區最初在《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LHM/1》上劃為「自然保育區」地帶，但城規會在二零一一年九月八日考慮過就該圖提出的申述和意見後，同意把該河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，以順應蓮麻坑村民的部分申述。把該緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，可讓城規會規管該處的發展，在保育和發展需要之間取得適當的平衡；

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

- (q) 規劃署經進一步實地勘查及與漁護署商討後，發現蓮麻坑河上游草木茂密，人為干擾的跡象不多，把該河段及其緩衝區劃為「自然保育區」地帶，可以加強保護該河的水質及生境特色，做法較為合適。在「自然保育區」地帶內，「農業用途」及「農地住用構築物」是有當然權利獲准許的，因為有關用途與鄉郊特色和附近的環境協調。如要進行可能會對排水及天然環境造成負面影響的河道改道或填塘／填土工程，則須向城規會申請規劃許可；

[此時，黎慧雯女士暫時離席，劉興達先生返回席上。]

- (r) 至於下游地區則已有好幾個村落。漁護署同意該處宜繼續劃為「綠化地帶」以作為緩衝區。「綠化地帶」的擬議界線會參考蓮麻坑村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」而劃。在「綠化地帶」發展小型屋宇，如向城規會申請，或會獲得批准。該「綠化地帶」長滿植物，可作為緩衝區，分隔開鄉村地區和蓮麻坑河，而把該處劃作此地帶，亦可提供彈性，讓城規會可以通過規劃許可審批制度審核發展計劃；

在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇對河溪的影響

- (s) 建議分區計劃大綱草圖的《說明書》應清楚訂明當局處理「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇批地及申請時，如所涉地點貼近現有河道，必須諮詢漁護署及規劃署。此外，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，在「鄉村式發展」地帶進行河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可；

規劃意向

- (t) 蓮麻坑地區的整體規劃意向是保護自然環境、維持環境的多樣性及推動文化保育和康樂旅遊，而另一規劃意向則是保存區內的鄉郊特色、天然生境(包括未受破壞的林地和低地的河流生境)，以及區內獨特的景觀、具有重要生態價值的地方和高地的景貌；

土地用途地帶

- (u) 有約 13.35 公頃土地劃作「鄉村式發展」地帶，涵蓋蓮麻坑地區內兩條認可鄉村(即蓮麻坑及新桂田)和適宜作鄉村擴展的土地。為使現有新界豁免管制屋宇可用作短期住宿設施，如向城規會申請在此地帶闢設「酒店(只限度假屋)」，可能會獲得批准；

- (v) 有約 0.8 公頃土地劃作「政府、機構或社區」地帶，涵蓋麥景陶碉堡(缸山)及已廢棄的敬修學校及其附設的運動場。根據邊境禁區研究，該已廢棄的學校的校舍可發展成爲展覽中心／歷史博物館；
- (w) 有約 39.15 公頃土地劃作「農業」地帶，主要涵蓋蓮麻坑地區西部的低地；
- (x) 有約 258.5 公頃土地劃作「綠化地帶」，主要涵蓋東面的多山地帶、黃茅坑山的山嶺及認可的原居村民墓地。「綠化地帶」亦涵蓋毗鄰蓮麻坑村「鄉村式發展」地帶的蓮麻坑河下游兩岸的土地；
- (y) 有約 6.66 公頃土地劃作「自然保育區」地帶，涵蓋蓮麻坑東部背後的風水林和位於較高海拔的蓮麻坑河上游東、西兩岸的土地；
- (z) 有約 10.62 公頃土地劃作「具特殊科學價值地點」，涵蓋蓮麻坑地區兩個指定的「具特殊科學價值地點」，即「蓮麻坑鉛礦洞具特殊科學價值地點」及「蓮麻坑河具特殊科學價值地點」；
- (aa) 土地用途方面，與蓮麻坑發展審批地區核准圖比較，劃爲「自然保育區」地帶的土地有所增加(4.71 公頃)，而劃爲「綠化地帶」的土地則相應減少。其他土地用途地帶的面積則建議不變；

諮詢

- (bb) 已諮詢政府各局和部門，並已適當地加入他們的意見；以及
- (cc) 倘城規會同意，規劃署會把《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C》提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮，接着便會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

[陳祖楹女士及甯漢豪女士此時到席。]

56. 由於規劃署的代表已簡介完蓮麻坑分區計劃大綱草圖，主席請委員提出問題。

蓮麻坑河及緩衝區

57. 副主席表示，從自然保育的角度而言，把整條蓮麻坑河的緩衝區劃為「自然保育區」地帶，做法較為可取。他詢問有沒有充分的理據要把蓮麻坑河上游地區的緩衝區劃為「自然保育區」地帶，而下游地區的緩衝區則劃為「綠化地帶」。按建議把上游及下游地區分別劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，未必能滿足村民和環保團體兩方的期望。

58. 胡潔貞女士回應說，村民和環保團體對蓮麻坑河緩衝區應劃作哪個用途地帶，意見分歧。考慮到保護該河及社區發展的需要，規劃署與漁護署詳細討論後，認為把蓮麻坑河緩衝區劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的建議較為持平。把上游地區劃為「自然保育區」地帶，是要保護該河的天然生境。下游地區的位置接近蓮麻坑村的「鄉村式發展」地帶，亦有部分位於該村的「鄉村範圍」內。雖然「綠化地帶」不是要作發展的地帶，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展，但倘有需要，「綠化地帶」可提供更大彈性，讓城規會可以通過規劃許可審批制度，批准在該地帶內合適的地方興建小型屋宇。胡女士補充說，在規劃管制方面，「新界豁免管制屋宇」在「綠化地帶」屬第二欄用途，但在「自然保育區」地帶內，只可翻建新界豁免管制屋宇，並須向城規會提出申請。

59. 一名委員表示，應把整條蓮麻坑河及其緩衝區劃為「自然保育區」地帶，以保持沿河生境的完整。由於下游地區用作鄉村發展的土地面積會相應減少，為了補償，可考慮把毗鄰「農業」地帶的一些土地改劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇需求。胡潔貞女士表示，這名委員的建議可於諮詢當地村民時作進一步考慮。

60. 一名委員表示擔心把下游地區劃為「綠化地帶」，可能會令村民誤以為可以發展至該河沿岸。雖然保護沿河生境未必

需要闢設較闊的緩衝區，但發展項目如太接近河岸，可能會對該河的水質造成負面影響，不應鼓勵。

61. 一名委員表示支持把下游地區劃為「綠化地帶」，理由是可以在自然保育和村民的發展需要之間取得適當的平衡，而且分區計劃大綱圖有足夠的條文，讓城規會可通過規劃許可審批制度，防止「綠化地帶」內出現不協調的發展。

62. 經商議後，城規會：

- (a) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (b) 同意《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/C》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以作諮詢。

[霍偉棟博士此時離席。]

打鼓嶺北分區計劃大綱草圖

63. 陳冠昌先生借助投影片，陳述以下詳載於城規會文件第 9328 號的各個有關《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》的要點：

策略性規劃環境

- (a) 根據邊境禁區研究，打鼓嶺北地區的建議發展計劃圖的主要目標是要保護自然景貌、維護文化完整及推動可持續發展的農業活動。當局已在橫跨該區北部的地方預留大片土地發展低密度的康樂用途，配合附近其他用途，並供日後興建蓮塘／香園圍口岸及連接口岸的道路之用；

在考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (b) 自《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》刊憲以來，有兩宗規劃申請(編號 A/DPA/NE-TKLN/1 及 A/DPA/NE-TKLN/3)獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准。該兩宗申請提出遷置受蓮塘／香園圍口岸工程計劃影響的鄉村／屋地。另有一宗編號 A/DPA/NE-TKLN/2 的規劃申請，則擬議重置一塊認可墓地，亦獲小組委員會批准；
- (c) 有關《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》的申述及意見所提出的主要土地用途建議包括長春社的建議，有關建議是把簡頭圍、松園下和香園圍這幾條鄉村附近的風水林改劃為「自然保育區」地帶；

城市規劃委員會的決定及指示

- (d) 二零一一年九月八日，城規會考慮「鄉村式發展」地帶的檢討結果後，同意擴大塘坊、松園下和下香園「鄉村式發展」地帶的建議。城規會亦考慮了各項有關打鼓嶺北發展審批地區草圖的申述及意見，決定不接納有關把簡頭圍和松園下附近的風水林由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的申述。在申述聆訊上，一名城規會委員要求規劃署檢討白虎山和深圳河之間一幅土地用途規劃，考慮應否把該處由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶或「農業」地帶；
- (e) 二零一一年十月二十八日，城規會根據條例第 7 條展示《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/2》，以供公眾查閱，展示期內收到一份申述書。二零一二年一月十三日，城規會判定有關申述無效；

規劃區

- (f) 打鼓嶺北發展審批地區草圖的規劃區(下稱「打鼓嶺北地區」)所涵蓋的總面積約為 431 公頃，位於粉

嶺／上水東北面約九公里之處，北接深圳河，東北面抵蓮麻坑路，東達黃茅坑山，南臨東風坳和銅鑼坑，西至坪輦路；

- (g) 打鼓嶺北地區有六條認可鄉村，分別為竹園、香園圍、下香園、松園下、簡頭圍和塘坊。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 550；
- (h) 打鼓嶺北地區可看到林地、草木茂生的高地、小圓丘和山麓的景色。區內有各式各樣的天然生境，包括風水林、混合灌木林、低地樹林和天然河道；
- (i) 打鼓嶺北地區地勢崎嶇，交通不便，故甚少經濟活動；
- (j) 打鼓嶺北地區內有數幢已評級的歷史建築物和一個具考古研究價值的地點；
- (k) 打鼓嶺北發展審批地區草圖刊憲以來，打鼓嶺北地區的大體情況沒有改變；

在擬備分區計劃大綱草圖時收到的發展建議

- (l) 嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會要求當局檢討打鼓嶺北地區的土地用途地帶，以反映區內以下各處的生態價值：
 - (i) 平原河 — 在塘坊和簡頭圍「鄉村式發展」地帶附近的平原河上游發現罕有的蜻蜓品種鈎尾副春蜓。建議把該處改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；

[黎慧雯女士和馬詠璋女士此時返回席上。]

- (ii) 簡頭圍至香園圍的低地生境 — 該處有季節性濕草地、低地草地與草地／灌木林相間。有記錄顯示，彩鷓和大草鶯等具保育價值的鳥類曾

在此出沒。建議把該處由「康樂」地帶改劃為「自然保育區」地帶；以及

- (iii) 下香園的天然河道 — 下香園附近的天然河道沿岸主要是長滿植物的濱水帶和天然河床，應視為生態價值高的地方；
- (m) 嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會等環保團體擔憂在松園下、香園圍和下香園的「鄉村式發展」地帶內發展，或會對附近天然河道的水質造成不良影響；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

檢討「鄉村式發展」地帶

- (n) 如文件第 9.1 段所詳述，規劃署根據地政總署北區地政專員在二零一二年提供的最新小型屋宇需求數字(包括原居民代表所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年的小型屋宇需求預測數字)，按照城規會於二零一一年九月八日同意的既定準則，檢討打鼓嶺北發展審批地區核准圖所劃的「鄉村式發展」地帶；
- (o) 根據地政總署北區地政專員提供的資料，與二零一一年呈交城規會的數字相比，香園圍(包括下香園)對小型屋宇的總需求從 232 幢大幅增至 593 幢，簡頭圍就由 73 幢上升至 222 幢，而塘坊和松園下對小型屋宇的總需求均略有增加，塘坊從 151 幢增至 168 幢，松園下則從 185 幢增至 187 幢，只有新竹園村對小型屋宇的總需求有所減少，由 65 幢降至 22 幢；
- (p) 在發展審批地區核准圖上，簡頭圍的「鄉村式發展」地帶佔地 3.07 公頃，不足以應付二零一二年的小型屋宇總需求。由於仍有空間可把該「鄉村式發展」地帶擴大至相等於該認可鄉村的「鄉村範圍」，建議把毗連簡頭圍東北面一幅約 2.46 公頃

的土地由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；

- (q) 不建議修改香園圍(包括下香園)和松園下的「鄉村式發展」地帶，因為在發展審批地區核准圖上，這兩條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的面積已相等於其「鄉村範圍」的面積；
- (r) 不建議修改塘坊的「鄉村式發展」地帶，因為該村周圍的環境並不適合作進一步擴展。不過，塘坊南面有適合的平地，草木稀疏，或可把「鄉村式發展」地帶擴展至該處。由於該處屬坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，有關建議可待檢討該圖所劃的土地用途時才另作考慮；
- (s) 新竹園村在發展審批地區核准圖上的「鄉村式發展」地帶已指定用作重置受蓮塘／香園圍口岸工程計劃影響的新竹園村，以及日後擴展該村之用，故不建議修改該村的「鄉村式發展」地帶；

自然保育

- (t) 規劃署經實地勘查，並與漁護署進一步商討後，檢討了打鼓嶺北地區兩條天然河道沿岸地帶和低地生境的土地用途規劃，檢討結果概述如下：

香園圍河及沿河地區

- (i) 根據邊境禁區研究的結果，主要位於「康樂」地帶的香園圍河上游，其生態價值高。該河沿岸草木茂生，極少受人為干擾，形成了多種河溪環境，與附近其他生境如林地和草地生境有良好的聯繫。與漁護署進一步商討後，規劃署認為適宜把香園圍天然河道沿岸一塊約 0.59 公頃的土地由「康樂」地帶改劃作「農業」地帶，以及把另一塊在香園圍東面約 0.31 公頃的土地由「康樂」地帶改劃作「綠化地帶」。漁護署認為劃設擬議

的「綠化地帶」和「農業」地帶可更好地保護香園圍河；

平原河及沿河地區

- (ii) 根據邊境禁區研究的結果，主要位於「康樂」地帶的平原河上游，環境天然，具中等生態價值。由於該區的規劃情況沒有重大改變，繼續把該河劃為「康樂」地帶是恰當的。分區計劃大綱草圖的《註釋》已加入一項條款，確保在「康樂」地帶內對現有河道所作的所有改道工程都受法定規劃管制；以及

簡頭圍和香園圍之間的低地生境

- (iii) 該處有低地草地和草地／灌木林。根據邊境禁區研究的結果，該低地生境具低至中等的生態價值，生境類型和植物品種都不多。漁護署署長認為把該處劃為「康樂」地帶是恰當的，也符合邊境禁區研究的建議；

在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇對河溪的影響

- (u) 建議分區計劃大綱草圖的《說明書》應清楚訂明當局處理「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇批地和申請時，如所涉地點貼近現有河道，必須諮詢漁護署和規劃署。此外，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，在「鄉村式發展」地帶進行河道改道和填塘工程，必須向城規會申請規劃許可；

白虎山以北地區

- (v) 此區大部分地方長滿樹木和灌木，有零散的臨時構築物和小規模的農業活動。由於沒有道路直達，此區或許只能承受小規模的靜態康樂用途發展。鑑於此區基礎設施有限，而區內亦未見有動態康樂用途

發展及其他用途，把該區劃為「綠化地帶」可保存該區的天然狀態，是適當的做法；

蓮塘／香園圍口岸工程計劃

- (w) 蓮塘／香園圍口岸工程計劃及連接口岸的道路對香港的未來發展至關重要，能把香港與深圳的「東部過境通道」連接起來，使往返粵東及鄰近省份更便捷通暢。這項計劃於二零一三年展開，預期在二零一八年完成；

規劃意向

- (x) 打鼓嶺北地區的整體規劃意向是要促進文化保育、康樂和旅遊，並提供適當的設施，以配合全港的需要和跨境基建；此外，也為了保護該地區的天然環境和文化的完整，以及推動可持續發展的農業活動。當局已預留一個橫跨打鼓嶺北地區北部的廣大區域，以供發展低密度的康樂用途項目，俾能與附近其他土地用途互相配合。打鼓嶺北分區計劃大綱草圖亦已預留土地，供日後興建蓮塘／香園圍口岸之用；

土地用途地帶

- (y) 有約 27.83 公頃土地劃作「鄉村式發展」地帶，涵蓋打鼓嶺北地區六條認可鄉村(即竹園、香園圍、下香園、松園下、簡頭圍和塘坊)及適宜作鄉村擴展的土地；
- (z) 有約 1.98 公頃土地劃作「政府、機構或社區」地帶，主要涵蓋打鼓嶺警署、打鼓嶺消防局、警務處白花山行動基地及白虎山的麥景陶碉堡；
- (aa) 有約 111.83 公頃土地劃作「康樂」地帶，涵蓋白虎山周圍至松園下、下香園及香園圍北面的休耕農地，以及簡頭圍以東的大片土地；

- (bb) 共有 23.82 公頃土地劃作「其他指定用途」註明「口岸設施」地帶，為興建擬議的蓮塘／香園圍口岸過境設施及進行相關活動提供土地。為達到公眾期望和照顧公眾未來的過境需要，已在「其他指定用途(口岸)」地帶第一欄加入「公眾停車場(貨櫃車除外)」這個用途；
- (cc) 有約 55.92 公頃土地劃作「農業」地帶，主要涵蓋打鼓嶺北地區北部和西部的地方；
- (dd) 有約 208.13 公頃土地劃作「綠化地帶」，主要涵蓋區內的山嶺，包括黃茅坑山、白虎山和銅鑼坑，以及認可墓地和毗鄰松園下、簡頭圍及塘坊各村的風水林；
- (ee) 有約 1.1 公頃土地劃作「自然保育區」地帶，以護存香園圍後方風水林的天然環境特色；
- (ff) 土地用途方面，與打鼓嶺北發展審批地區核准圖比較，劃為「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」的土地有所增加(分別增加 2.46 公頃、0.59 公頃和 0.31 公頃)，而劃為「康樂」地帶的土地則相應減少(3.36 公頃)。其他土地用途地帶的面積則建議不變；

諮詢

- (gg) 已諮詢政府各局和部門，並已適當地加入他們的意見；以及
- (hh) 倘城規會同意，規劃署會把《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》提交北區區議會及打鼓嶺區鄉事委員會以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮，接着便會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

64. 由於規劃署的代表已簡介完打鼓嶺北分區計劃大綱草圖，主席請委員提出問題。

「其他指定用途」地帶

65. 胡潔貞女士回應一名委員的提問說，打鼓嶺北分區計劃大綱草圖上「其他指定用途」地帶的土地是預留作興建蓮塘／香園圍口岸之用的。

66. 一名委員問及蓮塘／香園圍口岸的功能，凌嘉勤先生回應說，蓮塘／香園圍口岸的新設施將是旅客和貨物的過境通道，與現時文錦渡和沙頭角邊境管制站相比，蓮塘／香園圍口岸的處理量較大，位置更優越，可輕易連接深圳的運輸網。

「康樂」地帶

67. 一名委員留意到打鼓嶺北分區計劃大綱草圖上有約 26% 的土地劃為「康樂」地帶，故詢問該區是否已有康樂發展的建議。胡潔貞女士表示，根據邊境禁區研究，該處的平地和荒廢農地生態價值相對較低，所以適合作康樂用途，不過，自打鼓嶺北發展審批地區草圖刊憲以來，並沒有收到任何關於康樂發展的規劃申請。這名委員追問這些「康樂」地帶有何道路配套設施。胡潔貞女士回應說，這些「康樂」地帶現時可經坪輦路和蓮麻坑路前往，將來亦會有新的道路連接蓮塘／香園圍口岸。

68. 經商議後，城規會：

- (a) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (b) 同意《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/C》連同其《註釋》及《說明書》適宜提交北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會以作諮詢。

文錦渡發展審批地區草圖

69. 陳冠昌先生借助投影片，陳述以下詳載於城規會文件第 9329 號的各個有關《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B》的要點：

策略性規劃環境

- (a) 根據邊境禁區研究，文錦渡地區的建議發展計劃圖的主要目標是保護該區的天然環境，並保持該區文化的完整，同時推廣可持續的農業用途。保留文錦渡地區西面的農業用途，可保存該區的景觀和生態價值。隨着在缸瓦甫增加住宅發展，該區可作有限度的其他用途，改善現有的環境。建議發展計劃圖亦建議把沙嶺劃作墳場及相關的靈灰安置所和火葬場用途；

在考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (b) 有關《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》的申述和意見所提出的主要土地用途建議包括鳳凰湖村村代表的建議。該村代表提出擴大鳳凰湖村的「鄉村式發展」地帶的範圍及「鄉村範圍」，因為該村的小型屋宇發展因平原河而受到限制；

城市規劃委員會的決定及指示

- (c) 二零一一年九月八日，城規會考慮「鄉村式發展」地帶的檢討結果後，同意擴大木湖的「鄉村式發展」地帶的建議。城規會亦考慮了各項有關文錦渡發展審批地區草圖的申述和意見，並決定順應一份申述書的部分申述，把週田村西北面的地區由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 二零一一年九月十六日，城規會展示擬議對《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》作出的修訂，以供公眾查閱，展示期內收到一份進一步申述書，表示該區沒有符合可持續發展原則的基礎設施規劃藍圖，未能保障居民的健康和福祉。二零一一年十一月十一日，城規會考慮有關的進一步申述後，決定不接納當中內容，並同意根據條例第6F(8)條，按修訂建議修訂文錦渡發展審批地區圖；

- (e) 二零一一年十月二十八日，城規會根據條例第 7 條展示《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/2》，以供公眾查閱，展示期內沒有收到任何申述書；

規劃區

- (f) 文錦渡分區計劃大綱草圖的規劃區(下稱「文錦渡地區」)所涵蓋的總面積約為 431 公頃，位於粉嶺／上水北面約 3.5 公里之處，北靠深圳河南岸，東接坪輦路，東南面抵恐龍坑，西南面達沙嶺道，西至梧桐河；
- (g) 文錦渡地區可看到林地、草木茂密的高地、小圓丘和山麓的景色。該區有各式各樣的天然生境，包括大片成齡樹林、風水林、淡水／鹹水濕地、低地樹林、混合灌木叢和天然河道；
- (h) 文錦渡地區有四條認可鄉村，分別為木湖、木湖瓦窰、週田村和鳳凰湖，以及位於打鼓嶺村的大型非原居民民居。根據二零一一年人口普查的資料，文錦渡地區的總人口為 600；
- (i) 文錦渡地區地勢崎嶇，交通不便，故甚少經濟活動；
- (j) 文錦渡地區內有數幢已評級的歷史建築物及一個具考古研究價值的地點；
- (k) 自文錦渡發展審批地區草圖刊憲以來，文錦渡地區大體的情況沒有改變；

在擬備分區計劃大綱草圖時收到的發展建議

- (l) 當局收到週田村原居村民的建議，提出把週田村的「鄉村式發展」地帶擴展至恐龍坑分區計劃大綱圖上一塊劃為「農業」地帶的土地。由於有關地區不在文錦渡分區計劃大綱草圖涵蓋的範圍內，有關建

議可待檢討恐龍坑分區計劃大綱圖所劃的土地用途時才另作考慮；

- (m) 嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會指出，週田村西北面一塊在發展審批地區圖上劃為「鄉村式發展」地帶的土地屬活躍的水耕農地，未受很大的人為滋擾。鑑於該塊土地的生態價值，嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會建議將之劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

檢討「鄉村式發展」地帶

- (n) 如文件第 9.1 段所詳述，規劃署根據地政總署北區地政專員在二零一二年提供的最新小型屋宇需求數字(包括原居民代表所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年的小型屋宇需求預測數字)，按照城規會於二零一一年九月八日同意的既定準則，檢討文錦渡發展審批地區核准圖所劃的「鄉村式發展」地帶；
- (o) 根據地政總署北區地政專員提供的資料，與於二零一一年呈交城規會的數字相比，木湖和週田村對小型屋宇的總需求略有增加，分別由 129 幢及 812 幢增至 137 幢及 900 幢，木湖瓦窰對小型屋宇的總需求沒有改變，依然是 84 幢，鳳凰湖對小型屋宇的總需求則有所減少，由 250 幢減至 123 幢；
- (p) 各「鄉村式發展」地帶的界線已於二零一一年就有關文錦渡發展審批地區草圖的申述和意見進行聆訊時詳細討論，而此後該區的規劃情況亦一直沒有重大改變。由於在發展審批地區核准圖上，木湖和木湖瓦窰這兩條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的面積已相等於其「鄉村範圍」的面積，故不建議修改木湖和木湖瓦窰的「鄉村式發展」地帶；

- (q) 週田村和鳳凰湖的「鄉村範圍」相同，而李屋則位於文錦渡分區計劃大綱草圖涵蓋的範圍外。週田村和鳳凰湖的「鄉村式發展」地帶建議不變，因為在發展審批地區核准圖上，這兩條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的面積已相等於其「鄉村範圍」的面積；

週田村的水耕農地

- (r) 根據邊境禁區研究的結果，有關地區的生態價值屬中等。週田村的「鄉村式發展」地帶的界線是根據該區地形、民居的分布模式、該區的生態價值、環境特點和該村的小型屋宇總需求等各個因素，並按照邊境禁區研究的建議而劃的，漁護署亦同意所劃的界線。因此，週田村的「鄉村式發展」地帶建議不變；

在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇對河溪的影響

- (s) 建議分區計劃大綱草圖的《說明書》應清楚訂明當局處理「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇批地及申請時，如所涉地點貼近現有河道，必須諮詢漁護署及規劃署。此外，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，在「鄉村式發展」地帶進行河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可；

擬設於現有沙嶺墳場的靈灰安置所、火葬場及與殯儀相關的用途

- (t) 為在現有的沙嶺墳場發展靈灰安置所、火葬場及與殯儀相關的用途而就地盤平整及相關基礎設施工程所進行的工程可行性研究已於二零一二年完成。研究建議提供一個全面的「一條龍」殯儀場地和服務，包括火葬場、殯儀館、訪客服務中心及附設的酒樓餐廳和便利店，設有最少 200 000 個龕位。預期擬議的殯儀設施在二零二二年落成。詳細的設計工作(包括就地盤平整及相關基礎設施工程進行詳細的視覺、環境及交通影響評估)將於二零一三年七月

展開。在文錦渡分區計劃大綱草圖上，有關地區會劃為「其他指定用途(墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀相關的用途)」地帶，而地帶內的擬議發展項目的規模和高度則有待詳細研究；

前缸瓦甫採泥區的住宅發展

- (u) 前缸瓦甫採泥區的環境價值頗低，由於以往所作的用途，該處遺下了一系列平台，可用作發展住宅，提供可持續發展的居住環境。如邊境禁區研究所建議，土木工程拓展署已委聘顧問進行工程研究，探討在缸瓦甫這塊用地發展住宅的可行性。有關的研究已於二零一二年十月展開，訂於二零一四年四月完成；

規劃意向

- (v) 文錦渡地區的整體規劃意向是要促進文化保育、康樂旅遊和可持續發展的住宅項目，並提供適當的設施，配合全港的需要和跨境基建。此外，也為了保存優質農地作農業或休閒農業用途，以及保護現有特色文物和歷史建築；

土地用途地帶

- (w) 有約 27.62 公頃土地劃作「鄉村式發展」地帶，涵蓋文錦渡地區內四條認可鄉村(即木湖、木湖瓦窰、週田村和鳳凰湖)及適宜作鄉村擴展的土地。為使現有新界豁免管制屋宇可用作短期住宿設施，向城規會申請在此地帶闢設「酒店(只限度假屋)」，可能會獲得批准；
- (x) 有約 11.28 公頃土地劃作「政府、機構或社區」地帶，主要涵蓋嶺英公立學校、三個抽水站連同職員宿舍、香港警務處文錦渡行動基地、麥景陶碉堡、牲畜監測站、牲畜檢疫站和文錦渡邊境管制站的食物檢驗設施。此外，前三和公立學校及前羅湖公立學校這兩所學校的空置校舍亦位於此地帶內。根據

邊境禁區研究，這兩個空置的校舍可翻新作為重要的復耕及有機農業中心，推廣生態旅遊；

- (y) 有約 16.68 公頃土地劃作「康樂」地帶，涵蓋平原河北面打鼓嶺村附近的一塊土地和鳳凰湖東面的一小塊土地；
- (z) 共有 108.96 公頃土地劃作「其他指定用途」地帶，目的是在文錦渡地區提供土地作指定用途，包括劃作「其他指定用途(口岸)」地帶的土地(10.15 公頃)，涵蓋羅湖及文錦渡邊境管制站；劃作「其他指定用途(墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀相關的用途)」地帶的土地(92.08 公頃)，涵蓋沙嶺墳場；以及劃作「其他指定用途(鐵路)」地帶的土地(6.73 公頃)，涵蓋梧桐河東面一塊狹長土地，主要是用作鋪設香港鐵路(東鐵線)的路軌；
- (aa) 有約 59.73 公頃土地劃作「農業」地帶，主要涵蓋木湖及老鼠嶺附近的多塊土地及位於文錦渡地區西部和中部低地的農地；
- (bb) 有約 114.22 公頃土地劃作「綠化地帶」，主要涵蓋文錦渡過境通道以西和老鼠嶺的山嶺、主要散布於週田村及木湖附近的那些植物茂生的土地，當中包括風水林，以及為原居村民而設的認可墓地；
- (cc) 有約 4.24 公頃土地劃作「自然保育區」地帶，涵蓋圓嶺仔的一小塊土地及麥景陶碉堡(南坑)西面現為魚塘／濕地的土地；
- (dd) 有約 3.23 公頃土地劃作「未決定用途」地帶，涵蓋前缸瓦甫採泥區北部。此區的規劃意向，是容許在未來進行作住宅用途的綜合發展，並提供休憩用地和其他配套設施。缸瓦甫用地有幾方面的發展限制。土木工程拓展署已委聘顧問進行工程研究，探討在這塊用地發展住宅的可行性；

- (ee) 土地用途方面，與文錦渡發展審批地區核准圖比較，劃為「綠化地帶」的土地略有增加(0.05 公頃)，而劃為「農業」地帶的土地則相應減少。其他土地用途地帶的面積則建議不變；

諮詢

- (ff) 已諮詢政府各局和部門，並已適當地加入他們的意見；以及
- (gg) 倘城規會同意，規劃署會把《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B》提交北區區議會及打鼓嶺區鄉事委員會以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮，接着便會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

70. 由於規劃署的代表已簡介完文錦渡分區計劃大綱草圖，主席請委員提出問題。委員沒有提出問題。

71. 經商議後，城規會：

- (a) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (b) 同意《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/B》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交北區區議會及打鼓嶺區鄉事委員會以作諮詢。

馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖

72. 陳冠昌先生借助投影片，陳述以下詳載於城規會文件第 9330 號的各個有關《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C》的要點：

策略性規劃環境

- (a) 根據邊境禁區研究，馬草壟及蠔殼圍地區的建議發展計劃圖的主要目標是保存魚塘的生態價值，這些魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。后海灣地區現有延綿相連、現正運作或已荒廢的魚塘應全部予以保育，另須避免魚塘流失和生境割裂的情況，並須紓減不適當的土地用途及人為干擾所造成的負面影響；

在考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (b) 有關《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號DPA/NE-MTL/1》的申述和意見所提出的主要土地用途建議概述如下：

- (i) 料壘的村代表建議擴大料壘的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」，並把馬草壟的農地劃為「鄉村式發展」地帶，以配合古洞北的發展；以及
- (ii) 環保團體(包括長春社、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、綠色大嶼山協會和世界自然基金會)反對把蠔殼圍地區劃作「非指定用途」地區，並建議把該區改劃為「自然保育區」地帶；

城市規劃委員會的決定及指示

- (c) 二零一一年九月八日，城規會考慮各項有關《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號DPA/NE-MTL/1》的申述和意見後，決定順應一份申述書的部分意見，把位於料壘村西北面的一塊土地，由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以及把位於該村東北面的一塊土地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。城規會亦備悉，到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會再研究把蠔殼圍地區劃作「非指定用途」地區的做法；

- (d) 二零一一年九月十六日，城規會展示擬議對馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖作出的修訂，以供公眾查閱，展示期內收到一份進一步申述書，表示該區欠缺符合可持續發展原則的基礎設施發展藍圖，未能保障居民的健康和福祉。二零一一年十一月十一日，城規會考慮有關的進一步申述後，決定不接納當中內容，並同意根據條例第 6F(8)條，按修訂建議修訂馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖；

規劃區

- (e) 馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖的規劃區(下稱「馬草壟及蠔殼圍地區」)所涵蓋的總面積約為 553 公頃，位於粉嶺／上水西北約兩公里之處。北面以深圳河南岸為界，東臨羅湖站和香港鐵路(東鐵線)，南至鳳崗山，西抵大羅口；
- (f) 大石磨是位於馬草壟及蠔殼圍地區東面的高聳山嶺，該區另一高地位於鷓鴣坑西面。該區有遼闊的低地，低地上主要是耕地，當中有村落、荒置魚塘、沼澤、未受破壞的林地、長滿植物的生境和天然河道；
- (g) 河上鄉鷺鳥林位於大石磨東面山麓，是鷺鳥重要的繁殖地，池鷺尤其喜愛在該處築巢育鷺。馬草壟及蠔殼圍地區的北部有各式各樣的天然生境，包括林地、混合灌木叢、低地樹林、淡水／鹹水濕地、天然河道、荒置魚塘和沼澤濕地；
- (h) 現有鄉郊民居主要位於該區唯一的認可鄉村料壘，馬草壟新村和信義新村亦有鄉郊民居。根據二零一一年人口普查的資料，馬草壟及蠔殼圍地區的總人口約為 1 000；
- (i) 馬草壟及蠔殼圍地區沒有任何重要的經濟活動；
- (j) 麥景陶碉堡(馬草壟)是二級歷史建築物；

- (k) 自馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖刊憲以來，馬草壟及蠔殼圍地區大體的情況沒有改變；

在擬備分區計劃大綱草圖時收到的發展建議

- (1) 嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會的報告指出，馬草壟河有兩種瀕危物種，分別是鐮刀束腰蟹和金錢龜，前者在世界自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄中列為「全球瀕危」物種，後者則列為「全球極危」物種。嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會建議在發展審批大綱圖上主要劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的河溪及沿河地區，最低限度應劃為「自然保育區」地帶；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

檢討「鄉村式發展」地帶

- (m) 如文件第 9.1 段所詳述，規劃署根據地政總署北區地政專員在二零一二年提供的最新小型屋宇需求數字(包括原居民代表所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年的小型屋宇需求預測數字)，按照城規會於二零一一年九月八日同意的既定準則，檢討馬草壟及蠔殼圍發展審批地區核准圖所劃的「鄉村式發展」地帶；
- (n) 根據地政總署北區地政專員提供的資料，與二零一一年呈交城規會的數字相比，料學對小型屋宇的總需求有輕微增長，由 349 幢增加至 353 幢；
- (o) 「鄉村式發展」地帶的界線已於二零一一年考慮有關馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖的申述和意見時詳細討論，而此後該區的規劃情況亦一直沒有重大改變。由於在發展審批地區核准圖上，料學這條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的面積已相等於其「鄉村範圍」的面積，所以不建議修改料學的「鄉村式發展」地帶；

檢討蠔殼圍的「非指定用途」地區

- (p) 當局曾進行生態實地調查，以確定在馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖上劃為「非指定用途」地區的蠔殼圍地區各個部分的生態價值。調查的結果和就各個地區合適的土地用途提出的建議撮述如下：
- (i) 覆蓋蠔殼圍地區大部分地方的大片魚塘被評定為生態價值高，因為該處是水鳥(包括鷺鳥和琵鷺)及其他依賴濕地的生物(包括全球瀕危物種歐亞水獺)的重要棲息地，其生態亦與后海灣地區內其他濕地(包括米埔內后海灣拉姆薩爾濕地)緊密連繫。因此，建議把這些地區劃為「自然保育區(1)」地帶；
 - (ii) 屬蠔殼圍地區重要組成部分的淡水沼澤有大部分地方被評為生態價值高。這些淡水沼澤育有與蘆葦伴生的稀有物種及歐亞水獺，故適宜劃作「自然保育區(1)」地帶；以及
 - (iii) 蠔殼圍地區餘下部分的生態價值相對較低，故此建議把該些部分劃為「綠化地帶」；
- (q) 漁護署認為，雖然生態實地調查把蠔殼圍地區內的零散濕地評定為具中至高的生態價值，但這些濕地是生態系統的重要部分，故此應劃入「自然保育區(1)」地帶內；

檢討馬草壟河及沿河地區的規劃

- (r) 根據邊境禁區研究的結果，狹窄的馬草壟河有部分經導流，看來是適合魚類及蜻蜓生長的地方，河中的野生生物的數量／種類屬低至中水平，而由於曾被改道，所以生態價值不高，沿河地區則主要長有野草和灌木。繼續把該河劃為「農業」地帶及「綠化地帶」是合適的做法。漁護署亦同意把此區劃為「農業」地帶及「綠化地帶」；

在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇對河溪的影響

- (s) 建議分區計劃大綱草圖的《說明書》應清楚訂明當局處理「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇批地及申請時，如所涉地點貼近現有河道，必須諮詢漁護署及規劃署。此外，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，在「鄉村式發展」地帶進行河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可；

現有的政府、機構或社區用途

- (t) 建議把目前設有香港警務處得月樓警崗及大石磨哨站的兩幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；

規劃意向

- (u) 馬草壟及蠔殼圍地區的整體規劃意向是要加強自然保育，推動可持續的生態旅遊及跨境發展。該區的規劃意向，亦是要保存良好的農地作農業或休閒農業用途，以及保護現有文物和歷史建築；

土地用途地帶

- (v) 有約 6.33 公頃土地劃作「鄉村式發展」地帶，涵蓋料壘的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地。為使現有新界豁免管制屋宇可用作短期住宿設施，如向城規會申請在此地帶闢設「酒店(只限度假屋)」，可能會獲得批准；
- (w) 有約 7.93 公頃土地劃作「政府、機構或社區」地帶，主要涵蓋麥景陶碉堡(馬草壟)、羅湖懲教所、羅湖騎術會、得月樓附近的防洪庇護站、得月樓警崗、大石磨哨站，以及水務署兩條原水輸送隧道的入口；
- (x) 有約 9.15 公頃土地劃作「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，涵蓋鷓鴣坑西面的小圓丘，以

便以生態旅舍的模式，發展層數少的低密度度假式住宿設施，藉此推廣可持續發展的旅遊。在該地帶內的發展及／或重建項目，最高地積比率不得超過0.2倍，最高建築物高度不得超過六米。建築物須離地建於樁柱之上，以盡量減少對所在土地的干擾，高度方面，須高低有致，使發展項目外觀看來更為活潑多變；

- (y) 羅湖練靶場合共佔地 5.47 公頃，現劃為「其他指定用途」註明「練靶場」地帶；
- (z) 有約 38.42 公頃土地劃作「農業」地帶，主要涵蓋馬草壟及蠔殼圍地區的西部和中部，以及料壘西面和北面的農地；
- (aa) 有約 234.64 公頃土地劃作「綠化地帶」，主要包括馬草壟、大石磨及鷓鴣坑的林地和長滿植物的山坡，以及認可的原居村民墓地。「綠化地帶」的範圍亦包括蠔殼圍地區東北面用作紓緩影響的植林地、邊境道路旁邊兩個長滿雜草植物的地方和兩小片植林地，以及料壘北面的沼澤；
- (bb) 有約 10.81 公頃土地劃為「自然保育區」地帶，涵蓋河上鄉鷺鳥林與周邊的次生樹林及魚塘；
- (cc) 共有約 228.37 公頃土地劃為「自然保育區(1)」地帶，以保存濕地和魚塘的生態價值。這個地帶包括覆蓋蠔殼圍地區大部分地方的大片魚塘及淡水沼澤，這些魚塘和沼澤是蠔殼圍地區不可或缺的部分；
- (dd) 土地用途方面，在馬草壟及蠔殼圍發展審批地區核准圖上劃為「非指定用途」地區的地方(246.32 公頃)已改劃為「自然保育區(1)」地帶(228.37 公頃)、「綠化地帶」(16.89 公頃)及「政府、機構或社區」地帶(1.06 公頃)。其他土地用途地帶的面積則建議不變；

[李偉民先生此時到席。]

諮詢

- (ee) 已諮詢政府各局和部門，並已適當地加入他們的意見；以及
- (ff) 倘城規會同意，規劃署會把《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C》提交北區區議會及上水區鄉事委員會以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮，接着便會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

73. 由於規劃署的代表已簡介完馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖，主席請委員提出問題。

74. 胡潔貞女士回應一名委員的問題時表示，在蠔殼圍「自然保育區(1)」地帶內的一些魚塘仍有養殖魚類。雖然在「自然保育區」地帶內所有農業用途均是經常准許的，但根據草圖的《註釋》，在「自然保育區(1)」地帶內，只有魚塘養殖才獲准許。

75. 經商議後，城規會：

- (a) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (b) 同意《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/C》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交北區區議會及上水區鄉事委員會以作諮詢。

[劉興達先生和陳冠昌先生此時離席。]

議程項目 9

[公開會議]

《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》

初步考慮新圖則

(城規會文件第 9331 號)

[會議以廣東話進行。]

76. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 一 高級城市規劃師／新圖規劃
(沙田、大埔及北區)

77. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並請他們向委員簡介文件的內容。

78. 高級城市規劃師／新圖規劃(沙田、大埔及北區)吳育民先生借助投影片，陳述以下詳載於文件的各個有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》的要點：

背景

- (a) 二零一零年九月三十日，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《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱，並於展示期內收到 14 份申述書和五份意見書。城規會於二零一一年四月八日考慮各項申述和意見後，決定不接納有關申述；
- (b) 二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鎖羅盆發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-SLP/2。依據條例第 20(5)條，鎖羅盆發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一三年九月三十日為止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對鎖羅盆地區的法定規劃管制；

- (c) 二零一三年一月十一日，發展局局長行使行政長官會同行政會議所授予的權力，根據條例第 3(1)(a) 條指示城規會擬備涵蓋鎖羅盆地區的分區計劃大綱圖；

策略規劃的情況

- (d) 鎖羅盆地區位於二零一零年展開的「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究—可行性研究」所涵蓋地區的部分聯繫範圍內。根據該項研究的建議，該區大部分地方會予以保存，以保護該區易受影響的天然環境；
- (e) 根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，鎖羅盆地區的景觀價值評級為「高(具備條件)」。該區景觀質素高，又有多種不同的天然生境，因此值得保育；

在考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (f) 自發展審批地區草圖於二零一零年九月三十日刊憲以來，當局沒有收到任何規劃建議或申請；
- (g) 有關發展審批地區草圖的申述所提出的主要土地用途建議概述如下：
- (i) 環保組織建議把生態及環境易受影響的地區，例如鎖羅盆河整條河和兩岸、沿海地區、有海草和紅樹羣落的地區、風水林和次生林劃作「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶，以作保育；以及
- (ii) 區內村民提出了一些建議，包括把位於鎖羅盆地區邊緣的多山地區劃為「綠化地帶」；把該區入口一所學校的舊址劃為「政府、機構或社區」地帶，提供公共設施，方便遊客；把紅樹泥灘和淡水沼澤劃為「康樂」地

帶，發展郊野學習／教育／遊客中心，推廣吉澳海的漁業；把該區的梯田劃為「農業」地帶，以發展農業，例如休閒農業；以及把該區的中部劃為「鄉村式發展」地帶，發展新界豁免管制屋宇，用作「酒店(只限度假屋)」，以提供短期住宿設施，配合康樂／農業活動及生態旅遊的發展；

城市規劃委員會的決定及指示

- (h) 雖然城規會於二零一一年四月八日決定不順應申述及不建議修訂發展審批地區草圖，但同意有需要在該區的環境保育和持續發展之間作出平衡。當局日後在擬備分區計劃大綱圖時會考慮此點；

規劃區

- (i) 鎖羅盆的規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 27.68 公頃。該區三面被船灣郊野公園包圍，東北面向着吉澳海優美的海岸線；
- (j) 鎖羅盆村是該區唯一的認可鄉村，現時大致無人居住。該村的發展範圍主要集中在該區北部的山坡下段，大部分村屋已成頹垣，只餘下數幢高一至兩層的村屋，都是殘破及空置的；
- (k) 該區的南面、西面及北面主要被林地及灌木林覆蓋。山坡上的林地與附近船灣郊野公園的茂密草木連成一片，能與附近船灣郊野公園的自然美景互相輝映。位於山坡下段及低地的休耕農地大部分長滿雜草及灌木。該區中部的平地上荒廢的濕農田已變成一些淡水沼澤。該區靠海一面沿吉澳海海岸有河口紅樹林／泥灘生境，河口紅樹林西南面則是一個周圍長有蘆葦的池塘。有一條天然河溪由西南至東北方向穿過該區，下游部分是「具重要生態價值的河溪」；

在擬備分區計劃大綱草圖時收到的發展建議

- (1) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局曾與相關各方舉行非正式會議／進行實地視察，其間收到一些意見／建議：
- (i) 沙頭角區鄉事委員會認為，日後規劃的土地用途應以發展低密度的村屋和生態旅遊為主，而日後劃作「鄉村式發展」地帶的土地面積必須足以應付所預測的未來 10 年小型屋宇需求。不過，他們不贊成劃設保育地帶，理由是區內大部分土地屬私人擁有；
 - (ii) 環保組織建議日後的分區計劃大綱圖應聚焦於保育，擬議的「鄉村式發展」地帶範圍應局限在現時遺下了殘破構築物的地方及其附近的地區，而生態易受影響的地區則應加以保存和保護，以作保育；以及
 - (iii) 嘉道理農場暨植物園公司向規劃署提交了一份關於鎖羅盆的生態資料文件，以助擬備分區計劃大綱圖。該資料文件建議把林地、山谷平面上的淡水沼澤及河道劃為「自然保育區」地帶，並把沿海的池塘劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，因為這些生境曾錄得很多具重要保育價值的物種，而且鎖羅盆的保育價值極高，故此最終應納入郊野公園系統內；

訂定土地用途時所要考慮的規劃因素

環境及保育方面的考慮因素

- (m) 雖然區內村民要求把沿海的紅樹泥灘和淡水沼澤劃作康樂用途，以推廣該區的漁業和生態旅遊業，但環保組織卻建議，生態和環境易受影響的地區應劃作保育地帶；
- (n) 根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，鎖羅盆的濕地系統包括長有紅樹林和海草床的潮間

帶、蘆葦池、一條鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河溪，以及淡水沼澤，具重要生態價值。該濕地綜合區曾錄得多種魚和若干具保育價值的物種，其中包括水蕨和矮大葉藻這種海草，以及褐扁顛蝠這種蝙蝠，另外亦有不常見的蜻蜓班灰蜻和弓背青鱗這種魚。根據現有的資料，「鎖羅盆具重要生態價值的河溪」及毗連該河的淡水沼澤是本港僅餘的一些有弓背青鱗健康和自然生長的地點之一。此外，該沼澤亦滿布在中國內地屬受保護植物的水蕨。這些地方是多種稀有和不常見動植物的重要生長和棲息地，必須予以保護，故此漁護署認為把鎖羅盆濕地綜合區劃為「自然保育區」地帶，是合適的做法；

- (o) 四周的林地與毗連的船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片。當局建議把這些地方劃為「綠化地帶」，是要以此地帶作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區；

用作鄉村發展的土地

- (p) 鎖羅盆是該區唯一的認可鄉村，其「鄉村範圍」覆蓋約 8.58 公頃的土地。規劃署已根據從北區地政專員所取得的鎖羅盆村未來 10 年小型屋宇需求的最新預測數字，評估鎖羅盆對小型屋宇的需求。北區地政專員表示，根據鎖羅盆村原居民的村代表提供的資料，預測鎖羅盆地區未來 10 年(二零一一至二零二零年)的小型屋宇需求量為 270 幢(二零一零至二零一九年的需求量是 230 幢)。鎖羅盆並無尚未處理或已批准的小型屋宇申請。據規劃署估計，要滿足小型屋宇的需求(270 幢)，共需要約 6.75 公頃的土地；
- (q) 根據二零一一年人口普查的資料，該區沒有人口。此外，自發展審批地區草圖刊憲以來，當局並無收到任何規劃建議／申請；

- (r) 由於該區的天然環境具高保育和景觀價值，加上區內並無車輛通道，交通不便，故當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展。另外，亦已預留約 2.52 公頃的土地以供發展小型屋宇，這些土地主要位於現有鄉村民居所在的地方及附近一帶。在擬議的「鄉村式發展」地帶內，約有 1.73 公頃的土地(或相等於約 69 幅小型屋宇用地)可供使用。雖然這些土地不足以應付該區未來 10 年的小型屋宇需求(尙欠約 5.02 公頃的土地或相等於 200 幅小型屋宇用地)，但此數字未經核實。此外，現時有規劃申請的制度，村民可通過此一個途徑，申請在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇；
- (s) 至於有人關注在該區所進行的發展(尤其是在「鄉村式發展」地帶內發展的小型屋宇)對現有河道可能有影響，地政總署處理小型屋宇批地及申請時，如所涉地點貼近現有河道，應諮詢相關的部門，包括漁護署及規劃署，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請並就申請提出意見。此外，亦建議分區計劃大綱草圖的《說明書》應清楚訂明當局處理「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇批地及申請時，如所涉地點貼近現有河道，必須諮詢漁護署及規劃署；

規劃意向

- (t) 該區毗鄰船灣郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括林地、山坡灌木林、淡水沼澤和紅樹林，還有一條「具重要生態價值的河溪」，育有一些該區稀有／不常見的動植物，因此須加以保存和保護。該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美景互相輝映；
- (u) 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦

是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；

土地用途地帶

- (v) 「鄉村式發展」地帶(面積為 2.52 公頃)涵蓋鎖羅盆村，該村是認可鄉村，也是該區唯一的鄉村。一些劃作「鄉村式發展」地帶的地方位於陡峭的天然山坡旁邊，可能會受到天然山坡災害影響。在陡峭的天然山坡範圍內進行任何發展，或須進行天然山坡災害研究，並採取必要的消滅災害措施。此外，可申請在此地帶發展「酒店(只限度假屋)」，或會獲城規會批准；
- (w) 劃為「綠化地帶」的地方(面積為 17.15 公頃)包括北面、西面及南面有植被的山坡。此地帶內都是長滿天然植物的土地，亦有林地、山坡灌木林和草地、休耕農地及天然河溪，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區；
- (x) 「自然保育區」地帶(面積為 8.01 公頃)涵蓋鎖羅盆的濕地系統，包括長有紅樹林和海草床的潮間帶、蘆葦池、一條鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河溪，以及具重要生態價值的淡水沼澤；
- (y) 鎖羅盆發展審批地區核准圖所涵蓋的土地全部劃為「非指定用途」地區，相比之下，鎖羅盆分區計劃大綱草圖所涵蓋的土地則大多劃作保育地帶(當中約 62% 劃為「綠化地帶」，約 29% 劃為「自然保育區」地帶)，因為該區很多地方都具重要的環境和生態價值。至於餘下約 9% 的土地則預留作鄉村發展之用；

諮詢

(z) 已諮詢政府各局及部門，並已適當地加入他們的意見；以及

(aa) 如城規會同意，規劃署會把《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮，接着便會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

79. 一名委員問到鎖羅盆的小型屋宇申請及落實發展的進度。胡潔貞女士回應說，根據北區地政專員提供的資料，鎖羅盆並無尚未處理或已批准的小型屋宇申請。此外，自發展審批地區草圖刊憲以來，當局並沒有收到有關在鎖羅盆地區發展小型屋宇的規劃申請。

80. 一名委員詢問鎖羅盆村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字是如何得出的。胡潔貞女士表示，與其他鄉村一樣，鎖羅盆村的小型屋宇需求預測數字是由該村原居民的村代表提供的，但政府部門無從核實。一般來說，有關的預測數字是根據族譜及村內過去的記錄而估算出來。

81. 一名委員表示支持分區計劃大綱草圖，認為該圖所劃的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶可作為鎖羅盆村及毗鄰的船灣郊野公園之間的生態走廊。

82. 一名委員表示，鎖羅盆地區的基礎設施(包括道路及排污系統)有限，村民可能難以取得規劃許可發展小型屋宇。主席表示，有關排污問題，小型屋宇可使用化糞池處理污水，而這也是常見和可接受的做法。無論如何，城規會都會按每宗申請的個別情況作出考慮。

83. 經商議後，城規會：

(a) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (b) 同意 《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以作諮詢。

[會議小休五分鐘。]

[符展成先生、劉文君女士、梁慶豐先生及馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 10 和 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/420
擬在劃為「農業」地帶的
新界打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9324 號)

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/421
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9323 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

84. 主席表示，這兩宗申請所涉的地點十分接近，而且性質相似，可由城規會一併考慮。他說已詢問申請人的代表，他同意這項安排。

85. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 胡潔貞女士 | － | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 薛國強先生 | － | 申請人的代表 |

86. 主席歡迎上述代表出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士向委員簡介這兩宗覆核申請。

87. 胡潔貞女士借助投影片簡介這兩宗覆核申請，並按城規會文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便分別在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。在根據第 16 條提出申請時，在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上，編號 A/NE-TKL/420 的申請所涉的地點劃為「農業」地帶，而編號 A/NE-TKL/421 的申請所涉的地點則有部分(約 95.52%)劃為「農業」地帶，有部分(約 4.47%)劃為「鄉村式發展」地帶。該分區計劃大綱圖至今仍然有效；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年一月十一日拒絕了這兩宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。現時的申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作小型屋宇發展之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；

[梁慶豐先生此時返回席上。]

- (c) 申請人爲支持這兩宗覆核申請而提出的理據撮錄於城規會文件第 3 段，當中要點列述如下：
- (i) 有關申請被拒絕的主要理由是要保留農地作耕種用途；
 - (ii) 除了不符合「農業」地帶的規劃意向和對景觀有影響這些理由外，有關申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）的大部分規定；
 - (iii) 有關申請涉及於「鄉村範圍」內一小塊土地上興建一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，而公眾人士和漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）的意見則較關乎大規模的私人住宅／商業發展項目，所以不適用於有關申請；
 - (iv) 根據小組委員會文件第 11.1 段所述，要有額外 13 公頃在「鄉村式發展」地帶外的土地，方能應付小型屋宇的需求。「鄉村範圍」內應准予發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，才能應付小型屋宇的需求；以及
 - (v) 既是同一「鄉村範圍」內，就沒有充分理由只准在其中一部分土地發展小型屋宇，而另一部分則不准。有關申請應如編號 A/NE-TKL/359 至 361 三宗申請一樣獲得批准。
- (d) 編號 A/NE-TKL/420 及 A/NE-TKL/421 兩宗申請所涉的地點，面積分別約爲 246 平方米和 197.7 平方米，均完全位於李屋村的「鄉村範圍」內，而且兩處均是平地，現時有農耕活動，東面是常耕和休耕農地，東面較遠處是劃爲「鄉村式發展」地帶的李屋村中心區；

- (e) 兩個地點先前並無新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請。自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，在李屋西面同一「農業」地帶內曾有五宗涉及發展小型屋宇的同類申請。小組委員會分別於二零一二年十二月七日和二零一二年十二月二十一日拒絕了所有申請，拒絕理由與現在這兩宗申請相同。自「臨時準則」首次頒布以來，在李屋東面的「農業」地帶內曾有 10 宗涉及發展小型屋宇的同類申請。小組委員會於二零零二年至二零一一年期間，在有附帶條件下批准了所有申請，主要考慮因素是這些申請符合「臨時準則」，因為有關地點位於李屋村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，此外，有關地點雜草叢生，興建擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，不會對附近地區的環境、排水和交通造成嚴重不良影響；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於城規會文件第 5 段。漁護署署長從農業發展的角度考慮，並不支持這兩宗申請，因為申請地點有活躍的農耕活動，復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度考慮，對這兩宗申請有所保留，因為申請人沒有提出任何理據和詳細資料，以支持這兩宗覆核申請。申請地點所在地區饒富鄉郊特色，批准這兩宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，有損鄉郊景觀特色。運輸署署長對這兩宗申請也有所保留，認為這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通可能會有嚴重的負面影響。其他經諮詢的政府部門普遍對這兩宗覆核申請沒有負面意見或不表反對。地政總署北區地政專員表示，北區地政處於二零一一年九月七日收到兩宗在有關地段興建小型屋宇的申請，並表示李屋村尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年(二零一一至二零二一年)的小型屋宇需求量分別為 33 宗及

500 幢，而後者的數字由有關的原居民代表提供，沒有佐證支持和未經核實；

[符展成先生、劉文君女士和馬詠璋女士此時返回席上。]

- (g) 公眾的意見——當局在這兩宗覆核申請的法定公布期內收到三份公眾意見書，分別由一名北區區議員、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交。該名北區區議員支持這兩宗申請，因為村民可以受惠。創建香港和嘉道理農場暨植物園公司則反對這兩宗覆核申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；批准這兩宗申請可能會有不良的累積影響；區內缺乏符合可持續發展原則的基建和發展藍圖；以及未有符合可持續發展原則的藍圖，就批准這兩宗申請，可能會令村內的生活環境變差，影響居民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後要付上代價；以及

- (h) 規劃署的意見——根據載於城規會文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮述如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請地點現為常耕農地，有活躍的農業活動，是一個面積廣大的「農業」地帶不可或缺的部分，而且位置與李屋的中心區相距較遠，沒有車路可達。漁護署署長從農業發展的角度考慮，並不支持這兩宗覆核申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留，因為申請地點位於景色怡人的鄉郊地區，批准這兩宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外。申請人沒有提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；

- (ii) 李屋的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 2.2 公頃，相等於約 87 塊小型屋宇用地)不足以應付李屋村未來對小型屋宇的需求(需約 533 塊小型屋宇用地)。雖然擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的整個覆蓋範圍都在李屋的「鄉村範圍」內，而且可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，或可因此而從寬考慮這兩宗申請，但擬議的發展並非完全符合「臨時準則」，因為有關的發展會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。李屋村的新界豁免管制屋宇／小型屋宇向來集中在該村的「鄉村式發展」地帶內和該村中心區的東面，而且該村的「鄉村式發展」地帶內尚有 2.2 公頃土地(約 87 塊小型屋宇用地)可供發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。對於李屋的小型屋宇發展需求，應採用循序漸進的方式應付；
- (iii) 在李屋西面同一「農業」地帶內申請地點附近有五宗涉及發展小型屋宇的同類申請，全部均遭小組委員會拒絕。自這些先前的申請被拒絕以來，申請地點的情況和規劃環境沒有重大轉變，加上申請人沒有提出進一步的規劃理據，以回應小組委員會所關注的問題，所以這次城規會並無理由要偏離小組委員會先前的決定；
- (iv) 至於「農業」地帶內那 10 宗獲小組委員會批准的同類小型屋宇申請，包括申請人所舉述的編號 A/NE-TKL/359 至 361 三宗申請，有關地點位於「農業」地帶的東邊，大部分是雜草叢生的休耕農地，而且就在一條區內路徑沿路或附近，可經由該車輛通道接達村內；

- (v) 由於「農業」地帶的西部沒有同類申請獲小組委員會批准，批准兩宗申請會為其他同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令附近的農地流失，而交通和景觀亦會受到負面影響；以及
- (vi) 當局收到反對這兩宗申請的公眾意見書。

88. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。薛國強先生借助實物投影機陳述以下要點：

- (i) 以前，小型屋宇規劃申請所涉的地點要有部分在「鄉村式發展」地帶內，才會獲城規會批准，但最近卻發現在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇規劃申請，如所涉地點在「鄉村範圍」內，亦獲批准；
- (ii) 由於「農業」地帶東部有小型屋宇的規劃申請獲得批准，所以部分村民才照樣申請在「農業」地帶西部興建小型屋宇，不料申請卻被拒絕；
- (iii) 除了不符合「農業」地帶的規劃意向這一理由外，這兩宗申請符合「臨時準則」的大部分規定。既然申請地點位於「鄉村範圍」內，而且在同一「農業」地帶內也有同類的小型屋宇申請獲小組委員會批准，應該可以抵銷不符合規劃意向這個拒絕理由；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就景觀影響方面提出的意見並沒有根據，申請地點現時根本沒有樹木，城規會文件第9324號第5.2.8段所述的三棵現有樹木其實位於申請地點的西面，因此，指這兩宗申請會對現有樹木和鄉郊景觀造成不良影響，對申請人並不公道；

- (v) 運輸署確認擬議的發展對交通不會有嚴重的影響，並認為若沒有其他拒絕理由，這兩宗申請可予以容忍。因此，交通影響不應是拒絕申請的合理理由；
- (vi) 擬議的發展對交通的影響不及「農業」地帶東部獲批准的小型屋宇發展所造成的影響那樣嚴重，因為申請人清楚知道沒有車輛通道通往申請地點，所以不會以為可以使用私家車出入，亦因如此，才沒有建議闢設停車位。因此，車輛交通不會受到負面影響；
- (vii) 「農業」地帶東部獲批准的小型屋宇發展更有可能令交通量增加，影響交通，因為有關地點十分接近坪輦路，該處的小型屋宇住戶有更大可能使用私家車；以及
- (viii) 村民難在「鄉村式發展」地帶內找到合適土地興建小型屋宇。小組委員會以交通會受到負面影響為理由拒絕讓申請人在「鄉村範圍」的西部興建小型屋宇，但在「鄉村範圍」東部興建小型屋宇，對交通的潛在影響更大，小組委員會卻予批准，實在於理不合。現在這兩宗申請應如編號 A/NE-TKL/359 至 361 三宗申請一樣獲得批准。

89. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

90. 一名委員注意到申請人的代表在陳述時表示，申請被拒絕的其中一個理由是交通會受到負面影響，遂請申請人的代表指出城規會文件哪處提及這一點。薛國強先生回應時承認城規會文件沒有提及拒絕理由是交通會受到負面影響，但小組委員會二零一三年一月十一日的會議記錄卻反映出交通影響是其中一個考慮因素。另一名委員說，根據城規會文件、小組委員會二零一三年一月十一日的會議記錄和城規會秘書於二零一三年一月二十五日發給申請人的通知信，負面的交通影響並非拒絕

這兩宗申請的理由。主席補充說，小組委員會拒絕有關申請的主要理由是有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向。

91. 一名委員認為，即使申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，亦不應背離「農業」地帶的規劃意向。

92. 胡潔貞女士回答主席的查詢時指出，李屋的「鄉村式發展」地帶內尚有 2.2 公頃土地(約 87 塊小型屋宇用地)可供發展小型屋宇。

93. 甯漢豪女士注意到「農業」地帶東部的同類申請獲得批准，其中一個考慮因素是「鄉村式發展」地帶內的土地不足。她詢問這一考慮因素是否適用於這兩宗申請。胡潔貞女士說，雖然李屋的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地(約 87 塊小型屋宇用地)不足以同時應付尚未處理的小型屋宇申請(33 塊小型屋宇用地)及預計未來 10 年的小型屋宇需求(500 塊小型屋宇用地，數字由北區地政專員提供)，但足以應付 33 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。

94. 一名委員提到文件的圖 R-2b，查詢編號 A/NE-TKL/359 至 361 三宗獲批准的申請所提出的小型屋宇發展是否已經進行。胡潔貞女士以文件的圖 R-1 作說明，指小組委員會於二零一一年五月二十日批准該三宗申請，由於北區地政專員需時處理有關的小型屋宇申請，有關的小型屋宇可能尚未開始興建。

95. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請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

96. 委員大致備悉申請地點現時是常耕農地，有活躍的農業活動，是一個面積廣大的「農業」地帶不可或缺的部分。擬議的小型屋宇發展不完全符合「臨時準則」，因為有關發展會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。委員亦備悉自「臨時準則」

於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，在有關的「農業」地帶的西部並沒有同類申請獲小組委員會／城規會批准，而獲批准的同類小型屋宇申請，有關地點都位於有關的「農業」地帶的東部，大部分是雜草叢生的休耕農地，而且都在一條區內路徑沿路或附近。

[何培斌教授此時離席。]

97. 一名委員指出申請人沒有提出新的合理規劃理據以支持這兩宗申請，而申請人的代表在會上指申請被拒絕是基於交通會有負面影響，也不正確，是誤解了城規會所考慮的情況。其他委員表示同意。

98. 主席總結說，擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且李屋村的「鄉村式發展」地帶內尚有土地可供發展小型屋宇。自有關的規劃申請遭拒絕以來，規劃情況沒有改變，而申請人亦沒有提出其他合理的理據，令城規會要偏離小組委員會先前的決定。

99. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。現時的申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作小型屋宇發展之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。

100. 會議於下午二時十分恢復進行。

101. 下列委員及秘書出席下午時段的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
馬錦華先生	
陳福祥先生	
陳漢雲教授	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
符展成先生	
何立基先生	
黃令衡先生	
許智文教授	
林光祺先生	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
梁慶豐先生	
陸觀豪先生	
邱浩波先生	

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
王明慧女士

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

一般事項

議程項目 12

[公開會議]

優化土地供應策略：維港以外填海及
發展岩洞——第二階段公眾參與
(城規會文件第 9334 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介部分

102. 下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 黃仕進教授 |] | 目前與奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)有業務往來， |
| 劉興達先生 |] | 該公司是現在要簡介的研究項目的顧問 |
| 林光祺先生 |] | |
| 符展成先生 |] | |

103. 由於此議項是向委員簡介研究第二階段公眾參與的範圍及未來路向，委員同意上述委員所涉利益屬間接利益；因此可留席並參與討論。委員備悉黃仕進教授及劉興達先生已離席。

104. 下列政府部門代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 廖振新先生 | — | 發展局首席助理秘書長(工務)2 |
| 李鉅標先生 | — | 土木工程拓展署土木工程處副處長 |
| 吳國材博士 | — | 土木工程拓展署總土力工程師 |
| 黃志斌先生 | — | 土木工程拓展署高級工程師 |
| 林智文先生 | — | 規劃署總城市規劃師/策略規劃 |

105. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究小組向委員簡介文件內容。發展局廖振新先生作出簡介並陳述下列要點：

- (a) 城規會於二零一一年七月十五日獲簡介有關優化土地供應策略研究(下稱「研究」)，委員普遍支持該項研究及「土地儲備」的概念；
- (b) 第一階段公眾參與於二零一二年三月完成。第一階段公眾參與的結果顯示，大部分市民普遍支持六管齊下的土地供應策略，分別為更改土地用途、收地、重建、填海、發展岩洞和重用前石礦場。大部分市民也同意香港需要更多土地供應，並應建立土地儲備，以應付日後的需求；
- (c) 行政長官於二零一三年施政報告提出有關土地供應的短、中和長期的措施，包括在維港以外適度填海，以及發展岩洞和地下空間。行政長官亦宣布當局決心大規模開發新土地，建立充裕的「土地儲備」，以應付短期土地需要以外的用地需求；
- (d) 過去 10 年，以填海製造新發展用地的的工作幾乎完全停頓，加上其他土地供應方案亦遇到不少挑戰，令土地供應不足的問題日益嚴重。當局需要運用全部六個方案，令土地供應措施更靈活、更富彈性。現建議以填海方式引入三種土地儲備，從而優化土地發展過程，以滿足本港短、中及長期的需要；
- (e) 繼施政報告發表後，當局建議五個近岸填海地點，並以三個現有的公共設施作為遷往岩洞的先導計劃；以及
- (f) 第二階段公眾參與活動於二零一三年三月二十一日展開，為期三個月。公眾參與活動旨在就五個近岸填海地點的擬議選址、擬為在中部水域興建人工島而進行的研究，以及三個發展岩洞項目的擬議選址收集市民的意見。當局安排了連串簡介會及巡迴展覽，而今次簡介旨在就擬議土地儲備及隨後的的研究，徵詢委員的意見。

[陳祖楹女士此時返回會議席上。]

106. 土木工程拓展署李鉅標先生借助投影片陳述下列要點：

背景

- (a) 有需要建立土地儲備以應付社會的不同需要，包括房屋、商業、基建發展，以及社會和社區設施。土地儲備可以不同步伐建立，以滿足不同時候可能出現的不同需要：
 - (i) 首先平整土地，並在落實永久土地用途之前，把有關用地撥作短期臨時用途；
 - (ii) 就具潛力的選址完成詳細的研究和設計，以應付中期的需求。填海工程可按需要在適當時候開展；
 - (iii) 把符合選址準則的地點預留作長期用途，並在需要土地時進行詳細的研究及設計；
- (b) 填海所得的土地最適宜用作土地儲備。填海不會影響現有的土地用途，而且能闢出一大幅新土地，以適時配合未能預計的土地需求。填海能提供新的土地作為調遷地點，以容納受其他土地供應方案(例如重建和收地)影響而須遷移的居民、設施和經濟活動。此外，填海亦能用作重置市區的厭惡性或特別工業設施，減少對當地社區所造成的負面影響，並且騰出珍貴的市區土地作其他用途。由其他供地方案產生的公眾填料，亦可以填海再用。較之於其他土地供應方案，填海較具靈活性，可作全面規劃以建設一個均衡及可持續發展的社區；

[黃令衡先生此時到席。]

第一階段公眾參與的結果

- (c) 第一階段公眾參與的主要目的是就優化土地供應策略及在維港以外填海和發展岩洞的初步選址準則，收集市民的意見；
- (d) 第一階段公眾參與的結果顯示，大部分市民普遍支持擬議優化土地供應策略。在回應者當中，約有 70% 至 80% 贊成有需要增加土地供應，逾 60% 支持建立土地儲備以應付未能預計的需求，以及逾 80% 支持或表示不反對六管齊下的土地供應策略；
- (e) 回應者普遍認同初步選址準則。根據可持續發展的原則，就填海地點的選址準則而言，對當地社區及環境(特別是海洋生態)的影響是較重要的考慮因素；至於發展岩洞的選址準則，則以發展岩洞地點對社會及環境造成的影響，以及工程的可行性為較重要的考慮因素；

具潛力的填海地點

- (f) 挑選具潛力的填海地點的工作包括就香港東部水域、中部水域及西部水域的限制及發展機遇進行概括技術評估。評估結果顯示香港的東部水域除有高生態價值的海岸線外，還遍植紅樹林，並有豐富的海洋生物、海草區及主要珊瑚區。此外，東部水域亦較容易受離岸的巨浪影響，令填海成本增加。另一方面，西部水域已有多項大型基建項目在規劃或興建中，可為日後的填海地點提供發展機遇；
- (g) 當局不會考慮那些對當地社區及環境／海洋生態可能造成嚴重影響的填海地點，而其他地點則會根據選址準則進行評估。當局挑選了五個近岸填海地點(包括龍鼓灘、小蠔灣、欣澳、青衣西南及馬料水)作進一步考慮，同時亦建議就於中部水域興建人工島的可行性再作研究；

- (h) 五個具潛力的近岸填海地點所帶來的主要機遇和挑戰撮述如下：

龍鼓灘(約 200 至 300 公頃)

- (i) 這個具潛力的填海地點連接主要交通幹線，可包括可經擬議屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路往大嶼山，亦可經屯門公路往九龍，以及經九號幹線往新界北部，因而提供就業機會，惠及屯門新市鎮；
- (ii) 選址內有天然海岸線及海灘，附近海域有中華白海豚出沒，擬議填海範圍會避免觸及天然海岸線和中華白海豚活躍的地點。此外，日後的規劃須考慮附近電力廠及天然氣發電廠可能造成的發展限制。初步評估顯示，就現時的標準及新的空氣質素指標所訂較嚴格的標準而言，該區的空氣質素可以接受；因此，該地點可考慮用作住宅發展，但須視乎公眾參與及進一步詳細評估的結果而定；

[許智文教授此時離席。]

小蠔灣(約 100 至 150 公頃)

- (iii) 小蠔灣鄰近機場，可連接主要幹線和基建，包括港珠澳大橋、屯門至赤鱸角連接路及北大嶼山公路，適宜發展策略性經濟活動，例如物流園，以提供就業機會及支援東涌新市鎮的發展；
- (iv) 由於小蠔灣鄰近機場及大蠔保育區，而且附近水域有中華白海豚出沒；因此，日後的規劃須考慮飛機噪音可能造成的發展限制。此外，填海範圍應避免觸及大蠔保育區及中華白海豚活躍的地點；

欣澳(約 60 至 100 公頃)

- (v) 欣澳在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，並規劃作配合日後的旅遊及康樂

活動用途，因而與大嶼山其他旅遊景點產生協同效應。受惠於其鄰近機場的策略性位置優勢，欣澳有潛力發展為商業園，為香港及東涌新市鎮提供商機及就業機會；

- (vi) 欣澳大部分範圍位於機場的航道內，不適宜作住宅發展。此外，擬議填海地點西面發現有具重要生態價值的棲息地，附近水域亦有中華白海豚出沒的記錄。日後的規劃須考慮飛機噪音可能造成的發展限制，並應避免觸及具重要生態價值的棲息地。初步評估顯示，由於欣澳的發展較遠離中華白海豚活躍的地點，因此對中華白海豚的影響較少；

青衣西南(約 80 至 120 公頃)

- (vii) 青衣西南具備接駁現有交通樞紐的優勢，政府現正研究興建十號碼頭的技術可行性。該處並可提供土地，以擴充附近貨櫃碼頭的港口設施，以打造區域物流樞紐，從而創造就業機會，惠及香港及葵青區；
- (viii) 日後的規劃須考慮現有工業設施可能造成的發展限制，尤以考慮在青衣西南進行住宅發展為然；

馬料水(約 30 至 60 公頃)

- (ix) 馬料水十分接近沙田新市鎮及馬鞍山，而且方便接駁至現有鐵路系統；因此可提供寶貴的土地作住宅發展，以及滿足區內對社區設施的需求。馬料水可與沙田污水處理廠遷入岩洞後所釋出的 28 公頃土地產生協同效應。政府正研究遷移沙田污水處理廠的計劃；以及
- (x) 日後須就馬料水的規劃進行周詳的城市設計，以便把新的發展項目融入現有社區；

- (i) 當局會為西部水域的三個地點(龍鼓灘、小蠔灣和欣澳)連同附近的現有及已計劃的項目一併進行累計環境影響評估。雖然當局已盡量避免觸及中華白海豚的熱點，但仍會進行生態調查，包括在這些地點利用經緯儀在陸上追蹤中華白海豚及進行靜態聲納監察，以確定有關措施可能造成的影響，並在需要時制訂緩解措施；
- (j) 我們會汲取外地(包括澳洲、荷蘭、日本、美國及新加坡等)的經驗，以探討能否在日後的填海地點建立生態海岸線，並在潮間區種植紅樹林和建立泥灘。預期可優化五個具潛力填海地點中四個現時具有人工海岸線特色的地點的海洋環境；

[劉志鵬博士此時到席。]

人工島(約 1 400 至 2 400 公頃)

- (i) 大嶼山及香港島之間的中部水域已獲確認有條件發展人工島，原因是該處有很少規劃中的大型基建項目，在環境上受到的限制亦較少；
- (ii) 人工島在規劃上較具彈性，如能配以方便和具成本效益的交通網絡，長遠能夠成為新發展區；
- (iii) 會進行策略性研究以評估人工島對海上交通安全、港口運作、水質、水流及海洋生態的影響。此外，也會研究工程的可行性、交通連繫及可行土地用途等；以及
- (iv) 當局目前尚未決定擬興建的人工島的面積、地點及數目，有關建議須視乎策略性研究的結果而定；

可作發展岩洞的地點

- (k) 除了渠務署正進行的搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性研究外，研究建議把三個現有的公共設施遷往岩洞作為先導計劃。這三個設施包括鑽石山食水及海水配水庫、西貢污水處理廠及深井污水處理廠，可釋出約共六公頃的土地作房屋及其他用途；
- (l) 發展岩洞需要整體性的規劃和實施策略，才能使發展岩洞成為可持續增加土地供應的方法。土木工程拓展署也正進行發展岩洞的長遠策略研究，以擬備岩洞總綱圖及制訂政策指引；
- (m) 政府會進一步探討發展城市地下空間的潛力；

第二階段公眾參與

- (n) 第二階段公眾參與的主要目的是與市民商討建立土地儲備的需要、介紹具潛力的填海地點和可作發展岩洞的地點及其帶來的機遇和挑戰。當局會藉此機會，蒐集市民對政府進一步研究個別地點時須特別注意的事項的意見，包括選址日後可作的土地用途；
- (o) 連串公眾參與活動已展開或會繼續，包括為立法會發展事務委員會、相關區議會、法定團體、當地居民和持份者舉行簡介會，以及舉辦公眾論壇及設有面談訪問環節的巡迴展覽；

未來路向

- (p) 第二階段公眾參與結束後，研究小組會就近岸填海（包括累計環境影響評估）和發展岩洞的地點進行詳細技術研究，以及就人工島進行策略評估，以釐定填海界限；以及

[甯漢豪女士此時返回會議席上。]

- (q) 進行設計及其他法定程序，冀能盡快展開填海工程，建立土地儲備。

討論部分

107. 主席及部分委員提出以下問題及意見：

具潛力的填海地點

- (a) 會否就每個填海地點日後的土地用途諮詢公眾？日後的土地用途或會因應詳細的研究而有所改變，如何在公眾參與活動中回應公眾對填海地點日後的土地用途的期望？
- (b) 有沒有為落實擬議填海計劃訂定時間表及緩急次序？公眾會關注到訂定落實計劃緩急次序的準則；
- (c) 研究小組有沒有探討在屯門、船灣及企嶺下地區開發填海地點的可能性？
- (d) 應在公眾參與活動中強調為落實填海計劃而關設的生態海岸線，會對環境帶來什麼好處；
- (e) 龍鼓灘是最大的具潛力填海地點，但與現有的重要交通網路沒有連繫。現時有沒有就該地點提出的土地用途概念方案？

人工島

- (f) 一如新加坡的情況，可利用公眾填料在香港填海闢建人工島，此舉一方面有助解決填料庫堆填量不足的問題，另一方面可提供土地予所需的發展項目。另外，如可行的話，也可考慮在人工島利用再生能源，以便維持可持續的能源供應；
- (g) 我們的海港十分繁忙，當局在決定選取中部水域為具潛力興建人工島的地點時，曾否考慮此舉對現有海上航道造成的影響？

- (h) 中部水域已非常擠迫，可供興建人工島的空間有限。有沒有香港以外的地方在面對相若限制的情況下是成功興建人工島的？

岩洞發展

- (i) 曾否進行財政評估以確定擬議岩洞發展是否具成本效益？
- (j) 發展岩洞會產生更多公眾填料；因此需要更多土地予以妥善處理。當局在評估發展岩洞的土地供應策略時，有否考慮這一點？

其他

- (k) 現時的填料庫及擬議填海項目可吸納多少在香港產生的公眾填料？
- (l) 在處理剩餘的公眾填料方面，香港現行及長遠的策略是怎樣？
- (m) 留意到沒有一個公眾論壇是在港島舉行，以及當局只會在港島舉行兩個巡迴展覽。當局以什麼準則揀選舉行公眾論壇和巡迴展覽的場地？
- (n) 鑑於具潛力進行填海及發展岩洞的地點備受全港市民關注，現時建議的公眾參與活動的規模並不足夠。擴大第二階段公眾參與活動的規模，並加強宣傳及鼓勵更多市民參與是否可行？
- (o) 應讓公眾就落實不同土地供應策略的先後發表意見；以及
- (p) 長遠來說，日後在填海及發展岩洞的地點或人工島進行的發展項目，會否在結構穩定性、管理及維修等方面遇到困難？

108. 廖振新先生，連同土木工程拓展署李鉅標先生和吳國材博士作出以下回應：

具潛力的填海地點

- (a) 由於當局目前尚未就填海地點訂定確實的土地用途建議，因此會在公眾參與活動中，就填海地點日後的土地用途諮詢公眾。然而，考慮到填海地點所帶來的機遇及所受的發展限制，在公眾參與活動中概括顯示填海地點可作的土地用途是適當的做法。填海地點日後的土地用途會在詳細的技術研究完成後擬訂，當中會顧及公眾對日後土地用途的意見和期望；
- (b) 由於法定分區計劃大綱圖已涵蓋欣澳的填海地點；因此，與其他填海地點相比，預期可較早在欣澳的填海地點落實填海計劃。在填海地點落實填海計劃的時間表會在完成詳細的技術研究後制定；
- (c) 預期第一幅填海所得的土地可於二零一九年使用；
- (d) 在香港東面水域的船灣及企嶺下地區甚具生態價值，因此在當局就具潛力的填海地點進行初步評估時被列為「不准發展地區」。這也符合公眾的期望，即海洋生態不應受影響。至於屯門區，在第 40 區近內河碼頭及第 27 區三聖的兩個具潛力地點，已包括在政府於二零一二年第一階段公眾參與活動公布的 25 個可考慮的填海地點內。由於有關地點面積甚小，加上第 40 區的內河碼頭的海上活動繁忙，而且第 27 區與青山灣一帶的現有住宅發展項目十分接近；因此這兩個地點沒被選用；
- (e) 龍鼓灘的具潛力填海地點主要使用現時的龍門路，而龍門路可擴闊以配合日後的發展，包括住宅用途。下一階段會就日後的土地用途、交通需求及現有道路容車量進行詳細評估；

- (f) 在填海地點關建悉心設計的生態海岸線，有機會讓天然海岸線重現，從而改善環境。這做法在其他國家廣為採用。一些著名的生態海岸線例子包括美國西雅圖的 Lake Washington 和澳洲新南威爾斯的 Gough Whitlam Park Cooks River；

人工島

- (g) 新加坡以垃圾灰填海興建人工島。然而，香港沒有這些填料可用。人工島日後的土地用途極具靈活性，可以用作市區的伸延、新發展區或重置工業設施的地點。至於人工島的能源供應，則視乎詳細研究及公眾參與的結果而定；
- (h) 當局在初步評估具潛力發展人工島的地點時，已充分考慮現有三條航道(即東博寮海峽、西博寮海峽及北長洲海峽)及多個碇泊區(供指定在香港中部水域停泊的各類船隻使用)。另外，當局會進行策略性研究，以便在考慮海上交通安全、港口運作、水質及海洋生態後，確定在中部水域關建人工島的具體位置及面積。此外，也會物色適合的地點以重置受影響的碇泊區；
- (i) 海外有很多關建人工島的成功例子，例如新加坡的 Trash Island 及大阪的關西國際機場。本港的赤鱸角機場也是人工島，填海面積約為 1 200 公頃；

發展岩洞

- (j) 在評估應否落實岩洞發展時，成本效益是重要考慮因素之一。岩洞所需的發展成本會按有關地點(把現有公眾設施遷往岩洞後釋出的土地)日後用途的土地價值評估。至於一些例如污水處理廠等設施，重置有關設施在社會及環境方面所帶來的無形得益，也會在分析成本效益時予以充分考慮。目前三個具潛力的選址位於現有已開發區附近，可利用現有的基建設施及道路網。預期日後在這些地點進行發展所

需的發展成本不高。當局會在詳細研究階段進行大規模成本效益分析；

- (k) 土木工程拓展署先前曾盤點政府的設施，並確定一份載有超過 400 項可遷往岩洞的現有政府設施的清單。在第一階段公眾參與活動結束後，當局經考慮有關地點的土地面積、位置及通道、是否鄰近地質條件極適合發展岩洞的地點，以及有關設施是否適合遷往岩洞等各種因素後，把名單上的項目縮減至 21 個；
- (l) 香港約有三分之二的土地適合作岩洞發展，這些土地的地質為堅固的花崗岩及火山岩。香港現有的石礦場只可生產約 30% 所需的岩石物料，但大部分從岩洞發展挖取的岩石都屬優質建築物料，可在其他建造項目中再用。因此，發展岩洞不大可能對處置公眾填料造成重大影響；

其他

- (m) 由政府項目產生的公眾填料當中只有約 20 至 25% 可供香港的其他建造項目再用。然而，每年仍約有六億公噸剩餘公眾填料需要處置。位於將軍澳及屯門的兩個臨時填料庫（面積分別約為 100 公頃及 40 公頃）已飽和；
- (n) 自二零零七年以來，香港每天都會利用 60 艘船隻把剩餘的公眾填料運往台山的處置點，填海而得的土地約有 420 公頃。把剩餘填料運往離岸的處置點處理需要高昂的運送成本，而且會排放大量二氧化碳，並非可持續的長策。此外，長遠來說，也不能確定香港能否繼續使用設於台山的處置點，因為須視乎當局每年與台山政府進行磋商的結果而定；
- (o) 第二階段公眾參與活動的規模是為配合活動的特定目標而設，即收集社會各界對選定的填海及岩洞發展地點的意見；因此，為方便可能受這些具潛質的發展地點影響的區內人士，公眾論壇及巡迴展覽會

安排在他們易於前往的地點舉行。除了兩個公眾論壇外，立法會發展事務委員會也會安排公聽會，讓市民就有關問題發表意見。此外，如有需要，研究小組會出席為其他關注團體安排的簡介會。目前第二階段公眾參與活動的規模實屬恰當；

- (p) 建造人工島的技術十分先進。當局最近曾經使用不挖泥填海的創新技術興建港珠澳大橋，避免土地下陷的問題出現；
- (q) 雖然把公眾設施遷往岩洞在香港是一個較新的概念，但本港使用特別設計的岩洞以容納公眾設施的情況並不罕見，例子包括位於赤柱並於一九九五年投入服務的污水處理廠，以及於八十年代興建的港鐵站。這些岩洞發展項目在管理及維修方面沒有遇過重大問題；以及
- (r) 太古港鐵站及西灣河港鐵站是香港最早期的岩洞發展項目，建於一九八四年，約 30 年來車站一直運作良好。與地面的發展項目相比，岩洞全年的溫度介乎攝氏 20 至 25 度，可為若干需要穩定環境的設施提供理想的環境。此外，岩洞發展項目也可減少佔用地面的土地，有助解決可供發展土地嚴重短缺的問題。

109. 經進一步討論後，主席總結說，委員普遍支持建立土地儲備及以多管齊下的方法，包括在維港以外填海及發展岩洞，以增加土地供應。他希望委員提出的意見對研究小組有用，並在研究的下一階段為新的發展地點制定土地用途時予以充分考慮。主席多謝政府部門的代表出席會議，他們均於此時離席。

議程項目 13

[公開會議]

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究第一階段社區參與
(城規會文件第 9339 號)

[會議以廣東話進行。]

110. 以下委員就此議項申報利益：

黃仕進教授]	各人與在此議項下要簡介的研究項
劉興達先生]	目的顧問－奧雅納工程顧問香港有
林光祺先生]	限公司(下稱「奧雅納」)有業務往
符展成先生]	來

111. 由於此議項是向委員簡介該項目的研究範圍，委員同意上述委員所涉利益屬間接性質，因此可留席並參與討論。委員備悉黃仕進教授和劉興達先生已離席。

簡介部分

112. 以下政府代表及研究顧問此時獲邀到席上：

丘家泰先生	－	規劃署總城市規劃師／跨界基建發展
馮志慧女士	－	規劃署高級城市規劃師／跨界基建發展
葉永祥先生	－	土木工程拓展署總工程師
楊詠珊女士]	
陳禮仁先生]	奧雅納(顧問)
劉慧璋女士]	

113. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究小組向委員簡介這項研究。

114. 規劃署總城市規劃師／跨界基建發展丘家泰先生作出簡介並提出下列要點：

- (a) 元朗南房屋用地規劃及工程研究(下稱「研究」)的主要目的，是探討及優化在元朗南棕地上(現時作露天貯物場、倉庫及鄉郊工場用途)發展房屋和其他用途，輔以基礎建設及社區設施，並藉此改善現時的環境；

- (b) 研究的第一階段社區參與活動於二零一三年四月十六日展開。所收集到的公眾意見將會在研究的下一階段制訂發展方案及擬備《初步發展大綱圖》時會被充分考慮；以及
- (c) 簡介旨在就元朗南發展的規劃議題和指導原則徵詢委員的意見。

115. 奧雅納的楊詠珊女士借助投影片陳述下列要點：

背景

- (a) 元朗南是元朗平原的一部分，在六十至七十年代大多用作鄉郊居所及農業用途。隨着元朗新市鎮發展（不包括元朗南）及農業活動在八十年代式微，雖然元朗南大致上仍是鄉郊地區，但露天貯物場、倉庫、工場及工業用途擴散，破壞了該區的鄉郊環境；
- (b) 二零一一至一二年施政報告公布當局會「研究把……元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途」。此外，發展元朗南是二零一三年《施政報告》中增加長遠土地供應的其中一項措施；
- (c) 規劃署及土木工程拓展署於二零一二年十一月共同展開研究，研究範圍涵蓋約 1 560 公頃土地，當中包括具發展潛力區、元朗新市鎮、十八鄉及屏山。具發展潛力區佔地約 200 公頃，位於元朗新市鎮南面，並包括兩大部分，分別位於唐人新村（在分區計劃大綱圖上大部分劃作低密度住宅發展）及大棠一帶（在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶）。具發展潛力區約一半範圍現為露天貯物場、工場及倉庫，其餘範圍主要為常耕／休耕農地、低密度住宅發展及荒地。研究會在具發展潛力區及研究範圍內的其他適當地方，探討具潛力作房屋發展的用地；

- (d) 研究的主要目的是探討和優化元朗南棕地上發展房屋和作其他用途的潛力，並探討有否機會可改善因雜亂的露天貯物場、鄉郊工場、倉庫及工業用途擴散以致影響現有居住環境的情況；
- (e) 研究包括以下三個階段的社區參與：
 - (i) 第一階段社區參與旨在徵詢公眾對發展機遇及限制、主要議題及指導原則的意見；
 - (ii) 第二階段社區參與旨在收集公眾對《初步發展大綱圖》的意見；以及
 - (iii) 第三階段社區參與旨在收集公眾對《建議發展大綱草圖》及《初步發展藍圖》的回應。
- (f) 第一階段社區參與已於二零一三年四月十六日展開，為期兩個月至二零一三年六月十六日；

機遇

- (g) 因接近元朗新市鎮、擬議洪水橋新發展區及元朗公路，該處有潛力作較高密度的發展，以提供房屋土地供應；
- (h) 具發展潛力區內有多處地方現為雜亂的露天貯物場、鄉郊工場及倉庫(佔地約 93 公頃，為具發展潛力區總面積的 47%)，這些用途擴散令環境惡化。藉着元朗南的發展，並透過恰當的土地用途規劃、城市設計及基礎設施，以及提供政府、機構或社區設施，區內的居住環境可得以改善；

限制及主要議題

- (i) 元朗南沒有鐵路服務，也沒有道路直接連接元朗公路，而元朗公路是連接元朗南及市區的唯一策略性道路。公庵路是貫穿位於大棠的具發展潛力區的唯一主要道路，但其設計不符合標準，交通容量亦有

限，這會對將來的發展構成限制。研究會探討改善交通容量及把元朗南連接至元朗新市鎮及擬議洪水橋新發展區的可行性；

- (j) 元朗公路、露天貯物場、工業用途及禽畜養殖場所造成的環境影響可能會限制日後的發展；
- (k) 在制定發展建議時，有需要考慮現有的一些低密度住宅發展、原居民和非原居民鄉村、墳地和農地；
- (l) 元朗南大部分地方沒有公共排污系統。元朗南發展項目的污水排放須符合「不會引致后海灣的污染物有淨增加的要求」。此外，元朗南發展可能會對現有排水系統造成一些影響；
- (m) 在制定發展建議時會考慮研究範圍內的文化遺產、自然景觀及具重要生態價值的特色，例如位於楊家村的河溪、大棠鷺鳥林及大欖郊野公園；
- (n) 具發展潛力區約 85% 為私人土地，這些土地業權複雜，有些更屬「祖堂地」，會對落實未來的方案造成影響；
- (o) 大部分具發展潛力區的地底為大理石石層，可能含有脆弱和未鞏固物質的溶洞及空隙，對建造地基帶來一定挑戰；
- (p) 現有發展密度逐漸由北面的元朗新市鎮下降至元朗南。當局會以周邊狀況作為具發展潛力區規劃及城市設計的背景；

指導原則

- (q) 研究將根據以下六項指導原則研究和處理有關發展機遇、限制／主要議題的事宜：
 - (i) 將元朗南的棕地轉為有利的用途及充分利用其發展潛力，以應付房屋及其他土地用途的

需要，輔以足夠基礎建設、社區設施及休憩用地；

- (ii) 改善元朗南現有的居住環境、處理工業與住宅為鄰所產生的問題及締造一個可持續及宜居的社區，並提供機會進行綠化、闢設通風廊及改善景觀，包括研究美化公庵路現有明渠的可能性；
- (iii) 在制訂土地用途建議及發展密度時，考慮附近鄉村現有的區內特色及文化遺產；
- (iv) 考慮現有鄉村（原居民和非原居民鄉村）、現有相鄰及面積相當大的常耕農地和位於山邊的墳地；
- (v) 考慮自然景觀和重要的生態價值資源，包括古樹名木、楊家村的河流、大棠鷺鳥林及大欖郊野公園；以及
- (vi) 加強與元朗新市鎮及周邊發展(包括村落和擬議洪水橋新發展區)的連繫；以及

第一階段社區參與活動

- (r) 第一階段社區參與包括以下主要活動：
 - (i) 為立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會、元朗區議會、屏山鄉鄉事委員會及十八鄉鄉事委員會安排簡介會；
 - (ii) 與不同持分者，包括當地的居民／村民、農民和商戶、環保／關注團體及專業團體就特定專題進行焦點小組會議；
 - (iii) 舉行社區論壇，為公眾提供一個表達及交流意見的平台；

- (iv) 舉辦巡迴展覽、使用規劃署的流動展覽車展示宣傳資訊及郵寄宣傳資料(透過香港郵政通函郵寄服務及一般郵寄服務寄發給在具發展潛力區內的住戶／商戶)，以便發放有關研究的資料；以及
- (v) 設立研究網站，發布與社區參與相關的資料和活動及收集公眾意見。

討論部分

116. 主席及部分委員提出以下問題及意見：

- (a) 如何處理有關符合「后海灣零排放要求」的限制？
- (b) 研究範圍涵蓋面積較大的地區，包括兼具低密度住宅發展特色的元朗新市鎮、屏山及十八鄉。為何只挑選唐人新村及大棠兩地區作為研究的具發展潛力區？
- (c) 由於具發展潛力區約 85% 為私人土地，而這些土地業權複雜，會對落實發展造成影響，因此應考慮制訂諮詢策略，讓公眾及相關持份者參與，從而更有效地落實未來的發展；
- (d) 由「祖堂」擁有的土地在具發展潛力區所佔的百分比為何？
- (e) 研究所提出的建議會否影響具發展潛力區內的原居民鄉村？以及
- (f) 具發展潛力區內大部分範圍的現有露天貯物場、鄉郊工場及倉庫對本地經濟有利，當局有沒有任何重置受影響的露天貯物場及工業用途的建議？

117. 丘家泰先生，以及奧雅納的楊詠珊女士和陳禮仁先生在回應時提出下列各點：

- (a) 研究小組一直就具發展潛力區內的污水問題與有關部門，包括土木工程拓展署、環境保護署及渠務署緊密合作，以期符合不會引致后海灣的污染物淨增加的要求。此外，亦會進行更深入的勘查，以探討是否可增加現有污水設施的承載力，包括改善現有的元朗污水處理廠；
- (b) 兩個擬議具發展潛力區主要為棕地，現時用作露天貯物場、倉庫、工場及工業用途。具發展潛力區並不包括所有原居民鄉村、已獲許可的墓地及在相關的分區計劃大綱圖上劃為「農業地帶」的範圍；
- (c) 「祖堂」擁有的土地散布於具發展潛力區內，「祖堂地」的確實面積仍在核實中，有關資料會在研究的下一階段備妥；
- (d) 具發展潛力區內的原居民鄉村的「鄉村範圍」內的土地不會受任何發展建議影響；以及
- (e) 研究小組現正就具發展潛力區內不同的露天貯物場及倉庫的分類進行更詳細的分析。初步評估結果顯示，現有與港口後勤用途有關的露天貯物場、倉庫、鄉郊工場約佔總面積的 5% (約 4.3 公頃)，而其餘範圍大部分用作露天貯存各類物品，包括建築機器和設備、建築材料及泥沙、回收物料及其他雜項／家居用品。研究會考慮把這些露天貯物或倉庫用途一併置於具發展潛力區內的特定範圍或其他地方的合適地點，以便釋出寶貴的土地資源作其他有利用途。

[何立基先生此時暫時離席。]

118. 經進一步討論後，主席就討論作出總結，並說委員提出的意見對研究小組進行研究的下一階段工作十分有用。主席多謝政府部門的代表及研究顧問出席會議。他們於此時離席。

西貢及離島區

議程項目 14

[公開會議]

初步考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》

(城規會文件第 9333 號)

[會議以廣東話進行。]

119. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。

120. 主席表示歡迎，並請西貢及離島規劃專員向各委員簡介文件的內容。

121. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，陳述以下詳載於文件的各個有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》的要點：

背景

- (a) 二零一零年九月三十日，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《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》，以供公眾查閱，並於展示期內收到 14 份申述書。城規會在二零一一年三月十一日考慮各項申述後，決定不接納有關申述，並同意在擬備分區計劃大綱圖的階段考慮申述人的建議，仔細劃定各土地用途地帶；
- (b) 二零一一年十月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准白腊發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/SK-PL/2。依據條例第 20(5)條，白腊發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一三年九月三十日止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖以取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對白腊地區的法定規劃管制；

- (c) 二零一三年一月十一日，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)條指示城規會擬備涵蓋白腊地區的分區計劃大綱圖；

規劃區(下稱「該區」)

- (d) 該區所涵蓋的總面積約為 6.8 公頃，位於西貢半島南岸，完全被西貢東郊野公園包圍，東面、北面及西面山巒起伏，南面海岸線景色怡人，包括白腊灣海灘，該海灘已劃為西貢東郊野公園一部分；
- (e) 該區富有鄉郊田園特色，主要有村屋、灌木叢、林地、草地、休耕農地及河道。白腊村是該區唯一的認可鄉村，村屋大多數高兩至三層，並且空置，但有部分仍有村民居住。該區的東部及北部是休耕農地，現已變成再生草地。有天然河道由北向南穿過該區，流入白腊灣，北部較遠處是萬宜水庫；

在考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (f) 自發展審批地區草圖在二零一零年九月三十日刊憲後，白腊地區有三宗獲批准的規劃申請，涉及興建一幢小型屋宇和 11 幢新界豁免管制屋宇；
- (g) 申述人就發展審批地區草圖所提出的主要土地用途建議概述如下：
- (i) 世界自然基金會香港分會建議把白腊納入為西貢東郊野公園的一部分，以更好保存該區自然環境的完整，另建議把在二零零九年進行挖土工程的農地劃為「自然保育區」，以助自然生境的復原；
- (ii) 西貢鄉事委員會和白腊村原居民代表建議預留更多土地作鄉村發展，以及闢設一條從西貢通往白腊地區的車輛通道；以及

- (iii) 有些土地擁有人建議把白腊地區內他們的私人地段及毗連的政府土地劃為「鄉村式發展」地帶；

在擬備分區計劃大綱圖時收到的發展建議

- (h) 世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和長春社等環保關注團體普遍建議，日後的分區計劃大綱圖應以自然保育為重點，而擬議的「鄉村式發展」地帶範圍應局限在現有構築物所在的地方及其周邊地區，同時要保存和保護生態易受影響的林地；
- (i) 二零一零年十月七日，土地及建設諮詢委員會考慮了一項於白腊興建一所設有寄宿設施的國際學校的建議，並決定不支持該計劃，因為擬議的這項發展與周邊具有高景觀和自然保育價值的環境並不協調；
- (j) 村代表在二零一二年七月就分區計劃大綱圖提交了土地用途建議。他們建議把該區中部約 4.5 公頃的土地(包括現時的白腊村和休耕農地)劃為「鄉村式發展」地帶，以應付該村未來 10 年的小型屋宇需求。此外，他們建議把該區北部的林地(約 0.34 公頃)劃為「農業」地帶，另把東南部和南部的土地(約 0.66 公頃)劃為「康樂」地帶，闢作設有殘疾人士停車場的殘疾人士度假營，並把西南部現時被灌木叢和天然林地覆蓋的土地(約 1.3 公頃)劃為「綠化地帶」；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

- (k) 該區的整體規劃意向，是保護區內具有高自然景觀價值的地方及自然鄉郊環境，使這些地方能與附近西貢東郊野公園的整體自然美境互相輝映；同時預

留土地，以供日後白腊的原居民鄉村發展小型屋宇之用；

環境及保育方面的考慮因素

- (1) 根據漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)所進行的生態調查，林地有很多土生的生物品種。這些林地與附近西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處的天然生境的生態緊密相連。白腊村附近的林地就曾錄得一種具保育價值的植物香港大沙葉。根據《林區及郊區條例》(第 96 章)，這是受保護植物。因此任何可能對該區整體鄉郊特色和附近生態易受影響地區造成負面影響的發展，都應避免。漁護署署長認為把這些林地劃為「自然保育區」是恰當的；

供鄉村發展的土地

- (m) 白腊村是該區唯一的認可鄉村，其「鄉村範圍」所涵蓋的土地約有 6.85 公頃，並超出分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍。自發展審批地區圖公布後，當地村民一直要求於區內預留足夠的土地，以應付小型屋宇的需求。西貢鄉事委員會也堅持原居村民應獲准於「鄉村範圍」內興建小型屋宇。不過，環保關注團體則建議，分區計劃大綱圖上的擬議「鄉村式發展」地帶範圍應局限在現有構築物所在的地方及其周邊地區，而其他例如低地林區和混合灌木叢等構成鄰近西貢東郊野公園的天然林地的生態和環境易受影響地區，不應劃入「鄉村式發展」地帶；
- (n) 因應區內人士和環保關注團體的要求和關注，規劃署根據西貢地政專員所提供的白腊村未來 10 年小型屋宇需求預測數字的最新資料，評估了土地的供應量是否能應付該村的小型屋宇需求。西貢地政專員表示，根據白腊村原居民村代表在二零一二年十二月提供的資料，白腊村尚未處理的小型屋宇申請有 7 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求量是 72 幢(二零一零至一九年的需求量為 15 幢)。根據原

居民村代表的解說，這個最新的 10 年預測數字包括居於海外的男性後裔。根據規劃署的初步估計，要興建 79 幢小型屋宇，總共需要大約 1.8 公頃土地；

- (o) 規劃署已根據上文所述的小型屋宇需求量和認可鄉村的「鄉村範圍」，分析「鄉村範圍」內的土地情況，所考慮的包括現有村落所在、先前獲批准的小型屋宇申請、環境狀況和天然地貌；
- (p) 該區完全被西貢東郊野公園包圍，東面、北面及西面山巒起伏，南面白腊灣海岸線風景怡人。該區的中部及北部是休耕農地，現時已長滿雜草及灌木。由於該區中部的草地平坦，又靠近現有的鄉村，而且面積足夠應付尚未處理的小型屋宇申請和預測未來 10 年的小型屋宇需求，因此該處是最適宜劃為「鄉村式發展」地帶的地點。把小型屋宇發展集中於適當的地點可避免對自然環境造成不應有的滋擾及使區內的有限基礎設施超出負荷。因此，規劃署建議保護鄰近西貢東郊野公園一帶的林地；
- (q) 現時擬議的「鄉村式發展」地帶所涵蓋的總面積約為 2.36 公頃，主要包括現有的鄉村民居、村屋羣所在之處及其周邊地區，以及已批准發展小型屋宇和新界豁免管制屋宇的地區(0.56 公頃)。在擬議的「鄉村式發展」地帶內，有約 1.8 公頃位於該區中部的土地可用來應付小型屋宇的需求。現有規劃申請這項措施，村民可申請於「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，可能會獲城規會批准；
- (r) 基於對水質的關注，環境保護署署長對擬議「鄉村式發展」地帶的面積有所保留。不過，白腊並非位於集水區，而且據西貢地政專員表示，針對水質影響的問題，在審批小型屋宇申請時，會按環境保護署(下稱「環保署」)指引處理：
 - (i) 所有擬在河溪、水泉、水井或海灘 15 米範圍內發展小型屋宇的申請都予拒絕；

- (ii) 在河溪 15 至 30 米範圍內的小型屋宇的化糞池和滲水井系統的設計和建造工程，必須符合環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；以及
- (iii) 在河溪、水泉、水井或海灘 30 米範圍外的小型屋宇的化糞池和滲水井系統的設計，必須符合地政總署的《鄉村式屋宇的排水及衛生規定》的指引；

作農業用途的土地

- (s) 該區北部曾有違例挖土工程進行的地方，現時是人工池塘和休耕梯田。漁護署署長表示，這區的復耕潛力高。因此，規劃署建議把這區劃為「農業」地帶；

行人徑

- (t) 該區可由一條連接西貢萬宜路的行人徑到達，而白腊村和該行人徑的大部分路段都在西貢東郊野公園範圍內。因應當地村民的要求，西貢民政事務處建議把該行人徑改道，並建造斜道，改善該行人徑，方便村民利用手推車運送物品到白腊。這項建議已在二零一二年十月十七日提交郊野公園及海岸公園委員會考慮；

土地用途地帶

- (u) 白腊村是該區唯一的認可鄉村。「鄉村式發展」地帶(約 2.36 公頃)的界線是根據「鄉村範圍」、該區地形、現有民居的分布模式、用地限制、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量而劃的；
- (v) 「農業」地帶(約 1 公頃)涵蓋該區西北部在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；

- (w) 「自然保育區」地帶(約 3.44 公頃)涵蓋該區邊緣(即該區東部、東南部、南部、西南部及北部)的林地，這些林地與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片；

諮詢

- (x) 已諮詢政府各局和部門，並已適當地加入他們的意見；以及
- (y) 倘城規會同意，規劃署會把《分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》提交西貢區議會及西貢鄉事委員會以作諮詢，稍後會把兩會的意見提交城規會作進一步考慮。

122. 一名委員得知村代表建議把該區的東南部劃為「康樂」地帶，而該區南面又有優美的海灘，遂詢問當局會否考慮把該區的部分地方劃作康樂用途，以作配合。這名委員又說，該區頗為偏遠，又沒有車輛通道，把大片土地劃為「農業」地帶根本不切實際。

123. 鍾文傑先生說，根據村代表提交的建議，該「康樂」地帶主要是用作發展殘疾人士度假營和殘疾人士停車場。村代表也建議興建一條由西貢萬宜路通往該區的車輛通道，但這可能會對該區的天然景觀造成不良影響。如有需要在區內闢設度假營設施，現有機制可向城規會申請於「鄉村式發展」地帶內發展「度假屋」。至於該區北部的擬議「農業」地帶，由於主要涵蓋休耕梯田和一個人工池塘，所以並不適合發展小型屋宇。由於漁護署署長表示該處土地復耕潛力高，因此，把這處劃為「農業」地帶是恰當的。

124. 同一名委員又說，康樂用途不一定要有車輛通道作為配套，並認為如能找到合適的地點，應把該區一些土地劃作康樂用途。

[何立基先生此時返回席上。]

125. 鍾文傑先生說，村代表提議把該區西南部劃作「康樂」地帶的地方現時主要是長滿成齡樹的林地。於該區進行任何康樂發展都可能會對周邊地區的景觀和環境造成不良影響。由於沒有實質的發展計劃或技術評估報告以證明有關的康樂用途不會對周邊地區的景觀、交通、排污和環境造成不良影響，因此於分區計劃大綱圖劃設「康樂」地帶可能有欠恰當。不過，分區計劃大綱圖把「康體文娛場所」列為「農業」地帶的第二欄用途，已有足夠的彈性，使該區可發展康樂用途。鑑於現有天然環境的景觀質素高，規劃署認為城規會較宜通過規劃申請制度施加規劃管制，這樣才能確保擬議發展的康樂用途與周邊地區協調，不會對交通、排污、景觀和環境造成不良影響。

126. 一名委員說，土地用途地帶建議應按照該區的規劃意向而制訂，遂詢問該區的整體規劃意向為何。另外，這名委員又指，既然大約 1.8 公頃的土地已足夠應付白腊村尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求，故對該局劃出 2.36 公頃土地作為「鄉村式發展」地帶以發展小型屋宇的做法表示關注，並認為此舉似乎與當局規劃其他發展審批地區圖或分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶時的做法不一致。這名委員又詢問，香港整體可供發展的土地短缺，原居民鄉村對小型屋宇的需求卻不斷增加，政府如何應付全部需求。

127. 主席說，白腊地區是郊野公園「不包括的土地」，該區的整體規劃意向是保護具有高景觀價值的自然環境，使這些地方能與附近西貢東郊野公園的整體自然美境和景觀互相輝映。政府一直在檢討小型屋宇政策，至今已有若干年。由於所涉問題複雜，政府需要更多時間才能完成檢討小型屋宇政策的工作。

128. 鍾文傑先生說，在規劃該區的土地用途地帶時，已考慮到要保護該區有高生態價值的天然生境，例如在該區邊緣的林地，這些林地與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片。白腊村是該區唯一的認可鄉村，應在切實可行的情況下，盡量提供足夠的土地，應付該村對小型屋宇的需求。現時擬議的「鄉村式發展」地帶所涵蓋的土地合共有 2.36 公頃，主要包括現有鄉村民居所在的地方、已批准發展小型屋宇／新界豁免管制屋宇的地區(約 0.56 公頃)，以及該區中部那些適合日後發展小型屋宇的平地(約 1.8 公頃)。在「鄉村式發展」地帶內只有

大約 1.8 公頃的土地(相等於大約 79 幅小型屋宇用地)可以用來應付尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求。現時擬議的「鄉村式發展」地帶較白腊村的「鄉村範圍」小得多，後者的面積約為 6.83 公頃，範圍超出分區計劃大綱圖的規劃區範圍。

129. 另一名委員表達關注，指很多郊野公園都不易達，又沒有基本的配套設施，例如公眾停車場、公廁和小食亭，實造成不便。這名委員詢問，如果劃設了「康樂」地帶，會否促使當局為該區提供基本的配套設施，令該區使用者更為方便。

130. 主席說，城規會應集中考慮該區的土地用途建議。雖然當局特意保持部分郊野公園地區的天然和寧靜的狀況，但亦同時特意容許在一些郊野公園地區使用私家和公共交通工具，使這些地區更方便易達，並提供步行徑、燒烤地點和其他配套設施，為遊客提供多方面的選擇。

131. 基於對水質的關注，環保署黃耀光先生說，該署對擬議「鄉村式發展」地帶的面積有所保留。擬議的「鄉村式發展」地帶被一條流向南面白腊灣的河道一分為二。由於現有的公共污水渠並不覆蓋該區，而且該區靠近現有的河道，使用原地化糞池和滲水井並非有效的排污方法。因此，該署十分擔心「鄉村式發展」地帶擴大後，發展大量小型屋宇，會對下游景色怡人的海灘的水質造成不良影響。

132. 一名委員說，規劃署擬備白腊和另一個郊野公園「不包括的土地」鎖羅盆的分區計劃大綱圖時都是採用同一方法，訂定土地用途地帶建議。兩份分區計劃大綱圖都旨在保護現有的自然環境，並提供土地供日後發展小型屋宇，以應原居村民所需。這名委員認為，該區只有少量村屋，大部分農地已荒廢一段長時間，以現時這種情況，如果按現有建議把一大片土地劃作「鄉村式發展」和「農業」用途，未必可以善用該區的土地資源。這名委員建議當局衡量於公眾諮詢中收集的不同持份者的意見，再微調初步的土地用途建議。

133. 因為當局純粹以白腊村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字為依據，而有關數字竟由二零零九年的 15 幢大增至二零一三年的 72 幢，所以另一名委員也對當局預留大約 2.36 公頃土

地作「鄉村式發展」地帶表示同樣的關注，從航攝照片所見，該區只有少數人居住，大部份地方仍未開發，這名委員認為現時建議的「鄉村式發展」地帶不切實際。

134. 主席說，由於有很多變數，而且每條鄉村的情況不同，現時很難準確估計每條鄉村的未來小型屋宇需求。當局是考慮過現時的土地環境、「鄉村範圍」的界線、未來的小型屋宇需求，以及環保關注團體、當地村民和鄉事委員會的不同意見，並小心平衡過各項有關因素後，才劃出現時所擬議的「鄉村式發展」地帶。事實上，擬議的「鄉村式發展」地帶的面積遠較「鄉村範圍」為小。至於委員提出應使用該區作更有益處用途的意見，主席說，該區位於郊野公園「不包括的土地」內，一般的規劃原則是保護自然環境而不鼓勵進行大規模的發展。他又說，現時的土地用途建議只是為了方便西貢區議會和西貢鄉事委員會展開討論。當局可能會因應在諮詢過程中從兩會所收到的意見，修訂初步土地用途建議。

[劉文君女士此時離席。]

135. 一名委員同意採用白腊分區計劃大綱草圖的現有土地用途建議來進行諮詢。不過，鑑於無法核實有關小型屋宇預測數字的資料，這名委員詢問當局會否考慮檢討訂定法定圖則的「鄉村式發展」地帶界線的既定做法。

136. 秘書解釋說，當局自一九九一年首度擬備鄉郊地區的法定圖則時，已確立在劃定法定圖則的「鄉村式發展」地帶時所採用的一般原則，而這原則一直應用於其他分區計劃大綱圖，包括涵蓋郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖。「鄉村式發展」地帶的界線是根據認可鄉村的「鄉村範圍」、已獲批准和尚未處理的小型屋宇申請數目、所估計的未來 10 年的小型屋宇需求、該區地形及現有鄉村民居的分布模式而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方及河道都盡量不劃入此地帶內。雖然既定的原則是應在「鄉村式發展」地帶內預留足夠的土地，盡可能應付未來 10 年的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶的面積無論如何都不會大於「鄉村範圍」。不過，如果有些鄉村的「鄉村範圍」內找不到足夠的合適土地發展小型屋宇（例如景觀價值高的地區，或原居民村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字不可靠），在區劃「鄉村式發展」地帶時便會採用

不同的做法。規劃署可視乎情況，採用靈活的做法劃出一個共同的「鄉村式發展」地帶，涵蓋同一「鄉」內而位置接近的數條原居民鄉村，而西貢區正有這種情況；或採用循序漸進的做法，先劃出一個暫不能應付未來 10 年全部小型屋宇需求的「鄉村式發展」地帶，之後密切留意着未來 10 年的小型屋宇需求，如有需要，就檢討「鄉村式發展」地帶。秘書又說，委員考慮現有分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶時，應考慮最新的未來 10 年小型屋宇需求數字(即 72 幢小型屋宇)是否合理，以及可否找到足夠的合適土地發展小型屋宇。

137. 一名委員說，自清朝開始，當地村民幾代人已於白腊地區居住和從事農業活動。雖然該區的規劃意向是保存天然的優美環境，但在訂定該區的土地用途建議時，也應尊重當地原居村民的傳統發展權利。

138. 另一名委員說，雖然該區的歷史應予尊重，但未來的小型屋宇需求在三年內竟由 15 幢大增至 72 幢，此情況也令人關注。該區位置偏遠，車輛不達，而且只有數幢村屋，所以短期內，這些小型屋宇應該不會全部在「鄉村式發展」地帶發展。這名委員說，在區劃該區的「鄉村式發展」地帶時，較宜採用循序漸進的做法，即先劃一個面積較小的「鄉村式發展」地帶，並把其周邊地區(包括擬議的「農業」地帶和現有河道以東的「鄉村式發展」地帶部分)改劃為「綠化地帶」，以便城規會可藉着規劃申請制度密切監察小型屋宇發展。

139. 主席說，即使分區計劃大綱圖劃了一個大面積的「鄉村式發展」地帶，由於在區內發展的小型屋宇數量少，因此該區現有的自然環境或景觀特色仍會得到保存。不過，由於按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的，所以小型屋宇發展只會在特殊情況下，或必須符合評審小型屋宇申請的「臨時準則」，才會獲得批准。

140. 秘書說，規劃署訂定分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶界線時，會把最新的未來 10 年小型屋宇需求數字與在擬備發展審批地區圖時所取得的數字互相比較。除非數字升幅非常大而且沒有充分的理據支持，否則該署通常會考慮最新的數字。規劃署訂定邊境禁區的分區計劃大綱圖時也採用同樣的做法。

141. 秘書要求鍾文傑先生向委員簡介採用白腊村最新的未來小型屋宇需求數字的理據。鍾文傑先生回應說，擬備發展審批地區圖時，白腊村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字是 15 幢，但西貢地政專員表示，最新的數字為 72 幢。西貢地政專員表示，根據白腊村原居民村代表提供的書面資料，72 幢這個最新數字是按照現時年滿 18 歲男性後裔的人數(60 人)，加上將在未來 10 年年滿 18 歲的男性後裔人數(12 人)而得出的。雖然沒有有效的機制加以核實，但 72 幢這個最新數字並非不合理。

142. 副主席說，既然區劃法定圖則的「鄉村式發展」地帶時所採用的原則已沿用 20 多年，城規會這次制訂這份分區計劃大綱草圖，實沒有充分理由要偏離既定的做法。此外，由於現時提出的土地用途地帶建議(包括「鄉村式發展」地帶的界線)會讓公眾評議，因此應盡可能依從既定的原則來區劃「鄉村式發展」地帶，以免被當地的村民和西貢鄉事委員會質疑。

143. 委員備悉，雖然無法核實最近由村代表提供的未來小型屋宇需求數字，但 72 幢小型屋宇的數字有一些理據支持，而當局也認為這個數字並非不合理。此外，規劃署現時提出的土地用途地帶建議只是初步建議，目的是方便諮詢西貢區議會和西貢鄉事委員會，在收到兩會的意見後，有關建議可作修改，而分區計劃大綱圖稍後會提交城規會作進一步考慮，然後根據條例第 5 條刊憲。主席建議接受這份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及《說明書》是適宜提交西貢區議會和西貢鄉事委員會以作諮詢的。委員表示同意。

144. 經商議後，城規會：

- (a) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (b) 同意《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交西貢區議會及西貢鄉事委員會以作諮詢。

議程項目 15

[機密項目。閉門會議。]

145. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 16

[機密項目。閉門會議。]

146. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 17

[公開會議。]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

147. 主席表示，經先前委員交換意見後；現初步就二零一三年海外考察的地點提出三個選擇，分別是(i)英國和一個北歐國家、(ii)日本和南韓，以及(iii)澳洲和新西蘭。主席請各委員想想所屬意的地點和考察的適當時間，待下次會議再作討論。

148. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。