

二零一四年六月六日舉行的城市規劃委員會  
第 1060 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

陸觀豪先生

許智文教授

林光祺先生

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

黎慧雯女士

邱榮光博士

黃令衡先生

李律仁先生

李美辰女士

馬詠璋女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

葉德江先生

楊偉誠先生

陳建強醫生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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

李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

霍偉棟博士

鄒桂昌教授

劉興達先生

何培斌教授

陳祖楹女士

符展成先生

陳福祥先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(上午)

任雅薇女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生(上午)

區晞凡先生(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一四年五月十六日第 1059 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年五月十六日第 1059 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 修訂已通過的城市規劃委員會第 1053 次會議記錄(於二零一四年三月十一日舉行的一節會議)

2. 秘書報告，二零一四年五月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過第 1053 次城規會會議的會議記錄。該會議涉及考慮《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》的申述和意見。二零一四年五月二十六日，當局接獲來自其中一名申述人代表城市規劃顧問有限公司的電郵，指二零一四年三月十一日該節會議的會議記錄第 17 段有手民之誤，「陳其德先生」及「林朗秋先生」的姓名應互調。

3. 經查核錄音記錄後，城規會同意把有關錯誤修正為：

「林朗秋先生繼而宣讀龍塘分區委員會主席陳其德先生的陳述內容。」

4. 該會議記錄第 4 段的申述人代表名單亦應作出相應修訂，把「陳其德先生」改為「林朗秋先生」。

5. 秘書表示，經修訂的會議記錄已在會上呈閱，供委員參考，並將送交各申述人。委員通過該份經修訂的會議記錄。

[謝展寰先生於此時到席。]

- (ii) 反對城規會就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》所作決定的司法覆核  
(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 49 號)
- 

#### 司法覆核申請

6. 秘書報告，創建香港(即申請人)於二零一四年五月八日提出司法覆核，反對城規會不修訂涉及中區軍用碼頭(下稱「軍用碼頭」)用地的《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》(下稱「該圖」)的決定。規劃署於二零一四年五月十六日向城規會簡介有關個案。

7. 該圖於二零一三年二月十五日刊憲，主要涉及把中環海濱一塊狹長用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，以作軍用碼頭用地。

8. 申請人亦提出暫緩城規會把該圖呈交行政長官會同行政會議，以待法庭在司法覆核程序中作出最終裁決。

#### 許可聆訊

9. 原訟法庭分別於二零一四年五月十九日及六月三日考慮有關司法覆核許可及暫緩令的申請。法庭在聽取雙方陳詞後，押後對司法覆核許可作出決定，但准許暫緩把該圖提交行政長官會同行政會議，直至就司法覆核許可申請作出決定。預計法庭可在三至五周內作出決定。委員同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

[葉德江先生於此時到席。]

- (iii) 放棄的城市規劃上訴個案  
城市規劃上訴個案編號：2013 年第 6 號(6/13)  
擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/410)
-

10. 秘書報告，上訴人自願放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年七月二十五日接獲城市規劃上訴個案編號2013年第6號，反對城規會於二零一三年五月十日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/410)的決定。該宗申請擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶及「綠化地帶」內的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。上訴人於二零一四年五月十三日及五月十四日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一四年五月十四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。

(iv) 上訴個案統計數字

11. 秘書報告，截至二零一四年六月六日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有14宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	31
駁回	:	131
放棄／撤回／無效	:	179
尚未聆訊	:	14
有待裁決	:	2
<b>總數</b>	<b>:</b>	<b>357</b>

跨界基建發展組

議程項目 3

[公開會議]

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究  
初步發展大綱圖及第二階段社區參與活動  
(城市規劃委員會文件第9616號)

---

[此議項以廣東話進行。]

12. 由於奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「研究」)的顧問，而研究的初步發展大綱圖建議在元朗南興建約 15 800 個公共房屋單位，以下委員就此議項申報利益：

劉興達先生 )  
林光祺先生 ) 與奧雅納公司有業務往來  
符展成先生 )

黃仕進教授 香港大學交通運輸研究所所長，  
該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助

黃遠輝先生 香港房屋委員會(下稱「房委會」)  
委員和房委會轄下資助房屋小組  
委員會主席

13. 委員備悉符展成先生及劉興達先生因事未能出席會議。由於此議項只是向委員簡介該項目，作為公眾參與活動的一部分，而且上述已申報利益的委員並無參與該研究，委員同意他們可留在席上。

#### 簡介部分

14. 以下政府代表及顧問於此時獲邀到席上：

丘家泰先生 — 規劃署總工程師／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／新界 1  
(新界西及北)  
楊詠珊女士 ]  
陳禮仁先生 ] 奧雅納公司  
陳家琪女士 ]

15. 主席繼而邀請規劃署代表及顧問向委員簡介這項研究。

[劉文君女士及黎慧雯女士於此時到席。]

16. 規劃署總工程師／跨界基建發展丘家泰先生向委員簡介研究的目的是，就元朗南已受影響的棕地的發展潛力加以考查和善用，以作發展房屋和其他用途並提供基礎及社區設施，以及藉此改善現時的環境。研究的第一階段社區參與活動於二零一三年六月作出總結。當局考慮所收集的公眾意見及初步技術評估的結果後，制定了一份初步發展大綱圖。第二階段社區參與活動於二零一四年五月十二日展開。當局會在第二階段社區參與活動後制定具發展潛力區的建議發展大綱草圖及落實計劃。

17. 顧問楊詠珊女士借助投影片陳述下列要點：

#### 第一階段公眾參與活動的主要意見

- (a) 公眾普遍支持善用已受影響棕地的發展潛力，以作房屋用途，並有一些人士要求一併探討周邊荒廢農地的發展潛力；
- (b) 亦有人建議整合露天貯物場及鄉郊工業用途，使之成為多層工廠大廈。然而，一些現有營運者要求保留原有的營運模式。一些區內居民則反對進行發展。亦有要求保留常耕農地及復耕荒廢農地；
- (c) 公眾普遍歡迎在具發展潛力區進行房屋發展，因為這可改善環境，但有關發展應與周邊環境互相協調，並相應進行已規劃的基建改善工程；
- (d) 公眾對實施機制持不同意見，並認為應為受影響居民及商戶提供合理補償；

#### 總體規劃及設計框架和主要的發展建議

- (e) 具發展潛力區內將分別提供約 15 800 個(60%)公共房屋單位及 10 300 個(40%)私人房屋單位，總面積約為 216 公頃。三個住宅區的發展密度會由北面近元朗新市鎮附近一帶的 5 倍地積比率，下降至南面毗連大欖郊野公園一帶的 1 倍地積比率。預計



首批居民將於二零二五年遷入，但須視乎下一階段研究所進行的詳細技術評估而定；

[梁宏正先生及邱榮光博士於此時到席。]

- (f) 擬把約 11 公頃的常耕農地及約 3 公頃的次生林地及天然河道分別劃為「農業」地帶及「綠化地帶」。元朗公路以南一帶則預留作鄉郊工業用途。約 15 公頃的土地會用作鄉郊工業用途，而約 5 公頃土地則用以露天存放大型及重型貨物及機器；
- (g) 預計可在具發展潛力區創造約 10 900 個就業機會；

#### 道路及運輸改善建議

- (h) 擬在具發展潛力區內興建的道路及行人網絡將把元朗新市鎮及擬議洪水橋新發展區連繫起來。另會提供公共交通工具，把具發展潛力區接駁至輕鐵及西鐵站；
- (i) 公庵路及僑興路北段的道路改善工程範圍須視乎元朗明渠鋪蓋工程的規模而定。當局就元朗明渠北部的活化及相關的交通改善工程提出三個方案，以進行諮詢；

#### 元朗第 13 區－具發展房屋潛力的用地

- (j) 為把握元朗南發展的機遇，當局將考慮把元朗第 13 區的三塊用地，連同元朗南一併進行發展，以釋放該等用地的發展潛力，以作房屋用途(約可提供 4 300 個房屋單位)。房屋的類型及落實詳情會在下一階段的研究中探討；以及

#### 第二階段社區參與活動

- (k) 第二階段社區參與活動已於二零一四年五月十二日展開，為期兩個月至二零一四年七月十四日止。當

局會諮詢相關議會／委員會，以及區內的關注團體。

### 討論部分

18. 由於規劃署代表及顧問已完成陳述，主席請委員發問及提出意見：

### 交通

19. 副主席備悉現時元朗的交通已十分繁忙。待日後具發展潛力區的擬議住宅發展落成後，人口將有數倍的增幅，因此，研究應小心探討對交通可能造成的影響。丘家泰先生回應說，當局將興建一條道路，連接具發展潛力區及元朗公路。另會提供前往西鐵及輕鐵站的穿梭／接駁巴士服務，並會探討連接擬議洪水橋新發展區的環保運輸系統。如有需要，交通影響評估會建議進行路口改善工程。顧問陳禮仁先生補充說，當局擬於元朗市中心的邊緣附近闢設架空公共交通交匯處，以便接駁西鐵。待新建的運輸基建設施投入服務後，即使具發展潛力區的人口有所增加，亦不會令元朗市中心的交通情況惡化。

[王明慧女士於此時到席。]

### 就業

20. 主席備悉在具發展潛力區將會創造約 10 900 個就業機會。他詢問該等就業機會的性質，以及土地業權分散會否影響具發展潛力區的落實情況。楊詠珊女士表示，所創造的就業機會涉及鄉郊工業及露天貯物用途、零售業務及政府、機構及社區用途。至於土地業權方面，規劃署高級城市規劃師／跨界基建發展馮志慧女士表示，具發展潛力區內約 80% 的土地屬於私人土地，而政府土地主要是道路和作公共事業設施的用地。他們會在下一階段的研究探討落實方面的事宜。

### 現有露天貯物用途

21. 四名委員對重置區內現有露天貯物用途表示關注。他們普遍認為露天貯物用途對本港的經濟至為重要，因此應在下一

階段的研究探討如何以全面而創新的方式重置現有的經營業務。一名委員表示，實有需要(a)研究是否優先重置現有的經營業務；(b)採取創新的方式來解決所有相關事宜(例如土地用途及鄉郊工業所造成的視覺影響)；以及(c)訂定落實機制。

22. 對於有建議把露天貯物用途置於多層建築物內，一名委員詢問現時具發展潛力區內的露天貯物用途所佔土地的面積及比例。丘家泰先生在回應時表示，具發展潛力區內約 49% 或 106 公頃的土地是作露天貯物用途。為了善用土地，初步發展大綱圖把約 5 公頃的土地預留露天存放大型貨物及機械，並把約 15 公頃的土地指定作位於多層建築物內的鄉郊工業用途。假設多層建築物的存放量是露天地方的四倍，即 15 公頃土地可處理相等於 60 公頃露天地方的存放量。楊詠珊女士補充說，考慮到現時區內露天貯物用途的性質，日後的多層建築物會予以特別設計，包括較高樓底，足夠的結構承載力，以及加設重型車輛適用的斜路。當局會就初步發展大綱圖進一步徵詢經營者的意見，並在下一階段制定建議發展大綱草圖時予以考慮。這名委員表示，不是所有類型的露天貯物用途都可置於多層建築物內。

[陳建強醫生於此時到席。]

### 元朗明渠的方案

23. 一名委員詢問鋪蓋明渠的準則，以及鋪蓋的範圍是否視乎水質及明渠所傳出的臭味而定。楊詠珊女士在回應時表示，鋪蓋方案只適用於明渠的北部，因為南部是雀鳥的覓食地，具生態價值，不會加以鋪蓋。丘家泰先生表示，不同的鋪蓋方案，亦會令明渠的活化程度及公庵路的擴闊範圍有所不同。例如在方案一下，明渠會完全鋪蓋以闢四條車道，因而限制了活化機會；而在方案三下，沒有鋪蓋的明渠會闢兩條車道，因而容許明渠得以全面活化。楊詠珊女士補充說，明渠的臭味問題並不嚴重，區內人士較關注交通的改善事宜。目前，公庵路及僑興路均是不合標準的道路，完全或部分鋪蓋明渠可提供空間以擴闊道路，而方案三的道路擴闊工程涉及收地。

24. 另一名委員詢問當局曾否評估為明渠北部鋪蓋前後所預計的行車架次，以及方案三下的四條車道會否有預留容量。丘

家泰先生回應說，公庵路只是一條區內道路，兩線或四線行車都不會對車流造成重大影響。鋪蓋的範圍則可能會影響在路旁栽種植物或闢設單車徑的空間是否足夠。陳禮仁先生補充說，就車流而言，公庵路不需要四線行車。闢設四條車道可讓公共交通服務在繁忙時間優先使用行車道，以前往元朗新市鎮的擬議公共交通交匯處。闢設四條車道不會促進該區日後的發展，因為這將取決於作為對外交通聯繫的元朗公路的容量。

25. 鑑於在公庵路闢設四條車道不會大幅改善該區的交通情況，一名委員認為盡量保存明渠是較理想的做法。雖然區內人士或會認為現時的明渠不會帶來什麼裨益，但在加以活化及美化後，它將成為社區的資產。另外兩名委員亦認為明渠是新界鄉郊的獨有特色，應保存作該區的地標。通過活化，明渠可復原成河流，為居民締造更美好的生活環境。楊詠珊女士表示，倘全面活化明渠，公庵路的擴闊工程將涉及收回田寮村及木橋頭村的一些鄉村構築物。主席表示收地須受若干條件所規限，而公眾利益是考慮因素之一。另一名委員要求研究小組，不單在重置露天貯物用途上，更要在活化明渠上作新嘗試。明渠不單是排放雨水設施，更可演化成具景觀價值的水景設施。

26. 一名委員詢問活化明渠的主導原則，陳禮仁先生回應說，初步計劃是以天然覆蓋物取代明渠的混凝土面層，並會採取措施遏止污染物排入明渠。另會在乾旱季節讓來自擬議污水處理廠經處理的水流入明渠。

[甯漢豪女士於此時到席。]

27. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，元朗南鄰近其西北面的擬議洪水橋新發展區。由於這些發展區幾乎同一時間進行發展，而日後很可能是由洪水橋新發展區而非元朗新市鎮，為元朗南提供政府和社區設施的支援，所以有關研究須因應洪水橋新發展區的情況而進行。至於重置區內的露天貯物用途，則須小心考慮及進行，使之可持續發展。土地用途建議亦應具彈性，以增加作露天貯物用途的土地的效益。元朗明渠將成為理想的都市設計元素，應盡量不予鋪蓋。當局會於下一階段訂定詳細的建議。

28. 主席就討論作出總結，並要求研究小組留意委員的意見。他多謝政府部門代表及顧問出席會議。他們於此時離席。

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18》的申述  
(城市規劃委員會文件第 9609 號)

---

[聆訊以廣東話和英語進行。]

### 簡介和提問部分

29. 秘書報告於二零一四年六月二日收到綠色大嶼山協會(R2)的電郵，表示不會出席聆訊，並指出政府開拓土地建屋，卻沒有人口政策，這樣不能達至持續發展。該電郵的副本已提交席上，供委員參考。

30. 主席說，有關的申述會合成一組，在會上一併考慮，商議部分會在簡介和提問部分完畢後進行。

31. 以下規劃署的代表及申述人此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

#### R 3 (Clive Noffke 先生)

Clive Noffke 先生 — 申述人

32. 主席表示歡迎他們二人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景資料。

[梁慶豐先生此時到席。]

33. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

### 分區計劃大綱圖

- (a) 二零一三年十一月二十九日，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 7 條展示《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18》，以供公眾查閱。該圖加入了一項修訂，把位於長沙政府度假別墅北面的一塊用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶(修訂項目 A)，並把地積比率由 0.4 倍增至 0.8 倍，上蓋面積由 25% 增至 40%，以及建築物高度由兩層增至三層(包括開敞式停車間)。該圖展示期於兩個月後屆滿，共收到三份申述書(R1 至 R3)。二零一四年二月十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並沒有收到意見書；

### 申述

- (b) 申述書 R1 於二零一四年五月三十日撤回，而申述書 R2 及 R3 則分別由綠色大嶼山協會和 Clive Noffke 先生提交，他們皆表示反對作出有關的修訂；

### 申述人的建議

- (c) R2 沒有提出修訂用途地帶的建議，而 R3 則建議反對劃設「住宅(丙類)1」地帶；

### 申述的理據

- (d) R2 和 R3 反對對這份分區計劃大綱圖作出有關的修訂，理據如下：
- (i) 要不斷開拓土地資源應付房屋和其他經濟發展需要，主要是欠缺人口政策之故；
  - (ii) 土壤、水、空氣、噪音、光和廢物的污染問題本已十分嚴重，人口增加令這些問題愈趨

惡化，結果是要不斷改劃具生態價值的土地，犧牲了本港已在萎縮的天然生境；

- (iii) 南大嶼山「住宅(丙類)」地帶的最高發展密度是，地積比率為 0.4 倍、上蓋面積為 25%，建築物高度為兩層，但作出有關的修訂，令有關用地的住宅發展項目的密度加倍；
- (iv) 南大嶼山既無排污設施，亦無道路改善工程，會是香港僅餘的少數鄉郊地區之一，可以讓廣大市民進行康樂活動，享受舒適宜人的環境，實不應被密集的發展所破壞；以及
- (v) 作出有關修訂，先例一開，南大嶼山其他土地和地區的地積比率勢必作出相同的改動；

### 背景

- (e) 行政長官在《二零一三年施政報告》公布了各項措施，以增加短、中和長期的房屋用地供應，解決房屋問題。其中一項措施是適度提高未批出或撥用的住宅用地的發展密度；
- (f) 規劃署在南大嶼山長沙找到一塊面積約為 0.53 公頃的政府用地(下稱「有關用地」)，認為有潛力提高發展密度。有關用地原本劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率定為 0.4 倍，上蓋面積定為 25%，建築物高度定為兩層(7.6 米)。為盡量善用本港珍貴的土地資源，以應付迫切的房屋需求，規劃署把有關用地改劃為「住宅(丙類)1」地帶。預計有關用地可興建約 60 個住宅單位，實際數目視乎詳細設計和用地的劃界而定；

### 規劃考慮因素及評估

- (g) 有關用地地勢傾斜，被天然植被覆蓋，有一條連接嶼南道的通道可達。有關用地位於一個更大的「住

宅(丙類)」地帶，地帶內有低層、低密度的住宅發展項目，包括東面兩層高的匯豐度假屋及南面一層高的長沙政府度假別墅；而有關用地東面及西南面較遠處分別是長沙上村及長沙下村，兩村現時劃為「鄉村式發展」地帶，建有三層高的村屋；

- (h) 有關用地周圍大致是「住宅(丙類)」地帶內的低層住宅發展項目(地積比率約為 0.4 倍，建築物高度為 1 至 2 層(約 7 米))及「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇(三層高)；

#### 公眾諮詢

- (i) 二零一三年十二月十六日及十二月十日，規劃署就有關的修訂分別諮詢離島區議會和大嶼山南區鄉事委員會。兩會對有關的修訂並沒有負面意見。

[許國新先生此時暫時離席。]

#### 對申述的理據的回應

##### 住屋需要和土地供應

- (j) 政府致力開拓土地資源，多管齊下，為香港建立土地儲備，以滿足房屋、社會和經濟發展需求。行政長官在《二零一三年施政報告》中公布了各項措施，以增加短、中和長期的房屋用地供應，解決房屋問題。其中一項措施是適度提高未批出或撥用的住宅用地的發展密度，而幅度方面，中等密度地區大致提高 20%，低密度地區則大致提高 100%；
- (k) 提高發展密度後，亦更能善用現有的基礎設施，使其達到設計的容量；

#### 對天然環境的影響

- (l) 有關用地自一九八零年起已劃作住宅用途。生態易受影響的地方不會受到影響。有關用地劃為「住宅



(丙類)1」地帶後，規劃意向並沒有改變，仍然是作低層、低密度住宅發展；而保存南大嶼山地區的鄉郊特色、天然景觀資源和生境的規劃意向亦不變；

### 基礎設施的數量

- (m) 有關用地現時可經由嶼南道前往，改劃後可增建約 30 個住宅單位，實際數目視乎詳細設計而定，預料不會對交通造成負面影響。當局現時在南大嶼山實施封閉道路通行許可證制度，以管制該區的交通。從交通工程的角度而言，運輸署署長對所作改劃沒有負面意見；
- (n) 渠務署署長表示，根據「離島污水收集系統第 2 階段－南大嶼山污水收集系統工程」計劃，南大嶼山(包括長沙地區)將興建公共污水收集系統。有關的地契條款會規定日後的發展商要自行在有關用地鋪設污水處理設施。排水方面，由於有關的發展會導致徑流改變，所以地契條款亦會規定日後的發展商要進行排水影響評估；
- (o) 水務署署長表示，有關用地的住宅單位／人口增加後，食水需求可由長沙濾水廠應付。現有的水管可能會受到影響，如有需要，日後的發展商須進行水管改道工程。不過，如長沙其他「住宅(丙類)」用地的發展密度進一步提高，便須提升長沙濾水廠的處理量，或從鄰近的銀礦灣的濾水廠輸送食水，或由其他替代設施應付新增的需求。如有任何這類建議，當局會顧及上文所述的情況，審慎地作出考慮；

### 立下先例

- (p) 如有任何提高南大嶼山發展密度的建議，當局會顧及上文所述的相關因素，以及有關的發展或重建建議的個別情況，審慎地作出考慮。這次作出改劃，不會為其他用地的改劃立下先例；以及

規劃署的意見

- (q) 規劃署不支持編號 R2 及 R3 的申述和 R3 反對劃設「住宅(丙類)1」地帶的建議，並認為不應順應這些申述修訂分區計劃大綱圖。

34. 主席繼而請申述人闡述其申述內容。

R3 – Clive Noffke 先生

35. Clive Noffke 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於香港接近 40 年，退休後一直參與大嶼山的環保工作；
- (b) 這次對分區計劃大綱圖作出的修訂不僅是對單單一塊約 0.5 公頃的細小用地作出技術修訂。南大嶼山有 57 公頃土地劃為「住宅(丙類)」地帶，還有另外兩塊「住宅(丙類)」用地有待推出。這次作出修訂，把一塊「住宅(丙類)」用地的發展密度提高一倍，可說是開放了關卡，日後只要提出申請，南大嶼山 57 公頃劃為「住宅(丙類)」地帶的土地，其發展密度就可以加倍；
- (c) 南大嶼山景色優美，把「住宅(丙類)」地帶的發展項目的地積比率定為 0.4 倍，人們已經要為此付出代價。分區計劃大綱圖的《說明書》有關「住宅(丙類)」地帶的部分訂明，「設定這些限制的主要目的，在於反映大嶼山南岸現有的鄉郊和自然特色，以及避免引致該區有限的道路容車量和基礎設施不勝負荷」。該區現有的道路容車量完全一樣，依然有限，亦沒有主要的污水收集系統。文件第 4.4.7 段指出，當局計劃在南大嶼山鋪設公共污水收集系統，但至今不見當局計劃在南大嶼山鋪設主要的污水收集系統，所以污水要原地處理。本來發展項目的地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 25%，尚有 75% 的地方可興建化糞池或污水處理設施；若然把發展密度提高一倍，可興建這些設施的地方便會大

大減少，屆時每逢下雨，化糞池流出的污水便會沖至下游，污染長沙海灘；

- (d) 規劃署建議在該 0.53 公頃的用地上興建 60 個住宅單位，每個的平均面積為 760 平方尺。其實，南大嶼山並非一個讓那些要上班的人居住的地方，因為要到區外上班，就要長途跋涉及支付高昂的交通費。因此，長沙最新的發展項目，其最小單位的面積也有 1 500 平方尺，住客不是飛機師，就是在機場工作的人或富有的退休人士。有關用地的面積為 0.53 公頃，以最小的單位的面積為 1 500 平方尺計，只可興建 30 個單位；

[許國新先生此時返回席上。]

- (e) 南大嶼山的麗濱別墅有 90 個單位，當中 60 個空置，部分更空置達 35 年。既然沒有需求，作出有關的修訂，在南大嶼山提供更多單位，根本無助於紓解住屋需求；
- (f) 文件第 4.4.3 段指出，行政長官在《二零一三年施政報告》中公布了一項措施，把低密度地區未批出或撥用的住宅土地的發展密度提高 100%。《二零一三年施政報告》所用的實際字眼為「發展局正聯同規劃署等部門，在規劃許可的情況下，適度提高未批出或撥用的住宅土地的發展密度」。除人口較稠密的港島北和九龍半島外，政府認為把全港其他發展密度分區(包括南大嶼山)現時准許的最高住用地積比率，適度提高大約 20%，是可行的做法。究竟 100% 這個數字從何而來，則不得而知；以及
- (g) 現在作出的修訂有違南大嶼山這個香港其中一個最好的地方的規劃意向。大嶼山和山頂、米埔等都是特殊地區，但後兩者的發展密度不會提高一倍。把有關用地的發展密度提高一倍的建議全無好處，當局根本沒有給予城規會必需的資料，讓其作出決定。

36. 申述人陳述完畢，主席請委員提問。

37. 主席詢問，既然南大嶼山並無公共污水收集系統，當局如何確保日後發展項目的化糞池及污水處理設施不會污染該區。鍾文傑先生回應說，有關污水處理的規定會在賣地條款中訂明，日後的發展商須提供符合相關政府部門要求的污水處理設施。此外，日後的發展商在提交發展項目的建築圖則時，亦須證明有關的污水處理設施符合相關政府部門的要求，建築事務監督才會批准有關的發展計劃。鍾文傑先生在實物投影機上展示渠務署一份有關為南大嶼山鄉村及住宅發展項目而設的公共污水收集系統的圖則，以供委員參考。他表示渠務署並沒有表示放棄鋪設該系統的計劃。環境保護署副署長謝展寰先生回應主席的查詢時補充說，有關的污水處理設施會在提交建築圖則階段由建築事務監督審批，該等設施須申請牌照，持牌人須遵守牌照所訂明的規定，而化糞池的設計和建造亦須符合政府頒布的指引。倘有關的污水處理設施造成污染，當局可根據《水污染管制條例》向須為污染負責的人士採取執法及檢控行動。Noffke 先生表示十分懷疑當局能否找出污染源頭，認為要根據《水污染管制條例》採取執法行動，根本是不可能的事。要杜絕污染，唯一有效的方法是一開始就不讓問題發生。

38. 一名委員詢問把有關用地的發展密度提高一倍的理據為何。鍾先生回應說，行政長官公布增加房屋供應的政策後，當局向立法會講述了如何多管齊下增加短、中及長期的土地供應。根據發展局和運輸及房屋局在二零一四年一月提交立法會的文件所述，新市鎮發展密度第 2 及第 3 區的發展項目的最高住用地積比率可提高 20%，發展密度第 4 區(低發展密度區)則可提高 100%。這次訂定有關的「住宅(丙類)1」地帶的發展限制時，就是考慮到此一施政方針。即使這樣提高該地帶的發展密度，發展項目的最高建築物高度亦只是三層，與該區低層、低密度的發展項目依然協調，不會對環境、排污及排水造成負面影響。

39. 由於申述人指現有的發展項目空置率高，兩名委員遂詢問該區對房屋是否有需求。鍾先生回應說，該區過去兩年有兩塊「住宅(丙類)」用地推出作私人住宅發展。一名委員詢問該兩塊出售的用地的發展密度，以及為何這次涉及的有關用地劃作住宅用途數年來一直沒有推出。主席說近年政府的賣地政策

有變，直至最近兩年才恢復拍賣土地。鍾先生說該兩塊用地分別於二零一一年及一三年推出，地積比率為 0.4 倍。

[楊偉誠先生此時到席。]

40. 一名委員留意到有關用地有植被，詢問有關的發展項目會否涉及砍伐樹木。另一名委員則詢問這項發展對交通會否有影響。鍾先生表示，有關用地一直劃作住宅用途，從嶼南道可達。發展商會根據運輸署的規定提供泊車位，該署對擬議的發展項目沒有負面的意見。至於砍伐樹木，鍾先生表示當局會在地契加入有關綠化比率及保護樹木的條款。

41. 一名委員詢問當局是否有計劃提高長沙、貝澳及塘福其他地方的發展密度。鍾先生回應說，當局並沒有計劃全面提高該區的發展密度。倘日後擬提高發展密度，會把建議提交城規會考慮。

42. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在申述人離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知各申述人。主席多謝申述人及規劃署的代表出席聆訊。他們兩人此時離席。

#### 商議部分

43. 主席說，政府的政策是要盡量善用土地。當局在本年年初進行檢討，認為低發展密度區的發展密度可提高 100%。即使提高了發展密度，在有關用地興建的建築物亦只會有三層高，與該區的鄉郊環境依然協調，而增建 30 個住宅單位對交通亦不會有負面影響。

44. 副主席和另外兩名委員也指出，增加該「住宅(丙類)1」地帶的發展密度，區內基礎設施應能夠配合，而擬增建的單位只有 30 個，數量並不算多。

45. 委員決定不接納 R2 及 R3 的申述。委員繼而審閱詳載於文件第 6.2 段各個不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。

46. 經商議後，委員決定不接納R2 及 R3 的申述，理由如下：

- 「(a) 為盡量善用本港珍貴的土地資源，以應付迫切的房屋需求，規劃署物色了有關用地，認為有潛力提高發展密度。提高發展密度後，亦更能善用現有的基礎設施，使其達到設計的容量；以及
- (b) 把有關用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並提高其地積比率、上蓋面積和建築物高度上限，並不會對周邊的環境和基礎設施造成負面影響，亦不會為南大嶼山其他用地的改劃立下先例。」

#### **議程項目 5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/9》的申述及意見

(城市規劃委員會文件第 9592 號)

---

[聆訊以廣東話及英語進行。]

47. 由於申述內容與房屋署擬發展的居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生 — 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席
- 劉文君女士 — 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員
- 梁慶豐先生 — 與房屋署有業務往來
- 甯漢豪女士 — 為房委會委員  
(以地政總署署長的身分)

許國新先生  
(以民政事務總署助理  
署長(2)的身分)

— 為擔任房委會策劃小組委員會委員的民政事務總署署長的代表

凌嘉勤先生  
(以規劃署署長的身分)

— 為房委會策劃小組委員會／建築小組委員會委員

48. 由於上述委員涉及直接而重大的利益，委員同意他們須避席。黃遠輝先生、劉文君女士、梁慶豐先生、甯漢豪女士、許國新先生和凌嘉勤先生此時暫時離席。

[馬詠璋女士及邱榮光博士此時離席。]

#### 簡介和提問部分

49. 主席說，有關的申述會合成一組，在會上一併考慮。商議部分會在簡介和提問部分完畢後進行。

50. 由於已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意在那些表示不會出席會議或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下進行申述聆訊。

51. 以下規劃署的代表、申述人、提意見人及他們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

呂德成先生 — 規劃署城市規劃師／西貢及離島

#### R1(崔佩文女士，涌口(南)村的居民代表)

崔佩文女士 — 申述人

#### R2(嘉道理農場暨植物園)

趙善德博士 ] 申述人的代表

聶衍銘先生 ]

R 3(袁景行先生)

袁景行先生 — 申述人

R 4(綠色大嶼山協會的 Clive Noffke 先生)

Clive Noffke 先生 — 申述人

R 6(島嶼活力行動)

Robert Bunker 先生 ]  
Merrin Pearse 博士 ] 申述人的代表  
John Schofield 先生 ]

R 1 4 (Merrin Pearse 博士)

Merrin Pearse 博士 — 申述人

R 2 4 (Robert Bunker 先生)

Robert Bunker 先生 — 申述人

R 3 1 (Angharad Hampshire 太太)

Angharad Hampshire 太太 — 申述人

C 6(大地塘村鄉公所)

王少強先生 — 提意見人的代表

52. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景資料。

53. 鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

分區計劃大綱圖

(a) 二零一三年十月十八日，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《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/9》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。該圖加入了修訂，把銀鑛灣路西端的一塊用地(下稱「用地 A」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(修訂項目 A)，最高



地積比率限為 3.6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 55 米，以便發展擬議的居屋項目；另把銀灣邨以西的一塊用地(下稱「用地 B」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶(修訂項目 B)。為期兩個月的展示期於二零一三年十二月十八日屆滿，其間收到 37 份申述書(R1 至 R37)。二零一四年一月十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年二月七日屆滿，其間共收到 21 份意見書(C1 至 C21)；

### 申述

- (b) 在所收到的 37 份申述書中，有一份(R1)支持修訂項目 A，另有兩份(R1 及 R3)反對修訂項目 B，以及有 33 份(R4、R6 至 R37)反對修訂項目 A 及 B，其餘兩份(R2 及 R5)只就這份分區計劃大綱圖提出意見；
- (c) R1 由涌口(南)村的居民代表提交。在表示反對的申述書中，R3 由「未決定用途」地帶內私人土地的擁有人代表提交，其餘 33 份則由綠色大嶼山協會一名成員(R4)、島嶼活力行動(R6)、橫塘社區協會(R7)和 30 名個別人士提交。這些表示反對的申述書是幾款內容劃一的表格／信件。至於就這份分區計劃大綱圖提出意見的申述書，則來自嘉道理農場暨植物園公司(R2)和綠色大嶼山協會另一名成員(R5)；

### 表示支持的申述的理據

- (d) R1 支持修訂項目 A，因為發展擬議的居屋項目：
  - (i) 有利大嶼山的民生和經濟；
  - (ii) 可為有需要的人提供房屋；以及

- (iii) 會受市民歡迎，因為梅窩至中環的交通時間短(約 25 分鐘)；

表示反對的申述的理據

- (e) R1 反對修訂項目 B，認為梅窩的土地資源用於發展房屋會更好，並應加快規劃程序，增加房屋供應；
- (f) R3 反對修訂項目 B，因為用地 B 的荒廢魚塘並無重要的生態價值。用地 B 的私人土地可由政府收回，用來發展居屋或私人住宅，以紓解香港迫切的房屋需求；
- (g) 其餘的申述書 R4 及 R6 至 R37 則反對修訂項目 A 及 B，所提出的理據撮述如下：

發展居屋的需要

- (i) 當局並沒有評估市民對擬議居屋發展項目的需求及該項目對梅窩經濟的影響。擬議的居屋發展項目更可能會失敗，因為該區缺乏就業機會，而且往來市區的交通費高昂；

擬議居屋發展項目的影響

- (ii) 擬議居屋發展項目的規模與梅窩區內附近的低矮和低密度發展項目不協調。該項目的建築物太稠密，會造成嚴重的環境與視覺影響和光害(R6 至 R18、R20、R23、R24、R30 及 R32)。把該項目的最高地積比率定為 3.6 倍，並不合理(R11 至 R17)；
- (iii) 發展擬議的居屋項目，梅窩的人口會增加近倍，但梅窩的基礎設施、社區設施及公共服務，並不能應付該項目新增人口的需要(R4、R6 至 R10、R19 至 R30 及 R34)；

### *公眾諮詢不足*

- (iv) 當局沒有就發展擬議的居屋項目及分區計劃大綱圖諮詢公眾，又或諮詢不足(R6至R14、R16至R18、R20至R22、R24、R25、R28至R33及R35至R37)，當局應就該項目的設計諮詢公眾(R6及R7)；

### *劃設「未決定用途」地帶並不恰當*

- (v) 把魚塘劃為「未決定用途」地帶，或會助長進一步破壞及非法填堵魚塘和濕地的行為(R6至R7及R23)，而且把用地B改劃為「未決定用途」地帶的理由不清晰(只是R26提出)；

### 就這份分區計劃大綱圖提出意見的申述

- (h) R2及R5只就這份分區計劃大綱圖提出意見，有關的意見撮述如下：

關注有關的居屋發展項目會對梅窩地區的鄉郊景觀有負面影響，亦可能令現有的公共交通網絡和排污設施不勝負荷。日後在「未決定用途」地帶進行的發展如涉及填塘，亦可能會導致野生生物的生境失去，對毗鄰的濕地及附近地區的生態亦會有負面影響；

### 申述人的建議

#### *改劃「未決定用途」地帶的建議*

- (i) 有些申述人建議把「未決定用途」地帶改劃作以下地帶：
  - (i) 把用地B由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以配合增加房屋用地供應的政策措施(R3)；以及

- (ii) 把用地 B 由「未決定用途」地帶改劃為「農業」地帶(R6)、「綠化地帶」或「自然保育區」地帶(R8 及 R9)及「康樂」地帶(R6 及 R18)，加以保育，作為濕地公園，供鳥類棲息及發展康樂用途；

*檢討有關用地及毗鄰地區的土地用途*

- (j) 有些申述人建議檢討有關用地及毗鄰地區的土地用途地帶規劃，認為日後可作混合發展，既有濕地公園、農業用途，亦有低密度房屋(R6、R11 至 R17)；

*把有關用地改回原本的用途地帶*

- (k) 把有關用地改回原本的「政府、機構或社區」地帶，理由是所作出的修訂會影響現有的人口(R34)；

*限制有關的居屋發展項目的最高建築物高度及地積比率*

- (l) 有建議降低擬議居屋發展項目的建築物高度及地積比率，其中建築物高度應降至現有建築物的高度(R5 及 R18)或 10 至 12 層(R11 至 R17)，地積比率則應降至 2.4 倍(R6)／1.0 倍(R11 至 R15)；

對申述的意見

- (m) 所收到的 21 份意見書全都支持修訂項目 A，但反對修訂項目 B，當中有七份意見書由離島區議員、梅窩鄉事委員會委員及當地居民團體的成員提交，其餘 14 份意見書則由當地居民團體提交；
- (n) 這些意見書支持修訂項目 A，理由是梅窩對房屋單位的需求殷切。發展擬議的居屋項目亦可改善梅窩的營商環境及交通服務。有些提意見人認為該居屋發展項目的建築物高度與附近的環境協調，並認為梅窩有足夠的政府、機構或社區設施，可配合人口

增長。所有提意見人都建議在梅窩發展更多住宅項目，以應付本港的房屋需求及增添梅窩的活力；

#### 對申述的理據及申述人的建議的回應

- (o) 規劃署備悉表示支持修訂項目 A 的申述。對表示反對的申述及申述人的建議的回應，撮述如下：

##### 發展居屋的需要

- (i) 本港適合發展的土地匱乏，因此必須善用現有土地，才能應付迫切的房屋用地需求；
- (ii) 用地 A 原本預留作運動場之用。康樂及文化事務署署長表示並無落實這項發展的時間表，因此不反對交出該用地作其他用途。由於其他政府部門亦無要求把該用地用作興建政府、機構或社區設施，因此把用地 A 改劃作有關的用途地帶，以應付市民對房屋的迫切需求，做法恰當；

##### 擬議居屋發展項目的影響

- (iii) 擬議的發展參數與周邊的土地用途特色協調；
- (iv) 建議把有關的居屋發展項目的地積比率定為 3.6 倍，符合《香港規劃標準與準則》中有關鄉鎮(包括梅窩)的地積比率建議。把該項目的最高地積比率限為 3.6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 55 米(16 層)，與用地 A 東鄰的銀灣邨的發展密度(最高地積比率約為 2.2 倍，最高建築物高度為主水平基準上 47.5 米／13 層)，以及銀灣邨東面另一個擬議居屋發展項目的發展密度(最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 49 米／14 層)亦大致協調；

- (v) 至於景觀及視覺方面的影響，房屋署已進行初步視覺評估。從該署所製的電腦合成照片所見，大體上，日後在用地 A 發展的项目與周邊現有的發展项目大致協調。此外，擬議的居屋發展项目加入了數個設計特點，包括建築物會從河畔後移，使建築物的體積從河畔看來小一點；另外，建築物高度會由南至北遞降，使天際線更添美感；建築物之間的距離亦盡量加闊，使空氣更加流通；
- (vi) 房屋署亦已就擬議的居屋發展项目進行排污、排水及供水方面的技術評估，預料這幾方面不會有無法克服的問題，而相關的政府部門亦確認了此點，認為有關的基礎設施足以應付該项目所需。此外，房屋署亦進行了交通影響評估，預料交通方面亦不會有無法克服的問題；

#### 公眾諮詢不足

- (vii) 當局曾於二零一三年六月二十四日就擬議的居屋發展项目諮詢離島區議會，而在這份分區計劃大綱圖憲刊前後，規劃署亦曾就這份分區計劃大綱圖的有關修訂諮詢離島區議會和梅窩鄉事委員會。況且，制訂圖則的法定程序包括展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及就所收到的申述及意見進行聆訊，這些本身已是條例所規定的公眾諮詢程序。在為期兩個月的公眾查閱期內，公眾可就分區計劃大綱圖向城規會提交申述書，城規會會根據條例的規定，考慮有關申述；

[張孝威先生及陳建強醫生此時暫時離席。]

#### 劃設「未決定用途」地帶並不恰當

- (viii) 梅窩基礎設施的負荷量有限，局限了用地 B 發展房屋的潛力。由於沒有技術評估證明該

用地可作何種發展，因此建議現階段把該用地改劃為「未決定用途」地帶。當局會作進一步的研究和技術評估，探討梅窩是否有潛力發展更多住宅，所以現階段不支持把用地 B 由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶作住宅用途的建議；

- (ix) 用地 B 包括已平整的土地及荒廢的農地／魚塘，景觀特色與該用地南面的大片草地相似。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，該些農地／魚塘已因為人們的活動(例如棄置垃圾)而受到一定程度的干擾，認為用地 B 的生態價值大體上不算高，因此沒有理由要把該用地由「未決定用途」地帶改劃為「農業」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」。如上文所述，用地 B 以至更大範圍內的土地的長遠用途，仍有待進一步研究，因此，現階段亦不支持把用地 B 由「未決定用途」地帶改劃作康樂及其他用途的建議；
- (x) 任何填土／填塘工程，包括為改作分區計劃大綱圖准許的用途而進行者(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，均須取得城規會的規劃許可。在「未決定用途」地帶進行違例的填土／填塘工程，當局可根據條例的規定對之採取規劃執管行動；以及

#### 規劃署的意見

- (p) 規劃署備悉 R1(部分)支持修訂項目 A。規劃署不支持 R1(部分)至 R37 的申述，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖。

54. 主席繼而請申述人闡述他們的申述內容。

R 1 – 崔佩文女士

55. 崔佩文女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是土生土長的大澳人，見證着大嶼山過去多年的變遷；
- (b) 梅窩以前有很多公共設施，包括學校、圖書館和游泳池，而當地的學校招生，亦經常滿額，但後來因交通費增加，需要前往市區工作及上學的當地人開始遷出，但同時卻有外籍人士陸續遷入。由於遷出的人較遷入的為多，所以整體的人口有所減少。時至今日，梅窩約有三分之一的人口是外籍人士；
- (c) 梅窩現時有約 5 000 人居住，實有需要引入更多人口，這樣才能增加渡輪和巴士這些公共交通工具的乘客量，使票價下調，同時有助實現「翻新梅窩景貌」計劃中有關建立「怡情小鎮」這個概念，把梅窩打造為一個可為本地居民和遊客提供悠閒輕鬆環境的地方；

[陳建強醫生此時返回席上。]

- (d) 此外，也有需要在梅窩興建更多居屋，這樣，搬走了的居民才有能力返回梅窩居住，令當地的人口組合較為平均，而新界鄉議局南約區中學(下稱「南約區中學」)亦有望重開，滿足居民的需要。

[張孝威先生此時返回席上。]

R 2 – 嘉道理農場暨植物園公司

56. 聶衍銘先生借助其在實物投影機展示的文件及圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 他明白本港有需要增加房屋用地的供應，但懷疑在鄉郊地區建屋是否有助紓解房屋短缺問題，以及日



後會否導致在該區的土地會被改劃作同類的發展；  
以及

- (b) 根據有關《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8》各項擬議修訂的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/13 號，漁護署署長表示修訂項目 B 所涉及的「未決定用途」地帶內的魚塘，其生態價值屬於低至中級別。對於此點，他並無異議。不過，根據在二零零五年所進行有關「南大嶼山雨水排放系統改善計劃」的環境影響評估研究，那些已變成濕地的荒廢農地卻具有中至高度的生態價值。該些濕地有一小部分納入了「未決定用途」地帶內。他又表示該區大部分河溪都具有中至高度的生態價值，當局日後就該「未決定用途」地帶進行規劃和評估時，應顧及該些濕地和河溪的生態價值，擬議的用途不得對該些濕地(特別鹿地塘的濕地)造成負面的影響；

### R3 – 袁景行先生

57. 袁景行先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他提出把「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶這一建議，是因為正如房委會所提交的資料所指，梅窩的規劃人口是 7 400，遠較長洲的人口(22 700)及愉景灣的人口(12 700)為少。因為人口少，所以梅窩的公共交通費用高昂。在鄉郊市鎮進行任何發展，必須在發展與保育兩者之間作出平衡。既然附近已進行排水改善工程，又已經有一些發展項目，實應考慮把該「未決定用途」地帶的土地用作發展住宅，造福社會；以及
- (b) 為免有不必要的延誤，應定下時間表，讓城規會可以就該「未決定用途」地帶未來的土地用途作出考慮。

## R 6 – 島嶼活力行動

58. Robert Bunker 先生、Merrin Pearse 博士、John Schofield 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

### 背景

- (a) 島嶼活力行動參與「翻新梅窩景貌」計劃多年。要梅窩這個引人入勝的鄉郊社區保持活力及多元化，必定要有清晰的全盤計劃，單單一次性的發展建議，不能成事；
- (b) 島嶼活力行動非常支持以可持續發展的方式發展梅窩，以及把空置的政府土地用作建屋，前提是這些發展必須與鄉郊市鎮的環境協調。擬發展的居屋項目不符合可持續發展的原則，會為日後的私人房屋發展項目立下先例。要發展規模能與梅窩社區配合的合適居屋項目，其實是有方法的；

### 發展失衡

- (c) 規劃署提供的人口數字(4 250)僅是主要住在市中心外圍梅窩邊緣地區各村的規劃人口；
- (d) 倘把梅窩中心地區計算在內，梅窩現時的人口應約為 5 000，當中約 60% 住在村屋，14% 住在渡輪碼頭附近的私人住宅單位，26% 住在租住公屋。到了二零一七年，當擬發展的兩個居屋項目落成後，住在公營房屋的人口會增加 150%，屆時，梅窩的人口將增至 7 600，其中住在公營房屋的人口將佔總人口約 43%；
- (e) 人口增加會對基礎設施造成很大壓力，太過側重公屋發展，失諸平衡，並不是帶動增長的好方法，亦不一定有利當地經濟的健康發展；

- (f) 據知該些公營房屋全擠在一小塊地方，與梅窩其他地方的社區隔絕，這樣可能會令梅窩出現另一個「天水圍」；
- (g) 居屋單位需求何來，固然不詳，梅窩亦無就業機會。那些居屋大廈體積過大，會立下先例，導致有更多不符合可持續發展原則的高樓大廈出現，損及梅窩這個鄉郊市鎮的特色。梅窩真正需要的是「翻新梅窩景貌」計劃，把渡輪碼頭及市中心活化成西貢市及大澳那樣；

#### 社會及教育問題

- (h) 梅窩的規劃人口應為 7 600，公共設施必須能應付梅窩整體的需要。對南大嶼山其餘地方(包括貝澳、長沙及塘福)的居民而言，梅窩亦是各類服務的集中地，他們會前來購物，使用圖書館及體育館等。梅窩的小學沒有空間可作擴建，不重開南約區中學，學生便要花 50 至 60 分鐘前往離島區最就近的中學上學；

#### 交通問題

- (i) 有指梅窩至中環的交通時間為 25 分鐘，此說法並不正確，因為由該居屋用地步行往碼頭需時 15 分鐘，到了中環後，由碼頭步行往港鐵站又得花上另外 15 分鐘。究竟由該居屋用地前往中環需時多久，要看所乘渡輪的種類而定，快船的航程為 30 分鐘，慢船為 50 分鐘，所以實際的時間應為 60 至 80 分鐘；
- (j) 早前有申述人說人口增加會令渡輪票價下調，此說法未必正確。以長洲及愉景灣為例，兩者的人口較梅窩多，但渡輪票價卻與梅窩相若；
- (k) 乘巴士前往東涌需約 50 至 60 分鐘，而且常常客滿，車費又貴。另外，梅窩的的士服務亦不足；

- (l) 準居屋買家不會想在梅窩居住，因為那裏無工可做，交通服務既昂貴又不便。四口之家每天往來中環，每月交通費便達 5,600 元。文件指交通方面不會有無法克服的問題，實在令人存疑；
- (m) 由於缺乏公共交通服務，所以有更多人要駕車出入，但梅窩的泊車位卻不足。若人口增加 1 800，現時的泊車問題勢將惡化；

#### 違反規劃標準

- (n) 擬發展的居屋項目，地積比率為 3.6 倍，建築物高度為 16 至 18 層，違反了《香港規劃標準與準則》的規定。根據有關的規定，只有鄉郊市鎮的商業中心的最高地積比率才是 3.6 倍，而最高建築物高度亦只是 12 層；
- (o) 擬發展居屋的用地位於梅窩邊緣，不在商業中心範圍內，所以發展密度應與現有公共屋邨的相同，地積比率應為 2.2 倍，甚至是 0.75 倍，與鄉郊住宅發展密度第 3 區一樣；

#### 視覺影響及設計問題

- (p) 該居屋發展項目所在之處是郊區，宜發展切合實際環境、設計優良及低矮至中等高度的房屋，而不是新市鎮式的高樓大廈。該些居屋大廈的高度達主水平基準上 50 至 55 米，雄據附近地區，從大部分角度觀看，天際線都被其遮擋；
- (q) 附於城規會文件的電腦合成照片有誤導成分，而且要到文件發出時才公開。在那張從銀河眺望的電腦合成照片中，最高的兩幢大廈沒有顯示出來，而那張從香港奧運徑眺望的電腦合成照片則作用不大，因為很少人會從奧運徑走出來，由那個角度觀看該些大廈。從地面和易受影響的設施所看到的景像會截然不同。擬建的那些大廈實在非常礙眼；

- (r) 那些居屋大廈外牆的燈光在夜間會對附近地區造成嚴重的光害。梅窩並不是香港中區海傍，不必有燈光匯演；

#### 缺乏公眾諮詢

- (s) 當局沒有及早公布這個建屋項目細節，讓公眾提出意見，就匆匆下定案，相對於「翻新梅窩景貌」計劃，尤其顯得倉促。「翻新梅窩景貌」計劃早於二零零六年已經展開，至今卻只有非常小的進展；
- (t) 相關部門不欲與他們溝通，了解他們對有關建議的看法，令人失望。房委會原先建議的地積比率略低於 3.6 倍，相對較為合理。不過，在離島區議會少數人的政治壓力下，只好把發展的規模擴大。離島區議會根本並不完全代表居民的意見；

#### 修訂項目 A 的撮要

- (u) 無論從哪一方面來說，擬議的居屋發展計劃都是錯誤的。該區人口將增加四成，社區設施根本不足以應付所需。況且，該區的公共交通服務不便，票價又高昂，居屋準買家不會接受；
- (v) 「翻新梅窩景貌」計劃的目標是把梅窩打造成有活力的市鎮，這項建屋計劃卻與這目標背道而馳。擬發展的居屋項目與梅窩四周的鄉郊環境完全格格不入；
- (w) 根據《香港規劃標準與準則》，鄉郊住宅發展密度第 2 區的最高地積比率應為 2.1 倍，最高建築物高度應不多於六層，但擬發展的居屋項目卻超出此限；
- (x) 應讓居民參與有關項目的設計，聽取他們的意見和建議；

修訂項目 B：「未決定用途」地帶的問題

- (y) 該些濕地具有中至高度的生態價值。該區有蘆葦叢、紅樹林和池塘，亦有數以百計的白鷺築巢而居；
- (z) 倘當局能禁止插針式的發展，並保持魚塘的環境，而規劃署亦承諾在切實可行的情況下，盡快檢討梅窩邊緣地區的「未決定用途」地帶、「康樂」地帶和「休憩用地」地帶的土地用途，以減少不明確因素和規劃上的失誤，他們便會撤回反對意見；

總結

- (aa) 要梅窩回歸可持續發展之路，成為有活力的鄉郊市鎮，就應重返正軌，通過「翻新梅窩景貌」計劃活化及優化市中心，並重建梅窩眾多破舊的地方；另外，銀礦灣路東的發展項目，規模要適中，並要公開出售予所有人。

R 14 – Merrin Pearse 博士

59. Merrin Pearse 博士作出陳述，要點如下：

- (a) 他是土地測量師，曾在世界各地參與不同的工程計劃，知道社區因計劃失當而被隔絕，情況會差到怎樣的地步；
- (b) 政府為大嶼山的發展規劃了不同的主題。北大嶼山適宜發展為辦公及購物地點，其中東涌的機場周邊則宜發展為旅遊中心。大嶼山東端則發展了迪士尼樂園。該樂園的遊樂及歷奇活動區，連同青衣一帶，讓一家大小能在安全受控的環境進行戶外活動。南大嶼山則是野外康樂活動區，人們可在該處散步遠足，也可拍攝蝴蝶等等；
- (c) 政府建議打造「東大嶼都會」，作為香港第三個核心商業區。在「東大嶼都會」工作的人需要一些可

進行康樂活動的地方，也需要一些可讓他們在繁忙的工作中稍事歇息的地方；

- (d) 梅窩可藉此機會進行一些能讓當地社區持續發展的建屋計劃，更可選擇在居屋開闢一些園地，由那些搬回梅窩度晚年的居民來打理。以英國這類園地為例，人們可以接觸大自然，而年青一代和居民亦可向長者學習，是一個培訓他們的方法。前來梅窩的往往是那些嚮往戶外活動的人。梅窩的房屋應設法推廣或配合的就是這種環境，只有這樣才能吸引熱衷戶外活動的人。如果有能力購買設計得宜的居屋單位的人是喜愛戶外活動的，他們自會對動植物愛護有加，享受大自然的一切；以及
- (e) 為整個梅窩谷地制訂全面的發展計劃時，應顧及東涌、可能發展的「東嶼大都會」及正在擴展的愉景灣未來可能進行的發展。人們或會在周末前來梅窩，在室外用餐吃飯，享受這裏比愉景灣更悠閒更互動的氣氛。另外，梅窩有大量空置的建築物，可改建為戶外教育設施甚至是以戶外教育為本的學校。若能妥善落實「翻新梅窩景貌」計劃，將可發揮示範作用，向香港其他地方展示可怎樣設計和締造美好的社區。

### R 3 1 – Angharad Hampshire 太太

60. Angharad Hampshire 太太作出陳述，要點如下：

- (a) 她住在梅窩。雖然她反對作出有關的修訂，但那只是因為政府未作通盤考慮，她並非反對發展公營房屋；
- (b) 發展擬議的居屋項目，再加上銀鑛灣路另一塊用地亦會建屋，梅窩的人口將會增加四成。運輸署應妥善規劃公共交通服務，應付這方面預見到的需求。現在的情況是巴士常滿，的士難求，渡輪班次疏落；

- (c) 梅窩和南大嶼山的就業機會極少，居民要到東涌或中環上班，交通費高昂，居屋準買家能否負擔得起成疑；
- (d) 學校是另一問題。現時嶼南道沿路各社區都依賴梅窩的教育設施，政府似乎沒有計劃怎樣配合該區未來對教育服務的需求，也沒有打算重開前南約區中學以應所需；

[劉智鵬博士此時離席。]

- (e) 擬建的居屋大廈使區內其他建築物顯得格外矮小，發展項目的規模與該區的鄉郊環境並不協調；
- (f) 關於修訂項目 B，人們需要地方進行康樂活動，而最能善用土地資源的方法不一定就是興建高樓大廈，人與野生生物都需要休憩空間；以及
- (g) 她認同香港需要更多公營房屋，但除了興建新廈外，也可翻新梅窩的廢置建築物，改作住宅。

61. 規劃署的代表、申述人及他們代表簡介及陳述完畢，主席請各委員提問。

62. 主席問到該些居屋大廈的電腦合成照片是在何時讓公眾查看，以及該些電腦合成照片中是否沒有顯示 R6 所指的最高兩幢大廈。鍾文傑先生回應說，所指的相同電腦合成照片亦夾附於鄉郊及新市鎮小組委員會(下稱「小組委員會」)文件第 9/13 號，在二零一三年九月二十七日小組委員會考慮該文件時已讓公眾查看，不久之後就上載至城規會的網頁。R6 所提到的那張電腦合成照片是從銀河休憩花園拍攝的，基於觀看角度，最高的兩幢大廈被前面的大廈所擋。不過，其他電腦合成照片可清楚顯示該兩幢大廈；

63. 主席及一名委員問到，把該居屋發展項目的地積比率定為擬議的 3.6 倍，是否違反了《香港規劃標準與準則》所定的密度指引。鍾先生在實物投影機上展示《香港規劃標準與準則》相關部分的摘錄，表示把該居屋發展項目的地積比率定為



3.6 倍，符合《香港規劃標準與準則》的規定。根據該準則，鄉郊市鎮的商業中心可視為市中心。該擬建居屋的用地在渡輪碼頭 10 至 15 分鐘的步程範圍內，所以算是位於梅窩這個鄉郊市鎮的中心。相關的技術評估結果亦顯示，把擬議發展項目的地積比率定為 3.6 倍，對基礎設施(包括污水處理和供水設施)不會有負面影響。

64. Merrin Pearse 博士回應主席的問題，表示該張顯示擬議居屋發展項目的光害問題的電腦合成照片，其製作方法是把區內現有一幢建築物剪貼在該居屋用地的大概位置。照片上所見的燈光是該幢建築物現有的燈光，顏色並無經過強化。

[黎慧雯女士此時離席。]

65. 主席詢問 R1，梅窩的公共交通服務是否可以應付一些申述人所說該區的人口增長。涌口(南)村的村代表崔佩文女士表示，梅窩曾是通往大嶼山的門戶，經那裏出入的遊客數目眾多，渡輪和巴士公司可靈活調整服務班次來應付需求，所以公共交通服務方面應不成問題。

[張孝威先生此時暫時離席。]

66. 主席問到「翻新梅窩景貌」計劃與修訂項目 A 兩者是否有抵觸。鍾先生回應說，「翻新梅窩景貌」計劃是「大嶼山發展概念計劃」中一項有關在梅窩進行改善工程的建議。「翻新梅窩景貌」計劃的第一期工程包括在渡輪碼頭附近建造海濱長廊和單車徑，亦會優化行人徑沿路的指示牌。該計劃的各項改善工程不會受修訂項目 A 所影響。

67. 一名委員得知申述人關注的另一問題是學校，遂詢問梅窩是否有足夠的學校應付所需。另一名委員亦補充說，居於梅窩的學生或要花上兩三小時乘車／船上學。鍾先生表示，經教育局確認，以梅窩的規劃人口計，現有的小學學位應足以應付需求。至於中學學位的數量，是按更大區域／地區評估。雖然梅窩沒有中學，但離島區(包括東涌)的中學可為梅窩的學生提供足夠的學位。

68. 兩名委員問到交通費和就業機會的問題。崔佩文女士回應說，渡輪票價高是因為乘客量少，預料隨着人口增加，渡輪乘客量上升，票價應可下調。昔日梅窩的居民大多從事建築和服務行業，但現在他們前去東涌和香港其他地區工作，已十分方便。

69. Angharad Hampshire 太太回應主席的問題，表示其中一幢廢置的建築物是市中心近碼頭的空置中學校舍，另一幢空置建築物則位於梅窩鄉事會路。鍾先生說，所指的中學可能是前南約區中學。一名委員亦認為可善用破舊的建築物。

70. 由於委員再沒就有關的申述提出問題，主席請提意見人闡述其意見的內容。

#### C6 – 王少強先生

71. 王少強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議的居屋項目落成後，泊車位的需求會增加，當局須解決梅窩的泊車問題；
- (b) 須提供更多社區設施，如醫療護理、康樂及購物設施；
- (c) 應劃設「鄉村式發展」地帶，以配合小型屋宇的發展；以及
- (d) 所謂濕地只是荒廢的農地，若不可發展這些土地，實在不公平；

72. 提意見人陳述完畢，主席請各委員提問。

73. 主席詢問王先生是否支持作出有關的修訂。王先生答稱支持修訂項目 A。

74. 主席詢問規劃署就該區進行規劃時，有否考慮泊車位需求的問題。鍾先生回應說，擬議的居屋項目會按《香港規劃標

準與準則》提供泊車位。規劃署曾諮詢運輸署，該署不反對發展擬議的居屋項目。

75. 一名委員得悉擬議的居屋發展項目的地積比率為 3.6 倍，建築物高度為 16 層，較市中心的建築物為高，遂詢問規劃署是否有計劃提高梅窩整體的發展密度，若然，區內的基礎設施是否負荷得到。鍾先生回應說，擬提高發展密度的只是修訂項目 A 所涉的用地。雖然用地 A 是在梅窩邊緣分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，但該用地毗連梅窩市中心，故地積比率定為 3.6 倍是恰當的。正如文件第 5.6.9 段所述，當局會作進一步的研究和技術評估，探討梅窩是否有潛力發展更多住宅。日後如提高發展密度，基礎設施方面必須能夠配合。

76. 一名委員詢問有關的「未決定用途」地帶可否暫時用作泊車。鍾先生回應說，若土地擁有人能就有關用途提出理據，可向城規會提交第 16 條申請以供考慮。規劃署收到申請後，會把申請資料送交相關的政府部門，以便從規劃及其他技術層面，評估是否有理據支持申請的用途。

77. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在申述人，提意見人及他們的代表離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人及他們的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

78. 會議小休五分鐘。

#### 商議部分

[張孝威先生此時返回席上。]

79. 主席扼要重述有關的資料，表示銀灣邨東面有另一擬議居屋發展項目，地積比率為 3.6 倍，建築物高度為主水平基準上 49 米(14 層)。因此，用地 A 的居屋發展項目與周邊的發展項目是協調的。附於城規會文件的電腦合成照片與附於小組委員會於二零一三年九月所考慮的小組委員會文件的電腦合成照片完全一樣，該些照片已供公眾查看。該區的基礎設施，包括排水及供水設施，足以應付日後的需求，而公共交通服務亦能

應付人口增長。當局已進行規劃評估，確保不會有政府、機構或社區設施不足的問題。教育局亦會留意梅窩日後的人口變化，以確保所提供的教育設施足夠。雖然有意見認為當局就修訂項目 A 及 B 所進行的諮詢不足，但委員須留意，當局已諮詢離島區議會，亦已遵照制訂圖則的程序，邀請申述人及提意見人作出口頭陳述。主席請委員審議各項申述及意見時，考慮所有提交了書面資料，以及在會議上的口頭陳述。

80. 一名委員說，擬發展的居屋項目體積頗大，因為毗鄰的銀灣邨的地積比率為 2.2 倍，最高建築物高度為 13 層。除非當局打算日後把梅窩整體的發展擴大至相若的規模，否則這名委員想知道是否可以把旁邊的「未決定用途」地帶的一部分地方納入修訂項目 A 所涉的用地，以降低該居屋發展項目的密度，但又維持住宅單位的數量不變。主席回應說，為善用土地以應付房屋需求，倘日後基礎設施有所改善，是可考慮發展該「未決定用途」地帶的。不過，若利用該「未決定用途」地帶的部分地方加大有關用地，並採用較低的發展密度，可能會影響該「未決定用途」地帶的發展潛力。況且，銀灣村東鄰近用地 A 的地方的擬議居屋發展項目，地積比率亦規劃為 3.6 倍。

[王明慧女士此時返回席上。]

81. 有三名委員認為擬議的發展項目能配合大嶼山整體的發展。日後機場會有進一步發展，港珠澳大橋亦將落成。發展擬議的居屋項目，不但可搞活梅窩當地的經濟，更有可能帶動東涌日後的發展。委員認為梅窩仍有機會作低密度發展，以滿足人們不同的需要。另一名委員補充說，雖然梅窩曾經是通往大嶼山的門戶，但如今大嶼山的發展重心已轉移到東涌。當地的居民與日後的居屋居民混合在一起，可產生協同作用，令該區有更佳的發展。

82. 一名委員認為一些申述人所關注的房屋、交通及學校問題確實存在，政府應設法向他們多作解釋，讓他們了解梅窩的擬議發展，從而建立社會共識。主席表示，居民明確提出為梅窩當地學生提供學校的問題，有關的意見應轉達教育局考慮。委員表示同意。至於有些人的意見指梅窩的外籍居民眾多這一點，主席強調，現時所討論的土地用途建議是根據香港全體市民及梅窩居民的需要而制訂的。

83. 主席表示，關於修訂項目 B 所涉的「未決定用途」地帶，一方面有人要求進行發展，但另一方面亦有人要求保存該處的魚塘及濕地。由於現有的基礎設施未必能配合梅窩更多的發展，所以暫時宜把該處劃為「未決定用途」地帶。如要在該「未決定用途」地帶進行任何發展，包括填塘工程，必須取得城規會的規劃許可。若有人提交規劃申請，規劃署會諮詢相關的政府部門(包括漁農自然護理署)，這樣應可以解決申述人所關注的問題。

84. 經商議後，城規會備悉R1(部分)支持修訂項目 A。

85. 委員決定不接納R1(部分)有關修訂項目 B 的申述和 R2 至 R37 的申述。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載各項不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。

86. 經商議後，委員決定不接納R1(部分)有關修訂項目 B 的申述和 R2 至 R37 的申述，理由如下：

「(a) 本港適合發展的土地匱乏，因此必須善用現有土地，才能應付迫切的房屋用地需求。銀鑛灣路西端那塊用地(修訂項目 A 所涉用地)已再無須用作闢設運動場或其他政府、機構或社區設施，因此適宜改劃作發展住宅，以應付市民對房屋的迫切需求(R6 至 R10、R24、R25、R30 及 R32)；

(b) 把修訂項目 A 所涉用地的居者有其屋計劃發展項目的地積比率定為 3.6 倍，符合《香港規劃標準與準則》中有關鄉鎮(包括梅窩)的住用地積比率建議。把該項目的最高地積比率限為 3.6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 55 米，亦與周邊地區的土地用途特色大致協調。房屋署已進行有關交通、環境、視覺、基礎設施負荷量、景觀及空氣流通方面的技術評估，預料擬議的居屋發展項目不會帶來無法克服的問題(R2、R4 至 R30、R32 及 R34)；

(c) 梅窩的休憩用地和政府、機構或社區設施，足以應付日後梅窩市的人口所需，故無須預留修訂項目 A

所涉用地作政府、機構或社區用途(R4、R6至R10、R19至R22、R27至R30及R34)；

- (d) 制訂圖則的法定程序包括展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及就所收到的申述及意見進行聆訊，這些本身已是《城市規規劃條例》(下稱「條例」)所規定的公眾諮詢程序。在為期兩個月的公眾查閱期內，公眾可就分區計劃大綱草圖向城規會提交申述書，城規會會根據條例的規定，考慮有關申述(R6至R14、R16至R18、R20至R22、R24、R25、R28至R33及R35至R37)；
- (e) 梅窩基礎設施的負荷量有限，局限了該「未決定用途」地帶發展房屋的潛力。由於沒有技術評估證明該用地可作何種發展，因此現階段把該用地改劃為「未決定用途」地帶。當局會作進一步的研究和技術評估，探討梅窩是否有潛力發展更多住宅(R1(部分)及R3)；
- (f) 該「未決定用途」地帶內有已平整的土地及荒廢的農地／魚塘，景觀特色與其南面的大片草地相似。該些農地／魚塘已因為人們的活動(例如棄置垃圾)而受到一定程度的干擾。由於該「未決定用途」地帶的生態價值大體上不算高，因此沒有理由要按建議把該地帶改劃為與保育相關的地帶。關於該「未決定用途」地帶以至更大範圍內的土地的長遠用途，當局會作進一步研究和技術評估(R6至R18、R23及R26)；以及
- (g) 在該「未決定用途」地帶進行違例的填土／填塘工程，當局可根據條例的規定對之採取規劃執管行動(R2、R6至R17及R23)。」

87. 會議於下午一時零五分休會午膳。

會議於下午二時三十分恢復進行。

以下委員及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

陸觀豪先生

黃仕進教授

劉文君女士

李律仁先生

何立基先生

黃令衡先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳建強醫生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

地政總署署長  
甯漢豪女士

環境保護署副署長  
謝展寰先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生



荃灣及西九龍區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《川龍及下花山發展審批地區草圖編號  
DPA/TW-CLHFS/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 9641 號)

---

[會議以廣東話進行。]

88. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                             |
|-------|---|-----------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 可觀自然教育中心暨天文館<br>(R19)校董會成員  |
| 楊偉誠先生 | — | 香港槍會會員，該會是申述所述<br>地點之一(R18) |

89. 委員同意，梁慶豐先生和楊偉誠先生涉及直接利益，因此須在討論此議項時離席。梁慶豐先生和楊偉誠先生此時暫離會議。

簡介和提問部分

90. 下列的規劃署代表和申述人代表此時獲邀到席上：

規劃署

- |       |   |               |
|-------|---|---------------|
| 陳偉信先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 吳國添先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／荃灣 |
| 簡嘉敏女士 | — | 規劃署城市規劃師／荃灣 1 |

R6——世界自然基金會香港分會

- |                |   |        |
|----------------|---|--------|
| Mr Andrew Chan | ] | 申述人的代表 |
| Mr Tobi Lau    | ] |        |

R 8——嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)

聶衍銘先生 ] 申述人的代表

R 13——邱德根(由達材都市規劃顧問有限公司代表)

R 14——達豐企業有限公司(由達材都市規劃顧問有限公司代表)

R 15——邱德根

R 16 及 C 1——達豐企業有限公司

李海寧先生 ]

陳達材先生 ]

韋卓鴻先生 ] 申述人及提意見人的代表

陳狄陵先生 ]

容劍冰女士 ]

R 19——可觀自然教育中心暨天文館(下稱「可觀中心」)

黃志俊先生 — 申述人的代表

91. 主席歡迎各人出席會議，並表示當局已給予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，除了在席上人士外，其餘都表示不會出席聆訊或未有回覆。由於當局已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在他們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各項申述及意見。

92. 高級城市規劃師／荃灣吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

- (a) 二零一三年三月二十日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把川龍及下花山指定為發展審批地區。擬備發展審批地區草圖可讓當局就川龍及下花山發展審批地區(下稱「該區」)提供規

劃指引和規管各項發展，實為權宜措施，並可對任何違例發展採取執管行動；

- (b) 二零一三年十二月二十日，《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1》(下稱「發展審批地區草圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 當局在為期兩個月的展示期內，共接獲 19 份申述。二零一四年二月二十八日，當局公布申述，以便公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局接獲一份意見書；
- (d) 二零一四年五月二日，城規會鑑於對該區的生態價值及在該區劃設「非指定用途」地區所涉的關注事項，而各項申述和意見的性質相似且互相關連，於是決定把所有申述及意見納為同一組別，由全體委員一併考慮；

#### 申述

- (e) 在共 19 份的申述當中，有八份(R1 至 R3、R9 至 R12 及 R18)由個別人士提交，六份(R4 至 R8 及 R19)由環保團體(創建香港有限公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、長春社、嘉道理農場及可觀中心)提交、四份(R13 至 R16)由私人土地擁有人提交，以及一份(R17)由下花山村代表提交；

[李美辰女士此時到席，王明慧女士和凌嘉勤先生此時返回席上。]

## 申述理由

### 表示支持的申述(R1 至 R7)

- (f) 有七份支持發展審批地區草圖(R4 至 R7)或「鄉村式發展」地帶的界線(R1 至 R3)。文件第 2.2 段所詳載的主要申述理由撮述如下：

#### *高生態價值*

- (i) 該區具高生態價值，值得保育。R1 至 R3 及 R5 至 R7 認為該區的天然河道，包括河岸區、林地及農地是稀有物種的重要棲息地。此外，除了漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所錄得的五類稀有物種外，大部分申述人亦在該區各處生境錄得其他稀有物種；

#### *高景觀及地質價值*

- (ii) R4、R6 及 R7 認為該區具高景觀價值，值得保護。R4 亦認為該區的地質價值甚高；

#### *馬塘的填土活動*

- (iii) R7 極關注馬塘的填土活動會被視為現有用途，而且對環境所造成的負面影響會持續；

[劉文君女士此時返回席上。]

#### *保護集水區*

- (iv) R5 認為有些稀有物種以天然河道為棲息地，因此有需要保護集水區；

*「鄉村式發展」地帶界線及小型屋宇發展*

- (v) 鑑於「鄉村式發展」地帶附近的天然河道具高生態價值，R1 至 R3 及 R7 對擴展「鄉村式發展」地帶的界線表示關注；以及
- (vi) R4 及 R6 關注小型屋宇發展會對環境造成影響；

表示反對的申述(R9 至 R16 及 R19)

- (g) 有九份申述反對發展審批地區草圖(R10 至 R12)或劃設「非指定用途」地區(R9、R13 至 R16 及 R19)。主要申述理由撮述如下：

*高生態價值*

- (i) R9 至 R11 及 R19 反對發展審批地區草圖或「非指定用途」地區的劃設，因為該區的天然河道有稀有物種，值得保育。此外，該區的生境(尤其是天然河道)經常被用以進行生物及地理科的實地研習；

*劃定「非指定用途」地區*

- (ii) 倘該區的天然河道劃為「非指定用途」地區，便會受到日後的發展所影響，因為發展會導致土壤侵蝕及環境污染(R9)；
- (iii) R13 至 R16 認為劃設「非指定用途」地區會限制他們所擁有私人地段的發展潛力。R13 及 R14 特別強調會影響住宅用途的發展潛力；以及

*反對進行任何發展*

- (iv) R12 反對在該區進行任何發展；

沒有表示支持或反對的申述(R 8、R 17 及 R 18)

- (h) 三名申述人並無對發展審批地區草圖表示支持或反對。主要申述理由撮述如下：

*高生態價值*

- (i) R 8 關注在該區的天然河道發現的稀有蘭花品種的保育情況，還有食肆排放的污水，以及對天然河道造成影響的問題。R 8 引述指只有 37% 的村屋接駁至公共污水渠。R 18 亦對香港槍會附近天然河道的稀有物種表示關注；以及

*劃定「非指定用途」地區*

- (ii) R 17 擔心倘下花山村在發展審批地區草圖上劃為「非指定用途」地區，日後儘管該村獲接納為認可鄉村，也不會被劃為「鄉村式發展」地帶。R 17 亦希望當局在擬備該區的分區計劃大綱圖時進行事先諮詢，並且關設更多道路及社區設施；
- (i) 與發展審批地區草圖並無直接關係的申述，所持的主要理由撮述如下：

*修葺牌照／寮屋構築物*

- (i) R 17 要求放寬在下花山村供住用的牌照／寮屋構築物進行修葺的標準；以及

*關注香港槍會對環境／健康／安全造成的影響*

- (ii) R 18 認為香港槍會造成影響的範圍甚廣，對人體健康及天然河道的稀有物種構成潛在危險，對一般市民的安全亦構成風險；

申述人的建議

(j) 各份申述所提建議撮述如下：

*劃設保育地帶*

- (i) 在該區不同地方劃設保育地帶，例如把次生林地／次山林(R1 至 R3、R6 至 R8)、草地、灌木林、植林區、農田及下花山的墳地(R1 至 R3)、「風水」林及濕耕農地(R7)、天然河道及河岸區／毗鄰地方(R4、R6、R7 至 R9)、在天然河道兩旁距離 30 米的河岸區(R4 及 R6)及位於馬塘和川龍的兩個指定地方(R19)劃為「自然保育區」地帶；以及把天然河道及其毗鄰地方(R9)、該區(R12)及位於馬塘和川龍的兩個指定地方(R19)劃為「具特殊科學價值地點」地帶；
- (ii) 把非原居民村落的地方(R1 至 R3)及所有常耕農地(R6)劃為「綠化地帶」；
- (iii) 把位於川龍村的曾氏家祠劃為文物地帶(R4)；

*指定郊野公園的範圍*

- (iv) 把該區納入郊野公園範圍(R4)；

*保護集水區*

- (v) 擬備切實可行的計劃，以保護集水區的水質(R8)；

*「鄉村式發展」地帶的界線、劃設及「鄉村式發展」地帶《註釋》*

- (vi) 限制「鄉村式發展」地帶的界線(R5)；

- (vii) 把「鄉村式發展」地帶的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及「屋宇」由用途第一欄移至第二欄，而且便利在該區的食肆發展(R4)；
- (viii) 不應把川龍鄉村擴展區劃為「鄉村式發展」地帶，因為小型屋宇的增加會對天然河道的環境造成影響(R8)；

#### *劃設住宅地帶*

- (ix) 把申述人擁有的私人地段劃為「住宅(丙類)」地帶，並訂定地積比率介乎 0.4 至 0.75 倍(R13 及 R14)；以及

#### *香港槍會的用途地帶界線*

- (x) 把香港槍會的界線釐清、規範化並在分區計劃大綱圖上反映出來(R18)；
- (k) R4 所提與發展審批地區草圖並無直接關係的建議撮述如下：

#### *擬備鄉村詳細藍圖*

擬備清晰的鄉村詳細藍圖，為日後的鄉村發展提供指引。此外，亦應嚴格管制小型屋宇發展；

#### 意見

- (1) 提意見人 C1 亦是 R16 的申述人，聲稱 C1 與 R14 及 R16 有關。然而，C1 並沒有就 R14 及 R16 提出任何意見，但表示發展審批地區草圖沒有包括荃灣市地段第 389 號現有准許的會所及酒店用途，並建議把會所及酒店用途納入發展審批地區草圖「非指定用途」地區第一欄，以反映荃灣市地段第 389 號的現有用途；



## 規劃考慮因素及評估

### *申述地點和附近地區*

- (m) R4 至 R8、R10 至 R12 的申述地點覆蓋該區全部範圍，該區位於荃灣新市鎮的西北邊緣，東面毗連大帽山郊野公園，而西面則為大欖郊野公園。只有川龍可經荃錦公路前往，而下花山則只可經由荃錦公路進入的水務署限制維修通道或荃灣新市鎮柴灣角的行人徑步行前往。該區主要有林地、灌木叢和河谷，並有常耕農業活動。此外，該區一派鄉郊風貌，有鄉村民居和鄉郊式工業活動。主要的發展項目集中在川龍，包括川龍村（該區唯一的認可鄉村），而下花山除了少數零散聚落點（例如下花山村）外，主要被植被覆蓋。該區位於上段和下段間接集水區內，引水道及天然河道亦流經該區。漁護署錄得區內有五種具高生態價值的稀有動物品種。此外，規劃署於二零零五年完成的「香港具景觀價值地點研究」指該區具高景觀價值；
- (n) R1 至 R3 的申述地點指發展審批地區草圖上的「鄉村式發展」地帶。在川龍村的「鄉村式發展」地帶包括村屋及曾氏家祠。在川龍鄉村擴展區的「鄉村式發展」地帶內，建有休閒農場、鄉郊式工場及樓宇構築物；
- (o) R9 的申述地點指該區的河流／河道。主要的天然河道源自該區東北及西北部地勢較高的地方，分別流經川龍村及馬塘，繼而在橋頭匯合。另一條主要天然河道則從該區西面的山巒流至下花山；
- (p) R13 至 R16 的申述地點指申述人擁有的私人地段。該等地段是根據集體政府租契持有，現時不是空置、長滿植物就是農地。R13 及 R14 所指的地段集中在馬塘，而截至發展審批地區草圖刊憲前，馬塘一直涉及填土活動，R15 及 R16 所指的地段則分散在該區不同位置；

- (q) R17 的申述地點則未能確定，因為下花山村並無「鄉村範圍」，而且相關的牌照／寮屋構築物分散在下花山不同位置；
- (r) R18 的申述地點指在發展審批地區草圖內的香港槍會部分範圍(根據荃灣市地段第 399 號的租契持有，現正辦理租契續約事宜)。香港槍會約有一半範圍位於毗連的大欖郊野公園，而該會幾乎所有已搭建的構築物及射擊設施，均位於發展審批地區草圖的界線內；
- (s) R19 的申述地點指兩個分別位於川龍及馬塘的指定地方，R19 聲稱這兩處地方經常被用以進行生物及地理科的實地研習。位於川龍的地方緊接「鄉村式發展」地帶，範圍包括長滿植物的土地及常耕農地，亦有一條天然河道；位於馬塘的地方則包括另一條天然河道和長滿植物的土地，亦是 R13 及 R14 的申述地點；

#### *規劃意向*

- (t) 該區的整體規劃意向是保護區內的自然生境和鄉郊景致，使之能與周圍的大欖郊野公園和大帽山郊野公園的整體自然環境和優美景觀互相輝映，以及防止該區出現雜亂無章的發展項目。該區的規劃意向也是反映現有獲認可的川龍村；
- (u) 除了發展審批地區草圖上劃為「鄉村式發展」地帶的土地(約 2.79 公頃)外，其餘地方(207.16 公頃)劃為「非指定用途」地區，以待擬備分區計劃大綱圖時仔細進行分析和研究，從而確立適當的用途地帶；
- (v) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有認可鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中

在地帶內，使發展模式較具條理，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；

### 土地行政

- (w) 該區的土地大部分為政府土地(約 87.3%)。其餘 12.7% 的土地為私人土地，主要屬於以集體政府租契持有的農地。屋地主要集中於川龍。R13 至 R16 所指的私人地段為農地，但 R15 位於第 360 約的其中四個地段(即第 800 號、第 801 號、第 804 號及第 809 號)為屋地；

### 諮詢荃灣區議會及荃灣鄉事委員會

- (x) 當局在為期兩個月的展示期內，曾於二零一四年一月二十日及二零一四年一月二十八日分別向荃灣鄉事委員會及荃灣區議會簡介發展審批地區草圖。荃灣鄉事委員會及荃灣區議會的主要意見撮述如下：
- (i) 荃灣鄉事委員會普遍支持發展審批地區草圖，並表示就「鄉村式發展」地帶的界線，川龍村的現有「鄉村範圍」一直存在爭議，又認為應擴展「鄉村式發展」地帶的範圍以包括新開田。此外，應闢設新道路以解決區內的嚴重交通擠塞問題。至於下花山村，他們擔心把下花山村劃為「非指定用途」地區會令該村的發展權受影響。此外，他們要求放寬修葺下花山村的牌照／寮屋構築物所需物料的標準；以及
- (ii) 荃灣區議會亦普遍支持發展審批地區草圖，所提意見與荃灣鄉事委員會相若。此外，荃灣區議會亦關注該區的生態保育和集水區的發展管制問題，又認為當局應與荃灣鄉事委員會、村代表和其他不同持份者進行更多諮詢；

就申述作出的回應

- (y) 備悉表示支持的申述(R1 至 R7)。對於表示支持的申述(R1 至 R7)及沒有表示支持或反對的申述(R8、R17 及 R18)的關注事宜，以及表示反對的申述(R9 至 R16 及 R19)的理由，相關政府部門的主要回應撮述如下：

表示支持的申述及沒有表示支持或反對的申述的關注事宜(R1 至 R8、R17 及 R18)

*高生態價值(R1 至 R8 及 R18)*

- (i) 備悉各份申述(R1 至 R3、R5、R6 及 R8)就該區的稀有物種及生態價值所提供的資料；
- (ii) 該區的整體規劃意向是保護該區的自然生境和防止出現雜亂無章的發展項目。發展審批地區圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會視乎就土地用途模式、基礎設施、生態價值、區內需求等進行的更詳細分析，全面檢討該區的土地用途地帶。當局會就此諮詢相關持份者，包括環保團體、荃灣區議會及荃灣鄉事委員會(R8 及 R18)；

*高地質價值(R4)*

- (iii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，該區的地質類別在香港甚為常見；

*馬塘的填土活動(R7)*

- (iv) 把發展審批地區草圖刊憲，可讓規劃事務監督根據條例就違例發展項目採取執管行動。倘在馬塘或該區的其他地方發現進一步的違

例發展(包括填土及挖土活動)，規劃事務監督會採取適當的執管及檢控行動；

*保護集水區(R5 及 R8)*

- (v) 水務署署長同意，保護集水區免受污染的關鍵而有效途徑，是限制發展、保護林地生境、保育生態和自然環境，以及保留天然河道的岸區；

*「鄉村式發展」地帶的界線及小型屋宇發展(R1 至 R4、R6 至 R8)*

- (vi) 發展審批地區草圖是一份臨時圖則，可為該區提供規劃指引和規管各項發展，實為權宜措施。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、小型屋宇政策的檢討、交通、基礎設施、保育價值、環境背景、景觀特色等各方面的相關評估／研究結果，再檢討「鄉村式發展」地帶的界線。在適當的情況下，亦會考慮相關持份者的意見；
- (vii) 地政總署荃灣葵青地政專員表示，根據小型屋宇政策，任何有關小型屋宇的發展及新界豁免管制屋宇的重建均須向政府申請許可，並遵從所有政府規定。申請人尤須徵詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署署長的意見，以確保附近環境不受負面影響；
- (viii) 環保署署長表示，小型屋宇發展須設置化糞池，以作為權宜措施，而化糞池的設計須參照由環境保護署(下稱「環保署」)發出的「專業人士環保事務諮詢委員會專業守則—須經環保署評核的排水渠工程計劃」(專業守則 5/93)。目前，荃錦公路近川龍一帶已敷設公共排污系統，而當局亦計劃為「鄉村式

發展」地帶提供鄉村污水收集系統。根據二零一三年十二月的最新統計數字，污水渠接駁率達 89%。至於由川龍村食肆所排放的污水，已根據《水污染管制條例》發出的排污牌照加以規管；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

表示反對的申述的理由(R9 至 R16 及 R19)

*高生態價值(R9 至 R11 及 R19)*

- (ix) 備悉申述(R9 至 R11 及 R19)就該區的稀有物種及生態價值所提供的資料，以及該區經常被用作生物及地理科的實地研習。漁護署署長表示，R9 至 R11 及 R19 所提及的稀有物種的保育狀況，大致上正確；

*劃設「非指定用途」地區(R9、R13 至 R17)*

- (x) 根據發展審批地區草圖的《註釋》，就劃為「非指定用途」的地區而言，任何用途或發展均須按條例第 16 條向城規會取得規劃許可，但經常准許的用途則除外。規劃申請須輔以相關的技術評估(R9)；
- (xi) 發展審批地區圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會視乎就土地用途模式、基礎設施、生態價值、區內需求、保護集水區等進行的更詳細分析，全面檢討該區的土地用途地帶(R9、R13 至 R17)；

*反對進行任何發展(R12)*

- (xii) 該區的整體規劃意向是保護區內的自然生境和鄉郊景致，使之能與周圍的大欖郊野公園和大帽山郊野公園的整體自然環境和優美景

觀互相輝映，以及防止該區出現雜亂無章的發展項目。擬備發展審批地區草圖可讓當局就該區提供規劃指引和規管各項發展，實為權宜措施，並可對任何違例發展採取執管行動。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會全面檢討該區的土地用途地帶；

與發展審批地區草圖並無直接關係的申述理由

*修葺牌照／寮屋構築物(R17)*

- (xiii) 荃灣葵青地政專員表示，政府土地租用牌照沒有限制修葺住用構築物所使用的物料。至於在政府土地上搭建的已登記寮屋構築物，其修葺物料則受現行的寮屋管制政策規管。地政總署的寮屋管制組表示，任何涉及改變修葺物料的申請一概不會獲得考慮；

*關注香港槍會對環境／健康／安全造成的影響*  
(R18)

- (xiv) 環保署署長表示，根據現行做法，香港槍會須收集已使用的含鉛子彈／射彈及空的槍彈殼，以作妥善處理／回收。環保署署長一直與香港槍會保持聯絡，以確保該會嚴格遵從有關做法；因此，預計含鉛子彈／射彈及槍彈殼對水質及土地造成的污染極為輕微。根據環保署署長在香港槍會進行的視察，發現射擊場並無排放污水。從附近河道所收集的水樣本的測試結果顯示，水質未有受鉛污染的迹象。衛生署署長對香港槍會可能危及人體健康的關注，則表示沒有特別意見；以及
- (xv) 就安全方面而言，荃灣葵青地政專員表示，香港槍會契約的特別條款第(23)條已訂明該會所須遵從的安全措施；

就申述人建議作出的回應

- (z) 就申述人所提建議(R1 至 R9、R12 至 R14、R18 及 R19)作出的回應撮述如下：

*劃設保育地帶(R1 至 R12 及 R19)*

- (i) 從自然保育的角度而言，漁護署署長認為該區的天然河道情況大致良好，並且具保育價值。然而，漁護署署長現無計劃把該區的天然河道或任何地點劃為「具特殊科學價值地點」。就林地而言，漁護署署長大致上支持把「風水」林劃為「自然保育區」地帶，但須視乎進一步研究而定。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境同意可考慮把未經發展和未受破壞的次生林區劃為「自然保育區」地帶。不管如何，任何擬議保育地帶(包括「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶及「綠化地帶」)均須根據《香港規劃標準與準則》而劃設。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，當局會進一步考慮為該區劃設合適的保育地帶和界線，但須視乎詳細的分析和研究才決定；
- (ii) 康樂及文化事務署署長表示，政府有其他現行機制保護曾氏家祠，因此無須就保育曾氏家祠劃設文物地帶；

*指定郊野公園的範圍(R4)*

- (iii) 該區並非郊野公園「不包括的土地」。根據《郊野公園條例》(第208章)，指定郊野公園屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的管轄範圍，並非由城規會負責；
- (iv) 漁護署署長表示，是否把某地方納入郊野公園，須按照既定的原則及準則進行評估，包括其保育價值、景觀及美觀價值、康樂發展



潛力、面積、是否接近現有郊野公園、土地類別及現有土地用途。考慮到該區的現有土地用途似乎與郊野公園的環境不相協調，漁護署署長現無計劃把該區納入郊野公園；

*保護集水區(R8)*

- (v) 水務署有現行的政策、措施及規定，以管制集水區內的活動和發展，並保護水質；

*「鄉村式發展」地帶的界線、劃設及「鄉村式發展」地帶《註釋》(R4、R5及R8)*

- (vi) 川龍村屬於認可鄉村，而川龍鄉村擴展區已涵蓋於已採納的詳細藍圖編號L/TW-CL/1。把新界豁免管制屋宇置於「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄下，並刪除川龍鄉村擴展區的「鄉村式發展」地帶，則有違「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (vii) 荃灣葵青地政專員認為，由於在「鄉村式發展」地帶內私人土地的小型屋宇發展是准許的用途，以及基於對小型屋宇用地有迫切需求，他對R4的建議有所保留。R4建議把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」從「鄉村式發展」地帶的第一欄移至第二欄；
- (viii) 至於「屋宇(未另有列明者)」，則已是「鄉村式發展」地帶下的第二欄用途；
- (ix) 當局會在擬備分區計劃大綱圖時，考慮各範疇相關評估／研究的結果，然後再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；
- (x) 根據「鄉村式發展」地帶的《註釋》，位於新界豁免管制屋宇地面一層的「食肆」(包括酒樓)屬於第一欄的經常准許用途。至於位於

「鄉村式發展」地帶新界豁免管制屋宇內但並非地面一層的「食肆」，則可向城規會提交申請而在附加或不附加條件下獲批給許可；

*劃設「住宅(丙類)」地帶(R13及R14)*

- (xi) 所涉地段全部位於上段間接集水區。是否可把相關地段劃為擬議「住宅(丙類)」地帶，須視乎集水區的影響評估而定。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，當局會詳細分析及評估該等地段的土地用途建議，以顧及各方面的相關因素，包括基礎設施及保護集水區等。現階段不宜考慮在發展審批地區草圖上把有關地段劃為「住宅(丙類)」地帶；以及

*香港槍會的用途地帶界線(R18)*

- (xii) 香港槍會受私人遊樂場地契約所規管。荃灣葵青地政專員表示，香港槍會佔地的界線已考慮相關政府部門的意見，尤其須履行香港警務處處長有關安全的發牌規定，以擴大會所射擊場的安全緩衝區。民政事務局局長表示，該契約會按政府政策審批續期，而荃灣葵青地政專員正處理相關的續期申請。香港槍會的界線有待政府部門予以進一步考慮。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，當局會在劃設香港槍會的用途地帶前就槍會的界線諮詢荃灣葵青地政專員；

- (aa) 就 R4 所提與發展審批地區草圖並無直接關係的建議，作出的回應撮述如下：

*擬備鄉村詳細藍圖(R4)*

川龍鄉村擴展區的「鄉村式發展」地帶已涵蓋於已採納的詳細藍圖編號 L/TW-CL/1 內。至於是否為川龍村的「鄉村式發展」地帶擬備鄉村詳細藍圖，

一般須視乎多項因素而定，例如落實鄉村詳細藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作優先次序。發展審批地區草圖剛制訂完成；因此，須待擬備好具明確土地用途地帶的分區計劃大綱圖後，才會考慮擬備詳細藍圖。由於在擬備分區計劃大綱圖的過程中會再檢討川龍村的「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會考慮是否須為涵蓋於分區計劃大綱圖內的川龍村的「鄉村式發展」地帶另備新的鄉村詳細藍圖；

#### 就意見作出的回應

- (bb) 發展審批地區草圖是一份臨時圖則，可為該區提供規劃指引和規管各項發展，實為權宜措施。由於急須擬備發展審批地區草圖以在規劃方面作出規管，故此暫把該區不屬於「鄉村式發展」地帶的土地均劃為「非指定用途」地區，以待進行詳細分析及研究，並會在擬備分區計劃大綱圖的過程中，為該區訂定適當的土地用途。在發展審批地區草圖上，「非指定用途」地區涵蓋 207.16 公頃的土地面積，而荃灣市地段第 389 號只佔其中一小部分，因此不宜把會所及酒店用途納為該「非指定用途」地區的第一欄用途。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會就荃灣市地段第 389 號的土地用途建議進行詳細的分析及評估；

[謝展寰先生於此時返回席上。]

#### 規劃署的意見

- (cc) 備悉 R1 至 R7 申述的支持意見，以及 R8、R17 及 R18 的意見；以及
- (dd) 規劃署不支持 R9 至 R16 及 R19 表示反對的申述，以及 R1 至 R9、R12 至 R14、R18 及 R19 申述人所提的建議。

93. 主席繼而邀請申述人及提意見人的代表闡明申述的內容。

R 6——世界自然基金會香港分會

94. Mr Andrew Chan 借助投影片陳述下列要點：

(a) 支持發展審批地區草圖的整體規劃意向，即保護區內的自然生境和鄉郊景致，以及防止該區出現雜亂無章的發展項目；

(b) 就日後的分區計劃大綱圖提出下列建議：

(i) 該區有多條淡水河道。整體而言，有關河道處於天然的狀態，其毗鄰地區為濃密植被所覆蓋。河道內錄得具保育研究價值的物種，例如香港瘰螈 (*Paramesotriton hongkongensis*)。為把人類對天然河道可能造成的影響盡量減低，有關河道及其兩旁距離 30 米的河岸區應劃為「自然保育區」地帶；

(ii) 下花山及鐵盧城的次生林地是該區重要的景觀資源，亦可作為與附近郊野公園之間的生態聯繫地區。該等林區亦應劃為「自然保育區」地帶；以及

(iii) 川龍是在本港錄得稀有物種苧麻珍蝶 (*Acraea issoria*) 的五個地點之一。苧麻珍蝶的寄主植物苧麻 (*Boehneria nivea*) 與農業活動有密切關係。考慮到川龍先前曾有卸泥記錄，建議把該區的常耕農地劃為「綠化地帶」或甚至「自然保育區」地帶，以防再有違例填土活動進行；以及

(c) 在二零一四年一月七日進行的實地視察中發現，有川龍村食肆懷疑把污水經 U 形排水渠排放至河道。由於在「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇地面一層，商業用途(例如「食肆」)屬於經常准許

的用途，因此當局須仔細評估對河道生境造成的潛在影響，以及審慎劃設「鄉村式發展」地帶的界線，以免污染河道。

#### R 8——嘉道理農場

95. 聶衍銘先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 區內有多條流量頗大的河道。儘管河道的水質在某程度上受到該區發展所影響，但整體上仍處於天然狀況；
- (b) 在河道及其兩旁錄得具高生態價值的稀有動物品種，包括香港瘰螈、芋麻珍蝶、香港湍蛙 (*Amolops hongkongensis*)、異鱘 (*Parazacco spilurus*) 及赤麂 (*Muntiacus muntjak*)。此外，在其中一條河道的上游及大帽山郊野公園內有原生蘭花 (即扇唇羊耳蒜 (*Liparis stricklandiana*) 及長莖羊耳蒜 (*Liparis viridiflora*))，而河道的下游部分則可能是這些蘭花物種的棲息地。基於以上所述，所有河道及其河岸區均須妥為保護；
- (c) 該區具高景觀價值，應予保留。規劃署的「香港具景觀價值地點研究」也指，該區具高景觀價值。下花山坐落於一條通往元荃古道的熱門遠足徑上，而川龍則主要屬於農業活動十分活躍的鄉郊地區；
- (d) 不支持劃定川龍村的「鄉村式發展」地帶界線，以及川龍鄉村擴展區，因為現時有河道流經或接近劃定為「鄉村式發展」地帶的範圍，故此擔心「鄉村式發展」地帶內的發展，可能會對河道及下游集水區造成污染；
- (e) 已有數間食肆在鄉村內經營，該等食肆在 U 形兩水渠緊鄰的地方清洗食品、碗碟及廚具。由於在「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇地面一層，「食肆」屬於經常准許的用途，因此擔心食肆會把污水排放至河道，影響水質；

- (f) 不清楚該區現時是否有公共污水渠。由於該區位於上下段間接集水區，因此擔心倚賴化糞池處理污水的鄉村發展項目會影響集水區的水質。儘管政府擬根據渠務署的「下花山、橋頭村、橫龍及馬塘污水收集系統工程項目」，把村屋接駁至公共污水渠，但該工程項目預計於二零一八年展開，至二零二三年才完成，較該區首份分區計劃大綱圖於二零一七年公布遲了數年時間，亦即是說，計劃進行的公共排污系統工程未能及時完成為川龍鄉村擴展區服務，以避免污染天然河道和集水區；

[甯漢豪女士於此時返回席上。]

- (g) 即使在設有公共排污系統網絡的地區，亦非全部村屋均接駁至公共污水渠。元朗有兩條鄉村的公共排污系統工程分別於二零零零年及二零零五年完成，但該兩條鄉村的個案研究顯示，村屋於二零一零年的接駁率低至零。不接駁公共污水渠的理由包括私人地段內沒有足夠土地興建尾井；村民認為自費接駁污水渠的安排並不公平；以及污水支渠和渠尾接駁點的位置遠離村屋的地界；
- (h) 城規會有責任制訂實際可行的計劃，有效地保護具重要保育價值的物種，並確保集水區內的水質不受可預見的污染影響，以供人類安全飲用；以及
- (i) 建議縮減川龍村的「鄉村式發展」地帶面積，並刪除實際上與現有鄉村羣隔離的川龍鄉村擴展區。該區所有河道、其河岸區及林地生境應劃為「自然保育區」地帶。

R 13 — 邱德根(由達材都市規劃顧問有限公司代表)

R 14 — 達豐企業有限公司(由達材都市規劃顧問有限公司代表)

R 15 — 邱德根

R 16 及 C 1 — 達豐企業有限公司

96. 李海寧先生借助實物投影機陳述下列要點：

- (a) 申述人是該區多塊私人地段的擁有人。申述人於一九六零年代及一九七零年代購入有關土地，以往曾就該土地提出建造「唐城」及「宋城」等康樂發展建議。該等建議其後因缺乏交通及其他配套設施而遭擱置；
- (b) 申述人一直研究有關土地的可行發展方案。目前的建議是在該土地進行低密度住宅發展。為推展有關建議，申述人已安排一組顧問進行研究及技術評估，以支持擬議發展項目。由於有關土地在發展審批地區草圖上劃為「非指定用途」地區，申述人會於稍後提交有關擬議發展項目的規劃申請予城規會考慮；以及
- (c) 有些身分不詳的人士曾於二零一三年在有關土地上進行填土活動。申述人一直保持警覺，清理泥頭並把土地圍封起來，以保護環境，並認為把有關土地發展作住宅用途，是遏止進一步填土活動的最有效方法。

97. 陳達材先生陳述下列要點：

- (a) 川龍可經就近的荃灣、錦田、元朗及屯門接達，近年成為遊客及遠足人士的旅遊熱點。考慮到川龍的地理位置及康樂發展潛力，以及因應本港可發展土地不足的情況，川龍可發展成土地用途多元化的鄉鎮，以配合港人的不同需要。有關建議不單可善用土地資源的發展潛力，亦有助保護自然環境；以及
- (b) 在發展審批地區草圖公布之前，申述人已成立一支由專業人員組成的團隊，負責評估其土地的發展潛力。目前的建議是把有關土地作地積比率介乎 0.4 倍至 0.75 倍的私人住宅發展，以提供 10 至 12 幢房屋。根據初步評估，擬議住宅發展項目不會對附近地區的交通、環境及景觀造成無法克服的影響。擬議住宅發展項目與四周環境互相協調，並有助改善該區的景觀。發展項目亦可防止曾在有關用地出現的不良填土活動。

R 19——可觀中心

98. 黃志俊先生陳述下列要點：

- (a) 他是川龍附近一間資助教育機構可觀中心的生物科教師。可觀中心一直為中小學生提供免費的天文科、生物科及地理科課程，每年接收超過 10 000 名學生；
- (b) 可觀中心一向積極參與生物科及地理科的實地考察活動，尤以該區淡水河道的自然生境為考察對象。在二零一二至一三年期間，可觀中心安排了超過 6 500 名學生進行實地考察；

[葉德江先生於此時離席。]

- (c) 該區淡水河道的生態極之多樣化。河道兩旁有多個稀有物種，包括香港瘰螈、香港湍蛙、香港南海溪蟹 (*Nanhaipotamon hongkongense*)，以及短壽的蜉蝣 (*Ephemeroptera*)；
- (d) 在發展審批地區草圖上劃設「非指定用途」地區，不足以保護該區的自然生境，特別是現時川龍食肆所排放的污水，已對河道生境構成污染威脅。考慮到該區的生物多樣性、鄉郊景致與天然河道，以及風水林作為河道生態系統組成部分的重要性，馬塘和川龍的河道及其毗鄰地區應改劃為「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」；以及
- (e) 該區的西洋菜田及梯田的景觀和保育價值高。倘進行密集的鄉村發展和大規模的住宅發展，會與該區的鄉郊特色不相協調。

[李律仁先生於此時到席。]

99. 申述人及提意見人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。



100. 主席詢問下花山村位於哪裏，又詢問規劃署的代表有否向下花山村代表(R17)解釋在發展審批地區草圖上劃設「鄉村式發展」地帶的過程。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生回應說，下花山村包括多個分散在該區西南部下花山的牌照／寮屋構築物。雖然 R17 聲稱下花山村有超過二百年歷史，但根據地政總署的「在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊」(下稱「該名冊」)，下花山村並非認可鄉村，因此沒有「鄉村範圍」，而在發展審批地區草圖上劃為「非指定用途」地區。雖然 R17 會設法把下花山村列入該名冊，但規劃署已向 R17 解釋，下花山村會否在日後的分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，須視乎當時該村在名冊內的狀況。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會就這事宜進一步諮詢地政總署及相關持份者。

101. 主席詢問設置化糞池供該區位於集水區內的村屋使用是否可以接受。陳偉信先生表示目前荃錦公路近川龍一帶已敷設公共排污系統。此外，當局亦計劃根據渠務署的「下花山、橋頭村、橫龍及馬塘污水收集系統工程項目」，為村落地方提供公共污水設施。在落實公共排污系統和公共污水渠接駁工程前，擬建小型屋宇須設置化糞池，以作為臨時措施，而化糞池的設計須參照由環境保護署(下稱「環保署」)發出的「專業人士環保事務諮詢委員會專業守則－須經環保署評核的排水渠工程計劃」(專業守則 5/93)。陳先生續說，水務署目前訂有政策、措施及規定，以管制集水區內的活動和發展，以及保護集水區的水質。川龍村及川龍鄉村擴展區位於上段間接集水區，是否可於該村及其鄉村擴展區進行新發展項目，須視乎集水區的影響評估而定。地政總署在處理小型屋宇申請時會諮詢相關政府部門，包括水務署，以確保擬議發展不會對集水區造成負面影響。在下段間接集水區內的擬議發展會增加污染集水區的風險，因此不會獲批給許可。

102. 主席問及把川龍鄉村擴展區劃為「鄉村式發展」地帶的背景。陳偉信先生回應說，川龍村是該區唯一的認可鄉村，而該村現時村落聚集的地方主要位於河道的北面(即「鄉村範圍」的北面部分)。為避開崎嶇地形及為免河道南面(即「鄉村範圍」的南面部分)廣泛的茂密植被、農田和高景觀價值區受到干擾，建議把川龍村東南面「鄉村範圍」以外的一塊用地劃作鄉村擴展區，而當局於一九九四年採納了該擴展區的詳細藍圖(編

號 L/TW-CL/1)，以配合日後興建小型屋宇的需求。該鄉村擴展區在發展審批地區草圖上劃為「鄉村式發展」地帶。

103. 由於委員沒有提出其他問題，申述人及提意見人的代表亦沒有補充，主席表示聆訊程序已經完成，而城規會在他們離席後會進行商議，並於稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人及規劃署的代表出席聆訊。各人均於此時離席。

#### 商議部分

104. 委員普遍備悉擬備發展審批地區圖是權宜措施，旨在對川龍區實施規劃管制。

105. 此外，委員備悉並同意規劃署所提就申述理由作出的回應如下：

#### 劃定「非指定用途」地區

- (i) 由於急須擬備發展審批地區圖以在規劃方面作出規管，故此除川龍村劃為「鄉村式發展」地帶的地方及川龍鄉村擴展區外，該區大部分地方已劃為「非指定用途」地區。當局會在擬備分區計劃大綱圖的階段訂明詳細的土地用途地帶。在過渡期間，倘擬在「非指定用途」地區進行任何發展，必須根據條例第 16 條提出申請，以供城規會考慮。城規會將按個別情況，考慮每一宗申請；

#### 生態價值

- (ii) 備悉對發展審批地區圖表示支持的意見，以及有關該區的稀有物種及生態價值的資料。該區的動植物種類繁多，其重要性在擬備分區計劃大綱圖時會予以充分考慮；

#### 「鄉村式發展」地帶的界線

- (iii) 「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現時村落聚集的地方以及詳細藍圖編號 L/TW-CL/1 所示的擬議川龍鄉村擴展區而暫時劃設的，所據資料包括現有村屋和樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請、

「鄉村範圍」及土地的現狀。此外，所劃界線須盡量避開地形嶇崎和長滿成齡植物的地方、大片的常耕農地及水浸風險高的天然河道。在擬備分區計劃大綱圖時會仔細進行分析及研究，以確立適當的土地用途；

把該區納入郊野公園範圍

(iv) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，指定郊野公園屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的管轄範圍，並非由城規會負責；以及

保護集水區

(v) 水務署目前訂有政策、措施及規定，以管制集水區內的活動和發展，以及保護集水區的水質。

106. 經進一步商議後，委員同意備悉申述編號 R1 至 R7 表示支持的意見，以及 R8、R17 及 R18 的意見。

107. 委員決定不接納申述編號 R9 至 R16 及 R19，並決定不會對發展審批地區圖作出修訂，以順應申述人編號 R1 至 R9、R12 至 R14、R18 及 R19 的建議。委員繼而審視告知申述人的意見及回應，以及文件第 7.2 至 7.5 段所載不接納申述及不修訂發展審批地區草圖以順應申述的理由，並認為這些理由應加以適當修訂。

申述編號 R1 至 R7

108. 經進一步商議後，城規會決定備悉申述編號 R1 至 R7 表示支持的意見，並告知申述人下列事宜：

「(a) 發展審批地區草圖旨在保護該區的自然生境和防止出現雜亂無章的發展項目。該圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會視乎就土地用途模式、基礎設施、生態價值、保護集水區及區內需求等進行的更詳細分析，全面檢討該區的土地用途地帶。當局會就此諮詢相關持份者，包括環保團體、荃灣區議會及荃灣鄉事委員會(R1 至 R7)；

### 違例發展

- (b) 把發展審批地區草圖刊憲可讓規劃事務監督根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)就違例發展項目採取執管行動。倘在發展審批地區草圖所涵蓋的地方有違例發展，規劃事務監督會採取執管及檢控行動(R7)；以及

### 小型屋宇發展

- (c) 在「鄉村式發展」地帶進行小型屋宇發展須受小型屋宇政策規管，得遵從政府的所有要求，務使不會對環境造成負面影響。小型屋宇發展須設置化糞池，以作為當局為「鄉村式發展」地帶提供污水收集系統之前的權宜措施。化糞池的設計須參照由環境保護署(下稱「環保署」)發出的「專業人士環保事務諮詢委員會專業守則－須經環保署評核的排水渠工程計劃」(專業守則 5/93)(R4 及 R6)。」

109. 城規會亦決定不修訂發展審批地區草圖，以順應申述編號 R1 至 R7 的建議，理由如下：

### 劃設保育地帶

- 「(a) 保育該區稀有物種的生境，一般會獲得支持。儘管如此，在擬備分區計劃大綱圖的過程中須審慎研究劃設合適保育地帶的詳情，以確保在自然保育與發展之間取得平衡。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，亦須顧及相關的評估／研究，以就土地用途地帶訂明詳細的界線及限制(R1 至 R7)；

### 指定郊野公園的範圍

- (b) 該區並非郊野公園「不包括的土地」。根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區劃為郊野公園屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的管轄範圍，並非由城規會負責(R4)；

「鄉村式發展」地帶的界線、劃設及「鄉村式發展」地帶《註釋》

- (c) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向旨在反映現有的認可鄉村，以提供合適土地作鄉村擴展。「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現時村落聚集的地方及詳細藍圖編號 L/TW-CL/1 所示的擬議川龍鄉村擴展區而暫時劃設的，所據資料包括現有村屋和樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請、「鄉村範圍」及土地的現狀。此外，所劃界線須盡量避開地形崎嶇和長滿成齡植物的地方、大片的常耕農地及水浸風險高的天然河道。當局會在擬備分區計劃大綱圖的過程中，進一步檢討「鄉村式發展」地帶的界線 (R1 至 R5 及 R7)；
- (d) 「屋宇(未另有列明者)」已是「鄉村式發展」地帶下的第二欄用途。倘把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」從「鄉村式發展」地帶的《註釋》中第一欄移至第二欄，便有違「鄉村式發展」地帶的規劃意向 (R4)；以及
- (e) 根據「鄉村式發展」地帶的《註釋》，位於新界豁免管制屋宇地面一層的「食肆」(包括酒樓)屬於第一欄的經常准許用途。至於位於「鄉村式發展」地帶新界豁免管制屋宇內上層的「食肆」，則屬於第二欄用途，可向城規會提交申請而在附加或不附加條件下獲批給許可(R4)。」

110. 就申述編號 R4 所提與發展審批地區圖並無直接關係的建議，城規會亦同意作出回應如下：

**擬備鄉村詳細藍圖**

「川龍鄉村擴展區的「鄉村式發展」地帶已涵蓋於獲採納的詳細藍圖編號 L/TW-CL/1 內。至於是否為川龍村的「鄉村式發展」地帶擬備鄉村詳細藍圖，一般須視乎多項因素而定，例如落實鄉村詳細藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作優先次序。當局剛完成制訂發展審批

地區草圖，待擬備好具明確土地用途地帶的分區計劃大綱圖後，才會考慮擬備詳細藍圖。在擬備分區計劃大綱圖的過程中會再檢討川龍村的「鄉村式發展」地帶的界線；因此，屆時才考慮是否須為涵蓋於分區計劃大綱圖內的川龍村的「鄉村式發展」地帶另備新的鄉村詳細藍圖。」

#### 申述編號 R8、R17 及 R18

111. 經進一步商議後，城規會決定備悉申述編號 R8、R17 及 R18 的意見，並告知申述人下列事宜：

- 「(a) 發展審批地區草圖旨在保護該區的自然生境和防止出現雜亂無章的發展項目。該圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會視乎就土地用途模式、基礎設施、生態價值、保護集水區及區內需求等進行的更詳細分析，全面檢討該區的土地用途地帶。當局會就此諮詢相關持份者，包括環保團體、荃灣區議會及荃灣鄉事委員會(R8、R17 及 R18)；以及

#### *小型屋宇發展*

- (b) 在「鄉村式發展」地帶進行小型屋宇發展須受小型屋宇政策規管，得遵從政府的所有要求，務使不會對環境造成負面影響。小型屋宇發展須設置化糞池，以作為當局為「鄉村式發展」地帶提供污水收集系統之前的權宜措施。化糞池的設計須參照由環境保護署(下稱「環保署」)發出的「專業人士環保事務諮詢委員會專業守則－須經環保署評核的排水渠工程計劃」(專業守則 5/93)(R8)。」

112. 城規會亦決定不修訂發展審批地區草圖以順應申述編號 R8 及 R18 的建議，理由如下：

### 劃設保育地帶

- 「(a) 保育該區稀有物種的生境，一般會獲得支持。儘管如此，在擬備分區計劃大綱圖的過程中須審慎研究劃設合適保育地帶的詳情，以確保在自然保育與發展之間取得平衡。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，亦須顧及相關的評估／研究，以就土地用途地帶訂明詳細的界線及限制(R8)；

### 保護集水區

- (b) 保護集水區免受污染會在擬備分區計劃大綱圖的過程中加以適當考慮。此外，水務署目前訂有保護集水區水質的政策、措施及規定(R8)；

### 「鄉村式發展」地帶的界線、劃設及「鄉村式發展」地帶《註釋》

- (c) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向旨在反映現有的認可鄉村，以提供合適土地作鄉村擴展。「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現時村落聚集的地方及詳細藍圖編號 L/TW-CL/1 所示的擬議川龍鄉村擴展區而暫時劃設的，所據資料包括現有村屋和樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請、「鄉村範圍」及土地的現狀。此外，所劃界線須盡量避開地形崎嶇和長滿成齡植物的地方、大片的常耕農地及水浸風險高的天然河道。當局會在擬備分區計劃大綱圖的過程中，進一步檢討「鄉村式發展」地帶的界線(R8)；以及

### 香港槍會的用途地帶界線

- (d) 現正根據政府的政策處理香港槍會契約的續期申請，而該會的地段界線會再加以考慮。在擬備分區計劃大綱圖的過程中會諮詢地政總署，然後才確定香港槍會用地的用途地帶界線(R18)。」

113. 就申述編號 R17 及 R18 所提與發展審批地區圖並無直接關係的申述理由，城規會亦同意作出回應如下：

### **修葺牌照／寮屋構築物所使用的物料**

- 「(a) 根據政府政策，政府土地租用牌照沒有限制修葺住用構築物所使用的物料。然而，倘修葺申請涉及改變政府土地上已登記寮屋構築物的修葺物料，則不會獲得考慮(R17)；以及

### **香港槍會**

- (b) 目前訂有妥善處理／回收已使用的含鉛子彈及槍彈殼的做法，以盡量減少對水質及土地的污染。香港槍會用地的安全措施規定受有關契約規管(R18)。」

### **申述編號 R9 至 R16 及 R19**

114. 經進一步商議後，委員決定不接納申述編號 R9 至 R16 及 R19，亦不會修訂發展審批地區草圖以順應申述的建議，理由如下：

- 「(a) 發展審批地區草圖旨在保護該區的自然生境和防止出現雜亂無章的發展項目。該圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會視乎就土地用途模式、基礎設施、生態價值、保護集水區及區內需求等進行的更詳細分析，全面檢討該區的土地用途地帶。當局會就此諮詢相關持份者，包括環保團體、荃灣區議會及荃灣鄉事委員會(R9 至 R16 及 R19)；

### **劃設「非指定用途」地區**

- (b) 根據發展審批地區草圖的《註釋》，就劃為「非指定用途」的地區而言，任何用途或發展均須按條例第 16 條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得



規劃許可，但經常准許的用途則除外。規劃申請須輔以相關的技術評估(R9)；

### **劃設保育地帶**

- (c) 保育該區稀有物種的生境，一般會獲得支持。儘管如此，在擬備分區計劃大綱圖的過程中須審慎研究劃設合適保育地帶的詳情，以確保在自然保育與發展之間取得平衡。在擬備分區計劃大綱圖的過程中，亦須顧及相關的評估／研究，以就土地用途地帶訂明詳細的界線及限制(R9 至 R12 及 R19)；以及

### **劃設「住宅(丙類)」地帶**

- (d) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會顧及各方面的因素以詳細評估該區的土地用途建議。因此，現階段不宜考慮在該發展審批地區草圖上劃設「住宅(丙類)」地帶(R13 及 R14)。」

### **意見編號 C1**

115. 城規會同意就意見編號 C1 作出以下回應：

「發展審批地區草圖是一份臨時圖則，可為該區提供規劃指引和規管各項發展，實為權宜措施。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會就該區(包括荃灣市地段第 389 號)的土地用途建議進行詳細的分析及評估。當局認為不宜把會所及酒店用途納入「非指定用途」地區的第一欄用途。」

116. 由於出席議程項目 7 及 8 的代表尚未到席，委員同意先審議議程項目 9。

[梁慶豐先生及楊偉誠先生此時返回席上，而何立基先生則在此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-HT/884

在劃為「農業」地帶的

元朗廈村第 128 約地段第 384 號餘段及毗連政府土地

關設臨時貨倉以存放居屋及公屋發展項目的模擬房間(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9625 號)

---

[會議以廣東話進行。]

117. 黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶是某間公司的股東，而該公司擁有兩塊位於廈村第 124 約及第 125 約的土地。委員認為這宗申請不會對上述土地有所影響，因此黎女士不涉及直接利益，並可留在會議席上。委員備悉黎女士已離席。

118. 規劃署屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生此時獲邀到席上。

119. 主席歡迎各與會者，並表示申請人已告知不會出席會議。由於當局已給予申請人足夠時間的通知，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

120. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點關設臨時貨倉以存放居屋及公屋發展項目的模擬房間，為期三年。申請地點位於《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「農業」地帶的範圍；
- (b) 二零一四年二月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：

- (i) 擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，有關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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 擬議發展與鄰近的鄉郊環境和民居不相協調；
  - (iii) 政府部門提出了負面意見，以及擬議發展會對鄰近地區的排水、景觀和環境造成負面影響；以及
  - (iv) 批准這宗申請會為有關「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致有關「農業」地帶的整體環境質素下降；
- (c) 二零一四年三月十二日，申請人要求覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。然而，申請人並無提交任何書面申述，以支持其覆核申請；
- (d) 當局曾對申請地點的違例發展(涉及貯物用途)採取規劃執管行動，並於二零一三年六月二十七日向有關人士發出強制執行通知書，要求中止違例發展。由於有關人士於通知書規定的期限屆滿時仍未遵從法定通知書的規定，當局現正向有關人士作出檢控；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第4段，現撮錄如下：
- (i) 地政總署元朗地政專員表示，事先未獲政府批准，不得在申請地點內的私人土地上搭建任何構築物。申請人未曾獲批給許可作擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約

603 平方米)。就這宗申請而言，地政總署沒有接獲短期豁免書和短期租約的申請。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點上搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範；

- (ii) 渠務署總工程師／新界北表示，申請人須在排水建議的圖則上標示擬建的 400 毫米 U 型明渠位置，以及就擬議發展對附近地區的地面水流所造成的影響作進一步闡述，並附上佐證資料；
- (iii) 運輸署署長表示，這宗申請應不會對深灣路的交通造成嚴重的負面影響。不過，申請人沒有提交足夠的交通流量數據支持其申請；
- (iv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和沿車輛通道(深灣路)一帶有易受影響的用途(最接近的相距約 55 米)，預料會對環境造成滋擾；
- (v) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點接近「海岸保護區」地帶，並有一條河道流向「海岸保護區」地帶和后海灣，而申請地點附近有一些魚塘／濕地。此外，申請地點的徑流或排放的污水可能會污染附近環境；
- (vi) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點所處地區饒富鄉郊特色，但受到露天貯物用途干擾。雖然申請人建議沿申請地點的邊界種植樹木，但擬議用途與四周的鄉郊景致不相協調。此外，現有景觀資源已受干擾。批准這宗申請很可能會鼓勵更多露天貯物用途在區內發展，進一步破壞鄉郊景致；以及

- (vii) 其他相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (f) 先前的申請——申請地點涉及三宗先前申請(編號 A/YL-HT/414、458 及 471)。申請編號 A/YL-HT/414 擬在「農業」地帶和「綠化地帶」內闢設臨時賽車場，為期三年，所涉地點的面積較大，佔地約 52 公頃。小組委員會於二零零五年七月二十九日拒絕該宗申請。申請編號 A/YL-HT/458 及 471 擬闢設臨時貨倉。小組委員會／城規會分別於二零零六年九月一日及二零零七年三月三十日拒絕／駁回申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有足夠的資料以證明擬議發展項目不會對附近地區的環境和交通造成負面影響；以及批准申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例；
- (g) 同類申請——沿深灣路的「農業」地帶涉及一宗同類申請，即申請編號 A/YL-HT/856，擬臨時露天存放建築材料和闢設貨倉。城規會於二零一三年十一月十五日經覆核後駁回申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議發展亦不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且政府部門也提出了負面意見，以及批准申請會立下不良先例；
- (h) 公眾意見——當局在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內並無接獲任何公眾意見，而在第 16 條申請階段曾接獲一份反對申請的公眾意見書，反對理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人亦沒有提供環境、交通、排水和排污方面的評估報告；香港的農地銳減，威脅香港的食物安全，並令香港的文化和經濟被同化；以及批准申請會立下不良先例；以及

(i) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關內容撮錄如下：

(i) 申請地點劃為「農業」地帶，該地帶旨在保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 申請地點位於寧靜的鄉郊地區，四周是荒廢的農地和魚塘。申請地點附近有零星的民居，深灣路北面的用地劃為「海岸保護區」地帶，主要是魚塘和荒地，申請用途與鄰近的鄉郊環境和民居不相協調。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展與鄰近的景觀特色不相協調，並會對現有景觀特色和資源造成負面影響；

(iii) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的相距約 55 米)和沿車輛通道(深灣路)一帶有環境易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。漁護署署長擔心擬議發展會對附近環境造成水污染。此外，渠務署總工程師／新界北認為，申請人提交的排水建議沒有證明擬議發展並不會令現有排水系統超出負荷；

(iv) 小組委員會／城規會未曾批准有關「農業」地帶內任何作貨倉／臨時貯物場／露天貯物場用途的申請。批准申請會為有關「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，鼓勵其他同類發展的申請。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；以及

- (v) 申請人並無提交任何書面申述，以支持其覆核申請。小組委員會拒絕這宗申請後，規劃情況並無重大改變。

121. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。由於委員沒有提出問題，主席多謝屯門及元朗西規劃專員出席會議。劉先生於此時離席。

#### 商議部分

122. 委員普遍備悉申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人並無提交任何書面申述，以支持其覆核申請。此外，小組委員會拒絕這宗申請後，規劃情況並無重大改變。經討論後，委員同意應駁回這宗覆核申請。

123. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所述的駁回理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與鄰近的鄉郊環境和民居不相協調；
- (c) 政府部門提出了負面意見，以及擬議發展會對鄰近地區的排水、景觀和環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為有關「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致有關「農業」地帶的整體環境質素下降。」

沙田、大埔及北區

議程項目 7 及 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/495

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約  
地段第 1024 號 C 分段、第 1025 號 B 分段及第 1028 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/496

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約  
地段第 1024 號 D 分段及第 1028 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 9628 及 9629 號)

---

[會議以廣東話進行。]

124. 由於這兩宗所涉用途相同的申請是由同一顧問提交，而申請地點又接近，委員同意可一併考慮這兩宗申請。

125. 下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |                                    |
|-------|---|------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | － | 與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位及兩個車位               |
| 張孝威先生 | － | 擁有位於鄉事會路的一個單位                      |
| 邱榮光博士 | － | 擁有位於廣福道的一個單位和一個舖位，以及樟樹灘村的一幢房屋和三幅土地 |
| 楊偉誠先生 | － | 其公司擁有位於大埔安慈路的一個單位                  |

126. 由於黃遠輝先生、張孝威先生、邱榮光博士及楊偉誠先生的公司在該處擁有的物業與申請地點距離甚遠，委員同意上述委員沒有涉及直接利益，可留在會議席上。委員備悉張孝威先生已離席，而邱榮光博士則已表示抱歉未能出席會議。



127. 以下規劃署的代表、編號 A/NE-TK/495 這宗申請的申請人以及兩宗申請的申請人的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
林振南先生	—	編號 A/NE-TK/495 這宗申請的申請人
何小芳女士	]	
林國偉先生	]	
黃才平先生	]	兩宗申請的申請人的代表
鄭沛勤先生	]	
黃錦萍女士	]	

128. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗申請。

129. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，並按文件詳載的內容簡介這兩宗申請，要點如下：

- (a) 兩名申請人申請規劃許可，要求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)。兩個申請地點所在之處在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一四年二月七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這兩宗申請，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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (ii) 批准有關的申請，會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色。
- (c) 二零一四年三月十四日，申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條申請覆核這兩宗規劃申請。申請人為支持其覆核申請而提交的理據已於文件第 3 段重點載述，撮錄如下：
- (i) 這兩宗申請符合「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」），因為擬建的兩幢小型屋宇每幢的覆蓋範圍都有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦供不應求；
  - (ii) 批准這兩宗申請，將有助應付原居民鄉村的房屋需求，並紓緩香港房屋用地不足的問題；
  - (iii) 兩個申請地點在汀角村範圍內，且毗鄰「鄉村式發展」地帶。擬建的小型屋宇與周圍的鄉村環境互相協調；
  - (iv) 兩個申請地點的土地，是唯一可供申請人購買以興建小型屋宇的土地。「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地興建小型屋宇，而很多空置的土地均已闢作道路或泊車等用途。再者，部分土地擁有人也不願意出售他們的土地。汀角村亦已全面發展；
  - (v) 兩個申請地點已休耕一段長時間，地面已鋪平，而且自二零零七年起獲小組委員會批准作臨時燒烤場用途。由於有關的土地已休耕，「農業」地帶的規劃意向已不再適用；

- (vi) 興建擬議的小型屋宇不會立下不良的先例。兩個申請地點目前已經鋪平並作燒烤場用途，而附近地區也沒有景觀資源。與獲准的燒烤場相比，擬建的小型屋宇與該區的鄉郊特色更為協調。批准這兩宗申請，可加強鄉郊特色，並把現時的臨時用途改變為有條理的發展，使環境質素獲得改善；
  - (vii) 規劃署擔心鄉村的範圍會大幅擴展至汀角路以南，實屬過慮，因為汀角頭村並非認可鄉村，而且只有小部分的土地是在汀角的「鄉村範圍」內；以及
  - (viii) 區內人士支持這兩宗覆核申請，包括汀角的原居民代表及居民代表；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，撮錄如下：
- (i) 從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點位於「農業」地帶內，復耕潛力高；
  - (ii) 運輸署署長對這兩宗申請有所保留。雖然預料進行擬議的發展不會令交通量大增，但若批准在「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，會對交通造成嚴重的影響。儘管如此，由於這兩宗申請只涉及在兩個地點各興建一幢小型屋宇，因此，除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍；
  - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請。雖然在兩個申請地點範圍內沒有景觀資源，但批准這兩宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他人提出在該「農業」地帶興建小型屋宇的同

類申請，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色；以及

- (iv) 其他相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (e) 先前的申請——先前沒有擬在兩個申請地點興建小型屋宇的申請，但有五宗涉及燒烤場和停車場用途的申請(編號 A/NE-TK/235、281、360、456 及 494)，其所涉地點包括這兩個地點。該五宗申請分別於二零零七年七月二十七日、二零零九年七月二十四日、二零一一年六月十七日、二零一三年七月十九日及二零一四年四月二十五日在有附帶條件下獲小組委員會批准；
- (f) 同類的申請——在同一「農業」地帶內兩個申請地點附近並沒有同類的小型屋宇發展申請；
- (g) 公眾的意見——在第 17 條覆核申請的法定公布期內，當局收到八份公眾意見書。其中兩份反對意見書分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這兩宗申請，主要的理由包括擬議的發展並不符合有關的「農業」地帶的規劃意向，亦會對附近地區的生態造成不良影響，而且會為同類申請立下不良先例；該「農業」地帶在生態上與附近的「海岸保護區」地帶和沿海的「具特殊科學價值地點」地帶相連；申請人沒有提供環境、交通、排水及排污方面的評估報告；以及申請人未能確定有合適的通路和泊車設施。其餘六份公眾意見書分別由大埔區議會副主席、大埔鄉事委員會副主席及汀角村一名村代表和三名原居民代表提交，表示支持這兩宗申請，主要理由包括汀角村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地興建小型屋宇，而且大部分提出在大埔鄉的「農業」地帶和「鄉村範圍」內興建小型屋宇的申請均獲批准；兩個申請地點與「海岸保護區」地帶相距約 200 米，與「具特殊科學價值地點」地帶的距離則更遠；兩個申請地點現

有的燒烤場造成滋擾；以及擔心鄉村的範圍會大幅擴展至汀角路以南，實屬過慮，因為汀角頭村並非認可鄉村；以及

(h) 規劃署的意見——基於文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮錄如下：

(i) 擬議的小型屋宇發展不符合「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。雖然申請人聲稱兩個申請地點已長時間休耕，地面已鋪平，目前已成為臨時燒烤場的一部分，但漁護署署長仍然維持其意見，不支持這兩宗申請，因為該兩個地點的復耕潛力高；

(ii) 雖然汀角村「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 3.39 公頃，或相等於約 135 幅小型屋宇用地)不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇預測需求(需要約 6.85 公頃，或相等於約 274 幅小型屋宇用地)，但汀角村內仍有土地可供興建小型屋宇。把擬建的小型屋宇集中在汀角路以北現有的村落附近，是較為恰當的做法，這樣，發展模式會更具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦會更具效益；

(iii) 地政總署大埔地政專員確認汀角頭村並非認可鄉村。不過，位於汀角村「鄉村範圍」及汀角路以南的「農業」地帶內的地方，面積約有 0.577 公頃，可容納約 22 幅小型屋宇用地。以往不曾有擬在該「農業」地帶這部分範圍興建小型屋宇的規劃申請獲得小組委員會批准。批准這兩宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他人提出同類的小型屋宇申請，令有關的「農業」地帶這部分範圍出現更多這類申請，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以

南，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有農業用途的景觀特色。有鑑於此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持其意見，反對這兩宗申請；以及

- (iv) 自從先前的申請被拒絕後，兩個申請地點及附近地區的規劃情況沒有重大的改變，因此，並無有力的規劃理據要偏離小組委員會先前作出的決定。

130. 主席繼而請編號 A/NE-TK/495 這宗申請的申請人及兩宗申請的申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。

131. 申請人的代表何小芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然「農業」地帶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，而漁護署署長亦認為兩個申請地點的復耕潛力高，但該兩個地點其實已長時間休耕，且地面已鋪平，目前已成為臨時燒烤場的一部分；
- (b) 自二零零七年至今，曾有五宗擬作臨時燒烤場用途的申請涉及這兩個申請地點，而該些申請均獲小組委員會在有附帶條件下批准，其中最近期獲批准的是編號 A/NE-TK/494 的申請。該宗申請提出闢設臨時燒烤場和停車場，涉及的面積約一公頃，在二零一四年四月獲小組委員會在有附帶條件下批准。值得注意的是，該五宗申請均在漁護署提出反對的情況下獲得批准；
- (c) 由於土地擁有人無意把土地闢作農業用途，因此「農業」地帶的規劃意向亦無從落實；
- (d) 根據小組委員會文件第 A/NE-TK/494 號，環境保護署(下稱「環保署」)於二零一二年曾收到一些與環境有關的投訴，涉及該燒烤場。雖然該些投訴並不成立，但環保署提出意見，指該臨時燒烤場的運

作須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，顯示該燒烤場有可能成為造成環境滋擾的源頭。不過，另一方面，環保署署長並不反對這兩宗有關興建小型屋宇的規劃申請；

- (e) 這兩宗申請符合「臨時準則」，因為擬建的兩幢小型屋宇每幢的覆蓋範圍都有超過 50% 在汀角村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地亦供不應求；
- (f) 規劃署先前在第 16 條申請的階段曾表示，該「農業」地帶西南部就是汀角頭這條認可鄉村，因此擔心鄉村發展項目會擴散至汀角路以南，對附近的「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶造成不良的影響。既然大埔地政專員已確認汀角頭村並非認可鄉村，規劃署在第 16 條申請的階段提出上述問題，實屬過慮；
- (g) 兩個申請地點接近汀角路、汀角村現有的村落及「鄉村式發展」地帶。擬建的小型屋宇與附近的鄉村環境互相協調；
- (h) 汀角村已全面發展，「鄉村式發展」地帶內已沒有足夠土地興建小型屋宇。雖然規劃署估計「鄉村式發展」地帶內仍有約 3.39 公頃的土地可供使用，但當中很多空置的土地已闢作道路、停車場、鄉村設施及美化市容地帶，又或屬政府所有。此外，在「鄉村式發展」地帶內擁有土地的村民也會將土地留給後人興建小型屋宇。兩個申請地點是「鄉村範圍」內唯一可供申請人購買以興建小型屋宇的用地；
- (i) 擬建的兩幢小型屋宇不會為整個「農業」地帶內的其他小型屋宇申請立下不良先例。只有在汀角村「鄉村範圍」內的土地才可作小型屋宇發展。根據規劃署提供的資料，位於汀角村「鄉村範圍」及汀角路以南的「農業」地帶內的地方，面積約有 0.577 公頃，可容納約 22 幅小型屋宇用地。因

此，即使這兩宗申請獲得批准，該「農業」地帶最多亦只可興建 22 幢小型屋宇，且必須先取得城規會批准。與獲批准的燒烤場相比，小型屋宇與鄉郊特色更為協調，對環境所造成的滋擾亦較少；以及

- (j) 相關的政府部門對這兩宗申請大都不表反對或沒有負面意見。此外，大埔區議會副主席、大埔鄉事委員會副主席和汀角村的村代表及原居民代表均支持這兩宗申請。

132. 申請人的代表林國偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是編號 A/NE-TK/495 這宗申請的申請人的父親，也是編號 A/NE-TK/496 這宗申請的申請人的叔父，後者目前在外國升學，無法出席是次會議；
- (b) 他與家人移居英國已超過 20 年，由於英國近年經濟不景，他經營的生意已結束，其兒子又找不到工作，故他們一家人約在兩年前回港；
- (c) 他們一直在汀角村的「鄉村式發展」地帶內覓地興建小型屋宇，卻一直找不到。在村代表的協助下，他們在汀角村的「鄉村範圍」內覓得申請的兩個地點，並用了 200 萬元買下，打算用來興建小型屋宇；以及
- (d) 在有關的「農業」地帶內，現時有一幢由其叔父擁有的小型屋宇，該屋宇距離「鄉村式發展」地帶更遠。因此，他質疑這兩宗申請遭拒絕的原因。倘城規會駁回這兩宗覆核申請，他們便沒有地方住。

133. 何小芳女士借助實物投影機作出補充，指出先前獲批准的小型屋宇位於兩個申請地點以南更遠之處，是在八十年代興建，當時汀角區的首份法定圖則尚未生效。

134. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。



135. 副主席詢問申請人及其代表是否有參與經營該燒烤場，以及這兩宗申請若獲批准，該現有的燒烤場會受到什麼影響。一些委員亦詢問他們是否知道那些有關該臨時燒烤場的規劃申請所涉的地點包括現在兩個申請地點。林國偉先生表示，除該兩個地點外，該燒烤場其他部分並非由其家族擁有。該兩個地點是大約兩年前在村代表建議下購入的。雖然該兩個地點是在燒烤場範圍內，但他不知道該燒烤場的經營情況，也沒有從該燒烤場生意取得任何收入。何小芳女士補充說，由於申請人及他們的家人不會定期前去該兩個地點，所以未必知道該兩個地點用作燒烤場，以及先前那些規劃申請所涉地點也包括該兩個地點。事實上，在該兩個地點有兩個池塘，所以不是一看就能認出該兩個地點是燒烤場的一部分。何女士續說，由於該兩個地點只屬燒烤場的一部分，因此，對於整個燒烤場的使用情況，申請人並沒有控制權。由於該臨時燒烤場獲批給的規劃許可的有效期只至二零一六年，因此，即使批准這兩宗申請，也不會妨礙該燒烤場目前的運作。何女士亦表示，雖然擬建的小型屋宇會非常接近該燒烤場，環境方面或會受到該燒烤場所滋擾，但對申請人而言，住屋需要更為重要。

[楊偉誠先生此時離席。]

136. 一名委員提及文件中的圖 R-2，並詢問為何分區計劃大綱圖上一些顯示為「道路」的地方並沒有闢作道路用途。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，顯示為「道路」的地方有一些是與道路相關的景物所在之處，例如行人路和削土坡。把現有道路沿路的土地劃為顯示作「道路」的地方並非罕見的做法，目的是方便日後進行道路改善工程。

137. 何小芳女士回應這名委員的問題，表示兩個申請地點分別由編號 A/NE-TK/495 這宗申請的申請人及 A/NE-TK/496 這宗申請的申請人擁有，前者涵蓋第 29 約地段第 1024 號 C 分段、第 1025 號 B 分段及第 1028 號 A 分段，而後者涵蓋第 29 約地段第 1024 號 D 分段及第 1028 號 B 分段。關於擬在汀角路以南的「農業」地帶興建的小型屋宇，根據「臨時準則」，申請興建的小型屋宇亦要同時位於汀角村的「鄉村範圍」內(面積約 0.577 公頃)，有關的申請才有機會獲城規會批准。因此，即使這兩宗申請獲城規會批准，為其他同類申請立

下先例，獲准在該「農業」地帶興建的小型屋宇最多也不會超過 22 幢。

138. 林國偉先生回應這名委員的問題，表示他一家大約在兩年前回到香港，一直寄居兄弟家中。他的兒子也有出席這次會議，只是他選擇不發言。林先生亦表示，他尚未行使其興建小型屋宇的權利。

[劉文君女士此時暫時離席。]

139. 一名委員詢問編號 A/NE-TK/494 這宗申請所涉及的臨時燒烤場的位置和所在土地的業權誰屬。蘇震國先生回應說，該燒烤場的範圍已在文件中的圖 R-2 上標示。與先前獲批准作臨時燒烤場及停車場用途的申請相比，編號 A/NE-TK/494 這宗申請涉及的土地面積增加至約一公頃，並加入了一些土地，以提供美化環境設施。他手頭上沒有關於該臨時燒烤場所在土地業權的資料。

140. 主席詢問這兩宗規劃申請是否符合「臨時準則」。蘇震國先生說，這兩宗申請符合「臨時準則」部分的規定，包括有關的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」內，以及有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。不過，擬議的發展未能完全符合「臨時準則」的規定，因為有關的發展會對附近地區的景觀造成不良的影響，也會鼓勵其他人提出在有關的「農業」地帶興建小型屋宇的同類申請，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色。因此，總城市規劃師／城市設計及園境已表示反對這兩宗申請。此外，該現有的燒烤場只屬臨時的用途，其所在的土地有機會回復作農業用途。

141. 蘇震國先生續說，汀角村的「鄉村式發展」地帶仍然有土地可供發展小型屋宇。雖然一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍只佔用約 65.03 平方米的土地，但在計算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地可容納的新界豁免管制屋宇／小型屋宇數目時，是假設每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇須佔用 250 平方米的土地(即每公頃土地可興建 40 幢屋宇)。在作出上述假設時，已把發展小型屋宇所需的道路、停車

場、鄉村設施及其他美化環境設施計算在內。何小芳女士表示，上述假設根本不切實際，因為「鄉村式發展」地帶內有很多土地屬不適合興建小型屋宇的種植地帶，又或屬根據既定政策不會批予發展小型屋宇的政府土地。甯漢豪女士回應主席的問題，表示根據現行的土地政策，政府土地也可以批出作發展小型屋宇之用。

142. 一名委員表示，申請人應就燒烤場經營者未經相關土地擁有人同意便把該兩個地點闢作燒烤場用途一事聯絡村代表及燒烤場經營者。何小芳女士表示，申請人無意在這次會議上就該燒烤場作出投訴。

[黃仕進教授此時返回席上。]

143. 由於申請人及兩宗申請的申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提問，主席於是告知他們這兩宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後就這兩宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員、申請人及兩宗申請的申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

#### 商議部分

144. 委員大致上備悉擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及當編號 A/NE-TK/494 這宗申請所涉及的臨時燒烤場及停車場獲批給的規劃許可的有效期限屆滿後，兩個申請地點可回復作農業用途。

145. 副主席表示，由於汀角路南面沿路有一些農場及果園，因此，有關的「農業」地帶內的土地日後有潛力恢復作農業用途。此外，這兩宗申請倘獲批准，或會引致小型屋宇的發展在有關的「農業」地帶內擴散，破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色。因此，他不支持這兩宗覆核申請。

146. 一名委員表示，由於現有那個覆蓋兩個申請地點的燒烤場曾對附近地區的環境造成滋擾和干擾，城規會應考慮日後是否應再向這類用途批給規劃許可，即使是臨時的許可亦然。這名委員不支持這兩宗覆核申請。

147. 經過一番討論後，主席作出總結，表示委員認為在覆核後應該駁回這兩宗申請，因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且以前不曾有擬在有關的「農業」地帶這部分範圍發展小型屋宇的規劃申請獲得批准，若批准這兩宗申請，會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例。委員表示同意主席的總結。

148. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 批准有關的申請，會為有關的「農業」地帶內同類申請立下不良先例，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色。」

[陳建強醫生此時離席。]

## **議程項目 10**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/659

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村

山下村第 101 約地段第 1536 號 B 分段第 11 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9627 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

149. 規劃署代表和申請人此時獲邀到席上：

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

張康翹先生 — 申請人

150. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗申請。

151. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以期在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點位處《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/10》上劃為「住宅(丁類)」地帶的地方；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一四年二月七日拒絕上述申請，理由如下：

(i) 擬議發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點和擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶外和山下村的「鄉村範圍」外。申請人亦未能解釋為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的用地覓得合適地點作擬議發展；以及

(ii) 申請人未能證明擬議發展項目不會對申請地點和附近的景觀造成負面影響。

(c) 二零一四年三月七日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第17(1)條提出覆核有關規劃申請。申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據載於文件第3段，並撮述如下：

- (i) 當局以申請地點完全位於山下村「鄉村範圍」外為由而拒絕其申請的做法，是不合理及不公平的。申請地點在一九七零年代由一個較大的地段分割而來，其叔父成功取得規劃許可(申請編號 A/DPA/YL-TYST/55 及 56)，以在毗鄰的數幅土地上興建小型屋宇。申請人質疑倘「鄉村範圍」界線真的存在，為何上述的申請會獲得批准；
  - (ii) 當申請人申請許可以興建小型屋宇時，地政總署元朗地政專員已核實了其原居村民身分；
  - (iii) 村內有多幅土地屬祖／堂所擁有，該等土地難以取用，其他私人土地則難以購入，申請人唯有在自己的土地上興建有關屋宇；
  - (iv) 申請人在申請地點上興建小型屋宇，只是行使其作為原居村民的權利。申請人認為，當局以擬議發展項目會為周圍地區帶來負面影響為由而拒絕其申請的做法是不公平的。他質疑，相關政府部門是否亦已妥為考慮村內其他發展及附近的違例發展(例如露天存放場、貨倉等)所帶來的負面影響；以及
  - (v) 申請人及其家人已為申請地點栽種園景植物。倘申請獲得批准，申請人會繼續護理該地點的栽種植物／景觀美化植物；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，並撮述如下：
- (i) 元朗地政專員表示，當局在一九七二年十二月一日實施小型屋宇政策。「鄉村範圍」界線是指該政策實施前所興建的最後一幢鄉村式屋宇的邊緣起計 300 呎範圍。在劃定「鄉村範圍」界線時，元朗地政處不會進行公眾諮詢。然而，地政總署一貫的做法是，當該

署就某原居民鄉村劃定「鄉村範圍」界線時，便會知會鄉議局。鄉議局已獲知會山下村的「鄉村範圍」界線。由於擬議小型屋宇地點並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」界線內，又在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》的「鄉村式發展」地帶外，元朗地政處因而拒絕該小型屋宇申請。整體而言，原居村民有權在其屬鄉內提出跨村的申請。

- (ii) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。擬建屋宇很可能會影響申請地點內和鄰近地方的現有樹木，但申請人沒有提交現有樹木的資料、保護樹木措施和美化環境建議，以紓減擬建屋宇對現有景觀造成的負面影響；以及
  - (iii) 其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (e) 先前申請——申請地點不涉及任何發展小型屋宇的先前申請；
- (f) 同類申請——在同一「住宅(丁類)」地帶內或跨越同一「住宅(丁類)」地帶有五宗涉及擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的同類申請(編號 A/DPA/YL-TYST/55 及 56 和 A/YL-TYST/298、483 及 668)，情況如下：
- (i) 申請編號 A/DPA/YL-TYST/55 及 56 擬在申請地點的東北鄰兩幅用地興建小型屋宇，小組委員會於一九九四年三月十八日在有附帶條件的情況下批准這兩宗申請，當時有關用地位於《唐人新村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TYST/1》上劃為「非指定用途」地帶的土地內。這兩宗申請獲得批准是考慮到擬議發展項目與四周主要是村屋和荒廢農

場的環境互相協調；雖然申請地點位於上述發展審批地區草圖的「鄉村式發展」地帶外，但申請人經地政總署元朗地政專員核實為原居村民，有資格興建小型屋宇，因此小組委員會可以從寬考慮擬議發展項目；加上擬議發展項目的規模細小，對環境造成的影響輕微；

- (ii) 申請編號 A/YL-TYST/483 擬在跨越同一「住宅(丁類)」地帶和毗連的「鄉村式發展」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。小組委員會於二零一零年九月二十四日拒絕申請，主要理由是擬議發展項目不符合「臨時準則」。申請地點亦涉及另一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請(編號 A/YL-TYST/298)。該宗申請的擬議小型屋宇布局不同，於二零零五年十一月二十五日在有附帶條件下獲得批准，這是考慮到擬議發展項目大致符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇有一半的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶及山下村的「鄉村範圍」內；以及
  - (iii) 擬於同一「住宅(丁類)」地帶內興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請編號(A/YL-TYST/668)於二零一四年三月七日被小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展項目不符合「臨時準則」；
- (g) 公眾意見——在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內，當局接獲一份由山下村的村代表提交的公眾意見書。他們解釋，有關地點由主地段分割而來。申請地點附近有四幢屋宇已獲發完工證。申請人的叔父(即四幢屋宇其中一幢的擁有人)在一九九四年曾遇上類似的問題，但他最終取得規劃許可(申請編號 A/DPA/YL-TYST/55 及 56)。除了其他的考慮因素(例如申請地點是否位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶內)，城規會亦應考慮實際情況；



- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。現概述如下：
- (i) 申請人的原居村民身分，並非評估小型屋宇發展申請的重要考慮因素；
  - (ii) 地政總署元朗地政專員表示，根據現行做法，元朗地政處不會為劃定「鄉村範圍」界線進行公眾諮詢，但在劃定原居民鄉村的「鄉村範圍」界線後，便會知會鄉議局。就此而言，當局已就為山下村劃定的「鄉村範圍」界線知會鄉議局；
  - (iii) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展不符合「臨時準則」的規定，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外和認可鄉村的「鄉村範圍」外。地政總署元朗地政專員亦表示，元朗地政處已以類似的理由拒絕申請地點所涉的小型屋宇申請。基於上述理由，這宗申請不應獲得從寬考慮，沒有特殊情況支持批准這宗申請；
  - (iv) 申請編號 A/DPA/YL-TYST/55 及 56 是於一九九四年獲從寬考慮和批准，因為當時有關地點位於《唐人新村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TYST/1》上劃為「非指定用途」地帶的用地，而且在「臨時準則」於二零零零年頒布之前獲得批准。當時是考慮到雖然申請地點位於發展審批地區圖上的「鄉村式發展」地帶外，但擬議發展項目與附近環境互相協調，以及有關發展的規模細小，對環境所造成的影響輕微。然而，自頒布「臨時準則」以來，小組委員會先後拒絕了兩宗位處同一「住宅(丁類)」地帶的同類申請(編號 A/YL-TYST/483 及 668)，因為擬議發展項目不符合「臨時準則」。另一宗申請(編號 A/YL-TYST/298)則在有附帶條

件下獲小組委員會批准，因為擬議發展項目大致符合「臨時準則」，即擬建小型屋宇有一半的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶及山下村的「鄉村範圍」內；

- (v) 土地擁有權並非用以評估發展小型屋宇的規劃申請的重要考慮因素。雖然涵蓋山下村和欖口村「鄉村式發展」地帶的土地並不足以應付興建小型屋宇的長遠需求(可滿足尚未處理的小型屋宇申請的土地約有 20.2 公頃，而未來十年小型屋宇的需求為數 1 603 幢，相等於約 40.07 公頃)，但現有土地仍可以滿足尚未處理的小型屋宇申請和未來數年的申請。此外，原居村民有資格在其屬鄉內提出跨村的小型屋宇申請；
- (vi) 任何「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展獲得批准，均是一項當然權利。在附近發現的露天存放場及其他存放場乃涉嫌違例發展(沿朗漢路北及西北面兩個建築物料／貨櫃車露天存放場除外，因為它們是條例所容忍的「現有用途」)，當局會對它們採取執法行動。此外，毗鄰申請地點的住宅構築物是於二零零零年「臨時準則」頒布之前獲批給規劃許可的，又或屬於一九九三年發展審批地區草圖刊憲之前已存在的住用建築物；以及
- (vii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持其先前的意見，即從景觀規劃角度而言，對這宗申請有所保留，並認為擬議發展項目很可能會影響申請地點內和鄰近地方的現有樹木，而申請人在第 16 及 17 條申請階段均未就其關注的問題提交任何資料以作回應。就此而言，申請人未能證明擬議發展項目不會對申請地點和鄰近地方的景觀造成負面影響。

152. 主席繼而請申請人闡釋這宗覆核申請。張康翹先生提出下列要點：

- (a) 他是申請地點的擁有人；
- (b) 由於他是山下村的原居村民，倘其土地不包括在有關鄉村的「鄉村範圍」內，以及無權在村內興建小型屋宇，是不合邏輯的。此外，他在擬備規劃申請時，規劃署一直未有告知他有一份「臨時準則」；
- (c) 除了他之外，在申請地點附近居住的其他山下村原居村民亦對發展小型屋宇有所需求。當局應檢討「鄉村範圍」的界線，以顧及村民的房屋需要；
- (d) 他叔父於一九九四年成功獲得規劃許可(申請編號 A/DPA/YL-TYST/55 及 56)，在毗鄰土地(先前為植物覆蓋)興建小型屋宇。當局以影響景觀作為拒絕其申請的其中一個理由，那為何該兩宗先前申請可獲批准；
- (e) 在申請地點只有一盆盆栽和一棵由其母種植的芒果樹。倘申請獲得批准，他們會搬走該盆盆栽並移植該棵芒果樹，以盡量減少對景觀可能造成的影響；
- (f) 山下村的「鄉村式發展」地帶內有多幅土地屬祖／堂所擁有。鑑於行政程序複雜，該等土地難以取用。其他「鄉村式發展」地帶內的私人土地則因為擁有人不願意賣地而難以購入；以及
- (g) 根據「住宅(丁類)」地帶的《註釋》，最大的准許地積比率為 0.2 倍。倘把有關比率應用於其土地上，所得的總樓面面積只有約 130 平方呎，他認為不可接受。因此，他只好要求在申請地點興建小型屋宇。

153. 由於申請人已陳述完畢，主席請委員發問。

154. 由於委員沒有提問，主席多謝申請人和屯門及元朗西規劃專員出席會議。兩人於此時離席。

#### 商議部分

155. 委員普遍同意，擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展不符合「臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外。自上次申請被小組委員會拒絕以來，有關個案的規劃情況沒有重大改變。經討論後，委員同意應拒絕這宗覆核申請。

156. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視載於文件第 8.1 段拒絕這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「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」，因為申請地點和擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶外和山下村的「鄉村範圍」外。申請人亦未能解釋為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的用地覓得合適地點作擬議發展；以及

(b) 申請人未能證明擬議發展項目不會對申請地點和附近的景觀造成負面影響。」

157. 主席建議先討論議程項目 13 及 14，委員表示同意。

[袁家達先生和陸觀豪先生於此時離席。]

#### 議程項目 13 及 14

[閉門會議]

158. 此議項以機密形式記錄。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/624

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段  
第 403 號餘段填塘和填泥，以臨時露天存放回收車輛及

金屬建築工程支架／機械(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9624 號)

---

[會議以廣東話進行。]

159. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士此時獲邀到席上。

160. 主席歡迎錢女士，並表示申請人已告知不會出席會議。由於申請人已獲足夠時間的通知，委員同意可在申請人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

161. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點進行填塘及填泥工程，以臨時露天存放回收車輛和金屬建築工程支架／機械，為期三年。申請地點在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一四年二月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以

支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為擬議發展與鄰近主要具有鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及有關政府部門提出負面的意見，公眾人士亦反對申請；
  - (iii) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
  - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。
- (c) 二零一四年三月十日，申請人要求覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人並未提出任何書面申述，以支持這宗覆核申請；
- (d) 當局須就申請地點部分範圍採取規劃執管行動，因為根據《城市規劃條例》，有關的填泥工程構成違例發展。當局已在二零一四年一月二十二日向相關人士發出強制執行通知書，通知書的限期在二零一四年二月五日屆滿，而在二零一四年二月六日進行實地視察時，發現違例發展已經中止。當局會向相關人士發出恢復原狀通知書，規定須移除在該土地上的填料；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 4 段，現撮錄如下：
- (i) 從農業和魚類養殖的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請地點的東部已被不適宜作農耕的物料填平，餘下的部分包括一個被局部填平的池塘和荒

廢的農地。雖然申請人表示在三年後或會把池塘恢復原狀，但擬議的露天貯物活動會否中止仍是未知之數。即使池塘在擬議用途中止後恢復原狀，申請地點作業時回收汽車的污染物，也可能滲入土地內，導致污染塘底的泥土；

- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為在申請地點的 100 米範圍內或連接申請地點的通道的 50 米範圍內有易受影響的用途(即民居)，所以預料環境會受到滋擾；
  - (iii) 渠務署總工程師／新界北表示，倘申請獲得批准，應在規劃許可加入有關「提交排水建議」及「提供排水設施」的要求；
  - (iv) 從景觀規劃的角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點位於饒富鄉郊景觀特色的地方，但景觀因露天貯物用途而受到影響。申請地點大部分地方已被臨時構築物佔用，其東面和北面界線亦種有樹木。雖然申請人建議沿着申請地點界線栽種樹木，但擬議用途與周圍的鄉郊景觀特色不相協調。此外，當局在二零零六年及二零一三年曾進行視察，其後卻發現西南及東面界線的現有高大樹木已被移除，景觀資源亦已受到干擾。倘批准這宗申請，可能會鼓勵更多人在該區進行露天貯物活動，令鄉郊景觀特色進一步受到破壞；以及
  - (v) 其他相關政府部門並不反對這宗申請，亦沒有負面意見；
- (f) 先前申請——申請地點並未涉及先前申請；
- (g) 同類申請——自城規會規劃指引編號 13E 於二零零八年十月十七日頒布以來，在同一「農業」地帶內

共有 14 宗擬作各種臨時露天貯物用途／貯物用途的同類申請(編號 A/YL-KTS/457、458、460、483、484、488、504、511、515、539、580、600、617 及 628)：

- (i) 有八宗申請(編號 A/YL-KTS/457、458、483、488、511、515、600 及 628)的位置在申請地點的東北面較遠處，介乎青朗公路和錦田公路之間，坐落於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 2 類地區內。小組委員會在有附帶條件的情況下批准這些申請，申請獲批准的考慮因素相近，包括申請地點先前曾獲批給許可，而且申請人已履行了規劃許可附帶條件；擬議用途與附近土地用途並非不相協調，也沒有違反規劃意向；可透過實施有關的規劃許可附帶條件把對環境的影響減至最少；有關政府部門沒有提出負面意見；以及政府部門或公眾人士關注的問題可透過施加適當的規劃許可附帶條件獲得解決；
  - (ii) 有三宗申請(編號 A/YL-KTS/460、580 及 617)的位置在申請地點的東鄰和東南鄰，小組委員會在有附帶條件的情況下批准這些申請，考慮因素相近，包括發展項目與附近土地用途並非不相協調；有關政府部門沒有對申請提出反對或負面的意見；小組委員會先前曾就相同的用途批給許可，而自批給許可以來，區內的規劃情況沒有重大改變；以及
  - (iii) 有三宗申請(編號 A/YL-KTS/484、504 及 539)分別於二零一零年四月十六日、二零一一年一月二十一日和二零一一年七月二十二日遭小組委員會拒絕，或被城規會駁回，理由是申請不符合城規會規劃指引編號 13E；
- (h) 公眾意見——在第 17 條覆核階段的法定公布期內，當局接獲五份就覆核申請提交的公眾意見書，其中



三名提意見人反對這宗申請，因為擬議發展項目與「農業」地帶不相協調；現時已有足夠的地方作貯物用途；擬議發展項目會令環境惡化。此外，擬議發展項目會對生態造成負面影響，以及申請人並未就交通及環境的影響進行評估；有需要保障日漸減少的農地及供港的食物供應。另有兩名提意見人則支持這宗申請，因為擬議發展項目可盡用土地資源，並促進區內經濟發展和提供就業機會；

(i) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，理由撮錄如下：

(i) 從二零一三年六月三十日的航攝照片所見，申請地點一派自然景色，有植被覆蓋和一些樹木，亦有一個池塘和數幢構築物。不過，最近的實地視察顯示，申請地點明顯曾有植被被移除和曾進行填泥和填塘的工程；

(ii) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，從農業和魚類養殖的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。即使如申請人所建議，會把池塘恢復原狀，擬議露天貯物用途產生的污染物亦可能會污染塘底的泥土。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(iii) 發展項目與鄰近的土地用途不相協調，附近地區具有鄉郊特色，主要是民居／住宅構築物，以及數個倉庫／工場和露天貯物場／貯物場。此外，申請地點南面和西面較遠處有一大幅劃為「自然保育區」地帶的用地；

(iv) 發展項目不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無就露天貯物用途獲批給規劃許可，而且現有和獲批准的露天貯物用途應只局限於第 3 類地區內，進一步的繁

衍不會被接受。此外，有關政府部門就這宗申請提出負面意見，當局在法定公布期內又接獲公眾人士的反對意見。環保署署長不支持這宗申請，因為他認為現時在申請地點的北鄰、西鄰和附近地區均有民居／住宅構築物，預料環境會受到滋擾；

- (v) 從景觀的角度而言，當局對發展項目有所保留，因為批准這宗申請會鼓勵區內其他人提出同類申請，令該區的景觀質素進一步下降。此外，發展項目涉及填塘和填泥工程，但申請人沒有提供資料，以證明擬議發展項目不會對排水造成負面影響。就此，渠務署總工程師／新界北要求申請人提交排水建議。申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；
- (vi) 至於獲批准的同類申請，所涉地點大多位於青朗公路北面，坐落在第 2 類地區內，被主要的公路／道路圍繞。涉及申請地點東鄰和東南鄰的申請編號 A/YL-KTS/460、580 及 617 也獲小組委員會批准，但這些申請涉及先前批給的許可；
- (vii) 就現時這宗申請而言，申請地點所處地區主要具有鄉郊特色，而且不涉及先前批給的許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例；以及
- (viii) 申請人並未提交任何書面申述，以支持這宗覆核申請。小組委員會拒絕這宗申請後，個案的規劃情況未見重大改變。

162. 規劃署的代表陳述完畢後，主席請委員提出問題。由於委員沒有提問，主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。錢女士此時離席。

## 商議部分

163. 委員普遍備悉，擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的要求。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人並未提交任何書面申述，以支持這宗覆核申請。小組委員會拒絕這宗申請後，個案的規劃情況沒有重大改變。經討論後，委員同意這宗覆核申請應予拒絕。

164. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回覆核申請的理由，並認為該等理由恰當，內容如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為擬議發展與鄰近主要具有鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及有關政府部門提出負面的意見，公眾人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

## 程序事項

### 議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城市規劃委員會文件第 9605 號)

---

[會議以廣東話進行。]

165. 以下委員就此議項申報利益：

- 梁宏正先生      —      在喇沙利道居住
  
- 李美辰女士      —      於對衡道擁有兩個物業及六個泊車位
  
- 雷賢達先生      —      擁有一個又一村單位
  
- 劉文君女士      —      其家人居於窩打老道；她亦是一間公司的董事，該公司在九龍塘擁有一個物業

166. 由於梁宏正先生、李美辰女士、雷賢達先生及劉文君女士的家人所擁有的物業並非鄰近九龍塘分區計劃大綱圖修訂項目所涉的用地，委員同意他們不涉及直接利益。由於此議項屬程序事宜，無須進行討論，委員同意上述委員可留在會議席上。委員備悉劉文君女士已暫離會議，而梁宏正先生因事未能出席會議。

[劉文君女士於此時返回席上。]

167. 秘書簡介文件內容。二零一三年十二月二十日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。修訂項目涉及把位於聯合道 300 號的一幅用地，由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(13)」地帶(修訂項目 A)，並將其建築物高度限制由三層增至主水平基準上 72.8 米，以助進行九龍國際浸信會的重建項目。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 532 份申述。二零一四年三月七日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間接獲兩份意見書。

168. 由於 532 份申述和兩份意見書全都支持分區計劃大綱圖的修訂項目 A，較有效的做法是由城規會全體委員就這些申述和意見進行聆訊。由於申述及意見的內容性質相若，因此建議

城規會把申述和意見合為一組考慮。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。聆訊日期暫定為二零一四年七月十八日。

169. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段的擬議聆訊安排，考慮有關申述和意見。

### **議程項目 15**

[公開會議]

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

170. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。