

二零一四年十一月二十七日、二零一四年十二月十一日、  
二零一四年十二月十八日及二零一五年一月十四日舉行的城市  
規劃委員會  
第 1074 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

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

何立基先生

黃令衡先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)／  
首席環境保護主任(市區評估)  
楊維德先生／黃耀光先生

民政事務總署助理署長／總工程師(工務)  
許國新先生／曹榮平先生／關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長  
王明慧女士

地政總署署長／副署長(一般事務)／助理署長／區域 3  
甯漢豪女士／林潤棠先生／陳永堅先生

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

何培斌教授

李律仁先生

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳建強醫生

葉德江先生

#### 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

任雅薇女士(二零一四年十一月二十七日、二零一四年十二月十一日(下午)、二零一四年十二月十八日(上午)及二零一五年一月十四日(上午))

顧建康先生(二零一四年十二月十一日(上午)及二零一四年十二月十八日(上午))

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(二零一四年十一月二十七日)

丁雪儀女士(二零一四年十二月十一日(上午))

李建基先生(二零一四年十二月十一日(下午))

區晞凡先生(二零一四年十二月十八日(上午))

鄭達昌先生(二零一四年十二月十八日(下午))

何盛田先生(二零一五年一月十四日)

1. 下列委員及秘書出席了二零一四年十一月二十七日上午的會議：

周達明先生

主席

陸觀豪先生

劉智鵬博士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

何立基先生

黃令衡先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

楊維德先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

1. 沒有續議事項要報告。

沙田、大埔及北區

## 議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 9796 號)

---

[會議以廣東話進行。]

2. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意把有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述和意見分為兩組進行聆聽會。當天的會議是第 1 組聆聽會的簡介和提問部分，城規會會待第 1 組和第 2 組的簡介和提問部分結束後才進行商議。

### 第 1 組聆聽會

(申述編號 R6(部分)至 R1273(部分)、R1274 至 R1323、R1324(部分)、R1326(部分)、R1625(部分)、R6322(部分)及意見編號 C2(部分)至 C79(部分))

3. 以下委員由於與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有關聯(因為歸入第 1 組考慮的申述與房屋署擬發展的公共房屋項目有關，而房屋署是房委會的執行機關)，以及／或與提交了申述編號 R1274 的 Honour More Limited 的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有業務往來，所以就第 1 組聆聽會申報利益：

- |                                  |   |                                       |
|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| 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                 |
| 何培斌教授                            | — | 為房委會建築小組委員會委員                         |
| 梁慶豐先生                            | — | 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來              |
| 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，並與新鴻基公司有業務往來  |
| 林光祺先生                            | } | 與房委會及新鴻基公司有業務往來                       |
| 黎慧雯女士                            | } |                                       |
| 劉興達先生                            | } |                                       |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身分)             | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                 |
| 甯漢豪女士<br>(以地政總署署長的身分)            | — | 為房委會委員                                |
| 許國新先生<br>(以民政事務總署<br>助理署長的身分)    | — | 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 王明慧女士<br>(以運輸及房屋局<br>首席助理秘書長的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表           |
| 符展成先生                            | — | 與新鴻基公司有業務往來                           |

- 邱榮光博士
- 為大埔鄉事委員會的執行委員，而該鄉事委員會主席提交了申述編號 R1326

有關利益是直接的。

4. 此外，以下委員亦申報利益。在大埔擁有物業的委員所擁有的物業距離申述地點很遠，所以有關利益是間接的：

- 黃遠輝先生
- 與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位另加泊車位
- 張孝威先生
- 擁有大埔鄉事會街一個單位
- 楊偉誠先生
- 擁有大埔安慈路一個單位
- 邱榮光博士
- 擁有大埔廣福道一個單位和一個鋪位，以及樟樹灘一幢屋宇和土地；以及為鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心管理委員會主席，而 R17 表示有關的房屋發展項目會影響「鳳園具特殊科學價值地點」
- 陳建強醫生  
李美辰女士
- 陳醫生為香港活力都會協會的召集人，李女士為該會的秘書長，而該會曾獲新鴻基公司的贊助

[此時，凌嘉勤先生暫時離席，邱榮光博士離席。]

5. 委員備悉上述申報有直接利益的委員並未獲邀出席第 1 組聆聽會，又或是已經離席。委員同意上述申報有非密切或間接利益的委員應可以留在席上參與討論。

鄭杏芬女士提交的日期為二零一四年十一月二十六日的書面文件

6. 秘書報告，秘書處於二零一四年十一月二十六日收到鄭杏芬女士提交的書面文件，表示反對城規會裁定她所提交的意見書(意見編號 440)無效的決定。

7. 二零一四年十月二十四日，城規會審議有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排。會上，表示城規會備悉 C440 反對把集體政府租契土地劃作鄉村式發展。由於此一意見並非關於任何申述或修訂事項，城規會同意應把之當作無效，並視為不曾作出。

8. 在該日期為二零一四年十一月二十六日的書面文件中，鄭女士聲稱她所提出的意見與涉及集體政府租契土地的所有分區計劃大綱圖都有關，並要求把該書面文件中的意見加入這次會議記錄。她這份日期為二零一四年十一月二十六日的書面文件所提出的論點與城規會裁定為無效的原來意見書所提出的相似，兩者都是關於集體政府租契的詳情，以及所指的各項違背小型屋宇政策之處。

9. 委員備悉鄭女士於二零一四年十一月二十六日提交的書面文件的內容，並同意維持應把 C440 當作無效的決定。

10. 由於已給予申述人／提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意在其他表示不會出席會議或沒有回覆的申述人／提意見人缺席的情況下，就有關申述和意見進行聆聽會。

11. 以下規劃署的代表、申述人及其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 |
| 劉志庭先生 | — 規劃署高級城市規劃師／大埔   |
| 王國良先生 | — 運輸署工程師／大埔       |

陳勁東先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)自然護理主任(大埔)

R 1 2 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

R 1 4 – 創建香港

司馬文先生 — 申述人的代表

R 1 0 7 4 – 何家寶

何家寶女士 — 申述人

R 1 1 3 3 – 李淑芬

李淑芬女士 — 申述人

R 1 1 5 2 – 蕭浩暉

蕭浩暉先生 — 申述人

R 1 2 7 4 – Honour More Limited

陳康祺先生 ]

胡韻然女士 ] 申述人的代表

朱柏年先生 ]

麥牧華先生 ]

12. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。主席表示聆聽會分為兩組進行。第 1 組聆聽會將於當天舉行，會考慮關於修訂項目 A1 至 A5 所涉大埔第 9 區公共房屋發展項目的申述。第 2 組聆聽會已另訂日期進行，會考慮關於把一些用地改劃作發展私人住宅的申述。

13. 主席表示，由於有多名申述人和提意見人表示會出席聆聽會，因此有需要限制口頭陳述的時間。城規會於二零一四年十月二十四日同意給予每名申述人／提意見人或其代表 10 分鐘時間作出口頭陳述。申述人和提意見人在會議前已獲通知此項安排。在申述人／提意見人及其代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒申述人／提意見人及其代表。

14. 主席表示，口頭陳述完畢後會有答問環節。如有需要，上午會議會有小休及／或會有午膳時間。城規會將會在第 1 組和第 2 組的簡介和提問部分結束後，才就有關的申述進行商議。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

15. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

### 背景

- (a) 二零一四年四月十一日，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《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》(下稱「草圖」)。有關修訂主要是把一些用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途，以發展公共和私人房屋。在草圖展示期和申述書公布期內，城規會收到 6 322 份有效的申述書和 439 份有效的意見書；

### *增加土地供應的策略*

- (b) 《二零一三年施政報告》述明，政府會多管齊下，增加土地供應，以應付香港的房屋及其他發展需要。政府在《二零一四年施政報告》中再次確切表示會持續檢討各種土地用途，合適者會改劃作住宅用途；
- (c) 「綠化地帶」檢討分兩個階段進行。第一階段的檢討已於二零一二年完成，此階段規劃署主要是物色及檢視劃為「綠化地帶」但沒有植被、荒廢或已平整的地方。《二零一三年施政報告》宣布規劃署正進行下一階段的檢討，務求騰出更多用地用作發展房屋。第二階段檢討考慮那些有植被但緩衝作用或保育價值較低而又鄰近現有交通和基礎設施的「綠化地帶」用地；
- (d) 規劃署在考慮「綠化地帶」用地是否適合發展時，已考慮相關的因素，包括交通和基礎設施的承受

力、社區設施和休憩用地的數量、合適的發展限制、當區的特色和現有的發展密度，以及環境、視覺和空氣流通方面的潛在影響等；

- (e) 相關的政府部門會研究在這些用地進行發展會否對周邊環境造成嚴重的負面影響，如有需要，會進行技術評估以確定有何影響，並制訂緩解措施，把潛在的影響減至最低；
- (f) 規劃署在大埔物色了六塊用地，把之由「綠化地帶」改劃作發展私人住宅，這些用地將可提供約 4 175 個單位；另在頌雅路和大埔第 9 區物色了三塊用地，這些用地則會發展一個綜合公共房屋項目，提供約 6 350 個單位，暫時預計合共可建 10 525 個住宅單位；
- (g) 《二零一四年施政報告》亦宣布，除了人口較稠密的港島北及九龍半島外，全港其他各個「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，在規劃條件容許的情況下，可整體地提高最多兩成；
- (h) 大埔新市鎮大部分地方的最高地積比率為 5 倍，屬發展密度第 2 區。因應《施政報告》所公布的措施，建議把在大埔物色到的高密度住宅用地的地積比率大致定為 6 倍，至於地積比率少於 1 倍的低發展密度地區，如確定交通和基礎設施的承受力可配合，以及不會對當區特色和周邊環境造成負面影響，可考慮把地積比率提高 100%；

#### 地區諮詢

- (i) 規劃署把草圖的修訂建議提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮前，曾於二零一四年一月八日及二月十三日徵詢了大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會對改劃用途地帶建議的意見。關於改劃露輝路用地的建議，規劃署亦曾於二零一四年三月四日與一名大埔區議員和露輝路

五個屋苑業主立案法團的聯席代表會面，解釋對分區計劃大綱圖所作的修訂；

- (j) 在展示這份草圖期間，規劃署、運輸署、漁護署和大埔民政事務處曾於二零一四年五月三日派代表出席露輝路五個屋苑業主立案法團的會議，就修訂項目 E 所涉的擬議住宅發展項目和潛在影響交換意見。規劃署於二零一四年五月十四日大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會的會議上，就刊憲的修訂項目再次諮詢該委員會；

*歸入第 1 組考慮的申述*

- (k) 第 1 組聆聽會將考慮 1 322 份申述書(R 6(部分)至 R 1273(部分)、R 1274 至 R 1323、R 1324(部分)、R 1326(部分)、R 1625(部分)和 R 6322(部分))以及 78 份意見書(C 2(部分)至 C 79(部分))的內容。這些申述書的內容是關於把大埔第 9 區及頌雅路三塊用地改劃作發展一個公共房屋項目(下稱「有關用地」)；
- (l) 有關用地位於大埔新市鎮的北緣，分為三部分，包括在頌雅路兩旁的頌雅路東和頌雅路西用地，以及大埔第 9 區大埔醫院北面原先預留作發展私營醫院的地方及毗連的空置政府土地。有關用地面積約 9.6 公頃，建議用作發展一個綜合公共房屋項目，提供約 6 350 個住宅單位，並設兩所學校，以及零售和各種社會福利設施。相關的修訂項目是：
  - (i) 修訂項目 A 1 和 A 2，把大埔第 9 區的兩塊用地及頌雅路東用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶(分別為用地 A 1 及用地 A 2)；
  - (ii) 修訂項目 A 3 和 A 4，把頌雅路西用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶(分別為用地 A 3 及用地 A 4)；以及

- (iii) 修訂項目 A5，把頌雅路東用地和頌雅路西用地之間的地方由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方；

(m) 有關用地的環境狀況如下：

- (i) 大埔第 9 區用地以前是採泥區，後來修復並重新植樹，現時空置，長有灌木和植物，當中以外來品種樹木和野生植物為主，例如耳果相思、台灣相思、桉屬及銀合歡；
- (ii) 頌雅路東用地暫被匡智松嶺村闢作耕地，北緣有些樹羣，品種計有土蜜樹、鵝掌柴及青果榕；
- (iii) 頌雅路西用地位於緩坡上，有部分空置，有部分則有灌木和樹羣，東南面有零散的臨時構築物及渠務署一個細小的工地。該處的樹木有些是外來品種，例如台灣相思，有些是本土品種，例如青果榕及血桐；
- (iv) 頌雅路西用地是編號 Y/TP/19 這宗第 12A 條申請涉及的地點。該宗申請要求把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶以發展私人住宅。二零一四年四月四日，小組委員會在考慮這份分區計劃大綱圖用途地帶修訂建議的同一會議上，一併考慮該宗申請。小組委員會評估過在申請的用地發展公共房屋或私人房屋各有何好處後，認為該用地較適宜發展公共房屋，並決定拒絕該宗改劃申請；

(n) 周邊的用途包括以下各項：

- (i) 有關用地北面是匡智松嶺綜合職業訓練中心，南面則是大埔醫院和那打素醫院；

- (ii) 在有關用地北面較遠處是「鳳園具特殊科學價值地點」，距用地 A 東面邊界約 250 米。在有關用地東面橫嶺的對面，是鳳園施工中的「綜合發展區」項目。大埔第 9 區用地東面一個天然山坡上則是鳳園的許可墓地；以及
- (iii) 頌雅路西用地的南面有兩個資助房屋發展項目，分別是頌雅苑和富亨邨，西面較遠處為南坑村，北面則是南坑村的許可墓地所在；

### 申述理據及回應

- (o) 表示反對的申述的主要理據撮述於文件第 4.2 段。規劃署曾就有關的申述和意見諮詢政府相關各局／部門，他們所作的最新評估載於文件第 6.2 段的回應部分，內容撮述如下：

#### 申述的一般理據

##### *政府政策*

- (i) 改劃的「綠化地帶」土地都長滿植物，把之改劃有違《施政報告》所述，只有「沒有植被、荒廢或已平整」的「綠化地帶」用地才會考慮改劃作住宅用途。政府應先發展棕地，並考慮重新發展使用率低的用地。作出有關的改劃用途地帶修訂並不符合公眾利益和公眾期望。長有樹木的地方應予保護和珍惜。作出這些修訂會立下壞先例，長此下去，日後會有不良影響。
- (ii) 對上述理據的回應是：
- 規劃工作是一個持續的過程，政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶，提供土地應付本港的經濟和發展需要；

- 政府一直對各種土地用途進行檢討，包括「政府、機構或社區」用地、現時空置、獲批短期租約或正作不同的短期或政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地，從中物色合適者，改作住宅用途。至於棕地，也可考慮作此用途；以及
- 已確定作出有關修訂不會產生無法克服的問題。如有需要，有關的房屋用地的地契條款會加入有關提交保護樹木建議／園景設計總圖的規定；

保存「綠化地帶」、砍伐樹木的問題及對景觀的影響

(iii) 主要理據是：

- 改劃建議涉及大規模清除植物，所造成的累積影響未有解決；
- 有關的「綠化地帶」用地對維持市民大眾的生活質素具有重要的作用，也是重要的緩衝區，可分隔市區和郊野公園。改劃建議不符合「綠化地帶」的規劃意向；
- 政府未有就建議改劃的用地的生態重要性提供詳細資料。由環保組織進行實地視察和生態調查所得的結果與政府的資料有很大差別。改劃建議不符合《生物多樣性公約》的規定；

(iv) 對上述理據的回應是：

- 有關用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施；

- 倘要砍伐樹木及大規模清理植物，政府將會按需要進行樹木調查，確定樹木的狀況，並加入適當的紓減影響措施，務求盡量減低影響；以及
- 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，有關用地範圍內或附近並沒有地方鑑定為具保育價值，而有關用地範圍內的樹木也大多是外來或普通品種，預料不會引致嚴重的生態問題或對生物多樣性造成負面影響。如採取適當的紓減影響措施，包括保存或遷移現有具保育價值的樹木或補種樹木，改劃建議便不會違反《生物多樣性公約》的目的；

#### 負面影響

- (v) 欠缺技術評估，特別是生態影響評估和樹木調查，以支持改劃有關用地的建議；
- (vi) 發展公共屋邨會造成負面影響。交通方面，有關用地遠離鐵路站，日後對公共交通和運輸基礎設施的需求會增加。另外，建築工程會造成滋擾，更會有空氣流通、屏風效應和視覺方面的負面影響。社區設施方面，也不足以應付新遷入居民的需求；
- (vii) 對上述理據的回應是：
  - 房屋署已就交通、排水、排污、空氣流通、視覺及環境方面進行相關的技術評估。初步結果顯示，擬議的發展對環境不會造成重大影響；
  - 運輸署署長認為，如果實施適當的紓減影響措施(包括路口改善工程及加設公

共車輛總站)，擬議的發展對交通不會造成負面影響；

- 當局會根據現有機制控制建築工程所造成的影響；
- 由房屋署進行的空氣流通評估(專家評估)顯示，擬議的發展項目若加入一些有效的措施配合風向(包括調整建築物的座向、在建築物之間留下距離，以及在建築物地面一層加設通風口)，通風情況應不會受到影響；
- 因用地的面積較大，應可加入良好的建築設計和作出適當的布局編排，防止出現屏風效應；以及
- 大埔區已預留足夠的土地闢設休憩用地、政府、機構及社區設施，以及其他配套設施。大埔分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的鄰舍休憩用地及地區休憩用地比標準數量為多。有關的公共房屋發展項目將設有兩所小學及各項社會福利設施；

#### 公眾諮詢不足

(viii) 政府大規模改劃全港的「綠化地帶」用地，但卻沒有就此政策轉變進行全面諮詢。政府事前沒有進行諮詢，以及／或諮詢大埔區議會的程序不當／有誤導成分。政府應撤回修訂，重新進行廣泛的公眾諮詢；

(ix) 對上述理據的回應是：

- 規劃署向小組委員會提交草圖前，已諮詢大埔區議會的環境、房屋及工程委員

會和當區居民。到了草圖根據條例展示後，規劃署亦有再諮詢該委員會；以及

- 當局已依足法定和行政程序進行諮詢；

### 關於修訂項目 A1 及 A2 的個別申述理據

#### 個別的環境影響

(x) R17(長春社)表示，進行擬議的發展可能會對附近易受影響的地點(包括「鳳園具特殊科學價值地點」和八仙嶺郊野公園)造成負面影響；而且附近醫院的煙囪高聳，煙囪排放的廢氣可能會造成影響，加上欠缺配套設施，有關用地根本不適宜作高密度的住宅發展；

(xi) 對上述理據的回應是：

- 用地 A1 和 A2 距離「鳳園具特殊科學價值地點」約 250 米，所以預料在這兩塊用地發展公共房屋，對「鳳園具特殊科學價值地點」的生態不會有重大的直接影響。漁護署署長不反對把這兩塊用地改作住宅用途；
- 房屋署進行的技術評估確定有關用地適合用作發展公共房屋。另外，就大埔醫院和那打素醫院煙囪排放的廢氣所作的評估顯示，在進行評估的不同高度位置，二氧化硫、二氧化氮及可吸入懸浮粒子的預測濃度都符合相關的空氣質素指標；

#### 遮擋光線

(xii) R14(創建香港)表示，擬議的發展項目會遮擋「鳳園具特殊科學價值地點」及有關用地的農地的光線；

- (xiii) 對上述理據的回應是，目前在有關用地上匡智會所用的農地已預留作發展公共房屋。該處的小農場會在匡智松嶺村範圍內重置，預料不會有遮擋光線的問題；

#### *對鳳園墓地的影響*

- (xiv) R 1625 表示，用地 A1 毗連鳳園墓地，應在兩者之間留下一個 30 米闊的地方，闢作植樹帶，作為緩衝區；
- (xv) 對上述理據的回應是，鳳園墓地距離有關用地約 15 米，兩者之間的地方長滿樹木和茂密植物，因此，無須再闢設緩衝區；

#### *保留用地 A2 作「政府、機構或社區」用途*

- (xvi) R 13 表示，用地 A2 應保留作「政府、機構或社區」地帶，作專科院校及學校之用，例如以提供復康服務為主的匡智松嶺綜合職業訓練中心；
- (xvii) 對上述理據的回應是，有關用地以北劃為「政府、機構或社區」地帶的地方現設有匡智松嶺綜合職業訓練中心，這塊 8 公頃的用地是專為提供復康服務而設。匡智會正謀求在這塊用地進行一些重建計劃。因此，無須把這塊用地預留作復康設施之用；

[梁宏正先生此時到席。]

#### 關於修訂項目 A3 及 A4 的個別申述理據

##### *頌雅路西用地所劃作的土地用途地帶及其規劃意向*

- (xviii) 應把頌雅路西用地改劃為「綜合發展區」地帶，這樣才可以對日後的住宅發展項目作出全面的規劃管制 (R1274 – Honour More

Limited (頌雅路西用地的私人土地擁用人))；

- (xix) 這份分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向是專作公共房屋發展，這樣與城規會在分區計劃大綱圖提供足夠彈性的做法不符(R1274)；
- (xx) 頌雅路西用地應用作發展私人房屋，因為區內的公共房屋過多，而且發展私人房屋，可適時供應住宅單位(R1276至R1323)；
- (xxi) 對上述理據的回應是：
- 「住宅(甲類)9」地帶內的發展項目在地積比率及建築物高度方面都有限制。擬議的公共房屋發展項目會受規劃大綱規限，加上現行的規劃和地政機制，應有足夠的管制，確保該公共房屋發展項目的發展周全。因此，沒有需要把該用地改劃為「綜合發展區」地帶(R1274)；
  - 之前有一宗第12A條申請(編號Y/TP/19)，要求在頌雅路西用地的其中部分地方發展私人住宅。小組委員會考慮該宗申請時，認為頌雅路西用地較適宜發展公共房屋，因為該用地是擬進行的綜合公共房屋發展項目不可或缺的部分。該宗第12A條申請遭拒絕(R1276至R1323)；
  - 在草圖的《註釋》和《說明書》說明「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向是發展公共房屋，可使規劃制度更確切透明(R1274)；

- 根據《長遠房屋策略》，政府主張公共房屋在新建房屋中應佔較高的比例，並決定公共和私人房屋的比例應為 60 比 40。在有關用地發展公共房屋，有助把大埔新市鎮的公共和私人房屋比例由現時的 52 比 48 改為更理想的 53 比 47。從這些數據可見，大埔的公共房屋數目並非過多；以及
- 建築設計方面，頌雅路西用地將興建一幢公屋大廈和一所建築高度較低的小學，這樣，附近一帶的景觀會較開揚，對附近發展項目的視覺影響會比發展私人住宅為少；

#### 南坑村的發展項目

(R1275 及 R1326(大埔鄉事委員會主席))

- (xxii) 擬議的發展項目會影響南坑村的風水和墓地，必須先與村民商討風水及出入墓地通道的問題；
- (xxiii) 規劃要周全，南坑村的鄉村發展區、基礎設施和配套設施及外圍的地區也應包括在規劃範圍內。另應放寬南坑村「綠化地帶」的發展限制，釋放更多土地發展小型屋宇；
- (xxiv) 對上述理據的回應是：
- 風水問題並不是城規會須考慮的規劃因素。房屋署會與相關的政府部門(包括大埔地政專員和大埔民政事務專員)聯絡，就日後擬議發展項目的布局與村民進行討論，釋除村民對風水及墓地出入通道問題的疑慮；

- 南坑村的發展項目可接駁現有的公共排水及排污系統。相關的政府部門會留意及檢討基礎設施是否足夠，倘有需要，民政事務總署會考慮並進行小型改善工程；以及
- 草圖的修訂項目沒有涉及南坑的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶。村民可申請於「綠化地帶」發展小型屋宇；

#### 對申述的意見及回應

- (p) 意見書(C2(部分)至 C79(部分))以內容劃一的同款信件提交，表示支持 R16 至 R1273 的部分申述，反對把劃為「綠化地帶」的地方改劃作住宅用途，其理據與表示反對的申述所提出的相似。上文所述對這些申述的理據的回應適用；以及
- (q) 規劃署的意見——基於詳載於文件第 6 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持歸入第 1 組考慮的申述(R6(部分)至 R1273(部分)、R1274 至 R1323、R1324(部分)、R1326(部分)、R1625(部分)及 R6322(部分))，並認為不應順應這些申述的內容修訂草圖。

16. 主席繼而邀請申述人及其代表闡述他們的申述內容。

#### R12 – Mary Mulvihill

17. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會的職能應是探討為何政府推出的計劃未能切合公眾的期望，讓政府了解為何未能履行對公眾的職責；
- (b) 以「綠化地帶」用地作為建屋用的土地儲備，有違現有指引所述的定義和原則，但政府卻沒有就此進行任何公眾諮詢；

- (c) 城規會批准了多宗涉及市區住宅用地作商業／酒店發展及幼稚園用途的申請。那些幼稚園並非為港人而設，主要是迎合內地人所需。這些改作其他用途的住宅用地都是位於一些發展成熟的社區，有社區設施作配套，亦有足夠的就業機會，而且有公共交通設施接駁。把這些住宅用地劃作其他用途，令位置方便的房屋用地減少，剝奪市民的選擇權；
- (d) 市區重建局(下稱「市建局」)的發展項目從不包括普羅市民可負擔的房屋，但城規會卻依然批准市建局的發展計劃。政府應敦促市建局改建／重建市區眾多破舊的樓宇，為市民提供更多他們可負擔的房屋；以及
- (e) 政府把「綠化地帶」用地改劃作房屋用途，是貪其方便易為，但此舉只會令市民不得不住在遠離市區的地方，而政府亦因此而要耗費大量公帑為新開發的地區興建基礎設施及其他設施。這些新開發的地區就業機會不足，或會帶來社會和家庭問題。

[R12 的實際發言時間：6 分鐘]

#### R14 – 創建香港

18. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

##### *《生物多樣性公約》*

- (a) 城規會應充分考慮具這方面專業知識的其他申述人所提出的生態問題，不應只依據政府所提供的資料；
- (b) 他是《生物多樣性公約》督導委員會的成員。實施《生物多樣性公約》的政策目標，是要把生境消失的數目減半，以豐富生物多樣性。香港是其中一個有責任執行《生物多樣性公約》的地方，須緊守這個目標；

- (c) 第二次世界大戰以後，香港進行廣泛的植林計劃，並保護郊野公園範圍內的地方，所以生物多樣性大大提升。另一方面，發展新市鎮和小型屋宇卻導致生境消失。要達致把生境消失的數目減半這個目標，政府實有必要思考下一步的工作；
- (d) 不應只要求城規會單看每項改劃建議本身的問題，應讓城規會看到全港不同地區的改劃建議會如何影響整體的生物多樣性及對達致《生物多樣性公約》的目標的影響。這些資料都未有向城規會提供；
- (e) 規劃署應制訂有關全港所有改劃計劃的整體綱領／策略，說明所作改劃對生物多樣性的整體影響及如何把影響減至最少，讓城規會可判斷對達致《生物多樣性公約》的目標會否有累積的影響；

「綠化地帶」

- (f) 根據城規會的指引，劃設「綠化地帶」是要保存現有的自然景觀、界定市區的外圍界線和作為緩衝地帶，以及提供用地作靜態康樂用途；
- (g) 若現在建議發展「綠化地帶」，便更改了「綠化地帶」的規劃意向，那就應就檢討「綠化地帶」的規劃意向諮詢公眾；以及
- (h) 現在所作的改劃涉及首階段考慮改劃的用地，在此階段只會考慮改劃靠近道路和現有發展項目而且生態價值較低的「綠化地帶」用地。不過，在下一階段改劃的「綠化地帶」用地會有更多是易受影響的地方。儘管如此，不論對公眾還是城規會而言，改劃「綠化地帶」用地的整體策略都不清晰。城規會應要求當局提供更多資料，以了解整體情況，不應單看每宗個案的個別情況。

[R14 的實際發言時間：7 分鐘]

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

R1074 – 何家寶

19. 何家寶女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她住在大埔三十多年；
- (b) 二零一四年十一月二十四日《明報》有一篇專題文章，講述改劃「綠化地帶」用地和保護樹木等問題，更提到修訂項目 C 所涉用地(下稱「用地 C」)上一棵百年榕樹。當局原本考慮把用地 C 用作發展公共房屋，但因技術問題，房屋署不再在該處發展公共房屋，現在當局把該用地改劃作發展私人住宅。此情況暗示當中可能存在雙重標準，即是若由政府發展，就要遵守某些保護樹木的指引，結果，在該用地發展公共房屋未能成事，但若由私人發展商發展私人房屋，則可免遵守這些規定。把那棵百年榕樹移植到其他地方並不可行；
- (c) 政府公布的政策只是要檢視那些沒有生態價值且「沒有植被、荒廢或已平整」的「綠化地帶」用地，把之改作房屋用途。既然漁護署署長表示，用地 C 上那棵榕樹應予保存，該用地應該不屬於須檢視以改作房屋用途的「綠化地帶」用地；
- (d) 她知道《二零一四年施政報告》公布了政府指令，要提高住宅用地的發展密度，以及增加公共房屋單位數目的比例。不過，即使有此指令，擬在有關用地發展的公共房屋項目的規模也要切合環境才是。富亨邨和頌雅苑是最接近有關用地的兩個資助房屋發展項目，兩者只有 11 幢大廈，單位少於 4 000 個，而且位於較平坦的地方。反觀有關用地，位於斜坡上，卻將建超過 6 000 個單位。以這樣的環境而言，擬議公共房屋發展項目的規模實在太大，密度亦太高；
- (e) 大埔的建築物整體上分布得較疏，沒有「屏風樓」。不過，擬建的公共房屋卻又高又密，對該區

會有負面影響。另應留意「鳳園具特殊科學價值地點」就在有關用地附近；

- (f) 大埔以前的居住環境相當宜人，有吐露港、林村河等自然景物，四周羣山環抱，近年進行房屋發展及道路工程，大量樹木被伐，環境不斷惡化；
- (g) 正如 R14 所說，城規會應考慮所作改劃對遵行《生物多樣性公約》會有何影響；
- (h) 觀乎擬議的房屋類型和發展密度，她懷疑草圖改劃的所有用地是否真的如政府所說那樣，是為了應付迫切的房屋需要而改劃；
- (i) 保留「綠化地帶」區作為天然緩衝區相當重要。政府之前要進行吐露港公路擴闊工程，於是砍掉斜坡上的樹木，建造隔音屏障。其實，樹木和植物是天然緩衝，這些人造屏障根本無法取代；
- (j) 匡智會的農地位於頌雅路東用地。雖然據悉匡智會會在其他地方重置該農地，但當局應在附近一帶設置同類的社區農地，這樣規劃才算好；
- (k) 匡智松嶺村緊貼該公共房屋發展項目，應考慮兩者相鄰會否產生任何問題。寧靜的環境較有利復康；
- (l) 當局須處理公共交通服務不足以應付新房屋發展項目所需的問題。現時該區只有一條巴士線，由鐵路站徒步前往有關用地需時 30 分鐘；
- (m) 政府理應對改劃「綠化地帶」用地的影響作出地區性或全港性的評估，她不明白為何政府只徵詢區議會對改劃建議的意見。政府直到露輝路的居民在區議會會議上提出要求，才安排會議諮詢他們，更沒有安排會議諮詢富亨邨居民。城規會的聆聽會實非討論平台，只是給予申述人機會表達意見而已；

- (n) 二零一二／一三年度，政府曾就如何可以增加香港的發展土地進行諮詢，但該次諮詢卻沒有涉及改劃「綠化地帶」用地的問題；
- (o) 對於改劃「綠化地帶」用地的問題，政府考慮時不應單看個別個案的情況，更不宜把有關私人 and 公共房屋用地的申述分開兩組進行聆聽會。她懷疑公眾意見會否得到充分考慮；以及
- (p) 政府現在「不加選擇」，任意把土地改劃作房屋用途，不符可持續發展的原則，實應反思。

[R1074 的實際發言時間：15 分鐘]

R1152 – 蕭浩輝

20. 蕭浩輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是船灣居民，其住所鄰近露輝路的用地。城規會不宜把關於公共和私人房屋用地的申述分開兩組進行聆聽會；
- (b) 雖然《施政報告》提出改劃「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」用地作住宅用途，但他懷疑公眾是否支持此政策方向。對於改劃「綠化地帶」用地的問題，政府考慮時，不應單看個別個案的情況；
- (c) 大埔是個發展成熟的新市鎮，政府在八十年代已為該區制訂了土地用途大綱，劃定哪裏擬作保育，哪裏擬作發展。然而，政府如今卻突然更改既定的土地用途大綱，把大埔多塊用地改劃作住宅用途；
- (d) 汀角路和吐露港公路現時已有交通擠塞問題，政府尚且未能解決，實在難以相信日後發展項目更多，交通量增加，交通問題可以妥善解決；

- (e) 據了解，富亨邨的居民為求有接駁鐵路站的免費巴士服務，或會願意接受有關的新公共房屋發展項目作為交換。富亨邨的公共交通設施不足，政府有責任作出改善，不應以此作為交換條件，以進行新發展；
- (f) 以前他曾反對一項在匡智松嶺村附近發展私人房屋的計劃，這次他亦反對在有關用地發展公共房屋；
- (g) 搬遷匡智會的復康設施未必恰當，因為該設施設立已久，而且與大埔社區有緊密連繫。如把匡智松嶺村保留在現址，發展大型公共房屋項目，可能會對其造成很大影響；以及
- (h) 發展公共房屋，交通量會增加，影響到頌雅路的負荷，匡智松嶺村、大埔醫院及富亨邨現時使用該路出入的人都會受影響，但可用來擴闊頌雅路的地方卻很有限。

[R 1152 的實際發言時間 – 9 分鐘]

#### R 1274 – Honour More Limited

21. 陳康祺先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人 Honour More Limited 擁有用地 A3 及 A4 內的私人土地；
- (b) 城規會作出的決定一向公道，總能尊重私人業權。私人業權受《基本法》保障。政府訂有妥善機制徵集私人土地作發展用途，沒有充分理由是不會收回私人土地的。可是，涉及用地 A3 及 A4 的用途地帶修訂建議卻違反妥善訂立的原則和機制；
- (c) 草圖上有七塊用地改劃作住宅用途，但只有用地 A 指明用作發展公共房屋，其餘六塊用地都用作發展私人房屋。政府只把用地 A 這塊唯一有私人土地的用地指定作公共房屋用途，卻把其餘六塊位於政府

土地的用地出售作發展私人房屋，他認為箇中原因令人費解；

- (d) 用地 A3 及 A4 內的私人土地先前涉及四宗規劃申請，其中三宗分別於一九九零年、一九九一年及二零零三年提交，最近一宗則於二零一三年十二月提交。二零一四年一月八日，當規劃署諮詢大埔區議會對有關的房屋用地的意見時，用地 A3 及 A4 並不包括在用作興建公共房屋的用地 A 的範圍內。然而，到了二零一四年二月十三日，大埔區議會召開特別會議，當局卻已把用地 A3 及 A4 納入用地 A 的範圍內，並建議用作興建公共房屋。二零一四年四月四日，小組委員會同意對分區計劃大綱圖作出相關修訂，而草圖亦於當日會議後一星期刊憲；以及
- (e) 修訂項目 F 所涉的用地(用地 F)亦適合用作發展公共房屋，因為由鐵路站步行不足 10 分鐘便可到達該用地。該用地附近建有公共房屋，區內亦有完善的道路基礎設施。申述人建議把用地 F 北部用作發展公共房屋，而用地 A3 及 A4 則用作發展私人房屋。若按申述人的建議進行發展，預計可提供額外 1 000 個公共房屋單位及數目相若的私人房屋單位。由於用地 F 位於政府土地，應可加快公共房屋的發展，而且不會因把用地 A3 及 A4 內的私人土地作公共房屋的發展而可能引起訴訟。

[R1274 的實際發言時間：9 分鐘]

[休會片刻]

22. 申述人陳述完畢，主席於是請委員提問。

23. 主席要求沙田、大埔及北區規劃專員回應申述人的陳述帶出的以下問題：

- (a) 草圖的《註釋》指明用地 A 的規劃意向是作公共房屋發展，那麼，《註釋》是否亦有指明其他改劃的用地的規劃意向是作私人房屋發展；
- (b) 是否有很多「綠化地帶」用地會改劃；這些用地是在第一還是第二階段「綠化地帶」檢討中物色的；
- (c) 關於對區內交通的影響、公共交通的需求及配合新的公共房屋發展項目而提供的社區設施數量，當局有何回應；
- (d) 部分申述人指有關的公共房屋發展項目可能影響匡智松嶺村，當局對此理據有何回應；另外，匡智松嶺村會否如其中一名申述人所說，會搬遷到別處；
- (e) 作出改劃會影響何種植物；當中是否有稀有和珍貴的品種；
- (f) 申述人指城規會批准了很多把住宅用地作其他用途（例如酒店）的申請，當局對此說法有何回應；以及
- (g) 有指當局就草圖進行的公眾諮詢不妥善，當局對此理據有何回應。

24. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生作出回應，要點如下：

- (a) 在所有改劃的用地當中，只有用地 A 擬作公共房屋用途，其餘位於政府土地的用地全部擬出售作私人房屋用途。草圖的《註釋》並沒有指明其餘用地是作私人房屋用途；
- (b) 大埔分區計劃大綱圖涵蓋的規劃區佔地約 2 438 公頃，其中 1 260 公頃（約佔一半）劃作「綠化地帶」。草圖的修訂項目涉及的「綠化地帶」土地只有 19 公頃。修訂項目 F 及 H 所涉的用地是在第一階段「綠化地帶」檢討中物色，其餘用地則在第二階段「綠化地帶」檢討中物色；

- (c) 房屋署已就有關的公共房屋發展項目進行交通影響評估，並考慮了運輸署署長的意見。該公共房屋發展項目會設有公共車輛總站，確保有足夠的公共交通服務接駁鐵路站。交通影響評估已評估頌雅路及所有涉及的路口的承受力，證明該公共房屋發展項目對周邊的用途不會有很大的負面影響；
- (d) 匡智松嶺村於大埔設立了一段長時間，為區內居民提供重要服務。匡智會並無計劃搬遷，並一直與政府商討原址改善／重建計劃。草圖的其中一個修訂項目便是把匡智松嶺村內一塊土地的建築物高度限制由四層修訂為八層，以便進行重建；
- (e) 大埔第 9 區的用地(用地 A1 及 A2)以前是採泥區，原來的植被及泥土已清除。用地 A2 大部分地方是長有灌木的草地，而位於北面邊緣的用地 A1 以前是切削斜坡，斜坡上的樹木屬外來品種，例如相思及桉樹，都是以前政府為採泥區植樹造林而種植的。選種這兩種樹是因為兩者長得快，而且有助穩固該斜坡。不過，這兩種樹的壽命較短，四五十年後就要重植。根據房屋署進行的樹木調查，用地 A 並沒有稀有或珍貴的樹木品種。房屋署會盡量避免砍伐用地上現有的樹木，如須伐樹，亦會採取適當的綠化措施及補種樹木；
- (f) 為配合增加房屋土地供應的政策，除非情況特殊，否則規劃署現時不會建議批准把位於以住宅為主的地區的用地作酒店用途；以及
- (g) 有關草圖的公眾諮詢是按照既定做法及法定要求以公開透明的方式進行。

25. 一名委員表示，除了用地 A 之外，其餘六塊位於政府土地的用地都沒有指明將興建哪類房屋。這名委員質疑草圖的《註釋》特別指明擬把用地 A 作公共房屋用途，做法是否恰當。這名委員亦詢問為何不把其餘六塊用地用來發展公共房屋。

26. 蘇先生表示，決定把一塊用地指定作公共房屋用途之前會考慮若干因素。發展公共房屋的用地一般較大，以便能興建高密度的高樓，而且必須建於有同類發展項目而且有完善公共交通配套的地方。因此，在這七塊改劃的用地當中，只有面積最大的用地 A 適合發展公共房屋及闢設配套設施。既然小組委員會已清楚表示用地 A 的規劃意向是發展公共房屋，在草圖的《註釋》訂明此規劃意向，做法恰當。至於其餘六塊用地，其面積相對較小，又位於中或低密度的住宅區，而且交通較不方便，因此不適合發展公共房屋。

27. 這名委員表示，用地 A 形狀狹長，西南面是頌雅路西用地，而且與東北面大埔第 9 區的主要發展區有一段距離。從房屋署提供的布局設計圖所見，用地 A3 及 A4 只會興建兩幢樓宇。這名委員詢問，匡智松嶺村緊貼用地 A3 及 A4 的東北面，把這兩塊用地用來發展較低密度的私人住宅會否更理想。主席亦請沙田、大埔及北區規劃專員評論於用地 A 發展更多住宅，會否促進匡智松嶺村的使用者與居民之間的共融。

28. 蘇先生借助文件的圖 H-5 講解房屋署擬議的公共房屋發展項目的概念發展藍圖。他表示，用地 A 有兩個發展區。大埔第 9 區的用地位處東北面的山坡上，而頌雅路東用地及頌雅路西用地則位於西南面較低處。有見及此，房屋署會在兩個發展區之間闢設接駁設施供行人使用，使日後的居民前往零售及社區設施時更為方便容易。另外，考慮到對周邊發展項目的視覺及空氣流通的影響，當局決定在頌雅路西用地內預留一個地方興建一所低矮的小學。這樣應可分散該處對公共交通服務的需求。

29. 蘇先生亦表示，匡智松嶺村為有不同復康需要的人士提供服務，匡智會從來沒有表示反對發展擬議的公共房屋項目，反而承諾提供合適的服務，照顧新遷入居民的需要。當局亦一直與提供社區服務的機構／團體保持緊密聯絡，確保會因應新增人口的需要改善區內的社區服務。

30. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員就以下幾方面提供資料：

- (a) 在「綠化地帶」檢討中，建議改劃作住宅用途的「綠化地帶」用地佔全港「綠化地帶」用地的比例；
- (b) 在建議改劃「綠化地帶」用地前，有否進行生態調查及樹木調查；
- (c) 為何有必要在草圖的《註釋》指明用地 A 是作公共房屋發展，而其他改劃的用地卻沒有指明作私人房屋發展；以及
- (d) 如何處理申述人提出的關於墓地受影響的問題。

31. 蘇先生作出以下回應：

- (a) 當局在全港物色到大約 150 塊用地可改劃作住宅用途，當中約 70 塊劃為「綠化地帶」。這些「綠化地帶」用地的面積只佔全港現時劃為「綠化地帶」的土地面積的 1% 左右。政府小心審視過每塊「綠化地帶」用地，才決定是否可以把之改劃作住宅用途；
- (b) 當局初步列出可考慮改劃的「綠化地帶」用地時，已徵詢漁護署署長的意見，避免選出那些較易受影響的地點。之後作出篩選，亦會根據漁護署的意見評估用地的生態價值，以確保作出改劃不會對生態造成很大的負面影響；
- (c) 如果用地有茂密的植被，便會進行樹木調查。房屋署就曾對用地 A 進行樹木調查。樹木調查會提供資料，確保發展項目的布局可配合，盡量避免砍伐樹木，同時可作為擬備保護樹木建議時的依據；
- (d) 在分區計劃大綱圖的《註釋》指明用地 A 用作發展公共房屋，是為了反映小組委員會認為該用地應作此用途的意向。其他改劃的用地位於政府土地，當局(會在賣地條款訂明該些用地須作私人住宅用途，所以無須在《註釋》指明此意向；以及

- (e) 附近的墓地現時有行人徑接達，而申述人關注的主要是頌雅路西用地北面的墓地。房屋署會確保該處的墓地仍然會有出入通道，又或會改善有關通道。

32. 蘇先生回應一名委員的問題，表示匡智松嶺村內建議進行重建的地方位於大埔醫院北面，該處現時建有一些低矮的樓宇。根據有關的重建計劃，該處一些建築物會保留，一些則會重建，樓宇最高的高度為八層。

33. 一名委員提出以下問題：

- (a) 早前的討論提到「緩衝作用較低」的「綠化地帶」用地才會考慮改劃，究竟何謂「緩衝作用較低」，當局有必要再加闡述；
- (b) 在《註釋》指明某塊用地是作公共房屋發展，這個做法有沒有先例；以及
- (c) 擬在大埔第 9 區發展的公共房屋非常接近「鳳園具特殊科學價值地點」，令人關注這項發展會對該地點有何潛在的影響。既然如此，把大埔第 9 區那塊小學用地和幾幢住宅大廈的位置對調，是否可行。

34. 蘇先生作出以下回應：

- (a) 「綠化地帶」用地的緩衝作用是關乎附近現有的土地用途。對於那些有大片綠化地或只有低矮發展項目的地區而言，未必十分需要有緩衝區；但對於發展稠密的地區而言，就較需要保留「綠化地帶」用地作為緩衝區。因此，若然把這些「綠化地帶」用地改劃，對這些地區的影響會較大。關於這方面，當局會按每塊用地的個別情況作出考慮；
- (b) 在《說明書》指明個別用地的規劃意向是作公共房屋發展，做法常見；然而，這是首次在大埔分區計劃大綱圖的《註釋》指明用地的規劃意向是作公共房屋發展。當局曾考慮在有關土地上發展公共房屋或私人房屋的計劃，但小組委員會決定把有關用地

納入有關的綜合公共房屋發展項目，認為這樣較合適。為了給公眾清晰的訊息，所以在《註釋》指明有關用地的規劃意向是作公共房屋發展；以及

- (c) 「鳳園具特殊科學價值地點」不接近有關用地，兩者相距大約 250 米。此外，大埔第 9 區北面邊緣的斜坡會保留，這樣可把發展項目的大廈與該具特殊科學價值地點分隔得更遠。房屋署曾考慮多個不同的大廈布局，認為最新的計劃把住宅大樓集中在大埔第 9 區，做法最妥當。

35. 蘇先生回應主席的問題，表示城規會聆聽有關申述和意見時，要考慮的是有關用地的土地用途，而不是有關的公共房屋發展項目的布局。不過，關於這名委員認為要增加發展項目與該具特殊科學價值地點之間的緩衝距離的意見，會轉達房屋署考慮。

#### 用地 A3 和 A4

36. 一名委員詢問 R1274 的代表，先前提出把用地 A3 和 A4 用作發展私人住宅的申請是否全部都遭城規會拒絕。陳康祺先生(R1274)表示，先前四宗涉及用地 A3 和 A4 的申請分別於一九九零、一九九一及二零零三年以及二零一三年十二月提交。申請人曾因應各政府部門的意見，對其計劃作出了多項修訂，也提交了技術評估報告支持其計劃。這名委員進一步問到這些先前申請遭拒絕的個別理由。胡韻然女士(R1274)回應說，首三宗先前申請(於一九九零至二零零三年提交)遭拒絕，主要理由是當時申請地點推定為不宜進行發展。不過，城規會現已把申請地點改劃作住宅用途，所以先前的拒絕理由不再適用。

37. 主席請蘇先生解釋拒絕最新那宗涉及用地 A3 和 A4 的申請(編號 Y/TP/19)的理由。蘇先生表示，該宗編號 Y/TP/19 的申請所提出的概念計劃的發展參數，與現時擬議公共房屋發展計劃的發展參數相若。用地 A3 和 A4 的公共租住房屋項目的擬議地積比率為 6 倍，約有 950 個公共租住單位，並預留了一塊用地作學校用途；而編號 Y/TP/19 的申請所提出的發展項目的地積比率則約為 6 倍(以淨發展面積計)，單位數目

約為 1 144 個。用地 A3 和 A4 的私人土地沒有通道直達頌雅路，所以申請地點包括約 4 000 平方米的政府土地，主要用以闢設通道接達該些私人土地。若不把該些政府土地批給申請人，單獨發展該些私人土地未必可行。用地 A3 和 A4 內必須收回以發展公共房屋的私人土地約為 8 000 平方米。二零一四年四月四日，小組委員會考慮該宗編號 Y/TP/19 的申請提出的所有規劃理據後，認為把用地 A3 和 A4 內的私人土地納入該綜合公共房屋發展計劃更加可取。由於小組委員會認為應把用地 A 用來發展公共房屋，所以草圖中有關「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》訂明小組委員會此意向。

38. 陳先生(R1274)澄清有關該宗編號 Y/TP/19 的申請的事件時序。該宗規劃申請乃於二零一三年十二月提交，及後規劃署於二零一四年一月八日諮詢大埔區議會，當時用地 A3 和 A4 並沒有納入該公共房屋發展項目的用地範圍。不過，到了二零一四年二月十三日，規劃署在大埔區議會的特別會議上再次諮詢大埔區議會，當時用地 A3 和 A4 已納入該公共房屋發展項目的用地範圍。二零一四年四月四日，小組委員會同意對草圖作出有關修訂。

39. 一名委員詢問政府收回私人土地作公共房屋用途是否常見，以及收回私人土地發展公共房屋項目會否影響落實發展的時間。蘇先生回應說，政府收回私人土地作公共房屋和道路用途，以進行新市鎮發展，此做法並不罕見。政府經過仔細考慮，才會收回私人土地，而其中一個考慮因素是收地所需時間。陳先生(R1274)表示，透過收回私人土地來發展新市鎮，是因為在那些情況下別無其他可行選擇。不過，用地 A3 和 A4 並非新市鎮發展計劃的一部分，而他們在陳述時亦解釋過還有其他選擇可避免收地。蘇先生回應主席說，政府不只為了發展新市鎮才收回私人土地，政府亦有權收回私人土地作公共用途。

40. 一名委員詢問 R1274 的申述書中提出劃設的「綜合發展區」地帶與他們在會上作出口頭陳述時提出的建議有何關係。陳先生(R1274)表示，申述人的主要建議是要求城規會不要訂明用地 A3 和 A4 必須用作發展公共房屋。他們認為把有關用地劃作「綜合發展區」地帶和「住宅(甲類)」地帶都可以接受。主席詢問如果把有關用地劃為「綜合發展區」地帶，但仍

然發展資助房屋，R1274 會否認為可以接受。胡女士(R1274) 回應說，R1274 認為用地 A3 和 A4 應用作發展私人房屋，而劃為「綜合發展區」地帶，可讓城規會對未來發展作出更多規劃管制。

41. 主席表示，該宗第 12A 條申請所建議的私人房屋發展計劃包括一些政府土地。若不把該些政府土地批給發展商，就沒有道路接達 R1274 擁有的私人土地。胡女士(R1274)表示，該宗第 12A 條申請提出的發展計劃所包括的政府土地，主要用作關設發展項目的出入通道。申請換地時要求批予申請地點內一些政府土地，此做法並不罕見。主席表示，是否批准換地由政府決定。

42. 一名委員要求當局顯示用地 A3 和 A4 內私人土地的位置。蘇先生借助該宗第 12A 條申請所涉地點的位置圖顯示該些私人土地和政府土地的位置。蘇先生表示，若不在頌雅路旁的政府土地關設通道，能否按建議發展 R1274 擁有的私人土地便會成疑問。

43. 陳先生(R1274)借助一張投影片展示用地 A3 和 A4 內私人土地的位置。他表示該些政府土地大部分緊貼頌雅路。政府有既定程序，申請換地可包括政府土地，而此做法亦常見。主席回應一名委員的提問，表示沒有法例規管換地程序。地政總署會以業主身分按每宗個案的個別情況作出考慮。

44. 一名委員詢問為何要在用地 A 內預留兩塊小學用地。蘇先生表示，發展擬議的公共房屋項目後，會有額外 6 000 多個單位，預留那兩塊小學用地，是為了應付新增居民的需求，同時紓緩大埔新市鎮現時學位短缺的情況。一名委員表示，大埔區內中學正面對學生不足的問題，與其興建新小學，或許教育局可考慮使用一些現有的中學校舍應付小學學位的需求。主席表示這一意見可另行轉達教育局考慮。

45. 由於申述人及其代表陳述完畢，而委員亦再沒有問題要提出，主席表示聆聽會的程序已經完成。城規會會待第 2 組的聆聽會完成後，在申述人及其代表不在場的情況下，就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人及其代表和政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

46. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分休會。