

二零一五年四月十日舉行的城市規劃委員會
第 1082 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 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	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
梁宏正先生	
李律仁先生	
邱榮光博士	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
霍偉棟博士	
符展成先生	

何立基先生

黃令衡先生

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

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

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

黃海韻女士

地政總署署長
甯漢豪女士

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

馬詠璋女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生(上午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生(上午會議)
李健成先生(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年三月二十日第 1081 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年三月二十日第 1081 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) 發還核准圖則

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年二月二十四日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/12》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作修訂。發還這份分區計劃大綱圖一事已於二零一五年三月二十七日在憲報公布。

(ii) 就編號 Y/I-CC/3 的第 12A 條規劃申請 向城市規劃委員會提出小額錢債申索

申報利益

3. 以下委員就此議項申報利益：

黃仕進教授

- 為奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)的交通顧問，而該公司是申請人的顧問之一

符展成先生]	現時與奧雅納公司有業務往來
劉興達先生]	
林光祺先生]	
邱榮光博士	-	有參與經營長洲一間教育中心
黃令衡先生	-	為一家在長洲龍仔村擁有一個單位的公司的股東兼董事

4. 由於此議項無須討論，委員同意上述申報利益的委員可留在席上。委員也備悉黃仕進教授、劉興達先生、林光祺先生和邱榮光博士都尚未到席。

小額錢債申索

5. 秘書報告曾於二零一五年三月六日向城規會簡介一宗向城規會提出小額錢債申索的申請。小額錢債審裁處於二零一五年二月十日收到該宗申請。該宗小額錢債申索申請與編號 Y/I-CC/3 的第 12A 條規劃申請相關。該宗申請要求把長洲分區計劃大綱圖上的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶。申索人是就該宗申請提出意見的其中一名提意見人。

6. 申索人聲稱他有合理期望，認為鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會於二零一五年一月十六日的會議上就該宗申請作出決定。他於是在二零一五年一月十六日往會議轉播室觀看審議該宗申請的過程，但結果小組委員會卻第四次延期考慮該宗申請。申索人於是申索所涉的交通費和訟費。

[簡兆麟先生此時到席。]

7. 審裁官於二零一五年三月二十五日的指示聆訊中向申索人解釋他的申索看來並無有效的訴訟因由，並說明如果小額錢債審裁處在聆訊後拒絕其申索可能會引致的費用。其後，申索人向小額錢債審裁處申請並獲給予許可中止申索。至於訟費，小額錢債審裁處並沒有判決由哪方支付。

8. 委員備悉這宗小額錢債申索個案的結果。

[霍偉棟博士和劉興達先生此時到席。]

(iii) [閉門會議]

9. 此議項以機密形式記錄。

[黎慧雯女士此時到席。]

(iv) 接獲的城市規劃上訴個案有關判給訟費的裁決

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 10 號
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的
大埔洞梓毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇之附屬私人花園)
(申請編號 A/NE-TK/445)

10. 秘書向城規會報告城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對一宗上訴個案的判給訟費事宜所作的裁決。上訴人在二零一三年十二月二十四日提出上訴，反對城規會覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/445)的決定。該宗申請提出在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的土地闢設私人花園(附屬於屋宇(新界豁免管制屋宇))。

11. 上訴委員會在二零一四年十月十三日就這宗上訴個案進行聆訊，之後在二零一四年十一月十九日駁回上訴。城規會在上訴的聆訊中要求發出訟費令。

12. 二零一四年十二月五日，規劃署向城規會簡介這宗上訴被駁回以及上訴委員會要求就判給訟費提交陳述書的事宜。

13. 上訴委員會考慮過雙方有關判給訟費事宜的論據後，於二零一五年三月二十五日作出裁決，批准城規會提出的有關判給訟費的要求。上訴委員會所考慮的主要事項撮錄如下：

(a) 考慮過先前的案例和提呈上訴委員會的上訴個案都是行政上訴而不是民事個案，上訴委員會同意以下判給訟費的原則：

- (i) 上訴委員會一般不是必定會判給訟費，即未必會把訟費判給勝訴的一方；
 - (ii) 除非情況特殊，否則上訴委員會不會指令敗訴的一方繳付訟費；以及
 - (iii) 特殊的情況包括上訴個案「瑣屑無聊」或「完全沒有成功機會」。上訴委員會亦可考慮上訴是否以恰當的方式進行、有關的一方是否公平地行事，以及有關的一方有否濫用上訴程序；
- (b) 就這宗個案而言，上訴委員會同意有特殊的情況，因為城規會能夠證明這宗上訴瑣屑無聊或毫無理據。雖然上訴人在某程度上解釋了提出上訴的理由，但她未能反駁這宗上訴屬瑣屑無聊或毫無理據的事實。雖然她解釋堅持不把申請地點的「綠化地帶」部分剔出其私人花園是要利用「現有用途」作為上訴的理據，但她其實知道上訴委員會礙於《城市規劃條例》所限，根本無權就「現有用途」的問題作出裁決。即使上訴人可能主觀認為上訴有理，但客觀事實是她的上訴的確瑣屑無聊或毫無理據；以及
- (c) 上訴委員會仔細審閱過城規會提交的訟費單及各項費用後，決定發出訟費令，裁定上訴人須向城規會支付訟費，金額為 35,000 港元。

14. 主席指這是上訴委員會首宗發出訟費令的上訴個案。上訴委員會亦已闡明判給訟費的原則，包括上訴個案「瑣屑無聊」或「完全沒有成功機會」。

15. 委員備悉上訴委員會的決定。上訴摘要和上訴委員會裁決書的副本已分送各委員參考。

西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議]

擴建香港國際機場成為三跑道系統
(城市規劃委員會文件第 9877 號)

[聆聽會以廣東話進行。]

利益申報

16. 下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------------------|
| 林光祺先生 | — | 為機場管理局(下稱「機管局」)三跑道系統委員會委員 |
| 黎慧雯女士 |] | 現時與機管局有業務往來 |
| 劉智鵬博士 |] | |
| 王明慧小姐
以運輸及房屋局首席
助理秘書長(運輸)
身分 | — | 為運輸及房屋局(下稱「運房局」)局長的代表，該局局長是機管局董事會成員。 |

17. 由於此議項只是在向委員簡介香港國際機場擴建計劃，委員同意上述申報利益的委員可留在席上。委員亦備悉林光祺先生及劉智鵬博士尚未到席。

簡介和提問部分

18. 下列機管局、運房局及規劃署的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-------------|
| 馮永業先生 | — | 機管局企業發展執行總監 |
| 蔡新榮先生 | — | 機管局建築工程執行總監 |

- 梁景然先生 — 機管局建築工程總經理
- 邱松鶴先生 — 機管局首席傳訊主管
- 李仲騰先生 — 機管局環保事務總經理
- 陳浩榮先生 — 機管局建築工程副總經理
- 劉紹榮先生 — 機管局建築工程高級經理
- 聶繼恩女士 — 運房局首席助理秘書長(運輸)8
- 朱展強先生 — 運房局助理秘書長(機場擴建統籌辦)A
- 鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

19. 主席表示歡迎上述各人到席，然後請機管局的代表向委員作出簡介。

20. 蔡新榮先生多謝委員抽出時間聆聽機管局就香港國際機場三跑道系統計劃作出的簡介。他表示，香港有迫切需要把香港國際機場由雙跑道系統擴建成為擬議的三跑道系統。由於近年飛機起降量急增，香港國際機場現時的雙跑道系統將無法應付持續增加的飛機升降需求。香港國際機場對香港的經濟舉足輕重，除了是香港經濟發展的支柱外，更提供了大量就業機會。香港國際機場能持續有效率地營運，將有助保持香港的競爭力，並維持香港作為國際及區域航空樞紐的地位。興建三跑道系統是非常艱巨的工作，涉及複雜的工程，所需的建造時間亦甚長。根據機管局最新估算，香港國際機場現時的雙跑道系統的處理能力會在短期內達到飽和，而三跑道系統則需要最少八年方能完成。縱使工程能夠如期在二零一六年展開，三跑道系統最早亦只能在二零二三年啟用。

21. 梁景然先生借助投影片，簡介香港國際機場三跑道系統計劃，要點如下：

背景

- (a) 在二零零八至一零年期間，機管局進行了初步研究，並編製了《香港國際機場 2030 規劃大綱》(下稱「《2030 規劃大綱》」)。二零一一年六月，機管局發布《2030 規劃大綱》，並展開了為期三個月的公眾諮詢。二零一一年十二月，公眾問卷調查的結果公布。有 73% 的調查回應者認為三跑道系統是較可取的方案；
- (b) 二零一二年三月，行政會議原則上批准機管局採納三跑道系統方案，作為香港國際機場的未來發展規劃方向。其後，機管局完成了與三跑道系統計劃相關的規劃工作，包括進行法定的環境影響評估(下稱「環評」)、擬備相關的詳細設計，以及為計劃擬訂財務安排。二零一四年十一月，環評報告獲環境保護署署長批准，三跑道系統計劃亦獲發環境許可證；
- (c) 二零一五年一月，機管局向行政會議提交有關三跑道系統的建議；而行政會議則於二零一五年三月肯定香港有需要推展三跑道系統計劃，以維持香港作為國際及區域航空樞紐的競爭力，並配合香港長遠的經濟和社會發展需要；

有迫切需要發展三跑道系統

- (d) 香港國際機場實際的飛機起降量較《2030 規劃大綱》所估計為多，而起降量的增長幅度和速度，亦高於《2030 規劃大綱》的估算。二零一四年，香港國際機場接待了 6 330 萬人次的旅客並處理了 438 萬公噸貨物，而飛機起降量則達 391 000 架次；三者按年的增長幅度分別為 5.7%、6.0% 及 5.1%。香港國際機場交通流量的實際增幅已超過

《2030 規劃大綱》的預測增幅，而雙跑道系統的容量亦預期會在二零一六至一七年間達到飽和；

- (e) 由赤鱗角新香港國際機場於一九九八年開幕直至二零一四年，機場接待的旅客數目大幅增加，由 2 860 萬人次增至 6 330 萬人次(增幅為 121%)，貨運量由 163 萬公噸增至 438 萬公噸(增幅為 169%)，而飛機起降總次數則由 163 000 架次增至 391 000 架次(增幅為 140%)。縱使其間經歷了二零零三年「沙士」肆虐及二零零八年全球金融海嘯的重大危機，航空交通量的增長速度仍然較預期為快。航空業對外部衝擊的復原能力很強。過去十年，香港在航空交通方面的需求增長超過 65%；
- (f) 三跑道系統會為香港帶來龐大的經濟利益。假如香港維持使用現時的雙跑道系統，與使用三跑道系統比較，在至二零六一年為止的 50 年間，經濟淨現值的累積損失估計將達 4 550 億元；
- (g) 除了經濟利益外，三跑道系統還會創造大量不同階層的就業機會。在二零一三年，約有 65 000 人在機場島上工作，擔任專業、管理、技術及體力勞動類別的職位。三跑道系統計劃預期可創造約 123 000 個直接職位及 165 000 個間接及連帶職位，而在施工期間亦會創造 139 000 個職位；
- (h) 如果不發展三跑道系統，航空公司將無法增加航班，結果會令可選擇的航空公司及航點減少。飛機票會變得更昂貴，機場對突發情況的應變能力會削弱，而香港作為樞紐機場的地位亦受到影響。不發展三跑道系統，香港將無法鞏固其航空樞紐的地位，而長遠而言，競爭力亦受到削弱；

三跑道系統發展工程

- (i) 三跑道系統發展工程的主要組成部分包括：

- (i) 在現有機場島以北拓地約 650 公頃；

- (ii) 建造 3 800 米長的第三條跑道、滑行道及停機坪；
 - (iii) 興建新跑道客運廊，提供 57 個停機位；
 - (iv) 改建／擴建現有二號客運大樓，使客運大樓可提供全面旅客服務，即包括離境、入境及轉機服務，並興建相關的道路網；
 - (v) 關閉現有的北跑道兩年，改建成三跑道系統中的新中跑道；
 - (vi) 興建新的旅客捷運系統，連接二號客運大樓和新跑道客運廊，並設置新的高速行李處理系統，在二號客運大樓與新跑道客運廊之間提供服務；以及
 - (vii) 在東面及西面的航空輔助設施用地為三跑道系統興建其他相關的機場配套基礎設施、公用設施和設備；
- (j) 擬在現有機場島以北開拓的 650 公頃土地，所在位置的海床現時有面積 270 公頃的污染泥料卸置坑，因此，如何處理這些污染泥料卸置坑成為了須解決的一個難題。為盡量減低對水質可能造成的影響，填海時不會進行任何挖泥工程，而是採用環境許可證准許使用的深層水泥拌合法來處理污染泥料卸置坑。不過，使用上述方法，會增加工程計劃的複雜性；
- (k) 新跑道客運廊大樓採用「Y」型設計，樓面面積約為 283 000 平方米，足以應付二零二零年預期的客運和貨運量。客運廊會引入多項環保措施，包括在客運廊中央闢設綠色戶外庭院，種植青翠的草坪和樹木，為旅客提供恬靜舒適的休閒空間；
- (l) 二號客運大樓將進行擴建，變身成為提供全面旅客服務的客運大樓，即包括離境、入境及轉機服務。

二號客運大樓地庫將設有旅客捷運系統轉車站，作為一號客運大樓、二號客運大樓、新跑道客運廊及海天客運碼頭的中央轉車站；

- (m) 機管局已全面檢討機場島上現有的道路網，並會加以改善，以配合即將通車並與機場島連接的港珠澳大橋和屯門至赤鱸角連接路；
- (n) 未來的三跑道系統日常運作所需的擬議輔助設施，大部分會設於東面及西面的航空輔助設施用地，當中包括飛機維修設施、地勤設備、航機膳食供應設施、政府設施及公用設備等；

技術性評估

- (o) 關於三跑道系統發展工程的技術性評估，機管局除了編製《2030 規劃大綱》外，還完成了工程計劃設計及環評研究；
- (p) 為三跑道系統計劃進行的環評研究，可算是香港有史以來最全面的一項環評研究，涵蓋 12 個環境範疇，包括空氣質素、水質、噪音、土地污染、廢物管理、文化遺產、漁業、景觀及視覺、生命危害、污水收集及處理、健康影響評估及生態。須特別指出的是，這次是香港首次把空氣污染物排放及飛機噪音對健康的影響納入環評研究範圍內。全部 12 個範疇的評估工作完全符合根據《環境影響評估條例》擬備的《技術備忘錄》的規定，而《環境影響評估研究概要》亦被認為是「在環境考慮方面屬可接受」；
- (q) 交通影響評估的結果顯示，所有主要道路在二零三一年時的容量均足以應付需求；

公眾諮詢

- (r) 在二零零八年年底至二零一五年三月期間，機管局舉辦並參與了超過 1 200 次有不同持份者羣組參與

的公眾活動，包括公眾論壇、圓桌會議、工作坊、機場參觀、簡報會、展覽及研討會等；

- (s) 香港大學社會科學研究中心在二零一一年進行的調查顯示，接近 80% 的受訪者同意或非常同意香港國際機場未來的擴建計劃，並有 73% 的受訪者認為三跑道方案較為可取；
- (t) 在為期一個月的環評研究報告公眾查閱期內，機管局為業務伙伴和傳媒舉辦了多次簡介會，也舉行了巡迴展覽和兩場公眾論壇，讓公眾知悉環評結果和針對三跑道系統可能產生的影響而提出的緩解措施；以及

徵詢意見

- (u) 請委員留意三跑道系統計劃最新的進展情況。

22. 機管局的代表簡介完畢，主席於是請委員提出問題及意見。

23. 委員提出下列問題：

- (a) 當三跑道系統容量達到飽和後，香港國際機場是否仍然有空間可以進一步擴建；
- (b) 除了擴建位於赤鱗角的現有香港國際機場外，機管局有否探討在香港其他地方興建第三條跑道，例如芝麻灣、吐露港、蒲苔島以及中部水域的人工島，以降低香港機場因為只設於一處地方以致運作有可能全面癱瘓的風險；
- (c) 除了符合法定的環評規定外，三跑道系統計劃有否加入其他額外的環境改善措施，例如採取措施盡量減少飛機操作產生的碳排放；
- (d) 香港國際機場的實際使用量，已較之前預測的為高，而雙跑道系統的容量亦預期很快便達到飽和。

在這樣的情況下，三跑道系統是否可以加快完成並啟用，以盡量縮減機場未能滿足航空交通需求的一段時間；以及

- (e) 與內地相關的飛機起降量在香港國際機場整體飛機起降量所佔的百分比為何？與內地相關的飛機起降量在過去五年的增長率是多少。

24. 馮永業先生對委員的問題作出以下的回應：

- (a) 為香港國際機場進行的策略性規劃，是以 20 年期為基礎的。上一次的策略性規劃(即《2030 規劃大綱》)完成後，現時正籌備進行下一次即至二零三五年為止的策略性規劃。《2030 規劃大綱》對香港國際機場是否需要興建第三條跑道進行了探討。至於香港是否需要興建第四條跑道甚至第二個機場，則會在至二零三五年為止的策略性規劃中予以探討。須留意的是，機場是不可能無止境地擴建的，因為機場的發展會受到空域、其他基礎設施及環境因素等限制；
- (b) 香港國際機場現時設於赤鱸角，是政府在上世紀八十年代進行多輪選址工作的結果。機管局在擬備《2030 規劃大綱》並為第三條跑道選址時，曾研究 15 個可能適合的地點，包括一個位於南大嶼山及另一個位於新界西北的地點。經過詳細分析，機管局認為在香港國際機場現址興建第三條跑道，無論在環保、設計以至工程方面，都是最可取和最具成本效益的方案。在上世紀九十年代推展的機場核心計劃，涵蓋了 10 個核心工程項目，包括發展連接機場至市區的新道路和鐵路。如果第三條跑道是在赤鱸角以外的新地點興建，所需建造的配套基建設施，規模會較現時的方案龐大得多；以及
- (c) 現時，與內地相關的飛機起降量，約佔香港國際機場總飛機起降量的 23% 至 24%，過去數年，增長幅度輕微。香港國際機場是國際航空樞紐，為超過 100 家航空公司提供服務，航點超過 180 個。預期

至二零三零年的可見將來，往來內地的航班在香港國際機場總飛機起降量所佔的比率會維持在 25% 左右。

25. 李仲騰先生繼續作出以下的回應：

- (a) 機管局在環評研究中，就 12 個環境範疇提出了超過 250 項環境影響緩解措施。除緩解措施外，還提出了其他環境改善措施，包括成立漁業提升基金及改善海洋生態基金；以及
- (b) 香港國際機場一直致力減少營運時產生的碳排放，更曾承諾，到二零一五年，機場每個工作單位的碳排放量會從二零零八年的排放水平減少 25%。至目前為止，碳排放量減少的進度理想。香港國際機場獲頒發國際認可的「機場碳排放認可計劃」第二最高級別認證，是亞太區首個達到這項認證標準的機場。

26. 梁景然先生補充說，現時的雙跑道系統的含量很快會達到飽和，面對這樣的壓力，三跑道系統計劃的工程設計小組在進行詳細工程設計時，已積極研究如何提升個別工序的效率，務求使整項三跑道系統計劃得以加快完成。

27. 主席及委員進一步提出下列問題：

- (a) 既然香港國際機場每年在主要節日期間均能以最高的處理能力運作，那麼現時以雙跑道系統運作的香港國際機場每日的處理能力是否也可以提升至最高水平，從而紓緩對三跑道系統的急切需要，使施工期無須過於緊迫，並因此而降低建造成本；
- (b) 機場快線的載客量是否足以應付三跑道系統的需求；
- (c) 是否有計劃在三跑道系統啟用後實行措施以提升亞洲國際博覽館及海天客運碼頭的使用率並優化兩者的使用情況；

- (d) 三跑道系統、機場島北商業區和港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展項目是否可以互相配合，發揮協同效應；

[劉智鵬博士此時到席。]

- (e) 機管局有否擬訂不同的傳訊計劃，以配合不同對象羣組的需要。譬如說，專業團體可能期望取得更多有關工程細節的資訊，而公眾人士或會更關注一般的議題，例如這項計劃對空氣質素的影響等；以及
- (f) 三跑道系統的設施能否配合較新型機種(例如 A380 空中巴士)的運作需要。

28. 馮永業先生對主席和委員的問題作出以下回應：

- (a) 目前，香港國際機場雙跑道系統的最高飛機起降量為每小時 66 架次。根據民航處提供的資料，到二零一五年年底，最高飛機起降量可增至每小時 68 架次。每小時 68 架次的起降量是雙跑道系統在設計上的實際容量上限，已沒有進一步提升容量的空間。航空公司每一季均須在這個每小時 68 架次的最高起降容量下爭取其航班起降時段。不過，在實際運作上，每小時飛機起降量或不會達到最高的 68 架次，因為每小時均須預留應急時段，以應付諸如航班延誤或天氣惡劣等突發情況。如果不容許預留應急時段，並把飛機起降架次編排達到上限，那麼只要其中一班航機出現延誤，接下來的所有航班均會受到延誤。像香港國際機場那樣繁忙的機場，必須預留應急時段，以應付突發事故，並讓機場得以快速回復正常運作；
- (b) 延後發展三跑道系統，並不會減省建造成本，因為香港面對的是物價上漲問題。按照估算，三跑道系統的發展工程每延後一年完工，計劃整體的建造成本便會增加最少 70 億港元；

- (c) 機場快線目前的載客量只達到設計容量的一半左右。根據評估，機場快線的容量將足以應付三跑道系統所產生的額外交通需求；
- (d) 亞洲國際博覽館毗鄰香港國際機場，位置優越，且有酒店配套設施，是舉行國際商貿展覽和活動的理想場地。亞洲國際博覽館現時的使用率已非常接近其容量上限。當北商業區完成發展而三跑道系統亦啟用後，對亞洲國際博覽館的會議及展覽場地的需求會進一步增加；
- (e) 鑑於港珠澳大橋落成在即，機管局正就海天客運碼頭的發展方向和容量進行檢討。機管局計劃擴建海天客運碼頭，以接待更多從珠江三角洲區域乘船及乘車經港珠澳大橋抵達香港國際機場的旅客；以及
- (f) 北商業區的擬議用途，會與政府擬在人工島上蓋發展的用途相似，主要為零售、酒店及特別商業用途。北商業區第一期會提供大約 200 萬平方呎商業樓面面積，並會成為具吸引力的商業中心。

29. 邱松鶴先生作出以下回應：

- (a) 雖然在環評報告展示期間公眾人士普遍較為關注三跑道系統計劃對環境的影響，不過，當行政會議在二零一五年三月確定有需要興建三跑道系統後，公眾的注意力已轉移至其他事項，例如空域的使用、建造成本、融資安排、向機場使用者徵收的 800 元機場建設費，以及與珠江三角洲區域內鄰近機場之間的合作與競爭等。機管局正計劃編製一份刊物，向公眾提供更多有關三跑道系統計劃的資訊，以澄清可能存在的誤解；
- (b) 過去數年，機管局在機場附近地區成立了數個社區聯絡小組，目的是就三跑道系統與區議會議員及社區領袖交流意見。這些小組的成員現時包括約 150 位社區代表。社區聯絡小組將會繼續舉行會議；

- (c) 機管局亦成立了數個技術研討小組，收集特定工程界別及環境範疇的專家和學者的專業意見；
- (d) 二零一五年三月，機管局為三跑道系統計劃設立了一個面書網頁，藉著這個新媒體渠道加強與公眾的溝通；以及
- (e) 機管局知道運房局亦承諾就三跑道系統計劃成立一個諮詢委員會，藉此與持份者保持溝通，而立法會亦會就三跑道系統計劃成立一個專責委員會，以便就此項計劃與機管局保持密切對話。

30. 梁景然表示，在詳細設計階段，機管局亦會與各航空公司及飛機公司(例如波音公司和空中巴士公司)保持聯絡，以了解他們的發展方向，確保三跑道系統的配套設施及運作能夠配合新飛機的設計。

31. 主席、副主席及委員進一步提出下列問題：

- (a) 正如文件所述，香港國際機場正面對來自鄰近地區的機場愈趨激烈的競爭，包括新加坡的樟宜機場、首爾的仁川機場和廣州及深圳的機場。三跑道系統啟用後，香港國際機場在方便程度、收費或設施方面有什麼優勢，足以吸引旅客繼續使用；
- (b) 三跑道系統預期會在二零二三年啟用。屆時，現有的北跑道是否已重建為三跑道系統的新中跑道；
- (c) 三跑道系統計劃的建造工程需要大量勞工，可是，由於正進行一些大型基建項目，香港近年面對建造業工人短缺的問題。機管局有否與政府作出協調，以確保建造業人手供應穩定，使三跑道系統計劃得以依時完工；
- (d) 旅客需求增長迅速往往是推展大型運輸基建項目(例如廣深港高速鐵路香港段及啟德郵輪碼頭)的理據。當局有否對不同交通模式的旅客分流情況作出評

估，特別是往來香港與內地的旅客日後乘搭飛機與高鐵預期的分流情況；

- (e) 三跑道系統計劃每延後一年完成，這項計劃的建造成本估計便會增加 70 億港元。鑑於近期的物料價格據悉普遍有所下降，機管局可否提供成本上漲的明細表，詳列勞工成本、物料成本和其他直接／間接開支的細目；
- (f) 雖然高鐵通車後，或會吸引一些旅客不乘搭飛機而改乘高鐵，不過，內地旅客也有可能會乘搭高鐵來香港使用香港國際機場。機管局有否評估高鐵對香港國際機場的影響？到底會令航空旅客數目有淨額增長還是減少；
- (g) 三跑道系統計劃的填海工程是否有助香港政府解決部分的填料堆積問題；
- (h) 三跑道系統計劃會否提供足夠的泊車位；以及
- (i) 為三跑道系統計劃而增加的海關、出入境及檢疫設施，會設置在什麼地方。

32. 馮永業先生對主席、副主席及委員的問題作出以下的回應：

- (a) 內地機場航空交通量的增長率甚至比香港機場為高。因此，廣州機場第三條跑道已經落成並使用，而深圳機場亦正計劃興建第三條跑道，以應付數量飆升的國內線航班，並提升機場的競爭力。與鄰近地區的航空樞紐（例如新加坡和首爾）相比，香港國際機場的競爭力優勢在於其四通八達的連接網，因為旅客會寧願選擇無論在航點網絡及轉機等候時間方面均最為方便的機場。另一方面，香港國際機場與珠江三角洲區域的機場，並沒有太多直接的競爭，因為兩者的航點網絡並不相同。深圳機場主要為內地城市提供服務，從該機場可以前往的國內航點超過 100 個。其國際航班數量近年更有所減少，

而國際航線亦僅連接亞洲不足 30 個航點。香港國際機場可能面對來自廣州機場較為激烈的競爭，因為廣州機場的國際航班數量持續上升，而連接的航點亦已遍及全球約 120 個地方。預期廣州機場在擴建後會成為華南地區的航空樞紐。不過，香港國際機場和廣州機場是為不同的市場提供服務。由於香港有更佳連接網絡，香港在轉機方面的表現仍然會較廣州機場優勝；

- (b) 《2030 規劃大綱》已評估內地高鐵網絡對香港國際機場飛機起降量的影響，並認為就高鐵車程在六小時以內的目的地而言，高鐵與飛機之間的確存在直接的競爭。經審視從香港乘高鐵六小時內可抵達的目的地後，發現只有不足 5% 與香港國際機場現時的航點重疊。部分外國個案(特別是法國和日本)顯示，高速鐵路可為途經的城市帶來更多航空旅客，令飛機起降量增加。高鐵香港站通車後，或會吸引旅客從一些鄰近香港但沒有機場設施的內地城市前來香港使用香港國際機場。沒有證據顯示高鐵日後的營運會對香港國際機場造成嚴重的影響。至於採取行政措施分流旅客使用指定的交通工具，在實行上會很困難。較恰當的做法是讓旅客自行決定哪種交通工具最適合他們；
- (c) 預期香港國際機場在北大嶼山日後的發展會擔當重要的角色，並會成為北大嶼山居民最大的僱主，因為機場島會提供 120 000 個職位。屯門至赤鱗角連接路在數年後便通車，會吸引新界西北的居民到機場工作，預期新界西北會成為機場日後一個重要的勞動力來源。
- (d) 政府成立大嶼山發展諮詢委員會，就大嶼山的發展策略向政府提供意見，而機管局主席亦是該委員會的委員。機管局期望透過該諮詢委員會，更清楚了解政府對大嶼山未來的規劃，包括旅遊發展、房屋及基礎設施的規劃，好讓香港國際機場未來的發展能夠配合政府的規劃；

- (e) 機管局為香港國際機場進行下一次策略性規劃時，會研究如何把香港國際機場一些後勤單位遷至北大嶼山及屯門，從而改善機場整體的運作；以及
- (f) 三跑道系統的建造工程預期會在二零二一年竣工，之後要花大約兩年時間把現有的北跑道重建為日後的中跑道。三跑道系統三條跑道會在二零二三年全面啟用。鑑於工程和所涉程序相當複雜，上述啟用日期確實是一個相當進取的預算。

33. 梁景然先生作出以下的回應：

- (a) 過去兩年，機管局一直與土木工程拓展署保持密切聯絡，務求盡量把政府須處置的填料用於三跑道系統計劃的填海工程；
- (b) 在三跑道系統計劃長達八年的施工期內，需要大量具備各種技術的建造業工人。機管局的顧問已就這項計劃的勞工需求定出了全面的計劃，並將之與政府為全港其他建造工程所定的勞工需求計劃作對比，據之作出預測及協調，務求能更有效率地分配勞動力；
- (c) 跟香港其他基建項目的造價估算方法一樣，三跑道系統計劃的發展成本最先會以現今價格計算，然後根據從財經事務及庫務局取得的「付款當日價格」因數，把現今價格換算為八年後的「付款當日價格」。使用這個方法，計算出三跑道系統計劃的造價(以「付款當日價格」計算)為 1 415 億元。至於這項計劃每延後一年完成估計所需的額外 70 億元成本，也是使用同一方程式計算，把現今價格換算為「付款當日價格」，只不過施工期再延後多一年而已；
- (d) 三跑道系統發展工程會包括建造多層停車場。交通影響評估已對泊車位是否足夠及這項計劃對交通造成的影響作出評估；以及

- (e) 所有日後提供的海關、出入境及檢疫設施均會設於擴建後的二號客運大樓內。一號客運大樓與二號客運大樓會分開運作。

34. 主席總結討論，並多謝機管局、運房局和規劃署的代表出席會議，向委員簡介香港國際機場三跑道系統，並回答委員提問。他們各人此時離席。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議]

進一步考慮《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》
(城市規劃委員會文件第 9868 號)

[會議以廣東話進行。]

35. 下述規劃署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
- 吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 1
- 楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 2

36. 主席表示歡迎上述各人到席，然後請規劃專員向委員簡介文件的內容。高級城市規劃師／新圖規劃 1 吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年十二月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》，同意這份分區計劃大綱草圖

適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以進行諮詢；

分區計劃大綱草圖的主要土地用途建議

(b) 城規會於二零一四年十二月十九日考慮《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》的主要土地用途建議，有關建議載於文件第 2.2 段，當中要點如下：

- (i) 「海岸保護區」地帶 (5.93 公頃，佔 17.59%)—— 涵蓋榕樹澳地區 (下稱「該區」) 的後灘和沿海地區，以保育和保護天然海岸環境，特別是毗連海岸區和河口區的紅樹林；
- (ii) 「綠化地帶」(24.51 公頃，佔 72.68%)—— 此地帶涵蓋以下地方：
 - 長有天然植物的地方、林地、山區、灌木林、草地和河道，以保護該區現有這些翠綠的地方，以及保存山區景貌；
 - 「具重要生態價值的河溪」和鄰近的支流，兩者流入四周低窪地方的休耕農地，使該區北面和西面形成大片天然沼澤。這些地方是珍貴的景觀資源，構成天然美景；以及
 - 兩片許可墓地，一片位於該區東部，另一片則在南部的邊緣；
- (iii) 「鄉村式發展」地帶 (3.25 公頃，佔 9.64%)—— 涵蓋該區唯一的認可鄉村榕樹澳村現有的村落及毗連的休耕農地；以及
- (iv) 「政府、機構或社區」地帶 (0.03 公頃，佔 0.09%)—— 涵蓋現有的政府、機構或社區設

施，包括該區南部的污水泵房、沖水式廁所和垃圾收集站；

地區諮詢

西貢北約鄉事委員會、大埔區議會及榕樹澳村的村代表

- (c) 規劃署分別於二零一五年一月七日及一月十四日就這份分區計劃大綱草圖諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會。西貢北約鄉事委員會認為「鄉村式發展」地帶的面積不夠大，故反對這份分區計劃大綱草圖。大埔區議會備悉並尊重西貢北約鄉事委員會的意見，亦反對這份分區計劃大綱草圖。榕樹澳村的村代表及西貢北約鄉事委員會分別於二零一五年一月十二日和一月十六日向城規會提交信件，建議增加這份分區計劃大綱草圖所劃設的「鄉村式發展」地帶的面積，以作發展小型屋宇之用。西貢北約鄉事委員會及村代表的主要意見和建議載於文件第 3.1 段和圖 7，撮述如下：

「鄉村式發展」地帶不夠大

- (i) 應把這份分區計劃大綱草圖預留作「鄉村式發展」地帶的土地範圍擴大至該區的東北部、北部和西部；
- (ii) 由於這份分區計劃大綱草圖擬劃設的「鄉村式發展」地帶只有 3.25 公頃，不足以應付榕樹澳村的小型屋宇需求，因此可取消那些侵入了「鄉村範圍」的許可基地，把有關土地用以發展小型屋宇；
- (iii) 當局沒有徵詢村民對採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶的意見。這做法有誤導之嫌，因為保育地帶涵蓋的地方根本難以改劃作發展小型屋宇；

- (iv) 政府向來重視環保組織的意見多於村民的意見。保育與發展之間必須取得適當平衡，但這份分區計劃大綱草圖未能做到這點；

生態及考古特色

- (v) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所鑑定的那條「具重要生態價值的河溪」其實沒有獨特的生境，不值得保存和保護。「榕樹澳具考古研究價值地點」也沒有特殊的考古價值，無須保存；以及

劃設「農業」地帶

- (vi) 這份分區計劃大綱草圖上應劃設「農業」地帶；

土地擁有人－ Trueprofit Company Limited

- (d) 二零一五年一月三十日，代表 Trueprofit Company Limited(下稱「Trueprofit 公司」)的規劃顧問就這份分區計劃大綱草圖提交意見和建議。該公司曾於二零一三年一月四日城規會聆聽有關榕樹澳發展審批地區草圖的申述和意見時，聲稱擁有榕樹澳超過一半的私人土地。Trueprofit 公司的主要意見和建議載於文件第 3.2 段和圖 7，撮述如下：

- (i) 據說在區內錄得的受保護植物，包括土沉香、金毛狗和香港大沙葉，其實在山邊常見；以及
- (ii) 紅樹林增多，妨礙出入沿海地區，這些紅樹林更會積聚漂浮垃圾，其緊密的根系對介貝類水產動物的生態環境亦有負面影響；

- (e) Trueprofit 公司提出的土地用途建議撮述如下：

- (i) 把「鄉村式發展」地帶的面積由 3.25 公頃擴展至 15.62 公頃，為不少於 510 幢小型屋宇提供用地；
- (ii) 沿西貢西郊野公園的邊緣劃設闊度不少於 50 米的「綠化地帶」，作為緩衝區(即把這份分區計劃大綱圖劃作「綠化地帶」的範圍由 24.51 公頃縮減至 10.27 公頃)；
- (iii) 沿海劃設闊度不少於 50 米的「海岸保護區」地帶，作為緩衝區(即把這份分區計劃大綱圖劃作「海岸保護區」地帶的範圍由 5.93 公頃縮減至 4.7 公頃)；以及
- (iv) 在那條「具重要生態價值的河溪」兩邊劃設闊度不少於 20 米的「自然保育區」地帶，作為緩衝區(即把這份分區計劃大綱圖劃作「自然保育區」地帶的範圍增加 3 公頃)；

環保及關注組織

- (f) 嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)分別於二零一五年一月二十七日和二月四日就這份分區計劃大綱草圖提交意見和建議。二零一五年一月三十日，當局與嘉道理農場、世界自然基金會香港分會及創建香港三個環保／關注組織舉行會議。世界自然基金會香港分會及創建香港大致上同意嘉道理農場的意見。環保／關注組織的主要意見和建議載於文件第 3.3 段，撮述如下：

把生態易受影響的地方劃作保育地帶

- (i) 榕樹澳有蝴蝶出沒的熱點，其沼澤區和海岸區對蜻蜓亦很重要；
- (ii) 擬議的「鄉村式發展」地帶的西北部和東部毗鄰那條「具重要生態價值的河溪」上游的

支流。擬議的「鄉村式發展」地帶不應侵佔那些支流；

- (iii) 在現劃作「綠化地帶」及東面「海岸保護區」地帶旁邊的地方，均發現有鏽色羊耳蒜這種稀有的蘭花，而南面毗鄰的地方的水文系統亦與蘭花的生境相連。這兩個地方都應予保護；以及
- (iv) 應把上述地方及該區河溪系統的河岸區劃作「綠化地帶(1)」、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，予以保護；

規劃署的回應

- (g) 規劃署諮詢相關的部門後對有關的意見和建議作出的回應詳載於文件第 4.1 段，撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) 環境易受影響及景觀價值高的地方，包括天然和山邊林地、「具重要生態價值的河溪」及其他河道、低窪休耕農地連淡水沼澤，以及沿海和河口地區の後灘和海岸植被，已劃作保育地帶，即「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶；
- (ii) 為滿足榕樹澳認可鄉村的村民對小型屋宇的需求，有必要劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內；
- (iii) 根據大埔地政處的記錄，二零一五年，榕樹澳尚未處理的小型屋宇申請有 16 宗，而原居民代表所提供的未年 10 年小型屋宇需求

的最新預測數字則為 674 幢。由於原居民代表沒有提出理據說明為何未來 10 年小型屋宇需求預測數字大增(即由二零一二年的 390 幢增至現時的 674 幢)，規劃署遂採用先前的數據(390 幢)作為未來 10 年的預測需求。連同尚未處理的 16 宗小型屋宇申請，劃設「鄉村式發展」地帶時所採用的小型屋宇總需求數字為 406 幢；

- (iv) 當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。約 3.25 公頃的土地(主要涵蓋現有村落及其毗鄰地區)已預留作發展小型屋宇之用，當中約 1.1 公頃可滿足約 10.84% 的小型屋宇總需求(即 44 幢屋宇)；
- (v) 這份分區計劃大綱草圖的《註釋》有條文訂明可向城規會提出規劃許可申請，要求在其他地帶發展小型屋宇，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮；以及
- (vi) 綜上所述，這份分區計劃大綱草圖既能加強該區的自然保育，亦能滿足村民發展小型屋宇的需要，在兩者之間作出平衡；

擴展「鄉村式發展」地帶的建議

- (vii) 村代表和 Trueprofit 公司建議擴展「鄉村式發展」地帶，當局對此並不支持，理由如下：
 - (1) 建議的擴展範圍的東北部在墓地範圍內，是陡峭的天然山坡，有茂密的植被，與西貢西郊野公園實際上相連；
 - (2) 漁護署表示，現有鄉村的北面、東北面和南面均有一些林地，小型屋宇發展不宜侵佔林地。至於該區的河溪和連帶的水體(例如淡水沼澤)及企嶺下海的魚類

養殖區，亦不應對之造成任何負面的影響；

- (3) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，建議的擴展範圍涵蓋該區西部的淡水沼澤和山邊林地，其景觀極容易受到破壞，故從景觀規劃的角度而言，不支持擴展此地帶的建議；
 - (4) 環境保護署表示，現有滲水管的容量只可應付村落內現有的及已獲批准的小型屋宇發展，當局現時沒有計劃為村落外的地方闢設公共污水收集系統。由於該處有易受影響的「具重要生態價值的河溪」和天然河溪等，興建污水處理和排放設施會有所局限，因此不宜大幅擴展「鄉村式發展」地帶；以及
 - (5) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，建議的擴展範圍的東部和北部在陡峭的天然山坡下，可能會受到山泥傾瀉這種天然山坡災害所影響；
- (viii) 關於西貢北約鄉事委員會認為，榕樹澳沒有特殊的考古價值，康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處表示，在一九九七至九八年進行第二次全港考古普查時發現「榕樹澳具考古研究價值地點」有宋、明、清三代的陶瓷碎片；
- (ix) Trueprofit 公司的規劃顧問認為紅樹林會帶來壞處。漁護署表示，該公司沒有提出佐證和科學證據支持其觀點，而其觀點亦與已發表的文獻資料不符。在郊野公園的有關地點如有垃圾堆積，漁護署通常會按需要採取特別行動予以清理；

把生態易受影響的地方劃作保育地帶

- (x) 漁護署表示，嘉道理農場所指的「重要蝴蝶棲息地」，以及蜻蜓依存的「沼澤和海岸區」大部分已在這份分區計劃大綱草圖上劃作保育地帶(即「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶)，予以保護。現時劃入「鄉村式發展」地帶的各部分地方均已鋪平為出入通道；
- (xi) 嘉道理農場認為應把發現有鏽色羊耳蒜這種稀有蘭花的地方劃作「綠化地帶(1)」、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，加以保護。漁護署認為必須在較適宜觀察蘭花的季節核實有關資料。這些地方現已劃作「綠化地帶」，加以保護；

[此時，林光祺先生到席，張孝威先生暫時離席。]

- (xii) 漁護署表示，那條「具重要生態價值的河溪」育有多樣魚類，亦是鹹淡水魚類和海洋游移魚類的繁殖、覓食和育幼地，因此值得保存和保護。把那條「具重要生態價值的河溪」及其河岸區劃作「綠化地帶」，可對上游地區及該河溪作出規劃管制和保護，做法恰當；
- (xiii) Trueprofit 公司的規劃顧問建議把山邊林地、那條「具重要生態價值的河溪」的河岸區及沿海地區劃作保育地帶，其大原則與這份分區計劃大綱草圖沒有抵觸。漁護署同意，這份分區計劃大綱草圖的各項土地用途建議恰當；
- (xiv) 該區的東部那條支流貫穿現有村落的中部，流經該村一條通路和行人徑。該河沿岸有植被，北面是路邊樹木，南面是有灌木的草地。只要有充分理據證明把這些地方納入

「鄉村式發展」地帶後可滿足小型屋宇的需求，漁護署對此沒有很大意見；

- (xv) 擬議的「鄉村式發展」地帶的西北面界線主要是根據區內現有用地的情況和地形特徵(例如現有圍欄)而劃的。上段支流及其北面的植被劃入了「綠化地帶」。漁護署表示，有關的地方長有頗多灌木，亦十分接近村落。漁護署等相關部門會詳細審核接近河溪的發展申請；以及

劃設「農業」地帶

- (xvi) 由於農業用途在劃作「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的土地都是經常准許的，而在「海岸保護區」地帶內，農業用途(植物苗圃除外)亦是第一欄用途，因此，即使沒有劃設「農業」地帶，也不會妨礙農業活動進行。況且，該區並沒有活躍的農業活動；

土地用途地帶規劃

- (h) 基於上述的回應，不建議修訂分區計劃大綱草圖原先劃設的土地用途地帶。《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》各土地用途地帶的詳情載於文件第 2.2 段；以及

諮詢

- (i) 待城規會同意根據條例第 5 條公布榕樹澳分區計劃大綱草圖，規劃署會於展示這份分區計劃大綱圖期間諮詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會。

37. 主席請委員提出問題和意見。

38. 一名委員表示，大致上支持這份分區計劃大綱草圖，但不支持把一塊三角形的土地納入「鄉村式發展」地帶的範圍，因為該處有部分地方是嘉道理農場所指蝴蝶出沒的熱點。這名

委員詢問，可否把這個位於西南角落的地方剔出「鄉村式發展」地帶。高級城市規劃師／新圖規劃 1 吳育民先生回應說，該處是一塊已鋪平的土地，現由村民用作停車場。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生補充說，該處已鋪平，沒有植被，因此劃作「鄉村式發展」地帶，而不是「綠化地帶」。

39. 主席表示，規劃署採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，而不同的郊野公園「不包括的土地」的不同分區計劃大綱圖所劃設的「鄉村式發展」地帶，其可供使用的土地可滿足的新小型屋宇需求的百分比有所不同。他要求沙田、大埔及北區規劃專員向城規會解釋，如何採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。

40. 蘇先生回應說，規劃署近期擬備郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖時，都採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，但此地帶的面積大小並非以應付到小型屋宇需求某一百分比為根據。擬備郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱草圖時，首要的考慮是保護具保育和景觀價值的地方。因此，環境易受影響和景觀價值高的地方會首先劃作保育地帶。劃定須予保育的地方後，就會考慮村落所在地方的地形、「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量及用地的其他限制，適當地劃出「鄉村式發展」地帶的界線。採用逐步增加的方式，並不是所有保育價值較低的地方都會在分區計劃大綱圖上劃作「鄉村式發展」地帶，因為此地帶的規劃意向是要把鄉村式發展集中在現有的村落附近，使發展模式較具條理，土地運用方面較具效益。尚未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年的需求預測數字只是其中一項參考資料。如一開始已根據小型屋宇的總需求量而劃設範圍非常大的「鄉村式發展」地帶，鄉村式發展便會分散在該區各處，導致鄉村布局欠佳，基礎設施和服務的提供方面亦會有欠效率。小型屋宇需求數字包括尚未處理的小型屋宇批建申請數目及未來 10 年的預測需求量兩方面。劃設「鄉村式發展」地帶時，小型屋宇的預測需求量只是其中一個考慮因素，因為據觀察所得，村民提供的預測需求數字有時會有很大變化。就榕樹澳現時的情況而言，「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地約有 1.1 公頃，大概可滿足小型屋宇總需求(406 幢屋宇)的 10.84%(44 幢屋宇)，當中包括尚未處理的申請涉及的 16 幢屋宇。村民如有真正需要使用「鄉村式發展」地帶外(例如「綠化

地帶」內)的土地發展小型屋宇，可向城規會申請規劃許可，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮。

41. 副主席同意這份分區計劃大綱草圖的土地用途建議。他得悉先前一名委員提到「鄉村式發展」地帶東南角落那塊已鋪平的土地現用作停車場，供村民和在周末遠足的人士使用。不過，停車場用途未必符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而榕樹澳的出入通道實際上是引水道旁邊的通道，不合規格，不宜有大量車輛使用。副主席詢問可否加強該處的交通管理措施，或對該停車場採取執法行動。

[張孝威先生此時返回席上。]

42. 蘇先生回應說，在「鄉村式發展」地帶發展「公眾停車場」用途必須向城規會申請規劃許可。由於村屋未必有泊車位，因此新界郊區很多村民會把車輛停泊在村內的空地上。如發現「鄉村式發展」地帶內有地方被用作公眾停車場，規劃署中央執行管制及檢控組(下稱「執檢組」)會調查當中是否涉及違例發展，以及考慮須否採取規劃執管行動。不過，如證據不太明顯，例如只是有個別車輛臨時停泊在空地上，執檢組就難以採取執管行動。有關榕樹澳的停車場用途，蘇先生會把有關情況轉達執檢組調查，該組會視乎其工作優次和資源採取進一步行動。蘇先生續說，村民如有需要興建更多小型屋宇，大可使用「鄉村式發展」地帶內那塊空地發展小型屋宇。

43. 一名委員鑑於「綠化地帶」內大部分地方的植被稀疏，而「燒烤地點」又是此地帶的第一欄用途，遂詢問這樣會否引來在這些地方發展小型屋宇和大型燒烤場的申請，若然，便可能偏離此地帶的規劃意向。蘇先生回應說，「燒烤地點」指由政府闢設燒烤設施的地方，並不包括私人或商營的燒烤場。因此，在「綠化地帶」內，大型商業燒烤場沒有當然權利獲得批准。雖然分區計劃大綱圖涵蓋範圍內現有的野戰場會予容忍，但如沒有取得城規會的規劃許可，這些野戰場的規模和範圍都不得進一步擴展。從航攝照片可見，榕樹澳的「綠化地帶」內，部分地方有樹木，部分地方是草地。榕樹澳近海的地方，地勢較低，亦非常潮濕，村民以前在該處耕種。由於該處的土質潮濕，進行建築工程和污水處理會有困難，因此不宜進行發展。除非在發展進行大面積的地盤平整工程，否則預料村民不

會熱衷於把這部分位於「綠化地帶」的土地用來發展小型屋宇。況且，該處大部分地方位於「鄉村範圍」外，即使提出小型屋宇批建申請，地政總署亦不大可能會支持。因此，現時把該處劃為「綠化地帶」，已足以保護該區的自然環境。

44. 經商議後，委員備悉大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、榕樹澳村的村代表、Trueprofit 公司及環保／關注組織對《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》的意見及當局的回應。委員亦同意：

- 「(a) 《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》(刊憲後將重新編號為 S/NE-YSO/1)及其《註釋》(載於文件附件 I 及 II)適宜根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/C》的《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就這份草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 該《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

45. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[楊偉忠先生此時到席。]

議程項目 5

[公開會議]

進一步考慮《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》
(城市規劃委員會文件第 9874 號)

[會議以廣東話進行。]

46. 高級城市規劃師／新圖規劃 2 楊倩女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年十二月十九日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）初步考慮《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以進行諮詢；

[李律仁先生此時暫時離席。]

分區計劃大綱草圖的主要土地用途建議

- (b) 城規會在二零一四年十二月十九日所考慮的各項有關分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B 的主要土地用途建議概述於文件第 2.2 段，要點如下：

- (i) 「海岸保護區」地帶(3.6 公頃，佔 10.36%)——主要涵蓋麥理浩徑北面赤徑口一帶的海岸區(該處現有村落的數幢屋宇和屋宇的頽垣除外)，以及麥理浩徑南面有植被的小圓丘的懸崖。地帶內主要是沙灘、連着懸崖的岩岸、後灘植被、紅樹林及河口。橫跨赤徑地區(下稱「該區」)邊緣與大海的潮間帶泥灘長有七種紅樹。該地帶亦可作為緩衝區，分隔開毗連的鄉村地區與海洋環境；
- (ii) 「綠化地帶」(28.82 公頃，佔 82.96%)——涵蓋麥理浩徑南面的地方，主要是林地、灌木林、草地和河溪。該區沒有風水林，也沒有「具重要生態價值的河溪」。該些地方可發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和西貢東郊野公園，以及保存該區的自然鄉郊風貌。劃為「綠化地帶」的還包括位於該區東北邊緣的山坡上的許可墓地的西部；

- (iii) 「鄉村式發展」地帶(2.24 公頃，佔 6.45%)——涵蓋赤徑村現有的村落及毗連的荒廢農地。赤徑村是該區唯一的認可鄉村；以及
- (iv) 「政府、機構或社區」地帶(0.08 公頃，佔 0.23%)——涵蓋現有的政府、機構或社區設施，包括該區東部的一個公廁和一個垃圾收集站，以及位於赤徑村南緣的聖家小堂(為二級歷史建築物)；

地區諮詢

西貢北約鄉事委員會

- (c) 規劃署於二零一五年一月七日就這份分區計劃大綱草圖諮詢西貢北約鄉事委員會。該委員會認為所劃設的「鄉村式發展」地帶不夠大，表示反對這份分區計劃大綱草圖，其主要意見和建議載於文件第 3.2 段，撮錄如下：

「鄉村式發展」地帶不夠大

- (i) 「鄉村式發展」地帶遠小於「鄉村範圍」，不足以應付村民的住屋需要。「鄉村式發展」地帶的面積應該擴大；
- (ii) 規劃署以逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，但沒有就此諮詢村民，而所謂逐步增加，實有誤導成分，因為土地一經劃為保育地帶，便幾乎不可能改劃作小型屋宇發展用途；
- (iii) 政府重視環保團體的意見多於村民的意見。分區計劃大綱草圖未能恰當地平衡保育與發展；

改善通往赤徑的行人徑

- (iv) 應改善土瓜坪／北潭凹通往赤徑的行人徑，讓小型電動車可在該行人徑行駛；

加入「農業」地帶

- (v) 赤徑村有大量農地，故應在分區計劃大綱草圖加入「農業」地帶；

大埔區議會

- (d) 規劃署於二零一五年一月十四日就這份分區計劃大綱草圖諮詢大埔區議會。該委員會備悉及尊重西貢北約鄉事委員會的意見，並同樣表示反對這份分區計劃大綱草圖。大埔區議會的主要意見和建議載於文件第 3.3 段，撮錄如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) 「鄉村式發展」地帶不足以應付村民日後的長遠住屋需要。當局應根據「鄉村範圍」劃設「鄉村式發展」地帶；

關於化糞池及滲水井系統的規定並不合理

- (ii) 分區計劃大綱草圖的《說明書》有關「鄉村式發展」地帶的第 9.1.7 段訂明，為保護該區的水質，小型屋宇發展項目的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環保署評核的排水渠工程計劃」。此規定並不合理，因為在此規定下，村民要獲批准興建新界豁免管制屋宇，會很困難；

諮詢西貢北約鄉事委員會及區內村民

- (iii) 規劃署必須諮詢西貢北約鄉事委員會及區內村民，以達致共識；以及

分區計劃大綱草圖未能反映《郊野公園條例》的原意

- (iv) 這份分區計劃大綱草圖未能反映制訂《郊野公園條例》的原意，即保障村民的生活及阻止郊野公園受人為破壞。因此，政府應成立保育基金，推廣保育；

環保及關注團體

- (e) 嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)分別在二零一五年一月二十七日及二月四日向規劃署提交意見書。規劃署與嘉道理農場、世界自然基金會香港分會和創建香港代表會面，就嘉道理農場在其意見書中所述的生態資料和提出的土地用途建議簡單地交換意見。世界自然基金會香港分會和創建香港大致上贊同嘉道理農場的觀點。環保／關注團體的主要意見和建議載於文件第 3.5 段，撮錄如下：

- (i) 整體來說，嘉道理農場不贊同增加「鄉村式發展」地帶的面積；
- (ii) 該區的兩條河有一些在該區、整個區域以至全球均具有保育價值的物種，包括小果沛這種灌木、多鱗枝牙鰕虎魚、雙齒近相手蟹，以及南方沼蝦(沼蝦屬)等。沿河地帶對保護河流系統的完整很重要；以及
- (iii) 嘉道理農場建議該兩條河沿河要有 10 至 30 米闊的緩衝區，並要把緩衝區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，規定不准進行小型屋宇發展，藉此保護該兩條河；

規劃署的回應

- (f) 規劃署經徵詢相關的政府部門的意見後，對上述意見及建議的回應詳載於文件第 4.1 段，撮錄如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) 已劃設保育地帶，即「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，涵蓋環境易受影響的地方(包括沙岸／岩岸、後灘植被、紅樹林、林地及河溪)；
- (ii) 為應付赤徑該條認可鄉村的村民對小型屋宇的需求，實有必要劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數量、所預測的小型屋宇需求量、該區地形及有關用地的限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內；
- (iii) 根據大埔地政專員有關赤徑的記錄，二零一四年赤徑尚未處理小型屋宇申請有 20 宗，而原居民代表所提供有關該村未來 10 年的最新小型屋宇需求預測數字是 254 幢。因此，劃設「鄉村式發展」地帶時，便以 274 幢這個小型屋宇總需求數字為依據；
- (iv) 當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。約有 2.24 公頃的土地(主要是現有村落及鄰近的土地)預留作發展小型屋宇，當中約 1.04 公頃可供使用，大概應付到小型屋宇總需求的 15.2%(即 41 幢)；
- (v) 分區計劃大綱草圖的《註釋》有條文訂明可向城規會申請規劃許可，在其他用途地帶發展小型屋宇。城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮；
- (vi) 基於上文所述，分區計劃大綱草圖應可加強該區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡；

改善通往赤徑的行人徑

- (vii) 關於改善通往赤徑的行人徑，使小型電動車可在該行人徑行駛的建議，由於該行人徑須穿越郊野公園，故必須徵得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意。至於在該區內的一段行人徑，分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁在此方面提供了彈性，使政府統籌及落實的道路工程可以進行；
- (viii) 該區目前沒有車路接達，只可經由步行徑及乘船前往。相關的工務部門會留意該區未來在基礎設施方面的需要；

加入「農業」地帶

- (ix) 由於在劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的土地進行農業用途是經常准許的，而農業用途(植物苗圃除外)也是「海岸保護區」地帶的第一欄用途，所以即使沒有劃設「農業」地帶，農業活動也應該不會受阻。況且，目前該區並無活躍的農業活動；以及

關於化糞池及滲水井系統的規定

- (x) 該區現時沒有公共污水渠。小型屋宇發展項目普遍使用化糞池及滲水井系統排污。現時有行政措施，規定這些系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，以確保不會對環境造成不良影響。此規定已在分區計劃大綱草圖的《說明書》有關「鄉村式發展」地帶的第 9.1.7 段訂明，讓公眾更加了解；

諮詢西貢北約鄉事委員會及區內村民

- (xi) 擬備分區計劃大綱草圖前，規劃署已接觸赤徑村的原居民代表，並把他們的意見／建議適當地加入了分區計劃大綱草圖編號

S/NE-CK/B，供城規會於二零一四年十二月考慮；

- (xii) 規劃署曾於二零一五年一月七日及十四日分別諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會。在分區計劃大綱草圖公布後，該署會進一步諮詢兩會；

分區計劃大綱草圖未能反映《郊野公園條例》的原意

- (xiii) 該區位於《郊野公園條例》所指定的郊野公園的範圍外。分區計劃大綱草圖訂明，該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷。擬備分區計劃大綱草圖，並不表示日後不可為該區成立保育基金，但有關工作不屬城規會的職權範圍。此建議已轉達相關的政府部門作適當考慮；

改劃沿河的緩衝區

- (xiv) 該區沒有「具重要生態價值的河溪」。該兩條河沿河地帶所見的主要是在荒廢農地再生出來形成林地的普通本土品種植物。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，把該些地方劃為「綠化地帶」，可保護沿河地帶免受發展的影響，做法恰當；以及
- (xv) 「綠化地帶」是保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展。若要在該地帶發展小型屋宇以及進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會的規劃許可；

土地用途地帶

- (g) 基於以上回應所述的情況，不建議對原先分區計劃大綱草圖所劃的用途地帶作出修訂。分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B 各土地用途地帶的詳情載於文件第 2.2 段；以及

諮詢

- (h) 當城規會同意根據條例第 5 條公布赤徑分區計劃大綱草圖後，規劃署便會在這份分區計劃大綱圖的展示期內徵詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會的意見。

47. 主席請委員發問及提出意見。

48. 副主席認為在該區東岸劃設的「海岸保護區」地帶面積細小且形狀狹長，遂詢問是否可把該地帶向內陸擴展，涵蓋平坦的沿河地帶更大的範圍，以加強保護該河。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，該「海岸保護區」地帶的界線是考慮過天然地形及人造斜坡而劃的。該地帶北面的界線是根據海邊的高水位線釐定，而南面的界線則是一片鋪了混凝土的狹長土地。該片土地猶如一道堤壩般的屏障，分隔開內陸地區與海洋。據觀察所見，由於有該片狹長硬地，內陸的河岸區與沿海的地區的生態連繫已減退。規劃署曾與漁護署就該「海岸保護區」地帶應否涵蓋更多內陸地區數度進行討論，認為該地帶現時的範圍劃得恰當，因為近海的沿河地帶的情況已經愈來愈近似內陸地區，而且這情況會持續下去。因此，把沿河地帶劃為「綠化地帶」，更能反映其長遠的生態情況。

[李律仁先生此時返回席上。]

49. 一名委員詢問，村民是否因技術限制或費用的問題，而認為難以為小型屋宇發展項目闢設化糞池及滲水井系統。蘇先生回應說，鄉村地方通常沒有公共污水渠，所以鄉郊地區的鄉村普遍使用化糞池及滲水井系統排污。這類系統的的設計和建造並不複雜，但會受所在地點的情況所影響。若擬議的化糞池及滲水井系統是設於地下水位高或接近河流或海岸的地方，就

會有局限。由於赤徑的「鄉村式發展」地帶並非位於低窪地區，而且流經的河流並不多，在技術上來說，闢設化糞池及滲水井系統應非難事。雖然村民或會認為政府以化糞池及滲水井系統為藉口不讓他們進行發展，但環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》已清楚訂明有關規定，而有關規定亦已實行多時，以盡量減少排污的影響。若認為某地點不宜使用化糞池及滲水井系統處理和排放污水，就應採用其他有效方法排污。政府無理由因為村民在遵守排污規定方面有問題，就向他們作出妥協和讓步。

50. 同一名委員遂問，當局建議把有關地點劃為「鄉村式發展」地帶時，有否評估該處的小型屋宇發展項目是否適合採用化糞池及滲水井系統排污。蘇先生回應說，若某地點顯然不宜使用這類系統排污，當初便不會被劃為「鄉村式發展」地帶。每宗小型屋宇批地申請的申請人均須委聘合適的專業人士設計符合地政總署要求的化糞池及滲水井系統。另有一點須注意的是，在鄉郊地區，化糞池及滲水井系統並非唯一的排污方法。申請人可提出證明，令相關的部門(例如環保署及水務署)信納有其他有效的排污方法，只不過鄉村地方最普遍使用的是化糞池及滲水井系統，而且這類系統亦相對較經濟實惠。

51. 經商議後，委員備悉大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、及環保／關注團體對《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》的意見及規劃署對有關意見的回應。委員亦同意：

- (a) 《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》(刊憲後將重新編號為 S/NE-CK/1)及其《註釋》(文件的附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/B》的《說明書》(文件的附件 III)，以說明城規會就這份草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 該《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

52. 委員備悉按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[會議小休 10 分鐘。]

[李律仁先生及霍偉棟博士此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 6

[閉門會議－商議]

考慮有關《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》
的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9867 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

53. 符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與申述編號 R2 的申述人的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來。由於符先生沒有參與此申述，委員同意他可留在席上。

商議部分

54. 主席表示，有關《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》的申述和意見的聆聽會的簡介和提問環節已於二零一五年三月二十日的會議上進行。二零一五年三月二十日會議記錄的草擬本已在這個商議環節進行前分送各委員參考。主席請委員審議有關的申述時，考慮申述書和該日會議上口頭陳述的內容。

55. 主席扼要重述申述人所作的書面和口頭陳述以及相關政府部門所作回應的要點：

- (a) 鹿湖及上羗山地區(下稱「該區」)的宗教特色及寧靜祥和的環境應予保存，以及應把整區劃作保育，並採取具體的保育措施，以加強保育；
- (b) 應保存該區的文化遺產、生活靜修文化和宗教特色；
- (c) 鹿湖不只能給予香港人一個大自然環境，更可傳揚佛道及一種不以自我為中心的文化精神；
- (d) 把寺廟劃入「政府、機構或社區」地帶並不足夠，因為把建築物劃入此用途地帶，無助於保存佛教文化氛圍；
- (e) 保護鹿湖不應局限於自然環境和景觀方面，亦應包括保護這個地方的佛教文化和傳統；
- (f) 鹿湖是個靜修聖地，應予保護；
- (g) 大嶼山幾項發展建議，例如興建東涌至大澳的道路，會嚴重影響鹿湖的佛教生活方式；

回應

- 已對新發展作出嚴格管制，以保存該區獨特的宗教特色和自然景觀。為保護該區的宗教建築羣，已把之劃入「政府、機構或社區(1)」地帶，該地帶的規劃意向是就現有的宗教用途劃定界線；
- 已於該區劃設只涵蓋宗教建築羣的「政府、機構或社區(1)」地帶，通過更嚴格的規定及具體訂明規劃意向，嚴格管制新的發展。此「政府、機構或社區(1)」地帶為保存宗教建築羣及自然環境而設，其範圍和界限清晰，不單可以保存該區寧靜祥和的氣色及自然環境，亦可提供彈性，使地帶內可提供與附近一帶的宗教特色及鄉郊格局協調的不同

設施。就該區的可持續發展及保育方面而言，劃設此地帶實屬恰當；

- 相關政府部門會視乎發展項目的需要及會否對現有自然環境造成影響而考慮應否關設配套基礎設施；
- (h) 為加強保育，並以更有效和可持續的方式進行管理，應把寺廟附近的土地改劃為「綠化地帶(1)」；
- (i) 應刪除「綠化地帶」的《註釋》中與保育該區這一規劃意向不相符或與該區的宗教特色格格不入的用途；

回應

- 這份分區計劃大綱圖已把現有的宗教建築羣附近的土地劃為「綠化地帶」。此地帶的規劃意向，是利用天然地理環境作為發展區的界限，並保存現有的自然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
 - 已刪除「綠化地帶」《註釋》中一些不相配的用途，例如「靈灰安置所」、「火葬場」、「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」、「加油站」、「公共車輛總站或車站」、「公眾停車場」及「動物園」，亦已把《註釋》第一欄的一些用途如「燒烤地點」、「野餐地點」及「帳幕營地」改列於第二欄內，以作更嚴格的規管；
- (j) 該區生態價值高，天然環境及生態值得保護，曾錄得多種依存於林地和河流的具保育價值的動物品種，因此應把這些林地和河流劃為「自然保育區」

地帶，加以保護。區內的荒廢農地經過一段時間後長出植被，成為蝴蝶、蜻蜓、爬行動物和淡水魚的重要生境。劃設「農業」地帶不足以保護這些農地和其生態環境；

回應

- 該區錄得的各種具有重要保育價值的動植物與林地生境伴生。鑑於「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為，把生境質素相近的林地劃為「綠化地帶」，做法恰當。漁護署亦表示，區內的天然河流和毗連的河岸區的生境大部分在這份分區計劃大綱圖上已劃為非發展地帶，即「農業」地帶和「綠化地帶」；
- 關於休耕農地的生態價值，漁護署表示，從農業的角度而言，在復耕方面具有良好潛力及／或經常／偶爾有農耕活動的休耕農地值得保存。由於沒有資料顯示這些休耕農地的生態價值高，所以把之劃為「農業」地帶，做法更為恰當；

(k) 城規會應尊重《生物多樣性公約》及有關的條款；

回應

- 漁護署表示，香港現時的自然保育政策及措施大致上與《生物多樣性公約》及有關的條款相符。雖然香港本身並不是該公約的締約方，但漁護署必會符合相關規定，以履行該公約所訂的國際義務；
- (1) 支持管制集水區內的發展、保留休耕／常耕農地，此舉可促進鹿湖社區的可持續發展；也支持劃設「政府、機構或社區(1)」地帶，就現有的宗教用途劃定界線；

回應

- 備悉表示支持的意見。由於該區位於集水區內，因此已對新發展作出嚴格管制，以盡量減低對河流和集水區的水質可能造成的影響。此外，只有現有的鄉村和宗教建築羣才劃為「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映這些用途；
- (m) 應刪除「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》中的商業用途。不應准許在該區進行大規模的發展，因為進行有關發展便須提供基礎設施，這樣難免會破壞寧靜祥和的環境，亦會對空氣質素造成負面影響；
- (n) 如果某些用途可向城規會申請而獲准許，衝突便會由此而起，因為人們會利用制度上的彈性，申請進行可能對現有寺廟及宗教機構不利的用途；

回應

- 「政府、機構或社區(1)」地帶方面，只准許發展所選定的政府、機構或社區設施。另外，少量配合宗教活動的小規模商業用途，如提出規劃申請，或可予考慮。這些商業用途可能造成的負面影響，可通過審批規劃申請，在徵詢相關部門的意見後作出評估。當局亦會根據《城市規劃條例》的規定及城規會的慣常做法進行公眾諮詢。預料這些用途對環境不會有很大的影響；
- 在「政府、機構或社區(1)」地帶內，雖然略為改動現有宗教建築物，或把之重建為體積和用途與之相同的建築物，是經常准許的，但如要發展新的「宗教機構」用途，則須提出規劃申請，由城規會考慮；

- (o) 該區位置偏遠且在集水區內，基礎設施有限，加上富宗教特色，環境寧靜祥和，因此，不應准許在該區闢設商營的靈灰安置所；

回應

- 「靈灰安置所」用途並不符合該區的規劃意向，亦與該區的宗教特色和寧靜祥和的環境不協調。漁護署表示，在「政府、機構或社區(1)」地帶內發展和經營靈灰安置所，以及進行相關的工程，很可能會對附近「綠化地帶」內的林地和河流的生態造成直接及間接的負面影響。「靈灰安置所」除在「政府、機構或社區」地帶屬第二欄用途外，該區其他所有用途地帶一般都不得作此用途；

- (p) 反對在「政府、機構或社區」地帶加入「食肆」、「住宿機構」及「商店及服務行業」用途，以及在「綠化地帶」加入「燒烤地點」、「帳幕營地」、「度假營」、「野餐地點」、「康體文娛場所」、「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」以及「墓地」用途，因為這些用途會令該區變得商業化；

回應

- 「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，把一些可提出規劃申請予城規會考慮的用途列於其中。這樣可提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用及／或享用；

- (q) 現時的土地用途地帶規劃並不足以保護河流系統。「農業」地帶和「綠化地帶」不足以保護河流和郊野公園免受發展所影響。小型屋宇發展項目的污水處理系統僅可作程度最低的污水處理，必須在河流

／河道兩旁設立緩衝區，以保護河流的水質及保持生態系統完整；

回應

- 由於該區位於集水區內，因此已對新發展作出嚴格管制，以盡量減低對河流和集水區的水質可能造成的影響。位於集水區內的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有的村落。草木茂盛、地形嶇崎，以及在天然河道附近那些預留作緩衝區的地方並沒有包括在「鄉村式發展」地帶內；
- 漁護署表示，區內的天然河流及毗連的河岸區的生境大部分在這份分區計劃大綱圖上已劃為非發展地帶，即「農業」地帶及「綠化地帶」；

(r) 應保存文化和歷史價值高但尚未評級的建築特色，包括連接大澳、羗山、鹿湖及昂平的鹿湖文物徑，以及茶毘爐及其周邊的地方；

回應

- 康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，連接大澳、羗山、鹿湖及昂平的小徑，以及茶毘爐及其周邊的地方並非法定古蹟、具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物，又或有待評級的新項目。古蹟辦沒有收到評估這些項目的要求；

(s) 應對該區所有宗教建築物進行評級，以確定其歷史和保育價值。如要拆卸或改動該區的宗教建築物(特別是現已評級者)，須先徵詢古蹟辦的意見，然後才可向城規會申請規劃許可；

回應

- 該區有 11 幢已評級的歷史建築物。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能影響已評級的歷史建築物／構築物或有待評級的新項目，必須先徵詢古蹟辦的意見；
- (t) 政府應與延慶寺商討有關鹿湖主溪溪流的阻塞問題，使該處的生態回復生機，水質得以改善；

回應

- 渠務署在過去三年沒有收到鹿湖溪流泛濫或阻塞的投訴。根據該署的記錄，沒有天然河流流經延慶寺所在地段的範圍。如須在天然河道進行任何疏通或疏浚工程以減低洪氾風險，相關的政府部門會作出跟進。根據這份分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所述，由政府落實的渠務工程是經常准許的；
- (u) 「普同塔」建於寺廟內，是寺廟的附屬設施，應豁免領取靈灰安置所牌照；

回應

- 根據《私營骨灰安置所條例草案》，靈灰安置所指任何用作或擬用作安放骨灰的處所。「普同塔」的運作符合此一釋義，因此，在該條例草案通過成為法例後，「普同塔」須受日後的發牌制度規管；
- (v) 許可墓地的範圍會侵進甚或破壞現有的天然環境；

回應

- 供原居村民使用的許可墓地已存在多年，屬「現有用途」。然而，在許可墓地範圍外作「墓地」用途則屬「綠化地帶」的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可；

- (w) 「鄉村式發展」地帶內預留的土地不足，未能反映村民所需；

回應

- 這份分區計劃大綱草圖現時所劃的「鄉村式發展」地帶佔地合共約 0.85 公頃，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地約為 0.55 公頃(相等於 22 幅小型屋宇用地)，可應付上羗山村和下羗山村未來 10 年七成的小型屋宇預測需求；
 - 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」內土地的狀況、現有村落、該區地形、集水區、環境特點和小型屋宇需求而劃的。規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，令鄉村擴展範圍集中在現有鄉村周圍；
- (x) 禁止在集水區進行發展，會剝奪土地擁有人的發展權；以及

回應

- 羗山引水道東面有很大部分地方位於集水區內。由於該區現時並無公共污水渠，也沒有計劃鋪設公共污水渠，為保水源的質素，必須嚴格管制區內的新發展，因此，位於集水區內的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有的村落；
- (y) 保留劃為「農業」地帶的休耕／常耕農地的用意令人懷疑，因為這些農地的供水已因進行道路工程而被截斷；

回應

- 根據漁護署的資料，從農業的角度而言，在復耕方面具有良好潛力及／或經常／偶爾有農耕活動的休耕農地值得保存。那些農地更適合劃為「農業」地帶，因為此地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

56. 秘書補充說，申述人關注的主要是加強保育該區、「鄉村式發展」地帶的土地是否足夠應付小型屋宇需求，以及是否適宜容許在該區發展靈灰安置所用途的問題。

57. 鑑於政府有計劃發展大嶼山，一名委員對該區的定位表示關注。該區環境寧靜祥和，申述人(主要是宗教社羣)要求加強保育，並憂慮該區可能變得商業化，又或會進行發展(例如昂平纜車服務伸延至該區)，是可以理解的。

58. 主席表示，委員較宜集中商議這份分區計劃大綱圖現時的土地用途地帶規劃是否恰當，以及應否接納申述人就這份分區計劃大綱圖所提出的修訂建議。如日後該區的規劃意向有變，屆時可考慮合適的土地用途建議。

59. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，政府成立了大嶼山發展諮詢委員會，制訂大嶼山的發展策略。對該委員會的委員來說，有一點十分明確的是，大嶼山那些高地地勢起伏的自然環境(例如該區)會予保存，而大嶼山的佛教文化特色亦得到認同，會予保護。把昂平纜車服務伸延至大澳的建議只是初步構思，即使落實，路線亦應該不會經過該區。這份分區計劃大綱圖的《說明書》清楚述明，規劃意向是保護該區獨特的宗教特色和寧靜祥和的環境。日後如有人提交有關在該區進行新發展的規劃申請予城規會考慮，城規會會適當地考慮《說明書》所述有關保育該區的規劃意向。因此，在保護該區特色方面，力度應該足夠。

60. 主席表示，在大嶼山發展諮詢委員會上次的會議上，他告知該委員會的委員，有一些宗教和環保組織就這份分區計劃大綱圖作出申述，並要求加強對該區的保護。大嶼山發展諮詢委員會考慮任何有關大嶼山的發展計劃時，應該顧及宗教和環

保組織的訴求，保持該區現有寧靜祥和的自然環境，因為這種環境不應受到不相配的發展或商業活動所干擾。凌先生補充說，他亦在大嶼山發展諮詢委員會上次的會議上表示，大嶼山的佛教活動大致可分為兩類，其中一類較受廣大市民歡迎，涉及交通方便，且與旅遊設施較融合的寺院，例如昂平的寺院；另一類則較靜態，涉及在鹿湖和羗山所見的那類寺院，這類寺院有場地供信眾靜修和禪修，其所在的寧靜祥和環境應予保護。

61. 一名委員支持這份分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃，認為可以反映保存該區長久以來所建立的佛教文化氛圍的意向。把「燒烤地點」、「野餐地點」和「帳幕營地」列為「綠化地帶」的第二欄用途，可以接受。

62. 副主席表示，一些申述人向城規會提出有關該區廟宇／寺院的業權問題。不過，關於如何解決土地糾紛的問題，城規會不會牽涉其中，在規劃土地用途地帶時，土地業權亦非城規會的其中一項考慮因素。

63. 副主席續說，有些申述人訴說感人的故事，解釋為何應保存該區作為靜修和禪修之地。這些宗教組織和環保組織的申述人普遍贊同這份分區計劃大綱圖的規劃意向，認為要保存該區的自然美景和宗教文化特色。雖然有些申述人要求進一步加強這份分區計劃大綱圖所作的管制，有些則要求把現有的土地用途規範化，但大部分申述人都希望該區能維持現狀。城規會雖然認同該區具有獨特的佛教歷史和特色，但不應太着意令該區成為佛教聖地。否則，城規會便有責任為其他宗教在其他地方設立聖地。雖然申述人憂慮其宗教會變得商業化，吸引人們到該區參觀和遊覽，故要求城規會刪除「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》第二欄中的所有商業用途，但城規會不應為此而破例，以宗教理由刪除這類用途，須知道把商業用途列於《註釋》第二欄，作用是提供彈性。副主席支持這份分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃和《註釋》，認為並無有力的理據要順應申述而修訂這份分區計劃大綱圖。

64. 一名委員認為這份分區計劃大綱圖可有效保存該區現有的宗教用途，並同意副主席的意見，認為城規會不應牽涉入一些申述人所述的土地糾紛或土地用途規範化問題(當中可能涉及

政府土地)。至於把該區打造成佛教聖地，城規會也不宜參與。因此，無須順應有關申述而對分區計劃大綱圖作出任何修訂。

65. 主席說，雖然申述人關注該區的靈灰安置所用途，但分區計劃大綱圖「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》中並未列有「靈灰安置所」用途。若現有的廟宇／寺院擬於其所在用地發展靈灰安置所，須向城規會提出第 12A 條改劃申請。列於「政府、機構或社區(1)」地帶第一欄的用途有限。申述人所關注的用途，如「食肆」和「商店及服務行業(只限零售商店)」，屬「政府、機構或社區(1)」地帶第二欄的用途，必須取得城規會的規劃許可才能發展。

66. 一名委員說，其他分區計劃大綱圖的申述人通常要求城規會對申述地點作出較寬鬆的管制，但這份分區計劃大綱圖的申述人卻反而要求城規會作出更嚴格的管制。這名委員認為，由於該區多年來已發展為一個特有的佛教靜修地，城規會或可作出特別的規劃管制，以保存該區獨有的文化和風貌。為了香港的整體利益着想，值得考慮應否採納申述人的建議，更有效保護該區的宗教氛圍。除了採用《法定圖則註釋總表》中「綠化地帶」的一般《註釋》外，或可專為該區的「綠化地帶」制訂一套規限較多的《註釋》，刪除「綠化地帶」《註釋》第二欄中那些對該區的宗教氛圍可能有負面影響的用途，如「燒烤地點」、「度假營」、「野餐地點」及「帳幕營地」。

67. 一名委員支持現在這份分區計劃大綱圖，但認為若擬保存該區寧靜祥和的環境和宗教氛圍，或應把現有涵蓋廟宇／寺院的用途地帶範圍更概括地劃分為幾個建築羣，以簡化有關管制，令公眾更易明白。主席說，擬備這份分區計劃大綱圖，是要為郊野公園「不包括的土地」作出法定規劃及發展管制，首要目的是保護毗連郊野公園的自然環境。由於該區已有一個個宗教機構建築羣，所以要把這些建築羣所在的地方劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映這些地方現時是作這些用途。為提供彈性，有關地帶的《註釋》第二欄已列有一些用途作為補足。由於這些用途列於第二欄，城規會仍然可對之作出管制。

68. 一名委員說，該區的宗教特色和文化由來已久，區內佛教機構的興建和匯聚並非政府規劃或支持的結果，而是一個自

然演化的過程。佛教和道教是本港最多人信奉的兩大宗教，政府認同該區有獨特的佛教文化，加強分區計劃大綱圖的管制以保護該區的佛教文化，做法恰當。由於政府有意發展大嶼山，許多發展商及土地擁有人已開始探討大嶼山的發展機會和徵集土地。若准許在該區進行商業活動(如作燒烤或其他娛樂用途)，該區的寧靜祥和環境和特有的佛教文化便會易受破壞。一些投機者甚至會趁機在該區發展靈灰安置所，因為該區富宗教色彩的布局提供了一個理想的環境作靈灰安置所用途，而且營辦靈灰安置所利潤豐厚。因此，值得考慮對「綠化地帶」的土地用途施加較大的限制以保護該區。此外，一些政府土地長久以來被宗教機構所佔用(即使屬非法佔用)，政府可考慮把所涉土地批給那些宗教機構以規範化。城規會可考慮擴大「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍，以涵蓋那些宗教機構現時佔用的政府土地，使那些機構不能再擴展。不過，這樣把非法佔用的政府土地劃入發展地帶，可能會為尚待擬備新的分區計劃大綱圖的其他地區立下不良先例。

69. 主席澄清，政府從沒有表示該區特別是作發展佛教之用。他表示分區計劃大綱圖把現有的宗教機構劃入「政府、機構或社區(1)」地帶，而毗連這些宗教機構的那些被非法佔用的政府土地則劃為「綠化地帶」。把被非法佔用的政府土地劃入「政府、機構或社區(1)」地帶以反映其現有用途的建議，與城規會的一貫做法不符。地政總署會採取適當行動，對付非法佔用政府土地的情況。

70. 一名委員認為，新市鎮地區涵蓋私人農業地段的其他「綠化地帶」，其土地擁有人可能會把之改作其他商業用途，這份分區計劃大綱圖的「綠化地帶」則不同，主要涵蓋政府土地。若政府有計劃在該區發展如帳幕營地或燒烤地點等康樂設施，漁護署會審慎選址，仔細考慮擬議的康樂用途與周邊的土地用途是否配合，以及對景觀和環境的影響是否最少。由於發展這些第二欄用途亦須取得規劃許可，城規會便有機會詳細研究這些建議，以維持該區的寧靜祥和氣氛。由於該區有許多不同的宗教機構，每個機構對土地用途的要求或有不同，一些可能較着重靜修及禪修，其他的可能會為訪客提供齋菜。現時把「食肆」和「商店及服務行業(只限零售商店)」用途列入「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》的第二欄，做法恰當，因為可為現有的機構提供彈性，亦可讓城規會按每宗擬作商業用途

的申請的個別情況作出考慮。這名委員支持現在這份分區計劃大綱圖。

71. 主席表示，「綠化地帶」《註釋》第二欄的「燒烤地點」用途，是指提供政府燒烤設施的地點，並非私人擁有或商營的燒烤地點。由於宗教機構向外訪者提供齋菜，須向食物環境生署(下稱「食環署」)申領食物業牌照，因此有必要在「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》第二欄加入「食肆」用途，以提供彈性。不然，這些機構便無法取得食環署發出的食物業牌照，因為有關用途若不按照第 16 條取得許可，從法定規劃角度考慮是不可接受的。

72. 凌先生說，他在會議前曾到該區實地視察，發現有些機構向訪客提供齋菜，亦有機構開設售賣宗教物品及紀念品的小型零售商店。若刪除「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》第二欄中的「食肆」及「商店及服務行業(只限零售商店)」用途，便沒有彈性，令這些宗教機構不能向訪客提供服務，甚至連最基本的服務亦不能提供。不論土地用途是不是牟利，其本身的性質往往是要考慮的重要一環。該區遍布宗教機構，大多只可經羌山道及大澳道兩條主要道路分支出來的鄉郊路徑前往，這些路徑狹窄多彎，大多位於「綠化地帶」內。政府並無計劃改善或擴闊這些簡陋的鄉郊路徑，因而造成局限，令該區不能作任何大型發展。由於分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地區甚廣，不僅涵蓋地勢起伏的林地及步行徑，亦包括路旁一些較平坦的地方，這些地方或有潛力可闢作野餐或燒烤地點等康樂用途，讓公眾使用之餘，又不會對宗教機構造成滋擾。有見及此，該區不宜嚴格剔除所有康樂用途。主席對凌先生的意見表示認同，認為分區計劃大綱圖的用途地帶規劃應具彈性。他亦表示，在現行的機制下城規會將有機會評審規劃申請並就有關申請作出決定。

73. 一名委員認為，包括申述人、規劃署及城規會三方都大致同意不應在該區進行大型發展，並應保存該區的自然環境及宗教特色，即使各方對於分區計劃大綱圖中「綠化地帶」的現行管制是否足以保育該區的意見不同。鑑於該區周圍是郊野公園，而大部分地方也被劃為「綠化地帶」，以作保育，這名委員認為分區計劃大綱圖現時的土地用途地帶規劃和《註釋》均恰當。

74. 一名委員指出，申述人普遍支持分區計劃大綱圖保育該區的意向，並認為分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃、《註釋》，以及城規會的規劃申請機制，皆足以保護該區的自然環境及風貌。

75. 一名委員認為，香港各類土地普遍出現短缺，在策略層面上無法把一大片地方特別劃為宗教或佛教聖地。在個別用地的層面上，分區計劃大綱圖已劃設「政府、機構或社區(1)」地帶，以保存該區現有的宗教機構。「綠化地帶」涵蓋的範圍廣泛，不宜為把該區打造為佛教聖地而進一步限制此地帶的第二欄用途。

76. 主席作出總結，表示委員已詳細考慮分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃、《註釋》，以及各申述理據，認為分區計劃大綱圖對發展所作的限制，足以達致保護該區天然景觀、獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境這規劃意向，同時亦能滿足原居村民的小型屋宇需求，而不會對保存該區任何現有宗教機構構成威脅。因此，委員同意不接納申述人就分區計劃大綱圖提出的修訂建議。

77. 對於申述和意見提出的理據和建議的回應，委員備悉並同意詳載於文件第 5.15 至 5.47 段以及在聆聽及商議環節所述各點回應。

78. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R1 至 R146 的支持意見。

79. 城規會決定不接納申述編號 R1 至 R146 的餘下部分及申述編號 R147 至 R172，並認為不應修改草圖以順應這些申述。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載各項不接納這些申述的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「加強保育措施(R3 至 R146、R148 及 R150 至 R172)」

- (a) 為了保存該區獨特的宗教特色和自然景觀，以及盡量減低對河流和集水區的水質可能造成的影響，在這份分區計劃大綱圖上，只有現有的鄉村和宗教建

築羣才劃為「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映這些用途。該區大部分地方劃為「綠化地帶」，規劃意向主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並保存現有的自然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (b) 從自然保育的角度而言，把鹿湖及羗山地區生境質素相近的林地劃為「綠化地帶」，做法恰當。區內的天然河流和毗連的河岸區的生境大部分在這份分區計劃大綱圖上已劃為非發展地帶，即「農業」地帶和「綠化地帶」(R3 至 R146、R150 至 R169 及 R171)；
- (c) 從農業的角度而言，在復耕方面具有良好潛力及／或經常／偶爾有農耕活動的休耕農地值得保存。把這些農地劃為「農業」地帶，可保存和保護良好的農地／農場作農業用途，做法更為恰當(R156)；
- (d) 「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，把一些可提出規劃申請予城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮的用途列於其中。這樣可提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用及／或享用。「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向是反映現有的宗教用途。在此支區內，只准許發展所選定的政府、機構或社區設施。另外，少量配合宗教活動的小規模商業用途，如提出規劃申請，或可予考慮，城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮(R3 至 R67、R69 至 R84、R94 至 R95、R97 至 R99、R103 至 R111、R114 至 R146、R148、R155 至 R158、R161 至 R169 及 R172)；
- (e) 鹿湖及羗山地區有 11 幢已評級的歷史建築物。如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的

新項目，以及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見(R155)；

- (f) 連接大澳、羗山、鹿湖及昂平的小徑，以及茶毘爐及其周邊的地方並非法定古蹟、具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物，又或有待評級的新項目(R148)；
- (g) 渠務署在過去三年沒有收到鹿湖溪流泛濫或阻塞的投訴。如須進行渠務工程，以減低洪氾風險，相關的政府部門會作出跟進。這份分區計劃大綱圖訂明，由政府統籌或落實的地區小工程及渠務工程是經常准許的(R148)；

在該區闢設靈灰安置所用途及墓地(R1至R2、R16、R33、R77、R83至R84、R106、R155及R166)

- (h) 「靈灰安置所」用途並不符合「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向，亦與該區的宗教特色和寧靜祥和的環境不協調。因此，該區除「政府、機構或社區」地帶根據《法定圖則註釋總表》在《註釋》第二欄加入了「靈灰安置所」用途外，其他所有用途地帶一般都不不得作此用途(R1至R2、R16、R33、R77、R106、R155及R166)；
- (i) 附屬於分區計劃大綱圖同一用途地帶內准許的用途和發展的用途是經常准許的(R83至R84)；
- (j) 那些許可墓地是供該區原居村民安葬先人之用，已存在多年，根據這份分區計劃大綱圖，屬可予以容忍的現有用途。在該些許可墓地範圍外的「墓地」用途，必須通過規劃申請制度向城規會申請許可，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮(R2)；

「鄉村式發展」地帶的範圍及「綠化地帶」和「農業」地帶的農業用途(R147)

- (k) 鹿湖、上羗山和下羗山的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」內土地的狀況、現有村落、該區地形、集水區和環境特點而劃的。預測的小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時眾多考慮因素之一。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入「鄉村式發展」地帶，而草木茂盛、地形嶇崎，以及在天然河道附近那些預留作緩衝區的地方不會包括在內；
- (l) 政府的政策是長遠要把未納入法定圖則的地方納入法定規劃管制範圍。城規會根據發展局局長的指令，擬備這份分區計劃大綱草圖，是要提供法定規劃大綱，對鹿湖和羗山地區的長遠發展作出指引；
- (m) 根據「農業」地帶和「綠化地帶」的《註釋》，「農業用途」是經常准許的，對於耕種時使用機械亦沒有限制。關於為農業用途供水的問題，須另行與相關的部門(包括水務署)商討；

對小型屋宇發展的限制(R155至R158)

- (n) 在「農業」地帶及「綠化地帶」發展小型屋宇，須取得城規會的規劃許可，城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮，並會顧及周邊地區可能受到的負面影響。此外，如要重建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，所建議的排污設施的設計和建造，必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署(下稱「環保署」)的指引(《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》)(R155至R158)；

修訂「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》、範圍及建築物高度限制(R1、R6至R67、R69至R75、R77至R84、R114至R146、R149、R152至R154、R167及R169)

- (o) 「靈灰安置所」用途不符合「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向，亦與該區的宗教特色和寧靜祥和的環境不協調，因此並無理據要在「政府、

機構或社區(1)」地帶的《註釋》第二欄加入「靈灰安置所」用途(R1)；

- (p) 「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向是反映現有的宗教用途。在此支區內，只准許發展所選定的政府、機構或社區設施。另外，少量配合宗教活動的小規模商業用途，包括「食肆」、「商店及服務行業(只限零售商店)」和「住宿機構」，如提出規劃申請，或可予考慮。城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮(R7至R67、R69至R75、R77至R84、R114至R146、R149、R152至R154、R167及R169)；
- (q) 「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍大致反映現有的主要宗教建築物及建築羣。這些宗教建築物的出入通道及周圍或毗鄰的花園和公園大部分為政府土地。不把這些地方劃入「政府、機構或社區(1)」地帶，是要盡量減低對河流和集水區的水質可能造成的影響。按建議擴大個別「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍，並不符合該區的規劃意向。根據《註釋》的說明頁所述，在宗教建築物周圍的「綠化地帶」內，進行為期不超過兩個月的臨時宗教活動，都是准許的(R6及R7)；
- (r) 該區的建築物高度限制主要反映宗教建築羣內現有建築物的一般高度，設定有關限制，是為了保存該區的特色。由於佛陀苑現有建築羣主要是一層高，因此，涵蓋此宗教建築羣的「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制也定為一層(R114至R146)；

修訂「綠化地帶」和「農業」地帶的《註釋》、《說明書》及範圍(R2至R67、R69至R84、R105、R114至R146、R148至R149、R152至R158及R167至R169)

- (s) 「綠化地帶」及「農業」地帶的《註釋》大致按照《法定圖則註釋總表》，把一些可提出規劃申請予

城規會考慮的用途列於其中。這樣可提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用及／或享用。城規會會視乎提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮。如要重建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，所建議的排污設施的設計和建造，必須符合相關的標準與規例，例如環保署的指引(《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 5/93 號)(R7 至 R67、R69 至 R84、R105、R114 至 R146、R149、R152 至 R155、R158、R167 及 R169)；

- (t) 從自然保育角度而言，把鹿湖和羗山地區生境質素相近的林地劃為「綠化地帶」，做法恰當，因此無須把這些地方由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」(R3 至 R14、R16 至 R20、R22 至 R34、R76、R82、R148、R152 至 R158 及 R167 至 R168)；
- (u) 從農業角度而言，在復耕方面具有良好潛力及／或經常／偶爾有農耕活動的休耕農地值得保存。把這些農地劃為「農業」地帶，可保存和保護良好的農地／農場作農業用途，做法更為恰當(R156)；

修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》(R82 及 R158)

- (v) 「政府、機構或社區」地帶主要涵蓋現有為該區而設的特定政府、機構或社區設施。「政府、機構或社區」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，把一些選定用途列於其中。這樣可提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用及／或享用；

修訂「鄉村式發展」地帶的範圍(R158)

- (w) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。鹿湖、上羗山和下羗山的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮

過「鄉村範圍」內土地的狀況、現有的村落、該區地形、集水區及環境特點而劃的。「鄉村式發展」地帶是以逐步增加的方式規劃；

鹿湖地區的改劃建議(R108、R109及R171)

- (x) 鹿湖地區的大部分地方都已劃作「綠化地帶」，以保護該區的自然景觀及生態，只有數個地點劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映現有的政府、機構或社區設施(R108及R109)；以及
- (y) 劃設「宗教冥想及保育地帶」這一建議過於空泛，亦沒有評估資料作為根據。當局已於該區劃設只涵蓋宗教建築羣的「政府、機構或社區(1)」地帶，通過更嚴格的規定，並具體訂明規劃意向，嚴格管制新的發展，保護該區的水質。就該區的可持續發展及保育方面而言，劃設此地帶實屬恰當(R171)。」

[劉文君女士及邱榮光博士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 7

[公開會議(簡介和提問部分)]

考慮有關《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》
的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9876 號)

[會議以廣東話進行]

申報利益

80. 秘書報告，屏山分區計劃大綱圖的修訂涉及改劃一幅用地以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)作公營房屋發展，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交了一份申述(R2)。下列

委員就這議項申報利益，表示與房委會及／或港鐵有聯繫／現時有業務往來：

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| 黃遠輝先生 | — | 房委會及其轄下策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — | 房委會委員及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — | 房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 房委會投標小組委員會委員 |
| 規劃署署長
凌嘉勤先生 | — | 房委會策劃小組委員會和建築小組委員會委員 |
| 地政總署署長
甯漢豪女士 | — | 房委會委員 |
| 民政事務總署
助理署長(2)
黃海韻女士 | — | 民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 劉興達先生 |] | 現時與房委會和港鐵有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 符展成先生 | — | 現時與港鐵有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學土木工程系講座教授和系主任，而港鐵曾贊助該學系一些活動 |

81. 由於黃遠輝先生、何培斌教授、劉文君女士、凌嘉勤先生、黃海韻女士、黎慧雯女士、劉興達先生及林光祺先生涉及

直接利益，委員同意他們應就這議項離席。由於符展成先生與申述無關，委員同意他可留在席上。此外，委員備悉梁慶豐先生、甯漢豪女士及黃仕進教授尚未到席。

[黃遠輝先生、何培斌教授、劉文君女士、凌嘉勤先生、林光祺先生、符展成先生及雷賢達先生暫時離席，而黃海韻女士、黎慧雯女士及劉興達先生於此時離席。]

簡介和提問部分

82. 下列規劃署代表和房屋署代表，於此時獲邀到席上：

何婉貞女士	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
簡國治先生	—	規劃署高級城市規劃師／屯門 2
黎范小華女士	—	房屋署總規劃師 1
康榮傑先生	—	房屋署高級土木工程師 6
陳慧儀女士	—	房屋署規劃師 14
伍佩慈女士	—	房屋署建築師 33

83. 主席表示歡迎，並說已給予申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席會議。不過，並無申述人或提意見人表示會出席會議。委員同意在申述人和提意見人缺席的情況下，繼續考慮有關申述和意見。

84. 主席其後邀請屯門及元朗西規劃處人員向委員簡介申述的背景。

85. 高級城市規劃師／屯門 2 簡國治先生表示，文件第 6.3 段的列表有一處打印錯誤，「地盤總面積」應是「約 5.67 公頃」而非「約 5.47 公頃」。簡先生借助投影片，並按文件詳載的內容簡介下列要點：

背景

- (a) 二零一四年十月三十一日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》，供公眾查閱。修訂涉及改劃橫洲朗屏邨以西的用地(下稱「申述地點」)，由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」(下稱「修訂項目 A」)，以作公營房屋發展，地積比率限為 6 倍，建築物高度限為主水平基準上 135 米，並對「住宅(甲類)4」地帶的《註釋》作出相應修訂；
- (b) 在兩個月的展示期內，當局共收到 109 份申述書。二零一五年一月十六日，當局公布申述書內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，共收到兩份意見書；
- (c) 二零一五年三月六日，城規會決定在同一組別一併考慮各份申述和意見書；

申述

- (d) 在 109 份申述書中，由八鄉鄉事委員會提交的申述(R1)表明對分區計劃大綱草圖並無意見；
- (e) 由港鐵提交的申述(R2)表示不反對修訂，但關注西鐵的噪音對公營房屋發展日後的住戶可能產生的影響；
- (f) 其他 107 份申述書(R3 至 R109)表示反對修訂。由世界自然(香港)基金會提交的 R3，關注申述地點內的樹木可能受到影響，並且當局未有進行樹木調查和生態影響評估。由一名個別人士提交的 R4 指出，應改為發展棕地。餘下由水邊村村務委員會及相關人士在一封信中提交的 105 份申述書(R5 至 R109)，指出申述地點內的祖墳會受影響；

申述的理由及建議和有關回應

- (g) 申述的主要理由及建議和有關理由及建議的回應，撮述如下：

鐵路噪音(R2)

- (i) 申述地點毗鄰西鐵線，而日後住戶或會對鐵路運作產生的噪音表示關注；
- (ii) 須評估西鐵可能造成的噪音影響，並落實適當的緩解措施，而有關的評估及落實情況須符合環境保護署的要求，所需費用由房委會自行負擔。當局可在規劃大綱、法定圖則及／或土地行政文件施加相關的發展規定；

回應

- 備悉 R2 對西鐵噪音影響的意見；
- 房屋署建議，可採納噪音緩解措施處理可能造成的鐵路和道路交通噪音影響，包括悉心規劃大廈的規劃設計，如建築物後移位置、樓宇座向及布局；使用特別大廈設計，如單方向設計大廈及／或平台設計；以及使用隔音屏障、結構翼牆、固定玻璃、隔音窗及／或減低路面噪音物料。此外，會在詳細設計階段進行噪音評估研究；

對樹木的影響(R3)

- (iii) 申述地點內仍有一些樹木和植被，而該地點連接毗連的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，但卻沒有進行樹木調查和生態影響評估；

- (iv) 應為申述地點及其周邊的重要樹木品種(倘有的話)進行樹木調查和評估；
- (v) 應從申述地點剔除位於「自然保育區」地帶西南面一塊長有植被的土地；

回應

- 在進行改劃用途地帶的工作前，當局已在「橫洲公屋用地及元朗工業邨擴展部分規劃及工程研究」(下稱「橫洲研究」)中進行初步樹木調查。結果顯示，申述地點的樹木品種，屬常見至十分常見的類別。在申述地點內或毗鄰地區，沒有錄得罕有樹木品種，亦沒有發現《古樹名木冊》所列的樹木；
- 在展開地盤平整工程前，土木工程拓展署會進行詳細的樹木調查；倘需移植或砍伐樹木，便會向相關當局申請許可。根據發展局就政府工程項目發出的技術通告(工務)第 10/2013 號，須就擬議發展擬備保護樹木及代償性栽種建議。當局亦會在擬備規劃大綱階段納入提交保護樹木建議及園境美化建議／園景設計總圖(視乎何者適用)的規定；
- 根據橫洲研究的實地生態調查及樹木調查的結果，申述地點範圍內(包括 R3 建議從申述地點剔除的範圍)沒有錄得具存護價值的花卉及動物品種。擬議房屋發展不會直接導致本港失去具高生態價值的棲息地；
- 雖然在申述地點北部的頂端有一小片具中等生態價值的次生林地，但當局可在詳細設計階段，考慮採用適當的發展布

局以避免／減少林地的損失，以及按需要作補償種植合適的品種；

未善用棕地(R4)

- (vi) 早前政府曾建議把橫洲一帶現時用作回收場的棕地用作發展公營房屋，但因受到當地村民強烈反對而改為開發「綠化地帶」用地的計劃。可是，新的發展方案提供的公營房屋單位數量較少，施工成本上升，公營房屋亦需延遲落成。較具成本效益的做法，是發展棕地；
- (vii) 橫洲一帶的工業用地(即棕地)應改劃為「住宅(甲類)」地帶；

回應

- 善用棕地是其中一項增加土地供應的方案。然而，申述人建議改劃的地點現為大量工業戶所佔用。發展這些棕地，需仔細考慮如何盡量減低對現有社羣的影響。因此，在展開任何改劃工作前，須先進行詳細規劃及公眾諮詢；

影響祖墳(R5 至 R109)

- (viii) 水邊村的祖墳會受到影響，而在申述地點內一座有七百多年歷史的古墳更須遷往他處；
- (ix) 圖則應予修訂，以避免影響水邊村的祖墳，尤其是上文提到的那座古墳；

回應

- 土木工程拓展署及房屋署均表示，當局已修訂有關公屋用地內擬建公共通道的走線，因此無需清拆申述人所指的祖

墳。房屋署亦表示，當局會在詳細設計階段，在切實可行範圍內，盡量避免對其他現有墳墓造成任何影響；

- 由於圖則上的用途地帶劃分屬概括性質，而擬議發展在詳細設計階段仍可設法避開墳墓，因此按申述人的建議修訂圖則以避開那些墳墓，是不適合和不必要的；

就申述提出的意見

- (h) 由創建香港(C1)提交的意見書支持申述 R3，並對改劃「綠化地帶」以作發展表示關注。由一名個別人士(C2)提交的意見書涉及申述 R5 至 R109，認為該等申述只是為了維護區內原居民的利益，但未有就本港整體的棕地發展提出實質建議；

提意見人的理由及建議和有關回應

- (i) 提意見人的主要理由及建議和有關理由及建議的回應，撮述如下：

改劃「綠化地帶」的負面影響(C1)

- (i) 改劃「綠化地帶」以作發展，有違「綠化地帶」的規劃意向；
- (ii) 「綠化地帶」擔當着作為可持續城市規劃緩衝區的重要角色，亦具景觀及社會價值。批准圖則會立下先例，威脅所有「綠化地帶」用地及劃作保育用途的地區；
- (iii) 修訂項目所涉用地的北部長有茂密的植被，與該「綠化地帶」連接；
- (iv) 應就整體改劃本港「綠化地帶」用地進行公眾諮詢，並就改劃用途對生態、環境、交

通、噪音、通風、景觀及土力工程方面造成的影響進行徹底評估；應提出替代用地以供考慮；以及應在批准申述地點進行工程前提交保護樹木建議；

回應

- 改劃「綠化地帶」用地，是當局以多管齊下的方法增加土地供應的其中一項措施，以應付房屋及其他發展的需要。第二階段的「綠化地帶」檢討，涵蓋位於市區或新發展區邊緣而所具緩衝或保育價值相對較低的用地，包括鄰近現有已發展地區或公共道路的用地；
- 申述地點有大部分範圍已受干擾，而且毗鄰市區邊緣的已發展區，容易到達，因此適宜作住宅發展；
- 規劃署已按既定程序，包括法定和行政程序，就此項用途地帶修訂諮詢公眾；

棕地(C2)

- (v) 認為申述 R5 至 R109 只是為了維護區內原居民的利益，但未有就本港整體的棕地發展提出實質建議；

回應

- 備悉 C2 的意見；

規劃署的意見

- (j) 規劃署備悉申述 R1 及 R2 的意見和 R2 的要求；以及

(k) 規劃署不支持 R3 至 R109，並認為不應修訂圖則以順應申述。

86. 由於簡先生的簡介已完成，主席請委員提出問題。

87. 主席詢問，儘管房屋署就擬議發展的最新布局設計顯示無須清拆申述人(R5 至 R109)所指的祖墳，但日後是否會有公屋樓宇或建築工程接近該祖墳。簡先生回應說，根據投影片顯示房屋署就有關項目擬備的經修訂概念布局，內部道路的初步定線已予修訂，即有關道路會繞經祖墳北面，而該祖墳則會保留在現時位置。

88. 主席詢問，港鐵(R2)須否就擬議公屋項目出資進行任何噪音緩減措施，以紓減毗鄰西鐵線所產生的鐵路噪音。簡先生回答說，根據一般的做法，後繼的發展項目須因應現有或之前發展項目所造成的限制，加以處理。房屋署在設計有關項目時會考慮西鐵的噪音影響，並納入適當的噪音緩減措施，費用由該署負責。

89. 主席表示，一般而言，在鐵路噪音的源頭進行緩減，效果更佳。他問及該項目本身所提供的噪音緩減措施是否可符合相關的噪音管制要求，這也是港鐵的關注之一。房屋署高級土木工程師 6 康榮傑先生回應說，他們知道鐵路噪音對該項目的影響。然而，就鐵路線附近進行公屋項目方面，房屋署已具備充足經驗。潛在的鐵路噪音可通過發展布局及樓宇座向加以緩減，例如住宅樓宇可設計成單一方向。就此，港鐵無需在源頭提供任何噪音緩減措施。

90. 一名委員問及，為何地區規劃專員的投影片所顯示有關項目的概念布局，與文件的繪圖 H-2 中所顯示的不同。簡先生表示，投影片所顯示的是房屋署建議的最新布局，而繪圖 H-2 所顯示的則是申述人(R5 至 R109)基於原先布局而提交的布局設計圖，該布局設計圖是房屋署在二零一四年六月諮詢元朗區議會時所採用的。由於原先布局的道路走線會影響村民的祖墳，因此村民提出反對。鑑於村民的關注，房屋署其後修訂概念布局，以避開祖墳，而投影片現時顯示的正是這個經修訂的布局。

91. 就經修訂的概念布局，同一名委員問及，在不影響總樓面面積及單位數量的前提下，能否把申述地點西北部擬議內部道路以北的一塊三角形土地，以及申述地點東北部第三座擬建樓宇附近的另一塊三角形土地，從房屋用地中剔出，並保留該兩塊土地的「綠化地帶」功能。房屋署總規劃師 1 黎范小華女士回應表示，倘該兩塊土地從房屋用地中剔出，項目的整體地盤面積會減小，導致整體住用總樓面面積及項目所落成的住宅單位總數也減少。

92. 主席詢問該委員，倘在房屋用地內保留上述兩塊土地，但劃為非建築用地以作靜態康樂用途，並且保留它們的現有植被，則這個做法是否可以接受。黎太表示，房屋署會在項目的詳細設計方案中把該委員就保護樹木的關注納入考慮。康先生補充說，申述地點西北部三角形土地的高度，與其毗連的「綠化地帶」並不一致。土木工程拓展署在構思地盤平整工程時，建議在該處興建一個擋土構築物。倘當區的樹木受到地盤平整工程影響而需要砍伐或移植，便會嚴格遵從補償植樹或移植的行政程序處理。一般而言，房屋署所進行的住宅項目可達致約 30% 的理想綠化比率。房屋署會盡力為申述地點提供足夠的綠化設施。

93. 該委員回應說，補償植樹應該是保護樹木方面的最後選擇，當局應盡可能保留有關樹木。通過把該兩塊土地從房屋用地中剔出，「綠化地帶」的完整性有望得以維持。雖然本港確實需要增加房屋供應，但是房屋署或可考慮替代性的設計方案，例如把擬建樓宇座數由十座減至九座，從而在可行的情況下，騰出更多土地作保護樹木之用。康先生回應說，房屋署仍未制訂詳細的發展布局，而擬建的座數亦有待落實。根據之前進行的初步樹木調查，申述地點西北部的三角形土地內的樹木屬常見品種。雖然如此，他會把該委員就保護樹木提出的關注意見轉達土木工程拓展署，以便該署在設計申述地點的地盤平整工程時，可盡量避開區內的樹木。

94. 一名委員詢問，地盤平整工程會否延伸至申述地點界線以外，以及會否涉及興建巨型擋土牆。康先生回應說，全部工程均會局限於申述地點內；在申述地點北面界線，會興建一些約一至七米高的擋土構築物。

95. 康先生在回應主席的要求時確定，房屋署會盡力在詳細設計階段把申述地點內的地盤平整工程範圍減至最小，以及把該處現有樹木受到的干擾減至最低。

96. 簡先生請委員留意文件圖 H-3。他指出，申述地點東北部的有關三角形土地已鋪築地面，現時作停車場用途，而且沒有植被覆蓋。如橫洲研究所顯示，申述地點西北部的另一塊三角形土地曾經是果園，該處仍種有一些果樹。

97. 一名委員表示，倘申述地點的某部分土地不擬進行發展，便不應把其納入申述地點範圍以計算地積比率。簡先生回應說，當局經考慮多個因素，包括地形、現時的土地用途及橫洲研究的技術評估結果後，才為申述地點劃定「住宅(甲類)4」地帶的界線。當局認為現時的用途地帶界線恰當。漁護署已獲諮詢，並認為該地帶內沒有高度生態重要性的生境，或《古樹名木冊》所列的樹木。規劃署亦會確保有關公屋項目不會超逾「住宅(甲類)4」地帶的界線。

98. 由於委員沒有進一步提問，主席多謝政府代表出席會議。各人於此時離席。

商議部分

99. 委員備悉並同意就各份申述及意見的理由和建議作出的回應(詳載於文件第 6.5 至 6.21 段)。

100. 經商議後，城規會同意備悉申述 R1 的意見。

101. 城規會亦同意備悉申述 R2 的意見和要求，以及告知 R2，房屋署會妥為評估西鐵對擬議發展可能造成的噪音影響，並在詳細設計階段落實適當的噪音緩減措施。

102. 城規會決定不接納申述 R3 至 R109，並認為不應修訂圖則以順應該等申述。委員繼而審閱文件第 8.3 段所載拒絕接納申述的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

「R3 至 R109

- (a) 申述地點有大部分範圍已受干擾，而且毗鄰市區邊緣的已發展區，因此適宜作住宅發展，以應付迫切的房屋用地需求。當局亦已進行了多項初步技術評估，證明申述地點用作公營房屋發展並無難以克服的問題；

R3

- (b) 當局已進行初步樹木調查，發現申述地點內並無稀有樹木品種，在申述地點範圍內或其緊鄰範圍內亦無《古樹名木冊》所列的樹木。實地生態調查亦顯示申述地點的生態價值不高；
- (c) 當局會在規劃大綱規定須提交及落實保護樹木建議，因此認為無須把長有植被的範圍從申述地點剔除；

R4

- (d) 善用棕地是政府多管齊下供應土地的方法之一。在利用位於橫洲的棕地作住宅發展之前，仍需作進一步詳細規劃及公眾諮詢，因此認為在現階段改劃橫洲的棕地作住宅發展，尚未合時；以及

R5 至 R109

- (e) 圖則上的用途地帶劃分屬概括性質，當局在詳細設計階段，會盡力避開墳墓或盡量把影響減至最少，因此認為，為了避開申述地點內的墳墓而修訂用途地帶界線並不適合。」

103. 會議於下午十二時五十五分休會午膳。

104. 會議於下午二時二十分恢復進行。

105. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

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

何培斌教授

劉文君女士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

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

潘永祥博士

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

港島區

議程項目 8

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/H12/28

在劃為「綠化地帶」的半山區東部寶雲道 17 號以北的政府土地
興建屋宇(擬議行車通道)

(城市規劃委員會文件第 9892 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

106. 下列委員已就這議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 李律仁先生 | — 其配偶在堅尼地道擁有一個單位 |
| 劉興達先生 | — 與擔任申請人顧問的宏基測量師行有限公司和奧雅納工程顧問有業務往來；以及是同屬申請人顧問的泛亞環境有限公司的董事會成員 |
| 林光祺先生 | — 與擔任申請人顧問的泛亞環境有限公司和奧雅納工程顧問有業務往來 |
| 符展成先生 | — 與擔任申請人顧問的奧雅納工程顧問有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — 是交通運輸研究所的交通顧問和所長，而擔任申請人顧問的奧雅納工程顧問，曾資助該研究所的一些活動 |

107. 由於劉興達先生是申請人顧問公司的其中一名董事，因此涉及直接利益。委員備悉劉先生已離席。委員亦同意黃仕進教授所涉利益只屬間接，他可以留在席上。另由於林光祺先生和符展成先生沒有直接參與這個案，因此委員同意，林先生和符先生可以留在席上。此外，委員得悉李律仁先生已離席。

108. 規劃署下列代表和申請人的代表獲邀到席上：

姜錦燕女士	—	規劃署港島規劃專員
謝佩強先生	—	規劃署高級城市規劃師／港島 5
伍育才先生]]	申請人的代表
王賢豪先生]]	申請人的代表
黃海柔女士]]	申請人的代表
陳昌傑先生]]	申請人的代表
李進傑先生]]	申請人的代表

109. 主席歡迎各位出席者，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請規劃署高級城市規劃師／港島 5 向委員簡介這宗申請。

110. 規劃署高級城市規劃師／港島 5 謝佩強先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

申請地點及附近地區

(a) 申請地點是一塊政府土地，在陡斜的天然斜坡上，位於寶雲道與寶雲道 17 號的屋地之間。屋地擁有人可行使通行權的地方，包括一系列的階梯，以及由寶雲道上斜的彎曲行人路，是唯一可通往屋地的行人通道。屋地擁有人獲地政總署批予短期租約，可使用緊連寶雲道的車房，以敷其泊車所需；

(b) 附近地區有以下特式：

(i) 寶雲道有一段約 3 至 4 米闊的不合標準行車通道，位於申請地點以西；另有一段約 2.8 米闊的橋樑段，在申請地點以東。橋樑段已列作法定古蹟，名為「寶雲輸水道的 21 孔拱券段」（下稱「輸水道」）。沿寶雲道並無適當鋪設的行人道；

- (ii) 寶雲道南面是天然和已平整的斜坡，有茂密植被覆蓋，為附近地區提供怡人的綠化景觀；以及
- (iii) 四周的環境優恬寧靜，夾雜了低層和低密度的住宅發展項目；

申請人的建議

- (c) 申請人建議設置一段 6 米闊、280 米長的新建行車通道，覆蓋範圍約為 1700 平方米，由寶雲道(主水平基準上 120 米)至有關屋宇(主水平基準上 144 米)，水平差距為 24 米。擬議的行車通道位於《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/12》的「綠化地帶」內；

[梁慶豐先生此時到席。]

- (d) 二零一四年九月十二日，城市規劃委員會的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議行車通道不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 擬議行車通道其中一部分可能會侵佔毗連法定古蹟所在之處。申請書並無提供足夠資料，以證明有關建議不會對該法定古蹟造成負面影響；
 - (iii) 申請書並無提供足夠資料，以證明擬議行車通道不會影響行人使用寶雲道；
 - (iv) 擬議行車通道不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展的規劃申請」，因為有關建議涉及大規模清除現有天然植被、擬議行車通道的規模過大，而且申

請書並無提供足夠資料，以證明有關建議不會對環境造成負面影響；以及

- (v) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類發展申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

申請人的理據

(e) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據，撮述如下：

- (i) 缺少了行車通道，已影響通往屋地的無障礙通道設施，並且對居民和訪客造成不便和危險。一旦發生緊急事故，會危害居民的生命；
- (ii) 當局並非絕對禁止在「綠化地帶」進行發展，有涉及半山區東部分區計劃大綱圖和山頂區分區計劃大綱圖的同類申請，於近年獲城規會批准。批准這宗申請，不會為有關地帶內的同類發展立下不良先例，因為該屋地是最後一幅要建造行車通道以改善暢達程度的地段；
- (iii) 擬議行車通道的建造工程，不會對法定古蹟造成影響；如有需要，會向古物古蹟辦事處提交資料。此外，有關工程會受《環境影響評估條例》規管，倘確定其為「指定工程項目」，便須取得環境許可證；
- (iv) 批准擬議行車通道，不會對寶雲道產生負面交通影響，因為根據建議，申請人會交還在短期租約下的現有車房予政府，因而少了兩個泊車位。倘政府認為合適，可趁機把車房改為避車處，以疏導寶雲道的交通擠塞，改善路面情況；

- (v) 擬議行車通道倘獲當局批准，只會加長寶雲道的行車路段約 10 米。在擬議行車通道的施工階段，申請人會實行臨時的交通管理措施，以保持寶雲道的行人和車輛通道暢通無阻；以及
- (vi) 申請人已採納最少砍伐樹木的原則。受影響的樹木已減至 108 棵，並且建議補種 76 棵代償性樹木；

部門的主要意見

運輸署

- (f) 該署反對這宗覆核申請，因為申請人未有適當回應署方所關注在運作階段預計寶雲道會出現人車爭路的鄰接問題。把車房改為避車處，與鄰接事宜無關；

路政署

- (g) 在提交詳細設計的階段，相關部門便會研究擬議工程對現有斜坡和斜坡保護設施造成的影響；
- (h) 仍未清晰擬議工程會否對輸水道產生影響；

地政總署

- (i) 倘把車房改作避車處或補種樹木的地方，並不符合短期租約的目的，因此不可接受；

古物古蹟辦事處

- (j) 儘管難以全面評估對輸水道的影響，但在施工期間所產生例如震動、沉降、傾斜等間接影響，相當可能會負面影響該古蹟；

- (k) 有需要評估對該古蹟可能造成的影響。根據《古物及古蹟條例》，任何人均不得污損、阻塞或干擾法定古蹟；

規劃署的城市設計及園境組

- (l) 仍未能確定有關建議對視覺造成的影響；
- (m) 並無景觀方面的優點。在統計的 165 棵樹木中，有 108 棵會被砍伐(約 66%)，數量太多，也會重大影響該「綠化地帶」現有的景觀特色和資源；
- (n) 補種樹木的質素和數量，均遠低於標準。難以充分緩解對景觀造成的重大負面影響；
- (o) 在申請地點範圍外補種代償性樹木，難以補償所失去的草木，也難以緩解對景觀造成的重大負面影響；

水務署

- (p) 該署關注有關建議對輸水道和總水管的結構完整性所造成的影響；

漁農自然護理署

- (q) 該署對這宗申請有保留，因為會影響合共 108 棵不同品種的樹木；

康樂及文化事務署

- (r) 不支持這宗申請。擬補種 54 棵樹木的其中一些用地，已預留作其他工程項目用途，至於其餘一些用地，擬種的樹木與現有的景觀設計不相協調，難以符合場地的運作需要；

環境保護署

- (s) 環境評估資料欠妥，在這階段總結認為擬議行車通道不會產生不可接受或無法克服的環境影響，實屬言之過早；
- (t) 其他相關政府部門對這宗覆核申請沒有進一步意見，並維持先前第 16 條申請階段的意見立場；

公眾意見

- (u) 在公布這宗覆核申請和進一步資料以供公眾查閱的法定期限的首三個星期內，共接獲 757 份反對意見書。當中有 704 份意見書，分別以八款劃一信件形式提交；
- (v) 表示反對／關注的主要理由，包括批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；違反「綠化地帶」的規劃意向；減少可供公眾享用的公共空間；以及交通、環境、景觀、視覺、文物及自然保育、斜坡安全等方面的其他關注事宜；

[黃仕進教授此時到席。]

規劃署的意見

- (w) 根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關情況撮述如下：
 - (i) 自小組委員會商議這宗申請以來，規劃情況並無改變；
 - (ii) 申請人未有提供進一步的技術評估資料，以回應部門的意見；

規劃意向

- (iii) 申請地點是一塊劃為「綠化地帶」的政府土地，蓋滿天然植被，而且根據一般推定，在「綠化地帶」內不宜進行發展。擬建行車通道用作屋宇的附屬設施，與規劃意向並不相符；
- (iv) 並無有力的規劃理據，以支持要使用這塊政府土地作私人用途；

對法定古蹟可能造成的影響

- (v) 古物古蹟辦事處表示，根據《古物及古蹟條例》第 6(1)條，任何人均不得污損、阻塞或干擾法定古蹟。由於申請人未有就擬議行車通道的設計及如何銜接該古蹟的事宜提供進一步資料，古物古蹟辦事處重申，難以全面評估對該古蹟的影響；

水務署表示，仍然關注到擬議行車通道對輸水道，以及對輸水道範圍內現有和擬建總水管的結構完整性所造成的影響；

寶雲道人車爭路的問題

- (vi) 申請人未有詳述擬議道路工程造成的交通影響，以及在施工期間實行什麼措施，以保持寶雲道的行人和行車通道暢通無阻；

砍樹

- (vii) 申請人在申述書中重申，表示會砍伐 108 棵樹，但無提交進一步建議，闡明如何緩解有關的負面影響；

先例效應

- (viii) 倘批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。批准這些同類申請會造成累積影響，令該區的天然環境和一般美化景觀的整體質素下降；以及
- (ix) 曾獲批准的同類申請，主要涉及改善現有通道及／或相關部門並無就技術方面提出反對意見。

111. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。陳昌傑先生、王賢豪先生及黃海柔女士借助投影片，陳述下列要點：

就拒絕理由作出的回應

不符合「綠化地帶」的規劃意向

- (a) 在該「綠化地帶」內先前也有行車通道獲批准，因此不應視現時的建議不符合規劃意向；

對法定古蹟的負面影響

- (b) 擬議行車通道是用以取代現時使用的通道，當擬議行車通道竣工時，便會把現時通道的使用權交回政府；
- (c) 擬議行車通道在結構上不會由輸水道支撐。由於擬議行車通道的設計並非供重型車輛使用，只屬輕量構築物，附有細小的支柱。經重新研究後，將來接駁至輸水道的通道路段只有約 15 米長，並附連伸縮縫；
- (d) 會提供預防措施讓古物古蹟辦事處考慮。如有需要，會進行文物影響評估，以回應各方關注建造工程會導致震動、沉降和傾斜等的間接影響；

- (e) 由於申請人在開展工程前，須一概履行各項法定要求，例如《環境影響評估條例》等，該古蹟不會受到負面影響；

[陳祖楹女士此時到席。]

對行人使用寶雲道造成的負面影響

- (f) 一直以來，車輛和行人均有使用寶雲道。即使在受限制的路段，亦有建築車輛駛經，並不會因擬議行車通道造成新的人車爭路情況；
- (g) 寶雲道只會延長 15 米。較諸全長約 3.5 千米的寶雲道健身徑，延長的路段微不足道；
- (h) 在施工期間，會保留至少 2.5 米闊的行人通道，以維持寶雲道的行人和車輛通道暢通無阻；

[楊偉誠先生此時返回席上。]

大規模清除現有的天然植被

- (i) 砍樹實在無可避免。雖然會砍掉 108 棵樹，但它們均屬常見品種。就申請地點再次進行研究後，發現可在該地點和附近的政府土地(包括短期租約所涵蓋的車房，以及可行使通行權的地方)，補種 46 棵代償性樹木；

為該「綠化地帶」內其他同類發展申請立下不良先例

- (j) 申請地點是該區最後一幅須設置車輛通道的私人地段。寶雲道 12C、15 和 16 號地段，全部已設有通道和泊車位；

理據

- (k) 寶雲道和有關屋宇的水平差距為 24 米。現有的通道，包括一系列的階梯和不合標準的彎曲路徑，連

接至屋宇 70 米外的車房；雨天時在這通道行走尤其危險，一旦發生緊急事故，居民的生命會受威脅。申請人要求設置行車通道已超過 20 年，設置該通道確有需要；

- (l) 倘申請獲得批准，申請人會把現時的通道和短期租約所涵蓋的車房交回政府，亦會修復現有通道，使之成為補種代償性樹木的天然斜坡。政府倘認為合適，可把車房改作避車處；
- (m) 申請人交回車房後，屋宇的泊車位數目會由四個減至兩個，不會造成政府所指稱的負面交通影響；
- (n) 整段通道的兩旁會進行園景美化，包括鋪築草格，並在支柱上設置攀緣植物，以作綠化用途；
- (o) 在土地契約的隱含契諾下，政府可能有法律責任要在整段租期內，提供與當時交通模式相配合的通道；

[何培斌教授此時離席。]

替代建議

- (p) 原先以為政府部門會歡迎鋪築 6 米闊的行車通道，因為可兼作緊急車輛通道之用。鑑於政府部門希望通道的闊度不超過寶雲道，因此現建議設置 3.5 米闊的替代通道；
- (q) 根據替代建議，寶雲道的車輛可達路段無須擴闊或延長，既可避免對該古蹟造成影響，也可減少受影響的樹木數目；以及

要求

- (r) 倘委員基於個案的情況決定拒絕這宗申請，仍希望委員可以原則上同意該屋宇有需要設置行車通道。

112. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員發問。

113. 主席詢問，申請人曾否在會議前提出鋪築 3.5 米闊通道的替代建議，讓當局可徵詢政府部門和公眾的意見。港島規劃專員姜錦燕女士說，修訂建議是在今次會議首次提交。

114. 兩名委員和主席就通行權、擁有權和短期租約作出查詢。陳昌傑先生在回應時說，通行權是連同屋宇的土地契約一併獲批，而車房的短期租約是其後批給擁有人的。在一九九七年購入物業的現行擁有人，並非原本的擁有人。倘有關建議獲委員接納，屋宇的車房會交還給政府，而非如他之前所說的交回給政府。根據建議方案，在地段內只會有兩個停車位，而非四個泊車位。根據 3.5 米闊通道的替代方案，無須如 6 米闊通道的擬議設計圖所示般要提供緊急車輛掉頭處，因此受影響的樹木會較少。

接連道路(通道)的設計

115. 關於擬議通道的設計，主席和另外兩名委員提出下列問題：

- (a) 從海港望向通道，通道的支柱是否在輸水道的前面；
- (b) 寶雲道位於主水平基準上 120 米，通道會由主水平基準上 120 米爬升至 151 米，至接近屋宇的地點。為緩解水平的差距，是否需要在擬議通道與輸水道平排的路段設置 7 米高的護土牆、在通道轉彎處再向南走往屋宇前設置 15 米高的支柱，以及在到達屋宇前設置 10 米高的護土牆；以及
- (c) 在建造通道時會否觸碰到輸水道；而在有需要時遵從《環境評估影響條例》，怎樣能成為這個案的相關支持理據，因為倘根據該條例有關項目是「指定工程項目」，則按法例便須遵從有關規定。

116. 陳昌傑先生在回應時說，如從海港的角度看，通道大部分會位於輸水道後面，只有一小段由三條支柱支撐的部分，在

爬升上山通往屋宇前的路段除外。王賢豪先生說，就通道使用支柱是無可避免的，因為道路建於斜坡上，否則便需進行廣泛的挖掘工程。王賢豪先生也承認，並非如他先前聲稱的情況，某些支柱的高度會超過 3 至 5 米，在道路轉彎處更有一條支柱高約 15 米。陳昌傑先生說，雖然會有支柱，但通道會被北面的樹木遮擋。王賢豪先生說，為建造該通道，會使用伸縮縫把通道連接至輸水道；不過，在結構上，通道與輸水道是分開的。陳昌傑先生說，遵從《環境影響評估條例》是建造該通道的先決條件。如情況適用，定會履行該條例的規定才展開工程，以釋除古物古蹟辦事處的疑慮。

構成先例和通道的使用權

117. 副主席詢問有否任何情況的轉變，導致要交還在短期租約下的車房，以及提供另一段通道。屋宇沒有直接行車通道的情況在新界並非罕有，批准這宗涉及「綠化地帶」的申請，會否為遍及全港的同類申請立下不良先例。陳昌傑先生在回應時說，申請地點現時的情況與 90 年前不同。90 年前，居民無車。政府是有責任提供與運輸發展情況相配合的通道，否則會構成違反土地契約條款。准予使用車房的短期租約，未能為擁有人提供前往屋宇的直接通道。時至今日，人們仍須使用不合標準的通道前往該屋宇。究竟批准這宗申請會否為新界地區的個案立下先例，須視乎土地契約有否賦予通行權的條款。倘有該條款，則政府須提供適合的通道。主席詢問在該區同一「綠化地帶」用地內是否有任何同類的申請。姜錦燕女士說，在同一「綠化地帶」內，曾有一宗位於寶雲道 16 號的通道、花園及階梯的申請，在二零零八年和二零一四年獲批准，理由是擬建在經平整土地上的通道乃位於分區計劃大綱圖刊憲前已存在的花園內，而受影響的樹木數量也很少。

118. 一名委員備悉，3.5 米闊的車輛通道不容許消防車通過，他認為可能仍須提供原有的通道以作救火用途。該名委員另詢問，倘在土地契約內無訂明政府須提供車輛通道，地段擁有人可否要求政府提供該通道。陳昌傑先生在回應時說，即使原來的 6 米闊通道，也並非設計供消防車使用，而只是供救護車使用。現時的通道，無論如何不宜作救火用途，倘申請獲批准，則擬議通道竣工後，申請人會把現時的通道交還給政府。倘在土地契約內未訂明通道是供車輛或行人使用，承租人應獲

提供可作兩種用途的通道。倘只有供行人使用的通道，是會在土地契約內訂明的。

[雷賢達先生此時返回席上。]

人車爭路

119. 主席注意到，寶雲道一段 15 米的限制路段會用作擬議通道，而鑑於建築車輛現時使用該路段只屬暫時安排，他詢問為何陳昌傑先生認為不會出現人車爭路的問題。陳昌傑先生在回應時承認，會有這個問題，但考慮到該段路很短，只有 15 米，問題並非嚴重。

120. 由於委員再無問題要提出，主席表示覆核申請的聆聽程序已完成。城規會將在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署港島規劃專員及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議

121. 主席備悉而委員同意，在第 16 條申請階段拒絕這宗申請提出的理由，仍然有效，因為所建議砍伐的 108 棵樹，數目實在太多，而且批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。雖然申請人的代表在會議上提出了一項 3.5 米闊通道的替代建議，但未能確定該建議的影響。委員也對申請人的代表所作數項誤導性聲稱，表示不滿。

122. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審閱在文件第 8.1 段所載的拒絕覆核申請的理由，並認為理由適當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議行車通道不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區及提供土地作額外的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，申請書並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議行車通道其中一部分可能會侵佔毗連法定古蹟所在之處。申請書並無提供足夠資料，以證明有關建議不會對該法定古蹟造成負面影響；
- (c) 申請書無提供足夠資料，以證明擬議行車通道不會影響行人使用寶雲道；
- (d) 擬議行車通道不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展的規劃申請」，因為有關建議涉及大規模清除現有天然植被，擬議行車通道的規模過大，而且申請書並無提供足夠資料，以證明有關建議不會對環境造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗覆核申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類發展申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

[邱浩波先生和林光祺先生此時離席，而張孝威先生暫時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 9 至 14

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-MUP/99

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 452 號 C 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-MUP/100

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 452 號 D 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-MUP/101

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 452 號 E 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-MUP/102

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 452 號 F 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-MUP/103

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 452 號 G 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-MUP/104

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 452 號 H 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 9878、9879、9880、9881、9882 及 9883 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

123. 主席告知委員，由於議程項目 9 至 14 的六宗覆核規劃申請性質類似，而且申請地點非常接近，故將一併考慮這六宗申請。

124. 以下規劃署的代表、申請人及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 |
| 鍾世才先生 | — | 規劃申請編號 A/NE-MUP/101
(議程項目 11)的申請人 |
| 鍾建邦先生 | — | 申請人的代表 |

125. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這六宗申請。

126. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這六宗申請，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年九月十八日，申請人申請規劃許可，以便分別在六個申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點所在之處在《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一四年十一月十四日，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」)決定拒絕這六宗申請，理由分別都是：
 - (i) 擬議的發展並不符合萬屋邊地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面

具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (ii) 萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要是作小型屋宇發展。擬議的小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近，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，亦較具效益；

申請地點及周邊地區

- (c) 申請地點現時空置，長滿雜草，西北面毗鄰萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶，可經一條通往沙頭角公路的區內小徑直達；

- (d) 周邊地區有以下特色：

- (i) 一派鄉郊風貌，西北面有村屋，東面、南面和西面有常耕／休耕農地；以及
- (ii) 申請地點東面有一條由東北流向西南的水道；

申請人的理據

- (e) 申請人就其覆核申請提出的支持理據撮述如下：

- (i) 申請人完全符合批建小型屋宇的資格準則。申請建屋的地點不受即將進行的發展所影響，亦不妨礙任何日後的規劃或發展計劃；以及
- (ii) 小組委員會考慮了來自環保團體和附近居民一些毫無根據的負面公眾意見，包括：(1) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；(2) 「鄉村式發展」地帶內仍有

土地可用作發展小型屋宇；(3)擬議的發展會對生態、環境及排水造成負面影響；(4)車輛通道、消防安全和風水的問題；

先前／同類申請

- (f) 申請地點先前沒有涉及任何申請；
- (g) 在同一「農業」地帶內共有 29 宗同類申請(就每宗覆核申請而言)，涉及把 27 塊在該地帶／有部分在該地帶內的用地作小型屋宇發展。這些同類申請的詳情撮述如下：
- (i) 編號 A/NE-MUP/35 的申請，所涉地點位於申請地點附近，於二零零一年十月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准；
- (ii) 編號 A/NE-MUP/106 至 108 的申請，所涉地點也是位於申請地點附近，於二零一四年十一月二十八日被小組委員會拒絕，主要理由與小組委員會拒絕現在覆核的這六宗申請的理由相若；
- (iii) 其餘 20 宗同類申請，涉及把 18 塊在萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶西面同一「農業」地帶內的用地作小型屋宇發展，分別於二零零八年至二零一四年間在有附帶條件下批准；

規劃意向

- (h) 萬屋邊的「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。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；

政府部門的意見

漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)

- (i) 他維持先前對第 16 條申請的觀點，不支持這六宗覆核申請，並認為申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點的復耕潛力亦高；

運輸署署長

- (j) 他維持對第 16 條申請的觀點，對這六宗覆核申請有保留。小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。若這些申請獲批准，會為同類申請立下不良先例，對交通造成累積的負面影響。不過，若沒有其他拒絕理由，他認為這六宗申請可予容忍；
- (k) 其他經諮詢的相關政府部門沒有提出負面意見；

公眾的意見

- (l) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這六宗申請，因為可便利村民，其他三份分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及區內一名居民的公眾意見書則表示反對這六宗申請，主要理由包括有關建議不符合「農業」地帶的規劃意向；會令農地和食物供應減少；會對附近環境造成負面影響；申請人沒有提交技術評估報告；以及會為同類的申請立下不良先例；
- (m) 二零一五年二月六日，當局公布有關這六宗申請的進一步資料讓公眾查閱。在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。同一名北區區議員以相同理由表示支持這六宗申請，其他兩份分別來自嘉道理農場暨植物園公司及區內一名居民的意見書則表示反對這六宗申請，理由與上文所述的大致相同；

規劃署的意見

- (n) 規劃署不支持這六宗覆核申請，所依據的規劃考慮因素及評估撮述如下：
- (i) 擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人在覆核申請中並沒有提出令人信服的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
 - (ii) 申請人聲稱申請地點並非良好的農地，但適宜作小型屋宇發展。對此，漁護署署長表示申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點有復耕潛力，因此他不支持這六宗申請；
 - (iii) 萬屋邊村尚未處理的小型屋宇申請合共有 110 宗，預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 380 幢，而「鄉村式發展」地帶內仍有約 3.37 公頃土地，足夠興建 134 幢小型屋宇。小型屋宇發展較宜集中在「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，這樣，發展模式會更具條理，而在土地運用及提供基礎設施和服務方面，亦會更具效益；
 - (iv) 雖然申請人表示難以在「鄉村式發展」地帶內取得土地發展小型屋宇，但買賣土地屬市場決定，不屬城規會的職權範圍。再者，原居村民可向地政總署申請批出「鄉村式發展」地帶內的政府土地興建小型屋宇；
 - (v) 申請人認為，小組委員會考慮了來自環保團體和附近居民一些毫無根據的公眾意見。必須指出的是，小組委員會或城規會會根據每宗申請的個別情況作出考慮，並會考慮政府部門的意見，以及所收到的公眾意見／區內人士意見；

- (vi) 該 21 宗獲批准的申請，除了編號 A/NE-MUP/35 的申請(其所涉地點有部分位於「鄉村式發展」地帶內，另有部分位於「農業」地帶內)外，所涉的地點大多位處萬屋邊村西面。申請地點卻是位處該村東面，完全在「農業」地帶內。其餘三宗同類申請(編號 A/NE-MUP/106 至 108)所涉地點位於萬屋邊村東邊，全部於二零一四年遭小組委員會拒絕；以及
- (vii) 在公眾查閱期內，關於這六宗申請，當局收到負面的公眾意見，內容關於「農業」地帶的規劃意向；令農地和食物供應減少；對附近環境造成負面影響；申請人沒有提交技術評估報告；以及為同類的申請立下不良先例。

127. 主席接着請申請人的代表闡述覆核申請。鍾建邦先生作出陳述，要點如下：

尚未處理的小型屋宇申請

- (a) 規劃署指出，尚未處理的小型屋宇申請共有 110 宗。其父一直積極參與村內事務，並曾聯絡在世界各地的該村村民的所有後代，發現共有 216 名原居村民的男性後代有權興建小型屋宇，超出規劃署所推算的 110 宗；
- (b) 規劃署指出，「鄉村式發展」地帶內仍有約 3.37 公頃土地，可供興建 134 幢小型屋宇。不過，該地帶內的土地，不足以應付 216 幢的小型屋宇需求；

「鄉村範圍」內的土地

- (c) 據他所知，位於「鄉村範圍」內的建屋地點可獲批給規劃許可。申請地點雖然是農地，但在「鄉村範圍」內，故應可獲批給規劃許可；

毫無根據的指控

- (d) 小組委員會就第 16 條申請所作的原來決定，是基於毫無根據的指控以及有關建議會對該村造成負面影響而作出。事實上，興建小型屋宇，對萬屋邊村有利；
- (e) 嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及萬屋邊村兩名居民(即 Mrs Kwong 和 Mr Selby)所提出的意見，正確性成疑；
- (f) 擬議的發展並非商業發展項目，而是真正用作家庭自住的小型屋宇。其父辛勤工作，養妻活兒，到現在兒子有能力自資建屋。擬建的小型屋宇不會轉售，而且屬小型發展，對環境的負面影響輕微；
- (g) 雖然有關土地理論上可作復耕之用，但並不合宜。毗鄰申請地點的佃農，居於鐵皮寮屋，而且無水電供應。二零一五年的今時今日，無人會想在這種環境生活。就算是該佃農的兒子，亦不想步父親的後塵。正因為上述生活方式極不理想，申請地點用作復耕的機會不大；以及
- (h) 嘉道理農場暨植物園公司亦提及應保留申請地點，以便香港能維持食物自給；但實際上香港只有 2.5% 的農作物由本地出產，與食物供應完全自給自足的水平仍相差很遠。這六宗申請倘獲得批准，雖然會令申請地點不能用作種植糧食，但有關建議對 2.5% 的食物自給率亦影響不大。

[張孝威先生此時返回席上。]

128. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

129. 地政總署署長甯漢豪女士從文件第 4.10 段得悉，在萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶西面同一「農業」地帶內有 20 宗同類申請獲得批准，遂詢問規劃署沙田、大埔及北區規劃專員，該等同類申請所涉地點的狀況，是否有別於這六宗申請涉

及的地點。蘇震國先生借助實物投影機上的一幅圖則作說明，表示該「鄉村式發展」地帶東面和西面的地方都有農地，屬典型的鄉郊地區。小組委員會在考慮這六宗申請時，備悉大部分獲批准的申請所涉地點位於該「鄉村式發展」地帶西面，其中一些已在施工。小組委員會認為，在較貼近有關村落的「鄉村式發展」地帶內和該地帶西面的土地用盡前，批准在萬屋邊村東面的小型屋宇申請，並不恰當。對此，鍾建邦先生表示，「鄉村式發展」地帶內的空置土地現時沒有車輛通道接達。一直以來，車輛要進入萬屋邊村，必須經一條連接沙頭角公路的道路才能前往該村東面。直至七年前，車輛才可經一條連接禾徑山路並通往堆填區的道路，前往「鄉村式發展」地帶西面。

130. 另一名委員詢問，該 110 宗尚未處理的小型屋宇申請，是否包括「鄉村式發展」地帶外的地點，以及在數年後，該「鄉村式發展」地帶東面和西面的環境會否差別很大。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，文件的圖 R-2b 顯示，該 110 宗小型屋宇申請亦有涉及「鄉村式發展」地帶外的地點，但並無顯示涉及政府土地的申請。數年後，待獲批准的小型屋宇建成後，萬屋邊村西面一帶將較似已建設的鄉村，東面一帶則依然是農地。蘇震國先生在回應主席的提問時表示，圖 R-2a 上註明「住用」及「臨時構築物」的範圍，建有住用的臨時構築物。

131. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已完成。城規會將會在申請人及申請人的代表離席後就這六宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員、申請人及申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

132. 主席請委員考慮，小組委員會關注的問題(如拒絕第 16 條申請的理由所載)，是否已在覆核申請中解決。

133. 鑑於「鄉村式發展」地帶東面和西面的地方都有農地，地政總署署長甯漢豪女士問及為何只有涉及西面地方的申請才獲得批准。秘書回應時說，小組委員會在考慮有關申請時，認為小型屋宇申請應集中在「鄉村式發展」地帶內及先前曾獲批

給規劃許可的地方。鑑於萬屋邊村東面只有一宗申請(編號A/NE-MUP/35)因情況特殊而獲得批准，小組委員會委員認為暫時不應批准涉及該村東面的地方的申請，以免令小型屋宇發展在欠缺協調的情況下擴散。

134. 在考慮小型屋宇申請時，委員普遍認為擬議的小型屋宇發展應集中在現有村落附近，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，亦較具效益。委員亦備悉，在二零零八、零九及一一年批准的申請，所涉地點均距離西面的鄉村中心區較遠，令當局難以拒絕在近年提交、所涉地點較貼近「鄉村式發展」地帶的申請。至於「鄉村式發展」地帶的東面，至今只有一宗申請獲批准。為了遏止小型屋宇發展在欠缺協調的情況下擴散，當局只會考慮所涉地點靠近村落的申請。

135. 經商議後，城規會決定拒絕這六宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載兩項拒絕這六宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。拒絕這六宗申請的理由分別都是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合萬屋邊地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要是作小型屋宇發展。擬議的小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近，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，亦較具效益。」

[楊偉誠先生此時離席。]

議程項目 15 及 16

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/495

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/496

擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 9884 及 9885 號)

[會議以廣東話進行。]

136. 主席告知委員，由於議程項目 15 及 16 的兩宗覆核規劃申請性質類似，而且申請地點非常接近，故將一併考慮這兩宗申請。

137. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

薛國強先生 — 申請人的代表

138. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介兩宗申請。

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

背景

- (a) 二零一四年十月三十一日，申請人申請規劃許可，以便分別在兩個申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。編號 A/NE-TKL/495 的申請所涉地點，主要坐落於《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱

核准圖編號 S/NE-TKL/14》(下稱「分區計劃大綱圖」)上的「農業」地帶，另有小部分位於「鄉村式發展」地帶內，編號 A/NE-TKL/496 的申請所涉地點則完全位於「農業」地帶內；

(b) 二零一四年十二月十二日，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」)決定拒絕這兩宗申請，理由分別都是：

- (i) 擬議的發展並不符合「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現有的申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (ii) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。擬建的小型屋宇較宜集中在現有村落附近的地方，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，亦較具效益；

申請地點及周邊地區

(c) 申請地點地勢平坦，現為休耕農地，完全坐落於李屋村的「鄉村範圍」內。編號 A/NE-TKL/496 的申請所涉地點，有小部分侵佔了現有一條行人路；

(d) 周邊地區有以下特色：

- (i) 申請地點被常耕及休耕農地包圍，東面／東北面較遠處是李屋村的「鄉村式發展」地帶的村中心區；
- (ii) 申請地點東南面有一片樹林，在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」；以及

- (iii) 南面是用作居住和存放農耕工具的構築物，南面較遠處是常耕農地；

申請人的理據

(e) 申請人就其覆核申請提出的支持理據撮述如下：

- (i) 二零一四年十二月十二日，小組委員會考慮了三宗擬作相同的小型屋宇用途的申請，分別為編號 A/NE-TKL/493(在有附帶條件下批准)、495(拒絕)及 496(拒絕)。申請人質疑為何規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長對上述三宗申請提出不同的意見；
- (ii) 申請人亦質疑，既然環保團體關注編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉的建議可能會污染附近的平原河，為何小組委員會仍然批准該宗申請；
- (iii) 小型屋宇發展所帶來的公共交通需求向來不屬很大。擬議的小型屋宇發展並不包括提供泊車位，因此應不會「對交通造成重大的累積影響」；以及
- (iv) 申請地點貼近「鄉村式發展」地帶，故不會造成河道污染；

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

先前／同類申請

- (f) 編號 A/NE-TKL/495 的申請涉及先前兩宗擬作小型屋宇發展的申請(編號 A/NE-TKL/421 及 468)，而編號 A/NE-TKL/496 的申請亦涉及先前兩宗擬作相同發展的申請(編號 A/NE-TKL/420 及 467)。這些申請在二零一三至一四年間經城規會覆核後被駁回，理由主要是擬議發展不符合「農業」

地帶的規劃意向及沒有提供有力的規劃理據以支持偏離此地帶的規劃意向；李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地；以及擬議的小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近的地方，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，亦較具效益；

- (g) 有 11 宗涉及在李屋村西面同一「農業」地帶作小型屋宇發展的同類申請(就每宗覆核申請而言)，全部在二零一二至一四年間遭拒絕，理由與編號 A/NE-TKL/420、421、467 及 468 的申請遭拒絕的理由相同；
- (h) 另有 12 宗涉及在李屋村東面的「農業」地帶作小型屋宇發展的同類申請，全部在二零零二至一四年間在有附帶條件下獲得批准，理由主要是這些申請符合「臨時準則」；

規劃意向

- (i) 坪輦及打鼓嶺地區的「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。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；
- (j) 坪輦及打鼓嶺地區的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益；

政府部門的意見

漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)

- (k) 他維持先前對第 16 條申請的觀點，不支持這兩宗覆核申請；
- (l) 申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；

運輸署署長

- (m) 他維持對第 16 條申請的觀點，對這兩宗覆核申請有保留。小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。若這些申請獲批准，會為同類申請立下不良先例，並會對交通造成累積的負面影響。不過，若沒有其他拒絕理由，他認為這兩宗申請可予容忍；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

- (n) 她維持對第 16 條申請的先前觀點，對這兩宗覆核申請有保留。申請地點是被農地包圍的休耕農地。貼近申請地點的地方並沒有其他小型屋宇。批准這兩宗申請可能會立下不良先例，令小型屋宇發展在欠缺協調的情況下擴散至「鄉村式發展」地帶外。申請書並未有美化環境建議。如批准這兩宗申請，建議在批給許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議；
- (o) 其他經諮詢的相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

- (p) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到四份公眾意見書。一份公眾意見書來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請。另外三份公眾意見書則分別來

自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港，均表示反對這兩宗申請，理由主要是擬議的發展不符合規劃意向；申請地點的復耕潛力高；擬建的小型屋宇與該區的格局不協調；申請人沒有提交相關的技術評估報告；以及會為同類申請立下不良先例；

規劃署的意見

(q) 規劃署不支持這兩宗覆核申請，所依據的規劃考慮因素及評估撮述如下：

- (i) 擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點附近的「農業」地帶內有活躍的農業活動；
- (ii) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」內，而且李屋村的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求（需要約 16.28 公頃土地或 651 幅小型屋宇用地，才可應付未來的小型屋宇需求），但該村的「鄉村式發展」地帶內仍有約 2.05 公頃土地（約 81 幅小型屋宇用地），可應付 71 宗尚未處理的小型屋宇申請。擬建的小型屋宇較宜集中在「鄉村式發展」地帶內現有村落附近的地方，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，亦較具效益；
- (iii) 與獲批准的編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點相比，這兩宗申請所涉的地點與李屋村現有村落相隔較遠，距離約多 120 至 130 米，而且被常耕／休耕農地包圍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，批准這兩宗申請可能會立下不良先例，令鄉村發展在「農業」地帶內擴散。對於編號

A/NE-TKL/493 的申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不表反對；

- (iv) 運輸署署長大致上對這兩宗申請有保留，並認為這類小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會導致交通量大增，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，對交通可能造成極大的累積負面影響。對於申請人在覆核申請中舉述的三宗規劃申請(編號 A/NE-TKL/493、495 及 496)，運輸署署長亦提出相同意見；
- (v) 該三宗申請(編號 A/NE-TKL/493、495 及 496)所涉的地點情況各有不同，故此須作不同的考慮。小組委員會已根據每宗規劃申請的個別情況作出考慮，亦考慮了政府部門的意見，以及所收到的公眾意見／區內人士意見。平原河位於編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點約 20 米外，因此環境保護署署長不反對該宗申請；
- (vi) 自這兩宗申請遭小組委員會拒絕以來，申請地點及周邊地區的規劃情況並無重大改變；以及
- (vii) 關於這兩宗申請，當局收到負面的公眾意見，內容關於「農業」地帶的規劃意向；可能對周邊地區造成負面影響；以及為同類申請立下不良先例。

140. 主席接着請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。薛國強先生借助實物投影機上的圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 文件第 7 段所載的部分規劃考慮因素及評估並不合理，理由是：

第 7.5 段關於「鄉村式發展」地帶內的土地供應

- (i) 雖然「鄉村式發展」地帶內有約 2.05 公頃土地，可供興建約 81 幢小型屋宇，但都是由某個家族擁有的祖堂土地，其他家族的原居村民不大可能在「鄉村式發展」地帶內取得土地進行發展。這些原居村民唯一剩下的選擇，是申請在他們所擁有位於「鄉村式發展」地帶外的土地興建小型屋宇；

第 7.6 段關於與李屋村村落相隔的距離

- (ii) 與申請地點相比，編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點與村落相隔更遠。編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點，與最接近的舊批約屋地相距 70 米，而申請地點與該舊批約屋地相距則只有 40 米，並非文件所指的 120 米。他亦不明白，既然這些申請所涉的地點都是雜草叢生的荒廢農地，為何規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對現在這兩宗覆核申請有保留，但卻不反對編號 A/NE-TKL/493 的申請。批准這兩宗申請，亦將有助增加申請地點的景觀價值，因為申請人會在所發展的小型屋宇四周進行環境美化；

第 7.8 段關於編號 A/NE-TKL/493 的申請靠近河道

- (iii) 他不明白，在同一個小組委員會會議上，同樣是針對農地的復耕潛力，為何編號 A/NE-TKL/493 的申請獲得批准，而現在這兩宗申請卻遭拒絕。事實上，編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點的復耕潛力更高，因為該處靠近河流，方便灌溉。再者，申請地點的植被，亦不及編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點般茂密。申請地點的申請人已移居外地數十載，也不

再從事耕種。要他們把申請地點恢復作農業用途，未免荒謬；

(b) 規劃署提出的反對理由毫無根據，理由如下：

- (i) 關於反對理由(a)，若申請地點在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力，那麼這個理由就更加適用於編號 A/NE-TKL/493 的申請；以及
- (ii) 就反對理由(b)，若編號 A/NE-TKL/493 的申請獲得批准是由於其所涉地點靠近現有村落，那麼這兩宗申請亦應獲得批准，因為申請地點更貼近鄉村發展。

141. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

142. 對於主席詢問為何編號 A/NE-TKL/493 的申請獲得批准，但現在覆核的這兩宗申請卻不獲批准，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應時表示，編號 A/NE-TKL/493 的申請和現在兩宗覆核申請都不符合「農業」地帶的規劃意向，而且所涉的地點都並非在「鄉村式發展」地帶內。唯一分別是，編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點較接近現有村落，因此較適宜作小型屋宇發展。對此，薛國強先生表示，申請地點所在位置的環境，理應令其較編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點更適宜作小型屋宇發展，因為後者靠近河流，復耕潛力更高。

[梁慶豐先生此時返回席上。]

143. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已完成。城規會將會在申請人的代表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。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們二人於此時離席。

商議部分

144. 主席請委員按申請人提出的理據，以及因應有一宗同類申請(編號 A/NE-TKL/493)在同一小組委員會會議上獲得批准，考慮是否批准這兩宗覆核申請。

145. 對此，部分委員在討論時提出以下各點：

- (a) 為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具效益，小型屋宇發展應集中在現有村落附近的地方，以免令小型屋宇在欠缺協調的情況下擴散至「鄉村式發展」地帶外；

[梁慶豐先生此時離席。]

- (b) 在二零零二年、一一及一四年，有若干涉及「鄉村式發展」地帶東面地方的規劃申請獲得批准，但沒有涉及此地帶西面地方的申請獲得批准。為與城規會先前所作的合理決定貫徹一致，以及為免令小型屋宇發展在欠缺協調的情況下擴散至「鄉村式發展」地帶外，涉及李屋村東面的地方的小型屋宇申請由於靠近村落，如理由充分，將可獲批准；

- (c) 小組委員會在考慮編號 A/NE-TKL/493 的申請時，委員備悉「鄉村式發展」地帶內可用的土地，與應付尚未處理的小型屋宇申請所需的土地數量十分接近。小組委員會肯定李屋村的擴展需要，而且所涉地點附近曾有同類申請獲得批准，加上所涉地點亦靠近村落，故該宗申請獲從寬考慮；以及

[甯漢豪女士此時離席。]

- (d) 關於保存和保護良好的農地，備悉「鄉村式發展」地帶西面的地方仍有活躍的農業活動，而東面的地方則主要是荒廢農地。批准涉及「鄉村式發展」地帶西面的地方(尤其是位於常耕農地中的申請地點)的規劃申請，對保存農地作農業用途有較大的負面影響。

[陳祖楹女士此時離席。]

146. 對於主席關注批准涉及荒廢農地的申請，會否鼓勵人們棄耕農地，改為用之發展小型屋宇，兩名委員認為，每宗申請都會按其個別情況作出考慮。

147. 副主席表示，若批准這兩宗覆核申請，因此違反上文所述較具條理的發展模式，可能會為同類申請立下不良先例。另一名委員表示認同。

148. 對於申請人指編號 A/NE-TKL/493 的申請所涉地點靠近李屋村東面的河流，因此復耕潛力較高，一名委員對此表示不同意，並指靠近河流並非農業活動的必要因素。即使在「鄉村式發展」地帶西面進行農業活動，亦可利用井水作灌溉。

149. 委員大致認為，雖然這兩宗覆核申請及編號 A/NE-TKL/493 的申請都不符合「農業」地帶的規劃意向，而且「鄉村式發展」地帶內仍有土地作小型屋宇發展，但由於這些申請的規劃考慮因素不盡相同，因此不應批准這兩宗覆核申請。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

150. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這兩宗覆核申請。委員繼而審閱該文件第 8.1 段所載兩項拒絕這兩宗覆核申請的理由，並認為應予適當修改，以反映會議席上討論的結果。拒絕這兩宗申請的理由分別都是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。李屋村的「鄉村式發展」地帶西面的地方仍有活躍的農業活動，而且現有的申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 擬建的小型屋宇較宜集中在現有村落附近的地方，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，亦較具效益。」

[符展成先生此時離席。]

議程項目 17 及 18

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-SSH/96

擬在劃為「綜合發展區」地帶的西貢北約十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段第 1 小分段及第 1124 號 A 分段和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及略為放寬最大總樓面面積限制

覆核規劃申請編號 A/NE-SSH/97

擬在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段餘段和第 1124 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及略為放寬最大總樓面面積限制
(城市規劃委員會文件第 9886 及 9887 號)

[會議以廣東話進行。]

151. 主席告知委員，議程項目 17 及 18 的兩宗覆核申請的性質類似，而且申請地點的位置非常接近，故將一併考慮這兩宗申請。

152. 黎慧雯女士就此議項申報利益，表示其配偶在西貢擁有一個舖位。委員備悉黎慧雯女士已離席。

153. 以下規劃署的代表和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

洪樹平先生]

趙啟江先生] 申請人的代表

侯立光先生]

154. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗申請。

155. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一四年九月二十二日，兩名申請人申請規劃許可，擬分別在兩個申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，以及略為放寬最大住用總樓面面積限制。在十四鄉分區計劃大綱圖上，編號 A/NE-SSH/96 的申請地點位於「綜合發展區」地帶內，而編號 A/NE-SSH/97 的申請地點部分範圍位於「綜合發展區」地帶內，部分則位於「鄉村式發展」地帶內；
- (b) 二零一四年十一月十四日，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，理由是：

編號 A/NE-SSH/96 的申請

- (i) 擬議的發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展作住宅、商業及康樂用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。申請書並無提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向；

- (ii) 擬議的小型屋宇發展不符合「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」)，因為有關的「鄉村式發展」地帶普遍不欠缺土地以應付發展小型屋宇的需求，而且申請人沒有在申請書內說明為何「鄉村式發展」地帶的土地不能作擬議的發展；以及
- (iii) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展在「綜合發展區」地帶內擴散，有違綜合發展該區的規劃意向；

編號 A/NE-SSH/97 的申請

- (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶普遍不欠缺土地以應付發展小型屋宇的需求，而且申請人沒有在申請書內說明為何「鄉村式發展」地帶的土地不能作擬議的發展；以及
- (ii) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展在「綜合發展區」地帶內擴散，有違綜合發展該區的規劃意向；

申請地點和周邊地區

- (c) 申請地點完全在峯下的「鄉村範圍」內，大致平坦，空置，大部分地方有草覆蓋，申請地點範圍內／沿外圍一帶有一些果樹。申請地點鄰近峯下村中心區的東邊。編號 A/NE-SSH/96 的申請地點由連接西沙路的車輛通道可達，當中的政府土地涉及一宗擬作綜合住宅及康樂發展用途的換地申請。編號 A/NE-SSH/97 的申請地點則距離上述車輛通道約 10 米處；
- (d) 周邊地區大致具鄉郊風貌。申請地點西面約 15 至 20 米的「鄉村式發展」地帶內有農地和村屋，東面

是編號 A/NE-SSH/61-1 的申請所涉綜合發展項目的北面平地；

規劃意向

- (e) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作住宅、商業及康樂用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制；
- (f) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，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；

申請人的理據

- (g) 兩名申請人為支持有關的覆核申請而提出的理據撮錄如下：
 - (i) 根據小型屋宇政策，申請在認可鄉村 300 呎的範圍內興建小型屋宇會獲得批准；
 - (ii) 申請地點位於峯下認可鄉村的「鄉村範圍」內。當局以擬發展的小型屋宇不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向為由拒絕這兩宗申請，理據不足；
 - (iii) 如土地位於「綜合發展區」地帶，而進行綜合發展的發展商又未有收購這些土地，則應把之用作發展小型屋宇；
 - (iv) 「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」訂明，可略為放寬最大總樓面面積／建築物高

度限制。預計單一發展商未必可以收購「綜合發展區」地帶內所有土地；

- (v) 「綜合發展區」地帶和「鄉村範圍」內的土地有限。相信大部分的私人土地已由有關發展商收購。當局以立下不良先例和有違綜合發展的規劃意向為由拒絕這兩宗申請，理據不足；
- (vi) 申請地點附近已有小型屋宇發展。擬議的發展不會對「綜合發展區」地帶的整體規劃造成負面影響。渠務署會鋪設公共污水渠，無須建造化糞池，排污／污染問題將可解決；
- (vii) 峇下的原居民代表支持這兩宗申請。申請地點沒有侵佔臨時通道。該處有一條闊約 5 米的路徑，足夠讓消防車駛過；以及
- (viii) 關於編號 A/NE-SSH/96 的申請，當局會以換地方式處理這宗小型屋宇申請。申請人沒有獲得額外的政府土地；

政府部門的意見

地政總署大埔地政專員

- (h) 峇下未來 10 年的小型屋宇需求量及尚未處理的小型屋宇申請的最新數字分別為 25 幢及 20 宗；
- (i) 他仍維持先前的觀點，反對編號 A/NE-SSH/96 的申請，因為所涉的政府土地位於一宗換地申請的擬議重批地段內，換地申請是根據編號 A/NE-SSH/61 擬在「綜合發展區」地帶進行綜合住宅及康樂發展的申請而提出的，而處理擬議換地的程序已進入後期階段。這宗申請擬建的小型屋宇與「綜合發展區」地帶的規劃意向有牴觸，因為該宗擬作綜合發展的規劃申請已獲批准；

- (j) 他仍維持先前的觀點，不反對編號 A/NE-SSH/97 的申請。有關地段是以集體政府租契持有的舊批農地，而申請人是地段的註冊擁有人。申請地點完全在輦下的「鄉村範圍」內，並不涉及任何擬作綜合發展的換地申請；

運輸署署長

- (k) 他對這兩宗覆核申請沒有進一步意見，仍維持先前就第 16 條申請提出的觀點；

編號 A/NE-SSH/96 的申請

- (l) 他對這宗申請有保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
- (m) 雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的不良影響可能會很大；

編號 A/NE-SSH/97 的申請

- (n) 他原則上不反對這宗申請；
- (o) 經諮詢的其他相關政府部門對這兩宗覆核申請沒有進一步意見，仍維持先前就第 16 條申請提出的觀點，對這兩宗申請沒有反對或負面意見；

公眾意見

- (p) 沒有關於這兩宗覆核申請的公眾意見書；

規劃署的意見

- (q) 基於下文撮錄的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請；

- (i) 編號 A/NE-SSH/96 的申請地點完全位於「綜合發展區」地帶內，而編號 A/NE-SSH/97 的申請地點則約有 89% 位於「綜合發展區」地帶內。有關的「綜合發展區」地帶已取得有效的規劃許可(申請編號 A/NE-SSH/61-1)，可進行綜合住宅發展。在核准總綱發展藍圖上，兩個申請地點所涉部分都註明為「須由申請人覓得的私人土地」，但沒有任何擬議的特定用途或發展；
- (ii) 為回應小組委員會所給予的拒絕理由，兩名申請人提出了若干論據，包括擬建的兩幢小型屋宇與周邊環境互相協調，以及為何擬議的發展不會影響落實有關的綜合發展，及不會立下不良先例；
- (iii) 評估這兩宗小型屋宇申請時，主要的考慮因素包括擬議的小型屋宇發展是否符合該「綜合發展區」地帶的規劃意向；申請人在申請書內有否提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；以及這兩宗申請是否符合「臨時準則」，包括峯下的「鄉村式發展」地帶內是否有足夠的土地可用作發展小型屋宇；

附近的村屋及擬議的發展與周邊環境是否協調

- (iv) 峯下的「鄉村式發展」地帶內現時有村屋，這些村屋位於申請地點西面約 5 至 20 米處；
- (v) 經諮詢的政府部門都對這兩宗申請沒有負面意見；
- (vi) 擬建的兩幢三層高小型屋宇與周邊環境及「綜合發展區」地帶的核准住宅計劃並非不協調；

根據「臨時準則」評估小型屋宇申請

- (vii) 雖然申請地點完全在峯下的「鄉村範圍」內，但峯下尚未處理的小型屋宇申請共有 20 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 25 幢。峯下的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 2.2 公頃(或相等於約 88 幅小型屋宇用地)，足以應付未來的小型屋宇需求，即需 1.13 公頃的土地(或相等於約 45 幅小型屋宇用地)。這兩宗申請不符合「臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶普遍不欠缺土地以發展小型屋宇；

《註釋》中的略為放寬限制的條文

- (viii) 在《註釋》中加入略為放寬限制的條文主要是為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計，而並非如申請人所聲稱要應付覓地過程中的困難；

[此時，陸觀豪先生返回席上，而張孝威先生則暫時離席。]

對落實獲批准的綜合發展的影響

- (ix) 根據核准總綱發展藍圖，該綜合發展項目的倡議人表示有計劃收購該「綜合發展區」地帶內的其餘地段(包括兩個申請地點)進行綜合發展。關於編號 A/NE-SSH/96 的申請，該塊政府土地涉及一宗擬作綜合發展的換地申請。地政總署大埔地政專員不支持這宗規劃申請，因為該宗換地申請已進入後期階段。批准擬議的小型屋宇發展並不符合該「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦會影響落實獲批准的綜合發展；

立下不良先例

- (x) 該「綜合發展區」地帶內有其他私人地段尚未被有關綜合發展的項目倡議人收購；
- (xi) 批准這兩宗小型屋宇申請，既不符合「臨時準則」，亦會為其他同類的小型屋宇申請立下不良先例，令小型屋宇發展在「綜合發展區」地帶內擴散。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇；以及
- (xii) 自這兩宗申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況至今沒有重大改變，以支持偏離小組委員會先前的決定。

156. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。洪樹平先生借助實物投影機上的圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然兩份文件的第 7.5 段都提及有關的「鄉村式發展」地帶內仍有約 2.2 公頃的土地可用作發展小型屋宇，但他指出，大部分的私人地段已被一名發展商收購。基於土地業權問題，根本不可能在該「鄉村式發展」地帶內提出發展小型屋宇的申請；
- (b) 兩個申請地點與其他一些小型屋宇所在位置接近，故現在這兩宗申請不應視作不符合有關的規劃意向；以及
- (c) 關於編號 A/NE-SSH/96 的申請，所涉的政府土地可以從申請地點剔出，令該小型屋宇發展項目完全位於私人地段內。

157. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

158. 主席留意到該「綜合發展區」地帶所佔面積很大，並問到批准這兩宗申請會否妨礙落實該「綜合發展區」的發展。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，批准編號 A/NE-SSH/97 的申請對落實該已獲批准的發展計劃沒有影響，但可能有違該「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為已獲批准的「綜合發展區」計劃的申請人已表示尚待收購會列入該

「綜合發展區」第二期發展計劃的私人地段。此外，地政總署已表示反對編號 A/NE-SSH/96 的申請，因為該申請地點所涉的政府土地已納入擬議換地範圍。蘇先生回應一名委員的問題時表示，兩個申請地點在該「綜合發展區」用地的那部分擬闢作九個球洞的高爾夫球場。

159. 洪樹平先生回應主席的問題時表示，編號 A/NE-SSH/96 的申請擬建的小型屋宇可重新安排，令整幢屋宇都位於私人地段內。洪先生亦表示，兩名申請人並非峯下而是塔門的原居村民。由於該「綜合發展區」地帶用作發展住宅，擬議的小型屋宇發展不會有違該「綜合發展區」地帶的規劃意向。

[陸觀豪先生此時離席。]

160. 規劃署署長凌嘉勤先生詢問沙田、大埔及北區規劃專員有關該「綜合發展區」地帶內獲批准的發展計劃的布局，並問到該發展計劃的准許總樓面面積是否已包括那些在私人地段但其業權尚待發展商收購的發展項目的總樓面面積。蘇震國先生回應說，該「綜合發展區」的發展項目北部主要是作美化環境及高爾夫球場用途，而兩個申請地點都在該「綜合發展區」北部範圍內。該「綜合發展區」用地的西部和南部擬用作發展住宅。尚待收購的私人地段的發展項目的總樓面面積已計入已獲批准的發展計劃的整體總樓面面積內，而有關的發展項目已列入該「綜合發展區」的第二期發展計劃。

[張孝威先生此時返回席上。]

161. 由於委員再無其他問題，主席告知申請人的代表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，稍後會把決定通知兩名申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

162. 主席表示，劃設該「綜合發展區」地帶的目的是進行發展，他請委員考慮批准這兩宗申請地點位於靠近峯下的「綜合

發展區」地帶邊緣的申請會否妨礙落實「綜合發展區」的整體發展，以及倘換地問題得以解決，可否從寬考慮批准這兩宗申請。

163. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，雖然該「綜合發展區」的發展項目有核准總綱發展藍圖，但由於所涉地方的面積相對細小，假如委員認為擬議的小型屋宇發展項目與該「綜合發展區」的發展項目互相協調，只要相關的政府土地可以從其中一個申請地點剔出，那麼批准這兩宗申請便不會有違全個「綜合發展區」地帶的整體規劃意向。

164. 雖然這兩宗覆核申請或可獲從寬考慮，但有些委員認為擬議的發展須符合「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「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付小型屋宇需求。委員亦備悉，這兩宗覆核申請並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而且批准這兩宗申請會為日後的同類申請立下不良先例。

165. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，「綜合發展區」地帶的規劃意向是進行發展，與「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意向不同。由於這兩宗覆核申請是擬作小型屋宇發展，所申請的用途與擬議的「綜合發展區」發展項目並非不協調。如果有關私人地段的擁有人拒絕出售其土地，獲批准的「綜合發展區」計劃無法全面落實，屆時便須申請修訂已批准的計劃。小組委員會曾在有附帶條件的情況下批准在大埔鳳園的一個「綜合發展區」地帶內發展小型屋宇的同類申請，當時考慮到擬議的發展對落實「綜合發展區」的發展項目影響輕微。

166. 一名委員備悉兩名申請人並非輩下的原居村民，故他們難以在「鄉村式發展」地帶內覓得土地以發展小型屋宇。有些委員留意到這兩宗覆核申請的申請地點都在該「綜合發展區」地帶的邊緣，因此認為批准這兩宗申請不會對全盤落實「綜合發展區」的發展有很大影響。

167. 主席問到批准這兩宗在「綜合發展區」地帶內進行發展的覆核申請會否有法律上的影響，規劃署署長凌嘉勤先生回應說，該「綜合發展區」的發展項目申請人將須提交經修訂的總

綱發展藍圖，以反映他們未能收購某部分用地。此舉不會妨礙全盤落實已批准的發展項目。

168. 經進一步商議後，就編號 A/NE-SSH/97 的覆核申請，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請；而就編號 A/NE-SSH/96 的覆核申請，城規會亦決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，但所涉的政府土地須從這宗申請的申請地點剔出。這兩宗申請的規劃許可有效期至二零一九年四月十日；除非在該日期前，所批准的發展已各自展開或有關許可已各自續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可須各自附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議闢設化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。」

169. 城規會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城市規劃委員會批給規劃許可，地政總署便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署以業主身分全權酌情處理有關的小型屋宇申請，若予批准，或會附加條款和條件。該署不保證給予有關的小型屋宇通行權，也不保證批准闢設通往該小型屋宇的緊急車輛通道；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接西沙路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- (i) 該區現時沒有由渠務署維修保養的公共排水渠可供接駁。申請人須重新設置受影響的現有流徑。擬議的發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成不良影響。申請人／擁有人須妥善維修保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
 - (ii) 倘要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署及相關私人地段擁有人的許可和同意；以及
 - (iii) 申請地點附近現時沒有公共污水收集系統。不過，申請地點附近擬設的公共污水收集系統會根據渠務署進行的「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程計劃闢設；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線圖，如適用)，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
- (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓

架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 留意有關的規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。」

議程項目 19 及 20

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/91

擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏村第 375 約

地段第 1392 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/TM-SKW/92

擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏村第 375 約

地段第 1392 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 9889 及 9890 號)

[會議以廣東話進行。]

170. 主席告知委員，由於議程項目 19 及 20 所涉的兩宗覆核申請性質相若，加上兩個申請地點位置相近，因此可予一併考慮。

171. 劉智鵬博士在掃管笏管青路擁有一個單位，因此已就此議項申報利益。委員備悉劉智鵬博士已離席。

172. 以下規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

何婉貞女士 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

陳志華先生] 申請人代表

梁月梅女士]

173. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃署屯門及元朗西規劃專員向委員簡介兩宗申請的背景。

174. 規劃署屯門及元朗西規劃專員何婉貞女士借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 兩宗覆核申請的申請人(下稱「申請人」)於二零一四年十月三十一日及二零一四年十一月三日分別申請規劃許可，以期獲准在該兩個毗連的申請地點(下

稱「申請地點」)各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

(b) 二零一四年十二月十二日，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決定拒絕這兩宗申請，有關的理由是：

(i) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這兩宗申請並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；

(ii) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況支持這兩宗申請；

(iii) 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」，因為掃管笏村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展。更為適當的做法是把擬議小型屋宇發展集中在該地帶內，務求令發展模式有序，土地及基礎設施得以有效運用；以及

(iv) 倘批准這兩宗申請，會為該「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境及景觀質素下降。」

覆核申請

(c) 申請人於二零一五年二月一日提出覆核申請；

申請人的理據

- (d) 申請人為支持他們的覆核申請而提出的理據，撮述如下：
- (i) 儘管申請地點位於「綠化地帶」內，但卻屬掃管笏村的「鄉村範圍」。此外，其他村民拒絕提供土地予申請人興建新界豁免管制屋宇，因為其他村民亦需要土地興建有關屋宇；
 - (ii) 有超過 400 名村民符合資格興建新界豁免管制屋宇，但土地供應並不足以應付村民的需求；以及
 - (iii) 申請人無法負擔市區昂貴的樓價。倘城規會批准這兩宗覆核申請，申請人的住屋問題便得以解決；

申請地點和周邊地區

- (e) 申請地點平坦又長滿植物，位於掃管笏村的「鄉村範圍」內，並可由通往大欖涌水塘一條不合標準的鄉村道路接達；
- (f) 附近地區富有下列特色：
- (i) 緊貼申請地點北面是植物茂生的土地，北面較遠處是大欖郊野公園；
 - (ii) 緊貼申請地點東面和東南面是常耕／休耕的農地；
 - (iii) 西面有一幢小型屋宇（申請編號 A/TM-SKW/38），西南和東南面較遠處是掃管笏村的「鄉村式發展」地帶；以及

- (iv) 申請地點周圍饒富鄉郊特色，且有茂密植被覆蓋。

先前／同類申請

- (g) 申請地點涉及兩宗由同一名申請人提交擬作小型屋宇發展的先前申請（編號 A/TM-SKW/87 及 A/TM-SKW/88）；
- (h) 二零一四年八月八日，小組委員會拒絕該兩宗申請（編號 A/TM-SKW/87 及 A/TM-SKW/88），理由與現時這兩宗申請相同；
- (i) 在同一「綠化地帶」內，曾有三宗擬作小型屋宇發展的同類申請（編號 A/TM-SKW/38、A/TM-SKW/41 及 A/TM-SKW/51）先後於二零零三年五月十六日、二零零四年一月三十日及二零零六年九月二十九日獲小組委員會批准，因為當時在該「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付 10 年內的小型屋宇需求。

政府部門的意見

地政總署屯門地政專員

- (j) 根據最新的數字，掃管笏村仍未處理的小型屋宇申請為 145 宗，而原居村民代表在二零零九年預測未來 10 年的小型屋宇需求數字為 250 宗；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

- (k) 她對這兩宗申請有保留；
- (l) 申請地點被野草覆蓋，但在申請地點（編號 A/TM-SKW/91）的東北面範圍則發現長有常見的幼齡樹。從二零一四年的航攝照片可見，申請地點位於以村屋及林地為主、富鄉郊景觀特色的地方；

- (m) 儘管擬議用途與周圍環境的景觀特色並非不相協調，預計擬議發展對現有的景觀特色及資源不會造成重大改變或干擾，但批准擬建小型屋宇會擴大鄉村範圍，進一步蠶食林地，侵入該「綠化地帶」；
- (n) 其他相關政府部門對這兩宗覆核申請不表反對或沒有意見；

公眾意見

- (o) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲六份表示反對這兩宗覆核申請的公眾意見書；
- (p) 反對的主要理由是擬議發展與該區的規劃意向及特色不相協調；擬議發展會對附近地區的環境、排污、景觀、排水及交通方面造成累積性的影響；據觀察所得，申請地點及附近地區的景觀出現一些變化，懷疑有人進行了「先破壞、後建設」的活動；批准這兩宗覆核申請會影響有關鄉村的風水；以及申請人未有適當回應反對先前第 16 條規劃申請的公眾意見；

規劃署的意見

- (q) 根據下述規劃考慮因素及評估結果，規劃署不支持這兩宗覆核申請：
 - (i) 申請地點完全位於「綠化地帶」內，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有提供具體的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，准予在「綠化地帶」進行擬議用途；
 - (ii) 鑑於「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地能夠滿足小型屋宇的整體需求，因此，這兩宗申請不符合有關「臨時準則」。在《掃管笏分區計劃大綱圖編號 S/TM-SKW/12》所示的「鄉村式發展」地

帶內，連同《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/33》所示與上述地帶毗鄰的「鄉村式發展」地帶內，約有 11.14 公頃(或相等於約 446 幅小型屋宇用地)的土地可供使用，足以應付掃管笏村未來 10 年的小型屋宇需求(250 宗)，以及仍未處理的小型屋宇申請需求(145 宗)；

- (iii) 批准擬建小型屋宇會擴大鄉村範圍，進一步蠶食林地，侵入該「綠化地帶」。因此，從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留。
- (iv) 倘批准這兩宗申請，會為該「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境及景觀質素下降；
- (v) 在同一「綠化地帶」內，曾有三宗同類申請先後於二零零三年、二零零四年及二零零六年獲得批准，因為當時在掃管笏分區計劃大綱圖及屯門分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付 10 年內的小型屋宇需求，但現時並無因素足以支持對這兩宗覆核申請作同樣考慮；
- (vi) 自小組委員會拒絕這兩宗申請以來，申請地點及其附近地區的規劃情況一直沒有實質改變，因此並無規劃理據足以支持偏離小組委員會先前的決定；以及
- (vii) 所接獲的公眾意見均反對這兩宗覆核申請。

175. 主席繼而請申請人代表闡述這兩宗覆核申請。陳志華先生使用實物投影機上的圖則，陳述以下要點：

- (a) 雖然申請地點位於「綠化地帶」內，但亦位於「鄉村範圍」內，而以前即使村人口較少，在該「綠化地帶」的建屋申請均獲批准；
- (b) 有關的「鄉村式發展」地帶，其面積在過去 10 年已減少，而有些地方在沒有補償下已用作進行河道工程。此外，從政府部門方面沒有接獲涉及這兩宗申請的負面意見；
- (c) 當局接獲六份公眾意見書反對這兩宗在「綠化地帶」內進行擬議發展的申請，而理由是會對景觀造成負面影響。然而，申請人已承諾，倘申請獲得批准，便會落實綠化措施以緩解有關的影響；以及
- (d) 根據有關指引，倘申請地點有 50% 位於「鄉村範圍」內，便可進行小型屋宇發展。他不明白為何當局不批准現時這兩宗申請。

176. 由於申請人代表已完成陳述，主席請委員發問。

177. 副主席留意到，在二零零三年、二零零四年及二零零六年先後提交的同類申請均獲批准，理由是有關申請符合「臨時準則」；他詢問規劃署屯門及元朗西規劃專員，為何不支持現時這兩宗申請。何婉貞女士在回應時表示，根據地政總署的資料，掃管笏村未來 10 年的小型屋宇需求，較二零零三年、二零零四年及二零零六年的預測數字有所減少。此外，隨着毗鄰掃管笏村的一塊土地於二零零九年在屯門分區計劃大綱圖上改劃作「鄉村式發展」地帶後，有關「鄉村式發展」地帶的面積已擴大。就此而言，現時的情況與 10 年前不同，現時在該「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地，並無不足。為此，這兩宗覆核申請並不符合「臨時準則」，不獲支持。

178. 由於委員沒有再提出問題，主席告知申請人代表，這兩宗覆核申請的聆聽程序已完成，城規會在他們離席後會進一步商議，並會於稍後把決定告知申請人。主席多謝規劃署屯門及元朗西規劃專員及申請人代表出席會議。各人於此時離席。

商議部分

179. 主席請委員考慮，申請人在覆核申請中是否已回應小組委員會就第 16 條申請的拒絕理由所提出的關注事項。委員認為，申請人未有提供新的資料以回應小組委員會的關注事項。

180. 經商議後，城規會決定拒絕這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的拒絕理由，並認為該等理由恰當。每宗覆核申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這宗申請並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況支持這兩宗申請；
- (c) 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」，因為掃管笏村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展。更為適當的做法是把擬議小型屋宇發展集中在該地帶內，務求令發展模式有序，土地及基礎設施得以有效運用；以及
- (d) 倘批准這兩宗申請，會為該「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境及景觀質素下降。」

程序事宜

議程項目 21

[公開會議]

有關考慮《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排 (城市規劃委員會文件第 9872 號)

[會議以廣東話進行。]

181. 黃仕進教授就此議項申報利益，表示他擔任系主任的學系內一位同事曾與一非政府機構參與荔枝窩一項計劃。委員認為黃教授並非涉及直接利益，而此議項亦只屬程序性質，無須進行討論，故黃教授可以留在席上。

182. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。

183. 在兩個月的展示期內，共收到 114 份申述書。二零一四年十一月二十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到五份對申述的意見書。

申述及意見

184. 申述的意見大致可分為三組：

- (a) 第一組有 103 份申述書(R1 至 R103)，由北區區議會、村代表及個別人士提交。他們主要反對把大片私人土地劃為「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，並認為劃作「鄉村式發展」地帶的地方在地理上不適合發展小型屋宇。他們建議擴大「鄉村式發展」地帶，並把一些地方劃作康樂和復耕用途；
- (b) 第二組有六份申述書(R104 至 R109)，其中 R104 及 R105 由荔枝窩村的村代表及一名個別人士提交，主要反對保育區的範圍過大，認為會妨礙在區

內闢設基礎設施和進行「永續荔枝窩－農業復耕及鄉村社區營造計劃」（下稱「永續荔枝窩計劃」）。R106 至 R108 由香港鄉郊基金、綠田園基金及長春社提交，表示進行這項計劃是為了鼓勵復耕及活化荔枝窩。因此，他們建議縮小「綠化地帶」及沿海的「自然保育區」地帶，使「農業」地帶得以伸延。R109 建議把小灘和小灘南部的魚塘保留作農業用途；以及

- (c) 其餘五份申述書(R110 至 R114)歸入第三組，由環保／關注組織提交。R110 支持保育該區這一規劃意向，而 R111 至 R114 則主要是提出關注，認為生態價值高的地方值得保護；以及劃設「綠化地帶」不能達至保育的目的。他們建議縮小「鄉村式發展」地帶的範圍，並對此地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」施加更嚴格的規劃管制，以及把易受影響的地方改劃為「自然保育區」地帶。

185. 所收到的五份意見書(C1 至 C5)全由環保／關注組織及個別人士提交。他們反對第一組的申述(R1 至 R103)，理由是有關的康樂用途與區內生態和景觀價值俱高的環境格格不入；以及興建更多小型屋宇，對區內生態易受影響的生境會有負面影響。他們亦反對縮小「自然保育區」地帶的範圍，並建議對「農業」地帶施加更嚴格的規劃管制。

會議安排

186. 由於有關申述和意見主要關乎該區「鄉村式發展」地帶的範圍和環境保育，而這些問題引起了公眾關注，故建議由城規會全體委員作出考慮。聆聽會可於城規會的例會進行，無須另外安排時間進行。

187. 由於北區區議會、村代表、村民、環保／關注組織及個別人士的申述和意見所關注的事項相似並有緊密關連，因此建議把各項申述和意見合為一組，一併考慮。現暫定於二零一五年五月根據條例第 6B 條由城規會全體委員考慮有關申述及意見。

188. 秘書簡介完畢，主席請委員考慮能否分組聆聽有關申述和意見，以免出現見解不同的申述人和提意見人直接對質的情況。秘書表示，把見解不同的申述人及提意見人分組，以確保聆聽會可順利進行，是常見的做法。就此個案而言，由於村代表及環保組織皆支持「永續荔枝窩計劃」，把他們的申述和意見合為一組考慮，或可起互相推動的作用。副主席亦知道在有關鎖羅盆分區計劃大綱圖的申述和意見的聆聽會中，有村民舉述這項計劃作為成功例子，看來把有關申述和意見合為一組考慮，應不會有很大的問題。主席表示可以把有關申述和意見合為一組聆聽，委員表示同意，但必須特別安排意見不同的申述人和提意見人的座位，這樣才可更加確保會議順利進行。

189. 經商議後，城規會同意：

- (a) 依照文件第 3 段所述的建議安排，由城規會聆聽有關申述及意見；以及
- (b) 主席會因應出席聆聽會的申述人及提意見人數目，與秘書商討，決定是否需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 22

[機密項目，閉門會議]

190. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 23

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

191. 餘無別事，會議在下午七時結束。