

二零一六年十月七日舉行的城市規劃委員會
第 1124 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

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

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

霍偉棟博士

邱浩波先生

侯智恒博士

葉天祐先生

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(議項 1 至 3)

顧建康先生(議項 4 至 13)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生(議項 1 至 3)

黎惠儀女士(議項 4 至 13)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年九月二十三日第 1121 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一六年九月二十三日第 1121 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

- (i) 對已通過的城市規劃委員會
二零一六年四月一日第 1108 次會議記錄作出修訂
[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，已通過的城市規劃委員會二零一六年四月一日會議記錄第 5 頁第 4 段有打字錯誤，須予修訂，內容涉及擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安全街 11 號興建混凝土配料廠的一宗覆核申請(申請編號 A/FSS/235)；有關修訂是要指明規劃許可附帶條件(d)項所述「提供並落實設計及美化環境建議」是關乎向着樂鳴街的大廈外牆，內容應修訂如下：

「(d) 提供並落實大廈向着樂鳴街的外牆的設計和美化建議，而有關設計和建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

3. 城規會同意對該已通過的會議記錄作有關修訂。秘書表示會把經修訂的會議記錄上載至城規會網站，並會把經修訂的批准書送交申請人。

- (ii) 要求提供在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前考慮的五宗第 16 條規劃申請及一宗第 16A 條規劃申請的相關規劃文件

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書報告，二零一六年十月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處接獲朱凱迪議員辦事處提交的要求，讓其查

閱《2004年城市規劃(修訂)條例》(下稱「修訂條例」)生效前由城規會或其轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於一九九二年至二零零三年間考慮的五宗第16/第17條規劃申請(編號A/DPA/SK-PK/7、A/DPA/SK-PK/30、A/SK-PK/9、A/SK-PK/36及A/SK-PK/94)及一宗第16A條規劃申請(編號A/SK-PK/94-1)的相關規劃文件，其中第16A條申請是關乎延長編號A/SK-PK/94申請的已核准發展項目的展開時限。

5. 就該等在修訂條例生效前提交的規劃申請及根據《城市規劃條例》第16A條提交的申請，並無法例規定須公開申請內容予公眾查閱；有鑑於此，秘書處的既定做法是徵求申請人同意後才把這類第三者資料提供予公眾人士。

6. 委員備悉這個既定做法，並同意秘書處按這個做法處理有關事宜和回覆查詢人。

[黎庭康先生及伍穎梅女士此時到席。]

7. 續議事項(iii)以機密形式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號S/NE-KP/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第10180號)

[此議項以廣東話進行。]

8. 主席表示，有關的申述和意見會分為兩組，一併考慮。

9. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司現時與陳頌鳴先生(世界自然基金會香港分會代表)(R1)、張文然

先生(R12)、宋彼得先生(R44)和李源發先生(R97)有業務往來

- 張國傑先生 — 其公司過去與世界自然基金會香港分會(R1)有業務往來
- 何安誠先生 — 與司馬文先生(C1，以及創建香港(R4)的共同創辦人及行政總裁)相識

10. 鑑於黎庭康先生、張國傑先生和何安誠先生與上述申述人和提意見人的關係並非密切，而且他們並無與上述申述人和提意見人討論或參與有關事項，因此委員認為黎庭康先生、張國傑先生和何安誠先生不涉及密切利益，同意他們可留在席上。

A 組

(R1 至 R8 及 C1 和 C2)

簡介和提問部分

11. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其餘申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽有關的申述和意見。

12. 以下政府的代表，以及申述人／提意見人或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

- 蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃
- 張國偉先生 — 漁農自然護理署(漁護署)高級自然護理主任(北)

廖家業先生 — 漁護署自然護理主任(北)

申述人／提意見人或他們的代表

R 1 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R 2 – 香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

R 3 – 嘉道理農場暨植物園公司

R 4 – 創建香港

C 1 – 司馬文

C 2 – NG Chun Wing

聶衍銘先生]

金怡霖女士] 申述人和提意見人的代表

13. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序如下：

- (a) 主席會邀請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介有關背景，隨後會邀請申述人的代表按他們的申述編號輪流作口頭陳述，接着由提意見人的代表作口頭陳述；
- (b) 為確保會議能有效地進行，每名申述人／提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述；
- (c) 在申述人／提意見人或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們；
- (d) 在所有出席聆聽會的 A 組申述人／提意見人或他們的代表完成口頭陳述後便會進行答問環節，委員可向政府的代表、申述人／提意見人或他們的代表提問；

- (e) 答問環節完結後，主席會請 A 組申述人／提意見人或他們的代表離席，而政府的代表將留在席上以待進行 B 組的聆聽會；以及
- (f) 在 A、B 兩組的聆聽會結束後，城規會會在申述人／提意見人、他們的代表和政府的代表缺席的情況下商議有關申述，並在稍後時間通知他們城規會的決定。

14. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

15. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按詳載於文件的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一六年二月十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/1》，以供公眾查閱。城規會共收到 97 份申述書和 2 份意見書；

申述

- (b) 二零一六年八月十九日，城規會決定把申述和意見分為兩組考慮：
 - (i) A 組——併聆聽由環保／關注團體(包括世界自然基金會香港分會(R1)、香港觀鳥會(R2)、嘉道理農場暨植物園公司(R3)和創建香港(R4))及個別人士提交的 8 份申述書(R1 至 R8)和 2 份意見書(C1 及 C2)。這一組大致支持劃設「自然保育區」地帶，並就該分區計劃大綱草圖提出意見。R4 同時表示反對該草圖；以及
 - (ii) B 組——併聆聽 89 份申述書(R9 至 R97)。這些申述書分別由鄉議局(R9)、沙頭角區鄉

事委員會執行委員(R10)、原居民代表(R10至 R12)、村民及個別人士提交，表示反對該分區計劃大綱草圖，主要理由是「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶不夠大、不應把私人土地劃為保育地帶，以及擬備草圖時沒有尊重村民的意見；

規劃區

- (c) 規劃區(下稱「該區」)涵蓋的土地總面積約為 90.27 公頃，分為鳳坑、谷埔及榕樹凹三個支區。該區位於新界東北邊緣，被船灣郊野公園包圍，北臨沙頭角海；
- (d) 該區沒有車路，最接近的公共道路是新娘潭路，位於西面鹿頸近雞谷樹下的地方。沙頭角海南岸設有步行徑，連接該區與鹿頸。三個支區設有碼頭／渡頭。該區沒有公共排污系統；
- (e) 該區主要有林地、灌木林、休耕農地、低窪濕地生境(包括淡水／鹹淡水沼澤、潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢、海草)、河道、河口紅樹林及岩岸／沙灘，是船灣郊區更廣大的自然系統的一部分。整體來說，該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，景觀價值高，海邊的行人徑是遊人和遠足人士漫步的熱點；

[林光祺先生此時到席。]

鳳坑

- (f) 鳳坑面積約為 9.32 公頃，中部主要有一座有植被的長形小圓丘，分隔着兩片地勢緩緩向南部的山巒上升的平地。鳳坑有一些具重要保育價值的植物和保育方面須關注的蝴蝶品種，南面和西面的林地毗連船灣郊野公園。鳳坑村是這個支區唯一的認可鄉村，西南面是一片長有成齡樹的林地，東北面是淡水／鹹淡水沼澤，西部有一條天然河溪，該區北緣

沿岸有一堤壩和一小段岩岸，也有河口紅樹林。在鳳坑村現有村落的前方和旁邊，以及該天然河溪沿岸有一些休耕農地，大部分長有雜草和灌木；

谷埔

- (g) 谷埔面積約為 62.82 公頃，沿海有一大片平地，向着西北面的大環，另有兩塊狹長的平地夾在山坡之間，向南伸入內陸。此區三面皆毗連船灣郊野公園有植被的山坡，臨海的一方建有一長堤壩，東西兩端是沙灘／岩岸。此支區的認可鄉村包括谷埔老圍和谷埔新屋下，以及內陸的二肚、三肚、四肚和五肚。村落散布在近海的淡水／鹹淡水沼澤外圍，夾雜在東面那些季節性濕草地／灌木林當中的零散沼澤地之間，或內陸的山麓丘陵處。谷埔老圍、谷埔新屋下、三肚和五肚的村後為長有成齡樹的林地，林中有具重要保育價值的植物品種。此支區也有天然河溪，從南面流向北面，包括鑑定為「具重要生態價值的河溪」由五肚流向谷埔新屋下約一公里的河段。此支區育有多種蜻蜓和淡水魚，為超過 100 種蝴蝶及具保育價值的濕地植物提供理想的生境。區內的休耕農地大部分長有雜草和灌木，大致分布在現有村落周圍；
- (h) 區內的啟才學校和協天宮，以及位於谷埔老圍的楊氏宗祠和李氏宗祠，都是三級歷史建築物，具保存價值，而「谷埔具考古研究價值地點」的大部分範圍亦在此支區內；

榕樹凹

- (i) 榕樹凹面積約為 18.13 公頃，有一大片平地，東北面朝向榕樹凹灣，範圍至西南面的狹窄山谷，周圍被有植被的山坡環繞。榕樹凹村是此支區唯一的認可鄉村，是一條形狀狹長的村落，基本上無人居住，位於東面的淡水／鹹淡水沼澤與西面長有成齡樹的林地之間。沿海有一堤壩，東端是沙灘／岩岸。根據記錄，此支區亦有保育方面須關注的植物

和蝴蝶品種。此支區也有一條長約 750 米的「具重要生態價值的河溪」，是淡水魚出沒的熱點，曾錄得稀有的菲律賓枝牙鰕虎魚的踪影。區內的休耕農地大部分長有雜草和灌木，位於村落附近；

規劃意向

- (j) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美景互相輝映。除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；

區內諮詢

- (k) 規劃署分別於二零一五年九月十四日及十月二日就《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》諮詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會。他們都強烈反對該草圖，理由主要是「鄉村式發展」地帶不足以應付原居村民發展小型屋宇的需求，以及把私人農地劃為保育地帶會剝奪土地擁有人的權益。他們認為，土地擁有人的意見並沒有在該草圖上反映。他們主要建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍、把私人農地劃為「農業」地帶，以及為鄉村闢設通道；
- (l) 二零一六年三月九日，規劃署就已刊憲的《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/1》諮詢沙頭角區鄉事委員會。他們強烈反對該草圖，認為他們的意見不受尊重，並建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍、把私人農地劃為「農業」地帶，以及政府應就劃為「自然保育區」地帶的私人土地作出賠償。規劃署先前於二零一五年九月十四日就該草圖諮詢北區區議會。由於草圖沒有修訂，北區區議會認為無須再作諮詢；

申述的主要理據、申述人的建議和回應

- (m) 申述的主要理據和申述人的建議撮錄於文件第 2.2 至 2.19 段，對申述理據和申述人建議的回應則撮錄於文件第 6.16 至 6.39 段。有關的重點如下：

A 組(R1 至 R8)

- (i) R1 至 R3 及 R5 至 R7 支持草圖上的「自然保育區」地帶，R5 及 R7 亦支持草圖上的「農業」地帶及／或「鄉村式發展」地帶。R4 雖然對草圖許多方面的規劃大致感到滿意，但基於環境保護問題及小型屋宇發展的不良影響而反對草圖；
- (ii) 回應－備悉所有表示支持的意見；

該區具重要生態價值(R1 至 R4 及 R8)

- (iii) 該區的林地樹木茂密，在生態上與周邊的船灣郊野公園緊密相連。該區的濕地綜合區育有多種具保育價值的蜻蜓目昆蟲、淡水魚及淡水蟹。該區還有兩棲類動物、爬行類動物及哺乳類動物。R2 亦提交了在該區錄得的 104 種雀鳥(包括 31 個具保育價值的品種)的資料。R8 亦認為，沙頭角海是香港所餘無幾有紅樹林馬蹄蟹棲息的「未受干擾」生境之一；
- (iv) 建議－把林地、季節性濕地、天然河溪及其 30 米範圍內的河岸區涵蓋的地方劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；
- (v) 對上述理據和建議的回應是：
- 該區一派自然鄉郊風貌，景色宜人，保育和景觀價值高，擬備草圖時，這是重要的考慮因素。在制訂土地用途地帶時，已特別留意要保護該區重要的生態

及景觀價值，同時顧及毗連的船灣郊野公園的自然系統；

- 備悉部分申述人所提交的生態資料。當局在擬備草圖的過程中，已考慮到該區的重要生態價值；
- 生態較易受影響的地方，包括三個支區鄉村後方的成齡樹林、淡水／鹹淡水沼澤及鳳坑的河口紅樹林，已劃為「自然保育區」地帶。至於廣闊的林地和灌木林、河溪及餘下的河岸區、部分季節性濕草地和岩岸／沙灘，則主要劃為「綠化地帶」；以及
- 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，「具重要生態價值的河溪」上游河段的河岸區與毗鄰地方有着相似的生境和土地狀況，現時把這些河岸區劃為「綠化地帶」實屬恰當，切合毗鄰地方的情況。漁護署亦認為，在草圖所劃設的兩個保育地帶，根據一般推定，都不宜進行發展，可以透過規劃充分保護該區的自然環境，故做法恰當；

小型屋宇發展對環境造成不良影響(R1 至 R4 及 R7)

- (vi) 化糞池及滲水井系統不能有效處理家居污水，加上相關的建造工程及基礎設施，小型屋宇發展會對自然環境(特別是周邊的濕地生境)造成不良影響；
- (vii) 建議一把「屋宇」用途從「農業」地帶及／或「綠化地帶」的《註釋》中刪除(R4 及 R7)；
- (viii) 對上述理據和建議的回應是：

- 目前的行政制度已有足夠的管制，確保個別小型屋宇發展項目對周邊環境不會造成不可接受的影響。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》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池；
- 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號「保護天然河道／河流免受建造工程的不良影響」的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須徵詢和收集漁護署和相關當局的意見；
- 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環保署、漁護署、水務署、渠務署、土木工程拓展署(就斜坡事宜)、運輸署、消防處(就緊急車輛通道事宜)及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見，以避免小型屋宇發展對周邊環境造成不良影響。申請人亦須遵守與發展計劃／方案相關的標準與規例；
- 「農業」地帶及「綠化地帶」《註釋》的土地用途表，主要是參照城規會通過的《法定圖則註釋總表》而訂定。「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及「屋宇」用途，分別屬「農業」地帶和「綠化地帶」的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可方可發展；

- 如在這兩個地帶發展小型屋宇，必須提出規劃申請，規劃署會就有關申請徵詢相關政府部門的意見，評估所發展的小型屋宇對周邊地區可能造成的不良影響。城規會將會按每宗申請的個別情況，以及根據當時的規劃情況、相關指引及相關政府部門的意見作出考慮；以及
- 事先未取得城規會的規劃許可，不得在「農業」地帶及「綠化地帶」進行可能會對自然環境造成不良影響的河道改道或填土／填塘等工程。有關建議欠缺有力的理據支持；

劃設「農業」地帶(R1至R5及R7)

- (ix) 谷埔內的「農業」地帶是季節性濕草地／灌木林，在水文和生態上與毗鄰的沼澤／濕地綜合區相連。涉及使用除害劑及肥料的農業活動會對沼澤／濕地生境造成不良影響；
- (x) 該區並無大規模的農業活動，而「農業用途」是保育地帶經常准許的用途。由於「農業」地帶有機會作小型屋宇發展，因此，R1至R4不支持劃設該「農業」地帶。R4還認為村民旨在進行發展，而非復耕，因為鳳坑及谷埔有一些土地已與私人公司簽立買賣合約；
- (xi) 對上述理據的回應是：
- 為促進有人居住的鄉村復興農業活動，並保存該區的鄉郊格局，規劃署在諮詢漁護署後，把鳳坑和谷埔老圍現有村落附近，約 3.94 公頃具復耕潛力的休耕農地劃作「農業」地帶。該幅農地地勢較為平坦，而且較易到達，現時長滿雜

草和灌木。雖然一般來說，「農業用途」是「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶經常准許的用途，但在適當地方劃設「農業」地帶可更清晰地表達該地方用作農業活動的規劃意向；以及

- 至於有申述人關注農業活動對生態造成不良影響，漁護署表示農耕和保育兩者可以並存；

[余烽立先生此時到席。]

保育方面的規劃管制不足(R1、R2及R4至R7)

(xii) 鳳坑及谷埔最近有樹木被砍伐。當局應透過加強管制破壞土地及環境的活動，對砍伐樹木的行為作出懲處；

(xiii) 建議一

- 在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的《註釋》施加限制砍伐樹木和清除植被的規定(R1、R2及R4)；
- 長遠而言，應訂立樹木法，以管理及保護自然環境(R6)；以及
- 評估已受干擾的生境的保育價值時，須充分考慮有關土地孕育原有物種的地文特點(R7)；

(xiv) 對上述理據和建議的回應是：

- 除了把保育和景觀價值高的地方劃為根據一般推定不宜進行發展的「綠化地帶」和「自然保育區」地帶外，也有其他措施保護動植物。《林區及郊區條

例》(第 96 章)禁止在政府土地上的林區及植林區內砍伐、切割、焚燒或摧毀樹木或生長中植物。其附屬法例《林務規例》(第 96 章 A)禁止採摘、砍伐、售賣或管有列明的植物品種。《野生動物保護條例》(第 170 章)透過禁止在本港狩獵或管有附表所列的受保護野生動物或狩獵器具，以保護本港的野生動物。關於私人土地上的樹木，在新批地段的契約中通常會有保護樹木的條款，但將新界土地批租作農業用途的集體政府租契則沒有任何保護樹木的條款；

- 要管制砍伐樹木，《城市規劃條例》未必是達到此目的的適當工具。《城市規劃條例》主要是為有系統地擬備規劃圖則訂定條文，以就土地的用途和發展提供指引，並施加管制。砍伐樹木和清除植被本身並不構成發展；
- 訂立樹木法的建議不屬城規會職權管轄範圍，規劃署會將建議轉交相關的政府決策局／部門考慮；以及
- 考慮到保育和景觀價值高的地方的自然生境，以及毗連的船灣郊野公園的自然系統，分區計劃大綱圖把這些地方劃為「綠化地帶」和「自然保育區」地帶。這些地帶內的發展將受到嚴格管制，必須先取得城規會的規劃許可。對於蓄意破壞鄉郊自然環境的行為，城規會絕不會從寬處理。城規會會按行之有效的做法處理「先破壞，後建設」的個案；

其他意見(R8)

- (xv) 禁止任何與保護沙頭角海的獨特海洋生態系統有抵觸的土地用途或活動；

- (xvi) 回應—有關建議不屬城規會職權管轄範圍，或與草圖沒有直接關係。當局會適當地將上述意見轉交相關的政府部門考慮。

B 組(R9 至 R97)

「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇需求(R9 至 R10、R11 至 R16、R19 至 R23、R25、R27、R29 至 R38、R40 至 R41、R44、R46 至 R47、R49、R51、R52、R54 至 R55、R62、R66 至 R67、R72、R79、R80、R83 至 R86、R90 至 R92 及 R95)

- (xvii) 「鄉村式發展」地帶不足以應付原居村民發展小型屋宇的需求；

- (xviii) 當局估計谷埔村的人口約為 67 人，並據此劃定谷埔的「鄉村式發展」地帶。然而，該估計並不正確，谷埔村的實際人口遠高於此數。雖然村民因鄉村缺乏通道及其他基礎設施而遷離，但他們沒有放棄祖先遺留下來的家園，並且會返回鄉村居住；

- (xix) 應是先發展後保育。「鄉村式發展」地帶應按每條村男性原居村民的人數劃設，或擴大「鄉村式發展」地帶範圍，以提供更多土地用作發展。應准許申請在農地興建小型屋宇，並應把屋地劃為房屋發展用途；

- (xx) 對上述理據的回應是：

- 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「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、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；

- 規劃署初步估計需要約 35.65 公頃土地，以應付合共為數 1 426 幢的小型屋宇需求。為了盡量減輕小型屋宇發展對該區自然環境造成的不良影響，加上考慮到該區基礎設施有限，當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展。「鄉村式發展」地帶的土地面積將不會從一開始便能完全應付小型屋宇的土地需求，此舉是為了把這類發展局限在毗鄰現有村落的合適地方，使發展模式較具條理，同時在土地運用和基礎設施及服務的提供方面，較具經濟效益；
- 現在草圖上劃為「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展的土地總面積約 5.88 公頃。「鄉村式發展」地帶內約有 2.58 公頃可用土地(相等於約 102 幅小型屋宇用地)，可應付三宗尚未處理的小型屋宇申請，以及約 7%的預測小型屋宇需求(總需求量为 1 426 幢屋宇)；
- 當局制訂草圖時，參考二零一一年人口普查的資料，估計整區人口約為 67 人。事實上，人口數字只是有助擬備草圖的其中一項指標和反映該區特色的背景資料；以及
- 區內有多幅屋地零散分布，遠離現有村落及／或位於環境易受影響的地方。這些屋地大多面積細小並已批租作廁所用途，故並無納入「鄉村式發展」地帶。如擬發展／重建小型屋宇，可向城規會提出申請，城規會會按個別情況考慮每宗申請；

「農業」地帶不夠大(R9 至 R11、R19 至 R20、R23、R34 至 R38、R40、R42、R47、R59、

R66 至 R67、R69、R72、R75、R80、R84、
R91 至 R92 及 R94)

- (xxi) 保育地帶會限制該區的農業活動，不利復耕。該區劃為「農業」地帶的土地不足；
- (xxii) 建議一把農地劃為「農業」地帶而不是保育地帶，或保留農地作農業用途；
- (xxiii) 對上述理據和建議的回應是：

- 為促進有人居住的鄉村復興農業活動，並保存該區的鄉郊格局，把鳳坑和谷埔老圍現有村落附近，約 3.94 公頃具復耕潛力的休耕農地劃作「農業」地帶。該農地地勢較為平坦，而且較易到達；以及
- 一般來說，「農業用途」是「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶經常准許的用途；

反對把私人土地劃為保育地帶(R9 至 R41、R43 至 R97)

- (xxiv) 在沒有給予賠償或未有徵得土地擁有人同意的情況下把私人土地劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，侵犯了土地擁有人的私人土地權利／權益，做法不合理或不公平。該分區計劃大綱草圖漠視原居村民的權利和權益。原居村民的權利和權益應受《基本法》第四十及一百二十二條、一九九一年《中國華僑保護法例》第九條及《公民權利和政治權利國際公約》第十七及二十五條所保障；

(xxv) R 80 認為該區的發展潛力有限，而由於市區的擴展不會侵進附近的郊野公園，所以不必把農地及許可墓地劃為保育地帶；

(xxvi) 建議 —

- 重新考慮或撤回在私人土地劃設的保育地帶或該區規劃的土地用途，作出賠償或收回「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的土地；
- 建議政府在政府土地上開闢濕地，把谷埔村私人土地上的生物遷移到該濕地 (R 58)；
- 只把谷埔由堤壩延伸至鄉村的 50 米範圍內的政府土地劃為「自然保育區」地帶，並設定「綠化地帶」時限，其後作出檢討 (R 62)；

(xxvii) 對上述理據和建議的回應如下：

- 這份草圖所劃設的土地用途地帶不大可能會構成「徵用」財產而須支付補償，因為這份草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。只要是為了達到作出更佳的規劃管制這個合法目的，而有關土地又可作「經常准許的用途」，以及須先取得規劃許可才可進行的其他用途，看來該草圖並沒有違反《基本法》第六及一百零五條有關保障財產權的規定；
- 只要在《基本法》生效前，《城市規劃條例》下的分區計劃大綱圖制度已限定了獲確認的傳統權益，如今根據此條例，以這份草圖對有關權益合法施加

「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的規劃管制，也就不違反《基本法》第四十條。由於這份草圖不會導致租金的改變，因此《基本法》第一百二十二條並不適用；

- 《中國華僑保護法例》(一九九一年)並不存在於內地法律中，亦未列於《基本法》附件三。因此，根據《基本法》第十八條，該法例在香港特別行政區並不適用；
- 這份草圖的土地用途地帶規劃並無違反《公民權利和政治權利國際公約》第十七及二十五條。該公約第十七條訂明，任何人均享有其私生活、家庭或住宅免受無理或非法侵擾的權利。該條文並不適用於現時情況，即使適用，草圖亦沒有違反該條文的規定，因為任何侵擾均不是無理或非法。至於該公約第二十五條，申述人並無提出具體論據，證明這份草圖如何影響其參與公共生活。無論如何，申述人及村民都有充分機會參與擬備這份草圖的過程；
- 某生境是否位於政府土地不應是制訂土地用途地帶時唯一考慮的因素；
- 有關的政府土地是淡水／鹹淡水沼澤的一部分，已劃為「自然保育區」地帶。漁護署認為，現時所劃的「自然保育區」地帶範圍已適當反映這個生境重要的生態價值；以及
- 當局不時檢討並適當修訂法定圖則，以配合個別地區不斷轉變的社區需要和期望；

在谷埔劃設的「政府、機構或社區」地帶不合理
(R50、R62、R67及R96)

(xxviii) 啓才學校及協天宮屬谷埔村所有，將其劃作
「政府、機構或社區」用途並不合理；

(xxix) 對上述理據的回應如下：

- 啓才學校及協天宮位於谷埔村的「鄉村範圍」外，與谷埔現有村落和「鄉村式發展」地帶分隔；以及
- 「政府、機構或社區」地帶約有 32% 的地方是私人土地；而設立此地帶的主要目的，是要反映具保存價值的三級歷史建築物的現有用途；

為鄉村關設通道(R9、R12、R29至R33、R40、
R44、R46至R47、R49、R55、R70、R72、
R88、R91至R92及R97)

(xxx) 政府應為鄉村關設通道，以改善交通連繫，
方便村民在鄉村生活；

(xxxix) 對上述理據的回應如下：

- 根據草圖的《註釋》說明頁，在圖則涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的道路工程一般屬經常准許的用途；以及
- 該區現時沒有車輛通道，主要經由鹿頸一條步行徑及三個支區的碼頭／渡頭前往。相關的政府部門會一直留意該區在基礎設施方面的需要，並視乎有否資源關設所需設施；

不尊重持份者的意見(R9 至 R10、R12、R29 至 R39、R42、R44、R49、R53、R55 至 R57、R60、R66、R68、R69、R74 至 R77、R80 至 R81、R84、R86、R89、R93 至 R94 及 R96)

(xxxii) 持份者是村民而不是政府／環保團體。村民才有資格就該分區計劃大綱草圖或鄉村的規劃提供意見。然而，政府擬備該草圖時沒有尊重村民的意見。政府應諮詢村民和充分考慮他們的意見；

(xxxiii) 對上述理據的回應如下：

- 在制訂草圖期間，規劃署曾徵詢公眾（包括北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、相關鄉村的原居民代表、村民及環保／關注團體等其他相關持份者）的意見，並將收集到的意見向城規會匯報，讓其作初步考慮和進一步考慮，然後才把草圖刊憲；以及
- 草圖刊憲後的法定圖則制訂程序包括展示草圖供公眾查閱，以及聆聽收到的申述及意見。根據《城市規劃條例》，這個程序本身已屬公眾諮詢程序。城規會考慮相關的規劃因素和收到的申述及意見，才作出決定；

其他意見(R67)

(xxxiv) R67 反對把沙頭角地區納入船灣郊野公園範圍；以及

(xxxv) 回應—上述意見不屬城規會職權管轄範圍，或與草圖沒有直接關係。當局會適當地將上述意見轉交相關的政府部門考慮；

對申述的意見及回應

- (n) 意見書 C1 及 C2 由兩名個別人士提交，表示反對 B 組申述(R9 至 R97)有關擴大「鄉村式發展」地帶和劃設「農業」地帶的建議。他們的意見與 A 組申述的理據相似，上文第 15(m)(v)、(xi)及(xx)段所詳述對有關申述的回應亦相關；

規劃署的意見

- (o) 備悉申述 R1 至 R7 對該分區計劃大綱草圖及個別土地用途地帶表示支持的意見；以及
- (p) 規劃署不支持 R8、R9 至 R97 以及 R1 至 R7 餘下部分的申述內容，並認為不應順應這些申述修訂該分區計劃大綱草圖。

16. 主席請申述人／提意見人及他們的代表闡釋他們的申述／意見。

R1－世界自然基金會香港分會

17. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 鳳坑、谷埔和榕樹凹三個支區處於天然的狀態，與附近船灣郊野公園在生態上緊密相連。該三個支區的生態環境相若，每區都有多條河溪(包括「具重要生態價值的河溪」)由高地穿越林地流到低窪地區的堤壩旁邊，形成淡水／鹹淡水沼澤。堤壩的出水口附近有潮間泥灘和紅樹林，鄉村後面是長有成齡樹的林地。這些環境孕育了多個依賴濕地生存的物種，包括那些具保育價值的物種。他們支持劃設「自然保育區」地帶，以保護該重要的濕地綜合區；
- (b) 關注在谷埔劃設的「農業」地帶。根據規劃署擬備的文件圖 H-3，該「農業」地帶是季節性濕草地／灌木林，雖然有一條行人徑將該處與西面劃為「自然保育區」地帶的地方分隔開，但實際上兩者狀況相似。該兩個地方在水文和生態上緊密相連，應將

兩者視為濕地系統不可或缺的部分。由於小型屋宇發展屬「農業」地帶的第二欄用途，而「農業」地帶內小型屋宇申請獲批的比率高達 62.5%，憂慮日後的發展或會對生態及水質造成不良影響。小型屋宇發展項目增加，可能帶來與化糞池及滲水井系統相關的環境和衛生問題，包括污水量超逾泥土的天然淨化能力、污水溢出地面及污水流入明渠等問題。建議把該「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以免對重要生境造成不良影響；

- (c) 谷埔和榕樹凹的天然河溪和其河岸區提供具保育價植物種的重要生境。由於該等地方位於「鄉村範圍」內，而且在草圖上劃為「綠化地帶」及／或「農業」地帶，憂慮日後在該等地方進行發展會對生態和水質造成不良影響。因此，該等河溪和其沿岸亦應改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；以及
- (d) 察悉最近在谷埔地區發現有人砍伐樹木，因此建議在相關地帶的備註加入對砍伐樹木的規劃管制。

R2 – 香港觀鳥會

18. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 三個支區與附近船灣郊野公園在生態上緊密相連，該區的生態價值高，亦具重要保育價值。他們支持草圖的規劃意向，即保護該區的高保育和景觀價值；
- (b) 香港觀鳥會在該區錄到 118 種雀鳥，包括 34 個具重要保育價值的品種及 27 個水鳥和依賴濕地生存的鳥類品種。此外，該區亦錄得林鳥、田野雀鳥和猛禽，它們均具有保育價值。以上記錄顯示該區擁有健康的生態系統，區內未受干擾的各類天然生境應受到充分保護。他們支持劃設「自然保育區」地

帶，以保護谷埔、鳳坑和榕樹凹內生態價值高的生境；

- (c) 該區沒有公共污水渠，須依靠化糞池及滲水井系統處理污水。由於該區沒有車路連接，故關注如何能妥善地維修保養化糞池及滲水井系統，清除淤泥。事實上，眾所周知，化糞池及滲水井系統可能會產生環境及衛生問題，因為假如系統的位置貼近水道，以及維修保養不足，此類處理設施或許不能有效清除污染物；
- (d) 未敷設污水設施地區所排出的污水是影響附近水道水質的污染源頭。該區規劃人口約為 550，該區的「鄉村式發展」地帶與周圍易受破壞的天然環境並不協調，因為這些「鄉村式發展」地帶可能會對「自然保育區」地帶內濕地的生態價值造成不良影響。因此，他們不支持其他申述人提出有關擴大「鄉村式發展」地帶的建議；
- (e) 根據規劃署擬備的文件圖 H-3，谷埔的「農業」地帶是季節性濕草地／灌木林，有河溪由高地穿越該「農業」地帶流到堤壩附近劃為「自然保育區」地帶的淡水／鹹淡水沼澤。根據實地視察所見，該劃為「農業」地帶的地方即使在十一月仍是一片濕地，這顯示有關河溪(包括「具重要生態價值的河溪」)和該「農業」地帶與「自然保育區」地帶內的濕地生態在水文上相連。因此，應充分保護該位於「自然保育區」地帶的上游區域的「農業」地帶；
- (f) 在該「農業」地帶內進行涉及填土及／或使用肥料和除害劑的農業活動，可能會導致水污染或令濕地生境消失。此外，他們亦關注在「綠化地帶」及「農業」地帶發展小型屋宇(這兩個地帶內小型屋宇申請獲批的比率約為 55%)會對「具重要生態價值的河溪」和其河岸區及濕地生境造成不良影響；以及

- (g) 應採用生態系統的方式保護整個濕地綜合區。建議把所有河溪(包括「具重要生態價值的河溪」)和沿河 30 米範圍內的地方及該「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以進一步保護季節性濕地。

R3 – 嘉道理農場暨植物園公司

R4 – 創建香港

C1 – 司馬文

C2 – NG Chun Wing

19. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 自二零零三年起，嘉道理農場暨植物園公司進行的研究一直有監察三個支區的生態價值；
- (b) 劃設「農業」地帶的目的令人存疑。鳳坑和谷埔的「農業」地帶均位於兩條鄉村的「鄉村範圍」內，該些地方並無活躍的農業活動；
- (c) 谷埔內劃為「農業」地帶的地方屬季節性濕草地，與「自然保育區」地帶內的淡水／鹹淡水沼澤在水文和生態上緊密相連。至於鳳坑的「農業」地帶，已在一項有關沙頭角的規劃研究內鑑定為淡水沼澤。這片沼澤同樣與「自然保育區」地帶內的濕地緊密相連；
- (d) 位於鳳坑和谷埔內，以及在「不包括的土地」外的風水林、蘆葦叢、紅樹林和其他多處，最近有樹木被砍伐和植被被清除。該些樹木及紅樹林是被人以工具砍伐的。此外，鄉村內掛上了一些橫額，表示反對政府對該地區所作的規劃；
- (e) 樹木被砍伐和植被被清除後，一些樹木及植物已開始重新生長。這情況顯示，若當局妥善管制該區的發展，自然環境和生境會得到充分保護；以及

- (f) 「農業」地帶內准許發展小型屋宇。據悉，「農業」地帶內申請獲批准的比率超過六成。由於「農業」地帶與「自然保育區」地帶在水文和生態上緊密相連，而化糞池及滲水井系統又未必能有效清除濕地區內的污染物，因此建議把「農業」地帶改劃為保育地帶。

20. 申述人／提意見人或他們的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

21. 一名委員詢問該些有樹木被砍伐和植被被清除的地方屬何土地用途地帶。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，相關的政府部門(包括規劃署、漁護署和地政總署)進行了多次實地視察，發現有樹木被砍伐及植被被清除的地方散布在鳳坑及谷埔兩個支區各處，主要位於保育地帶內，與鄉村並不接近。由於該些樹木是被人以工具砍伐，而且涉及私人土地和政府土地，相關的政府部門正跟進此事。

22. 一名委員詢問申述人，他們認為該區何處適合進行農業活動。聶衍銘先生表示，「農業用途」是「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」及「自然保育區」地帶經常准許的用途，任何復耕或真正的耕作活動不會因劃設這些用途地帶而受影響。

23. 一名委員詢問 R3 的代表，如何能在自然保育與促進該區的農業活動之間取得適當的平衡。聶衍銘先生表示，「農業用途」是分區計劃大綱草圖上「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」及「自然保育區」地帶經常准許的用途。在其他地區，無論是村民的訴求、環保團體的建議及發展商的意見都表示，政府應考慮就私人土地上具重要保育價值的地方作出收地或換地安排。事實上，政府的新自然保育政策亦提及這些措施。政府應認真考慮這些措施會為公眾帶來的裨益。

24. 一名委員請沙田、大埔及北區規劃專員闡釋如何能保護「自然保育區」地帶的生態完整，使之免受毗鄰「農業」地帶的農業活動影響。蘇震國先生借助航攝照片說明鳳坑和谷埔均位處山谷內，該山谷以往有範圍廣闊的農田，作耕作之用。河流由高地經過該些農田，流向海邊的低地。在農業活動停止後，高地有部分農田變成了林地，而低地亦形成了沼澤和池

塘。劃為「農業」地帶的地方主要是季節性濕草地／灌木林，位於鳳坑及谷埔老圍現有村落附近的沼澤與高地之間。雖然一般來說，「農業用途」是「自然保育區」地帶及「綠化地帶」經常准許的用途，但在鄉村附近的適當地方劃設「農業」地帶可更清晰地表達該地方用作真正農業活動的規劃意向，滿足村民對復耕的訴求，從而盡量減少干擾「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內的自然環境及／或生態生境。支區內現有的渡頭有助把農產品運送出該區。至於榕樹凹，由於該支區基本上無人居住，故沒有劃設「農業」地帶。蘇先生回應同一名委員的提問時補充說，劃作「農業」地帶的土地總面積約 4 公頃。由於除害劑及肥料的使用受相關法例及規例所規管，「農業」地帶內的真正農業活動應不會對「自然保育區」地帶的濕地造成任何重大的不良影響。此外，亦有意見認為，農業活動可提供在區內創造新生境的機會，故此對生態環境有利。

25. 一名委員詢問規劃署，對於一些申述人建議把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶，該署有何意見。蘇震國先生表示，一般而言，某個地區須具合適的生態價值和物種多樣性才會被劃為「自然保育區」地帶。漁護署認為，根據有關用地的情況，草圖把有關用地劃為「農業」地帶，做法恰當。該委員續問，可否管制「自然保育區」地帶內的農業用途類別。蘇先生表示，在一些涵蓋大片魚塘區的地區(例如蠔殼圍)，有關的分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明，在「自然保育區」地帶內，只有與魚塘養殖有關的農業用途是經常准許的用途。至於這份分區計劃大綱圖，雖然「農業用途」是「自然保育區」地帶的第一欄用途，但任何填土／填塘工程(包括為改作經常准許的用途而進行者)必須取得城規會的規劃許可。規劃署署長凌嘉勤先生補充說，在「農業」地帶內，為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，無須取得城規會的規劃許可。

26. 一名委員請 R2 的代表解釋他們建議把河溪及沿岸 30 米範圍內的土地改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」的理據。胡明川女士表示，位於鳳坑和谷埔的天然河溪和河岸區現時劃為「農業」地帶或「綠化地帶」。把這些地區改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，將局限在區內興建新小型屋宇的空間，從而進一步保護自然環境和生境。劃設河岸區時，一般會把緩衝距離定為 30 米，以提供足夠保護，避免小型屋宇發展在環境方面對河溪造成不良影響。胡女士續說，為

保護濕地區，有關米埔和后海灣地區的分區計劃大綱圖訂明，在「自然保育區」地帶內，「農業用途(只限魚塘養殖)」是經常准許的用途。在這份分區計劃大綱圖中，把「自然保育區」地帶內農業用途的類別限為濕耕農業，做法可行。

27. 申述人／提意見人的代表陳述完畢，而委員再沒有提問，主席表示 A 組的聆聽會程序已經完成，城規會將在 B 組的聆聽會程序完成後，在所有申述人／提意見人或他們的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝 A 組申述人／提意見人的代表出席會議。他們各人此時離席。

[黃仕進教授此時離席。]

B 組(R9 至 R97)

簡介及提問部分

28. 主席表示，城規會已給予申述人合理通知，邀請他們出席會議，但除了已出席或表示會出席會議的申述人外，其餘的申述人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人合理通知，委員同意在申述人缺席的情況下聆聽有關申述。

[楊偉誠博士此時到席。]

29. 以下申述人及他們的代表此時獲邀到席上：

申述人或他們的代表

R10 – 宋煌貴(谷埔村原居民村代表兼沙頭角區鄉事委員會執行委員)

R44 – 宋彼得

R45 – 李宋觀娣

R68 – 邱帶嬌、宋冠明、宋惠珍、宋惠群

R75 – 宋傑斌、潘俊敏、宋陳偉燕

R95 – Sung Koon Wong, Raymond

R97 – 李源發

宋煌貴先生 – 申述人及申述人的代表

宋馬生先生] 申述人的代表
楊丙生先生]

R20－宋婉清

宋婉清女士 — 申述人

R11－楊玉峰(谷埔村村代表)、其太太及女兒

楊玉峰先生 — 申述人
彭臨貴先生] 申述人的代表
柳日光先生]

R12－張文然(鳳坑村村代表)、張春源、張志華及張富華

張文然先生 — 申述人
張春源先生 — 申述人
張志華先生 — 申述人
張富華先生 — 申述人
張偉權先生] 申述人的代表
張元興先生]

R22－鄭容生

R39－鄭秀英

R49－宋碧麗

R83－宋綺玲

宋綺玲女士 — 申述人
曾玉安先生 — 申述人的代表

R40－鄭志強

鄭志強先生 — 申述人
李冠洪先生 — 申述人的代表

R46－吳葉房帶

R55－吳馬送

吳馬送先生 — 申述人
葉華清先生] 申述人的代表
吳麗嫦女士]

R56－宋亞九、宋林亞好

宋亞九先生 — 申述人

宋林亞好女士 — 申述人

R57 – 宋榮耀

宋亞強先生 — 申述人的代表

R58 – 宋毓寧

宋毓寧女士 — 申述人

陳天送先生 — 申述人的代表

R53 – 何嘉瑜

R62 – 何瑞廷

R76 – 宋玉霞

何瑞廷先生 — 申述人

黃國麟先生] 申述人的代表

黎多密先生]

R67 – 彭靜芳

彭靜芳女士 — 申述人

溫華茂先生 — 申述人的代表

R80 – 宋必如

宋必如先生 — 申述人

30. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序如下：

- (a) 沙田、大埔及北區規劃專員會向委員簡介有關背景，隨後由申述人及他們的代表按申述編號依次作口頭陳述；
- (b) 為確保會議能有效率地進行，每名申述人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述；
- (c) 在申述人及他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們；

- (d) 在出席聆聽會的所有 B 組申述人或他們的代表完成口頭陳述後便會進行答問環節，委員可向政府的代表、申述人或他們的代表提問；以及
- (e) 答問環節完結後，主席會請 B 組的申述人或他們的代表及政府的代表離席。城規會會在申述人／提意見人、他們的代表及政府的代表缺席的情況下商議有關申述，並在稍後時間通知申述人／提意見人城規會的決定。

31. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述和意見的內容。

32. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，複述上文第 15 段所載的簡介。

33. 主席請申述人及其代表闡述申述內容。

34. R46、R55、R53、R62 和 R76 的代表表示因事要提早離席，所以要求先作口頭陳述。由於其他出席者不反對建議的安排，委員答允他們的要求。

R46 – 吳葉房帶

R55 – 吳馬送

35. 蓮麻坑村村代表、沙頭角區鄉事委員會執行委員和新界鄉議局特別議員葉華清先生投訴城規會的申述／意見聆聽會安排強差人意。雖然他九時前已到場，但城規會卻先讓 A 組的環保／關注團體代表作口頭陳述，令他未能趕及出席原定於十一時在北區民政事務處的約會。

36. 葉先生繼而代表吳葉房帶(R46)讀出一封信，內容與文件附件 I 所夾附 R46 的申述書內容相同。

37. 葉先生說，該信表達了谷埔數以百計村民的不滿和無助的心聲。他們強烈反對這份草圖，因為草圖會令土地可作的用途被凍結，剝奪了村民的權利。葉先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 二零零八年，政府規劃邊境禁區時，原本建議把大部分土地保留作保育用途。由於劃設建議的用途地帶可能會違反受《基本法》第六及四十條保障的財產權和原居村民的權利／權益，蓮麻坑的村民當時計劃採取法律行動，反對劃設建議的用途地帶。規劃署當時委託顧問進行全面的諮詢，最後回應了村民的訴求，修訂用途地帶建議；
- (b) 現屆政府不願聽取村民、沙頭角區鄉事委員會和鄉議局的意見，強推政策。政府的諮詢只是門面功夫，實質漠視村民的意見，做法與保存景賢里和何東花園的做法截然不同；以及
- (c) 終審法院關於希慎一案的判詞顯示，城規會在制訂法定圖則程序中，須考慮《基本法》訂明的私有財產權。倘城規會漠視村民意見，如橡皮圖章一樣，通過規劃署的用途地帶建議，他會呼籲谷埔、鳳坑和榕樹凹的村民採取法律行動，反對該草圖。他亦會爭取沙頭角區鄉事委員會和鄉議局支持保護原居村民的權利。

R 53 – 何嘉瑜

R 6 – 何瑞廷

R 76 – 宋玉霞

38. 沙頭角區鄉事委員會執行委員黃國麟先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是以農夫的身分作出口頭陳述。他採取妥協的立場，希望能說服政府；
- (b) 這份分區計劃大綱草圖涵蓋約 90 公頃土地，其中大部分土地劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，只剩下約 4 公頃土地劃為「農業」地帶，遠遠不足以讓村民賴以為生。此外，政府沒有在榕樹凹劃設「農業」地帶。他建議增加「農業」地帶，理由如下：

- (i) 規劃區內的三條鄉村各有一條河溪，溪畔都有農田。由於有天然灌溉系統，農田適合耕種農作物，尤其是水稻。規劃署建議把這些地方劃為「自然保育區」地帶，並不合理；
 - (ii) 漁護署、非政府組織和大學近年積極推動農地復耕。該三條鄉村可由鹿頸的雞谷樹下徒步前往(30至40分鐘)，亦可從沙頭角碼頭乘船到達(約5分鐘)。該區的情況與荔枝窩相似，在復耕和保育方面具有良好的潛力；
 - (iii) 農地復耕是保育的正確方向。種植水稻不但令環境更加優美，而且也能創造由多種天然生境組成的食物鏈。農夫的參與可確保地盡其用；
 - (iv) 把農地劃為「自然保育區」地帶非但不能優化土地用途，更會令優質的農地變成沼澤或雜草叢生的荒地。此舉亦會令政府、環保／關注團體與村民之間的衝突加劇，造成三輸的局面，就像大埔沙螺洞的情況。委員應從沙螺洞的例子汲取教訓，不要重蹈覆轍；
 - (v) 農地是村民祖先用血汗錢買回來的，村民會盡全力保護土地，絕不會破壞環境。把農地劃為「農業」地帶，是個人和整體社會的最大利益；以及
 - (vi) 倘城規會堅持把私人土地劃作保育地帶，會違反《基本法》第六及一百零五條，面臨法律挑戰；
- (c) 規劃署指「農業用途」在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」是經常准許的用途，此說法有欠說服力。該署應向城規會解釋為何農地不是劃為「農業」地帶；

- (d) 真正的保育者和持份者是原居村民，而不是環保人士。環保人士只是觀賞者，他們無須付出代價，而且慣性惡意反對所有用途／發展；以及
- (e) 他引用終審法院在希慎一案判詞中關於相稱性分析和需要在私有財產權和社會得益之間取得平衡這兩方面的論述，促請城規會把榕樹凹海岸區附近的部分「自然保育區」地帶、谷埔海岸區附近一半的「自然保育區」地帶和鳳坑河溪附近的部分「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。

R40 – 鄭志強

39. 沙頭角區鄉事委員會主席李冠洪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 沙頭角區鄉事委員會曾參與沙頭角區多份分區計劃大綱圖的制圖過程。他們積極與規劃署合作，陪同規劃署的人員進行實地視察，並根據對地區的認識，就土地用途建議提出意見。由於沙頭角區鄉事委員會的意見中肯務實，規劃署在先前的圖則制訂過程中，通常認同他們的看法；
- (b) 雖然政府現正推廣新農業政策，但是規劃署卻建議把該區大部分農地劃作保育用途。根據他先前與規劃署人員的討論，他得悉雖然部分「綠化地帶」用地適合作農業用途，但把那些地方劃為「農業」地帶或會引來環保／關注團體的反對，並會被城規會質疑；
- (c) 他在該區沒有任何土地權益。雖然沙頭角區鄉事委員會尊重村民的意見，但是他們較為務實，並會在有限的空間內尋求共識。因此，他們不是要求擴大「鄉村式發展」地帶，也沒有要求縮減「自然保育區」地帶的面積，只是適度地要求把一些適合作農業用途的「綠化地帶」用地改劃為「農業」地帶；

- (d) 雖然規劃署和環保／關注團體聲稱「農業用途」是「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途，但是規劃署亦承認「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的限制較多，而且「農業」地帶可為農業活動提供較清晰的規劃意向。時至今日，農業用途不應局限於種植農作物。當局應容許更多樣化的用途(例如休閒農場)，以促進多元化和可持續的農業發展。此舉亦與新農業政策相符；
- (e) 近年，城鄉之間的矛盾加劇。環保／關注團體行事極端，反對所有事情，包括在郊區進行農業活動。環保／關注團體往往妄下判斷，認為村民提出的要求是要為大規模發展或破壞環境鋪路，這實在有欠公允。由於該區被郊野公園包圍，沒有基礎設施，發展農業是村民謀生的唯一出路。如果私人農地可作的用途因農地被劃為保育地帶而受到限制，村民很難作出妥協；
- (f) 對於有些位於「自然保育區」地帶內的樹木被砍掉，他表示遺憾。雖然他不同意村民的做法，但他相信村民並不是要「先破壞，後建設」，而是要表達他們對該草圖的用途地帶建議的不滿；以及
- (g) 他促請城規會持平地考慮該草圖，並且根據專業判斷作出不偏不倚的決定。如果委員認為有些「綠化地帶」用地適合作農業用途，便應拿出勇氣，把相關的地方劃為「農業」地帶。

R 10 – 宋焯貴(谷埔村原居民代表兼沙頭角區鄉事委員會執行委員)

R 44 – 宋彼得

R 45 – 李宋觀娣

R 68 – 邱帶嬌、宋冠明、宋惠珍、宋惠群

R 75 – 宋傑斌、潘俊敏、宋陳偉燕

R 95 – Sung Koon Wong, Raymond

R 97 – 李源發

40. 谷埔村原居民代表兼沙頭角區鄉事委員會執行委員宋焯貴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他澄清在其申述書所援引的一九九一年《中國華僑保護法例》的相關條文應為第九條，而不是第九十條。由於接近九成的谷埔村民都是中國華僑，他質疑香港政府為何不根據亦適用於中國內地的一九九一年《中國華僑保護法例》，保障他們的合法權利和權益；

[雷賢達先生此時暫時離席。]

- (b) 谷埔村的人口應超過 1 000，而不是規劃署聲稱的 67。有關的證據包括區內有超過 200 幢屋宇、規劃署就村民的意見發出的回信已超過 180 封，以及有超過 100 人捐款支持復修啟才學校和協天宮；
- (c) 谷埔的規劃欠理性，因為所劃設的「鄉村式發展」地帶與實際的人口數字不成比例，使鄉村範圍大幅縮減，而墓地又被納入郊野公園的範圍內；
- (d) 把私人土地劃作保育用途而不作補償與從村民手上強搶土地無異，違反《基本法》第四十條和一九九一年《中國華僑保護法例》第九條；

[何安誠先生此時離席。]

- (e) 啟才學校和協天宮都屬於谷埔村，政府不應純粹因它們位於政府土地上而接管它們；以及
- (f) 他促請城規會應回復原來的土地用途和村界，並把墓地剔出郊野公園的範圍。如政府把私人土地劃作保育地帶，便要向村民作出合理的補償。

[符展成先生此時暫時離席。]

41. 宋先生代表宋彼得(R44)和宋傑斌(R75)讀出兩封信件，信件的內容與文件附件 I 所夾附的 R44 和 R75 的申述書內容相同。

R12 – 張文然(鳳坑村村代表)、張春源、張志華及張富華

42. 鳳坑村村代表張文然先生陳述以下要點：

- (a) 鳳坑村所有村民都強烈反對這份分區計劃大綱草圖，因為政府把私人土地劃作保育地帶而沒有給予賠償，做法並不公平。三條鄉村內大部分的土地已劃為「綠化地帶」(57.38 公頃)及「自然保育區」地帶(23.01 公頃)，剩餘作「鄉村式發展」地帶(5.88 公頃)、「政府、機構或社區」地帶(0.06 公頃)及「農業」地帶(3.94 公頃)的土地十分有限，不足以應付村民的需要；
- (b) 他們的祖先數百年前已開始在鳳坑村居住。雖然他們已繳納租金，但政府連滿足村民基本需要的通道也拒絕興建。由於該處缺乏交通和基礎設施，村民被迫遷離鄉村；
- (c) 規劃署只考慮漁護署和環保／關注團體的意見，對村民的意見置若罔聞，該區的規劃並非以人為本。規劃署實應充分諮詢村民，並尊重他們的私人土地權利；以及
- (d) 「屋地歸屋地，農地歸農地」，應先發展後才考慮保育。

R 22 – 鄭容生

R 39 – 鄭秀英

R 49 – 宋碧麗

R 83 – 宋綺玲

43. 沙頭角區鄉事委員會副主席及「慶春約」(包括沙頭角地區七條鄉村)主席曾玉安先生陳述以下要點：

- (a) 他過去十年積極參與沙頭角的規劃，包括邊境禁區及郊野公園「不包括的土地」。他察悉規劃署過往較願意聽取區內村民的意見，並採取較務實的方式進行規劃；

- (b) 經大浪西灣事件後，政府採取了錯誤的方式規劃土地，把過多私人土地劃作保育用途，又經常假定村民的目的純粹是進行會破壞天然環境的發展，這實在有欠公允。政府應採取更積極的方式，參考荔枝窩的復耕計劃，鼓勵人們活化鄉郊地區。政府應把私人土地剔出保育地帶，並為每條鄉村規劃農地；
- (c) 他引述其中一名申述人的函件的部分內容，指村民對政府已失去信心，因為政府不尊重他們的私有財產權。若政府堅持落實不合理的土地用途地帶規劃，政府的決定會受到司法覆核的挑戰；
- (d) 規劃署在其他分區計劃大綱圖上劃設供發展小型屋宇之用的「鄉村式發展」地帶時，慣常的做法是考慮小型屋宇的總需求量，而此需求量是根據男性原居村民的人數來計算的。近年，規劃署在制訂圖則的過程中卻採取不同的做法，即以逐步增加的方式來劃設「鄉村式發展」地帶。事實上，這個做法剝奪了原居村民發展小型屋宇的權利；
- (e) 許多回流香港的村民因鄉村缺乏車輛通道而不能返回鄉村居住。由於他們不合資格申請公共／資助房屋，他們的福利往往被政府忽略。事實上，政府有責任為當地闢建基礎設施，並准許進行與環境協調的發展(例如民宿)以活化該區；
- (f) 規劃署擬備草圖時應採取共同參與的方式，諮詢所有持份者的意見。然而，規劃署沒有爭取鄉郊社區的支持，有關的土地用途地帶建議遭沙頭角區鄉事委員會強烈反對。規劃署亦沒有正式諮詢北區區議會；
- (g) 把休耕私人農地劃為保育地帶並不能達致保育的目的，因為該區的植物一般是生態價值低的品種，土地擁有人亦可清除植被以復耕。因此，那些地方應劃為「農業」地帶而非「自然保育區」地帶。「自然保育區」地帶應只涵蓋生態價值高的地方，例如風水林及發現稀有品种植物的地方。政府應找出須

優先保育的地方，並在這些地方投放多些資源，以期更有效地達致保育的目的。若涉及私人土地，土地擁有人應獲得合理賠償；

- (h) 先前推行的鄉郊地區保育政策並不成功，包括二零零四年推出新自然保育政策下有關 12 個須優先加強保育地點(例如塋原)的先導計劃。政府該汲取教訓，不應重蹈覆轍；以及
- (i) 城規會委員應有創新思維，採用更具策略性的方式重新評估鄉郊地區在全港發展布局中所擔當的角色，令土地用途更均衡，並分散市區密集的人口。舉例來說，當蓮塘／香園圍的新連接路建成後，沙頭角的交通將有改善，因此可容許更多元化的發展。政府亦可考慮把小型屋宇發展集中在有適當基礎設施的合適地點，或給予原居村民合理賠償以收回他們的小型屋宇發展權。

R57 – 宋榮耀

44. 宋亞強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於谷埔村逾 60 年，由於政府沒有為該區提供任何車路或基礎設施，該村在過去百年來都沒有發展；
- (b) 雖然所有原居村民都擁有小型屋宇發展權，但由於該區沒有車路連接，谷埔村民沒有因小型屋宇政策而受惠；
- (c) 規劃署聲稱谷埔的人口為 67，這數字並不正確，因為沒有把現時居於村外的村民(包括居於本港及海外的村民)計算在內，而該「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付小型屋宇需求；
- (d) 政府不應偏袒環保／關注團體，把私人農地劃為保育地帶。沙螺洞村民在村內種植油菜花便是村民對政府政策作出消極抵抗的其中一例。在沒有給予賠

償的情況下把私人土地劃作保育或其他用途，違反了《基本法》第四十條的規定和契約的合約精神；

- (e) 政府應考慮興建單車徑，把鳳坑、谷埔和榕樹凹與雞谷樹下連接起來，以配合政府推廣單車活動的政策；以及
- (f) 政府應尊重各持份者(包括沙頭角區鄉事委員會、北區區議會及當地村民)的意見，並應鄉郊社區的要求，修訂有關土地用途地帶建議。

R 56 – 宋亞九、宋林亞好

45. 宋亞九先生作出陳述，要點如下：

- (a) 環保／關注團體的建議是要奪取村民的私人土地作保育用途，當局在擬備草圖時所作的諮詢不足；以及
- (b) 如在該區發現具保育價值的動植物，應將之收集並集中放置於劃作保育及生態旅遊用途的合適地方，而無須影響私人土地。當局不應把私人土地劃為保育地帶，如須這樣做的話，便應向村民作出合理賠償。

R 67 – 彭靜芳

46. 溫華茂先生借助實物投影機，代表谷埔村村民彭靜芳作出陳述，要點如下：

- (a) 把私人農地劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」會限制村民使用他們的土地的權利。規劃署聲稱有關建議不會引起賠償問題，因為該草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，這實在是無恥之說。假如該草圖影響原居村民按照《基本法》所享有的權利和權益，村民應獲得公道的賠償；

- (b) 政府應把相等面積的政府土地劃為「農業」地帶，作為把私人農地劃為保育地帶的交換條件；
- (c) 漁護署為擴展版圖，使該區能與附近船灣郊野公園的自然美景互相輝映，於是便聯同規劃署在未徵得土地擁有人同意和沒有賠償的情況下建議收回私人土地。環保人士支持該草圖是源於無知；
- (d) 谷埔已淪為城市人的後花園，一些遊人未經許可便進入荒廢的村屋搜掠，並採摘花園內的果實。如把谷埔村納入郊野公園範圍，後果更不堪設想；以及
- (e) 啟才學校和協天宮屬谷埔所有，將其劃作「政府、機構或社區」用途並不合理。

47. 溫華茂先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 他是榕樹凹村的原居村民，並認同彭靜芳所提出的反對理由。榕樹凹的村代表曾致函規劃署，函件夾附一份約 200 名村民／家庭的名單。雖然該名單只包括部分村民／家庭，但擬議的「鄉村式發展」地帶仍不足以應付這些村民對小型屋宇的需求；
- (b) 一些村民計劃以傳統的農耕方式恢復榕樹凹村；
- (c) 二零一六年五月二十二日，一份報章引述規劃署的意見，表示在劃出須予保育的地方後，會在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付當地原居村民對小型屋宇的需求。他質疑這是否該署的公關策略，因為在草圖上根本找不到面積合理的「鄉村式發展」地帶；以及
- (d) 假如他們受《基本法》第六條及一百零五條所保護的權利和權益遭剝奪，他們會透過合情、合理和合法的方式(包括提出司法覆核)爭取權益。

48. 宋必如先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 從文件可見，規劃署偏袒環保／關注團體。文件提及的谷埔區內地名不正確，顯示規劃署不重視當地村民；
- (b) 砍樹在鄉郊地區十分常見，樹木的生老病死是自然環境的正常規律；
- (c) 香港觀鳥會的代表表示，該區錄得多種雀鳥出沒，但她未有提及由於人類活動消失，區內再沒有發現麻雀蹤迹。適當的人類活動對維持生態系統健康有正面作用。薇甘菊蔓生會摧毀天然林地，這正是沒有人類活動干預的後果之一；
- (d) A 組申述人及他們的代表所提出有關谷埔農業活動的論點不能反映真實情況，因為他們未曾訪問村民，亦沒有就該區先前的務農情況進行全面研究；以及
- (e) 他促請城規會聽取當地村民的意見，因為每條鄉村都應有人居住和有人類活動，才能維持生態系統的可持續發展。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

49. 申述人或他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

50. 一名委員詢問沙田、大埔及北區規劃專員如何得出該區的人口數字。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，該人口數字是根據二零一一年的人口普查資料，並考慮到該區現有建築物的數目和空間分布情況而推算出來的。該數字並非得自實地人口調查結果。

[林兆康先生此時離席。]

51. 一名委員察悉各條鄉村有部分現有建築物的狀況欠佳，詢問翻建／重建這些建築物是否受到規劃管制。蘇先生表示，

大部分現有的建築物都位於該分區計劃大綱草圖上劃為「鄉村式發展」地帶的地方。在該地帶內，建築物的保養、修葺或拆卸工程，以及新界豁免管制屋宇的翻建，均屬經常准許的發展。此外，在「鄉村式發展」地帶內興建新的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，亦屬經常准許而無須申請規劃許可的發展。該等擬議工程須符合地政總署的要求。

52. 一名委員察悉一名申述人要求把劃為「綠化地帶」的地方改劃為「農業」地帶，於是詢問曾玉安先生(R22、R39、R49及R83的代表)哪些地方適合改劃為「農業」地帶。曾先生表示，許多在該分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」的地方從前都是農田。草圖上，在谷埔只有近谷埔老圍的一處地方被劃為「農業」地帶，但二肚、三肚、四肚和五肚這幾條住了不同姓氏村民的鄉村，卻沒有規劃任何「農業」地帶，對村民並不公平。曾先生亦借助實物投影機闡釋說，在沒有「農業」地帶的榕樹凹，「鄉村式發展」地帶的東面和東南面有一塊休耕農地適合由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。

53. 該委員請曾先生分享在墾原復耕的經驗。曾先生表示，一些環保團體早前招募農友協助在墾原舉辦耕種課程，課程對象主要為市區居民。然而，這類農業活動營辦不久，便無法維持下去。他表示，利用郊野公園「不包括的土地」內的現有村屋作為度假屋，並恢復毗鄰農地的耕作活動，藉以活化鄉村，這才是可持續的方法。

54. 一名委員詢問為何根據文件圖 H-2b，墓地不包括在該分區計劃大綱草圖的規劃區內。蘇震國先生表示，為尊重原居村民和當地漁民的殮葬權，政府在各新界認可鄉村附近位置較為偏遠的地方劃設墓地。雖然這些墓地主要位於郊野公園範圍內，但有部分是位於新市鎮或鄉村邊陲並受法定城市規劃圖則涵蓋，就像現在的情況一樣。使用這些墓地須符合當區民政事務處和地政處的要求。曾先生補充說，這些墓地只有原居村民可以使用，他們的原居村民資格須經村民代表核實。合資格的村民可向當區民政事務處申請使用墓地。

55. 一名委員察悉村民有意在該區復村，於是詢問沙田、大埔及北區規劃專員，根據該草圖是否有任何計劃改善有關鄉村的通道設施。蘇震國先生表示，郊野公園「不包括的土地」周

圍通常都是郊野公園，並無車輛通道連接。在考慮改善郊野公園「不包括的土地」的通道建議時，政府應顧及環境限制及成本效益等一系列因素。以連接鹿頸與鳳坑的行人徑為例，曾有建議要求把行人徑網絡由山邊改移到海邊。不過，政府在考慮該建議對自然景觀和海岸線的影響後，決定維持現有行人徑的路線。

[黎庭康先生此時暫時離席。]

56. 同一委員詢問沙田、大埔及北區規劃專員，草圖如何在公眾利益與私人利益之間取得平衡。蘇震國先生表示，當局為了公眾的利益，擬備法定圖則以實施更有效的規劃管制，在制訂圖則的過程中，已適當地尊重村民和私人土地擁有人的權利。就有關分區計劃大綱草圖而言，「農業用途」是所有土地用途地帶(包括「自然保育區」地帶、「綠化地帶」、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶)經常准許的用途；至於其他各式各樣的用途，則可向城規會申請許可。由於區內的私人土地大多是根據契約批租作農業用途，該分區計劃大綱草圖不大可能會造成財產權或土地擁有人的權利被剝奪，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。因此，草圖在公眾利益與私人權利之間取得了適當的平衡。

57. 一名委員詢問「鄉村範圍」的界線。蘇震國先生表示，在文件圖 H-3 上，有關認可鄉村的「鄉村範圍」以啡色虛線顯示。谷埔村包括多個村屋羣，該圖就每個村屋羣劃定「鄉村範圍」。該委員進一步請沙田、大埔及北區規劃專員闡釋二肚、三肚、四肚和五肚一帶地區的保育價值。蘇先生表示，有關地區在分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」，有一條「具重要生態價值的河溪」流經該處。在制訂該處的土地用途地帶時，在「具重要生態價值的河溪」沿岸預留了 20 米闊的緩衝區，以防止該河溪受到「鄉村式發展」地帶內的鄉村發展所影響。

58. 同一名委員請 R67 的代表溫華茂先生闡釋村民提出的榕樹凹村復村建議。溫先生表示，村民在祭祖後舉行會議。會上，部分村民建議翻新或翻建舊屋宇，並解決通路問題，以期復村，讓村民(包括居於海外的村民)可回鄉居住。事實上，許多與他年紀相同的村民都是保育人士，熱愛大自然和植物。他們願意翻新屋宇和在村內復耕。

59. 一名委員請沙田、大埔及北區規劃專員解釋把啟才學校所在地劃為「政府、機構或社區」地帶的理據，以及此舉對該幅土地和該座建築物的用途的影響。蘇震國先生借助投影片解釋說，啟才學校和協天宮位於谷埔村的「鄉村範圍」以外。該「政府、機構或社區」用地有大約 32% 的土地由私人擁有，其餘為政府土地。劃設「政府、機構或社區」地帶主要是要反映該建築物的現有用途。該建築物屬三級歷史建築物，值得保存。基於上述原因，該用地沒有劃為「鄉村式發展」地帶。該委員進一步表示，有村民建議把該用地改用作發展一項社區設施，並詢問沙田、大埔及北區規劃專員，該用途是否「政府、機構或社區」地帶內准許的用途。蘇先生表示，該建築物的現有用途與「政府、機構或社區」地帶配合協調。如建議的用途為「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途，便無須申請規劃許可。

60. 鑑於使用墓地可能會影響現有樹木和植物，同一委員請沙田、大埔及北區規劃專員闡釋使用墓地的程序。蘇先生表示，使用墓地的申請受獨立的行政程序規管。有關方面在收到申請後會物色適合用作殯葬的地方。

61. 一名委員請沙田、大埔及北區規劃專員解釋草圖如何可便利村民在該區復村和復耕。蘇震國先生表示，草圖劃設保育地帶，以保護區內生態和景觀價值高的地方，而現有村屋和適合用作鄉村擴展的地方則劃為「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶內的土地主要預算供原居村民發展小型屋宇之用，可發展約 102 幢小型屋宇。蘇先生進一步表示，「鄉村範圍」內的土地並非全部均適合作鄉村發展之用。他借助投影片，舉谷埔作為例子，解釋「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了區內地形及用地限制而劃的，具保育價值和地勢崎嶇的地方都盡量不劃入此地帶內。

62. 蘇先生續說，在「鄉村式發展」地帶內，除了鄉村式發展外，「農業用途」亦是經常准許的用途。此外，鳳坑和谷埔老圍現有村落附近較易到達的地方適合作農業用途，已劃為「農業」地帶。他借助一張航攝照片解釋說，在谷埔劃設的「農業」地帶實屬恰當，因為該處是休耕農地，現為季節性濕草地和灌木林，地勢較為平坦，位於較高地，遠離低窪沼澤。至於「農業」地帶東面現劃為「綠化地帶」的地方，雖然其地

理特色與「農業」地帶的地理特色相似，但該處現時長有一些樹木。在適當地地方劃設「農業」地帶，旨在更清晰地表達該地方用作農業活動的規劃意向。不宜把該處劃為「農業」地帶，因為農業活動需要砍伐樹木和清除植被。

63. 一名委員詢問如何滿足村民的訴求。蘇震國先生回應說，草圖劃設的「鄉村式發展」地帶可建約 102 幢新的小型屋宇，而「農業」地帶則提供約 4 公頃的農業活動用地。「農業用途」是「自然保育區」地帶和「綠化地帶」經常准許的用途。因此，某程度上，草圖已滿足了村民的復村和復耕訴求。關於同一委員提出有關村民投訴政府沒有尊重他們意見的問題，蘇先生表示，規劃署在制訂圖則的過程中，一直與村民等相關持份者保持溝通。然而，政府與村民對該區的土地用途規劃持不同意見和目標，無法就土地用途建議達成共識。不應把政府與村民意見不一，視作政府不尊重村民。

64. 曾玉安先生應主席的要求作出回應，表示村民是草圖的主要持份者，應受到適當的尊重，政府應在制訂圖則的過程中考慮村民的意見。郊野公園「不包括的土地」實際上是鄉村，政府規劃這些「不包括的土地」時側重保育價值，做法錯誤。以往政府屬意不把這些土地納入郊野公園的範圍，讓村民可靈活地在這些土地進行發展。政府無須在郊野公園「不包括的土地」實施規劃管制，因為此舉會限制了鄉村發展，影響村民生活。曾先生續說，這幾條鄉村的發展應與深圳的發展(而非周圍的郊野公園)互相呼應。

65. 一名委員請曾玉安先生解釋為何需要在谷埔為不同姓氏劃設不同的「農業」地帶。曾先生說，現時谷埔的「農業」地帶只局限在谷埔老圍附近的地方。由於其他姓氏村民居住的四肚村和五肚村附近亦有農地，為公平見起，該些農地亦應劃為「農業」地帶。關於土地是否適合劃為「農業」地帶的問題，曾先生表示，根據荔枝窩的經驗，不同狀況的土地可以進行不同類型的耕種活動。舉例說，較濕的農地可以種植蓮藕、馬蹄和水稻，乾地則可種植水果。政府應徵詢當地人士的意見，避免「外行領導內行」的情況。一名委員察悉榕樹凹沒有「農業」地帶，於是詢問沙田、大埔及北區規劃專員如何配合村民復耕的意向。蘇先生借助航攝照片解釋說，在沼澤與榕樹凹村之間的地方相對較乾，適合用於農業活動。

66. 蘇先生回應凌嘉勤先生的問題，確定該分區計劃大綱草圖已把大部分屋地和適合作鄉村擴展之用的地方納入「鄉村式發展」地帶內，而「農業用途」是「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶准許的用途。

67. 申述人或他們的代表陳述完畢，而委員再沒有提問，主席表示 B 組的聆聽會程序已經完成，城規會將在所有申述人／提意見人或他們的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝 B 組申述人和他們的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

68. 會議於下午一時四十五分休會午膳。

69. 會議於下午二時五十分恢復進行。

70. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

黃偉綸先生

主席

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

沙田、大埔及北區

議程項目 3(續)

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/1》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10180 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

71. 由於梁慶豐先生、黎慧雯女士、李國祥醫生和陳永堅先生沒有出席上午的會議，而符展成先生和雷賢達先生沒有聆聽申述人／提意見人或他們的代表在上午會議所作的全部陳述，委員同意他們可留在席上，但不應參與討論。

72. 主席建議委員先就分區計劃大綱草圖的整體規劃發表意見，然後才考慮 A 組和 B 組的個別申述。委員表示同意。

73. 一名委員表示，可考慮在區內劃設更多「農業」地帶，因為榕樹凹沒有「農業」地帶，而谷埔的「農業」地帶的位置與內陸的二肚、三肚、四肚和五肚有一段距離。二肚、三肚、四肚和五肚屬於／住有不同姓氏的村民。

74. 一名委員表示，鄉村內應有農田，應在榕樹凹劃設「農業」地帶。至於谷埔，該委員表示，由於有一條「具重要生態價值的河溪」，該河溪及其河岸區可能對在二肚、三肚、四肚和五肚附近增設「農業」地帶構成限制。

75. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，雖然榕樹凹沒有「農業」地帶，但「農業用途」是「綠化地帶」及「自然保育區」地帶經常准許的用途。

76. 主席詢問，「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶有何分別。秘書利用實物投影機展示草圖《註釋》，表示大致上具重要保育價值的地區已劃為「自然保育區」地帶，規劃管制較為嚴格。相對於「綠化地帶」及「農業」地帶，「自然保育區」地帶《註釋》第一欄和第二欄的用途均較少。「農業用途」是「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶第一欄的用途。「植物苗圃」只在「農業」地帶及「綠化地帶」才是經常准許的用途，在「自然保育區」地帶內發展「植物苗圃」必須取得規劃許可。此外，「農業」地帶經常准許為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，但在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內進行填土／填塘工程則必須取得城規會的規劃許可。

77. 一名委員表示，為郊野公園「不包括的土地」作出規劃時，應考慮現時區內狀況和該區的規劃意見。考慮到目前有關地方的人口不多，現時沒有車路，當局亦沒有計劃在有關地方鋪築車路，故分區計劃大綱草圖所劃設的土地用途地帶實屬恰當。該委員亦表示，土地業權和姓氏關係並非考慮該區的適當土地用途時須顧及的相關因素。

78. 一名委員表示，該區具重要生態價值，而且基礎設施有限，故支持以保育作為該區的規劃意向。草圖已照顧到村民的日常生活需要，以及村民對擴展鄉村和復耕的訴求。雖然一些申述人認為「農業」地帶可能會成為鄉村擴展區，但該委員仍支持在鳳坑和谷埔劃設「農業」地帶，因為這樣做可以清楚反映在這些地方推廣農業活動的規劃意向。為保持一致，或可考慮在榕樹凹劃設「農業」地帶。

[黎庭康先生此時返回席上。]

79. 另一名委員認為，草圖已在自然保育與發展需要之間取得適當的平衡。「農業用途」是「自然保育區」地帶和「綠化地帶」經常准許的用途，劃設保育地帶不會妨礙村民復耕。分區計劃大綱圖上的土地用途地帶屬概括性質，未必能為區內每個姓氏劃設一個「農業」地帶。

[關偉昌先生此時返回席上。]

80. 一名委員表示同情村民，但認為草圖已在保育與發展之間取得平衡，支持劃設「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，以保護自然環境和生境。有關鄉村尚未處理的小型屋宇申請只有三宗，根據逐步增加的方式提供 102 幅新的小型屋宇用地，應足夠應付村民的小型屋宇需求。分區計劃大綱草圖上劃設的「鄉村式發展」地帶實屬恰當。

81. 一名委員表示，該區位於景色優美的郊野，具重要生態價值，值得保育。村民對家鄉有感情，是可以理解的。雖然不應支持砍伐樹木和清除植被，但完全漠視村民的訴求，實屬不智。該委員表示，除了鳳坑和谷埔的「農業」地帶外，應考慮把榕樹凹村附近和谷埔山邊的一些地方由「自然保育區」地帶

或「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，向村民傳達一個信息，就是政府沒有忽視他們的復耕意向。

82. 凌嘉勤先生表示，由於該區沒有車路，基礎設施有限，加上具有重要生態價值，該分區計劃大綱草圖現時提出的建議旨在鼓勵人們在鳳坑和谷埔的「農業」地帶內進行農業活動。如日後確定有復耕的需要，或可在分區計劃大綱草圖上其他合適的地方劃設更多「農業」地帶。凌先生表示，雖然「農業用途」是「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶經常准許的用途，而在「農業」地帶內經常准許為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，但當局會對「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內進行的違例填土／填塘工程採取執管行動。

83. 一名委員表示，支持保育該區的規劃意向，但如村民不接受該分區計劃大綱草圖，保育該區的目的可能會無法達到。雖然不應鼓勵在該區砍伐樹木和清除植被，但在草圖上劃設更多「農業」地帶或有助紓緩村民的不滿情緒。由於村民宣稱的復耕最終可能不會出現，把一些「自然保育區」地帶或「綠化地帶」改劃為「農業」地帶不會對自然環境造成不良影響，可進一步討論哪些地方適合改劃作「農業」地帶。如現階段無法確定哪些地方合適，城規會可告知村民當局會持續監察和檢討有關情況。

84. 主席表示，城規會應按照條例的規定，考慮相關的規劃考慮因素後，集中討論應否順應申述的內容修訂該分區計劃大綱草圖。

85. 另一名委員認為草圖的規劃意向適當。為免生誤會，可向市民(包括村民)更詳細解釋在劃設「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「農業」地帶時所依據的規劃原則，以及相應的規劃管制。該委員察悉三個支區都各有渡頭／碼頭，於是詢問可否改善該區的海路運輸，以配合人們在鄉村內進行的活動。主席表示，草圖不會影響現有的渡頭／碼頭，事實上，運輸服務不屬城規會的職權範圍。

86. 一名委員表示，「農業」地帶的總面積約為 4 公頃，大小恰當，草圖已在保育與發展之間取得適當的平衡。

87. 另一名委員表示，如把「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，便表示可以在濕地填土，此舉會影響該區的水文，妨礙達到保育的目的。該委員認為不應修訂草圖。

88. 經過討論後，主席向委員闡述 A 組申述和 B 組申述的理據和建議(申述的理據和建議詳載於文件第 2.3 至 2.29 段)。

A 組

表示支持的意見(R1 至 R7)

89. 委員備悉 R1 至 R7 對該分區計劃大綱草圖及個別土地用途地帶表示支持的意見。

該區具重要生態價值(R1 至 R4 及 R8)

90. 關於「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的規劃管制，秘書告知委員，如擬在「綠化地帶」內興建新的小型屋宇，可向城規會申請許可，或會獲得批准。不過，新建小型屋宇並不屬「綠化地帶(1)」及「自然保育區」地帶的第一欄或第二欄用途。

91. 對於申述人建議把林地、季節性濕地、天然河溪及其 30 米範圍內的河岸區涵蓋的地方劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，一名委員表示，草圖上的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」劃設得宜，可以透過規劃充分保護該區的自然環境。其他委員表示同意。

小型屋宇發展對環境造成不良影響(R1 至 R4 及 R7)

92. 關於「綠化地帶」及「農業」地帶內對屋宇發展實施的規劃管制，秘書告知委員，根據草圖的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及「屋宇」用途，分別屬「農業」地帶和「綠化地帶」的第二欄用途。雖然新界豁免管制屋宇與鄉郊環境較為協調，但對於擬在「綠化地帶」興建房屋的建議，城規會會根據相關的城規會指引作出考慮。

93. 一名委員表示，規劃署會透過規劃申請審批制度，評估「農業」地帶及「綠化地帶」內的小型屋宇發展可能造成的不良影響。城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，並無需要把「屋宇」用途從「農業」地帶及／或「綠化地帶」的《註釋》中刪除。其他委員表示同意。

94. 同一名委員又指，長遠而言，政府可考慮就個別土地用途施加不同的管制，以便為日後的發展提供更詳細的指引。

劃設「農業」地帶(R1至R5及R7)

95. 委員備悉 A 組和 B 組的申述人對劃設「農業」地帶有不同意見，故同意把此議題延後至處理 B 組的申述時才考慮及討論。

保育方面的規劃管制不足(R1、R2及R4至R7)

96. 一名委員表示，雖然根據一般推定，「綠化地帶」及「自然保育區」地帶不宜進行發展，但要管制砍伐樹木，《城市規劃條例》未必是達到此目的的適當工具。由於有其他法例及措施保護動植物，故沒有必要在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的《註釋》施加限制砍伐樹木和清除植被的規定。其他委員表示同意。委員亦備悉有關訂立樹木法的建議，並不屬城規會職權管轄範圍，規劃署會將建議轉交相關的政府決策局／部門考慮。

其他意見(R8)

97. 委員備悉申述人就保護沙頭角海的海洋生態系統所提出的建議與草圖沒有直接關係。當局會適當地將上述意見轉交相關的政府部門考慮。

B 組

「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇需求(R9至R10、R11至R16、R19至R23、R25、R27、R29至R38、R40至R41、R44、R46至R47、R49、R51、R52、R54至R55、

R62、R66 至 R67、R72、R79、R80、R83 至 R86、R90 至 R92 及 R95)

98. 一名委員表示，為了盡量減輕對該區自然環境造成的不良影響，應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以期把這類發展局限在毗鄰現有村落的合適地方。根據此方式，「鄉村式發展」地帶無論是位置還是面積，均屬規劃得宜，因此無須為順應該些申述而修訂該草圖。其他委員表示同意。

[雷賢達先生此時暫時離席。]

「農業」地帶不夠大(R9 至 R11、R19 至 R20、R23、R34 至 R38、R40、R42、R47、R59、R66 至 R67、R69、R72、R75、R80、R84、R91 至 R92 及 R94)

99. 主席表示，申述人對劃設「農業」地帶有不同意見。A 組部分申述人支持現時劃設的「農業」地帶，其他申述人則以環保為由反對劃設「農業」地帶。B 組的申述人認為「農業」地帶不夠大，而私人農地則應劃為「農業」地帶而非保育地帶。

100. 凌嘉勤先生表示，村民似乎誤以為劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」的土地不准作農業用途。把「綠化地帶」或「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，會進一步誤導村民，故須審慎處理。另外三名委員亦同意他的看法。凌先生還表示，政府及環保團體應繼續向村民解釋，農業活動是「自然保育區」地帶及「綠化地帶」經常准許的用途。

101. 一名委員表示，該草圖上的「農業」地帶劃設得宜，當局應向廣大市民(包括村民)提供更多有關農業用途的規劃管制的資料。

102. 一名委員認為，鳳坑和谷埔的「農業」地帶劃設得宜，無須進一步擴大。不過，由於三個支區的地理環境及特色甚為相似，故可考慮把榕樹凹內合適的地方劃為「農業」地帶。

103. 一名委員表示，鑑於該區的連接通道及基礎設施有限，在該區進行可持續發展的農業活動的實際機會極微。增加或擴

大「農業」地帶的建議無助提升該機會。相反，由於在「農業」地帶發展「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途，可向城規會申請許可，或會獲得批准，因此，必須對任何擬在「農業」地帶大規模發展私人房屋的建議加以防範。該等發展與「不包括的土地」的自然環境並不協調。此外，由於在「農業」地帶內經常准許為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，因此在「農業」地帶容易發生違例填土活動及「先破壞，後建設」個案。該委員認為無須對「農業」地帶作出任何修改。

104. 一名委員認為，該圖則已在保育與發展之間取得適當的平衡。要物色合適地方改劃為「農業」地帶，並非易事。

105. 一名委員說，鄉村民居散布在谷埔周圍，但只在谷埔老圍附近劃有一個「農業」地帶。因此，二肚、三肚、四肚和五肚的村民期望當局為他們的鄉村劃設「農業」地帶實屬合理。雖然從自然保育的角度而言，在高地進行的人類活動較少是理想的，但並不是所有農業活動都必須填土，填土與否要視乎耕種方式和排水狀況而定。在平衡不同利益和目標後，該名委員認為應考慮把二肚、三肚、四肚和五肚附近與榕樹凹的一些地方由「自然保育區」地帶或「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。

106. 一名委員說，農業活動在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內是經常准許的，因此，村民在農地方面的權利沒有受到不良影響。若把「綠化地帶」和「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，「農業」地帶內經常准許進行的鋪土活動，以及如向城規會申請可能獲准的新界豁免管制屋宇發展，或會威脅生態環境。該名委員說，該草圖現時所劃設的「農業」地帶恰當，無須修訂。

107. 一名委員詢問城規會先前考慮關於二澳分區計劃大綱草圖的申述和意見時，考慮到哪些因素才決定修訂該草圖，把一些劃為「農業」地帶的地方改劃為「綠化地帶」。秘書說，作出上述修訂主要是考慮到該「農業」地帶有部分地方未有作農業用途，加上考慮地形、用地狀況、現有農地和其他相關考慮因素後，遂建議把該處改劃為「綠化地帶」。

108. 另一名委員認為，可在榕樹凹物色合適的地方劃為「農業」地帶，以回應村民對復耕的訴求。

109. 凌嘉勤先生在實物投影機上展示圖 H-4a 和 H-4b，並作出以下補充：

鳳坑

- (a) 在位置較高的現有村落前方的休耕農地劃為「農業」地帶，沿海低窪地區的淡水／鹹淡水沼澤則劃為「自然保育區」地帶，兩個地帶之間主要以一條行人徑為界；

谷埔

- (b) 劃為「鄉村式發展」地帶的二肚、三肚、四肚和五肚，靠近劃為「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的「具重要生態價值的河溪」及其河岸區。因此，可考慮劃作「農業」地帶的土地零碎而且有限；
- (c) 沿海低窪地區的淡水／鹹淡水沼澤和毗連的「具重要生態價值的河溪」的下游河段劃為「自然保育區」地帶。谷埔老圍現有村落之間一幅較為平坦的休耕農地則劃為「農業」地帶。這兩個地帶之間也是以一條行人徑為界。「農業」地帶東面的地方劃為「綠化地帶」，主要是長有樹木和植物的平緩斜坡，作為鄉村式發展和船灣郊野公園之間的緩衝區。該處未必適合用於擴展「農業」地帶；以及

榕樹凹

- (d) 榕樹凹的「鄉村式發展」地帶是一條形狀狹長的村落，位於東面沿海低窪地區的淡水／鹹淡水沼澤與西面有植被山坡上的成齡樹林之間。該淡水／鹹淡水沼澤和該成齡樹林都劃為「自然保育區」地帶。「鄉村式發展」地帶東面和東南面主要是植物茂生的休耕農地，已劃為「綠化地帶」。考慮到該「綠化地帶」面積頗大(約 1.3 公頃)，植被茂密，包括

一條河溪及其河岸區，而且鄰近「自然保育區」地帶，故未必適宜把該「綠化地帶」整個改劃為「農業」地帶。由於該「綠化地帶」內沒有清晰可辨的實體地標(例如地形特徵和行人徑)，難有理據支持當局把該地帶的部分地方劃出用以改劃為「農業」地帶。

110. 凌先生亦說，由於「農業用途」是「綠化地帶」和「自然保育區」地帶經常准許的用途，所以在規劃時，有些鄉村，尤其是那些在偏遠地區和高地的鄉村，未有劃設「農業」地帶。

111. 委員普遍同意在鳳坑和谷埔所劃設的「農業」地帶恰當，無須修訂。

112. 一名委員在實物投影機上展示圖 H-4b，建議可考慮把位於榕樹凹「鄉村式發展」地帶東鄰的「綠化地帶」小部分地方改劃為「農業」地帶。在三個支區都劃設「農業」地帶，可更明確地表達支持農業活動的規劃意向。主席請各委員就該名委員的建議發表意見。

113. 一名委員說，既然「綠化地帶」內經常准許進行農業活動，就不必把榕樹凹「綠化地帶」的地方改劃為「農業」地帶。

114. 另一名委員同意把榕樹凹「綠化地帶」小部分地方改劃為「農業」地帶。鑑於榕樹凹「鄉村式發展」地帶的面積較鳳坑「鄉村式發展」地帶的面積為大，因此，有理由在榕樹凹劃設「農業」地帶。

115. 主席說，對於是否要在榕樹凹劃設「農業」地帶，委員意見紛紜，有人認為草圖上現時所劃設的用途地帶恰當，也有人支持在榕樹凹多劃設一個「農業」地帶。主席請委員舉手表明他們對上述問題的意見，但提醒那些沒有出席早上一節聆聽會或沒有聆聽所有陳述的委員，不要參加表決。參加表決的委員大部分認為無須修訂在榕樹凹所劃設的土地用途地帶。

反對把私人土地劃為保育地帶(R9 至 R41、R43 至 R97)

116. 主席表示，一些申述人認為在沒有給予賠償或未有徵得土地擁有人同意的情況下把私人土地劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，侵犯了土地擁有人的私人土地權利／權益。他請委員參閱文件第 6.34 段所載的政府回應，以及文件第 8.2(1)段所載不接納申述的建議理由。

117. 委員備悉草圖所劃設的土地用途地帶不大可能會構成「徵用」財產而須支付補償，因為有關草圖不會影響任何土地擁有人轉移／轉讓其土地利益的權利。此外，只要是為了達到作出更佳的規劃管制這個合法目的，而有關土地又可作「經常准許的用途」，以及須先取得規劃許可才可進行的其他用途，看來該草圖並沒有違反《基本法》第六及一百零五條有關保障財產權的規定。

118. 一些申述人認為該分區計劃大綱草圖漠視原居村民的權利和權益，而原居村民的權利和權益應受《基本法》第四十及一百二十二條、《中國華僑保護法例》第九條及《公民權利和政治權利國際公約》第十七及二十五條所保障。就此，委員備悉文件第 6.35 及 6.36 段所載的政府回應，並同意根據文件第 8.2(m)段所載的理由不接納有關申述。

119. 關於 R80 認為不必把農地及許可墓地劃為保育地帶，委員認為有需要劃設「自然保育區」地帶，以保護生態易受破壞的地區(包括村後長有成齡樹的林地和三個支區內的淡水／鹹淡水沼澤)。委員亦認為，許可墓地受獨立的行政制度所規管，因此不會因該草圖劃設的土地用途地帶而受影響。

120. 關於文件第 2.14 及 2.15 段所載 R58 及 R62 的建議，委員認為某生境是否位於政府土地不應是制訂土地用途地帶時唯一考慮的因素，而現時在谷埔所劃的「自然保育區」地帶範圍已適當反映這個生境重要的生態價值。委員亦察悉，當局會不時檢討並適當修訂法定圖則，以配合個別地區不斷轉變的社區需要和期望。

在谷埔劃設的「政府、機構或社區」地帶不合理(R50、R62、R67及R96)

121. 關於把啓才學校及協天宮劃入「政府、機構或社區」地帶，委員備悉啓才學校及協天宮位於谷埔村的「鄉村範圍」外，與谷埔現有村落和「鄉村式發展」地帶分隔。

122. 一名委員詢問劃設該「政府、機構或社區」地帶會否影響私人財產權。凌嘉勤先生表示，設立「政府、機構或社區」地帶的主要目的，是要反映具保存價值的三級歷史建築物的現有用途。「政府、機構或社區」地帶除了作政府用途外，亦提供土地作機構或社區用途。劃設「政府、機構或社區」地帶不會影響相關土地和建築物的現有用途和業權。另一委員補充說，村民建議把有關建築物用作社區會堂。

為鄉村關設通道(R9、R12、R29至R33、R40、R44、R46至R47、R49、R55、R70、R72、R88、R91至R92及R97)

123. 關於有申述人認為政府應為鄉村關設通道，委員備悉根據草圖的《註釋》說明頁，在圖則涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的道路工程一般屬經常准許的用途。相關的政府部門會一直留意該區日後在基礎設施方面的需要，並視乎有否資源關設所需設施。

不尊重持份者的意見(R9至R10、R12、R29至R39、R42、R44、R49、R53、R55至R57、R60、R66、R68、R69、R74至R77、R80至R81、R84、R86、R89、R93至R94及R96)

124. 關於有申述人認為當局在制訂該分區計劃大綱草圖時沒有尊重他們的意見，委員備悉在制訂草圖期間，規劃署曾徵詢公眾(包括北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、相關鄉村的原居民代表、村民及環保／關注團體等其他相關持份者)的意見，而根據《城市規劃條例》，法定圖則制訂程序本身已屬公眾諮詢程序。

其他意見(R67)

125. 委員備悉 R67 反對把沙頭角地區納入船灣郊野公園範圍。上述事宜不屬城規會職權管轄範圍，或與草圖沒有直接關係。當局會適當地將上述意見轉交相關的政府部門考慮。

126. 經進一步商議後，城規會決定備悉申述編號 R1 至 R7(部分)對該分區計劃大綱草圖及個別土地用途地帶表示支持的意見，但不接納申述編號 R8 至 R97 及申述編號 R1 至 R7 餘下部分的內容，並認為不應順應這些申述修訂該草圖。有關理由是：

該區具重要生態價值(R1 至 R4 及 R8)和劃設保育地帶(R9 至 R41、R43 至 R97)

- (a) 當局已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，涵蓋保育及景觀價值高的地方，務求通過法定規劃大綱，保護該區的天然環境，以及與其生態緊密相連的船灣郊野公園；
- (b) 有關的政府土地是淡水／鹹淡水沼澤的一部分，已劃為「自然保育區」地帶，以反映這個生境重要的生態價值。某生境是否位於政府土地不應是制訂土地用途地帶時唯一考慮的因素。當局會檢討並適當修訂法定圖則，以配合個別地區不斷轉變的社區需要和期望。

劃設「鄉村式發展」地帶(R9 至 R10、R11 至 R16、R19 至 R23、R25、R27、R29 至 R38、R40 至 R41、R44、R46 至 R47、R49、R51、R52、R54 至 R55、R62、R66 至 R67、R72、R79、R80、R83 至 R86、R90 至 R92 及 R95)

- (c) 規劃署已在適當地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付區內原居村民的小型屋宇需求。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、小型屋宇需求量、民居的分布模式、區內地形、具有重

要生態價值的地方及個別地點的其他環境特點而劃的；

- (d) 如日後擬在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展／重建小型屋宇，可向城規會提出申請；
- (e) 當局擬備草圖時，採用了參考二零一一年人口普查資料而估計的人口作為背景資料。這與既定做法一致；

小型屋宇發展對環境造成不良影響(R1至R4及R7)

- (f) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保個別小型屋宇發展項目對周邊環境不會造成不可接受的影響；

劃設「農業」地帶(R1至R5及R7；R9至R11、R19至R20、R23、R34至R38、R40、R42、R47、R59、R66至R67、R69、R72、R75、R80、R84、R91至R92及R94)

- (g) 為促進有人居住的鄉村復興農業活動，草圖劃設了「農業」地帶。雖然一般來說，「農業用途」是「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶經常准許的用途，但在適當地方劃設「農業」地帶可更清晰地表達該地方用作農業活動的規劃意向；

保育方面的規劃管制(R1、R2及R4至R7)

從「農業」地帶及／或「綠化地帶」的《註釋》中刪除「屋宇」用途(R4及R7)

- (h) 「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及「屋宇」用途，分別屬「農業」地帶和「綠化地帶」的用途，必須取得城規會的規劃許可方可發展。城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮。現時並無有力理據支持對這兩個地帶施加進一步的限制；

在「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的《註釋》加入限制砍樹及清除植物的條文(R1、R2及R4至R7)

- (i) 草圖把保育和景觀價值高的地方劃為根據一般推定不宜進行發展的「綠化地帶」和「自然保育區」地帶。除此以外，還有其他措施保護動植物，包括《林區及郊區條例》(第96章)和《野生動物保護條例》(第170章)。《城市規劃條例》(第131章)並非管制砍伐樹木及清除植物行為的適當工具，因為砍伐樹木和清除植被本身並不構成發展；
- (j) 「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內的發展將受到嚴格管制，必須先取得城規會的規劃許可。對於蓄意破壞鄉郊自然環境的行為，城規會絕不會從寬處理。城規會會按行之有效的做法處理「先破壞，後建設」的個案；

谷埔劃設的「政府、機構或社區」地帶(R50、R62、R67及R96)

- (k) 設立「政府、機構或社區」地帶，主要是反映啟才學校及協天宮的現有用途；

土地擁有人的權利(R9至R41、R43至R97)

- (l) 這份草圖不會影響任何土地擁有人轉移／轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。此外，只要是為了達到作出更佳的規劃管制這個合法目的，而有關土地又可作「經常准許的用途」，以及須先取得規劃許可才可進行的其他用途，看來該草圖並沒有違反《基本法》第六及一百零五條有關保障財產權的規定；
- (m) 只要在《基本法》生效前，《城市規劃條例》(第131章)下的分區計劃大綱圖制度已限定了獲確認的傳統權益，如今根據此條例，以這份草圖對有關權益合法施加「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的規劃管制，也就不違反《基本法》第四十條。由於

這份草圖不會導致租金的改變，因此《基本法》第一百二十二條並不適用。《中國華僑保護法例》(一九九一年)並不存在於內地法律中，因此，根據《基本法》第十八條，該法例在香港特別行政區並不適用。這份草圖的土地用途地帶規劃並無違反《公民權利和政治權利國際公約》第十七及二十五條；

為鄉村闢設通道(R9、R12、R29至R33、R40、R44、R46至R47、R49、R55、R70、R72、R88、R91至R92及R97)

(n) 根據草圖的《註釋》說明頁，在圖則涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的道路工程一般屬經常准許的用途；

不尊重持份者的意見(R9至R10、R12、R29至R39、R42、R44、R49、R53、R55至R57、R60、R66、R68、R69、R74至R77、R80至R81、R84、R86、R89、R93至R94及R96)

(o) 在制訂草圖期間，城規會已考慮村民及其他持份者的意見，並會考慮就這份草圖的相關規劃考慮因素和收到的申述及意見，才作出決定；以及

其他意見(R6、R8及R67)

(p) 有一些意見／建議不屬城規會職權管轄範圍，或與草圖沒有直接關係。當局會適當地將這些意見／建議轉交相關的政府部門考慮。」

[張孝威先生、符展成先生、梁慶豐先生、劉興達先生、潘永祥博士及黎庭康先生於此時離席；凌嘉勤先生暫離會議；以及雷賢達先生此時返回席上。]

[會議小休五分鐘。]

127. 由於議程項目 5、6 及 7 的與會者已到席，主席建議而委員亦同意先審議議程項目 5、6 及 7。

九龍區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

呈交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/A
(城市規劃委員會文件第 10183 號)

[此議項以廣東話進行。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

呈交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/A
(城市規劃委員會文件第 10184 號)

[此議項以廣東話進行。]

128. 委員備悉，市區重建局(下稱「市建局」)提交兩份涉及同一規劃區內用地的發展計劃草圖性質相近，並同意可一併考慮。

申報利益

129. 秘書報告，兩份發展計劃草圖均位於紅磡，由市建局提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是項目 5 市建局的顧問。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是項目 6 市建局的顧問。以下委員已就此兩項議程申報利益。

議程項目 5 及 6

- | | | |
|----------------------|---|--------------------------------|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身份) | — | 為市建局董事會非執行董事 |
| 黃令衡先生 | — | 為市建局上訴委員團副主席 |
| 潘永祥博士 | — | 為市建局董事會非執行董事和
土地、安置及補償委員會成員 |
| 簡兆麟先生 |] | 為市建局市區更新基金董事會 |
| 馮英偉先生 |] | 成員 |
| 邱浩波先生 | — | 曾為市建局灣仔分區諮詢委員會委員 |
| 劉興達先生 |] | |
| 張國傑先生 |] | 現與市建局有業務往來 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 李美辰女士 | — | 與配偶在紅磡愛景街共同擁有一個單位 |
| 陳福祥博士 | — | 在紅磡海逸豪園擁有一個單位 |

限於議程項目 5

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 符展成先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | 現與艾奕康公司有業務往來 |
| 侯智恒博士 |] | |

- | | | |
|----------------|---|--|
| 林光祺先生 |] | |
| 何安誠先生 |] | 曾與艾奕康公司有業務往來 |
| 余烽立先生 |] | |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為香港大學土木工程學系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾與該學系的一些同事有業務往來，並曾贊助該學系的一些活動 |

限於議程項目 6

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 符展成先生 | — | 現與弘達公司及英環公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | 現時與弘達公司有業務往來 |
| 何安誠先生 |] | |
| 黎慧雯女士 | — | 現與英環公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 曾與弘達公司及英環公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 曾與弘達公司有業務往來 |

130. 委員備悉，黃仕進教授、林光祺先生、符展成先生、劉興達先生、李美辰女士、潘永祥博士和何安誠先生已離席；凌嘉勤先生暫時離席，以及黃令衡先生、邱浩波先生和侯智恒博士因事未能出席會議。由於廖凌康先生及張國傑先生涉及直接利益，應請他們離席。由於陳福祥博士、黎慧雯女士、簡兆麟先生、馮英偉先生和余烽立先生涉及間接利益，委員同意他們可留在會議席上。

[廖凌康先生及張國傑先生此時離席。]

131. 秘書報告說，秘書處在會前收到一封由福運大廈業主立案法團和福運大廈關注組提交的請願信，表示反對封閉春田街。該請願信於會上傳閱，以供委員參考。

簡介和提問部分

132. 以下政府及市建局的代表獲邀到席上：

政府的代表

- 葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員
- 鄭韻瑩女士 — 規劃署高級城市規劃師／九龍
- 王志恒先生 — 運輸署高級工程師／九龍中

市建局的代表

- 馬昭智先生 — 市建局執行董事(商務)
- 黃知文先生 — 市建局總經理(規劃及設計)
- 關以輝先生 — 市建局助理總經理(規劃及設計)

133. 主席歡迎各與會者，並解釋會議程序。他繼而邀請規劃署及市建局的代表向委員簡介有關的發展計劃圖。

134. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生借助投影片作出簡介，要點如下：

市建局項目及法定規劃程序

- (a) 根據九龍城區的市區更新地區諮詢平台研究，市建局選定了一幅位於鴻福街／銀漢街發展計劃所涉的用地為擬議的重建優先地區，亦選定春田街／崇志街發展計劃區為擬議的混合重建／復修地區，並會因應建築情況進行重建及／或復修工程；
- (b) 七個市建局項目用地的面積為 2.3 公頃，整體總樓面面積約為 183 800 平方米，在重建優先地區擬建 3 380 個單位；作商業用途的面積約為 28 900 平方米；作政府、機構及社區設施用途的面積約為 1 450 平方米，以及作公眾休憩用地用途的面積約為 500 平方米；

- (c) 有關發展計劃乃根據《市區重建局條例》第 25 條落實的項目，須提交予城規會並根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)刊登憲報，作為發展計劃圖。城規會可認為發展計劃草圖適宜在作出修訂或無須修訂的情況下公布。同意公布的發展計劃草圖會在憲報刊登，並當作是由城規會擬備的草圖。不然，城規會或會拒絕認為該發展計劃圖適合公布；
- (d) 發展項目是根據《市區重建局條例》第 26 條落實進行的項目，並符合現時的用途地帶區劃及規劃管制。發展項目須呈交發展局局長並獲其授權進行；

春田街／崇志街發展計劃

- (e) 市建局建議把部分劃為「住宅(甲類)」地帶及部分顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以及放寬建築物高度限制至主水平基準上 130 米。擬議的住用及非住用總樓面面積分別為 12 270 平方米及 2 454 平方米；
- (f) 二零一六年五月十三日，市建局向城規會提交春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/A 連同有關證明文件。二零一六年六月二十二日，市建局進一步提交社會影響評估(第二階段)；
- (g) 公眾可就有關圖則及文件提出意見。城規會共接獲 1 182 份意見書，當中 1 166 份表示反對／提出負面意見；4 份表示支持／提出正面意見，以及 12 份只表達意見；以及
- (h) 發展計劃範圍內有樓高 4 至 6 層的唐樓，而春田街是一條掘頭路。發展計劃以北的福運大廈樓高 16 層，於一九七五年興建。

135. 市建局的代表馬昭智先生及黃知文先生借助投影片／錄影片就春田街／崇志街發展計劃圖作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 該發展計劃圖是市建局先前一個項目(即馬頭圍道／鶴園街發展項目)的一部分。由於在二零一零年發生樓宇倒塌事故，市建局修訂了項目範圍界線，把發展計劃圖用地不包括在內，藉以加快進行作為發展項目的馬頭圍道／春田街重建項目；
- (b) 春田街是一條掘頭路，對建築物布局構成限制，將春田街剔除會改善交通網／增加行人流量；與毗連的發展更加融合；改善街道環境和建築物設計；以及增加單位供應。建議放寬建築物高度至主水平基準上 130 米，會容許興建一幢較窄身的建築物，以優化城市設計和視覺廊。該發展計劃圖約六成範圍會供闢設迴車處及進行其他道路改善工程、行人路及上落客貨處，由市建局負責管理和維修保養；

發展參數

- (c) 有關發展計劃的擬議主要發展參數如下：

最大住用總樓面面積	:	12 270 平方米(地積比率 7.5 倍)
最大非住用總樓面面積	:	2 454 平方米(地積比率 1.5 倍)
最高建築物高度	:	主水平基準上 130 米
住宅樓宇數目	:	1 幢
樓層數目	:	三層商業平台之上建 34 個樓層
單位數目	:	310 個

公眾意見書

- (d) 在兩個階段的展示期內，城規會先後收到 458 份及 723 份公眾意見書。該 458 名及 723 名提意見人中，分別約有七成及三成來自福運大廈；約有 1% 提意見人是發展計劃的現有住客。當區商戶的意見大多關乎賠償及搬遷困難。來自福運大廈的意見書

所關注的事宜主要關乎環境及視覺影響、技術問題及緊急車輛通道。他們促請當局把福運大廈納入發展計劃圖內；

- (e) 當局在二零一六年六月二十三日諮詢九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會；委員認為市建局應撤回該發展計劃圖，並重啟先前的發展項目，以避免封閉春田街和拖延賠償／重建。此外，亦有意見關注到當區的交通改善情況、福運大廈的緊急車輛通道，以及移除設有收費錶的停車位；
- (f) 市建局回應時認為，把春田街納入發展計劃圖內會帶來更大的規劃和社區增益。市建局已公布會提前收購，不會拖延賠償。隨着落實擬議的道路改善工程，該發展計劃圖會改善該區的整體交通及行人道路網，令緊急車輛可抵達福運大廈。部分受影響的設有收費錶停車位會重新提供；
- (g) 市建局已制訂提前收購的特別措施，以及收購了約73%物業業權。為現有居民採取的特殊修復措施亦已展開。
- (h) 交通影響評估及環境研究的結果是，在交通、噪音、空氣質素、排污／排水和土地污染等方面，均不會造成無法克服的影響；以及

落實計劃

- (i) 該發展計劃圖的目標落成時期為二零二五年之前；連同毗連的馬頭圍道／春田街發展項目，該重建計劃會為整區提供綜合的規劃和設計。

136. 葉子季先生借助投影片簡介春田街／崇志街發展計劃圖的規劃考慮因素及評估，要點如下：

發展密度

- (a) 把春田街用作迴車處的一部分豁免計入用地範圍的地積比率是可以接受的，而建議的總樓面面積限制，與原先的「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制一致；

把春田街納入發展計劃內

- (b) 已擴展的用地會改善交通／行人環境，並可與毗連的市建局項目更加融合及提供更多單位；
- (c) 把春田街剔出／納入發展計劃後才計算地積比率或會違反《建築物條例》，但可在提交建築圖則階段進一步處理豁免申請事宜。

新的交通安排

- (d) 崇志街會擴闊，並會為緊急／重型車輛及公眾用途提供迴車處。現時部分設有收費錶的停車位會在附近地方重新提供；
- (e) 至於對執行管理／維修保養擬議交通設施及地面休憩用地／通往毗連發展項目的通道所關注的事宜，可在批地階段處理；
- (f) 運輸署對擬議的道路改善建議及有關發展對交通的影響並無負面意見。市建局已同意在入伙前實施擬議的交通影響緩解措施；

其他技術事宜

- (g) 從環境、交通、排水和排污影響的角度而言，相關政府部門沒有負面意見。在提供社會福利設施方面，市建局與社會福利署(下稱「社署」)會進一步討論，並按需要在契約條件中訂明；

- (h) 至於涉及通風、視覺及建築影響、賠償、安置、保留春田街及把福運大廈納入發展計劃圖的公眾意見，會由市建局作出回應；

建築物高度限制

- (i) 關於市建局提出放寬建築物高度限制至主水平基準上 130 米的建議，規劃署認為把建築物高度限制維持在主水平基準上 120 米，會較為恰當，理由如下：
 - (i) 同一街段的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限為主水平基準上 120 米。除了昇御門外，紅磡分區計劃大綱圖所訂的最高建築物高度介乎主水平基準上 80 至 120 米。建議把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米，會立下不良先例；
 - (ii) 現有的建築物高度限制維持不變，不會影響發展計劃的發展潛力；以及
 - (iii) 應有方案把建築物向南延伸，而不會縮窄發展計劃與毗連發展項目之間的建築物間距，即使提高建築物高度也對行人風環境沒有顯著改善。市建局並無提出有力的證據，證明擬放寬建築物高度的設計優點。發展計劃圖的擬議《註釋》訂明可就略為放寬建築物高度限制提出申請；以及
- (j) 規劃署的意見－規劃署不反對該發展計劃草圖，但認為建築物高度限制維持在主水平基準上 120 米會較為恰當，有關理由載於文件第 12 段及撮錄於上文第 136(i)段。倘城規會同意該發展計劃圖適合公布，該圖所涵蓋的範圍會從分區計劃大綱圖剔除。

137. 由於春田街／崇志街發展計劃圖的簡介已完成，主席請委員就有關發展計劃圖提出問題。

交通及泊車設施

138. 兩名委員詢問有關崇志街的管理，以及發展計劃圖用地和毗連福運大廈所提供的泊車位情況，馬昭智先生回應時表示，市建局打算接手管理和維修保養該迴車處，已擴闊的崇志街旁的毗連行人路及上落客貨處和迴車處會 24 小時開放給公眾使用。黃知文先生表示，由於擬議發展的覆蓋範圍細小，會在發展計劃圖用地上擬議發展的地庫附設泊車位，以及提供汽車升降機。葉子季先生指出，毗連的福運大廈並無提供泊車位。

139. 一名委員建議只容許車輛左轉至崇志街，這或可減少對崇志街的交通造成負面影響，並改善行人安全。馬昭智先生回應時表示，該建議可在詳細設計階段諮詢運輸署時加以考慮。

發展計劃

140. 一名委員備悉，毗連福運大廈的居民提交了一份公眾意見書，並已要求把該大廈納入發展計劃界線內。該名委員察悉城規會當天接獲的請願信亦由福運大廈居民提交，並詢問市建局有否安排與居民會面，進行足夠的地區諮詢，以收集當區居民的意見，以及向他們提供發展計劃的最新資料。馬昭智先生回應說，一直以來，他們都有收集福運大廈居民的意見，並向他們解釋發展計劃會如何惠及社區，包括福運大廈的居民。他進一步表示，把春田街納入發展計劃內，不僅會改善交通／行人網及提高設計靈活度，亦可使福運大廈與擬議發展的建築物間距擴闊。他表示，市建局在施工期間會盡量減少對福運大廈居民可能造成的影響。

141. 一名委員備悉，規劃署的評估指建築物高度訂為主水平基準上 120 米，可容納擬議的總樓面面積和單位數目，並詢問是否需要放寬建築物高度限制，由主水平基準上 120 米增至 130 米。倘有此需要，可否透過略為放寬限制的規劃申請來處理這個問題。葉子季先生回應說，略為放寬建築物高度限制的申請會按其情況加以考慮。擬議放寬建築物高度限制的幅度只是眾多考慮因素之一。設計優點、地盤限制、行人環境、通風和視覺影響等都是相關的考慮因素。

142. 一名委員備悉規劃署的建議，在不用縮窄建築物間距的情況下或可把該住宅大廈向南伸延至鶴園街，並詢問市建局會否同意該方案。黃知文先生表示，市建局會進一步研究任何可能的方案，同時亦須遵循《建築物條例》所訂明的窗戶要求。

143. 一名委員指出，市建局已收購約 73% 物業業權，並詢問是否涉及福運大廈的物業業權。馬昭智先生回應時證實，市建局已收購的物業業權全部在發展計劃圖範圍內。

社會福利設施

144. 一名委員建議，因應該區的社會特色，應考慮在發展計劃內提供社會福利設施。馬昭智先生回應說，毗連施工中的市建局發展項目會容納樓面空間多達約 1 000 平方米的社區設施。此外，在附近啟明街的發展項目，亦會興建一個面積達 450 平方米的鄰舍老人中心。馬昭智先生進一步表示，礙於地盤限制，該發展計劃圖的發展項目不會提供社會福利設施。

仕紳化問題

145. 一名委員關注到重建後可能出現的仕紳化問題，即重建後大批較富裕的居民遷入市區的住宅，導致樓價上漲和低收入家庭被迫遷走。馬昭智先生回應說，市建局將會是該發展計劃的發展商，而市建局的樓換樓計劃已為受市建局重建項目影響的住宅自住業主提供自置單位的替代方案。選擇「樓換樓計劃」的住宅自住業主可選擇購買市建局發展項目所興建的單位，或購買啟德未來重建項目所推出的單位。

146. 一名委員詢問會否保留春田街的名稱。馬昭智先生回應說，市建局的慣常做法是保留街道的現有名稱，尤其是該些載有香港集體回憶而值得保留名稱的街道。

147. 由於委員對春田街／崇志街發展計劃再無提出問題，主席請規劃署和市建局的代表向委員介紹鴻福街／銀漢街的發展計劃。

148. 葉子季先生借助投影片簡介鴻福街／銀漢街發展計劃草圖，要點如下：

鴻福街／銀漢街發展計劃草圖

- (a) 該發展計劃草圖旨在把鴻福街／銀漢街發展計劃範圍由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以及加入條文，豁免地下停車場及旅遊巴泊車位的樓面面積計入地積比率；
- (b) 二零一六年六月十日，市建局向城規會提交鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/A、《註釋》及《說明書》連同有關證明文件。二零一六年七月二十日，市建局進一步提交社會影響評估(第二階段)；
- (c) 公眾可有就有關圖則及文件提出意見。城規會共接獲 12 份意見書，當中 3 份表示支持、4 份表示反對及 5 份只表達意見；以及
- (d) 發展計劃範圍的面積約 4 951 平方米，內有樓高 6 至 8 層的唐樓，其周邊地方主要是住宅樓宇，地下一層為商業處所。

149. 馬昭智先生借助投影片簡介擬議鴻福街／銀漢街發展計劃，要點如下：

- (a) 市建局在鴻福街／銀漢街發展計劃附近亦有六個其他發展計劃／發展項目；
- (b) 有關發展計劃的擬議主要發展參數如下：

最大住用總樓面面積	:	34 215 平方米(地積比率 7.5 倍)
最大非住用總樓面面積	:	6 843 平方米(地積比率 1.5 倍)
最高建築物高度	:	主水平基準上 100 米
住宅樓宇數目	:	3 幢
樓層數目	:	在三層高的商業平台上建 23 個樓層
單位數目	:	750 個

- (c) 建議在較大範圍(如文件繪圖 2 所示)，包括市建局現正審議的發展計劃圖、鴻福街／啟明街、榮光街及啟明街的發展計劃及其他發展用地的發展計劃，闢設地下停車場，以容納附設於市建局已開展的發展／重建項目的泊車及上落客貨設施。此外，會按政府的要求提供四個旅遊巴泊車位；
- (d) 為一幅用地的不同發項目提供附設停車場，可減少闢設進出口，避免中斷車流／人流，並改善通達程度。這亦會保持臨街面暢通無阻和人流暢旺，令步行環境更安全和街道更添生氣。有關發展計劃用地的面積相對較大，可令停車場的布局更具效益；
- (e) 建議在地下層闢設一條通道以連接鴻福街和銀漢街，並會提高交通和行人的通達程度，以及減少交通流量。該道路將會是一條南北向新道路網的一部分，並經其他市建局發展計劃用地向南伸延至環安街；
- (f) 在附近的啟明街發展計劃內提供一個鄰舍老人中心；以及
- (g) 於二零一六年六月二十三日諮詢九龍城區議會房屋及基礎建設委員會；委員會建議市建局考慮把附近一些其他建屋地段納入發展計劃圖，以及提供旅遊巴泊車位以應付所需。

150. 葉子季先生借助投影片簡介鴻福街／銀漢街發展計劃的規劃考慮因素及評估，要點如下：

發展密度

- (a) 建議的地積比率限制與分區計劃大綱圖上原本的「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制一致；

地下停車場

- (b) 支持在較大範圍內提供一個地下停車場的建議，以容納市建局已開展項目附設的停車位及上落客貨設施。《說明書》訂明停車位數目上限為 274 個及上落客貨處數目上限為 20 個，實際提供的數目會以批地階段的已知項目作為依據；

管理及地積比率計算

- (c) 在較大範圍內發展項目附設的停車場及上落客貨停車位獲豁免計入地積比率內，大致上符合「住宅(甲類)」地帶的意向。不反對豁免把政府所規定的旅遊巴泊車位計入地積比率內，以應付當區的需求；
- (d) 地政總署表示，須就管理地下停車場的可強制執行機制提出建議，以確保附設的停車場及上落客貨設施會供較大範圍內的各個發展項目使用。地政總署及屋宇署分別提出的地下停車場及後巷的管理和總樓面面積計算問題，會在發展階段予以處理；

道路改善計劃

- (e) 運輸署對擬議的道路系統及其交通影響並無負面意見。市建局已同意在土瓜灣道／銀漢街進行路口改善工程，以方便長車進出；

其他技術事宜

- (f) 從環境、交通、排水和排污影響的角度而言，相關政府部門沒有負面意見。在提供社會福利設施方面，會作進一步討論，並按需要在契約條件中訂明；
- (g) 關於納入四周地段；道路建議對交通、環境和安全方面的影響；賠償和安置；以及旅遊巴泊車位的公眾意見，市建局已加以考慮；以及

- (h) 規劃署的意見－基於文件第 12 段所載及撮錄於上文第 150(c)段的理由，規劃署不反對該發展計劃草圖，以及把地下停車場和旅遊巴泊車位豁免計入地積比率內。倘城規會同意有關發展計劃圖適合公布，發展計劃圖所涵蓋的範圍會從分區計劃大綱圖剔除。

151. 由於鴻福街／銀漢街發展計劃草圖的簡介已完成，主席請委員就發展計劃圖提出問題。

開闢道路及泊車建議

152. 一名委員詢問擬在有關用地開闢道路的問題。馬昭智先生回應時證實擬建道路不會影響發展計劃圖所涵蓋用地的發展密度，住用及非住用部分的地積比率會維持不變，分別為 7.5 倍及 1.5 倍。

153. 一名委員及主席詢問市建局如何確保在較大範圍內的居民可優先使用或購買發展計劃中擬設的停車場車位。馬昭智先生回應說，市建局會為較大範圍研究落實興建和管理地下停車場的方法，而在批地階段市建局與相關政府部門須就擬議機制達成協議。馬先生說，市建局不會把個別泊車位售予較大範圍內的非居民。另一名委員詢問，闢設地下停車場與否，會否影響較大範圍內所提供的泊車位總數。馬先生回應說，倘在個別項目另外提供泊車位，則在較大範圍內所提供的泊車位總數目會相同。在一個用地闢設擬建的地下停車場，好處是可減少在該範圍內闢設進出口的數目，並可令臨街面暢通無阻和人流暢旺。

發展及設計事宜

154. 一名委員關注到，為求推高建屋單位數目，擬議發展的單位面積會否大幅減少，與劏房單位的面積相若。馬昭智先生回應說，約五成單位的面積為 50 平方米，而最細單位的面積也不會少於 25 平方米。

155. 一名委員詢問在較大範圍內的市建局項目總數、整體總樓面面積及單位數目。馬昭智先生回應說，在榮光街以南較大

範圍外會另建一個停車場，為市建局於該區的發展項目服務。在較大範圍內，市建局已開展一些項目，包括有關的發展計劃用地、鴻福街／啟明街用地、啟明街用地及榮光街用地。馬昭智先生表示，在這個階段，較大範圍內還有其他用地正由市建局規劃／考慮，而有關地點在現階段須予保密。

156. 兩名委員表示，城規會最近到柏林進行海外考察，其間委員參觀了為小型社區(波茨坦廣場)而設的廢料回收設施。該些委員建議市建局應參考地下中央廢料處置系統，先把所有廢物仔細分類後才進行回收。馬昭智回應說，近日市建局已就附近其中一個發展項目採納了環保／智能措施。兩名委員亦建議，市建局應為較大範圍內的環保／智能措施作全面規劃，而非按個別項目實行環保／智能措施。主席要求秘書處向市建局提供有關資料備考。主席詢問市建局的環保措施細節。馬昭智先生回應說，市建局已在其中一個項目中採用能源消耗指標，並正在研究更多智能措施以響應節能，以期在日後項目中減少消耗能源。市建局現正研究日後項目可採用的其他切實可行的技術。

157. 一名委員詢問擬設商店的種類，特別是臨街面的商店。馬昭智先生回應說，市建局已顧及受影響的經營者，妥為考慮各個發展項目的零售建議。舉例來說，在旺角「波鞋街」項目中，市建局已為該些有意在日後發展項目繼續經營的運動用品店經營者作出安排。在嘉咸街發展計劃中，市建局亦考慮過為一些前商店預留樓面空間。然而，在這個發展計劃中，現時臨街的單位主要是與擬議住宅發展不相協調的工場。市建局會因應本區特色，繼續規劃這個發展計劃的零售用途，並按需要為小店預留空間。

社會福利設施

158. 一名委員備悉，從社會影響評估報告的結果得知，殘疾人士及單親家庭為數不少，並建議市建局應考慮提供一些相關的社會福利設施，例如綜合家庭服務中心，即使當局已在附近的市建局項目規劃了一間老人中心。馬昭智先生回應說，根據社會福利署所建議的社會福利設施「願望清單」，他們並無要求興建一個綜合家庭服務中心，而在清單上若干的敏感社區設施，須取得區議會的同意後可納入市建局項目內。他進一步表

示，倘有真正的需要，市建局向來都願意在其項目內提供政府、機構或社區設施。舉例來說，市建局在觀塘市中心發展項目中提供了多間診所，包括美沙酮診所。葉子季先生補充說，社會福利署的「願望清單」上有綜合家庭服務中心。

159. 由於委員再無進一步問題要提出，主席多謝規劃署及市建局的代表出席會議。他們於此時離席。

160. 商議部分以機密形式記錄。

[鄒桂昌教授、李國祥醫生、簡兆麟先生、謝展寰先生、黎慧雯女士及陳福祥先生在商議有關議程項目時離席。]

一般事項

議程項目 7

[公開會議]

《岩洞發展長遠策略研究》岩洞總綱圖
(城市規劃委員會文件第 10185 號)

[會議以廣東話進行。]

[凌嘉勤先生此時返回席上。]

利益申報

161. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是《岩洞發展長遠策略研究》的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 現時與奧雅納公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — 為奧雅納公司的工程顧問及香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而奧雅納公司曾贊助該學系 |

的一些活動

黎庭康先生] 其公司現時與奧雅納公司有業務
張國傑先生] 往來

162. 委員備悉黃仕進教授、符展成先生、張國傑先生及黎庭康先生已離席。

簡介部分

163. 以下政府的代表及該研究的顧問獲邀到席上：

規劃署

盧惠明先生 — 規劃署總城市規劃師／專業事務

土木工程拓展署及其顧問

潘偉強先生 — 土木工程拓展署土力工程處副處長(規劃及標準)

何英傑先生 — 土木工程拓展署總土力工程師／規劃

岑家華先生 — 土木工程拓展署高級土力工程師／近海岩土工程

Mark Wallace 先生 — 奧雅納公司項目經理

164. 主席歡迎各與會者，並邀請研究團隊向委員簡介有關文件。

165. 土力工程處副處長(規劃及標準)潘偉強先生表示，岩洞發展是長遠土地供應的一個可行來源。二零一一年，當局曾向城規會簡介先前一項有關善用地下空間的研究。為跟進該項研究的結果，土木工程拓展署於二零一二年展開《岩洞發展長遠策略研究》(下稱「研究」)，而研究的其中一項主要任務，是擬備岩洞總綱圖，以促進岩洞發展。在諮詢並聽取有關各方的意見後，當局會為草擬的岩洞總綱圖作出定稿。

166. 高級土力工程師／近海岩土工程岑家華先生借助投影片作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 香港的地形適合發展岩洞，並以市區邊緣地帶尤為適合。就土力工程方面而言，香港約有 64% 面積的土地適合進行岩洞發展。香港在岩洞建造方面已有一些成功實例。西區海水配水庫便是一個好例子，證明可以透過發展岩洞而釋出土地，作發展用途；
- (b) 《香港規劃標準與準則》已概括列出具有潛力在岩洞發展的土地用途，當局日後會建議把更多具潛力在岩洞發展的用途列入《香港規劃標準與準則》。
- (c) 外國亦有很多成功實例，例如不少歐洲國家均有運動館、游泳館、數據中心、濾水廠、國家檔案庫及公園設於岩洞內。瑞士及美國更有設於岩洞的綜合設施，可作多種用途，例如測試中心、消防訓練設施、採石場、物流設施及康樂設施等；
- (d) 當局按照《二零零九至二零一零年施政報告》的建議，就善用香港地下空間進行研究。首項試驗計劃是搬遷沙田污水處理廠。其後，另外三項與配水庫及污水處理廠有關的試驗計劃，亦在二零一四年展開可行性研究；

岩洞總綱圖

- (e) 岩洞總綱圖並非法定圖則及使用指引，該圖旨在作為一個規劃工具，提供概括的策略性規劃大綱，以指導及促進全港的岩洞發展。「策略性岩洞區」是交通便利而又適合在岩洞內設置多種設施的地區。策略性岩洞區必須(i)具備合適的環境，其地形及地質有利於岩洞發展；(ii)交通便利，位於市區邊緣並且接近基礎設施網絡；(iii)可以容納多種設施，而面積亦要夠大，可以闢設足夠數量的出入

口；以及(iv)位於有需要運用岩洞以應付發展需求的地區；

- (f) 編制岩洞總綱圖的目的，是要促進全港的岩洞發展、發布資訊，並盡量善用策略性岩洞區。岩洞總綱圖顯示每個策略性岩洞區的位置及界線，並附有《說明書》及《註釋》；
- (g) 該圖劃定了 48 個策略性岩洞區，總面積約 45 平方公里。策略性岩洞區大小不一，由 20 公頃至 200 公頃不等。策略性岩洞區是根據地質及規劃考慮因素劃定的，並非詳盡無遺；
- (h) 《註釋》描述每個策略性岩洞區的位置、詳情、地區環境(包括通路及劃定的土地用途)、特點(包括界線、地質、規劃、環境及交通方面的特點，以及主要的關注事項)、可發展的土地用途及適合闢設出入口的位置；
- (i) 所有認定適合闢設出入口的位置均位於郊野公園範圍以外的地方。岩洞總綱圖不會讓任何岩洞發展工程項目獲豁免而無須遵守法定要求。工程項目必須遵守所有相關的法定程序，例如《城市規劃條例》及《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)的規定；以及在郊野公園範圍內發展岩洞必須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意等。須留意的是，岩洞發展屬《環評條例》中的指定工程項目；
- (j) 發展岩洞有很多好處，但卻涉及巨額資本投資，所需時間亦相當長，因此，必須進行詳細的成本效益分析，評估擬議發展項目的成本效益；
- (k) 岩洞總綱圖及適合在岩洞發展的土地用途附表將會納入《香港規劃標準與準則》，方便政府及私營機構物色合適地點發展岩洞；以及
- (l) 當局會舉辦展覽、講座及參觀活動，讓市民對香港的岩洞發展有更深入的認識。

討論部分

167. 由於簡介部分已完成，主席邀請委員提問。

168. 五名委員就岩洞發展提出以下問題、觀察要點及意見：

- (a) 對位於郊野公園範圍內的策略性岩洞區的接鄰問題表示關注，包括對地下水可能造成的影響；
- (b) 香港從前的防空洞及舊礦場是否包括在該研究內；
- (c) 應清晰訂明為岩洞發展提供配套基礎設施的責任由誰承擔；
- (d) 須留意海外的岩洞發展計劃大多涉及之前用作採礦及軍事用途的岩洞。是否有私營機構的本地持份者表示有興趣發展岩洞；
- (e) 岩洞發展會否凍結有關用地，致令其他合適的發展無法進行，抑或在岩洞提供的地下用途與擬議在地面提供的用途可以互相配合；以及
- (f) 須留意大嶼山有一些新發展區被劃定為策略性岩洞區。是否有任何機制可確保各政府部門之間能妥善協調有關工作。

169. 潘偉強先生及總土力工程師/規劃何英傑先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然有 40% 的策略性岩洞區位於郊野公園範圍內，但是所有認定適合闢設出入口的地點均位於郊野公園以外的地方，而且不會對地面用地的用途有任何影響。將會設置防水系統，以避免岩洞發展對地下水及地下水位可能造成的負面影響。有別於長型的隧道發展，局限於一個地點的岩洞發展所造成的環境影響會較小。出入口的深度會視乎擬議設施的類別而有所不同。根據《環評條例》的規定，項目倡議人必須評估擬議發展對地下水的影響；

- (b) 土木工程拓展署備有關於現存防空洞資料的數據庫，該署亦曾就使用該等防空洞及舊礦洞的可行性進行檢討。由於防空洞多屬戰前構築物，因此大部分狀況欠佳或已進行回填。此外，建築物安全問題亦須予處理。一些狀況較佳的防空洞則已被佔用作不同用途；
- (c) 鑑於可達性(即交通便利、位於市區邊緣及附近有基礎設施網絡)是甄選策略性岩洞區的其中一項準則，故所涉的岩洞發展對額外基礎設施的需求不會很大。至於下一步的工作，政府或會就一些被認定為非常適合發展岩洞的地點展開規劃及工程可行性研究。詳細的基礎設施要求會在該階段再作仔細研究；
- (d) 編制岩洞總綱圖的目的，是要提供一個工具，方便物色適合發展岩洞的地點。岩洞發展會採用一個務實的機制，不會損害在地面的土地用途及發展；以及
- (e) 至目前為止，有物流業及數據中心營辦商曾表示對岩洞發展有興趣，但他們還要考慮多項重要因素，包括岩洞發展的落實時間及涉及的成本。

170. 鑑於委員再無提問，主席多謝政府的代表及該研究的顧問出席會議。他們於此時離席。

西貢及離島區

議程項目 8

[公開會議]

《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/B》初步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 10186 號)

[會議將以廣東話進行。]

171. 由於會議超時，在主席建議下，委員同意把議程項目 8 押後至下次會議才考慮。

九龍區

議程項目 4

[公開會議]

考慮有關《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》的申述
(城市規劃委員會文件第 10181 號)

[此議項以廣東話進行。]

申報利益

172. 秘書報告，李美辰女士已就此議項申報利益，因為她任董事的一間公司在黃大仙鳳祥樓擁有一個單位。委員備悉李女士已離席。

簡介和提問部分

173. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生此時獲邀到席。主席表示歡迎，並說已給予申述人合理的通知，邀請他出席聆聽會，但他沒有回覆。由於當局已給予申述人合理的通知，城規會應在其缺席的情況下聆聽有關申述。

174. 主席簡介聆聽程序：

- (a) 由九龍規劃專員向委員簡介背景資料；
- (b) 簡介完畢後有答問環節，委員可直接向九龍規劃專員發問；
- (c) 答問環節結束後，九龍規劃專員會獲邀離席；以及

- (d) 城規會將商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

175. 主席繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介這項申述。九龍規劃專員葉子季先生借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一六年三月二十四日，當局展示《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》，以供公眾查閱。當局接獲一份表示支持的申述；
- (b) 分區計劃大綱草圖的主要修訂包括：
- (i) 把雙鳳街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(項目 A)；以及
 - (ii) 把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的用途納入「其他指定用途」註明「商貿」地帶，列為適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇的第一欄用途；
- (c) 二零一六年一月十九日，當局就分區計劃大綱圖的修訂諮詢黃大仙區議會；黃大仙區議會並無提出反對意見。分區計劃大綱草圖於二零一六年三月二十四日公開展示後，有關修訂的資料摘要亦送交黃大仙區議會，而當局並無接獲意見；

主要申述理由、申述人的建議及回應

- (d) R1 支持就「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》作出修訂，理由是可讓藝術表演者在工業用地設置藝術表演排練場地及所需的相關設施，而有關修訂符合政府支持文化創意產業的政策；

- (e) R1 建議放寬「藝術工作室」的定義，容許在相關處所內開辦並非《教育條例》所訂以「學校」模式營辦的藝術興趣班；
- (f) 對上述理由／建議作出的回應如下：
 - (i) 鑑於消防安全方面的關注，涉及直接提供服務或貨品的用途或活動，應保留作第二欄用途，並須向城規會申請規劃許可；
 - (ii) 消防處處長表示不支持該建議，因為「藝術工作室」應純粹用作營辦者及其僱員的工作場地，不應吸引訪客前往；以及
 - (iii) 其他活動如推廣公眾認識藝術、加強他們對藝術的興趣、經驗分享會等，均應避免在現有的工業樓宇內進行；

規劃署的意見

- (g) 備悉 R1 表示支持的意見。規劃署不支持 R1 的建議，並建議不應修訂分區計劃大綱圖以順應申述。

176. 委員並無就申述提出問題。主席表示，聆聽程序已經完成，城規會將商議有關申述，並會於稍後把決定通知申述人。主席多謝葉子季先生出席聆聽會。葉先生此時離席。

商議部分

177. 一名委員表示，直至目前為止，把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的用途納入「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內，對於復興工業樓宇或工業－辦公室樓宇的成效不大；儘管如此，並無有力的規劃理據，支持有關放寬「藝術工作室」定義的建議。主席說，消防安全是基本的考慮因素，因此涉及直接提供服務或貨品的用途或活動，一般而言，不應獲准在工業樓宇或工業－辦公室樓宇內進行。

178. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 表示支持的意見。城規會基於下述理由不支持 R1 的建議，並認為不應修訂分區計劃大綱圖以順應申述：

「修訂法定圖則所採用的「詞彙釋義」以容許在藝術工作室內舉辦藝術班的建議，從消防安全的角度而言，不可接受。」

香港區

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H5/217-3

擬對香港灣仔堅尼地道及船街內地段 8715 號的擬議酒店及商業發展的核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂
(城市規劃委員會文件第 10182 號)

[此議項以廣東話進行。]

申報利益

179. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們或於區內擁有物業，或與申請人合和實業有限公司和申請人的顧問城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)有聯繫：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 張國傑先生 | — | 其公司現與合和實業有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現與城市規劃公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 曾與城市規劃公司有業務往來 |
| 凌嘉勤先生 | — | 在皇后大道東擁有一個單位 |

邱浩波先生 — 其辦公室位於修頓中心

雷賢達先生 — 與配偶在星街共同擁有一個單位

180. 由於此議項為要求延期，委員同意上述已申報利益的委員可以留在席上。委員亦備悉邱浩波先生因事未能出席會議，而張國傑先生、劉興達先生、何安誠先生及雷賢達先生已離席。

181. 秘書報告，申請人於二零一六年九月十三日去信要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有更多時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

182. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，因為申請人需要更多時間回應政府部門的意見；申請人並非要求無限期延期，而且延期亦不會影響其他所涉各方的利益。

183. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會又同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事宜

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的申述及意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10187 號)

[此議項以廣東話進行。]

184. 秘書報告，其中一個申述地點(項目 C1)擬交由房屋署進行租住公屋發展，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)是申述人 R144 的顧問，而孖士打律師行(下稱「孖士打」)是申述人 R7615 和 R7616 的代表。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會委員及房委會建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以總工程師(工程)的身分) | — | 為民政事務總署署長的候補代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 劉興達先生 |] | |
| 廖凌康先生 |] | 現與房委會有業務往來 |
| 侯智恒博士 |] | |
| 何安誠先生 |] | |
| 符展成先生 | — | 現與奧雅納有業務往來，並且曾與房委會有業務往來 |

林光祺先生]	曾與房委會有業務往來
余烽立先生]	
潘永祥博士	—	配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作
黃仕進教授	—	為奧雅納的工程顧問和香港大學土木工程系的講座教授兼系主任；奧雅納曾贊助該學系一些活動
黎庭康先生]	其公司現與奧雅納有業務往來
張國傑先生]	
林兆康先生	—	其配偶為孖士打的受僱律師

185. 由於此議項只涉及程序事宜，委員同意上述已申報利益的委員均可留在席上。委員也得悉，侯智恒博士因事未能出席會議，而黃仕進教授、梁慶豐先生、廖凌康先生、林光祺先生、劉興達先生、黎慧雯女士、符展成先生、潘永祥博士、何安誠先生、張國傑先生、黎庭康先生和林兆康先生均已離席。

186. 秘書簡介這份文件。二零一六年三月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》，以供公眾查閱，其後共收到 7 616 份申述及 306 份就申述提出的意見書(下稱「意見書」)。

187. 城規會收到的意見紛紜，關注事宜也很多。扣除了 20 份無效／不計算在內的申述後，在餘下的 7 596 份申述中，有 110 份支持修訂、4 703 份反對修訂，以及 2 783 份就修訂提供意見。

188. 在 306 份意見書中，大部分支持保留加多近街臨時花園，並且反對發展加多近街臨時花園和重建招商局集團的工業用地以作酒店發展(項目 B)。

189. 在申述的公眾查閱期內，秘書處收到 18 份來自市民大眾的確認書，表示他們沒有提交申述 R5009、R5010、

R5082、R7202、R7228、R7304、R7330、R7341、R7389、R7391、R7405、R7436、R7440、R7499、R7531、R7541、R7555 及 R7573。為此，這些申述不計算在內。申述 R7615 和 R7616 關乎摩星嶺道的兩塊用地，涉及一宗就城規會二零一一年的決定而提出的司法覆核程序；由於兩份申述均不涉及目前所述大綱圖的任何修訂，因此《根據城市規劃條例》第 6(3)(b)條，應視作無效及不曾作出。

190. 由於所述修訂引來公眾關注，因此建議由城規會全體委員考慮申述／意見書。鑑於申述和意見書為數不少，因此不能在城規會例會中進行聆聽，會另外舉行特別聆聽會。

191. 由於大部分的申述／意見書是關乎項目 C2，而其他修訂項目也互有關連，因此提議把所有申述和意見書納為一組，一併考慮。鑑於收到的申述和意見書為數不少，因此建議在聆聽會上只給予每名申述人／提意見人／他們的代表最多 10 分鐘的陳述時間。城規會暫訂於二零一六年十二月，對全部申述和意見書進行考慮。

192. 經商議後，城規會同意：

- (a) 不計算申述 R5009、R5010、R5082、R7202、R7228、R7304、R7330、R7341、R7389、R7391、R7405、R7436、R7440、R7499、R7531、R7541、R7555 及 R7573，而申述 R7615 和 R7616 視作無效；
- (b) 應由城規會自行考慮有效的申述和意見書；以及
- (c) 主席會與秘書聯絡，在考慮出席聆聽會的申述人和提意見人的人數後，才決定須否訂明只給予每名申述人和提意見人 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10191 號)

[會議以廣東話進行。]

193. 秘書報告，長沙灣分區計劃大綱草圖的修訂涉及改劃兩塊用地作私人發展。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)是其中一塊用地的空氣流通評估顧問，受規劃署委託而進行有關評估。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	現與奧雅納有業務往來
劉興達先生]	
黎庭康先生]	其公司現與奧雅納有業務往來
張國傑先生]	
黃仕進教授 (副主席)	—	為奧雅納的工程顧問和香港大學土木工程系的講座教授兼系主任；奧雅納曾贊助該學系一些活動
林光祺先生]	曾與奧雅納有業務往來
余烽立先生]	

194. 由於此議項屬程序事宜性質，委員同意上述已申報利益的委員均可留在席上。委員也得悉，黃仕進教授、林光祺先生、劉興達先生、張國傑先生、符展成先生和黎庭康先生均已離席。

195. 秘書簡介這份文件。二零一六年三月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)展示《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及改劃兩塊政府用地(一塊位於汝洲西街與永康街交界處(A 項)，另一塊位於長順街(B 項))，作私人發展。二零一六年九月

二十三日，城規會在考慮 26 份申述書和兩份意見書後，決定不建議對圖則作出修訂以順應有關申述。

196. 由於考慮申述的程序已完成，該圖則可呈交行政長官會同行政會議核准。該圖則已重新編號為《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36A》，以呈交行政長官會同行政會議。

197. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36A》的最新《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 最新《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[機密項目][閉門會議]

198. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

199. 餘無別事，會議於晚上七時四十分結束。