

二零一七年十一月三日舉行的城市規劃委員會  
第 1154 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

霍偉棟博士

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

侯智恒博士

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

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳松青先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

鄒桂昌教授

邱浩波先生

何安誠先生

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生(上午會議)  
何尉紅女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黎惠儀女士(上午會議)  
張芝明女士(下午會議)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年十月二十日第 1153 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年十月二十日第 1153 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

- (i) 創建香港有限公司提出司法覆核反對城市規劃委員會就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》作出的決定

2. 秘書報告，這宗司法覆核申請由創建香港有限公司(下稱「創建香港」)提出。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他本身認識創建香港的共同創辦人兼行政總裁司馬文先生。委員備悉，何先生因事未能出席會議。

3. 秘書報告，這宗由創建香港提出的司法覆核申請是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)所作有關不就中區軍用碼頭用地修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》的決定。二零一七年二月十六日，上訴法庭駁回創建香港就申請訟費保護令所提出的上訴。二零一七年六月七日，上訴法庭亦駁回創建香港向終審法院提出的上訴許可申請。規劃署分別於二零一七年二月二十四日及六月十六日向城規會簡述上訴法庭的判詞。

4. 二零一七年七月五日，創建香港向終審法院提出上訴許可申請，就上訴法庭作出有關訟費保護令的判決提出上訴。二零一七年十月三十日，終審法院上訴委員會就這宗上訴許可申請進行聆訊，並對以下兩個有重大而廣泛關乎公眾重要性的問題給予上訴許可：

- (a) 在考慮應否批予訟費保護令時，申請人可動用的財政資源／法律援助／答辯人的財政資源有多適切，以及應否查核機構申請人的董事的私人財政資源；以及
- (b) 在司法覆核個案中，應在哪個階段考慮訟費保護令的申請。

5. 二零一八年四月十九日，終審法院會就這宗上訴進行聆訊。這宗司法覆核的主體法律程序已暫緩進行，直至終審法院就上訴作出最終決定為止。秘書在徵詢律政司的意見後，會代表城規會處理與這宗司法覆核有關的一切事宜和作出跟進行動。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 4 號

在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔汀角路大美督村第 28 約地段第 454 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/570)

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 5 號

在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角路大美督村第 28 約地段第 454 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TK/571)

6. 秘書報告，有關上訴個案所涉的地點位於汀角大美督村。潘永祥博士已就此議項申報利益，因為他與配偶在汀角龍

尾村共同擁有一幢屋宇。由於此議項是報告城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對有關上訴個案的裁決，而潘博士所涉利益屬間接性質，委員同意他可留在席上。

7. 秘書報告，有關上訴是反對城規會經覆核後駁回兩宗申請(編號 A/NE-TK/570 及 571)的決定。這兩宗申請提出在汀角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的兩個地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。上訴委員會於二零一七年六月十二日就這兩宗上訴進行聆訊。二零一七年十月十七日，上訴委員會駁回有關上訴，理由如下：

*規劃意向*

- (a) 上訴人未能提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

*「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地*

- (b) 有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。上訴人沒有提供詳細資料，以證明有關「鄉村式發展」地帶內可用的土地不適合發展小型屋宇之用；以及

*對景觀的影響*

- (c) 上訴人沒有證明在有關上訴個案所涉的兩個地點興建小型屋宇不會對周邊「綠化地帶」的景觀造成影響，也沒有提出任何美化環境建議以處理擬議發展對「綠化地帶」景觀造成影響的問題。

8. 上訴摘要和上訴委員會裁決書的副本已於開會前送交委員參閱。

(iii) 上訴個案統計數字

9. 秘書報告，截至二零一七年十一月三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 9 宗，有待裁定的個案有兩宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	35
駁回	:	152
放棄／撤回／無效	:	199
尚未聆訊	:	9
有待裁決	:	2
總數	:	397

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/TW-CLHFS/3

擬在劃為「非指定用途」地帶的

荃灣川龍荃灣市地段第 389 號(部分)和毗連政府土地

進行住宅發展(屋宇)及挖土工程

(城市規劃委員會文件第 10353 號)

[此議項以廣東話進行。]

10. 秘書報告，蘇振顯測量行、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及科進栢誠(亞洲)有限公司(下稱「科進栢誠公司」)是申請人的代表／顧問。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與雅邦公司有業務往來及過往與蘇振顯測量行有業務往來

符展成先生 ] 目前與雅邦公司有業務往來  
黎慧雯女士 ]

余烽立先生 — 過往與雅邦公司及科進栢誠公司有業務往來

11. 委員備悉何安誠先生因事未能出席會議。由於符展成先生、余烽立先生及黎慧雯女士並無直接涉及此項目，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

12. 下列政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

周日昌先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
馮志慧女士	—	規劃署高級城市規劃師／荃灣
黎華斌先生	]	申請人的代表
黎俊昌先生	]	
張振瓏先生	]	
蘇振顯先生	]	
黃卓偉先生	]	
鄭偉林先生	]	
莫家輝先生	]	
高天佑先生	]	
梁慧玲女士	]	
任旻暄先生	]	

13. 主席歡迎上述各人到席，並簡單解釋聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

14. 規劃署高級城市規劃師／荃灣馮志慧女士借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10353 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)及城市規劃委員會(下稱「城規會」)對這宗申請的考慮、公眾意見書，以及相關的規劃考慮因素及評估。

[黎慧雯女士在規劃署進行簡介期間到席。]

15. 主席繼而請申請人的代表闡述覆核申請。

16. 申請人的代表蘇振顯先生借助投影片作出陳述，要點如下：

[林光祺先生先生於此時到席。]

- (a) 申請人會提供補充資料以支持這宗申請；有關資料分為兩個主要部分，即與發展計劃有關的資料，以及就反對理由及相關部門的意見作出的回應；
- (b) 申請地點適合進行發展，其上現建有高爾夫球會的構築物。擬議低層及低密度住宅發展較申請地點上的現有構築物更能與環境協調；
- (c) 申請人早前曾建議一項酒店發展，並已獲建築事務監督批准，但由於在二零一三年公布了發展審批地區圖，故不能落實該項目；
- (d) 擬議發展可提供住宅單位，以應付社會對房屋的需求；以及
- (e) 擬議住宅發展比現有的會所用途為佳，因為後者會吸引為數較多的會員到訪及有較多戶外活動，故可能會對該區造成較多交通及噪音滋擾。

17. 申請人的代表莫家輝先生借助投影片簡介該發展建議，要點如下：

- (a) 擬議發展佔地 13 852 平方米，可提供 27 幢三層高獨立屋(每間單位平均面積為 220 平方米)、一幢三層高的會所大樓及一個一層高的公共地庫停車場。擬議總樓面面積約為 5 950 平方米，地積比率為 0.455 倍及設計人口為 81 人；以及
- (b) 擬議地庫停車場主要容納住客及訪客的車流。除緊急車輛外，其他車輛一律不准使用地面的行車路線，藉以分隔人流和車流。

18. 申請人的代表任旻暄先生、蘇振顯先生及梁慧玲女士借助投影片，就反對理由及相關部門的意見作出回應，要點如下：

- (a) 應准許作住宅發展，因分區計劃大綱圖《說明書》的整體規劃意向「亦包括預留土地供川龍的原居民

日後發展小型屋宇之用」，以及「分層住宅／屋宇」是目前「康樂」地帶《註釋》下的第二欄用途；

- (b) 水務署早前就擬議發展對區內集水區的影響表示關注。經進一步討論及澄清後，所有相關部門(包括環境保護署、渠務署及水務署)對排水及排污建議不表反對。申請人會在詳細設計階段實施建議的緩解措施；
- (c) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請及在第 16 條申請階段呈交的生態影響評估沒有意見。漁護署署長認為所產生的污水不會對川龍區的大曹石澗有負面影響。生態影響評估指出擬議發展會對天然生境及具重要保育價值的物種造成輕微的生態影響；
- (d) 如申請地點的圖片所顯示，現有的環境狀況並不理想，因四周有殘破的構築物、露天貯物場，以及非法泊車及車輛維修活動。為改善環境，申請人已建議多項改善措施；
- (e) 申請人已修訂發展計劃，提供更多空間作植樹之用，藉以處理總城市規劃師／城市設計及園境對美化環境建議的意見。位於申請地點北面邊界的園境緩衝區已擴闊，並就三個園境設計方案作出建議及縮減擬議會所的覆蓋範圍；
- (f) 為申請地點北面邊界一帶(近未徵用地段)建議三個園境設計方案，作為大欖郊野公園的緩衝區；
- (g) 建議三個專題園景區，包括(i)藉四周的天然林地體驗親臨樹林的經驗；(ii)綠化社區公園村，與四周郊野公園環境融合；以及(iii)連同各類動植物過渡至郊野公園的綠色走廊；

- (h) 申請人會採取樹木種類策略，主要栽種具屏障作用的本土、觀賞及互相襯托的樹木、令住宅發展的外觀更覺柔和及與郊野公園及四周的樹種配合；
- (i) 已就樹木建議作出實地考察及目視評估。申請地點的照片及透視圖顯示擬議發展可改善四周地區的景觀質素，而非導致整體的鄉郊環境質素下降；
- (j) 根據已修訂的美化環境建議，獲保留的樹木數目有所增加，以及整體綠化地區及範圍亦有增加，分別由 2 617 平方米及 20% 增加至約 3 406 / 3 440 平方米及 25%；
- (k) 藉着把毗鄰郊野公園之間的現有分隔地方連結起來，最新的美化環境建議不但可保護及進一步改善天然生境及郊區景觀，而且更可改善申請地點的現有狀況，從而保護鄉郊的景觀質素；以及
- (l) 每宗申請會按其個別情況作出考慮。擬議住宅發展是低層及低密度發展，可盡量減少對環境的干擾，亦不大可能會對同類申請立下不良先例，反而可立下良好先例，因各部門的關注事項已充分作出處理。

19. 申請人的代表蘇振顯先生及黎華斌先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請適當而且理據充足。區內不需要康樂設施及擬議住宅發展可滿足社會的房屋需求，就環境方面而言會更勝現時的會所用途。相關政府部門沒有對這宗申請提出重大的反對；
- (b) 迫切的房屋短缺及各種問題已造成嚴重的政治衝突及社會撕裂。申請地點已在二零零八年獲准作高爾夫球會發展，可興建一座三層高的大樓。其後因為收到噪音滋擾投訴，會所用途終止，有關樓宇空置，而申請地點亦被圍封起來；

- (c) 為善用土地資源的潛力，申請人已設計了連同相容布局及美化環境設計的完善發展計劃。縱使發展成本會較高，申請人已採用地庫停車場設計，以盡量減少對周邊地區的環境及生態可能造成的負面影響；以及
- (d) 擬議住宅發展不會對同類申請立下不良先例。懇請城規會從優考慮這宗申請。

20. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席繼而請委員提問。

*規劃意向*

21. 主席、副主席及一些委員就規劃意向提出以下的問題／意見：

- (a) 注意到申請地點毗鄰郊野公園，問及該地點劃為「康樂」地帶的背景；
- (b) 申請地點的歷史資料，特別是申請人的代表提及的高爾夫球會及酒店發展是否准許用途，以及批地條件是否對高爾夫球會會所及酒店的運作有所規管；
- (c) 注意到申請人提及分區計劃大綱圖的整體規劃意向亦訂明可作小型屋宇發展及申請地點是否准許興建小型屋宇；以及
- (d) 在規劃意向方面，第 16 條申請和第 12A 條申請的評估準則的主要分別為何。

22. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在二零一二年十月發覺有填土及傾倒建築廢物活動在申請地點進行。為保護該區的鄉郊景觀特色，當局在二零一三年十二月二十日展示《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1》。申

請地點位於該發展審批地區草圖的「非指定用途」地帶。現正生效的《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》在二零一六年十二月九日展示。雖然申請地點毗鄰郊野公園，但卻劃為「康樂」地帶，以反映作高爾夫球會的准許用途及契約的准許發展參數；

- (b) 「康樂」地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展；
- (c) 申請地點在二零零三年透過換地作高爾夫球會用途。在二零零八年，作高爾夫球會發展的建築圖則獲建築事務監督批准，高爾夫球會大樓竣工後在二零零九年獲發入伙紙。當局在二零零九年接獲作酒店用途的契約修訂申請，擬議酒店發展的建築圖則在二零一一年及二零一三年在發展審批地區圖公布前獲得批准。但是，作酒店用途的契約修訂並未簽立，建築工程亦未在申請地點展開。「酒店」用途是目前「康樂」地帶下的第二欄用途，須取得規劃許可，而城規會並無收到有關把該地點作酒店用途的規劃申請；
- (d) 當局把分區計劃大綱圖內兩處地方劃作「鄉村式發展」地帶，以反映現有的認可鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。雖則小型屋宇發展在「鄉村式發展」地帶內列作經常准許的用途，但「屋宇」(根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁准許的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)是「康樂」地帶的第二欄用途，必須取得規劃許可；以及
- (e) 城規會考慮第 16 條申請時，通常會考慮諸如有關地帶的規劃意向及擬議發展的影響和土地用途協調等因素。至於第 12A 條申請，有關申請屬建議修訂法定圖則的申請。在考慮修訂用途地帶時，城規會通常會考慮分區計劃大綱圖的整體規劃意向，而非有關申請地點的特定土地用途地帶的規劃意向。

23. 黎華斌先生作出回應，要點如下：

- (a) 批地條件並無就會所用途訂明限制。高爾夫球會在當局接到當地居民的投訴後停止運作。申請人遂考慮將申請地點作酒店用途，其後建議改作住宅發展，因後者引致的交通影響會較為輕微；以及
- (b) 作酒店發展的契約修訂並未簽立，因酒店用途不是「康樂」地帶的經常准許用途。

*土地用途的協調*

24. 一些委員提出以下與土地用途協調有關的問題：

- (a) 注意到申請地點附近有臨時用途、露天貯物場、貨櫃及臨時構築物，這些是否屬准許用途或違例發展而會面執管行動；
- (b) 所呈交的總綱發展藍圖所顯示的未徵用地段的狀況；以及
- (c) 城規會有否考慮過區內作住宅用途的同類申請。

25. 周日昌先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 附近地區的零星露天貯物場及作鄉郊工業用途的臨時構築物，大部分在發展審批地區圖在二零一三年公布前已經運作，已被視為「現有用途」，根據條例可予容忍；
- (b) 申請地點內的未徵用地段用作車輛維修工場，在發展審批地區圖公布前已經運作；
- (c) 雖然並無分區計劃大綱圖「康樂」地帶內同類的申請，但在申請地點西面劃為「綠化地帶」的地方曾有一宗涉及低密度住宅發展、填土及挖土工程的同類申請（申請編號 A/DPA/TW-CLHFS/5）。但是，城規會仍未就該申請作出決定。

26. 黎華斌先生就與未徵用地段有關的問題作出回應時表示，該地段的車輛維修工場位於擬議發展的邊界以外及該地點目前已予以圍封。

#### 景觀質素

27. 主席及一些委員提出與美化環境建議有關的以下問題／意見：

- (a) 如將申請地點發展作會所／康樂用途，是否可採取類似的美化環境安排；
- (b) 注意到沿緊急車輛通道的土地頗為狹窄，從毗鄰郊野公園望過去，植樹建議是否足以遮擋擬議住宅發展；
- (c) 在綠色走廊區栽種的樹種與毗鄰郊野公園的樹種是否配合，以及植樹建議是否包括不同季節的植物，以配合各類昆蟲及野生生物的需要；
- (d) 鑑於申請地點內現有一行人通道，綠色走廊可否發揮效用，因擬議綠色走廊的生態過渡會受到影響及會對毗鄰郊野公園帶來負面的生態影響；以及
- (e) 擬議植樹建議在政府土地上是否可行。

28. 申請人的代表黎華斌先生、梁慧玲女士及高天佑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 可為申請地點的康樂設施提供類似的美化環境安排，但與擬議住宅發展的 100 名居民比較，享用該等美化環境措施的人數會較少；
- (b) 建議在緊急車輛通道的相關路段栽種兩排樹木，可遮擋擬議發展，使之從郊野公園旁不會望見；

(c) 會根據樹木種類策略，採用可與四周地區及郊野公園配合的類似樹種，以提供一條連貫的綠茵走廊，作為連接毗鄰零星圓丘和郊野公園的橋樑；以及

(d) 未經政府許可，申請人不會在政府土地上種植。

### 負面影響

29. 主席及一些委員就負面影響提出以下的問題／意見：

(a) 與先前的高爾夫球會比較，擬議住宅發展對環境的影響會較多還是較少；

(b) 擬議地下停車場會否製造大量建築廢物，在建築工程進行期間帶來負面的環境影響；

(c) 注意到擬議屋宇共有三層，高度為 10.5 米。六米高的擬議隔音屏障會否隔阻來自毗鄰未徵用地段的車輛維修活動所造成的噪音影響；以及

(d) 有關前高爾夫球會的會員人數及擬議發展的居民人數資料，以及兩者所產生的交通流量的分別。

30. 黎華斌先生及莫家輝先生作出回應，要點如下：

(a) 申請地點的前高爾夫球會在接到區議會轉達當地居民投訴受到滋擾後便停止運作。私人會所會舉辦多項戶外活動，例如燒烤及打網球，全部在露天地方進行，會對附近居民及毗鄰郊野公園使用者帶來噪音滋擾。擬議住宅發展的附屬住客會所是一幢獨立建築物，不會造成噪音滋擾，而住宅發展的車流及泊車安排亦會受到管制及容納於地面下，以減少可能造成的環境影響；

(b) 申請人會恪守所有處理建築廢物的規例及規定，以及採取措施對建築合約加強規管，例如施加終止合約的罰則；

- (c) 根據環境顧問的評估，建議的六米高隔音屏障足以隔阻車輛維修工場的噪音；以及
- (d) 前高爾夫球會約有 200 名會員，而擬議發展的居民人數會少於 100 人。康樂會所及住宅發展所涉及的交通模式不同。康樂會所設施只在運作時段內開放，故所引致的交通擠塞常見於周末、星期日及公眾假期。

### *其他方面*

31. 周日昌先生回應一些委員的提問時表示，擬議住宅發展並無未解決的技術問題、相關部門對申請沒有負面意見或不表反對，但必須施加規劃許可條件，以落實緩解措施。

32. 周日昌先生回應一名委員的問題時指出，具存護價值的物種主要出現在申請地點外的水道旁邊及林地內。申請地點大部分已平整，並無發現具存護價值的物種。

33. 兩名委員詢問行人通道的通行權，是否可與毗鄰郊野公園連接及通往附近村民的祖墳。周日昌先生回應說，馬塘的祖墳在申請地點附近，而川龍村的祖墳位於分區計劃大綱圖的邊界以外。現有一條鄉村小徑(契約下的通行權)連接馬塘與申請地點中央的荃錦公路。莫家輝先生說未徵用地段西面的狹長土地屬申請地點的契約所訂的通行權，可供市民使用。會有管理措施確保通道全時間開放供市民使用。此外，位於未徵用地段東面的地方會進一步後移，以提供直接通道可前往該區的一些祖墳。

34. 由於委員再沒有進一步的提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作出進一步商議，並會於稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及政府的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

[黃令衡先生於此時到席。]

商議部分

35. 副主席及一些委員提出以下的主要意見：

- (a) 為反映在契約下用作高爾夫球會的准許用途，申請地點在目前的分區計劃大綱圖劃為「康樂」地帶。如沒有該等個案背景，「康樂」地帶或許不是申請地點所選取的用途地帶。申請人是否有任何其他可選的准許用途不是目前這宗申請的主要考慮因素；
- (b) 擬議住宅發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，並無規劃優點及增益足以支持偏離該規劃意向。此外，根據「康樂」地帶的規劃意向，擬議設施是為市民提供，但作私人住宅用途的擬議發展只為應付81名居民所需；
- (c) 該區有多條遠足人士喜歡的遠足徑，以及康樂用途與該區的遠足活動相符；
- (d) 一名委員的意見是擬議發展可改善該地點的現有狀況，而另一名委員則認為除住宅發展外，應有另外的方法及用途，以改善申請地點的狀況。不應以改善申請地點的狀況為借口而違反規劃意向；
- (e) 該發展建議對環境及景觀質素作出的改善應與「康樂」地帶下的准許發展比較，而非與申請地點的現有荒置用途比較；
- (f) 申請地點鄰近及與郊野公園連接。擬議住宅發展的規模並非細小，預計會帶來包括景觀影響的負面影響。倘批准作住宅用途會為其他同類發展立下不良先例；
- (g) 擬議綠色走廊不是一項可保護該區生態的良好美化環境設計；以及
- (h) 建造地庫停車場會造成負面的環境影響及產生建築廢物。

[廖凌康先生在商議期間離席。]

36. 委員普遍同意擬議住宅發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，以及並無規劃優點足以支持偏離該規劃意向。

37. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議住宅發展不符合川龍及下花山區的整體規劃意向，即保護天然生境和鄉郊景致，使其能與附近郊野公園的整體天然環境和自然美景互相輝映；以及
- (b) 擬議住宅發展與附近自然環境和郊野公園不協調。批准這宗申請或會立下不良先例，助長附近的同類住宅發展，累積影響所及，會導致附近郊野公園整體的鄉郊景觀質素下降。」

[會議休會五分鐘。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/519

擬在劃為「綠化地帶」、「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山永寧村第 122 約地段第 708 號餘段、第 709 號(部分)、第 710 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號(部分)、第 713 號、第 714 號、第 715 號、第 716 號餘段、第 717 號餘段、第 718 號餘段、第 728 號、第 729 號餘段、第 730 號餘段、第 814 號餘段、第 815 號餘段、第 816 號、第 817 號、第 819 號、第 820 號(部分)、第 821 號(部分)、第 822 號 B 分段(部分)、第 894 號餘段(部分)及第 934 號餘段(部分)和毗連政府土地開設臨時駕駛學校(為期三年)，並進行相關道路、渠務、填土及挖土工程(城市規劃委員會文件第 10350 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

38. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的代表，莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                   |
|-------|---|-------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與莫特公司和英環公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與英環公司有業務往來      |
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與莫特公司有業務往來   |
| 余烽立先生 | — | 過往與莫特公司有業務往來      |
| 劉興達先生 | — | 過往與杜立基公司有業務往來     |

39. 小組委員會備悉，何安誠先生因事未能出席會議。小組委員會同意由於符展成先生、余烽立先生、劉興達先生和黎慧雯女士沒有直接參與這項發展，故他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

40. 以下的政府代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 林智文先生 | — | 規劃署屯門及元朗西規劃專員  |
| 黃博栓先生 | — | 規劃署規劃助理／屯門及元朗西 |
| 朱燦培先生 | ] | 申請人的代表         |
| 盧國英先生 | ] |                |
| 霍志偉先生 | ] |                |

41. 主席歡迎上述各人到席，並簡單解釋聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

42. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10350 號(下稱「文件」)詳載的內

容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、公眾意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

43. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

44. 申請人的代表霍志偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### *背景*

- (a) 現時位於東頭工業區附近的香港駕駛學院元朗分校(下稱「元朗分校」)，是新界西北唯一設有政府駕駛考試中心的指定駕駛學校；報讀人數眾多，輪候應試時間長，區內對駕駛學校的需求甚殷；
- (b) 元朗分校現址的規劃許可於一九九二年首次獲批，該用地其後於二零零四年在南生圍分區計劃大綱圖上改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，以作綜合發展；
- (c) 二零一一年三月，東頭工業區近元朗分校的一幅狹長土地由「其他指定用途」註明「商業(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以作住宅發展。小組委員會在二零一一年八月考慮該用地的續期申請時，認為元朗分校的運作涉及重型車輛運作，應逐步遷離以便落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。其後，城規會便要求申請人把元朗分校遷往其他合適地點。申請地點是申請人在南生圍為現時的元朗分校物色到的替代設施；

#### *重置用地的甄選準則*

- (d) 考慮到該用地面積充裕、容易乘搭公共交通工具前往、位置遠離繁忙地區、與交通量較少的公路接駁完善、有各種可供駕駛訓練的路面條件，以及毗連

現有訓練區和考試路線等因素，申請地點是重置元朗分校的合適選址；

*對拒絕理由的回應*

- (e) 由於現時沒有落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的已知計劃，申請人希望該指定駕駛學校能夠繼續運作；
- (f) 申請人認為申請地點雖然會受到干擾，但依然是個綠化宜人的地方。申請地點現時用作果園，所種植的果樹並非天然樹木；
- (g) 元朗分校是新界西北唯一設有考試中心的指定駕駛學校，不會為區內其他同類申請立下不良先例；

*理據*

- (h) 新界西北對駕駛課程和駕駛考試的需求甚殷，故有需要保留該指定駕駛學校；以及
- (i) 申請人下了不少功夫尋找可以重置該校的用地。建議的重置用地雖不是最理想，但卻是區內目前唯一可用的地點。

45. 規劃署的代表和申請人的代表簡介和陳述完畢，主席於是請委員提問。

46. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助一些投影片，回應一名委員的提問說，二零一二年九月十八日拍攝的航攝照片顯示，申請地點在二零一二年時原本是長有植物的。二零一三年時有人把植物清除。根據二零一六年十二月一日最新拍攝的航攝照片，申請地點有一大片地方種了果樹。

47. 由於委員沒有進一步的問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，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，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主

席多謝申請人的代表和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

48. 委員普遍同意，由於現有駕駛學校的臨時規劃許可有效期到二零二零年才完結，申請人應有充分時間為駕駛學校物色另一個重置地點。委員認為申請地點並不是重置駕駛學校的合適用地。

49. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號10，因為擬議發展與周邊地區的綠化地帶特色並不配合，並且會影響現有的天然景緻；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該地區內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境和景觀質素下降。」

[黎慧雯女士和余烽立先生於此時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10349 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

50. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因他們當中有人是香港觀鳥會(R3)的會員，有人認識創建香港(R4)的創辦人及行政總裁司馬文先生，亦有人與嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理公司」)(R6)、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、太古地產(下稱「太古公司」)和香港置地有限公司(下稱「置地公司」)(R1063/C2)或其代表／顧問、領賢規劃有限公司(下稱「領賢公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)有業務往來／關聯：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、太古公司、置地公司、弘達公司和領賢公司有業務往來               |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來，而其公司是太古公司物業的租戶                    |
| 劉興達先生 | — | 目前與新鴻基公司、呂元祥公司和弘達公司有業務往來，而過往亦曾與太古公司有業務往來        |
| 何安誠先生 | — | 目前與新鴻基公司、太古公司、置地公司、呂元祥公司和弘達公司有業務往來，而他本人亦認識司馬文先生 |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司其中一名股東   |

- 余烽立先生 — 過往曾與弘達公司和新鴻基公司有業務往來，而其配偶目前是新鴻基公司的僱員
- 張國傑先生 ] 他們的公司目前與新鴻基公司、太古公  
黎庭康先生 ] 司、置地公司和嘉道理公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 為香港大學土木工程系講座教授，而新  
(副主席) 鴻基公司先前曾贊助該學系的一些活動
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會先  
前曾獲新鴻基公司贊助
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，該協會  
先前曾獲新鴻基公司贊助
- 侯智恒博士 — 為香港觀鳥會的會員和香港大學生物科  
學學院的榮譽副教授及首席講師，該學  
系先前曾接受太古信託基金的捐獻
- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司、太古公司、置地  
公司和呂元祥公司有業務往來
- 梁慶豐先生 — 為香港大學僱員，該校在培訓事宜上與  
太古公司有業務往來
- 黃幸怡女士 — 為香港浸會大學校董會委員，呂元祥公  
司現為該校工作
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，該校先前曾接  
受太古公司的捐獻

51. 委員備悉，何安誠先生因事未能出席會議，廖凌康先生、余烽立先生和黎慧雯女士已離席，而伍穎梅女士、黎庭康先生和李國祥醫生則仍未到席。由於符展成先生和劉興達先生就此議項涉及直接利益，主席因而請他們暫時離席。委員同意張國傑先生和侯智恒博士可留在席上，因為他們沒有直接參與申述地點的工程項目。黃仕進教授、李美辰女士、馮英偉先生

和梁慶豐先生就此議項所涉利益間接，委員同意他們可留在席上。

[符展成先生和劉興達先生於此時離席。]

52. 主席表示，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，但除了已出席聆聽會或已表明不會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

### 簡介和提問部分

53. 以下政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表獲邀到席上：

#### *規劃署*

譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

蕭爾年先生 — 規劃署高級城市規劃師／離島

#### *漁農自然護理署(下稱「漁護署」)*

賀貞意女士 — 漁護署高級自然護理主任(南區)

伍家恩女士 — 漁護署自然護理主任(大嶼山)

#### *申述人及提意見人*

#### R1 – 守護大嶼聯盟

#### R6 – 嘉道理農場暨植物園公司

#### R7 – 聶衍銘

#### R8 – 趙善德

聶衍銘先生 ] 申述人和申述人的代表  
趙善德博士 ]

#### R2 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R 3 – 香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

R 4 – 創建香港

司馬文先生 — 申述人的代表  
鄧婉婷女士

R 5 – 綠色力量

鄭睦奇先生 — 申述人的代表

R 11 – 余漢坤(離島區議員)

余漢坤先生 — 申述人

R 12 / C 1 – 梅窩鄉事委員會

R 208 – Ella Lam

R 538 – 林小螢

R 855 – 黃文漢

黃文漢(梅窩鄉事委員 — 申述人和申述人的代表  
會主席)

R 16 – 林家柱

R 538 – 林小婷

林家柱先生 — 申述人和申述人的代表

R 57 – 何祺

R 598 – 林慶球

R 1063 / C 2 – 新鴻基地產發展、太古地產有限公司及香港  
置地

Ian Brownlee 先生 ] 申述人和提意見人的代表  
潘富傑先生 ]

R 69 – 鄒長福

鄒長福先生 — 申述人

R 253 – 林珠

林珠先生 — 申述人

R1059 – 張國強

張國強先生 ] 申述人和申述人的代表  
何少新先生 ]

R1060 – 張志雄

張志雄先生 – 申述人

54. 主席表示歡迎各人出席，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示，規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人或他們的代表其後會按申述／意見編號依次作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結那一刻，會有計時器提醒他們。待所有出席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表發問。答問環節結束後，城市規劃委員會(城規會)會在申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表離席後商議有關的申述／意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。

55. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見。

56. 規劃署高級城市規劃師／離島蕭爾年先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人的理由／觀點／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見的回應，有關詳情載於城規會文件第 10349 號(下稱「文件」)。

[簡兆麟先生在有關人員作出簡介期間到席。]

[霍偉棟博士、馮英偉先生、李美辰女士、雷賢達先生、潘永祥博士和葉冠強先生於此時離席。]

[會議於下午十二時十五分休會午膳。]

57. 會議於二零一七年十一月三日下午一時十五分恢復進行。

58. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
--------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)  
區偉光先生

地政總署署長  
陳松青先生

規劃署署長  
李啟榮先生

## 議程項目 5

### 簡介和提問部分(續)

[公開會議]

59. 以下政府代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

#### 政府代表

##### *規劃署*

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

蕭爾年先生 — 高級城市規劃師／離島 1

##### *漁農自然護理署(下稱「漁護署」)*

賀貞意女士 — 高級自然護理主任／南區

伍家恩女士 — 自然護理主任／大嶼山

#### 申述人、提意見人及他們的代表

##### R 1 – 守護大嶼聯盟

##### R 6 – 嘉道理農場暨植物園公司

##### R 7 – 聶衍銘

##### R 8 – 趙善德

聶衍銘先生 ] 申述人和申述人的代表

趙善德先生 ]

##### R 2 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

##### R 3 – 香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

R 4 – 創建香港

司馬文先生 ] 申述人的代表  
鄧婉婷女士 ]

R 5 – 綠色力量

鄭睦奇先生 – 申述人的代表

R 11 – 余漢坤(離島區議員)

余漢坤先生 – 申述人

R 12 / C 1 – 梅窩鄉事委員會

R 208 – Ella Lam

R 538 – 林小螢

R 855 – 黃文漢

黃文漢先生 – 申述人和申述人的代表

R 16 – 林家柱

R 539 – 林小婷

林家柱先生 – 申述人和申述人的代表

R 57 – 何祺

R 598 – 林慶球

R 1063 / C 2 – 新鴻基地產發展、太古地產有限公司及香港置地

Ian Brownlee 先生 ] 申述人和提意見人的代表  
潘富傑先生 ]  
賴志誠先生 ]  
郭正謙先生 ]  
趙家輝先生 ]  
陳家駿先生 ]

R 69 – 鄒長福

鄒長福先生 – 申述人

R 253 – 林珠

林珠先生 – 申述人

R 693 – 郭偉文

郭偉文先生 — 申述人

R 1059 – 張國強

張國強先生 — 申述人和申述人的代表  
何少新先生

R 1060 – 張志雄

張志雄先生 — 申述人

60. 主席歡迎政府代表、申述人、提意見人及他們的代表出席聆聽會。她繼而請申述人、提意見人及他們的代表作出口頭陳述。

R 2 – 世界自然基金會香港分會

61. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 保育大蠔谷有助保存與北大嶼郊野公園(擴建部分)相連地方的生態和景觀完整；
- (b) 由於大蠔具高生態價值，因此在二零零四年推出的新自然保育政策(下稱「保育政策」)所列出 12 個須優先加強保育的地點中排名第三。大蠔河有部分範圍被列為「具重要生態價值的河溪」，以及指定為「具特殊科學價值地點」。在大蠔河曾錄得 67 種淡水魚和鹹淡水魚，包括一些具保育價值的品種如香魚，是本港唯一已知有這些物種出現的地方。大蠔灣的紅樹林和泥灘則是具重要保育價值的貝克喜鹽草和馬蹄蟹的生境；
- (c) 世界自然基金會香港分會支持《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》(下稱「草圖」)的整體規劃意向，有關意向是保育大蠔地區(下稱「該區」)具獨特科學及生態價值的優美自然景致，以保護更廣大地區的天然生境及自然系統。此外，該會也支持劃設「具特殊科學價值地點」地帶，以保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動

植物及其生境，並阻止市民在該地帶內進行活動或發展。對於劃設包括「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的保育地帶，該會亦表示支持；以及

- (d) 由於擬劃設的「鄉村式發展」地帶有若干部分緊鄰一些與大蠔河及大蠔灣在生態和水文上相連的支流和河溪，該會因而憂慮小型屋宇在建造和運作上所排放任何未經處理的徑流(例如非法排放的住宅污水)，以及日後發展項目因化糞池及滲水井系統故障而流出的污水，會流入易受影響的大蠔河及大蠔灣，導致兩者的生態和水質受到嚴重影響。他們建議城規會檢討「鄉村式發展」地帶的範圍，並透過劃設「綠化地帶(1)」及／或「自然保育區」地帶保護河岸區，特別是牛牯壆村「鄉村式發展」地帶的北面邊界和白芒「鄉村式發展」地帶的西面邊界。

### R3 – 香港觀鳥會

62. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 大蠔被北大嶼郊野公園(擴建部份)圍繞，在生態上與這個郊野公園相連。大蠔的保育價值早已得到認可，在保育政策 12 個須優先加強保育地點中排名第三。草圖的《說明書》亦註明，大蠔河「具特殊科學價值地點」是本港僅餘的少數中型天然河溪之一，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚，該區擁有豐富的景觀資源，包括成熟林地、灌木林、草地、山谷、小圓丘和河溪。根據香港觀鳥會的記錄，數種具保育價值的鳥類曾於大蠔出現，包括褐魚鴉、雕鴉及唐白鷺。此外，大蠔的林地、灌木林、草地、天然河溪、泥灘、河口及潮間帶濕地，均為該區的重要生境，應該得到充分保護，免受任何發展項目的威脅和可能產生的污染所影響；
- (b) 香港觀鳥會支持草圖的整體規劃意向，並對按照具特殊科學價值地點登記冊所訂邊界劃設「具特殊科學價值地點」地帶、在大蠔河「具特殊科學價值地

點」的河岸地區劃設 30 米「自然保育區」地帶，以及為保護大蠔灣沿岸地區而劃設「海岸保護區」地帶表示支持；

- (c) 在河溪旁邊的擬議「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇，在建造及運作上會對附近河溪造成水質污染(例如受污染的地面徑流、非法排放的住宅洗盥污水、污水從化糞池滲漏及滲水系統飽和)，最終流入「具特殊科學價值地點」及大蠔灣，違背了劃設保育地帶以保護下游地區「具特殊科學價值地點」及大蠔灣的意向。此外，若出現暴雨天氣，亦會對居民構成危險；
- (d) 該會留意到，城規會在郊野公園「不包括的土地」的數個鄉村一直採用逐步增加方式劃設「鄉村式發展」地帶以供發展小型屋宇。鑑於大蠔的擬議「鄉村式發展」地帶已應付了 50% 至 70% 小型屋宇總需求量，因此應有空間調整擬議「鄉村式發展」地帶的位置及面積；以及
- (e) 該會支持草圖的整體規劃意向及劃設「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，但認為應透過把沿河兩岸 30 米範圍劃為「自然保育區」地帶，保護所有天然河溪及河道(包括所有流入大蠔河「具特殊科學價值地點」的支流)；並應調整「鄉村式發展」地帶邊界，以免侵佔任何天然河溪或河道，而「綠化地帶」亦應改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以加強保護天然生境，同時也能尊重村民的重建權。

#### R 4 – 創建香港

63. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據保育政策，大蠔列為 12 個須優先加強保育地點之一。該處沒有正式車輛通道，只有一條由翔東路及離島自然歷史徑(梅窩段)經連接路通往該處的行人通道；

- (b) 由於政府在八十年代計劃把大蠔發展為新市鎮，該處鄉村的私人土地在擬備該區的草圖前已售予發展商。鑑於「鄉村式發展」地帶大部分的土地屬發展商所有，因此即使擴展「鄉村式發展」地帶也無法配合原居村民的需要。自二零零四年起，政府在多項政策措施中(包括保育政策、《香港 2030+》及大嶼山發展概念計劃)，一再把該區劃作保育之用。他質疑為何二零一四年後小型屋宇申請突然急增，即使小型屋宇總需求量減少，草圖的擬議「鄉村式發展」地帶面積仍比發展審批地區圖的增加了 5.27 公頃，與保育政策有所抵觸；
- (c) 該組織注意到該區有蓄意破壞生態的情況，包括清除天然植物、興建非法構築物、佔用政府土地，以及進行非法填土和道路工程。然而，規劃署採取的執行管制行動無法遏止該等破壞環境行為。申述人建議興建的新道路及通道會使更多植物被清除及令土地受破壞，以及為日後的棕地用途提供通道；以及
- (d) 現時該區並無現有或已規劃的公共排污設施可供使用。「鄉村式發展」地帶產生的污水和洗盥污水，或會直接排放入大蠔河(「具特殊科學價值地點」)，造成水質污染。

## R5 – 綠色力量

64. 鄭睦奇先生作出陳述，要點如下：

- (a) 位於天然河溪附近的村屋，容易受洪泛影響，因此政府須進行工程，以盡量減少出現洪泛風險，因為洪泛可能導致環境災害及財物損失。當局在擬備圖則的階段，可把村落設於遠離天然河溪的地方，從而減低洪泛風險；
- (b) 由於水質對保護河口生態及大蠔河生物多樣性至為重要，因此必須透過適當的土地用途規劃來保護水質。如不在「具重要生態價值的河溪」上游劃設保

育地帶加以保護，河溪會容易受到不協調的土地用途影響及人類干擾，最後會影響「具重要生態價值的河溪」的水質；

- (c) 大蠔灣因北大嶼山公路工程造成淤塞而形成了一個「湖」，潮水只能從位於公路之下僅 20 米闊的河口流進流出，導致積聚在河溪的污染物難以稀釋和淨化。因此，保護大蠔灣的水質至為重要；以及
- (d) 把渠管直接接駁至天然河溪來排放住宅廢水，在鄉村很常見。由於村民已無須依賴天然河流及河溪提供食水，他們未必會有誘因積極保護天然河流和河溪的水質。

R 1 – 守護大嶼聯盟

R 6 – 嘉道理農場暨植物園

R 7 – 聶衍銘

R 8 – 趙善德

65. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 大蠔河的淡水魚品種極之豐富，當中包括本地稀有的移棲魚。大蠔灣的紅樹林和泥灘是具重要保育價值的海草和馬蹄蟹的生境。大蠔的保育價值實無庸置疑，因為該區在保育政策列出 12 個須優先加強保育的地點中位列第三，排名僅次於拉姆薩爾濕地和沙羅洞；
- (b) 一九九九年五月五日，大蠔河因具重要保育價值而被劃為「具特殊科學價值地點」。當局建議對「具特殊科學價值地點」提出多項保護措施，包括透過適當的土地用途規劃，盡量把河溪的沿岸走廊及長於其上的植被保留，作為河溪的緩衝區，以及避免進行影響水質及河溪水流的活動；
- (c) 在牛牯塢「鄉村式發展」地帶的北面邊界旁邊，是一條流入大蠔河「具特殊科學價值地點」和大蠔河的支流，水質很好。根據「擴建香港國際機場成為

三跑道系統」的環境影響評估報告中的生境地圖，牛牯塱村北部是季節性濕草地，屬濕地的一種。不過，由於建議在毗鄰支流的地方劃設「鄉村式發展」地帶，支流的水質可能會因而受影響，尤其是當村屋的化糞池在高地下水位的的情況下可能會發生故障，而這一直是導致河溪污染的源頭之一；

- (d) 在白芒「鄉村式發展」地帶的西面邊界旁邊，是一條流向大蠔灣的河溪，水質比大蠔河更佳。為保護這兩條分別流入大蠔灣及大蠔河的河溪及支流的水質，當局應調整牛牯塱和白芒「鄉村式發展」地帶的邊界，以便在河溪與「鄉村式發展」地帶之間提供緩衝區；
- (e) 聶先生引述專家的觀點，以及根據他對新界其他鄉村的觀察所得，質疑現時就小型屋宇發展所採取的行政制度是否足以保護天然河流和河溪，使之免受污染；
- (f) 把天然河溪的沿岸地區劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」／「綠化地帶」的做法，在其他分區計劃大綱圖並不罕見，當中例子包括海下、土瓜坪及北潭凹、赤徑、東丫及北丫的分區計劃大綱圖。而蓮麻坑的情況亦可引為先例，即在「鄉村範圍」界線外劃設「鄉村式發展」地帶，或在「鄉村式發展」地帶之間劃設「綠化地帶」，以便在鄉村與河溪之間闢設緩衝區。由於在擬議「鄉村式發展」地帶旁邊的河溪均連接大蠔河，因此建議調整該「鄉村式發展」地帶的界線，以便提供緩衝區，把河溪與日後「鄉村式發展」地帶的發展分隔開來；
- (g) 聶先生請委員留意，該區在保育和發展方面歷史悠久，例如政府於九十年代公布大嶼山發展計劃後，大部分私人土地便隨即出售予不同發展商。二零零八年，保育政策建議推出公私營界別合作計劃，透過換地方案，在生態較不易受影響的新址發展小型屋宇，以便在大蠔設立生態公園。此外，發展審批

地區圖於二零一四年刊憲後，大蠔一些具重要生態價值的地方(包括紅樹林)便出現生態遭受蓄意破壞的威脅；以及

- (h) 由於區內各水體皆緊密相連，因此應予以周全保護。當局應闢設河岸緩衝區，並將之納入受嚴格規管的保育地帶。至於「鄉村式發展」地帶的界線(例如牛牯塱和白芒)，則不應侵佔河岸緩衝區的範圍。

[楊偉誠先生及李國祥醫生於申述人作出陳述時到席。]

#### R11 – 余漢坤(離島區議員)

66. 余漢坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 大蠔的村落已有數百年歷史，而大蠔亦一度是珠江河口的繁盛商埠；
- (b) 有些村民出售土地，是因為他們無法以務農為生。但是，「鄉村式發展」地帶內的大部分土地仍由村民擁有，他們對大蠔極有歸屬感，並會在假日返回大蠔度假；
- (c) 該區過去居民人數甚眾，河溪也從未受到污染。有些申述人以其他鄉村為例，指日後的小型屋宇發展會影響河溪水質，實在有欠公允。不過，政府仍應設置污水處理設施以支援該區的鄉村發展；
- (d) 「具特殊科學價值地點」地帶內的大部分土地屬私人擁有，當中約 200 000 平方呎由祖堂擁有。劃設「具特殊科學價值地點」地帶令有關土地的價值大幅下降，但受影響村民卻未獲補償，對土地擁有人有欠公道；以及
- (e) 除非政府設立保育基金以補償私人土地擁有人的損失，否則城規會應考慮凍結劃設建議的土地用途地帶。

R 12 / C 1 – 梅窩鄉事委員會

R 208 – Ella Lam

R 538 – 林小螢

R 855 – 黃文漢

67. 黃文漢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該區的規劃意向偏重環境保育，其土地用途分布與梅窩及東涌相比，即可見厚此薄彼。梅窩和東涌的土地是規劃作住宅和康樂用途，以及用作鄉村式發展；
- (b) 儘管政府在土地供應方面遇到不少困難，卻把可用於發展房屋的大約 167 公頃土地劃為「綠化地帶」。土地資源實應用得其所；
- (c) 把私人土地劃為保育地帶而不作出補償，是侵犯私人土地權利／利益，違反《基本法》保障私人財產權益的規定；
- (d) 政府應為該區的保育工作提供更多資源。具體而言，應設置基本的基礎設施，例如污水處理設施、排水設施和通路；
- (e) 白芒、牛牯塢及大蠔的耕種活動頻繁，農地實在不應劃為「具特殊科學價值地點」地帶或其他保育地帶。規定村民須向城規會申請規劃許可，才能在屬於自己卻在草圖上被劃為「具特殊科學價值地點」地帶的土地上耕種，實在不公平；
- (f) 雖然大嶼山獲推廣為本港的宜居地點，但政府卻沒有為大蠔的村落提供配套基礎設施；
- (g) 該區指定為「鄉村式發展」地帶的面積不足。一九九二年，規劃署在回覆梅窩鄉事委員會時表示，大蠔約有 27 公頃的土地會劃為「鄉村式發展」地帶。可是，草圖上劃為「鄉村式發展」地帶可供小型屋宇發展的土地面積，卻減少至約 3 公頃，所能

應付的小型屋宇需求，僅為新增小型屋宇總需求量的大約 60%。長遠而言，應在該區劃設更多「鄉村式發展」地帶，並把「鄉村式發展」地帶的邊界擴展至涵蓋距離鄉村範圍邊界 300 呎的地方；

- (h) 田寮沒有小型屋宇需求，是因為有關數字已計入大蠓新村之內。鑑於田寮的特殊歷史背景，應把一幅在田寮附近並遠離大蠓河的平地劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇需求；
- (i) 大蠓新村的「鄉村式發展」地帶，未能應付「鄉村範圍」內全部 23 宗小型屋宇申請。大蠓新村的「鄉村式發展」地帶應予擴展，使該地帶涵蓋大蠓有建屋權的私人地段。此外，牛牯塢的「鄉村範圍」的西南部、東南部及北部，以及白芒「鄉村範圍」西部的地方應劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (j) 他反對劃設「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，因為這兩個地帶准許的用途並不清晰。村民對當局是否容許他們進行現有活動(例如使用挖泥機或其他機器捕魚)存疑。此外，亦有沿大蠓灣海岸線停泊船隻的當地村民質疑，他們如何能證明這項土地用途在有關發展審批地區圖首次公布前已經存在，以及該項用途由展開以來一直持續進行。另外，在大蠓河「具特殊科學價值地點」的河岸區劃設 30 米闊的「自然保育區」地帶，範圍太大，而且有違政府於一九九九年指定該「具特殊科學價值地點」時所作出會給予補償的承諾。

[黎庭康先生和伍穎梅女士在申述人作簡介時到席。]

R16-林家柱

R539-林小婷

68. 林家柱先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該區的規劃意向偏重環境保育，未有顧及村民的利益；

- (b) 他質疑為何村民會因售賣自己的土地而備受指摘。現時約有 30% 的私人土地仍由村民擁有，他們不會放棄自己的鄉村；
- (c) 政府和環保團體應投放更多資源，致力達成保育目標。既然政府沒有關設污水處理設施，指摘村民污染該區並不公平；
- (d) 「鄉村式發展」地帶面積大幅減少，只能應付 50% 至 70% 的新增小型屋宇需求。他問到，政府會否承諾提供更多土地，以應付日後的小型屋宇需求；
- (e) 政府在九十年代劃定大蠔河「具特殊科學價值地點」時，曾承諾村民的日常生活將不會受到影響。然而，在草圖刊憲後，土地擁有人如擬在草圖上劃為「具特殊科學價值地點」地帶的土地上進行農業活動，須取得規劃許可，土地擁有人的權利因而被剝奪。此外，在大蠔河「具特殊科學價值地點」的河岸區劃設 30 米闊的「自然保育區」地帶，範圍太大；以及
- (f) 自二零零四年保育政策公布以來，當局再無提出任何保育建議措施。政府和環保團體應與村民合作制訂保育政策，以在保育和發展之間取得平衡。

#### R 69 – 鄒長福

69. 鄒長福先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該區的規劃意向偏重環境保育。超過 96% 的土地劃為保育地帶，卻沒有作出補償，並不公平，亦有違《基本法》；
- (b) 鑑於政府有意在北大嶼山推動「橋頭經濟」的發展，他認為大蠔的發展和保育應和諧共存；

- (c) 儘管政府在土地供應方面遇到不少困難，但卻把可用於發展房屋的大約 167 公頃土地劃為「綠化地帶」。土地資源實應好好善用，以發展公共房屋；
- (d) 該區的土地用途分布與梅窩和東涌相比，即可見厚此薄彼。梅窩和東涌的土地是劃作住宅和康樂用途、闢設政府設施，以及用作鄉村式發展。由於政府正推廣大嶼山為宜居地方，故應在大嶼提供更多政府、機構或社區及配套基礎設施；
- (e) 除了限制村民的活動之外，政府並沒有為保育大嶼提出任何積極措施。政府應主動提供更多配套設施，例如排水和污水處理設施。村民無意污染該區，環保團體的指摘並不合理；
- (f) 白芒、牛牯塢和大嶼的耕種活動頻繁。因此應把農地劃為「農業」地帶，而非任何保育地帶；
- (g) 該區指定為「鄉村式發展」地帶的面積不足。一九九二年，規劃署在回覆梅窩鄉事委員會時表示，大嶼約有 27 公頃的土地會劃為「鄉村式發展」地帶。不過，草圖上劃為「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地面積，卻減少至約 3 公頃，所能應付的小型屋宇需求，僅為新增小型屋宇總需求量的大約 60%。長遠來說，應在該區劃設更多「鄉村式發展」地帶，並把「鄉村式發展」地帶的邊界擴展至涵蓋距離鄉村範圍邊界 300 呎的地方；
- (h) 田寮沒有小型屋宇需求，是因為有關數字已計入大嶼新村之內。鑑於田寮的特殊歷史背景，應把一幅在田寮附近並遠離大嶼河的平地劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇需求；
- (i) 在大嶼河「具特殊科學價值地點」的河岸區劃設 30 米闊的「自然保育區」地帶，範圍太大，而且有違政府於一九九九年指定該「具特殊科學價值地點」時所作出會給予補償的承諾。他反對在沒有補償的情況下把私人農地納入「具特殊科學價值地點」地

帶，並認為要求村民須向城規會申請規劃許可，才可在其擁有的農地進行農業活動和保養維修工程是不可接受的；

- (j) 他反對劃設「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶，因為這兩個地帶准許的用途並不清晰。村民對當局是否容許他們進行現有活動(例如使用挖泥機或其他機器捕魚)存疑；以及
- (k) 應擴大「鄉村式發展」地帶，以涵蓋有建屋權的私人地段，並應就大蠔區內指定為保育地帶的地方作出補償。

### R 253 – 林珠

70. 林珠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 應為環保團體設立發牌機制，以確保這些團體具備專業資格，就土地用途地帶的規劃建議提出意見，並對提出的意見負責；
- (b) 他們在梅窩鄉事委員會會議上，一直要求政府在大蠔與東涌之間鋪設兩條長 800 米的公共污水渠。不過，環保署回覆，政府沒有計劃在該區闢設排污設施；
- (c) 村民久居於大蠔，該區並沒有受到污染。村民清除紅樹林只是為了表達對發展審批地區圖的不滿，因為該圖沒有顧及他們的意見；
- (d) 自一九九七年起，大蠔灣的景觀已受到北大嶼山公路的負面影響。現時三個出水口已有兩個被淤泥堵塞；以及
- (e) 他引用其他城市為例子，說明可沿着紅樹林發展房屋。他促請政府和環保團體與村民合作，為大蠔商訂保育和發展計劃。

R 693 – 郭偉文

71. 郭偉文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局擬備該草圖時，沒有考慮村民的生計。雖然約三成的私人土地仍由村民擁有，但當局沒有就土地用途地帶的規劃建議諮詢他們的意見；
- (b) 大蠔有一些平地可用作發展公共房屋，以解決房屋供應的迫切問題；
- (c) 雖然排污設施對自然保育十分重要，但政府沒有在該區闢設任何排污設施。該區的河溪事實上由村民保護，主要作耕種用途；以及
- (d) 大蠔灣河口的生態已被北大嶼山公路破壞，把該處劃為「海岸保護區」地帶無助保育沿岸環境，反而會對靠捕魚或採撈貝類為生的村民施加限制。

R 1059 – 張國強

72. 張國強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 只有 2.8% 的土地劃為「鄉村式發展」地帶(已包括現有的村屋)，村民的需要被漠視；
- (b) 雖然該草圖上 78% 的土地已劃為「綠化地帶」，但政府沒有就保育措施積極提出建議。現時的做法只是凍結土地用途以達致保育目的，情況並不理想；
- (c) 大蠔的生態和景觀被北大嶼山多項政府工程破壞，但當地村民卻要承擔後果。舉例來說，大蠔灣河口的生態系統所受到的負面影響，均由政府基建工程造成的淤積問題所引致；
- (d) 雖然該區有耕種活動，但沒有劃設「農業」地帶；

- (e) 田寮有人居住，但卻沒有在該處劃設「鄉村式發展」地帶，做法不合理；以及
- (f) 該草圖應予凍結，直至當局訂出可行的保育計劃為止。大蠔位處北大嶼山的優越位置，城規會應重新考慮該區的規劃，因為有關規劃或會影響香港的形像。

R1060 – 張志雄

73. 張志雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 過去數十年，只有少量小型屋宇在該區興建。大部分新建的村屋都是重建現有村屋而來；
- (b) 村民從來不是故意污染有關河溪，所以環保團體單憑其他鄉村的情況，就假設日後的小型屋宇發展會對河溪有不良影響，並不公平；
- (c) 村民曾要求渠務署為該區的鄉村鋪設公共污水渠，但徒勞無功。政府部門之間缺乏協調；
- (d) 該草圖偏重自然保育。雖然原居村民有權興建小型屋宇，但白芒「鄉村式發展」地帶的範圍與「鄉村範圍」並不吻合，而且該處可用作發展小型屋宇的土地不足。他本人已提交小型屋宇發展申請多時，但一直未獲批准。另外，他亦對在「綠化地帶」內興建新的村屋，必須取得規劃許可；以及農地在沒有賠償的情況下便劃入「綠化地帶」／「自然保育區」地帶等事項表達意見；以及
- (e) 城規會應重新考慮規劃該區，並應諮詢村民意見。

[張國傑先生此時離席。]

R 57 – 何祺

R 598 – 林慶球

R 1063 / C2 – 新鴻基地產、太古地產和 Hongkong Land

74. Ian Brownlee 先生和潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

*規劃層面*

- (a) 他們自一九九九年，已着手研究大蠔的保育和發展計劃。二零一四年，城規會考慮過有關《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》的申述和意見後，委員同意在擬備分區計劃大綱圖的階段，可進一步研究 R 197(即草圖的同一申述人 R 1063)提交的土地用途地帶規劃及發展建議。由於沒有進行詳細的評估，以證明擬議的發展和劃為「綜合發展區」地帶的地方，是設於根據保育政策指定的須優先加強保育的地點中生態最不受影響的部分，因此城規會當時沒有接納 R 197 的申述。為回應城規會的意見，申述人在現時的申述書中提交了更詳細的資料，確認大蠔谷的西面(西面河谷)在生態上較為不易受影響，可考慮進行發展，這樣既符合保育政策的規定，亦配合政府打算透過公私營界別合作計劃增加房屋供應的最新意向；
- (b) 根據希慎興業有限公司及另七人對城市規劃委員會(終院民事上訴 2015 年第 21 號)一案的法院裁決，規定政府須就規劃限制是否合理合法進行相稱性測試，但草圖並未顯示相關資料，政府亦未有進行生態評估，以支持在西面河谷進行保育。在分區計劃大綱圖上把生態最不受影響地方內的私人土地指定作保育用途，基本上就是錯誤；
- (c) 根據二零一七年「可持續大嶼藍圖」(下稱「藍圖」)，大蠔不應視為完全被郊野公園包圍的「不包括的土地」，卻應屬擬建的「北大嶼山走廊」的一部分，以作經濟和房屋發展。該草圖應具前瞻性，從而探討大蠔內的房屋發展機遇；

*反對分區計劃大綱圖的理由*

- (d) 劃定保育地帶，只能禁止不協調的發展，但不會達致保育管理，也不可保護該區免受天然環境退化和蓄意破壞，尤其在私人土地上。政府的研究和申述人的生態研究均顯示，大蠔西面河谷是生態最不易受影響的地區，大部分生態易受影響的地方都集中在東面河谷。根據申述人的建議，擬議發展位於較接近村落和高速公路的西面河谷，並且已避開了風水林。東面河谷生態最易受影響的地區(包括大蠔河、其河岸區及集水區)均擬劃為自然保育區，連同「海岸保護區」、「綠化地帶」和大蠔灣，當中包括的相關品種已超過記錄的 80%；
- (e) 公私營界別合作試驗計劃建議一直未能成功落實，但多項管理協議形式卻已在優先加強保育地點內實施，因為對非政府機構和私人土地擁有人而言，這些形式可更快落實，而且更具彈性。由於申述人擁有東面河谷約 75% 的土地，並樂意與非政府機構合作進行保育，管理協議形式是一項可供考慮的方案；
- (f) 該草圖尚未充分運用附近地區的已規劃基礎設施，以解決迫切的房屋供應問題或支援生態旅遊。「鄉村式發展」地帶連私人土地位於接近大蠔河的生態易受影響地區，不足以應付原居民對小型屋宇的需求。鑑於上述原因，申述人改劃土地用途的建議，可為私人土地擁有人提供誘因，以便透過換地方式集中土地在適當地點進行房屋發展、鄉村擴展及保育；
- (g) 由於缺乏技術研究或調查以證明該區全區屬生態易受影響地區，並且應予以保育，分區計劃大綱圖因而未能達致保育政策的重要目標，就是尋求方法在保育和發展方面取得平衡，同時也排除任何獲得規劃增益的機會；

*擬議的土地用途地帶規劃及初步計劃*

- (h) 建議劃設兩個保育區。「自然保育區 A」位於西面河谷，並劃為「休憩用地」地帶以保育考古地點，當中設有公園和花園開放予公眾使用。「自然保育區 B」是位於東面河谷已擴大的「自然保育區」地帶，涵蓋範圍除闊 30 米的河岸區外，亦包括更廣泛範圍的大蠔河流域，以進行保育管理，當中包含生態旅遊元素；
- (i) 建議劃設三個鄉村擴展區，以供白芒、牛牯塢及大蠔新村作鄉村發展，並進一步擴大牛牯塢的「鄉村式發展」地帶；
- (j) 建議在西面河谷生態較不易受影響地區內的四幅發展用地進行住宅發展。其中一幅用地建議劃為「住宅(甲類)」地帶，以作公營房屋發展，並在與白芒坑之間的地方劃設闊 5 米的河岸緩衝區。另外三幅用地建議劃為「住宅(乙類)」地帶，以作私營房屋發展。預計這些用地可提供約 10 462 個單位(包括 6 864 個公屋單位及 3 598 個私營房屋單位)及 212 幢村屋；
- (k) 建議在西面河谷興建一條新的公共道路作行車通道、緊急車輛通道及地底公用事業設施(包括排污及排水設施)用途，以配合擬議發展；

*技術方面的初步理據*

- (l) 擬議發展不會造成無法克服的視覺及交通影響，因為有關發展會與現有天然地形及周邊發展互相協調，而且靠近現有及已規劃的主要公路和鐵路基建。透過採取緩解措施，應不會帶來噪音及對空氣質素和排污造成影響；
- (m) 有關建議已採納與《東涌谷分區計劃大綱圖》相若的保育及發展模式。根據有關模式，在「具重要生

態價值河溪」沿岸的選定地點可進行適當規模的住宅發展；

- (n) 政府亦已在馬料水、大埔和寶琳／坑口一帶改劃多個「綠化地帶」，以便進行住宅發展。建議在大蠔進行的發展與這些地區的用地特色相近，包括鄰近現有的基礎設施及港鐵車站、發展密度互相協調及在技術上可行；

#### *規劃增益*

- (o) 有關建議配合政府的房屋供應政策，提供公營及私營房屋單位，並透過闢建基礎設施，更合理地回應對村屋的需求。城規會可酌情接納其認為合適且為數較少的房屋發展。
- (p) 有關建議有助根據管理協議形式在大蠔推行保育政策，以落實保育管理和促進生態文物旅遊樞紐的發展；以及
- (q) 可向私人土地擁有人提供誘因，以便透過換地方式集中土地在適當地點進行發展及保育，從而為所有持份者(包括政府、村民、環保團體、私人土地擁有人及公眾)締造三贏局面。

75. 由於政府的代表、申述人／提意見人及他們的代表已完成陳述，會議進入答問部分。主席解釋，委員會作出提問及邀請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府的代表作答。與會者不應把答問部分當成向城規會提問或各方之間相互盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

#### *「鄉村式發展」地帶與牛牯塢及白芒附近河溪之間的緩衝區*

76. 牛牯塢及白芒河溪／水道旁的地方劃為「鄉村式發展」地帶，而該等河溪／水道最終流入大蠔河及大蠔灣。主席和一些委員就此提出以下問題：

- (a) 為何牛牯壆及白芒附近的河溪及河岸地區沒有劃為「自然保育區」地帶；
- (b) 日後在附近地方建造和運作的小型屋宇和會否影響相關河溪的水質；以及
- (c) 為何擬議的「鄉村式發展」地帶位於相關河溪旁，但中間卻無緩衝區可阻隔日後鄉村發展所帶來的住宅污水及徑流。

77. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據漁護署提供的資料，大蠔河被列為「具重要生態價值的河溪」，育有本港多種淡水魚和鹹淡水魚。該處自一九九九年已被指定為「具特殊科學價值地點」，因此被劃為「具特殊科學價值地點」地帶，而其闊 30 米的河岸區則被劃為「自然保育區」地帶。由於其他流經大蠔谷的河溪／水道不屬「具重要生態價值的河溪」或生態價值不高，因此沒有被劃為「自然保育區」地帶。儘管如此，這些河溪／水道已劃入「綠化地帶」，根據一般推定不宜進行發展；以及
- (b) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保個別小型屋宇的建造和運作對周邊環境不會造成不可接受的影響。在處理小型屋宇的申請時，地政總署會諮詢相關部門，確保符合所有相關標準與規例。

78. 漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局在考慮「自然保育區」地帶的範圍時，把焦點放在保護大蠔河「具特殊科學價值地點」及其河岸地區。由於相關的「具特殊科學價值地點」位於河谷一帶，有多條支流沿山坡流入主流，當中有些屬季節性質。至於有多名申述人關注的兩條河溪，在白芒附近的河溪過去曾進行一些導流工程，而牛牯

塢附近的河溪則為毗鄰季節性濕地的水道。由於該等河溪生態價值不高，因此不獲建議劃入「自然保育區」內；以及

- (b) 儘管如此，有關的兩條河溪已劃入「綠化地帶」內。由於漁護署會對每宗在毗鄰「鄉村式發展」地帶提出的小型屋宇發展申請提供意見，因此並無強烈理據沿這些河溪加設緩衝區。

79. 一名委員問及白芒及牛牯塢附近河溪的生態價值重要性，聶衍銘先生(R7)在回應時表示，白芒附近河溪的水質甚至較大蠔河為佳，而且河溪內亦發現稀有的魚類品種及移棲魚類如香魚。他對漁護署指白芒附近的河溪曾進行導流工程有所保留，因為實際上不過是在其河岸進行小型工程。牛牯塢附近河溪的水量多，水質良好。由於這些河溪在生態及水文系統方面與大蠔河「具特殊科學價值地點」和大蠔灣相連，污染河道會對大蠔河及大蠔灣與相關的生態系統造成不良影響。他建議應調整這兩條河溪附近「鄉村式發展」地帶的界線，以期在「鄉村式發展」地帶與河溪之間關設緩衝區，而「鄉村式發展」地帶的總面積可維持不變。

80. 一名委員詢問，村民對建議調整「鄉村式發展」地帶的界線以在該地帶與白芒及牛牯塢附近河溪之間關設緩衝區有何意見。林家柱先生(R16)回應說，只要不縮減「鄉村式發展」地帶的總面積，村民不會反對有關建議。

#### *保育地帶內私人土地的限制*

81. 主席、副主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 有多少私人土地已納入保育地帶(包括「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶)內，當中有多少屬屋地；
- (b) 在保育地帶內是否准許重建屋宇；以及

- (c) 村民的日常活動(例如耕作、捕魚和停泊船隻)會否如一些申述人所聲稱會受劃設保育地帶影響。

82. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據集體政府租契，大蠔的私人土地大多批租作農業用途，當中只有約 160 塊屋地，大部分位於「鄉村式發展」地帶的範圍內。有些屋地坐落在大蠔新村的西南部和白芒的成熟林地附近。除此以外，大蠔區內大部分有植被覆蓋的斜坡均屬政府土地；
- (b) 在「綠化地帶」內，新界豁免管制屋宇的翻建或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，屬經常准許的用途。至於在「綠化地帶」內興建新屋宇，或在「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶內重建屋宇，均須向城規會申請規劃許可；以及
- (c) 目前，在保育地帶內進行耕作活動、捕魚和停泊船隻，均屬經常准許的用途。此外，在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶內，「農業用途」是經常准許的用途。草圖的《註釋》內也有條文列明可申請在「具特殊科學價值地點」地帶內作「農業用途」。

83. 一名委員問及村民對保育地帶的關注事宜，林家柱先生(R16)回應說，劃設保育地帶已侵犯私人土地的權利，且影響發展潛力。舉例來說，在「綠化地帶」內發展小型屋宇便須取得規劃許可。很多農地地段皆位於「具特殊科學價值地點」地帶內，而該地帶禁止任何人類活動，而其內的農業用途則須獲批給規劃許可，土地價值會因而大受影響。

### 小型屋宇需求

84. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 如何按小型屋宇需求劃設「鄉村式發展」地帶，在劃設「鄉村式發展」地帶時有否採用逐步增加方式；以及
- (b) 過去幾年該區獲批給許可的小型屋宇數目。

85. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，當局在圍繞現有村落劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮多個因素，包括現有集居模式、「鄉村範圍」、屋地、尚待處理的小型屋宇申請數目、小型屋宇需求預測、當地地形及用地特點等。當局在為小型屋宇發展劃設「鄉村式發展」地帶時，已採取逐步增加的方式，以把小型屋宇發展限制圍繞現有村落的合適地點。雖然「鄉村式發展」地帶的面積或未能完全應付在小型屋宇方面的總需求量，但在「鄉村式發展」地帶以外有土地供應，以配合小型屋宇申請，而政府在考慮日後的小型屋宇申請後，或會檢討「鄉村式發展」地帶的面積。她現時手上沒有關於地政總署在過去幾年所批准的小型屋宇申請數目的資料，但可在會後諮詢地政總署，然後再提供這些資料。

### R1063 的發展建議

86. 部分委員提出以下問題：

- (a) 政府對於該項發展建議的意見為何；
- (b) 西面河谷是否如申述人所聲稱是生態上最不易受影響的地區，以及是否有任何指引讓當局可根據某一地區的生態價值就劃定相關的土地用途地帶建議作出決定；
- (c) 若草圖的擬議修訂未獲允許，則該發展建議是否仍可推行；以及

- (d) 申述人對有可能減低發展密度的意見，以及倘不因應他們的申述修訂草圖，該項發展建議會否繼續進行。

87. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時作出陳述，要點如下：

- (a) R1063 提出的建議仍有待相關政府部門接納。環境保護署署長認為，該項建議既非保育政策下的公私營界別合作計劃或管理協議計劃，亦不符合保育政策的協議框架。尤其是，在管理協議計劃下，應只有非政府機構與土地擁有人／租戶就用地的管理訂立協議，當中不涉及任何發展元素。此外，中等密度的住宅發展很有可能涉及大規模的移除植被行動，對四周易受影響的保育地區會造成干擾，不符合草圖的規劃意向。漁農自然護理署署長表示，補充生態評估報告提供的資料不足，難以評估該項發展建議的生態影響。從自然保育的角度而言，該項擬議發展的規模過大，並不可取。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，該建議與現有鄉郊特色不相協調，預計會造成重大的視覺和景觀影響。運輸署署長亦認為，有關交通及運輸分析的資料不足，難以證明該項發展建議可行；
- (b) 雖然當局在劃設保育用途地帶時，會考慮相關政府部門就某些特定地方的生態價值所提的意見，但當局在這方面沒有標準的指引。漁護署最近提供的意見並未提到大蠔西面河谷是生態上最不易受影響的地區；以及
- (c) 若草圖無需修訂而獲得核准，R1063 所建議的管理協議計劃仍可推行，因為該計劃不會受法定的用途地帶規定所影響。倘該項擬議發展根據分區計劃大綱圖不獲准許，項目倡議人可根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂分區計劃大綱核准圖的申請，以供城規會考慮。根據既定做法，每項發展建議將按所收到的技術評估和相關政府部門的意見作出考慮。

88. 環境保護署副署長(1)區偉光先生補充說，二零零四年推出的保育政策涵蓋兩項適用於須優先加強保育地點的計劃，即公私營界別合作試驗計劃及管理協議計劃。在公私營界別合作試驗計劃下，於須優先加強保育地點中的生態較不易受影響的部分或可獲准進行協定規模的發展，但發展商須承諾會負責長期保育和管理該地點其餘生態較易受影響的部分。根據管理協議計劃，有足夠能力的非政府機構會透過環境及自然保育基金的獲得資助，與土地擁有人訂立管理協議，從而加強有關地點的保育工作。可是，管理協議計劃不得有發展成分。現時由R1063提出的發展建議，並非保育政策下的公私營界別合作試驗計劃或管理協議計劃，而且並不符合保育政策的協定框架。漁護署亦認為，從自然保育的角度而言，該項發展規模過大，並不可取。

89. R1063的代表人 Ian Brownlee 先生回應時作出陳述，要點如下：

- (a) 由於公私營界別合作試驗計劃難以落實，故建議採用管理協議計劃作為另一個可供考慮的方案，而發展商或會為保育管理預算開支另覓資金；
- (b) 可降低擬議發展的地積比率，但須視乎城規會認為怎樣的幅度才屬恰當；以及
- (c) 提出擬議土地用途規劃修訂，是回應城規會在二零一四年就同一位申述人就發展審批地區草圖所提申述的決定而作出的，其時的擬議發展並非位於生態最不易受影響的地區。現在既然已確認西面的河谷是生態最不易受影響的地方，城規會應能在是次聆聽會作出有助促成這項擬議發展的決定。一俟城規會同意有關土地用途規劃修訂，申述人便會提交詳細的技術評估，以證明擬議發展的技術可行性。

#### *大蠔的保育價值*

90. 一名委員詢問，政府有否定期在大蠔進行生態調查，以及相比大蠔剛被列為須優先加強保育地點之時，生態情況有否任何改變。漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士回應

說，漁護署每年會在大蠔河「具特殊科學價值地點」進行二至三次監察，以確定生境情況是否有任何改變，以及有否非法活動可能影響「具特殊科學價值地點」的生態價值。他們留意到在過去多年，「具特殊科學價值地點」的水質和錄得的物種數量並沒有重大改變。環保署副署長(1)區偉光先生補充說，生態專家在二零零四年根據保育政策把大蠔列為須優先加強保育的地點後，大蠔的生態價值已在多項研究(例如為擴建香港國際機場成為三跑道系統所進行的環評及香港 2030+ 策略性環境評估)中再獲肯定。

### 在大蠔提供基礎設施

91. 有些委員提出以下問題：

- (a) 政府是否有任何計劃，在大蠔提供配套基礎設施，例如排水及排污設施；
- (b) 會否採取任何跟進行動，就一些申述人指出的大蠔灣河口位置淤塞情況進行清理；以及
- (c) 申述人建議設置通道的性質。

92. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時提出以下各點：

- (a) 所收到的申述已交予相關的政府部門，以供提出意見和審議。關於排污設施，環保署表示目前並無計劃在該區提供污水處理設施。一般來說，相關工務部門會因應有關地區的現有和規劃人口數目，以及資源分配的優次，留意是否有需要提供基礎設施。儘管如此，草圖《註釋》說明頁已為進行由政府統籌和落實的公共工程留有彈性。在草圖涵蓋範圍內的土地上，這些工程一般是經常准許的；
- (b) 規劃署從未收到有關在興建新大嶼山公路後大蠔灣出現河口淤塞情況的投訴。這個問題會轉交相關政府部門，以便採取適當的跟進行動；以及

- (c) 申述人建議興建兩條通道。其一是由 R1063 提議，在西面山谷一帶擬建住宅發展項目興建行車通道，作為緊急車輛通道之用。另一條由村民提出，但沒有詳細資料。

### *持份者之間的協作*

93. 一名委員詢問，現時有否任何平台，供政府、環保團體和私人土地擁有人三方進行討論，以便為該區商訂保育建議。R4 代表司馬文先生在回應時表示，政府並無採取任何措施管理該區，即使在該區於二零零四年列為保育政策下第三個須優先加強保育地點後亦然。由於已劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，故村民亦缺乏誘因進行討論。他對能否輕易達成共識存疑。趙善德先生(R8)表示，他們所要求的並非進行保育管理，而是透過調整「鄉村式發展」地帶的界線保護牛牯塢和白芒附近的兩條河溪，一方面為有關河溪提供緩衝區，另一方面「鄉村式發展」地帶的總面積亦能維持不變。聶衍銘先生(R7)引述沙螺洞的雙贏個案，認為 R1063 提供的文件不足以支持在現階段興建擬議發展項目，而草圖上劃設的保育地帶，對可能透過政府、環保團體和私人土地擁有人三方合作推行的公私營界別合作試驗計劃或管理協議計劃不會構成限制。

94. 鑑於委員再沒有提問，主席表示答問環節已經完成，她感謝政府代表、申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會將進行閉門會議以商議有關申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。政府代表、申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

[侯智恒博士、楊偉誠先生和伍穎梅女士已於答問環節期間離席。]

### 商議部分

95. 主席覆述申述人／提意見人的主要關注，然後請委員就有關申述／意見提出意見。

### R1063 的發展建議

96. 一名委員表示，由於該區具高生態價值，因此任何建議的發展計劃必須與四周環境配合，而且不會造成不良影響。關於 R1063 提交的發展建議，委員普遍認為建議的發展項目規模過大，而且建議亦不符合分區計劃大綱圖的規劃意向、政府最新的保育政策，以及《可持續大嶼藍圖》。現有資料不足以證明有關的發展建議可行，而相關政府部門亦未接納相關的技術評估。如發展建議日後予以修訂，工程項目倡議人可根據條例第 12A 條就修改分區計劃大綱圖提出申請。委員普遍同意，從自然保育的角度而言，建議的發展項目並不可取，而 R1063 的建議書亦未能證明有關建議不會對四周環境造成不良影響。

#### 在「鄉村式發展」地帶與牛牯塢和白芒附近的河溪之間的緩衝區

97. 有些委員認為，由於牛牯塢和白芒附近的河溪連接大蠔河「具特殊科學價值地點」，河溪旁邊的「鄉村式發展」地帶界線應予調整，以便為這些河溪提供緩衝區，以防住宅排放的污水和徑流對「具特殊科學價值地點」的生態造成不良影響。該緩衝區的闊度可比大蠔河的少。

98. 有些委員認為，在沒有詳細研究的情況下決定緩衝區的闊度，可能過於輕率。其間，根據現時管制小型屋宇發展和化糞池的興建及運作的既定機制，有關政府部門應致力確保相關規例和指引得以妥為遵守，以保護有關河溪的水質。

99. 規劃署署長李啟榮先生表示，在圖則制訂過程中，這些河溪及其河岸地區均劃為保育地帶，並已按漁護署的意見顧及相關地區的生態價值。把劃為「具重要生態價值的河溪」或「具特殊科學價值地點」的 30 米闊河岸區列入「自然保育區」地帶，是既定的做法。不過，其他生態價值較低的河溪，則沒有如此劃定用途。鑑於牛牯塢和白芒附近的兩條河溪並非「具重要生態價值的河溪」，因此在考慮是否為這些河溪提供緩衝區時，城規會須考慮是否有充分理據，如有的話，則須探討緩衝區的適當闊度。

100. 在並非「具重要生態價值的河溪」設立緩衝區，可能與既定做法不符，偏離其他分區計劃大綱圖採用的方式。副主席對此表示關注。

101. 委員權衡輕重後，普遍同意不應為兩條河溪提供緩衝區。不過，委員同意提醒相關部門應審慎處理小型屋宇申請，因為可能對相關河溪的水質造成影響。

102. 地政總署署長陳松青先生表示，在處理小型屋宇申請時，會在部門傳閱須注意事項。倘城規會對牛牯塢和白芒附近兩條河溪的水質有特別關注之處，地政總署會小心處理，採取相關措施，請有關部門在日後審批小型屋宇申請時，留意排污和排水問題。在小型屋宇的興建階段，地政總署會密切監察建築工程，以確保建築牌照所列明的相關規定已予以遵守。

103. 關於政府工程項目在大蠔灣河口位置造成的淤塞情況，主席建議而委員同意把這個問題交由相關部門跟進。

104. 委員普遍同意草圖的整體規劃意向，是保育該區具獨特科學及生態價值的優美自然景致，並認為就分區計劃大綱圖內相關地帶提出的管制建議恰當。

105. 經商議後，城規會備悉申述書 **R1(部分)至 R5(部分)**就草圖提出的支持意見。此外，城規會又決定不接納申述書 **R1至 R5** 的其餘意見，以及 **R6至 R1063** 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖，理由如下：

#### 規劃意向

- (a) 草圖的整體規劃意向及所劃設的「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，已充分反映大蠔區內(該區)具高生態及科學價值的生境、景觀特色、區內地形及土地特點。為盡量減少環境易受影響的地方受到侵佔，以及保護和加強生態方面的保育，不應進行大規模發展。公共房屋和中密度住宅發展，並不符合該區的規劃意向。現

時該區亦無基礎設施，可為任何大型住宅發展提供支援(**R10 至 R1063**)；

### 劃設保育地帶

- (b) 「具特殊科學價值地點」地帶充分反映了指定的大蠔河「具特殊科學價值地點」的範圍。在「自然保育區」地帶內劃設 30 米闊的緩衝區，是為了更妥善保護大蠔河「具特殊科學價值地點」兩岸具重要生態價值的水生生境。「海岸保護區」地帶涵蓋現時的天然海岸區，有海濱植物、泥灘、石岸和相關的河口景觀。「綠化地帶」大致涵蓋大蠔谷的農地、山坡、天然植被(包括林地和灌木林)及水道。劃設「綠化地帶」不單可保存該區的自然風貌和景觀特色，亦可在鄉村式發展、四周的自然環境和郊野公園之間提供緩衝。在「綠化地帶」，「屋宇」屬第二欄用途，須獲得城規會給予規劃許可。此外，在「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶、「自然保育區」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、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會許可。在顧及所有相關的規劃考慮因素後，在分區計劃大綱圖上劃設保育地帶，做法恰當(**R3、R5 至 R8、R10 至 R1063**)；

### 保護水體及其河岸區

- (c) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內的個別小型屋宇發展對周邊環境不會造成不可接受的影響。由於該河道已納入推定為不宜進行發展的「綠化地帶」，因此未必有需要進一步提升該地點所劃設的用途地帶，以保護該河道。每條河溪／河道及其河岸區各有不同，故應按其個別特色及情況考慮劃設各自的用途地帶(**R1 至 R8**)；

為私人土地劃設用途地帶

- (d) 「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內大部分私人土地是農地地段，這些地區的土地上「農業用途」是經常准許的用途。草圖的《註釋》內有條文列明可向城規會申請在「具特殊科學價值地點」地帶內作「農業用途」(**R10 至 R1061**)；
- (e) 根據政府現行的政策，私人土地不會收回作自然保育用途。然而，各自的私人土地擁有人的發展權不會完全被剝奪，因為土地可作「經常准許的用途」，以及只要取得規劃許可就可進行其他的用途，草圖無論如何都不會影響土地擁有人轉移或轉讓其土地權益的權利，因此在草圖劃設保育地帶不會違反《基本法》(**R10 至 R1061**)；
- (f) 現時把農地劃為保育地帶而非「農業」地帶的做法恰當，既能保育現有的自然景觀，亦能促進農業活動。此外，在這些保育地帶內，除了可作農業用途，還有若干用途是經常准許的，另有一些指定用途如向城規會申請許可，或會獲得批准(**R10 至 R1061**)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (g) 「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。鄉村的「鄉村式發展」地帶的範圍是沿現有房屋建築羣一帶劃定的，並考慮了「鄉村範圍」、現有民居的分布模式、屋地、區內地形、土地特點、交通方便程度、尚未處理的小型屋宇申請、小型屋宇預測需求量和相關政府部門的意見。至於環境和生態易受影響的地區及陡峭地形，亦已排除在外(**R1、R3 至 R8、R10 至 R1061 及 R1063**)；
- (h) 小型屋宇預測需求數字／土地擁有權只是劃設「鄉村式發展」地帶範圍時多項考慮因素之一。兩者會

隨時間而改變。鑑於該區的天然環境，區內生態和景觀價值，加上其潛在的天然地形山泥傾瀉危險，適合採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。此舉的目的是要把小型屋宇發展局限在合適地點。劃設每幅郊野公園「不包括的土地」時，應根據個別地方各自的情況和特色作出考慮(**R1**、**R10**至**R1061**及**R1063**)；

- (i) 現時草圖上所劃設的「鄉村式發展」地帶的範圍，足以在自然保育與尊重原居民發展小型屋宇的權利之間取得平衡。根據分區計劃大綱圖，有條文列明可向城規會申請在「鄉村式發展」地帶以外的地方發展或重建小型屋宇(**R10**至**R1061**)；

分區計劃大綱圖的《註釋》訂明的管制

- (j) 所有地帶的《註釋》大致按照《法定圖則註釋總表》制訂，臚列一些可根據規劃申請制度獲城規會考慮的用途，容許彈性進行發展建議及闢設可能與附近地區協調的各類設施，供市民使用及／或享用。現有《註釋》及分區計劃大綱規定的限制實屬恰當。城規會會因應現時的規劃環境，按每宗申請本身的情況作出考慮(**R5**)；
- (k) 「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，須向城規會徵求規劃許可。現時的規定實屬恰當(**R5**)；
- (l) 這份圖則的《註釋》說明頁已留有彈性，容許一些由政府統籌及落實的公共工程進行。現時沒有行政機制，確保這些工程／臨時用途／發展對環境的影響會得到妥善處理(**R5**)；
- (m) 一般的耕作、捕魚和船隻停泊活動不會受劃設「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶所影響，惟有關用途必須同時遵守任何其他適用的政府規定及相關法例。任何土地或建築物的用途，如在緊接有

關的發展審批地區草圖首次刊憲前已經存在，即使該用途不符合圖則的規定，也無須採取任何措施使其符合草圖規定(**R10 至 R1061**)；

- (n) 保育地帶的《註釋》，主要是依據經城規會同意的《法定圖則註釋總表》編訂。在「綠化地帶」，「屋宇」是須取得城規會規劃許可的第二欄用途，而在「具特殊科學價值地點」地帶、「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶提供「植物苗圃」和「美化種植(由政府提供的除外)」，亦必須取得城規會的規劃許可。現時就相關用途地帶所施加的管制是恰當的(**R5**)；

#### 「先破壞，後建設」

- (o) 該區受法定規劃管制及《城市規劃條例》內有關執管的條文管制。任何蓄意破壞鄉郊自然環境的行為，不會獲得城規會從寬考慮。城規會會按行之有效的做法處理「先破壞，後建設」的個案。(**R1 及 R5**)；

#### 關設交通及基礎設施

- (p) 是否需要及應於何時在該區提供基礎設施和政府、機構及社區設施，須視乎人口、設施數量的標準及資源是否許可而定，並須與相關的政府部門商討(**R10 至 R1061 及 R1063**)；
- (q) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施和水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程，在該區是經常准許的(**R10 至 R1061 及 R1063**)；

#### R1063 提交的發展建議

- (r) 從自然保育角度而言，擬議發展規模規過大，並不可取。有關建議並非保育政策下的公私營界別合作

試驗計劃，亦非管理協議計劃。有關申述未能證明建議不會對四周環境造成不良影響(R1063)；以及

### 其他

- (s) 鑑於有關神龕的性質和規模，把這幅小規模圖則內的有關用地劃作「政府、機構或社區」地帶大概不切實際。根據草圖的《註釋》說明頁，神龕的保養或修葺工程在劃為「海岸保護區」地帶的土地內是經常准許的(R10至R1061)。

## 程序事項

### 議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

(城市規劃委員會文件第 10352 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

106. 秘書報告，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》(下稱「草圖」)的修訂包括：改劃若干用地以供渠務署興建擬議的沙田岩洞污水處理廠及配套設施；改劃一塊用地以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公共房屋；改劃目前由香港賽馬會(下稱「賽馬會」)負責管理及運作的奧運馬廐用地；以及改劃一幅用地作擬議的靈灰安置所及紀念花園，而該幅用地有部分地方正由建造業議會訓練學院沙田訓練場佔用。以下委員已就此議項申報利益，因他們與房委會、渠務署、建造業議會、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」，渠務署委聘負責勘測、設計和興建沙田岩洞污水處理廠的顧問公司)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」，房委會就擬發展的公共房屋項目委聘的顧問公司)及香港體育學院有限公司(下稱「香港體院公司」)(C376)相關／有業務往來；是賽馬會(C1)和香港馬主協會有限公司(C6)的會員；或與司馬文先生(創建香港(R205)的創辦人兼行政總裁)和 Mary Mulvihill 女

士(R207/C541)有關聯；以及他們或他們的家人在沙田擁有物業：

- |                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員   |
| 陳松青先生<br>(以地政總署署長的身分)             | — | 為房委會委員  |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及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；賽馬會普通會員；以及建造業議會一個委員會的委員                         |
| 何安誠先生                             | — | 目前與房委會有業務往來，過往與艾奕康公司有業務往來；其公司過往與渠務署有業務往來；賽馬會普通會員；以及他本人認識司馬文先生 |
| 劉興達先生                             | — | 目前與房委會、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來                                       |
| 黎慧雯女士                             | — | 目前與房委會、渠務署、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來                                   |
| 侯智恒博士                             | — | 目前與房委會、渠務署和艾奕康公司有業務往來；以及正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助              |

- |                |   |
|----------------|---|
| 潘永祥博士          | — 有家庭成員在沙田居住；其配偶為房屋署公務員，但並無參與規劃工作                                     |
| 符展成先生          | — 目前與艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；過往與房委會有業務往來；賽馬會普通會員；建造業議會成員；以及建造業議會建造業工人註冊委員會成員 |
| 廖凌康先生          | — 過往與房委會有業務往來；以及為賽馬會普通會員  |
| 余烽立先生          | — 過往與房委會、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來   |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 目前與艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；以及為建造業議會成員                                      |
| 張孝威先生          | — 為建造業議會前執行總監；建造業議會零碳天地主席；以及私營骨灰安置所發牌委員會成員                            |
| 廖迪生教授          | — 為渠務署資助的出版計劃的首席研究員，該計劃於二零一五年完成；以及為一項由賽馬會慈善信託基金資助的社區項目的首席研究員          |
| 李國祥醫生          | — 為賽馬會遴選會員  |
| 楊偉誠博士          | — 為馬主及賽馬會的普通會員；以及在沙田擁有物業  |

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 袁家達先生 | — | 為賽馬會普通會員及香港藝術中心監督團成員，香港藝術中心曾接受賽馬會的資助   |
| 雷賢達先生 | ] |  |
| 伍穎梅女士 | ] |  |
| 林光祺先生 | ] | 為賽馬會普通會員   |
| 馮英偉先生 | ] |  |
| 簡兆麟先生 | ] |  |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與房委會和奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；以及為賽馬會和香港馬主協會有限公司的普通會員及前馬主 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、奧雅納公司和香港體院公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；以及為賽馬會普通會員          |
| 邱浩波先生 | — | 其機構的一些項目獲賽馬會支持   |
| 鄒桂昌教授 | — | 在沙田擁有物業  |
| 李美辰女士 | — | 為賽馬會普通會員；以及其配偶在沙田大圍擁有物業  |

107. 委員備悉，鄒桂昌教授、邱浩波先生和何安誠先生因事未能出席會議，劉興達先生、符展成先生、廖凌康先生、余烽立先生、雷賢達先生、馮英偉先生、張國傑先生、李美辰女士、黎慧雯女士、侯智恒博士、潘永祥博士、楊偉誠博士和伍穎梅女士已離席。由於此議項屬於程序性質，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

108. 秘書簡介文件的內容。二零一七年九月十五日和二零一七年九月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)聆聽有關的申述和意見，並決定順應申述編號 R1(部分)、R2、R4、R5、R204、R207、R216、R359、R403、R438、R566、R588 及 R748 至 R1667 的內容／部分內容，修訂該草圖，把安睦街的用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。二零一七年十月十三日，城規會根據《城市規劃條例》第6C(2)條，把為順應申述的內容／部分內容而對該草圖作出的建議修訂展示，以供公眾查閱，為期三星期，至二零一七年十一月三日止。城規會暫定在二零一八年一月考慮有關的進一步申述(如有的話)。

109. 由於沒有足夠的時間在九個月的法定期限內(即在二零一七年十二月十三日前)把草圖呈交行政長官會同行政會議核准，實有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月至二零一八年六月十三日，以便有足夠時間完成草圖的制圖程序，然後把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

110. 經商議後，城規會同意根據《城市規劃條例》第8(2)條，請求行政長官同意把草圖呈交行政長官會同行政會議的期限，由二零一七年十二月十三日延長六個月至二零一八年六月十三日。

### 議程項目 7

[閉門會議]

111. 此議項以機密形式記錄。

### 議程項目 8

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

112. 餘無別事，會議於下午七時結束。