

二零一六年七月八日舉行的城市規劃委員會
第 1116 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

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠先生

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

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

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 (上午)

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生 (下午)

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

何立基先生

林光祺先生

雷賢達先生

侯智恒博士

葉天祐先生

伍穎梅女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生（上午）

任雅薇女士（下午）

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士（上午）

李惠玲女士（下午）

開會詞

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

1. 主席宣布，二零一六年七月一日，楊偉誠先生獲頒銅紫荊星章，符展成先生獲委任為太平紳士，謹此向他們祝賀。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年六月十三日第 1114 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一六年六月十三日第 1114 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

[梁慶豐先生此時到席。]

議程項目 2

[公開會議]

通過二零一六年六月十七日第 1115 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

3. 二零一六年六月十七日第 1115 次會議記錄英文本的第 5 頁第 3 段有關余烽立先生申報利益的內容，由「目前與奧雅納公司有業務往來」修正為「**過往曾**與奧雅納公司有業務往來」。該會議記錄作此修訂後獲得通過。

[黎慧雯女士此時到席。]

議程項目 3

[公開會議]

通過二零一六年六月十七日第 1110 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

4. 一名委員詢問投票的票數有否載於會議記錄內，秘書回應說，投票的整體結果已載於會議記錄第 33 段。這與先前的會議載錄投票結果所採用的做法一致。主席指有關用語是依循過往的一貫做法。若有任何修改此做法的建議，可在較後時間另作研究。

5. 由於委員表示沒有其他意見，二零一六年六月十七日第 1110 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

6. 另一名委員詢問已通過的會議記錄會否供公眾查閱。主席回應說，會議記錄獲城規會通過後會上載至城規會的網頁，供公眾查閱。同一名委員詢問為何會議記錄沒有載述該些參與討論的委員姓名。主席回應說，不透露參與討論各議項的個別非官方委員的姓名，是既定做法。若有任何修改此做法的建議，可在較後時間另作研究。

議程項目 4

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 反對城市規劃委員會就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》所作的決定而提出的司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 67 號)

7. 秘書報告，主席和以下委員已就此議項申報利益，因為在大埔擁有物業或與香港房屋委員會(下稱「房委會」)、泰洺有限公司(R1274)的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新

鴻基公司」)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3)和香港中華煤氣有限公司(R2)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有關聯／業務往來：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 黃偉綸先生
(主席) | — 與配偶在露輝路共同擁有一幢獨立洋房 |
| 張孝威先生 | — 在鄉事會街擁有一個單位 |
| 楊偉誠先生 | — 在安慈路擁有一個單位 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員，亦是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人；以及為香港大學的僱員，該校先前曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 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及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表；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 |
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的其中一名股東 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作 |
| 劉興達先生 |] |
| 黎慧雯女士 |] |
| 廖凌康先生 |] |

目前與房委會、恒基公司、港鐵公司和新鴻基公司有業務往來

- 符展成先生 — 目前與恒基公司、港鐵公司和新鴻基公司有業務往來；以及過往與房委會有業務往來
- 余烽立先生 — 過往與房委會、恒基公司、港鐵公司和新鴻基公司有業務往來；以及其配偶為新鴻基公司的附屬公司的僱員
- 何安誠先生 — 目前與房委會、港鐵公司和新鴻基公司有業務往來
- 侯智恒博士 — 目前與房委會有業務往來
- 張國傑先生 — 目前與港鐵公司有業務往來
- 林光祺先生 — 過往與港鐵公司有業務往來
- 黃仕進教授
(副主席) — 為香港大學的僱員；該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；並為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而該系的一些活動曾獲港鐵公司贊助
- 霍偉棟博士 — 為香港大學的僱員；該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的僱員；該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫；該校曾接受恒基公司的贊助
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長；該協會曾接受恒基公司和新鴻基公司的贊助
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會一名董

事；該協會曾接受恒基公司的贊助

袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員。該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻

8. 由於此議項旨在報告有關把先前就司法覆核申請批予的許可作廢一事，委員同意主席和以上委員可留在席上。

9. 秘書報告，丘家寶先生(下稱「申請人」)於二零一五年五月十三日提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年二月十三日所作有關改劃《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的「綠化地帶」的決定(下稱「1 號司法覆核」)。申請人向法院尋求濟助，要求推翻城規會就該草圖所作的決定。二零一五年十月十六日，原訟法庭就 1 號司法覆核批予許可。

10. 二零一五年十一月十八日，申請人就行政長官會同行政會議核准大埔分區計劃大綱草圖的決定提出另一宗司法覆核申請(下稱「2 號司法覆核」)，尋求法院頒布禁制令，阻止地政總署批出一幅位於山塘路的可供出售用地的標書，或頒令暫緩執行行政長官會同行政會議的決定。二零一六年一月二十九日，原訟法庭就 2 號司法覆核批予許可，但駁回有關禁制令或暫緩執行的申請。

11. 二零一六年二月十五日，城規會向法院申請把 1 號司法覆核獲批予的許可作廢，因為申請人沒有在獲批予許可前向法院披露具關鍵性的事實和資料(主要關於行政長官會同行政會議核准該草圖的決定和發展局局長指第二階段的「綠化地帶」檢討涉及植物茂生的用地的解釋)。二零一六年五月二十日，原訟法庭就這宗把司法覆核許可作廢的申請進行聆訊。二零一六年六月十四日，原訟法庭宣布其裁決，把 1 號司法覆核獲批予的許可作廢。簡單來說，法庭認為申請人沒有披露關鍵性的資料，繼續處理這宗司法覆核申請便會濫用有關的程序。法庭作出暫准命令，判申請人須負責城規會的訟費。

12. 委員備悉原訟法庭已把 1 號司法覆核獲批予的許可作廢。

(ii) 反對城市規劃委員會就在大嶼山青洲灣劃為「未決定用途」地帶的地方興建臨時混凝土配料廠(為期三年)的規劃申請(編號 A/I-NEL/6)所作決定的兩宗司法覆核案件(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 231 號及 2016 年第 110 號)

13. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)有聯繫／業務往來，而這兩間公司為上述第 16 條申請的申請人擔任顧問：

梁慶豐先生	—	任職香港大學建築學院房地產及建設系，該學系曾接受永利行的捐獻
符展成先生]	目前與英環公司有業務往來
黎慧雯女士]	

14. 由於此議項旨在報告一宗司法覆核申請被撤回和新接獲的一宗司法覆核申請，委員同意上述委員可留在席上。

15. 秘書報告，這兩宗司法覆核申請均涉及根據 16 條擬在大嶼山東北岸的青洲灣第 362 約地段第 30 號(部分)興建混凝土配料廠(為期三年)的編號 A/I-NEL/6 規劃申請，有關地點在《大嶼山東北分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/12》上劃為「未決定用途」地帶。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年八月二十八日經覆核後在有附帶條件下批准編號 A/I-NEL/6 的規劃申請。

撤回司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 231 號)

16. 鍾瑞梅(申請人(1))於二零一五年十一月二十六日提出司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 231 號)，反對城規會經覆核後批准編號 A/I-NEL/6 申請的決定。這宗司法覆核申請仍未獲法院批予許可。

17. 二零一六年六月十七日，申請人(1)向法院提出撤回這宗司法覆核申請。二零一六年六月二十日，法院批准撤回這宗司法覆核申請。

新司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2016 年第 110 號)

18. 二零一六年六月十四日，Lam Ka Lun (申請人(2))提出一宗新的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2016 年第 110 號)，反對城規會經覆核後批准編號 A/I-NEL/6 申請的決定。申請人是一名普通市民。

19. 申請人(2)基於兩個理由提出司法覆核：(a)有違程序和有欠公允；以及(b)妨礙立法原意。申請人(2)向法院尋求的濟助包括：

(a) 頒令推翻城規會的決定；以及

(b) 倘批予司法覆核許可，頒令暫緩執行有關決定。

20. 委員備悉，有一宗司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 231 號)被撤回，並接獲一宗新的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2016 年第 110 號)。委員同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理有關這宗新司法覆核個案的所有事宜。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

(a) 城市規劃上訴個案編號：2014 年第 7 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約
地段第 1024 號 C 分段、第 1025 號 B 分段及
第 1028 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/495)

(b) 城市規劃上訴個案編號：2014 年第 8 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約
地段第 1024 號 D 分段及第 1028 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/496)

21. 秘書報告，有關上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回兩宗申請(編號 A/NE-TK/495 及 A/NE-TK/496)的決定。這兩宗申請提出在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」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)。

22. 上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)分別於二零一五年十月二十六、二十八及二十九日及二零一六年三月十四、十六及十七日就這兩宗上訴進行聆訊。二零一六年六月二十九日，上訴委員團駁回有關上訴，主要的理由如下：

- (a) 批准有關申請會嚴重妨礙落實「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。上訴地點雖現已鋪築混泥土地面，但復耕潛力良好；
- (b) 容許在汀角路南面的上訴地點興建小型屋宇，會對景觀和環境造成重大的負面影響，並與周邊的環境大不協調；
- (c) 「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展小型屋宇，上訴人理應不會覓不到該地帶內的土地興建兩幢小型屋宇；
- (d) 倘批准有關申請，會為日後可能在上訴地點附近申請興建小型屋宇的個案立下不良先例；以及
- (e) 上訴委員團不接納上訴人稱興建小型屋宇是作居所自用的說法。

23. 委員備悉有關的上訴裁決。

24. 續議事項(iii)(c)以機密形式記錄。

(iv) 上訴個案統計數字

25. 秘書報告，截至二零一六年七月八日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 12 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	35
駁回	:	144
放棄／撤回／無效	:	193
尚未聆訊	:	12
有待裁決	:	0
總數	:	384

26. 續議事項(v)及(vi)以機密形式記錄。

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《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10130 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

聆聽會安排

[閉門會議]

27. 秘書表示，二零一六年四月十五日，委員同意全部有效的申述書(20 份)和意見書(1 401 份)內容均互為關連，而且性質類似，可合為一組在城市規劃委員會(下稱「城規會」)的例會中一併考慮。

28. 二零一六年六月十日，城規會秘書處收到嘉道理農場暨植物園公司(R11)、世界自然基金會香港分會(R14/C7)及長春社(R16)的代表發出的電郵，要求把聆聽會分為兩節進行，

分別聆聽村民／土地擁有人和環保團體的申述，使聆聽程序可順利進行，避免造成不便。

29. 主席表示，分開聆聽村民／土地擁有人和環保團體的申述，以確保會議可有效率地進行，這做法屢見不鮮。由於 R11、R14／C7 及 R16 提出的要求既不影響其他相關人士的權益，也不影響聆聽會的進行，故建議接納他們的要求。委員對此表示同意。

30. 一名委員詢問，除了 R11、R14／C7 及 R16 外，可否讓其他環保團體參與第二節聆聽會。與會者同意讓其他環保團體自行選擇出席哪一節聆聽會。秘書處會就此聯絡其他環保團體。

[李美辰女士此時到席。]

第一節

簡介及提問部分

[公開會議]

31. 以下政府的代表及申述人／提意見人或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

林秀霞女士 — 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島

陳嘉豪先生 — 規劃署城市規劃師／西貢及離島

申述人／提意見人或他們的代表

R1/C1 – Greencourt Limited

麥艾倫先生] 申述人及提意見人的
(雅邦規劃設計有限公司)] 代表

何約翰先生] _____

李澤明先生]	
林海涵先生]	
許子華先生]	
葉倩雯女士]	

R 4 – 龔學成

龔學成先生	—	申述人
-------	---	-----

R 5 – 大澳鄉事委員會

劉焯榮先生]	
何紹基先生]	申述人的代表
蘇光先生]	

R 6 – 余漢坤

余漢坤先生	—	申述人
-------	---	-----

R 7 / C 2 – 二澳農作社有限公司

李立航先生]	
汪怡嘉女士]	申述人及提意見人的
何偉明先生]	代表
周嘉慧女士]	

R 17 – 創建香港

C 1264 – 司馬文先生

司馬文先生	—	申述人的代表及提意見人
-------	---	-------------

C 10 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士	—	提意見人
-------------------	---	------

32. 秘書報告，以下委員就此議項申報利益，表示與申述人長春社(R 16)有聯繫，或與申述人(R 1)／提意見人(C 1)的代表(雅邦規劃設計有限公司)有業務往來：

- 侯智恒博士 — 為長春社(R16)的副主席
- 符展成先生] 現時與雅邦規劃設計有限公司
黎慧雯女士] 有業務往來
- 余烽立先生 — 過去與雅邦規劃設計有限公司
有業務往來

33. 委員備悉，侯智恒博士涉及直接利益，他因事未能出席會議。由於符展成先生、黎慧雯女士和余烽立先生涉及的利益與此議項關係不大，故委員同意他們可留在席上。委員亦備悉余烽立先生仍未到席。

34. 以下委員此時也就此議項申報利益：

- 廖迪生教授 — 與一些申述人相識
- 何安誠先生 — 其公司現時與雅邦規劃設計有限公司有業務往來，他與司馬文先生(R17 的代表及 C1264)相識

35. 鑑於廖迪生教授和何安誠先生與那些申述人和提意見人的關係並非密切，而且他們並無討論和參與有關事宜，委員認為廖教授和何先生涉及的利益與此議項關係不大，故同意他們可留在席上。

36. 主席表示，城規會已給予申述人和提意見人合理時間的通知，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申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

37. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序。因應一些申述人提出的要求，委員同意聆聽會分兩節進行，而有關程序同時適用於兩節聆聽會。第一節聆聽會將請規劃專員向委員簡介有關背景，隨後由申述人或他們的代表按申述編號依次作口頭陳述，接着由提意見人或其代表作口頭陳

述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人／提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人／提意見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。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

38. 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一五年十一月三十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。城規會共收到 20 份有效的申述書和 1 401 份有效的意見書；

申述

- (b) 在這 20 份申述書中，有一份(R1)同時表示支持和反對，另有一份(R19)表示支持並提出意見，有兩份(R2 及 R3)表示支持，有 12 份(R4 至 R6、R11 至 R18 及 R20)表示反對或提出負面意見，而其餘四份(R7 至 R10)僅提出意見，並無表態支持或反對；
- (c) 表示支持的申述是來自一名土地擁有人(R1)、個別人士(R2 和 R19)和大澳環境及發展關注協會(R3)；
- (d) 表示反對的申述來自 R1、二澳村原居民代表(R4)、大澳鄉事委員會(R5)、一名離島區議員(R6)、嘉道理農場暨植物園公司(R11)、世界自然基金會香港分會(R14)、香港觀鳥會(R15)、長春社(R16)、創建香港(R17)，以及個別人士(R12、R13、R18 及 R20)。R20 的申述內容難以解讀；

- (e) 四份提出意見的申述書來自二澳農作社有限公司 (R7)、一名個別人士(R8)、星人公社(R9)和川歷樂活協會(R10)；

申述的主要理由、申述人的建議及回應

- (f) 申述的主要理由及申述人的建議撮錄於文件第 2.6 至 2.11 段，而對申述的理由和申述人的建議的回應則撮錄於文件第 6.7 至 6.26 段。有關的重點如下：

表示支持的申述(R1(部分)、R2、R3 及 R19(部分))

- (i) R1 支持草圖，把二澳地區納入法定規劃管制，以及把 R1 的土地劃為「海岸保護區」地帶，有助保存天然海岸線；
- (ii) R2 支持草圖的條文、精神及意向，並建議加強保護某些土地；
- (iii) R3 支持把有紅樹林的地方劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，並支持有適度的農業活動以促進二澳持續發展，以及保存現有河溪和維持現有濕地的耕作，兩者對二澳的生態環境均很重要；
- (iv) R19 讚賞草圖的《註釋》，並支持把前濱範圍劃為「海岸保護區」地帶；
- (v) 回應—備悉所有表示支持的意見；

表示反對的申述／就類似事項提出意見
(R1(部分)、R4 至 R18 和 R19(部分))

反對把一塊用地劃為「綠化地帶」並建議把之改劃作發展生態旅舍之用(R1)

- (vi) 反對把二澳灣以東一塊用地劃為「綠化地帶」，建議在該用地及其毗鄰地區發展生態

旅舍。擬議的生態旅舍發展項目對發展大嶼山成為名符其實的旅遊勝地，為海外和本地遊客服務，具有非常重要的意義。有關發展亦會與二澳新村的農業活動產生協同效應；

- (vii) 擬議的發展會建於荒廢農地。有關用地並非位於易受影響的地帶或郊野公園內。申述人沒有建議闢設車路、填塘和河道改道；
- (viii) 建議一把面積約 2.68 公頃的用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，最高地積比率限為 0.2 至 0.25 倍，最高建築物高度限為兩層，以發展有 70 間客房的生態旅舍，並設郊野學習／教育／遊客中心；
- (ix) 其後，R1 提交意見書(C1)，改變其先前提出把該用地劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的建議。C1 建議把該用地劃為「農業」地帶，並在「農業」地帶《註釋》第二欄加入附屬住宿用途；
- (x) 對上述理由和建議的回應是：
 - 該塊「綠化地帶」用地相當接近二澳灣，位於西面的「海岸保護區」地帶與東面的北大嶼郊野公園之間。多條河溪自山上的郊野公園流經這塊用地，滋養着沿岸的淡水沼澤和植物。該塊用地大部分地方長滿植物，並有荒廢農地和殘破建築；
 - 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議的生態旅舍與周邊的環境並不協調，並可能會對自然環境帶來負面的視覺影響；

- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)都認為，現時把該塊用地劃作「綠化地帶」實屬恰當，可以反映現有天然景觀；
- 相關的政府部門認為，沒有足夠的資料證明發展建議的生態旅舍在環境、土力和基礎設施方面可以接受；
- 在申述人沒有提交任何影響評估的情況下，實不宜把有關用地由「綠化地帶」改劃為任何其他地帶，以便發展建議的生態旅舍；
- 有關用地內 R1 擁有的地段不屬可建屋類別；

「鄉村式發展」地帶(R4 至 R6、R8 和 R19)

- (xi) 要求活化二澳村；
- (xii) 有關的「鄉村式發展」地帶佔地 0.33 公頃(13 幅小型屋宇用地)，不足以滿足未來 10 年的小型屋宇需求；
- (xiii) 所劃設的「鄉村式發展」地帶並不切合實際情況，因為該處位置偏遠，村落已荒廢多年，將不會有發展；
- (xiv) 建議
 - 應把「鄉村範圍」內的土地劃為「鄉村式發展」地帶；
 - 限制「鄉村式發展」地帶土地的用途；
- (xv) 對以上理由和建議的回應是：

- 二澳村的「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村屋聚集的地方而劃，所考慮的包括現有建築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請、屋地、區內地形、用地特點，以及預測的小型屋宇需求量。草木茂盛的地方、常耕農地、生態易受影響的地方及河道都不劃入此地帶內。當局亦已考慮相關持份者(包括離島區議會、大澳鄉事委員會、二澳原居民代表及環保／關注組織)和政府部門的意見；
- 小型屋宇需求預測僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一項考慮因素；
- 鑑於二澳並沒有尚未處理的小型屋宇申請，而且缺乏基礎設施，規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當的位置。如欲在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，可向城規會申請規劃許可。現時並無有力的理據支持把「鄉村式發展」地帶擴大至「鄉村範圍」；
- 申述人沒有就限制「鄉村式發展」地帶土地的用途提供理據，也沒有就如何限制「鄉村式發展」地帶土地的用途提出具體建議；

「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內的私人土地(R4至R7)

(xvi) 在未取得村民的同意下，不應把私人土地劃為「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶；

(xvii) 建議

- 應把二澳新村的私人農地劃為「農業」地帶；
- 刪除「海岸保護區」地帶，因為此地帶會影響二澳日後的發展；

(xviii) 對以上理由和建議的回應是：

- 在分區計劃大綱圖上劃設保育地帶時，已考慮生態價值、景觀特色、區內地形、用地特點、持份者的意見和相關部門的意見；
- 「海岸保護區」地帶涵蓋現時長有海岸植物的天然海岸區、泥灘、岩岸和相關的河口景致。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，現時把這些地方劃為「海岸保護區」地帶實屬恰當，可以保護天然海岸線及沿岸景觀特色；
- 大部分常耕農地和具復耕潛力的休耕地都已劃為「農業」地帶；
- 在「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內的私人土地都是農地。由於在「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內，「農業用途」是經常准許的用途，因此並沒有剝奪土地擁有人的權益；

缺乏運輸及基礎設施(R4 至 R10)

(xix) 二澳沒有車輛通道。由二澳步行往大澳需時約一小時。應在分區計劃大綱圖上劃設連接大澳與二澳的車輛通道，以便利農業活動和配合日後人口增長的需要(估計居住人口為1 560人，而工作人口則為80人)；

(xx) 二澳須闢建一個合規格的碼頭，以便提供緊急服務、進行復耕和鄉郊農耕體驗／教育活動或保障市民安全；

(xxi) 建議

- 在漁苗埔興建碼頭，並興建連接該碼頭與二澳村的車輛通道；
- 為二澳提供車輛通道、供水、排水及排污設施，以應付日後人口增長的需要；

(xxii) 對以上理由和建議的回應是：

- 目前，相關的部門沒有要求在區內預留土地闢建道路或排水、排污和供水設施；
- 運輸署署長沒有計劃闢設通往二澳的車輛通道或擴闊大澳與二澳之間的行人徑。附近碼頭的使用率低，而且從交通營運角度而言，現時並無需要興建新碼頭；
- 如果日後有需要的話，草圖的《註釋》說明頁已提供彈性，訂明可以在該區進行由政府統籌或落實的公共工程；
- 漁苗埔位於草圖的範圍外，屬南大嶼郊野公園的範圍。在漁苗埔興建碼頭，必須獲郊野公園及海岸公園管理局總監同意；
- 相關部門認為擬議地點的水很淺，可能要加設步橋通往較深水處；

- 建議興建的車輛通道須穿越二澳灣西面一個有植被的地方，須小心評估有關影響；
- 二澳灣東面現時有一渡頭；

「農業」地帶和「綠化地帶」(R8、R11至R17及R19)

(xxiii) 劃設「農業」地帶不足以保護農地(尤其是環繞二澳新村的「鄉村範圍」內的地方)，使之免受小型屋宇發展的壓力；

(xxiv) 「綠化地帶」可被侵佔用作發展；

(xxv) 建議

- 應以限制更大的「農業(2)」地帶取代「農業」地帶，以禁止在該區發展新屋宇及確保在該區進行的農業活動是真正的農業活動；
- 應以限制更大的「綠化地帶(1)」取代「綠化地帶」，以限制小型屋宇發展和保護天然生境；
- 如要進行任何河道改道、填土或挖土工程，必須取得城規會的許可；
- 保留農地／增加農地，並將農地劃為「農業」地帶而非「綠化地帶」，以發揮其農業功能；

(xxvi) 對以上理由和建議的回應是：

- 在「綠化地帶」及「農業」地帶內，「屋宇」用途為必須取得城規會許可的用途；

- 「綠化地帶」屬保育地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- 城規會會按個別情況考慮每宗申請。現時並無有力的理據，要對「綠化地帶」及「農業」地帶施加進一步的限制；
- 現時，涵蓋河溪／與河溪緊連的「農業」地帶及「綠化地帶」的《註釋》已有條文規定，在這些地帶進行河道改道、填土及／或挖土工程，須取得城規會的規劃許可。現行規定是恰當的；
- 常耕農地和具復耕潛力的休耕農地大多已劃為「農業」地帶；

河溪的河岸區(R11 至 R17)

(xxvii) 二澳的主河溪發現有線細鯿和弓背青鱗這兩種具重要保育價值的淡水魚。「農業」地帶未能反映河道及其河岸生態易受影響的實況；

(xxviii) 河岸很多低窪地區仍廣為植被甚或天然濕地所覆蓋，故不應劃為「農業」地帶；

(xxix) 在其他郊野公園「不包括土地」，很多河溪即使不是「具重要生態價值的河溪」，也都劃入保育地帶；

(xxx) 建議一把二澳的主河溪及其河岸區改劃為保育地帶，農業用途在該些地帶屬經常准許的用途；

(xxxi) 對上述理由和建議的回應是：

- 該河溪和西面河岸已劃為「綠化地帶」。漁護署署長表示，劃為「農業」地帶的東面河岸主要是荒廢農地，南部

有活躍農業活動，北面的地方則具良好復耕潛力。劃設「農業」地帶實屬恰當，能反映有關規劃意向和現有的自然景觀；

- 「農業」地帶的「備註」述明，任何河道改道或填土工程，如可能對毗鄰地方的環境有負面影響，均須取得城規會的許可方可進行；
- 該河溪並非「具重要生態價值的河溪」。現時分別把河溪的西面和東面劃為「綠化地帶」和「農業」地帶實屬恰當，能反映現有的自然景觀。每條河溪及其河岸區都不同，應考慮河溪本身的特點和個別情況來劃設用途地帶；

「農業」地帶內有林地和海岸植物的地方(R11 至 R17)

(xxxii) 在二澳新村東西兩面「農業」地帶內有林地的地方不宜作耕種及其他農業用途；

(xxxiii) 林地是盧氏小樹蛙的棲息地，亦是其他動物的覓食和哺育地；

(xxxiv) 「農業」地帶有海岸植物的地方沒有耕種活動，而且是內陸農業活動與沿岸易受影響生境之間的生態緩衝區；

(xxxv) 建議一把「農業」地帶內有林地和海岸植物的地方改劃為保育地帶；

(xxxvi) 對上述理由和建議的回應是：

- 林地內並沒有特別具重要保育價值的物種，也沒有已列入古樹名木冊的樹木；

- 漁護署署長表示，二澳南面近二澳舊村農田附近的林地和二澳東面的河溪附近有發現盧氏小樹蛙的記錄，然而盧氏小樹蛙在大嶼山十分常見；
- 漁護署署長亦表示，二澳新村以東的林地附近有活躍的耕作活動，二澳新村以西的林地屬於有活躍耕作活動的延綿平地的一部分，把二澳新村附近一帶地方劃為「農業」地帶實屬恰當；
- 關於二澳新村有海岸植物的地方，該處大部分地方是一片連綿平地，沒有特別具有重要保育價值的物種；
- 漁護署署長表示，該處有海岸植物的地方與現有的常耕農地相連，具復耕潛力；

並非與草圖直接有關的其他意見

(xxxvii)並非與草圖直接有關的其他意見，主要關乎農業政策及運作、樹木調查及影響評估。這些意見詳載於文件第 2.12 段，而對這些意見的回應則詳載於文件第 6.27 段；

對申述的意見及回應

- (g) 在 1 401 份有效的意見書中，C1 由土地擁有人(也是 R1)提交、C2 由二澳農作社有限公司(也是 R7)提交、C3 由大嶼山分區委員會提交，八份意見書來自環保／關注組織，其餘 1 390 份意見書則由個別人士提交，主要是內容大致劃一的範本意見書；
- (h) 意見的主要理由及回應分別撮錄於文件第 3 及 6.2 段，重點如下：

- (i) C1(也是 R1)反對把他的土地劃為「綠化地帶」，建議把他的土地劃為「農業」地帶，確保有關土地會作農業和相關的附屬用途(休閒農場／溫室和指導耕種的地方)。在「農業」地帶的《註釋》第二欄，可加入附屬住宿用途。此外，C1支持 R4 至 R6 有關關建合規格碼頭和供水設施的建議；支持 R5 及 R6 有關反對把私人土地劃為「綠化地帶」的申述；以及支持 R7 及 R8 有關農業事宜的意見；
- (ii) 對於 R17 就二澳農作社有限公司提出的質疑，C2(也是 R7)作出了回應；
- (iii) C3 支持二澳村民的權利和要求，認為他們的權利不應受二澳的規劃所影響；
- (iv) 環保／關注組織及個別人士提交的 1 393 份意見書大多是內容大致相同的範本意見書，內容大致撮述如下：
- 反對 R1 建議把一幅用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，因為建議的發展會破壞郊野公園的完整，並影響通往水滂漕的行山徑。R1 沒有提交詳細建議，亦沒有提交全面的技術評估；
 - 反對 R4、R5、R7、R9 及／或 R10 提出關建碼頭和關建連接該碼頭、大澳和二澳的車輛通道的建議，理由主要是該建議會對該區和附近郊野公園的環境、生態、景觀及／或交通造成負面影響；
 - 支持 R14、R15、R16 及／或 R17 的建議，在「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》的第二欄，以「屋宇(只

限重建)」取代「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」，以保護農業；

- 支持 R11 至 R17 的建議，藉把河溪的河岸區、林地、低窪地區及／或有海岸植物的地方改劃為保育地帶，以保護二澳生態易受影響的地區／生境；
- 反對 R4、R5 及 R7 提出擴大「鄉村式發展」地帶的建議，並反對把私人農地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，因為大部分私人農地都已荒廢；

(i) 有關意見提出的觀點與申述的理由相似，上文第 38(f)(x)、(xv)、(xviii)、(xxii)、(xxvi)、(xxxii)及(xxxxvi)段詳載對申述的回應亦適用於這些意見；

規劃署的意見

(j) 備悉 R1(部分)、R2、R3 及 R19(部分)表示支持的意見；以及

(k) 規劃署不支持 R1(部分)、R4 至 R18、R19(部分)和 R20 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

[霍偉棟博士此時離席。]

39. 主席接着請申述人／提意見人及他們的代表闡釋他們的申述／意見。

R4 – 龔學成

40. 龔學成先生陳述以下要點：

(a) 二澳村民和二澳土地擁有人的意見應凌駕其他人士的意見。政府在為二澳地區作出規劃時，有責任改

善二澳的居住環境，提供設施以滿足村民的日常需要；

- (b) 規劃署在過去幾年進行的諮詢只是為了符合程序上的規定。整個制訂圖則的程序完全漠視二澳村民的意見和需要；
- (c) 在規劃署諮詢過程中，大澳鄉事委員會和離島區議會的大部分成員均強烈反對二澳的法定草圖。一名區議員更提出動議，要求規劃署因應村民的意見進一步修訂草圖，然後再次把草圖提交大澳鄉事委員會和離島區議會，以徵詢意見。然而，規劃署漠視該要求。為此，他與村民均對規劃署極為不滿；
- (d) 村民已在意見書中闡明他們的反對意見和建議，請城規會將村民的意見收納入法定圖則內；
- (e) 自二澳村由二零零五年起展開復村計劃以來，政府一直沒有向村民提供任何協助。過去十年，村民曾向各政府部門求助，要求政府在二澳提供基本的基礎設施，例如運輸設施、供水系統和電力設施。然而，沒有一個政府部門為村民提供協助。村民要求在二澳修建合規格的碼頭已超過十年，但仍未能確定此事由哪個政府部門負責。請城規會協助找出有關的部門處理村民的要求。

R5 – 大澳鄉事委員會

41. 大澳鄉事委員會主席劉焯榮先生陳述以下要點：

- (a) 草圖應促進二澳日後的發展，而不是像現時草圖提出的建議般限制了二澳的發展潛力；
- (b) 一直以來，政府都忽視二澳的鄉郊發展，沒有在二澳提供主要的基礎設施，例如運輸設施和車輛通道。二澳地處偏遠，而大澳沒有就業機會，迫使很多村民離開二澳，到市區謀生；

- (c) 村民先前已在歷次諮詢中，就該區日後的規劃提供許多意見。然而，規劃署完全漠視他們的意見；
- (d) 自二澳村由二零零五年起展開復村計劃以來，政府一直沒有提供任何協助。除非城規會將他們的建議適當地收納入草圖，否則他們會繼續反對草圖；
- (e) 請城規會答允村民先前提出的下列要求：
 - (i) 在草圖上加入車輛通道，以改善二澳的交通；
 - (ii) 在草圖上加入一個合規格的碼頭。在二澳興建碼頭，可大大縮減往來大澳與二澳所需的時間，提高客運及貨運的效率，對復村計劃至為重要；
 - (iii) 草圖應妥為規劃二澳的食水供應。二澳水滂漕為天然河溪，為整個大嶼山和香港部分地方持續供水。然而，荒謬的是，二澳本身並無任何食水供應設施，村民只好使用未經處理的河水，這可能會危害村民的健康。
 - (iv) 應加入排污設施，以應付預期復村計劃完成後，二澳的人口增長；
 - (v) 應預留更多土地，以應付日後將會增加的小型屋宇需求。現時的「鄉村式發展」地帶只足夠興建 13 幢小型屋宇，遠不足以應付日後將會增加的小型屋宇需求。預期二澳設有主要輔助及基礎設施後，村民數目將會增加；
 - (vi) 應將「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，因為「自然保育區」地帶會妨礙村民的發展權利。不應將區內的私人農地劃為「綠化地帶」；以及

- (vii) 應將「鄉村式發展」地帶的範圍擴大至與一九七九年時劃定的「鄉村範圍」相同；以及
- (f) 請城規會將村民的上述建議收納入草圖，採用以人為本的方式規劃二澳的土地用途。

R 6 – 余漢坤

4.2. 余漢坤先生陳述以下要點：

- (a) 他在過去三年多次出席關於多份分區計劃大綱圖的申述聆聽會議。每次城規會都沒有充分考慮村民的意見，令他感到沮喪；
- (b) 他是民選區議員，生於大澳，與該區和區內村民有緊密連繫。對於規劃署漠視村民、大澳鄉事委員會和離島區議會在歷次諮詢中所表達的意見，他感到失望；
- (c) 七十年代，政府將二澳舊村納入郊野公園範圍，村民被迫遷到沒有水電等基本設施的二澳新村。最終，村民無奈離開二澳，到別處謀生，二澳因此荒廢；
- (d) 二澳規劃應為該區日後發展提供指引，而不是反映現有情況。村民已在該區展開復耕及復村計劃，因此，城規會應修訂規劃，以配合該區不斷轉變的情況；
- (e) 倘若把現有十多幢殘破屋宇所在地方劃為「鄉村式發展」地帶的主要目的是為了方便日後屋宇重建，根本沒有必要這樣做。村民只要向地政總署申請，便可重建現有屋宇，當中不涉及小型屋宇批地問題。因此，將該地方劃為住宅地帶，施加適當的發展規範限制，同樣可達致相同的規劃目的；
- (f) 純粹為反映六幢已批准興建的小型屋宇而在草圖上劃定「鄉村式發展」地帶，做法並不恰當。鑑於預

期未來十年的小型屋宇需求量約為 140 幢，城規會應考慮擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，俾使能興建大約 30 至 50 幢小型屋宇。倘若日後發現上述小型屋宇需求數字不符實際情況，因村民可能沒有足夠資金在二澳興建小型屋宇，到時可以再檢討「鄉村式發展」地帶的範圍。

- (g) 根據大嶼山發展諮詢委員會的估算，要建造連接大澳與二澳的車輛通道，大約需要 16 億元。因此，有關建造車輛通道連接大澳與二澳的要求不切實際。他認為可接受的方案是由民政事務處建造鄉郊道路，以應付村民的基本運輸需要；
- (h) 二澳的規劃應以區內村民為本，旨在達到該區可持續發展的目的。為此，必須小心平衡三項基本原則，即保護環境、社會需要和經濟發展；以及
- (i) 二澳的規劃不應偏重保育而漠視村民的需要。現時的土地用途建議妨礙復村計劃，長遠來說，可能會導致具歷史價值的二澳村消失。

R7/C2 – 二澳農作社有限公司

43. 李立航先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 二澳的規劃應旨在促進政策、政府部門和基礎設施的整合，將二澳發展為宜居的地方；
- (b) 二澳是鄉郊地區，有居民、屋宇和經濟活動，不應將二澳視為荒廢的地方；
- (c) 鄉村應該是該區土地用途規劃的主要部分，應鼓勵關設基本基礎設施(例如供水、電力和運輸設施及緊急服務)，以及透過復耕改善區內經濟。隨着二澳復村及農地復耕，二澳的環境和生態自然可以保存。因此，能促進復村的土地用途規劃不會與自然保育相抵觸；

- (d) 雖然村民支持二澳農作社有限公司，但在二零一三年和最近先後有報章報道不少市民批評二澳農作社有限公司以「先破壞，後建設」的方式破壞二澳的自然環境和生態環境，為日後進行大型物業發展鋪路。這些批評並無根據。從兩名市民拍得的錄像可見農場的現況，以及種植稻米的活動，證明他們的確在他們擁有的土地上耕種。

以生產主導的農業

- (e) 二澳農作社有限公司提倡的以生產主導農業是否成功，將取決於三項重要因素：有系統的運作和管理；商業生產；以及發展二澳土產品牌；
- (f) 有系統的運作和管理－使用挖土機是商業耕作不可或缺的部分。從播放的錄像可見，挖土機發揮重要的功能，包括運送貨物和農耕機械、挖土，以及吊起重物。政府應在二澳闢建(i)合規格的碼頭，方便運送生產設備／農產品，方便人們往來大澳，以及方便緊急救援；(ii)供水設施，提供日常生活用水和輔助灌溉水源；以及(iii)排水設施，解決水浸問題。這三項設施對村民的日常生活和該區的農耕活動非常重要。他們在二澳新村和二澳舊村進行不同的活動，現時兩者之間只靠一條闊 1.8 米的鄉郊道路連接，影響了農場的運作效率；
- (g) 商業生產－私人農地總面積約為 85 斗種，目前只開墾了其中 18 斗種的農地。二澳農作社有限公司採用三層運作模式，包括耕種稻米和季節性農作物；生產由自家農作物製成的商品；以及為各機構舉辦農耕工作坊和生態旅遊活動；
- (h) 發展二澳土產品牌－自二零一四年二澳農作社有限公司有產出以來，傳媒廣泛報道他們的農產品。二澳農作社有限公司更與一些食肆建立伙伴關係，為食肆供應優質食材。漸漸地，市民更關注和支持本地耕種；

- (i) 自該區復耕以來，區內發現越來越多的動物、魚類和昆蟲品種，例如在稻田發現弓背青鱗。自二零一四年起，有義工在該區進行生態調查和監察計劃，該區的物種多樣性大為提高。大自然的規律自然而然地改善了該區生態，因此無須施加額外的管制；
- (j) 二澳農作社有限公司的耕種經驗證明，經濟發展、社會共融和環境保護這三方面目標並非互相矛盾。請政府為二澳供應食水，興建合規格的碼頭，闢設排水設施，以及改善水浸管理，以協助二澳復耕；

提供輔助基礎設施

- (k) 可靠安全的供水既是二澳村民基本所需，亦是農業運作和商業生產不可或缺的元素，可作為乾旱季節重要的灌溉水源；
- (l) 鑑於二澳沒有通道，在二澳興建合規格的碼頭可讓人們和貨物經水路定期安全進出二澳，並方便緊急救援。從播放的錄像可見，現有的不合規格渡頭不適宜在潮湧時或惡劣天氣下使用；
- (m) 現時，颱風或大雨後，海水會倒流入陸上，或會對植物、人畜、農地或其他設施造成破壞。為了防止這個問題，政府必須在二澳建造排水／水浸管理設施；
- (n) 二澳的規劃不應只是紙上談兵，在圖上為該區劃設不同的土地用途地帶便可。該區的規劃應配合政府現正推動的新農業政策和大嶼山發展計劃；

對創建香港的意見的回應

- (o) 二澳農作社有限公司不接納創建香港沒有根據的意見和指控，指稱(i)土地擁有人和經營者根本沒有意圖或興趣真正耕作，亦沒有提供詳細的發展計劃；(ii)二澳農作社有限公司計劃發展旅旅中心，「假扮耕作」，「先破壞，後發展」。二澳農作社有限

公司歡迎創建香港探訪他們，與他們深入交換意見，親身了解二澳村民與二澳農作社有限公司合作進行的復耕計劃；

理想

- (p) 在規劃修復二澳的鄉郊環境時，應尊重該區原有元素，包括本土經濟，生態保護和社區發展。該區的規劃應以全面綜合的形式進行，在區內提供基本基礎設施，例如合規格碼頭和供水系統；以及
- (q) 村民和二澳農作社有限公司正全心投入在二澳推行復耕計劃。二澳農作社有限公司要求政府為二澳村提供基本基礎設施。請城規會備悉和記錄此要求，並將此要求轉達相關部門考慮。

R1/C1 – Greencourt Limited

44. 麥艾倫先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 他代表其委託人行事。其委託人在該區持有大量先前獲准作農業用途的土地。現草圖防止其委託人將土地合理且切實可行地用於發展農業；
- (b) 根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。其委託人的土地(下稱「有關用地」)正位於「綠化地帶」內，難以展開須有附屬設施配合的農業運作。可取的做法是將該地方劃為「農業」地帶，提供足夠彈性，以便發展與規劃意向相符的各類用途，並鼓勵發展生態旅遊，讓人們可參與耕種活動。生態旅遊在香港日漸受歡迎，這類用途證實有助保育各個地區；
- (c) 當局在該區劃設「農業」地帶的做法前後不一致。一九六三年拍得的航攝照片顯示，位於沿岸地區的有關用地有農業活動。根據契約，有關用地內的地

段批租作農業或相關用途。現時草圖將有關用地劃為「綠化地帶」，導致土地無法作契約批准的用途；

表示支持的意見

- (d) 支持將草圖刊憲，在二澳地區實施法定規劃管制；劃設「海岸保護區」地帶，以保存天然海岸線；以及擴展採用可持續發展方式作業的農地的範圍；

表示反對的意見及建議

- (e) 根據推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。反對把有關用地劃為「綠化地帶」，建議將有關用地改劃為「農業」地帶，以回復土地的農業用途，並在「農業」地帶《註釋》第二欄加入生態旅舍和其他相關用途，以對發展實施規劃管制；
- (f) 其委託人無意發展大型度假村／住宿設施，其委託人會充分顧及該區的生態環境；
- (g) 其委託人希望有更大彈性，能向市民推廣農耕體驗活動。其委託人只會興建簡單的營舍式住宿設施；
- (h) 建議將生態旅舍用途放在「農業」地帶《註釋》第二欄，俾使城規會可對擬議發展實施規劃管制。其委託人會提交各項技術評估報告，證明擬議發展不會對該區造成不良影響；
- (i) 其委託人在有關用地進行園藝調查。調查結果顯示，該處大部分地方是再生灌木林，當中夾雜一些已荒廢的發展，沒有重要景觀價值。農地荒廢後，一些已清除植被的地方沒有再長出植物。有關用地長有各種樹木及植物，但都不是瀕危的品種或古樹名木；

對規劃署意見的回應

- (j) 對於規劃署關注有關用地植物茂密的問題，有關用地大部分地方是再生灌木林，沒有重要生態價值，應不會對恢復農業活動和闢設其他輔助設施構成任何限制；
- (k) 關於「綠化地帶」的問題，雖然農業用途是「綠化地帶」內經常准許的用途，但根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，因此在「綠化地帶」內建造各類構築物作為輔助設施，未必會獲得批准。該些輔助用途可以吸引遊人前來該區，從而令農業用途持續可行；
- (l) 關於視覺影響的問題，擬議發展將會是低調建築，與公共地方保持一段適當的距離，巧妙地融入整個風景區。建築物的規模與鄉村房屋的規模相若，不會太大；
- (m) 根據荔枝窩活化計劃，荔枝窩有若干地方為參加農耕活動的遊人提供住宿設施。這證明恢復農業活動有助保存、還原和活化鄉村。現草圖把有關用地劃為「綠化地帶」，令其委託人無法展開類似的活化計劃；
- (n) 關於規劃署關注資料不足的問題，其委託人進行了多項技術評估，一切所需的技術評估資料將於規劃申請階段提交城規會考慮，以證明擬議農業用途和其他發展項目在技術上可行；
- (o) 關於供水方面，擬議生態旅舍規模細小，發展密度低，用水不多。附近營地有水管和食水供應，預計供水方面不會有問題；
- (p) 關於化糞池／滲水井系統的問題，其委託人會妥為設計該等設施，小心安排設施的位置，避免污染水道；以及

結論

- (q) 把有關用地劃為「綠化地帶」損害其委託人先前根據契約享有的權利，剝奪其委託人從事農作業的傳統權利，令其委託人難以發展農業輔助用途(例如生態旅舍)，以恢復有關用地的農業用途。

45. 申述人／提意見人或他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

關設碼頭和其他設施

46. 一名委員要求規劃專員澄清，建議興建的碼頭是否位於草圖的範圍內。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，二澳村原居民代表和其他村民建議在漁苗埔興建碼頭，漁苗埔位於草圖的範圍外，屬南大嶼郊野公園的範圍。

47. 一名委員詢問當局評估興建碼頭的需要時所採用的準則。譚女士回應說，規劃署擬備草圖和現在這份聆聽會文件時，已就此諮詢相關的部門，包括運輸署和海事處。從交通營運角度而言，運輸署認為該區的需求不足以支持興建碼頭，而且根本沒有往返二澳的定期渡輪服務。此外，也須考慮其他因素，例如建議興建碼頭的地點、用地的狀況和水深，以及興建碼頭對周邊的自然環境的影響。建議興建的碼頭位於漁苗埔，該處的水很淺，而且屬郊野公園的範圍。興建連接碼頭與該村的車輛通道須穿越一個有植被的地方，或會對現有的樹木和生境造成負面影響。

48. 這名委員詢問在什麼情況下公眾人士會獲准為現有的碼頭進行改善工程。譚女士回應說，草圖東部現有的渡頭位於「海岸保護區」地帶內，屬現有用途及是草圖經常准許的用途。根據草圖的現有條文，由政府統籌或落實的該渡頭改善工程將會獲得批准。

49. 一名委員詢問當局有否在草圖的範圍內物色到其他適合興建碼頭的用地。譚女士回應說，雖然在退潮和天氣惡劣時，草圖東部現有的渡頭在使用上有一些限制，但村民仍使用該渡頭出入。

50. 一名委員詢問，政府在什麼情況下會為二澳關設供水和排水設施。譚女士回應說，規劃署諮詢了相關的部門。由於二澳位置偏遠，居民又不多，這些部門目前都沒有計劃提供這些設施。相關的部門會一直留意二澳在基礎設施方面的需要，並視乎其資源分配的優次而提供這些設施。如果日後政府有計劃在區內提供這些基礎設施，草圖的《註釋》說明頁已提供彈性，訂明可以在該區進行由政府統籌或落實的公共工程。

二澳農作社有限公司的運作

51. 一名委員詢問有關二澳農作社有限公司(R7)未來五年的計劃，以及其背景／投資者的資料。R7 的代表李立航先生回應說，二澳農作社有限公司從事以生產為本的農業，除了農耕活動外，也會把未用農作物加工和包裝，製成本土農產品，並會舉辦公眾參觀活動，讓市民體驗農耕樂趣，感受鄉郊生活。鑑於二澳農作社有限公司的經營地點佔地甚廣，上述活動全可集中在他們的地方內進行。關設合規格碼頭及食水供應等基礎設施，對二澳農作社有限公司未來的發展十分重要。然而，在欠缺這些設施的情況下，二澳農作社有限公司難以制訂具體的五年計劃。R7 的代表何偉明先生補充說，二澳農作社有限公司的農務作業過去三年一直處於試驗階段，只開墾了少於五分之一的可耕農地用來耕作。他們在對農務作業和微氣候有更深入的认识後，計劃在未來數年開墾更多耕地，以增加產量和農作物種類。然而，他們的發展計劃可能會因缺乏人手和其他輔助設施(例如碼頭和供水設施)而受局限。有關投資者的問題，何先生表示二澳農作社有限公司是私人投資的公司。

52. 李先生回應主席的提問時表示，公眾除可由大澳經鳳凰徑徒步約 45 至 60 分鐘前往二澳農作社有限公司外，亦可乘小艇至現有的簡陋渡頭來訪他們。該渡頭如遇惡劣天氣便不能使用。何先生補充說，東面的渡頭因潮汐問題，每天僅數小時可供使用。

53. 一名委員認為二澳農作社有限公司是從事商業生產，要求 R7 提出理據解釋為何政府應提供基礎設施以支持該等商業活動。李先生回應時重申，二澳農作社有限公司主要從事三大活動，包括農務耕作、與市民分享由本地農作物加工而成的本土農產品，以及舉辦參觀和導賞活動以推廣農耕。這些活動有

助振興本土經濟，是活化二澳鄉村不可或缺的一部分。我們的日常生活離不開商業活動，政府應否支持這些商業活動，視乎個人如何判斷。

54. 一名委員詢問，二澳農作社有限公司有否嘗試解決有關缺乏排水／排洪設施及食水供應的問題，以及就現有產量和農作物品質而言，有關商業耕作可否持續發展。李先生回應說，二澳農作社有限公司不可能自行闢設排水設施，因為當中牽涉一些政府土地，在政府土地進行工程須事先取得地政總署批准。雖然二澳農作社有限公司可使用天然河溪的濁流作灌溉之用，但闢設食水供應設施同時可惠及農民、遊人和其他村民。二澳農作社有限公司的農作物雖沒有申請有機認證，但全都是以有機方式栽種，曾到訪他們農場的市民應可看到他們如何以有機方式耕種。

55. 李先生回應一名委員的問題，表示二澳農作社有限公司現有五至六名農友，他們受聘在農作社耕作和生產農產品。這些農友來自不同的背景，包括大澳居民、大學畢業生和白領儼人，他們緊密合作，是一支融洽的工作團隊。

56. 一名委員詢問，當地村民有否參與經營二澳農作社有限公司，以及村民與二澳農作社有限公司的關係。李先生回應說，二澳農作社有限公司在二澳村村代表協助下，獲大約八成私人土地擁有人同意使用他們的土地。他們以利潤共享而非簽訂契約的方式參與這項計劃。雖然二澳或因缺乏所需基礎設施而不利於農耕，但二澳村位處山谷中，令該村所受污染較新界北其他鄉村輕微，這有助生產優質農作物。二澳農作社有限公司原意是要展示經濟發展與保護環境並無衝突，而且可滿足社會需要。二澳的規劃不應只側重於保護環境。過去三年間，村民對二澳農作社有限公司的運作參與不多，這是因為前期工作主要涉及為耕作預備合適土地，預期村民未來數年將透過參與實際農耕活動而與二澳農作社有限公司建立更緊密的關係。

57. 另一名委員詢問二澳農作社有限公司的稻米生長周期和按年收成量。李先生回應說，二澳農作社有限公司現時約有十英畝農地，在一般情況下，一年可種植兩期稻米，每年的收成量約共 2 800 公斤。

R 1 的建議

58. 一名委員詢問二澳農作社有限公司提倡的農業活動與 R 1 建議發展的生態旅舍是否互相協調配合。R 1 的代表麥艾倫先生回應說，雖然二澳農作社有限公司的發展因缺乏基礎設施而受到限制，但是他的委託人完全支持二澳農作社有限公司的運作模式。他的委託人想在其土地上進行類似的農業活動，但是不當的規劃奪去他的委託人原本可把該處作農業用途的權利。如果他的委託人的土地劃作與二澳農作社有限公司的土地相同的用途地帶，他的委託人便可進行復耕，而且日後或可與二澳農作社有限公司合作。

59. 主席詢問麥先生的委託人的土地目前是否有農業活動。麥先生回答說沒有，並表示他的委託人想先獲保證有關土地會劃作適當的用途地帶，然後才把土地作農業和其他具建設性的用途。

60. 主席繼而詢問 R 1 是否有計劃在短期內把有關土地作農業用途。麥先生回應說，在有關用地現時受地形所限，不能在短時間內恢復作農業用途。不過，如果有關用地劃作適當的用途地帶，他的委託人便會開始進行所需的準備工作，而有關工作或需一段時間才可完成。

61. 一名委員表示，從 R 1 的意見書留意到有關用地適合發展豪華水療服務／設有高爾夫球場的度假勝地。該委員要求 R 1 的代表闡釋生態旅舍的概念。麥先生回應說，在其委託人的用地提供的過夜設施只是簡單低調的旅舍。由於難以向城規會取得所需的規劃許可，其委託人無意發展豪華水療服務／度假勝地。此外，由於有關用地在生態和地形方面都不適合發展高爾夫球場，因此會擱置發展高爾夫球場的計劃。

62. 一名委員詢問申述人有關改劃「綠化地帶」以便發展生態旅舍的建議會否為其他分區計劃大綱圖立下先例。譚女士回應說，在考慮申述人的建議是否可以接受時，須顧及相關的規劃考慮因素，包括現時的用途地帶是否恰當、發展建議的詳情和理據，以及技術評估的結果等。申述人建議把其土地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以便發展生態旅舍。然而，申述人沒有提供足夠的資料，證明從環境、土力和基礎設施方面

來說，擬議的生態旅舍可以接受。此外，申述人亦沒有提交任何技術評估報告。因此，不宜把有關用地由「綠化地帶」改劃為其他地帶。由於有關用地位於長滿植被的陡峭山坡上，現時把該處劃作「綠化地帶」，以反映現有景觀，做法恰當。

63. 一名委員詢問在 **Greencourt Limited (R1)** 的股東中有沒有原居村民。麥先生回應說，該公司的股東並非原居村民。不過，區內人士或會因其委託人的發展建議可能製造的就業機會而受惠。

「鄉村式發展」地帶

64. 一名委員表示，留意到 **R4** 至 **R6** 要求擴大「鄉村式發展」地帶，以及最近原居村民被指在小型屋宇發展方面與發展商非法勾結的問題。該委員詢問可否提供更多支持擴大「鄉村式發展」地帶的理據。余漢坤先生(**R6**)回應說，「鄉村範圍」內的土地大多是原居村民擁有的私人土地。最近法庭作出定罪判決後，那些原居村民不大可能會再次干犯該罪行。土地屬村民所有，他們應有權返回二澳居住。儘管二澳村原居民代表表示，預測未來 10 年小型屋宇需求是為 140 幢，但這個數字可能與現實不符，因為村民難以籌集足夠的資金來興建其小型屋宇。權衡之下，他認為應適當地擴大「鄉村式發展」地帶，以提供足夠的土地，滿足日後部分的小型屋宇需求，例如 30 至 50 幢小型屋宇。

[余烽立先生此時到席。]

65. 一名委員詢問「鄉村範圍」的界線，以及在劃定現時草圖上的「鄉村式發展」地帶界線時考慮的因素。譚女士借助投影片展示「鄉村範圍」的界線，並解釋「鄉村範圍」的界線是由地政總署劃定，作為一項行政措施，為根據小型屋宇政策發展小型屋宇提供指引。草圖上的「鄉村式發展」地帶的界線是按現有建築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請、尚未處理的小型屋宇申請、屋地、區內地形、用地特點，以及所預測的小型屋宇需求量而劃的。草木茂盛的地方、常耕農地、生態易受影響的地方及河道都盡量不劃入此範圍內。

66. 這名委員詢問「鄉村範圍」的界線是如何劃定的。譚女士回應說，按照一般的規則，「鄉村範圍」包括在實施小型屋宇政策之前興建的最後一幢村屋的邊緣起計 300 呎範圍內的地方。「鄉村範圍」只是當局釐定「鄉村式發展」地帶的界線時所考慮的其中一項因素。就二澳村的「鄉村範圍」而言，北部地區有常耕農地和有復耕潛力的休耕農地，劃為「農業」地帶；南部現時為林地，劃為「綠化地帶」。現時把「鄉村範圍」內的土地劃為「農業」地帶和「綠化地帶」，做法恰當。

67. 一名委員詢問，二澳的規劃對村民現正進行的復村計劃有何幫助。譚女士回應說，二澳位置偏遠，被郊野公園包圍，生態價值高，由當地的村落和農業活動可見，該區有一些人類活動。二澳區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值以及鄉郊環境，同時藉在草圖上劃設合適的土地用途地帶，預留土地，以供各項人類活動之用。草圖把大部分地方有植被（包括未受干擾的林地、草地和灌木）覆蓋的地區劃為保育地帶，例如「綠化地帶」。劃設「鄉村式發展」地帶是要反映現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地。那些現時有常耕農地的地方，以及具良好復耕潛力的休耕農地則劃為「農業」地帶。

68. 同一名委員表示，留意到申述人建議活化二澳村。該委員詢問二澳現時有多少原居村民。余漢坤先生回應說，二澳村已有逾 400 年歷史。二澳舊村在一九七零年代被納入郊野公園範圍之前，二澳舊村和二澳新村均有村民居住。雖然二澳村現時荒廢，居民不多，但二澳村民有逾 200 人，而在每四年舉行一次的村代表選舉中，登記選民有逾 70 人。那些原居村民有時會在交通較為方便的地點（例如大澳或市區）聚會。

69. 由於申述人／提意見人或他們的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席表示第一節聆聽會的聆聽程序已經完成。城規會將在完成第二節聆聽會及所有申述人／提意見人或他們的代表離席後就申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和規劃署的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

[李美辰女士此時離席。]

70. 主席預計第二節聆聽會的聆聽程序可能很長，故建議或可考慮此時休會午膳，並於下午一時四十五分恢復會議。委員表示同意。委員從秘書處得悉，出席第二節聆聽會的申述人和提意見人認為這項安排可以接受。

71. 會議於下午十二時十五分休會午膳。

72. 會議於下午一時四十五分恢復進行。

73. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

黃偉綸先生

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

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

黃幸怡女士

余烽立先生

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)

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

西貢及離島區

議程項目 5(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的申述
(城市規劃委員會文件第 10130 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

第二節

74. 以下規劃署的代表及申述人／提意見人或他們的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 譚燕萍女士 | — | 西貢及離島規劃專員 |
| 林秀霞女士 | — | 高級城市規劃師／西貢及離島 |
| 陳嘉豪先生 | — | 城市規劃師／西貢及離島 |

申述人／提意見人及他們的代表

R 11 – 嘉道理農場暨植物園公司

R 12 – 聶衍銘

R 13 – 趙善德

- | | | |
|--------------|---|------------|
| 聶衍銘先生 |] | 申述人及申述人的代表 |
| 葉子林先生 |] | |
| <u>趙善德先生</u> |] | |

R 14/C 7 – 世界自然基金會香港分會

- | | | |
|-------|---|-------------|
| 陳頌鳴先生 | — | 申述人及提意見人的代表 |
|-------|---|-------------|

R 15 / C 6 – 香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人及提意見人的代表

R 16 – 長春社

吳希文先生] 申述人的代表
梁德明先生]

R 17 – 創建香港

C 1 2 6 4 – Paul Zimmerman

Paul Zimmerman 先生] 申述人的代表及提意見人
伍雋穎女士]

C 5 – 守護大嶼聯盟

C 8 8 5 – 羅淑玲

謝世傑先生] 提意見人的代表及提意見人
羅淑玲]

C 1 0 – Mary Mulvhill

Mary Mulvhill 女士 — 提意見人

C 5 4 7 – 馮啟恩

馮啟恩先生 — 提意見人

75. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。由於規劃署的代表已在第一節的聆聽會簡介文件的內容，而第二節的出席者已於等候會議室聽過簡介的內容，因此無須在第二節再次作出相同的簡介。主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述他們意見書的內容。

76. 聶衍銘先生(R 12，也是 R 11 及 R 13 的代表)要求在陳述環節的尾段才作出口頭陳述，並表示已取得其他申述人及提意見人的同意。由於其他出席者沒有就這項安排提出反對，委員同意接納聶先生的要求。

R14/C7 – 世界自然基金會香港分會

77. 陳頌鳴先生借助投影片陳述下列要點：

二澳新村

- (a) 二澳分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)上的「農業」地帶主要位於二澳灣二澳新村的「鄉村範圍」內。屋宇屬「農業」地帶《注釋》第二欄的用途。如欲在「農業」地帶發展小型屋宇，可向城規會申請規劃許可，或會獲得批准。根據發展局在立法會上的回應，在二零零三至二零一二年間，「農業」地帶內小型屋宇申請獲得批准的比率為 62.5%，獲批比率頗高。該地帶內有活躍的耕作活動，而漁農自然護理署(下稱「漁護署」)確定該處有些農地具復耕潛力；
- (b) 「農業」地帶很可能被用作發展小型屋宇，導致可用於真正可持續耕種的耕地減少，並對附近易受影響的生境(例如二澳灣的天然河溪及海岸區／紅樹林)的生態及水質造成不良影響。當局應把該處劃為有更大限制的保育地帶，例如「農業(1)」地帶及「綠化地帶」；

天然河溪東面河岸區

- (c) 二澳以西的天然河溪東面河岸區亦位於「農業」地帶內。河溪內曾發現兩種具保育價值的淡水魚，即弓背青鱗及線細鯪。河溪與河口紅樹林、泥灘及海岸生境連接。根據生態研究員最近擬備的一份本地報告，二澳泥灘是兩種馬蹄蟹的育幼和繁殖場。整體而言，河溪、其河岸區及二澳灣均具有重要生態價值。在二零一二至二零一五年間拍得的航攝照片顯示，東面河岸區的天然狀況維持不變，應繼續保存；

[黎庭康先生此時返回席上。]

- (d) 把東面河岸區劃為「農業」地帶不足以保護該河岸區，該處的生態及水質仍會受「農業」地帶內的發展所影響。把東面河岸區劃為限制嚴格的地帶(例如「綠化地帶」或「綠化地帶 1」)較為恰當；

海岸植物

- (e) 「農業」地帶涵蓋海岸植物。海岸植物既可作為內陸農業活動及生態易受影響生境之間的生態及景觀緩衝區，又可防止海岸線受海浪侵蝕，有助穩定海岸線。發展海岸區將須砍伐樹木和清除植物。把有海岸植物的地方劃為「海岸保護區」，做法恰當。草圖上的「海岸保護區」應延伸至涵蓋二澳新村沿岸的所有海岸植物；

盧氏小樹蛙

- (f) 盧氏小樹蛙是香港的特有品種，只能在本港四個地方(包括大嶼山)找到。國際自然保護聯盟把盧氏小樹蛙列為全球瀕危物種。根據文件所載，二澳以東的一條河溪及草圖規劃區以南的農地附近曾發現盧氏小樹蛙。鑑於盧氏小樹蛙為全球重要物種，牠們在二澳的棲息地(尤其是位於「農業」地帶內河溪及林地毗鄰的地方)應劃為保育地帶(例如「綠化地帶 1」及「自然保育區」地帶)，予以保護；以及

R1 的生態旅舍建議

- (g) 他反對 R1 提出把二澳灣以東一幅用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以發展生態旅舍的建議，理由如下：
- (i) 該用地長滿植物，形成天然景觀(包括林地、淡水沼澤及海岸植物)，並且與附近的郊野公園相連。該建議與「綠化地帶」保存現有天然景觀的規劃意向不符，而且涉及大規模清除植物和砍伐樹木；以及

- (ii) R1 沒有提交任何有關污水處理的建議或影響評估報告。如其建議獲得批准，生態旅舍排出的污水將嚴重影響天然河溪(包括水澇漕、淡水沼澤及二澳泥灘)的生態及水質。

R15/C6 – 香港觀鳥會

78. 胡明川女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 該區在生態上與北大嶼及南大嶼兩個郊野公園緊密相連，而二澳的天然生境具重要的保育價值。正如草圖的《說明書》所述，二澳有具保育價值／全球重要的物種(例如盧氏小樹蛙及弓背青鱗)，而區內的林地及河溪為具重要保育價值的動植物提供了棲息地，值得保護。因此，香港觀鳥會反對任何會破壞該等棲息地的發展；

發展建議

- (b) 部分申述人提交有關發展二澳的建議，涉及增加二澳人口至大約 1 500 至 2 000 人或 4 000 人。這些建議與二澳目前的天然及鄉郊環境不協調，而且二澳本身亦無法容納這麼多人。此外，建議的發展亦會對該區及其四周環境帶來不可逆轉的生態破壞，令棲息地永久消失。香港觀鳥會強烈反對任何支持增加人口的規劃建議或基建發展；
- (c) 多名申述人亦建議興建車輛通道，連接大澳與二澳。香港觀鳥會反對建設新的通道，因為此舉會對北大嶼及南大嶼兩個郊野公園的生態造成不良影響，例如人為滋擾、棲息地損失／分割、污染，以及影響兩個郊野公園生態的完整性；
- (d) 有關 R1 提出把「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的建議，正如文件第 6.8 段所載，漁護署署長指出「綠化地帶」的大部分地方都是林地。建議發展的「生態旅舍」與四周環境不協調，因此香港觀鳥會不支持該建議；

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》第十章，為了切實執行自然保育的工作，政府在規劃土地用途時會採用多項原則，例如：把重要的景觀、生態及地質特徵和文物的所在地列作保育地帶；以及管制毗鄰土地用途，盡量減少對保育地帶來不良影響，並盡量提高這些地帶對自然保育的價值。各申述人提出的發展建議與該等保育原則不符；

劃設保育地帶

- (f) 香港觀鳥會同意該區的整體規劃意向(即保護該區的高保育及景觀價值)，但認為應在草圖上劃設保育地帶，以反映保育方面的規劃意向及原則；

[黃幸怡女士此時返回席上。]

- (g) 二澳的林地及沼澤應劃設為保育地帶，予以保護，而非劃為目前的「農業」地帶。這樣可以避免令人以為可以開墾該等具生態價值的地方作耕種用途；
- (h) 優質農地可能具重要的生態價值(特別是採用濕耕的做法時)，因此應予以保護。舉塋原為例子，該處有活躍耕作／濕耕活動，並錄得超過 300 種鳥類。考慮到農地易被用作發展小型屋宇，以及為給予農地及農民應有的尊重，草圖上的「農業」地帶應改劃為限制嚴格的農業／保育地帶，不准發展小型屋宇；以及
- (i) 請城規會備悉二澳的重要保育價值，並否決申述人提交的上述發展建議。城規會應把所有河溪及其河岸區、林地和沼澤劃為保育地帶，並把所有農地劃為限制嚴格的農業／保育地帶。在保育地帶及限制嚴格的農業地帶，不得發展小型屋宇，小型屋宇不應列為第一或第二欄用途。

R16 – 長春社

79. 吳希文先生借助投影片闡述以下要點：

- (a) 長春社向委員會提交的意見書已載述長春社的申述理由，他的口頭陳述會集中於草圖上的兩個「農業」地帶；
- (b) 適當的農業活動或可持續發展的農業，可以為環境及農業製造雙贏局面。不過，如缺乏恰當規劃，耕作活動可能對環境造成不良影響。鑑於二澳有各物種的棲息地，草圖上有些地方不適宜劃作「農業」地帶。長春社認為，應修訂／調整兩個分別涵蓋二澳村及二澳以西天然河溪東面河岸區的「農業」地帶；

二澳新村的「農業」地帶

- (c) 城市規劃委員會文件第 9978 號(初步考慮新圖則一《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B》)圖 5 顯示二澳的現有自然特徵，從中可見二澳新村的「農業」地帶有大片林地(林地區)及海岸植物。他根據一九六三、一九九五及二零零三年拍得的航攝照片提出以下意見：
 - (i) 六十年代至今，該林地區內／周圍形成了一片片林地(包括二澳新村以西的成齡樹林)。此外，二澳新村以東及以南的兩個地方主要是有人耕種的農地；以及
 - (ii) 該兩個地方再沒有人耕種後，通過自然更替，逐漸形成林地，該林地有擴大的跡象；
- (d) 事實上，二澳以西天然河溪西面先前是農地的一片林地也有相似的情況。不過，該林地在草圖上劃為「綠化地帶」。當局應以類似方法對待二澳新村「農業」地帶內的林地及海岸植物，把這些地方劃為限制嚴格的保育地帶(包括「綠化地帶」、「綠化

地帶 1」及「海岸保護區」地帶等)，以反映保存天然景觀的規劃意向；

[潘永祥博士此時返回席上。]

東面河岸區的「農業」地帶

- (e) 他展示先後於一九六三、二零一二及二零一五年拍得有關上述天然河溪東面河岸區(位於「農業」地帶內)的航攝照片，並提出以下意見：
- (i) 在一九六三年，上述天然河溪東面河岸區的農耕活動不多；
 - (ii) 二零一二年，東面河岸區沿岸有正在進行的土地平整／開挖工程，引起人們關注有關工程對河溪的影響。不過，在二零一五年，河岸區大部分地方均沒有農業活動，只有河岸區南端有些耕種活動。由此可見，土地平整／開挖工程與耕種作業無關，故此可以反駁對環保團體的批評。有批評指環保團體對於土地復耕所需進行的土地平整／開挖工程，過度擔憂；
 - (iii) 河岸區不適宜耕種。為反映保護天然景觀及河溪生態的規劃意向，應把「農業」地帶改劃為限制嚴格的保育地帶。把該處劃為保育地帶不會干擾任何現有及真正的務農作業，因為「農業」用途仍會屬於第一欄用途(即經常准許的用途)；以及
 - (iv) 城規會各委員應考慮長春社提出的理由。

R17 – 創建香港

C1264 – Paul Zimmerman

80. Paul Zimmerman 先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 上午的一節聆聽會花了很多時間討論有關耕種的問題，但沒有農夫出席該節聆聽會；
- (b) 出席上午的一節聆聽會的一羣發展商(R1)對二澳的草圖感到失望，因為他們在後期購入二澳的土地，以及沒有查明實際上可以在土地上進行什麼發展；

破壞環境

- (c) 與位於保育地帶內的用地比較，人們普遍認為位於「農業」地帶內的用地，日後較易取得許可，可以發展房屋。政府於二零一零年宣布就大浪西灣採取的跟進行動後，土地擁有人迅速在二澳展開農業活動，以期確立農業用途，希望有關地方會劃為「農業」地帶。相關的清除植物／樹木及河溪改道工程對環境造成破壞。二零一二年，他們以復耕為藉口，破壞二澳大部分的土地；
- (d) 「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」屬「農業」地帶的第二欄用途。因小型屋宇發展計劃可能會取得規劃許可，這鼓勵了土地擁有人破壞該片具有環境／生態價值的土地。土地擁有人已與發展商訂立協議，為日後發展該塊土地鋪路。二澳根本沒有真正的耕種活動，而所謂耕種只是土地擁有人作出的微不足道投資。事實上，於二零一二年被平整或開挖的大部分地方，均沒有農業用途或復耕活動；
- (e) 在二零零三至二零一二年間，「農業」地帶及「綠化地帶」的小型屋宇申請獲得批准的比率頗高，分別為 62.6% 及 56.9%。因此，當局應把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途及「屋宇(翻建新界豁免管制屋宇除外)」用途分別從「農業」地帶及「綠化地帶」的第二欄中刪除，或以「農業(2)」地帶

及「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶取代「農業」地帶及「綠化地帶」；

為二澳訂定清晰的規劃方向

- (f) 二澳如欠缺清晰的規劃方向，將導致區內的發展遞增，最終會對政府構成壓力，迫使政府要提供足夠基礎設施，以應付人口增長產生的需要。為對有關各方公平，以及避免對二澳造成破壞，城規會必須清楚表明二澳該如何發展。如要發展二澳，基礎設施(包括車輛通道及重建碼頭)將不可缺少。如不會發展二澳，則二澳應成為郊野公園的一部分，並把該區的土地劃為保育地帶。更重要的是，草圖必須清楚訂明區內不得發展小型屋宇；

郊野公園

- (g) 二澳位於南大嶼郊野公園的深處，屬於郊野公園「不包括土地」的主要部分，具有重要的風景、生態、景觀及康樂價值。然而，土地擁有人和村民在公共小徑兩旁豎立告示牌，不准公眾人士進入二澳；

發展建議

- (h) 他反對申述人提交的各项建議，包括把整個二澳新村的「鄉村範圍」劃為「鄉村式發展」地帶，發展生態旅舍，以及興建碼頭和通道的建議；
- (i) 他質疑部分申述人提交的資料是否可靠和準確：
- (i) R4(村代表)是 R7(二澳農作社有限公司)的擁有人之一。然而，R4 與 R7 就二澳的規劃向城規會提交不同及互相矛盾的意見。R4 認為應把整個二澳新村的「鄉村範圍」劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇的需求。另一方面，R7 則認為應把私人農地劃為「農業」地帶。兩者的建議互相矛盾。此

外，東面河岸區的部分土地由劉皇發先生所擁有，建議並不涉及這塊由他擁有的土地；

- (ii) R4 聲稱未來十年的小型屋宇需求為 145 幢，而二澳村復村後的永久居民數目為 1 560 人。R4 似乎誇大了有關數字；以及
 - (iii) R1 反對把二澳灣以東的用地劃為「綠化地帶」，但其後又以提意見人的身分，建議把同一幅用地劃為「農業」地帶；以及
- (j) 委員會應留意，發展商與土地擁有人已有策略地籌劃在二澳發展度假酒店的計劃。據他所知，二零一一年，八名原居民與一家不知名的公司簽訂一份為期 30 年的租契協議，打算發展旅遊中心，包括度假酒店、房屋及水上活動／康樂中心。租契協議涉及一塊面積廣闊的用地，當中包括二澳的農業地段。根據這項安排，該塊用地會臨時用作耕種，避免當局把用地劃為保育地帶，他們亦會要求興建碼頭和通道。他們已展開落實度假酒店建議的有關工作／程序，包括聘請農業顧問進行耕種活動，以及於二零一三年成立二澳農作社有限公司(R7)。結果，他們成功令當局把有關用地劃為「農業」地帶。

C10 – Mary Mulvhill

81. Mary Mulvhill 女士陳述下列要點：

- (a) 在上午的一節聆聽會中，R7(二澳農作社有限公司)的代表沒有完全回答有關他們的投資者的身分問題，令人感到失望；
- (b) 對於 R7 建議推動二澳的農業發展，她質疑 R7 是否出於真誠，而建議又是否切實可行。她對此有懷疑是因為元朗有大量荒廢農地，而二澳的地勢陡峭，並且欠缺通往市場的通道，故土地不適宜用於商業農業或精耕農業。在二澳進行的農業活動應具

可持續發展性質。二澳位置偏遠，經由香港國際機場輸入農產品，會較由二澳運送出來更有效率；

- (c) 她以市區居民及納稅人身分，對部分申述人提交的各项建議提出下列意見：

建議乏善足陳

- (i) 各項發展建議似乎旨在說服政府撥款在二澳提供新的基建設施。有了基礎設施，他們便可以在該區發展住宅。他們會申請發展小型屋宇，實質是進行住宅發展；
- (ii) 用以支持擴大「鄉村式發展」地帶建議(R4)的十年小型屋宇需求數字(145幢)不符實際情況。村民的身分和他們現居何處均不詳。建議甚至指在二澳村復村及復耕後，該區居住人口約為1560人，每月流動人口約為2000人，路過人口約為600人；
- (iii) 即使發展擬議生態旅舍(R1)，而該項發展會產生就業機會，但由於二澳遠離香港／九龍，交通不便，人們不會願意到二澳工作；

公帑用不得其所

- (iv) 近年有不少人投訴政府動用龐大公帑，於偏遠地區進行不當的工程項目。納稅人對該等項目的審批持審慎態度，任何欠缺經濟效益的基建項目，在尋求立法會批准撥款時將會遇到困難；
- (v) 二澳沒有供水、排水和排污設施，亦沒有通道。二澳現有的碼頭不合規格。部分申述人沒有就提供該等服務對財政方面的影響提交預算。她質疑這是否善用公帑，以及申述人有沒有任何理據支持費用高昂，且會破壞環境的各项發展建議；

- (vi) 動用龐大公帑興建只會令少數居民受惠，以及配合發展商的商業計劃的基建，實在無法令人接受；
- (vii) 申述人沒有指明擬議發展所用的食水將從何而來。即使政府決定為該區供水，也要多年後才可成事；
- (viii) 即使未來數年大嶼山的駕駛許可證數目會逐漸增加而令交通量相應增加，但政府也沒有理由動用龐大開支在地勢陡峭的地區興建道路；
- (ix) 基於水淺的問題，擴建碼頭費用高昂。二澳一旦有齊全的碼頭設施，便會有人到該區進行非法及色情活動。南大嶼山長久以來是販運人口及商品的黑點。屆時，警方須加派警員巡邏這偏遠地區，這會加重警方的負擔，當局須考慮這一點；
- (x) 二澳容易發生水浸。因此，當局亦須採取防洪措施，而所需開支將由納稅人承擔；

對環境造成不良影響

- (xi) 基建設施需要一段長時間才建成。如在設施建成前，已發展設有 70 間客房的生態旅舍和水療設施，泥土及食水必會受到污染。水療設施與基本住宿設施並不協調配合。R1 設法令人相信，如批准發展生態旅舍，該發展所帶來的影響將會輕微；以及
- (xii) 發展生態旅舍及擴大鄉村範圍的累積影響與該區的整體規劃意向不符。有關意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，以及繼續維持該區作為毗鄰郊野公園的緩衝區的作用。

C5 – 守護大嶼山聯盟

C885 – 羅淑玲

82. 謝世傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然政府已公布檢討大嶼山整體規劃的計劃，但仍未就如何保育大嶼山的珍貴海岸和郊野地區作出全面規劃；
- (b) 二澳區具高生態和歷史價值。他促請委員審慎評估草圖，以確保能充分保護二澳的珍貴生態和歷史資產；
- (c) 二澳的歷史可追溯至宋代，對考古甚為重要。大嶼山約有 50 個考古遺址，包括二澳及二澳至分流古石徑這兩個遺址；
- (d) 他展示於二零一一及一三年拍得的航攝照片及有關的實地照片。從照片所見，二澳有大片植被區於二零一二年年底／一三年年初的數個月內，被人以復耕為名而清除，對該區的環境造成不能逆轉的嚴重破壞。這次清除植被亦可能波及附近的南大嶼郊野公園。根據傳媒報道，受影響地區的面積約為維多利亞公園面積的三倍，而負責清除植被的一方與大嶼山發展諮詢委員會委員林筱魯先生有關，而林先生亦是古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)主席。政府於一九八三年進行的內部評估已證實二澳具考古重要性，區內發現有古代陶器和錢幣等物件。傳媒報道亦提到，根據城規會於二零一二年十一月進行的閉門會議，如有任何涉及二澳和二澳至分流古石徑這兩個具考古研究價值地點的發展或重建建議，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。當局亦有法例規定，如有關工程無法避免會影響上述的具考古研究價值的地點，有關的考古學家須取得牌照，以便進行文物影響評估。因此，進行上述的清除植被前沒有進行文物影響評估，而且林筱魯先生

身為古諮會主席，竟然對該區的考古地位一無所知，實在匪夷所思。有關的規定已遭公然違反；

- (e) 該區的清除植被／復耕與安石集團有關。該公司屬林筱魯先生名下，並持有二澳農作社的股份。除農業外，該公司亦在內地經營房地產／物業生意。林先生本人亦有超過 20 家公司，從事各類不同業務。在二澳進行復耕，可能是以所謂「先破壞，後建設」的方式，為日後在該區的發展鋪路。二澳農作社有限公司曾辯稱，須在二澳闢設基礎設施(包括道路)，以便進行復耕。該論點站不住腳，因為慣常做法是先評估有關的復耕項目是否可行，然後才清除植被。二澳農作社有限公司要求闢設基礎設施的理據並不充分。城規會應留意有關的復耕建議的真正意圖；
- (f) 林先生身為大嶼山發展諮詢委員會轄下規劃及保育小組的主席，亦一直促請當局在大嶼山推行各項道路計劃，包括建議興建連接東涌、大澳和二澳至分流的沿海公路，預算總建造費為 47 億港元，而大澳與二澳至分流之間的路段將建成一條隧道；
- (g) 水滂漕有一集水區，位於 R1 建議的生態旅舍選址之上，該集水區與水塘連接，為大澳提供食水。集水區嚴禁游泳，違者會被判罰。不過，該處不時有人游泳，令人對衛生和健康方面的問題產生關注。倘批准興建附設耕種／旅遊相關活動的擬議生態旅舍，集水區和周邊地區將受到嚴重的人為干擾，環境會被嚴重破壞。因此，守護大嶼山聯盟反對擬議的生態旅舍；以及
- (h) 有關批准小型屋宇的申請，填土或平整土地向來都涉及農地。城規會應考慮對農地施加嚴格的土地用途規劃，令人無法提出小型屋宇的申請。

C547 – 馮啟恩

83. 馮啟恩先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不會重複其他申述人／提意見人已提及有關二澳的歷史及生態的論點；
- (b) 協同效應是為二澳進行規劃時的相關考慮因素。當某地區有新遷入的人口，便會出現公用設施和醫療設施的需求。批准在二澳興建生態旅舍或進行涉及約 140 間小型屋宇的鄉村發展，最終可能導致當局須於該區興建一條公路。如為協助鄉村擴展而在二澳興建基建設施，此舉將為香港餘下的 100 條鄉村樹立不良先例。因此，他不贊成有關生態旅舍及鄉村擴展的建議；
- (c) 他曾任職教師，亦曾擔任園藝方面和環保機構的工作。他曾代表政府在大嶼山參與植樹活動，並於二零零三年到二澳遠足，而最近一次到訪二澳是二零一六年六月。根據其個人觀察及當地村民所述，潮漲時村民會利用駁船把與農業相關的機械及用具運送至二澳。因此，令人質疑是否須要闢建碼頭或新路，以配合二澳的農耕所需；
- (d) 根據二零一四年公布的一些資料，約有 50 人居於二澳，但他親身到訪該區後卻發現情況並不如是。區內看似無人居住，而在二澳村活化後可能會有 1 560 名居民的機會很微。委員應仔細考慮是否真正須要興建部分申述人所建議的設施；
- (e) 與位於郊野公園內的地區比較，「綠化地帶」內的植物只能獲得較低等級的保護。在郊野公園內砍樹會被處大額罰款，但在「綠化地帶」內砍樹卻並不然。他曾向某政府部門建議，應把不涉及私人土地的「綠化地帶」指定為郊野公園的一部分。二澳的土地清理工作涉及砍伐或燒毀樹木，甚至在一段時間內令人無法找到鳳凰徑第八段；

- (f) 他反對劃設草圖上涵蓋林地的「農業」地帶，因該地帶遠離區內鄉村，村民很難在該處耕作。有關的林地植有會結果的樹，亦有其他珍貴品種的植物，應列為毗鄰郊野公園的一部分，並可作為郊野公園的緩衝區。委員在考慮進一步修訂草圖時，應考慮可否把「農業」地帶範圍縮小，以及在草圖上的那片劃為「農業」地帶的土地上耕作是否可行。劃設「綠化地帶」可以是另一選擇，因為農業用途屬該地帶內經常准許的用途，所以此用途不會受影響；
- (g) 他支持草圖上劃設的「海岸保護區」地帶，因為該地帶內有很多紅樹林；以及
- (h) 他請委員慎重考慮其提出的各項理由，並否決任何會破壞二澳環境的建議，包括擬議的生態旅舍、鄉村擴展及大規模復耕。

R 1 1 – 嘉道理農場暨植物園

R 1 2 – 聶衍銘

R 1 3 – 趙善德

84. 聶衍銘先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他與葉子林先生一同出席會議，葉先生在嘉道理農場暨植物園農業部任職高級農業主任已 13 年。葉先生出身於務農世家，本身亦是農夫，具備農業專業知識，曾在法庭上擔任專家證人。委員如有任何與農業相關的問題，歡迎向葉先生提出；
- (b) 二澳位於香港西南端的僻遠地區，交通極不方便。雖然地點偏遠，但是二澳谷地的植被曾在二零一三年一月被人大規模清除。二零一二年十月拍攝的照片顯示，二澳谷地植被茂密，谷地的底部為濕地。不過，其後有人發現，二澳海岸地區有植被被人清除，且有挖土機出沒。一名行山人士在二零一三年拍攝的照片顯示，清除植被的範圍已進一步擴大，

從海岸區向內陸地區延伸約一公里，甚至越過草圖所涉範圍，侵入南大嶼郊野公園；

- (c) 清除植被事件引起主要媒體關注，並作出報導。清除植被事件令該區受到嚴重破壞，很多動植物品種遭殺害或摧毀；

二澳新村的「農業」地帶

- (d) 二零一六年六月拍攝的照片顯示，建議在二澳新村劃設的「農業」地帶內，只有小部分地方有農耕活動。在該「農業」地帶內，還有一些林地，這些林地自一九六三年起已存在，並與南大嶼郊野公園的林地相連。把這些林地劃為「農業」地帶，做法是否合理令人質疑。規劃署就反對林地劃為「農業」地帶的意見作出的回應並不合乎邏輯。規劃署認為，二澳新村東面的林地附近有活躍的農耕活動，而該區屬私人土地，且具備復耕潛力。至於二澳新村西面的林地，則屬於有活躍農耕活動的延綿平地的一部分。因此，把該兩片林地劃為「農業」地帶實屬恰當。他認為，如果上述邏輯成立，則白沙澳及荔枝窩的林地情況相似，也應劃為「農業」地帶。規劃署在這宗個案中把林地劃為「農業」地帶，有別於該署過往的做法；因為在其他郊野公園「不包括土地」上的林地，最低限度也會被劃為「綠化地帶」；

- (e) 把林地劃為「農業」地帶，會鼓勵相關人士清除林地，是不可取的做法。根據政府的數字，在二零零三至二零一二年期間，「農業」地帶的小型屋宇申請獲批准的比率約為 63%。委員須考慮，二澳新村的「農業」地帶日後會否實質上變為「鄉村式發展」地帶；

東面河岸區的「農業」地帶

- (f) 二澳以西的天然河溪的東面河岸區亦劃為「農業」地帶。在進行實地視察時，他發現該處有一部大型

挖土機，與建築地盤常見的挖土機相似。東面河岸區的北部，即「海岸保護區」地帶以南，有一片鹹淡水濕地，因為二澳灣的海水會倒灌流入該濕地。蘆葦圃主要生長在河岸較南部分，而由於谷地底部屬低窪地區，因此南部大致上屬季節性鹹淡水濕地。該河溪亦有兩種獲漁護署確認具保育價值的淡水魚，即弓背青鱗和線細鯪。只有河岸南端有一些農耕活動。

- (g) 二澳是與鎖羅盆相似的郊野公園「不包括土地」，而「不包括土地」內河岸區的生境一般會劃為保育地帶(例如谷埔、鎖羅盆、三楹村、榕樹凹、鳳坑、赤徑、土瓜坪、北丫及海下)。該些「不包括土地」內的河溪，有些甚至沒有任何具重要保育價值的物種；
- (h) 規劃署認為東面河岸區的北部具復耕潛力，而南部則有活躍的農耕活動。根據一九四五年的航攝照片，東面河岸區的南部有農耕活動的痕跡，但北部卻沒有。在一九五六、一九六三、一九七二、一九七三、一九七六、一九七八、一九八二、一九八四、一九九一及二零零一年拍攝的航攝照片顯示，東面河岸區或毗連地區的其他地方在不同時間也有一些農耕活動，然而，北部地方卻一直沒有明顯的農耕活動痕跡。北部地方沒有因自然更替而被林地覆蓋，原因是該處為鹹淡水濕地。北部的農業價值亦不高，因為該處屬濕地，不適合旱耕，但又受到海潮影響，也不適合濕耕；
- (i) 鑑於河岸區沒有活躍的農耕活動，且有濕地和蘆葦圃等重要生境和具重要保育價值的物種，把河岸區劃為「農業」地帶的理據並不充分。反之，該區應劃為保育地帶；

水滂漕

- (j) 水滂漕風景優美，是一個集水區，為大澳提供食水。由於受到人類干擾，水滂漕出現了惹人關注的

衛生及健康問題。水務署曾經檢控在集水區游泳的違法人士。土地用途規劃理應成為第一道防線。如果土地用途地帶規劃不恰當，其他政府部門便須採取補救行動；

- (k) 他在聆聽會上聽到一些意見，指溪水不合衛生，不適宜飲用。他回應表示，大澳居民均飲用溪水，而嘉道理農場暨植物園也以溪水作飲用水及清洗農作物；以及
- (l) 總括而言，雖然二澳早前曾被人大規模清除植被，但目前仍然有一些值得保育的重要生境，包括在二澳新村的林地。該兩個「農業」地帶應劃為保育地帶，而當局亦應貫徹一向的做法，以過往處理其他「不包括土地」的方法來處理二澳的個案。當局也應劃定恰當的土地用途地帶，以保護水滂漕。聶先生希望委員在審議草圖時，能夠著力保護二澳。

85. 申述人／提意見人或他們的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

東面河岸區的「農業」地帶

86. 一名委員詢問 R12 及 R11/R13 的代表聶衍銘先生可否作出解釋，東面河岸區北部因二澳灣海潮倒灌形成鹹淡水濕地，在該濕地生長的植物與在河岸區南部生長的植物在類別上有何分別。聶先生根據他在陳述時使用的投影片作出回應，並表示他雖然不是植物專家，不過據他所知，河岸區北部的鹹淡水濕地就像一個沼澤，在該處生長的植物主要是適合在濱海地區生長的黃槿，還有一些蘆葦。由於流入河岸區南部濕地的海水較少，因此該區有樹木和蘆葦生長。他補充說，整體而言，北部屬永久性濕地，農業價值相當低。R11/R12 及 R13 的代表葉子林先生補充說，北部被認定為農業價值低，是因為該處是一片濕地，在濕地上種植旱田作物要面對很多困難甚至乎不可行，加上該片濕地受到海潮倒灌影響，也不適合作為水稻田，進行濕耕。另一名委員詢問，東面河岸區屬低窪地帶，在大雨後會否出現水浸情況。聶先生回應說，鑑於東面河岸區在谷地底部，大雨後有積水是自然的事。

87. 一名委員希望了解有甚麼證據可確定一個地區有真正的農耕活動，可以藉此衡量該地區應否劃為或保留為「農業」地帶。他詢問葉先生可否就此提供意見。葉先生回應說，航攝照片的影像可以顯示農田作業的類別，例如照片可顯示出水田上一排排的農作物和相關的基礎設施。他補充說，如果一個地區在上世紀四十至七十年代期間持續有農耕活動，便可認定該區屬良好農地，並應劃為「農業」地帶。正如早前解釋，由於沒有跡象顯示河岸區北部過往曾有明顯或穩定的農耕活動，因此該區被視為農耕潛力低，把該區劃為「農業」地帶是否恰當，存在疑問。

[邱浩波先生於此時離席。]

88. 另一名委員指出，一九六三年的航攝照片顯示，河岸區北部也有一些農田，他詢問申述人可否就該處的農耕作業提供進一步的資料。葉先生根據一九六三年的航攝照片作出回應，指出常耕稻田大部分位於河岸區南面沿岸、接近淡水水源的地方。另一方面，河岸區北部卻受到一些限制，包括下游淡水水流較少及土質不同等。雖然航攝照片沒有清晰顯示北部有農田及在該處種植的農作物類別，不過，假如該處確有農耕活動，估計所種植的可能是價值低的農作物。

89. 副主席詢問漁護署對東面河岸區有甚麼意見。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，在擬備草圖時及收到申述／意見後均曾徵詢漁護署的意見。漁護署指東面河岸區主要為休耕農地。鑑於河岸區南部有活躍的農耕活動而北部則具備良好的復耕潛力，漁護署認為，從農業發展角度而言，把該區劃為「農業」地帶，能夠恰當地反映規劃意向。主席詢問譚女士是否可以在圖則上指出休耕農地的位置。譚女士借助投影片，在一幅圖則上指出河岸區北部那些休耕農地所在位置。一名委員詢問是否有證據顯示位於北部的休耕農地過往曾經是耕地。譚女士回應說，由於有關土地是根據租契持有的農地，因此過往有可能曾進行農耕活動。譚女士在回應委員詢問時補充說，有關租契是集體政府租契，而農業用途已在地段資料內註明。

90. 另一名委員詢問香港觀鳥會的代表是否可以提供有關東面河岸區生態的資料。R15／C6 的代表胡明川女士回應說，雖然該會沒有在東面河岸區進行全面的雀鳥調查，不過，鑑於該

區有濕地生境及蘆葦圃，該會認為該區具備高的生態價值。由於雀鳥的品種會因應區內生境而有所不同，因此，生境有所改變，在該區出沒的雀鳥的品種也會不同。有關雀鳥品種的現有數據並不足以反映該區的生態價值。聶先生補充說，根據《環境影響評估程序的技術備忘錄》，蘆葦圃及濕地在香港相當稀有，故具有重要的生態價值。

二澳新村的「農業」地帶

91. 一名委員表示，根據文件，在一九八一年有六宗小型屋宇申請獲得批准，但是該些小型屋宇至今尚未動工興建。該名委員詢問，小型屋宇的發展是否設有時限，而該些小型屋宇又在甚麼地方。譚女士回應說，地政總署是在一九八一年批准該些申請，遠較二澳的草圖刊憲的日期為早。她根據投影片，指出該六幢小型屋宇均在二澳新村的「鄉村範圍」內，或可隨時動工興建。

92. 一名委員指出，一九六三年的航攝照片顯示，二澳新村的林地與東面的稻田毗鄰而立，他詢問何以林地所在土地沒有農耕活動。聶先生回應說，該林地可能是風水林，因為林地就在村落旁邊。村民在鄉村附近種植林地以保護鄉村，是相當普遍的習俗。譚女士向委員提供補充資料，指出二澳新村附近的林地大致上在政府土地上，而周圍的則是私人土地。由於林地在政府土地上，村民可能因此而沒有把農耕活動擴展至林地範圍。另一名委員詢問，林地過往是否曾經作農耕用途，以及把林地納入「農業」地帶的理據。譚女士回應說，她沒有林地歷史的資料。至於理據方面，由於漁護署的意見認為二澳新村西面林地附近有活躍的農耕活動，而部分農地亦具備良好復耕潛力，加上有關土地大部分屬私人土地，因此規劃署認為把二澳新村附近地區劃為「農業」地帶實屬恰當，當中包括該片林地，因為林地屬於有活躍農耕活動的延綿平地的一部分。

其他事項

93. 關於二零一三年清除植被的範圍據稱侵入南大嶼郊野公園一事，一名委員詢問聶先生是否有進一步的資料。聶先生回應說，清除植被的範圍越過草圖涵蓋範圍，侵入南大嶼郊野公園。至於所涉的確實範圍，則須進行實地勘測方能確定。主席

表示，投影片展示的一些照片顯示清除植被的範圍侵入南大嶼郊野公園，他詢問該些照片是在甚麼日期拍攝。聶先生回應說，照片是在二零一三年年初拍攝的。

94. 一名委員詢問聶先生和及西貢及離島規劃專員，可否幫忙找出 R7(二澳農作社有限公司)所涉稻田現時的位置。聶先生根據二零一五年的航攝照片，指出稻田大部分都在草圖涵蓋範圍以外，位於東面河岸區的南面。譚女士根據投影片所展示的文件圖 H-5，指出 R7 所涉農田，部分在草圖涵蓋範圍以內，部分則在涵蓋範圍以外。在草圖涵蓋範圍以外的部分，是在南大嶼郊野公園範圍內。

95. 該名委員詢問葉先生，如果不清除有關土地上的植被，可以如何進行耕作。葉先生回應說，假如二澳的整體規劃意向是要保存天然景觀，則應採用非密集和非破壞性的耕種方式，例如無須大規模砍伐樹木及清除植被的水耕方式。一名委員詢問，挖土機是否耕作的常用工具。葉先生表示，挖土機類別眾多，且須配合作業的規模使用。一般而言，只有面積非常大的農田才會使用大型挖土機，而二澳並非這樣的農田。

96. 由於申述人／提意見人或他們的代表陳述完畢，而委員亦無其他問題要提出，主席表示第二節的聆聽會程序已完成。城規會會在申述人／提意見人或他們的代表離席後商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝他們及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

97. 由於提意見人(C5/C885)的代表在陳述時多次提及林筱魯先生，黃偉綸先生、黃仕進教授、張孝威先生、符展成先生、劉興達先生、簡兆麟先生、馮英偉先生、黎庭康先生、廖凌康先生、黃幸怡女士、凌嘉勤先生及秘書因認識林筱魯先生而就此議項申報利益。鑑於上述委員及秘書從未就此審議事項與林先生進行討論，委員同意他們可以留在會議席上。

98. 由於是次聆聽會分為兩節進行，而出席第一節聆聽會的二澳村民，與出席第二節聆聽會的環保團體及其他人士的意見大致上不相同，因此，委員同意僅出席下午第二節聆聽會的潘永祥博士、楊偉誠先生、李國祥醫生及林潤棠先生，以及未有出席上午第一節全節聆聽會的余烽立先生可留在會議席上，但不應參與討論。

表示支持的申述

99. 委員備悉詳載於文件第 2.6 至 2.9 段表示支持的申述意見。

反對把一塊用地劃為「綠化地帶」並建議將之改劃作發展生態旅舍之用(R1)

100. 一名委員留意到 R1 的申述人並不打算把用地作農業用途，而是打算發展生態旅舍。該名委員認為該項建議不應獲得支持，因為缺乏足夠的資料證明擬議的生態旅舍發展項目是最適合該區的用途，並符合區內村民的長遠利益。此外，申述人並未提交影響評估報告，證明擬議的生態旅舍對環境及生態造成的影響屬可以接受。

「鄉村式發展」地帶(R4 至 R6、R8 及 R19)

101. 鑑於在一九八一年獲得批准的六幢小型屋宇至今尚未發展，一名委員對二澳在小型屋宇發展方面的需求存疑。

102. 一名委員雖然不同意擴大「鄉村式發展」地帶至涵蓋全部「鄉村範圍」，卻希望知道該村歷史上的界線是如何劃定的。雖然該區有六幢小型屋宇已獲批准興建，不過，二澳缺乏基礎設施，或會窒礙區內小型屋宇的發展。

103. 規劃署署長凌嘉勤先生回應說，地政總署是根據小型屋宇政策劃定「鄉村範圍」的界線。劃定「鄉村範圍」界線時，會把該村當時最外圍一間村屋起計 300 呎以內的土地列入鄉村範圍內，而不會考慮該區地形或其他規劃考慮因素。上述做法或會把一些不適合發展小型屋宇的土地也列入鄉村範圍內。在「鄉村範圍」內的小型屋宇申請由地政總署考慮。不過，在劃

定草圖上「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮多項因素，例如用地特點、區內地形、現有的鄉村羣、「鄉村範圍」的界線及已批准的小型屋宇申請等，而且一般也會避免把植被茂密的土地及常耕農地納入界線內。因此，「鄉村式發展」地帶的界線不一定與「鄉村範圍」的界線相同。按照現行政策，在「鄉村範圍」以外但在「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請，也會獲地政總署考慮。二澳村雖然歷史悠久，但是其細小的規模或會維持下去。當局劃設該區的「鄉村式發展」地帶時，已顧及現有的鄉村羣和已批准的小型屋宇申請，同時也考慮到二澳沒有尚未處理的小型屋宇申請，以及該區缺乏基礎設施的實況。在現階段並無有力理據支持擴大「鄉村式發展」地帶。此外，如欲在「鄉村式發展」地帶以外發展小型屋宇，可透過規劃申請的機制處理。

104. 兩名委員對該六幢獲准興建的小型屋宇所獲許可是否永久有效表示關注。秘書回應說，在一般情況下，根據《城市規劃條例》批給的小型屋宇申請規劃許可有效期為四年。文件第15頁所述在二澳的六幢小型屋宇是在一九八一年獲許可興建的，當時當局尚未為該區擬備任何法定圖則，許可是指地政總署批准興建該些小型屋宇。

105. 地政總署副署長(一般事務)林潤棠先生解釋，純粹根據一般政策，獲批准興建的小型屋宇一般有三年的建築規約期。承批人可申請延長建築規約期，惟須繳付行政費用。關於該六幢於一九八一年獲得批准的小型屋宇，他即時沒有資料可知悉批給的許可是否有建築規約期的限制。

106. 一名委員表示，在評估應否擴大「鄉村式發展」地帶時，應考慮多項規劃考慮因素，例如現時及未來的小型屋宇需求，以及「鄉村式發展」地帶與周邊地區是否互相協調等。鑑於二澳村沒有尚未處理的小型屋宇申請，該村的小型屋宇需求有限。現階段並無需要擴大「鄉村式發展」地帶，以應付未來的需求。該名委員亦認為原居村民的權益沒有遭到剝奪，因為根據現行機制，村民可向城規會申請在「綠化地帶」及「農業」地帶發展小型屋宇。

107. 另一名委員表示，雖然村代表預期在獲得提供基礎設施的情況下會有更多村民搬回二澳居住，不過，另一方面，如果

短期內沒有這些設施，二澳村民便不大可能回流該區。該名委員認為目前的「鄉村式發展」地帶應該足以應付小型屋宇方面的需求。

108. 一名委員表示理解區內村民對他們歷史悠久的鄉村有很濃厚的感情，以及他們認為土地權益應當獲得尊重的意見。該名委員跟區內村民一樣，擔心在缺乏一些基本的基礎設施(例如碼頭、車輛通道及食水供應等)的情況下，很難活化鄉村並鼓勵村民回流。雖然該名委員對於「鄉村式發展」地帶應否擴大沒有具體意見，但認為當局應尊重原居村民的權益，以及聽取他們的意見。該委員亦對如何能夠透過土地用途規劃協助村民復村表示關注。

109. 主席表示，雖然擬備的法定圖則可以列明一個地區的土地用途，不過，法定圖則並非爭取具體基礎設施的適當工具。正如規劃署先前所解釋，已徵詢意見的相關部門均表示在現階段未有計劃提供各類基礎設施。儘管如此，倘委員認為有必要，城規會或可考慮把申述人／提意見人的意見轉交相關部門考慮。在草圖上劃設不同的土地用途地帶，是要反映現有的用途，並為未來的發展作出指引。就有關草圖，把有活躍農耕活動或具備良好復耕潛力的地區劃為「農業」地帶是恰當的。村民仍然可以向城規會申請在「農業」地帶發展小型屋宇，而城規會會按個別情況考慮每宗申請。

110. 副主席表示，以循序漸進方式在草圖上劃設「鄉村式發展」地帶，與過往數年制訂其他鄉郊地區的分區計劃大綱圖時採取的方法是一致的。城規會大體上的立場是，沒有需要以一次過的方式劃設「鄉村式發展」地帶，來滿足未來十年全部的小型屋宇需求，因為規劃機制容許村民透過提交規劃申請，在其他用途地帶發展小型屋宇。規劃是持續進行的工作，而「鄉村式發展」地帶的界線日後亦可能因應環境改變而須作出檢討。他認為現時建議的「鄉村式發展」地帶的範圍，應足以應付二澳村現時在小型屋宇方面的需求。

111. 一名委員表示，應以平衡的方式為二澳劃設「鄉村式發展」地帶，一方面顧及區內村民對小型屋宇的需求，另一方面亦要考慮該區重要的保育價值。由於現時對小型屋宇發展的需

求有限，故此並無需要在現階段擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。

112. 另一名委員表示，在劃定「鄉村式發展」地帶界線方面，很難作出硬性的規定。根據過往為鄉郊地區及郊野公園「不包括土地」制訂各類新圖則的經驗，城規會認為循序漸進方式已審慎平衡了區內村民及環保團體不同的意見，是恰當的做法。倘「鄉村式發展」地帶未能滿足小型屋宇的需求，原居村民可申請在「鄉村式發展」地帶以外的地區發展小型屋宇，而城規會會按個別情況考慮每宗申請。

113. 委員普遍認為，並無有力理據支持修訂草圖上「鄉村式發展」地帶的界線。

「海岸保護區」地帶及在「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內的私人土地(R4 至 R7)

114. 一名委員認為劃設的「海岸保護區」地帶恰當，已涵蓋現時長有海岸植物的天然海岸區。土地業權不是劃設「海岸保護區」地帶的重要考慮因素。

115. 委員同意劃設的「海岸保護區」地帶恰當，亦無需要如部分申述人所建議，把私人土地從「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶剔除。

缺乏運輸和基礎設施(R4 至 R10)

116. 一名委員表示，現時的草圖已具備足夠彈性，容許日後增加基礎設施，因此或無必要在圖上顯示該等設施。

117. 主席在回應一名委員的詢問時備悉，該區東北部現時有一個距離鄉村甚遠的渡頭。區內村民建議在漁苗埔興建的碼頭較接近鄉村。不過，運輸署表示，鑑於交通需求低，該署並無計劃在二澳興建碼頭。凌嘉勤先生補充說，現時有一條已鋪路面的區內路徑，從二澳村通往現有的渡頭，方便區內村民前往渡頭乘船。至於建議在漁苗埔興建碼頭，相關部門已指出，該處非常淺水，而連接碼頭和鄉村的車輛通道會越過有植被的地區，必須審慎評估可能造成的影響。

「農業」地帶及「綠化地帶」(R8、R11至R17及R19)

118. 一名委員留意到環保團體主要關注的是要避免讓小型屋宇發展侵入「農業」地帶。該名委員認為在二澳河東面河岸區的「農業」地帶內發展小型屋宇的可能性不高，因為該區在二澳村的「鄉村範圍」以外。至於在「鄉村範圍」內接近二澳新村的「農業」地帶，在該處發展小型屋宇或可為農業活動提供必需的人手，亦能夠更靈活地活化鄉村。有鑑於此，該名委員認為並無需要修訂有關「農業」地帶及「綠化地帶」的《註釋》，禁止發展新的小型屋宇。另一名委員表示同意。

在「農業」地帶內的河溪河岸區及有林地和海岸植物的地方
(R11至R17)

119. 關於把河溪以東土地(東面河岸區)劃為「農業」地帶，該名委員表示，雖然二澳農作社在該「農業」地帶南部積極耕種，但是沒有足夠的資料證明有濕地的北部地方也適合作農業用途。委員或可考慮把東面河岸區的北部從「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映該處現有的生境。

120. 另一名委員也認為，考慮到多項因素，包括河溪沿低窪谷地流入二澳灣的地勢特點、周圍地區的地形、東面河岸區尤其是接近海口的地方不適宜進行農業活動，以及缺乏基礎設施令致復耕潛力不高等因素，把「農業」地帶部分土地改劃為「綠化地帶」實屬恰當。現時沿河溪北部生長的植物為紅樹林、黃槿及蘆葦，都是鹹淡水地區常見的植物，而該等地方都不適合作農業用途。把整個東面河岸區保留為「農業」地帶並不恰當。

121. 一名委員認為，現時在二澳新村西面的茂密林地從來未曾作農業用途，故此不應把該林地劃為「農業」地帶，以免日後有人清除現有的植被。把該林地改劃為「綠化地帶」會較恰當，更能適切反映現時的狀況。至於應否把東面河岸區的北部從「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，該名委員沒有強烈意見，因為在「綠化地帶」內，農業用途屬於經常准許的用途。鑑於河溪北端近海的地方長有紅樹林、黃槿及蘆葦圃，委員或可考慮把該區改劃為「海岸保護區」，以反映該區的保育價值。

122. 主席備悉，雖然在「農業」地帶及「綠化地帶」內，農業用途屬於經常准許的用途，不過，「綠化地帶」會對天然環境提供最佳的保護，因為劃作「綠化地帶」的土地，根據一般的推定，是不宜進行發展的。

123. 一名委員表示，由於該區的私人土地大部分都是批租作農業用途，因此，區內村民很可能會有合理期望，以為他們的土地可作農業用途。在劃設擬議土地用途地帶時，應充分考慮這項因素。

124. 主席備悉，根據草圖的《註釋》，在「綠化地帶」內，「農業用途」屬於經常准許的用途，而在「海岸保護區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」屬經常准許的用途。

125. 凌嘉勤先生借助實物投影機上展示的圖 H-5，補充以下要點：

- (a) 沿著河溪劃設的不同用途地帶，其界線大致上是根據現時土地狀況及地形特色而劃定的。把河溪西面的地方劃為「綠化地帶」，是要保護現時植被茂密的梯田式景觀。至於東面河岸區，則劃為「農業」地帶，並沿著鳳凰徑劃定地帶的西邊界線。鳳凰徑以外的地區則劃為「綠化地帶」，以配合郊野公園的界線；
- (b) 規劃署把東面河岸區劃為「農業」地帶，是因為該區無論現時或過往均有農耕活動，而區內的休耕農地也具備復耕潛力。目前，二澳舊村附近有常耕農地。雖然現時區內的其他土地不屬常耕農地，但是該些土地是根據集體政府租契批租作農業用途的土地，過往曾作農業用途。他不接納有些申述人的論據，指該「農業」地帶中央部分從未有農耕活動。即使一位本身是農業專家的申述人代表也沒有否定該區有農耕活動的可能性，申述人代表曾表示，該區不再有人耕種，可能是因為產量低的緣故；
- (c) 「農業」地帶的北面界線大致上沿著現有的旱地及一道行人橋劃定，該橋連接著一條區內路徑，該路

徑通往較北地區的一個廢置碼頭。該行人橋東北面的海岸區劃為「海岸保護區」；

- (d) 東面河岸區的東北部現時為旱地，並有一間狀況良好的村屋。該現有村屋及其鄰接地區劃為「鄉村式發展」地帶，與「鄉村範圍」的界線吻合；以及
- (e) 東面河岸區北部屬旱地，附近現時有村屋和行人橋。考慮到該區上述現有用途，把該區劃為「海岸保護區」或不恰當。

[黎庭康先生於此時離席。]

126. 一名委員借助實物投影機上展示的圖 H-5，指出該區現有農田的地形上的高度，並表示低窪地區因受鹹水倒灌影響而不宜耕作。他建議可根據現有的地形輪廓，把該區部分地方由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」。地勢較低的地區或可改劃為「綠化地帶」。兩名委員表示有相同的看法，並認為受鹹水影響的地區不應劃為「農業」地帶。

[潘永祥博士於此時離席。]

127. 凌嘉勤先生表示，儘管有部分申述人建議把東面河岸區(30米緩衝區)由「農業」地帶改劃為其他保育地帶，但是河岸區南端現時有活躍的農耕活動，應保留為「農業」地帶。委員表示同意。

128. 關於一名委員認為在適當的情況下應把「海岸保護區」擴大至涵蓋「農業」地帶的北部，凌嘉勤先生表示，劃設「海岸保護區」是要保育、保護和保留天然海岸線及易受影響的天然海岸環境。毗連北面界線的現有行人橋可以作為實物標誌，適當劃定北面海岸區與南面河谷區的界線。有鑑於此，或無必要把「海岸保護區」向南擴大至涵蓋河谷地區。委員表示同意。

129. 委員普遍同意應適當地縮小沿東面河岸區劃設的「農業」地帶，並根據地形、用地狀況、現有農田及其他相關的考慮因素，適當地把部分地方改劃為「綠化地帶」。

130. 一名委員備悉並無證據可證明曾經有人在二澳新村西面的現有林地(西面林地)耕種，故認為把該區由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」會較恰當。另一名委員同意上述意見，並表示文件圖 H-5 a 顯示，西面林地與毗鄰「綠化地帶」內的大型林地是連為一體的。

131. 凌嘉勤先生回應主席提問時表示，並沒有關於文件圖 H-5 上兩個遺蹟狀況的資料。如果兩個遺蹟是現有房屋，即使林地改劃為「綠化地帶」，也不會令這些房屋無法進行重建。根據有關「綠化地帶」的《註釋》，把現有屋宇重建為新界豁免管制屋宇屬經常准許的用途。關於申述人建議把二澳新村東、西兩面的林地由「農業」地帶改劃為保育地帶，凌嘉勤先生表示，東面林地大部分是根據集體政府租契批租作農業用途的土地，顯示該區先前曾有農耕活動。把該區保留為「農業」地帶或會較為恰當。至於西面林地，把兩個樹木茂盛的林地改劃為「綠化地帶」亦屬恰當。不過，北面那片狹長的土地，現時植被稀疏，則應保留為「農業」地帶。委員表示同意。

132. 鑑於東面林地的土地是根據集體政府租契批租作農業用途，有證據顯示該區曾經有耕作活動，一名委員認為不應把該區改劃為「綠化地帶」。

133. 一名委員建議把西面林地改劃為「綠化地帶」，因為並沒證據顯示該塊土地曾有農業活動，至於根據集體政府租契批租作農業用途的東面林地，則可保留為「農業」地帶。

134. 經過上述討論，委員同意應把樹木茂盛的西面林地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，並根據用地狀況、現有特色、土地業權及其他相關考慮因素適當地劃定地帶的界線。

135. 經商議後，城規會備悉 R1(部分)、R2、R3 和 R19(部分)表示支持的意見。此外，城規會亦決定接納 R11 至 R17 的部分內容，並認為應順應這些申述的部分內容修訂草圖，修訂詳情載於上文第 129 及 134 段。

136. 秘書表示，草圖的具體修訂項目在刊憲前將提交城規會考慮。主席備悉，擬議修訂項目將展示三個星期，讓公眾提出進一步申述。城規會會考慮進一步申述(如有者)。

137. 城規會亦決定不接納 R4 至 R10、R18 及 R20，以及 R1、R11 至 R17 及 R19 其餘部分的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖。有關理由如下：

- 「(a) 沒有證明發展擬議的生態旅舍用途，不會在環境、視覺、景觀、生態、土力、運輸和基礎設施方面造成負面影響。此外，沒有有力的理由支持把如此面積廣闊的用地改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶或其他地帶，以便發展生態旅舍；(R1)
- (b) 劃設該村「鄉村式發展」地帶的界線，所考慮的包括「鄉村範圍」、區內地形、民居／屋地模式、所預測的小型屋宇需求量、尚未處理的小型屋宇申請、具生態價值的地方，以及個別地點特有情況；(R4 至 R6、R19)
- (c) 小型屋宇需求預測僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一項考慮因素。鑑於現時二澳沒有尚未處理的小型屋宇申請，而且缺乏基礎設施，規劃署採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當的位置，此做法實屬恰當。現時並無有力的理據支持把「鄉村式發展」地帶擴大至「鄉村範圍」；(R4 至 R6)
- (d) 目前「鄉村式發展」地帶的《註釋》及就「鄉村式發展」地帶所訂的限制均屬恰當。申述人沒有就限制「鄉村式發展」地帶內用途提供理據，也沒有就如何限制「鄉村式發展」地帶內用途提出具體建議；(R8)
- (e) 「海岸保護區」地帶涵蓋現時長有海岸植物的天然海岸區、泥灘、岩岸和相關的河口景致。現時把這些地方劃為「海岸保護區」地帶實屬恰當，可以保護天然海岸線及沿岸景觀特色；(R5)
- (f) 在顧及所有相關的規劃考慮因素後，在草圖上劃設的「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶均屬恰當；(R4 至 R7)

- (g) 在「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內的私人土地都是農地，而在「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內，「農業用途」是經常准許的用途，因此並沒有剝奪土地擁有人的權益；(R 4 至 R 7)
- (h) 根據草圖的《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、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程為草圖涵蓋的土地經常准許的發展；(R 4 至 R 10)
- (i) 「綠化地帶」及「農業」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許可申請制度獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮的用途。這樣可提供彈性，讓人提出可能與附近地區協調的發展建議，以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。在這些地帶內，「屋宇」用途為必須取得城規會許可的用途。城規會會因應相關的規劃考慮因素，按個別情況考慮每宗申請。現時並無有力的理據支持對這些地帶施加進一步的限制；(R 11 至 R 17)
- (j) 除在「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶的《註釋》另有訂明者外，在這些地帶進行河道改道、填土及／或挖土工程，須取得城規會的規劃許可。因此，現行規定是恰當的；(R 15)
- (k) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。至於可獲城規會考慮的用途，城規會會根據規劃許可申請制度處理；(R 19)
- (l) 常耕農地和具復耕潛力的休耕農地大多已劃為「農業」地帶；(R 8)
- (m) 二澳新村西南面的河溪東面的河岸區其餘地方，主要是常耕和荒廢農地，具良好復耕潛力。因此，把這些地方劃為「農業」地帶實屬恰當，能反映有關的規劃意向。「農業」地帶的《註釋》訂明在此地

帶進行河道改道或填土工程，須取得城規會的規劃許可；(R11至R17)

- (n) 二澳新村以東的林地附近有活躍的耕作活動，有關地方具復耕潛力，把該地方劃為「農業」地帶實屬恰當；(R11至R17)
- (o) 有海岸植物的地方與現有的常耕農地相連，具復耕潛力，劃為「農業」地帶實屬恰當；(R11至R14及R16)以及
- (p) 沒有記錄顯示有關的「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶內有別具價值的樹木。目前已有機制，確保在發展項目進行期間，樹木受到保護；(R18)」

[符展成先生、楊偉誠先生、劉興達先生、張孝威先生、廖凌康先生及馮英偉先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》的申述
(城規會文件第 10131 號)

[此議項以廣東話進行。]

138. 秘書報告，申述地點的擬議青年宿舍會由保良局負責發展，而保良局亦提交了一份申述。下列委員就此議項申報利益，表示與保良局現時有業務往來／有關聯：

黃偉綸先生 — 他的近親是保良局的行政總監
(主席)

廖凌康先生 — 與保良局現時有業務往來

的期望，並給予這些年輕人藉累積儲蓄以達成願望的機會。其後覓得馬田壘一處地方(下稱「申述地點」)(約 0.67 公頃)以發展青年宿舍；

- (b) 二零一五年十二月十一日，《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示。有關圖則的修訂，是把申述地點由「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，而「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」列為第一欄用途，建築物高度限制訂為主水平機準上 95 米(修訂項目 A1 及 A2)；
- (c) 當局共收到四份申述，但並無收到關於該等申述的意見書。在四份申述中，分別由保良局及一名個別人士提交的兩份申述(R1 及 R2)支持修訂項目 A1 及 A2；另外由兩名個別人士提交的兩份申述(R3 及 R4)則反對這兩個修訂項目。二零一六年五月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定在同一次會議上由全部委員集體考慮所有申述；

申述地點及四周地區

- (d) 申述地點緊連十八鄉路，可經大樹下西路前往；大部分為空置的休耕農地，有樹木及灌木覆蓋，並有少量臨時構築物，以及一個商業苗圃。申述地點位於元朗新市鎮南面部分，其四周的土地用途混雜，包括主要為中至高層的民居、村屋、停車場、康樂及工業用途，以及在劃為「休憩用地」地帶內的一些空置土地，另加位於「其他指定用途」註明「加油站」地帶的一處已規劃作汽油及石油氣加油站的地方；
- (e) 申述地點大部分是私人土地(包括佔地 500 平方米的政府土地)，擬捐給保良局作發展和營運擬議的青年宿舍。該擬議青年宿舍是政府在青年宿舍計劃下接獲的一項建議。二零一六年六月，立法會財務委員會批准撥款予保良局，以進行建築前期的工程；

- (f) 擬建的 24 層青年宿舍大樓可提供合共 1 248 個宿位(涉及總樓面面積 35 060 平方米；地積比率約 5.53 倍；最高建築物高度為主水平基準上約 91.6 米)。大樓一樓是園景中空平台層；公用設施設於地面層；停車場連相關機電工程設施設於地庫層。保良局已進行連串技術評估，例如交通影響評估、空氣流通評估(專家評估報告)、定量風險評估、視覺影響評估、保護樹木建議和園景設計總圖，以及排污／排水影響評估。相關政府部門經諮詢後對擬議發展計劃和技術評估原則上並沒有反對或負面意見；

諮詢

- (g) 二零一五年七月十五日，民政事務局和保良局就計劃諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會。該委員會的委員大力支持擬議的青年宿舍發展項目，並通過一項動議，促請所有相關政府部門合作，以協助順利落實青年宿舍發展項目。規劃署在提交《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/21》的擬議修訂供城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮前，在二零一五年九月十六日就建議修訂項目諮詢城鄉規劃及發展委員會，該委員會對有關建議表示支持。圖則刊憲後，規劃署於二零一六年一月十五日進一步諮詢該委員會，該委員會仍然支持有關修訂；

主要申述理由及回應

- (h) 主要申述理由及回應(分別詳載於文件的第 4 段及第 5.5 至 5.9 段)概述如下：

表示支持的申述

- (i) 有關修訂對落實發展青年宿舍至為重要，發展項目亦符合政府在青年宿舍計劃方面的政策(R1)；

- (ii) 相關政府部門已接納擬議發展項目的技術評估，元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會亦支持有關擬議發展(R1)；
- (iii) 擬議青年宿舍發展可滿足在職年輕人的期望。項目的選址合適，亦能促進社會和諧及推動申述地點的發展潛力(R2)；
- (iv) 有關回應是：
 - 備悉全部表示支持的意見。

表示反對的申述

- (v) 假如發展商與政府建立了「捐地」機制，便會立下不良先例，影響日後的土地交易及使用(R3)；
- (vi) 關注到一旦興建青年宿舍，會令申述地點現有的果園關閉(R3)；
- (vii) 擬議發展會影響現有樹木，故要求有關方面提交樹木補償種植計劃(R4)；
- (viii) 有關回應是：
 - 就擬議青年宿舍的發展事宜，政府只會與一間非政府機構(在本個案為保良局)而非捐地者合作，相關計劃須按既定政策和程序處理。捐地的機制與申述地點的土地用途無關，因此不在城規會權限之內；
 - 申述地點的土地用途地帶，應根據規劃考慮因素訂定。申述地點獲認為是適合作擬議的青年宿舍發展，有關計劃既可更加善用申述地點，亦可為年輕人提供另一選項以達成他們的期望。擬議發展

並無難以克服的技術問題，亦獲元朗區議會支持。當局認為「政府、機構或社區(5)」地帶能適當反映申述地點的規劃意向；

- 申述地點內的現有果園大部分位處私人土地上。有關事宜並非城規會的權責範圍可及，須由土地擁有人處理；
- 在申述地點的樹木只屬普通的本地或外來品種，並無已列入或可能列入「古樹名木冊」的樹木。項目倡議人已就擬議青年宿舍發展計劃擬備保護樹木建議及園景設計總圖。規劃署的總城市規劃師／城市設計及園境以及漁農自然護理署署長對此並無負面意見。無論如何，項目倡議人倘須砍伐／移植任何樹木，必須獲得當局批准，亦須遵從相關的作業備考及指引行事；以及

規劃署的意見

- (ix) 規劃署備悉 R1 及 R2 表示支持的意見，以及不支持 R3 及 R4，認為不應對圖則作出修訂，以順應有關申述。

144. 主席接着請申述人的代表闡述其陳述的內容。

R1-保良局

145. 陳欽勉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 保良局支持對分區計劃大綱圖作出擬議修訂，因有關修訂能讓保良局配合政府的青年宿舍計劃政策，在申述地點進行擬議青年宿舍發展；

- (b) 二零一六年六月，立法會財務委員會已批准撥款予保良局，以進行建築前期的工程及該計劃項目的相關技術顧問工作；
- (c) 擬議青年宿舍發展將包含一幢樓高 24 層的大樓，提供合共 1 248 個宿位；單人單位及雙人單位的數量分別約為 816 個及 432 個。該等單位會以低廉租金(即市值租金的一半)租予年齡介乎 18 至 30 歲並符合相關收入準則的合資格在職年輕人。這可鼓勵在職年輕人累積儲蓄，而保良局社會服務部會在職業前途／商業發展方面向他們提供意見；以及
- (d) 當局應批准分區計劃大綱圖的擬議修訂，讓保良局可以盡早展開擬議青年宿舍發展的工程。

146. 副主席接着請委員提問。一名委員詢問申述地點原本屬「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍有否指定用途。規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應表示，該「政府、機構或社區(1)」地帶並無指定的政府、機構或社區用途，因為該幅土地是元朗新市鎮南面幾塊「政府、機構或社區」用地之一；在分區計劃大綱圖上保留該等用地，是為提供政府、機構或社區設施，以應付區內人口日後的需求。他補充說，擬議青年宿舍發展基本上是一項政府、機構或社區設施，而有關擬議修訂只涉及把「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，第一欄用途為「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」，建築物高度限制訂為主水平機準上 95 米，以便進行擬議青年宿舍發展。另一名委員詢問誰是申述地點日後的土地擁有人。陳欽勉先生表示，申述地點由土地擁有人捐出後，會由保良局擁有。

147. 委員再無問題要提出。副主席表示聆聽程序已經完成，並感謝規劃署的代表及申述人的代表出席會議。全部代表於此時離席。

商議

148. 副主席複述申述人提出的重點。由於政府只會與非政府機構而非捐地者聯繫以進行擬議青年宿舍發展，R3 對發展商與

政府之間的「捐地」機制的關注並不相關，而 R4 對樹木的關注則可按既定機制處理，因為項目倡議人如須砍伐／移植任何樹木，必須獲得當局批准，亦須遵從相關的作業備考及指引行事。各委員表示贊同。

149. 經商議後，城規會同意備悉 R1 及 R2 表示支持的申述，並決定不接納申述編號 R3 及 R4，故不會提議對分區計劃大綱草圖作出修訂，以順應有關申述，理由如下：

「(a) 申述地點適合作擬議青年宿舍發展，劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，適合該項已規劃的發展(R3 及 R4)；以及

(b) 倘須砍樹，項目倡議人須根據現有指引及樹木保育機制，進行樹木調查及採取適當措施(R4)。」

[會議休會五分鐘。]

[主席此時返回席上重新主持會議。]

荃灣及西九龍區

議程項目 7

[公開會議]

《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/B》— 初步考慮新圖則

(城市規劃委員會文件第 10133 號)

[此議項以廣東話進行。]

150. 下列規劃署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

鄺弘毅先生 — 規劃署高級城市規劃師／荃灣

151. 高級城市規劃師／荃灣鄺弘毅先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一三年十二月二十日，《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1》(下稱「發展審批地區草圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在制訂圖則的程序完成後，該草圖於二零一四年九月二十三日獲行政長官會同行政會議核准；
- (b) 二零一六年一月十二日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份涵蓋該區的分區計劃大綱圖；

規劃背景

- (c) 川龍及下花山審批地區(下稱「該區」)佔地約 210 公頃，位於荃灣新市鎮的西北邊緣，毗連大帽山郊野公園及大欖郊野公園。該區饒富鄉郊及天然特色，有林地、灌木叢、天然河道和常耕農地，可乘車輛經荃錦公路前往；
- (d) 該區的整體規劃大綱應以保護自然環境及鄉郊景致為中心；
- (e) 該區錄得具保育價值的品種包括芋麻珍蝶、平胸龜、香港瘰螈、香港湍蛙、異鱷及赤麂；
- (f) 根據二零一一年人口普查，該區的總人口約為 1 340 人，民居主要是以鄉村式房屋或零散的臨時住用構築物的形式興建。礙於地形及車輛通道所限，民居主要集中在川龍，尤其是沿荃錦公路一帶。雖然農業活動遍及山谷地區，但沿荃錦公路一帶有部分荒廢農地已發展為鄉郊工業工場、露天貯物場及停車場；

擬備圖則期間所接獲的發展建議

- (g) 自發展審批地區草圖於二零一三年十二月二十日刊憲以來，當局接獲三宗規劃申請，擬在「非指定用途」地區進行住宅發展、挖土及／或填土。申請人其後撤回首兩宗申請。至於餘下一宗申請，城規會則按申請人的要求延期作出決定；

整體規劃意向

- (h) 該區的整體規劃意向是保護區內的自然環境和鄉郊景致，使之能與周圍的大欖郊野公園和大帽山郊野公園的整體自然環境和景觀特色互相輝映；
- (i) 當局在劃設不同土地用途地帶時，曾考慮以下多項因素：保護自然環境(包括自然生境、林地及河道)、地形、現有土地用途模式、對小型屋宇的需求、可供使用的基礎設施，以及當區的發展需要。鑑於常耕農地在農業用途方面具有良好潛力，因此予以保留；
- (j) 不鼓勵會對集水區的水質及水源造成負面影響的發展；
- (k) 在顧及該區的規劃考慮因素及規劃意向，擬就分區計劃大綱草圖劃設的主要土地用途地帶如下：

建議的主要土地用途地帶

鄉村式發展地帶(3.13 公頃)

- (i) 川龍是該區唯一的認可鄉村。「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現時村落聚集的地方及擬議川龍鄉村擴展區而劃設的，所據資料包括「鄉村範圍」、該區的地形、現時民居的分布模式、用地的特色及限制、所估計的小型屋宇需求，以及擬議川龍鄉村擴展區的界線(顯示於已採納的詳細藍圖編號

L/TW-CL/1)。所劃界線已妥為避開地形崎嶇和長滿植物的地方、以及常耕農地及河道；

- (ii) 現有鄉村區的「鄉村式發展」地帶內約有 0.57 公頃的土地可供發展(相等於約 23 塊小型屋宇用地)。連同計劃在鄉村擴展區興建的 50 幢小型屋宇，擬議「鄉村式發展」地帶的小型屋宇用地總數會達 73 塊，可滿足未來十年為數 169 塊小型屋宇用地需求的 43%。雖然目前的擬議「鄉村式發展」地帶不能完全應付未來十年的小型屋宇預測需求，但此刻並沒有尚未處理的小型屋宇申請。事實上，過去五年並無小型屋宇申請獲得批准；
- (iii) 由於「鄉村式發展」地帶的範圍完全位於上段間接集水區內，倘要進行任何鄉村式發展，必須證明集水區內的污水收集系統及水質不會受到有關建議影響，例如把有關發展擬建的污水排放系統接駁至現有／已計劃鋪設的公共污水收集系統或適當的廢水處理設施；

「農業」地帶(8.69 公頃)

- (iv) 在川龍、川龍圳下、橫龍、昂塘、馬塘及橋頭村均找到常耕農地。一些毗連常耕農地而在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地，亦包括在此地帶內；

「綠化地帶」(187.5 公頃)

- (v) 此地帶涵蓋有天然植被的地方，而毗連大帽山郊野公園及大欖郊野公園的大部分林地及地方亦位於此地帶內。從大帽山郊野公園及大欖郊野公園上坡地區流下並流經該區的三條主要天然河道，亦位於此地帶內。該地帶

內錄得一些具保育價值的兩棲動物及爬蟲物種。任何填土／填塘，以及挖土或河道改道工程(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，均須取得城規會的規劃許可；

「其他指定用途」地帶(0.79 公頃)

「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶(0.79 公頃)

- (vi) 此地帶的規劃意向主要是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。低層康樂和住宅發展(最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為 3 層(9 米))或會獲得批准，但須證明在生態、環境、交通和基建方面，均符合可持續發展的原則；

「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶
(3.47 公頃)

- (vii) 此地帶的規劃意向主要是提供土地以興建體育及康樂會所。此地帶涵蓋香港槍會的範圍。任何新發展、或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，須受最大總樓面面積(340 平方米)及最高建築物高度(2 層)，或現有總樓面面積及建築物高度所限制；

「政府、機構或社區」地帶(1.21 公頃)

- (viii) 此地帶涵蓋現有政府、機構或社區設施，包括位於川龍鄉村區的前貫文學校及曾氏家祠、位於橫龍的大帽山郊野公園川龍管理站(郊野公園外的部分)，以及位於下花山以北的香港航空青年團下花山訓練營；

「政府、機構或社區(1)」地帶支區(0.48公頃)

- (ix) 此地帶的規劃意向是提供宗教機構用途，並涵蓋下花山的西竹林廟。此支區內的任何發展或重建項目的最高建築物高度不得超過兩層，或超過發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；

「休憩用地」地帶(0.06公頃)

- (x) 此地帶的規劃意向主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。此地帶涵蓋位於下花山的下花山兒童遊樂場及位於川龍村村口的荃灣川龍休憩花園；
- (xi) 根據《規劃標準與準則》，按規劃人口計算，尚欠的休憩用地約為 0.03 公頃；
- (xii) 鑑於該區人口少、而且位於鄉郊及較偏遠的地方，加上地點本身的限制，增闢休憩用地及政府、機構或社區設施不具效益和成效。尚欠的休憩用地可藉荃灣新市鎮的現有／已規劃設施來解決；

諮詢

- (1) 當局在擬備分區計劃大綱草圖前，已向主要持份者接觸，以收集他們的意見／建議。該份草圖連同其《註釋》及《說明書》和規劃報告已向相關各局及部門傳閱，以徵詢意見。所接獲的意見已適當地納入分區計劃大綱草圖、其《註釋》和《說明書》及規劃報告內；
- (m) 倘城規會同意，規劃署會把這份分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/B 提交荃灣區議會及荃灣鄉事

委員會以作諮詢，並於稍後把兩會的意見提交城規會考慮；以及

尋求決定

- (n) 請委員同意《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/B》及其《註釋》和《說明書》，適宜用作諮詢荃灣區議會及荃灣鄉事委員會。

152. 規劃署的代表陳述完畢，主席遂請委員提出問題及意見。

153. 一名委員查詢有關該區沒有尚未處理的小型屋宇申請的理由。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生說，有關資料由地政總署荃灣葵青地政專員提供，而他手頭上並無這方面的資料。另一名委員詢問荃灣及西九龍規劃專員可否證明該區欠缺政府、機構或社區設施，以及如何藉荃灣新市鎮的現有／已規劃設施來解決。周先生提述投影片所顯示的政府、機構或社區設施列表，並說由於該區的人口只有約 1 340 人，加上位處鄉郊及較偏遠地方和受到地點本身的限制，因此在該區增闢政府、機構或社區設施(例如幼稚園、小學及中學課室)並無理據支持，亦不切實際。由於乘車前往荃灣新市鎮只需約 20 分鐘，預期當區居民可利用該處的現有／已規劃設施。

154. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/B》(文件附錄 I)連同其《註釋》(文件附錄 II)適宜提交荃灣區議會及荃灣鄉事委員會，以作諮詢；
- (b) 同意《說明書》(文件附錄 III)適宜用作說明城規會就《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/B》各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而且《說明書》已經以城規會的名義發出；以及

- (c) 同意《說明書》(文件附錄 III)適宜連同這份分區計劃大綱草圖提交荃灣區議會及荃灣鄉事委員會，以作諮詢。

155. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[李國祥醫生此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述和意見後建議對《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》作出的修訂

(城市規劃委員會文件第 10140 號)

[會議以廣東話進行。]

156. 秘書報告，考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》(下稱「草圖」)的申述和意見後建議對大綱草圖作出的擬議修訂(項目 A)，與一項由房屋署負責的擬議公共租住房屋(下稱「公屋」)發展有關。房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任房屋署顧問的其中兩間公司，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
(以地政總署副署長的身分) | — 為地政總署署長的代表，而該署長擔任房委會委員 |
| 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建築小組委員會委員 |

- | | | |
|---------------------------------------|---|---|
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工務)
的身分) | — | 為民政事務總署署長的代
表，而該署長擔任房委會
策劃小組委員會及資助房
屋小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 |] | 目前與房委會及艾奕康公 |
| 劉興達先生 |] | 司有業務往來 |
| 侯智恒博士 |] | |
| 何安誠先生 |] | 目前與房委會有業務往來 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 符展成先生 | — | 過往與房委會有業務往
來；目前與艾奕康公司有
業務往來 |
| 林光祺先生 |] | 過往與房委會、艾奕康公 |
| 余烽立先生 |] | 司及莫特公司有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署的僱員，
但沒有參與規劃工作 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為香港大學土木工程系講
座教授兼系主任，而艾奕
康公司與該學系一些同事
有業務往來，並曾贊助該
學系的一些活動 |

157. 委員備悉侯智恒博士和林光祺先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士、何安誠先生、廖凌康先生、梁慶豐先生、劉興達先生、符展成先生和潘永祥博士已離席。委員同意凌嘉勤先生、林潤棠先生及關偉昌先生涉及直接利益，應請他們就此議項暫時離席。委員亦同意余烽立先生和黃仕進教授不涉及直接利益，可留在席上。此外，由於城規會於二零一六年六月十七日決定部分接納表示反對的申述，修訂《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》，因此委員會同意，未有出席二零一六年六

月十七日會議的商議部分的委員可留在席上，但不應參與討論。

[林潤棠先生、凌嘉勤先生及關偉昌先生此時暫時離席。]

158. 秘書簡介有關文件，城規會於二零一六年四月二十一日及二十六日聆聽有關草圖的申述及意見，其後於二零一六年五月二十日及六月十七日進行商議，考慮有關申述和意見。城規會於二零一六年六月十七日的商議部分上，決定接納部分表示反對的 959 份申述(R2 至 R960)，把「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為原初的「休憩用地」地帶。此文件旨在請委員同意對大綱草圖所作出的擬議修訂(圖則編號 R/S/TY/27-A1 所示的修訂項目 A(文件附件 I))，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條刊憲。經修訂的草圖會刊憲，以供公眾提出進一步申述，為期三個星期，其後城規會會適當地考慮有關的進一步申述。至於根據現有渠務專用範圍而為「住宅(甲類)4」用地劃設的經修訂用途地帶界線，載於文件圖 Ha-1 至 Ha-3。

159. 一名委員詢問，申述地點北部在草圖上已劃為「休憩用地」地帶，為何擬議修訂是把該部分改劃為原初的「休憩用地」地帶。秘書回應說，現時對《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》上申述地點該個部分的擬議修訂，是要撤銷原本的擬議修訂(原本的擬議修訂是將之由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶)。草圖現時的擬議修訂將會根據條例第 6(C)2 條刊憲，以供公眾提出進一步申述。城規會在考慮有關的進一步申述後，便會決定是否按所刊憲的擬議修訂，或以其他城規會認為適當的方式修訂草圖。副主席詢問，兩個「休憩用地」地帶(一個涵蓋申述地點北部的用地，另一個涵蓋青鴻路遊樂場)之間所劃定的用途地帶界線，日後會否被刪除。秘書回應說，倘城規會在考慮進一步申述後，確定會按建議把「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為原初的「休憩用地」地帶，則該兩塊用地均屬於同一「休憩用地」地帶，不會再有任何用途地帶界線將兩者分開。

160. 同一名委員詢問何時會向相關政府部門發信，以傳達區內居民於二零一六年六月十七日所討論的關注事宜。主席回應

說，城規會的既定做法是在整個考慮申述的程序完成後發出有關信件。

161. 經商議後，城規會同意，對《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》所作的擬議修訂(文件附件 I)適宜根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱，而附件 II 的經修訂《說明書》亦適宜連同該草圖一併展示。

[林潤棠先生、凌嘉勤先生及關偉昌先生此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/242

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的新界元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土

(城市規劃委員會文件第 10132 號)

[會議以廣東話進行。]

162. 秘書報告，這宗申請由 Kleener Investment Limited 和南生圍建業有限公司(兩者是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)，以及社區濕地公園基金有限公司和甩洲保育區基金有限公司提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧問建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧問公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的五間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 目前與恒基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來
- 符展成先生 — 目前與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司、香港弘達公司及雅邦公司有業務往來
- 為梁黃顧公司的董事兼股東
- 廖凌康先生 — 目前與恒基公司及梁黃顧公司有業務往來
- 劉興達先生 — 目前與恒基公司及艾奕康公司有業務往來
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 黃幸怡女士 — 在元朗錦繡花園擁有一幢屋宇
- 李國祥醫生 — 與配偶在元朗加州花園共同擁有一幢屋宇
- 為香港理工大學(下稱「理大」)的司庫，而理大曾獲恒基公司贊助
- 余烽立先生 — 過往與恒基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來
- 林光祺先生 — 過往與恒基公司及艾奕康公司有業務往來
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基公司的贊助
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的僱員，而香港中文大學曾接受恒基公司主

席家人的捐獻

- | | |
|----------------|---|
| 梁慶豐先生
霍偉棟博士 |] 為香港大學(下稱「港大」)的
] 僱員，而港大曾接受恒基公司
] 主席家人的捐獻 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 為港大的僱員，而港大曾接受
恒基公司主席家人的捐獻 |
| | — 為港大土木工程系講座教授兼
系主任，而艾奕康公司與該學
系一些同事有業務往來，並曾
贊助該學系的一些活動 |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，
該中心曾接受恒基公司一名執
行董事的捐獻 |
| 馮英偉先生 | — 為香港商界會計師協會主席，
該協會曾獲恒基公司的贊助 |

163. 由於申請人已要求城規會延期考慮這宗覆核申請，會議同意上述委員可留在席上。委員備悉，侯智恒博士和林光祺先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士、廖凌康先生、符展成先生、劉興達先生、李美辰女士、梁慶豐先生、霍偉棟博士和馮英偉先生已離席。

164. 秘書報告，申請人的代表於二零一六年六月十五日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把覆核申請延期。

165. 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準備進一步資料以回應政府部門的意見，而且申請人並非要求無限期延期，以及其他相關各方的利益不會因延期而受影響。然而，當局建議按照城

規會規劃指引編號 33 所訂明的一般處理方法，只批准延期兩個月，而非申請人所要求的三個月。

166. 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。城規會亦同意告知申請人，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。

程序事項

議程項目 10 至 12

[公開會議]

有關考慮《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/1》、《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/1》及《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第 10134、10135 及 10136 號)

[此議項以廣東話進行。]

167. 秘書報告，《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/C》及對《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/20》的建議修訂涉及劃設用地發展房屋署的擬議公共房屋項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。以下委員已就此議項申報利益，因為與房委會及／或申述人(長春社(東涌擴展區分區計劃大綱圖的 R53、東涌谷分區計劃大綱圖的 R32 及東涌市中心地區分區計劃大綱圖的 R24)與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(東涌擴展區分區計劃大綱圖的 R58))有聯繫／業務往來：

梁慶豐先生

— 為房委會投標小組委員會委員，也是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| 林潤棠先生
(以地政總署副署長的身分) | — | 為地政總署署長的代表，而該署長擔任房委會委員 |
| 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及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工務)的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而該署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 侯智恒博士 | — | 目前與房委會有業務往來 |
| | — | 為長春社副主席 |
| 黎慧雯女士 |] | 目前與房委會及港鐵公司有 |
| 廖凌康先生 |] | 業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 何安誠先生 |] | |
| 符展成先生 | — | 目前與港鐵公司有業務往來，過往與房委會有業務往來 |
| 張國傑先生 | — | 目前與港鐵公司有業務往來 |
| 余烽立先生 |] | 過往與房委會及港鐵公司有 |
| 林光祺先生 |] | 業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為港大土木工程系講座教授兼系主任，而該學系的一些活動曾獲港鐵公司贊助 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作 |

168. 由於此議項僅屬程序事項，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉侯智恒博士及林光祺先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士、廖凌康先生、符展成先生、劉興達先生、梁慶豐先生、何安誠先生及潘永祥博士已離席。

169. 秘書簡介文件的內容；二零一六年一月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示三份新擬備／經修訂的分區計劃大綱圖(包括東涌擴展區、東涌谷及東涌市中心地區)，以供公眾查閱。這三份分區計劃大綱圖主要加入了東涌新市鎮擴展研究所提出的土地用途建議。關於這三份分區計劃大綱圖，城規會共收到 122 份申述書及 246 份意見書，包括東涌擴展區分區計劃大綱圖的 58 份申述書和 78 份意見書、東涌谷分區計劃大綱圖的 37 份申述書和 78 份意見書及東涌市中心地區分區計劃大綱圖的 27 份申述書和 81 份意見書。

170. 由於這三份有關東涌新市鎮擴展計劃的分區計劃大綱圖涉及全港市民的重大利益，因此應由城規會全體委員在同一會議上考慮這三份分區計劃大綱圖的申述和意見。有關申述可分為三組，每組涉及一份分區計劃大綱圖，每份分區計劃大綱圖都收到關於有關地區多方面問題的申述。

171. 第一組(東涌擴展區分區計劃大綱圖)有兩份表示支持的申述書(R1 及 R2)，分別由一家公司和一個組織提交；另有 55 份表示反對的申述書(R3 至 R51)，分別由 49 名個別人士和六個環保／關注組織提交。兩份表示支持的申述書大致支持分區計劃大綱草圖及擬議的遊艇停泊處，而表示反對的申述書主要基於環境及生態理由反對拆卸現有的白芒碼頭及進行填海、關注東涌人口增加及在擬議住宅用地興建私人住宅發展項目對交通及社區設施的影響，以及反對新市鎮擴展。第一組餘下的申述書(R58)由港鐵公司提交，該公司對於為現有東涌線及機場快線旁的擬議住宅發展項目所採取減低鐵路噪音的緩解措施提出意見。

172. 第二組(東涌谷分區計劃大綱圖)有兩份表示支持的申述書(R1 及 R2)，分別由東涌谷的村代表和一個組織提交；另有 30 份表示反對的申述書(R3 至 R5、R6 至 R10、R12 至 R27、R29、R31 及 R34 至 R37)，分別由 5 名村代表、東涌

鄉事委員會、四家公司、14 名個別人士和六個環保／關注組織提交。兩份表示支持的申述書大致支持劃設稔園村的「鄉村式發展」地帶，而表示反對的申述書主要反對「鄉村式發展」地帶涵蓋石門甲的私營靈灰安置所發展項目、「綠化地帶」涵蓋礮頭村墓地及未來鐵路站 500 米範圍內一些用地的擬議土地用途；關注環境、生態和保育問題(包括有關發展對東涌溪／灣的生態和中華白海豚的影響)；認為應擴大牛凹村的「鄉村式發展」地帶及侯王宮的界線。第二組其餘的五份申述書有表示支持和反對的申述，分別由一家公司(R11)及四個環保組織(R28、R30、R32 及 R33)提交。R11 大致支持這份分區計劃大綱草圖及第 61A 區的「住宅(丙類)2」地帶，但關注把大範圍地方劃為的「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶。環保組織大致支持／歡迎把法定圖則刊憲，但關注新發展地帶和道路會對東涌谷及東涌溪／灣的環境、生態和保育有負面影響。

173. 第三組(東涌市中心地區分區計劃大綱圖)有一份表示支持的申述書(R1)，該申述書由一家公司提交，表示支持分區計劃大綱圖和有關把「綜合發展區」地帶改劃為其他地帶的修訂項目 D 至 J 項；另有 26 份表示反對的申述書(R2 至 R4、R6 至 R19)，分別由 17 名個別人士、一個組織和八個環保／關注組織提交。表示反對的申述書主要反對或關注「鄉村式發展」地帶的範圍、改劃「綜合發展區」地帶的建議、用途地帶界線的調整及環境、生態和保育問題。

174. 由於收到對申述的意見書性質大致與申述的內容相近，因此應一併考慮這些意見書和申述。由於就這三份分區計劃大綱圖收到大量申述和意見書，聆聽會不可在城規會的例會中進行，須另行召開聆聽會。

175. 由於申述和意見的數量多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議聆聽會給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘發言時間。由城規會全體委員考慮這些申述和意見書的聆聽會暫定於二零一六年九／十月舉行。

176. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關的申述和意見書應由城規會考慮；

- (b) 有關這三份分區計劃大綱圖的申述和意見書應在同一會議上考慮；以及
- (c) 主席會與秘書商討，因應會出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，決定是否需要把每名申述人和提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10137 號)

[此議項以廣東話進行。]

177. 秘書報告，《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12A》涉及改劃兩塊西鐵用地。下列委員已就此議項申報利益，因為與明崇發展有限公司(R55)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有業務往來／有關連，或與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有關連(該公司現時負責管理兩塊西鐵用地)：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 符展成先生 |] | |
| 黎慧雯女士 |] | 目前與港鐵公司及恒基公司有業務 |
| 劉興達先生 |] | 往來 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 何安誠先生 |] | 目前與港鐵公司有業務往來 |
| 張國傑先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | 過往與恒基公司及港鐵公司有業務 |
| 余烽立先生 |] | 往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；他亦是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，港鐵公司曾贊助該學系的一些 |

活動

- | | | |
|-------|---|---|
| 霍偉棟博士 | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻，亦是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人 |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基公司的贊助 |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學的司庫，該校曾接受恒基公司的贊助 |
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會會長，該協會曾接受恒基公司的贊助 |

178. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意上述委員可留在席上。委員亦備悉林光祺先生因事未能出席會議，而符展成先生、黎慧雯女士、劉興達先生、廖凌康先生、何安誠先生、霍偉棟博士、梁慶豐先生、李美辰女士及馮英偉先生已離席。

179. 秘書簡介文件的內容；二零一五年五月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)第5條展示《錦田南分區計劃大綱草圖編號S/YL-KTS/12》，以供公眾查閱。該草圖收納的修訂主要包括把顯示為「鐵路」的地方和毗連的「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶和「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶；把「其他指定用途」註明「加油站」的用地和「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業」地帶，以及為「其他指定

用途」註明「鐵路車站」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路車廠」地帶及「商業」地帶訂定發展限制。城規會共接獲 55 份申述及 330 份有效意見書。城規會於二零一五年十二月十一日及二零一六年一月十八日考慮有關申述及意見書後，於二零一六年三月十一日備悉兩份表示支持的申述，並決定不建議對該草圖作出任何修訂以順應其餘申述。由於考慮申述的程序已完成，該草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

180. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該草圖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) 同意該最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將
《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號S/I-PTI/1A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10138 號)

[此議項以廣東話進行。]

181. 秘書簡介文件的內容；二零一五年二月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《蒲台群島分區計劃草圖編號

S/I-PTI/1A》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，並收到合共 813 份申述書及 1 462 份意見書。城規會考慮有關申述及意見後，決定接納 741 份申述書的部分內容，建議縮減「住宅(丁類)」地帶的範圍。二零一五年十二月十一日，城規會同意對大綱草圖作出的修訂建議，把原有「住宅(丁類)」地帶的東部和西部一些土地分別改劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」。二零一六年一月二十二日，城規會根據條例第 6C(2)條公布修訂建議，並收到合共 148 份有效的進一步申述書。二零一六年六月十三日，城規會決定不接納該等進一步申述書，並按修訂建議對草圖作出修訂。

182. 由於考慮申述的程序已完成，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

183. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就草圖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) 同意該最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

[閉門會議]

184. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 16

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

185. 餘無別事，會議於下午六時五十分休會。