

二零一七年七月七日舉行的城市規劃委員會

第 1145 次會議記錄

---

出席者

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

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

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

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

胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

林光祺先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

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

袁承業先生(上午會議)

方心儀女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

張芝明女士(上午會議)

何尉紅女士(下午會議)

## 歡迎辭

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

1. 主席歡迎城規會的新成員地政總署署長陳松青先生。她同時宣布和恭賀在二零一七年七月一日陳福祥博士、雷賢達先生和謝展寰先生獲頒銅紫荊星章，以及劉興達先生和伍穎梅女士獲委任為太平紳士。

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年六月十六日第 1144 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一七年六月十六日第 1144 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/600

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大陽輦村第 8 約地段第 225 號餘段、第 225 號 C 分段第 2 小分段 A 分段及第 225 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(城市規劃委員會文件第 10296 號)

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/601

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大陽輦村第 8 約地段第 225 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 225 號 B 分段第 4 小分段、第 225 號 C 分段第 1 小分段、第 225 號 C 分段餘段及第 225 號 C 分段第 2 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(城市規劃委員會文件第 10297 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

4. 與會者備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請的性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是在同一「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

5. 下列規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士           — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

*編號 A/NE-LT/600 的申請*

黃竣瑋先生           — 申請人

黃賜興先生           — 申請人的代表

編號 A/NE-LT/601 的申請

黃証威先生 — 申請人

黃樹良先生 — 申請人的代表

兩宗申請

鄭瑞珠女士 — 申請人的代表

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請。

7. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10296 號和第 10297 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，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」)考慮這兩宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及相關規劃考慮因素和評估。

[余烽立先生此時到席。]

8. 主席請申請人闡述這兩宗覆核申請。黃証威先生借助投影片和在席上提交的資料作出陳述，要點如下：

- (a) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這兩宗申請。兩個申請地點都空置和鋪了硬地面，沒有樹木和重要的景觀資源。擬議的小型屋宇發展與現有的鄉郊景觀特色並非不協調；
- (b) 兩個申請地點都不是農地，且不宜耕種。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗申請沒有進一步意見，因為申請地點的復耕潛力低；
- (c) 兩個申請地點東臨長有天然植物的斜坡，北面有一條區內道路通往大陽輦路。現時兩個申請地點的南

鄰、西鄰及北鄰都有鄉村民居。因此，應視兩個申請地點為現有小型屋宇之間的騰空地盤，符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)(d)項所訂明的條件；

- (d) 兩個申請地點毗連現有的「鄉村式發展」地帶，應視為現有鄉村發展的延伸，與周邊環境相協調。批准這兩宗申請不會立下不良先例，因為該處並沒有空間興建更多村屋；
- (e) 兩個申請地點附近都有供水、排污和供電基本基礎設施。擬議的小型屋宇發展可善用土地和這些基礎設施。政府部門並無提出反對；
- (f) 兩個申請地點完全在「鄉村範圍」內。地政總署和規劃署提供的數據顯示，有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。有關的「鄉村式發展」地帶內小型屋宇用地的實際需求會更高。此外，規劃署估計大芒輦、水窩和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地包括已作其他用途的土地，例如村公所和垃圾站。這些土地不能用來發展小型屋宇；
- (g) 他們沒有其他土地可以選擇，也不能在「鄉村式發展」地帶內取得土地發展小型屋宇；以及
- (h) 他們的申請獲林村鄉公所和其他村代表支持。

9. 規劃署代表和申請人陳述完畢，主席邀請委員發問。

10. 主席及一些委員向沙田、大埔及北區規劃專員提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖上有關的「鄉村式發展」地帶和現時「鄉村式發展」地帶的界線是在何時劃定的；
- (b) 兩個申請地點是在何時鋪築地面的，以及這是否屬於違例發展；

- (c) 察悉兩個申請地點已鋪築硬地面，而且復耕潛力低。兩個申請地點是否仍然適宜劃作「農業」地帶，以及有關的「鄉村式發展」地帶內哪處有土地可發展小型屋宇；
- (d) 批准 17 宗同類申請時考慮的因素為何，以及申請地點以西獲批准的小型屋宇發展是否已展開／完成；
- (e) 有沒有單是大芒峯村可供發展小型屋宇的土地的估算資料；以及
- (f) 察悉有公眾意見表示反對這兩宗申請。有沒有資料顯示有私人發展商參與擬議的發展項目。

11. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應如下：

- (a) 《林村中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-LT/1》於一九九零年刊憲時，兩個申請地點都劃為「農業」地帶。在《林村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LT/1》於一九九四年刊憲時，兩個申請地點長滿天然植物(見航攝照片)，而大芒峯、水窩和麻布尾的「鄉村式發展」地帶則擴大了，以應付小型屋宇發展需求；
- (b) 正如航攝照片所顯示，兩個申請地點於二零零二年時鋪築了硬地面，而有關在「農業」內填土必須取得規劃許可的規定是在二零零五年才頒布，因此該鋪築地面工程不屬於違例發展；
- (c) 規劃署不反對第 16 條申請階段時的申請。然而，小組委員會認為宜採取審慎的做法，擬議的小型屋宇發展先集中在「鄉村式發展」地帶內進行，會較為合適；
- (d) 17 宗同類申請獲批准，主要的考慮因素包括擬議的小型屋宇發展符合臨時準則，因為「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求，以及

所涉地點先前曾獲批給規劃許可。在這些獲批准的申請中，部分已展開／完成發展，部分則仍由地政總署處理有關的小型屋宇批建申請；

- (e) 規劃署估計大芒峯可供發展小型屋宇的土地約有 1.69 公頃(相等於約 67 幅小型屋宇用地)，足以應付該村 25 宗尚未處理的小型屋宇申請；以及
- (f) 土地記錄顯示，兩名申請人分別於二零一四年及二零一五年購入申請地點的土地。沒有資料顯示兩個申請地點的土地由發展商擁有。

12. 部分委員向申請人提出以下問題：

- (a) 擬建的小型屋宇會否堵塞通往大芒峯鄉村的區內道路；以及
- (b) 申請人能否在水窩和麻布尾的其他用地申請發展小型屋宇。

13. 申請人和他們的代表回應如下：

- (a) 為了確保仍有足夠寬闊的空間可讓區內道路經其地段通過，兩名申請人分別在二零一一年和二零一三年向地政總署提交小型屋宇申請後，曾聯絡當地村民，並多次修訂擬議小型屋宇的設計。現時擬議小型屋宇的設計容許 11 呎闊的車輛通過，在二零一五年十一月獲當地村民同意。其後，申請人於二零一六年十二月提交規劃申請；以及
- (b) 他們無法在其他鄉村取得土地。水窩和麻布尾的村代表拒絕讓他們在該兩條鄉村興建小型屋宇。在申請地點興建小型屋宇可方便申請人照顧住在同一鄉村的家人。

14. 由於委員沒有再提問，主席告知申請人，這兩宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他離席後就這兩宗覆核申

請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

15. 主席表示應集中討論以下方面的問題：

- (a) 申請地點的復耕潛力是否低；以及
- (b) 雖然有關的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供發展小型屋宇，應付尚未處理的小型屋宇申請，但在考慮有關申請時，其他相關因素(例如申請地點的位置、環境和特點)應否給予適當的比重。

16. 規劃署署長李啟榮先生向委員提供背景資料，表示規劃署不反對在第 16 條階段的申請，但小組委員會決定對申請採取審慎的做法。由於「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付尚未處理的小型屋宇申請，小組委員會認為，為使發展模式更具條理，避免更多小型屋宇在「鄉村式發展」地帶外的「鄉村範圍」內發展，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。城規會可考慮申請人在第 17 條階段和在覆核聆聽會上提出的理據是否充分，值得城規會從寬考慮他們的申請。如批准他們的申請，城規會應考慮如何就日後的同類申請作出規範，以避免更多小型屋宇在「農業」地帶和「鄉村範圍」內發展。

17. 部分委員對這兩宗申請持同情的態度，並提出以下意見：

- (a) 分區計劃大綱圖劃定了有關的「鄉村式發展」地帶超過 20 年。在這段期間，規劃情況有所改變。兩個申請地點有部分地方現用作附近村屋之間的道路，復耕潛力低。城規會應考慮現時的規劃情況；
- (b) 批准這兩宗申請不會立下不良先例，因為申請地點已鋪築硬地面多時，是在鄉村民居範圍內的騰空地盤，而東面則長滿天然植物的斜坡。鑑於擬議小型

屋宇發展屬騰空發展性質，故可從寬考慮這兩宗申請；

- (c) 申請地點的復耕潛力低，在申請地點進行擬議的小型屋宇發展可更善用土地資源；以及
- (d) 即使批准這兩宗覆核申請，小型屋宇發展擴散到申請地點東面的機會也不大，因為該處仍然長滿植物，而且先前有一宗同類申請（編號 A/NE-LT/423）被拒絕，主要理由是擬議發展會影響申請地點的現有樹木。

18. 一些委員認為，申請必須有充分理據才可獲批准。即使申請地點已鋪築硬地面，也不應視之為批准申請的理由，否則會令公眾誤以為在申請發展小型屋宇前為申請地點鋪上硬地面便可，這樣會立下不良先例，導致更多小型屋宇在「農業」地帶內發展。此外，小組委員會近年在處理同類申請時採用了較審慎的做法。既然「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

19. 一名委員關注批准這兩宗覆核申請會否偏離臨時準則的規定，規劃署署長李啟榮先生回應時解釋，每宗申請均會按其獨特情況（包括申請地點的歷史）予以考慮。他同意若要批准這兩宗申請，應清晰表明申請地點已鋪上硬地面並非有關申請獲得批准的理由。

20. 一名委員詢問政府會否收回「農業」地帶內的私人土地作農業活動之用。主席表示，政府主要依賴私人主導農地復耕。食物及衛生局設立農業園的政策措施，是一項推廣現代化與高增值農業的特別措施。

21. 委員顧及一籃子考慮因素後，同意可從優考慮這兩宗申請：

- (a) 申請地點是現有鄉村民居所範圍內的騰空地盤，東面是天然斜坡，進一步擴大鄉村發展的空間有限。批准這兩宗申請不大可能會為東面較遠處的同類小

型屋宇發展申請立下不良先例，因為該處的現有植被和樹木會受到影響；

- (b) 從農業發展的角度而言，漁護署署長對這兩宗申請沒有很大的反對意見，因為現時申請地點四周圍建有小型屋宇，復耕潛力低；以及
- (c) 自二零一三／二零一四年起，城規會考慮小型屋宇發展的規劃申請時採取審慎的做法。如無須為解決當地人士就需要保留通過其地段的區內道路提出的問題而花費時間修改擬建屋宇的設計，這兩宗申請應可更早提出。

22. 經商議後，城規會基於上文(第 21 段)的考慮因素，決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年七月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

23. 城規會亦同意告知申請人留意文件附件 H 所載的指引性質的條款。

[會議休會五分鐘。]

24. 委員同意在審議議程項目 6 至 9 的程序事項後，才審議議程項目 5。

## 程序事項

### 議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的申述和意見後考慮進一步申述的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10298 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

25. 秘書報告，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》(下稱「大綱圖」)作出的擬議修訂，涉及把加多近街臨時花園由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以及把加多近街臨時花園以西的地方由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以順應就大綱圖所作出的一些申述／申述的部分內容。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與土木工程拓展署就堅尼地城土地除污工程所委託的顧問莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)，以及民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)有業務往來／聯繫，又或認識申述人／提意見人(即創建香港(R4112/C12)的共同創辦人兼行政總裁司馬文先生(R3888)及 Mary Mulvihill 女士(R4120/C305))：

- |       |   |                         |
|-------|---|-------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與莫特公司有業務往來，本身亦認識司馬文先生 |
| 張國傑先生 | ] | 其公司目前與莫特公司有業務           |
| 黎庭康先生 | ] | 往來，並不時以合約形式聘請           |
|       | ] | Mary Mulvihill 女士       |
| 林光祺先生 | ] | 過往與莫特公司有業務往來            |
| 余烽立先生 | ] |                         |
| 李國祥醫生 | — | 其親屬為民建聯會員               |

26. 由於此議項屬程序事項，委員同意上述委員可留在席上。委員亦備悉，何安誠先生、張國傑先生及林光祺先生因事未能出席會議。

27. 秘書簡介文件內容，並陳述下列要點：

背景

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)先後於二零一七年二月七日、二月十五日、二月十六日、二月二十一日、三月一日及五月十一日考慮 7 593 份申述書及 306 份意見書後，決定接納／部分接納申述 R111(部分)至 R142(部分)、R143、R146 至 R4095、R4096(部分)、R4097 至 R4837、R7613 及 R7614 的內容，把加多近街臨時花園由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 A)，以及把加多近街臨時花園以西的地方由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把劃為「政府、機構或社區」地帶的部分的建築物高度限制訂定主水平基準上 40 米(修訂項目 B)；
- (b) 二零一七年五月二十六日，城規會展示擬議修訂，以供公眾查閱，期間收到 958 份進一步申述書；
- (c) 在這些進一步申述中，F338 至 F427 及 F436 至 F441 由原來的申述人／提意見人提交，而 F442 至 F958 提出的反對／意見與擬議修訂項目無關，因此 F338 至 F427 及 F436 至 F958 被當作無效及視為不曾作出；
- (d) F430 至 F435 表示支持修訂項目 A，但亦提出與擬議修訂無關的意見，因此 F430 至 F435 有部分內容被當作無效；

*擬議聆聽安排*

- (e) 由於這些進一步申述性質相似，應悉數歸為一組由城規會進行聆聽會較為合適；以及
- (f) 為確保聆聽會有效率地進行，建議在聆聽會上每名申述人／提意見人／進一步申述人最多獲分配 10 分鐘的發言時間。

28. 經商議後，城規會同意：

- (a) F338 至 F427、F436 至 F958，以及 F430 至 F435 的餘下部分所提的意見與擬議修訂無關，因此根據城市規劃條例第 6D(1)條被當作無效並視為不曾作出；
- (b) 有關的進一步申述應由城規會自行考慮；以及
- (c) 每名進一步申述人、申述人和提意見人獲分配 10 分鐘的發言時間，但須視乎出席聆聽會的進一步申述人、申述人和提意見人的確實人數及所需的合計發言時間而定。

**議程項目 7**

[公開會議]

有關考慮《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的申述後考慮進一步申述的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10300 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

29. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與東華三院(R1)及其代表(即姚子梁先生)和顧問(即杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」))有聯繫／業務往來；與申述人(即

Mary Mulvihill 女士(R4)和創建香港(R2))有業務往來／認識；以及在上環區擁有一間物業：

- 李美辰女士 — 現時與東華三院有業務往來，以及是香港活力都會協會的秘書長，該協會之前曾獲東華三院贊助
- 余烽立先生 — 過往曾與東華三院有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與杜立基公司有業務往來，以及過往曾與周余石公司有業務往來
- 張國傑先生 ] 他們的公司與東華三院有業務往  
黎庭康先生 ] 來，以及不時以合約形式聘請  
**Mary Mulvihill**
- 黃幸怡女士 — 過往曾是保安局禁毒常務委員會委員，而姚子梁先生亦曾是該委員會的委員
- 廖凌康先生 — 過往曾與東華三院和周余石公司有業務往來；其公司在皇后大道中 283 號聯威商業中心擁有一個辦公室單位
- 何安誠先生 — 認識創建香港共同創辦人 and 行政總裁

30. 由於此議項屬程序事項，委員同意上述委員可留在席上。委員亦備悉，何安誠先生和張國傑先生因事未能出席會議。

31. 秘書簡介文件內容，並陳述以下要點：

*背景*

- (a) 二零一七年四月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)經考慮 635 份申述書後，決定順應部分申述 R2 至 R635，即從「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途刪去「住宿機構(只限宿舍)(只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)」，以及以「住宿機構」取代第二欄的「住宿機構(未另有列明者)」。因應該等修訂，申述地點會由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 二零一七年五月十二日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示擬議修訂，以供公眾查閱，其後共收到 42 份進一步申述；
- (c) 在眾多進一步申述中，F42 由原先的申述人(R564)提交，因此被當作無效並應視為不曾作出。

*擬議聆聽安排*

- (d) 由於這些進一步申述性質相似，應悉數納為一組由城規會進行聆聽會較為合適；以及
- (e) 為確保聆聽有效率地進行，建議在聆聽會上每名申述人／提意見人／進一步申述人最多獲分配 10 分鐘的發言時間。

32. 經商議後，城規會同意：

- (a) F42 根據《城市規劃條例》第 6D(1)條當作無效並應視為不曾作出；
- (b) 有關的進一步申述應由城規會自行考慮；以及

- (c) 每名進一步申述人、申述人和提意見人獲分配 10 分鐘的發言時間，視乎出席聆聽會的進一步申述人、申述人和提意見人的確實人數及所需的合計發言時間而定。

## **議程項目 8**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》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 10301 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

33. 秘書報告，委員申報的利益與議程項目 7 所記錄的相同。

34. 秘書簡介文件內容。就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》(下稱「大綱草圖」)所提出的進一步申述，暫定於二零一七年八月由城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。按照法定時限，大綱草圖必須於二零一七年九月二十一日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。鑑於整個制訂圖則程序不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一七年九月二十一日之前)完成，城規會有必要徵求行政長官的同意，把有關的法定期限延長六個月至二零一八年三月二十一日，以便有足夠時間在呈交大綱草圖予行政長官會同行政會議核准前，完成制訂圖則程序。

35. 經商議後，城規會同意根據《城市規劃條例》第 8(2)條徵求行政長官的同意，將呈交大綱草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零一七年九月二十一日延長六個月至二零一八年三月二十一日。

## 議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10302 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

36. 秘書報告，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22A》的修訂項目 A 涉及房屋署(下稱「房署」)的一項擬議公屋發展。房署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。下列委員已就這議項申報利益，因為他們與房委會／房署或與一名申述人(Mary Mulvihill 女士)(R4)有連繫／業務往來：

- |                                    |                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 陳松青先生<br>(以地政總署署長身分)               | — 為房委會委員                                                  |
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長身分)                | — 為房委會策劃小組委員會和建築小組委員會的委員；並與配偶共同擁有一個在柴灣的樓宇單位，以及其配偶擁有一個物業   |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表替表，而民政事務總署署長署長是房委會策劃小組委員會委員和資助房屋小組委員會委員會的委員 |
| 梁慶豐先生                              | — 為房委會投標小組委員會委員                                           |

侯智恒博士	]	
劉興達先生	]	現與房委會有業務往來
黎慧雯女士	]	
何安誠先生	]	
張國傑先生	]	其公司目前與房委會有
黎庭康先生	]	業務往來，並不時以合 約形式僱用 <b>Mary Mulvihill</b> 女士
符展成先生	]	
廖凌康先生	]	過往與房委會有業務往
余烽立先生	]	來
林光祺先生	—	其出任董事的一間公司 在柴灣區擁有一個物 業，而且過往與房委會 有業務往來
何立基先生	—	在柴灣區擁有一個樓宇 單位和一個泊車位，以 及與配偶在柴灣區共同 擁有另一個樓宇單位
潘永祥博士	—	其配偶是房署的僱員， 但沒有參與規劃工作

37. 由於此議項屬於程序性質，委員同意上述委員可留在席上。委員也備悉何安誠先生、張國傑先生、符展成先生和林光祺先生因事未能出席會議。

38. 秘書簡介這份文件。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一七年五月十九日考慮有關的四份申述後，決定不接納該些申述，以及不會順應申述而對大綱草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，城規會現準備呈交大綱草圖予行政長官會同行政會議核准。

39. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和 II)，適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就該大綱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) 同意該最新的《說明書》適宜連同該大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10294 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

40. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為與香港觀鳥會(R247)、世界自然基金會香港分會(R249)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及毅達集團(香港)有限公司(R253 的顧問)和 Mary Mulvihill 女士(C5)有關連／有業務往來：

- 侯智恒博士                      一      為香港觀鳥會會員及曾任世界自然基金會香港分會保育顧問委員會委員

張國傑先生	]	他們的公司現與毅達集團(香港)
黎庭康先生	]	有限公司有業務往來，並不時以
		臨時合約形式僱用 Mary
		Mulvihill 女士
符展成先生	]	現與英環公司有業務往來
黎慧雯女士	]	

41. 委員備悉符展成先生及張國傑先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士是香港觀鳥會普通會員，而且沒有直接參與有關申述，與會者同意他可留在席上。由於黎庭康先生及黎慧雯女士沒有直接參與 C5 的申述／討論，與會者同意他們可以留在席上。副主席現擔任香港大學(下稱「港大」)土木工程系系主任及講座教授，他報告港大佛學研究中心(R5)是申述人之一。與會者同意由於他沒有直接參與有關申述，故他可留在席上。

42. 主席表示已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已在席上或表示會出席聆聽會的人士外，其餘的已表示不出席或並無回覆。由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，城市規劃委員會(下稱「城規會」)應在他們缺席的情況下，就有關申述進行聆聽會。

#### 簡介和提問部分

43. 下列規劃署代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上。

#### *政府部門的代表*

- 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

#### *申述人、提意見人及他們的代表*

R1/C1 – 寶林堂

R2 – 釋衍芝

R5 – 香港大學佛學研究中心

R16 – Woo Oi Lai

R26 – Winnie Chang

R52 – Josephine Lam

R66 – 朱家華

R74 – 胡蕙茵

R79 – Eliza Wong

R83 – 夏麗姬

R101 – 黃瑞華

R104 – 嚴詠芳

R107 – 曾守誠

R116 – 曾超祺

R140 – Leong Ka Chai

R142 – 孔佩貞

R143 – 姜武光

R144 – 吳麗芬

R146 – 陳佩儀

R152 – Masy Lo

R153 – Sze Man Hon

R160 – Kuo Siu Chen

R163 – Wong Wai Man

R169 – Lo Wai Ching

R195 – Chan Pun Lin

R204 – 陳應國

R216 – 李淑儀

R217 – 李潔蘭

R218 – 梁翠芬

釋衍芝女法師                    —  申述人和申述人及提意見人的代表

潘富傑先生                    ]  申述人及提意見人的代表

古澤銘先生                    ]  

陳碩樺先生                    ]  

R20 – 伍玉華

伍玉華女士                    —  申述人

R28 – 陳麗儀

R 193 – 陳健君

陳健君女士 — 申述人及申述人的代表

R 32 – 盧興賢

盧興賢女士 — 申述人

R 34 – 林月嬌

林月嬌女士 — 申述人

R 67 – 黃淑華

黃淑華女士 — 申述人

R 114 – 陳健波

陳健波先生 — 申述人

R 119 – 彭更生

彭更生先生 — 申述人

R 141 – 羅結玉

R 212 – 林世光

林世光先生 — 申述人及申述人的代表

R 210 – 佛弟子(林曼祺)

林曼祺女士 — 申述人

R 211 – 周潤美

R 219 – 趙錦鳳

趙錦鳳女士 — 申述人及申述人的代表

R 226 – 李錦華

李錦華先生 — 申述人

R 247 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R 248 – 嘉道理農場暨植物園公司

趙善德先生 ] 申述人的代表

聶衍銘先生 ]

黃慧儀女士 ]

R 249 – 香港觀鳥會

胡明川女士 – 申述人的代表

R 250 / C3 – 川龍村公所

曾偉強先生 – 申述人及提意見人的代表

R 251 – 李玉華

李玉華先生 – 申述人

R 253 – Fortune Houses Development Limited

陳達材先生 ] 申述人的代表

韋卓鴻先生 ]

李海寧先生 ]

容劍冰女士 ]

44. 主席向各人表示歡迎，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述及意見的內容，接着是邀請申述人、提意見人或他們的代表輪流作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 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 10 分鐘時間完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，計時器會發出提示聲響。在所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會進行答問環節。委員可向規劃署代表、申述人、提意見人及他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請規劃署代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會在他們離席後會商議各項申述及意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

45. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見。

46. 高級城市規劃師／荃灣鄺弘毅先生借助投影片，並按詳載於城規會文件第 10294 號(下稱「文件」)的內容，向委員簡介各項申述及意見，包括擬議修訂的背景、申述人及提意見人的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署就有關申述及意見的看法。

47. 主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述和意見。

R1 / C1 – 寶林堂

R2 – 釋衍芝

R5 – 香港大學佛學研究中心

R16 – Woo Oi Lai

R26 – Winnie Chang

R52 – Josephine Lam

R66 – 朱家華

R74 – 胡蕙茵

R79 – Eliza Wong

R83 – 夏麗姬

R101 – 黃瑞華

R104 – 嚴詠芳

R107 – 曾守誠

R116 – 曾超祺

R140 – Leong Ka Chai

R142 – 孔佩貞

R143 – 姜武光

R144 – 吳麗芬

R146 – 陳佩儀

R152 – Masy Lo

R153 – Sze Man Hon

R160 – Kuo Siu Chen

R163 – Wong Wai Man

R169 – Lo Wai Ching

R195 – Chan Pun Lin

R204 – 陳應國

R216 – 李淑儀

R217 – 李潔蘭

R218 – 梁翠芬

48. 潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 寶林堂是西竺林禪寺及祇園的土地擁有人及管理團體，自一九二零年代起已負責管理該兩個地方；

## 西竺林禪寺

### 歷史及文化意義

- (b) 西竺林禪寺有逾 80 年歷史，是香港主要的禪宗寺廟之一，奉行獨特而且具歷史意義的「農禪」，是本地傳統禪宗信仰的起源，亦是本港佛教文化的根源。對本港社會及佛教有重大貢獻的聖一法師就是在西竺林禪寺剃度為僧的；
- (c) 西竺林禪寺環境幽靜，一派大自然氣息，是合適的宗教活動場地。農禪在緊鄰現有「政府、機構或社區(1)」地帶東面的土地範圍(B 區)進行。該範圍屬私人擁有，是西竺林禪寺的重要部分；
- (d) 把 A 區(緊鄰「政府、機構或社區(1)」地帶西面的土地範圍)及 B 區劃為「綠化地帶」之舉，否定了宗教自由，以及西竺林禪寺的文化價值及在宗教方面對社會的貢獻，而其目的純粹是自然保育；

### 寺廟的現有運作及長遠計劃

- (e) 西竺林禪寺的運作及管理涵蓋 B 區內的私人土地，運作範圍以圍牆及天然地貌為界；
- (f) 西竺林禪寺以非商業及非牟利基礎運作，不設涉及商業利益的靈灰安置所，亦不會為市民大眾舉行大型宗教活動，因此不會對環境造成負面影響；
- (g) 西竺林禪寺由三個部分組成：
  - i. 劃為「政府、機構或社區」地帶的大殿區，包括大殿、祖堂及膳堂；
  - ii. A 區，包括大鐘樓、僧尼專用的火葬場、土地壇及僧尼廚房；以及
  - iii. B 區是作農禪之用，並有一個禪修平台；

- (h) 西竺林禪寺的運作生生不息，不應視之為靜止不變。寺方計劃修繕禪修平台的宗教及禪修設施，以供持續使用，並會闢設遮蔽處，以提供一個全天候的半密封式地方作禪修之用；

公眾諮詢不足

- (i) 除了規劃署與多個團體(包括西竺林禪寺)進行的一次會議外，政府部門沒有嘗試與西竺林禪寺的任何代表溝通，以了解禪寺的歷史、宗教運作情況及需要；

對西竺林禪寺的認識不足

- (j) 規劃署辯稱，為反映有關的機構用途，大綱圖把西竺林禪寺指定為「政府、機構或社區(1)」地帶，涵蓋禪寺的大部分運作範圍，包括圍牆內的大殿及附屬建築物。但當局錯誤假設有關於運作局限在圍牆之內，而且對西竺林禪寺的全盤運作缺乏了解；
- (k) 規劃署亦辯稱，A 區及 B 區主要是長有植被的天然地方／翠綠山丘，不將之納入「政府、機構或社區(1)」地帶而指定為「綠化地帶」，是為了保存其天然及鄉郊特色。這做法錯誤假設該長有植被的地方屬於自然環境的範圍而非西竺林禪寺的一部分。該等地方其實是長期由西竺林禪寺管理；
- (l) 對於申述人所建議的改劃 A 區及 B 區為「政府、機構或社區(1)」地帶，以允許作宗教機構用途及促成禪寺日後的擴建計劃，規劃署認為現時的「政府、機構或社區(1)」地帶已涵蓋禪寺大部分現有運作。然而，西竺林禪寺正進行修繕，持續使用 A 區及 B 區的禪修及宗教設施對其運作極為重要。
- (m) 夾附於城規會文件第 10205 號(二零一六年十一月十八日)的川龍及下花山規劃報告(二零一六年七月)並無提及西竺林禪寺，亦沒有就其歷史及宗教發展

進行研究，對其作為重要社區設施的情況缺乏了解；

- (n) 在城規會文件第 10205 號的圖 5 中，規劃署指 A 區的現有土地用途為政府、機構或社區用途，但在同一份文件的圖 8，A 區卻沒有包括在擬議「政府、機構或社區」地帶內，反映當局在決定土地用途地帶方面出現矛盾；

#### 土地用途不協調

- (o) 大殿區(即目前的「政府、機構或社區(1)」地帶)、A 區和 B 區構成一個作宗教用途的整體規劃單位。目前的用途地帶規劃會分裂這個規劃單位。根據城規會的詞彙釋義，位於 A 區和 B 區的附屬構築物和建築物屬於「宗教機構」所包括的類別。因此，這兩區應是西竺林禪寺運作架構的一部分。此外，A 區和 B 區的宗教用途和構築物並非臨時性質，而是現有宗教機構在運作上的附屬和重要部分。調整「政府、機構或社區(1)」地帶的界線以納入 A 區和 B 區，不會削弱大綱圖「綠化地帶」的規劃意向；

#### 法律方面

- (p) 西竺林禪寺的土地屬私人擁有。「綠化地帶」的規劃剝奪該寺的產權和利益。劃定「綠化地帶」令宗教活動被禁止，違反《基本法》第一百四十一條；以及

#### 祇園

- (q) 該地久已用作宗教活動用途，並且屬私人擁有。自一九七九年，祇園已獲政府承認為廟宇，而地政總署在一九五六年測量圖顯示，該用地已劃定為「廟宇」。因此，該地應劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映其宗教用途。

49. 陳碩樺先生作出陳述，要點如下：

### 西竺林禪寺

- (a) 大殿區、A 區和 B 區應視為西竺林禪寺的一整個運作單位；
- (b) A 區是西竺林禪寺不可或缺的部分。應付禪寺運作所需的大鐘樓及僧尼廚房坐落於 A 區之內。B 區供禪寺作禪修用途，有需要闢設一個遮蔽處，因為禪修時間往往很長。劃設的「綠化地帶」會限制該些用途；
- (c) 為確保宗教自由，個別宗教用途的未來發展不應受到影響。目前的大綱圖會把西竺林禪寺的發展局限在該「政府、機構或社區(1)」地帶內，實不足以應付禪寺現時的運作(例如農禪和禪修)和長遠計劃；
- (d) 西竺林禪寺多年來均有打理該區，有助保持該區的天然植物；以及

[雷賢達先生此時到席。]

### 祇園

- (e) 根據華人廟宇委員會的資料，祇園並非根據《華人廟宇條例》(第 153 章)註冊的廟宇，但曾向民政事務總署註冊為一間廟宇。

[主席此時暫時離席。]

50. 釋衍芝女法師作出陳述，要點如下：

- (a) 西竺林禪寺為有情緒問題的人提供輔導，並安排多種宗教修行，如農禪、禪修和早晚頌經等，對社會有重大貢獻；

- (b) 西竺林禪寺在社區提倡禪修，而 B 區是唯一被視為適合供西竺林禪寺進行該類活動的地方，尤其是在七日禪修營(下稱「禪七」)。把 B 區劃為「綠化地帶」會令該區的禪修活動被禁止；以及
- (c) 自一九三四年得到這塊土地後，西竺林禪寺一直在 B 區安排和進行農禪和禪修。因此，寺方要求城規會把 B 區改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以供繼續進行禪修。

[何立基先生、黎慧雯女士、李美辰女士、邱浩波先生、李國祥醫生和廖凌康先生此時離席。]

[會議在下午十二時四十五分休會午膳。]

51. 會議於下午二時十五分恢復進行。
52. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

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

劉興達先生

梁慶豐先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

黎庭康先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)  
黃傳輝先生

地政總署署長  
陳松青先生

規劃署署長  
李啟榮先生

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

53. 除已在上午會議部分申報利益的委員外，雷賢達先生亦就此議項申報利益，原因是他與香港佛教聯合會和香港道教聯合會有連繫，並且是寶蓮禪寺和西方寺的顧問，亦可能曾到訪西竺林禪寺及祇園，並認識某些申述人／提意見人。由於雷賢達先生沒有直接參與申述人／提意見人的申述或討論，與會者同意他可留在席上。

54. 下列政府部門的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時在下午的會議獲邀到席上：

**政府部門的代表**

*規劃署*

周日昌先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

鄺弘毅先生 — 高級城市規劃師／荃灣

*漁農自然護理署(漁護署)*

黃家愉博士 — 自然護理主任(荃灣)

申述人、提意見人和他們的代表

R1/C1 – 寶林堂

R2 – 釋衍芝

R5 – 香港大學佛學研究中心

R16 – Woo Oi Lai

R26 – Winnie Chang

R52 – Josephine Lam

R66 – 朱家華

R74 – 胡蕙茵

R79 – Eliza Wong

R83 – 夏麗姬

R101 – 黃瑞華

R104 – 嚴詠芳

R107 – 曾守誠

R116 – 曾超祺

R140 – Leong Ka Chai

R142 – 孔佩貞

R143 – 姜武光

R144 – 吳麗芬

R146 – 陳佩儀

R152 – Masy Lo

R153 – Sze Man Hon

R160 – Kuo Siu Chen

R163 – Wong Wai Man

R169 – Lo Wai Ching

R195 – Chan Pun Lin

R204 – 陳應國

R216 – 李淑儀

R217 – 李潔蘭

R218 – 梁翠芬

釋衍芝女法師

— 申述人和申述人及提意見人的代表

潘富傑先生

] 申述人及提意見人的代表

古澤銘先生

] ]

R 20 – 伍玉華

伍玉華女士 — 申述人

R 28 – 陳麗儀

R 193 – 陳建君

陳建君女士 — 申述人和申述人的代表

R 34 – 林月嬌

林月嬌女士 — 申述人

R 67 – 黃淑華

黃淑華女士 — 申述人

R 119 – 彭更生

彭更生先生 — 申述人

R 141 – 羅結玉

R 212 – 林世光

林世光先生 — 申述人和申述人的代表

R 210 – 佛弟子(林曼祺)

林曼祺女士 — 申述人

R 211 – 周潤美

R 219 – 趙錦鳳

趙錦鳳女士 — 申述人和申述人的代表

R 226 – 李錦華

李錦華先生 — 申述人

R 247 – 世界自然基金會香港分會

R 249 – 香港觀鳥會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R248 – 嘉道理農場暨植物園公司

趙善德先生 ]  
聶衍銘先生 ] 申述人的代表  
黃慧儀女士 ]

R250/C3 – 川龍村公所

曾偉強先生 – 申述人及提意見人的代表

R251 – 李玉華

李玉華先生 – 申述人

R253 – Fortune Houses Development Limited

陳達材先生 ]  
韋卓鴻先生 ] 申述人的代表  
李海寧先生 ]  
容劍冰女士 ]

55. 副主席歡迎各政府部門的代表、申述人、提意見人和他們的代表出席會議，他繼而請申述人、提意見人和他們的代表作出口頭陳述。

R1/C1 – 寶林堂

R2 – 釋衍芝

R5 – 香港大學佛學研究中心

R16 – Woo Oi Lai

R26 – Winnie Chang

R52 – Josephine Lam

R66 – 朱家華

R74 – 胡蕙茵

R79 – Eliza Wong

R83 – 夏麗姬

R101 – 黃瑞華

R104 – 嚴詠芳

R107 – 曾守誠

R116 – 曾超祺

R140 – Leong Ka Chai

R142 – 孔佩貞

R143 – 姜武光

R144 – 吳麗芬

R146 – 陳佩儀

R152 – Masy Lo

R153 – Sze Man Hon

R160 – Kuo Siu Chen

R163 – Wong Wai Man

R169 – Lo Wai Ching

R195 – Chan Pun Lin

R204 – 陳應國

R216 – 李淑儀

R217 – 李潔蘭

R218 – 梁翠芬

56. 古澤銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名佛教徒，代表西竺林禪寺的土地擁有人和管理團體寶林堂作出口頭陳述。他希望關於西竺林禪寺的申述可以善因緣來處理；
- (b) 規劃署在制訂圖則的過程中並未諮詢西竺林禪寺。把西竺林禪寺的 A 區和 B 區從「政府、機構或社區 (1)」地帶剔除，是基於沒有充分了解西竺林禪寺用地的情況、其歷史和宗教意義，以及西竺林禪寺的運作和發展需要。上述各項情況撮述如下：
  - (i) 西竺林禪寺並非一座普通的佛教廟宇，而是一座禪寺。聖一法師是虛雲老和尚的弟子，是深受敬重的禪宗重要人物。他對香港的佛教群體有重大貢獻，並有很多信眾。他在西竺林剃度出家，並為西竺林禪寺和寶林禪寺的住持，這兩座禪寺均是本港的主要禪寺。這兩座禪寺的宗旨是保存禪宗的悠久傳統，以及提升參禪者的心靈健康；
  - (ii) 作為禪修的一部分，弟子須進行坐禪、農禪和其他造福社會的工作。農禪是一項重要的修行，因為不單可令弟子自給自足，當附近的居民有需要時，更可向他們提供食物。另

一項重要的修行是禪七，這是為期 91 天(13 個重覆的七日周期)的坐禪修練；

[主席此時返回席上。黃仕進教授此時離席。]

- (iii) 由於禪寺主要提倡禪修而非參拜，其活動不會局限在寺內主樓進行。一個天然寧靜並有農地的鄉郊環境，對寺內日常修行操練和生產糧食事宜至為重要；
- (iv) 由於 B 區缺乏設施，如遮蔽地方，弟子現時坐禪修行的情況並不理想；
- (c) 西竺林禪寺的宗旨是弘揚禪宗，城規會／規劃署的目的是為川龍和下花山(下稱「該區」)的長遠發展制訂土地用途計劃，兩者並無抵觸，兩者都是致力造福社會。問題在於如何在保育和宗教文化／自由以及私人發展之間取得平衡。「綠化地帶」對保護區內的天然環境和集水區甚為重要，但同時也必須騰出一些地方供西竺林禪寺使用，因為禪寺需要一個非常天然和寧靜的地方運作；
- (d) 自一九二零年代建寺以來，西竺林禪寺在下花山區(包括 A 區和 B 區)進行宗教活動超過 80 年，而 B 區大部分屬私人土地。雖然禪寺佔用的地方部分位於政府土地上，但政府以往並無干預其運作。他不明白為何政府現時藉劃設「綠化地帶」對西竺林禪寺在土地運用方面施加管制；
- (e) B 區一直為西竺林禪寺用作坐禪、農禪和其他戶外活動的地方。因此，該區在宗教用途上應視為西竺林禪寺的一部分；
- (f) 雖然規劃署聲稱會准許繼續進行現有用途，並指如向城規會申請在「綠化地帶」作「宗教機構」用途，可能會獲准許，但把 A 區和 B 區劃為「綠化地帶」仍是不可接受的。劃設「綠化地帶」會影響西竺林禪寺的長遠發展，並剝奪其使用土地以保存禪

宗傳統的自由，如舉辦坐禪活動或改善其設施以提供一個更妥善和舒適的禪修環境。舉例說，闢設有永久支柱的遮蔽處或設置一座觀音像等被視為與「宗教機構」用途有關的構築物，在「綠化地帶」是不准許的。把只佔整個「綠化地帶」範圍極小部分的 A 區和 B 區劃為「綠化地帶」，因而損害西竺林禪寺的長遠發展及其弘揚禪宗過千年文化的宗旨，實有欠理據；

- (g) 雖然申述書中曾提及西竺林禪寺的擴建計劃，但目前並無具體的計劃。西竺林禪寺要求城規會承認其現有的用途，並肯定其日後的擴建需要，並為此劃定一個合適的地帶，以容許禪寺舉辦禪修活動或在日後改善其設施，而無須採用規劃許可申請機制。據悉《川龍及下花山分區計劃大綱草圖編號 S/TW-CLHFS/1》(下稱「大綱草圖」)已預留地方供鄉村擴展，但規劃署卻沒有為西竺林禪寺預留任何擴建地方作長遠發展，有違《基本法》訂明的宗教自由，做法備受質疑；以及
- (h) B 區的宗教用途不會對周邊環境造成負面影響。即使把 A 區和 B 區劃作宗教用途地帶，該處的土地和建築物事宜仍會受其他相關的政府部門規管。

R 28-陳麗儀

R 193-陳建君

57. 陳建君女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她和家人是佛教徒，在寶林禪寺師從聖一法師皈依佛教。自二零零八／零九年，當時其家人年歲漸長，他們開始前往西竺林禪寺修佛，因為長者和殘疾人士前往西竺林禪寺較方便；
- (b) 西竺林禪寺的修行並非局限在寺廟主樓拜佛。供坐禪和農禪之用的毗鄰農地亦是宗教活動的範圍。由於禪寺是以非牟利營運形式來提倡禪修，並不是商業實體，預計不會有大規模發展；

- (c) 缺乏住宿地點是香港寺院常見問題。例如參加慈山寺禪七的信眾要在寺外留宿。因此，應增加預留給西竺林禪寺的地方，以方便該寺舉辦禪修活動；以及
- (d) 城規會應尊重西竺林禪寺的營運和需要，並應在制圖程序中採用以人為本的方針。除了主樓區，應就毗連地區指定適合的用途地帶，以保存西竺林禪寺的氛圍。

#### R 34 – 林月嬌

58. 林月嬌女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在中國內地是榮譽市民，向來積極參與社會服務。她的口頭陳述亦反映某博士的妻子和一名憤怒青年的意見；
- (b) 禪宗為重要宗教，應當悉心保存。聖一法師備受尊敬，弟子眾多。倘西竺林禪寺劃為「綠化地帶」一事經傳媒廣泛報導，令更多市民知悉此事，或會引起佛教群體及相關立法會議員的強烈反應，這將有損社會和諧；以及
- (c) 她質疑把西竺林禪寺現有的部分地區指定為「綠化地帶」的理據，以及為何只預留地方供興建小型屋宇卻沒有預留地方供西竺林禪寺的發展。她促請城規會正視西竺林禪寺的關注，為西竺林禪寺其餘的地方指定合適的用途地帶。

#### R 67 – 黃淑華

59. 黃淑華女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她詢問為何把西竺林禪寺現有和使用中的一些地方指定為「綠化地帶」，而此地帶是禁止宗教活動的；

- (b) 西竺林禪寺對佛教群體很重要，因為禪寺位於自然及容易前往的地方；
- (c) 禪修不僅是佛教徒的修行方式，對香港人的精神健康亦很重要。根據傳媒的快樂指數調查顯示，香港全球排第 123 位。醫院管理局的統計數字亦顯示香港約有 100 至 130 萬人患有不同種類的精神疾病。根據海外醫院的實踐經驗，禪修能有效減輕精神疾病。因此，禪修並非單單作為宗教修行，其對社會福祉帶來的好處應獲認同；
- (d) 由於寺院缺乏適當的設施，很多人無法在香港禪修，而須前赴外國；
- (e) 禪修旨在促進人與自然環境的融合，因此西竺林禪寺不會擬議任何會對集水區或自然環境造成負面影響的發展；以及
- (f) 促請城規會把屬於西竺林禪寺的地方納入「政府、機構或社區(1)」地帶，從而讓更多人能受惠於西竺林禪寺舉辦的坐禪活動。

#### R119-彭更生

60. 彭更生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他已皈依佛教，並在西竺林禪寺當義工；
- (b) 西竺林禪寺的修行著重坐禪和農禪，是一種可持續的生活方式。禪寺從事的有機耕種並不使用化學肥料和殺蟲劑，旨在保護自然環境；以及
- (c) 西竺林禪寺九成以上的面積只是灌木地而不是林地，城規會應重新考慮把這些地方納入「綠化地帶」是否恰當。

R 1 4 1 – 羅 結 玉

R 2 1 2 – 林 世 光

61. 林世光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他成為在家禪修者已數十年。城規會要對西竺林禪寺的傳統和修行有全面的了解，才可避免以桌面方式劃設西竺林禪寺的土地用途地帶；
- (b) 雖然西竺林禪寺鄰近市區，易於到達，但禪寺所在地一派天然鄉郊風貌，有林地和溪流。A 區以西的天然溪流與西竺林禪寺之間有一條行人徑分隔，不會受到西竺林禪寺的運作影響。B 區位於青翠小丘之上，該用地的污水不會排放至附近的溪流，因此不會對集水區構成影響；
- (c) 主樓區須設有圍牆以加強管理和保安；
- (d) 由於主樓區空間有限，B 區經常會作禪修之用。B 區亦是歷來用作農禪的主要地方，該區的一個小丘上有一座鐘樓。雖然鐘樓已移往 A 區，但 B 區仍屬西竺林禪寺的一部分；
- (e) 在西竺林禪寺內用作修行的地方並不限於主樓區和 A 區及 B 區，還有之前由西竺林禪寺所管理的祇園。雖然祇園已改作其他用途，而且牽涉在一項法律程序當中，但仍能從其環境看出是作宗教用途的地方；
- (f) 與寶林禪寺和設於工業樓宇內的市區禪修場所比較，易於到達而且環境天然的西竺林禪寺更適合舉辦深度的宗教修行活動，例如禪七。然而，西竺林禪寺劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的部分只涵蓋主樓區，未能配合行禪之類的宗教修行活動；

[劉興達先生此時離席。]

- (g) 保育和禪修沒有衝突，禪宗提倡人與自然環境的融合，不會對環境造成污染；
- (h) 當局有必要把西竺林禪寺的所有設施(包括 A 區及 B 區的設施)納入「政府、機構或社區(1)」地帶，因為此舉對於認同有八十多年歷史的西竺林禪寺具象徵意義；以及
- (i) 西竺林禪寺並未涉及任何如靈灰安置所的商業發展。鑑於缺乏資源，倘須就「綠化地帶」的宗教用途提交規劃申請，會對西竺林禪寺構成財政壓力。懇請城規會劃設適當的用途地帶，以配合西竺林禪寺的需要，促進社會和諧。

[梁慶豐先生此時離席。]

R 210 – 佛弟子(林曼祺)

62. 林曼祺女士陳述以下要點：

- (a) 她雖然屬於個別申述人，但她同意其他申述人關於西竺林禪寺的口頭陳述，該等陳述與事實相符；
- (b) 規劃署在文件中的回應顯示他們並未充分了解西竺林禪寺的運作需要。禪修活動並非局限於主樓區，亦會在四周範圍進行，例如農禪和行禪會在毗連的農地和露天地方進行。要求西竺林禪寺為所籌辦的每項活動提交規劃申請，是不切實際的做法；
- (c) 禪修者須要遵守嚴格的戒律，例如不可殺生，以及須尊重自然環境，層面較環境保護更廣。西竺林禪寺亦已證明，該禪寺與周圍環境和諧協調，不會造成負面的交通和環境影響。因此，實無需要把西竺林禪寺的部分土地劃為「綠化地帶」以保護環境；以及
- (d) 根據香港賽馬會防止自殺研究中心的數據，二零一五年的自殺率是每 10 萬人有 8.6 人自殺，問題在

近年變得愈加嚴重。由於禪修可改善精神健康，對社會有肯定的好處，因此懇請城規會修訂大綱草圖，以便利西竺林禪寺的運作。

[余烽立先生此時離席。]

R 2 1 1 – 周潤美

R 2 1 9 – 趙錦鳳

63. 趙錦鳳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在香港大學完成了一個佛學課程，現正在斯里蘭卡一所大學修讀佛學碩士課程；
- (b) 西竺林禪寺一事比環境保護更重要，關乎禪宗的傳承，禪宗具重大的歷史和宗教意義，但在香港卻未受到足夠的重視；
- (c) 禪修(例如坐禪和五戒)有助維持平靜和健康的心境，對人們的精神健康大有裨益，亦可造福社會。為提倡坐禪，須把更多環境天然和寧靜的地方留給西竺林禪寺；以及
- (d) 懇請城規會不要作出影響西竺林禪寺運作的錯誤決定。鑑於西竺林禪寺的重要性，城規會應檢討土地用途地帶，並預留更多的土地以便利其發展。

[黎庭康先生此時離席。]

R 2 4 7 – 世界自然基金會香港分會

64. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持大綱草圖保護該區天然環境和鄉郊景致的整體規劃意向；
- (b) 在川龍的天然河溪錄得一些具保育價值的物種，包括香港瘰螈和香港湍蛙。此外，川龍及下花山位處

上段及下段間接集水區內，該區的表面水會流到大欖涌水塘及城門水塘作為食水供應。沿河溪進行擬議發展，在施工及運作階段會對自然生境及水質造成負面影響。劃設「自然保育區」地帶能加強保護天然河溪及沿岸地區(30米範圍)；以及

- (c) 川龍是漁農自然護理署(下稱「漁護署」)確認的賞蝶熱點，亦是錄得有苧麻珍蝶出沒的少數地方之一。其寄主植物苧麻常見於區內農地。應把常耕農地劃為「綠化地帶(1)」，以保存活躍的農業活動及罕有的苧麻珍蝶的生境。

#### R 249 – 香港觀鳥會

65. 陳頌鳴先生借助投影片，代表未能出席下午會議的胡明川女士作出陳述，要點如下：

- (a) 川龍及下花山內有常耕農地及次生林地，為品種豐富的雀鳥提供一個典型的林地生境，當中有一些本地受關注的鳥種，包括灰卷尾、紅頭穗鵯及橙頭地鵯。該區亦錄得屬中國國家二級保護動物的猛禽，包括蛇鵯(國家易危物種)、黑鳶、普通鵞及阿穆爾隼。其他林鳥包括小鱗胸鷓鴣、棕頸鈎嘴鵯、畫眉、黑領噪鵯及金頭縫葉鶯；
- (b) 雖然該區並非郊野公園不包括的土地，但被郊野公園圍繞。由於該區的生境狀況完整，亦與大帽山及大欖郊野公園附近的林地相似，應將之劃為「自然保育區」地帶，才可給予足夠的保護，以保存天然生境及避免有不相協調的發展出現；
- (c) 在「鄉村式發展」地帶所容許的小型屋宇發展會造成負面影響，例如砍樹、清除植物及水污染。因此，「鄉村式發展」地帶不應佔據林地、沼澤、沿岸地區及天然河溪；以及
- (d) 「農業」地帶及「綠化地帶」易受小型屋宇發展影響，以過去 10 年的情況為例，「農業」地帶及

「綠化地帶」的小型屋宇申請批准率分別超過 60% 及 55%。為加強保護自然環境，應把現時的「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

[張孝威先生此時離席。]

R 248 – 嘉道理農場暨植物園公園公司

66. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該區現有多種不同的土地用途，包括最少兩間中式食肆，一些工場／鄉郊工廠、民居及很多其他未知用途。有跡象顯示人類活動造成了污染。倘建議在區內進行新發展，新增的污水排放量及交通量或會超出環境的承受能力；
- (b) 川龍及下花山區的現有鄉郊特色及自然景觀包括梯田、天然河溪及林地，保育價值甚高。該區亦位於下段及上段間接集水區內，如受到任何污染，會影響水塘的水質，危害市民健康；
- (c) 該區的主要道路荃錦公路，窄長陡峭，迂迴曲折，叫人懷疑該道路能否承受新發展所帶來的額外交通量；以及
- (d) 鑑於有環境、水質及交通方面的關注問題，實不應為該區規劃額外的發展或康樂用途。此外，河溪、沿岸地區及茂密的林地應劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

R 251 – 李玉華

67. 李玉華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該區的現有民居及鄉郊工場是於一九五零至六零年代自荃灣及葵涌區遷入，以便發展該兩個地區；

- (b) 下花山村已建村近 300 年，並名列於原有鄉村名冊內，但卻沒有列入地政總署所採用的認可鄉村名冊。雖然村代表曾提交申請，要求把該村納入認可鄉村名冊，並提供證據(例如航攝照片，剪報及社區人士見證)，但地政總署以該村已荒廢為由而拒絕申請；
- (c) 須指出的是，該村並未荒廢，村民一直住在下花山，亦有參與西竺林禪寺及祇園的耕種和宗教活動。政府亦曾提供資源闢設基礎設施，以照顧區內居民的需要。此外，於一九九六年獲選的村代表獲民政事務總署承認。然而，把下花山劃作「綠化地帶」，會剝奪村民興建小型屋宇的權利，對該村的發展造成負面影響；以及
- (d) 川龍村的村代表曾偉強先生要求他傳話，指川龍的現有民居及設施均是先前自荃灣區遷入，以便發展新市鎮。由於那些用途先前已獲政府批准，因此大綱草圖不應對其造成負面影響。

### R 253 — Fortune Houses Development Limited

68. 李海寧先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 有關地點原本擬作康樂用途，以取代宋城，但有關計劃因該區交通設施不足而撤銷；
- (b) 有關地點毗鄰一條道路，已成為其他人傾倒建築廢料和垃圾的非法傾卸場。雖然土地擁有人已採取各項行動，但有關問題仍然持續。訂定長遠發展計劃以加強管理，可改善有關地點的環境；
- (c) 由於申述地點可以到達，該地點有潛力發展低矮的住宅發展，符合政府通過換地計劃增加樓宇供應的政策；以及
- (d) 不過，在二零一三年十二月二十日公布的川龍和下花山發展審批地區圖，把有關地點劃為「未指定用

途」地帶，須獲城規會批給規劃許可才可進行擬議的住宅發展。由於大綱圖劃定的「綠化地帶」會進一步削弱該地點的發展潛力，並剝奪土地擁有人的發展權利，因此他們反對把有關地點劃為「綠化地帶」。

69. 陳達材先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 保護該區的天然環境和鄉郊景致的整體規劃意向，忽略了香港的發展需要。規劃署建議把有關地點劃為「綠化地帶」時，未考慮到土地擁有人不能阻止非法傾倒物料的情況，而有關地點適合用作發展；
- (b) 擬議的低矮住宅發展與周邊的天然環境協調。擬議發展已進行技術評估，以證明不會對周邊地區的交通、環境、生態和排水造成負面影響。擬議發展會接駁現有的公共污水渠，以確保集水區的水質不會受到負面影響；
- (c) 鑑於大綱圖涵蓋的範圍差不多有 90% 已劃為「綠化地帶」，把有關地點剔出「綠化地帶」的影響甚微。擬議發展不會為同類申請立下先例，也不會妨礙落實大綱圖的規劃意向；
- (d) 大綱草圖未能在保育和發展之間取得平衡。不應削弱有關地點的發展潛力，以換取自然保育；以及
- (e) 有關地點的低矮住宅發展已根據發展審批地區圖提交規劃申請，而該項申請尚待城規會考慮。鑑於根據一般推定，「綠化地帶」內是不宜進行發展的，申述人促請城規會把有關地點由「綠化地帶」改劃為「未決定用途」地帶，以免影響申請的處理。

70. 由於政府部門的代表、申述人／提意見人和其代表已陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋委員可提問，而主席會邀請申述人／提意見人、其代表及／或政府部門的代表回答。答問環節不應視為出席者向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

西竺林禪寺和祇園周邊的「綠化地帶」用地

71. 主席和一些委員就西竺林禪寺和祇園劃為「綠化地帶」提出下列問題：

- (a) 申述人／提意見人提及的宗教修行(例如坐禪和農禪)以及相關構築物(包括 B 區的觀音像)在「綠化地帶」內是否准許；
- (b) 當西竺林禪寺在「綠化地帶」的範圍內舉辦宗教活動時，是否每次均須申請規劃許可；
- (c) B 區的用途和土地狀況為何，以及 A 區的鐘樓是位於私人抑或政府土地上；
- (d) 把 A 區和 B 區劃為「綠化地帶」有何理據；
- (e) 西竺林禪寺在 B 區計劃興建哪種構築物／設施，以及西竺林禪寺是否計劃為參加深度禪修者提供住宿；
- (f) 西竺林禪寺對 B 區劃為「綠化地帶」的關注為何；
- (g) 留意到西竺林禪寺表示願意就土地和建築物事宜向相關政府部門提出申請，為何西竺林禪寺向城規會提交規劃申請會有困難。

72. 規劃署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) 根據大綱圖《註釋》說明頁，在緊接首次公布有關發展審批地區草圖的日期前已經存在的任何土地或建築物用途，在大綱圖中會繼續獲准許。《註釋》說明頁訂明，在任何土地或建築物進行為期不超過兩個月的臨時用途或發展(包括為宗教活動搭建的構築物)，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，即屬經常准許的用途或發展。在「綠化地帶」內的

其他「宗教機構」用途，則須向城規會申請規劃許可；

- (b) 由於「農業用途」是「綠化地帶」的第一欄用途，可視為「農業用途」的農禪在「綠化地帶」內屬經常准許的用途；
- (c) 視乎規模、性質和持續期，集體禪修活動，例如涉及搭建構築物及為期超過兩個月者，或須向城規會申請規劃許可。至於 B 區的觀音像，目前正由規劃署中央執行管制及檢控組進行調查；
- (d) 至於第二欄用途，向城規會申請的規劃許可可以為永久或臨時性質；
- (e) B 區大部分土地是西竺林禪寺擁有的私人土地。該處過去曾有農業活動，但耕種活動自二零零八／零九年起減少。在二零一三年首次公布發展審批地區草圖當日，B 區主要是一塊長有植被的荒地，有兩個有蓋構築物；東面有一個翠綠山丘，山丘上有一座塔；南端則是一塊農地。A 區的鐘樓則位於政府土地上；以及
- (f) A 區及 B 區四周是林地及天然的翠綠山坡。鑑於有關的規劃意向是保護天然環境和鄉郊景致及避免對集水區造成不良影響，並基於其他相關規劃考慮因素，例如現有用地狀況，A 區及 B 區在大綱草圖上劃為「綠化地帶」，以保存該處的天然及鄉郊特色。然而，大綱草圖亦作出彈性處理，容許在「綠化地帶」內的「宗教機構」用途提出規劃申請，倘能證明對周邊環境不會造成不良影響，申請或會獲批。

73. 古澤銘先生和潘富傑先生(寶林堂及數名申述人的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 由於主樓區空間有限，西竺林禪寺曾在沒有上蓋的露天場地進行禪修活動。雖然目前沒有計劃建造一

個大堂，但西竺林禪寺認為有需要在 B 區闢設以環保材料製造的永久及全天候上蓋，方便其籌辦禪修活動，令更多信眾受惠。西竺林禪寺目前並沒有計劃提供禪修住宿。然而，大綱圖應顧及西竺林禪寺的長遠發展需要；

- (b) 雖然大綱草圖准許現有禪修活動，但若要設永久上蓋和觀音像以利禪修，則或須向城規會申請規劃許可。此外，禪七(歷時 91 天)為期超過兩個月。倘舉行這些活動須取得規劃許可，會對西竺林禪寺造成財務負擔。由於西竺林禪寺所得捐獻主要用於維持日常運作，提交規劃申請的開支會影響西竺林禪寺的運作和對社會的貢獻；以及
- (c) 西竺林禪寺並非純粹關注是否須提出規劃申請。由於整個範圍一直用於宗教用途，應將之指定為「政府、機構或社區(1)」地帶，讓宗教用途無須取得規劃許可，可獲得准許。由於宗教用途與自然環境相協調，應保留更多土地以配合西竺林禪寺的發展需要。

74. 一名委員詢問祇園是否註冊的廟宇。周日昌先生回應說，民政事務局現時並無記錄顯示祇園是根據《華人廟宇條例》註冊的廟宇。釋衍芝女法師以一張投影片展示華人廟宇委員會秘書於一九七九年向祇園發出的信件，表示信件是經核證為真實副本，並與祇園註冊為華人廟宇有關。古澤銘先生補充，祇園先前是註冊的華人廟宇。然而，之後有人擅自侵入祇園並佔用作住宅用途。西竺林禪寺已採取法律行動以收回土地，但法院尚未審理案件。由於西竺林禪寺沒有為祇園的註冊續期，故現時並無祇園作為註冊廟宇的記錄。

### 環境保護

75. 數名委員就保育方面提出以下問題：

- (a) 備悉該區的河流具高生態價值，而在「綠化地帶」內的小型屋宇發展或會獲批，「綠化地帶」的條文

是否須作修改，以加強保護該區的生態價值和自然環境；

- (b) 該區現有發展的污水排放是否受到管制；以及
- (c) 是否訂有保育計劃，例如種植芋麻，以改善芋麻珍蝶的棲息地。

76. 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) 在指定川龍區的「綠化地帶」時，須考慮現有用地狀況及土地用途、自然環境及其生態價值。考慮到次生林地內大部分為常見樹木品種，而天然河溪相對天然及未受干擾，但又非獲確定為具重要生態價值河溪，將其指定為「綠化地帶」以保護其天然特色是適當的。「綠化地帶」是自然保育的地帶，主要旨在保存已建設地區／市區邊緣的現有天然環境。其規劃意向清楚指明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此外，「綠化地帶」內的新小型屋宇發展，必須取得城規會的規劃許可，以確保擬議發展不會造成負面影響；以及
- (b) 政府計劃在該區進行排污改善工程，包括鋪設新的污水管以接駁川龍的現有民居。至於該區的現有用途，川龍的現有酒廠已履行排污方面的相關規定。酒廠如欲擴充，必須取得城規會的規劃許可。

77. 漁護署自然護理主任(荃灣)黃家愉博士作出回應，要點如下：

- (a) 她同意區內的天然河溪具高生態價值，應把河溪及沿岸地區，以及錄得具保育價值／重要性物種的林地區指定為自然保育地帶。考慮到現有用地狀況及周邊環境，漁護署同意，為保護該區的自然環境，劃設根據推定不宜進行發展的「綠化地帶」實屬恰當；以及

- (b) 雖然苧麻是一種粗生的植物，可在野外迅速生長及繁衍，但漁護署從一些非正式的試驗中留意到，以人工播種種植的苧麻的生長情況稍遜。此外，苧麻在鄉郊地區很常見，但並非所有長有苧麻的地方都會有苧麻珍蝶的踪跡。因此，單是長有苧麻的地方不一定足以營造苧麻珍蝶的生境。

### 「鄉村式發展」地帶

78. 一些委員就該區劃設的「鄉村式發展」地帶提出以下問題：

- (a) 為何不把下花山村納入認可鄉村名冊；
- (b) 把橫龍指定為川龍鄉村擴展區的背景為何；可否把「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的土地互換，作為川龍鄉村擴展區，以保存橫龍的自然環境；以及
- (c) 在已劃為「鄉村式發展」地帶的川龍鄉村擴展區內是否可發展小型屋宇。

79. 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) 為推行落實小型屋宇政策的認可鄉村名冊的制訂事宜，屬於地政總署的職權範圍。一般而言，鄉村是否在一八九八年之前已經存在，是地政總署考慮其是否認可鄉村的準則之一。下花山村現時並未列入該名冊內。該村村民正與地政總署聯絡，以期把該村納入名冊內；
- (b) 川龍鄉村擴展區的位置是於一九八零至一九九零年代選定。雖然該擴展區已擬備詳細藍圖，但落實情況須視乎小型屋宇政策檢討而定。川龍鄉村擴展區在發展審批地區圖及大綱草圖上均劃為「鄉村式發展」地帶，以反映進行小型屋宇發展的規劃意向。至於劃為「康樂」地帶的土地，則主要屬私人擁

有，土地契約有條文訂明作會所及高爾夫球練習場用途；以及

- (c) 日後如要落實川龍鄉村擴展區，一般做法是由政府先行收地，再進行地盤平整工程及提供所須的基礎設施，包括排污設施，然後才開始處理擴展區內的小型屋宇申請。

*把荃錦公路近馬塘的用地劃為「綠化地帶」*

80. 兩名委員就 R253 所涉的申述地點提出以下問題：

- (a) 申述地點在發展審批地區圖上劃為什麼土地用途地帶；以及
- (b) 該用地有否涉及非法傾倒廢料活動，以及是否已採取執法行動。

81. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應時，借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該用地在發展審批地區圖上劃為「未指定用途」地帶；以及
- (b) 在發展審批地區圖刊憲後，當局發現該用地有非法貯物活動，並已採取執法行動。

82. 由於委員再沒有提出問題，主席表示答問環節已經完成。她多謝政府部門的代表、申請人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會會以閉門會議方式商議有關的申述／意見，稍後會把城規會的決定通知申請人／提意見人。政府部門的代表、申請人／提意見人及他們的代表此時離席。

#### 商議部分

83. 主席扼要重述申述人／提意見人所關注的主要事項，並請委員就有關申述／意見表達看法。

西竺林禪寺及祇園周邊的「綠化地帶」

84. 委員普遍認為，申述人／提意見人就「綠化地帶」限制現行禪修和舉辦宗教活動所表達的一些關注，是出於對「綠化地帶」內准許／不准許的事項有所誤解。他們認為：

- (a) 農禪可視為「農業用途」，屬「綠化地帶」內經常准許的用途；
- (b) 在「綠化地帶」內，土地的臨時用途或為搭建構築物作宗教活動而進行的發展，如為期不超過兩個月及無須進行地盤平整工程，即屬准許的用途或發展；因此，現時在西竺林禪寺進行的禪修活動即使涉及搭建構築物，倘符合該等準則，便不會受到影響；以及
- (c) 土地用途地帶不會限制宗教自由。城規會的角色是考慮大綱圖上最適當的土地用途地帶，務求在保育與發展之間取得平衡。

85. 有些委員詢問，禪修帳幕是否屬於經常准許的第一欄用途，因為「帳幕營地」用途已列入為第一欄用途。規劃署署長李啟榮先生回應時表示，該等帳幕是否屬於「綠化地帶」內准許的構築物，要視乎多項因素，包括其規模及使用期，須考慮其實際情況及程度。一般來說，使用超過兩個月的集體禪修活動臨時構築物及永久構築物，均須向城規會申請規劃許可。

86. 一名委員說，申述人表示須建造永久構築物以方便在禪寺舉辦禪修活動。因此，應審視「政府、機構或社區(1)」地帶與「綠化地帶」在管制該等設施方面的分別。主席表示，主要的分別是在「綠化地帶」內建造作宗教用途的永久構築物，必須向城規會申請規劃許可。李啟榮先生認為，該區的整體規劃意向是保護天然環境和鄉郊景致，使其能與附近大欖郊野公園和大帽山郊野公園的整體天然環境與自然美景互相輝映。由於西竺林禪寺並無提交具體的建議，故不能確定西竺林禪寺擬闢設何種構築物，亦不清楚構築物對周邊環境的影響。倘 B 區劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，便沒有機制審議發展建議，原因是「宗教機構」用途在該地帶內屬經常准許的用途。

87. 地政總署署長陳松青先生詢問，「綠化地帶」內不宜進行發展的一般推定，對西竺林禪寺日後倘若擬於 B 區作宗教用途而提出的修訂契約申請，會否有影響。李啟榮先生說，據申述人／提意見人表示，B 區過往主要用於農禪。雖然文件圖 H-7b 顯示近期觀察到禪修的形式有些改變，但西竺林禪寺並無就 B 區日後的發展提交具體建議。倘該寺日後提交具體的發展建議，可通過規劃申請機制處理。若城規會批給規劃許可，西竺林禪寺便可提交相應的修訂契約申請。

88. 關於 A 區，一名委員認為該區內的現有構築物，包括一個貯水缸、一個鐘樓、一項火葬設施、一個神龕、一個廁所和一間棚屋，均在緊接發展審批地區草圖首次公布前已經存在，因此即使 A 區在大綱圖上劃為「綠化地帶」，該等構築物仍亦會獲准保留。因此，該委員認為無須修訂大綱草圖。

89. 至於祇園，委員備悉申述人所陳述的背景，並普遍同意鑑於祇園的土地類別不明朗，不適宜按某些申述人所建議修訂該用地的用途地帶。

90. 經商議後，與會者同意無須因應有關西竺林禪寺及祇園的申述而修訂大綱草圖。

### 環境保育

91. 鑑於天然河溪內／附近曾錄得一些具保育價值／重要性的物種，加上漁護署亦認同該區具高保育價值，一名委員關注到河溪附近日後的發展(包括小型屋宇)，可能會對水質以至河溪保育價值造成負面影響。該委員認為有必要在大綱圖上反映這些關注，並應盡量避免出現有可能對河溪造成負面影響的發展。

92. 李啟榮先生說，如大綱草圖的《註釋》所載述，「綠化地帶」的規劃意向已訂明不宜進行發展的一般推定。秘書補充，由於相關地區位於集水區內，小型屋宇發展的申請人要能證明會採用有效方法確保水質不會受到不良影響，而以化糞池作為污水處理方法一般不會獲接納。另外，尚有相關條例管制廢水排放和保護集水區的天然河溪。

93. 部分委員認為，大綱圖的條文足以反映「綠化地帶」的規劃意向；而部分委員則認為宜加強《說明書》的相關部分，從而強調天然河溪的重要性和保護其高保育價值的需要。有鑑於此，委員同意適當修訂大綱圖《說明書》第 9.7 段，以反映委員的關注事宜。

*「鄉村式發展」地帶*

94. 與會者備悉，川龍鄉村擴展區的落實須視乎小型屋宇政策檢討而定，而擬議鄉村擴展區範圍內的土地在發展審批地區圖和大綱圖上均已劃為「鄉村式發展」地帶。委員大致同意「鄉村式發展」地帶目前的範圍，已在提供土地作為日後小型屋宇發展之用與保護天然環境及鄉郊景致之間取得平衡。因此，無須就「鄉村式發展」地帶修訂大綱圖。

*把荃錦公路兩塊用地指定為「綠化地帶」*

95. 關於荃錦公路近馬塘的用地，與會者備悉雖然 R253 曾在書面陳述中建議把用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，但申述人的代表在聆聽會的口頭陳述中，建議把該用地改劃為「未決定用途」地帶，以免令其低矮住宅發展目前的規劃申請受到影響。

96. 鑑於相關政府部門尚未接納在荃錦公路沿途兩塊用地擬議發展的技術可行性評估，委員認為並無有力理據支持有關用途地帶的改劃建議，而把有關用地劃作「綠化地帶」實屬恰當。

97. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 **R1** 至 **R253**，並認為不應修訂大綱圖以順應申述，理由如下：

*指定西竺林禪寺及祇園周邊土地為「綠化地帶」*

- (a) 「政府、機構或社區(1)」地帶的界線，是根據現有用地狀況、天然環境及相關規劃考慮因素而劃定的。指定西竺林禪寺的「政府、機構或社區(1)」地帶時，已在宗教機構的運作需要與保護天然環境及鄉郊景致之間取得平衡。現時未有有力理據以支

持把有關地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4至R242及R244至R246)；

- (b) 現時未有有力理據以支持把祇園周邊的申述地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以用作宗教機構用途(R1(部分)及R2(部分))；
- (c) 申述書未有證明西竺林禪寺及祇園周邊土地的擬議「政府、機構或社區(1)」地帶不會對環境、交通和基礎設施方面造成負面影響(R1、R2、R3(部分)、R4至R242及R244至R246)；
- (d) 西竺林禪寺周邊土地的「綠化地帶」應不會不合乎宗教自由，亦不會對該區的宗教活動造成任何過度的限制(R172、R174、R201、R202、R205、R207、R209及R210)；
- (e) 經考慮所有相關的事實及情況後，有關土地用途地帶的限制已在侵擾社會利益與侵擾受憲法保護的個人權利之間取得合理平衡，而追求該社會利益及有關土地用途地帶的限制不會導致個人承受不可接受的嚴苛負擔(R2、R33、R36、R43、R44、R56、R86、R128、R136、R145、R169、R176、R186及R222)；
- (f) 政府會對非法佔用政府土地採取適當的土地行政措施(R243)；

指定「綠化地帶」及「農業」地帶

- (g) 川龍及下花山(下稱「該區」)的天然河溪及沿岸地區、林地地區和長有天然植被的地方已劃為「綠化地帶」。「綠化地帶」是自然保育的地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。以「綠化地帶」為該區的天然環境提供規劃保護實屬恰當(R247至R249)；

- (h) 「農業」地帶主要是保存和保護良好的農地／農場，以便作農業用途；以及要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。將常耕農地及毗連具有良好復耕潛力的休耕農地劃作「農業」地帶實屬恰當(R 247)；
- (i) 「農業」地帶及「綠化地帶」內新的小型屋宇發展須獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給規劃許可才可進行。城規會會按個別情況考慮每宗申請，確保不會對環境造成影響。現時未有有力理據以支持把「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」(R 247 及 R 248)；
- (j) 經考慮所有相關的事實及情況後，有關土地用途地帶的限制已在侵擾社會利益與侵擾受憲法保護的個人權利之間取得合理平衡，而追求該社會利益及有關土地用途地帶的限制不會導致個人承受不可接受的嚴苛負擔(R 250)；

指定「鄉村式發展」地帶

- (k) 考慮到天然環境、保育及景觀價值、基礎設施及用地限制、潛在的天然山坡山泥傾瀉災害，以及保護集水區的需要，當局在大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶時，採取了漸進、務實及均衡的方法。劃定「鄉村式發展」地帶界線範圍已考慮到相關的規劃考慮因素，包括小型屋宇需求預測。「鄉村式發展」地帶已在日後小型屋宇發展與保護自然環境及鄉郊景致之間取得平衡(R 3(部分)及 R 250)；
- (l) 藉大綱圖對有關地區施行法定規劃管制與《基本法》保護新界原居民的合法傳統權利及利益並無不符(R 250)；
- (m) 擬議川龍鄉村擴展區內的土地已劃為「鄉村式發展」地帶(R 3(部分)及 R 250)；

- (n) 當局已有足夠的法定及行政管理措施，確保每個在「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展不會對周邊環境造成不可接受的影響(R 247 及 R 248)；
- (o) 下花山現時並未列入地政總署的《新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》內。經考慮用地情況及四周的自然環境後，「綠化地帶」實屬合適(R 3(部分) 及 R 251)；

指定荃錦公路兩塊用地為「綠化地帶」(R 252 及 R 253)

- (p) 考慮到兩個申述地點的當區情況及附近的天然環境，「綠化地帶」實屬合適，以保育天然和鄉郊特色；
- (q) 擬議住宅發展與附近地區不相協調，亦不符合大綱圖的整體規劃意向。申述書未有證明擬議住宅發展不會在環境、交通、土力及基礎設施方面造成負面影響。現時未有有力理據支持擬議改劃用地；
- (r) 經考慮所有相關的事實及情況後，有關土地用途地帶的限制已在侵擾社會利益與侵擾受憲法保護的個人權利之間取得合理平衡，而追求該社會利益及有關土地用途地帶的限制不會導致個人承受不可接受的嚴苛負擔；

在制訂圖則過程進行的公眾諮詢(R 1 及 R 250)

- (s) 在制訂圖則過程中，當局已遵從與公眾諮詢有關的法定及行政程序。城規會在作出決定前已考慮所收到的意見及建議；以及

伸延大綱圖界線(R 1(部分)、R 2(部分)及 R 252)

- (t) 相關土地位於大欖郊野公園範圍內，現時未有有力理據支持把該些地方納入大綱圖界線內。

98. 城規會亦同意修訂大綱圖《說明書》有關「綠化地帶」的內容，以強調鑑於該地區的高生態價值，應盡量避免可能會對天然河道水質造成負面影響的發展。

### 議程項目 10

[公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

99. 餘無別事，會議於下午七時結束。