

二零二四年二月二日舉行的城市規劃委員會  
第 1312 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

馮英偉先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光教授

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師(交通調查及支援)

潘永康先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生(下午)

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

副主席

廖凌康先生

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃傑龍先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

林樹竹女士(上午)

梁美玲女士(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年一月十九日第 1311 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二四年一月十九日舉行的第 1311 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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。]

### (i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長(i)於二零二四年一月三十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1A)(a)(i)條，把《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以由新的圖則取代；以及(ii)根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，於二零二四年一月二十五日把《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/13》和《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》發還城規會以作出修訂；並於二零二四年一月三十一日把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》發還城規會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二四年二月二日在憲報公布。

### (ii) 有關考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》的申述的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。

4. 秘書報告，分區計劃大綱草圖的修訂涉及位於新慶路及康寶路將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的公營房屋發展項目的配套設施。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的工程可行性研究支持進行擬議公營房屋發展項目；另修訂項目亦是為了推展一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/TM/28)的決定。這宗申請由九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和 TM Properties Investment Limited 提交，而這兩間公司部分由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)擁有。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。仲英有限公司(R3)(新鴻基公司的附屬公司)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R4)提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長<br>的身分)             | — | 為房委會委員；  |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，<br>而民政事務總署署長是房委會<br>策劃小組委員會及資助房屋小<br>組委員會委員；       |
| 黃天祥博士                                 | — | 目前與房委會、新鴻基公司、<br>艾奕康公司及港鐵公司有業務<br>往來；                            |
| 余烽立先生                                 | — | 為房委會建築小組委員會和投<br>標小組委員會委員；以及其配<br>偶曾是新鴻基公司的僱員；                   |
| 侯智恒博士                                 | — | 目前與土拓署進行合約研究計<br>劃；為土拓署交椅洲人工島研<br>究的聚焦小組成員；以及為土<br>拓署新界北發展事宜的顧問； |

- 伍穎梅女士 — 為九巴和龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運公司的股東之一；
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助；
- 何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及
- 黃幸怡女士 — 為港鐵公司的獨立非執行董事。

5. 這個議項旨在就分區計劃大綱草圖的聆聽會安排徵求城市規劃委員會(下稱「城規會」)的同意，由於此議項屬程序性質，所有已申報相關利益的委員均可留在席上。

6. 秘書介紹，二零二三年十月二十日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示分區計劃大綱草圖。該草圖主要涉及 (i) 把位於康寶路上半段的一塊用地由「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)28」地帶(項目 A1)；把位於康寶路、青麟路與五柳路交界處的一塊用地由「住宅(戊類)1」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)28」地帶(項目 A2)；以及把位於五柳路以西的一塊用地由「住宅(戊類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 B)，以便為新慶路及康寶路的公營房屋發展項目提供配套設施；(ii) 把位於屯門第 9 區的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶(項目 C1)作商業發展；(iii) 把毗鄰輕鐵河田站的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶(項目 C2)，以反映已建成的發展狀況及已規劃用途；以及(iv) 把位於興富街以西的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(項目 D)及把位於興富街西面較遠處的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶(項

目 E)，兩塊用地均作靈灰安置所用途。在為期兩個月的展示期內，城規會收到四份有效申述。

7. 秘書報告，由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有有關申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會有效率地進行，每名申述人在聆聽會中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。有關申述則暫定於二零二四年三月由城規會全體委員考慮。

8. 經商議後，城規會同意上文第 7 段的聆聽會安排。

[徐詠璇教授此時到席。]

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

- (1) 城市規劃上訴個案編號：2022 年第 2 號  
擬延長展開在新界屯門藍地新慶路第 130 約  
地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、  
第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段  
進行獲批准住宅發展(分層住宅)及略為放寬建築物高度限制的  
期限兩年  
(申請編號 A/TM-LTY Y/337-1)
- 

9. 秘書報告，有關上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕一宗第 16A 條申請(編號 A/TM-LTY Y/337-1)的決定。該宗申請擬延長展開在申請地點進行獲批准住宅發展(分層住宅)及略為放寬建築物高度限制的期限兩年，至二零二三年六月二十三日。當城規會考慮第 16A 條申請時，申請地點在當時的《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》上劃為「住宅(戊類)」地帶，而當城規會考慮第 17 條申請時，申請地點在《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》上則改劃為「住宅(甲類)」地帶。申請地點在現行的《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/12》上劃為「住宅(甲類)」地帶。

10. 城規會於二零二二年二月二十五日駁回該宗覆核申請，理由為該宗申請不符合有關延長展開發展的期限的城規會規劃指引(下稱「規劃指引編號 35C」)，於二零二二年十月七日重新

編號為「規劃指引編號 35D」)，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況已有重大改變，當局有明確的意向和計劃在涵蓋申請地點的用地上興建公營房屋；以及申請人未能證明擬議發展有很大機會可以在申請延長期限內展開，以及申請人未能證明其確曾盡力採取合理行動以落實獲批准發展。

11. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二三年五月就這宗上訴進行聆訊。二零二三年十一月二十二日，上訴委員會裁定這宗上訴得直。上訴委員會大部分成員認為，根據以下的考慮因素／觀察，批准上訴人延長展開發展的期限兩年(即由二零二三年十一月二十二日延期至二零二五年十一月二十二日)，並附加與獲批准發展相同的條款及條件(下稱「決定」)，做法合理合適：

- (a) 上訴個案的情況特殊，即儘管上訴人提出換地申請及作出跟進行動(即致函地政總署及發展局局長)已有一段時間，但地政總署卻暫緩處理獲批准發展的換地申請，令獲批准發展成為假設性的發展。雖然地政總署無限期暫緩換地申請，但上訴人僅延長期限兩年的申請卻遭到拒絕，做法並不公平；
- (b) 城規會誤解並錯誤應用相關的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引」)。按照有關延長展開發展的期限的規劃指引編號 35D 評估有關申請是否具有「良好理據」時，上訴委員會認為，城規會應同時考慮規劃指引編號 35D 和有關履行規劃許可附帶條件的規定的規劃指引編號 20；
- (c) 規劃指引應向市民提供清晰或明確指引。解讀規劃指引時應採用切合實際且務實而非機械的方式，也不應加入或刪減任何字眼。就此而言，上訴委員會指出，規劃指引編號 35D 第 4(d)段的評估準則(即提交建築圖則以供審批或就興建小型屋宇／換地提出申請)中「或」的說法清晰，而且不能改寫為「及」的意思。上訴委員會認為，遵從規劃指引編號 20 的規定時不應採取刻板的方式及依賴字面意思，也不應機械化或偏離現實。就此而言，上訴委員會引用了規劃指引編號 20 所載的一般原因，



即必須「設法」履行所有規劃許可的附帶條件。因此，關於是否切合實際和省時節流的問題，並非不合理，反而是合理且切合實際的關注；以及

- (d) 規劃情況並無改變，因為在申請規劃許可前，有關在申請地點附近一帶興建公營房屋的建議已經提出及可以預見。

12. 秘書繼而表示，上訴委員會提出的上述觀察值得商榷，而且偏離城規會的既定做法，理由闡釋如下：

- (a) 沒有理據支持考慮規劃指引編號 35D 以外的範疇，並把這些條文按照規劃指引編號 20 解釋。規劃指引編號 20 對有關延長展開發展的期限的規劃指引編號 35D 的評審準則不應具有影響力；
- (b) 沒有理據支持把「合理」的規定(規劃指引編號 35D 第 4(d)段)解讀為「設法」(規劃指引編號 20 第 1 段)，或套用例如「實際」或「假設」批准發展等概念；以及
- (c) 事實上，申請地點在分區計劃大綱圖上已由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。顯而易見，規劃情況已有重大改變。

13. 秘書表示，儘管如此，司法覆核會帶來一定程度的不確定因素，而且有上訴的風險。此外，即使裁決對城規會有利，有關事宜很可能會發還上訴委員會重新考慮。因此，律政司認為，從法律角度而言，並不建議就上訴委員會的決定作出司法覆核。無論如何，上訴委員會的決定對城規會不具約束力。雖然城規會繼續以現時方式解讀兩份規劃指引，實屬合適，但城規會秘書處將會檢討是否有需要因應上訴委員會的意見，修訂該兩份規劃指引，作為較實際及迅速的做法。有關上訴個案的摘要及上訴委員會於二零二三年十一月二十二日作出的決定，已於開會前發給各委員參閱。

14. 一些委員備悉上訴委員會的觀點偏離城規會的既定做法，他們認為應主動向上訴委員會轉達城規會的意見，以及在網站把城規會的立場告知公眾。

15. 地政總署署長黎志華先生表示，上訴委員會的有關決定可能對同類個案有影響。城規會應考慮檢討相關指引，在有需要時堵塞漏洞，而不應僅僅在公眾領域強調其與上訴委員會的不同意見。

16. 秘書表示，即使城規會與上訴委員會對規劃指引的解釋有所不同，但上訴委員會的觀點對城規會並無約束力。秘書處會檢討是否有需要對相關規劃指引作出調整。一名委員建議，由於城規會與上訴委員會是規劃架構內兩個不同的單位，城規會或可與上訴委員會作內部溝通。

17. 主席總結，此事可視作城規會與上訴委員會之間的內部事宜處理。秘書處亦會評估是否需要對相關規劃指引進行適當的檢討，以澄清城規會的解釋和既定做法。

18. 委員備悉上訴委員會的裁決，並同意上文第 13 段的律政司意見和上文第 17 所述的跟進行動。

[黃幸怡女士在討論以上議項期間到席。]

[余烽立先生此時到席。]

(2) 城市規劃上訴個案編號：2021 年第 5 號  
在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路屯安里  
第 132 約地段第 2011 號(部分)作靈灰安置用途(極樂寺)  
(申請編號 A/TM/530)

---

19. 秘書報告，二零二三年九月二十九日，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)裁定這宗上訴得直，上訴的有關決定已於二零二三年十一月三日的城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議上向城規會匯報。同時，上訴人向答辯人(即城規會)申索訟費。二零二三年十一月二十八日，上訴委員會命令答辯人向上訴人支付訟費 800,000 元(即上訴人所主張的訟費

4,000,000 元的 20%)。律政司於二零二三年十二月二十二日根據訴費裁決向上訴人支付有關款項。

20. 儘管有關訟費已清繳，但上訴委員會在訟費裁決中提出一些觀點，城規會及規劃署須予以留意和回應／跟進，要點如下：

- (a) 城規會既沒有考慮政府有關「截算前骨灰安置所」的政策措施，亦沒有就此持守一致性原則，而且未有顧及上訴委員會關注不同政府部門對相同事項的處理方式欠缺一致性—規劃署不同意此觀點。《私營骨灰安置所條例》於二零一七年開始生效，以設立發牌制度規管私營骨灰安置所的營辦。隨後，政府採取「務實和體恤的方式」處理涉及「截算前骨灰安置所」的補地價安排及交通影響評估。然而，這類骨灰安置所不會因為此政策措施而自動取得牌照。若干不符合牌照規定(包括規劃要求)的骨灰安置所停止營辦屬無法避免，否則政府只需向全部現有骨灰安置所發出牌照。城規會不應受到約束以致要批准所有涉及「截算前骨灰安置所」的申請。反之，城規會應從土地用途規劃的角度按每宗規劃申請的個別情況作出考慮；
- (b) 規劃署及城規會內有很多有能力的人或未曾接受過法律訓練。規劃署及城規會在作出可能有法律後果的決定前，須確保已獲取穩妥的法律意見，以避免出錯或減低出錯風險—就此觀點，律政司強調，城規會是《城市規劃條例》下的獨立機構，律政司並非城規會的法律顧問。按既定做法，規劃署在處理可能涉及法律責任的個案時，會按適當情況向律政司索取法律意見。根據上述既定做法，規劃署處理可能涉及法律責任的個案時，將繼續向律政司索取意見，並採取較審慎及前瞻的態度在早期階段徵詢律政司的意見。城規會現已邀請不同界別人士(包括具備法律背景的人士)出任委員，應該繼續採用此現行做法；以及

(c) 城市規劃委員會規劃指引編號 16(下稱「規劃指引編號 16」)適用於有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而提出的規劃申請」，而靈灰安置所實際上是一項社區用途，質疑為何規劃指引編號 16 仍適用—城規會秘書處將按適當情況檢視規劃指引編號 16，包括指引的涵蓋範圍和適用範圍。

21. 秘書表示，在會議前已把訟費裁決的副本送交委員參閱。當局會以適當方式向上訴委員會轉達城規會的意見，務求釐清城規會處理涉及「截算前骨灰安置所」申請的既定做法，而城規會秘書處則會檢視規劃指引編號 16，做法類似上一項的城市規劃上訴個案編號 2022 年第 2 號。

22. 委員備悉上訴委員會的訟費裁決，並同意上文第 21 段所載的跟進行動。

(iv) 上訴個案的統計數字

23. 秘書報告，截至二零二四年二月二日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有五宗，而有待裁決的個案有一宗。

24. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	45
駁回	175
放棄／撤回／無效	213
尚未聆訊	5
有待裁決	1
<u>總數</u>	<u>439</u>

## 西貢及離島區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/22》的申述  
(城市規劃委員會文件第 10952 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

25. 秘書報告，有關大嶼山南岸分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的部分修訂項目(即項目 A1、A2 和 A3)獲土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委托進行的《貝澳、水口、大澳及其鄰近地區的生態研究—可行性研究》(下稱「生態研究」)支持，以及另有一些修訂項目與渠務署(項目 B3)及水務署(項目 B1、B2 和 B18)提供的設施有關。長春社(R18)及香港觀鳥會(R19)提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 侯智恒博士 | — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組的成員；為土拓署新界北發展事宜的顧問；與水務署有業務往來；為香港觀鳥會會員及長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席； |
| 梁家永先生 | — 為香港觀鳥會執行委員會前委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部前主席；   |
| 黃天祥博士 | — 目前與渠務署及水務署有業務往來；以及   |
| 蔡德昇先生 | — 其配偶在一家於南大嶼山擁有物業的公司擔任董事。  |

26. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。鑑於梁家永先生所涉利益屬間接，而侯智恒博士沒有參與修訂項目及提交相關申述，以及蔡德昇先生配偶的公司所擁有的相關物業並非直接望向修訂項目所涉用地，因此委員同意他們都可留在席上。

27. 委員備悉，伍灼宜教授、侯智恒博士、黃幸怡女士、余烽立先生、劉竟成先生、馬錦華先生和羅淑君女士均認識新界鄉議局(R62)的代表劉文君女士及／或邱榮光先生。由於上述委員並非劉女士和邱先生的朋友，而且他們均沒有與 R62 的代表討論所提交的申述，因此與會者同意這些委員都可留在席上。

### 簡介和提問部分

28. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

29. 以下政府的代表、申述人和他們的代表此時獲邀到席上：

#### *政府的代表*

##### 規劃署

- |       |   |               |
|-------|---|---------------|
| 鄭弘毅先生 | — | 西貢及離島規劃專員     |
| 楊智傑先生 | — | 高級城市規劃師／西貢及離島 |
| 胡朗志先生 | — | 城市規劃師／西貢及離島   |

##### 漁農自然護理署

- |       |   |        |
|-------|---|--------|
| 劉彥邦先生 | — | 自然護理主任 |
|-------|---|--------|

##### 土拓署

- |       |   |          |
|-------|---|----------|
| 賴碧紅女士 | — | 高級城市規劃師  |
| 楊嘉儀女士 | — | 高級保育事務主任 |

#### *申述人及他們的代表*

##### R 4 — Kadoorie Farm and Botanic Garden Corporation

- |       |   |        |
|-------|---|--------|
| 聶衍銘先生 | — | 申述人的代表 |
|-------|---|--------|

R 7 — Living Islands Movement

Lousie Delia Preston女士 ] 申述人的代表  
John Cyril Lester Schofield先生 ]

R 8 — Save Lantau Alliance

謝世傑先生 — 申述人的代表

R 9 — Ark Eden

德高亮先生 ] 申述人的代表  
昆頓珍妮花女士 ]

R 17 — Designing Hong Kong Limited

黃允祈先生 — 申述人的代表

R 18 — The Conservancy Association

吳希文先生 — 申述人的代表

R 19 — The Hong Kong Bird Watching Society

黃雪媚女士 — 申述人的代表

R 21 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人

R 22 — 張偉聰

張偉聰先生 — 申述人

R 23 — Green Sense

劉加揚先生 — 申述人的代表

R 40 — Chow Oi Chuen

周藹銓女士 — 申述人

R 59 — The Society for the Prevention of Cruelty to Animals (Hong Kong)

Fiona Margaret Woodhouse女士 ] 申述人的代表  
黃美姿女士 ]

R 60 — Fung Kam Lam

馮錦霖先生 — 申述人

R 63 — 大嶼山南區鄉事委員會

何進輝先生 — 申述人的代表

R 64 — 拾壆鄉公所

陳華國先生 — 申述人的代表

R 80 — 吳卓榮

吳卓榮先生 — 申述人

余漢坤先生 — 申述人的代表

R 84 — 黃玉珍

黃玉珍女士 — 申述人

R 85 — 張灶妹

黃漢權先生 — 申述人的代表

R 197 — Chan Shun Yau

陳信有先生 — 申述人

R 300 — 陳錫武

陳錫武先生 — 申述人

R 339 — 馮偉文

馮偉文先生 — 申述人

R 347 — Ng Wai Yin

吳惠賢先生 — 申述人

R 483 — 離島區議會議員何紹基

何紹基先生 — 申述人

R 491 — 何諾衡

何諾衡先生 — 申述人



R 528 — 何北帶

何北帶先生 — 申述人  
曾昭浴先生 — 申述人的代表

R 556 — Ho Wai Kin

何偉堅先生 — 申述人

R 607 — 張和興

張和興先生 — 申述人

R 654 — 毛金堂

毛金堂先生 — 申述人

R 729 — Lai Lok Man Lawrence

黎洛文先生 — 申述人

R 730 — Cheung King On

張敬安先生 — 申述人

30. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後請申述人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人和他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人和他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

31. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人所提出的理由／意見及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10952 號(下稱「文件」)。有關修訂主要涉及 (i) 把位於貝澳及水口的兩幅用地分別由「海岸保護區」地帶、「其他指定用途」註明「水務署抽水站」地帶及／或「郊野公

園」地帶改劃為「自然保育區」地帶，以反映保育自然生境的規劃意向；(ii)把位於貝澳及望東灣的兩幅用地分別由「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶，以便作影響較低的休閒和康樂用途；(iii)修訂土地用途地帶，以反映現有設施落成後的狀況及其他已規劃的發展；(iv)理順用途地帶界線，以處理與南大嶼郊野公園的差異；以及(v)把一幅位於分流西灣西北面的土地納入分區計劃大綱圖的規劃區內。

32. 主席繼而請申述人及他們的代表闡述其申述。

#### R 4 — Kadoorie Farm and Botanic Garden Corporation

33. R 4 代表聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持在貝澳劃設「自然保育區」地帶，亦讚賞政府就該區發展進行規劃管制方面所作出的努力。指定具有重要生態價值的河溪是政府於二零零五年設立的制度，而有關「自然保育區」地帶內的貝澳河是全港 33 條具有重要生態價值的河溪之一。「自然保育區」地帶可以作為該條具有重要生態價值河溪的緩衝，亦能發揮保護河道沿岸的生境、防止水浸及生化過濾污染物等的其他生態功能；
- (b) 鹹田村附近的具有重要生態價值的河溪，有部分位於「鄉村式發展」地帶內但在鄉村範圍外。根據航攝照片和實地照片，位於鹹田村西北面和東北面具有重要生態價值的河溪附近的地方植物茂密，有濕地和沼澤。該些地方作鄉村式發展的潛力有限，考慮到其高生態價值，該處應該由「鄉村式發展」地帶改劃為保育地帶；
- (c) 申述人對於在貝澳劃設「康樂」地帶(項目 A2)表示關注，因為該處已存在環境污染問題。「康樂」地帶會吸引更多康樂活動，對環境造成負面影響，包括廢物棄置和河道污染等，而污染物最終會排放出海；以及

- (d) 從環境保護的角度而言，申述人支持指定大嶼山南岸受規管地區。

### R7 — Living Islands Movement

34. R7 代表 Lousie Delia Preston 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持項目 A1 及 A3 把貝澳濕地和沙灘區，以及水口毗鄰的林地劃為「自然保育區」地帶。該些地區的珍貴天然生境和生態系統須予保護，利用香港獨特生物多樣性，透過生態旅遊促進區內經濟。然而，「自然保育區」地帶未必足以制止可能出現不當使用土地的情況，例如在區內設置商業貯存設施和旅遊設施，導致環境受到無法逆轉的破壞。指定「大嶼山南岸受規管地區」和「自然保育區」地帶對保護環境十分重要。她歡迎當局把貝澳的項目 A1 用地指定為「受規管地區」，以加強保護該處，防止違例發展；
- (b) 她反對項目 A2，因為「康樂」地帶內有草地、紅樹林和沼澤。該等生態易受影響的地區應從「康樂」地帶中剔除並改劃為「自然保育區」地帶。「康樂」地帶應該局限於嶼南道沿路一帶，特別是有棕地作業的範圍；
- (c) 把「農業用途」和「農地住用構築物」列作「自然保育區」地帶的第一欄用途，會鼓勵出現圍封私人地段的行為，破壞生態系統的完整性。漁護署亦承認不恰當的圍封行為會迫使水牛走到馬路，引發公眾安全問題。「農業用途」和「農地住用構築物」用途應從「自然保育區」地帶的《註釋》的第一欄移至第二欄，讓城規會可以監察和規管劃設該地帶的成效；以及
- (d) 《2023 年城市規劃(修訂)條例》的條文並沒有規定要把貝澳在條例生效前已存在的堆填地點、貨櫃、構築物和其他商業活動清除，實屬可惜。其他政府部門(例如土拓署可持續大嶼辦事處)可提供誘

因，鼓勵土地擁有人把相關的私人地段恢復原狀。  
制度不應存有漏洞，容許不適當的用途繼續存在。

[黎志華先生在 R7 陳述期間暫時離席。]

### R 8 — Save Lantau Alliance

35. R 8 的代表謝世傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持指定大嶼山南岸受規管地區，以賦予規劃事務監督執管權力，規管南大嶼山的違例發展。在指定大嶼山南岸受規管地區之前，貝澳濕地一直受違例活動(例如填土／挖土，以及露天存放建築材料)的負面影響。同樣地，由於當局缺乏執管權力，塘福和水口亦有進行違例活動，包括大規模填土，以及露天存放貨櫃和建築材料。根據土拓署可持續大嶼辦事處擬備關於破壞環境的報告顯示，違例活動在貝澳造成破壞的宗數在二零一九年至二零二三年間有所增加(即從 28 宗增加至 34 宗)。至於同期在南大嶼山錄得的個案亦從 41 宗增加至 52 宗；
- (b) 他反對項目 A2 提出劃設「康樂」地帶。根據土拓署的生態研究，就生態價值而言，相關「康樂」地帶和毗鄰的「自然保育區」地帶(項目 A1)別無二致。由於該「康樂」地帶不屬於大嶼山南岸受規管地區的一部分，而且政府並無執管權力，因此劃設「康樂」地帶會鼓勵「先破壞，後建設」，導致環境質素下降。現時，該「康樂」地帶內已存在會引致污染環境的違例活動。環境質素若進一步變差，水浸問題會加劇，對貝澳濕地的生態造成負面影響。他引用「康樂」地帶內的一幅用地作為例子，表示有一塊私人土地在大約二零一七／二零一八年進行違例填土工程後用作貨車停車場。位於貝澳的「康樂」地帶應改劃為「自然保育區」地帶，以反映政府打算保育南大嶼山和保存完整的濕地生態系統的意向。此外，當局應把該「康樂」地帶納入大嶼山南岸受規管地區，以加強保護該區；

- (c) 城規會應考慮，保育區內的政府工程可獲豁免遵守申請規劃許可的規定，做法是否適合。他引用土拓署在十壘一處海灘進行的項目作為例子，表示該項目對自然生境造成負面影響；
- (d) 他支持 R6 提出闢設水牛公園的建議，以保育水牛在大嶼山的生境；
- (e) 他反對在多個用途地帶的《註釋》中加入「動物園」用途，因為在現今社會把動物困在籠內圈養並不合理；
- (f) 位於水口的「住宅(丙類)」地帶(並非分區計劃大綱圖修訂的一部分)應改劃為「綠化地帶」，因為該區的住宅發展可能對環境及交通造成影響，或會損害毗鄰「綠化地帶」的完整性；以及
- (g) 關於在水口指定「具特殊科學價值地點」一事，他詢問漁護署有否制訂相關時間表。

### R9 — Ark Eden

36. R9 的代表昆頓珍妮花女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持(i)把濕地生境納入「自然保育區」地帶；(ii)對大嶼山南岸受規管地區加強管制；以及(iii)作出技術修訂，以在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶加入有關挖土及填土／填塘工程需要規劃許可的要求；
- (b) 她反對項目 A2，因為位於貝澳的「康樂」地帶無法保護有關地區免受環境破壞。雖然土拓署已進行生態研究，但土拓署網頁僅提供一份行政摘要予公眾查閱。根據行政摘要，項目 A2 的申述用地的自然生境種類繁多(例如草地、紅樹木和濕地)。然而，該份行政摘要無法提供確切證據指出項目 A2 用地與毗連的「自然保育區」地帶(項目 A1)的生

態價值有何差異。位於貝澳「康樂」地帶(項目 A2)的部分地區仍未發展。這些地區在雨季會變成濕地和水牛吃草的地方，並能發揮吸洪及其他社會文化和歷史遺產的功能；

- (c) 土拓署可持續大嶼辦事處在擬備破壞環境報告時，對於私人在貝澳造成生態破壞和從事非法康樂服務方面欠缺考慮，亦沒有作出調查。根據香港世界自然基金會進行的一項調查，貝澳約 40% 的地方面臨發展風險，多處地點存在非法傾倒建築廢物的情況。劃設「康樂」地帶將鼓勵私人開發康樂設施，或會令濕地生態環境變差的問題惡化；
- (d) 應把在貝澳的項目 A2 改劃為「自然保育區」地帶，以加強對濕地的保育。同時，位於貝澳的「康樂」地帶應指定為受規管地區，以加強當局的執管權力；
- (e) 對於當局未有就影響較低的生態康樂發展下定義、訂立標準和提供保障，以及未有就之前的生態破壞作出追溯／補救行動提出關注。城規會應就影響較低的生態康樂發展發出指引和評估標準；以及
- (f) 政府應設立電話專線或指定聯絡人以處理在大嶼山南岸受規管地區違反土地用途的舉報。

[會議小休 10 分鐘。]

[張李佳蕙女士和馬錦華先生於小休期間離席。]

#### R19 — The Hong Kong Bird Watching Society (HKBWS)

37. R19 的代表黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據土拓署進行的生態研究，水口和貝澳有具高生態價值的先導地區，土拓署亦為該些地區建議保育措施。根據香港觀鳥會的調查，在全港共 580 種鳥

類當中，水口有 205 種，例如仙八色鸚和水雉。位於十望的「綠化地帶」有 162 種鳥類，例如田鷓和中白鷺；

- (b) 世界自然基金會進行的生境評估顯示，貝澳山上的濕地、淡水沼澤、河溪和天然生境是生態系統不可或缺的部分，因此應以全面方式考慮保育有關地方。世界自然基金會進行的另一個研究亦顯示，位於水口「住宅(丙類)」地帶的河溪及長滿植被的生境在生態上與該區的沼澤相連。因此，位於上游地點的「住宅(丙類)」地帶，其發展項目將對水口的沼澤造成負面影響；
- (c) 根據生態研究，貝澳有蝴蝶、淡水生境和易受影響的物種(例如水蕨和虎紋蛙)。此外，研究在貝澳發現共 240 種鳥類，包括黃胸鷓、黃嘴白鷺和褐漁鶉。該處有些鳥類品種列為「受脅或近危物種」或「國家一級或二級保護野生動物」；
- (d) 根據《可持續大嶼藍圖》(下稱「藍圖」)，應避免在具生態價值的地點及其周邊地區進行發展。藍圖建議保育貝澳的濕地，而該處的康樂用途應顧及環境的可持續性，並與區內環境互相配合；
- (e) 生態研究就貝澳劃為「康樂」地帶的範圍提出保育措施建議，包括(i)以合適的排水系統控制對修復後的濕地造成的污染和影響；以及(ii)設立水質監察站和管制水污染。在貝澳劃設「康樂」地帶(項目 A2)不符合生態研究的建議，並會鼓勵不協調的用途，例如燒烤地點、休閒農場和度假營。「康樂」地帶內進行的康樂活動可能會對鄉郊環境造成負面影響；
- (f) 根據香港觀鳥會的觀察，貝澳在過去數年曾進行填土，導致具高生態價值地區的環境質素下降。二零一八年《施政報告》公布，政府會釐訂有效措施管制於大嶼山的高生態價值地區進行填土、傾倒廢料及破壞環境的發展活動。貝澳的「康樂」地帶應改

劃為保育地帶，以便進行規劃管制，以及作為毗鄰「自然保育區」地帶的緩衝；以及

- (g) 棕地作業應受到管制，但在這方面卻存有漏洞，因為「康樂」地帶不屬於大嶼山南岸受規管地區的部分，所以當局沒有執管權力。大嶼山南岸受規管地區應擴展至涵蓋具生態價值的地區。

### R17 — Designing Hong Kong Limited

38. R17 的代表黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對項目 A2，因為「康樂」地帶無法達到保育自然生境的目的。根據《藍圖》，南大嶼具有天然和文化資源，應作保育用途。如地點合適，可發展影響較低的休閒和康樂用途，而有關用途應顧及環境的可持續性，並與區內環境互相配合；
- (b) 他列舉新界北文錦渡分區計劃大綱圖、打鼓嶺北分區計劃大綱圖、沙頭角分區計劃大綱圖、鹿頸及禾坑分區計劃大綱圖規劃區的一些例子。自二零二零年起，該四份分區計劃大綱圖的「康樂」地帶合共涉及 52 宗規劃申請。然而，在該些規劃申請中，大部分都是作「商店及服務行業」、「貨倉」、「露天貯物」及「公眾停車場」等會令環境惡化的用途。從新界北個案所得的經驗清楚顯示，劃設「康樂」地帶未必可帶來康樂設施發展，也無法在保育和發展之間保持平衡。相反，此舉非旦會令人產生憧憬，誤以為當局會杜絕不符合規定的用途，亦無法充分保護天然鄉郊景觀或防止環境惡化；以及
- (c) 由於貝澳的「康樂」地帶毗鄰具高生態價值的「自然保育區」地帶，發展康樂設施會對周邊地區(包括「自然保育區」地帶)造成負面影響。當局應考慮劃設其他土地用途地帶或實施額外管制，以確保在貝澳進行任何形式的發展都不會令環境和生態惡化。



R 18 — The Conservancy Association

39. R 18 的代表吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對項目 A2，因為貝澳的「康樂」地帶沒有加入保育元素，以保護具高生態價值的土地。舉例而言，當局沒有規定填土／填塘工程須取得規劃許可。根據《藍圖》，南大嶼的規劃會以保育為主，並包括一些可持續的休閒和康樂用途。土拓署的生態研究顯示，項目 A2 用地的南面部分與核心保育區重疊，而其餘的土地應指定作與生態互相協調的活動。因此，項目 A2 用地應改劃作保育用途。此外，「康樂」地帶《註釋》的「備註」應予修訂，規定河道改道、填土／填塘或挖土工程須向城規會取得規劃許可，以保護濕地和河道；
- (b) 有其他更好的方案既可確保有關土地得到保育，同時又能配合康樂活動。當局應參考沙頭角分區計劃大綱圖，修訂「康樂」地帶的《註釋》，以清楚說明該地帶主要用作低密度康樂發展，從而推廣農業旅遊和生態旅遊。另一例子是錦田南分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，該地帶容許作與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途，並限制填塘及挖土工程。此外，粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，亦是在保育和康樂發展之間取得平衡的好例子；以及
- (c) 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 21A(3)(a)條，指定受規管地區的目的，是保護該地區，使其不受環境惡化影響。當局應把貝澳的濕地指定為受規管地區，讓規劃事務監督能採取執管行動，打擊破壞南大嶼生態的行為。

R 21 — Mary Mulvihill

40. Mary Mulvihill 女士借助實物投映機作出陳述，要點如下：

就分區計劃大綱圖作出的修訂

- (a) 她支持項目 A1 及 A3，因為「自然保育區」地帶可為自然生境提供額外保護。然而，她關注中華電力有限公司(下稱「中電」)就「自然保育區」地帶而提交的規劃申請數目日益增加的情況，她建議修訂「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的《註釋》，使中電的申請只限於與已批准的發展有關；
- (b) 她反對項目 A2，因為「康樂」地帶會對水牛的棲息地造成負面影響。據觀察所見，多個地點出現填土，而受影響範圍均作停車場和營地用途。當局通常基於促進旅遊業發展的考慮因素而批准作康樂用途的申請，但反對有關申請的公眾意見卻往往被忽略。然而，大部分獲得批准的營地未有遵守規劃許可附帶條件。雖然政府聲稱在保育與康樂發展之間取得平衡，但由於項目 A2 用地有大量棕地作業，因此相關的規劃意向無法實現。當局應把位於貝澳的「康樂」地帶改劃為「自然保育區」地帶，並納入大嶼山南岸受規管地區內；
- (c) 她支持項目 A4，把望東灣的用地改劃為「康樂」地帶以闢設康樂設施。然而，該用地面積過大，而且並無關於將被砍伐的樹木數目的資料；
- (d) 她支持項目 B9、B11 及 B16。關於項目 B16，她關注「綠化地帶」未能對日後的發展提供任何屏障。項目 B17 把位於長沙的三幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶正正是一個例子，證明「綠化地帶」長遠而言無法防止發展；
- (e) 她反對(i)將一幅水口灣以南的用地由「郊野公園」地帶改劃為「海岸保護區」地帶(項目 C1)；將一

幅嶼南路以南近水口的用地由「郊野公園」地帶改劃為「自然保育區」地帶(項目 C3)；以及(iii)將一幅分流西灣西北方的用地納入規劃區並劃作「綠化地帶」(項目 D1)。她建議，應把這些申述用地劃為「郊野公園」地帶，以提供更大程度的保護；

就《註釋》作出的修訂

- (f) 她反對將「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(只限度假屋)」加入到「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是提供土地供原居民興建小型屋宇之用，但「酒店」和「度假屋」卻是商業用途。有關修訂會立下不良先例，容易被濫用。若有真正的建屋需求，政府應收回有關的私人地段，以提供低層資助房屋；
- (g) 她反對把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途轉移至第一欄用途。第二欄用途須取得規劃許可的要求，可確保擬議設施和位置受到監察，亦能確保設計不會太突兀、體積過大或有礙觀瞻；
- (h) 她反對把「動物寄養所」及「動物園」放置於「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內。即使日後有涉及這兩種用途的規劃申請，申請人的用意可能是進行挖土及填土作其他用途。關於「動物園」用途，在文明社會，已沒有理由把動物關在籠中；
- (i) 她反對把「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「屋宇(只限員工宿舍)」修訂為「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」。她亦反對把「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內的「分層住宅(只限員工宿舍)」修訂為「分層住宅」以及把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。劃設「政

府、機構或社區」地帶的目的是闢設政府、機構或社區設施供社區使用，但有關修訂會鼓勵在「政府、機構或社區」地帶進行住宅及商業發展的申請；

- (j) 她反對在「綠化地帶」《註釋》的第二欄用途中加入「分層住宅」和「動物園」，此舉與規劃意向和最新政策不符。根據二零二三年的《施政報告》，政府已覓得未來 30 年所需的房屋、工業和其他發展用地。政府現階段不打算進一步在「綠化地帶」作大規模發展；
- (k) 她反對把「綠化地帶」《註釋》的第二欄用途內的「屋宇」修訂為「屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」。此修訂會鼓勵在「綠化地帶」進行住宅發展的規劃申請，而南大嶼山已劃作保育用途，在該範圍內建屋是不可接受的；
- (l) 她反對把「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶《註釋》的「燒烤地點」由第二欄用途轉為第一欄用途。此修訂變相縱容砍伐樹木及挖土和填土工程；以及
- (m) 她支持修訂「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶《註釋》的「備註」，以加入有關填土／填塘及／或挖土工程及／或河道改道工程需要規劃許可的要求。然而，她反對政府工程(特別是位於生態易受破壞地區政府工程)可獲豁免無須取得規劃許可。

## R 80 — 吳卓榮

41. R 80 的代表余漢坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局事前並無就分區計劃大綱圖的修訂諮詢離島區議會。規劃署表示，由於分區計劃大綱圖的修訂性質敏感，因此不能在修訂前進行公眾諮詢。分區計

劃大綱圖的修訂是於二零二三年九月十五日刊憲的，但上屆離島區議會於二零二三年十月十六日舉行區議會選舉前最後一次會議後便停止運作，因此法定諮詢期並不足夠；

- (b) 雖然指定大嶼山南岸受規管地區並不屬分區計劃大綱圖修訂的一部分，但南大嶼山村民對當局在該受規管地區實施嚴格的規劃管制表示關注。離島區議會在二零二三年十月十六日的會議上通過動議，反對指定大嶼山南岸受規管地區一事。雖然他同意部分申述人認為有需要進行保育，但他認為需要在南大嶼山的環境保育與發展之間取得平衡。據他觀察所得，隨着近年南大嶼山的康樂發展，市民對露營車停車場和營地的需求日增；
- (c) 原居民及其祖先已在南大嶼山居住超過 500 年，而他們的活動並沒有對環境造成負面影響。分區計劃大綱圖顯示，規劃區內約 70% 的地方劃為「郊野公園」地帶、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶。車輛進出南大嶼山範圍已受許可證制度的限制，當局無須採取過度管制措施，而進行填土工程或傾倒建築廢料等未經許可活動的人僅屬少數。此外，進行農業活動往往需要進行填土；以及
- (d) 當局需要擴大「鄉村式發展」地帶，供原居民興建小型屋宇。《基本法》第四十條訂明，新界原居民的合法傳統權益應受保護。政府應與原居民加強溝通，以回應原居民對興建小型屋宇的真正需求。

### R 23 — Green Sense

42. R 23 的代表劉加揚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對項目 A 2 及 A 4，並對大嶼山南岸受規管地區的涵蓋範圍不包括郊野公園提出關注；

- (b) 關於把一幅位於望東灣的用地由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶的項目A4，文件第4.1.5段指出，根據《大嶼山保育及康樂總綱圖》(下稱「總綱圖」)，芝麻灣康樂區(包括申述用地)計劃建立露營基地，並提供陸上和水上活動。然而，根據土拓署可持續大嶼辦事處網站所顯示的總綱圖，位於芝麻灣的項目A4用地並非計劃用作營地用途。此外，並無相關技術評估支持把有關用地改劃為「康樂」地帶的建議，而且有關改劃會立下不良先例。他引述數個位於大嶼山及相關地區的現有營地作為例子，所涉範圍在法定圖則上並非劃為「康樂」地帶。舉例而言，位於南山和貝澳的營地分別劃為「郊野公園」地帶和「海岸保護區」地帶；而位於昂坪和石壁的營地則劃為「政府、機構或社區」地帶。據他觀察所得，設有康樂發展的用地通常劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶，而非「康樂」地帶；以及
- (c) 在「康樂」地帶下容許進行多項第二欄用途的發展，例如「分層住宅」、「高爾夫球場」、「私人會所」和「主題公園」。提供這些彈性會鼓勵在「康樂」地帶進行「先破壞，後建設」的活動。項目A4用地長滿植物，四周是郊野公園範圍，把有關用地由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶並無理據支持。他引用一宗擬在有關「康樂」地帶闢設靈灰安置所的第12A條申請(編號Y/SLC/5)，作為「先破壞，後建設」的例子。把項目A4用地維持原來的「綠化地帶」會較為合適。當局日後亦可考慮把該用地納入郊野公園範圍。

#### R 40 — Chow Oi Chuen

43. 周藹銓女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目A2，因為康樂用途會對具高生態價值的貝澳濕地造成威脅。根據土拓署的生態研究，該區擁有沼澤。有關的「康樂」地帶無法提供足夠的管制，而該些獲准許的第一欄用途對環境所造成的

影響亦被低估。由於無須就第一欄用途取得規劃許可，因此無法透過施加規劃許可附帶條件，就排污及消防裝置作出管制；

- (b) 她引述一個位於新界的度假營發展作為例子，該度假營所排放的污水對該區的紅樹林造成負面影響。位於大棠的「康樂」地帶，是印證規劃管制欠奉的另一例子。由於無須就填土及河道改道工程取得規劃許可，相關活動已令環境質素下降。同樣的問題很可能會在貝澳的「康樂」地帶發生。項目 A2 用地應改劃為保育地帶；
- (c) 水口「住宅(丙類)」地帶內的發展(不屬於修訂項目)會涉及大規模砍伐樹木，對該處的天然河溪造成負面影響。由於現有「住宅(丙類)」地帶草木茂生，因此應改劃為保育地帶；以及
- (d) 備悉大嶼山南岸受規管地區不屬於分區計劃大綱圖修訂的一部分。不過，根據條例第 21A(3)(a)條，劃設受規管地區是為了保護該地區，使其不受環境惡化影響。貝澳劃為「康樂」地帶的範圍(項目 A2)和水口劃為「住宅(丙類)」地帶的範圍應納入大嶼山南岸受規管地區，以得到更大程度的保護。

[蔡德昇先生在 R40 作出陳述期間暫時離席。]

#### R59 — The Society for the Prevention of Cruelty to Animals (Hong Kong)

44. R59 的代表 Fiona Margaret Woodhouse 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 由於分區計劃大綱圖保護自然環境，支持生物多樣性，並在法律層面上提高對天然資源和動物生境的保護，她原則上支持分區計劃大綱圖；
- (b) 她支持指定大嶼山南岸受規管地區，以及把一些沿岸地方由「海岸保護區」地帶改劃為「自然保育區」地帶；

- (c) 她反對項目 A2 的「康樂」地帶。根據文件圖 H-1a，項目 A1 的「自然保育區」地帶與項目 A2 的「康樂」地帶相連。「自然保育區」地帶內有重要的生境(例如沼澤和相連的水源)，這些生境容易因污染物和水流改變而受到影響。因此，她並不同意漁護署指無須為「自然保育區」地帶劃設緩衝區的意見。她認為有必要劃設緩衝區，以免生境受到破壞，並保護生物多樣性和動物的福祉；
- (d) 「康樂」地帶是無須取得規劃許可便可在該地帶內進行河道改道、填土／填塘及挖土工程的發展地帶。在「康樂」地帶內進行發展，會令車輛流量和人類活動(例如建築廢料、空氣和噪音滋擾，以及眩光污染)增加，造成重大影響。應在「康樂」地帶實施更嚴格的管制措施，而有關地方亦應納入大嶼山南岸受規管地區的範圍內。此外，「康樂」地帶的規劃意向應加入保育的考慮因素；
- (e) 考慮到「動物園」用途對生態造成的影響、其保育價值低，以及可能對公共衛生構成風險，她反對把「動物園」用途納入多個土地用途地帶的《註釋》內。應修訂《法定圖則註釋總表》，把「動物園」和「鳥舍」用途從相關土地用途地帶的第一欄或第二欄中刪除，以切合社會的期望及保護動物的福祉。當局應就檢討制訂時間表；
- (f) 她與其他申述人同樣對分區計劃大綱圖所提供的環境保護和保育措施是否足夠表示關注。當局有需要在發展與自然保育(包括保護動物的福祉)之間取得平衡。當局必須增加劃為保育地帶的地方，並提高保護的級別；另亦應改善相關政府部門之間的溝通和合作，以檢視現有機制並堵塞任何漏洞，務求保護自然環境和動物的福祉。當局亦應監察在分區計劃大綱圖上就生物多樣性、動物福祉和生態健康制訂條文所帶來的成效；以及
- (g) 政府應(i)認清所造成的負面後果，並確認有需要打擊違例使用土地、違例傾倒、排放污水、填塘及河



道改道；(ii)承認水牛在維持自然生境和支持生物多樣性方面所扮演的重要角色；(iii)把不同制度下針對違例用途／發展的規例和罰則統一，以保育自然環境和保護動物的福祉；以及(iv)提供指引及工具，以便評估影響較低的生態康樂項目和影響較低的發展項目對周邊環境造成的影響；

[黎志華先生在 R59 作出陳述期間返回席上。]

#### R60 — Fung Kam Lam

45. 馮錦霖先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對把「動物園」納入不同土地用途地帶。文件中沒有提供理據和技術評估支持把「動物園」納入相關地帶，尤其是「綠化地帶」。他質疑城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會曾否在二零二三年九月舉行的會議上商議有關事宜；
- (b) 他先前於二零一八年在就有關小蠔灣分區計劃大綱圖的申述所舉行的聆聽會中，曾建議應把「動物園」從上述分區計劃大綱圖的相關地帶中刪去。當時的主席在回應時表示，有關事宜會在規劃署檢討《法定圖則註釋總表》時作出跟進。考慮到「動物園」用途的檢討在現階段尚待處理，他查詢有關事宜有沒有進展；以及
- (c) 由於文件第 5.3.1(5)段整合了 R59 和 R60 的申述理由，文件並沒有準確反映其意見。他只對增設「動物園」用途一事表達關注，但文件一併納入了須就填土／填塘或挖土工程申請規劃許可的內容。歸納不同申述人的意見是誤導，或會受到法律挑戰。

[會議於下午十二時五十五分休會午膳。]

46. 會議於下午二時零五分恢復進行。

47. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

馮英偉先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光教授

何鉅業先生

呂守信先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

48. 以下政府的代表、申述人和他們的代表此時獲邀到席上：

**政府的代表**

規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員  
楊智傑先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島  
胡朗志先生 — 城市規劃師／西貢及離島

漁護署

劉彥邦先生 — 自然護理主任

土拓署

賴碧紅女士 — 高級城市規劃師  
楊嘉儀女士 — 高級保育事務主任

**申述人和他們的代表**

**R4—Kadoorie Farm and Botanic Garden Corporation**

聶衍銘先生 — 申述人的代表

**R8—Save Lantau Alliance**

謝世傑先生 — 申述人的代表

**R9—Ark Eden**

德高亮先生 ] 申述人的代表  
昆頓珍妮花女士 ]

**R17—Designing Hong Kong Limited**

黃允祈先生 — 申述人的代表

**R18—The Conservancy Association**

吳希文先生 — 申述人的代表

**R19—The Hong Kong Bird Watching Society**

黃雪媚女士 — 申述人的代表

R 21—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

R 22—張偉聰

張偉聰先生 — 申述人

R 40—Chow Oi Chuen

周藹銓女士 — 申述人

R 59—The Society for the Prevention of Cruelty to Animals (Hong Kong)

Fiona Margaret Woodhouse 女士 ] 申述人的代表

黃美姿女士 ]

R 60—Fung Kam Lam

馮錦霖先生 — 申述人

R 63—大嶼山南區鄉事委員會

何進輝先生 — 申述人的代表

R 64—拾壆鄉公所

陳華國先生 — 申述人的代表

R 347—Ng Wai Yin

吳惠賢先生 — 申述人

R 483—離島區議會議員何紹基

何紹基先生 — 申述人

R 491—何諾衡

何諾衡先生 — 申述人

R 528—何北帶

何北帶先生 — 申述人

R 654—毛金堂

毛金堂先生 — 申述人

R 729—Lai Lok Man Lawrence

黎洛文先生 — 申述人

49. 主席歡迎各人到席，並請申述人及／或其代表闡述他們的申述。

### R 63—大嶼山南區鄉事委員會

50. R 63 的代表何進輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對所有修訂項目；
- (b) 由於諮詢時間緊迫，加上所涉諮詢文件眾多(約 50 頁)，因此他並無足夠時間理解相關文件及徵詢當地村民意見；
- (c) 當地村民一向支持保育，並盡力保育他們的生活環境。然而，他們的私人土地在分區計劃大綱圖內有超過 90% 劃為保育地帶，只有約 0.26% 的土地預留作康樂用途。村民實在很難接受這個嚴重失衡的情況。有關保育地帶獲土拓署擬備的生態研究支持，但該署進行該研究時從未諮詢相關持份者。當局未有事先諮詢便把私人土地劃為保育地帶，做法侵犯私人業權。此外，政府未有提出具體的保育計劃。按照漁護署的做法，在劃定郊野公園界線時，會把私人土地排除在外；
- (d) 他舉了一個近期例子來闡釋規劃管制的改變如何影響到當地村民的生活。他表示，為小型屋宇鋪設電纜以往是經常准許的；但實施現時的規劃管制後，須在進行工程前向城規會申請規劃許可；
- (e) 石壁水塘建成後，作農業用途的水源受到阻截，農地變乾涸。有關農地不可如政府官員所聲稱視作荒廢農地，將之劃為保育地帶並不適合；以及
- (f) 建議應就分區計劃大綱圖內的土地用途建議重新進行討論，目標是促進旅遊業以惠及當區居民，同時亦可推廣環境保護和保育。當局在敲定他們的私人土地的土地用途地帶前，政府、環保團體和當地村民亦應先達成共識。

R 64—拾壆鄉公所

51. R 64 的代表陳華國先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在十壆村出生，現年約 70 歲，為十壆村居民代表；以及
- (b) 村民一直維護村內的居住環境。若干年前，在一場颱風過後，村民要求政府沿海灘岸邊豎設擋水板，以防止內陸地區出現因風暴潮而引致的水浸。此外，當區農民為了保護農作物不會因水牛覓食而被破壞，有時會以籬笆圍起農地。然而，環保團體譴責上述行為是破壞自然環境的行為，村民對被指作出所謂的破壞行為感到難過。

R 22—Cheung Wai Chung

52. 張偉聰先生表示，位於項目 B1 用地範圍內貝澳原水抽水站改善工程的施工地點十分接近他居住的地區。現時在工地範圍內正進行把抽水站埋於地底的挖掘工程，他居住的地方受到有關工程造成的負面噪音和震動影響。此外，由於涉及高壓，他未能確定貝澳原水抽水站未來的運作會否構成爆炸危險。儘管他屢次要求水務署設置隔音屏障以處理噪音影響，但水務署並無答允他的要求。因此，他強烈促請相關政府部門採取跟進行動(例如設置隔音屏障)，回應他的關注。

R 483—離島區議會議員何紹基

53. 何紹基先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他希望表達分流村村民的意見；
- (b) 分流村村民一直致力保護自然環境。根據分區計劃大綱圖，約有 90% 的私人土地(包括分流村的私人土地)劃為保育地帶。在此地帶內，除了准許的農業用途，所有的其他用途均須提出規劃申請並經當局審批。關於被劃設為保育地帶(例如「自然保育區」及「海岸保護區」)的私人土地，政府應就被剝奪私

人業權作出補償，否則對私人土地擁有人有欠公允；

- (c) 由於沒有落實具體的保育措施，把私人土地劃為保育地帶，並無助於達至保育的目的。此外，若在該些土地進行准許的農業活動，當中的植物(包括具生態價值的植物)可能會被清除；以及
- (d) 他強烈建議相關政府部門與私人土地擁有人合作，落實具體的保育措施，達至保育的目的。

#### R 491—何諾衡

54. 何諾衡先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是貝澳新圍村的原居村民，亦為新界鄉議局青年事務委員會執行委員；
- (b) 他欣悉當局藉劃設大嶼山南岸受規管地區，引入執管權力。然而，現時分區計劃大綱圖的修訂明顯無法滿足當區居民／相關土地擁有人的需要。由於缺乏充分的地區諮詢，當局收到約 700 份反對意見。當局沒有提前接觸鄉議局，而市民也只能在很後期的階段才參與圖則制訂過程，做法並不理想。當局必須及早向相關持份者(例如鄉議局及南大嶼山和大澳鄉的區內居民)進行廣泛諮詢；以及
- (c) 當局並無就土地資源的用途進行詳細研究，以滿足全港人口的需要。例如，在全港的層面而言，雖然休憩用地的平均供應量可符合標準規定，但有關供應量並非按比例分配，而是大多集中在離島區和南大嶼山。根據分區計劃大綱草圖，當中約有 65% 的土地預留作郊野公園。

[陳振光教授在 R 491 進行簡介期間到席。]



R 654—毛金堂

55. 毛金堂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是礮石灣村的原居民代表；
- (b) 他未能確定礮石灣村及其毗鄰地區是否大嶼山南岸受規管地區的涵蓋範圍，以及為何該鄉村有部分地方指定為「海岸保護區」地帶；以及
- (c) 該村附近有一大片林地，過往從未有任何環境受到破壞的記錄。然而，位於其私人土地附近的林地範圍內，近期有大量植物被清除。由於其土地被挖掘並用作傾倒被砍伐的樹木，地政總署和規劃署向他發出警告，表示當局可能會採取執管行動。他請城規會留意此事。

56. 由於規劃署的代表、申述人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人和他們的代表或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

57. 關於 R 60 在早上提出檢討《法定圖則註釋總表》中「動物園」用途一事，秘書解釋，「動物園」用途是「休憩用地」地帶的第一欄用途和「政府、機構或社區」地帶、「康樂」地帶和「綠化地帶」的第二欄用途。那意味在大部分情況下，動物園發展會按規劃許可制度由當局審議。當局正在按照工作優次進行「動物園」用途的檢討，並會視乎情況考慮 R 60 的意見。檢討的結果會於稍後向城規會匯報。

自然保育

58. 一些委員提出以下問題：

- (a) 貝澳具重要生態價值河溪是否有部分位於「鄉村式發展」地帶內，若屬實的話，該部分能否從「鄉村式發展」地帶中剔除；

- (b) 處理位於具重要生態價值河溪附近的小型屋宇發展有何程序和規定(例如緩衝區規定)，以作為保護貝澳具重要生態價值河溪的行政措施；以及
- (c) 當局有否考慮設立水牛公園，若決意設立水牛公園，會有何規定。

59. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生和漁護署自然護理主任劉彥邦先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 貝澳具重要生態價值河溪有小部分位於屬政府土地的鹹田新村「鄉村式發展」地帶，而河岸一帶則位於私人土地。「鄉村式發展」地帶自分區計劃大綱圖於一九八零年首次刊憲以來，一直維持不變。由於這次分區計劃大綱圖的修訂主要旨在推展《藍圖》的原則及《總綱圖》的指引框架，以加強自然保育及物色合適的用地作康樂用途，故這次對分區計劃大綱圖所作的修訂不涉及檢視「鄉村式發展」地帶；
- (b) 漁護署把具重要生態功能的河溪界定為具重要生態價值河溪。一般而言，如項目會對具重要生態價值河溪造成直接影響，項目倡議人便須在開展項目前，徵詢漁護署的意見，以識別可能造成的影響，並擬訂所需的緩解措施。地政總署處理有關「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請時，會考慮每宗申請的情況及相關政府部門的意見(包括漁護署就小型屋宇申請可能對貝澳具重要生態價值河溪的影響所提出的意見)。當局將視乎擬議發展的規模和位置，以及將會採取的緩解措施，就每宗個案評估是否須在擬議小型屋宇與具重要生態價值河溪之間設立緩衝區；以及
- (c) 政府沒有計劃闢設水牛公園。一般而言，任何符合分區計劃大綱圖規定的發展建議均可進行。

貝澳的「康樂」地帶(項目 A2)

60. 一些委員提出以下問題：

- (a) 貝澳的「康樂」地帶有否包括濕地；
- (b) 「康樂」地帶設於「自然保育區」地帶旁邊會否產生不相協調的問題，以及兩個地帶之間的分界是否清晰，以便採取規劃執管行動；
- (c) 南大嶼山影響較低的擬議康樂用途的性質為何；
- (d) 能否優化「康樂」地帶的執管條文(例如納入大嶼山南岸受規管地區及規定進行填土／挖土和河道改道工程須取得規劃許可)，以打擊會損害環境的發展；以及
- (e) 對「康樂」地帶第一欄用途及其相關影響的規管是否足夠(例如就「康樂」地帶內的現有活動收集數據，以監察活動對水質的影響)；以及其他制度下有何規管機制。

61. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生及高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 現時並無濕地納入貝澳的「康樂」地帶。有關的濕地位於「康樂」地帶的東面及東南面，位處「自然保育區」地帶的範圍內；
- (b) 雖然「康樂」地帶毗鄰「自然保育區」地帶，但鑑於兩個地帶的用地情況及高度水平有別，兩者有明確的界線。「自然保育區」地帶涵蓋「康樂」地帶東面及東南面的濕地，所位處地區的地盤高度水平較低(約為主水平基準上 3.5 米)。毗鄰的「康樂」地帶涵蓋已發展／受干擾地區，並已進行填土至較高水平(約為主水平基準上 6.7 米)，與嶼南道路面水平相約，可以方便車輛進出該些已發展／受干擾

地區。身處現場的話，很容易便會注意到這兩個地帶之間的差別，而且兩個地帶中間還隔着一條河道。因此，把這兩個地帶置於毗鄰位置，做法恰當。當局採取執管行動時，可根據用地特色並借助適當器材(例如全球定位系統)來區分兩個地帶；

- (c) 根據藍圖秉持的「北發展；南保育」總體原則，大嶼山大部分地區，尤其南大嶼，具天然和文化資源，會予以保存。影響較低的休閒和康樂用途既可顧及環境的可持續性，而且亦與區內環境互相配合，當局會發展這些用途，供市民享用。就此，分區計劃大綱圖上的易受影響地區一般指定為保育地帶，包括「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」。劃設「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶旨在保護生態價值相對較高的地區。這些地區只容許有限的康樂用途，而在進行有關的康樂用途前須申請規劃許可。至於「綠化地帶」，正如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，作休閒及康樂用途和為生態旅遊而設的設施，例如露營／升級露營營地、生態小屋、食肆、訪客／教育中心，以及為歷奇公園而設的設施，若屬影響較少、符合可持續的環保原則、與環境相容且建築低矮，並配備適當的配套設施，而該等設施已證明對環境及其他相關方面並無負面影響，根據規劃申請機制可予從優考慮。貝澳及望東灣一些已發展／受干擾地區已指定為「康樂」地帶。在該地帶內，小型康樂用途(例如郊野學習／教育／遊客中心及度假營)列為第一欄用途，而相對較大型的康樂用途(例如「主題公園」及「高爾夫球場」)則列為第二欄用途，進行這些用途須向城規會申請規劃許可；

- (d) 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，指定受規管地區旨在達致自然保育及／或保護若干地區，使其不受環境惡化影響。不過，由於貝澳的「康樂」地帶早已受到干擾且大部分範圍已經發展，當局認為該地帶適合改劃為藍圖及總綱圖所指影響較低的休閒和康樂用途。若將有關範圍指定為受規管地區，或未能達到上述目的。此外，當局只會在容易

發生水浸及／或有池塘的相關地區(例如環保團體在上午會議所引述位於北區的「康樂」地帶)，才會對「康樂」地帶施加須就填土／填塘及河道改道申請規劃許可的規定。由於貝澳的「康樂」用地早已受到干擾，而且已填土約三米，因此無須施加這些限制；以及

- (e) 「康樂」地帶內的經常准許用途(即第一欄用途)主要是靜態的小型康樂用途(例如燒烤地點、郊野學習／教育／遊客中心、度假營)，最高建築物高度不得超過三層樓。除規劃制度方面的管制外，相關用途亦受到不同政府部門職權範圍內的相關法例及／或指引的管制。舉例說，城規會曾批准兩宗關於在貝澳「康樂」地帶(申請時屬「海岸保護區」地帶)關設度假營的規劃申請。其中一宗獲批准的申請(編號 A/SLC/173)附加了一項規劃許可附帶條件，規定申請人落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長的要求。此外，相關政府部門會繼續在其管轄範圍內進行監管，例如地政總署訂立的租契條件、屋宇署就提交建築圖則訂下的要求、民政事務總署實施的發牌機制、食物環境衛生署簽發食物及飲料牌照等。相關政府部門亦會處理屬於其管轄範圍內的投訴。至於對水質的影響，則受《水污染管制條例》及相關指引管制。為加強對水質的監察，生態研究建議在貝澳濕地設置水質監測站作為其中一項保育措施，有關建議尚待進一步研究。

62. 一名委員就 R8 反對的修訂項目提出問題，R8 的代表謝世傑先生作出回應時澄清，R8 所反對的是項目 A2。他又表示關注土地契約、《建築物條例》及相關環境法例中的執管機制未能有效防止南大嶼山的違例發展／營運，貝澳在過去多年出現的各類棕地作業正好說明這一點。

### 公眾諮詢

63. 一名委員問到當局就該分區計劃大綱圖修訂項目進行公眾諮詢時，為何採用不同諮詢做法。規劃署西貢及離島規劃專

員鄺弘毅先生作出回應時解釋，隨着《2023年城市規劃(修訂)條例》於二零二三年九月一日年生效，發展局局長在憲報公布有關分區計劃大綱草圖以供公眾查閱的同日，把該分區計劃大綱圖上劃為保育地帶(即「自然保育區」、「海岸保護區」和「綠化地帶」)的地方指定為大嶼山南岸受規管地區，賦予規劃事務監督權力，對違例發展採取執管行動。鑑於過早披露該等資料可能會令違例發展激增，令大嶼山南岸在指定為受規管地區之前出現既成事實的不良情況，有違自然保育的目的，因此，在憲報公布分區計劃大綱草圖(包括與指定受規管地區有關的修訂項目)前，實不宜徵詢公眾意見。不過，規劃署已按既定做法，在該分區計劃大綱圖的兩個月法定公眾查閱期內，進行了法定及行政上的公眾諮詢，包括諮詢鄉議局、離島區議會、大澳鄉事委員會、大嶼山南區鄉事委員會、環保團體、地方關注團體等相關團體。

### 其他

64. 一些委員提出以下問題：

- (a) 規劃區內私人土地及政府土地的分布情況如何；
- (b) 把「酒店(只限度假屋)」用途列為「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，目的何在；以及
- (c) 鑑於把水口山上地區劃為「住宅(丙類)」地帶可能會對水口灣下游地區的濕地造成污染，當局會否規定須就有關「住宅(丙類)」地帶內的住宅發展進行環境影響評估。

65. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助實物投影機和一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃區的大部分地方都是政府土地，而當中大多位於郊野公園範圍內；
- (b) 把「酒店(只限度假屋)」用途新增為「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，容許這類發展可透過規劃許可系統申請進行；以及

- (c) 有關的「住宅(丙類)」地帶並不涉及任何修訂項目。由於有關用地由一些舊批農地及政府土地組成，為落實「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，任何住宅發展均須進行換地及／或契約修訂，相關政府部門可根據土地行政機制評估擬議發展，並施加相關要求(例如提交相關技術評估)。此外，項目倡議人須根據《建築物條例》提交建築圖則。一般來說，須否根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)就住宅發展項目提交環境影響評估，視乎住宅發展項目的地點、規模及所涉及的工程類型而定。就有關的「住宅(丙類)」地帶而言，擬議的住宅發展項目似乎不會成為環評條例下備受關注的項目。

66. 至於水口山上地區的「住宅(丙類)」地帶，R8 的代表謝世傑先生建議將之改劃為「綠化地帶」，以形成較大片的「綠化地帶」，從而消除可能對水口灣下游地區的生態區造成污染的源頭。

67. 一名委員詢問，當局有否錯誤解讀 R60 的書面申述。馮錦霖先生(R60)借助實物投影機作出回應並澄清說，填土／填塘的問題並非他在書面陳述中提及的關注事項，但文件中在規劃署對其書面申述所作回應的部分，卻就上述問題作出回應(第 5.3.1(e)段)。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助實物投影機解釋說，為簡潔起見，文件已適當地整合所有書面申述的理由／意見。因此，R59 的書面申述(內容關於「動物園」用途及填土／填塘等多個問題)及 R60 的書面申述(內容關於「動物園」用途)，以及規劃署的相關回應已分別整合在文件第 5.3.1(5)及 5.3.1(e)段。對 R60 所作的具體回應亦已詳載於文件附件 IV，但當中並無提及填土／填塘等問題。文件並沒有錯誤解讀 R60 的書面申述。

[伍穎梅女士在答問部分期間到席，而馮英偉先生則在此期間離席。]

68. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。她多謝政府部門的代表、申述人和申述人的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。政府部門的代表、申述人和申述人的代表此時離席。

## 商議部分

69. 一名委員表示，大多數申述人主要關注的事項是「康樂」地帶會否提供足夠規管，理由是「康樂」地帶並非指定為大嶼山南岸受規管地區的一部分，故當局在該地帶並無規劃執管權力。當局或可考慮加強規管，例如在「康樂」地帶的《註釋》就填土／填塘加入必須取得規劃許可的規定。

70. 主席表示，《2023年城市規劃(修訂)條例》的立法原意是賦予發展局局長權力，把生態價值高並面對發展壓力的鄉郊地區指定為受規管地區，讓規劃事務監督對違例發展採取執管及檢控行動，目的是自然保育及／或保護某些地區使其不受環境惡化影響。根據涵蓋約2400公頃土地的分區計劃大綱圖，該區約90%為受保護地區，當中包括郊野公園(約1500公頃)及「自然保育區」(約60公頃)、「海岸保護區」(約90公頃)和「綠化地帶」(約470公頃)等多個保育地帶。此外，佔地約620公頃、涵蓋「自然保育區」、「海岸保護區」和「綠化地帶」的保育地帶的地方已指定為大嶼山南岸受規管地區，當局可在有關地區採取規劃管制行動。反觀，「康樂」地帶佔地只有約6公頃，當中大部分已進行發展／受到干擾，並建有如為當區人士服務的小規模發展(例如停車場、車輛維修工場、植物苗圃等)，另亦有作康樂用途(包括已取得規劃許可、總面積約為1.48公頃的兩幅度假營地)。特別是，根據生態研究結果，位於貝澳的項目A2用地生態價值較低，因此適宜由「海岸保護區」改劃為「康樂」地帶，以便進行影響較低的康樂發展。至於把「康樂」地帶納入大嶼山南岸受規管地區的建議，她認為面對資源掣肘，須時刻在各方面取得平衡。由於資源有限，規劃署一直優先在生態價值高的地方(例如「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶和「綠化地帶」地帶)採取執管行動。進一步擴大受規管地區或會削弱規劃署的執管資源。規劃署的執管資源應調配到生態價值高的地方，以達至更佳的執管成效。她繼而請委員提出意見。

71. 委員普遍支持修訂項目及分區計劃大綱圖《註釋》的相關部分，並歡迎指定大嶼山南岸受規管地區，以加強規劃執管權力。他們亦提出以下意見／觀察：



### 「康樂」地帶內的康樂發展

- (a) 大致上支持按照藍圖和總綱圖所訂的原則，在大嶼山南部物色合適地方作影響較低的康樂用途。在貝澳劃設「康樂」地帶，做法合適，因為貝澳大部分地方已發展／受到干擾。透過劃設「康樂」地帶訂立清晰的規劃意向和提供合適的康樂用途，有助緩減大嶼山南部保育地帶內違例康樂發展四處繁衍的情況，並減少對環境造成的相關負面影響；
- (b) 貝澳已發展成大嶼山南部的康樂樞紐。在貝澳劃設「康樂」地帶，將可開拓機會，鼓勵區內社羣淘汰現有的棕地作業，善用貝澳的康樂及旅遊潛力加強合適地區的經濟發展，同時保存保育地帶內的天然環境；
- (c) 規劃執管行動可能只是其中一種對付違例發展的機制，在相關政府部門管轄範圍下亦有其他機制(包括發牌、執管及檢控行動)，對打擊破壞天然環境的非法排放及作業也很重要。為有效落實「康樂」地帶，當局或可設立一些輔助機制，例如成立管理局，以便向營運者提供清晰指引，以協調及可持續的方式進行康樂發展／提供設施。倘當局能夠在貝澳的「康樂」地帶建立成功的發展模式，便可起示範作用，鼓勵在大嶼山南部提供更多供市民享用的康樂用途，並以長遠發展取代臨時康樂用途，達致更有效的管理及監察。此外，建議當局定期就貝澳「康樂」地帶的發展及落實進度告知城規會；

### 自然保育

- (d) 貝澳和水口是兩個具重要生態價值的生境，但由於這兩個地方的自然環境受到不同活動(例如填土)的破壞，其生態價值不斷變差。除了透過規劃機制劃設合適的用途地帶外，政府亦應加緊制訂積極的保育政策及措施，以管理貝澳和水口的生態資源，從而實現多項保育目標；以及

水口山上的「住宅(丙類)」地帶

- (e) 由於位於水口山上「住宅(丙類)」地帶的住宅發展可能會對下游地區的濕地造成負面影響，因此當局應制訂適當機制，以確保水口的濕地生態價值不會受到這些發展的影響。

72. 有關關注指貝澳和水口河道附近可能進行的住宅及／或小型屋宇發展會對環境造成影響，環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示：

- (a) 就河道附近(例如貝澳具重要生態價值河溪)的小型屋宇發展而言，申請人必須證明相關滲水井系統的設計過濾容量充足，而且距離河道至少 15 米，以確保河道不會受影響。此外，鹹田新村附近的污水收集系統工程改善計劃由環保署和渠務署負責，預定在二零二六年完成。有了這個系統，預期貝澳的水質可得到改善；以及
- (b) 有關的污水收集系統工程改善計劃會涵蓋水口地區，亦可能會為水口「住宅(丙類)」地帶的住宅發展項目提供服務。  
[會後補註：水口地區的擬議污水收集系統的含量足以處理有關「住宅(丙類)」地帶產生的污水。]

73. 主席總結表示，在貝澳劃設「康樂」地帶，是當局透過法定規劃工作把南大嶼山目前雜亂無章並不斷擴張的康樂發展納入法定管制的的第一步，也是重要的一步。在新的「康樂」地帶內，有些康樂用途(例如度假營)為經常准許用途，無須取得規劃許可。至於實行方面，土拓署轄下的可持續大嶼辦事處為一站式辦事處，負責綜合處理大嶼山各項保育及康樂措施。大嶼山自然保育基金由可持續大嶼辦事處管理，成立目的在於向合資格的非政府機構給予財政資助，以便這些機構在大嶼山鄉郊地區推行保育及康樂項目。可持續大嶼辦事處亦提供專業及技術支援(例如就設立度假營或飲食業務的各項發牌規定提供意見)，以便政府決策局／部門在推展這些項目時可協調得更好。與此同時，相關政府部門(包括規劃署、地政總署、環保署)亦會相互協調，加強進行針對違例發展及活動採取的執法行動。

74. 經過一番討論後，委員認為對分區計劃大綱圖作出的修訂(包括劃設用途地帶和施加發展限制)做法恰當，而且不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖。文件詳載的政府部門回應及政府的代表在會議上所作的陳述及回應，已回應了申述所提出的所有理由。

75. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1(部分)**、**R2**、**R3**、**R4(部分)**至 **R7(部分)**、**R10** 至 **R16**、**R17(部分)**至 **R21(部分)**及 **R61(部分)**表示支持的意見和 **R22** 提出的意見，並決定不接納 **R1(部分)**、**R4(部分)**至 **R7(部分)**、**R8**、**R9**、**R17(部分)**至 **R21(部分)**、**R23** 至 **R60**、**R61(部分)**及 **R62** 至 **R730**，以及同意不應順應該等申述而修訂大嶼山南岸分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的草圖，理由如下：

「自然保育及環境

- (a) 分區計劃大綱圖旨在顯示區內概括的土地用途，以便把土地的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。在制訂用途地帶的建議時，已平衡自然保育與發展，並考慮所有相關因素，包括對每幅用地的生態影響。易受環境影響地區在分區計劃大綱圖上一般劃為保育地帶，包括「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」，而只有位於已發展／受干擾地區的用地會劃作「康樂」地帶(**R1**、**R5**、**R7** 至 **R9**、**R17** 至 **R20**、**R23** 至 **R30**、**R31**、**R33**、**R35**、**R36**、**R38** 至 **R56**、**R58**、**R59**、**R63** 至 **R65** 及 **R233** 至 **R326**)；
- (b) 任何在「綠化地帶」、「海岸保護區」及「自然保育區」地帶內的發展，如涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程，須取得城規會的規劃許可。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在受規管地區內進行違例發展，當局會採取執管行動(**R59** 及 **R60**)；
- (c) 當局根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定郊野公園。分區計劃大綱圖上的「郊野公園」地帶涵蓋郊

野公園範圍內的地方。由於「海岸保護區」地帶位於郊野公園範圍以外，把「海岸保護區」地帶改劃為「郊野公園」地帶並不恰當。指定郊野公園應由郊野公園及海岸公園管理局總監另行考慮(**R21**及**R47**)；

- (d) 鹹田新村的「鄉村式發展」地帶不屬任何修訂項目。貝澳具重要生態價值河溪的有關河段位於政府土地之上，如政府土地上有不合法的活動及／或發展，地政總署會採取適當的土地管制行動處理。「鄉村式發展」地帶內其餘有關範圍主要是平坦、空置並長有稀疏植物的私人土地，該地位於現有村落的邊陲地，當局認為有關地點適合作鄉村式發展。任何小型屋宇發展的排污安排，均要符合政府相關要求。地政總署會按每宗小型屋宇申請的個別情況及政府決策局和部門的意見進行評估(**R4**及**R19**)；
- (e) 大部分海岸範圍劃為「海岸保護區」地帶。此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。因有關範圍屬於天然海岸線，劃設「海岸保護區」地帶的做法合適。「自然保育區」及「海岸保護區」地帶的發展限制大致相同(**R6**)；
- (f) 有關申述內關於擬議水牛公園的資料不足。任何建議均可根據分區計劃大綱圖的規定而提出，並會由相關政府決策局和部門作考慮及評估(**R6**)；

#### 「康樂」地帶及康樂用途

- (g) 目前的「康樂」地帶和「鄉村式發展」地帶及有關的規劃管制實屬恰當。靜態康樂用途(例如「燒烤地點」、「郊野學習／教育／遊客中心」、「度假營」及「康體文娛場所」)符合「康樂」地帶的規劃意向。貝澳和望東灣的「康樂」地帶位於已發展／

受干擾地區。由於「康樂」地帶屬發展地帶，其規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，因此無須規定河道改道、填土／填塘及挖土工程須取得規劃許可。分區計劃大綱圖中「康樂」地帶的《註釋》與城規會採用的最新《法定圖則註釋總表》相符，並與其他分區計劃大綱圖上大部分「康樂」地帶下的條文相若。有關申述並無提出有力理據以支持在「康樂」地帶實施更嚴格的管制措施(**R5、R7 至 R9、R17 至 R19、R21、R24 至 R27、R29、R31 至 R33、R35、R39、R41、R43、R45 及 R59**)；

- (h) 現時南大嶼山的道路全年平均每日行車量是在道路的設計容量一半以下。預計南大嶼的道路容量足以應付擬議修訂所引致的交通需求。運輸署已密切監察乘客需求，並與公共運輸服務營辦商聯絡，視乎情況調整服務，務求滿足乘客需求。石門甲道以南一段東涌道和南大嶼山的所有道路均劃設為封閉道路。前往此道路的駕駛人士須持有有效的大嶼山封閉道路通行許可證。只有南大嶼山的居民和商戶，以及有真正營運和業務需要的人士，才可申請非臨時或臨時許可證(**R28 及 R42**)；
- (i) 該八幅相關的空置政府用地可供市民申請以短期租約方式作社區、機構或非牟利用途。項目倡議人可根據既定機制進行適當的康樂用途(**R44**)；
- (j) 考慮到先前的用途和用地狀況，修訂項目 A4 的申述用地現時劃為「康樂」地帶，做法合適，並符合《可持續大嶼藍圖》和《大嶼山保育及康樂總綱圖》所載，南大嶼山的天然和文化資源將作保育用途，如情況合適，亦會用作影響較低的休閒和康樂用途，供市民共享。有關申述並無有力理據以支持把由現有建築物佔據的用地改劃為「綠化地帶」(**R17、R23、R31 及 R33**)；

## 鄉村發展

- (k) 把貝澳和望東灣內的一些地區改劃為「康樂」地帶（共約 6.38 公頃），已在保育具較高生態價值的自然生境與預留土地進行影響較低的康樂發展之間取得平衡。改劃用途地帶與《可持續大嶼藍圖》和《大嶼山保育及康樂總綱圖》提出的計劃一致，即南大嶼山的天然和文化資源將作保育用途，如情況合適，用作影響較低的休閒和娛樂用途，供市民共享。只有位於已發展／受干擾地區的合適用地會被改劃為「康樂」地帶。在貝澳已取得規劃許可的度假營用地已納入「康樂」地帶（**R62、R66、R718 至 R727 及 R729**）；
- (l) 這次對分區計劃大綱圖所作的修訂不涉及檢視「鄉村式發展」地帶。當局已在分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內劃設適當土地供認可鄉村作鄉村擴展。根據現行的小型屋宇政策，申請或興建小型屋宇的權利，屬於原居民本人可享有的人身權利，而非他所擁有土地的附帶權利。就土地用途施加規劃管制，不會影響原居民申請或興建小型屋宇的權利。據此而論，分區計劃大綱圖所施加的規劃管制並不會觸及《基本法》第 40 條（**R62、R63 至 R66、R233 至 R326 及 R718 至 R729**）；
- (m) 修訂分區計劃大綱圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。有關土地可作「經常准許的用途」及須先向城市規劃委員會申請並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途。修訂不太可能會構成須提供補償的財產徵用（**R327 至 R347**）；
- (n) 因應項目 A1 及 A3 而新增了「自然保育區」地帶的註釋，該份註釋是根據城規會所採用的最新註釋總表擬訂。該兩幅申述用地主要涉及將「海岸保護區」地帶改劃為「自然保育區」地帶。這是更合適的規劃，因能反映具保育價值的內陸自然生境，而

「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶有相若的土地用途表和發展限制(**R63 至 R65、R67 至 R69 及 R233 至 R347**)；

- (o) 望東灣村北面和南面的地方普遍長滿林木。考慮到各項規劃考慮因素，當局認為有關地方現時劃為「綠化地帶」，做法合適。此外，目前並無正在處理的望東灣小型屋宇申請(**R348 至 R376**)；
- (p) 第 316 約地段第 2402 及第 2406 號已進行填土工程，並在沒有取得規劃許可的情況下被度假營佔用。實際上這些用地位於已劃為「自然保育區」地帶的貝澳濕地之中。根據《貝澳、水口、大澳及其鄰近地區的生態研究—可行性研究》，有關地段連同毗連的季節性濕草地位於貝澳的核心保育區內，當中包括具較高生態價值的生境。這些土地現劃為「自然保育區」地帶，此地帶的規劃意向是要保存濕地生境。因此，現把有關地區劃為「自然保育區」地帶，做法恰當(**R730**)；

*反映各用地落成後的狀況、理順用途地帶的邊界，以及將新的土地納入該區內*

- (q) 部分現存在「綠化地帶」、「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶內的康樂設施和度假營在未取得規劃許可下營運。如因應這些不符合規定的用途而改劃該地點作「康樂」地帶並不適合。不過，申述人如有需要，可根據條例第 12A 條或第 16 條(視情況而定)提交規劃申請，並輔以相關的技術評估，以供城規會考慮(**R174 及 R377 至 R482**)；
- (r) 修訂項目 B1 至 B21 反映各用地已落成的狀況及／或已規劃的政府、機構及社區設施、休憩用地、道路走線、運輸基礎設施，以及其他符合分區計劃大綱圖規定的發展項目。把申述用地劃作目前的用途地帶屬恰當(**R17、R21、R30、R34、R57、R59 及 R526**)；

分區計劃大綱圖及《註釋》

- (s) 分區計劃大綱圖上相應用途地帶的土地用途表內容與城規會採用的最新《法定圖則註釋總表》相符。第二欄用途須向城規會申請規劃許可。城規會會根據城規會的相關指引，按每個發展建議的個別情況進行評估。關於《法定圖則註釋總表》的檢討會另作考慮(**R7**、**R59** 至 **R61** 及 **R481**)；
- (t) 任何在「綠化地帶」、「海岸保護區」及「自然保育區」地帶內的發展，包括豎設鐵絲網和圍牆，如涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程，須取得城規會的規劃許可(**R7**)；
- (u) 在各地帶進行第二欄用途須申請規劃許可，任何有關的發展建議須由相關政府決策局／部門和城規會根據規劃申請的機制審議(**R41**、**R59**、**R63** 至 **R65** 及 **R233** 至 **R326**)；以及

公眾諮詢

- (v) 當局在公布分區計劃大綱草圖時，已按照既定的法定及行政程序，就法定圖則進行公眾諮詢，並在分區計劃大綱草圖的法定公眾查閱期內諮詢相關各方。為有效採取執管行動，指定大嶼山南岸為受規管地區及公布分區計劃大綱草圖訂於同一日進行。鑑於有人或會企圖在有關地區獲指定為受規管地區之前，平整或破壞有關地區具保育價值的土地以逃避執法制度的規管，而分區計劃大綱草圖涉及的執管條文與指定大嶼山南岸為受規管地區有關，因此當局在分區計劃大綱草圖刊憲之前，不適宜就該草圖諮詢公眾，以減低有關風險(**R9**、**R25** 至 **R27**、**R34**、**R36** 至 **R42**、**R62** 至 **R232**、**R483** 至 **R717**、**R728** 及 **R729**)。

76. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)，呈交行政長官會同行政會議核准。



## 沙田、大埔及北區

### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》的申述  
(城市規劃委員會文件第 10953 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

### 簡介和提問部分

77. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其餘申述人不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

78. 以下政府的代表和申述人此時獲邀到席上：

#### 政府的代表

##### **規劃署**

- |       |                    |
|-------|--------------------|
| 陳巧賢女士 | — 沙田、大埔及北區規劃專員     |
| 易康年女士 | — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 劉倩儀女士 | — 城市規劃師／沙田、大埔及北區   |

#### 申述人

##### R5—Mary Mulvihill

- |                   |       |
|-------------------|-------|
| Mary Mulvihill 女士 | — 申述人 |
|-------------------|-------|

79. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後請申述人作口頭陳述。只有一名申述人作出口頭陳述，故會議會分配合共 10 分鐘時間以供進行陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒她。當申述人完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可向政府的代表或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人離席。城市規

劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

80. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

81. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》(下稱「分區計劃大綱圖」)的背景、申述人所提出的理由／意見及規劃署對有關申述所作的回應。有關詳情載於城規會文件第 10953 號(下稱「文件」)。有關修訂主要涉及：(i)重整鄰近梅子林村的「綠化地帶」的界線，把若干塊狹長土地(約 1.94 公頃)納入分區計劃大綱圖的規劃區範圍，並把這些地方劃為「綠化地帶」；(ii)修訂「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶及「綠化地帶」的「備註」，以加入「(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)」的豁免條款(下稱「豁免條款」)；以及(iii)把「鄉村式發展」地帶土地用途表第二欄「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途移至第一欄。

82. 主席繼而請申述人闡述她的申述。

### R 5 — Mary Mulvihill

83. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

#### 項目 A

- (a) 她反對項目 A。「綠化地帶」對樹木並無保護作用，因為城規會會批准在「綠化地帶」內提出的改劃土地用途地帶建議，即使有關建議涉及大量砍伐樹木亦然。例如在二零二一年八月，城規會同意《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》的建議修訂，為了配合位於樟木頭村和馬鞍山村路的「綠化地帶」進行公營房屋發展，不顧有關項目涉及砍伐約 3 000 棵樹木；

- (b) 若受規管地區獲賦予的執管權力會被加以利用，她便會對劃定「梅子林受規管地區」表示歡迎。不過，大眾可從媒體得知，政府並不會就新界「自然保育區」地帶內的非法填塘工程採取執管行動，或只會採取選擇性行動；
- (c) 相關的若干塊狹長土地應納入「自然保育區」地帶，而非「綠化地帶」；

《註釋》說明頁

- (d) 雖然對《註釋》說明頁能否保護生態易受影響地區的成效存疑，但她支持引入把《註釋》說明頁分為兩部分的做法；

「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶及「綠化地帶」的豁免條款

- (e) 她反對有關由政府統籌或落實的公共工程的豁免條款。氣候變化問題顯示，當局應作出更為嚴厲的管制，尤其是與水道有關的工程管制；
- (f) 雖然當局聲稱加入豁免條款是基於精簡行事的精神，但實際是濫用了精簡安排。在生態易受影響地區內進行的公共工程，應予妥善監察；

「自然保育區」地帶

- (g) 她反對在第一欄加入「農業用途(植物苗圃除外)」，並提出反建議，把所有農業用途列入第二欄；以及

「鄉村式發展」地帶

- (h) 她反對把第二欄的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途移至第一欄，因為這樣會剝奪公眾就規劃申請提出意見的權利。

84. 由於規劃署的代表及申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人及／或政府的代表會回答。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。

85. 由於委員沒有提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人和政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

86. 主席重述，在考慮指定梅子林受規管地區以涵蓋「綠化地帶」的過程中，發現項目 A 所涉的狹長土地既不涵蓋於分區計劃大綱圖內，亦不屬於馬鞍山郊野公園範圍。這次修訂分區計劃大綱圖的目的，是理順「綠化地帶」的界線，把剩餘的土地納入分區計劃大綱圖範圍，使之成為較大的「綠化地帶」，而對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，則旨在反映最新的規劃意向。她繼而請委員提出意見。

87. 委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的修訂。一名委員表示，在鄉郊地區的村口位置經常見到政府垃圾收集站及公廁設施。這類設施有部分的設計會顧及周邊環境，但有些卻會對當地居民造成環境滋擾。把這兩項用途由第二欄移至第一欄，將會令公眾失去表達關注的途徑。或可考慮就這些設施加入一些設計規定，以確保這些設施與周邊環境互相協調。主席回應說，關於委員就設計事宜提出的意見，會按情況向食物環境衛生署及建築署反映。

88. 主席總結說，委員普遍支持對分區計劃大綱圖所作的修訂，並同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，亦同意文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述，已回應了有關申述所提出的所有理由及建議。

89. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R1 至 R4、R5(部分)及 R6 表示支持的意見，並決定不接納 R5(部分)，以及同意不應順應該申述而修訂馬鞍山分區計劃大綱圖，理由如下：

- 「(a) 項目 A 所涉土地具有與毗連的「綠化地帶」相似的特色，把有關土地劃作「綠化地帶」的做法實屬恰當，可確保實施發展管制，以保育區內的自然景觀資源和生境；
- (b) 農業用途與「自然保育區」地帶的規劃意向並非不相協調。對「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的《註釋》作出修訂，與城規會同意的註釋總表最新版本相符。有關由政府統籌或落實的公共工程的豁免條款，有助精簡不會造成重大負面影響的小型政府工程；以及
- (c) 把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」納入「鄉村式發展」地帶土地用途表第一欄，可精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程，而在設置這些設施時，須遵從相關的設計指引。」

90. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 議程項目 5

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

91. 餘無別事，會議於下午五時零五分結束。