

二零一三年一月四日舉行的城市規劃委員會
第 1026 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

陳仲尼先生

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

何培斌教授

黃令衡先生

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉文君女士

李美辰女士

李偉民先生

梁慶豐先生

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

邱榮光博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士(由上午十一時二十五分開始)

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(由上午九時至上午十一時二十五分)

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

副主席

鄒桂昌教授

劉興達先生

盧偉國博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生(上午)
譚燕萍女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
區晞凡先生(上午)
丁雪儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年十二月十四日第 1025 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年十二月十四日第 1025 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) [閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 4 號

在屯門藍地第 130 約地段第 2429 號(部分)、

第 2431 號餘段(部分)、第 2440 號餘段(部分)及

毗連政府土地闢設臨時汽車維修工場(為期三年)

(申請編號 A/TM-LTY Y/189)

[公開會議]

[符展成先生、林光祺先生及黎慧雯女士此時返回會議席上。]

3. 秘書報告，有關上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後駁回一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/189)的決定。該宗申請擬在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》(下稱「大綱圖」)上的「綠化地帶」闢設臨時汽車維修工場，為期三年。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)分別於二零一二年四月二十六日及二零一二年六月

二十九日就這宗上訴個案進行聆訊。二零一二年十二月二十一日，上訴委員團基於以下的主要考慮因素駁回上訴：

- (a) 汽車維修工場不符合「綠化地帶」的規劃意向，這是首要考慮因素及駁回申請的主要理由；
- (b) 倘上訴人因有關用地劃為「綠化地帶」而感到委屈，可根據《城市規劃條例》第 12A 條提交改劃用途地帶的申請。然而，上訴人從未提交任何改劃用途地帶的申請。為處理這宗上訴個案，上訴委員團須接納有關用地劃為「綠化地帶」屬恰當及有理據支持，並須根據大綱圖訂明的用途地帶詮釋規劃意向。有關大綱圖已通過適當的製圖程序，並已獲行政長官會同行政會議核准。上訴委員團不應質疑有關用地的用途地帶規劃／規劃意向是否恰當；
- (c) 「綠化地帶」內雖然有些土地用途不符合規劃意向，但不會導致該地不應被劃作綠化地帶。規劃署需要時間就違反規劃用途的土地使用者進行調查及採取執行管制行動，做法合理亦可以理解。此外，有關方面如能確立其用途屬「現有用途」，則即使與「綠化地帶」有抵觸，當局仍會容許有關用途在相關地點繼續進行；
- (d) 上訴人沒有提出充分理據或特殊情況，以支持為何須偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使有關規劃許可屬臨時性質亦然。該地帶現時有些土地用作不符合「綠化地帶」的規劃意向的用途，但不足以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (e) 上訴委員團已就有關證據作出評估，認為地政總署人員從未承諾或同意把「自動規劃許可」轉移至新的經營地點。即使有關人員曾作出承諾或表示同意，上訴人也不應依賴有關協議／承諾；
- (f) 上訴委員團認為附近現有居民對有關土地用途從未作出投訴，並不表示日後不會有人提出反對。雖然

城規會在處理申請時沒有接獲公眾人士提出反對意見，但不排除日後居民可能提出反對；以及

- (g) 對於上訴人聲稱部分用地屬現有用途，上訴委員團認為，城規會及上訴委員團均無權裁定上訴人所聲稱的上訴地點部分用地是否屬現有用途。

4. 上訴摘要及上訴委員團所作裁決的副本已送交各委員，以供參閱。

上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零一三年一月四日，上訴委員團(城市規劃)共有 23 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	29
駁回	:	125
放棄／撤回／無效	:	162
尚未聆訊	:	23
有待裁決	:	3
總數	:	342

(iii) 發還清水灣半島北分區計劃大綱核准圖以作修訂
[公開會議]

6. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一二年十二月四日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》發還城規會以作修訂。發還圖則一事已於二零一二年十二月十四日在憲報公布。

7. 主席備悉擬出席議程項目 7 覆核聆訊的申請人及其代表，以及議程項目 8 申述聆訊的申述人及提意見人的代表，均已到達出席聆訊，因此建議應先討論議程項目 7 及 8。委員表示同意。

沙田、大埔及北區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LK/74

擬在新界鹿頸上禾坑村第 39 約地段第 879 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9258 號)

[會議以英語和廣東話進行。]

簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
李國賢先生	—	申請人
陳達材先生]	
李華生先生]	申請人的代表
韋卓鴻先生]	
李昊程先生]	

9. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士向委員簡介這宗覆核申請。

10. 胡潔貞女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點在他提交第 16 條申請時及現時仍然有效的《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/11》上劃為「農業」地帶；

- (b) 二零一二年七月二十日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕有關申請，理由包括擬議的發展不符合該區「農業」地帶的規劃意向；上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；以及批准有關申請會為該區的其他同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄於文件第3段，當中要點列述如下：
- (i) 擬議發展的小型屋宇符合規劃署於二零零一年所進行的「新界北部鄉郊土地用途檢討」建議的一般準則，因為有關屋宇屬低矮和低密度的發展，而且位置非常接近沙頭角公路；
 - (ii) 申請地點已閒置若干年，現有「農業」地帶的規劃意向已無法落實，進行擬議的發展，把這塊荒廢農地改作其他用途，而且該地點面積細小，佔整個「農業」地帶不足0.1%，因而流失的農地並不算多；
 - (iii) 「鄉村式發展」地帶內的土地根本不足以應付小型屋宇的潛在需求。上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內經規劃署鑑定可用作發展小型屋宇的部分土地有斜坡、成齡樹、通道或鄉村設施，申請人難以在該「鄉村式發展」地帶內購得土地興建小型屋宇；
 - (iv) 申請地點適合興建小型屋宇，因為該地點位於較平坦的地方，環境亦與區內的鄉郊格局配合，而且該地點和旁邊的地方都在上禾坑村的「鄉村範圍」內，可作為該村的新擴展區，應付該村發展小型屋宇的需要；以及
 - (v) 批准這宗申請不大可能會為同類申請立下不良先例，累積影響也不會嚴重。城規會應按每宗規劃申請的個別情況作出考慮；

- (d) 申請地點的面積約為 183.7 平方米，位於上禾坑村的「鄉村範圍」內，目前空置，長滿灌木，現有一條行人徑接達。該行人徑連接約 170 米外一條通往沙頭角公路－禾坑段的鄉村通道。在申請地點北面約 27 米之處有一條河；
- (e) 先前沒有擬在申請地點發展小型屋宇的規劃申請，但在分區計劃大綱圖上的同一「農業」地帶內則有兩宗要求發展小型屋宇的同類申請（編號 A/NE-LK/39 及 40）。該兩宗申請於二零零三年十二月十二日被城規會覆核後駁回，主要理由是有關發展不符合當時的「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」，因為上禾坑的「鄉村式發展」地帶內的土地可應付小型屋宇需求，申請的用途又不符合「農業」地帶的規劃意向，而且批准有關申請會為其他同類申請立下不良先例；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點長滿植物，又有沼澤，而且附近一帶的復耕潛力高，進行擬議的發展，可能會對天然生境（包括附近那條天然河流）造成不良影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍然對這宗申請有所保留，因為根據申請人提交的資料，不能保證申請地點現有的所有樹木都得以保留，而且進行擬議的發展，須闢設通道及進行地盤平整工程，這樣會影響天然景觀，若批准這宗申請，可能會立下不良先例，導致鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外。至於其他經諮詢的政府部門，他們對這宗覆核申請沒有負面意見，也沒有提出反對。地政總署北區地政專員表示，北區地政處於二零一二年八月二十一日收到一宗涉及申請地點的小型屋宇申請，而根據最新數字，上禾坑尚未處理的小型屋宇申請數目和該村未來 10 年（二零一一年至二零二零年）需求的小型屋宇數目分別是 34 宗及 1 500 幢，但後者的

數字是由相關的原居民代表提供，沒有佐證，也未經核實；

- (g) 公眾的意見——在公布這宗覆核申請的階段，當局收到三份公眾意見書。提意見人與第 16 條申請的提意見人相同，分別是一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會，他們均重申其就第 16 條申請所提出的意見。該名北區區議員支持這宗申請，但嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會則反對這宗申請，主要理由包括附近那條河的生態環境會因築渠整治河道以防水浸而變差；農地數量會減少；在該河附近興建更多屋宇，會造成排污問題，污染地下水，並帶來水浸威脅；該區的景觀會受到不良影響；以及擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關因素和評估撮錄如下：
 - (i) 申請地點及旁邊的地方是禾坑地區一個主要的「農業」地帶的一部分，規劃署於二零零一年進行的「鄉郊土地用途檢討」並不建議把該部分土地改劃作其他用途地帶；
 - (ii) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點是禾坑地區內一塊更大的農地的一部分，復耕潛力高。這宗申請並無有力的理據，足以要偏離有關的規劃意向；
 - (iii) 雖然上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 2.51 公頃，相等於約 100 幅小型屋宇用地)的確未能完全應付該村未來對小型屋宇的需求(約 38.35 公頃，相等於約 1 534 幅小型屋宇用地)，但當局留意到，該村的小型屋宇預計需求量由二零零三年的 30

幢激增至二零一二年的 1 500 幢，而同一時期尚未處理的小型屋宇申請數目則相當穩定，只是由二零零三年的 16 宗增至二零一二年的 34 宗。地政總署北區地政專員表示，該村未來 10 年的小型屋宇需求量是由該村相關的原居民代表提供，沒有佐證，也未經核實；

- (iv) 「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不包括有斜坡、成齡樹、河溪、道路和鄉村設施的土地。擬建的小型屋宇較宜集中在「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，這樣，發展模式會更具條理，而在土地運用及提供基礎設施和服務方面，亦會更具經濟效益。其實，可以待較後時間上禾坑的「鄉村式發展」地帶內的土地用盡，才把該村擴展至「鄉村範圍」外圍邊；
- (v) 擬議的發展會對天然景觀／生境造成不良影響。雖然申請人已修訂擬建屋宇的布局設計，以盡量減少對附近那條河流的影響及保留現有的樹木，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍然對擬議的發展有所保留，因為須為擬建的小型屋宇闢設通道及進行地盤平整工程，這樣會影響申請地點四周的天然景觀。漁護署署長表示，擬議的發展可能會對申請地點及附近一帶的沼澤生境造成不良影響，批准這宗申請可能會吸引更多同類用途在區內發展，導致天然生境變得更差，而村屋不受限制地擴散至農地，亦會損及「農業」地帶的完整；
- (vi) 在同一「農業」地帶內不會有同類申請獲小組委員會批准，一旦批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲批准，累積影響所及，不單會導致農地進一步流失，更會對周邊地區的交通和景觀以至附

近的天然生境(包括附近那條河流)造成不良影響；

- (vii) 申請人引述的那些獲批准的同類申請所涉的地點全部位於沙頭角公路－禾坑段北面較遠處的麻雀嶺及石橋頭地區的「農業」地帶內，位置亦接近有關鄉村本村的村屋，小組委員會批准那些申請，主要理由是那些申請符合當時的「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」。反觀現在這宗申請，所涉的地點距離村落較遠，位處在一個大的「農業」地帶當中，所以不能與那些申請相提並論；以及
- (viii) 當局收到反對這宗申請的公眾意見。提意見人反對這宗覆核申請的理由包括擬議的發展會對生態造成不良影響及可能會污染附近那條河；在該河附近可能增建的屋宇的化糞池和滲水井系統會產生累積影響，構成水浸威脅；以及批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。

11. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表陳達材先生借助實物投影機陳述下列要點：

- (a) 雖然政府提倡復耕荒廢的農地已逾 20 年，但至今成功復耕的農地並不多，每年大概少於 10 公頃。由於本港荒廢的農地超過 1 000 公頃，要復耕所有農地需要極長的時間；
- (b) 社會人士如今都要求政府提供更多房屋用地以應付住屋需要，復耕農地並不切合社會的訴求；
- (c) 上禾坑的「鄉村範圍」內有很多土地未被劃入「鄉村式發展」地帶的範圍，因此限制了該村的發展；
- (d) 上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內經規劃署鑑定的 2.5 公頃可用土地並非全部可用作發展小型屋宇，

主要因為這些土地有部分接近現有那條河流，有部分已建有鄉村設施，有部分則屬祖堂所有。此外，在該「鄉村式發展」地帶內擁有私人土地的村民都把其土地留給後人興建小型屋宇，申請人要在該「鄉村式發展」地帶買得土地興建小型屋宇，實在極之困難；

- (e) 申請人表示，上禾坑村在過去 10 年從未興建新的小型屋宇；以及
- (f) 城規會曾批准麻雀嶺的「農業」地帶內的小型屋宇發展規劃申請，該些獲批准的申請所涉及的地點類似現在這宗申請所涉地點，都是位於「鄉村範圍」內及接近現有的村落。因此，批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例。

12. 申請人李國賢先生借助實物投影機陳述下列要點：

- (a) 小組委員會拒絕這宗申請的理由存有謬誤和誤解，主要因為規劃署根據「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」）評審這宗申請時對事實有所誤解所致；

可用作發展小型屋宇的土地

- (b) 關於「臨時準則」的(a)點，申請地點完全位於上禾坑村的「鄉村範圍」內，而且該「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求，未能應付村民發展小型屋宇的需求；
- (c) 據城規會文件第 7.3 段所述，地政總署北區地政專員表示上禾坑村二零零三年及二零一二年尚未處理的小型屋宇申請數目分別為 16 宗及 34 宗。有關數字顯示上禾坑村在過去 10 年沒有小型屋宇申請獲得批准，這是因為「鄉村式發展」地帶內沒有土地可用作發展小型屋宇；

- (d) 過去數年，上禾坑村對可用作發展小型屋宇的土地需求一直遠超現有的供應。在二零零三年預計的有關該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 30 幢，而二零一二年尚未處理的小型屋宇申請數目為 34 宗，這兩個數字的差別只是很小。由於過去的趨勢數字準確，所以在二零一二年預計的有關該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 1 500 幢，亦應該是一個可靠的數字；
- (e) 規劃署估計「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量時，未有考慮「風水」對上禾坑村可用作發展的私人土地數量的影響；
- (f) 根據 Patrick Hase 博士和 Lee Man Yip 先生合著的《香港上禾坑村－以風水塑造的鄉村》(Sheung Wo Hang Village, Hong Kong - A Village Shaped by Fengshui) 一書的其中一章，上禾坑村於一六八八年建立，其發展及演變皆依循着「風水」原理。不過，規劃署評審這宗申請時，對可用作發展小型屋宇的土地數量作出預計，卻未有考慮「風水」這個因素。經規劃署鑑定為適合發展小型屋宇的土地，大部分都基於「風水」理由而不能建屋。這點在所引述的這本學術著作中已詳細論述；
- (g) 根據小組委員會的會議記錄，一名規劃署人員也承認沒有申請地點附近的「風水」林的資料。不過，須注意的是，整條上禾坑村都被「風水」林包圍；

不良先例

- (h) 基於「風水」這個考慮因素，申請地點是上禾坑村唯一可用作發展小型屋宇的土地，沒有其他土地可供申請人興建小型屋宇；
- (i) 由於每宗申請都必須按其本身的情況考慮，所以即使批准這宗申請，也不會開了閘門，導致日後湧現其他同類申請。上禾坑村大部分土地因「風水」理

由而不得用作發展小型屋宇，再加上該村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內的土地大部分屬祖堂所有，所以村內根本沒有土地可用作發展小型屋宇；

規劃意向

- (j) 關於「臨時準則」的(f)點，申請地點的面積細小(183.7 平方米)，佔整個「農業」地帶(109 公頃)不足 0.1%，即使用來發展小型屋宇，失去的農地也不會很多。因此，批准這宗申請不會對「農業」地帶的規劃意向有任何影響；
- (k) 擬建小型屋宇的覆蓋範圍(約 65 平方米)僅僅比農地住用構築物的覆蓋範圍(約 37.2 平方米)稍大，而農地住用構築物是「農業」地帶內經常准許的；
- (l) 上禾坑村的農地已閒置約 40 年，事實上，把那些農地劃為「農業」地帶的規劃意向已無法落實；

協調問題

- (m) 關於「臨時準則」的(g)點，根據城規會文件第 5.2.4 段所述，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬建的小型屋宇與鄉郊景致並非不協調；

擬議的小型屋宇發展所造成的影響

- (n) 關於「臨時準則」的(h)點，擬議的小型屋宇發展對交通、環境和排水的影響已妥為處理，相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見；

公眾的意見

- (o) 關於有公眾意見反對這宗申請，認為擬議的發展會影響上禾坑一條河，其實申請地點距離該河頗遠，而且有一公廁正正位於該河上面，相對於該公廁，

在排污方面，擬建的小型屋宇對該河的影響並不算嚴重；以及

(p) 總括而言，當局拒絕這宗申請，根本並無理據可言。拒絕這宗申請，就是剝奪申請人的發展權。

13. 規劃署的代表和申請人及其代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

14. 主席問到該公廁和擬議發展的小型屋宇會否污染該河。沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士回應說，環境保護署署長不反對這宗申請，因為單單發展擬議的小型屋宇不大可能會造成嚴重的污染。不過，漁護署署長則認為擬議發展的小型屋宇可能會對周邊地區的天然生境(包括該天然河流)造成負面影響。

15. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

16. 一名委員表示，現在這宗申請一如其他許多在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇的同類申請，在「鄉村式發展」地帶內其實都有土地可用，只是申請人因種種理由而難以取得土地。這名委員問到城規會考慮這類規劃申請時，申請人難以取得土地這一點是否一項要予考慮的相關規劃因素。雖然委員普遍知道土地業權並非相關的規劃考慮因素，但亦注意到或有一些情況是有些區內村民原本擁有「鄉村式發展」地帶內的土地，但出售了這些土地後又申請在「鄉村式發展」地帶外甚或「鄉村範圍」外興建小型屋宇。在這種情況下，可能就會出現「鄉村式發展」地帶內甚或「鄉村範圍」內沒有土地作小型屋宇發展的問題。主席表示，在認可鄉村劃定「鄉村範圍」(即從小型屋宇政策實施前最後落成的一幢村屋起計三百呎以內的範圍)，以應付小型屋宇需求，這個原則是行之有效的既定行政安排，在小型屋宇政策下，小型屋宇一般只限在「鄉村範圍」內的土地興建。

17. 一名委員表示，能否在「鄉村式發展」地帶內取得土地發展小型屋宇是由市場主導，當中有很多理由導致難以取得土地，不應理解為土地普遍不足。據悉，上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

18. 關於申請人指地政總署在過去 10 年從未批准上禾坑村的小型屋宇申請。地政總署副署長(一般事務)林潤棠先生表示，城規會文件中的尚未處理小型屋宇申請數目只是某一年的簡略數字。多年來，通常會有申請獲得當局批准，當局也會收到新的申請。地政總署北區地政專員可翻查二零零三年至今上禾坑村獲批准的小型屋宇申請數目。

19. 秘書表示，雖然擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但根據「臨時準則」，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求，則或可從寬考慮有關申請。就現在這宗申請而言，若不計斜坡、河溪及道路等，上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地約有 2.51 公頃(相等於約 100 幅小型屋宇用地)，而該村尚未處理的小型屋宇申請數目及預計該村未來 10 年(二零一一年至二零二零年)的小型屋宇需求量分別為 34 宗及 1 500 幢。因此，該村的「鄉村式發展」地帶內可使用的土地(即 2.51 公頃)看來並不足以應付日後對小型屋宇的需求。然而，根據以往的記錄，由地政總署北區地政專員於二零零三年提供的有關該村尚未處理的小型屋宇申請數目及預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量分別僅為 16 宗及 30 幢。委員備悉並認為該村未來 10 年的小型屋宇預計需求量由二零零三年的 30 幢激增至二零一二年的 1 500 幢，這個增幅令人難以信服，亦不符現實，因為同一時期的尚未處理的小型屋宇申請數目仍然相當穩定，只是由二零零三年的 16 宗增至二零一二年的 34 宗。

20. 委員普遍知道上禾坑村未來 10 年的小型屋宇預計需求量是由該村相關的原居民代表提供的，沒有任何佐證，政府部門亦無法核實。由於有些宗族後人未必在香港居住，即使翻查族譜亦極難核實有關數字。該村未來 10 年的小型屋宇預計需求量由二零零三年的 30 幢激增至二零一二年的 1 500 幢，這個數字實在令人懷疑，但無法核實。一名委員表示，既然如

此，就不應根據「臨時準則」從寬考慮現在這宗申請。假如該村對發展小型屋宇有如此大的需求，相關的村民大可嘗試解決土地供應問題，例如要求分割一些祖堂的土地用作發展小型屋宇。其他委員表示同意。

21. 申請人曾舉出小型屋宇與農地住用構築物的相似之處作為其申請的理據。一名委員表示，農地住用構築物的用途與小型屋宇不同。農地住用構築物固然是「農業」地帶內經常准許的，但這點不能作為發展擬議小型屋宇的有效理據。主席指出，農地住用構築物是在農地上搭建而覆蓋面積最大為 400 平方呎的構築物，只供在農田工作的真正農民居住，根本不能與現在這宗關乎興建一幢小型屋宇的申請比較。無論如何，這並不關乎現在這宗申請所提出的發展。

22. 一名委員表示，申請人未有提出新的規劃理據以支持這宗申請，而「風水」理由不應是規劃申請的重要考慮因素。

23. 主席作出總結，表示擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，倘批准這宗申請，會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。自小組委員會拒絕這宗規劃申請後，規劃情況並無改變，而申請人亦沒有再提出任何有效的理據，足以令城規會要偏離小組委員會先前的決定。

24. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的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，以及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。這宗申請並無有力的理據以支持偏離此規劃意向；
- (b) 上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該些土地主要是供興建小型屋宇之用。擬議的小型屋宇較宜集中靠近現有的村落，使發展模式較

具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，不單會導致農地進一步流失，而且對於周邊地區的景觀以至天然生境(包括附近那條河)，也會有不良影響。

[會議小休五分鐘。]

[此時，李偉民先生到席，劉文君女士離席，梁宏正先生暫時離席。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《榕樹澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YSO/1》
的申述和意見
(城規會文件第 9255 號)

[會議以英語和廣東話進行。]

簡介和提問部分

25. 以下規劃署、申述人及提意見人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

胡潔貞女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員
吳育民先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃(沙田、大埔及北區)

R4(嘉道理農場暨植物園公司)

聶衍銘先生) 申述人的代表
胡明川女士)

R5(創建香港)

司馬文先生 — 申述人的代表

R6(西貢北約鄉事委員會)

巫家雄先生)
李耀斌先生)
方母有先生)
成有生先生)
方明先生)
方貴民先生) 申述人的代表
方保羅先生)
方蘇帶先生)
方遠明先生)
何連嬌女士)
李佩貞女士)

R35 及 C1(Trueprofit Company Ltd · 由弘域城市規劃顧問有限公司代表)

陳劍安先生)
李家琪女士) 申述人及提意見人的代表
何培詩女士)

26. 主席歡迎各人出席會議，並表示當局已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了在席上的人士外，其餘申述人及提意見人都表示不會出席聆訊或沒有回覆是否出席聆訊。由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述及意見的內容。

27. 高級城市規劃師／新圖規劃吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一一年七月十四日，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)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把榕樹澳(下稱「該區」)指定為發展審批地區。擬備這份草圖是權宜措施，讓當局可以對該區實施規劃管制；

- (b) 由於急需擬備這份草圖，所以除了草圖中劃為「鄉村式發展」地帶的大約 2.87 公頃土地(主要是現有原居民鄉村所在之處)外，其餘大部分地方(30.85 公頃)都暫時劃為「非指定用途」地區，以待擬備該區的分區計劃大綱圖時，才仔細進行分析及研究，劃定適當的土地用途地帶；
- (c) 二零一二年五月四日，城規會按條例第 5 條展示《榕樹澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YSO/1》，以供公眾查閱；
- (d) 在為期兩個月的展示期內，共收到 35 份申述書。二零一二年七月二十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到兩份意見書；
- (e) 二零一二年十一月十六日，城規會決定把所有申述合為一組，由全體委員一併考慮；

申述

- (f) 申述書分別由世界自然基金會香港分會(R2)、嘉道理農場暨植物園公司(R4)、創建香港(R5)、西貢北約鄉事委員會(R6)、榕樹澳村代表(R7)、榕樹澳 27 名個別村民(R8 至 R34)、Trueprofit Company Ltd.(R35)，以及其他市民(R1 及 R3) 提交；
- (g) 申述書中有四份(R1、R2、R4 及 R5)表示支持，一份(R3)提出意見和建議，30 份(R6 至 R35)表示反對；

申述的理據

表示支持的申述及提出意見和建議的申述(R1 至 R5)

- (h) 表示支持的申述及提出意見和建議的申述所提出的主要理據撮錄如下：

- (i) R1 沒有提出申述理據；以及
- (ii) R2 至 R5 主要基於生態的理據支持草圖的規劃意向，因為榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的「須優先加強保育地點」之一。該區南部有一條「具重要生態價值的河溪」，而在面向企嶺下海的一面亦有一個生長情況健康的紅樹林。該區生物多樣性豐富，有不少生態價值高的物種；

表示反對的申述(R6 至 R35)

- (i) 表示反對的申述所提出的主要理據撮錄如下：

「鄉村式發展」地帶的土地不足(R6 至 R35)

- (i) 草圖所採納的榕樹澳人口約為 200，但該區的實際人口卻有約 700，可見當局嚴重低估了該區人口；
- (ii) 所規劃的「鄉村式發展」地帶僅佔該區土地約 8.51%，不足以應付村民的需要(R6 至 R34)及未來十年的小型屋宇需求(R35)；

沒有劃設墓地(R8)

- (iii) 草圖沒有劃設墓地，村民擔心安葬先人的問題；

「鄉村式發展」地帶的土地用途表欠妥(R35)

- (iv) 「學校」、「政府診所」及「公共車輛總站或車站」等用途佔用不少土地，應從「鄉村式發展」地帶的第二欄用途中刪除。此外，「墓地」這一用途也應刪除，因為墓地會影響自然美景及斜坡的穩定性；

劃設「非指定用途」地區並不恰當(R35)

- (v) 「鄉村式發展」地帶以外的地方不應劃作「非指定用途」地區，因為「非指定用途」地區沒有清晰的規劃意向，但該區是根據新

自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一，而且有一個「具考古研究價值的地點」，四周亦為郊野公園所包圍，一派鄉郊風貌，保育及景觀價值高，若劃為「非指定用途」地區，便完全違背了為該區提供規劃指引的原意；

- (vi) 雖然在「非指定用途」地區內，「農業用途」屬第一欄用途，但以該區的位置及交通來說，根本不能在該區進行現代化的農業活動，而即使能進行這類農業活動，也可能對環境不利，違背了要保育自然的規劃意向；

[此時，甯漢豪女士到席，林潤棠先生離席。]

申述人的建議

- (j) 表示支持的申述及提出意見和建議的申述提出以下建議：

建議劃設保育帶(R2 至 R5)

- (i) 應劃設保育地帶保護榕樹澳，尤其是該條「具重要生態價值的河溪」、其沿岸地區及其他易受影響的生境，包括林地和河溪；(R2)
- (ii) 日後應把荒廢的農地及季節性濕草地劃為「自然保育區」地帶，俾能有效地保護這些地方的珍貴生境。另外，為保護紅樹林，亦應把毗連紅樹林的地方劃為「綠化地帶」或「海岸保護區」地帶；(R3)
- (iii) 現有鄉村周邊的其他地區是易受影響的珍貴生境，建議把這些地區劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶；(R4)
- (iv) 「非指定用途」地區應只限用作保育，以反映該地區(特別是當中的「具重要生態價值的

河溪」及相關的沿岸區域)生態的價值和重要性，並保護這些地方；(R5)

把該區納入郊野公園的範圍(R2及R4)

- (v) 應把榕樹澳地區或該區所有生態易受影響的地方納入西貢西郊野公園的範圍，才能更有效地保持該區自然環境的完整，以及確保珍貴的物種和生境得到最佳的保護；

把「具重要生態價值的河溪」的支流及其毗連的地方劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當(R4)

- (vi) 把流往「具重要生態價值的河溪」的支流毗連的地方劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當。新界豁免管制屋宇位於該河附近，由於該河的支流有泛濫的風險，居民會要求相關的政府部門築渠整治該支流，導致生態環境變差，後果不能逆轉。「鄉村式發展」地帶須嚴格局限在現時建有村屋的地方；

修訂「非指定用途」地區的《註釋》(R2)

- (vii) 在落實劃設保育地帶前，應修訂「非指定用途」地區的「備註」中有關河道改道、填土／填塘或挖土工程如屬政府統籌或落實的公共工程可獲豁免的規定，以免易受影響的地區受到不良的影響。進行這些工程須取得規劃許可；以及
- (viii) 最近於二零一二年五月，大澳坑尾及上水蕉徑有天然河流受污染。有關事故顯示政府進行的「小型工程」可能也會損及水質和天然環境；

- (k) 表示反對的申述提出以下建議：

擴大「鄉村式發展」地帶(R6至R34)

- (i) 當局應重估榕樹澳的人口，再因應村民的需求，擴大「鄉村式發展」地帶至合理大小。
R8 具體提出兩個地方，表示可用作擴展

「鄉村式發展」地帶，一個在現有村落的東北鄰，一個在該區西南面，面向企嶺下海；

[許國新先生此時暫時離席。]

應規劃墓地(R6)

- (ii) 應盡早規劃墓地，讓村民得以安排安葬先人之事；以及

建議劃設「其他指定用途」地帶(R35)

- (iii) 「鄉村式發展」地帶以外的地方應劃為「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」地帶，以及把「屋宇」、「分層住宅」、「酒店」、「自然保護區」及「主題公園」列為此地帶的第二欄用途，以通過公私營界別合作方式保護榕樹澳的鄉郊特色；

(1) R5 也提出了以下與這份草圖沒有直接關係的建議：

- (i) 城規會應加快為所有未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖；
- (ii) 應立即恢復為所有准許興建小型屋宇的鄉村地帶及地區擬備鄉村發展藍圖。發展藍圖必須詳細擬備及落實執行，才能確保藍圖所作的規劃符合可持續發展的原則；以及
- (iii) 城規會應要求地政總署暫停處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免加重發展壓力，並令索償個案增加；

意見

- (m) 兩份意見書分別由 Trueprofit Company Limited(C1)及香港觀鳥會(C2)提交，前者亦提交了一份申述書(R35)。C1 反對 R2 至 R4，並重提其在申述書(R35)中要求劃設「其他指定用途」註

明「包括改善保育的綜合發展」地帶的建議，所持的理據與其在該申述書中提出的理據相同／類似。C2 支持這份草圖的整體規劃意向，並贊同 R2、R4 及 R5 的意見，其意見與 R2、R4 及 R5 提出的理據／建議類似；

諮詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會

(n) 基於這份草圖屬機密文件，當局在公布前沒有進行公眾諮詢。在展示草圖的兩個月期間，規劃署分別在二零一二年五月十六日和二零一二年六月十八日向大埔區議會和西貢北約鄉事委員會介紹草圖的內容。兩會對草圖的主要看法和意見撮述如下：

(i) 大埔區議會——草圖剝奪了土地擁有人的發展權，但當局卻不作賠償，因而違反《基本法》；「鄉村式發展」地帶的範圍應擴大至等同「鄉村範圍」；應在區內進行諮詢，特別是要諮詢西貢北約鄉事委員會；重視環境保育之餘，也應尊重土地擁有人的發展權；草圖或會影響現有的墓地；以及當局諮詢西貢北約鄉事委員會、相關的村代表和區議員後，應修訂草圖，再提交大埔區議會考慮；以及

(ii) 西貢北約鄉事委員會——當局應預留足夠的土地供發展小型屋宇之用，政府亦應提供足夠的配套基礎設施，包括交通接駁設施。此外，草圖沒有劃出土地給當地居民作墓地；

(o) 隨後，西貢北約鄉事委員會(R6)、榕樹澳村代表(R7)和榕樹澳 27 名個別村民(R8 至 R34)提交申述書，表示反對這份草圖；

規劃考慮因素及評估

申述地點及其周邊地區

- (p) 該區佔地 33.72 公頃，位於西貢半島西端，東、南、北三面為西貢西郊野公園所環繞，西臨企嶺下海。該區主要可由西沙公路分支出來的一條已鋪築路面的單線通道前往，亦可從嶂上、北潭涌和深涌經遠足徑到達。該通道是西貢西郊野公園內一條限制車輛使用的道路；
- (q) 發展審批地區內有一條認可鄉村，名為榕樹澳村，位於該區東部，村內住了不少人。該區中部有一大片休耕農地，長滿草木。該區西邊最盡處的岸邊有河口、紅樹林和沼澤，南部則有一條東向西流的「具重要生態價值的河溪」；
- (r) 該區是根據新自然保育政策所鑑定的「須優先加強保育地點」之一，當中的林地和河流等天然生境，為蝴蝶提供了良好的生長地。該區是公認的蝴蝶熱點，曾錄得逾半數本地品種的蝴蝶踪影，亦曾發現受保護的植物和易危的蜻蜓品種；以及
- (s) 該區富鄉郊自然特色，主要有林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、河流、休耕農地、有人居住的鄉村及荒廢的房屋。該區風景怡人，景觀價值高，並有車路可達，因此有迫切需要加強保護該區的天然景觀特色，以免該區的天然環境受到干擾；

規劃意向

- (t) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映。該區的規劃意向，亦是反映榕樹澳這條現有的認可鄉村的範圍；
- (u) 在草圖上，除劃為「鄉村式發展」地帶的土地外，餘下的大部分土地都劃為「非指定用途」地區，以待擬備分區計劃大綱圖時，才仔細進行分析及研究，劃定適當的土地用途地帶；以及

- (v) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村的範圍。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；

政府對申述及申述人的建議的回應

表示支持的申述及提出意見和建議的申述(R1 至 R5)

- (w) 政府對表示支持的申述及提出意見和建議的申述所提出的理據及建議的回應撮錄如下：

- (i) 備悉 R1、R2、R4 及 R5 表示支持這份草圖的意見；

該區的生態價值(R2 至 R5)

- (ii) 備悉用來證明榕樹澳生態價值的資料。申述人提供的生態資料是來自以前的記錄，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這方面並沒有特別意見。當局擬備該區的分區計劃大綱圖時，會考慮和參考這些資料；

建議劃設保育地帶(R2 至 R5)

- (iii) 雖然漁護署署長表示大致贊成劃設保育地帶，保護生態易受影響的地區，但詳細的土地用途地帶界線及地帶內的發展限制尚未訂定。這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，當局便會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀及土力等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶；

- (iv) 民政事務總署大埔民政事務專員關注 R4 提出的建議，即把現有鄉村周邊的地區劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地

帶，因為劃設這些地帶會使可用作興建村屋的土地減少；

把該區納入郊野公園的範圍(R2及R4)

- (v) 根據《郊野公園條例》，把該區指定為郊野公園的工作屬於郊野公園及海岸公園管理局的職權範圍，不由城規會負責；
- (vi) 漁護署署長表示，某地方是否適合指定為郊野公園，須按照既定的原則和準則作出評估，包括該地方的保育價值、景觀和優美程度、發展康樂用途的潛力、面積、位置與現有的郊野公園有多接近、土地類別及現有用途。漁護署會徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見，以確定哪些措施對保護榕樹澳及其他郊野公園「不包括的土地」為恰當，以及是否有理據把這些地方納入為郊野公園的一部分；

把「具重要生態價值的河溪」的支流及其毗連的地方劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當(R4)

- (vii) 該區「鄉村式發展」地帶的界線是粗略的界線，乃暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃，所根據的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。一般而言，地形嶇崎、長滿茂密成齡植物的地方和生態易受影響的地區都不劃入此地帶內；
- (viii) 由於有關支流穿過現有村落，沿着一條鄉村通道而流，要把該支流及其毗連的地方剔出「鄉村式發展」地帶的範圍，會有困難；
- (ix) 雖然在「鄉村式發展」地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」屬經常准許的用途，但此用途亦須符合其他相關法例的規定、有關的契約條款及其他政府規定。現時有行政機制確保對天然河溪所造成的任何不良影響都會得到適當處理；

- (x) 地政總署大埔地政專員會在批地的過程中，徵詢相關政府部門的意見，並按情況附加合適的條件，以免該「具重要生態價值的河溪」的支流受到不良影響。渠務署總工程師／新界北表示，榕樹澳並非水浸黑點。民政事務總署大埔民政事務專員則表示不知道有收到要求，提出要築渠整治該支流，以減少水浸風險。漁護署署長表示，擬議在天然河溪內或附近進行的工程究竟會帶來什麼影響，取決於工程的規模及所採取的紓緩影響措施；

修訂「非指定用途」地區的《註釋》(R2)

- (xi) 在「非指定用途」地區的「備註」加入有關規定是爲了提供彈性，使一些由政府統籌或落實的公共工程可以進行。這些工程一般是爲公眾的利益、緊急搶修及／或改善環境而須進行的工程。若要政府部門先取得規劃許可，才能進行這類工作，對政府部門來說，並不切實可行；
- (xii) 水務署總工程師／發展(2)表示，不論是供水網絡的日常運作和例行維修，還是水管爆裂或溢漏時所進行的緊急搶修，都可能涉及挖掘及回填喉坑的工程。若要水務署取得規劃許可，才能進行這些日常和緊急工作，對該署來說，並不切實可行。渠務署總工程師／新界北補充，爲防止對環境造成負面影響，該署會徵詢相關政府部門的意見；
- (xiii) 據民政事務總署表示，各區民政事務處會在鄉郊地區進行小規模的改善工程。民政事務總署或各區民政事務處的人員進行這些工程時，須根據相關的法例及指引及相關政府部門的意見，小心考慮對環境造成的影響；以及

- (xiv) 至於申述人所引述的大澳坑尾及上水蕉徑的鄉村工程計劃，有關工程並不涉及任何永久的河道改道、填土／填塘或挖土工程，而且當局亦已採取預防措施，確保工程對附近環境造成的影響能減至最少；

表示反對的申述(R6 至 R35)

- (x) 政府對表示反對的申述提出的理據和建議的回應撮錄如下：

錯誤估計人口(R6 及 R8 至 R34)

- (i) 草圖的《說明書》指出該區現有的人口估計為 200，這是當時最新的人口統計數字，亦即二零零六年中期人口統計的數字。根據二零零一年人口普查的最新資料，估計該區現有的人口約為 320。一有機會，當局便會據此更新草圖的《說明書》；

「鄉村式發展」地帶的土地不足(R6 至 R35)

- (ii) 該區現有「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現有村落聚集的地方而劃的，所根據的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀；

擴大「鄉村式發展」地帶(R6 至 R34)

- (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，現有的污水收集系統(即滲水管)的容量僅足以應付「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇排出的污水，並沒有多餘容量應付「鄉村式發展」地帶外的新建屋宇的污水。因此，他不支持進一步擴大擬議的「鄉村式發展」地帶。為了保護水體(特別是「具重要生態價值的河溪」)，擬議的「鄉村式發展」地帶的面積應盡量小，而現有及日後的小型屋宇的廢水須輸往榕樹澳村的公共污水收集系統作適當的處理，然後才排放；

- (iv) R 8 具體提出的兩個可用作擴展「鄉村式發展」地帶的地方大體上是天然山坡，長有天然植物，而且有部分或完全位於發展審批地區圖的範圍外，並侵進了西貢西郊野公園的範圍。這兩個地方亦主要在「鄉村範圍」外，有部分現時有許可的墓地。相關的政府部門(即漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)分別表示從郊野公園的角度和景觀規劃的角度而言，並不支持這項建議。土木工程拓展署土力工程處處長表示關注在陡峭的山坡下進行發展會引起的問題；
- (v) 儘管相關的政府部門就擴大「鄉村式發展」地帶的建議提出了一些問題，當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，仍會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境和基建的限制、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

沒有劃設墓地及應規劃墓地(R 6 及 R 8)

- (vi) 榕樹澳的村落東北鄰現時有認可的原居村民墓地。該墓地有部分在草圖上劃為「非指定用途」地區，有部分則不在草圖範圍內；
- (vii) 根據草圖《註釋》說明頁所載的規定，已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程，是草圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的；

「鄉村式發展」地帶的土地用途表欠妥(R 35)

- (viii) 訂定第二欄用途，主要目的是提供靈活性，使一些並非不符合有關地帶的規劃意向而區內可能需要的發展得以進行，以配合不斷轉變的情況。規劃署會就這類發展的規劃申請諮詢相關的政府部門，城規會亦可在規劃許

可附加適當的條件，以確保附近地區不會受到嚴重的不良影響；

[許國新先生此時返回席上。]

- (ix) 這份草圖中的「鄉村式發展」地帶的土地用途表主要是根據「法定圖則註釋總表」訂定，現時並無有力的理據要偏離該註釋總表的內容；
- (x) 教育局局長和民政事務總署大埔民政事務專員指出申述人提議從「鄉村式發展」地帶的第二欄用途中刪除「學校」和「墓地」的做法會有問題，因為該區或有需要闢設學校或擴大墓地。土木工程拓展署土力工程處處長表示，任何挖掘／地盤平整工程均受到《土地(雜項條文)條例》及《建築物條例》規管；

劃設「非指定用途」地區並不恰當(R35)

- (xi) 由於急需擬備這份草圖，藉此在規劃方面作出規管，故此暫把該區(「鄉村式發展」地帶內的土地除外)劃為「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖時，才仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途；
- (xii) 對於准許的農業活動可能會對環境造成不良影響的問題，漁護署署長表示現代化農業也可以不損環境。另外亦有很多非化學方法被廣泛用來解決蟲害問題，以及令土壤更加肥沃。近年，有機耕種十分流行，從事有機耕種的農夫已完全不使用化學除害劑及肥料，因此更加不損環境；
- (xiii) 所劃的「非指定用途」地區主要涵蓋根據集體政府契約持有的私人農地，而根據有關契約，在這些農地的農業用途有當然權利獲得

批准。因此，把「農業用途」列為准許的用途，做法恰當；

建議劃設「其他指定用途」地帶(R35)

- (xiv) 申述人提議把「非指定用途」地區劃為「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」地帶，以及把「屋宇」、「分層住宅」、「酒店」、「自然保護區」及「主題公園」列為此地帶的第二欄用途，並不符合該區的整體規劃意向(即保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近郊野公園的整體自然美境互相輝映)。這項建議與該區的天然環境和高景觀價值亦不相符；
- (xv) 漁護署署長表示 R35 建議列入其提出的「其他指定用途」地帶第二欄的用途在性質上互不協調，「酒店」與「自然保護區」便是一例。康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處對這項建議有所保留，因為若按建議把該地區劃為「其他指定用途」地帶，很可能會對「榕樹澳具考古研究價值地點」造成不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長表示關注潛在的天然山坡災害，尤其是發展審批地區邊界附近的地方位於陡峭的天然山坡下，該等山坡長期以來都不穩固；以及
- (xvi) 「非指定用途」地區是臨時劃設的用途地帶，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局便會考慮關於保育價值、環境和基建的限制、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢視「非指定用途」地區，然後詳細劃定此地區的土地用途地帶；

與這份草圖沒有直接關係的建議

- (y) 政府對與這份草圖沒有直接關係的建議的回應撮錄如下：

- (i) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋／將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；
- (ii) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛公布／完成的新發展審批地區圖(例如這份發展審批地區圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，進一步檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；以及
- (iii) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責；

對意見的回應(C1 及 C2)

- (z) 備悉 C2 表示支持這份草圖的意見及用來證明該區生態價值的資料。至於 C1 表示反對的意見及 C2 其餘的意見，其內容與申述的理據／建議相似。對這些意見的回應已在上文對申述的相關理據和建議的回應內闡述；

規劃署的意見

- (aa) 備悉申述編號 R1、R2、R4 及 R5 表示支持這份草圖的意見及 R2 至 R5 所提交用以證明該區生態價值的資料；以及

- (bb) 基於城規會文件第 7.2 及第 7.3 段所述的理由，規劃署不支持編號 R2 至 R35 的申述，認為不應修訂草圖以順應這些申述。

28. 主席繼而請申述人和提意見人的代表闡述他們的申述內容。

R4—嘉道理農場暨植物園公司

29. 聶衍銘先生陳述以下要點：

- (a) 支持為榕樹澳制訂發展審批地區圖；
- (b) 榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一，該區的生態價值毋庸置疑；

[梁宏正先生此時返回席上。]

- (c) 把毗連「具重要生態價值的河溪」的支流的的地方劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當，理由如下：
- (i) 該支流位於區內那條「具重要生態價值的河溪」的上游，如該支流受到污染或有污水流入，便會對該「具重要生態價值的河溪」及位於該河下游、近期才納入郊野公園範圍的紅樹林的生態造成不良影響；
- (ii) 由於該支流沿岸的土地大部分是政府土地，要把這些土地剔出「鄉村式發展」地帶，在技術上是可行的。由於「鄉村式發展」地帶的土地會相應減少，為作出補償，可把「非指定用途」地區內一些生態價值較低的土地劃為「鄉村式發展」地帶；
- (iii) 雖然政府聲稱現有管制機制保護該支流免受污染，但難以確保有關的保護措施能妥善落實；以及

- (iv) 該支流附近不應興建小型屋宇，不然，為減低水浸風險，村民或會要求相關的部門築渠整治該支流，這樣會導致生態環境變差，後果不能逆轉；
- (d) 該區的河溪分布錯綜複雜，規劃署擬備分區計劃大綱圖時，應仔細研究及考慮這點，尤其是要考慮具高保育價值的地區，應把這些地區劃為保育地帶，並且施加限制，只准在生態價值低的地方進行發展；
- (e) 前任行政長官在《二零一零至一一年度施政報告》中表示，為了對郊野公園「不包括的土地」附近的土地用途作出規管，以防止人為破壞，有需要把該等土地指定為郊野公園。把榕樹澳所有生態易受影響的地方納入郊野公園的範圍符合這個政策目標；
- (f) 榕樹澳已納入環境局最近公布的海岸生態保育計劃「汀角+」的範圍，這項新計劃是要長遠保護整個汀角、吐露港及赤門海峽的生態；以及
- (g) 香港特區是簽訂了《生物多樣性公約》的地區之一，根據該公約，香港特區政府有責任落實措施，使生物多樣性得到保護及可持續使用。

R5 — 創建香港

30. 司馬文先生陳述以下要點：

- (a) 他支持為榕樹澳制訂發展審批地區圖，因為該區是根據新自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一，而且該區亦是郊野公園「不包括的土地」，政府有責任保護該區的景觀和生態。此外，榕樹澳地區亦已納入「汀角+」計劃，該計劃的目標是確保整個吐露港地區能以可持續的形式發展，為社區提供社會、生態、康樂及景觀資源；
- (b) 他贊同 R4 的意見，認為應進一步保護現時草圖劃為「鄉村式發展」地帶的那條「具重要生態價值的

河溪」的支流。由於該支流沿岸有一些私人土地或可供發展小型屋宇，為免該支流受到污染，規劃署應擬備詳細的鄉村發展藍圖，為「鄉村式發展」地帶內的未來發展提供指引。有關的鄉村發展藍圖應在分區計劃大綱圖劃定概括的土地用途地帶之前備妥，這樣，該區的生態價值才能在分區計劃大綱圖中得到肯定和保護；

- (c) 他贊同 R2 的意見，認為由政府統籌或落實的公共工程也需要取得規劃許可。他說 R5 經常收到報告，指政府公共工程(例如建造涼亭及行人徑)的承建商破壞其他劃為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的地方的天然資源。據悉，政府通常把這些小型公共工程判給出價最低的承建商，並沒有考慮對自然環境的影響。由於並無有效的機制監察這些承建商的表現，故此，應規定這些由政府承建商負責的工程亦須取得規劃許可才可進行；以及
- (d) 反對 R6 至 R34 要擴大「鄉村式發展」地帶的建議。沒有詳細的鄉村發展藍圖便發展小型屋宇，鄉村的發展會雜亂無章，亦可能沒有合適的配套基建和設施配合。規劃署及城規會在劃設「鄉村式發展」地帶的界線時，亦會考慮小型屋宇的需求預測，故此，處理小型屋宇申請的工作不應該不屬規劃署及城規會的職權範圍。在詳細的鄉村發展藍圖備妥前，城規會應要求地政總署暫停處理小型屋宇的申請。

R6 – 西貢北約鄉事委員會

31. 成有生先生陳述以下要點：

- (a) 他是榕樹澳村村代表之一；
- (b) R8 提出的兩個分別位於榕樹澳東北面及西南面的地方適合用作擴展「鄉村式發展」地帶，因為這兩個地方只有稀疏的植物，而且有大片平地可供發展小型屋宇；以及

- (c) 他表示一名內地考古學家曾留在榕樹澳三個月，對該區的考古價值進行研究。他從該考古學家得知榕樹澳根本並無珍貴的考古文物。古蹟辦指榕樹澳具考古價值的說法，值得商榷。

[許國新先生此時暫時離席。]

32. 巫家雄先生陳述以下要點：

- (a) 他是西貢北約鄉事委員會副主席；
- (b) 西貢北約鄉事委員會反對這份草圖；
- (c) 根據二零一一年人口普查的資料，榕樹澳的人口約為 320，但該區的實際人口卻有約 1 000，可見當局低估了該區的人口；
- (d) 該區的「鄉村式發展」地帶是圍繞現有村落聚集的地方而劃的，僅佔該區土地的 8.5%，未能應付榕樹澳村民對小型屋宇的需求；
- (e) 政府應尊重村民的訴求，考慮延遲為郊野公園「不包括的土地」制訂法定圖則；
- (f) 發展和保育同樣重要，當局應在兩者之間作出平衡。然而，草圖所載的規劃意向偏重自然保育，忽視了村民的發展機會和權利。政府單方面通過制訂圖則的制度不公平地限制榕樹澳的發展，以保護環境為由，漠視該村的可持續發展及發展需要；
- (g) 環保團體認為村民會損害自然環境，是錯誤的想法。事實上，村民一直都熱衷於保護環境，不會砍伐樹木。正因如此，榕樹澳才有各式各樣的生境，包括草地、灌木林、林地、河道、濕地及紅樹林；
- (h) 市區範圍如中區及尖沙咀等已高度都市化，如今政府選擇性地限制榕樹澳的發展，剝奪村民的發展權和漠視他們的需要，做法並不合理；以及

- (i) 他要求城規會裁定這份草圖無效或不批准這份草圖，以免淪為只會通過政府的規劃方案的橡皮圖章。

33. 李耀斌先生陳述以下要點：

- (a) 他是西貢北約鄉事委員會的執行委員；
- (b) 他獲村民授權提出他們對草圖的意見；
- (c) 他知道城規會支持他們就草圖提出的反對意見及反建議的機會很微。然而，他仍希望日後制訂分區計劃大綱圖時，城規會會考慮他們在這次申述聆訊中提出的意見；
- (d) 相對於其他發展審批地區圖，榕樹澳發展審批地區圖已略有改善，因為「鄉村式發展」地帶的範圍擴大了。儘管如此，該區的「鄉村式發展」地帶的土地仍不足以應付當區村民對小型屋宇的需求；
- (e) 村民亦認同環保人士的一些意見，支持保護榕樹澳易受影響的生境，包括海岸線、紅樹林及河流；
- (f) 有關改劃該支流所屬的用途地帶的建議不符合實際情況，因為該支流沿岸現時已建有屋宇，而且村民亦不得在該支流 30 米範圍內的地方興建新的小型屋宇；
- (g) 該區「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付榕樹澳村民對小型屋宇的需求及發展需要，因此有需要擴大「鄉村式發展」地帶；
- (h) 宗族人數及村民人口持續增加，有必要擴大「鄉村式發展」地帶，才能應付所需。政府部門及市民不應把此做法視為對原居村民的特別待遇。他準備了一些小冊子分發給各委員，希望能加深他們對這方面的認識；

- (i) 所建議的那個位於榕樹澳西南面的地方是合適的鄉村擴展區，因為該處已建有一幢村屋。不過，該地點位於西貢西郊野公園的範圍，並不是由城規會負責規管；
- (j) 大埔圍下的治河工程就是一個例子，證明政府進行的工程也會損害天然環境，不符合環保原則；以及
- (k) 村民的共同目標就是在保育和發展之間能取得平衡，令榕樹澳的規劃得更有效。

[許國新先生此時返回席上。]

R35 – Trueprofit Company Limited

34. 陳劍安先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) R35 反對榕樹澳發展審批地區圖；
- (b) 榕樹澳超過一半的私人土地都屬 R35 所有，其中大部分位於這份草圖所劃的「非指定用途」地區內，只有小部分在「鄉村式發展」地帶內；

[陳祖楹女士此時離席。]

- (c) R35 對於草圖的規劃內容感到模糊。R35 指這份草圖的規劃區內只有兩個地帶，實在不明白為何規劃署竟要九個多月才能備妥。政府有一個齊全的資料庫，備有土地類別、地理特徵及鄉村範圍界線等詳細資料，所以擬備這份草圖時，應能對榕樹澳作出更深入的規劃研究。政府不應單單把該區的土地用途再凍結三年，待擬備分區計劃大綱圖時才定出清晰的規劃意向；
- (d) 榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一。該政策旨在「顧及社會及經濟的考慮，以可持續的方式規管、保護和管理對維護本港生物多樣性至為重要的天然資源，使現在及將來的市民均可共享這些資源」；

- (e) 新自然保育政策亦提出了一些措施，例如管理協議和公私營界別合作，以加強對這些「須優先加強保育地點」的保育工作。項目倡議者經政府同意後，會獲准在有關地點中生態較不易受破壞的部分進行發展，但須長期管理和保育有關地點中生態較易受破壞的部分。新自然保育政策的目的是要滿足社會的發展需要，同時有效地加強及促進本土自然生態的保育工作，達至可持續發展的目標。政府應該是經過深思熟慮，才推出這項政策；
- (f) 既然榕樹澳在二零零四年已鑑定為其中一個「須優先加強保育地點」，而當局亦已在二零一一年進行公眾諮詢，加大落實這項政策下各項措施的力度，那麼當局理應確定了適合榕樹澳的發展方向。可是，草圖的規劃意向卻沒有反映有關的發展方向，也未有相關指引；
- (g) 除非政府計劃收回該區所有私人土地，並推出完善的農業政策，否則單靠農業發展並不可能達至保育目的，而這樣也不是加強保育榕樹澳的適當方法；
- (h) 值得一提的是，該區「鄉村式發展」地帶西南部一角，有一個野戰中心，其活動範圍遍及榕樹澳地區，對天然環境造成不良影響；

[凌嘉勤先生此時暫時離席。]

- (i) 榕樹澳的可持續發展受到種種問題所影響，包括仍採用滲水管這類舊式的污水處理系統；排水設施不足引致土壤流失；斜坡不穩固而危及公眾安全；私人擁有的平地所佔比例很高；有需要重建及改善退化的生態系統；以及有對環境不利的人為活動(包括野戰活動)。這些問題只有綜合、全面及能達至可持續發展的規劃方案才能解決。有見及此，R35建議把「非指定用途」地區改劃為「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」地帶，並把「屋宇」、「分層住宅」、「酒店」(低矮型)、「自然

保護區」及「主題公園」列爲此地帶的第二欄用途，以便擬定規劃方案時能更爲靈活；以及

- (j) 城規會應接納 R35 的建議，在草圖反映政府對榕樹澳的政策目標，使 R35 能根據明確的規劃意向及指引，擬定一個有關該區的全面保育和發展方案。

35. 由於申述人和提意見人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

榕樹澳的估計人口

36. 由於規劃署提供的榕樹澳現有人口數字(320)與 R6 提供的數字(約 1 000)有差異，一些委員詢問爲何有此情況，以及是否有任何方法核實有關數字。沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士回應說，320 這個數字來自二零一一年人口普查的最新數據，應該是居於榕樹澳的村民數目。

[凌嘉勤先生此時返回席上。]

37. R6 的代表成有生先生表示，榕樹澳村內現時約有 104 幢三層高村屋。假設一幢屋宇可住九人(即三個各有三名成員的家庭)，全村人口便有 900 左右。此外，根據香港警務處提供的資料，二零一一年共有 108 輛車輛登記使用通往榕樹澳的那條限制車輛使用的道路。依據上述資料，成先生估計榕樹澳的總人口約爲 1 000。R6 的代表李耀斌先生表示，村民提供的估計人口數字是合資格申請在榕樹澳興建小型屋宇的原居村民數字，當中包括在市區或海外居住的村民。R6 的代表及另一名榕樹澳村村代表方母有先生表示，根據方氏族譜，榕樹澳僅屬方氏一族的原居村民約有 500 名，而榕樹澳的原居村民總人口至少有 1 000。

38. 一名委員詢問居於榕樹澳的原居村民人口與非原居村民人口的比例。成有生先生答稱，兩者大約各佔一半。

建議可用作擴展「鄉村式發展」地帶的地方

39. 對於 R8 提出的那些可用作擴展「鄉村式發展」地帶的地方，胡潔貞女士表示那些地方侵進了西貢西郊野公園的範圍，因此規劃署不支持有關的建議。方母有先生表示，榕樹澳對用來發展小型屋宇的土地的需求很大，其宗族有超過 300 名原居村民合資格申請興建小型屋宇。方先生表示，由於榕樹澳村的「鄉村範圍」有很大限制，該村在過去數年只有數宗小型屋宇申請獲得批准。他促請城規會擴大草圖上的「鄉村式發展」地帶，方便原居村民發展小型屋宇。

把該支流剔出「鄉村式發展」地帶

40. 關於 R4 提出把那條「具重要生態價值的河溪」的支流剔出「鄉村式發展」地帶及把該村四周一些生態價值較低的土地劃入「鄉村式發展」地帶作為補償的建議，一名委員詢問 R6 的代表有何意見。成有生先生表示，除雨季外，該支流大部分時間都是乾涸的。他認為該支流並非一個可發揮重要生態功能的天然生境。

41. 李耀斌先生表示，該支流與一條通道和一條行人徑並排，不再是活躍的天然河溪。他表示，該村和該支流共存多年，一直沒有問題，故未必有需要按建議把該支流剔出「鄉村式發展」地帶。方母有先生則表示，那些小型屋宇未必會建於該支流岸邊。不過，如果該支流及其毗連的地方剔出了「鄉村式發展」地帶，村民也願意接受當局把「鄉村式發展」地帶四周的地方給他們興建小型屋宇，作為補償。方先生亦表示，村民十分支持保育紅樹林和林地。

42. R4 的代表聶衍銘先生表示，天然河溪的水位經常有季節性波動。由於周邊地區的山嶺較高，該「具重要生態價值的河溪」的支流的水勢在雨季會很猛烈。聶先生表示，由於建於該支流沿岸的屋宇容易受水浸威脅，所以除了生態問題，這些屋宇的安全也值得關注。城規會應考慮如把該支流劃入「鄉村式發展」地帶，這方面的潛在問題會否加劇。聶先生又說，該支流仍保持天然，一旦受到污染或有污水流入，會對該「具重要生態價值的河溪」和下游的紅樹林造成負面影響。另外，「鄉村式發展」地帶的規劃管制不如「綠化地帶」和「自然保育區」地帶般嚴格，在「鄉村式發展」地帶內，建築工程(包括挖

掘活動)是准許的。因此，若然進行這些工程，可能會污染該「具重要生態價值的河溪」和下游的紅樹林。

43. 聶先生建議把該支流及其毗連的空置政府土地剔出「鄉村式發展」地帶，這樣，既可保護下游那些具重要生態價值的地方，亦可避免給村民一個印象，以為那些地方是可用及可供發展小型屋宇。這項建議亦可解決潛在的環境問題。聶先生表示，由於不能把該支流沿岸的現有屋宇剔出「鄉村式發展」地帶的範圍，究竟確實有哪些地方可剔出「鄉村式發展」地帶，須視乎相關地區的實際環境和情況而定。聶先生重申，剔出該支流及其毗連的地方後，「鄉村式發展」地帶的土地會減少，當局可把「非指定用途」地區內一些生態價值較低的土地劃入此地帶作為補償。

[何培斌教授、凌嘉勤先生及王明慧女士此時離席。]

44. 一名委員詢問規劃署的代表，從規劃的角度而言，如按部分申述人所建議，把「鄉村式發展」地帶向北擴展以補償因剔出該支流及其毗連的地方而減少的土地，是否可以接受。胡潔貞女士回應說，草圖內「鄉村式發展」地帶的界線是暫時的，主要反映現有村落的範圍。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮相關的評估／研究結果和規劃因素，包括榕樹澳村的小型屋宇需求，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。由於該支流穿過現有村落，沿岸又有私人土地和屋宇，當局會待擬備分區計劃大綱圖的階段，才詳細研究及評估是否需要及可以把該支流及其毗連的地方剔出「鄉村式發展」地帶及把「鄉村式發展」地帶擴展至其他生態價值較低的地方。胡潔貞女士回應主席的提問時表示，漁護署署長並無要求把該支流剔出「鄉村式發展」地帶，但當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，會就此再作檢討。

45. 一名委員詢問規劃署的代表是否有其他事例涉及把「具重要生態價值的河溪」的支流劃入「鄉村式發展」地帶。胡潔貞女士說她手頭上沒有這方面的資料。李耀斌先生補充，傳統的鄉村大多圍繞河道發展，所以「鄉村式發展」地帶內有河溪或支流並非罕見。他並不察覺這些鄉村有任何環境問題。

其他事項

46. 胡潔貞女士回答一名委員的問題，表示根據漁護署署長提供的資料，榕樹澳目前沒有「具特殊科學價值地點」。在擬備分區計劃大綱圖的階段，規劃署會就生態方面的問題，包括是否需要把生態易受影響地區劃為保育地帶，進一步諮詢漁護署署長。榕樹澳有兩處為傳統村民而設的許可墓地，位置在城規會文件的圖 H-2 標示。區內滲水管的運作及維修保養屬渠務署的職權範圍。該野戰中心所在的地方有部分劃為「鄉村式發展」地帶，有部分劃為「非指定用途」地區。由於該中心在草圖公布前已存在，屬現有用途，所以可予「容忍」。不過，若改變或擴展這個用途，必須符合草圖所載的規定。

47. 一名委員詢問該野戰中心在榕樹澳哪個地方。胡潔貞女士表示該野戰中心在「非指定用途」地區，與榕樹澳村有一段距離，不過，村內有一些構築物(包括一家士多)，用以經營在該野戰中心使用的野戰裝備租賃服務。

48. 一名委員詢問現時在榕樹澳西南面那個擬議可用作擴大「鄉村式發展」地帶的地方的村屋的背景資料。胡潔貞女士回答說，該三層高的村屋在草圖公布前已存在，其位置不是在榕樹澳村本村及該村的「鄉村範圍」內。成有生先生指出，該村屋是「成尚福堂」(按成先生的讀音照錄)的物業，在八十年代後期獲地政總署批建，於九十年代初期建成。

49. 由於委員再無問題要提出，而申述人及提意見人的代表亦沒有任何補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就申述的內容進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[李偉民先生此時離席。]

商議部分

50. 委員普遍知悉申述人的代表所表達的意見和所關注的問題，其性質與有關特色和規劃情況相近的其他地區的發展審批地區圖的意見和問題類似。擬備這份草圖是權宜措施，讓當局可以對榕樹澳地區實施規劃管制。由於急需擬備這份草圖，所以除了劃為「鄉村式發展」地帶的土地外，其餘大部分地方都

暫時劃為「非指定用途」地區，以待擬備該區的分區計劃大綱圖時，才仔細進行分析及研究，詳細劃定適當的土地用途地帶。

51. 關於把該支流劃入「鄉村式發展」地帶的問題，主席表示漁農自然護理署(下稱「漁護署」)沒有因生態的考慮而要求把該支流剔出「鄉村式發展」地帶的範圍。雖然在「鄉村式發展」地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」屬經常准許的用途，但此用途亦須符合其他相關法例的規定、契約條款及其他政府規定。若在此過渡期間收到發展小型屋宇的申請，地政總署處理有關申請時，須就擬議的小型屋宇發展項目對生態的影響徵詢漁護署的意見。由此可見，現時有行政機制確保對該天然河溪所造成的任何不良影響都會得到適當處理。

52. 民政事務總署助理署長(2)許國新先生說，民政事務總署在本港各區(特別是生態易受影響地區)進行小型改善工程時，由項目開始計劃至落實階段，都會小心考慮對環境造成的影響，並會要求合約顧問及工程承辦商遵守相關法例和漁護署及環境保護署(下稱「環保署」)的指引。工程合約並不一定如部分申述人在會議上所說的價低者得。只有經民政事務總署或其轄下民政事務處核准名單上合格的承辦商才有資格競投民政事務總署的小型工程合約。

53. 一名委員支持這份草圖，並表示在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署應檢視該河的生態價值，以確定是否有需要把該河剔出「鄉村式發展」地帶以作保護，以及是否可以把「鄉村式發展」地帶擴展至其他生態價值較低的地區，以同時回應環保團體的訴求和村民的需要。主席表示，當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，會考慮各方面的評估／研究結果，然後檢討「鄉村式發展」地帶的界線。

54. 一名委員說，由於擬備這份草圖是一項權宜措施，讓當局可管制榕樹澳地區的發展，故或值得研究要求政府部門先取得規劃許可才進行公共工程是否可行和切合實際。此舉亦可提升政府的形象及使法定規劃制度更為公平。主席表示，獲豁免而無須取得規劃許可的公共工程，主要涉及公用事業設施和服務的日常運作、例行維修及緊急搶修。若草圖規定要先取得規劃許可才能進行這些工程，根本不切實際，也不符合公眾利

益，因為此舉可能會使這些必需的工程出現不必要的延誤，對公眾造成不利的影響。這些工程規模小，對環境不會造成重大影響。在現有的行政機制下，當局在進行這些工程前會先徵詢相關政府部門(包括漁護署及環保署)的意見，因此這些工程對環境的影響都會得到適當處理和紓減。至於對環境有重大影響的大型工程，即使由政府進行，也要取得規劃許可及／或符合其他相關法例的規定，不會獲豁免。

55. 秘書說 R35 建議把草圖上「非指定用途」地區改劃為「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」地帶，並把「屋宇」、「分層住宅」、「酒店」、「自然保護區」及「主題公園」列為此地帶的第二欄用途。若城規會接納這項建議，就是改變了草圖所定有關榕樹澳的規劃意向，這樣，日後提出綜合發展項目的發展商只要向城規會證明擬議發展項目在技術上可行便成。由於榕樹澳是 12 個「須優先加強保育地點」之一，而該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，因此現階段並沒有足夠理據按 R35 的建議，把「非指定用途」地區改劃作「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」地帶。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮各方面的相關評估／研究結果，檢討草圖所劃的「非指定用途」地區。委員表示贊同。

56. 關於榕樹澳村那條支流的規劃用途地帶，秘書表示，根據制訂圖則的既定做法，「具重要生態價值的河溪」會劃為保育地帶，但其支流則不然。就此個案而言，漁護署並沒有要求把該支流剔出「鄉村式發展」地帶的範圍。現在可以由地政總署通過行政機制，負責保護該支流，使其不至因為小型屋宇而受到干擾。雖然村民沒有極力反對把該支流及其毗連的地方剔出「鄉村式發展」地帶，但由於有部分私人土地可能會受影響，加上目前並沒有任何詳細研究及漁護署署長的專家意見支持這項建議，故現階段宜繼續把該支流劃入「鄉村式發展」地帶內。委員表示贊同。

57. 主席繼而作出總結，扼要重述以下就申述、申述人的建議和意見所考慮的主要因素，以及政府的回應：

生態價值

- (i) 備悉表示支持這份草圖的意見及用以證明榕樹澳的生態價值的資料；

建議劃設保育地帶

- (ii) 這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。由於當局仍未對該區進行詳細的研究，故現階段並無資料可讓城規會據之決定應把個別地方仔細劃作保育地帶。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀及土力等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶，如有需要，會把生態價值高的地方劃為保育地帶；

把該區納入郊野公園的範圍

- (iii) 關於某些地方是否適合指定為郊野公園，不是由城規會負責決定；

「鄉村式發展」地帶的界線

- (iv) 草圖上的「鄉村式發展」地帶的界線是粗略的界線，乃暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所根據的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境和基建的限制、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

修訂「非指定用途」地區的《註釋》

- (v) 在「非指定用途」地區的「備註」加入有關規定是為提供彈性，使一些由政府統籌或落實的公共工程可以進行。這些工程一般是為公眾的利益、緊急搶修及／或改善環境而須進行的工程。若要政府部門先取得規劃許可，才能進行這類工程，對政府部門來說，並不切實可行。此外，現時有行政機制確保這類工程所造成的環境影響都會得到適當處理；

沒有劃設墓地

- (vi) 榕樹澳現時有認可的原居村民墓地。根據草圖《註釋》說明頁所載的規定，已獲得政府給予許可的原居村民及其家人的墳墓的建造、保養或修葺工程，是草圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的。因此，這份草圖不會損害原居村民的殮葬權；

處理小型屋宇申請

- (vii) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責；以及

劃設「非指定用途」地區並不恰當

- (viii) 「非指定用途」地區是臨時劃設的用途地帶，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局便會考慮關於保育價值、環境和基建的限制、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢視「非指定用途」地區，然後詳細劃定此地區的土地用途地帶。在過渡期內，如擬在「非指定用途」地區進行發展，可根據條例第 16 條把發展計劃提交城規會考慮，城規會會依據每宗申請的個別情況作出考慮。

58. 經進一步商議後，委員同意備悉申述編號 R1、R2、R4 及 R5 表示支持這份草圖的意見及申述編號 R2 至 R5 所提供用以證明該區生態價值的資料。委員亦同意不接納申述編號 R2 至 R5 的其餘部分及申述編號 R6 至 R35 表示反對的申述，而且不會順應這些申述修訂草圖。委員繼而審閱文件第 7.2 及第 7.3 段所載關於不接納這些申述和不修訂這份草圖以順應這些申述的各個理由，並同意有關理由應予適當修改。

申述編號 R1

59. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 表示支持這份草圖的意見。

申述編號 R2、R4 及 R5

60. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R2、R4 及 R5 表示支持這份草圖的意見和他們所提交用以證明該區生態價值的資料，但基於以下理由，決定不接納申述編號 R2、R4 及 R5 的餘下部分和不修訂這份草圖以順應這些申述提出的建議：

建議劃設保育地帶(R2、R4及R5)

- (i) 這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，當局便會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀及土力等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶；

把該區納入郊野公園的範圍(R2及R4)

- (ii) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把某地方指定為郊野公園屬於郊野公園及海岸公園管理局的職權範圍，不由城規會負責；

把「具重要生態價值的河溪」的支流及其毗連的地方劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當(R4)

- (iii) 該區現有「鄉村式發展」地帶的界線是粗略的界線，乃暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所根據的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。一般而言，地形嶇崎、長滿茂密成齡植物的地方和生態易受影響的地區(例如「具重要生態價值的河溪」)都不劃入此地帶內。申述人建議從「鄉村式發展」地帶剔出的那條河並非「具重要生態價值的河溪」，而是南面那條「具重要生態價值的河溪」的一條支流。由於該支流穿過現有村落的中部，沿着一條供榕樹澳村使用的通道而流，要把該支流及其毗連的地方剔出「鄉村式發展」地帶的範圍，會有困難；

- (iv) 現時有行政機制確保對天然河溪所造成的任何潛在的不良影響都會得到適當處理；

修訂「非指定用途」地區的《註釋》(R2及R5)

- (v) 在「非指定用途」地區的「備註」加入有關規定是為了提供彈性，使一些由政府統籌或落實的公共工程可以進行。這些工程一般是為提供、保養、日常

運作和緊急修理一些地區設施(例如行人通道、行人路、扶手、指示牌、花槽、沙井等)而須進行的工程，目的是為公眾的利益及／或改善環境。若要政府部門先取得規劃許可，才能進行這些工程，對政府部門來說，並不切實可行；

與這份草圖沒有直接關係的建議

為未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖(R5)

- (vi) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋／將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；

恢復擬備鄉村發展藍圖(R5)

- (vii) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛完成的新發展審批地區圖(例如這份發展審批地區圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，進一步檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；以及

暫停處理小型屋宇批地申請(R5)

- (viii) 處理根據新界小型屋宇政策提出的批地申請，乃地政總署的職權範圍，並不是由城規會負責。

申述編號 R3

61. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R3 所提交用以證明該區生態價值的資料，但基於以下理由，決定不接納申述編號 R3 的餘下部分：

建議劃設保育地帶

- (i) 這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了制訂分區計劃大綱圖的階段，當局便會考慮有關生態、考古價值、交通、排污、景觀及土力等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶。

申述編號 R 6 至 R 35

62. 經進一步商議後，城規會基於以下理由，決定不接納申述編號 R 6 至 R 35 和不修訂這份草圖以順應這些申述提出的建議：

「鄉村式發展」地帶的面積(R 6 至 R 35)

- (i) 該區現有「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現有村落聚集的地方而劃的，所根據的包括現有樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境和基建的限制、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

劃設墓地(R 6 及 R 8)

- (ii) 榕樹澳的村落東北鄰現時有認可的原居村民墓地。該墓地有部分在草圖上劃為「非指定用途」地區，有部分則不在草圖範圍內。根據草圖《註釋》說明頁所載的規定，已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程，是草圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的；

「鄉村式發展」地帶的土地用途表欠妥(R 35)

- (iii) 這份草圖中的「鄉村式發展」地帶的土地用途表主要是根據「法定圖則註釋總表」訂定，現時並無有力的理據要偏離該註釋總表的內容；

劃設「非指定用途」地區並不恰當(R35)

- (iv) 由於急需擬備這份草圖，藉此在規劃方面作出規管，故此暫把該區(「鄉村式發展」地帶內的土地除外)劃為「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖時，才仔細進行分析及研究，劃定適當的土地用途地帶；

建議劃設「其他指定用途」地帶(R35)

- (v) 這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局便會考慮關於保育價值、環境和基建的限制、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢視「非指定用途」地區，然後詳細劃定此地區的土地用途地帶；以及
- (vi) 有關劃設「其他指定用途」註明「包括改善保育的綜合發展」地帶以及把「屋宇」、「分層住宅」、「酒店」、「自然保護區」及「主題公園」列為此地帶的第二欄用途的建議，並不符合該區的整體規劃意向，有關意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映。

63. 主席建議把議程項目 3 至 6 改在下午的會議討論，因為申請人表示不會出席覆核聆訊。委員表示同意。

64. 會議於下午一時十分休會午膳。

65. 會議於下午二時三十分恢復進行。

66. 下列委員及秘書出席下午時段的會議。

周達明先生

主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

許智文教授

林光祺先生

劉智鵬博士

梁慶豐先生

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

屯門及元朗區

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/805

在劃為「海岸保護區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 226 號、第 227 號、第 233 號、第 231 號 B 分段、第 581 號、第 230 號、第 222 號餘段、第 228 號、第 224 號 C 分段、第 224 號 B 分段(部分)、第 224 號 D 分段、第 223 號、第 222 號 A 分段第 1 小分段、第 222 號 B 分段、第 222 號 A 分段餘段、第 221 號、第 219 號 B 分段、第 220 號、第 215 號 A 分段、第 215 號 B 分段、第 214 號餘段、第 214 號 A 分段、第 209 號、第 213 號、第 216 號、第 217 號及第 208 號和毗連政府土地開設臨時有機耕種農場，並附設教育及活動中心暨小型燒烤場地(為期三年)(城規會文件第 9256 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

67. 規劃署以下代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
陶旺先生	—	申請人
黃勝棠先生	—	申請人的代表

68. 主席歡迎他們出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請。

69. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時有機耕種農場，並附設教育及活動中心暨小型燒烤場

地，為期三年。申請地點位於《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「海岸保護區」地帶的範圍；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年九月七日拒絕了有關申請，理由是：

(i) 發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，即保育、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。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 申請地點位於「海岸保護區」地帶內，佔地超過 2.2 公頃，面積遼闊，搭建約 25 幢作各種用途的構築物，包括教育／活動中心及燒烤場地。申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、排水及景觀造成負面影響；以及

(iii) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內的不同類申請立下不良先例。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的保育價值將會下降；

(c) 二零一二年十月十日，申請人申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人並無提交任何書面陳述書，以支持覆核；

(d) 申請地點的部分範圍涉及四宗進行填塘和作農業用途的先前申請(編號 A/YL-HT/37、290、310 及 317)。編號 A/YL-HT/37 的申請於一九九七年十二月十九日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，而餘下三宗申請則於二零零三年被小組委員會

拒絕，主要理由是擬議發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向、沒有足夠資料證明擬議發展不會對附近地區的排水及景觀造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例；

[何立基先生此時返回會議席上。]

- (e) 在這宗申請於二零一二年九月七日被小組委員會拒絕後，當局接獲兩宗涉及申請地點的申請。小組委員會於二零一二年十二月二十一日按申請人的要求，延期考慮擬把申請地點的部分範圍用作臨時文娛康體場所(釣魚場)連附屬小食亭(為期三年)的申請(編號 A/YL-HT/828)。另一宗涉及在申請地點南部進行填土工程以作農業用途及為敷設 U 形明渠進行挖土工程的申請(編號 A/YL-HT/824)定於二零一三年一月二十五日由小組委員會考慮；
- (f) 執行管制行動——申請地點涉及兩宗違例填土及涉嫌闢設休閒農場和燒烤場地的執行管制行動個案。規劃事務監督已於二零一二年十月四日向地段擁有人發出強制執行通知書，而當局曾在強制執行通知書限期屆滿後，在二零一二年十月十二日進行實地視察，發現填土活動已中止。當局於二零一二年十二月十四日發出回復原狀通知書，要求清理土地上的碎石和填土物料，並且在土地上種草。當局於二零一二年十一月二十三日就涉嫌闢設休閒農場和燒烤場地發出警告信，要求佔用人中止違例用途；
- (g) 申請地點佔地約 2.2 公頃，可由深灣路經一條區內小路前往。現時部分空置，部分則作申請用途。申請地點東部主要是常耕農地，中部建有一些構築物作燒烤場地、休閒農場／教育中心，而西北部現時是魚塘；
- (h) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段。渠務署總工程師／新界北認為申請人提交的排水設施圖過於簡單，並無提供必要的資料，例如徑流在申請地點內及由毗鄰地區流入申請地點

的方向、排水設施的尺寸和容量及地形狀況。申請地點內的現有魚塘部分於一九九九年／二零零零年被填平，以致雨水貯存量減少。在沒有進行排水影響評估和採取紓緩排水影響措施前，不得進行進一步的填土或填塘活動。申請人應提供資料，以證明其發展項目會否影響附近其他現有地區／構築物的排水。漁農自然護理署署長原則上不反對這宗申請，前提是發展項目不涉及在申請地點填塘或改變魚塘的用途。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）對燒烤場地有所保留，因為很可能對申請地點附近的民居造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有所保留。南面界線附近的多棵成齡樹被砍伐，已令現有景觀資源和特色受到干擾。大部分的設施和有機耕種農場位於原本有茂密樹羣的南面界線。此外，申請人並無提交關於區內道路系統的資料，以確定該系統對景觀的影響。再者，所提交的美化環境建議沒有提供任何樹木調查或更多美化環境資料，實在不可接受。康樂及文化事務署署長表示，申請地點一部分位於沙江廟（北）具考古價值地點的範圍，而在這個具考古價值地點的界線內進行任何擬議挖土工程前，必須獲得古物古蹟辦事處的同意。元朗民政事務專員表示，上白泥村和下白泥村的村代表強烈反對申請，理由是兩條村落的主要通道（深灣路）現時已經十分擠塞。經諮詢的其他政府部門沒有對這宗申請提出負面或反對意見；

- (i) 公眾意見——在第 16 條申請的階段，有四份意見書反對申請，主要理由是不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，以及發展項目可能對環境、交通和生態造成負面影響。在覆核申請的階段，當局接獲一份由嘉道理農場暨植物園公司（下稱「嘉道理農場」）提交的公眾意見書。嘉道理農場反對這宗申請，理由是發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，而且會為同類申請立下不良先例。此外，嘉道理農場亦擔心發展項目排出的污水會影響后海灣的水質，以及申請人沒有提供關於申請的設施如何處理污水的資料；以及

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

- (j) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估，不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估撮載如下：
- (i) 發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。只有一些有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能獲得批准。申請人並無證明為何需要進行申請用途，以及申請用途如何有助保育區內現有的天然景觀和風景質素。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 環保署署長對申請的燒烤場地有所保留，因為燒烤場地可能對申請地點附近的民居造成環境滋擾；
 - (iii) 渠務署總工程師／新界北認為，所提交的排水設施圖過於簡單，並無提供必要的資料，例如徑流在申請地點內及由毗鄰地區流入申請地點的方向、排水設施的尺寸和容量及地形狀況。他又關注發展項目對附近其他現有地區／構築物造成的排水影響，以及申請地點於一九九九年／二零零零年進行的局部填塘工程令雨水貯存量減少；
 - (iv) 申請地點面積遼闊，佔地超過 2.2 公頃，其內搭建約 25 幢構築物，發展項目規模龐大，預計對「海岸保護區」地帶這部分的景觀造成極大改變。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，並且認為申請人的美化環境建議沒有提供任何樹木調查或更多美化環境資料，實在不可接受；

- (v) 在廈村分區計劃大綱圖上有關「海岸保護區」地帶內沒有同類作康樂用途的申請。批准這宗申請會為有關「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例，倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的保育價值將會下降；以及
- (vi) 當局在第 16 條申請的階段接獲四份反對的意見書，並在第 17 條申請的階段接獲一份反對的意見書。主要反對理由是發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向；發展項目可能對環境、交通和生態造成負面影響；發展項目的徑流或會影響該區的水質；以及申請地點排出的污水或會污染附近的水道及影響后海灣的生態。

70. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。

71. 申請人的代表黃勝棠先生陳述以下要點：

- (a) 申請地點位於一個荒廢漁村內，並無具吸引力的地質特色和地理形貌，也非位於具高景觀或生態價值的地方內；
- (b) 二零零四年，食物環境衛生署為避免「日本腦炎」爆發，在未經土地擁有人的同意下，把流浮山區大量的荒廢農地／魚塘(包括申請地點)填平。後來，相關土地擁有人亦接獲有關政府部門的警告信，提醒他們要妥為保養其土地，以免蚊蟲滋生，否則或會向他們提出檢控；
- (c) 二零零九年，申請人從元朗民政事務處得悉政府正在進行一項名為《改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究》的顧問研究，以發揮流浮山及鄰近地區在發展旅遊及康樂項目的潛力。他又備悉申請地點坐落在該研究的焦點研究區 C；

- (d) 基於這個背景，申請人決定在申請地點發展休閒農場，並附設教育中心，以便更善用已荒廢多年的申請地點；配合區內日後的旅遊／康樂發展；以及推廣環保教育。有關發展亦有助申請人勾起在農地生活的童年回憶；

[甯漢豪女士此時返回會議席上。]

- (e) 小組委員會文件所載的資料有誤導之嫌，因為申請地點的農業用途在「海岸保護區」地帶內屬經常准許的用途。申請人沒有申請在申請地點填土及填平兩個現有魚塘。此外，由於政府正在申請地點的北面建造排水渠，所以申請用途不會對區內的排水造成負面影響。再者，由於申請地點的西北面有很多並無妥善排水及排污設施的寮屋，因此該區的生態價值不高；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (f) 休閒農場的職員會教導其訪客(包括學生及社區團體)耕作。通過這些活動，青年人可以學習到成功須苦幹的原則。有關活動亦有助推廣健康的生活模式及保護和保育環境；

- (g) 基於上述優點，申請人懇請城規會從優考慮這宗申請。

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

72. 由於規劃署和申請人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

73. 主席詢問申請地點現時的情況。黃勝棠先生在回應時表示，申請地點大部分用作農業活動，只有中部有數幢構築物。據他理解，農業用途在「海岸保護區」地帶內屬經常准許的用途。申請地點上只有佔用細小範圍的構築物須申請規劃許可。雖然申請地點面積遼闊，佔地 2.2 公頃，但是申請的發展項目規模並不很大。在這方面，小組委員會對發展的規模有誤解。

74. 主席詢問，既然農業用途在「海岸保護區」地帶內屬經常准許的用途，申請人為何不把用作農業活動的範圍從申請中剔出。黃勝棠先生解釋申請人是奉公守法的人。為了避免日後有人指申請地點內的農業活動屬於違例，他認為有需要在這宗申請包括整個發展項目。

75. 一名委員詢問申請會否涉及填塘工程，以及申請人是否打算填平申請地點內現有的魚塘。黃勝棠先生回答說，現有的魚塘會保留，以便繼續進行養魚業活動；以及申請人無意填塘。同一名委員根據文件的圖 R-5，詢問照片所顯示分隔魚塘的現有堤壘會否保留。黃先生表示，現有堤壘是由另一名地段擁有人建造，以劃定地段界線。

76. 一名委員在備悉申請人聲稱農業用途屬經常准許的用途後，詢問規劃署在考慮相關政府部門的意見後，會否支持在申請地點開設有機耕種農場。屯門及元朗規劃專員劉榮想先生表示，雖然農業用途本身在「海岸保護區」地帶內屬經常准許的用途，但是規劃署在考慮申請是否可接受時，須全盤評估整個發展項目對附近地區的環境可能造成的影響。就這宗申請而言，環保署署長對申請的燒烤場地有所保留，因為可能對附近的民居造成環境滋擾。申請書內也沒有足夠資料證明有關發展項目不會對附近地區的排水造成負面影響。雖然漁護署署長原則上不反對這宗申請，前提是發展項目不涉及把申請地點內的魚塘填平或改變其用途，但區內人士反對申請，主要理由是發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，而且發展項目可能對附近地區造成負面的影響。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

77. 黃勝棠先生不同意發展項目會對附近地區造成負面的影響。他表示發展項目內最接近附近民居的構築物是教育中心而非燒烤場地。此外，教育中心與最接近的屋宇被魚塘分隔，相距約 400 米。申請地點西北面界線一帶亦有植樹，以盡量減少可能對附近地區造成的噪音及景觀影響。農場的顧客人數非常少，在公眾假期只有約 10 至 20 名訪客。此外，燒烤場地的規模細小，而且只是預算方便申請地點的訪客進行家庭活動。因此，申請的發展項目不會影響該區寧靜的環境。

78. 劉榮想先生根據文件的圖 R-2 表示，申請地點的西北面有一個魚塘，把有關發展項目及申請地點西北面的民居分開約 40 米。劉榮想先生在回應主席的問題時澄清，位於申請地點西南面、被申請地點包圍的細小住宅構築物並非申請地點的一部分。

79. 一名委員表示，小組委員會會按照申請人所提交申請的內容考慮規劃申請。就此而言，申請人在這宗申請提出的申請用途是臨時有機耕種農場，並附設教育及活動中心暨小型燒烤場地。既然申請人辯稱申請地點的農業用途屬經常准許的用途，無須申請規劃許可，申請人或可考慮重新提交申請，把農業用途的範圍從申請中剔出。這名委員又補充說，申請人在提出覆核申請時沒有提交任何文件，以處理小組委員會關注的事宜。

80. 黃勝棠先生表示，由於他在開會前夕才接獲文件，因此沒有足夠時間回應小組委員會關注的事宜。不過，正如剛才所指出，申請地點上的魚塘不會填平。此外，倘城規會批准申請，申請人會聘請專業顧問擬備城規會所要求的排水及美化環境建議。

81. 主席表示，由於申請人未能提交技術建議以支持這宗申請，城規會不能批准申請。黃勝棠先生回應說，有關發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響。申請人已在申請地點內進行大量景觀美化工程，而且也會關設排水系統，以接駁至北面政府正在建造的排水渠。再者，有關發展不會影響附近的其他居民，因為申請地點附近大部分的土地均屬於申請人的家族／宗族所有。

82. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員也再無提出其他問題，主席告知他覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

83. 一名委員表示，申請人並沒有在覆核申請中提交任何技術建議，以處理小組委員會關注的事宜。因此，覆核申請不應予以支持。

84. 另一名委員同意覆核申請不應予以批准。不過，這名委員查詢「海岸保護區」地帶的規劃意向，以及為何「農業用途」及「燒烤地點」會在「海岸保護區」地帶內屬第一欄用途，因這兩個用途未必可以鞏固保護海岸區的目標。

85. 主席在回應時表示，「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。只有有需要進行以支持保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，以及符合規劃意向的發展，才可能獲得批准。就這宗申請而言，由於申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境及排水造成負面影響，因此沒有理據批准這宗申請。

86. 秘書補充說，把「農業用途」列為「海岸保護區」地帶的第一欄用途，是為尊重土地擁有人使用其私人土地進行農業活動的權利。根據《法定圖則詞彙釋義》，在「海岸保護區」地帶屬第一欄用途的「燒烤地點」用途，只是指政府所關設的燒烤地點，並不包括私人擁有及／或商業經營的燒烤地點。不過，由於分區計劃大綱圖上的「海岸保護區」地帶只是一個概括地帶，在這地帶內或有一些地區適合作私人經營的燒烤地點，申請人可就該等發展提交規劃申請，而有關申請會由城規會按個別情況考慮。

87. 秘書在回應主席的查詢時表示，在把某些地點指定作公眾燒烤場地時，相關政府部門會進行有關技術評估，並諮詢相關部門，以確保該等用途不會對區內的環境、景觀和排水造成負面影響。

88. 主席總結說，由於申請人既沒有提交任何新的資料，也沒有提供充分理據以支持偏離小組委員會先前所作的決定，因此這宗覆核申請應被駁回。委員表示同意。

89. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載駁回這宗覆核申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由是：

- (a) 發展項目不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，即保育、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。申請書內沒有提出充分理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點位於「海岸保護區」地帶內，佔地超過 2.2 公頃，面積遼闊，搭建約 25 幢作各種用途的構築物，包括教育／活動中心及燒烤場地。申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、排水及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內同類的申請立下不良先例。倘有關同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的保育價值將會下降。

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/388

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田高埔村第 103 約地段第 465 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放全新及二手待售汽車(包括中型貨車、貨櫃拖頭及私家車)連附屬辦公室及貯物室(為期三年)
(城規會文件第 9257 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

90. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀出席會議：

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

李送先生 — 申請人

91. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

92. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時露天存放全新及二手待售汽車(包括中型貨車、貨櫃拖頭及私家車)連附屬辦公室及貯物室，為期三年。申請地點位於《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (b) 申請地點佔地 2 175 平方米，擬搭建兩幢總樓面面積約 581.4 平方米、建築物高度由 2.4 米至 4.8 米的構築物，用作辦公室、貯物室和車棚。申請地點共設有 8 個私家車停車位和 16 個貨櫃拖頭及中型貨車停車位。作業時間為星期一至星期六上午九時至下午七時，星期日和公眾假期休息；
- (c) 申請地點已鋪築地面和設有圍欄，現時用作存放／停泊汽車及車斗和作修理工場。申請地點可由錦田公路經區內一條路徑前往。附近地區主要是住宅發展及村屋，北鄰有一個屋苑，即旭日花苑三期，北面較遠處是小型屋宇地盤和名為銀河庭軒的住宅發展；
- (d) 二零一二年九月二十一日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即地帶內的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用。發展項目與附近的土地用途

不相協調，因為附近地區主要有現有和擬建的民居／小型屋宇。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請，而相關政府部門對發展項目提出負面意見，當地人士亦反對發展項目；
 - (iii) 申請人沒有證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
 - (iv) 如批准申請，即使僅屬臨時性質，也會為同類申請立下不良先例，令其他同類用途在這部分的「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；
- (e) 二零一二年十月十一日，申請人申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定，並提交書面申述、平面圖及照片以支持覆核申請。申請人並沒有提交任何技術文件。二零一二年十二月七日，申請人提交進一步資料，用以說明先前所提交的平面圖，以及申請地點內沒有存放／停泊貨櫃拖架；
- (f) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段，重點如下：
- (i) 申請地點並非用作出售汽車或其他發展用途。由於發展項目屬臨時性質，而且城市規劃委員會(下稱「城規會」)曾批准進行同一用途，因此不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向或對當地居民造成負面影響；
 - (ii) 城市規劃委員會規劃指引編號 13B 只於申請人在一九九七年租用申請地點及於一九九七

年十一月七日獲批給規劃許可後，才於二零零一年十月由城規會頒布；

- (iii) 申請人曾與旭日花苑一些居民聯絡，以便申請在申請地點闢設臨時貯物場，以擴展其業務。此外，申請人已在申請地點鋪築地面及設置圍欄，以符合居民的要求；
 - (iv) 發展項目不會對該區的環境及景觀／視覺造成負面影響。申請人已完成排水工程，並已設置隔音屏障／圍欄(長 60 米及闊 3 米)，以便把對附近居民造成的影響減至最低。沿申請地點的現有隔音屏障及樹木也會把發展項目與附近地區分隔；以及
 - (v) 批准這宗申請不會立下先例，因為申請地點先前曾獲批准進行類似用途；
- (g) 申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/YL-KTN/40)。該宗申請擬增加現有露天汽車和汽車零件存放場的發展密度，小組委員會於一九九七年十一月七日在有附帶條件的情況下批給臨時許可，為期 12 個月。考慮因素是露天貯物用途與鄰近道路和排水工程項目的施工範圍並非不相協調，以及部分申請地點會受於一九九九年推行的「錦田公路改善計劃第一階段」工程影響；
- (h) 在同一「鄉村式發展」地帶內共有六宗擬作各種臨時露天貯物用途的同類申請(編號 A/YL-KTN/4、68、102、126、315 及 334)。四宗擬臨時露天存放汽車(私家車或中型貨車)及附設或不附設食堂的申請(編號 A/YL-KTN/68、102、126 和 334)在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准或經城規會覆核後批准，批准理由是發展項目屬臨時性質，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向；相關的政府部門沒有提出負面意見及／或區內人士不反對申請；或有關地點旁的小型屋宇的擁有人不反對申請(只適用於編號為 A/YL-KTN/334 的申請)。首三宗

申請(編號 A/YL-KTN/68、102 和 126)於一九九八至二零零零年(即城市規劃委員會規劃指引編號 13B 於二零零一年頒布地點評審準則之前)獲得批准。編號為 A/YL-KTN/334 的申請獲批給為期一年的較短許可期，是為監察用地的情況及讓申請人有時間把發展項目遷移至另一合適地點。小組委員會拒絕兩宗編號分別為 A/YL-KTN/4 及 315 的申請，因為發展項目既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦與附近的土地用途不相協調；會對環境造成負面影響；又或發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，以及有政府部門提出負面意見(只適用於編號為 A/YL-KTN/315 的申請)；

- (i) 政府部門的意見——相關政府部門就覆核申請提出的意見撮錄於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點的北鄰和附近一帶現時有住用構築物／民居，預料會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為應在規劃許可加上附帶條件，要求申請人提交和落實美化環境及保護樹木的建議。渠務署總工程師／新界北認為應在規劃許可加上附帶條件，要求申請人提交和落實排水建議。其他相關政府部門沒有就這宗規劃申請提出負面或反對意見；

[許智文教授此時到達參加會議。]

- (j) 公眾意見——當局接獲五份公眾意見，有關意見來自旭日花苑三期一名居民、兩名高埔村村民及兩名市民。提意見人反對覆核申請或對覆核申請表示關注，主要理由是發展項目涉及使用中型貨車，會在環境、交通、空氣、噪音及排污方面對該區造成負面影響。發展項目更會影響旭日花苑的治安。此外，區內道路狹窄，汽車(包括中型貨車)難以倒車，或會造成道路安全問題及令交通擠塞；以及

(k) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關內容撮錄如下：

(i) 分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。雖然臨時用途可以暫時獲容忍，但申請人仍須證明有關用途與四周地方協調一致，不會對附近環境造成負面影響。地政總署元朗地政專員表示沒有涉及申請地點的小型屋宇申請。然而，申請地點附近有很多民居／住宅發展。發展項目涉及露天存放中型貨車及貨櫃拖頭，與現有和擬建的民居／小型屋宇，尤其是鄰接申請地點北面界線的旭日花苑三期不相協調。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

[馬錦華先生及邱浩波先生此時離席。]

(ii) 與現時這宗申請比較，由另一名申請人提出擬增加現有露天汽車和汽車零件存放場的發展密度的先前申請(編號 A/YL-KTN/40)涉及不同用地範圍及界線。該宗申請於一九九七年十一月七日在有附帶條件下獲小組委員會批准，為期 12 個月。該宗申請獲得批准，主要考慮到申請地點會受道路改善工程(即「錦田公路改善計劃第一階段」)影響，而申請用途與附近地區持續進行的兩項主要基建工程(即道路和排水工程)並非不相協調。其後有關道路和排水工程已經竣工，而申請地點附近有更多村屋落成或將會興建。由於規劃情況已有實質改變，故發展項目與目前周邊主要是民居的土地用途不相協調。此外，城規會於二零零一年十月採用城市規

劃委員會規劃指引編號 13B 所載的地點評審準則，以便考慮露天貯物及港口後勤用途的申請。根據最新的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所載的地點評審準則，申請地點位於第 4 類地區內，即除非情況特殊，否則有關該地區的申請通常會遭拒絕。就這方面而言，發展項目不符合最新的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請，而且相關政府部門對申請提出負面意見，當地人士亦反對這宗申請；

- (iii) 雖然申請人設置的圍欄／隔音屏障已從旭日花苑三期的民居後移，但由旭日花苑三期民居地面一層眺望的景觀完全受阻，在視覺上並不理想。有關發展也會影響天然通風及日照；
- (iv) 有關的排水工程及美化環境安排尚未獲相關部門接受。在此方面，申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (v) 正如剛才所述，編號 A/YL-KTN/40 的先前申請獲小組委員會基於特別考慮因素批給規劃許可。因此，批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在這部分的「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

93. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。李送先生提出下列要點：

- (a) 他的公司自一九九七年起已將申請地點用作存放汽車零件及其他雜物。當時申請地點尚未鋪築地面，衛生情況欠佳；

- (b) 為騰出空間在申請地點東面興建籃球場，地政總署要求申請人將申請地點原先的圍欄遷移及後移。申請人除了遷移申請地點的圍欄外，亦已在申請地點鋪築地面及進行美化環境工程，以改善整體環境，並把對鄰近住宅發展造成的滋擾減至最低；
- (c) 申請所涉的發展項目不會對環境造成負面影響，理由是申請地點會用作存放全新環保汽車，而且不會進行汽車修理或其他工場活動。為減低擬議發展對申請地點北鄰旭日花苑三期的居民可能造成的負面影響，申請人曾與旭日花苑一些居民聯絡，並已進行美化環境工程及設置圍欄，以符合居民的要求；
- (d) 申請地點的出入口距離主要道路只有約 20 呎，因此有關發展所產生的交通量不會對當地居民造成負面影響；以及
- (e) 申請人已在申請地點鋪築地面及完成排水工程，並願意再進行美化環境工程，以進一步改善環境。

94. 由於規劃署的代表及申請人已完成簡介，主席邀請委員提問。

95. 李送先生回應主席的提問，並澄清擬在申請地點存放的全新環保汽車符合環境保護署提倡的歐盟五期廢氣排放標準。然而，有關汽車要待本年六月才開始在申請地點存放，期間申請地點會存放二手汽車。

[甯漢豪女士此時暫時離席。]

96. 主席詢問申請地點日後興建的小型屋宇會否一如申請地點北面界線一帶的現有圍欄，對毗鄰旭日花苑三期造成相若的視覺影響。屯門及元朗規劃專員劉榮想先生在回應時根據文件的繪圖 R-3 表示，長 60 米的現有圍欄包圍整幢毗鄰屋宇，在視覺上並不理想。然而，申請地點日後興建的小型屋宇預料會在布局及排列方面處理得當，以確保不會在通風及景觀方面對鄰近地區造成不可接受的負面影響。

97. 一名委員留意到申請人的公司於二零零四年才成立，但申請人表示他的公司自一九九七年起已將申請地點用作臨時貯物用途。該名委員要求申請人澄清現時這宗申請的申請人是否曾涉及另一宗於一九九七年取得城規會規劃許可的先前申請。李送先生在回應時證實有關申請人隸屬同一公司集團。

98. 同一名委員詢問申請人是否申請地點的土地擁有人。李送先生在回應時表示，申請地點屬祖堂所有，而申請人是申請地點的租客。李送先生亦澄清申請人已取得旭日花苑三期一些居民的同意，在申請地點設置高三米的圍欄。申請人已將圍欄從申請地點北面界線後移，而圍欄與北面界線之間的範圍則被附近居民用作私人花園。

99. 同一名委員又詢問現時旭日花苑三期佔用的土地是否原屬祖堂所有。李送先生表示他手頭上並無資料說明有關土地是否屬祖堂所有。他只知道毗鄰發展項目的土地屬當地村民所有。

100. 由於委員沒有進一步提問，主席多謝規劃署的代表及申請人出席會議。他們於此時離席。

商議部分

101. 一名委員表示自城規會於一九九七年批准一宗先前申請(編號 A/YL-KTN/40)以來，規劃情況已有改變。隨着多個住宅發展項目(包括旭日花苑三期)相繼落成，在申請地點存放中型貨車及貨櫃拖頭與周邊主要是住宅的土地用途不相協調。該名委員認為沒有充分的理據支持這宗申請。其他委員表示同意。

102. 主席總結指發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 4 類地區內。發展項目不符合有關規劃指引，因為沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請，而相關政府部門對發展項目提出負面意見，當地人士亦反對發展項目。委員表示同意。

103. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載駁回覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即地帶內的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用。發展項目與附近的土地用途不相協調，因為附近地區主要有現有和擬建的民居／小型屋宇。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請，而相關政府部門對發展項目提出負面意見，當地人士亦反對發展項目；
- (c) 申請人沒有證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 如批准申請，即使僅屬臨時性質，也會為同類申請立下不良先例，令其他同類用途在這部分的「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

[會議小休三分鐘。]

[馬詠璋女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/382

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地

關設鄉事委員會會所／鄉公所

(城規會文件第 9259 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

104. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士	—	沙田、大埔及北區規劃專員
梁北強先生	—	申請人
張志新先生]	申請人的代表
李雪蘭女士]	

105. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

106. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點關設山寮村鄉事委員會會所／鄉公所。申請地點在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「綠化地帶」；
- (b) 二零一二年三月十六日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由是：

- (i) 擬議的發展項目不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
 - (ii) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展項目會對附近環境的景觀造成不良影響，而且批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境和景觀質素下降；以及
 - (iii) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對區內的水質造成不良影響。
- (c) 申請地點位於八仙嶺郊野公園和汀角村之間的山麓上部，四周是山丘、山谷、林地、河流和休耕農地，滿布雜草和樹木。申請地點位於山寮村的「鄉村範圍」外，鄰近南面現有林地的邊緣，部分長滿雜草。此外，申請地點位於下段間接集水區，距離南面一條天然河流約 30 米，距離東面連接船灣淡水湖的引水道約 80 米，距離汀角路對開通往山寮路的區內小徑約 15 米；
- (d) 申請地點先前並無任何申請，但在同一「綠化地帶」內則有一宗由另一名申請人提出的同類申請(編號 A/NE-TK/312)，要求闢設鄉事委員會會所／鄉公所。該宗申請於二零一零年七月十六日被小組委員會拒絕，理由是有關的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」內進行發展的規定，同時會對景觀和水質造成不良影響，若批准該宗申請，會立下不良先例；

- (e) 申請人爲支持其覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段，重點如下：
- (i) 闢設擬議的鄉公所，是爲了提供聚會及康樂場地予村民，因此符合「綠化地帶」的規劃意向。「鄉公所」屬「綠化地帶」內第二欄所列的用途，城規會可在加入規劃許可附帶條件的情況下批給規劃許可；
 - (ii) 申請人擬備的美化環境建議不但能紓減擬議的鄉公所可能對景觀造成的影響，亦能改善附近環境的景觀質素；
 - (iii) 由於每條鄉村只可以向地政總署申請闢設一所鄉公所，所以批准這宗申請，並不會有任何累積影響或導致該區四周的環境和景觀質素下降；
 - (iv) 爲了保護集水區的水質，申請人聘請了合資格的專業人士爲其擬備一份污水渠接駁建議，以便把擬議的鄉公所接駁至公共污水收集系統；
 - (v) 水務署因爲申請地點位於下段間接集水區，可能會對該區的水質造成不良影響，所以反對這宗申請。不過，編號 A/NE-TK/299、305 及 349 這三宗同類申請也涉及在下段間接集水區內興建小型屋宇，不知爲何卻獲批准；
 - (vi) 申請人曾去信規劃署詢問「鄉村範圍」內可供闢設擬議鄉公所的其他地點的位置、爲何擬議的鄉公所必須位於「鄉村範圍」內、以及「鄉村範圍」的界線，但規劃署至今仍未回覆其查詢。爲擬議的鄉公所物色合適的地點時，應考慮到該鄉公所能否接駁至公共污水收集系統；以及

- (vii) 擬議的鄉公所位於民政事務總署所劃的村代表選舉的「村界」內，而由地政總署所劃的「鄉村範圍」卻是供原居村民申請興建小型屋宇。由於這兩類村界的性質不同，擬議鄉公所的位置不應只局限在「鄉村範圍」內；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

- (f) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。
 - (i) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是沒有足夠的資料證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。由申請地點上進行的活動所產生的污染物會被地面徑流沖走，經收集後再排往船灣淡水湖。污染的後果可以很嚴重，因為連接船灣淡水湖位於山寮入口的引水道僅距離申請地點約 80 米；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點位於八仙嶺的山麓上部，俯瞰擁有山邊林地、草地和其他自然景致的船灣。倘這宗申請獲得批准，會為區內其他發展項目立下不良先例，現有的景觀資源會進一步清除，令景觀質素下降。此外，提出在申請地點外栽種植物以美化環境的美化環境建議亦不可接受；
 - (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，如區內沒有其他地點可用，他對這宗申請沒有很大的反對意見，但他表示申請地

點附近有一些常見的原生樹木，闢設擬議的鄉公所須砍伐「綠化地帶」內幾棵樹；

- (iv) 地政總署大埔地政專員不反對這宗申請，並表示申請人已申請短期租約，以興建一所鄉公所。倘這宗申請獲批給規劃許可，該署便會考慮該宗短期租約的申請，但不保證最終會批准申請；
- (v) 民政事務總署大埔民政事務專員表示，倘這宗規劃申請獲得批准，村民須向地政處申請批地，倘該幅政府土地以象徵式租金批給村民，必須獲得大埔民政事務專員在政策上的支持；
- (vi) 其他政府部門對這宗覆核申請大致沒有負面意見；
- (h) 公眾意見——當局收到三份公眾意見書。由汀角村公所署理主席及山寮村村務委員會主席和副主席提交的兩份意見書均支持這宗覆核申請，理由是山寮現時沒有鄉公所，而且該區亦缺乏區內社區設施，令村務會議要於其他鄉村的鄉公所或食肆舉行，對年長村民造成不便，亦加重該村的財務負擔。另一份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展項目會對該區的水質造成不良影響；山寮曾有懷疑是違例的地盤平整／挖掘工程進行；以及倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，對該「綠化地帶」造成累積影響；

[何立基先生此時返回席上。]

- (i) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估撮錄如下：

- (i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (ii) 申請人未能提出有力的理據，足以要偏離小組委員會先前的決定，亦未能解決政府部門所關注有關擬議的發展項目會對該區的景觀及水質造成不良影響的問題。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及水務署總工程師／發展(2)仍然維持他們反對這宗覆核申請的意見；
- (iii) 山寮村大部分的土地仍然空置及尚未開發，申請人卻未能證明為何這些由政府或私人所擁有的空置土地未能用作闢設鄉公所；
- (iv) 先前一宗同類申請(編號 A/NE-TK/312)於二零一零年七月十六日被小組委員會拒絕，主要理由是有關的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」內進行發展的規定，同時會對景觀和水質造成不良影響，若批准該宗申請，會立下不良先例。這些因素與審議現在這宗申請要考慮的因素相同。現時的規劃情況沒有任何改變足以令城規會要偏離小組委員會先前的決定；
- (v) 申請人在覆核申請中提及的三宗編號為 A/NE-TK/299、305 及 349 的申請均涉及興建小型屋宇，該三宗申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，是因為申請符合「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」的規定。三宗申請所涉及的地點均位於「鄉村範圍」內，距離連接船灣淡水湖的引水道約 170 米。此外，環境保護署署長及水務署署長表示，只要擬建的小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，而申請人又會待區內的公共污水收集系

統鋪設後，才入住擬建的小型屋宇，則他們便不反對申請；以及

- (vi) 文件的圖 R-2 所顯示已計劃鋪設的公共污水幹渠的走線為最新劃定的走線，是根據渠務署所提供的最新資料而更新。渠務署表示，該走線或會有變，以切合實地情況。與污水幹渠先前的走線相比，最新的走線稍微向南移了一點，擬議的鄉公所因此會較接近污水幹渠。儘管如此，水務署總工程師／發展(2)仍維持他先前的意見，反對這宗覆核申請，以保護珍貴的水資源，避免令集水區面對高污染風險。

107. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

108. 申請人的代表張志新先生陳述以下要點：

- (a) 規劃署擬備的城規會文件第 9259 號未能回應申請人為了支持其覆核申請而提出的理據；
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人所提交涉及在申請地點外栽種植物以美化環境的美化環境建議不可接受。不過，由於地政總署批作鄉公所之用的用地，面積最大為 65.03 平方米，而申請人申請了一幅面積為 65.03 平方米的用地，以便闢設擬議的鄉公所，所以任何美化環境工程都只能在申請地點外進行。儘管如此，假如地政總署批給更大的用地，申請人樂意在申請地點內闢設美化環境設施，以符合總城市規劃師／城市設計及園境的要求；
- (c) 文件第 7.5 段寫明，申請人未能證明為何山寮大部分土地仍然是空置及尚未開發，卻未能用作闢設鄉公所。申請人要澄清，渠務署只擬議在山寮村鋪設污水幹渠，卻沒有計劃鋪設污水渠接駁，處理手法跟處理新界其他鄉村的手法不同。因此，申請人須取得相關土地擁有人的同意，才能進行所需的污水

渠接駁工程，把鄉公所接駁至已計劃鋪設的污水幹渠。由於相關的土地擁有人不會同意容許進行污水渠接駁工程，把擬議的鄉公所接駁至已計劃鋪設的污水幹渠，所以山寮村內並無合適的土地可關設擬議的鄉公所。此外，雖然申請人曾數度去信規劃署，詢問「鄉村範圍」內可供關設擬議鄉公所的其他地點的位置，但規劃署至今仍未回覆其查詢。這顯示規劃署稱山寮村的「鄉村範圍」內有關設鄉公所的合適土地的說法並不成立；

- (d) 雖然申請人聘請了專業人士為其擬備一份污水渠接駁建議書，以期盡可能減低對環境造成的不良影響，但是水務署未有對建議提出任何具體的意見，便維持他先前的意見，反對這宗覆核申請，做法實屬無理。水務署應明確指出建議有何不足之處，並告知有哪些地方須予改善；
- (e) 小組委員會文件所示由渠務署負責鋪設的擬議污水幹渠的走線已過時。根據舊的走線，計劃中的污水幹渠將會沿山寮路東北面鋪設。環保署因而表示，由於申請地點地勢低，擬議的鄉公所未必能接駁至已計劃鋪設的污水幹渠，可見環保署是被規劃署誤導了。根據最新的走線，該已計劃鋪設的污水幹渠的位置已改往山寮路的西南面，水平較舊走線的水平低約 2.5 米。走線改動後，要把擬議的鄉公所接駁至已計劃鋪設的污水幹渠會更為容易；
- (f) 規劃署在評審這宗關設鄉公所的申請時參考了地政總署為處理原居村民小型屋宇申請而劃的「鄉村範圍」的界線，做法錯誤。地政總署批出短期租約予申請人以便其興建鄉公所時，會規定鄉公所須同時開放予原居村民及居民使用。因此，在民政事務總署為村代表選舉而劃的「村界」(二零一零年四月發出編號為 2002/P/TP-49 的圖)內關設擬議的鄉公所，實屬合理和恰當。根據該圖，申請地點位於上述的「村界」內，不過，規劃署未有回應申請人這個理據；

- (g) 會立下不良先例這個拒絕理由並不適用於現在這宗涉及興建鄉公所的申請，理由是每條鄉村只可以向地政總署申請闢設一所鄉公所。批准這宗申請，並不會有任何累積影響或導致該區四周的環境和景觀質素下降；
- (h) 如申請人在會上向委員展示的照片所顯示，申請地點有一個作灌溉用的公用貯水缸及一個已鋪築地面的曬場。這些設施已存在 40 多年，即早於該區首份法定圖則刊憲前。現在這宗申請涉及拆除該棄用的貯水缸及曬場，以便闢設擬議的鄉公所，根本不會對附近的環境造成任何不良影響，批准這宗申請，亦不會導致該區的環境質素下降；
- (i) 至於水務署擔心擬議的鄉公所會對集水區的水質造成不良影響一事，可通過地政總署負責處理的短期租約申請妥善解決。地政總署在諮詢過相關部門(如水務署)的意見後，可酌情決定應終止還是不為有關的短期租約續期。因此，政府有有效的機制讓其施以適當的管制，確保集水區的水質不受影響。

109. 申請人梁北強先生繼而陳述以下要點：

- (a) 申請地點及其附近地區常被人用作溜狗之用。相對於擬議的鄉公所，狗隻在申請地點留下的糞和尿，對該區的水質會造成更大的污染。此外，水務署已很久沒有清理塞在引水隧道閘口的碎石／污染物，此情況同樣會對水質造成不良影響。該鄉公所主要會用作舉行會議和舉辦各種活動，申請人難以理解為何這樣都會對該區的水質造成不良影響；
- (b) 山寮村村民為保存鄉村優質的生活環境費盡心機。為了不影響環境，要他們待山寮已計劃鋪設的污水幹渠工程完成後才興建小型屋宇，他們也接受。假如政府因為發展會對該區的水質造成不良影響而認為該區不應進行任何發展，便應該收回該區所有私人土地。政府以往興建船灣淡水湖和萬宜水庫時亦

曾這樣做，土地受有關水塘工程影響的村民均獲政府賠償並安排遷往別處；

- (c) 由於有越來越多已移居海外的原居村民開始回流香港，並打算留在山寮村居住，所以有需要闢設鄉公所，供村民舉行會議和舉辦社交活動。申請人衷心希望這宗申請可獲從寬考慮。

110. 由於規劃署的代表、申請人及其代表已陳述完畢，主席請委員提出問題。

111. 主席詢問申請地點內的貯水缸及曬場是否已棄用。張志新先生回應說，船灣淡水湖建成後，山寮村已無食水供應，村民被迫離開，因此這些設施已棄用多時。

112. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士回應主席的詢問時說，山寮村的「鄉村式發展」地帶內現時沒有任何屋宇，主要理由是該區沒有公共污水收集系統。雖然城規會曾批准數宗小型屋宇的申請，但這些小型屋宇的建築工程要等到定於二零一三年峻工的污水收集網絡建成後方可展開。

113. 胡潔貞女士繼續告知委員，規劃署最近曾就山寮村「鄉村式發展」地帶的土地用途進行檢討，並建議擴展山寮「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付該村對小型屋宇日增的需求。二零一二年十二月七日，小組委員會考慮了土地用途檢討結果後，同意規劃署提出的改劃用途地帶建議。此外，小組委員會亦同意在提交分區計劃大綱圖的修訂建議予小組委員會考慮前，應先把建議提交大埔區議會及大埔鄉事委員會作諮詢。胡女士亦指出，建議中「鄉村式發展」地帶擴展部分會有空置的政府及私人土地供闢設擬議的鄉公所。

114. 一名委員問及該已計劃鋪設污水幹渠的走線、山寮「鄉村式發展」地帶擬議擴展部分的界線，以及申請地點附近為何會有一些地盤平整工程進行。胡潔貞女士回應說，文件的圖 R-2 所顯示已計劃鋪設的污水幹渠的走線為最新的走線，是根據渠務署所提供的最新資料而更新。渠務署表示，該走線或會有變，以切合建造工程開展後的實地情況。與先前的走線相比，計劃鋪設的污水幹渠稍微向南移了約兩米，更接近擬議的鄉公

所。儘管如此，水務署仍維持先前反對這宗申請的意見，因為該署關注的主要是鄉公所造成的地面徑流可能會污染附近連接船灣淡水湖的引水道。胡女士表示，小組委員會原則上同意「鄉村式發展」地帶擬議擴展部分的界線，有關界線在文件的圖 R-2 上以虛線顯示，註明「擬議的『鄉村式發展』地帶」。她繼而解釋文件的圖 R-3 的航攝照片所示的地盤平整工程是違例的，在規劃事務監督採取執管行動後，有關的地盤平整工程已中止。該地盤平整工程與政府現時沿山寮路進行的排污工程無關。

115. 同一名委員詢問申請人有沒有山寮村代表選舉登記選民的數字。張志新先生表示他手頭上沒有這方面的資料。

116. 另一名委員表示，粗略估計，申請地點分別距離現有「鄉村式發展」地帶、經擴展後的擬議「鄉村式發展」地帶以及山寮村的「鄉村範圍」約 175 米、135 米和 90 米，而且遠離日後的鄉村羣。這名委員詢問申請人為何不在上述地帶或範圍內物色地點關設擬議的鄉公所。

117. 張志新先生表示，他收到覆核申請的文件後，才知道規劃署擴展山寮村「鄉村式發展」地帶的計劃。因此，他手頭上並沒有關於建議中擴展後的「鄉村式發展」地帶內是否有合適的土地可關設擬議的鄉公所的資料。不過，他預料即使擬議擴展後的「鄉村式發展」地帶，仍然有相同的問題，那就是要相關土地擁有人同意在他們的土地上進行污水渠接駁工程，才可把擬議的鄉公所接駁至已計劃鋪設的污水幹渠。張先生表示，規劃署認為擬議的鄉公所必須位於地政總署為原居村民發展小型屋宇所劃的「鄉村範圍」內，這個理據欠缺說服力。由於地政總署要求擬議的鄉公所須同時開放予原居村民和居民使用，所以現時既位於村代表選舉的「村界」範圍內，且周圍均是山寮村村民所擁有的私有土地的申請地點實屬合適之選。

118. 同一名委員按文件的圖 R-2 詢問申請人，祠堂附近有一大片土地既未開發，又接近已計劃鋪設的污水幹渠，為何他不考慮在該處關設鄉公所。張志新先生回答說，祠堂附近的土地屬私人所有，要這些土地擁有人同意讓其進行污水渠接駁工程，把擬議的鄉公所接駁至已計劃鋪設的污水幹渠，會有困難。

119. 張志新先生回應主席的詢問時表示，村民在擬議擴展後的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇時，仍要把擬議的鄉公所接駁至已計劃鋪設的公共污水幹渠，所以同一問題依然存在。

120. 另一名委員不明白區內村民為何不能互相合作，共同建造一個完善的區內污水收集網絡接駁山寮村已計劃鋪設的污水幹渠，以便發展小型屋宇。張志新先生回應說，應尊重私人土地擁有人的產權和利益，而且要村民在此事上合作亦很困難。

121. 一名委員問到區內村民是否支持興建擬議的鄉公所。張志新先生回應說，村民普遍支持在申請地點興建擬議的鄉公所，理由是鄉公所位於政府土地，不會影響任何私人土地。假如擬議的鄉公所在「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內興建，便須小心劃定接駁擬議的鄉公所與已計劃鋪設的污水幹渠的污水渠的走線，並要取得相關土地擁有人的同意。

122. 一名委員問及「鄉村式發展」地帶內的祠堂的業權誰屬，以及該祠堂和鄉公所在功能上有何分別。梁北強先生表示，現時該祠堂所在的土地屬梁福元堂所有。雖然山寮村居住了數個宗族的後人，但只有梁氏族人在該祠堂拜祭先人。張志新先生補充，該祠堂屬私人所有，而鄉公所則為社區設施，不但是舉行會議的場地，亦是舉辦社交及康樂活動的場所，可促進村民對該村的歸屬感。

123. 同一名委員詢問梁福元堂在「鄉村式發展」地帶內擁有的土地所佔的百分比，以及山寮村內屬梁福元堂的人口所佔的百分比。張志新先生回答說他手頭上沒有這些資料。

124. 一名委員詢問毗鄰該已計劃鋪設的污水幹渠的土地是否全屬私人土地。胡潔貞女士借助一幅顯示山寮村土地類別的圖作出說明，表示現有和擬議擴展後的「鄉村式發展」地帶內大部分的土地均屬私人所有，但仍有一些政府土地可用位於該已計劃鋪設的污水幹渠附近。

125. 地政總署署長甯漢豪女士詢問水務署有否就必須採取的紓緩措施提出具體的意見，以回應該署所關注的有關擬議鄉公所可能會污染水質的問題。胡潔貞女士表示，水務署會按每宗申請的個別情況作出評估。一般情況下，位於下段間接集水區

內的發展不會獲從優考慮，理由是這地區一旦受到污染，後果可以很嚴重。水務署對這宗申請較為嚴格，理由是申請地點僅距離連接船灣淡水湖位於山寮入口的引水道約 80 米。由申請人提交技術建議或提出紓緩措施回應水務署所關注的水質問題，會較為恰當。

126. 由於委員再無問題要提出，主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

127. 對於申請人辯稱不能在「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內闢設鄉公所是因為難以獲相關擁有人同意讓他鋪設所需的污水渠接駁已計劃鋪設的污水幹渠，主席認為不合理。根據沙田、大埔及北區規劃專員所展示的土地類別圖，他知道現有及擬議擴展後的「鄉村式發展」地帶內尚有政府土地可供興建鄉公所及進行相關的污水渠接駁工程，以便把鄉公所接駁至已計劃鋪設的污水幹渠。

128. 另一名委員了解到山寮村大部分的土地現時都是荒置，無人居住，因此亦同意不應支持這宗申請。申請人根本無有力的理據要闢設一所鄉公所及在「綠化地帶」內闢設這所鄉公所。

129. 秘書補充，雖然山寮村現時沒有任何屋宇，但已有數宗小型屋宇申請獲城規會批准。待政府鋪設了計劃中的污水幹渠後，這些獲批准的小型屋宇的建築工程方可展開。

130. 主席作出總結，表示擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人亦未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響，因此，不應支持這宗申請。委員表示同意。

131. 一名委員就規劃署進行的山寮村「鄉村式發展」地帶土地用途檢討的背景提出問題。秘書回應時告知委員，山寮村「鄉村式發展」地帶的檢討工作進程歷時很長。規劃署曾先後於一九九九年及二零零四年兩度向小組委員會提交擴大山寮

「鄉村式發展」地帶的建議。不過，對於第一次提交的建議，由於山寮位於集水區內，加上該區沒有現成的污水渠，亦未有計劃鋪設污水渠，相關的部門基於水質的問題，並未有支持該次提交的建議。第二次提交的建議雖然獲小組委員會原則上同意，卻不為山寮的原居民代表所接受。直至二零零八年十一月，有關在山寮村鋪設公共污水收集系統的計劃刊憲，當局認為是時候重新研究擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，加上「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付日增的小型屋宇需求，城規會於是在二零一零年要求規劃署進行有關的檢討。二零一二年十二月七日，小組委員會得悉檢討結果後，原則上同意有關的改劃用途地帶建議，惟有相關的建議須先提交大埔區議會及大埔鄉事委員會作進一步諮詢。

132. 秘書進一步表示，根據規劃署在該次檢討提出的建議，擬議的「鄉村式發展」地帶的面積會由現時的 0.41 公頃增加至 1.45 公頃，範圍則會擴展至上段／下段集水區之間的分界線，理由是下段間接集水區更接近取水點，水質會更易受到污染，水務署不會接受任何會侵進下段間接集水區的「鄉村式發展」地帶擴展建議。雖然擬議的「鄉村式發展」地帶(面積約為 1.45 公頃，大約相等於 58 幅小型屋宇用地)不足以應付未來十年要興建 250 幢小型屋宇的預測需求，卻已足以應付現時尚未處理的 39 宗小型屋宇申請。逐步預留額外的土地供發展小型屋宇之用，會是較恰當的做法。規劃署日後會應因最新的情況，考慮進一步檢討「鄉村式發展」地帶。

133. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展

項目會對附近環境的景觀造成不良影響，批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境和景觀質素下降；以及

- (c) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對區內的水質造成不良影響。

議程項目 3 至 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-TK/383
擬在劃為「綠化地帶」的大埔蝦地下
第 26 約補租地段第 215 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9260 號)

覆核申請編號 A/NE-TK/384
擬在劃為「綠化地帶」的大埔蝦地下
第 26 約補租地段第 215 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9260 號)

覆核申請編號 A/NE-TK/385
擬在劃為「綠化地帶」的大埔蝦地下
第 26 約補租地段第 215 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9260 號)

覆核申請編號 A/NE-TK/386
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔蝦地下
第 26 約補租地段第 215 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9260 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

134. 主席告知與會者，各申請人均表示不會出席這次覆核聆訊。以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

135. 主席歡迎各人出席會議，繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這四宗覆核申請。

136. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片簡介這四宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 這四名申請人欲申請規劃許可，以便在其申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，其中編號 A/NE-TK/383、384 及 385 的申請所涉的地點完全在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》及《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》所劃的「綠化地帶」內，而編號 A/NE-TK/386 的申請所涉的地點則有部分在該大埔分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶(約 41%)和「綠化地帶」內，亦有部分在該汀角分區計劃大綱核准圖所劃的「綠化地帶」內；

(b) 二零一二年三月十六日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這四宗申請，理由是：

(i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

(ii) 這宗申請並不符合「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」，因為擬議發展項目會對周邊地區造成景觀、

排水及土力方面的不良影響，而申請書內沒有關於解決景觀、排水及土力問題的資料；

- (iii) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展項目會影響現有的天然景觀及對該區的排水情況造成不良影響或加劇洪氾問題；以及
 - (iv) 倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的整體天然環境和景觀質素會下降；
- (c) 各申請地點均位於蝦地下村的「鄉村範圍」內，並沒有車輛通道可達，但可經洞梓路對開橫越申請地點的一條行人徑到達，該條行人徑大概在主水平基準上 3.0 米。另外，各地點也位於陡峭的天然山坡的山麓，長滿樹木和灌木。該天然山坡的斜度為 30 度，山麓的高度約為主水平基準上 2.3 米。在各申請地點的南面和北面現時有一些村屋，其所在的地面水平為主水平基準上 4.7 米至 5.3 米不等。在申請地點東鄰的休耕農地則大概在主水平基準上 2.3 米至 3.0 米；
- (d) 各申請地點均位於洪泛區邊緣，在暴雨時會出現地面水流及水浸情況，西面的地方是茂密的林地，東鄰是淡水沼澤區，而東面較遠處則是船灣沼澤區，該沼澤區在汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「自然保育區」地帶；
- (e) 各申請地點先前並沒有任何申請，但在同一「綠化地帶」內則曾有兩宗關於發展小型屋宇的同類申請（編號 A/TP/269 和 487），分別於二零零一年五月十八日和二零一一年四月十五日獲小組委員會在有附帶條件下批准。當時主要是考慮到擬議發展項目符合「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」，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。此外，編號 A/TP/269 的申請所提出興建的兩幢小型屋宇位於有契約訂明有發展權的舊批約屋地；

(f) 申請人為支持他們的覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段，當中要點扼述如下：

(i) 由於蝦地下大部分地方都劃為「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，因此可供原居村民興建小型屋宇的土地並不足夠；

(ii) 申請人已提交土力規劃檢討報告，說明如何處理政府部門關注的問題。根據土力規劃檢討報告，他們建議把擬議的小型屋宇建於高度約為主水平基準上 7.0 米的加高地台上，並以高度由 4 米至 5.5 米不等的擋土牆支撐，以免對天然山坡造成干擾。此外，現有的行人徑會向東移至申請地點範圍外的政府土地，並加高 2 至 2.5 米至主水平基準上 4.5 米，以免受水浸影響；以及

(iii) 申請人亦在景觀影響評估報告中建議在遷移了的行人徑兩旁栽種植物，美化該處，以減輕對周圍環境的不良影響。申請地點外的山坡上的現有植物／樹木不會因擬議的發展而要清除或受到影響；

(g) 有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關的「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，該「綠化地帶」不宜進行發展；

- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 5 段。土木工程拓展署土力工程處處長表示，有關的土力規劃檢討報告的資料不足，不能據之斷定擬議發展項目不會影響天然山坡，故申請人可能需要對天然山坡災害作進一步研究。此外，建議為發展項目而建的地台高達主水平基準上 7.0 米，比現時的地面水平最多高出約 5 米，此地台高度在新界豁免管制屋宇中並不常見。在景觀規劃方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這四宗申請，理由是倘批准這四宗申請，很可能會助長同類小型屋宇在「綠化地帶」發展，導致須進一步清除植物，市區範圍亦會擴展，令原有宜人的景致變差。申請人提交的美化環境建議提出在申請地點範圍外種植六棵樹木，此做法也不能接受。此外，申請人沒有提供足夠資料證明擬建的擋土牆不會對周圍造成視覺影響。渠務署總工程師／新界北表示，這四個申請地點都位於洪泛區邊緣，在暴雨時會出現地面水流及水浸情況，所以從防控水浸的角度而言，他不支持這四宗申請；
- (i) 公眾的意見——關於這四宗覆核申請，當局收到三份公眾意見書，分別由香港創建、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交。他們反對這四宗申請的理由主要是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向和有關在「綠化地帶」內進行發展的城規會規劃指引編號 10 的規定；又會對該區的景觀造成不良影響，令「綠化地帶」內的自然生境變差；更會對申請地點範圍外生態易受影響的濕地帶來負面的影響；以及會為日後的申請立下不良先例。關於這四宗覆核申請的進一步資料，當局亦收到另外三份分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和一名人士提交的公眾意見書。他們提出了一些額外理由反對這四宗申請，包括蝦地下村的發展應局限於區內的「鄉村式發展」地帶內，「綠化地帶」應不受干擾；倘批准這四宗申請，就有必要建造車輛通道和其他設施，對「綠化地帶」造成進一步破壞及不良影響；以及

(j) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這四宗覆核申請。有關的考慮因素和評估撮錄如下：

(i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

(ii) 申請人就覆核申請而提交的土力規劃檢討報告和景觀影響評估報告仍未能解決土木工程拓展署土力工程處處長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的土力和景觀問題。土木工程拓展署土力工程處處長表示，土力規劃檢討報告的資料不足，不能據之斷定擬議發展項目不會影響天然山坡，故申請人可能有需要對天然山坡災害作進一步研究。此外，擬建地台比現時地面水平高出約 5 米，此地台高度在新界豁免管制屋宇中並不常見。在景觀規劃方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍維持他先前的觀點，反對這四宗申請。他指出，申請人沒有提供足夠資料證明擬建的擋土牆不會對周圍造成視覺影響。至於在申請地點範圍外栽種植物美化環境的建議，他認為不能接受。渠務署總工程師／新界北亦維持他先前的觀點，即從防控水浸的角度而言，他不支持這四宗申請；以及

(iii) 該兩宗同類申請(編號 A/TP/269 及 487)所涉的地點皆是空置的平地，亦與天然山坡和現有林地邊緣有一段距離，因此對四周景觀的影響甚微；而且其中編號 A/TP/269 的申請主要涉及把舊的祖屋重建成為兩幢新界豁免管制屋宇。至於這次的申請地點則位於有樹木覆蓋的陡峭天然山坡上，興建擬議的屋

宇會涉及建造加高的地台及相關的工程，會對周邊具重要景觀價值的天然山坡／林地造成不良影響。因此，現在這四宗申請與該兩宗同類申請不能相提並論。

137. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

138. 由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。胡潔貞女士此時離席。

簡介和提問部分

139. 委員普遍備悉擬建的小型屋宇發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向和「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」，因為擬議發展項目會對周邊地區造成景觀、排水及土力方面的不良影響。此外，申請人提交的進一步資料仍未能解決小組委員會關注的問題。

140. 經商議後，城規會決定駁回這四宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展項目不符合「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」，因為擬議的發展項目會對周邊地區造成景觀、排水及土力方面的不良影響，但申請人未能解決該等景觀、排水及土力問題；
- (c) 擬議的發展項目不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為

擬議的發展項目會影響現有的天然景觀及對該區的排水情況造成不良影響或加劇洪氾問題；以及

- (d) 倘批准申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的整體天然環境和景觀質素會下降。

程序事項

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9262 號)

[會議以廣東話進行。]

141. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黃仕進教授 | — | 與奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)有業務往來，該公司是養和醫院的顧問。養和醫院是《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》所提出的修訂項目的申述人之一(R708)。他亦是香港大學(下稱「港大」)交通運輸研究所主管，而該研究所的一些活動由奧雅納贊助。 |
| 林光祺先生 |] | 與奧雅納有業務往來，該公司是 |
| 符展成先生 |] | 養和醫院的顧問。養和醫院是《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》所提出的修訂項目的申述人之一(R708)。 |

- 劉興達先生
- 在桂成里擁有一個單位；
 - 跑馬地居民協會的主席，跑馬地居民協會是《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/13》所提出的修訂項目的申述人之一(R1)，亦是《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》所提出的修訂項目的申述人之一(R999)；以及
 - 與奧雅納及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，該兩間公司是養和醫院的顧問。養和醫院是《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》所提出的修訂項目的申述人之一(R708)。
- 陳祖楹女士
- 其家人在跑馬地擁有一個單位。
- 霍偉棟博士
- 其家人在藍塘道擁有一個單位。
- 李偉民先生
- 在連道及浣紗街各擁有一個單位。
- 甯漢豪女士
(地政總署署長)
- 在樂活道擁有一個單位，其配偶為私家醫生，間中會使用養和醫院的設施。
- 黃婉霜女士
(秘書)
- 在樂活道擁有一個單位。

142. 委員也備悉黃仕進教授、林光祺先生及符展成先生沒有參與養和醫院計劃，而李偉民先生、甯漢豪女士、陳祖楹女士的家人及霍偉棟博士的家人所擁有的物業(可遠眺養和醫院)不會受到養和醫院計劃所影響。委員認為黃教授以港大交通運輸研究所主管的身分所申報的利益屬間接性質。委員備悉甯女士的配偶並非養和醫院的僱員，而且沒有參與養和醫院計劃，因此認為所申報的利益屬間接性質。不過，委員認為劉興達先生作為跑馬地居民協會的代表所涉及的利益屬直接性質，因跑馬

地居民協會是兩輪分區計劃大綱圖修訂的申述人(R1 及 R999)。

143. 由於此項目屬程序事宜，無須進行討論，委員同意上述委員可以留席。委員備悉劉先生已就未能出席會議致歉，而陳女士、霍博士和李先生則表示不會出席下午的會議。

144. 秘書簡介文件。自行政長官會同行政會議於二零零三年十二月十六日把《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/11》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂以來，該大綱圖已作出多次修訂，主要是爲了在各個發展地帶施加建築物高度限制，以及改劃若干用地所屬的用途地帶，並訂定地積比率及／或上蓋面積限制。

145. 《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》已收納對養和醫院用地所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制所作的修訂。由於黃泥涌分區計劃大綱草圖的申述考慮程序已經完成，該圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

146. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16A》連同其《註釋》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《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16A》的最新《說明書》。該《說明書》闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

聲暉有限公司與律政司司長(代表地政總署署長及城市規劃委員會)
在原訟法庭的雜項案件(高院雜項案件 2012 年第 2781 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

147. 秘書報告說，二零一二年十二月七日，弘道堂的註冊擁有人聲暉有限公司(原告人)向律政司司長(代表地政總署署長及城市規劃委員會(下稱「城規會」))送達原訴傳票。她表示原告人要求法庭就下列事項作出宣布：

- (a) 宣布在一九三四年第 364 號憲報公告(經一九四零年第 50 號憲報公告修訂)內的一般賣地條件第 15 條(藉有關地段的新批約第 3306 號而收納)沒有禁止在該地段存放人類遺骸經火化後剩下的骨灰；
- (b) 宣布弘道堂屬於《法定圖則辭彙釋義》(下稱「辭彙釋義」)所界定的「宗教機構」，而「宗教機構」在規管該用地的葵涌分區計劃大綱圖上屬經常准許的用途；
- (c) 宣布原告人有權於弘道堂現時所在的地段上存放人類遺骸經火化後剩下的骨灰，無須徵詢地政總署或城規會或任何其他政府或法定機構的同意或許可；以及
- (d) 將此項申請的訟費判給原告人。

148. 秘書亦向委員簡報這宗個案的背景，並提出下列要點：

背景

- (a) 弘道堂是載列於政府當局公布的私營骨灰龕資料第二部分內的私營骨灰龕之一，資料顯示弘道堂的靈灰安置所用途不符合法定的規劃要求及契約條件；
- (b) 弘道堂在葵涌分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇以外的建築物」（適用於弘道堂），「宗教機構」屬經常准許的第一欄用途，而「靈灰安置所」則並非核准用途（即不屬第一欄或第二欄用途）；
- (c) 根據「辭彙釋義」，「宗教機構」與「靈灰安置所」是兩個不同的用途名稱。「宗教機構」被界定為「忠於某一信仰的信眾舉行宗教儀式或祈禱的地方或處所」，而「靈灰安置所」則被界定為「放置盛有遺骸經火化後所剩骨灰的壁龕或骨灰甕的地方或地下室」；
- (d) 在「概括用途名稱」下，「宗教機構」與「靈灰安置所」用途亦屬於不同的「概括用途名稱」類別。「宗教機構」在「概括用途名稱」內屬於「宗教用途」類別，而「靈灰安置所」則屬於「與殯儀有關的設施」類別；

先前與原告人代表的書信往來

- (e) 二零一二年一月四日，原告人的規劃顧問 TMA Planning & Design Limited(下稱「TMA」)致函規劃署，要求該署釐清如何詮釋「辭彙釋義」內的「宗教機構」與「靈灰安置所」用途。信件所載的立場與原訴傳票中的立場相似，即弘道堂屬於「宗教機構」，而「宗教機構」的定義並沒有指明不包括「靈灰安置所」用途，因此「靈灰安置所」用途在「宗教機構」內屬於核准用途；
- (f) 二零一二年二月二十八日，城規會秘書(在諮詢律政司後)回覆 TMA，表示不同意該公司對「辭彙釋

義」的詮釋。扼要而言，TMA 獲告知「靈灰安置所」與「宗教機構」是兩種不同的土地用途，其規劃影響也有別。該兩種用途在「辭彙釋義」內已清楚界定為兩個不同的用途名稱，並屬於不同的「概括用途名稱」類別。因此，弘道堂的靈灰安置所用用途並不包括在「宗教機構」的定義內，也不屬於有關用地的核准用途。

149. 秘書在回應兩名委員的詢問時澄清，廟宇內存有少數已故僧人的靈灰龕可被視為宗教機構的附屬用途。若要確定在用地／場所內存放人類骨灰應否歸類為「宗教機構」或「靈灰安置所」用途，則須視乎用地／場所的主要用途，並考慮其相關事實及情況。

150. 另一名委員詢問安放祖先神位的場所會否視作「靈灰安置所」用途。秘書表示，主要用作存放祖先神位的場所一般會視作「祠堂」用途。

151. 委員備悉這宗個案，並同意由秘書按慣常方式代表城規會處理與該法庭案件有關的一切事宜。

152. 餘無別事，會議在下午五時零五分結束。