

二零一四年二月二十八日舉行的城市規劃委員會

第 1052 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

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

李偉民先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

鄒桂昌教授

規劃署署長
凌嘉勤先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

陳祖楹女士

何培斌教授

李律仁先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(上午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

冼惠如女士(上午會議)

丁雪儀女士(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年二月十四日第 1051 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年二月十四日第 1051 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 放棄的城市規劃上訴個案

- (1) 城市規劃上訴個案編號：2010 年第 3 號(3/10)
擬在劃為「綜合發展區(1)」及
「休憩用地」地帶的
柴灣柴灣道 391 號前巴士車廠、
常安街的一段及毗連的巴士總站
闢建分層樓宇和公共車輛總站，
以及經營商店及服務行業
(對核准方案所作的擬議修訂)
(申請編號 A/H20/159)
-

2. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一零年三月五日接獲這宗城市規劃上訴個案(2010 年第 3 號)，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年十二月十一日駁回一宗覆核申請(編號 A/H20/159)的決定。該宗申請擬在柴灣分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(1)」及「休憩用地」地帶的地方闢建分層樓宇和公共車輛總站，以及經營商店及服務行業(對核准方案所作的擬議修訂)。上訴人於二零一四年二月五日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一四年二月七日正式確認，上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

- (2) 城市規劃上訴個案編號：2012 年第 8 至第 12 號
(8/12 至 12/12)

擬在劃作「非指定用途」地帶的
新界西貢北約北潭凹第 255 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/DPA/NE-TKP/7-10 和 13)

3. 秘書報告，上訴人主動放棄這五宗上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一二年九月十日接獲這五宗城市規劃上訴個案(2012 年第 8 至第 12 號)，上訴人反對城規會於二零一二年六月二十二日駁回五宗覆核申請的決定。該五宗申請擬在《土瓜坪及北潭凹發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TKP/2》上劃為「非指定用途」地帶的地方興建「新界豁免管制屋宇－小型屋宇」。上訴人於二零一四年二月九日放棄編號 2012 年第 8 至第 11 號的城市規劃上訴，以及於二零一四年一月二十日放棄編號 2012 年第 12 號的城市規劃上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一四年一月三十日及二零一四年二月十七日正式確認，上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條分別放棄編號 2012 年第 8 至第 11 號及 2012 年第 12 號的上訴。

- (3) 城市規劃上訴個案編號：2013 年第 4 號(4/13)

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界屯門虎地屯富路屯安里第 132 約地段
第 2011 號(部分)和毗連政府土地
闢設靈灰安置所及住宿機構(宿舍)
(極樂寺重建計劃)
(申請編號 A/TM/419)

4. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年四月十九日接獲這宗城市規劃上訴個案(2013 年第 4 號)，上訴人反對城規會於二零一三年二月一日駁回一宗覆核申請(編號 A/TM/419)的決定。該宗申請擬在屯門分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的地方闢設靈灰安置所及住宿機構(宿舍)。上訴人於二零一四年二月六日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一四年二月十日正式確認，上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截止二零一四年二月二十八日，上訴委員會(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 14 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	31
駁回	:	131
放棄／撤回／無效	:	177
尚未聆訊	:	14
有待裁決	:	1
總數	:	354

(ii) 核准分區計劃大綱草圖

6. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年二月十八日，根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3A(將重新編號為 S/H25/4)。核准上述分區計劃大綱圖一事已於二零一四年二月二十八日在憲報公布。

(iii) 發還分區計劃大綱核准圖

7. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年二月十一日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》發還城規會，以作修訂。

8. 秘書亦報告，行政長官會同行政會議於二零一四年二月十八日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將下列的分區計劃大綱核准圖發還城規會，以作修訂：

(a) 《石硤尾分區計劃大綱圖編號 S/K4/27》；以及

(b) 《十四鄉分區計劃大綱圖編號 S/NE-SSH/9》。

9. 發還上述三份分區計劃大綱圖一事已於二零一四年二月二十八日在憲報公布。

[副主席此時到席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/K5/733

擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的長沙灣福榮街 350 至 360 號地下
(部分)經營商店及服務行業(超級市場)
(城市規劃委員會文件第 9548 號)

[聆訊以廣東話進行。]

10. 秘書報告，這宗申請由和記黃埔有限公司(下稱「和記黃埔」)屬下的屈臣氏集團(香港)有限公司提出，奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 與和記黃埔及奧雅納公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 與奧雅納公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 與奧雅納公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 奧雅納公司的交通顧問，以及交通運輸研究所所長；奧雅納公司曾贊助交通運輸研究所的一些活動 |

[謝展寰先生此時到席。]

11. 委員認為，符展成先生的利益直接，並同意他應就此議項退席。委員認為，劉興達先生、林光祺先生及黃仕進教授並未直接涉及這宗申請，因此同意他們三人應獲准留在席上。委員備悉，林光祺先生及黃仕進教授還未到席。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 規劃署、消防處及申請人的下列代表此時獲邀到席上：

陳偉信先生	—	規劃署荃灣及西九龍規畫專員
沈恩良先生	—	規劃署荃灣及西九龍高級城市規畫師
陳錦輝先生	—	消防處高級消防區長(新建設課)
黃旭平先生	—	消防處助理消防區長(新建設課)
楊詠珊女士)	
劉慧璋女士)	
楊兆華先生)	申請人的代表
吳宇飛先生)	
謝春怡女士)	
蘇俊華先生)	

13. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

14. 荃灣及西九龍規畫專員陳偉信先生借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

這宗申請

- (a) 二零一三年四月五日，申請人要求獲批給規畫許可，以便在申請處所(下稱「該處所」)經營「商店及服務行業(超級市場)」；
- (b) 二零一三年九月六日，城市規畫委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規畫小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：

- (i) 該不設噴灑系統的樓宇的最大准許面積上限為 230 平方米，由於擬議「商店及服務行業(超級市場)」用途的總樓面面積超出此限，因此，消防處處長從消防安全的角度，認為有關用途不可接受；以及
 - (ii) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，因而會對沒有設置噴灑系統的工業樓宇的消防安全造成負面影響；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據，現撮錄如下：
- (i) 擬議超級市場符合《消防安全條例》的規定，該條例是規管該幢工業樓宇的唯一一條法例。該處所現時位於長沙灣分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)2」的地帶，城規會就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)不適用於該處所。申請人會按《消防安全條例》的規定裝設消防安全裝置，以應付緊急情況所需。申請人建議在有關工業樓宇的整個地面一層(包括該處所以外的部分)安裝噴灑系統連火警警報器；
 - (ii) 擬議超級市場符合「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向，即主要透過向城規會提出申請，藉着進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使之改作住宅用途；
 - (iii) 擬議超級市場亦與周圍地區的土地用途及現有特色互相協調，並可配合鄰近居民的需要；
 - (iv) 預計不會對交通及環境造成負面影響，因為擬議超級市場屬小規模、潔淨的商業用途，以服務當地社區為主；以及

- (v) 批准這宗申請不會立下不良先例。大角咀塘尾道 50 至 52 號裕耀工廠大廈地面一層就有一間超級市場，其樓面面積多於 230 平方米，而該幢大廈並非整幢裝設噴灑系統；
- (d) 該處所(約 460 平方米)位於福榮街及永隆街交界一幢現有工業樓宇地面一層(部分)。該樓宇為五層高(包括天台樓層)的工業樓宇，於一九六一年獲建築事務監督發出佔用許可證，但並無設置噴灑系統；
- (e) 先前的申請——該處所並無涉及先前的申請；
- (f) 同類申請——在長沙灣的「住宅(戊類)」地帶，並無涉及經營商店及服務行業的同類申請；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。消防處處長反對這宗申請，認為由於該處所在工業樓宇之內，二零零七年九月頒布的城規會規劃指引編號 22D 所載的相關考慮因素可作參考，尤其是就消防安全的角度而言，在工業樓宇／工業——辦公室樓宇地面一層的合計商用樓面面積備受規限。由於該幢工業樓宇沒有設置噴灑系統，因此地面一層所容許的合計商用樓面面積上限為 230 平方米。具體而言，只有在整幢工業樓宇都設置噴灑系統的情況下，所容許的面積上限方為 460 平方米。在申請地點經營超級市場的建議不可接受，因為其面積超出所容許的 230 平方米上限。倘申請獲批給許可，處所擁有人／佔用人仍須根據《消防安全(商業處所)條例》(香港法例第 502 章)所訂，履行有關消防安全改善工程方面的責任(見「消防安全(商業處所)條例第 502 章簡介」，以及第 502 章附表 2 及 3)。至於塘尾道 50 至 52 號地面一層的超級市場，該幢樓宇為現有工業樓宇，樓高 11 層，在一九七五年落成。消防處處長亦已按《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)的規定，就該超級市場的用途向有關處所的擁有人發出消防安全指示；

- (h) 公眾意見——二零一三年十月十一日，當局公布這宗覆核申請供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，當局沒有接獲公眾意見。二零一三年十二月十三日，當局亦把申請人就支持是次覆核申請而提交的進一步資料公布，供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，當局也沒有接獲公眾意見；
- (i) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所詳載的評估，規劃署並不支持這宗申請，理由撮錄如下：
- (i) 申請人並未提出新的消防安全建議，以回應小組委員會的拒絕理由；
- (ii) 由於該處所在工業樓宇之內，二零零七年九月頒布的城規會規劃指引編號 22D 所載的相關考慮因素可作參考。鑑於只有地面一層(而非整幢樓宇)設置噴灑系統，以及擬議超級市場的樓面面積超出 230 平方米的可容許上限，因此消防處處長從消防安全的角度，維持其反對這宗申請的立場；以及
- (iii) 申請人所援引的裕耀工廠大廈地面一層的超級市場(樓面面積多於 230 平方米)不能作為先例，因為並非規劃許可範疇的個案。

[霍偉棟博士此時到席。]

15. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

[黃仕進教授、梁宏正先生、張孝威先生及林光祺先生此時到席。]

16. 楊詠珊女士借助投影片提出以下要點：

- (a) 據知拒絕理由與城規會規劃指引編號 22D 有關，但該指引應只適用於在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的發展。由於該處所坐落在分區計劃大綱圖上現時劃為「住宅(戊類)2」地帶的工業樓宇

內，因此從技術的角度而言，該指引不適用於該處所；

- (b) 申請人會按消防處發出有關《消防安全(商業處所)條例》的資料，提供所需的消防裝置。該條例規定，申請人須改善消防裝置，並裝設自動噴灑系統、機械通風系統的自動截斷裝置、緊急照明、消防龍頭和喉轆、手動火警鐘，以及手提滅火筒。二零一三年七月二十七日及二零一三年十一月二十九日，申請人向規劃署及消防處提交了消防裝置建議以供考慮，但仍未收到消防處的意見；
- (c) 塘尾道 50 至 52 號裕耀工廠大廈地面一層有一間現正營業的超級市場，其面積多於 230 平方米，而且該幢樓宇只是地面一層設有噴灑系統；
- (d) 倘申請獲城規會批准，申請人會設法履行規劃許可附帶條件，即在展開擬議用途之前，提交及落實該處所所需的消防安全措施，並達到消防處處長的要求，從而確保消防安全得到適當監控；以及
- (e) 同時，申請人會向食物環境衛生署申請相關的食物業牌照。要取得該牌照，申請人亦須履行《2011 年建築物消防安全守則》和《消防安全(商業處所)條例》的要求。待註冊消防裝置承建商落實消防安全措施後，消防處會進行實地視察，然後發出消防證書。申請人亦須在開業前取得超級市場牌照。

17. 由於申請人的代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

18. 兩名委員問及裕耀工廠大廈地面一層的超級市場，以及城規會規劃指引編號 22D 所訂明工業樓宇地面一層的可容許合計商用樓面面積上限為 230 平方米的事宜。陳偉信先生在回應兩人的提問時表示，現時該大廈的超級市場用途並不符合有關用地的用途地帶，亦未獲批給任何有效的規劃許可。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，規劃事務監督就市區的用地沒有執管權力。主要視乎租契及《建築物條例》的規定而進行執管行動。據地政總署所稱，該大廈的超級市場用途並無違反租

契條款，有關條款容許工商兩用的用途。據屋宇署所稱，有關人士並未就該超級市場提交建築圖則以供該署批核。在用途地帶方面，該超級市場所處用地屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而這宗申請所涉及的處所則屬「住宅(戊類)」地帶。陳偉信先生亦表示，雖然城規會沒有就「住宅(戊類)」地帶內的用途或發展制訂特定的指引，但由於這宗申請關乎在現有工業樓宇地面一層經營「商店及服務行業」，因此在審批這宗申請時，當局在二零零七年九月頒布的城規會規劃指引編號 22D 所載的相關考慮因素可作參考，尤其是就消防安全的角度，規管地面一層的合計商用樓面面積上限。

19. 一名委員向消防處查詢，這宗申請所涉及的處所與裕耀工廠大廈內的處所同樣位於現有工業樓宇之內，為何所獲待遇卻不同。陳錦輝先生回應，《消防安全(商業處所)條例》適用於現有建築物的訂明商業處所，該條例適用於每個總樓面面積超逾 230 平方米的商業處所，而有關處所是用作商業活動，包括銀行(商業銀行除外)、場外投注站、設有保安區的珠寶或金飾店、超級市場、特大超級市場或百貨公司及商場。在提供消防安全設施方面，現有樓宇的設施雖然符合建造時的安全標準，但未必符合現時的標準。當局會向擁有人／佔用人發出消防安全指引，着他們提供額外的消防安全設施，以提升現有舊樓的消防安全水平，從而更好地保障生命財產。根據《消防安全(商業處所)條例》，消防處不會考慮在訂明商業處所內的用途究竟是否符合現有樓宇內的其他用途及有關土地的用途地帶。就現有工業樓宇的規劃申請，消防處較為關注整幢工業樓宇的消防安全，多於樓宇內某特定單位的消防安全。因此，鑑於對消防安全的關注，現有指引訂明，現有工業樓宇／工業——辦公室樓宇地面一層所容許的合計商用樓面面積，分別不得超逾 460 平方米(倘樓宇設有噴灑系統)及 230 平方米(倘樓宇未設有噴灑系統)，較《消防安全(商業處所)條例》中的規定更為嚴格。

20. 楊詠珊女士在回應委員的提問時表示，在本港有超級市場牌照可供申請。她並不認為城規會規劃指引編號 22D 適用於這宗申請，因為該處所在分區計劃大綱圖上被劃為「住宅(戊類)」地帶。城規會規劃指引編號 22D 應只適用於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的發展。

21. 主席表示，申請人是根據條例提出規劃申請，以經營擬議超級市場。他表示，委員在考慮這宗申請時，應集中考慮相關的規劃因素、城規會規劃指引編號 22D 就現有工業樓宇內的商業用途的原則，以及條例的規定。至於其他相關條例的規定，則可作為這宗申請的參考。

22. 兩名委員問及，倘批准這宗申請，當局會否容許申請人把劃為「住宅(戊類)」地帶的現有工業樓宇內的用途，由商業改回工業用途。陳偉信先生回應，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使之改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。秘書補充，根據「住宅(戊類)」地帶的《註釋》的「附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業—辦公室樓宇」所載，非污染工業用途會作為當然權利而獲批准(除非有關用途涉及使用／貯存《危險品條例》所規定須領取牌照的危險品)，而其他的工業用途則須向城規會申請規劃許可。

23. 由於委員沒有其他提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆訊程序已完成。城規會在適當時候會把決定告知申請人。主席多謝申請人、規劃署和消防處的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

24. 主席着委員集中考慮這宗申請的相關規劃因素。該處所的擬議超級市場是這宗規劃申請的目標項目，而裕耀工廠大廈的超級市場並非規劃申請的目標項目。雖然城規會規劃指引編號 22D 是為考慮在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的現有工業樓宇內的商業用途而訂定，但在考慮非劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業樓宇內的個案時，該指引仍可為委員提供有用的參考。委員同意並備悉，城規會規劃指引編號 22D 並非當局在第 16 條申請階段就拒絕這宗申請而提出的理由。

25. 城規會規劃指引編號 22D 訂明，工業樓宇／工業—辦公室樓宇地面一層的合計商用樓面面積上限，分別不得超逾

460 平方米(倘樓宇設有噴灑系統)及 230 平方米(倘樓宇未設有噴灑系統)。秘書表示，文件第 7.2 段提到，上述要求是這宗申請的相關考慮因素。由於該幢工業樓宇並未裝設噴灑系統，地面一層所容許的合計商用樓面面積上限為 230 平方米。只有當整幢樓宇都設有噴灑系統，所容許的上限才可提高至 460 平方米。擬議超級市場的面積超過 230 平方米的准許上限，因此消防處處長反對這宗申請。請委員備悉，在第 16 條申請階段，城規會規劃指引編號 22D 並非當局拒絕這宗申請的其中一個理由。

26. 一名委員強調，消防處是不會就消防安全規定發出牌照的。另一名委員亦表示，不應把《消防安全(商業處所)條例》所訂的改善要求，與考慮這宗規劃申請時的消防安全規定混為一談。在考慮現有工業樓宇內的商業用途時，城規會的做法應保持一致，這點甚為重要。

27. 主席同意，《消防安全(商業處所)條例》所訂明的改善要求，即改善消防裝置，並裝設自動噴灑系統、機械通風系統的自動截斷裝置、緊急照明、消防龍頭和喉轆、手動火警鐘，以及手提滅火器，不應被視為等同於在考慮規劃申請時須符合的要求。請委員備悉，有關事項涉及不同的制度，而不同的條例有不同的要求及目的。

28. 一名委員認為，就有關工業樓宇之內的申請用途，消防處的觀點及消防安全要求具一致性。對於裕耀工廠大廈的超級市場，當局缺乏背景資料，而且該超級市場並不是規劃許可範疇的個案，因此在考慮這宗申請時，該超級市場並非相關的參考因素。

29. 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 段所述的駁回理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 該不設噴灑系統的樓宇的最大准許面積上限為 230 平方米，由於擬議「商店及服務行業(超級市場)」用途的總樓面面積超出此限，因此，消防處處長從消防安全的角度，認為有關用途不可接受；以及

- (b) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，因而會對沒有設置噴灑系統的工業樓宇的消防安全造成負面影響。」

[符展成先生此時返回席上。]

[劉文君女士此時到席。]

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-PH/665

擬在劃為「自然保育區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 153 號(部分)、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)及第 159 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時帳幕營地及野餐地點(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9549 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

30. 規劃署及申請人的下列代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺上水及元朗東規劃專員

鄧鎔耀先生
廖國華先生
曾志強先生
陳倩茵女士
鄭嘉翔先生
陳娟麗女士
陳漢棠先生
蔡小鳳女士

} 申請人的代表

31. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

32. 規劃署粉嶺上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

這宗申請

(a) 二零一三年三月二十日，申請人要求批給規劃許可，以便在申請地點闢設臨時帳幕營地及野餐地點；

(b) 二零一三年六月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：

(i) 根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明有需要進行有關發展，以助保存申請地點的現有天然景觀或區內的風景質素。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 申請人未能證明發展項目對附近地區的環境、生態、排水及景觀不會造成負面影響；以及

(iii) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降；

(c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據現撮錄如下：

(i) 政府曾於一九七零年代承諾不會把私人土地納入郊野公園範圍。由於郊野公園及「自然保育區」地帶的規劃意向相若，旨在保存天然環境作教育、研究或靜態康樂用途，因此

私人土地亦不應納入「自然保育區」地帶。當局應彈性處理及批准有關申請；

- (ii) 地政總署的航攝照片顯示，申請地點於一九六零年代是農地，自一九六零年代開始作耕種用途。申請地點不能保留或改作耕種及教育用途，實不合理；
 - (iii) 擬議發展可提供營地作訓練用途，並為基層市民提供場地進行戶外活動。此外，亦會教授遠足、攀爬／溪澗救援等知識／技巧，有助保育自然環境。申請人不是牟利機構，並免費借出申請地點予慈善團體，以便為基層市民舉辦活動；
 - (iv) 申請人明白保育生態及自然環境的重要性。然而，機構以非牟利原則運作，未能負擔進行技術評估所需的成本，以符合相關政府部門的要求；以及
 - (v) 有關構築物作教學課室、休息室及農具存放室用途，而洗手間距離河流逾 30 米。此外，基於景觀因素，毗鄰申請地點的農地應納入擬議發展。
- (d) 申請地點(2 774 平方米)涉及由另一名申請人提交的一宗先前申請(編號 A/YL-PH/637)，該申請人擬將地點用作臨時郊野學習／教育／遊客中心、自然農莊及有機食堂，為期三年。小組委員會於二零一二年八月二十四日拒絕申請。在處理該宗先前申請時，當局發現申請地點於二零零三年和二零零九年先後有部分範圍被平整和鋪築，其內的植物被砍伐。規劃署已進行調查，以便確定申請地點有否進行違例的地盤平整工程，而有關工程是有違城規會於二零一一年七月宣布打擊「先破壞，後建設」活動的方針，而且可能屬濫用規劃申請程序。根據調查所得，沒有證據顯示於二零零三年和二零零九年的地盤平整／砍伐植物工程是由該宗先前申請的申

請人進行，同時又沒有證據證明違例發展項目的性質可能屬濫用規劃申請程序；

- (e) 規劃署總城市規劃師／中央執行及檢控表示，在申請地點發現的貯物(包括存放貨櫃)和停泊車輛用途是違例發展。當局於二零一一年十月四日向有關人士發出強制執行通知書，要求中止違例發展。其後，有關違例發展已中止，而當局於二零一三年八月二十日向有關人士發出完成規定事項通知書。當局現正就申請地點採取執行管制行動／進行監察工作，並可能會發出恢復原狀通知書，要求把申請地點恢復原狀；
- (f) 根據申請人在第 16 條申請階段提供的資料，申請地點內建有五個構築物，總樓面面積約 190 平方米，建築物高度由 2.5 米至 5 米。東面部分的兩個構築物(約 30 平方米)用以存放營具；西面部分有一個作家庭活動室的構築物(約 130 平方米)，以及兩個用以存放農具(15 平方米)和用作洗手間(約 15 平方米)的構築物。申請地點內不設停車位，訪客需要乘車／旅遊巴士(48 座位)至粉錦公路，下車後經一條區內道路步行而至。每天的營辦時間為上午九時至下午六時；
- (g) 周邊地區主要為自然及鄉郊環境，以林地及植物茂生的土地為主，民居／構築物則散布在申請地點的東面及南面。林村郊野公園在更遠的東面、南面及西面；
- (h) 先前的申請——申請地點涉及一宗先前的規劃申請(編號 A/YL-PH/637)，該申請人擬將地點用作臨時郊野學習／教育／遊客中心、自然農莊及有機食堂。小組委員會於二零一二年八月二十四日拒絕申請，理由是：根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展，以及申請人未能證明有需要進行有關發展，以助保存申請地點的現有天然景觀或區內的風景質素。此外，申請人未能證明發展項目對附

近地區的環境、生態、排水及景觀不會造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例；

- (i) 同類申請——在同一「自然保育區」地帶和「住宅(丁類)」地帶內並無涉及同類申請；
- (j) 政府部門的意見—政府部門的意見撮錄於文件第 5 段，現載述如下：

- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，由於申請地點已發展作申請用途，他無法確定擬議發展項目對生態有何影響。申請人擬在申請地點使用化糞池。由於有一條半天然河道流經申請地點，申請人須就化糞池的運作可能產生的水污染問題諮詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)；

- (ii) 環保署署長認為，申請地點位於《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「自然保育區」地帶和「住宅(丁類)」地帶的用地。他提醒申請人，根據《環境影響評估條例》附表 2 第 1 部第 Q.1 項，「包括下述項目在內的全部工程項目：新通路、鐵路、下水道、污水處理設施、土木工事、挖泥工程及其他建築工程，而該等項目部分或全部位於現有的郊野公園或特別地區或經憲報刊登的建議中的郊野公園或特別地區、自然保育區、現有的海岸公園或海岸保護區或經憲報刊登的建議中的海岸公園或海岸保護區、文化遺產地點和具有特別科學價值的地點...」，均可能屬指定工程項目。倘擬議工程是《環境影響評估條例》所述的指定工程項目，則須為工程項目的建造及營辦申領環境許可證。由於在申請地點進行有關用途可能違反《環境影響評估條例》，這宗個案已轉交環保署的執法人員跟進，調查工作仍在進行中；

- (iii) 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保留。如果這項發展獲得批准，可能會立下不良先例，鼓勵在「自然保育區」地帶內進行更多同類發展，令更多植物被砍伐，景觀質素下降；以及
 - (iv) 渠務署總工程師／新界北指出，申請人提交的排水設施圖似乎屬初步建議，當中欠缺多項重要細節，例如擬議 U 型排水渠的斜度、沙井／排水井的管道內底水平、擬議排水渠和現有排水設施的接駁詳情、與毗連土地的相關橫切面圖等；
- (k) 公眾意見——在覆核申請的法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交，反對或關注申請。他們認為，有關發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此外，申請人並無提供具說服力的理據或環境保護／賠償方案的詳情。申請地點涉及一項違例發展，當局正採取檢控行動，而批准這宗申請會立下不良先例。在第 16 條階段的法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，其中兩份的提意見人與覆核申請的提意見人(即創建香港及嘉道理農場暨植物園公司)相同。他們反對或關注申請，主要理由為：有關發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，亦與該區的鄉郊特色不相協調。此外，有關發展亦造成環境影響。

[霍偉棟博士此時返回席上。]

- (1) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所詳載的評估，規劃署並不支持這宗申請，理由撮錄如下：
 - (i) 比對二零零二年十月七日、二零零三年六月一日、二零零三年十一月二十七日、二零零九年十一月二十四日及二零一三年六月二十一日的航攝照片，可見申請地點於二零零二

年是植物／樹木茂生的自然環境，申請地點的東部和西部其後分別於二零零三年和二零零九年被平整和有樹木遭砍伐。在申請地點發現的違例貯物和停泊車輛用途現正涉及執行管制行動，而有關用途已中止。當局現正就申請地點採取執行管制行動／進行監察工作。在評估這宗覆核申請時，應考慮這些背景和申請地點其他特有情況，尤其是申請地點在作貯物和停泊車輛用途之前，其原先的自然景觀和草木生長狀況；

- (ii) 申請地點大部分範圍(93%)位於「自然保育區」地帶。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。一般而言，那些有需要進行以助自然保育的發展，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。此外，設立「自然保育區」地帶的目的，旨在加強保護毗鄰的林村郊野公園；
- (iii) 有關發展擬闢設帳幕營地及野餐地點，屬康樂性質，涉及把一大片已鋪築的土地作營地、貯物室、洗手間及活動室。然而，申請人提交的申請書沒有提供足夠資料，說明擬議帳幕營地及野餐地點的營辦詳情，例如參加者人數、在申請地點舉辦活動／節目的類別和次數，以及用作存放農具和家庭活動室的構築物如何支援發展項目。就「自然保育區」地帶內不宜進行發展的一般推定而論，申請人未能證明有需要進行擬議發展以助保存區內現有天然景觀或風景質素。有關發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。申請人並無提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iv) 漁護署署長關注毗鄰申請地點的河道可能會因化糞池的運作或滲漏而受到污染。由於申請地點已鋪築及發展作申請用途，漁護署署長亦無法確定擬議發展項目對生態有何影

響。此外，環保署署長表示，「自然保育區」地帶內的擬議發展項目可能屬《環境影響評估條例》所述的指定工程項目，如果屬實，申請人須為工程項目的建造或營辦申領環境許可證。申請人沒有為這宗申請提交環境影響評估報告；

- (v) 申請人提交的經修訂排水設施圖並不理想，而渠務署總工程師／新界北已要求申請人提交排水建議；
- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境基於有關「自然保育區」地帶的重要性和高景觀價值而對申請有所保留。申請人未能證明發展項目對附近地區的環境、生態、排水及景觀不會造成負面影響；
- (vii) 由另一申請人提交的先前規劃申請（編號 A/YL-PH/637）擬在面積較大的用地作臨時郊野學習／教育／遊客中心、自然農莊及有機食堂用途。小組委員會於二零一二年八月二十四日基於相若的考慮因素而拒絕申請。現時的規劃情況沒有改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。在同一「自然保育區」地帶內沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，導致其他人在「自然保育區」地帶內進行發展。倘同類申請獲批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降；以及
- (viii) 當局在覆核申請和第 16 條申請階段的法定公布期內均接獲五份公眾意見書，表示反對或關注申請，理由是有關發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調。申請人並無提供充分的理據或環境保護／賠償方案的詳情，而有關發展會對環境造成影響。申請地點涉及違例發展，當

局正採取檢控行動，而批准這宗申請會立下不良先例。

33. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

34. 鄧鎔耀先生借助投影片和錄像片段簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請地點免費租予非牟利社會服務機構和社區組織。此外，申請用途可提供營地作教學之用，並讓公眾享受大自然；
- (b) 申請地點為基層市民提供免費場地進行家庭教育活動，並提供場地教授歷奇訓練和遠足、露營和耕種方面的知識，加強公眾對自然環境的認知；
- (c) 申請地點現有的構築物作教學用途，並用作存放教學用的農具；
- (d) 申請地點為社會服務機構和社區組織提供場地作教學用途，它們包括香港紅十字會、香港工會聯合會、庭恩兒童中心、明愛天水圍綜合家庭服務中心、明愛黃耀南中心和中國香港攀山及攀登總會；
- (e) 如航攝照片所示，申請地點於一九六零年代是農地，自一九六零年代開始作耕種用途。政府曾於一九七零年代承諾不會把私人土地納入郊野公園範圍。在「自然保育區」地帶內，農業用途、自然保護區、自然教育徑和農地住用構築物，均屬有當然權利進行的用途；而該地帶亦容許通過規劃許可審批制度申請作郊野學習／教育／遊客中心和帳幕營地用途；
- (f) 毗連申請地點的農莊已於二零一零年九月開始營運；以及
- (g) 以下在「自然保育區」地帶內的申請獲城規會批准：

申請編號	申請用途／發展	決定
A/I-NP/15	擬進行挖土工程，以進行准許的渠務工程	於二零一三年十二月十三日在附加附帶條件的情況下獲批准
A/SK-CWBN/8	進行填土和挖土工程，以作准許的農業用途(有機農莊)	於二零零八年十一月二十八日經覆核後在附加附帶條件的情況下獲批准
A/SK-CWBN/20	擬興建屋宇(員工宿舍)	於二零一二年七月六日在附加附帶條件的情況下獲批准
A/SK-CWBN/24	擬闢設公用事業設施裝置(污水泵房)	於二零一三年一月十一日在附加附帶條件的情況下獲批准
A/YL-SK/190	闢設臨時狗場(為期三年)	於二零一三年八月二日在附加附帶條件的情況下獲批准

35. 錢敏儀女士補充，申請人的代表所引述的申請編號 A/YL-SK/190，涉及把元朗石崗一塊用地上用作雞舍的現有

構築物改建為狗場。城規會先前曾就雞舍用途批給規劃許可。此外，環境保護署自一九九三年開始已就有關雞舍發出環境許可證。

[劉興達先生此時離席。]

36. 由於申請人的代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

37. 主席備悉，自二零零二年開始，申請地點已鋪築土地的面積有所增加(如文件圖 R-3a 至 R-3e 所示)。他質疑已鋪築土地是否可作農業用途。此外，假設申請地點免費租予社會服務機構和社區組織，他要求申請人澄清財政來源。

38. 鄧鎔耀先生表示，他們的營辦屬自資性質，並無接受慈善團體的捐款或資助。申請地點免費租予社會服務機構和社區組織。此外，申請地點部分地方自二零零九年開始已鋪築地面，用作闢設基礎設施。

39. 規劃署署長凌嘉勤先生進一步詢問申請地點現時的狀況。鄧鎔耀先生在回應時表示，申請地點西部有一個用作食堂的貨櫃構築物，而東部則用作訪客泊車位。錢敏儀女士再補充，申請地點已鋪築地面，並分為兩部分。擬議帳幕營地和野餐地點位於申請地點東部，而西部則有一些臨時構築物和一個食堂。申請人現時進行農業用途的地方位於申請地點西南面界線的範圍外。

40. 鄧鎔耀先生在回應一名委員的提問時表示，申請地點現有兩層高的構築物作教學／辦公室用途。有關構築物屬農地住用構築物，因此無須取得屋宇署批准。

41. 一名委員要求申請人提供資料，說明申請地點每年的訪客數目和申請地點已作農莊用途多久。同一名委員亦詢問，在會上播放受照顧保護令規管的青年在申請地點活動情況的做法，是否已取得相關各方同意。鄧鎔耀先生表示，每年約有 300 至 400 名來自社會服務機構和社區組織的訪客前往申請地點。該農莊於數年前已經存在。有關錄像片段由一名義工提供，因此無法得知是否已取得相關各方同意。

42. 一名委員從文件附件 A 附錄 Ic 得悉申請人自二零一三年四月才開始租用申請地點作申請用途，他請申請人澄清為何申請地點作申請用途已有數年時間。鄧鎔耀先生回覆，有關用地已空置，而他們多年來致力把該用地恢復作農業用途。

43. 鄧鎔耀先生在回應主席的提問時澄清，申請地點包括一些政府土地，但並無取得地政總署批准。

[黃仕進教授及梁宏正先生此時離席。]

44. 由於委員沒有再提出問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆訊程序已完成。城規會稍後會把決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

45. 一名委員關注，倘每年有 300 至 400 名來自社會服務機構和社區組織的訪客前往申請地點，則該處會用作舉辦甚麼活動。現時沒有擬議帳幕營地和野餐地點的詳情，而申請人沒有提交新的資料，回應小組委員會的拒絕理由。這宗申請沒有充分理據支持。

46. 副主席備悉申請地點大部分範圍位於「自然保育區」地帶內。根據二零零二年、二零零九年及二零一三年的航攝照片所示，申請地點有部分土地已平整，植物亦已被清除。因此，「自然保育區」地帶顯然受破壞。此外，申請地點涉及由另一申請人提交的申請編號 A/YL-PH/637，屬於該宗申請擬作臨時郊野學習／教育／遊客中心、自然農莊和有機食堂用途的面積較大用地的一部分，小組委員會於二零一三年八月二十四日基於相若的考慮因素而拒絕該宗申請。在同一「自然保育區」地帶內沒有同類申請獲得批准。因此，沒有理據支持批准這宗申請。

47. 委員普遍同意文件第 8 段所載的規劃署意見，並認為不應支持這宗申請。

48. 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 段所述的駁回理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明有需要進行有關發展，以助保存申請地點的現有天然景觀或區內的風景質素。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明發展項目對附近地區的環境、生態、排水及景觀不會造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。」

[會議小休五分鐘。]

沙田、大埔及北區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9522 號)

[聆訊以廣東話進行。]

49. 主席表示，有關的申述會分為兩組，一併考慮。主席表示，待兩組申述的簡介和提問部分完畢後，才進行商議部分。

第 1 組：R1 至 R4 及 C128

50. 主席表示已給予第 1 組的申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊。委員同意在那些表示不會出席聆訊

或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下，就第 1 組申述進行聆訊。

51. 以下政府的代表及申述人的代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|-----------------------|
| 蘇震國先生 | — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 鄧永強先生 | — 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 黃錦鳳女士 | — 規劃署城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 張國偉先生 | — 漁農自然護理署高級自然護理主任(北) |

R2 – 世界自然基金會香港分會

- | | |
|-------|----------|
| 陳頌鳴先生 |] 申述人的代表 |
| 劉兆強先生 |] |

R3 – 嘉道理農場暨植物園公司

- | | |
|-------|----------|
| 胡明川女士 |] |
| 趙善德博士 |] 申述人的代表 |
| 聶衍銘先生 |] |

R4 – 創建香港

- | | |
|-------|----------|
| 陳嘉琳女士 | — 申述人的代表 |
|-------|----------|

52. 主席表示歡迎上述各人出席聆訊，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

53. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介下列詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零零六年，保安局就當時的邊境禁區範圍進行了檢討，所得出的結論是即使邊境禁區的範圍有所縮減，仍可達至維持邊境保安的目的；

- (b) 「邊境禁區的土地規劃研究」(下稱「邊境禁區研究」)於二零零七年展開，按照可持續發展的原則，為邊境禁區制訂土地用途規劃大綱，作為保育和發展的指引。該項研究於二零一零年完成。該土地用途規劃大綱融合各項土地用途建議，加強保育之餘，也推動合適的發展，以改善區內居民的生活和當地的經濟；
- (c) 為落實「邊境禁區研究」所作出的建議，當局為邊境禁區擬備了五份發展審批地區圖；
- (d) 與《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)相關的主要工作按序列述如下：
 - (i) 二零一零年七月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱；
 - (ii) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關的申述和意見，並在規劃署進一步檢討各項土地用途建議後，修訂了該發展審批地區草圖，把蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，並於二零一一年九月十六日公布有關修訂，以供公眾查閱；
 - (iii) 二零一三年一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該發展審批地區草圖；
 - (iv) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮這份分區計劃大綱草圖後，同意這份草圖適合提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以作諮詢。規劃署在二零一三年五月諮詢了北區區議會和沙頭角區鄉事委員會，另外，諮詢對象亦包括蓮麻坑的村代表及各環保或關

注組織(包括長春社、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和綠色力量)；

- (v) 二零一三年六月二十八日，城規會進一步考慮這份分區計劃大綱草圖及各有關方面提出的意見；
- (vi) 二零一三年七月十九日，城規會根據條例第5條展示這份分區計劃大綱草圖編號S/NE-LMH/1，以供公眾查閱。在展示這份草圖期間，共收到四份申述書和128份意見書；以及
- (vii) 二零一四年一月十日，城規會決定把申述及意見分為兩組考慮。

規劃區

- (e) 這份分區計劃大綱草圖的規劃區(下稱「該區」)的總面積約為329公頃，位於粉嶺／上水東北面約六公里之處；
- (f) 該區有各式各樣的天然生境，包括風水林、混合灌木叢、淡水／鹹水濕地、低地樹林和天然河道。該區還有兩個「具特殊科學價值地點」，分別是蓮麻坑鉛礦洞及蓮麻坑河；
- (g) 該區有兩條認可鄉村，分別是蓮麻坑及新桂田。該區地勢崎嶇，交通不便，故甚少經濟活動，村民只從事小規模的園藝和農耕工作，包括種植蔬果和花卉；

整體規劃意向

- (h) 該區的整體規劃意向是保護自然環境、維持環境的多樣性及推動文化保育和康樂旅遊，而另一規劃意向則是保存區內的鄉郊特色、天然生境(包括未受破

壤的林地和低地的河流生境)，以及區內獨特的景觀、具有重要生態價值的地方和高地的景貌；

申述及申述人的建議

- (i) 申述書 R1 至 R4 由環保組織或關注組織提交，包括長春社(R1)、世界自然基金會香港分會(R2)、嘉道理農場暨植物園公司(R3)及創建香港(R4)。申述人在這四份申述書中都表示，「綠化地帶」和「綠化地帶(1)」不足以保護具生態價值的地方，尤其是蓮麻坑河的河岸區，而劃為「鄉村式發展」地帶的地方則太大；
- (j) 申述的主要理據和申述人的建議撮錄於文件第 2.2 段，列述如下：

保護低地河流

- (i) 嘉道理農場暨植物園公司曾在蓮麻坑和新桂田等鄉郊地區進行詳細的生物多樣性研究，肯定了先前有關低地河流具高生態價值的調查結果。不過，政府在制訂圖則的過程中，對於報告中的資料和關於保護生態環境的建議，都未予充分考慮(R3)；
- (ii) 當局沒有充分留意在《生物多樣性公約》下所要負的責任。該公約規定要從全局出發，保護重要的生境，特別是處於原始狀態的生態系統。分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃應反映該公約下所要負的責任(R3)；
- (iii) R3 附上環保組織／關注組織的四封信／聯署信。他們在信中主要提出的包括有何措施可保護生態價值高的生境及指出土地用途地帶劃得不當對該區保育及景觀遺產所造成的負面影響；

蓮麻坑河及其河岸區

- (iv) 蓮麻坑河是香港一個極具保育價值的魚區。為加強保育該河並確保該河生態完整，應把整個河岸區劃為「自然保育區」地帶(R1)；
- (v) 如果不把蓮麻坑河的緩衝區劃為「自然保育區」地帶，發展項目即使可能對環境有重大影響，也再無須根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)的規定申請環境許可證，這樣，對蓮麻坑河這個「具特殊科學價值地點」的緩衝區的保護便會減弱(R2)；
- (vi) 蓮麻坑河的河岸區是緩衝區，可保護生態價值高的蓮麻坑河。當局不理會非政府環保組織的意見，把蓮麻坑河的河岸區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」，做法不對(R3)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (vii) 應進行調查，以確保在「鄉村式發展」地帶內可能有的具保育價值的物種或生境及良好的農地可透過劃設保育地帶而得到更佳的保護(R1)；
- (viii) 為配合發展小型屋宇的需要，蓮麻坑的「鄉村式發展」地帶已較認可鄉村的「鄉村範圍」大 7% 左右。蓮麻坑河這個「具特殊科學價值地點」的緩衝區需要保護，劃設「鄉村式發展」地帶不應對這方面構成影響(R2)；
- (ix) 小型屋宇的需求無窮無盡，當局應把小型屋宇的發展局限在現有的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內，控制需求。劃設新的「鄉村式發展」地帶，與此控制需求的政策背道而馳(R4)；以及

- (x) 邊境禁區的景觀和生態價值高，區內所有發展都須符合景觀、街景和環境方面的最高標準，並須依照可持續的基礎設施發展藍圖和指引進行。「鄉村式發展」地帶欠缺鄉村發展藍圖和基礎設施配套，可能會令環境變差(R4)；

申述人的建議

- (k) R1 至 R3 認為應把蓮麻坑河整個河岸區劃為「自然保育區」地帶；

對申述的理據及申述人的建議的回應

- (1) 政府對申述的理據及申述人的建議的回應詳載於文件第 5.13 段，撮錄如下：

保護低地河流

- (i) 當局在擬備發展審批地區草圖及分區計劃大綱草圖的過程中已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者。環保／關注組織所表達的意見相似，都是認為要保護蓮麻坑河及其河岸區。城規會在擬備法定圖則的階段及就有關蓮麻坑發展審批地區草圖的申述及意見進行聆訊時，均有按條例的規定，考慮這些意見。對於環保／關注組織、區內村民及持份者所提出的不同意見，城規會已進行詳細的聆訊及討論(R3)；
- (ii) 這份分區計劃大綱圖已把生態價值高的天然河流、風水林及冠層鬱閉的灌木叢和次生林劃為「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」。這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。當局在擬備

這份分區計劃大綱圖的過程中，已諮詢各主要持份者，包括環保組織、區內村民及鄉事委員會，並考慮過他們的意見。因此，這份分區計劃大綱圖已在保育需要和村民的發展需要兩者之間作出平衡；

蓮麻坑河及其河岸區

- (iii) 當局認同蓮麻坑河的生態價值，故這份分區計劃大綱圖已按「邊境禁區研究」的建議，把該河劃為「具特殊科學價值地點」地帶。須注意的是，「邊境禁區研究」對於應把該緩衝區劃作哪個用途地帶並無任何具體建議，惟建議當局日後為該區制訂法定規劃圖則時，可進一步考慮把該緩衝區劃作合適的用途地帶；
- (iv) 在考慮應把該緩衝區劃為哪個合適的用途地帶時，城規會已考慮所有相關的因素(例如該緩衝區主要位於私人地段，有零星鄉村民居，本身主要是休耕農地，內在生態價值不高)、公眾意見及漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的專家意見。這份分區計劃大綱圖把該緩衝區劃為「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」，可保護該河的水質和生態系統，同時可提供彈性，使地帶內能進行合適的發展，配合社區需要，有關的發展須經城規會通過規劃許可審批制度審核(R1至R3)；
- (v) 雖然「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」所施加的管制，其程度各有不同，但三者都是保育地帶，根據一般推定，皆不宜進行發展；此外，如未取得城規會批給的許可，亦不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，而若有違例發展，規劃事務監督也可根據條例的規定，採取執管行動處理。漁護署署長亦表示，整個緩衝

區各處的生境特色及環境各有不同，因此把蓮麻坑河的下游及上游地區劃作不同的用途地帶，做法恰當(R1至R3)；

- (vi) 下游地區有鄉村民居，人類活動較多，把該處劃為漁護署署長同意的「綠化地帶」，可發揮緩衝區的作用，以地帶內的植物分隔開鄉村地區和蓮麻坑河，使村內能通過向城規會申請，進行更多種類的用途，配合社區的需要；
- (vii) 蓮麻坑河的上游地區植物茂生，人為干擾極少，劃設一個「綠化地帶」的支區(即「綠化地帶(1)」)會較為合適，可提升對該河的保護程度，但同時可提供彈性，使地帶內能發展一些必要的用途，配合當地村民所需。把上游地區的緩衝區劃為「綠化地帶(1)」，是可兼顧保育及發展兩方面需要的持平做法；
- (viii) 《城市規劃條例》與環評條例是兩種不同的制度。根據《城市規劃條例》，城規會審議一個地區的土地用途地帶規劃時，有責任考慮所有相關的規劃因素，包括生態價值、保育價值及發展需要等。須否把一個地區劃為「自然保育區」地帶，要考慮上述規劃因素，以確定該地區本身的情況是否有劃作此地帶的必要(R2)；
- (ix) 「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」全是保育地帶，只是對發展的管制程度不同。規劃法定圖則上這些地帶時，已考慮過所有相關的因素，包括漁護署署長建議參考的《生物多樣性公約》(R1至R3)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (x) 「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點。漁護署署長認為無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R1)；
- (xi) 為蓮麻坑村劃設的「鄉村式發展」地帶，其面積(12.83公頃)比該村的「鄉村範圍」的面積(12公頃)稍大7%左右，這是基於若干考慮因素。首先，該「鄉村式發展」地帶被蓮麻坑河分割成三個部分，加上該河的河道不規則及彎彎曲曲，所以剩下了一些形狀不規則的地塊，不適宜用作發展小型屋宇。其次，該「鄉村式發展」地帶有一些土地在雨季期間可能會出現水浸，因此須預留一些地方作後移範圍，令蓮麻坑河附近的小型屋宇發展能更為靈活。第三，「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請，如其涉及的地點貼近蓮麻坑河這個「具特殊科學價值地點」，那樣，要解決相關部門所關注的問題及符合他們的要求，可能會較困難。有見及此，當局才把該「鄉村式發展」地帶劃得比「鄉村範圍」稍大(R2)；
- (xii) 蓮麻坑地區有兩條認可鄉村，分別是蓮麻坑和新桂田，為應付這些鄉村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。這些鄉村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的(R4)；
- (xiii) 關於欠缺妥善排污設施和基礎設施會影響環境這一問題，在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題。排污的安排及地盤平整

工程的進行，都須符合相關政府部門的規定 (R4)；以及

- (xiv) 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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R4)；

對申述的意見及對這些意見的回應

- (m) 當局共收到 128 份意見書(C1 至 C128)，有關意見撮錄於文件第 3 段。C1 至 C127 由蓮麻坑原居村民、蓮麻坑村公所及蓮麻坑村在英國和馬來西亞的兩個海外鄉親聯誼會提交，C128 則由一名市民提交；

- (n) 這些意見的主要理據撮錄於文件第 3.1 和 3.2 段，列述如下：

- (i) C1 至 C127 反對按申述人的建議把蓮麻坑河兩岸 20 米闊的緩衝區由「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」改劃為原本的「自然保育區」地帶。二零一一年，城規會把蓮麻坑河的河岸區改劃為「綠化地帶」，他們對此雖感到不滿，但仍接受作此改劃。他們認為不應把該河岸區改劃為原本的「自然保育區」地帶。要保育蓮麻坑河，村民／土地擁有人的支持是十分重要的。蓮麻坑的土地和屋宇是他們的合法財產，應受法律保障，不容侵奪；

- (ii) C128 認為規劃區接近「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)的研究區。倘分區計劃大綱草圖獲核准，會左右當局就該研究區所定的長遠規劃意向；

- (o) 對於這些意見的回應，撮錄於文件第 5.14 至 5.16 段，列述如下：

- (i) 備悉 C1 至 C127 表示不應把蓮麻坑河的河岸區改劃為原本的「自然保育區」地帶這一意見；
- (ii) 至於 C1 至 C127 表示私人產權被侵奪這一點，須注意的是，對土地施加規劃限制並不是侵奪私人產權。此外，地政總署北區地政專員表示，即使在分區計劃大綱草圖生效後，規管私人地段的契約所訂明的業權狀況及土地擁有人的權利和責任仍會維持不變，因此，從契約的角度而言，並不會出現侵奪私人產權的情況；以及
- (iii) C128 的意見與蓮麻坑分區計劃大綱草圖及所收到的四份申述書的內容無關。「新界北部研究」是一項策略性規劃研究，目的是探討新界北部地區的發展機會與限制，與蓮麻坑分區計劃大綱草圖並無直接關係，對之亦無影響；

規劃署的意見

- (p) 根據文件第 5 段所述的規劃考慮因素及評估，規劃署認為不應接納 R1 至 R4 的申述，以及不應修訂草圖以順應這些申述。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

54. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述的內容：

R2-世界自然基金會香港分會

55. 劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嘉道理農場暨植物園公司和相關的政府部門曾進行研究，有關研究提供了大量生態資料，證明蓮麻坑河的生態價值高。蓮麻坑河的河岸區是構成該河河道的重要部分，因為該河岸區是緩衝區，可保護生

態價值高的蓮麻坑河。該河岸區的土地用途地帶規劃，對蓮麻坑河有直接的影響。不過，把該河岸區劃為「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」，不足以反映蓮麻坑河的重要生態價值及保護該河，只方便人們日後通過規劃許可制度在蓮麻坑進行發展；以及

- (b) 他們反對把該河岸區劃為「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」，認為應把之劃為「具特殊科學價值地點」地帶或「自然保育區(1)」地帶。

[黎慧雯女士此時返回席上。]

R3-嘉道理農場暨植物園公司

56. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們不同意蘇震國先生的簡介內容，指有關建議最初並非把蓮麻坑河的下流和上流劃為「綠化地帶」和「綠化地帶(1)」。據他們所知，蓮麻坑河整個河岸區原本劃為「自然保育區」地帶，繼而改劃為「綠化地帶」，最後到了這份分區計劃大綱圖，該河的下流和上流更分別劃為「綠化地帶」和「綠化地帶(1)」；
- (b) 從最近在蓮麻坑實地拍攝的照片所見，蓮麻坑河的下流以天然環境為主，有很多空置的農地。他們不同意蓮麻坑河的下流有很多鄉村民居和人類活動的說法；
- (c) 蓮麻坑河是獲認定為具有高生態價值的低地河流，該河的下流不但是本港稀有淡水魚斯氏波魚的育幼場及庇護／覓食地，也有相對較多種類的水生植物；
- (d) 在二零一二至一三年間，嘉道理農場暨植物園公司曾就多宗小型屋宇發展的規劃申請提出了意見。當中超過三分之一的申請獲城規會批准。他們質疑當

局以劃為「綠化地帶」作為規劃工具，以協助保護蓮麻坑河的高生態價值的做法是否有效；

- (e) 新界鄉郊地區也有其他天然河流(例如大埔及沙頭角下担水坑的河流)，其兩岸都有鄉村民居。基於水浸風險，這些河流最後被渠化，而渠化會對這些河流有不良影響。另外，鄉村民居也有排水渠把污水直接排入這些河流。委員應考慮小型屋宇發展對蓮麻坑河這個「具特殊科學價值地點」的影響。在新界的「鄉村式發展」地帶，「食肆」在小型屋宇的地面一層是經常准許的用途，他們擔心這些食肆的污水排放問題。因此，當局規劃土地用途時，應考慮現有的情況。此外，在「綠化地帶」准許的「燒烤地點」，亦很有可能對這些河流的水質構成影響。他們詢問私人擁有及／或商營的燒烤場地是否列為「燒烤地點」，以及「燒烤地點」列入「綠化地帶(1)」的第二欄用途的理由；
- (f) 他們亦關注就發展小型屋宇而進行的挖土或車道鋪築工程對新界鄉郊的河流所造成的影響；以及
- (g) 蓮麻坑的鄉村民居以往與四周環境互相協調，但土地用途地帶劃得不當會破壞天然環境。考慮到「燒烤地點」在「綠化地帶」是准許的用途，以及「綠化地帶」內有超過三分之一的小型屋宇發展申請獲城規會批准，委員應考慮蓮麻坑河這個「具特殊科學價值地點」是否將被保存。他們反對所劃的「綠化地帶」，並認為「鄉村式發展」地帶不應太大。「邊境禁區研究」的三個主題是加強自然保育，保存天然資源，以及推廣土地資源的可持續用途。委員應考慮在保育和發展需要之間是否已作出平衡。

R 4 – 創建香港

57. 陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據「邊境禁區研究」，邊境禁區長期未受干擾，景觀和生態價值極高。蓮麻坑河及其緩衝區都應得

到適當保護，區內所有發展亦須符合景觀、街景和環境方面的最高標準；

- (b) 蓮麻坑河沿岸的地區劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。雖然有規定在「綠化地帶」發展小型屋宇，必須申請規劃許可，但把蓮麻坑河的緩衝區劃為「綠化地帶」，並不足以保護蓮麻坑河這個「具特殊科學價值地點」，亦未能反映該處的生態價值，也會使村民誤以為該區適合發展。「鄉村式發展」地帶旁邊的地區已受人為干擾所影響，蓮麻坑的「鄉村式發展」地帶亦較「鄉村範圍」為大，這會立下不良先例；
- (c) 雖然在這些地區發展小型屋宇，受到城規會的規劃管制，但是「鄉村式發展」地帶欠缺鄉村發展藍圖和基礎設施配套，仍然可能會令環境變差，所以應施加更嚴格的規劃管制措施，規定在「鄉村式發展」地帶內清除植物及進行地盤平整和挖土工程，必須取得規劃許可；
- (d) 蓮麻坑河的河岸區應劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，才能保持生態上的連繫，保護那些珍貴而多樣化的生境，及保衛該河各物種的食物來源和庇護之所；以及
- (e) 「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」不足以保護蓮麻坑河高度的生態價值，因此應把該河的河岸區劃為「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶。

[李偉民先生及梁慶豐先生此時到席。]

58. 規劃署的代表、申述人及他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

59. 一名委員提出有關嘉道理農場暨植物園公司所進行的生物多樣性研究及邊境禁區開放前後蓮麻坑河的生態價值的問題。聶衍銘先生回應說，根據該項研究，蓮麻坑河及其河岸區

的生態價值高，需要加以保護。「邊境禁區研究」也認為該河沿河的地方及河岸區不應作任何發展。可是，從小型屋宇發展獲批給規劃許可的統計數字所見，劃設「綠化地帶」根本不足以保護這條河的高度生態價值。

60. 一名委員問到「自然保育區」地帶、「綠化地帶(1)」和「綠化地帶」這三種保育地帶的分別。蘇震國先生解釋說，根據一般推定，「綠化地帶」和「綠化地帶(1)」都不宜進行發展，但與「自然保育區」地帶比較，「綠化地帶(1)」更能在保育與發展兩者之間取得平衡。由於蓮麻坑河流經現有的村落，故「綠化地帶(1)」的《註釋》是以「自然保育區」地帶的《註釋》為基礎而特別訂定的，但就建議在第二欄加入一些配合當地村民需要的用途，例如「墓地」和「鄉事委員會會所／鄉公所」；此外，也建議把一些靜態的康樂用途(例如「綠化地帶」內准許的「野餐地點」和「帳幕營地」用途)列入第一欄，而一些或會對該區有不良影響的用途(例如「燒烤地點」和「度假營」)則建議列入第二欄。為照顧村民的需要，《註釋》說明頁訂明「綠化地帶(1)」內准許翻建新界豁免管制屋宇，以及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物。

61. 張國偉先生回應同一名委員的問題時說，斯氏波魚這種罕見的淡水魚只見於低地河流。由於蓮麻坑河流入深圳河而非直接流入大海，那裏的環境適合這種罕見的魚生活。

62. 由於第 1 組申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，主席告知各代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

第 2 組：C1 至 C127

63. 主席表示已給予第 2 組提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席聆訊或沒有回覆邀請的提意見人缺席的情況下，就第 2 組的申述進行聆訊。

64. 委員備悉提意見人及其代表在會上呈上以下文件：

- (a) 蓮麻坑村海外(馬來西亞)鄉親聯誼會及蓮麻坑村原居村民(現時居於馬來西亞)二零一三年十月二十日及十月二十二日的兩封信；
- (b) 沙頭角蓮麻坑村村公所二零一四年二月二十日的信；
- (c) 鄉議局二零一四年二月二十七日代表蓮麻坑村村民代表(包括陳嘉敏女士、陳東岳先生和陳漢錕先生)的信；以及
- (d) 兩本介紹蓮麻坑村歷史及蓮麻坑法定古蹟葉定仕故居的小冊子。

65. 以下提意見人的代表此時獲邀到席上：

C3 – 沙頭角蓮麻坑村村公所

- 葉華清先生]
- 葉長風先生]
- 葉漢雄先生]
- 葉龍香先生]
- 葉同福先生]
- 葉天壽先生] 提意見人的代表
- 葉日才先生]
- 劉國強先生]
- 劉建平先生]
- 葉勇傑先生]

葉金祥先生]	
葉玉欽先生]	
葉宮煌先生]	
葉茂傳先生]	
葉馬生先生]	
葉長蘭女士]	
葉偉聰先生]	
葉世雄先生]	
陳貴平先生]	
葉錦威先生]	提意見人的代表
楊惠娟女士]	
劉國輝先生]	
葉桂焄先生]	
李國柱先生]	
葉玉安先生]	
鍾長英女士]	
葉淑娟女士]	
葉慶蘭女士]	
葉黛雲女士]	

葉何玉蘭女士]

葉茂優先生]

C 82 – 蓮麻坑村海外鄉親聯誼會

葉一帆先生 — 提意見人的代表

66. 主席表示歡迎上述各人出席聆訊，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請提意見人的代表闡述其意見。

C 3 – 沙頭角蓮麻坑村村公所

67. 葉華清先生借助一些照片作出陳述，要點如下：

- (a) 就有關這份分區計劃大綱草圖的申述和意見進行的聆訊不應分為兩組進行，因為他們聽不到第 1 組申述人陳述的論點，而且在會議場外等候亦對他們不公平。城規會應檢討這項安排；
- (b) 蓮麻坑村村民強烈反對按申述人的建議把蓮麻坑河兩岸 20 米闊的緩衝區由「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」改劃為「自然保育區」地帶；
- (c) 蓮麻坑村海外(馬來西亞)鄉親聯誼會(C82)剛剛才收到送往馬來西亞的文件，故未能出席此次會議。他們二零一三年十月二十日及十月二十二日發出的信已在會上呈上。雖然有些蓮麻坑村村民在三十／四十年代已移居海外，但他們的私人地段的發展權也應受尊重。蓮麻坑地區的保育及活化如果沒有村民的支持和合作，便無法取得任何成果；
- (d) 當初當局順應村民的部分申述，認定把發展審批地區草圖上蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，區內村民不情願地接受了；這次若順應保育人士或環保組織的申述，把該緩衝區由「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」改劃為原本

的「自然保育區」地帶，村民必定會反對政府，全力保衛其家園，因為政府未有考慮他們的權益；

- (e) 蓮麻坑河並非一條天然河流，只是由村民的先祖在多年前所建造。村民以前會用河水灌溉農地，他們出了不少力，才能把該河保持現狀；
- (f) 村民及其先祖一向注重環境，比其他人更珍惜他們所居住的地方；以及
- (g) 當局把該區改劃作與保育相關的地帶，剝奪了村民的發展權，城規會不應對他們所蒙受的損失置之不理。

68. 主席表示，把城規會要聆聽的各項申述和意見分為兩組，並不會影響城規會的審議，因為城規會將考慮所有申述和意見，以及在聆訊中提出的論點，然後才決定建議或不建議順應申述的內容／部分內容修訂這份分區計劃大綱圖。主席亦表示，經城規會秘書處證實，北角政府合署 14 樓的會議轉播室的音響設備運作正常，第 2 組提意見人可聽到第 1 組申述人所作的陳述。此外，有關文件已根據城規會慣常的做法送達身處馬來西亞的提意見人。

69. 葉玉安先生借助一些照片及一張測量圖作出陳述，要點如下：

- (a) 蓮麻坑河並不是天然河流。現有的蓮麻坑河原本分成數條小溪，後來蓮麻坑村的先輩在兩岸放置石頭導流，才把這些小溪匯聚成河。村民建造用來貯水的閘，多年來出了不少力保育該河；
- (b) 位於蓮麻坑河下游的風水池塘對村民十分重要，因為池水可用作耕種及救火；
- (c) 該風水林由村民的先輩墾殖而成。村民把該風水林保存得很好，沒有砍伐林地內的樹木；

- (d) 葉定仕故居是蓮麻坑的法定古蹟，村民也把該古蹟保存得很好；以及
- (e) 把蓮麻坑河劃為保育地帶，會影響村民的私人土地。城規會必須充分考慮這樣的土地用途規劃對村民的影響。

[黃仕進教授此時離席。]

70. 葉長風先生作出陳述，要點如下：

- (a) 村民一直把風水林及風水池塘保存得很好；
- (b) 蓮麻坑河由村民開鑿，他們多年來都一直使用及保育該河。蓮麻坑河有這樣高的生態價值，是村民多年來保育該河的成果，若非村民致力保育，該河的水質便不會得到保證；以及
- (c) 由於經濟不景，一些海外的村民可能有意回村耕種。在「自然保育區」地帶內，村民在他們的私人土地進行發展會受到嚴格的限制，這樣會影響他們的生計。

[劉興達先生此時離席。]

71. 葉漢雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 保育會侵奪村民的發展權，無異於搶奪村民的私人財產；以及
- (b) 蓮麻坑的村民會保護其土地的私人權利。

72. 劉國強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現時有很多僑居海外的村民，當中很多都有意回村興建小型屋宇及耕作；以及

- (b) 保育人士／環保組織提出把蓮麻坑河的緩衝區改劃為「自然保育區」地帶的建議，對蓮麻坑村的風水會有負面影響；

C82 – 蓮麻坑村海外鄉親聯誼會

73. 葉一帆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現時有很多村民僑居海外，當中很多都表示渴望回村興建小型屋宇。村民在「鄉村範圍」內發展小型屋宇的傳統權益必須得到保障；以及
- (b) 要村民為保育自然環境而放棄發展權利，卻不作出補償，對他們並不公平，亦忽視了他們的發展需要。

74. 由於第 2 組提意見人的代表陳述完畢，委員再無提問，主席告知各代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知提意見人。主席多謝提意見人的代表和政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

[李偉民先生此時離席。]

商議部分

75. 主席請委員審議各項申述及意見時考慮所有提交了書面資料，以及在會議上的口頭陳述和呈上的資料。

76. 委員備悉規劃署所建議的以下各項對申述理據的回應：

- (a) 這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果；
- (b) 「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」全是保育地帶，只是對發展的管制程度不同。規劃法定圖則上這些地帶時，已考慮過所有相

關的因素，包括漁護署署長建議參考的《生物多樣性公約》；

- (c) 「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點；
- (d) 蓮麻坑地區有兩條認可鄉村，分別是蓮麻坑和新桂田，為應付這些鄉村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。當局已劃設較大的「鄉村式發展」地帶，令蓮麻坑河附近的小型屋宇發展更為靈活；
- (e) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題。排污的安排及地盤平整工程的進行，都須符合相關政府部門的規定；以及
- (f) 規劃署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次。

77. 主席表示，當局擬備這份分區計劃大綱草圖時曾進行廣泛諮詢，以所得意見為基礎，劃設「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」及「自然保育區」地帶。「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」及「自然保育區」地帶全是保育地帶，只是管制程度有所不同，現應考慮的是在蓮麻坑分區計劃大綱草圖上，把蓮麻坑河的河岸區劃為「綠化地帶(1)」是否恰當。至於「鄉村式發展」地帶的界線，是經考慮「邊境禁區研究」的建議及規劃方面的多項因素而劃的，這些因素包括該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點。提意見人對私人產權的關注，已獲充分考慮。主席請委員審議各項申述及意見時考慮所有提交了的書面資料，以及在會議上的口頭陳述。

78. 副主席認為，從保育的角度而言，「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」未必足以保護蓮麻坑河的緩衝區。不過，新界(包括邊境禁區)應有一套全面的保育措施。由於擬備法定圖則時，有需要在保育和發展需要兩者之間取得平衡，他同意劃設「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」這兩個土地用途地帶以保護蓮麻坑河的自然生態環境。一名委員表示同意副主席的意見。他說，如「邊境禁區研究」所建議，蓮麻坑可作康樂發展及保育。他去過蓮麻坑三次，該處在歷史、生態和文化方面都有極高的價值。為落實「邊境禁區研究」的建議，當地村民的合作十分重要。規劃許可審批制度各項規定，應足以讓城規會防止「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」內出現不協調的發展。城規會應根據清晰的指引，按每宗個案的個別情況加以考慮。

79. 一名委員表示，蓮麻坑地區位於邊境禁區範圍內，不少村民已離村到海外謀生。隨着邊境禁區開放，部份村民可能會回村，如要保育環境，像以往邊境禁區未開放前一樣，絕不可能。由於蓮麻坑地區的土地大都屬私人擁有，因此應在自然保育和村民的發展需要兩者之間取得適當的平衡。

80. 一名委員同意應在保育和發展需要兩者之間取得平衡。

81. 對於委員所關注的問題，秘書回應如下：

- (a) 蓮麻坑河的生態價值高，因此在二零零七年指定為「具特殊科學價值地點」。由於有需要保護該河的河岸區，「邊境禁區研究」建議可考慮劃設 20 米闊的緩衝區，以加強對該河的保護。當初蓮麻坑發展審批地區草圖於二零一零年七月公布時，蓮麻坑河兩岸 20 米闊的緩衝區原劃為「自然保育區」地帶，但城規會進一步考慮該發展審批地區草圖的有關申述後，於二零一一年九月八日同意把該緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，以順應蓮麻坑村民的部分申述。把該緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，可讓城規會規管緩衝區內的發展，俾能在保育和發展需要之間作出適當的平衡。不過，環保／關注組織仍然認為發展審批地區核准圖把蓮麻坑河兩岸的緩衝區劃為「綠

化地帶」有問題。他們認為該緩衝區應劃為「自然保育區」地帶，才足以保護該河；

(b) 在擬備這份分區計劃大綱草圖期間，規劃署再作實地調查並與漁護署商討。由於蓮麻坑河的上游地區植物茂生，人為干擾極少，因此認為把該區改劃為「自然保育區」地帶會更為合適，可對該河的水質和生境特色作出更好的保護。至於下游地區，由於已有零星的鄉村民居，所以漁護署同意繼續把下游地區的緩衝區劃為「綠化地帶」是適當的。該「綠化地帶」可作為緩衝區，以植物分隔開鄉村地區與該河，同時亦可提供彈性，讓城規會可通過規劃許可審批制度審核發展項目。劃設此地帶，亦可使保育和社區的發展需要兩者之間保持適當的平衡。在這份分區計劃大綱草圖的諮詢期內，當地村民強烈反對把蓮麻坑河上游的河岸區劃為「自然保育區」地帶，主要理由是劃為「自然保育區」地帶的土地大部分是村民擁有的私人土地。他們認為劃設「自然保育區」地帶後，他們的土地會被「凍結」，要在蓮麻坑河上游地區的緩衝區內進行任何類別的發展，一律會受到規限，即使維修保養水道亦然。另一方面，環保／關注組織則反對把蓮麻坑河下游的河岸區劃為「綠化地帶」，認為應把該河整個河岸區劃為「自然保育區」地帶，才能保衛該河，使其生態保持完整，並保護該河高度的生態價值；

(c) 由於各方對蓮麻坑河河岸區的土地用途地帶規劃意見分歧，規劃署其後進一步徵詢漁護署對用途地帶規劃的意見，並認為該河上游的河岸區應改劃為「綠化地帶(1)」。此地帶與「自然保育區」地帶一樣，根據一般推定是不宜進行發展的，但限制較「自然保育區」地帶少，較「綠化地帶」為多。建議劃設「綠化地帶(1)」，是衡量過區內村民的利益與環保／關注組織所關注的問題，務求兩者皆兼顧。不同於「自然保育區」地帶，在「綠化地帶(1)」內如要進行一些與鄉村有關的發展，如「墓地」和「鄉事委員會會所／鄉公所」，可向城規會申請，或會獲得批准，但在「自然保育區」地帶內

則不准進行這類發展。現時的條文並沒有訂明可申請在「綠化地帶(1)」內興建新的小型屋宇，只可申請在此地帶內興建「屋宇(只限重建)」。「自然保育區」地帶與「綠化地帶(1)」的主要分別在於翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物在「自然保育區」地帶是不准許的，但根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在「綠化地帶(1)」內，這是准許的，目的是照顧村民的需要。至於「綠化地帶(1)」與「綠化地帶」的分別，「綠化地帶(1)」內的用途限制較多，目的是要對發展施加更有效的管制；

- (d) 關於在「綠化地帶」內發展小型屋宇的規劃申請，城規會會根據「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」及有關「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(城規會規劃指引編號 10)，按每宗申請的個別情況作出考慮。根據城規會現時的做法，除非擬議的發展涉及砍伐大量樹木，否則，倘擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，有關申請可獲從優考慮；
- (e) 至於在「綠化地帶(1)」列於第二欄用途的「燒烤地點」，根據《法定圖則詞彙釋義》，是指政府所管理的燒烤場，並不包括私人擁有及／或商營的燒烤場；以及
- (f) 對土地施加規劃限制並不是侵奪私人產權。規管私人地段的契約所訂明的業權狀況及土地擁有人的權利和責任仍會維持不變。根據《註釋》說明頁及相關地帶的《註釋》，農業用途、翻建新界豁免管制屋宇或取代現有住用構築物等用途或發展仍是准許的。

82. 就自然保育的角度而言，一名委員建議當局研究就蓮麻坑河旁邊的「鄉村式發展」地帶內的私人土地建立一套換地機制，並積極主動解決區內村民與環保組織之間因蓮麻坑地區日後的發展所產生的利益衝突問題。

83. 秘書說，在擬備發展審批地區草圖及分區計劃大綱草圖的過程中，已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者，並與他們商討。「鄉村式發展」地帶的面積已較「鄉村範圍」的面積大 7% 左右。為蓮麻坑村劃設較大的「鄉村式發展」地帶，主要是考慮到蓮麻坑河周邊一帶受環境所限，可能不適合發展小型屋宇，所以才給予較大靈活性。

84. 討論所得的結論是，委員決定不接納 R1 至 R4 的申述。委員繼而審閱詳載於文件第 7.1 段的各項不接納這些申述的理由，並認為理由恰當。

85. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 至 R4 的申述，以及不應修訂草圖以順應這些申述，理由如下：

保護低地河流

- 「(a) 當局在擬備發展審批地區圖及分區計劃大綱圖的過程中已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者。對於他們所提出的不同意見，城規會已進行詳細的討論。當局已把具有重要生態價值的而需要保護的地方劃作合適的用途地帶，在保育和發展需要之間作出適當的平衡(R3)；
- (b) 這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。生態多樣性的重要性已在這份分區計劃大綱圖所規劃的土地用途地帶反映(R3)；

蓮麻坑河及其河岸區

- (c) 由於整個蓮麻坑河緩衝區各處的生境特色及環境各有不同，因此把上游及下游地區劃作不同的用途地

帶，做法恰當。把上游地區的緩衝區劃為「綠化地帶(1)」，是可兼顧保育及發展兩方面需要的持平做法(R1、R2及R3)；

- (d) 《城市規劃條例》與環評條例是兩種不同的制度。根據《城市規劃條例》，城規會審議一個地區的土地用途地帶規劃時，有責任考慮所有相關的規劃因素(R2)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (e) 「鄉村式發展」地帶的界線是經考慮「邊境禁區研究」的建議及相關因素而劃的，這些因素包括該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點，因此，無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R1)；
- (f) 為應付蓮麻坑地區的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在規劃區內劃設合適的「鄉村式發展」地帶。規劃署主要是考慮到蓮麻坑河周邊一帶受環境所限，可能不適合發展小型屋宇，所以才為蓮麻坑村劃設較「鄉村範圍」稍大的「鄉村式發展」地帶，以提供靈活性(R2及R4)；
- (g) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關政府部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題，而有關的排污安排及地盤平整工程都須符合相關部門的規定(R4)；以及
- (h) 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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R4)。」

86. 會議於下午一時四十五分休會午膳。

87. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

88. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

馬錦華先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

黃令衡先生

林光祺先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
秘書
黃婉霜女士

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9525 號)

[聆訊以廣東話進行。]

89. 主席表示，有關的申述及意見會分為兩組，一併考慮。
主席表示，待兩組申述的簡介和提問部分完畢後，才進行商議
部分。

第 1 組：R1 至 R6，C1 及 C8

90. 主席表示已給予第 1 組的申述人和提意見人合理時間的
通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席聆訊
或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下，就第 1 組
的意見進行聆訊。

91. 以下政府的代表及申述人的代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|-----------------------|
| 蘇震國先生 | — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 鄧永強先生 | — 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 黃錦鳳女士 | — 規劃署城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 張國偉先生 | — 漁農自然護理署高級自然護理主任(北) |

R1－環保觸覺

- | | |
|-------|----------|
| 何家寶女士 | — 申述人的代表 |
|-------|----------|

R4－世界自然基金會香港分會

- | | |
|-------|----------|
| 陳頌鳴先生 |] 申述人的代表 |
| 劉兆強先生 |] |

R5 – 嘉道理農場暨植物園公司

胡明川女士]
趙善德博士] 申述人的代表
聶衍銘先生]
何沛琳女士]

92. 主席表示歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

93. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介下列詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零零六年，保安局就當時的邊境禁區範圍進行了檢討，所得出的結論是即使邊境禁區現時的範圍有所縮減，仍可達至維持邊境保安的目的；
- (b) 「邊境禁區的土地規劃研究」(下稱「邊境禁區研究」)於二零零七年展開，按照可持續發展的原則，為邊境禁區制訂土地用途規劃大綱，作為保育和發展的指引。該項研究於二零一零年完成。該土地用途規劃大綱融合各項土地用途建議，加強保育之餘，也推動合適的發展，以改善區內居民的生活及當地的經濟；
- (c) 為落實「邊境禁區研究」所作出的建議，當局為邊境禁區擬備了五份發展審批地區圖；
- (d) 與《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)相關的主要工作按序列述如下：
 - (i) 二零一零年七月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》

(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱；

- (ii) 城規會考慮有關的申述和意見，並在規劃署進一步檢討各項土地用途建議後，對該發展審批地區草圖上料壘的「鄉村式發展」地帶作出了一項修訂，並於二零一一年九月十六日公布該項修訂，以供公眾查閱。作出有關修訂，是為了順應一項申述的部分內容；
- (iii) 二零一二年二月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該發展審批地區草圖；
- (iv) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮這份分區計劃大綱草圖後，同意這份草圖適合提交北區區議會及上水區鄉事委員會以作諮詢。規劃署在二零一三年五月諮詢了北區區議會和上水區鄉事委員會，另外，諮詢對象亦包括各環保／關注組織(包括世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、創建香港和綠色力量)；
- (v) 二零一三年六月二十八日，城規會進一步考慮這份分區計劃大綱草圖及各有關方面提出的意見；
- (vi) 二零一三年七月十九日，城規會根據條例第 5 條展示《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》，以供公眾查閱。在展示這份草圖期間，共收到六份申述書和八份意見書；以及
- (vii) 二零一四年一月十日，城規會決定把申述及意見分為兩組考慮；

規劃區

- (e) 這份分區計劃大綱草圖的規劃區(下稱「該區」)的總面積約為 553 公頃，位於粉嶺／上水西北面約兩公里之處；
- (f) 該區有各式各樣的天然生境，包括林地、混合灌木叢、低地樹林、淡水／鹹水濕地、天然河道、荒置魚塘和沼澤濕地。蠔殼圍位於該區北部，是一片生態易受影響的大平原，有池塘、沼澤、蘆葦林及季節性濕草地。菴邊附近的河上鄉鷺鳥林是鷺鳥重要的繁殖地，池鷺尤其喜愛在該處築巢育雛；
- (g) 該區有料壘這唯一的認可鄉村，民居附近只有一些細小的耕地和小規模的禽畜飼養場。該區沒有重要的經濟活動；

[劉智鵬博士此時到席。]

整體規劃意向

- (h) 該區的整體規劃意向是要加強自然保育，推動可持續的生態旅遊及跨境發展。該區的規劃意向，亦是要保存良好的農地作農業或休閒農業用途，以及保護現有文物和歷史建築；

申述及申述人的建議

- (i) 由環保／關注組織(即環保觸覺、長春社及世界自然基金會香港分會)提交的三份申述書表示支持於這份分區計劃大綱圖上劃設擬議的「自然保育區」地帶及／或「自然保育區(1)」地帶。另有一份申述書由一名市民(R2)提交，表示關注劃設「自然保育區(1)」地帶對阻止違例發展的成效。另外兩份由其他環保／關注組織(即嘉道理農場暨植物園公司及創建香港)提交的申述書表示反對這份分區計劃大綱圖的整體規劃，並認為劃為「鄉村式發展」地帶的地方太大；

(j) 申述的主要理據撮錄於文件第 2.2 段，列述如下：

保護低地河流

- (i) 嘉道理農場暨植物園公司曾在一些鄉郊地區進行詳細的生物多樣性研究，肯定了先前有關以前的邊境禁區內的低地河流具高生態價值的調查結果。不過，政府在制訂圖則的過程中，對於報告中的資料和關於保護生態環境的建議，都未予充分考慮(R5)；
- (ii) 當局沒有充分留意在《生物多樣性公約》下所要負的責任。該公約規定要從全局出發，保護重要的生境，特別是處於原始狀態的生態系統。這份分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃應反映該公約下所要負的責任(R5)；
- (iii) 在附於 R5 的申述書的四封信／聯署信中，環保／關注組織主要提出的包括有何措施可保護生態價值高的生境，以及指出土地用途地帶劃得不當對該區保育及景觀遺產所造成的負面影響(R5)；

保護蠔殼圍的魚塘和沼澤

- (iv) 把蠔殼圍大片魚塘和淡水沼澤劃為「自然保育區(1)」地帶是適當的做法，可反映蠔殼圍濕地系統的生態價值及其與鄰近的河上鄉、落馬洲河套地區、新田、米埔及后海灣其他地區的濕地在生態上的連繫(R3)；
- (v) 蠔殼圍是后海灣生態系統的重要部分，為水鳥提供覓食和棲息地。該處亦有不同於后海灣其他濕地系統的獨特濕地生境。藉着作出法定的規劃管制，可規限該區的進一步發展，為魚塘經營者提供穩定的環境，維持他們的生計，而他們的管理方法(例如排水的方法及植物的管理)亦可繼續為野生生物的生長環境帶來好處(R4)；

- (vi) 隨着邊境禁區範圍內的土地開放，以及日後落馬洲河套地區及古洞北新發展區進行各項發展，蠔殼圍的交通會有所改善，發展壓力會因而增加，也可能出現非法傾倒廢物或非法填塘／填土的活動(R4)；
- (vii) 蠔殼圍位置偏遠，政府難以阻止「先破壞，後建設」的活動(R2)；

馬草壟河

- (viii) 根據落馬洲河套地區的環境影響評估(下稱「環評」)報告，馬草壟河下游在作為一些瀕危物種的棲息地的潛力方面，其生態價值屬「中至高」級別。因此，馬草壟河及其河岸區應劃為「自然保育區」地帶，才能對該河的生態作出更好的保護(R3)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (ix) 應進行調查，以確保「鄉村式發展」地帶內可能有的具保育價值的物種或生境及良好的農地可透過劃設保育地帶而得到最佳的保護(R3)；
- (x) 小型屋宇的需求無窮無盡，當局應把小型屋宇的發展局限在現有的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內，控制需求。劃設新的「鄉村式發展」地帶，與此控制需求的政策背道而馳(R6)；以及

[劉文君女士及謝展寰先生此時返回席上。]

- (xi) 以前的邊境禁區的景觀和生態價值高，區內所有發展都須符合景觀、街景和環境方面的最高標準，並須依照可持續的基礎設施發展藍圖和指引進行。「鄉村式發展」地帶欠缺鄉村發展藍圖和基礎設施配套，可能會令環境變差(R6)；

(k) 申述人的建議撮錄於文件第 2.3 段，列述如下：

保護蠔殼圍的魚塘和沼澤

- (i) 應以有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《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(下稱「城規會規劃指引」)編號 12B 所述的「不會有濕地淨減少」這一點為原則，保護蠔殼圍的生態環境(R1、R2 及 R4)；
- (ii) 城規會規劃指引編號 12B 應把蠔殼圍指定為「濕地保育區」和「濕地緩衝區」，作為后海灣地區濕地系統的一部分(R2)；
- (iii) 應擴展環評條例所指的后海灣 1 和 2 號緩衝區的範圍，把蠔殼圍包括在內，這樣，根據環評機制，住宅發展會成為指定工程項目，項目倡議者必須實施緩解措施，確保擬議的發展不會引致任何不良的環境影響(R4)；
- (iv) 應以多方參與的方式制訂一套全面的保育計劃，保育整體的后海灣濕地，並應制訂行動計劃保護只在后海灣地區才有的歐亞水獺(R4)；以及

馬草壟河

- (v) 馬草壟河及其河岸區應劃為「自然保育區」地帶(R3)；

對申述的理據及申述人的建議的回應

(1) 對申述人的意見及其建議的回應撮錄於文件第 5.13 段，列述如下：

保護低地河流

- (i) 為落實「邊境禁區研究」所作出的建議，當局在擬備發展審批地區草圖及分區計劃大綱草圖的過程中已廣泛諮詢環保組織、區內村

民及持份者。城規會亦根據條例的法定要求，就有關發展審批地區草圖的申述和意見進行聆訊及作出考慮。對於環保組織就邊境禁區提出的觀點和意見(包括應保育蠔殼圍和馬草壟河及其河岸區的生態環境的意見)，城規會已進行詳細的討論(R5)；

- (ii) 這份分區計劃大綱圖已把生態價值高的河上鄉鷺鳥林、蠔殼圍的魚塘和次生林劃為「自然保育區」地帶、「自然保育區(1)」地帶及「綠化地帶」，當中以「綠化地帶」為最主要者。這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。此外，當局在擬備這份分區計劃大綱圖的過程中，已諮詢各主要持份者，包括環保組織、區內村民及鄉事委員會，並考慮過他們的意見。因此，這份分區計劃大綱圖已在保育需要和村民的發展需要兩者之間作出平衡(R5)；

保護蠔殼圍的魚塘和沼澤

- (iii) 根據「自然保育區(1)」地帶的《註釋》，與保育濕地及魚塘生態環境相關的「農業用途(只限魚塘養殖)」、「濕地生境」及「野生動物保護區」是第一欄用途，而「屋宇(只限重建)」用途及其他與發展相關的用途則是須向城規會申請規劃許可的第二欄用途。所有涉及填塘或河道改道工程的用途，均須取得城規會的規劃許可。此外，若有違例發展，規劃事務監督會根據條例採取執管行動。由於實施了這些規劃管制措施，所以即使日後蠔殼圍的交通有所改善，對於該區具重要生態價值的生境的保護也不會受影響。劃設「自然保育區(1)」地帶，其實是一項有效的規劃管制工具，有助政府在該區進行生態保育(R2及R4)；

- (iv) 這份分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明，在「自然保育區(1)」地帶內的任何用途改變，是以「不會有濕地淨減少」為原則。因此，當局其實已按城規會規劃指引編號 12B 所訂明的「防患未然的方式」及「不會有濕地淨減少」兩個指導性原則，保護和保育蠔殼圍延綿相連和生態易受影響的濕地綜合區。當局現正檢討城規會規劃指引編號 12B，以便把蠔殼圍地區納入涵蓋範圍(R1、R2 及 R4)；
- (v) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)也贊同有關的意見，認為應制訂后海灣濕地的全面保育計劃及保護歐亞水獺的行動計劃，並會在漁農自然護理署(下稱「漁護署」)負責執行的「生物多樣性策略和行動計劃」下考慮有關的建議(R4)；

馬草壟河

- (vi) 馬草壟河流經古洞北分區計劃大綱圖和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖所涵蓋的地方。根據「邊境禁區研究」，馬草壟河是本土魚類及蜻蜓的合適棲息地，生態價值屬「中至高」級別。該河的河岸區在這份分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶，但其後南部地區剔出並劃入了古洞北分區計劃大綱圖後，因為環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)就古洞北新發展區的環評報告提出了一些關注問題，因此現在古洞北分區計劃大綱圖把該河的上／中游劃為「綠化地帶」(R3)；
- (vii) 在這份分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的馬草壟河中／下游的河岸區，主要被野草及灌木覆蓋。由於該河本身不是「具特殊科學價值地點」，也不是「具重要生態價值的河溪」，若劃作「農業」地帶，基於此地帶不是發展地帶，而且在此地帶內進行任何河道改道工程及填塘工程，均須取得城規會的規劃許

可，所以應該可執行有效的規劃管制，確保該河兩岸的自然環境得到保護(R3)；

(viii) 在環諮會就古洞北新發展區的環評報告有關馬草壟河的河岸區的土地用途地帶規劃提出意見後，漁護署署長認為為了加強對馬草壟河的保護，也可把在這份分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的馬草壟河中／下游的河岸區劃為「綠化地帶」。然而，由於「落馬洲河套地區研究」建議興建的那條連接古洞北與落馬洲河套地區的東面連接路會穿過馬草壟地區，而該連接路的走線及詳細設計又未定實，因此應暫時繼續把該河中／下游劃作現時的「農業」地帶，待有更多關於該連接路的詳細資料才進行全面的土地用途檢討(R3)；

(ix) 在二零一三年完成的「落馬洲河套地區研究」環評報告指馬草壟河的生態價值亦屬「中至高」級別，但近蠔殼圍已進行渠道工程的下游地帶的生態價值則屬「低至中」級別；

劃設「鄉村式發展」地帶

(x) 這份草圖的土地用途地帶規劃大致以「邊境禁區研究」的建議為依據。那些生態易受影響的地區(如蠔殼圍的魚塘、河上鄉鷺鳥林和次生林)已劃作適當的保育地帶，包括「自然保育區」地帶及「綠化地帶」。「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括有關的「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點。因此，漁護署署長認為無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R3)；

- (xi) 為應付料望這條認可鄉村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶(R6)；
- (xii) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題。排污的安排及地盤平整工程的進行，都須符合相關政府部門的規定(R6)；以及
- (xiii) 規劃署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R6)；

對申述的意見及對這些意見的回應

- (m) C1 及 C8 由市民提交，而 C2 至 C7 則由上水區鄉事委員會、新田鄉鄉事委員會及區內的村民提交；
- (n) 他們的意見的主要理據撮錄於文件第 3.1 至 3.3 段，列述如下：
 - (i) C1 支持 R2、R4 及 R6，理由是蠔殼圍是組成前海灣濕地生態系統的重要濕地和腹地，應劃為「自然保育區」地帶，並且不應在區內劃設「鄉村式發展」地帶，因為該區具生態重要性，交通不便，又欠缺基礎設施；
 - (ii) C2 至 C6 表示反對這份分區計劃大綱圖，理由是劃作保育地帶的地方太大，會剝奪土地擁有人的發展權，但當局卻不作補償，而且會增加禽流感爆發的風險。這些地方應預留作日後發展住宅之用；
 - (iii) C7 認為應把蠔殼圍的魚塘回復為農地，供料壘村的村民闢作農業用途；以及

- (iv) C8 認為規劃區接近「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)的研究區。倘分區計劃大綱草圖獲核准，會左右當局就該研究區所定的長遠規劃意向；
- (o) 對意見的回應撮錄於文件第 5.14 至 5.18 段，列述如下：
 - (i) 備悉 C1 表示支持 R2、R4 及 R6 的意見；
 - (ii) 草圖上最大的保育地帶是在蠔殼圍的「自然保育區(1)」地帶，該地帶主要涵蓋魚塘。根據「邊境禁區研究」，蠔殼圍是后海灣濕地生態系統的一部分，生態價值高，因此，把蠔殼圍的魚塘劃作「自然保育區(1)」地帶，以保存濕地和魚塘的生態價值，做法恰當，並與「邊境禁區研究」的結果相符(C2 至 C7)；
 - (iii) 漁護署署長認為 C4 所關注的禽流感問題，與這份分區計劃大綱草圖把蠔殼圍地區劃作保育地帶無關；
 - (iv) 關於 C7 認為應把蠔殼圍的魚塘回復作耕種用途這一點，須注意的是，在蠔殼圍地區劃設擬議的「自然保育區(1)」地帶，是要保存蠔殼圍地區的濕地和魚塘的生態價值，這方面的價值已獲「蠔殼圍生態實地調查」肯定。因此，填塘工程是不會獲當局支持的。由於涉及的土地是農地，而「農業用途(只限魚塘養殖)」也屬一種農業模式，在「自然保育區(1)」地帶內是經常准許的，因此，應不會引起發展權被侵奪或補償的問題(C7)；
 - (v) C8 的意見與這份分區計劃大綱草圖和所收到的六份申述書的內容無關。「新界北部研究」是一項策略性規劃研究，目的是探討新界北部地區的發展機會與限制，與這份分區

計劃大綱草圖沒有直接關係，對之亦無影響；以及

規劃署的意見

(p) 根據文件第 5 段所述的規劃考慮因素及評估結果，規劃署的意見如下：

- (i) 備悉 R1、R3 及 R4 表示支持劃設「自然保育區」地帶及／或「自然保育區(1)」地帶那部分的申述及 R2 及 R4 提出把蠔殼圍劃為「濕地保育區」和「濕地緩衝區」的建議；
- (ii) 不支持 R1、R3 及 R4 餘下部分的申述及 R5 及 R6 的全部申述及其建議；以及
- (iii) 不應接納 R1 至 R6 的申述，亦不應修訂草圖以順應這些申述。

94. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述的內容。

R1 – 環保觸覺

95. 何嘉寶女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然就有關《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》的申述進行的聆訊程序仍未完成，但現行的《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》已於二零一三年十二月二十日展示，以供公眾查閱。該圖涉及把該區南部的兩塊土地剔出，以納入新的古洞北分區計劃大綱圖；
- (b) 由於蠔殼圍地區接近落馬洲河套地區，而其現有的濕地與鄰近后海灣地區的濕地在生態上互相連繫，故日後發展河套地區時，應充分保護蠔殼圍地區的濕地。落馬洲河套地區研究建議興建的那條連接古

河北與落馬洲河套地區的東面連接路不應穿過蠓殼圍現有的濕地；

- (c) 支持這份分區計劃大綱圖把蠓殼圍大片魚塘劃為「自然保育區(1)」地帶，但應提高該區的保育級別。此外，應以「不會有濕地淨減少」這點為原則，保護蠓殼圍的生態環境；以及
- (d) 邊境禁區毗連各擬議新發展區，應小心規劃邊境禁區日後的發展，避免鄉郊地區都市化。

R 4 – 世界自然基金會香港分會

96. 劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持把蠓殼圍的魚塘劃為保育地帶；
- (b) 他從魚塘經營者方面得悉，該區約有三分之一的魚塘已被私人發展商收購。此外，現在那些魚塘都是以較短的年期出租，為期只有兩三年，而非過去的十年；
- (c) 二零一三年年底，一些魚塘經營者發現有人在魚塘的堤壘進行挖土工程。這類工程在魚塘養殖業並不常見，因為有關工程會令魚塘乾涸，對現有魚塘的生態價值有負面影響；以及
- (d) 規劃署應及早修訂城規會規劃指引編號 12B，把蠓殼圍地區指定為「濕地保育區」及「濕地緩衝區」，以加強保護現有的魚塘。

R 5 – 嘉道理農場暨植物園公司

97. 何沛琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港觀鳥會會員；

擴展「濕地保育區」和「濕地緩衝區」的範圍

- (b) 香港觀鳥會除贊同把蠔殼圍地區的魚塘劃作保育地帶及支持在「自然保育區(1)」地帶採取「不會有濕地淨減少」的原則外，亦建議把城規會規劃指引編號 12B 所指的「濕地保育區」和「濕地緩衝區」的範圍擴展至蠔殼圍地區的「自然保育區(1)」地帶；
- (c) 不論是以以前還是近期，都有不少本地及國際研究認同馬草壟及蠔殼圍地區的生態價值高；
- (d) 國際鳥盟認同馬草壟及蠔殼圍地區是全球公認的重要濕地，育有大量候鳥及越冬水鳥(包括數個受威脅品種)；
- (e) 根據規劃署在一九九七年完成的「后海灣地區魚塘生態價值研究」所提出的建議，「構成馬草壟、新田、米埔、南生圍及尖鼻咀連綿濕地生境的所有現有仍然運作及已荒置的魚塘……均可在有關的各份分區計劃大綱圖上劃為『濕地保育區』」。該項研究的建議其後成為城規會規劃指引編號 12B 所劃定的「濕地保育區」範圍的依據；
- (f) 香港觀鳥會自二零零零年開始進行「米埔內后海灣拉姆薩爾濕地水鳥普查計劃」，並在過去兩年進行了「新界西北魚塘管理協議計劃」。這些計劃的最新結果顯示該區曾發現 125 個雀鳥品種，包括水鳥及依賴濕地的品種，當中 53 種更具重要保育價值。此外，該區亦發現兩個瀕危物種(即黑臉琵鷺及黃胸鵝)及一個易危物種(即硫黃鵝)。該區雖佔香港總土地面積少於 1%，但找到的雀鳥品種卻佔香港雀鳥品種總數的 24% 之多，可見該區雀鳥種類多樣化，數目亦多；
- (g) 附近的河上鄉鷺鳥林是香港第三大鷺鳥林；馬草壟及蠔殼圍地區的魚塘為白鷺提供覓食地，因此對該鷺鳥林亦很重要；

- (h) 在馬草壟錄得的雀鳥品種較其他劃作「濕地保育區」的魚塘(南生圍、豐樂圍及大生圍)還要多。此外，馬草壟雀鳥數目之多，亦可媲美其他「濕地保育區」。因此，並無有力的理由不把馬草壟及蠔殼圍的魚塘納入「濕地保育區」範圍；
- (i) 把「濕地保育區」的範圍擴展至該區的魚塘，能對「自然保育區(1)」地帶作出更好的保護，因為既可守着「不會有濕地淨減少」的原則，亦可為該處提供緩衝區。此外，如要在「濕地緩衝區」進行任何發展，必須進行環評，這樣可確保污染量不會出現淨增加的情況，同時也可限制露天貯物用途不會擴散至該處；

料壘村的「鄉村式發展」地帶

- (j) 料壘村現有的「鄉村式發展」地帶涵蓋「邊境禁區研究」所指的淡水沼澤及蘆葦林。該沼澤是某些具重要價值的物種(如赤斑曲鈎脈蜻、歐亞水獺及台北蛙)的重要棲息地。此外，料壘的沼澤區亦曾發現緬甸蟒。國際自然保護聯盟及《中國物種紅色名錄》分別把這種動物列為易危物種及極危物種；
- (k) 有關的淡水／鹹水濕地的生境只佔香港生境面積的0.44%，甚為稀有。此外，根據漁護署的評級，該淡水／鹹水濕地的生境價值屬高級別。為避免未受規管的新界豁免管制屋宇發展項目破壞該沼澤的生境，應縮減料壘村的「鄉村式發展」地帶的面積，並把沼澤區劃作「自然保育區」地帶；以及
- (l) 總括而言，該會要求城規會注意這些顯示馬草壟及蠔殼圍地區重要性的科學證據，以及該會對受保護物種及重要沼澤生境所進行的研究的結果。該會亦要求城規會把「濕地保育區」和「濕地緩衝區」的範圍擴展至馬草壟及蠔殼圍現有的魚塘，並縮減料壘村的「鄉村式發展」地帶，同時把沼澤區劃作「自然保育區」地帶。

98. 聶衍銘先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署為邊境禁區擬備分區計劃大綱圖時，沒有考慮「邊境禁區研究」的結果；
- (b) 不少環評(包括新界東北新發展區的環評及落馬洲河套地區的環評)都指馬草壟河是極危物種的重要生境，生態價值高；

[許智文教授此時到席。]

- (c) 現時把馬草壟河劃作「農業」地帶的做法並不恰當，未能反映該河的高生態價值，亦未能對該處作出足夠的保護。待日後「落馬洲河套地區研究」完成及東面連接路的走線定實後，應對馬草壟河及其河岸地區附近一帶的土地用途作出檢討及把該處劃作「自然保育區」地帶；以及
- (d) 蠔殼圍的生態價值高，主要是由於該處現有的魚塘是多種濕地雀鳥重要的覓食地。按他人的建議把該處的魚塘回復作農地，會對蠔殼圍濕地的生態價值造成負面影響，勢必引起國際關注。

99. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

100. 一名委員問及該區南部現有的練靶場會否對蠔殼圍濕地的雀鳥造成任何影響。聶衍銘先生表示，由於該練靶場與蠔殼圍的魚塘相距甚遠，所以不會對蠔殼圍濕地現有的雀鳥造成任何影響。

101. 由於第 1 組申述人的代表已陳述完畢，委員亦再無提問，主席告知各代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關的申述進行商議，稍後會把決定通知各申述人。主席多謝申述人的代表出席會議，他們於此時離席。

第 2 組：(C2 至 C7)

102. 主席表示已給予第 2 組的提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席聆訊或沒有回覆邀請的提意見人缺席的情況下，就第 2 組的意見進行聆訊。

103. 以下提意見人的代表此時獲邀到席上：

C2 – 上水區鄉事委員會

侯志強先生] 提意見人的代表
侯榮光先生]

C7 – 料壘村原居村民(附 13 名村民的簽名)

馮興疇先生]
馮偉發先生]
馮小華先生]
馮銀水先生]
馮就全先生]
馮漢礎先生]
馮根培先生]
馮樹方先生]
馮週海先生] 提意見人的代表
馮樹潭先生]
鄧人銘先生]
李觀仙先生]
盧小劍先生]
杜桂枝女士]
周淑明女士]
馮日新先生]
陳智男先生]
馮漢光先生]
馮根傍先生]
馮啟榮先生]

104. 主席表示歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請提意見人的代表闡述他們的意見。

C2 – 上水區鄉事委員會

105. 侯志強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 馬草壟、蠔殼圍及料壘劃入邊境禁區已經超過 100 年，此後當地村民開始移居海外謀生。當地村民都期望邊境禁區開放，能提振他們土地的發展潛力；

- (b) 當地村民的產權未受尊重，因為他們的土地超過 90% 都劃為「綠化地帶」，村民即使在自己的土地發展，也要取得城規會的規劃許可，但當局卻未有補償他們的損失；
- (c) 當地村民也認同該區有需要保育，但認為當局規劃邊境禁區未來的土地用途時，應小心平衡保育和發展兩方面；
- (d) 當局未制訂補償政策，便把當地村民的私人土地劃為「綠化地帶」，做法有欠公允；以及
- (e) 上水區鄉事委員會先前曾向發展局、規劃署和其他相關部門發出兩封信，建議政府小心規劃邊境禁區開放後釋出的土地(約 2 800 公頃)，務求能更加善用本港珍貴的土地資源。政府應考慮興建一所醫院，以應付現有人口及新界東北新發展區日後的居民這方面的迫切需要。此外，該區靠近三個鐵路站，包括現有的落馬洲站和羅湖站及擬建的古洞北站，故適宜發展一些低密度項目，例如商業及展覽中心、酒店／旅舍及國際學校，以配合河套地區未來的發展。

106. 侯榮光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表料壘村民作出陳述；
- (b) 料壘村民不滿政府沒有先諮詢他們便把他們的私人土地劃為「綠化地帶」。政府倘打算推廣該區的保育工作，便應收回村民的土地；
- (c) 現時作出的規劃漠視私人土地擁有人的發展需要，亦沒有理會當地村民需要更多劃為「鄉村式發展」地帶的土地，以應付他們日後對小型屋宇的需求；以及
- (d) 要求政府諮詢當地的村民，重新規劃該區，使有關規劃能充分照顧他們的需要。

C7 – 料壘村原居村民

107. 馮興疇先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是料壘村的村代表；
- (b) 村民過去在村內以務農為業，但自從年輕一代移居海外謀生，農地便荒廢，之後改作魚塘，出租給其他人。近來，當地村民有意把這些魚塘回復為農地，進行有機耕種。不過，當局把這些魚塘劃為「自然保育區(1)」地帶，村民便不得把之改作此用途；以及
- (c) 社會對房屋用地的需求殷切，但當局卻把大片土地劃作保育地帶以保護雀鳥，根本沒有善用珍貴的土地資源。

108. 馮偉發先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是料壘村的村代表；
- (b) 當局把當地村民的土地劃作「綠化地帶」前，並沒有正式諮詢村民；
- (c) 該區的基礎設施和道路都不足夠；
- (d) 「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付料壘村日後對小型屋宇的需求；以及
- (e) 強烈反對把私人土地劃作「綠化地帶」，這種做法對土地擁有人的發展權會有不利影響。

109. 馮小華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是料壘村的村民，家人在蠔殼圍地區擁有一些土地；

- (b) 當地村民自放棄在區內務農後，曾把原有的農地改作魚塘出租，以謀生計，但其實村民很少收到租戶的租金，幾十年來一直蒙受金錢損失。隨着區內有部分養魚活動停止，這些魚塘就一直維持原狀，至今已二十多年；
- (c) 若政府打算保存區內這些魚塘，便應向土地擁有人支付租金。當地村民強烈反對把此區劃為「自然保育區(1)」地帶；
- (d) 規劃署在規劃該區未來的土地用途的過程中漠視當地村民的需要，亦不理會他們的問題，而且對區內魚塘的發展歷史也缺乏了解；
- (e) 雖然該區靠近河套區，但令人費解的是，何以河套區的政府土地可用於發展高等教育，而蠓殼圍的私人土地卻要保留作魚塘之用。在決定私人土地未來的用途這方面，規劃署的權力未免過大；
- (f) 負責規劃工作的官員應主動約見馬草壟和料壘的村民，多了解他們的需要，並聽取他們對可持續發展的意見；另外，也應暫時擱置目前這種偏重保育的規劃，待諮詢當地村民有結果後，再作規劃；以及
- (g) 應延長諮詢期，以便規劃署與當地村民進一步商討。

110. 馮銀水先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是料壘村的村民；
- (b) 政府規劃該區時偏重環境保育，目前所作的規劃剝奪了村民把他們的私人土地用作發展住宅的權利；
- (c) 深圳河對岸的深圳地區已發展為高廈林立的住宅區。村民在該區所擁有的土地與深圳地區那裏的情況和地形都一樣，但卻不准發展住宅，實在沒有道理；

- (d) 該區的土地可作房屋用地，紓解本港這方面迫切的需求。當地村民強烈反對把該區劃為保育地帶，並認為當局應諮詢當地村民，再妥善重作規劃；以及
- (e) 應擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，以配合原居村民不斷增加的小型屋宇需求。

111. 侯志強先生(C2)要求政府因應當地村民在這次會議上所表達的意見，審慎地重新規劃馬草壟、蠔殼圍及料壘地區。他接着向主席呈交上水區鄉事委員會先前發出的兩封信，以供參閱。該兩封信分別發給發展局局長(日期為二零一零年十月二十九日)和規劃署署長(日期為二零一一年八月三十日)，就該區的規劃提出建議。

112. 侯榮光先生(C2)請規劃署與上水區鄉事委員會及料壘村的村民另開一次會議，加深了解村民的需要。

113. 主席備悉侯先生這項有關與規劃署另開會議的要求，但表示城規會舉行這次會議是為了考慮各方就這份分區計劃大綱草圖所提出的申述和意見，屬制訂圖則的法定程序的一部分。

114. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

115. 一名委員提出以下問題：

- (a) 料壘村的農地位於何處；
- (b) 料壘村在蠔殼圍地區佔地甚少，究竟該村在最高峯時有多少人口，當時又有多少土地作農業用途；以及
- (c) 蠔殼圍地區有多少土地仍屬當地村民所有。

116. 因應主席的要求，蘇震國先生展示一張圖則，顯示料壘村的「鄉村式發展」地帶範圍及「鄉村範圍」。蘇先生說，該村「鄉村式發展」地帶的面積與「鄉村範圍」的面積相等(約6.34公頃)，該地帶的南面和東南面大部分為高地，北面和西北面則是低地，西鄰有一塊細小的土地作農耕之用。

117. 侯志強先生說，料壘村的總人口以前約為 600 至 700，目前則為 1 000 左右。料壘村及附近馬草壟和赤尾等其他鄉村以前有很多村民在區內從事耕作，但過去幾十年間，村民放棄耕作，有一些農地已售予他人。現時的土地擁有人，不論是否當地村民，都是相關的持份者，他們的發展權已因為該區劃作保育地帶而受影響。他又認為，料壘村的村民數目與用於耕種的土地面積根本沒有直接關係。

118. 馮小華先生說，雖然料壘村的「鄉村範圍」細小，但當地村民已購入第 93 和 96 約大量土地，他們所擁有的土地的覆蓋範圍遠較現有的「鄉村式發展」地帶範圍為大。他從母親和其他長輩得知，早在當地村民移居海外前，當地村民所擁有的土地主要都是用作農耕，例如開墾作稻田。

119. 料壘村的村代表馮就全先生說，第 96 約的土地過去全屬料壘村的村民所有。目前，第 93 和 96 約大部分土地仍由當地村民擁有。

120. 馮銀水先生說，料壘村的村民從沒要求政府為他們的土地作出規劃，現在所作的規劃凍結了他們的私人土地發展權，使土地貶值。

121. 由於第 2 組提意見人的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，主席告知各代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知提意見人。主席多謝提意見人的代表及政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

122. 會議小休三分鐘。

商議部分

123. 主席請委員審議各項申述及意見時考慮所有提交了書面資料，以及在會議上的口頭陳述和呈上的資料。

124. 關於提意見人要求把這份分區計劃大綱圖的諮詢期延長以方便當地村民再行商議這一點，主席表示當局為邊境禁區擬備有關的法定圖則的過程中，已廣泛諮詢環保／關注組織、當

地村民及持份者。公布分區計劃大綱草圖以供公眾查閱，以及召開聆訊審議所收到的各項申述和意見，是公眾諮詢程序的一部分，這些程序已按法例規定進行。主席建議不應接納這項要求，委員表示同意。

125. 委員備悉規劃署所建議的以下各項對申述理據的回應：

- (a) 這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性調查的結果。此外，當局在擬備這份分區計劃大綱圖的過程中，已諮詢各主要持份者，包括環保組織、區內村民及鄉事委員會，並考慮過他們的意見。因此，這份分區計劃大綱圖已在保育需要和村民的發展需要兩者之間作出平衡；
- (b) 這份分區計劃大綱圖所劃設的「自然保育區」地帶及「自然保育區(1)」地帶大致以「邊境禁區研究」的建議及其他相關的規劃考慮因素為依據；
- (c) 這份分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明，在「自然保育區(1)」地帶內的任何用途改變，是以「不會有濕地淨減少」為原則。劃設「自然保育區(1)」地帶，其實是一項有效的規劃管制工具，有助政府在該地區進行生態保育；
- (d) 馬草壟河本身不是「具特殊科學價值地點」，也不是「具重要生態價值的河溪」，若劃作「農業」地帶，基於此地帶不是發展地帶，而且在此地帶內進行任何河道改道及填塘工程，均須取得城規會的規劃許可，所以應該可執行有效的規劃管制，確保該河兩岸的自然環境得到保護。馬草壟河中／下游應繼續劃作現時的「農業」地帶，待有更多關於東面連接路的詳細資料才進行全面的土地用途檢討；
- (e) 「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及其他各項因素而劃的，這些因素包括所預測的小型屋宇需求量、該區地形、民居的

分布模式、具有重要生態價值的¹地方及其他環境特點；

- (f) 為應付料壘這條認可鄉村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。由於料壘村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」面積相等，因此無須修改該村「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (g) 排污的安排及地盤平整工程的進行，都須符合相關政府部門的規定；以及
- (h) 是否要為各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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次；

126. 一名委員關注可否把城規會規劃指引編號 12B 所指的「濕地保育區」和「濕地緩衝區」範圍擴展至蠔殼圍地區內現有的魚塘。秘書回應說，當局在政府完成蠔殼圍魚塘的生態評估後，已在分區計劃大綱圖上的「自然保育區(1)」地帶中，按城規會規劃指引編號 12B 所訂明的「不會有濕地淨減少」的原則，保護和保育這些現有的魚塘。當局現正檢討城規會規劃指引編號 12B，以便把蠔殼圍地區納入涵蓋範圍。

127. 基於以上所述，委員備悉 R1、R3 及 R4 表示支持分區計劃大綱圖劃設「自然保育區」地帶及／或「自然保育區(1)」地帶那部分的申述，以及 R2 及 R4 提出把蠔殼圍劃為「濕地保育區」和「濕地緩衝區」的建議。委員不支持 R1、R3 及 R4 餘下部分的申述，以及 R5 及 R6 的全部申述及其建議，亦決定不接納 R1 至 R6 的申述。

128. 委員繼而審閱詳載於文件第 7.1 段的各項不接納 R1 至 R6 的申述的理由，並認為理由恰當。

第 1 組－申述編號 R1 至 R6

129. 經進一步商議後，委員決定不接納 R1 至 R6 的申述，理由如下：

- 「(a) 當局在擬備發展審批地區圖及分區計劃大綱圖的過程中，已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者。對於他們所提出的不同意見，城規會已進行詳細的討論。當局已把具有重要生態價值而需要保護的地方劃作合適的用途地帶，在保育和發展需要之間作出適當的平衡(R5)；
- (b) 這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。生物多樣性的重要性已在這份分區計劃大綱圖所規劃的土地用途地帶反映(R5)；
- (c) 把蠔殼圍具有重要生態價值的魚塘和沼澤劃為「自然保育區(1)」地帶，是有效的規劃工具，可保護和保育該處的生態環境。此外，根據環評條例，在劃為此地帶的地方進行發展，必須申請環境許可證。若這些地方有違例發展，規劃事務監督亦可採取執管行動處理(R1、R2及R4)；
- (d) 當局已按城規會規劃指引編號12B所訂明的「防患未然的方式」及「不會有濕地淨減少」兩個指導性原則，保護和保育蠔殼圍的濕地生態系統。當局現正檢討城規會規劃指引編號12B，以便把蠔殼圍地區納入涵蓋範圍(R1、R2及R4)；
- (e) 制訂后海灣濕地全面保育計劃及歐亞水獺保護行動計劃，並不屬城規會的職權範圍，但漁護署會在其負責執行的「生物多樣性策略和行動計劃」下考慮這項建議(R4)；
- (f) 待有更多關於連接落馬洲河套地區的東面連接路的設計及走線的資料，當局便會全面檢討馬草壟河中／下游的土地用途。在此之前，分區計劃大綱圖把該處劃作現時的「農業」地帶，應可作出有效的規劃管制，確保該河兩岸的天然環境得到保護(R3)；

- (g) 「鄉村式發展」地帶的界線是經考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點，因此，無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R3)；
- (h) 為應付馬草壟及蠓殼圍地區的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在這份草圖的規劃區內劃設合適的「鄉村式發展」地帶(R6)；
- (i) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關的政府部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題，而有關的排污安排及地盤平整工程都須符合相關部門的規定(R6)；以及
- (j) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R6)。」

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1》

的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9521 號)

[聆訊以廣東話進行。]

130. 主席表示，有關的申述及意見將會分為兩組，一併考慮。主席表示，待兩組申述的簡介和提問部分完畢後，才進行商議部分。

第 1 組：R1 至 R4 及 C1

131. 主席表示已給予第 1 組的申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席聆訊

或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下，就第 1 組進行聆訊。

132. 以下政府的代表及申述人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 鄧永強先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 黃錦鳳女士 | — | 規劃署城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 張國偉先生 | — | 漁農自然護理署高級自然護理主任(北) |

R2－世界自然基金會香港分會

- | | | |
|-------|---|--------|
| 陳頌鳴先生 |] | 申述人的代表 |
| 劉兆強先生 |] | |

R3－嘉道理農場暨植物園公司

- | | | |
|-------|---|--------|
| 趙善德博士 |] | 申述人的代表 |
| 聶衍銘先生 |] | |

133. 主席表示歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

[劉文君女士此時暫時離席。]

134. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介下列詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零零六年，保安局就當時的邊境禁區範圍進行了檢討，所得出的結論是即使邊境禁區現時的範圍有所縮減，仍可達至維持邊境保安的目的；
- (b) 「邊境禁區的土地規劃研究」(下稱「邊境禁區研究」)於二零零七年展開，按照可持續發展的原則，為邊境禁區制訂土地用途規劃大綱，作為保育和發

展的指引。該項研究於二零一零年完成。該土地用途規劃大綱融合各項土地用途建議，加強保育之餘，也推動合適的發展，以改善區內居民的生活及當地的經濟；

- (c) 為落實「邊境禁區研究」所作出的建議，當局為邊境禁區擬備了五份發展審批地區圖；
- (d) 與《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)相關的主要工作按序列述如下：
 - (i) 二零一零年七月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱；
 - (ii) 城規會考慮有關的申述和意見，並在規劃署進一步檢討各項土地用途建議後，修訂了該發展審批地區草圖上塘肚、新村、木棉頭、蕉坑、担水坑及山咀的「鄉村式發展」地帶，並於二零一一年九月十六日公布有關修訂，以供公眾查閱；
 - (iii) 二零一二年二月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該發展審批地區草圖；
 - (iv) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮這份分區計劃大綱草圖後，同意這份草圖適合提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以作諮詢。規劃署在二零一三年五月諮詢了北區區議會和沙頭角區鄉事委員會，另外，諮詢對象亦包括各環保／關注組織(包括世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、創建香港和綠色力量)；

- (v) 二零一三年六月二十八日，城規會進一步考慮這份分區計劃大綱草圖及各有關方面提出的意見；
- (vi) 二零一三年七月十九日，城規會根據條例第 5 條展示《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1》，以供公眾查閱。在展示這份草圖期間，共收到 15 份申述書和一份意見書；以及
- (vii) 二零一四年一月十日，城規會決定把申述及意見分為兩組考慮；

規劃區

- (e) 規劃區(下稱「該區」)佔地約 557 公頃，位於粉嶺／上水新市鎮東北面約九公里之處，北接沙頭角河，東至沙頭角邊境管制站，東南抵沙頭角海，西面則為紅花嶺；
- (f) 該區有七條認可鄉村，分別是塘肚、木棉頭(包括蕉坑)、新村、担水坑(包括上担水坑和下担水坑)和山咀；

整體規劃意向

- (g) 該區的整體規劃意向是要促進文化保育和康樂旅遊。該區的鄉郊特色、天然生境(包括未受破壞的林地和低地的河流生境)、獨特的景觀、具重要生態價值的地方和高地的地貌都應予以保存；

申述及申述人的建議

- (h) 環保／關注組織提交了四份申述書(R1 至 R4)。他們認為現時的土地用途地帶規劃不足以保護具生態價值的地方(即低地河流及魚塘)，而劃為「鄉村式發展」地帶的地方則太大；

(i) 區內村民提交了 11 份申述書(R5 至 R15)，當中 10 份表示反對在沙頭角公路沿路新村沿海的地區劃設「康樂(1)」地帶，一份(R15)則表示支持；

(j) 申述的主要理據撮錄於文件第 2.2 段，列述如下：

環保／關注組織所提交的申述書

保護低地河流

(i) 嘉道理農場暨植物園公司曾在一些鄉郊地區進行詳細的生物多樣性研究，肯定了先前有關以前的邊境禁區內低地河流具高生態價值的調查結果。不過，政府在制訂圖則的過程中，對於報告中的資料和關於保護生態環境的建議，都未予充分考慮(R3)；

(ii) 當局沒有充分留意在《生物多樣性公約》下所要負的責任。該公約規定要從全局出發，保護重要的生境，特別是處於原始狀態的生態系統。這份分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃應反映該公約下所要負的責任(R3)；

(iii) 在附於 R3 的申述書的四封信／聯署信中，環保／關注組織主要提出的包括有何措施可保護生態價值高的生境；以及指出土地用途地帶劃得不當對該區保育及景觀遺產所造成的負面影響(R3)；

流經沙頭角地區的河道

(iv) 根據「邊境禁區研究」，流經沙頭角地區的那三條河道是香港「罕見」的河道，其中在上／下担水坑的河道的生態價值屬中至高級別，曾錄得具有重要保育價值的魚類及蜻蜓。把流經現有鄉村的河段劃為「鄉村式發展」地帶，不能反映這些河段的生態重要性，而且劃為此地帶後，在這些河段進行河道改道工程便變成合法(R1 及 R2)；

- (v) 該區現時沒有公共污水渠，沿這些河而發展的鄉村項目所產生的地面徑流和未經處理的污水，會使作為白鷺和池鷺重要覓食地的這些河和沙頭角海的水質變差；而且沙頭角海位於大鵬灣水質管制區，該處一個魚類養殖區也會受到影響(R2)。劃設保育地帶可更合適地保護這些河及沙頭角海的水質和生態(R2)，同時遏止惡意破壞生態的行為，例如進行填土／地盤平整工程(R3)；

沙頭角公路沿路的「康樂(1)」地帶

- (vi) 在該處劃設「康樂(1)」地帶，會助長該處的填土活動，令這類活動不受控，對該處的魚塘及毗鄰的紅樹林的生態可能有影響，而對沙頭角海岸地區的景觀亦有負面影響(R1)；
- (vii) 沙頭角公路以南的兩個魚塘有 15 種雀鳥出沒，具重要生態價值，該處亦可能成為越冬的雀鳥和鷺鳥(例如在區域內非常重要的池鷺)的棲息地。把該兩個魚塘由「農業」地帶改劃為「康樂(1)」地帶後，便可進行燒烤和露營等康樂活動，這樣會騷擾在該兩個魚塘及附近地區棲息的雀鳥(R2)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (viii) 應進行調查，以確保在「鄉村式發展」地帶內可能有的具保育價值的物種或生境及良好的農地可透過劃設保育地帶而得到更佳的保護(R1)；
- (ix) 小型屋宇的需求無窮無盡，當局應把小型屋宇的發展局限在現有的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內，控制需求。劃設新的「鄉村式發展」地帶，與此控制需求的政策背道而馳(R4)；

- (x) 以前的邊境禁區的景觀和生態價值高，區內所有發展都須符合景觀、街景和環境方面的最高標準，並須依照可持續的基礎設施發展藍圖和指引進行。「鄉村式發展」地帶欠缺鄉村發展藍圖和基礎設施配套，可能會令環境變差(R4)；

新村的村民所提交的申述書

- (xi) 劃作「康樂(1)」地帶之處曾是新村用作擴展鄉村的¹地方，應劃為「鄉村式發展」地帶，才不會影響村民的發展權。該「康樂(1)」地帶會把該村一分為二，但當局並沒有就劃設此用途地帶的建議諮詢村民(R5)；以及
 - (xii) 應保存該區的傳統鄉郊環境，發展康樂設施(例如燒烤場、度假營和營地)，會帶來不良影響，也會污染環境及滋擾村民(R6至R14)；
- (k) 申述人的建議撮錄於文件第2.3段，列述如下：

流經沙頭角地區的河道

- (i) 應把這三條河及其河岸區指定為保育地帶，例如「綠化地帶」或「農業」地帶(R2)；

沙頭角公路沿路的「康樂(1)」地帶

- (ii) 應把該處兩個魚塘及附近一帶劃為「自然保育區」地帶(R2)；
- (iii) 應把「康樂(1)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(R5)；以及
- (iv) 應撤銷所劃的「康樂(1)」地帶(R6至R14)。

對申述的理據及申述人的建議的回應

- (1) 對申述人的意見及其建議的回應撮錄於文件第 5.13 及 5.14 段，列述如下：

環保／關注組織所提交的申述書

保護低地河流

- (i) 當局在擬備發展審批地區草圖及分區計劃大綱草圖的過程中已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者。為落實「邊境禁區研究」的建議，當局於二零一零年為沙頭角地區擬備發展審批地區草圖，其後於二零一三年為該區擬備分區計劃大綱草圖。當局在擬備法定規劃圖則的過程中，對於環保／關注組織有關需要把沙頭角地區的低地河流及其河岸區劃作保育地帶以反映其生態價值的意見，以及區內村民／持份者有關沙頭角地區在開放後需要發展小型屋宇及進行某些形式的發展的意見，城規會已進行詳細的聆訊及討論(R3)；
- (ii) 這份分區計劃大綱圖已把「邊境禁區研究」所提出的那些在沙頭角的生態易受影響的地方(例如風水林)劃作合適的保育地帶，包括「綠化地帶」及「自然保育區」地帶。這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。當局在擬備這份分區計劃大綱圖的過程中，已諮詢各主要持份者，包括環保組織、區內村民及鄉事委員會，並考慮過他們的意見。因此，這份分區計劃大綱圖已在保育需要和村民的發展需要兩者之間作出平衡(R3)；

流經沙頭角地區的河道

- (iii) 把這些河的上游及下游地區劃作擬議的用途地帶之前，已考慮過「邊境禁區研究」的建議及這些河／其河岸區的現況。根據「邊境禁區研究」，在塘肚附近那條河的生態價值屬中級別；而在木棉頭與新村附近那條河，上游的生態價值屬中級別，中下游則屬低級別。至於在上／下担水坑附近那條河，生態價值則屬中至高級別；

- (iv) 在考慮應把這些河及其河岸區劃為哪個合適的用途地帶時，城規會已考慮所有相關的因素(包括這些河的現況、周邊的土地用途和該處的規劃意向)、公眾意見及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長的專家意見。另須注意的是，對於環保／關注組織有關把這些河的河岸區劃作保育地帶(包括「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶)的建議，城規會已在其二零一三年四月二十六日及六月二十八日的會議上詳細討論。這些河的上游地區劃作保育地帶，而附近有村落的下游地區則主要劃作「鄉村式發展」地帶。有關的規劃情況至今沒有重大改變(R1 及 R2)；

- (v) 這些河上游所劃作的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶都是保育地帶，根據一般推定，皆不宜進行發展；此外，如未取得城規會批給的許可，亦不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程。至於「農業」地帶，在此地帶內進行任何河道改道或填土／填塘工程，也必須取得城規會的規劃許可。「鄉村式發展」地帶和「康樂(1)」地帶方面，在這兩個地帶內進行任何河道改道或填塘工程，同樣須取得城規會的規劃許可。這些河既已劃作保育地帶，所以應該已得到妥善的保護。此外，對於該區內任何違例發

展，規劃事務監督也可根據條例的規定，採取執管行動 (R1)；

- (vi) 現時已有行政機制，確保任何可能對天然河流造成的不良影響都會得到妥善處理 (R2)；

沙頭角公路沿路的「康樂(1)」地帶

- (vii) 自沙頭角地區在二零一二年二月開放以來，前往該區的本地旅行團及遊人大增，故區內對旅遊配套設施的需求很大。因此，這份草圖把沙頭角公路南面的地方(包括兩個魚塘)劃為「康樂(1)」地帶。不過，為使城規會可繼續對大型發展作出法定規劃管制，草圖把「康體文娛場所」列作第二欄用途；

- (viii) 「邊境禁區研究」並沒有把沙頭角公路南面的魚塘及周邊地區鑑定為極具重要生態／保育價值。該處主要有兩個魚塘、休耕農地和一些村屋。漁護署署長認為把該處劃為「康樂(1)」地帶，以發展低密度的康樂用途為規劃意向，是適當的 (R2)；

- (ix) 該「康樂(1)」地帶連接沙頭角公路及北面的沙頭角墟，交通方便；其南鄰及西鄰的地方劃為「康樂」地帶，現時設有沙頭角農莊。由於該處位置方便，附近現時又有康樂設施，因此有良好潛力發展農業旅遊及低密度的康樂用途，如休閒農莊和休閒垂釣設施，以及各項配套設施。根據「康樂(1)」地帶的《註釋》，如要在此地帶內進行任何河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可，因此，對於那些魚塘及鄰近的紅樹林，已有適當的保護。此外，「康體文娛場所」列於第二欄，這樣可確保城規會能繼續對那些可能影響天然環境的大型康樂設施的發展作出法定規劃管制 (R1)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (x) 「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點。漁護署署長認為無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R1)；

- (xi) 沙頭角地區有七條認可鄉村，為應付這些鄉村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶(R4)；

- (xii) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題。排污的安排及地盤平整工程的進行，都須符合相關政府部門的規定(R4)；

- (xiii) 規劃署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R4)；

新村村民所提交的申述書

- (xiv) 地政總署北區地政專員表示，新村的「鄉村範圍」並不涵蓋沙頭角公路以南那個在這份分區計劃大綱草圖上劃作「康樂」地帶及「康樂(1)」地帶的地方。況且，新村的「鄉村式發展」地帶的面積已等同「鄉村範圍」的面積，故沒有理由要按建議把新村沿海的地方改劃為「鄉村式發展」地帶(R5)；以及

- (xv) 關於有關的康樂發展對環境的影響，雖然有關地點劃為「康樂(1)」地帶，但「康體文娛場所」用途列作「第二欄」用途，以確保城規會仍可繼續對那些可能影響天然環境的大型康樂設施的發展作出法定規劃管制。此外，在此地帶內進行河道改道或填塘工程，也須取得城規會的規劃許可(R6至R14)；

對申述的意見及對這些意見的回應

- (m) C1 認為該區接近「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)的研究區，倘分區計劃大綱草圖獲核准，會左右將進行的這項研究；
- (n) 這一意見與這份分區計劃大綱草圖及所收到的 15 份申述書的內容無關。「新界北部研究」是一項策略性規劃研究，目的是探討新界北部地區的發展機會與限制，與這份分區計劃大綱草圖並無直接關係，對之亦無影響(C1)；以及

規劃署的意見

- (o) 根據文件第 5 段所述的規劃考慮因素及評估結果，規劃署的意見如下：
- (i) 備悉 R15 表示支持劃設「康樂(1)」地帶的申述；
- (ii) 不支持 R1 至 R14 的申述；以及
- (iii) 不應接納 R1 至 R14 的申述，亦不應修訂草圖以順應這些申述。

135. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述的內容。

R2 – 世界自然基金會香港分會

136. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據「邊境禁區研究」，流經該區那三條河道(即在下担水坑、木棉頭及塘肚的三條河)的生態價值屬中至高級別。把這些河及其河岸區劃為「鄉村式發展」地帶，不足以保護這些生態價值高的河；
- (b) 該區現時沒有公共污水渠，沿這些河而發展的鄉村項目所產生的地面徑流和未經處理的污水，會污染這些河和使沙頭角海的水質變差，亦會對該區現有的紅樹林及泥灘生境造成負面影響。當局規劃該區時，應仔細考慮發展鄉村項目，對項目範圍外的沙頭角海及附近的紅樹林和泥灘所造成的累積影響；以及
- (c) 應把這三條河及其河岸區劃作保育地帶，例如「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，以保護這些河及沙頭角海的水質及生態。

R3 – 嘉道理農場暨植物園公司

137. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖時，未有充分考慮嘉道理農場暨植物園公司的生物多樣性研究的結果及「邊境禁區研究」的建議；
- (b) 舊有的沙頭角地區發展審批地區草圖並未把經「邊境禁區研究」鑑定為具有中至高度生態價值的下担水坑劃入「鄉村式發展」地帶或「康樂」地帶。直到二零一二年，規劃署所擬備的其中一份草圖把該河劃為「農業」地帶，如今這份分區計劃大綱草圖更把該河劃入「鄉村式發展」地帶，他對此感到失望；
- (c) 塘肚附近沿海現有的紅樹林及泥灘在這份分區計劃大綱草圖上劃為「康樂」地帶，但紅樹林及泥灘並不多的鹿頸海岸區卻在《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/11》上劃為「海岸保護區」地帶；

[此時，劉智鵬博士離席，劉文君女士返回席上。]

- (d) 沙頭角地區大片的紅樹林及泥灘是一種經國際自然保護聯盟鑑定為具重要保育價值的蜻蜓的重要棲息地；
- (e) 現時的「康樂」地帶不足以保護現有的紅樹林免受人為干擾，因為在「康樂」地帶內，填土或挖土並不是違例工程。這些未受規管的工程對「康樂」地帶內現有紅樹林的生態已造成了負面的影響；
- (f) 區內村民想有更多「鄉村式發展」土地發展小型屋宇，因此亦不歡迎劃設「康樂」地帶；
- (g) 自二零一二年發展審批地區草圖把該處劃為「康樂」地帶後，塘肚附近一條天然河流便被填平，沿河的樹木亦遭伐掉；
- (h) 雖然下担水坑河的下流已進行渠道工程，但他相信仍保持天然狀態的河底的水生植物，種類十分多；
- (i) 聶衍銘先生展示數張相片，以證明人們在該區的「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶內所進行的各種未受規管的活動，對現有的紅樹林、淡水沼澤及天然河流的生境已造成無法彌補的破壞；
- (j) 這份分區計劃大綱圖上的土地用途地帶劃得不當，可見當局沒有遵守《生物多樣性公約》有關要保護重要生境這一原則；以及
- (k) 這份分區計劃大綱草圖沒有在保育和經濟發展兩者之間作出適當的平衡。

138. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

139. 一名委員問到把一條河的不同河段劃作不同用途地帶的理據。蘇震國先生回應說，「邊境禁區研究」評估過不同河流的生態價值後，就這些河流提出了不同的用途地帶規劃建議。

根據「邊境禁區研究」提出的沙頭角地區建議發展計劃圖，區內的河流建議劃為「農業」地帶。規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖時，是考慮過「邊境禁區研究」的建議和這些河及其河岸區的現況，才建議把這些河的上游及下游劃作有關的用途地帶的。關於下担水坑那條河，其上游的地方主要劃為「農業」地帶及「綠化地帶」，目的是反映該處現時有休耕農地和該處山坡的天然狀況；而該河中下游的地方則已進行渠道工程，周圍也有鄉村發展，考慮過這些現況後，便把該河中下游的地方劃為「鄉村式發展」地帶。

140. 聶衍銘先生請委員參閱文件的圖 H-3。該圖顯示，在這份分區計劃大綱草圖上，下担水坑河的上游地區只有小部分劃作「綠化地帶」，大部分都劃為「農業」地帶。既然「邊境禁區研究」把下担水坑整條河的生態價值評為中至高級別，又建議把該河劃為「農業」地帶，實在沒有有力的理據要把該河的下游地區由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。其實，在「邊境禁區研究」進行期間，該河附近一帶根本未有鄉村發展，直至發展審批地區草圖公布後，才開始有人在該河附近興建小型屋宇。他又表示，擬備新圖則時，把一個地方劃為某類用途地帶，目的應是反映該處的規劃意向，而不是該處和附近一帶現有的土地用途。

141. 聶衍銘先生回應同一名委員的問題時說，在「邊境禁區研究」進行時，下担水坑河下游沿岸的地方已經進行渠道工程。

142. 這名委員追問下担水坑河不同河段的生態價值是否各有不同。蘇震國先生表示，根據「邊境禁區研究」，下担水坑河整體的生態價值屬中至高級別。規劃署在擬備這份分區計劃大綱圖時，固然大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，但在考慮應把該河及其河岸區劃為哪個合適的用途地帶時，也同時考慮過所有相關的因素，包括該河的現況、周邊的土地用途、該處的規劃意向、公眾意見及相關政府部門的意見。因此，在擬備這份分區計劃大綱圖時，某些地方所劃作的用途地帶可能有變。

143. 同一名委員又問，劃作「農業」地帶會否比劃作「鄉村式發展」地帶更能保護這些河，以及這三條河所在的「鄉村式發展」地帶內是否已鋪設公共污水收集系統。

144. 蘇震國先生回答說，在「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內進行河道改道工程，都必須取得城規會的規劃許可，而這兩個地帶對這些河道的保護，其程度是一樣的。至於日後在「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內的發展對這些河的水質的影響，他說，預料獲准在「農業」地帶內進行的農業活動對這些河的生態不會有不良影響。另外，由於要在沿河的地方發展小型屋宇，有關的發展必須在地政總署處理有關的小型屋宇申請期間達到相關政府部門的要求，因此，小型屋宇發展對這些河的水質可能造成的影響應該不大。他續說，該區目前沒有公共污水收集系統，小型屋宇現時須使用化糞池處理污水。

145. 另一名委員問到「鄉村式發展」地帶附近原有的農地的面積和位置，以及沿海那個「康樂(1)」地帶現時的土地用途。

146. 蘇震國先生回答說，劃作「康樂(1)」地帶的地方在發展審批地區圖上原本劃作「農業」地帶，該處主要有兩個魚塘、休耕農地及一些住宅構築物。他展示「邊境禁區研究」的沙頭角地區生境地圖，以說明區內的土地用途(包括農地)在地理上的分布情況。不過，他手頭上沒有關於「鄉村式發展」地帶附近農地總面積的資料。

147. 同一名委員問到這些河的河岸區現時的土地用途。蘇震國先生回應說，在「邊境禁區研究」進行時，這些河岸區主要是休耕農地。

148. 由於第 1 組申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，主席告知各代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

第 2 組：R5 至 R15 及 C1

149. 主席表示已給予第 2 組的申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席聆訊

或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下，就第 2 組進行聆訊。

150. 以下申述人和他們的代表此時獲邀到席上：

R5 – 藍天生(新村原居民代表)

丘天仁(新村居民代表)

丘天仁先生]	申述人
邱添福先生]	申述人的代表
邱錦明先生]	

R10 – 林保芬

林保芬女士]	申述人
-------	---	-----

151. 主席表示歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請申述人及其代表闡述他們申述的內容。

R5 – 藍天生(新村原居民代表)

丘天仁(新村居民代表)

152. 丘天仁先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新村的原居村民及居民代表；
- (b) 在沙頭角公路以南那處現時在分區計劃大綱草圖上劃作「康樂(1)」地帶的地方，是新村的一部分，被村民稱為下新村。在一百多年前，村民已經開始在下新村建屋。在一些從地政總署取得的照片及圖則可看到早於一九二四年，下新村已建有屋宇；
- (c) 地政總署在一九九二年為新村劃定「鄉村範圍」時，把下新村剔出新村，並將它重新命名為瓦窰頭村；以及
- (d) 他強烈反對把下新村地區劃為「康樂(1)」地帶。他要求把此地帶刪除，並把此地區復歸新村，作發展小型屋宇之用。

153. 邱添福先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新村原居村民；
- (b) 他於一九八三年獲地政總署批准在沙頭角公路以南的地方發展一幢小型屋宇。不過，其後其他人提出在同一地方發展小型屋宇的申請均被地政總署拒絕，理由是申請地點位於新村的「鄉村範圍」外；以及
- (c) 他促請城規會把沙頭角公路以南的地方由「康樂(1)」地帶改劃為其他合適的地帶，以供發展小型屋宇之用。

154. 邱錦明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新村的原居村民，父親是下新村的村代表；以及
- (b) 他提出在下新村發展小型屋宇的申請於一九九三年被地政總署拒絕，理由是申請地點位於新村的「鄉村範圍」外。他不明白既然該處過往是新村範圍的一部分，為何其小型屋宇申請會被拒絕。

R10 – 林寶芬

155. 林寶芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是新村的原居村民；
- (b) 據她所知，在這份分區計劃大綱草圖上現劃作「康樂(1)」地帶的地方，二百多年來都是新村地區的一部分；
- (c) 相關部門(包括民政事務總署和地政總署)沒有解釋為何沙頭角公路以南的地方以前明明屬下新村地區，卻變成了另一條名為瓦窰頭的鄉村；

- (d) 邱添福先生提出在下新村地區發展小型屋宇的申請，於一九八三年獲地政總署批准。其後，邱錦明先生於一九九三年提出類似的小型屋宇申請，地點同樣是下新村地區，卻於四年後被地政總署拒絕；

[馬詠璋女士此時到席。]

- (e) 拒絕的理由是申請地點位於新村的「鄉村範圍」外。這個理由未能令人信服，因為如果申請地點不能讓新村村民發展小型屋宇，地政總署理應一早就拒絕了有關申請，可是該署卻花了四年時間處理有關申請，其間，相關部門更要求邱錦明先生進行與這項小型屋宇發展有關的工程，例如遷移電線杆及砍伐樹木；
- (f) 地政總署澄清說邱添福先生的小型屋宇申請是因為錯誤而獲批准，這個說法十分荒謬；
- (g) 自一九九二年新村的「鄉村範圍」劃定以來，新村的村代表已不斷要求當局更正新村「鄉村範圍」的界線。不過，相關的部門(包括民政事務總署和地政總署)一直沒有理會；
- (h) 由於沙頭角公路以南的地方是新村地區的一部分，應留給當地村民用作興建小型屋宇，因此她強烈反對把該處劃作「康樂(1)」地帶；以及
- (i) 應撤銷把該處劃作「康樂(1)」地帶，政府亦不應對該處進行任何規劃，這樣才可保存現有的鄉郊環境。營地和燒烤地點等康樂設施會破壞寧靜的環境，對區內村民造成滋擾。

156. 林寶芬女士詢問城規會有何途徑更正新村「鄉村範圍」的界線。此外，她質疑城規會審議各項申述時，會否考慮她在會議上所發表的意見。

157. 主席表示，為原居民鄉村劃定「鄉村範圍」，並不是城規會職責範圍內的工作。申述聆訊是制訂圖則的法定程序的一

部分，可提供有效的渠道，讓申述人闡述其申述的理據。城規會會考慮申述人所有書面申述及在會議上所作的口頭陳述。

158. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

159. 主席詢問，「康樂」地帶內是否准許作農業用途。蘇震國先生回應說，在「康樂」地帶內，「農業用途」屬經常准許的第一欄用途。此外，此地帶的土地用途表列有可作的康樂用途，令土地可更靈活使用。

160. 一名委員要求 R10 說明新村的「鄉村範圍」的界線，以及該範圍是否包括沿海的地方。

161. 林寶芬女士表示，新村現時的「鄉村範圍」並不包括沙頭角公路以南的地方，但沿海的地方是新村的一部分，而海傍有數塊土地屬她的家人所有。

162. 另一名委員表示，根據顯示沙頭角現時土地用途的圖則(文件的圖 H-2)，「瓦窰頭」並非鄉郊民居的一部分，而在標示各認可鄉村現時的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」的圖則(文件的圖 H-2a)上，亦沒有顯示出來。這名委員要求沙田、大埔及北區規劃專員確認「瓦窰頭」是否認可鄉村，以及沙頭角公路以南的地方是否如申述人所說，屬於新村的「鄉村範圍」。

163. 蘇震國先生表示，該區現有的認可鄉村分別是山咀、塘肚、上／下担水坑、新村、木棉頭(包括蕉坑)，並不包括瓦窰頭。這些認可鄉村各劃有「鄉村範圍」，其界線見於文件的圖 H-2a。地政總署北區地政專員表示，新村的「鄉村範圍」並不包括沙頭角公路以南那些現於這份分區計劃大綱草圖上劃作「康樂(1)」地帶的地方。

164. 邱錦明先生表示，他和父親均在沙頭角公路以南的地方出生，他不明白為何該處不屬新村，而屬瓦窰頭村。

165. 主席表示，據沙田、大埔及北區規劃專員表示，有關新村「鄉村範圍」界線的資料是由地政總署北區地政專員提供。

166. 邱添福先生展示一九零五年的丈量約份圖，以示曾有一條名為「瓦窰頭」的鄉村，但位於內陸，遠離海邊。隨着村民遷往香港其他地方，該村已荒廢數十年。他不明白為何地政總署會把新村以南沿海的地方劃為瓦窰頭村。

167. 林寶芬女士補充說，她祖父告訴她，位於邱添福先生所提及地點的瓦窰頭村，早在一八九五年之前已消失，現時地圖上的「瓦窰頭」是地名而非村名。她重申，沙頭角公路以南的地方歷來都是新村地區的一部分，把該處劃為瓦窰頭村並不合理。相關部門所劃的新村「鄉村範圍」界線有錯誤，應予更正。近期，區內村民發現，政府現時在沙頭角區進行的各項污水收集系統改善工程，其中一項名為「沙頭角瓦窰頭污水收集系統改善工程」。由於瓦窰頭村的確實位置未明，該項工程的名稱令村民更感混亂。

168. 同一名委員問到文件的圖 H-2 上一個註明為「發展區」的沿海小地方現時的土地用途。蘇震國先生回答說該處建有數幢村屋。

169. 由於第 2 組的申述人及他們的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，主席告知各申述人及其代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人、他們的代表及政府的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

170. 主席請委員在審議各項申述和意見時考慮所有提交了書面資料，以及在會議上的口頭陳述和呈上的資料。

171. 委員備悉規劃署所建議的以下各項對申述理據的回應：

- (a) 當局在擬備法定圖則的過程中已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者。對於他們所提出的不同意見，城規會已進行詳細的聆訊及討論；
- (b) 這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物

園公司進行的生物多樣性研究的結果。這份分區計劃大綱圖已在保育需要和村民的發展需要兩者之間作出平衡；

- (c) 在考慮應把這些河及其河岸區劃為哪個合適的用途地帶時，城規會已考慮所有相關的因素(包括「邊境禁區研究」的建議、這些河的現況、周邊的土地用途和該區的規劃意向)、公眾意見及相關政府部門的意見；
- (d) 劃為「康樂(1)」地帶的地方交通方便，有良好潛力發展農業旅遊及低密度的康樂用途。根據「康樂(1)」地帶的《註釋》，如要在此地帶內進行任何河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可，因此，對於那些魚塘及鄰近的紅樹林，已有適當的保護。此外，「康體文娛場所」列於第二欄，這樣可確保城規會能繼續對大型康樂設施的發展作出法定規劃管制；
- (e) 「農業用途」在「康樂(1)」地帶內是經常准許的用途，而且根據此地帶的土地用途表，地帶內可發展一些康樂設施，令土地的使用更加靈活；
- (f) 「邊境禁區研究」並沒有把沙頭角公路南面的魚塘及周邊地區鑑定為極具重要生態／保育價值；
- (g) 為應付原居村民對小型屋宇的需求，實有需要在該區劃設合適的「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及其他各項因素而劃的，這些因素包括「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的方面及其他環境特點；
- (h) 北區地政專員表示，新村的「鄉村範圍」並不涵蓋沙頭角公路以南的地方。況且，新村的「鄉村式發展」地帶的面積已等同「鄉村範圍」的面積，故沒有理由要按建議把新村沿海的地方由「康樂(1)」

地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以供新村發展小型屋宇；

- (i) 排污的安排及地盤平整工程的進行，都須符合相關政府部門的規定；以及
- (j) 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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次；

[黃遠輝先生和馬錦華先生此時返回席上。]

172. 一名委員認為沒有必要就「鄉村式發展」地帶提出任何修訂，因為此地帶的面積應足以應付有關的認可鄉村尚未處理的小型屋宇申請及未來這方面的需求。不過，這名委員關注劃設「康樂(1)」地帶能否有效保護優美的海岸區，因為某些康樂設施在此地帶內是有當然權利獲准許的。

173. 秘書解釋，「康樂(1)」地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，從而促進農業旅遊及生態旅遊的發展。由政府所營運的「燒烤地點」、「野餐地點」等用途是經常准許的用途，而大型康樂設施及康樂發展項目的配套用途，則須取得城規會的規劃許可。為使城規會可繼續對那些可能影響天然環境的大型發展作出法定規劃管制，「康體文娛場所」列作「第二欄」用途。

174. 基於以上所述，委員備悉 R15 表示支持這份分區計劃大綱圖劃設「康樂(1)」地帶的申述，但不支持 R1 至 R14 的申述。

175. 委員繼而審閱詳載於文件第 7.1 段的各項不接納 R1 至 R14 的申述的理由，並認為理由恰當。

第 1 組－申述編號 R1 至 R4

176. 經進一步商議後，委員決定不接納 R1 至 R4 的申述，理由如下：

- 「(a) 當局在擬備發展審批地區圖及分區計劃大綱圖的過程中已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者。對於他們所提出的不同意見，城規會已進行詳細的討論。當局已把具有重要生態價值而需要保護的地方劃作合適的用途地帶，在保育和發展需要之間作出適當的平衡(R3)；
- (b) 這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。生態多樣性的重要性已在這份分區計劃大綱圖所規劃的土地用途地帶反映(R3)；
- (c) 流經沙頭角地區的那三條在塘肚、木棉頭與新村以及上／下担水坑附近的河並未獲漁護署指定為「具特殊科學價值地點」或鑑定為「具重要生態價值的河溪」。對這些河所作的土地用途地帶規劃，已考慮過「邊境禁區研究」的建議，以及這些河及其河岸區的現況(R1至R3)；
- (d) 關於鄉村發展可能會影響該區現有河道的問題，其實，現時已有行政機制，確保任何可能對天然河流造成的不良影響都會得到妥善處理(R2)；
- (e) 根據《沙頭角分區計劃大綱圖編號 S/NE-STK/1》的《註釋》，在「鄉村式發展」地帶內，如要進行任何河道改道或填塘工程，包括為作准許的用途而進行者，都必須取得城規會的規劃許可(R1)；
- (f) 「邊境禁區研究」並沒有把劃為「康樂(1)」地帶的地方鑑定為極具重要生態／保育價值。把這些地方劃作此地帶是合適的，既可促進農業旅遊及低密度康樂用途的發展，又可通過規劃許可審批制度，對那些可能影響天然環境的大型康樂設施的發展及河道改道及填塘工程作出管制(R1及R2)；
- (g) 「鄉村式發展」地帶的界線是經考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括該區

地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點，因此，無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R1)；

- (h) 為應付沙頭角地區原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在規劃區內劃設合適的「鄉村式發展」地帶(R4)；
- (i) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關的政府部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題，而有關的排污安排及地盤平整工程都須符合相關部門的規定(R4)；以及
- (j) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R4)。」

第 2 組－申述編號 R5 至 R15

177. 經進一步商議後，委員備悉 R15 表示支持的申述。

178. 城規會亦決定不接納 R5 至 R14 的申述，理由如下：

- 「(a) 新村的「鄉村範圍」並不涵蓋沙頭角公路以南那些在《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1》上劃作「康樂」地帶及「康樂(1)」地帶的地方。由於新村和木棉頭(包括蕉坑)的「鄉村式發展」地帶的面積已幾乎等同這些鄉村的「鄉村範圍」的面積，所以沒有理由要在這份分區計劃大綱圖上改劃更多地方作「鄉村式發展」地帶(R5)；以及
- (b) 在「康樂(1)」地帶內，「康體文娛場所」列作「第二欄」用途，所以城規會仍可繼續對那些可能影響天然環境的大型發展作出法定規劃管制(R6 至 R14)。」

[黃令衡先生此時離席。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》的
申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9523 號)

[聆訊以廣東話進行。]

179. 主席表示已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席聆訊或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

180. 以下政府的代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
鄧永強先生	—	規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
黃錦鳳女士	—	規劃署城市規劃師／沙田、大埔及北區
張國偉先生	—	漁農自然護理署高級自然護理主任(北)

R2 — 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生]	申述人的代表
劉兆強先生]	

R3 — 嘉道理農場暨植物園公司

胡明川女士]	
趙善德博士]	申述人的代表
聶衍銘先生]	

181. 主席表示歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

182. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介下列詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零零六年，保安局就當時的邊境禁區範圍進行了檢討，所得出的結論是即使邊境禁區現時的範圍有所縮減，仍可達至維持邊境保安的目的；
- (b) 「邊境禁區的土地規劃研究」(下稱「邊境禁區研究」)於二零零七年展開，按照可持續發展的原則，為邊境禁區制訂土地用途規劃大綱，作為保育和發展的指引。該項研究於二零一零年完成。該土地用途規劃大綱融合各項土地用途建議，加強保育之餘，也推動合適的發展，以改善區內居民的生活及當地的經濟；
- (c) 為落實「邊境禁區研究」所作出的建議，當局為邊境禁區擬備了五份發展審批地區圖；
- (d) 與《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)相關的主要工作按序列述如下：
 - (i) 二零一零年七月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱；
 - (ii) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關的申述和意見，並在規劃署進一步檢討各項土地用途建議後，修訂了該發展審批地區草圖上塘坊、松園下及下香園的「鄉村式發展」地帶，並於二零一一年十月二十八日公布有關修訂，以供公眾查閱；
 - (iii) 二零一二年五月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該發展審批地區草圖；

- (iv) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮這份分區計劃大綱草圖後，同意這份草圖適合提交北區區議會及打鼓嶺區鄉事委員會以作諮詢。規劃署在二零一三年五月諮詢了北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會，另外，諮詢對象亦包括各環保／關注組織(包括世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、創建香港和綠色力量)；
- (v) 二零一三年六月二十八日，城規會進一步考慮這份分區計劃大綱草圖及各有關方面提出的意見；以及
- (vi) 二零一三年七月十九日，城規會根據條例第5條展示《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號S/NE-TKLN/1》，以供公眾查閱。在展示這份草圖期間，共收到四份申述書和一份意見書；

規劃區

- (e) 規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 431 公頃，北接深圳河，東北面抵蓮麻坑路，東達黃茅坑山，南臨東風坳和銅鑼坑，西至坪輦路。新界東北堆填區位於規劃區東南鄰的禾徑山；
- (f) 該區有廣闊的低地，主要用作耕地，也建有一些禽畜飼養場和民居，亦有一些林地和其他長滿植物的生境。該區周圍主要是農地和散布其中的鄉郊民居；
- (g) 該區有六條認可鄉村，分別為竹園、香園圍、下香園、松園下、簡頭圍和塘坊；

整體規劃意向

- (h) 該區的整體規劃意向是要促進文化保育和康樂旅遊，並提供適當的設施，以配合全港的需要和跨境

基建；此外，也為了保護規劃區的天然環境和文化，使其保持完整，以及推動可持續發展的農業活動；

申述理據及申述人的建議

- (i) 環保／關注組織提交了申述書(R1 至 R4)。他們認為，打鼓嶺北地區的河流未有足夠的保護，尤其是香園圍河及其河岸區，而劃為「鄉村式發展」地帶的地方則太大；
- (j) 申述的主要理據撮錄於文件第 2.2 段，列述如下：

保護低地河流

- (i) 嘉道理農場暨植物園公司曾在一些鄉郊地區進行詳細的生物多樣性研究，肯定了先前有關以前的邊境禁區內低地河流具高生態價值的調查結果。不過，政府在制訂圖則的過程中，對於報告中的資料和關於保護生態環境的建議，都未予充分考慮(R3)；
- (ii) 當局沒有充分留意在《生物多樣性公約》下所要負的責任。該公約規定要從全局出發，保護重要的生境，特別是處於原始狀態的生態系統。這份分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃應反映該公約下所要負的責任(R3)；
- (iii) 在附於 R3 的申述書的四封信／聯署信中，環保／關注組織主要提出的包括有何措施可保護生態價值高的生境，並指出土地用途地帶劃得不當對該區保育及景觀遺產所造成的負面影響(R3)；

香園圍河

- (iv) 「邊境禁區研究」認定香園圍河具高生態價值。在現有的「康樂」地帶內，填土和挖土活動不受規限，會對該河以北的河岸區造成干擾，而在該河岸區進行地盤平整工程，所

產生的徑流對該河的排水和生態亦會有不良影響。申述人非常關注香園圍河的污染物會排入后海灣，影響后海灣的水質及生態(R2)；

- (v) 「邊境禁區研究」認為生態價值高的香園圍淡水河水生系統及其河岸區，以及平原河上游地區，大部分地方現時都劃為非保育地帶，例如「康樂」地帶、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶(R3)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (vi) 應進行調查，以確保在「鄉村式發展」地帶內可能有的具保育價值的物種或生境及良好的農地可透過劃設保育地帶而得到更佳的保護(R1)；

- (vii) 小型屋宇的需求無窮無盡，當局應把小型屋宇的發展局限在現有的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內，控制需求。劃設新的「鄉村式發展」地帶，與此控制需求的政策背道而馳(R4)；

- (viii) 以前的邊境禁區的景觀和生態價值高，區內所有發展都須符合景觀、街景和環境方面的最高標準，並須依照可持續的基礎設施發展藍圖和指引進行。「鄉村式發展」地帶欠缺鄉村發展藍圖和基礎設施配套，可能會令環境變差(R4)；

- (k) R2 及 R3 認為應把香園圍河及其河岸區改劃為保育地帶，例如「康樂」地帶或「農業」地帶；

對申述的理據及申述人的建議的回應

- (1) 對申述人的意見及其建議的回應撮錄於文件第 5.13 段，列述如下：

保護低地河流

- (i) 當局在擬備發展審批地區草圖及分區計劃大綱草圖的過程中已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者。環保／關注組織所表達的意見相似，都是認為要保護香園圍河及其河岸區。城規會在擬備法定圖則的階段，及在進行打鼓嶺北發展審批地區草圖的有關申述及意見的聆訊時，亦有按條例的規定，考慮這些意見。對於環保／關注組織、區內村民及持份者所提出的不同意見，城規會已進行詳細的聆訊及討論(R3)；
- (ii) 這份分區計劃大綱圖已把具有重要生態價值的風水林及冠層鬱閉的灌木叢和次生林劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」。這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。當局在擬備這份分區計劃大綱圖的過程中，已諮詢各主要持份者，包括環保組織、區內村民及鄉事委員會，並考慮過他們的意見。因此，這份分區計劃大綱圖已在保育需要和村民的發展需要兩者之間作出平衡(R3)；

香園圍河

- (iii) 香園圍河上游未受干擾，獲公認具高生態價值。發展審批地區圖及分區計劃大綱圖按「邊境禁區研究」的建議，把該處劃為「綠化地帶」。在擬備分區計劃大綱圖時，城規會亦同意把毗連該河下游的兩塊狹長土地由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」及「農業」地帶，以尊重其生態價值，此改動獲漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)同意。須注意的是，下游地區河道兩旁大多是休耕農地、季節性濕草地及草地／灌木叢，這些生境的生態價值普遍屬中及低至中級別，加上該處有鄉村民居，人類活動較多，

因此建議把下游地區劃為「農業」地帶、「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶。在考慮應把該河及其河岸區劃為哪個合適的用途地帶時，城規會已考慮所有相關的因素，包括該河的現況、周邊的土地用途及該區的規劃意向、公眾意見及漁護署署長的專家意見。須注意的是，城規會在二零一三年四月二十六日及二零一三年六月二十八日的會議上，已詳細討論環保／關注組織有關把該河的河岸區劃作保育地帶的建議，有關的規劃情況一直沒有重大改變(R2 及 R3)；

- (iv) 由於打鼓嶺北地區的基礎設施有限，區內的「康樂」地帶只可承受低密度的康樂發展，如騎術學校、遊客中心、本區歷史博物館、歷奇公園、有機農莊、休閒農莊、營地及燒烤場。針對環保組織關注對那些可能要把現有河道改道的發展項目所作的管制，「康樂」地帶的《註釋》已訂有限制河道改道工程的條文。漁護署署長也認為劃設「康樂」地帶是適當的。若區內有任何違例發展，規劃事務監督可根據條例的規定，採取執管行動 (R2 及 R3)；
- (v) 根據「邊境禁區研究」，平原河上游具中等的生態價值，分區計劃大綱圖現把該處劃為「康樂」地帶。正如上文所述，如要在「康樂」地帶進行任何河道改道工程，必須取得城規會的規劃許可。如有違例發展，當局可根據條例，採取執管行動 (R3)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (vi) 「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括有關的「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點。因此，漁護署署長認為無須進一

步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R1)；

(vii) 打鼓嶺北地區有六條認可鄉村，為應付這些鄉村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶(R4)；

(viii) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題。排污的安排及地盤平整工程的進行，都須符合相關政府部門的規定(R4)；以及

(ix) 規劃署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R4)；

對申述的意見及對這些意見的回應

(m) C1 認為規劃區接近「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)的研究區。倘分區計劃大綱草圖獲核准，會左右將進行的這項研究；

(n) 這一意見與這份分區計劃大綱草圖及所收到的四份申述書的內容無關。「新界北部研究」是一項策略性規劃研究，目的是探討新界北部地區的發展機會與限制，與打鼓嶺北分區計劃大綱草圖並無直接關係，對之亦無影響(C1)；以及

規劃署的意見

(o) 根據文件第5段所述的規劃考慮因素及評估結果，規劃署的意見如下：

- (i) 不支持 R1 至 R4 的申述；以及
- (ii) 不應接納 R1 至 R4 的申述，亦不應修訂草圖以順應這些申述。

183. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述的內容。

R2 – 世界自然基金會香港分會

184. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 「邊境禁區研究」認定香園圍河具有高度生態價值，因為該河育有多種本土魚，而且未受人為干擾。該研究進一步指出，若香園圍河沿岸走廊有任何發展，而該區的人口和遊客有所增加，會嚴重影響香園圍河的生態價值；
- (b) 現有的「康樂」地帶未能有效保護香園圍河的生態價值，因為此地帶內不禁止填土／挖土活動；
- (c) 在香園圍河的河岸區進行地盤平整工程，所產生的徑流會令水質變差，對該河及周邊一帶生境的生態亦會有不良影響；以及
- (d) 由於香園圍河的生態價值高，故應把該河及其河岸區劃為保育地帶，例如「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，以加強保護。

R3 – 嘉道理農場暨植物園公司

185. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

香園圍河

- (a) 根據「邊境禁區研究」，香園圍河的生態價值高，主要原因是該河大致天然，並育有具有重要保育價值的物種。一些稀有或瀕危物種，如束腰蟹（淡水蟹）、叉尾鬥魚及福建沼蝦都可在該河找到。研究更

建議，以該處一帶河流的生態價值來說，應足可列入漁護署的「具重要生態價值的河溪」記錄冊；

- (b) 應全面保護香園圍河及其河岸區，盡量減低人類活動對其生態的不良影響；
- (c) 規劃署在文件中表示，香園圍河上游未受干擾，具高生態價值；而其中／下游則有鄉村民居，人類活動較多，生態價值屬中至低級別。不過，根據他最近在該河不同河段實地拍攝的一些照片，整條香園圍河大部分地方都未受干擾，仍有多種水生植物。就生境特色而言，香園圍河的生態重要性可媲美蓮麻坑河。因此，香園圍河的生態價值高；
- (d) 規劃署在文件第 7(c)及(d)段表示，由於整條香園圍河及其河岸區各處的生境特色及環境各有不同，因此把上游及下游地區劃作不同的用途地帶，做法恰當。此外，文件亦指，「邊境禁區研究」並沒有把香園圍河河道兩旁劃為「康樂」地帶的地方鑑定為極具重要生態價值。此說法與「邊境禁區研究」的結果不符，因為該研究認定整條香園圍河都具有高度生態價值；
- (e) 香園圍河具重要生態價值，規劃署在分區計劃大綱圖上把該河大部分地方劃為「康樂」地帶，做法不可接受；

平原河

- (f) 根據「邊境禁區研究」，平原河上游具中等的生態價值，因為該處曾發現在區域上受關注的罕有蜻蜓品種。該研究亦建議，以平原河上游的生態價值而言，該河應足可列入漁護署的「具重要生態價值的河溪」記錄冊。平原河下游已經進行渠道工程，附近又有鄉村民居，生態價值不高，這點是沒有爭議的；
- (g) 雖然平原河不同河段的生態價值各有不同，但分區計劃大綱圖仍把整條河劃為「康樂」地帶；

「康樂」地帶

- (h) 在「康樂」地帶內填土、鋪築地面和挖土，並不受規限，若在香港圍河的河岸區進行這些活動，對該河的生態會有不良影響。此外，在河岸區進行地盤平整工程，所產生的徑流會令水質變差，對該河會有嚴重的不良影響。一些在「康樂」地帶內經常准許的康樂用途，如燒烤地點，會產生大量家居污水和都市廢物。這類發展對該河及其河岸區亦可能有不良影響；以及
- (i) 這份分區計劃大綱草圖把這些河不當地劃為「康樂」地帶，若不予修正，具有高度生態價值的香港圍河及其河岸區，以至平原河的上游，都會受到破壞。

186. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

香港圍河

187. 一名委員留意到沙頭角那三條具中等至高生態價值的河有部分在沙頭角分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」或「農業」地帶，而具高度生態價值的香港圍河的大部分河段卻劃作「康樂」地帶，故詢問這樣規劃是否基於特別的考慮因素。

188. 蘇震國先生表示，這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據。雖然「邊境禁區研究」把香港圍河鑑定為具有高度生態價值，但該研究在規劃該河及其河岸區的土地用途地帶時，還考慮了其他相關的因素，例如該河的現況、周邊的土地用途及該處的發展潛力。根據「邊境禁區研究」擬議的打鼓嶺北建議發展計劃圖，香港圍河上游未受干擾，因此建議劃為「綠化地帶」，以肯定其高度的生態價值。至於下游地區，考慮到該處的生境種類及該處適合作某類形式的發展，因此建議把之劃為「康樂」地帶。

189. 蘇震國先生續稱，在考慮應把該河及其河岸區劃為哪個合適的用途地帶時，除考慮「邊境禁區研究」的建議外，亦有考慮所有相關的因素，包括該河的現況、周邊的土地用途及該處的規劃意向、公眾意見及漁護署署長的專業意見。劃設「康

樂」地帶符合「邊境禁區研究」的其中一個目標，就是改善當地的經濟及區內居民的生活，而規劃署在規劃土地用途地帶時，亦有尊重及考慮要保存香園圍河的生態價值這一點。

190. 同一名委員追問，既然當局認為劃設「康樂」地帶有助改善區內村民的生活，那麼為何不把沙頭角那三條河及其河岸區劃為「康樂」地帶。蘇震國先生回應說，沙頭角分區計劃大綱草圖上已有一些地方(即沙頭角公路以南的地方)劃作「康樂」地帶及「康樂(1)」地帶。此外，為應付沙頭角地區的原居村民對小型屋宇的需求，實有真正需要劃設合適的「鄉村式發展」地帶。至於打鼓嶺北分區計劃大綱草圖，雖然有些地方劃為「綠化地帶」及「農業」地帶，但接近村落且有潛力作低密度康樂用途的地方都劃為「康樂」地帶。

191. 主席詢問把這些不同的河及其河岸區劃作合適的用途地帶，是否會因其所在地區的情況而有所不同。蘇震國先生表示，在考慮應把這些河及其河岸區劃為哪個合適的用途地帶時，規劃署已考慮所有相關的因素，包括這些河及其河岸區的現況及其他環境特點。至於香園圍河，把未受干擾的上游劃為「綠化地帶」，目的是保護該河的生態價值。由於香園圍河中游兩旁的生境大多是休耕農地、季節性濕草地及草地／灌木叢，加上該處接近鄉村民居，人類活動較多，適合作低密度康樂發展，因此把中游地區劃為「康樂」地帶。這樣的規劃已在保育需要和村民的發展需要兩者之間作出平衡，亦符合「邊境禁區研究」的目標。

「康樂」地帶內准許的用途

192. 一名委員詢問「康樂」地帶第一欄所列的哪些用途有助區內村民改善生活。此外，有申述人擔心燒烤地點會污染該天然河流，令其生態價值降低，故這名委員詢問劃設「康樂」地帶是否足以保護生態價值高的香園圍河。

193. 蘇震國先生表示，根據「邊境禁區研究」，劃設「康樂」地帶是為了推廣生態旅遊。凡是配合生態旅遊的小型康樂發展，例如度假營及野餐地點，如與鄉郊環境協調，而且能融入區內村民生活環境，都是經常准許的。此外，「康體文娛場所」(包括休閒農場、有機農場、騎術學校及遊客中心等)屬第

一欄用途。這些用途可吸引更多遊客前往該區，或能間接為附近的鄉村帶來經濟上的好處。蘇先生續說，那些商營的燒烤地點(即申述人展示的那張相片所顯示的那類燒烤地點)，並不是「康樂」地帶預算要作的那類康樂發展。

194. 主席補充說，雖然「燒烤地點」在「康樂」地帶屬第一欄用途，但根據法定圖則的《詞彙釋義》，私人擁有及／或商營的燒烤地點並不包括在內。

195. 聶衍銘先生贊同規劃署的看法，即私人擁有的燒烤地點並不是「康樂」地帶預算要作的那類康樂發展，因為這類用途對該天然河流的生境或會有負面影響。不過，他擔心未來數年隨着規劃官員及城規會委員的更替，當局考慮有關燒烤地點的規劃申請時，未必會顧及此良好的意向。因此，他認為把有關意向正式加入法定規劃大綱，會更為合適。

196. 主席表示加入了「燒烤地點」的定義的《詞彙釋義》是城規會正式通過的公開文件，是次會議的討論內容亦會記錄在案，日後考慮規劃申請時如有需要，可作參考。

197. 聶衍銘先生續稱，香園圍河生態價值高，這點已獲肯定。他所提出的只把香園圍河及其河岸區劃為保育地帶，此要求並非不合理。他認為只有把該河及其河岸區由「康樂」地帶改劃為其他保育地帶，例如「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，才能達到要在該區的保育需要和發展兩者之間作出平衡這一目的。主席回應說，到了會議的商議部分，委員會審議這一意見。

「康樂」地帶的面積

198. 另一名委員指當局把大片地方劃為「康樂」地帶，但當中有些長滿成齡樹和植物，故要求沙田、大埔及北區規劃專員解釋箇中的理據。在該區東北角的那部分「康樂」地帶，其環境特點與其南鄰的「綠化地帶」相似，故這名委員詢問為何把該部分土地劃為「康樂」地帶，而不是「綠化地帶」。

199. 蘇震國先生以文件的圖 H-3 作說明，表示那些在那個面積較大的「康樂」地帶內的「綠化地帶」，其大部分地方位於

較高的位置，而且長滿成齡樹，而這些「綠化地帶」周圍的土地則相對較為平坦，適合發展低密度康樂項目，因此劃為「康樂」地帶，以反映其可發展低密度康樂項目的潛力。在考慮該區合適的用途地帶時，當局已充分考慮該區的地形及環境特點。關於西北角那部分「康樂」地帶，毗鄰該處的「綠化地帶」接近香園圍河上游地區，其大部分地方是山坡，故不適宜發展，而該部分的「康樂」地帶內的地方則頗為平坦。雖然兩處都長滿樹木和植物，但那些植物並未獲鑑定為具有高度保存價值，故劃為「康樂」地帶並非不恰當，亦符合要促進生態旅遊這一規劃意向。在該部分的「康樂」地帶發展生態旅遊及其他小規模的低密度康樂發展項目不會與該區的鄉郊環境不協調。

200. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，據在該區實地視察所見，該區西部現有的各個細小的「綠化地帶」，大部分為長滿植物的小圓丘，而在這些小圓丘之間的那些劃為「康樂」地帶和「農業」地帶的地方，則是平地。他要求沙田、大埔及北區規劃專員進一步闡述這區的地形及特點，並向委員簡介該大面積的「康樂」地帶現時的土地用途及環境狀況。

201. 蘇震國先生說，決定把一處地方劃為「綠化地帶」，通常是根據兩項準則：(i)有關地點長滿成齡樹和植物；以及(ii)有關地點的地形及天然特點(例如是較高的地方及斜坡)不適合發展。位於東北面的「康樂」地帶相對平坦，特點是地帶內混雜了不同的土地用途。香園圍河的上游附近有林地和草地，而中下游地區則是草地／灌木叢，當中夾雜休耕農地及鄉村民居。把這些地方劃為「康樂」地帶，在運用土地時可更加靈活，也可讓村民在合適的地點發展低密度康樂用途，令鄉郊環境所受到的負面影響減至最少。

劃設「康樂」地帶對香園圍河影響

202. 聶衍銘先生說，在該「康樂」地帶內並不禁止進行地盤平整、鋪築地面及挖土等工程，因此，在該地帶發展康樂項目，不論其規模及密度如何，都會對該區的生境及天然河道的生態造成嚴重的負面影響。他以沙頭角農莊為例，指出為發展該農莊而進行的地盤平整和其他工程對區內的環境及生境造成了嚴重的損害。鑑於天然河道及與其相關的生境一旦受損便無

法彌補，他重申把這些地方劃為「康樂」地帶並不恰當，並促請城規會把香園圍河及其 20 或 30 米範圍內的河岸區劃為保育地帶，加強保護香園圍河高度的生態價值。

203. 一名委員詢問低密度康樂發展項目的定義，以及是否有機制確保日後在「康樂」地帶內發展的都是低密度的康樂項目。蘇震國先生回應說，低密度康樂發展項目是指有關用途的發展密度。根據「康樂」地帶《註釋》的土地用途表，第一欄的用途主要包括低密度的康樂發展，而其他發展密度可能較高的發展，例如「分層住宅」及「酒店」，則列於第二欄，讓城規會可以透過規劃申請審批制度，作出所需的規劃管制。這份分區計劃大綱圖《說明書》第 9.3.4 段載列了一些「康樂」地帶內經常准許的康樂發展項目例子，例如騎術學校、遊客中心、有機農莊及休閒農場。

204. 由於「康樂」地帶內並不禁止進行地盤平整工程，聶衍銘先生重申其立場，表示任何與康樂發展項目(不論規模大小)有關的地盤平整工程都會對生態環境造成嚴重影響。

205. 針對申述人指沿香園圍河進行工程對該河的生態會有嚴重影響這一點，蘇先生說，如要在「康樂」地帶內進行「河道改道」或「填塘」工程，必須取得城規會的規劃許可。

206. 一名委員詢問在「綠化地帶」或「自然保育區」地帶內，生態旅遊是不是經常准許的。蘇震國先生回應說，如果生態旅遊純粹涉及遠足活動，就可在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內進行。不過，如果生態旅遊需提供夜宿，則涉及「度假營」用途，這類用途在「康樂」地帶內是經常准許的，在「自然保育區」地帶內則不准許，而在「綠化地帶」內則須向城規會申請規劃許可。因此，劃設「康樂」地帶可提供更多彈性，推廣生態旅遊。

[陸觀豪先生此時離席。]

207. 一名委員指出在「康樂」地帶內列為第一欄用途的「燒烤地點」可能會對周邊環境造成負面影響，故詢問是否有措施確保燒烤地點不會對環境造成負面影響。

208. 蘇震國先生說，根據《詞彙釋義》，「燒烤地點」不包括那些私人擁有及／或商營的燒烤地點。因此，「康樂」地帶內不會准許設立大型的商營燒烤處所。

209. 趙善德博士(R3)說，環保／關注組織的要求只是把香園圍河本身的河道及其 30 米範圍內的河岸區劃為保育地帶，以確保該河的天然河道得到足夠的保護。他們不反對在該 30 米的河岸區以外的地方進行任何密度的發展。

[陳福祥先生此時離席。]

210. 一名委員詢問沙田、大埔及北區規劃專員有否考慮把香園圍河兩岸劃為「綠化地帶」或「農業」地帶，而不是「康樂」地帶，以示肯定該河在生態上的重要價值。

211. 蘇震國先生說，規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖時，已檢討過香園圍河的用途地帶規劃，並諮詢漁護署，結果決定把香園圍的天然河道旁邊(在香園圍北面與下香園之間)的一塊狹長土地由「康樂」地帶改劃為「農業」地帶，以及把另一塊位於香園圍東面的土地由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」，原因是這些地方有生態價值。

212. 聶衍銘先生以載於文件的圖 H-3 的航攝照片作說明，表示整條香園圍河大致上仍保持天然的狀況，雖然部分中下游近松園下的地方劃入「農業」地帶，但由於該河的河道直接連着北面的「康樂」地帶，故即使劃為「農業」地帶，也不足以保護該河。上文第 211 段提到規劃署的改劃建議，在整體上對香園圍河的保護作用不大。

213. 由於申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，主席告知各代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人的代表和政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

214. 主席請委員審議各項申述和意見時考慮所有提交的書面資料，以及在會議上的口頭陳述和呈上的資料。

香園圍河

215. 主席表示，申述人提出的主要問題，是獲「邊境禁區研究」指為具有高度生態價值的香園圍河，其兩旁的康樂發展附帶的一些工程可能會對該天然河流的生態有負面影響，故現時把該河劃作「康樂」地帶不足以保護該河。對於應否就該河及其河岸區劃為「康樂」地帶作出檢討，他請委員發表意見。

216. 一名委員表示，為了更好地保護香園圍河這條具有高度生態價值的河流，應考慮就該河劃為「康樂」地帶作出檢討。把該河劃作保育地帶，與城規會保護其他地區的其他天然河流（如蓮麻坑河）的方針一致。

217. 副主席記起城規會在數年前曾參觀邊境禁區，其間委員普遍達成一致的意見，認為應盡量保存邊境禁區的天然景觀及鄉郊環境。他認為邊境禁區北部沿深圳河一帶現有的天然環境應作為分隔開深圳的高密度發展的綠化緩衝區。關於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖方面，把蠔殼圍北部大片魚塘劃為「自然保育區」地帶是適當的。不過，對於打鼓嶺北地區，把其北部大片地方劃為「康樂」地帶，但所劃的「綠化地帶」則面積細小又分散，而且只涵蓋那些長滿植物的小圓丘，他不明白背後的理據。雖然申述人一再表示香園圍河具重要生態價值，因為該河是一些罕有魚類及雀鳥的重要棲息地，但漁護署未有作出足夠的支持，把該河及其河岸區改劃作一些保育地帶。為達至「邊境禁區研究」的整體規劃目的，並為該區的北部提供綠化緩衝區，可考慮在該區劃設更多「綠化地帶」甚或「自然保育區」地帶。他認為，為審慎起見，應要求規劃署檢討這份分區計劃大綱草圖所劃的用途地帶，為該區提供足夠的綠化緩衝區。

218. 主席表示，在考慮應把該河及其河岸區劃為哪個合適的用途地帶時，應小心考慮到香園圍河的生態價值及漁護署的意見。

219. 一名委員說，雖然在該區劃設這樣一個大面積的「康樂」地帶，目的是協助改善區內村民的生活，但這一點不應是一個重要的考慮因素。這名委員亦表示，環保組織提出把沿香園圍河 30 米範圍內土地定為河岸區的建議要予檢討，因為在其

他地區，他們亦已接受河岸區為河兩岸 20 米範圍內土地的做法。這名委員也同意，為確保香園圍河得到足夠的保護，應要求規劃署再檢討應把該區的北部劃為哪個合適的用途地帶。

220. 凌嘉勤先生同意副主席的意見，認為從邊境禁區釋出的地方應作為兩個高密度發展樞紐(即北面的深圳與日後設於南面的新發展區)之間的綠化緩衝區，而這樣亦符合「邊境禁區研究」為邊境禁區所訂定的願景。此外，由於區內村民在邊境禁區開放後對該區新增的發展機會有期望，邊境禁區日後的規劃亦須顧及村民的合理發展需要。鑑於以上所述，規劃署為邊境禁區擬備法定圖則的過去數年間，一直與相關的持份者(包括環保／關注組織和區內村民)緊密合作，務求在保育與發展兩者之間取得最適當的平衡。他認為沙頭角地區那三條河接近鄉村民居，下游已進行渠道工程，所以就該三條河所劃的用途地帶是合適的，但他同意應檢討就香園圍河所劃的用途地帶。至於那個大面積的「康樂」地帶，是經過諮詢區內村民後才於「邊境禁區研究」上劃設的，因為那些村民認為該區適合發展低密度的生態旅遊業或作其他與農業相關的用途。他認為日後若有適當時機，可檢討「康樂」地帶的涵蓋範圍。

221. 秘書應主席的要求向委員簡介進行聆訊的程序，有關程序如下：

- (a) 假如城規會能夠就申述作出決定，並就有關的修訂(例如關於河岸區的範圍及應把香園圍河及其河岸區劃為哪個合適的用途地帶)給予規劃署清晰的指示，則這次會議的申述聆訊程序便告完成；
- (b) 不過，假如委員認為目前尚未能作出決定，並認為應要求規劃署進行檢討，以決定該河及其河岸區合適的用途地帶，並須把檢討結果呈交城規會作進一步考慮，則不能視申述聆訊程序已經完成，聆訊亦要押後待規劃署完成檢討工作。在此情況下，須邀請全部申述人及提意見人再次出席會議，表達他們對規劃署的檢討結果的意見；以及
- (c) 假如城規會認為應順應申述而作出修訂，委員便須決定應對這份分區計劃大綱圖作出哪些具體的修

訂。例如，(i)是否需要修訂「康樂」地帶的《註釋》，清楚反映該地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展，即使《說明書》已列出一些可發展的康樂用途的例子；以及(ii)應否把香園圍河及其河岸區(假設範圍為 20 米)由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」或「農業」地帶。有關這份分區計劃大綱草圖的修訂會在提交城規會通過後根據條例第 6C(2)條刊憲。

222. 一名委員認為申述人關於香園圍河的建議十分清楚。R3 只要求把該河及其河岸區 20 米範圍所在那條狹長的土地劃為保育地帶。這名委員建議把該處劃為「綠化地帶」及檢討該大面積的「康樂」地帶的範圍。

223. 關於這名委員的建議，凌嘉勤先生認為，倘城規會決定要求規劃署就這份分區計劃大綱圖上的「康樂」地帶的範圍進行檢討，他建議把檢討範圍局限於該區北部涵蓋香園圍河的「康樂」地帶。此外，亦可考慮把部分劃為「康樂」地帶的地方改劃為「農業」地帶，以令該河可以得到更佳的保護，因為在「農業」地帶內興建建築物、進行河道改道或填土／填塘工程，須取得城規會的規劃許可。

224. 秘書解釋這次會議的目的是要考慮各項有關這份分區計劃大綱圖的申述和意見，委員應集中討論申述的內容並決定應否順應申述而修訂這份分區計劃大綱圖。環保組織提出的申述理據主要是香園圍河的用途地帶劃得不當。由於「邊境禁區研究」把整條河都評為具有高度生態價值，委員應考慮現有的「康樂」地帶是否足以保護這條具有重要生態價值的河及其河岸區。鑑於有部分委員認為應對香園圍河及其河岸區劃作「康樂」地帶作出檢討，使該河得到更多保護，以及把河岸區的範圍定為 20 米已經足夠(此範圍與其他河流(例如蓮麻坑河)一樣)，所以他請委員考慮把香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區劃作「綠化地帶」還是「農業」地帶會較為合適。她表示「綠化地帶」及「農業」地帶皆可保護這條天然河流，不過程度有別。有部分委員建議對整個「康樂」地帶作出檢討，但這項建議與申述內容無關。她回應說，如要對整個「康樂」地帶作出檢討，便須進行詳細的研究，包括各項相關的技術評估。

225. 一名委員認為只對香園圍河及其河岸區現時所在那條狹長的土地作出檢討，做法並不可取。這名委員對這份分區計劃大綱圖上現時各用途地帶的規劃有以下意見：

- (a) 應把該區東部的「綠化地帶」擴大至包括香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區；
- (b) 應把該區西部各細小的「綠化地帶」合併為一個較大的「綠化地帶」；以及
- (c) 應在「康樂」地帶的《註釋》加入適當的發展限制，以確保所發展的都是低密度的康樂項目。

226. 主席提醒委員，城規會已考慮過這份分區計劃大綱草圖，並同意這份草圖適宜展示以供公眾查閱，而這次會議是考慮各項有關這份草圖的申述及意見，亦是制訂圖則的法定程序的一部分。由於申述的內容是關於香園圍河所劃作的用途地帶，委員應決定應否順應申述而修訂該河所劃作的用途地帶。如按部分委員的建議對這份分區計劃大綱圖現時所劃的用途地帶作出全面的檢討，便須進行詳細的研究，並要有各項技術評估配合。考慮到委員普遍認為應如蓮麻坑河的有關安排那樣(如實物投影機上所示)，把香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區劃為更合適的用途地帶，使該河及其河岸區得到更佳的保护，主席建議要求規劃署檢討應把香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區改劃為「綠化地帶」還是「農業」地帶，並諮詢漁護署。委員表示同意。有關修訂要提交城規會考慮，待通過後，便要根據條例第 6C(2)條刊憲，讓公眾提出進一步申述。

[許智文教授及梁慶豐先生此時離席。]

227. 秘書建議規劃署藉此機會對「康樂」地帶的《註釋》作出適當的修訂，以清楚反映此地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展。委員表示同意。

劃設「鄉村式發展」地帶

228. 委員備悉並同意規劃署所建議的以下各項對申述理據的回應：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點。漁護署署長認為無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境；
- (b) 打鼓嶺北地區有六條認可鄉村，為應付這些鄉村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶；
- (c) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題；以及
- (d) 規劃署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次。

229. 基於以上所述，委員決定接納 R2 及 R3 的申述，修訂香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區所劃作的用途地帶，以及這份分區計劃大綱圖關於「康樂」地帶的《註釋》，以清楚反映此地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展。委員亦同意要求規劃署諮詢漁護署，以訂定香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區合適的用途地帶，並把擬對《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》作出的修訂提交城規會，待通過後根據條例第 6C(2)條刊憲。

230. 此外，委員決定不接納 R1 及 R4 的申述，並認為不應順應這些申述而修訂這份分區計劃大綱圖。委員繼而審閱詳載於文件第 7(e)至(h)段的各項不接納 R1 及 R4 的申述的理由，並認為理由恰當。

申述編號 R2 及 R3

231. 經進一步商議後，城規會同意順應R2 及 R3 的申述，修訂香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區所劃作的用途地帶，以及修訂這份分區計劃大綱圖關於「康樂」地帶的《註釋》，以清楚反映此地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展。

申述編號 R1 及 R4

232. 經進一步商議後，城規會決定不接納R1 及 R4 的申述，理由如下：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的界線是經考慮「邊境禁區研究」的建議及各項相關因素而劃的，這些因素包括該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點，因此，無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R1)；
- (b) 為應付打鼓嶺北地區的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在規劃區內劃設合適的「鄉村式發展」地帶(R4)；
- (c) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關政府部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題，而有關的排污安排及地盤平整工程都須符合相關部門的規定(R4)；以及
- (d) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R4)。」

[此時，主席暫時離席，由副主席代其主持會議。]

[劉文君女士此時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1》的
申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9524 號)

[聆訊以廣東話進行。]

233. 以下政府的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 鄧永強先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 黃錦鳳女士 | — | 規劃署城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 張國偉先生 | — | 漁農自然護理署高級自然護理主任(北) |

R3－嘉道理農場暨植物園公司

- | | | |
|-------|---|--------|
| 胡明川女士 |] | |
| 趙善德博士 |] | 申述人的代表 |
| 聶衍銘先生 |] | |

234. 副主席表示歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

[主席此時返回席上，並恢復主持會議。]

235. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介下列詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零零六年，保安局就當時的邊境禁區範圍進行了檢討，所得出的結論是即使邊境禁區現有的範圍有所縮減，仍可達至維持邊境保安的目的；
- (b) 「邊境禁區的土地規劃研究」(下稱「邊境禁區研究」)於二零零七年展開，按照可持續發展的原則，

為邊境禁區制訂土地用途規劃大綱，作為保育和發展的指引。該項研究於二零一零年完成。該土地用途規劃大綱融合各土地用途建議，加強保育之餘，也推動合適的發展，以改善區內居民的生活及當地的經濟；

- (c) 為落實「邊境禁區研究」所作出的建議，當局為邊境禁區擬備了五份發展審批地區圖；
- (d) 與《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)相關的主要工作按序列述如下：
 - (i) 二零一零年七月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱；
 - (ii) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關的申述和意見，並在規劃署進一步檢討各項土地用途建議後，修訂了該發展審批地區草圖上週田村的「鄉村式發展」地帶，並於二零一一年十月二十八日公布有關修訂，以供公眾查閱；
 - (iii) 二零一二年五月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該發展審批地區草圖；
 - (iv) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮這份分區計劃大綱草圖後，同意這份草圖適合提交北區區議會及打鼓嶺區鄉事委員會以作諮詢。規劃署在二零一三年五月諮詢了北區區議會和打鼓嶺區鄉事委員會，另外，諮詢對象亦包括各環保／關注組織(包括世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、創建香港和綠色力量)；

- (v) 二零一三年六月二十八日，城規會進一步考慮這份分區計劃大綱草圖及各有關方面提出的意見；以及
- (vi) 二零一三年七月十九日，城規會根據條例第5條展示《文錦渡分區計劃大綱草圖編號S/NE-MKT/1》，以供公眾查閱。在展示這份草圖期間，共收到三份申述書和一份意見書；

規劃區

- (e) 規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 354 公頃，位於粉嶺／上水以北約 3.5 公里之處，北靠深圳河南岸，東接坪輦路，東南面抵恐龍坑，西南面達沙嶺道，西至梧桐河；
- (f) 該區有遼闊的低地，主要是耕地，並有一些禽畜農場、村落、未受破壞的林地、草木茂密的生境和天然河道散布其間。周圍主要是農地和散布其中的鄉郊民居；
- (g) 該區有四條認可鄉村，分別為木湖、木湖瓦窰、週田村和鳳凰湖；

整體規劃意向

- (h) 該區的整體規劃意向是要促進文化保育、康樂旅遊和可持續發展的住宅項目，並提供適當的設施，配合全港的需要和跨境基建。此外，也為了保存優質農地作農業或休閒農業用途，以及保護現有特色文物和歷史建築；

申述

- (i) 三份申述書由環保／關注組織提交。他們認為具生態價值的地方保護不足，而劃為「鄉村式發展」地帶的地方則太大；

(j) 申述的主要理據撮錄於文件第 2.2 段，列述如下：

保護具生態價值的處方

- (i) 嘉道理農場暨植物園公司曾在一些鄉郊地區進行詳細的生物多樣性研究，肯定了先前有關以前的邊境禁區內低地河流具高生態價值的調查結果。不過，政府在制訂圖則的過程中，對於報告中的資料和關於保護生態環境的建議，都未予充分考慮(R 2)；
- (ii) 當局沒有充分留意在《生物多樣性公約》下所要負的責任。該公約規定要從全局出發，保護重要的生境，特別是處於原始狀態的生態系統。這份分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃應反映該公約下所要負的責任(R 2)；
- (iii) 在附於 R 2 的申述書的四封信／聯署信中，環保／關注組織主要提出的包括有何措施可保護生態價值高的生境，並指出土地用途地帶劃得不當對該區保育及景觀遺產所造成的負面影響(R 2)；

週田村的常耕濕農地及季節性濕草地

- (iv) 根據「邊境禁區研究」，週田村的濕農地及季節性濕草地具有中度生態價值，但現時在分區計劃大綱圖上這些地方大部分都劃作「鄉村式發展」地帶，並非以保育為目的(R 2)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (v) 應進行調查，以確保在「鄉村式發展」地帶內可能有的具保育價值的物種或生境及良好的農地可透過劃設保育地帶而得到更佳的保護(R 1)；
- (vi) 小型屋宇的需求無窮無盡，當局應把小型屋宇的發展局限在現有的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內，控制需求。劃設新的

「鄉村式發展」地帶，與此控制需求的政策背道而馳(R3)；

- (vii) 以前的邊境禁區的景觀和生態價值高，區內所有發展都須符合景觀、街景和環境方面的最高標準，並須依照可持續的基礎設施發展藍圖和指引進行。「鄉村式發展」地帶欠缺鄉村發展藍圖和基礎設施配套，可能會令環境變差(R3)；

對申述的理據的回應

- (k) 對申述人的意見的回應撮錄於文件第 5.13 段，列述如下：

保護具生態價值的地方

- (i) 當局在擬備發展審批地區草圖及分區計劃大綱草圖的過程中已廣泛諮詢環保組織、區內村民及持份者。城規會亦根據條例的法定要求，就有關文錦渡發展審批地區草圖的申述及意見進行聆訊及作出考慮。對於環保組織就邊境禁區提出的觀點及意見(包括應保育文錦渡地區內具有重要生態價值的地方及河道的意見)，城規會已進行詳細的討論(R2)；
- (ii) 「邊境禁區研究」所提出的那些生態易受影響地區(如池塘、次生林及風水林)已劃作合適的保育地帶，包括「自然保育區」地帶及「綠化地帶」。這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。當局在擬備這份分區計劃大綱圖的過程中，已諮詢各主要持份者，包括環保組織、區內村民及鄉事委員會，並考慮過他們的意見。因此，這份分區計劃大綱圖已在保育需要和村民的發展需要兩者之間作出平衡(R2)；

週田村的常耕濕農地及季節性濕草地

- (iii) 根據「邊境禁區研究」，週田村周圍的濕農地及季節性濕草地具中等生態價值，但不是天然生境，附近亦有鄉村民居及人類活動，因此，在分區計劃大綱圖上，這些地方劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶。在考慮這些地方合適的用途地帶時，城規會已考慮所有相關的因素，包括這些地方的現況、周邊的土地用途及該區的規劃意向、公眾意見及漁護署署長的專業意見(R2)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (iv) 「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點。文錦渡路及相關的邊境管制站可作為一個重要的生態屏障，分隔開東西兩部。漁護署署長認為無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R1)；
- (v) 文錦渡地區有四條認可鄉村，分別是木湖、木湖瓦窰、週田村和鳳凰湖，為應付這些鄉村的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶(R3)；
- (vi) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題。排污的安排及地盤平整工程的進行，都須符合相關政府部門的規定(R3)；以及
- (vii) 規劃署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於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，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R3)；

對申述的意見及對這些意見的回應

- (1) C1 表示規劃區接近「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)的研究區，倘分區計劃大綱草圖獲核准，會左右將進行的「新界北部研究」；
- (m) 這一意見與分區計劃大綱草圖及所收到的三份申述書的內容無關。「新界北部研究」是一項策略性規劃研究，目的是探討新界北部地區的發展機會與限制，與文錦渡分區計劃大綱草圖並無直接關係，對之亦無影響(C1)；以及

規劃署的意見

- (n) 根據文件第 5 段所述的規劃考慮因素及評估結果，規劃署的意見如下：
 - (i) 不支持 R1 至 R3 的申述；以及
 - (ii) 不應接納R1 至R3 的申述，以及不應修訂草圖以順應這些申述。

236. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述的內容。

R2 – 嘉道理農場暨植物園公司

237. 聶衍銘先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 該區中部有一個很大的「鄉村式發展」地帶，為週田村而設；
- (b) 週田村有大片濕農地，是多種濕地雀鳥的重要覓食地，亦有淡水沼澤，都是香港罕有的生境類型；

- (c) 根據「邊境禁區研究」，週田村常耕濕農地具中等生態價值，該處可以找到本地備受關注的部分雀鳥品種，例如彩鷓；
- (d) 不過，這些現有重要生境所在的地區並沒有得到適當的保護，因為有關地區大部分位於這份分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內；以及
- (e) 委員應徹底地考慮香港鄉郊地區未來的發展方向。

238. 各人陳述完畢，主席請委員提問。

239. 一名委員問到週田村淡水沼澤的生態價值。聶衍銘先生回答說，根據「邊境禁區研究」，該區曾發現本地備受關注的雀鳥彩鷓及中國國家二級受保護物種虎紋蛙。此外，區內的淡水沼澤是罕有的生境類型，僅佔有香港的生境約 0.4%，故值得保存。

240. 聶衍銘先生回應同一名委員的問題時表示，彩鷓是本地備受關注的濕地雀鳥品種，在香港罕見。

241. 由於申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，主席告知各代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人的代表及政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

242. 主席請委員審議各項申述及意見時考慮所有提交了書面資料，以及在會議上的口頭陳述和呈上的資料。

243. 委員備悉規劃署所建議的以下各項對申述理據的回應：

- (a) 當局在擬備發展審批地區草圖及分區計劃大綱草圖的過程中已廣泛諮詢環保組織、區內村民及持份者；

- (b) 這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性調查的結果。「邊境禁區研究」所提出的那些生態易受影響地區(如池塘、次生林及風水林)，在這份分區計劃大綱圖上已劃作合適的保育地帶，包括「自然保育區」地帶及「綠化地帶」；
- (c) 根據「邊境禁區研究」，週田村周圍的濕農地及季節性濕草地具中等生態價值，但不是天然生境，附近亦有鄉村民居及人類活動。在考慮應把這些地方劃為哪個合適的用途地帶時，城規會已考慮所有相關的因素，包括這些地方的現況、周邊的土地用途及該區的規劃意向、公眾意見及漁護署署長的專業意見；
- (d) 「鄉村式發展」地帶的界線是經小心考慮「邊境禁區研究」的建議及各項因素而劃的，這些因素包括「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求量、該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點；
- (e) 為應付文錦渡地區四條認可鄉村(即木湖、木湖瓦窰、週田村和鳳凰湖)的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在適當的地區劃設「鄉村式發展」地帶；
- (f) 小型屋宇發展的排污安排及地盤平整工程的進行，都須符合相關政府部門的規定；以及
- (g) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作的緩急優次。

244. 基於以上所述，委員不支持R1至R3的申述，並認為不應接納R1至R3的申述，以及不應順應這些申述而修訂這份分

區計劃大綱圖。委員繼而審閱詳載於文件第 7 段的各項不接納 R1 至 R3 的申述的理由，並認為理由恰當。

申述編號 R1 至 R3

245. 經進一步商議後，委員決定不接納R1 至 R3 的申述，理由如下：

- 「(a) 當局在擬備發展審批地區圖及分區計劃大綱圖的過程中，已廣泛諮詢環保／關注組織、區內村民及持份者。對於他們所提出的意見，城規會已進行詳細的討論。當局已把具有重要生態價值而需要保護的地方劃作合適的用途地帶，在保育和發展需要之間作出適當的平衡(R2)；
- (b) 這份分區計劃大綱圖大致以「邊境禁區研究」的建議為依據，而該項研究也考慮過嘉道理農場暨植物園公司在二零零四年進行的生物多樣性研究的結果。生物多樣性的重要性已在這份分區計劃大綱圖所規劃的土地用途地帶反映(R2)；
- (c) 「邊境禁區研究」沒有把週田村的常耕濕農地及季節性濕草地鑑定為具有高度生態／保育價值，對於該處現有的鄉郊環境而言，把該處劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶是合適的(R2)；
- (d) 「鄉村式發展」地帶的界線是經考慮「邊境禁區研究」的建議及相關因素而劃的，這些因素包括該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方及其他環境特點，因此，無須進一步調查「鄉村式發展」地帶內的物種或生境(R1)；
- (e) 為應付文錦渡地區的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在規劃區內劃設合適的「鄉村式發展」地帶(R3)；
- (f) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關政府部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題，而

有關的排污安排及地盤平整工程都須符合相關部門的規定(R3)；以及

- (g) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作的緩急優次(R3)。」

議程項目 10 至 12

[閉門會議]

246. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

247. 主席告知委員，已定於二零一四年三月二十八日為現屆委員拍照，詳細安排容後通知。

248. 餘無別事，會議在下午七時結束。