

二零一四年八月十五日舉行的城市規劃委員會
第 1065 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
陳松青先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

邱榮光博士

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳建強醫生

葉德江先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士(上午)

顧建康先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

丁雪儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年八月一日第 1064 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年八月一日第 1064 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) 《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/E》－進一步考慮新圖則
續議事項文件(i)

2. 秘書表示，續議事項文件是要跟進城規會修訂《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/D》所劃的「鄉村式發展」地帶界線的決定，以及報告梅子林、荔枝窩村、蛤塘及三桠村的村代表進一步提交的文件內容。

修訂荔枝窩村「鄉村式發展」地帶西面的界線

3. 二零一四年八月一日，城規會進一步考慮分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/D(城市規劃委員會文件第 9702 號)，當時有些委員對把一片直接緊連荔枝窩特別地區(下稱「特別地區」)的狹長林地劃為「鄉村式發展」地帶表示關注。為更好地保育該特別地區，城規會作出指示，把那片狹長的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，作為該特別地區與擬議的「鄉村式發展」地帶之間的緩衝區。

4. 在經修訂的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/E 上，特別地區與鄉村發展之間約 0.12 公頃的地方已由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」。作此修訂後，「綠化地帶」涵

蓋的土地面積將由 95.07 公頃增加至 95.19 公頃，「鄉村式發展」地帶涵蓋的土地面積則將由 6.04 公頃減少至 5.92 公頃。

5. 分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/E 的《說明書》亦已作出相應修訂。

村代表的關注和建議

6. 二零一四年七月三十一日，梅子林、荔枝窩村、蛤塘及三楹村的村代表以電子郵件的方式，發送了一封日期為二零一四年七月二十八日的信給城規會，表示反對這份分區計劃大綱草圖。二零一四年八月六日，村代表在鄉議局與規劃署的會議上向規劃署提交了同一封由村民簽署的反對信，當中載有土地用途建議。

7. 村代表主要關注的問題基本上與沙頭角區鄉事委員會及北區區議會提出的問題相同，有關問題詳載於城市規劃委員會文件第 9702 號第 3.1 段，城規會已於二零一四年八月一日作出考慮。

8. 委員同意修訂「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的界線，並修訂《說明書》。委員亦同意備悉梅子林、荔枝窩村、蛤塘及三楹村的村代表所提交的文件的內容。

[謝展寰先生及張孝威先生此時到席。]

(ii) 就城市規劃委員會把葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27 和 S/KC/28 刊憲的決定提出新的司法覆核(案件編號 HCAL 91/2014)

9. 司法覆核申請由同珍醬油有限公司(申請人)提出，並由奧雅納工程顧問有限公司擔任其顧問。下列委員已就這議項申報利益：

黃仕進教授)	
符展成先生)	現時與奧雅納工程顧問有限公司有
林光祺先生)	業務往來
劉興達先生)	

黎慧雯女士 — 其配偶在華景山莊擁有一個住宅單位，而華景山莊位於葵涌分區計劃大綱圖範圍內

梁宏正先生 — 在葵涌擁有一個寫字樓單位

10. 由於這議項旨在報告司法覆核的申請，與會者同意上述委員應可留在席上。此外，委員知悉符展成先生和黎慧雯女士因事缺席，而黃仕進教授、林光祺先生、劉興達先生和梁宏正先生尚未到席。

11. 秘書報告，申請人在二零一四年八月八日提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一四年五月九日和二零一四年六月十三日根據《城市規劃條例》第 7 條而決定把葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27(下稱「草圖 27」)和編號 S/KC/28(下稱「草圖 28」)刊憲，當中涉及葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26(下稱「草圖 26」)所訂對位於葵涌昌榮路的「綜合發展區」(下稱「申請地點」)的兩項相同限制。申請地點的最高地積比率限為 6.36 倍，建築物高度限為主水平基準上 120 米。在會議前，各委員獲分發相關的申請通知(表格 86)。

12. 事實上草圖 27 和草圖 28 所提出的修訂與申請地點無關。不過，申請人認為新的草圖 27 和草圖 28 取代了先前的草圖 26(該圖是提出相關司法覆核(案件編號 HCAL 9/2013)所據的圖則)，而兩份草圖亦會成為根據《建築物條例》第 16(1)(d)條批核建築圖則時所據的相關圖則。草圖 27 和草圖 28 致使針對草圖 26 提出的司法覆核變得無意義；因此，申請人提出新的司法覆核以保障其立場。

13. 同一申請人在二零一三年一月十一日提出相關的司法覆核申請(案件編號 HCAL 9/2013)，反對城規會在二零一二年十月十二日決定不建議修訂草圖 26，以順應其就同一申請地點作出的申述。有關申述建議撤銷申請地點的建築物高度限制，或把限制由主水平基準上 120 米放寬至 169 米。

14. 在二零一四年八月十二日，法庭批准提出的司法覆核申請，並頒令把這項司法覆核與相關的司法覆核(案件編號HCAL 9/2013)的實質聆訊一併進行。現定於二零一五年五月六日進行該項合併聆訊。法庭也批准暫緩向行政長官會同行政會議提交草圖 27 和 28，直至這項司法覆核裁定或法庭進一步頒令為止。

15. 委員同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 3 號
擬在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠第 116 約地段
第 2316 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/YL-TT/307)

16. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)接獲一宗上訴個案裁決。上訴人在二零一三年三月十八日提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-TT/307)的決定。該宗申請擬在新界元朗大棠第 116 約地段第 2316 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。該上訴地點在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「農業」地帶。

17. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零一四年五月二十一日就這宗上訴進行聆訊，並在二零一四年七月三十一日基於下列理由駁回上訴申請：

- (a) 申請不符合「農業」地帶的規劃意向，這是駁回有關申請的重要理由；
- (b) 擬議發展不符合《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》(下稱「臨時準則」)，當中擬議小型屋宇的申請地點不位於也不跨越任何「鄉村式發展」地帶，亦不在任何鄉村範圍內；並無臨時準則所訂明的特殊情況(例如根據租契的規定，申請地點可予興建屋宇)；而擬議發展會影

響「農業」地帶的規劃意向，因為漁農自然護理署署長指出申請地點和其四周有高度復耕潛力；

- (c) 上訴人未能證明有獲批出的其他規劃許可申請，反映了可明顯偏離分區計劃大綱圖的規劃意向或所訂明的臨時準則，以致可能令上訴人未獲公平對待；以及
- (d) 未能證明另有重要情況足以推翻上述駁回這宗申請的考慮因素。

18. 上訴摘要和上訴委員會的裁決書的副本，已送交各委員參考。

(iv) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 6 號
擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道 22 號
開設臨時學校(幼稚園及幼兒園)(為期 3 年)
(申請編號 A/K18/305)

19. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零一四年八月四日接獲一宗上訴個案，反對城規會在二零一四年五月十六日覆核後駁回一宗申請的決定。該申請擬在九龍塘根德道 22 號開設臨時學校(幼稚園及幼兒園)(為期 3 年)。該申請地點在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》上劃為「住宅(丙類)1」地帶。城規會基於下列理由反對該宗申請：

- (a) 擬議發展位於根德道和歌和老街交界且就近交通繁忙的九龍塘地鐵站，不能符合城市規劃委員會指引編號 23A 的規定，因為預計可能會對區內道路造成不良的交通影響，而擬議的交通緩解措施，在緩解影響的成效方面未能確定；以及
- (b) 該區的交通擠塞問題已很嚴重。就這宗申請批給許可會為該區同類申請立下不良先例。批准類似申請的累積影響，將會使九龍塘區的交通擠塞問題進一步惡化。

20. 上訴的聆訊日期尚未敲定。委員同意秘書應如常代表城規會處理所有關於上訴委員團(城市規劃)司法程序的事宜。

上訴個案統計數字

21. 秘書報告，截至二零一四年八月十五日止，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 15 宗。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	31
駁回	:	132
放棄／撤回／無效	:	180
尚未聆訊	:	15
有待裁決	:	2
<hr/>		
總數	:	360

(v) [閉門會議]

22. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9723 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

23. 主席表示，當局已邀請申述人／提意見人出席聆訊並給予合理時間的通知，但部分申述人及提意見人表示不會出席或沒有回覆。委員同意在這些申述人／提意見人缺席的情況下進行聆訊。

24. 下列政府代表、申述人及其代表於此時獲邀到席上：

- 劉長正先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員
簡國治先生 — 規劃署高級城市規劃師／屯門(2)
鍾永基先生 — 水務署高級工程師／新界西(1)
陸銘彰先生 — 水務署高級工程師／策劃(2)
羅郁發先生 — 水務署工程師／策劃(6)
郭有定先生 — 水務署高級水務化驗師(2)
黃文基先生 — 環境保護署高級環境保護主任
(策略評估)2
張國偉先生 — 漁農自然護理署高級自然護理主任
(北區)
江俊茵女士 — 漁農自然護理署自然護理主任(屯門)

R3(創建香港)

- 陳嘉琳女士 — 申述人代表

R618(鄭杏芳女士)

- 鄭杏芬女士 — 申述人

R3896(世界自然基金會香港分會)

- 陳頌鳴先生) 申述人代表
劉兆強先生)

R3897(嘉道理農場暨植物園公司)

- 趙善德博士) 申述人代表
胡明川女士)

R3898(田夫仔村代表蔡龍威先生)

- 蔡龍威先生 — 申述人

25. 主席歡迎上述人士出席聆訊，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。

26. 高級城市規劃師／屯門(2)簡國治先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一三年十二月二十日，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《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，以供公眾查閱；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，共收到 3 902 份申述。城規會其後公布該等申述，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共收到兩份意見書；
- (c) 二零一四年七月十八日，城規會決定把所有申述和意見合為一組，一併考慮。申述人 R800 其後通知城規會，他從無提交該申述。因此，涉及分區計劃大綱草圖的有效申述數目應為 3 901 份；

申述

- (d) 有兩份由個別人士提交的申述(R1 及 R2)，支持分區計劃大綱草圖目前的「鄉村式發展」地帶範圍；
- (e) 有兩份分別由田夫仔村代表(R3898)及屯門鄉事委員會(R3899)提交的申述，就分區計劃大綱草圖上「鄉村式發展」地帶的土地不足夠興建小型屋宇，表示反對；
- (f) 有六份申述由環保關注團體，包括創建香港(R3)、西貢之友(R14)、長春社(R3895)、世界自然基金會香港分會(R3896)、嘉道理農場暨植物園公司(R3897)及保衛郊野公園(R3902)提交，主要反對在分區計劃大綱草圖上劃設「鄉村式發展」地帶，或大致反對分區計劃大綱草圖；
- (g) 其餘 3 891 份申述(R4 至 R13、R15 至 R799、R801 至 R3894、R3900 及 R3901)由其他團體或個別人士提交，內容大致劃一(部分附加個人意見)，就分區計劃大綱草圖提出負面意見；

申述理由及申述人的建議

表示支持的申述

(h) 表示支持的申述 (R1 及 R2) 的主要理由，撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 在污水管制及車輛使用道路方面而言，「鄉村式發展」地帶的擴展會對田夫仔區的承載能力造成過大壓力；以及
 - (ii) 由於田夫仔位處集水區內，污水管制尤其重要；
- (i) 申述人建議把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，確保相關範圍不會受過度的小型屋宇發展影響，因為在「自然保育區」地帶周圍的植物都是較廣泛的林木生態系統的一部分；

表示反對的申述

(j) 由村民提交並表示反對的申述 (R3898 及 R3899)，其主要理由撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 在「鄉村式發展」地帶內，並無足夠土地用作小型屋宇發展。所劃設的「鄉村式發展」地帶面積細小、位置分散。由於只涵蓋屬於屋宇／屋地的地段，因此劃設「鄉村式發展」地帶並無意義。一般來說，舊批約屋地面積細小(約 200 至 300 平方呎)，村民不能在該等屋地上興建標準的新界豁免管制屋宇(建築面積為 700 平方呎)；以及
- (ii) 鑑於現時已有先進的淨水技術，因此以保護水質及水資源為理由而限制鄉村式發展，做法並不公平；

- (k) 村民(R3898 及 R3899)建議擴大「鄉村式發展」地帶，以應付預計的小型屋宇需求；
- (l) 由環保關注團體、其他團體及個別人士(R3 至 R799、R801 至 R3897 及 R3900 至 R3902)提交並表示反對的申述，其主要理由撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 田夫仔位處大欖涌水塘上段集水區內。鄉村式發展會污染集水區及食水資源，或增加水質受污染的風險。有迹象顯示其他鄉村式發展所排放的污水已對水道造成污染。私人的「鄉村發展權」不應凌駕公眾利益，亦不應凌駕當局保護及管理集水區的權利；
- (ii) 該區的基礎設施有限。經大欖郊野公園通往田夫仔的道路狹窄蜿蜒，倘批准在該區進行鄉村式發展，既會增加車輛流量，亦會對郊野公園的訪客(包括遠足人士及使用越野單車徑的單車手)構成極大危險。田夫仔現時並無公共淡水／鹹水供應，亦沒有排水及排污系統；
- (iii) 村代表所預計未來 10 年的小型屋宇需求，是武斷及未經核實的。考慮因素應着眼於需要而非需求，而原居村民在「不包括的土地」興建房屋的需要，實際上是微乎其微或幾乎不存在；

保護郊野公園及「不包括的土地」

- (iv) 在「不包括的土地」內進行任何發展，均會影響附近郊野公園的生態、景觀及康樂價值。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和郊野公園及海岸公園委員會應當有權規管「不包括的土地」的發展和管理(例如進

行巡邏及對非法或未經授權的活動採取嚴厲的執管行動)；

- (v) 訂立「郊野公園不包括的土地政策」的目的，是要保護郊野公園「不包括的土地」免受到不協調的發展的即時威脅。然而，為「不包括的土地」而制訂的分區計劃大綱圖，大多數卻擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，使這些土地面臨即時的發展威脅，這樣不但違反上述政策的原意，亦不符國際性的《生物多樣性公約》；以及
 - (vi) 郊野公園及其「不包括的土地」應受到保護，以免被小型屋宇侵佔或用作進行住宅發展，導致出現雜亂的鄉村發展及負面的環境影響。當局不應藉發展郊野公園來解決房屋短缺的問題，應採取其他可行措施，例如重建舊樓／殘舊建築物及發展「棕地」、收回高爾夫球場，以及控制人口增長／實施移民管制；
- (m) 由環保關注團體、其他團體及個別人士提交的建議，撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 應停止批准在田夫仔進行小型屋宇發展，以確保供水的水質和供水情況穩定。田夫仔的屋宇重建應獲漁護署署長、郊野公園及海岸公園委員會、水務署署長及城規會批准才可進行。田夫仔的所有「鄉村式發展」地帶應改劃為「綠化地帶」，使村屋發展須獲規劃許可才可進行；
- (ii) 田夫仔的「鄉村式發展」地帶應局限於現時有人居住的屋宇所在地段，以及現有建屋地段或現有構築物的地段，另加獲批小型屋宇發展的預留地；

加強發展管制

- (iii) 除了現時已發展地區及現有建築物外，其餘所有劃為「綠化地帶」的土地應改劃為「自然保育區」地帶，因為劃設「綠化地帶」並不足以保護有關地區免受發展影響；
- (iv) 「自然保育區」地帶應朝北面及西北面伸延，以涵蓋該處的次生樹林，與大欖郊野公園融而為一。該地帶亦應涵蓋河道及沿河地區，避免野戰遊戲場的日後擴展而造成水污染。此外，「風水」樹林邊陲的一座宗祠應由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
- (v) 就「鄉村式發展」地帶的《註釋》而言，應把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」由第一欄用途移至第二欄用途，使興建屋宇須取得規劃許可；
- (vi) 就「綠化地帶」的《註釋》而言，應把「屋宇」從第二欄用途剔除，使不會有新建屋宇獲得批准；
- (vii) 就「自然保育區」地帶的《註釋》而言，應把「屋宇(只限重建)」從第二欄用途剔除；
- (viii) 就各個用途地帶而言，應把「農業用途」由第一欄用途移至第二欄用途，以防發生「先破壞、後建設」的情況，並確保砍伐樹木、排水工程、填土或挖土工程均須取得規劃許可才可進行；
- (ix) 不應為現時未有道路連接的郊野公園「不包括的土地」增闢道路；
- (x) 在擬備發展藍圖時應取得公眾的共識，並要與持份者及關注團體合作；

野戰遊戲場及環境遭受破壞

- (xi) 當局應對田夫仔野戰遊戲場採取執管行動。此外，亦須採取有效的行動，以防止和打擊「先破壞、後建設」的活動及整體鄉郊環境遭受破壞的情況；

納入郊野公園範圍

- (xii) 郊野公園「不包括的土地」應納入郊野公園範圍；
- (xiii) 田夫仔發展審批地區圖的有效期應延長一年，讓當局把「不包括的土地」納入郊野公園範圍。當局把分區計劃大綱圖刊憲前，應先考慮把「不包括的土地」納入郊野公園範圍；

小型屋宇政策

- (xiv) 應撤銷或檢討小型屋宇政策，理由是有關政策有欠公允(只有原居村民可興建小型屋宇)，並會出現濫用情況(出售相關土地或建成的小型屋宇)和浪費土地資源。當局應規定獲准興建小型屋宇的人士須把建成的屋宇作自住用途；以及

其他建議

- (xv) 其他建議包括：把郊野公園「不包括的土地」內的發展項目及基建工程項目劃定為《環境影響評估條例》(第499章)所訂明的「指定工程項目」；支援私人土地的使用，以提升郊野公園的生態、農業、景觀及美化市容價值；解決郊野公園內亂拋垃圾的問題；鼓勵／振興農業；闢設更多／設計更完備的越野單車徑；以及闢設通往村屋的緊急車輛通道；

意見

- (n) 陳家洛議員提交的意見 C1 反對劃設「鄉村式發展」地帶，以免物業發展侵入郊野公園。然而，十八鄉鄉事委員會提交的意見 C2 卻不滿「鄉村式發展」地帶不足，認為田夫仔村的建村遠早於大欖涌水塘的建造，因此限制其發展並不合理；
- (o) C1 建議把郊野公園所有「不包括的土地」(包括田夫仔)納入郊野公園範圍，並建議撥出額外資源，以幫助受影響的居民／社區。另一方面，C2 則建議劃設較大的「鄉村式發展」地帶，並在田夫仔闢設道路及排水設施，或提供重置該村的方案；

就申述理由及申述人的建議所作的回應

- (p) 政府就申述理由及申述人的建議所作的回應，撮錄如下：

「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 對於劃設「鄉村式發展」地帶，所得的意見分歧不一。村民認為現有「鄉村式發展」地帶的範圍(共約 0.41 公頃)不足夠，但環保關注團體及眾多個別人士則反對在分區計劃大綱草圖上劃設「鄉村式發展」地帶；
- (ii) 由於田夫仔是認可鄉村，一般而言，當局會劃設「鄉村式發展」地帶，以反映現有的認可鄉村範圍，以及提供土地作鄉村擴展。不過，由於該村位處大欖涌水塘上段直接集水區，水務署不會接受任何使水質污染的風險增加的舉措，無論污染是源自點源排放(即新鄉村式發展／屋宇排放的污水)或非點源排放(即新鄉村式發展的居民活動產生的污水)。水務署認為，由於並無現有或已計劃鋪設的公共污水渠，以及在工程方面而言，設置公共污水渠並不可行，因此有關建議極有可能

嚴重影響水質，並危及安全食水的供應。因此，從保護水資源的角度而言，當局不支持擴大「鄉村式發展」地帶及新建小型屋宇的要求。不過，水務署會容忍現有的鄉村式屋宇和重建早已存在的鄉村式屋宇；

- (iii) 擬議「鄉村式發展」地帶(涵蓋 66 塊屬於屋宇／屋地的私人地段)已予劃設，以盡量減少水資源污染的風險。這些私人地段日後的重建發展，在一定程度上，可切合原居村民對小型屋宇的需求。原居村民代表指，就未來 10 年小型屋宇需求預計方面，二零零九年的數字為 150 幢、二零一二年為 678 幢，而二零一三年則為 720 幢。建議採納未來 10 年需建 150 幢小型屋宇這一個預計數字，因為地政總署屯門地政專員已表示未能核實 678 幢及 720 幢小型屋宇這兩個預計數字；
- (iv) 規劃署在劃設「鄉村式發展」地帶時，已諮詢相關政府部門，並詳加考慮未來 10 年小型屋宇的預計需求，以及保育田夫仔的特色、環境、景觀與保護水質和水資源的需要。現有的「鄉村式發展」地帶已涵蓋屬於屋宇／屋地的私人地段，以利原居村民重建鄉村式屋宇；
- (v) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇的排污設施的設計和建造須符合環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，以保護水質。此外，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的要求，地政總署在處理貼近現有河道的新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請時，會諮詢相關部門，確保相關部門有足夠機會覆檢申請並就申請提出意見；
- (vi) 針對水質污染的執管問題，水務署署長倘發現有違反《水務設施條例》的情況，即會採

取適當的規管行動。倘有發展項目不當地或非法地排放污水或廢水，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)會根據《水污染管制條例》(第358章)的規定採取執法行動；

保護郊野公園及「不包括的土地」

- (vii) 保育地帶，包括「綠化地帶」及「自然保育區」地帶已予劃設，以涵蓋具景觀價值及具較高保育價值的地方，從而保護區內的自然環境。對集水區的水質和水資源有負面影響的發展均不鼓勵；

加強發展管制

- (viii) 雖然有申述人建議修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，以加強發展管制，但他們沒有提交技術上的資料或評估以支持其建議；
- (ix) 漁護署署長表示，該區現時劃為「綠化地帶」的地方，當中包括並無特別高生態價值或已受到干擾(例如已用作墓地及野戰遊戲場)的地點或以常見品種為主的次生林地。該區的現有河道／水道儘管大致是天然形成，但並無特別高的生態價值。因此，劃為「綠化地帶」實屬恰當，並已對新的發展有足夠的規劃管制。把位於「自然保育區」地帶邊緣的宗祠納入「鄉村式發展」地帶，也是恰當的做法；
- (x) 「鄉村式發展」地帶旨在供原居村民重建小型屋宇之用。列於第一欄的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途符合有關的規劃意向。儘管在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇無須向城規會取得許可，但當局已就此類發展施加行政管制。地政總署屯門地政專員在處理新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請時，會諮詢相關政府部門，並會確保符合所

需的部門要求。當局對「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展，已實施足夠的規管；

- (xi) 就「綠化地帶」而言，在第二欄保留「屋宇」用途可提供靈活性，以顧及未能預見和特殊的情況。按照一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，城規會只會在特殊的情況下，才考慮批准在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備強而有力的規劃理據支持。當局對「綠化地帶」內的新屋宇發展，已實施足夠的規劃管制；
- (xii) 就「自然保育區」地帶而言，在第二欄保留「屋宇(只限重建)」用途可提供靈活性，以顧及未能預見和特殊的情況。按照一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。大體而言，只有有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，才會獲得批准。當局對「自然保育區」地帶內的屋宇重建，已實施足夠的規劃管制；
- (xiii) 「農業用途」屬於「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的第一欄用途，而「農業用途(植物苗圃除外)」也屬於「自然保育區」地帶的第一欄用途。《註釋》已訂明，在「鄉村式發展」地帶進行河道改道，以及在「綠化地帶」或「自然保育區」地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會的許可。為此，當局認為適宜把所述用途保留在相關《註釋》的第一欄；
- (xiv) 該區現可經由大欖林道前往，該林道列為受限制車輛通道。車輛進出大欖林道須獲漁護署署長批准。分區計劃大綱草圖並無建議闢設任何新的道路以進出該區。由於該區的發

展機會十分有限，因此無須為該區擬備發展藍圖；

野戰遊戲場及環境遭受破壞

- (xv) 在緊接田夫仔發展審批地區草圖首次公布之前，該野戰遊戲場已存在。根據條例，該野戰遊戲場可予容忍。然而，當局會對任何違例的新野戰遊戲場採取規劃執管行動。此外，對於任何違反契約條款或非法佔用政府土地的情況，地政總署屯門地政專員會考慮採取適當的執行契約條款行動或土地管制行動。為保護水資源，水務署署長會定期監察野戰遊戲場附近河道的水質，而環保署署長一旦發現違反環保法例的情況，也會採取適當的行動；
- (xvi) 城規會已採取步驟以阻嚇「先破壞、後建設」的活動。倘某用地懷疑涉及違例發展，城規會在考慮其規劃申請時，將顧及規劃事務監督對涉嫌違例發展的調查結果。倘須對申請地點採取執管行動，在考慮申請時，城規會將以該地點按規劃事務監督根據條例而發出的「恢復原狀通知書」恢復原狀後的情況為依據。如有證據顯示該違例發展事涉濫用申請程序，城規會將據之考慮會否拒絕有關申請；

納入郊野公園範圍

- (xvii) 根據《二零一零至一一年施政報告》，政府承諾把所餘 54 塊「不包括的土地」劃入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立其合適用途，以顧及保育和社會發展的需要。把「不包括的土地」納入法定圖則的整體規劃意向，是保存其自然景觀和保育價值，以及保護其自然鄉郊特色，同時讓原居村民興建小型屋宇；

- (xviii) 把「不包括的土地」納入郊野公園範圍與否，是郊野公園及海岸公園管理局總監根據《郊野公園條例》(第 208 章)需予決定的事項，而非城規會的職權範圍。製備分區計劃大綱圖不會妨礙日後把有關土地指定為郊野公園；

小型屋宇政策

- (xix) 小型屋宇政策屬於政府的政策事宜，不屬於城規會的職權範圍；以及

其他建議

- (xx) 申述人作出的其他建議或並非直接關乎在圖則劃設用途地帶的事宜，又或不屬於城規會的職權範圍。雖然如此，這些建議已轉交相關政府部門，讓部門視乎情況作出考慮。

27. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡釋他們的申述。

申述編號 R3

28. 陳嘉琳女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 田夫仔「不包括的土地」被大欖郊野公園圍繞，又位於已刊憲的集水區內。儘管該區二零一三年的居住人口只有 20 人(根據調查所得結果)，但分區計劃大綱草圖的規劃人口為 560 人；
- (b) 田夫仔的景觀價值與大欖郊野公園的一樣高。該區的航攝照片顯示，除了現有的野戰遊戲場，田夫仔與大欖郊野公園已融為一體；
- (c) 政府於一九七七年至七九年期間就多塊用地劃設多個郊野公園，其後便沒有再劃設其他郊野公園，二零零一年的一塊用地，以及二零一三年的三塊「不包括的土地」則除外；

- (d) 事實上，在郊野公園內劃設「不包括的土地」只是權宜之計。在一九七零年代末期，為了便利劃設郊野公園，在郊野公園內約 2 500 公頃的私人土地當中，政府只把約 500 公頃納入郊野公園範圍，餘下約 2 000 公頃已劃為「不包括的土地」。在郊野公園內共有 77 塊「不包括的土地」，而當時這些「不包括的土地」的建屋地段數目有限，且多被用作常耕農地，因此被視為與周圍的郊野公園互相協調。到了二零一零年，當中 23 塊「不包括的土地」已為法定圖則涵蓋，餘下 54 塊則未受到任何法定保護；
- (e) 管理方面，郊野公園與「不包括的土地」有天淵之別。二零一零年大浪西灣事件令人開始關注到「不包括的土地」欠缺適當的保護和管理。自此以後，公眾期望政府多加保護郊野公園「不包括的土地」，以免它們受到發展所影響，以致妨礙公眾享受大自然；
- (f) 二零一一年的申訴專員年報建議漁護署應根據郊野公園及海岸公園委員會的經修訂準則，考慮是否把具保育價值的私人土地納入郊野公園範圍。郊野公園及海岸公園委員會在檢視有關準則時，亦已確認在達至自然保育的目標方面，《城市規劃條例》沒有《郊野公園條例》那麼有效。
- (g) 據於二零一三年提交立法會載述擬把大浪西灣「不包括的土地」納入郊野公園範圍的文件，有關用地必須屬於《郊野公園條例》所涵蓋範圍，政府才會調撥資源加以管理；改善配套設施；以及進行垃圾收集、植被管理、巡邏及執法；
- (h) 倘比較在郊野公園內的用地、為分區計劃大綱圖所涵蓋但位於「鄉村式發展」地帶範圍外的用地，以及分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的用地，政府只會對郊野公園內的用地作適度的管制和管理。有關的限制和管制，詳載於《郊野公園條例》中的《郊野公園及特別地區規例》；

- (i) 雖然當局擬把 54 塊「不包括的土地」中的 25 塊納入郊野公園範圍，但這些「不包括的土地」主要是未面臨發展壓力(即沒有小型屋宇需求)的政府土地，而且僅佔地 236 公頃(即「不包括的土地」總面積的 10%)；
- (j) 把「不包括的土地」納入郊野公園範圍，能更佳保護它們的生態、景觀和康樂價值；
- (k) 至於法定圖則所涵蓋的「不包括的土地」，漁護署署長表示，不會就它們對郊野公園所造成的累積影響作任何評估；

[楊偉誠先生於此時到席。]

- (l) 至於分區計劃大綱草圖，申述人支持建議把「鄉村式地帶」局限於現有建築物及經核准的小型屋宇申請所涵蓋範圍。此外，任何發展或小型屋宇重建均須事先取得郊野公園及海岸公園委員會、漁護署、水務署及城規會的許可；
- (m) 由於經常會有規劃申請要求在「綠化地帶」內進行小型屋宇發展，為了更佳保護「不包括的土地」及集水區內的水資源，所有劃為「綠化地帶」的用地應改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；
- (n) 由於政府部門未能積極監察小型屋宇個別化糞池的運作及保養，小型屋宇發展已引致排污及污水問題；
- (o) 劃設「綠化地帶」並不足夠，因為當局未有就地帶的使用推行任何措施，以遏止現有野戰遊戲場的運作，而該遊戲場已擴展至「自然保育區」地帶所涵蓋的地區；以及
- (p) 當局未有充分考慮規劃人口(560 人)對交通會造成的影響。該區只有一條路徑，而且為水務署人員、

遠足人士、越野單車手，以及出入野戰遊戲場的旅遊巴士所共用。人口增加很可能會令沿路的交通流量增多，因而要把現有路徑擴闊成為標準道路，對「不包括的土地」造成負面影響。

申述編號 R618

29. 鄭杏芬女士陳述以下要點：

- (a) 有關集體官契的補充資料已在會上呈閱，供委員參考；
- (b) 城規會應考慮集體官契的問題，以及與之相關的政策；
- (c) 容許原居村民以外的人士興建新界豁免管制屋宇的政策是錯誤的；
- (d) 在集體官契所涵蓋的 365 平方哩土地中，只有 18.8% 是已批租土地，容許「鄉村式發展」地帶擴展至集體官契所涵蓋的地區是錯誤的；
- (e) 小型屋宇政策的原來意向，是讓擁有土地且有房屋需要的原居村民興建小型屋宇。然而，此政策已被濫用，因為小型屋宇不再是用來應付原居村民的住屋需要；以及
- (f) 昔日，興建村屋受《建築物條例》監管。然而，《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)的制定，容許新界豁免管制屋宇及相關的地盤平整工程和排水工程獲得豁免。自此以後，所發展的小型屋宇不再符合安全規定(闢設緊急車輛通道)及衛生規定，觸犯《城市規劃條例》的規定。

30. 主席提醒鄭女士集中陳述與分區計劃大綱草圖相關的事宜。鄭女士繼續作出陳述，並提出以下要點：

- (a) 田夫仔位置偏遠，而且沒有車輛通道，並不適宜作小型屋宇發展，因為該區未能符合提供緊急車輛通道的規定；
- (b) 田夫仔位處集水區內，不應容許作「農業用途」，因為農業活動會污染水資源；
- (c) 不應容許重建村屋及擴展「鄉村式發展」地帶的範圍。相反，政府應考慮遷徙田夫仔村；
- (d) 應根據集體官契的規限擬備法定圖則，且不應違反集體官契的條件；
- (e) 由於區內所有土地已售予村外人士及發展商，原居村民並無擁有任何土地，因此不應獲准根據小型屋宇政策興建小型屋宇；
- (f) 地政總署應執法並重收土地，以對付違反集體官契條件的承租人；以及
- (g) 小型屋宇政策的原意是讓原居村民繼續在村內居住。然而，現時落成的小型屋宇全部售予村外人士，小型屋宇政策已被濫用。

31. 主席於此時再次提醒鄭女士應集中陳述與分區計劃大綱草圖相關的事宜，並表示倘鄭女士繼續提出與之無關的事宜，便會中止其陳述。鄭女士隨後繼續作出陳述，並提出以下要點：

- (a) 分區計劃大綱草圖不應違反集體官契所訂明的契約條件。由於在區內所建的小型屋宇數目不限，倘繼續容許實施現行的小型屋宇政策，便會造成很多問題；
- (b) 政府應確定有權興建小型屋宇的村民人數，以及原居村民所擁有的私人土地數量；

(c) 不應容許在田夫仔興建小型屋宇，因為村內並無緊急車輛通道，違反條例安全方面的規定；以及

(d) 政府應考慮重置該村。

32. 主席留意到鄭女士不斷重覆之前所提要點，而其書面申述已於會上呈閱供委員參考。為此他表示除非鄭女士有其他要點提出，否則會終止其陳述。鄭女士堅持繼續發言，主席於是多給她兩分鐘時間以完成陳述。她提出以下要點：

(a) 政府應對違反集體官契的承租人採取執法行動；以及

(b) 不應容許鄉村擴展，因為原居村民並無擁有土地，並不符合申請興建小型屋宇的資格。擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，只會引致興建並非原居村民居住的小型屋宇，對公眾來說是不公義的事；

33. 主席於此時要求鄭女士終止其陳述，但鄭女士抗議並拒絕停止發言。主席宣布休會五分鐘。

[會議於此時小休五分鐘。]

[劉興達先生及曹榮平先生於此時離席。]

[劉志鵬博士於此時到席。]

34. 副主席在復會時表示，鄭女士的口頭陳述及她在會上呈閱的文件，主要涉及小型屋宇政策，與城規會考慮的分區計劃大綱草圖沒有直接關係。由於鄭女士已多次向城規會陳述相若的意見，副主席認為城規會已充分聽取她對小型屋宇政策的意見。至於鄭女士認為不應擴展田夫仔「鄉村式發展」地帶的範圍，副主席指這些意見與草圖有關，城規會已備悉。為對其他申述人公平起見，他認為鄭女士應終止陳述，讓其他申述人闡釋他們的申述。鄭女士繼續抗議及拒絕終止發言，並表示她尚未盡用她要求的發言時間。

[許智文教授於此時到席。]

35. 主席詢問委員的意見。兩名委員建議多給鄭女士五分鐘的時間完成陳述。一名委員表示同意，但提醒鄭女士應只闡釋與她就該草圖提交書面申述有關的要點。

36. 主席表示多給鄭女士五分鐘的時間完成陳述。他提醒鄭女士不要重覆及不要提出與草圖無關的事宜。鄭女士繼續作出陳述，並提出以下要點：

- (a) 田夫仔位於集水區內，《水務設施條例》訂有嚴謹的規定，以管制區內的活動；
- (b) 分區計劃大綱草圖未有顧及提供所需設施(例如闢設道路)，以支援日後的社區，；
- (c) 區內任何擬議發展均會污染水塘，違反《城市規劃條例》的規定。
- (d) 應把該區納入郊野公園範圍，並由漁護署負責管理；
- (e) 她向政府提出的意見未有納入城規會文件；
- (f) 由於申述地點不適宜作進一步發展，政府應考慮遷徙該村作為替代方案；
- (g) 倘政府堅守實施小型屋宇政策的原意，小型屋宇便不會被原居村民以外人士佔用，亦無需擴展「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (h) 城規會應從較廣的層面考慮與鄉村發展有關的事宜；以及
- (i) 為免污染水資源，政府應物色遠離水塘的地區用以發展小型屋宇，以應付建屋的需求。

37. 五分鐘後，主席請鄭女士停止陳述，鄭女士遵從指示。

申述編號 R3896

38. 劉兆強先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 世界自然基金會香港分會對分區計劃大綱草圖所建議的現有「自然保育區」地帶表示支持，因為這更能夠為區內的動植物提供保護；
- (b) 現時的「自然保育區」地帶應朝西面及西北面伸延，以便擴展後的「自然保育區」地帶能與大欖郊野公園全面融合；
- (c) 在擬議「自然保育區」擴展部分的北面有天然溪澗，由於狀況良好，所以值得予以保育。此外，就該擴展部分西面的植被而言，成熟程度及覆蓋量均與現時「自然保育區」地帶內的植被十分相近；
- (d) 擬議「自然保育區」擴展部分能易於與現時的「自然保育區」地帶融合；以及
- (e) 擬議「自然保育區」擴展部分能為區內的生態系統提供更佳保護，並形成野生生物走廊，連接現時的「自然保育區」地帶及大欖郊野公園。

申述編號 R3897

39. 胡明川女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 田夫仔「不包括的土地」被大欖郊野公園圍繞，位於大欖涌水塘上游約兩公里的地方；
- (b) 分區計劃大綱草圖所涵蓋的範圍現有由天然溪澗及水道組成的網絡，兩旁均有茂密的植被，須予以保護。此外，有關範圍亦有多處屬於季節性濕地及池塘的地方；
- (c) 儘管鄰近野戰遊戲場及田夫仔村範圍的一些水道已疏浚成渠，但在這些水道的河牀仍有天然植被生長；

- (d) 儘管該區已受人為活動干擾及設有野戰遊戲場，但據「香港景觀價值圖」，該區的景觀仍獲評為「高價值」及「高(具備條件)價值」；
- (e) 有多條頗受歡迎的遠足徑穿越田夫仔，包括元荃古道、麥理浩徑及大欖越野單車徑；
- (f) 由於環抱田夫仔的山坡草木茂盛，這些山坡與大欖郊野公園之間沒有明顯分界。因此，只把該區劃為「綠化地帶」是否足以保護現時的動植物，實屬疑問；
- (g) 儘管有證據顯示「自然保育區」地帶內的林地已用作野戰遊戲場，但「自然保育區」地帶的樹木仍十分茂密。在林地的周邊範圍，也有大量新生的下層植物，顯示在不受干擾的情況下，林地有頗高的再生潛力；
- (h) 該區已闢設歷奇訓練營地及廁所設施。此外，街燈的安裝工程亦在進行中；
- (i) 按分區計劃大綱草圖的最新版本，毗連現有「自然保育區」地帶的一塊用地擬劃為「鄉村式發展」地帶。由於人為活動會對自然林地造成負面影響，把毗連「自然保育區」地帶的用地劃為「鄉村式發展」地帶乃極之不理想。此外，由於田夫仔位於集水區內，把毗連現有溪澗及水道的用地劃為「鄉村式發展」地帶也不理想，因為這些用地有很大機會污染水塘的水質；
- (j) 由於地勢崎嶇和位置偏遠，田夫仔不能鋪設公共污水渠，因此不應准許興建小型屋宇。儘管一貫做法是以化糞池代替公共污水渠，但須知化糞池不能有效地過濾大腸桿菌，倘遇到運作及維修方面的問題而未能作妥善管理，便會成為污染源頭；
- (k) 倘規劃人口為 560 人，負責清洗化糞池的車輛須經常進出該村，才可確保化糞池得以妥善維修保養；

- (l) 劃設「鄉村式發展」地帶會隨之產生其他種類的污水，對集水區造成非點源污染，例如由洗車活動產生的污水。根據城規會文件第 9509 號所載的水務署意見，避免對集水區造成非點源污染的最有效方法是加以土地用途管制；
- (m) 所擬備的分區計劃大綱草圖須確保集水區的水質免受可預見污染的影響，並適合安全飲用；
- (n) 分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶應嚴格限於涵蓋現時住有居民的村屋，並遠離溪澗最少 30 米。此外，「鄉村式發展」地帶的面積應根據該區在排污及交通方面的承受能力而釐定；以及
- (o) 所有林地、溪澗及其沿岸地帶應劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，使之獲得更佳保護。

申述編號 R3898

40. 蔡龍威先生陳述以下要點：

- (a) 田夫仔是認可鄉村。然而，大部分村民已經遷移，因為該處位置偏遠，並且缺乏基本設施(例如自來水供應)；
- (b) 村民已盡力保存田夫仔村，以免該村淪為廢墟；
- (c) 儘管該村因位處集水區內而早應重置，但政府卻因資源問題而拒絕安排遷村；
- (d) 分區計劃大綱草圖的現有「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有村屋及現時屬於屋地的地段。「鄉村式發展」地帶內的土地並無預留作興建新增的小型屋宇用途；
- (e) 村民迄今仍保持溪澗潔淨，使其免受污染影響。為能容納日後的人口，村民已向當局建議敷設現代化

的污水處理系統，並獲環保署接納，但水務署卻繼續予以反對；

- (f) 從工程角度而言，既然敷設連接田夫仔和青龍頭或大欖涌的公共污水渠並不可行，環保署應考慮可否把公共污水渠由田夫仔接駁至河背村或敷設公共污水渠至大欖隧道的可行性，後兩者方案應更切實可行。倘在評估考慮到所惠及的不只是田夫仔村民而是使用大欖涌水塘食水的 180 萬人口，敷設該段公共污水渠確具成本效益；
- (g) 所謂的越野單車徑其實只是一條單程小徑，現為村民及水務署職員使用。越野單車駕駛者不應使用該小徑，因為人車爭路情況日增已導致意外頻生；以及
- (h) 踏入秋季，在周末及周日(星期一至五)前往大棠觀賞紅葉的遊客人數，分別逾 50 000 人及 20 000 人。該處實在欠缺足夠的緊急服務，以應付大批遊客的需求。此外，遊客所造成的非點源污染遠較田夫仔村民所造成的非點源污染嚴重。

[楊偉誠先生於此時暫離會議。]

41. 由於規劃署的代表、申述人及其代表已完成陳述，主席請委員提問。

42. 副主席詢問據何準則得出村代表所提供未來 10 年小型屋宇需求的預計數字，以及城規會文件所提及 560 人的規劃人口。蔡龍威先生在回應時表示，未來 10 年小型屋宇需求的預計數字是於二零一三年在聯絡所有在香港及海外的村民並查詢他們對小型屋宇的需求後而評估的。他知悉，560 人的規劃人口是規劃署就「鄉村式發展」地帶在全面發展後而推算的人口數字。

[何培斌教授於此時離席。]

43. 蔡龍威先生在回應一名委員的提問時表示，田夫仔的現有居民全是原居村民，村內現時沒有非原居村民居住。蔡龍威先生在回應該名委員的進一步提問時表示，儘管同意原居村民所建的小型屋宇不應售予非原居村民，但有時卻有出售的需要，例如村民亟需金錢應急。對於限制只把小型屋宇售予原居村民的建議，蔡先生表示，儘管村民在需要時才會出售小型屋宇，但可能沒有另一名原居村民有能力購買該放售屋宇。

44. 鑑於田夫仔村位置偏遠，一名委員詢問該村的現有居民如何謀生。蔡龍威先生在回應時表示，該村的現有居民大部分已退休。

45. 對於有委員問及大欖涌水塘為多少人口供應食水，水務署高級工程師／新界西區(1)鍾永基先生表示，大欖涌水塘所服務的主要範圍包括屯門、深井、荃灣及大嶼山的小蠔灣，為全港約六分之一的人口供應食水。

46. 主席請水務署的代表闡釋為集水區施加嚴格發展限制的理由。水務署工程師／策劃(6)羅郁發先生在回應時表示，集水區大致分類為直接和間接集水區。直接集水區是指以水向低流方式把水直接流入水塘的地方；間接集水區是指以水向低流的方式把水引進引水道，繼而經引水道或其他人工途徑流入直接引水區。各類集水區可進一步分為上段和下段集水區，視乎與水塘／引水區的距離而定。上段直接集水區是指與水塘距離逾500米的地方。於一九六九年公布的「集水區土地使用及發展工作小組報告」已為這四類集水區的發展管制訂定指引。

[梁宏正先生於此時離席。]

47. 水務署高級水務化驗師郭有定先生補充說，根據《水污染管制條例》頒布的一份技術備忘錄載有管制集水區水質的規定。至於涉及人為活動的地方，水務署的基本要求是任何發展或活動均「不會實質增加水質污染」，以及各項發展或活動均會按此準則予以評估。就田夫仔而言，該署會就該區的現有水質及預計日後的水質進行比較，以決定會否批准擬議發展。該署已每月在田夫仔區抽取樣本，以監察水質情況，而評估顯示現時村落不會對水質造成負面影響。

48. 對於有委員問及重置鄉村的建議，規劃署高級城市規劃師／屯門 2 簡國治先生表示，重置鄉村屬於政府政策事宜。相關政府部門沒有重置該村的計劃。

49. 對於有申述人就集體官契提出意見，一名委員詢問分區計劃大綱草圖的擬議「鄉村式發展」地帶會否有違集體官契。主席在回應時表示，集體官契屬於契約事宜，與根據條例擬備分區計劃大綱草圖沒有直接關係。地政總署副署長林潤棠先生解釋，集體官契的性質是契約而並非法例；於昔日發出的集體官契會涵蓋數個地段，與現代契約只規管一個地段不同。一般而言，集體官契會較現代契約寬鬆，但通常會收納一項要求，即必須事先獲得政府批准，才可在土地上建屋。除契約的要求外，倘申請人擬於集體官契所涵蓋的土地上建屋，仍須遵從條例及其他相關條例／規例的規定。

50. 對於有委員問及「鄉村式發展」地帶會否對水質造成影響，水務署高級水務化驗師郭有定先生表示，申請人須就集水區的任何擬議發展項目諮詢水務署，由該署按「不會實質增加水質污染」的準則決定有關建議是否可以接納，並釐定所施加的條件(如有的話)。申請人須向水務署提供資料，證明有關建議「不會實質增加水質污染」。對於該名委員進一步問及小型屋宇發展對水質的累積影響及所採取的執法措施，郭先生表示，由於每宗申請均須證明有關建議「不會實質增加水質污染」，因此該等申請不會存在累積影響。至於執法方面，倘申請人未能根據獲核准申請的既定要求落實發展建議，水務署及環保署便會分別根據《水務設施條例》及《水污染管制條例》採取執法行動。郭先生知悉田夫仔的村民已盡力保護區內的水資源，並維持大欖涌水塘的水質。

51. 由於委員沒有其他問題，以及申述人及其代表再沒有補充，主席表示聆訊程序已經完成。城規會將在申述人離席後商議有關申述，並於稍後把決定通知申述人。主席多謝申述人、其代表及政府部門代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

52. 一名委員注意到田夫仔的村民已妥善保護村內現有環境及水資源，因此同意支持分區計劃大綱草圖的建議，以維持現狀和保留現有鄉村。不過，該名委員不支持申述人的重置鄉村建議，並認為該村屬於文物古蹟，應予以保留。他也留意到通往該村的現有道路是一條限制使用道路，而且僅屬鄉村路徑，越野單車手也會使用。該名委員備悉，該野戰遊戲場屬現有用途，而且管理不錯。

53. 一名委員擔心集水區內人口增加，認為不應容許該村擴展。主席指出，分區計劃大綱草圖的建議是限制「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有村屋和屬於屋宇／屋地的私人地段，「鄉村式發展」地帶內的任何發展或重建，均須符合水務署和環保署所訂的要求。當局從未容許擴展該「鄉村式發展」地帶。一名委員留意到，部分申述人在陳述時出示的一些照片，當中造成環境污染的村屋照片是在其他鄉村拍攝的，並非在田夫仔村拍攝。

54. 地政總署副署長林潤棠先生提及城規會文件註 1 時澄清，村代表透過地政總署屯門地政專員提供預計未來 10 年的小型屋宇需求數字，該附註最後一句的意見並非由地政總署提供。

55. 一名委員同意應該保留田夫仔的現狀，但認為須妥善規管現有的野戰遊戲場。秘書回應時表示，早在首次公布《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》時，田夫仔的野戰遊戲場已經存在，因此屬於可予容忍的「現有用途」。不過，野戰用途的任何新發展或擴展，均須符合法定圖則的規定。此外，由於場地位於集水區內，任何新發展或擴展亦須符合水務署和環保署所訂的要求。

56. 主席在回應一名委員對小型屋宇政策的提問時表示，小型屋宇政策牽涉非常複雜的問題，政府現正進行檢討。

57. 一名委員支持其中一名申述人的建議，倘擬議範圍的物種與現有「自然保育區」地帶的相近，該「自然保育區」地帶應朝其西面及西北面伸延。但另一名委員不同意該建議，理由是漁護署指擬議「自然保育區」擴展區內植物品種的保育價值不高，而申述人所提供支持建議的唯一有效理據，是該建議有

可能為該區現有動物羣提供一條野生生物走廊。該名委員認為，涵蓋該區的現有「綠化地帶」應可達到相同目的。

58. 一名委員詢問，「綠化地帶」與「自然保育區」地帶有何分別。規劃署署長凌嘉勤先生在回應時表示，「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」和「自然保育區」地帶皆為與保育相關的用途地帶，根據推定是不宜進行發展的；與「綠化地帶」相比，「綠化地帶(1)」備受的管制更為嚴格，不容許提交新界豁免管制屋宇規劃申請，理由是有關申請並非屬於「綠化地帶(1)」第二欄的用途。至於「自然保育區」地帶所准許的用途，管制之嚴更甚，並需要得到漁護署對區內保育價值的支持。凌先生認為，現有「綠化地帶」實屬恰當，並無強而有力的理由按建議把「自然保育區」地帶向其西面及西北面擴展。

59. 總括而言，委員同意備悉申述 R1 及 R2 表示支持的意見。委員亦決定不接納申述 R3 至 R799 及 R801 至 R3902。委員繼而審閱文件第 7 段所載各項不接納申述的建議理由，並認為理由恰當。

申述編號 R1 及 R2

60. 經商議後，城規會備悉申述 R1 及 R2 表示支持的意見，但不支持申述所提把所有「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的建議，並認為無須修改分區計劃大綱草圖以順應申述。由於「自然保育區」地帶以外的地方並無特別高的生態價值，因此無須擴展「自然保育區」地帶。把有關土地劃為「綠化地帶」實屬恰當，並已對新的發展有足夠規劃管制。

申述編號 R3898 及 R3899

61. 經商議後，城規會決定不接納申述 R3898 及 R3899，以及無須修改分區計劃大綱草圖以順應申述，理由如下：

「當局在劃設「鄉村式發展」地帶時，已充分考慮該區對小型屋宇的需求；保育區內自然生境、景觀資源及鄉郊和自然特色的需要；以及保護集水區的水質和水資源。」

申述編號 R3 至 R799、R801 至 R3897 及 R3900 至 R3902

62. 經商議後，城規會決定不接納申述 R3 至 R799、R801 至 R3897 及 R3900 至 R3902，以及無須修改分區計劃大綱草圖以順應申述，理由如下：

「鄉村式發展」地帶的範圍

- (a) 當局在劃設「鄉村式發展」地帶時，已充分考慮該區對小型屋宇的需求；保育區內自然生境、景觀資源及鄉郊和自然特色的需要；以及保護集水區的水質和水資源；

保護郊野公園及「不包括的土地」

- (b) 已劃設的與保育相關、一般推定為不宜發展的用途地帶，包括「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，已涵蓋具景觀價值及具較高保育價值的地方，以保護區內自然環境及周邊的大欖郊野公園。該區的整體規劃意向，是保育區內自然生境、景觀資源，以及鄉郊和自然特色。對集水區的水質及水資源有負面影響的發展均不鼓勵；

加強發展管制

- (c) 由於「自然保育區」地帶以外的地方並無特別高的生態價值，因此無須擴展「自然保育區」地帶。把有關土地劃為「綠化地帶」實屬恰當，並已對新的發展有足夠規劃管制；
- (d) 把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途保留在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。當局對「鄉村式發展」地帶內新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的事宜，已實施足夠的行政管制；
- (e) 把「屋宇」用途保留在「綠化地帶」《註釋》的第二欄用途內，可提供靈活性，以顧及未能預見和特殊的情況。當局對「綠化地帶」內新屋宇發展的事宜，已實施足夠的規劃管制；
- (f) 把「屋宇(只限重建)」用途保留在「自然保育區」地帶《註釋》的第二欄用途內，可提供靈活性，以

顧及未能預見和特殊的情況。當局對「自然保育區」地帶內屋宇重建的事宜，已實施足夠的規劃管制；

- (g) 「農業用途」應保留在「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」《註釋》的第一欄用途內，而「農業用途(植物苗圃除外)」也應保留在「自然保育區」地帶《註釋》的第一欄用途內。在這三個地帶內均有私人農地；
- (h) 分區計劃大綱草圖並無建議闢設任何新的道路以進出該區。分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶只涵蓋限量屬屋宇／屋地的私人地段範圍。該區的發展機會十分有限，因此無須擬備發展藍圖；

野戰遊戲場及環境遭受破壞的情況

- (i) 當局會對任何違例的新野戰遊戲場採取執行規劃管制行動。相關政府部門亦可按其職權範圍，對非法或違例用途／活動採取適當行動；

納入郊野公園範圍

- (j) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，劃設郊野公園範圍乃郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，而非城規會的職權範圍；

小型屋宇政策

- (k) 新界小型屋宇政策涉及政府的政策事宜，不屬於城規會的職權範圍；以及

其他建議

- (l) 所提的其他建議並非直接關乎分區計劃大綱草圖劃設用途地帶的事宜，因此不屬於城規會的職權範圍。有關建議已交相關政府部門視乎情況考慮。」

63. 由於上午時段會議的議項較預期早完成，在主席提議下，委員同意審議原定於下午時段會議討論的議項 16 至 20。

議程項目 16 及 17

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/465
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔泰亨第 7 約地段第 461 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/466
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔泰亨第 7 約地段第 461 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9711 號)

[會議以廣東話進行。]

64. 主席表示，由於這兩宗申請由同一代表提交，用途相同，而且申請地點接近，故一併考慮這兩宗申請。

65. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年七月十七日致函城規會，要求城規會延期兩個月才就這兩宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備進一步的資料，以回應城規會的意見，並補充覆核申請的支持理據。這是申請人首次要求延期覆核申請。

66. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步的重要資料以供城規會考慮，他們亦非要求無限延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

67. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這兩宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這兩宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給

他們兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[劉文君女士此時到席。]

議程項目 18

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TKO/96
擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」用地的
將軍澳第 224 約地段第 146 號及毗連政府土地闢設
社會福利設施(安老院)
(城市規劃委員會文件第 9707 號)

[會議以廣東話進行。]

68. 秘書報告，申請人的代理人於二零一四年八月七日致函城規會，要求城規會延期三個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間回應社會福利署、運輸署和消防處的意見。申請人的代理人表示，申請人正邀請社會福利署和消防處的代表一起到申請地點實地視察，並進行救援演習。申請人的建築師亦正努力研究解決無障礙通道問題的方法。這是申請人首次要求延期覆核其申請。

69. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間與各政府部門聯絡以解決技術問題，申請人亦非要求無限延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

70. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩

個月(而非所要求的三個月)時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[陳祖楹女士此時離席。]

議程項目 19

[公開會議]

有關考慮《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9724 號)

[會議以廣東話進行。]

71. 秘書簡介文件的內容。二零一四年一月三日，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《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到 7 689 份申述書。二零一四年四月十一日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，收到 980 份意見書。

72. 申述書可分為兩組。第一組有 362 份申述書(R1 至 R362)，由土瓜坪村代表及個別人士提交。這些申述書主要反對土瓜坪的「鄉村式發展」地帶不夠大，並建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，以及把一些地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「農業」地帶。

73. 第二組是餘下的 7 327 份申述書(R363 至 R7689)，由環保／關注組織及個別人士提交。這些申述書主要以環境理由反對「鄉村式發展」地帶過大，並建議把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的構築物／屋地所在之處及已批准的小型屋宇申請的建屋地點，以及把環境易受影響的地方劃為保育地帶。

74. 在所收到的 980 份意見書中，978 份(C3 至 C980)由個別人士提交，表示反對這份分區計劃大綱圖或反對第二組申述

書(即 R363 至 R7689)的內容。餘下的兩份意見書分別由立法會議員陳家洛(C2)和一名個別人士(C1)提交，主要以環境理由反對這份分區計劃大綱圖。

75. 由於申述書和意見書主要是關於「鄉村式發展」地帶的範圍及該區的環境保育問題，引起了公眾關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。

76. 由於村民、環保／關注組織及個別人士提交的申述書及有關意見書的內容並不相同，因此建議城規會把申述書和意見書分為以下兩組考慮：

- (a) 第 1 組 — 一併聆訊第一組的 362 份申述書(R1 至 R362)的申述和 978 份意見書(C3 至 C980)的意見。這組申述書和意見書由村代表及個別人士提交，主要關於「鄉村式發展」地帶不夠大；以及
- (b) 第 2 組 — 一併聆訊第二組的 7327 份申述書(R363 至 R7689)的申述和兩份意見書(C1 及 C2)的意見。這組申述書和意見書由環保／關注組織及個別人士提交，主要關於「鄉村式發展」地帶過大，以及該區的環境保育建議。

77. 聆訊暫定於二零一四年九月進行。如有需要，會加訂會議日期，讓城規會考慮這些申述和意見。

78. 經商議後，城規會同意文件第 3 段詳述的有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 20

[公開會議]

有關考慮《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》的進一步申述的資料文件及聆訊安排
(關於考慮《打鼓嶺北分區計劃大綱圖編號 S/NE-TKLN/1》的申述後建議對該草圖作出的修訂)

(城市規劃委員會文件第 9727 號)

[會議以廣東話進行。]

79. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年七月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「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。在為期兩個月的展示期內，共收到四份申述書。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，收到一份意見書。

80. 城規會於二零一四年二月二十八日考慮有關申述及意見後，決定順應世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司提交的兩份申述書的內容，並認為應修訂香園圍河及其 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》應清楚反映此地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展。二零一四年五月十六日，城規會考慮並同意建議對《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》作出的修訂。

81. 二零一四年六月十三日，城規會根據條例第 6C(2)條展示以下建議對《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》作出的修訂，以供公眾查閱：

- (a) 把香園圍河及其河岸區的一些河段由「康樂」地帶、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」(分別為修訂項目 A、B 及 C)；
- (b) 把位於下香園西面的一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(修訂項目 D)；以及
- (c) 修訂「康樂」地帶《註釋》中所述的規劃意向，以顯示該地帶的規劃意向是作低密度康樂發展。

82. 草圖展示期於三個星期後屆滿，共收到 23 份進一步申述書。其中兩份進一步申述書(F1 及 F2)支持按修訂項目 A 至 C 把香園圍河一些河段及其河岸區由「康樂」地帶、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，但反對按修

訂項目 D 把下香園西面的一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。F1 及 F2 亦建議把香園圍河那條在下香園與香園圍之間的支流及其河岸區至香園圍河主河的地方劃作保育地帶，例如「自然保育區」地帶或「綠化地帶」。另有 20 份進一步申述書(F3 至 F22)反對按修訂項目 A 把香園圍河一段及其河岸區由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」，餘下一份進一步申述書(F23)則反對修訂項目 A 至 C。

83. 由於之前各項申述由城規會全體委員考慮，因此這次亦宜由城規會全體委員就這些進一步申述進行聆訊，無須委出申述聆訊小組委員會。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。這項安排不會阻延考慮申述的程序的完成時間。

84. 由於所有進一步申述都是關於修訂香園圍河所劃作的用途地帶，因此建議城規會把這些進一步申述合為一組，一併考慮。

85. 聆訊暫定於二零一四年九月進行。原來的申述人和提意見人及進一步申述人 F1 至 F23 均會獲邀出席聆訊。

86. 經商議後，城規會同意文件第 3 段詳述的有關考慮進一步申述的擬議聆訊安排。

87. 會議於下午十二時四十五分休會午膳。

88. 會議於下午二時十五分恢復進行。

89. 下列委員及秘書出席下午時段的會議：

陳松青先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

邱榮光博士

張孝威先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

屯門及元朗區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/329

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠大樹下東路第 116 約地段
第 3267 號餘段開設臨時武術學校(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9708 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

90. 下列規劃署的代表及申請人代表此時獲邀到席上：

劉長正先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
何小芳女士]	
王雲豪先生]	申請人代表
張凱怡女士]	

91. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

92. 屯門及元朗西規劃專員劉長正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) 申請人提交規劃許可申請，以便在申請地點開設臨時武術學校，為期三年。申請地點面積約 2 450 平方米，位於《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「住宅(丁類)」地帶的範圍內；
- (b) 據申請人表示，在申請地點的擬議發展有一座高 4 米的單層構築物，整體總樓面面積為 180 平方米。所有發出噪音的活動(包括舞龍舞獅)，只會在室內場地進行，而露天範圍只作一般武術練習用途。此外，申請人會沿申請地點邊界栽種植物，作為隔音

屏障。擬議發展的作業時間會由星期一至五晚上七時至十時和星期六及公眾假期中午十二時至晚上七時，星期日則不會進行練習；

(c) 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」)於二零一四年四月二十五日拒絕有關申請，理由如下：

(i) 申請人未能證明這項發展對周邊地區的環境和排水不會造成負面影響；以及

(ii) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為同類申請立下不良先例，並擴散至「住宅(丁類)」地帶，對該區的鄉郊環境造成滋擾；

(d) 二零一四年五月二十九日，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，以支持其覆核申請；

(e) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第3段，現概述如下：

(i) 從土地行政、交通、自然保育、景觀、供水、消防安全、建築事宜、電力及地區意見各方面來說，均對申請沒有負面意見或不表反對；

(ii) 為回應環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的關注，申請人提交擬議單層密封式構築物的設計方案，該構築物會以有效的吸音物料興建；

(iii) 申請人已提交經修訂的排水建議，以回應渠務署總工程師／新界北的意見，並承諾興建和維修保養擬議排水設施；

(iv) 適宜用以練習武術的場地供應不足，理想地點應遠離主要的易受影響設施，又或加以適

當圍封來避免噪音滋擾。因此，申請人認為申請地點適宜作申請用途；以及

- (v) 批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例；
- (f) 申請地點現時空置，部分地方長滿植被，周邊地區主要屬鄉郊住宅性質，而附近夾雜村屋／民居，較遠處有一些植物苗圃及果園；
- (g) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現概述如下：
 - (i) 環保署署長不支持這宗申請。在最近的實地視察中，他發現申請地點毗鄰數間民居和一間廟宇。雖然申請人已就減少噪音影響提供補充資料，但環保署署長認為，預料附近居民仍可能受到噪音滋擾影響。鑑於申請地點附近環境寧靜，採取切實可行的緩解措施以完全消除對附近易受影響設施的潛在噪音滋擾的機會不大。因此，擬議用途很有可能造成噪音滋擾；
 - (ii) 從排水角度而言，渠務署總工程師／新界北對經修訂的排水建議沒有意見，並建議倘申請獲得批准，應加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交排水建議和落實排水設施；
 - (iii) 其他獲諮詢的政府部門並無就這宗覆核申請提出負面意見或反對；
- (h) 先前申請——申請地點涉及一宗先前申請（編號 A/YL-TT/17），擬作住宅發展，興建五幢樓高三層的屋宇（合共 15 個單位），但該申請於一九九七年五月二日被小組委員會拒絕；
- (i) 同類申請——在分區計劃大綱圖上的同一「住宅（丁類）」地帶沒有同類申請；

- (j) 公眾意見—當局在覆核申請的法定公眾查閱期內接獲一份公眾意見書，來自一名元朗區議員，表示對這宗申請沒有意見。至於在第 16 條申請的法定公眾查閱期內接獲的四份公眾意見書，提意見人對這宗申請表示反對或關注，主要理由是擬議發展會影響天后廟附近的寧靜鄉村環境和區內風水；舞龍舞獅、練習武術和敲鑼打鼓會產生噪音；以及過多訪客入村會令治安惡化。一名提意見人懷疑申請地點會作露天貯物用途，並對可能產生的滋擾表示關注；以及
- (k) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估概述如下：
- (i) 申請地點現時未有任何已知的永久發展計劃，批出屬臨時性質的許可不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。不過，申請人仍須證明該臨時發展項目不會對周邊地區的環境造成負面影響。鑑於擬議發展可能對環境造成滋擾，規劃署認為該發展與附近地區不相協調，因此這宗申請不應獲得從寬考慮；
- (ii) 雖然高噪音活動只會在申請地點的擬議密封式構築物(約佔申請地點的 7%)內進行，但餘下的露天範圍(約佔申請地點的 93%)會供武術練習，性質相當於室外訓練場。另外，所有活動均會在敏感時間(即由星期一至五晚上七時至十時和星期六及公眾假期中午十二時至晚上七時)內進行，對附近居民造成環境滋擾；
- (iii) 申請地點靠近民居，四周環境寧靜，因此環保署署長認為，採取切實可行的緩解措施以完全消除對附近易受影響設施的潛在噪音滋擾的機會不大。鑑於申請地點與民居非常接近(最接近的民居位於申請地點北面和東面不

足 5 米之處)，他維持原先的意見，不支持這宗申請；

- (iv) 在目前的發展管制機制下，實在難以執行擬議的練習安排；以及
- (v) 在同一「住宅(丁類)」地帶未有同類申請獲得批准。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令這類發展擴散至「住宅(丁類)」地帶，對附近的鄉郊環境造成滋擾。

[黃仕進教授此時到席。]

93. 主席繼而請申請人代表闡釋這宗申請。何小芳女士陳述以下要點：

- (a) 這宗申請所涉及的現有武術學校趙宗國術體育會，位於元朗市鎮一幢住宅樓宇的一樓。該樓宇位於元朗分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶，根據該分區計劃大綱圖的《註釋》，在現有建築物的最低三層，「學校」屬經常准許的用途；
- (b) 武術練習、舞龍舞獅等活動是在現有學校處所內進行的，申請人擬把現有學校的一些活動遷至遠離民居的偏遠地點(即申請地點)進行；
- (c) 小組委員會於二零一四年四月二十五日拒絕有關申請，主要理由是有關發展對周邊地區的環境和排水造成負面影響，以及為同類申請立下不良先例。為回應這些關注，申請人提交經修訂的排水建議，渠務署總工程師／新界北對建議沒有意見。申請人亦願意遵守關於提交和落實排水建議的規劃許可附帶條件。另外，申請人提出多項噪音緩解措施，包括使用有效吸音／隔音物料(例如磚牆和礦棉)興建一幢密封式構築物；所有高噪音活動只在密封式構築物內進行；以及沿申請地點闢設 2.5 米高的波紋式邊界圍欄，並在周邊種植花木，進一步減少對附近地區的噪音滋擾；

- (d) 由於民居位於申請地點擬議密封式構築物北面約 35 米、東面 15 米和西面 20 米以外的地方，採取上述噪音緩解措施後，擬議發展不大可能對附近居民造成重大噪音滋擾。此外，申請地點毗鄰並無大型住宅發展，最接近的「鄉村式發展」地帶位處申請地點以西大樹下西路的另一邊；
- (e) 申請人亦建議把所有高噪音活動(包括舞龍舞獅)的練習時間限於星期六及公眾假期中午十二時至晚上七時的非敏感時間，務求進一步把對區內居民造成的負面噪音影響減至最低。其他一般武術練習則會在星期一至五晚上七時至十時進行；
- (f) 最近收到大旗嶺村村代表表示支持這宗申請的信件，主要理由是在村內舞龍舞獅是天后廟的一般傳統習俗，居民已習以為常；擬議武術學校與鄉郊地區的文化環境互相協調；武術是有益身心的運動；以及由於申請人已提出有效的噪音緩解措施，並把舞龍舞獅練習限於非敏感時間內進行，因此擬議發展不會對居民和鄉郊環境造成滋擾。此外，在第 17 條申請階段，當局僅收到一份公眾意見書，來自相關選區的一名元朗區議員表示對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (g) 就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。倘城規會認為有需要密切監察申請地點的情況，申請人願意接受為期兩年的較短規劃許可有效期；
- (h) 對於規劃署關注擬議練習安排難以執行的問題，則可透過施加相關規劃許可附帶條件予以解決。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，區內居民很可能提出投訴，因而導致規劃許可遭撤銷；以及
- (i) 鑑於申請人有真正需要使用申請地點作學校發展，而且擬議發展不會對附近地區的環境造成重大影響；申請人代表促請城規會從寬考慮這宗申請。

94. 一名委員詢問當局有否就這宗申請諮詢教育局局長，以及根據「法定圖則詞彙釋義」（下稱「詞彙釋義」），擬議武術學校是否界定為「學校」用途。

[邱榮光博士此時到席。]

95. 劉長正先生回應提問時表示，教育局局長對這宗申請沒有意見，理由是擬議武術學校不受《教育條例》規管。劉先生借助實物投影機所顯示的「詞彙釋義」摘要，表明雖然武術學校不需要按照《教育條例》註冊，但仍被視為開辦特定興趣班或休閒課程的院校或機構，在「詞彙釋義」下界定為「學校」用途。

96. 另一名委員問及元朗分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的《註釋》第二欄下「學校(未另有列明者)」的定義，劉先生回應提問時解釋，學校可以處所為本或設於特別設計的獨立校舍內。根據「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，「學校(設於特別設計的獨立校舍)」屬第一欄用途，以及「學校」在建築物的最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分，亦會獲准許。至於屬第二欄用途的「學校(未另有列明者)」，則是指除以上所列的學校外。

97. 一名委員詢問申請地點是否用作重置現時位於元朗市鎮的武術學校，抑或作擴校用途。何小芳女士回應時表示，武術學校會繼續在元朗現有處所內營運，而申請地點主要用以進行舞龍舞獅練習等高噪音活動。

[何立基先生此時返回會議席上。]

98. 另一名委員詢問會在申請地點戶外地方進行何種活動，以及會否在露天地方進行可能產生噪音滋擾的一般武術練習。何女士回應時表示，戶外地方主要用作進行一些熱身運動或體能訓練活動。在密封式構築物內，有足夠空間供一般武術練習。她繼而表示，一般武術練習所產生的噪音極少。另一名委員詢問學校的每班學生人數，何女士表示約 10 至 20 人會在同一時間習武。

99. 由於申請人代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有其他提問，主席告知他們，這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

100. 何女士把大旗嶺村村代表表示支持這宗申請的信件交給城規會秘書處，以作記錄。

商議部分

101. 主席詢問現行《噪音管制條例》下的噪音標準是否適用於擬議用途，環保署副署長(1)謝展寰先生在回應提問時表示，舞龍舞獅練習所產生的噪音屬於鄰里噪音類別，沒有可量化的標準予以評估。該等活動的噪音滋擾須以用地位置和區內環境特色作為參考以作出評估。根據環保署的實地視察，舞龍舞獅練習會製造噪音，有關活動與申請地點附近的住宅發展和寧靜環境不相協調。另外，申請地點的擬議密封式構築物面積只有約 1 800 平方呎，可供舞龍舞獅練習的地方太小。因此，有關活動很可能會伸延至戶外地方進行，對區內居民和鄉郊環境造成噪音滋擾。環保署署長維持原先的意見，即申請地點不宜用作擬議用途。

102. 一名委員表示贊同，指密封式構築物的高度只有 4 米，樓底高度可能不足以進行舞龍舞獅練習。由於有關活動可能會在申請地點的戶外地方進行，為周圍環境帶來過多噪音，該名委員認為申請地點不宜用作擬議用途。

103. 另一名委員表示，申請地點戶外地方寬廣，有利舞龍舞獅練習；因此環保署署長有理由關注附近居民會受到噪音滋擾。

104. 一名委員表示，考慮到擬議武術學校的性質和在申請地點的運作主要涉及舞龍舞獅練習，擬議用途會對區內居民造成負面噪音滋擾，因此不應批准這宗申請。

105. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視載於文件第 8.1 段的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 申請人未能證明這項發展對周邊地區的環境不會造成負面影響；以及

(b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為同類申請立下不良先例，令這類發展擴散至「住宅(丁類)」地帶，對該區的鄉郊環境造成滋擾。」

港島區

議程項目 5

〔公開會議(限於簡介和提問部分)〕

覆核規劃申請編號 A/H21/139

擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的香港鰂魚涌街 121 號太就樓
地下 7 及 9 號經營食肆(餐廳)

(城規會文件第 9706 號)

〔會議以廣東話進行。〕

106. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------|
| 黃仕進教授 | — 與配偶共同擁有康怡花園一個單位 |
| 陸觀豪先生 | — 擁有康怡花園一個單位 |
| 林光祺先生 | — 其辦公室位於太古坊 |
| 黎慧雯女士 | — 擁在鰂魚涌益發大廈一個單位及太興樓一個單位 |

- 霍偉棟博士 — 擁有鰂魚涌匯豪峰一個單位
- 許智文教授 — 擁有筲箕灣愛賢街一個單位的
50%業權
- 王明慧女士 — 擁有鰂魚涌柏蕙苑一個單位
- 凌嘉勤先生 — 其弟擁有康怡花園一個物業

107. 委員備悉上述委員或其親屬所擁有的物業並非位於申請處所附近，並認為他們所涉利益屬間接利益，因此可留在席上。委員亦備悉黎慧雯女士已因未能出席致歉，而霍偉棟博士已離席，王明慧女士則尚未到席。

簡介和提問部分

108. 以下的規劃署代表、申請人及申請人代表此時獲邀到席上：

- 姜錦燕女士 — 規劃署港島規劃專員
- 郭振來先生 — 申請人
- 郭嬋娟女士 — 申請人的代表

109. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請港島規劃專員姜錦燕女士向委員簡介這宗覆核申請。

110. 港島規劃專員姜錦燕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) 申請處所(約 48 平方米)位於一幢 10 層高名為太就樓的住宅樓宇地下，現為一間正進行裝修的餐廳所佔用。申請處所的入口與住宅樓宇的入口分開，顧客可使用該餐廳設於面向鰂魚涌街的出入口。另有一道門可通往太就樓地下的內走廊，該內走廊可接達其他住用單位；

- (b) 太就樓附近另有三幢樓宇(即太成樓、太興樓及太隆樓)。太隆樓地下面向鰂魚涌街的單位有商業用途，包括補習社、髮型屋、洗衣店、地產代理、裝修公司及餐廳；
- (c) 二零一四年四月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)曾考慮有關申請，委員留意到公眾提意見人所提出的衛生問題，而且申請人屬餐廳的新經營者，因此認為應以審慎的取態處理申請。經商議後，小組委員會決定給有關申請批出有效期為三年的臨時許可，以監察餐廳的運作情況。小組委員會亦施加了一項規劃許可附帶條件，規定通往太就樓地下內走廊的門只限於餐廳員工使用；
- (d) 二零一四年五月三十日，申請人申請覆核小組委員會的決定，該決定為只給這宗申請批出有效期為三年的臨時許可；
- (e) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第3段並撮錄如下：
 - (i) 關於擔憂這宗申請會立下先例，令要求在該樓宇內及其附近住宅項目營辦食肆的同類申請增加，申請人表示，根據規劃署的規劃評估，申請的用途並非與附近的用途不相協調，況且從營商的角度而言，附近一帶的人流並不足以支持多設一間食肆；
 - (ii) 申請人表示由上世紀七十年代至九十年代曾在申請處所經營餐廳達 20 年之久，其後該餐廳由他人營運。提交申請只是為了辦理食肆牌照的轉名手續。倘無須轉讓食肆牌照，申請處所的餐廳會繼續運作；
 - (iii) 申請人在該區居住超過 30 年，並認為提意見人所提出的衛生問題屬於舊區和垃圾處理

不妥善的問題，有關問題並非由其食肆造成；

- (iv) 當局就持牌食物業處所設有一套嚴格的發牌和扣分制度。此外，相關部門會定期巡查，確保持牌食肆遵守相關條例。這宗申請所涵蓋餐廳的記錄良好，從未被食物環境衛生署（下稱「食環署」）扣分，各部門亦沒有對申請表示反對；以及
 - (v) 城規會只批予有效期為三年的臨時許可，對業主並不公平。規劃許可的有效期過短，會導致無法就改善餐廳環境及衛生所投放的資金達至收支平衡。申請人已裝置新設施以過濾油煙，而且會盡可能用電煮食，以盡量減少廢氣排放；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段並撮述如下：
- (i) 食環署署長對覆核申請沒有意見。轉讓牌照予申請人的申請於二零一四年六月十六日獲得批准，而經轉讓的牌照附有一項非標準發牌條件，訂明「只要城規會批予的規劃許可仍然有效，普通食肆牌照便會維持有效」。他重申在之前提出的意見，即牌照持有人經營持牌食肆必須遵守牌照所訂明的所有發牌規定及條件，亦須時刻遵守有關法例，尤其是《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）及其附屬法例。未能遵守發牌規定／條件可導致牌照被註銷，持牌人倘違反上述法例會遭檢控，食物業牌照亦會被暫時吊銷或註銷；
 - (ii) 環境保護署（下稱「環保署」）署長不反對有關申請，並認為擬議用途不大可能對環境造成重大損害。該餐廳造成的空氣、噪音和水污染情況，分別受《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》及《水污染管制條例》規

管，而餐廳的潛在環境問題亦會有技術解決方案。申請人須嚴格遵守相關的污染管制條例所訂的各項規定；以及

- (iii) 民政事務總署東區民政事務專員表示，在過去 10 年，東區民政事務處並無接獲涉及該餐廳的投訴；
- (g) 自規劃申請獲批准以來，申請人已履行有關消防裝置的規劃許可條件；
- (h) 公眾意見——當局在覆核申請的法定公眾查閱期內並無接獲公眾意見，但在第 16 條申請階段已接獲六份公眾意見書，表示反對這宗申請。反對申請的主要理由是，該餐廳會對空氣(煮食油煙)、噪音、衛生及社會治安帶來不良影響。其中一名提意見人也投訴地面排水設施發出異味，以及在申請處所前方的鰂魚涌街沙井出現淤塞；以及
- (i) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不反對這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮述如下：
 - (i) 申請人是為了辦理食肆牌照的轉名手續而申請規劃許可的。在第 16 條申請階段所作的規劃評估仍然有效。簡言之，該餐廳與附近用途並非不相協調，而且樓宇內另設有入口供住客使用，相關政府部門並無就這宗申請提出技術問題；以及
 - (ii) 關於公眾提意見人所提出的衛生問題，食環署重申，牌照持有人經營持牌食肆，必須時刻遵守牌照所訂明的全部發牌規定及條件，亦須遵守有關法例，尤其是《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)及其附屬法例。未能遵守任何發牌規定／條件，均會導致有關牌照被註銷，持牌人倘違反上述法例，亦會遭受檢控，而有關的食物業牌照會被暫時吊銷或

註銷。為此，食環署可對餐廳的日常運作加以監察。至於其他相關政府部門，並無對覆核申請提出反對，而當局亦無就這宗覆核申請接獲公眾意見。

111. 主席繼而邀請申請人闡述其申請。郭振來先生提出下列要點：

- (a) 申請處所已用作營運餐廳超過 30 年，提交規劃申請是為了辦理食肆牌照的轉名手續。餐廳自七十年代運作至今，與附近地方並非不相協調；
- (b) 他由上世紀七十年代至九十年代經營該餐廳達 20 年之久，其後該餐廳由別人營運。提交規劃申請只是為了辦理食肆牌照的轉名手續。倘無須轉讓食肆牌照，申請處所的餐廳會繼續運作；
- (c) 須投放龐大資金以進行維修保養工程和改善餐廳的環境及衛生。規劃許可的有效期過短，無法就所投放的資金達至收支平衡；
- (d) 已採取多項措施以加強食物安全、改善環境和提升餐廳的衛生水平，包括裝置新設施以過濾油煙、為申請處所進行裝修工程以改進餐廳的外觀、聘用合資格的衛生經理、加強員工訓練及鼓勵員工參加由食環署舉辦有關食物環境衛生和發牌規定的課程、制定有關潔淨衛生的相關指引以供員工遵從、盡可能用電煮食，以及制訂定期維修保養的時間表等；
- (e) 當局就持牌食物業處所設有一套嚴格的發牌和扣分制度。此外，相關部門會定期巡查，確保持牌食肆遵守相關條例。未能遵守任何發牌規定／條件，均會導致有關牌照被註銷。倘再由另一方就上述事宜施加額外規管，乃屬重覆工作，而且浪費資源；以及
- (f) 部分公眾意見並無事實支持，倘城規會的決定受該等意見影響，對申請人並不公平。

[王明慧女士此時到席。]

112. 副主席詢問該餐廳的營業時間。郭振來先生回答說，餐廳約於下午七時休息。

113. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，委員亦再沒有提問，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成，而城規會在他們離席後會進一步商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和港島規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

114. 一名委員表示，根據地政總署港島東地政專員的意見(載於文件第 5.2.3 段)，擬議餐廳並不符合其所在地段的租契條件，有關條件訂明禁止把所涉地段作厭惡性行業用途。倘獲批予規劃許可，申請處所的擁有人仍須另外申領牌照，以獲准在租契條件下作擬議餐廳用途。雖然該餐廳已在申請處所經營超過 30 年，但有關發展違反了契約條件。由於申請處所附近主要為住宅區，加上當局曾在第 16 條申請階段接獲該樓宇的住客主要以衛生及鼠患問題為由而提出的反對意見，這名委員認為維持先前批予有效期為三年的臨時許可，以便密切監察餐廳的情況是審慎的做法。倘申請人能證明該餐廳保持令人滿意及衛生的情況，日後可給予較長的許可期。

115. 留意到在覆核申請階段並無接獲公眾意見，同一名委員詢問當局有否就覆核申請諮詢公眾。秘書回應說，根據《城市規劃條例》第 17 條的規定，當局須公布根據第 17 條而提出的覆核申請，讓公眾提出意見。正如文件第 6.2 段所提及，當局在二零一四年六月十三日公布這宗覆核申請，以供公眾提出意見，但在為期三星期的法定公眾查閱期屆滿時，並無接獲公眾意見。文件第 6.1 段已述及當局在第 16 條申請階段接獲的公眾意見書。

116. 至於區內住客所關注的衛生問題，副主席留意到文件第 5.2.2(d) (ii) 段提到食環署在過去 12 個月曾接獲一宗投訴，指該餐廳引致太就樓外的空地出現蠅患，但食環署人員經調查

後發現投訴並無理據。此外，申請人亦聲稱這宗申請所涵蓋餐廳的記錄良好，從未被食環署扣分。

117. 規劃署署長凌嘉勤先生請委員在考慮這宗申請時留意以下因素：

- (a) 該餐廳在申請處所經營了一段十分長的時間；
- (b) 舊式住宅發展的契約條件訂有厭惡性行業條款並不罕見。由於申請處所位於分區計劃大綱圖上的「住宅(乙類)」地帶，因此進行食肆用途必須取得規劃許可；
- (c) 當局就持牌食物業處所設有一套嚴格的發牌和扣分制度。此外，相關部門包括食環署及環保署會定期巡查，確保持牌食肆遵守相關條例；以及
- (d) 鑑於申請處所毗鄰現有樓宇地下有多項商業用途，城規會應考慮擬議餐廳與附近地區的土地用途是否協調。

118. 主席說，小組委員會是在有條件下給有關申請批出有效期為三年的臨時許可，而這宗覆核申請關注的問題是應否批出永久規劃許可。他表示城規會適宜集中考慮擬議用途與附近地方的土地用途是否協調。就這方面而言，正如港島規劃專員早前所解釋，在同一街道的一幢住宅樓宇的地下已有其他商業用途(包括餐廳)，而且小組委員會曾於二零零二年批准一宗與申請處所位於同一住宅樓宇地下另一處所作補習社用途的申請。至於政府部門及區內居民提出的其他技術問題，包括不符合契約條件及餐廳的衛生問題，則分屬地政總署及食環署的職責範圍，申請人有責任與相關部門解決這些問題。

119. 一名委員說，小組委員會批准有關申請是考慮到申請處所目前作餐廳用途，而申請人提交規劃申請是為了辦理食肆牌照的轉名手續。小組委員會曾經考慮區內居民因衛生問題而作出投訴後，認為應以審慎的取態，為申請批出臨時性質且有效期為三年的規劃許可，以監察餐廳的運作。倘申請人能證明該餐

廳不會對附近的環境造成負面影響，日後為申請續期會加以從優考慮。

[楊偉誠先生此時返回席上。]

120. 一名委員詢問，有關餐廳已在申請處所存在一段長時間，為何至今才需要取得規劃許可。秘書回應說，申請人提交這宗申請是因為需要向食環署申辦食肆牌照的轉名手續。

121. 副主席說，儘管食環署表示關於餐廳引致蠅患的投訴並無理據支持，但城規會給這宗申請批出臨時許可以監察餐廳的運作情況，並非不合理。

122. 另一名委員認為以臨時性質給這宗申請批出有效期為三年的規劃許可，以監察餐廳的情況是恰當的。批給臨時許可應不會對餐廳的運作造成重大影響，因為倘餐廳維持良好的衛生情況，日後提出有關規劃許可的申請時便會獲得續期。

123. 主席總結表示，委員大致認為小組委員會先前批給的臨時許可是適當的，而且沒有任何有力理據，以支持這宗覆核申請。

124. 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 8.3 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「批給臨時規劃許可旨在採取審慎的處理方法，讓城市規劃委員會可監察餐廳的運作，尤其是餐廳的衛生情況。申請人並無提供充分理據，以支持可偏離都會規劃小組委員會的決定。」

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)]

覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/142

擬在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山

第 52 約地段第 203 號餘段臨時露天存放建築材料(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9709 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

125. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

廖志偉先生 — 申請人

126. 主席表示歡迎，然後邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

127. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

(a) 申請人申請規劃許可，擬把申請地點用來臨時露天存放建築材料，為期三年。申請地點在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》上劃為「農業」地帶；

(b) 二零一四年四月二十五日，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」)決定拒絕有關申請，理由如下：

(i) 這宗申請不符合該區「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。設立此

地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)的規定，理由包括申請地點先前不曾獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關的發展對周邊地區的環境不會造成不良影響；以及
 - (iii) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降；
- (c) 二零一四年五月二十八日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定，但沒有提交任何申述書以支持覆核；
- (d) 申請地點大部分地方已平整而且空置，放置了一些雜物，停泊了貨車，由文錦渡路經一條不合規格的區內路徑可達。該處是一個被違例用作貯物用途(包括存放貨櫃)的地方的一部分，要採取規劃執管行動處理，而當局現正按既定的執管程序，密切監察申請地點的情況；
- (e) 申請地點西面、南面和東面是空置土地、樹羣和常耕／休耕農地，南面較遠處有活躍的農業活動和建有住宅構築物，北面有貨車停車場、貨倉和物流公司，而北面較遠處則是長滿林木的「綠化地帶」；
- (f) 政府部門的意見—— 相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮錄如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持她提出的觀點，表示從農業發展的角度

而言，不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，可闢作苗圃或溫室；

- (ii) 運輸署署長維持他先前提出的觀點，認為從交通工程的角度而言，這宗申請可予容忍，因為申請人已就車輛進出的安排提供進一步資料，例如估計平均每日進出申請地點的車輛架次，以及申請地點範圍內上落客貨及車輛迴轉空間的安排；
 - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持他提出的觀點，表示不支持這宗申請，因為在申請地點附近有住宅構築物，最接近者位於申請地點南面約 30 米之處；以及
 - (iv) 其他相關的政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見；
- (g) 先前的申請—— 先前沒有涉及此申請地點的申請；
- (h) 同類的申請—— 虎地坳地區曾有八宗有關臨時露天貯物用途的同類申請，所涉地點在申請地點附近同一「農業」地帶內或有部分在該地帶內
- (i) 其中三宗申請(編號 A/NE-FTA/76、103 和 106)在二零零八年和二零一一年在有附帶條件下獲城市規劃上訴委員會裁定上訴得直或獲小組委員會批准。當時主要的考慮因素是擬議的發展不會對有關通道現有的交通造成不良影響；大部分政府部門不是沒有負面意見，就是他們所關注的問題可通過在規劃許可加入相關的附帶條件來處理；擬議的發展並非與四周環境不相協調；以及所涉地點先前曾有作同類露天貯物用途的申請獲得批准；以及
 - (ii) 其餘五宗同類申請(編號 A/DPA/NE-FTA/13、15、21 和 30，以及編號 A/NE-FTA/71)涉及四個地點，於一九九二年至二零零六年間被小

組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回。主要的理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與周邊地區不協調；沒有資料可證明擬議的發展只會造成輕微的不良影響；以及該等申請不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定；

- (i) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公眾查閱期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與周邊環境不協調；批准這宗申請，會導致土地和環境的質素下降；以及申請書並沒有提供交通或環境評估報告，以評估有關發展對周邊地區可能造成的影響；以及
- (j) 規劃署的意見——基於文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮錄如下：
 - (i) 申請人沒有提交申述書支持其覆核申請。由於與這宗個案有關的規劃情況一直沒有重大改變，故在第 16 條申請階段所考慮的因素和所作評估仍然有效；
 - (ii) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請人沒有就這宗覆核申請提出有說服力的規劃理據，足以要偏離「農業」地帶的規劃意向。另外，由於申請地點的復耕潛力高，漁護署署長不支持這宗申請；
 - (iii) 申請地點所在之處一派鄉郊風貌，主要是農地和樹羣，亦有零散的村屋和露天貯物用途。不過，申請地點非常接近南面現有的住

宅構築物，最接近者距離申請地點約 30 米。擬作的露天貯物用途很可能會對附近居民所處的環境造成負面影響，因此，環保署署長不支持這宗申請。此外，雖然申請地點北面有一些露天貯物場／工場／物流公司，但大部分屬違例發展，規劃事務監督會對其採取執管行動；

(iv) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬第 3 類地區，而城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。另外，根據一般推定，在鄉郊地區，凡是面積少於 1 000 平方米的土地，都不宜作露天貯物用途，以防止這類用途的小型用地在鄉郊地區進一步擴散。申請地點先前不曾獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途，而且申請地點的面積只有約 783 平方米。申請人也未能證明擬議的發展對周邊地區的環境不會造成負面影響。批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的環境造成負面影響；以及

(v) 有一份公眾意見書對這宗覆核申請有負面意見，該份意見書關注的問題包括「農業」地帶的規劃意向、農地減少，以及申請人不曾提交技術評估報告以證明擬議的發展不會對周邊地區造成負面影響。

128. 主席繼而請申請人闡述這宗申請，廖志偉先生作出陳述，要點如下：

(a) 申請地點周圍是回收物料的露天貯物場和貨倉，因此，擬議的露天貯物用途對周邊地區不會有負面影響；

- (b) 申請地點已空置多年，根本沒有人願意在該處進行農業活動，所以其復耕潛力低；
- (c) 申請地點一直荒置，又沒有圍欄，所以經常有人在該處進行非法傾卸活動；以及
- (d) 若申請地點及周邊地區獲批准作露天貯物／貨倉用途，相關人士便會鋪好區內那條不合規格的路徑。

129. 一名委員詢問申請地點附近住宅構築物的位置，以及西面的貨倉是否已獲城規會批准。蘇震國先生以文件的圖 R-2 和一張航攝照片作說明，表示在申請地點南面、東南面和西北面都有一些住宅構築物。接着，他以文件的圖 R-1 作出說明，表示在申請地點附近同一「農業」地帶內的八宗同類申請中，有三宗關於臨時露天存放建築材料的申請，先前獲城市規劃上訴委員會裁定上訴得直，或獲小組委員會批准，但所涉及的地點位於申請地點西面較遠處。

130. 主席問到編號 A/NE-FTA/71 這宗申請是否被小組委員會拒絕。蘇先生答是。

131. 由於申請人再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提問，主席於是告知他覆核的聆訊程序已經完成。城規會將在他離席後就這宗申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們此時離席。

商議部分

132. 自小組委員會拒絕這宗申請後，規劃情況並沒有改變，因此，委員普遍認為並無有力的理據要偏離先前小組委員會的決定。

133. 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 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合該區「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，理由包括申請地點先前不曾獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關的發展對周邊地區的環境不會造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[許智文教授此時離席。]

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-LT/502

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

大埔白牛石下村第 10 約地段第 271 號 A 分段第 4 小分段 A 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9710 號)

簡介和提問部分

134. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

135. 主席表示歡迎，並指出申請人已表示不會出席會議。由於已給予申請人足夠時間的通知，邀請他出席會議，委員同意

在申請人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

136. 委員備悉文件第 1、3 及 10 頁更正了標題、第 4.8 及 7.2 段錯處的替代頁已提交席上。

137. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬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《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上劃為「鄉村式發展」地帶（佔 74%）及「農業」地帶（佔 26%）；
- (b) 申請地點地勢大致平緩，沒有植物，有一條區內小徑可達，位於下白牛石「鄉村式發展」地帶的邊緣，但完全在上白牛石和下白牛石村的「鄉村範圍」外；
- (c) 周邊地區有零散的村屋和農地，饒富鄉郊特色。申請地點西鄰的「鄉村式發展」地帶內正有小型屋宇建築工程進行，西南面約 15 米處有一條河；
- (d) 二零一四年四月二十五日，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」）決定拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可應付未來小型屋宇的全部需求；以及
 - (ii) 申請人未能在申請書中證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有其他合適的土地可作擬議的發展；

- (e) 二零一四年五月二十七日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人沒有提出任何理據支持其覆核申請；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，概述如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員不反對這宗覆核申請，並表示最新的尚未處理小型屋宇申請數目及預測未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 14 宗及 100 幢；
 - (ii) 從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高；以及
 - (iii) 規劃署諮詢了其他相關部門，包括環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、水務署總工程師／發展(2)、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和民政事務總署大埔民政事務專員。他們對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；
- (g) 先前的申請——申請地點先前涉及一宗興建小型屋宇的申請(編號 A/NE-LT/470)。該宗申請提出興建四幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，其中三幢小型屋宇於二零一三年五月二十四日獲小組委員會批准發展，主要原因是儘管申請地點完全位於「鄉村範圍」外，而且有關的「鄉村式發展」地帶的土地並非普遍供不應求，但由於該三幢小型屋宇的覆蓋範圍分別有 96%、100% 及 100% 在「鄉村式發展」地帶內，所以值得從寬考慮。至於在上次申請提出擬建於地段第 271 號 A 分段第 4 小分段 A 分段(與現在這個申請地點相同)的小型屋宇，其覆蓋範圍則只有 73% 在「鄉村式發展」地帶內，而不獲批准發展的主要理由是不符合「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」(下稱「臨

時準則」)，因為「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可用來發展小型屋宇，而且申請人未能在申請書中證明為何沒有其他土地可作擬議的發展。與先前這宗申請比較，這次擬在申請地點興建的小型屋宇的位置已向西移，覆蓋範圍有超過 80% 在「鄉村式發展」地帶內；

- (h) 同類申請——在同一「農業」地帶內曾有兩宗同類申請，編號分別為 A/NE-LT/376 及 377，各提出興建一幢小型屋宇。這兩宗申請於二零零八年三月七日被小組委員會拒絕，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，擬建的屋宇亦不能接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統，此外，也沒有資料證明擬議的發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (i) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公眾查閱期內，當局收到一份公眾意見書，由白牛石的村民提交。他們表示反對這宗申請，主要因為申請人並非白牛石的原居村民，而且擬議的發展會對周邊地區的交通、排污和環境造成負面影響；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，規劃署不支持這宗覆核申請。各項因素和評估的內容概述如下：
 - (i) 申請地點有部分位於《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上的「農業」地帶內(佔 26%)。擬建的小型屋宇不符合該「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁護署署長仍維持其觀點，不支持有關申請，因為申請地點的復耕潛力高；

- (ii) 申請地點位於白牛石下「鄉村式發展」地帶的邊緣，西面約 45 米處有村落，西鄰亦有一些正在興建的村屋。擬建的小型屋宇與周邊這種鄉郊環境並非不協調；
- (iii) 地政總署大埔地政專員指出，上白牛石和下白牛石現時尚未處理的小型屋宇申請有 14 宗，不是處理該第 16 條申請時的 16 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求量則沒變，仍是 100 幢。根據規劃署最新的估計，上白牛石和下白牛石的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 4.3 公頃(或相等於約 172 幅小型屋宇用地)。因此，該「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可應付現有及未來小型屋宇的需求(需約 2.85 公頃土地或相等於約 114 幅小型屋宇用地)。擬建的小型屋宇不符合「臨時準則」的規定，因為該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (iv) 雖然所諮詢的部門(包括環保署署長、水務署總工程師／發展(2)和運輸署署長)對這宗申請都沒有負面意見或不表反對，但有關申請不符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可作未來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。再者，申請人並沒有提出任何理據支持其覆核申請，亦未有證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有其他土地可作擬議的發展。自有關申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況並沒有重大的改變，因此在規劃上沒有理由要偏離小組委員會先前所作的決定。

138. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提出問題。由於委員並無提出問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。蘇先生此時離席。

商議部分

139. 鑑於自有關申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況並沒有重大的改變，而且申請人並沒有提交申述書支持其覆核申請，委員認為在規劃上沒有理由要偏離小組委員會先前所作的決定。

140. 經進一步商議後，小組委員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) 擬議的發展不符合「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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可應付未來小型屋宇的全部需求；以及

(b) 申請人未能在申請書中證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有其他土地可作擬議的發展。」

141. 由於議程項目 8 至 15 的申請人及其代表仍未到場，會議小休片刻。

[張孝威先生、黃令衡先生及邱榮光博士此時離席。]

議程項目 8 至 15

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/486
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約
地段第 138 號 A 分段第 2 小分段 B 分段及
第 138 號 B 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/487
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約
地段第 138 號 A 分段第 2 小分段 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/488
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約
地段第 138 號 A 分段第 1 小分餘段、
第 138 號 B 分段第 1 小分段及第 145 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/489
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約
地段第 138 號 A 分段第 1 小分段 B 分段及第 145 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/490
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約
地段第 138 號 A 分段第 1 小分段 A 分段及第 145 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/491
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 146 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/492
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約
地段第 149 號及第 150 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/493
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔龍尾第 28 約地段第 150 號餘段及毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9725 號)

[此等議項以廣東話進行。]

142. 由於這八宗申請(議程項目 8 至 15)的性質類似，而且八個申請地點亦接近，委員同意一併考慮這八宗申請。

143. 以下委員就此等議項申報利益：

- 黃遠輝先生 — 與配偶在大埔區共同擁有一項物業

- 邱榮光博士 — 是大埔鄉事委員會義務環境顧問，
該鄉事委員會就有關的第 16 條申請
提交了公眾意見書

144. 委員備悉黃遠輝先生擁有的物業並非在有關的申請地點附近，認為他並不涉及直接利益，故可留在席上。委員亦備悉邱榮光博士已離席。

145. 以下規劃署的代表和申請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

- 黃新和先生]

- 陳天送先生] 申請人的代表

- 林漢琛先生]

- 張國華先生]

146. 主席表示歡迎上述人士到席，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的背景。委員備悉兩張替代頁(第 6 及第 12 頁)已於席上提交，用以改正文件第 5.2.1(c)及(d)段和第 7.6 段的排印錯誤。

147. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 八名申請人申請規劃許可，以分別在八個申請地點興建擬議的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上，編號 A/NE-TK/486 至 492 的申請所涉地點位於「綠化地帶」，編號 A/NE-TK/493 的申請所

涉地點有大部分位於「綠化地帶」(佔 92%)，有部分則位於「鄉村式發展」地帶(佔 8%)；

- (b) 二零一四年一月十七日，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」)決定拒絕這八宗申請，理由如下：
- (i) 擬議的發展不符合「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) 擬議的發展不符合有關「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，因為擬議的發展涉及大規模清除現有的天然植物，會影響周邊地區現有的天然景致；以及
 - (iii) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響；
- (c) 二零一四年二月二十五日，八名申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定，但申請人的代表沒有提供任何理據以支持有關的覆核申請；
- (d) 這些申請地點位於草木茂密的天然山坡，山坡上長有一些灌木和樹木，與通往汀角路的大埔龍尾路相距約 45 米。這些申請地點全部位於龍尾、黃竹村和大尾督的「鄉村範圍」內，只有編號 A/NE-TK/486 及 487 的申請地點有部分位於上述鄉村的「鄉村範圍」內；
- (e) 周邊地區富鄉郊特色，這些申請地點的南面是龍尾、黃竹村和大尾督的村屋。東鄰有一條從北向南

的天然河流，北面和東面則是長滿成齡樹和植物的茂林；

(f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件的第 5 段，撮述如下：

(i) 地政總署大埔地政專員對有關的覆核申請沒有進一步意見，並表示龍尾和大尾督尚未處理的小型屋宇申請的最新數目分別為 38 及 33 宗，而預計這些鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 70 及 136 幢。他仍然是不反對編號 A/NE-TK/487 至 493 的申請，因為有關的申請地點完全/有多於 50% 在龍尾、黃竹村和大尾督的「鄉村範圍」內。倘申請人分割申請地段，使其有多於 50% 在「鄉村範圍」內，他便不反對編號 A/NE-TK/486 的申請。申請人經有關鄉村的原居民代表證實為原居村民，有資格申請在其鄉村內或同一「鄉」內另一鄉村興建一幢小型屋宇，惟區內必須沒有反對意見；

(ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點在集水區以外，但他擔心倘擬建屋宇的排污設施不能接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，龍尾地區附近的水質可能會受到擬建屋宇排放的污水影響。此外，在擬建的八幢屋宇附近現時有一條河流經該處，而該河的出口與龍尾灘相距只有大約 200 米。他因此不支持這八宗申請，除非申請人(i)把其屋宇的排污設施接駁至日後在附近鋪設的公共污水渠；以及(ii)待已計劃鋪設的污水收集系統建成後，方可興建屋宇；

(iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師/城市設計及園境反對這八宗申請。申請地點的北面是八仙嶺山坡，長滿成齡的林木，組成天然的背景。「綠化地帶」內外範圍的景觀質素高，而且該區易受發展所影

響。有關申請地點位於草木茂密的山坡，山坡上長有樹木和灌木。在山坡上興建這些小型屋宇須涉及很大的地盤平整工程，會導致景觀質素變差，樹木遭砍伐，植物被清除。此外，所涉的「綠化地帶」亦是鄉村發展項目與未受干擾的八仙嶺山坡之間的重要緩衝區。若批准這些申請，可能會助長同類發展擴展至該「綠化地帶」以北的地區，進一步損及八仙嶺山坡一帶的優美景致；

- (iv) 其他相關的政府部門(包括水務署總工程師／發展(2)、渠務署總工程師／新界北、漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」))仍然是對有關的覆核申請沒有負面意見，亦不表反對；

- (g) 先前的申請——申請所涉地點是相同的申請人先前所提交要求興建八幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-TK/426)所涉地點的一部分。該宗申請於二零一三年八月九日經城規會覆核後駁回，理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；亦不符合有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議的發展涉及大規模清除現有的天然植物，會影響周邊地區現有的天然景致；以及擬議的發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為有關發展會對周邊地區的景觀和排污造成不良影響；

- (h) 同類的申請——曾有 12 宗同類申請涉及有關分區計劃大綱圖上的同一「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」內的八個申請地點。編號 A/NE-TK/140、192、259 至 262、362、363、367 及 373 的申請於二零零二至一一年間獲得批准，主要是考慮到有關申請符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且可

用作發展小型屋宇的土地又供不應求。編號 A/NE-TK/440 及 450 兩宗申請在二零一三年獲得批准，主要是考慮到擬議的發展符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且可用作發展小型屋宇的土地又供不應求；擬議的發展不會對現有景觀資源造成很大的不良影響；以及該兩宗申請符合在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10；

- (i) 公眾的意見——在法定公眾查閱期內，當局就編號 A/NE-TK/486 至 492 的申請各收到合共 23 份意見書，其中有 22 份意見書表示反對。另就編號 A/NE-TK/493 的申請收到 25 份意見書，其中有 24 份意見書表示反對。這些提意見人都是反對這八宗申請，主要的理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬建的小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內，不應佔用「綠化地帶」的土地；申請地點位於草木茂密的山坡上，旁邊有一條河；擬建的小型屋宇所排放到該河的污水會影響該區的生態；在建築工程進行期間，緊貼申請地點附近的住宅發展會受到噪音和空氣污染所影響；擬議的發展會對周邊地區的環境、景觀、排水、排污、土力和生態造成不良影響；以及批准這些申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，對該區造成累積的影響。就編號 A/NE-TK/486 至 493 的申請，龍尾村鄉事委員會提交了一份意見書表示支持，主要的理由是這些申請人打算改善家人的生活，故有關的申請應獲從寬考慮；政府現正把劃為「綠化地帶」的地方改劃作發展房屋，城規會亦應按照同一原則考慮批准有關的申請；附近也有成功的申請；以及興建這些小型屋宇可優化環境及穩定斜坡；
- (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，規劃署不支持有關的覆核申請，有關的考慮因素和評估撮述如下：

- (i) 申請編號 A/NE-TK/493 的申請地點有部分位於「綠化地帶」(約佔 92%)及有部分位於「鄉村式發展」地帶(約佔 8%)內，而其他申請地點(申請編號 A/NE-TK/486 至 492)則完全位於「綠化地帶」內。擬議的小型屋宇發展並不符合「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) 就有關的覆核申請而言，地政總署大埔地政專員表示，龍尾和大尾督目前尚未處理的小型屋宇申請分別有 38 及 33 宗，而不是申請人在提交第 16 條申請時的 53 及 28 宗。預計這些鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量仍然不變，分別為 70 及 136 幢。根據規劃署最新的估計，龍尾、黃竹村和大尾督的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.31 公頃(或相等於約 132 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇則需約 6.93 公頃的土地(或相等於約 277 幅小型屋宇用地)，因此，該地帶的土地並不足以應付未來興建小型屋宇的需求；

- (iii) 這些申請地點位於草木茂密的天然山坡，山坡上長有灌木和樹木，而周邊地區亦有茂密的成齡林地和灌木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍維持他的觀點，不支持這八宗申請，因為興建擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程很可能涉及砍伐樹木和清除植物，會導致景觀質素變差和植物被清除。若批准這些申請，可能會助長「綠化地帶」內有更多同類發展，進一步損及八仙嶺山坡一帶的優美景致；

- (iv) 環保署署長擔心擬建屋宇所排放的污水會對龍尾地區附近的水質造成影響。申請人又未

能在有關的覆核申請證明擬議的發展對周邊地區的水質不會有負面影響。因此，環保署署長仍維持他的觀點，不支持有關的覆核申請；

- (v) 根據上文所述，有關的申請不符合「臨時準則」，亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為擬議的小型屋宇發展會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響；
- (vi) 由於申請人未有提供任何理據以支持有關的覆核申請，亦未有解決景觀和水質受到影響的問題，而且自這些申請被小組委員會拒絕後，申請地點和周邊地區的規劃情況至今沒有重大改變，所以並無規劃理據支持偏離小組委員會先前的決定；以及
- (vii) 在二零零二至一三年間曾有 12 宗同類申請獲得批准，該些申請的規劃情況有別於現在這八宗申請的規劃情況。該些申請獲得批准的主要理由是所涉地點位於平地，並不涉及廣泛砍伐樹木及大規模清除植物，因此符合「臨時準則」及城規會規劃指引編號 10，對周邊的景觀資源沒有很大的負面影響。

148. 主席繼而請申請人的代表闡述有關的申請。陳天送先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是龍尾村的原居民代表，並不是有關申請的持份者；
- (b) 申請地點以前是農地。不過，自政府興建船灣淡水湖後，用作灌溉的水源被切斷，以致申請地點不再適宜進行農業活動。因此，申請地點的復耕潛力很低；
- (c) 在同一「綠化地帶」內的申請地點北面有一幅陡峭的斜坡，以前曾有一瀑布。申請地點與其北面地方

的水平面差距約有 70 米。申請地點北面的地形可作為天然緩衝區，防止小型屋宇發展向北擴展超出申請地點的範圍；

- (d) 由於為龍尾地區關設的公共排污設施已大部分建成，日後在申請地點興建的小型屋宇將可接駁至區內的公共污水渠。因此，擬議的小型屋宇發展不會對周邊地區的排污有負面影響；以及
- (e) 城規會先前曾批准在申請地點附近的多宗同類小型屋宇發展申請。批准的有關申請與附近的土地用途互相協調，可改善該區的整體環境。

149. 黃新和先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點雖然位於有關分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方，但大部分在龍尾、黃竹村和大尾督的「鄉村範圍」內；
- (b) 根據小型屋宇政策，原居村民有權在原居鄉村的「鄉村範圍」內興建一幢小型屋宇。有關分區計劃大綱圖把申請地點劃為「綠化地帶」，如在該地帶進行小型屋宇發展，須提交規劃申請，這樣已剝削了這八名申請人的傳統權利；以及
- (c) 在「鄉村式發展」地帶內已沒有其他私人或政府土地可用作發展小型屋宇。這八名申請人在申請地點內會進行地盤平整工程，並建造一幅小型擋土牆，盡量減少對周邊環境的負面影響。他們亦會設置足夠的排水設施，並把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水渠，以免對附近的水道造成污染。

150. 張國華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是龍尾村的原居民代表兼大埔區議會轄下的交通及運輸委員會增選委員；

- (b) 他不明白為何沙田、大埔及北區規劃專員在較早之前的簡介提到只收到一份表示支持的意見書，因為他提交了大量由龍尾村的原居村民和龍尾村鄉事委員會簽署表示支持的信件；
- (c) 由於編號 A/NE-TK/486 及 487 的申請所涉地點已經在「鄉村範圍」邊緣，該處北面的地方都在「鄉村範圍」外，當局不會批准發展小型屋宇。因此，倘批准有關的申請，不會導致小型屋宇發展進一步侵進在「綠化地帶」內的申請地點北面的地方；
- (d) 根據規劃署提供的資料，「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付尚未處理的原居村民的小型屋宇需求。相關的政府部門(包括地政總署大埔地政專員、水務署總工程師／發展(2)、渠務署總工程師／新界北和漁護署署長)對有關申請都沒有負面意見，而環保署署長表示，只要擬建小型屋宇的污水渠可接駁至附近日後鋪設的公共污水收集系統，他亦不反對有關申請；
- (e) 這八宗申請當中，有七宗是根據小型屋宇政策提出的跨村申請。龍尾村鄉事委員會支持有關申請，主要考慮到這些申請旨在改善申請人的家人的生活，所以城規會也應從寬考慮；
- (f) 雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出反對，但申請地點長滿野草和灌木，並無成齡樹或有價值樹木。這八名申請人已向區內的村民承諾會在申請地點範圍內栽種美化環境的植物，以改善該區的整體環境。既然小組委員會先前曾批准另外四宗在斜坡上發展小型屋宇而又涉及建造擋土牆的同類申請，城規會沒有理由不批准現在這八宗申請。此外，如建造擋土牆，可加強現有斜坡的穩定性；以及

- (g) 城規會應考慮批准有關的申請，一方面可滿足這些原居村民對小型屋宇的需求，另一方面則可改善龍尾地區的整體環境。

151. 一名委員問到城規會批准在申請地點附近的其他同類申請所持的理據，蘇震國先生回應說，在申請地點西面獲批准的小型屋宇建於已平整及沒有植物的平地，而在申請地點東面獲批准的小型屋宇也是建於山坡腳的平地。該些申請地點進行的擬議小型屋宇發展對附近的景觀資源不會有負面影響。不過，現在覆核申請所涉地點位於長有樹木和灌木的斜坡上，而在斜坡上興建小型屋宇須進行大規模地盤平整工程，可能會超出申請地點的界線範圍，以致要砍伐樹木及清除植物，對周邊地區的景觀造成嚴重影響。

152. 一名委員問到為何一幅長有植物並不適宜發展小型屋宇的陡峭斜坡會被納入龍尾、黃竹村和大尾督的「鄉村式發展」地帶內，蘇震國先生表示「鄉村式發展」地帶是一個概括的土地用途地帶，此地帶的界線是考慮了各項因素而劃的。在估計「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地時，地勢崎嶇和草木茂盛的地方都不計算在內。就現在這八宗申請來說，估計在「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 3.31 公頃)已不包括這幅草木茂密的陡峭斜坡。張國華先生補充說，該幅在「鄉村式發展」地帶內的陡峭斜坡長滿成齡樹，其實並不適合進行發展，因此，在「鄉村式發展」地帶內可供龍尾村的原居村民發展小型屋宇的土地實在有限。只要建造擋土牆，有關的申請地點在技術上可作小型屋宇發展，此舉有助改善該地區的斜坡穩定性，造福區內村民。倘申請地點維持不開發，區內村民僅僅建造一幅擋土牆，在財政上並不可行。

[劉智鵬博士此時離席。]

153. 張國華先生回應一名委員問及哪宗申請是跨村申請時表示，除編號 A/NE-TK/493 的申請外，餘下的申請都是跨村的申請。由於政府收回六「鄉」的土地以興建船灣淡水湖，沒有足夠的土地可供該六「鄉」的原居村民發展小型屋宇。倘這些村民希望發展小型屋宇，他們便須向其他鄉村的原居村民購買土地，並須徵得有關鄉村的鄉事委員會同意。就有關的申請而

言，申請人已獲有關鄉事委員會同意他們跨村發展小型屋宇的申請。

154. 由於其中一名申請人的代表曾問及城規會就有關申請所收到的公眾意見書數目，主席要求沙田、大埔及北區規劃專員澄清當中的分歧，蘇先生回覆，他在簡介中提及的公眾意見書數目只包括就有關的覆核申請所收到的公眾意見書，張先生在其陳述中提及其他表示支持的公眾意見書，其實是城規會就第16條申請所收到的意見書。

155. 副主席提到龍尾村鄉事委員會二零一三年十二月十五日表示支持的信時，請申請人的代表進一步解釋該信第2段的意思。張先生回應說，信中提及的停車場位於編號 A/NE-TK/493 的申請所涉地點東南面的政府土地。他懷疑表示反對的公眾意見書大部分是由現時使用該停車場的人士提交，而他們並非該村的原居村民。雖然他們反對有關申請的主要理由是擬議的發展會對周邊地區的環境和生態有負面影響，但背後的理由是他們要確保擬議的發展不會影響他們使用該停車場。

156. 另一名委員要求申請人的代表進一步闡述申請地點的小型屋宇發展與現有停車場之間的關係，因為兩者位於不同的地點。張先生表示，由於龍尾村沒有足夠的土地發展小型屋宇，該村一些原居村民建議在停車場所在的用地興建四幢小型屋宇。現在這八宗申請因收到表示反對的公眾意見書而被拒絕，會為區內(包括該停車場所在的用地)日後拒絕其他同類申請立下先例。

157. 該名委員續問，既然龍尾村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以供該村村民發展小型屋宇，為何龍尾村鄉事委員會仍然歡迎跨村發展的小型屋宇申請。張先生表示，他們其實不願同意，但需要接受現實，因為他村內有多塊私人土地已賣給其他村民。

158. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也再沒有提問，主席告知他們有關覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申請進行進一步商議，稍後會把決定通知八名申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

159. 一名委員表示，有關的申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展。目前並無強而有力的規劃優點支持偏離有關的規劃意向。此外，在斜坡上發展小型屋宇涉及大規模的地盤平整工程及建造擋土牆，因而會對附近的環境造成嚴重的負面影響。

160. 副主席表示，從簡介和提問內容得知，龍尾、黃竹村和大尾督現有的「鄉村式發展」地帶內的土地可能已被大量非區內的原居村民用作發展小型屋宇。一般來說，根據「臨時準則」，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求，未能應付現時和日後對小型屋宇的需求，則可從寬考慮有關的申請。不過，考慮到兩項因素的結合，即(i)龍尾地區有多宗跨村的小型屋宇申請及(ii)區內原居村民出售土地予其他非區內原居村民，會令有關的「鄉村式發展」地帶內的土地短缺情況加劇，未能應付區內村民對小型屋宇的需求，故不應從寬考慮有關的申請。批准這八宗申請，很大可能會令小型屋宇發展擴散入該區，進一步損及「綠化地帶」的景觀價值。副主席認為跨村的小型屋宇申請在其他地區並非不常見，這個問題應在政策層面檢討。一名委員表示同意。主席澄清，根據現行的小型屋宇政策，跨村的小型屋宇申請是准許的做法，所預測的未來小型屋宇需求是按每條原居鄉村作出估計的數目。

161. 兩名委員認為有關申請的規劃情況至今沒有改變，未能支持偏離小組委員會先前的決定。其中一人更認為不應鼓勵任何人提出在「綠化地帶」內跨村發展小型屋宇的申請。

162. 另一名委員亦同意不應批准有關的申請，理由包括八名申請人未有提交任何新資料以支持有關的覆核申請；在「鄉村式發展」地帶內仍有土地(約 132 幅小型屋宇用地)可應付現時的小型屋宇需求；以及覆核申請與附近一帶先前獲批准的其他同類申請不同，擬建屋宇的地點位於長有草木的斜坡上，須進行大規模的地盤平整工程及建造擋土構築物，會對周邊地區的視覺和景觀造成負面影響。

163. 另一名委員表示，有關的覆核申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，所以並無有力的理據支持批准有關的申請。城規會考慮日後在「綠化地帶」內涉及平地的小型屋宇申請時，亦可考慮採取更嚴格的方針。

164. 一名委員認為城規會考慮小型屋宇申請時，應集中在土地用途方面，以及小型屋宇申請無論是否跨村申請，都不應是一個拒絕理由。

165. 主席總結委員的意見，認為不應批准這八宗申請，因為有關申請並無有力的規劃理據，以支持偏離小組委員會先前的決定。

166. 經進一步商議後，城規會決定駁回這八宗覆核申請。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，因為擬議的發展涉及大規模清除現有的天然植物，會影響周邊地區現有的天然景致；以及
- (c) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。」

議程項目 21

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

167. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。