

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

環境保護署副署長(1)

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

陳偉偉先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

副主席

陳曼琪女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

何培斌教授

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(上午)

何盛田先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年六月二十四日第 986 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年六月二十四日第 986 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

(i) [閉門會議]

2. 此議項以機密方式記錄。

[梁焯輝先生此時返回會議席上。]

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案
[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 7 號

在劃為「農業」地帶的

恐龍坑第 84 約地段第 529 號 A 分段(部分)

臨時露天存放建築機器及機械零件(為期三年)

(申請編號 A/NE-HLH/17)

[會議以廣東話進行。]

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員團於二零一一年七月八日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-HLH/17)的決定。該宗申請擬在《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》上劃為「農業」地帶的一個地點臨時露天存放建築機器及機械零件，為期三年。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 申請的用途不符合該區「農業」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也爲了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。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的用途並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因爲申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且申請人未能證明申請涉及的發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會爲「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

4. 這宗上訴個案的聆訊日期尚未訂定。委員同意由秘書按慣例代表城規會處理這宗上訴。

上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零一一年七月十五日，城市規劃上訴委員團尚未聆訊的個案有 22 宗。有關上訴的統計數字詳列如下：

得直	:	27 宗
駁回	:	117 宗
放棄／撤回／無效	:	149 宗
尚未聆訊	:	22 宗
有待裁決	:	4 宗
總數	:	319 宗

議程項目 3

[公開會議]

藉填海及發展岩洞增加土地供應

(城規會文件第 8867 號)

[會議以廣東話進行。]

6. 黃仕進教授就此議項申報利益，因為他目前與奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，而該公司是現在要簡介的研究項目的顧問。由於此議項旨在向委員簡介該項目的研究範圍，故此委員同意黃仕進教授可以留席參與討論。

7. 以下政府的代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 廖振新先生 | — | 發展局首席助理秘書長(工務) |
| 黃偉民先生 | — | 規劃署助理署長／全港 |
| 劉寶儀女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／策略規劃 |
| 甘澤榮先生 | — | 土木工程拓展署土木工程處副處長(海港及土地) |
| 吳國材博士 | — | 土木工程拓展署總土力工程師／規劃 |
| 黃志斌先生 | — | 土木工程拓展署高級工程師／項目 |

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並請政府的代表向委員簡介有關文件的內容。廖振新先生作出簡介，陳述下列要點：

- (a) 財政司司長在《二零一一至一二年度財政預算案》演辭中宣布，在未來數年將會投放約三億元，就在維港以外填海和發展岩洞以增加土地供應進行研究和公眾參與活動。這是具遠見的措施，冀能提供土地，滿足香港的長遠社會和經濟需要；
- (b) 政府於本年五月向立法會發展事務委員會簡介這方面的計劃。本年七月，土木工程拓展署委聘顧問進

行「以填海和岩洞發展增加土地供應的研究」；以及

- (c) 當局將會分兩個階段進行公眾參與活動，第一階段將於二零一一年第四季展開，內容涉及制定路線圖，第二階段則涉及選址，最早會於二零一二年第三季進行。

[陳旭明先生、盧偉國博士、劉智鵬博士和梁宏正先生此時到達參加會議。]

9. 甘澤榮先生借助投影片，按文件詳載的內容講述以下要點：

土地供應

- (a) 根據人口增長預測，本港的人口將由二零一一年的 710 萬增加至二零三零年的 840 萬，至二零三九年更會增至 890 萬。至於住戶數目，預計亦會由二零一一年的 240 萬增加至二零三零年的 290 萬，並於二零三九年增至 310 萬；
- (b) 要建設優良的居住和經濟環境，就要確保經濟和社會的各個界別都能及時獲得充足的土地供應。目前，由研究闢拓土地至落實相關的基礎建設，一般要花 10 至 15 年，若能設立「土地儲備」，便能避免供應土地有所延誤，以致未能應付需求。行政長官在《二零一零至一一年的施政報告》中，亦提及用「土地儲備」的方法來滿足住屋需要；
- (c) 要增加土地供應，可以利用已開拓的土地，這些土地來自重建、活化現有建築物、把土地改劃作其他用途、使用前石礦場和收地。不過，用這些方法增加土地供應愈見困難，亦存在愈來愈多不明朗因素，因為市民現在對補償和安置有更高的期望，另外也涉及業權分散的問題，而公眾對某些重建計劃亦有負面的看法，至於重用現有的石礦場，亦會涉及土力工程的問題。有鑑於此，政府除了繼續採用

現行的闢拓土地模式，還須另覓新法應付香港未來的需要。現正進行的研究便在探討填海和岩洞發展這兩個方案；

在維港以外填海

製造土地

- (d) 據地政總署出版的《香港地理資料》，自一八八七年以來，總共有 6 824 公頃土地藉由填海產生，佔本港總土地面積約 6%，現有的新市鎮大部分均位於填海地；
- (e) 在一九八五至二零零四年期間，香港每五年約有 500 至 700 公頃新增填海土地。在一九九七年制定《保護海港條例》(第 531 章)和終審法院在二零零四年作出裁決後，新增填海土地在二零零五至二零零九年間大幅下降至 84 公頃，至二零一零年更下降至僅一公頃，預計這種情況會造成連鎖效應，影響未來幾年的土地供應；
- (f) 雖然在維港內以填海闢拓新土地受到法律約束，但這約束不適用於維港以外的海域。因此，在維港以外適度填海，是增加土地供應的可行方案之一；

處置剩餘公眾填料

- (g) 處理剩餘公眾填料的一個方法是填海。雖然政府已推動減少建築廢料，並推行了建築廢物收費計劃，但建造業每年仍會製造約 600 萬至 700 萬公噸的公眾填料，若要進行重要的基建工程，還會製造更多剩餘公眾填料；
- (h) 自二零零七年以來，本港每年都會把 1 000 萬公噸剩餘公眾填料運往內地(台山)的一個處置點。至二零一零年年底，總共已有 3 300 萬公噸剩餘公眾填料運往台山，而利用這些剩餘公眾填料填海而得的土地則有 270 公頃。據估計，台山現有的處置點到

了二零一二年年底便會飽和。其實，把剩餘公眾填料運往台山，涉及長途拖運和高昂的運送成本，並非長久之策，而且只倚賴香港境外一個地點接收剩餘公眾填料，亦不可靠；

- (i) 目前，屯門和將軍澳設有兩個臨時填料庫，公眾填料運往處置點前會先存放在那裏。然而，若沒有其他合適的處置點，這兩個臨時填料庫亦將於二零一五年填滿；
- (j) 據估計，會有 3 500 公噸剩餘公眾填料須在二零一五至二零一八年間處理，因此，有迫切需要尋求方法處理這些剩餘公眾填料，而填海是其中一個中長期的解決方案；

[劉文君女士此時到達參加會議。]

處置污染泥

- (k) 每年，疏浚航道及其他海事工程產生約 240 萬立方米的污染泥。沙洲以東現有的離岸卸置坑及大小磨刀以南計劃闢設的離岸卸置坑將於二零一七年飽和。由於離岸卸置坑在環境和地點方面要符合嚴格的條件，因此在本港水域覓得新址的機會極微。土木工程拓展署已研究採用密封污泥卸置設施的技術，通過在近岸填海處置污染泥，取代卸置坑。藉著用清潔的公眾填料覆蓋污染泥，可以製造土地，新土地可作一些受規管的用途；

全港性搜尋填海地點

- (1) 研究將會包括在全港搜尋適宜填海的用地。顧問公司會先審察以前曾考慮過的填海地點，看看能否作其他用途。這些地點包括曾研究能否用來發展新貨櫃碼頭的龍鼓灘和青衣西南、曾研究能否用來發展旅遊／主題公園項目的屯門第 27 區、欣澳和竹篙灣、曾研究能否用來發展物流園的一幅大嶼山用地，以及曾研究能否用作處置污染泥的密封污泥卸

置設施用地的周公島和石鼓洲。當局會檢討先前進行過的研究，並重新評估該等地點是否適宜填海；

岩洞發展

「善用香港地下空間」研究(下稱「地下空間研究」)

- (m) 發展局在二零零九至一零年的施政綱領中提出新的施政措施，將展開策略性規劃和技術研究，以便有計劃地開發地下空間，藉此推廣善用岩洞；
- (n) 土木工程拓展署於二零一零年三月展開「地下空間研究」，探討是否能透過有計劃地發展地下空間，從嶄新的角度推動善用本港的土地資源。這項研究在二零一一年三月已大致完成，研究結果摘要如下：

[林群聲教授此時暫時離席。]

外國實例

- (o) 研究對外國成功發展的岩洞建築作出了評介，提及加拿大、中國、芬蘭、日本、韓國、挪威、新加坡、瑞典及美國的著名岩洞發展。岩洞可作廣泛用途，包括市政設施(食水和污水處理廠、垃圾轉運站和配水庫)、貯存設施(檔案庫、油類和氣體設施及食物設施)、社區和康樂設施(零售設施、體育館和游泳池)及特殊設施(民防設施、實驗室和資料中心)；

香港的岩洞發展

- (p) 太古港鐵站和西灣河港鐵站於一九八零年代建於岩洞，而自一九九零年代中期以來，亦有建設一些岩洞來容納特定的政府設施，應付社會需要。這些設施分別是港島西廢物轉運站、赤柱污水處理廠和狗虱灣爆炸品倉庫。香港大學的海水配水庫於二零零

九年在岩洞重置，以騰出土地作為該校百周年校園發展之用。近期完成的域多利道西港島線爆炸品倉庫亦是建於岩洞；

地下空間研究所得的主要技術研究結果

- (q) 根據地下空間研究所得的主要技術研究結果，約 64% 的香港土地適合發展岩洞，這些土地的地質為堅固的花崗岩或火山岩。研究勾劃了五個位於市區邊緣地帶的策略性岩洞發展區域，分別在屯門(藍地)、沙田(石門)、獅子山、大嶼山(小蠔灣)和摩星嶺；
- (r) 根據《香港規劃標準與準則》所列出適合在岩洞發展的土地用途，經盤點後，確定有超過 400 個現有政府設施有潛力遷移至岩洞。研究就個別政府設施是否適合遷移至岩洞進行了初步排序，藉以顯示遷移這些設施的相對優點。結果確認了一些具有高潛力遷移至岩洞的政府設施，但仍有待進一步進行詳細的規劃及工程研究，以評估其整體的可行性；
- (s) 初步的技術可行性和財政可行性評估大致顯示可實施岩洞計劃，以遷移兩個現有政府設施。建議把沙田污水處理廠遷往亞公角近石門的一幅岩洞用地，這個調遷計劃能騰出 28 公頃的海旁土地，消除現有污水處理廠對周邊居民造成的影響，提升土地價值，以及令污水處理廠將來可以在地底擴展。另一建議是把摩星嶺和堅尼地城的食水配水庫遷往岩洞，這個調遷計劃能騰出兩公頃優質土地，並且令配水庫將來擴展時無須進一步削除山坡。兩個岩洞計劃均須進行進一步的詳細研究；

研究和公眾參與活動

- (t) 基於上述研究結果，土木工程拓展署於二零一一年七月委聘顧問展開「以填海及岩洞發展增加土地供應的研究」和公眾參與工作。研究會檢視建議作為岩洞發展的地點，為填海進行覓地調查及進行概括

技術評估，並選定地點進行初步的可行性研究。當局會選定一些可能的填海地點和一些可遷往岩洞的現有公共設施；

- (u) 當局會舉行廣泛的公眾參與活動收集公眾意見，包括諮詢現有委員會及其他諮詢組織(這些組織包括立法會、區議會、鄉議局、環保組織和專業機構)、與持份者進行專題小組討論、公眾論壇、巡迴展覽和訪問、電子論壇、電話調查、電台節目等。當局還會邀請有關的專業機構和學術機構與當局進行一些以上的活動。公眾參與活動會分為以下兩個階段進行：
 - (i) *第一階段: 制定路線圖*——當局會向公眾簡介現時的土地供求情況和相關事宜；藉填海及發展岩洞關拓土地的利弊；剩餘公眾填料及污染泥的處理問題及加以善用的潛力；以及「土地儲備」概念的應用。有關簡介旨在引起公眾興趣，讓他們注意增加土地供應的可行方法和作出取捨的指導原則及選址準則，並推動公眾提出相關建議。當局或會對受歡迎的建議進行進一步的詳細研究，以加快落實有關計劃；
 - (ii) *第二階段: 選址*——第一階段所確定的主要問題及關注事項，會在此階段討論和處理。當局會分別在全港及地區層面邀請公眾參與，商議具潛力關拓新土地的地點。在此階段，當局會根據第一階段的結果和已確立的指導原則，評估第一階段所制訂的擬議具潛力選址清單，並徵詢公眾意見。當局會就可取選址再作詳細研究；
- (v) 整項公眾參與活動的暫定時間表載於文件第 3.5 段。除了藉填海及發展岩洞增加土地供應這兩個方案外，市民在公眾參與活動中提出其他創新的增加土地供應方案亦會獲得考慮；

完成公眾參與後的下一步工作

- (w) 完成研究之後及視乎公眾參與活動的結果，當局會為選定的填海地點和搬遷公共設施進入岩洞的地點進行詳細的環境及工程研究和詳細規劃；
- (x) 長遠而言，當局會制定一個環境可接受和工程上可行的填海工程地點列表，分階段實施以滿足未來發展需要；以及
- (y) 對於岩洞發展，當局將訂定長遠的策略計劃，有系統地遷置合適的地面設施，以騰出地面用地作其他用途，並會擬備岩洞發展總綱圖以預留具策略性的岩洞地帶。此外，亦會制定政策指引，以便公營部門和私營機構日後作岩洞發展。

[陳炳煥先生和梁剛銳先生此時暫時離席。]

商議部分

10. 委員多謝簡介研究的政府代表作出簡介。委員就個別的事宜，提出了以下看法和問題：

大致支持研究

- (a) 對於研究探討長遠而言增加土地供應的不同方案，委員大致表示支持；

在維港以外填海

- (b) 委員對填海方案有不同意見。一些委員認為在維港以外填海是增加土地供應的好方法，但要解決水質和對漁業的影響。另一些委員則表示擔心海洋生態可能會受到填海的負面影響，環保團體和區內居民亦可能會提出反對；
- (c) 鑑於公眾(尤其是環保團體)可能會反對填海方案，公眾參與計劃會有多少資料應對？

- (d) 密封污泥卸置設施會用來處理什麼類型的污染泥？
- (e) 使用密封污泥卸置設施可能會令污染泥暴露於外，若在近岸地點使用這個方法，會否產生臭味問題？
- (f) 使用密封污泥卸置設施製造的土地可以作甚麼用途？

岩洞發展

- (g) 委員大致認為本港很有潛力更善用岩洞發展；
- (h) 一名委員表示支持遷置沙田污水處理廠的建議，認為這樣做不但能騰出一大片海旁土地，亦能遷走對附近一帶構成臭味滋擾的現有設施。對於擬把該污水處理廠遷往的那個近石門的岩洞地點，這名委員亦詢問其岩土情況；
- (i) 當局現正考慮的兩個岩洞計劃涉及遷移政府設施，騰出現有地點作其他用途。當局有沒有考慮過把岩洞作其他用途？
- (j) 雖然委員同意適宜通過發展岩洞來儲備土地，但在簡介時提出的例子很多均是挪威的個案，而挪威的氣候比香港寒冷得多。因此，挪威的經驗是否適用於本港，以及本港是否適合大規模發展岩洞，必須再加研究，一併考慮本港的岩土狀況和氣候。此外，還要研究海外的岩洞發展個案遇到的問題；

其他

- (k) 過去數十年，流動人口的變化影響了土地需求。有鑑於此，對於是否真有迫切需要製造更多土地，必須嚴謹地進行分析評估，因為這對於長遠而言用什麼策略增加土地供應亦會有所影響；
- (l) 對於落實各增加土地供應的方案，當局有沒有訂立優先次序？

- (m) 落實填海或發展岩洞的建議必須有具體的時間表，讓市場明確掌握未來的發展方向，減少市場炒作的情况；
- (n) 郊野公園政策須予檢討，讓當局能靈活處理，按情况把一些發展項目設在郊野公園範圍內合適的地點；
- (o) 應研究如何更能善用地庫空間進行發展；以及
- (p) 還有很多其他方法循環再造建築廢料，這些方法有助減少要處理的剩餘公眾填料的數量。

[林群聲教授和陳炳煥先生此時返回會議席上。]

11. 廖振新先生、甘澤榮先生、吳國材博士和黃偉民先生對委員提出的意見和問題有以下回應：

在維港以外填海

- (a) 研究的內容會有更多資料和數據，證明所提出的填海建議確實可行。當局會在舉辦公眾參與活動時陳述這些資料和數據，讓公眾提出意見。填海對環境造成的影響將會是研究重點之一；
- (b) 疏浚航道及其他海事工程產生的污染泥會先經化驗，再決定其處置方法，污染水平高的污染泥還會先以合適的載體剩載才排放；
- (c) 雖然在近岸地點設置密封污泥卸置設施處置污染泥會造成一些氣味問題，但先前建議設置密封污泥卸置設施的兩個地點為周公島和石鼓洲，這兩處地方距離民居相對較遠；
- (d) 使用密封污泥卸置設施製造的土地可作一些康樂用途，但未必適宜用來發展住宅，實際用途還要進一步研究；

岩洞發展

- (e) 在石門附近的擬議岩洞地點以南，是女婆山石礦場的舊址，目前設有沙田廢物轉運站，而在女婆山之下亦有一個屬「吐露港污水輸送計劃」的現有隧道。根據現有的資料，該地點由堅固的花崗岩形成，適宜作岩洞發展，所挖出的岩石更可作建築用途。岩洞計劃仍會進行更詳細的研究；
- (f) 岩洞可以有很多不同的用途，例如用來闢設康樂和貯物設施。至於香港的岩洞發展，當局在審核個別建議時會考慮一些因素，包括擬議的用途具體有什麼要求和成本效益的問題；
- (g) 除挪威外，新加坡和內地等其他亞洲地區亦有發展岩洞。一般而言，岩洞內設施的運作不受地面天氣情況所影響。儘管如此，當局還是會因應本港的岩土狀況和技術要求，進一步研究外國的實例是否適用；

其他

- (h) 香港確實極需更多土地，這點有發展密度、每人的居住面積、物業價值等客觀指標可證明；
- (i) 在增加土地供應方面，當局目前會優先考慮規劃及發展新發展區、進行市區重建項目、把土地改劃作其他用途，以及進一步發展現有的新市鎮(例如將軍澳和東涌)。根據「香港 2030 規劃遠景與策略」，這些方法可提供足夠土地應付本港直至二零三零年的房屋和經濟發展需要。然而，以這些現有方法應付發展需要的進程愈來愈受社會、政治和經濟因素所阻礙。爲了讓政府更能應付各類不明朗的因素及長遠而言土地需求可能出現突變的情況，有需要研究以填海和發展岩洞的方法設立「土地儲備」，解決土地供求失衡的情況；

- (j) 在發展時間表方面，擬遷往岩洞的兩個政府設施(包括沙田污水處理廠和摩星嶺及堅尼地城食水配水庫)已進行了初步的技術和財政可行性評估。當局很快會委聘顧問進行詳細的研究，落實擬議的岩洞計劃，並會諮詢相關區議會；
- (k) 製造土地後，還須一段時間才能實際使用該土地。在這方面，填海方案的時間差距要比岩洞方案短，因為後者涉及建造新設施和解除現有設施的運作；
- (l) 香港已經有很多在地下進行的發展項目，例如鐵路和排水隧道。究竟能否更廣泛地發展地庫，可以進一步研究；以及
- (m) 雖然根據一般推定，郊野公園或與保育有關的地帶不宜進行發展，但可以考慮在這些地方進行地下發展，善用一些這類易受影響的地區的發展潛力。

12. 主席作出總結，表示委員大致支持有關研究和「土地儲備」的概念，亦備悉政府正在使用不同的方法鼓勵重建和增加土地供應。至於建議檢討郊野公園政策，讓當局能靈活地按情況把一些發展項目設在郊野公園範圍內，則還須整體社會研究討論。委員請政府的代表日後向他們簡報研究的結果。主席多謝發展局、土木工程拓展署和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[此時，鄭心怡女士和曾裕彤先生到達參加會議，梁剛銳先生返回會議席上，而陳炳煥先生和陳偉偉先生則離席。]

議程項目 4

[公開會議]

啟德發展計劃－城市設計優化建議
(城規會文件第 8859 號)

[會議以廣東話進行。]

13. 陳旭明先生於九龍城擁有一項物業，他已就此項目申報利益。委員同意他沒有涉及直接利益，可留在會議席上及參與討論。

14. 以下政府代表獲邀出席會議：

鄧文彬先生 土木工程拓展署**啟**德辦事處專員

盧錦欣先生 土木工程拓展署總工程師／九龍

余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員

朱霞芬女士 規劃署高級城市規劃師／九龍

15. 鄧文彬先生簡介有關項目，並表示已多次向城規會介紹**啟**德發展及保育龍津石橋事宜。是次簡介將集中在城市設計優化建議上，委員可就此提出意見。當局會對**啟**德分區計劃大綱圖作出修訂，以收納有關城市設計優化建議，當局將於二零一一年八月把有關修訂提交城規會考慮。

16. 盧錦欣先生借助投影片，根據文件所詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 自**啟**德分區計劃大綱圖於二零零七年十一月獲核准以來，當局一直全力落實**啟**德發展計劃。預計於二零一三年竣工的主要項目的建造工程進度理想，這些項目包括郵輪碼頭大樓及位於前機場跑道的首個泊位、區域供冷系統的前期工程及北面停機坪的公共房屋發展和跑道公園一期的配套基建設施。土木工程拓展署亦已獲得撥款，以進行**啟**德明渠進口道及觀塘避風塘的改善工程、興建市區重建局「樓換樓」住宅發展及**啟**德坊的住宅用地的配套基建設施，以及於郵輪碼頭大樓重置雷達設施；

主要城市設計優化建議

- (b) 當局已根據有關分區計劃大綱核准圖提出一些城市設計優化建議，以迎合公眾的期望及達致「維港畔富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享的啟德」的願景，包括保育龍津石橋遺跡及把行車道盡量移離海濱，以改善啟德海濱的暢達程度；

啟德城中心

保育龍津石橋遺跡

- (c) 當局就保育龍津石橋遺跡，從二零一零年年中至二零一一年年初舉辦各項公眾參與活動，包括實地視察、公眾參與工作坊及持份者(例如區議會及古物諮詢委員會)諮詢會。擬議修訂旨在反映在該等活動中收集的公眾意見。當局亦分別於二零一零年六月及二零一一年四月向城規會簡介有關修訂；
- (d) 建議設立一條闊 30 米的長廊，以保育龍津石橋遺跡(保育長廊)，並建議把整條保育長廊及南端連接啟德發展車站廣場的廣場改劃為「休憩用地」地帶；
- (e) 由於擬把原來闊 10 米的行人街道擴闊成闊 30 米的保育長廊，建議把緊連保育長廊的三塊發展用地改劃為「綜合發展區」地帶，並調整它們的布局和配置。有關改劃用途地帶建議將，規定須向城規會提交規劃申請及總綱發展藍圖，從而確保該等用地的設計和布局能與保育長廊的氛圍互相協調；
- (f) 建議闢設一條行人隧道，從保育長廊穿越太子道東，直達石鼓壟道遊樂場及附近的文物資源(尤其是九龍寨城公園)，成為一條以文物為題的通道；並建議刪除太子道東一段已規劃的弧形高架園景行人道(該段高架園景行人道已顯示於有關分區計劃大綱核准圖)；

因闢設保育長廊而須作出的其他修訂項目

- (g) 為闢設保育長廊，在有關分區計劃大綱核准圖上，長廊鄰近的住宅用地的面積將會減少。建議提高附近兩個「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的住用地積比率，以維持**啟德**城中心的發展規模；
- (h) 由於擬刪除太子道東一段已規劃的弧形高架園景行人道，建議把有關高架行人道融入將改劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的發展用地。有關規劃意向是為本地藝術團體及創意社團(包括在新蒲崗經營者)提供藝術表演場所；在天台設置公眾觀賞平台；以及闢設一條堂皇的樓梯，通往位於預留作多用途體育館的用地旁的觀景廊；
- (i) 有關分區計劃大綱核准圖上原來的「商業(5)」用地的商業總樓面面積，將轉移至**啟德**河以西的「綜合發展區(2)」用地。該「綜合發展區(2)」用地上的發展將與位於**啟德**河另一邊的「綜合發展區(1)」用地的地標建築物互相呼應。這種雙子塔設計將加強**啟德**發展的門廊氣象。此外，建議該兩個「綜合發展區」地帶均採用相同的發展參數(即 8 倍的地積比率，並訂定兩個建築物高度級別，分別為主水平基準上 40 米和 175 米)；

*鄰近的**啟德**坊*

- (j) 在有關分區計劃大綱核准圖上闢設**啟德**坊的規劃意向，是要營造具住宅社區特色而且規劃緊密的市區街區。為了凸顯有關規劃意向，建議改善有關發展用地內高低座大樓的體積和布局，以改善視覺滲透度，並加入庭院設計概念，以營造比例勻稱的規劃緊密的社區環境和景觀。就此，建議把有關行人街道沿途的高度限制(有關分區計劃大綱核准圖所指定)由「不多於三層」改為「不多於六層」；

地下購物街

- (k) 建議改善連接九龍城和新蒲崗的地下購物街的布局，以反映經調整的用地布局，以及加強與保育長廊、啟德河和沙中線土瓜灣站的連繫。有關建議將提供彈性，使地下購物街可採用全面的設計；靈活地推行地下購物街的落實計劃，以及進行日後的管理；

機場跑道區

- (l) 建議把前機場跑道上供有關發展使用的兩條已規劃行車道和附屬園景平台從海濱移至中央的跑道走廊，讓公眾更容易到達和欣賞海濱的景致；
- (m) 該條已遷置的道路會設計成地面行車道，連接區內已規劃的住宅及商業發展、郵輪碼頭及都會公園和跑道公園。此外，中央跑道走廊的道路上會闢設園景平台(與原來的安排相若)，作為休憩用地及行人道，並為中央跑道走廊北面沿途的住宅發展提供有效的紓減噪音屏障；
- (n) 遷置有關道路後，該區將維持原來的發展密度。南、北海濱長廊加起來的總闊度仍是約 60 米，而劃為「休憩用地」地帶的範圍仍與有關分區計劃大綱核准圖所載的相若；

南面停機坪

- (o) 建議把沿海濱已規劃的行車道遷移到 T2 主幹路旁，以方便公眾到達海濱和欣賞海濱景致。多條現有及擬議行人通道亦會延長，以改善與九龍灣腹地的聯繫；
- (p) 建議優化近啟福道的道路交匯處的布局，以減低對地面構築物所造成的視覺影響；

- (q) 建議把多個位於**啓**福道及國際展貿中心南面的美化市容地帶合併並改劃為「政府、機構或社區」用途（約 1.7 公頃）；

整體發展密度

- (r) 收納上述保育及優化建議後，**啟**德發展計劃的整體發展規模(包括住用及非住用總樓面面積)將大致與有關分區計劃大綱核准圖所述的相若；以及

有關分區計劃大綱圖的修訂

- (s) 規劃署將根據有關建議對**啟**德分區計劃大綱核准圖作出修訂，並收納委員所提出的意見。有關分區計劃大綱圖的擬議修訂暫定於二零一一年八月提交城規會的都會規劃小組委員會考慮。

17. 委員多謝有關政府代表作出簡介，並備悉所簡介的城市設計優化建議。主席表示，委員普遍支持**啟**德發展計劃的有關建議，而小組委員會稍後將考慮由規劃署提交的分區計劃大綱圖擬議修訂。主席多謝土木工程拓展署及規劃署的代表出席會議，他們此時離席。

[林群聲教授此時暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議]

如何落實涉及須優先加強保育地點的保育及發展建議的安排
(城規會文件第 8869 號)

[會議以廣東話進行。]

18. 以下委員就此項目申報利益：

- 陳旭明先生) 現時與新鴻基地產發展有限公司
) (下稱「新鴻基」)有業務往來，
鄭恩基先生 而新鴻基是豐樂園公私營界別合
作計劃的其中一名項目倡議者
- 劉文君女士 — 為新鴻基的前僱員
- 方和先生 — 現時與新鴻基及和記黃埔有限公
司(長江實業(集團)有限公司(下
稱「長實」)的附屬公司)有業務
往來，而新鴻基及長實是豐樂園
公私營界別合作計劃的項目倡議
者
- 邱榮光博士 — 大埔環保會管理委員會主席。該
會管理鳳園蝴蝶保育區及教育中
心(鳳園是其中一個保育地點，但
蝴蝶保育區屬管理協議計劃而非
公私營界別合作計劃)
- 黃耀錦先生 — 環境保護署副署長，而新自然保
育政策屬環境保護署(下稱「環保
署」)的政策範圍

19. 委員備悉邱榮光博士尚未到達參加會議。由於此項目涉
及向委員簡介在各保育地點落實公私營界別合作計劃的一般方
法，並非與特定的公私營界別合作計劃有關，因此委員同意上
述委員可留在會議席上及參與討論。

20. 以下政府代表此時獲邀出席會議：

- 林啓忠先生 — 環保署副署長
- 區偉光先生 — 環保署助理署長(自然保育及基
建規劃)
- 蘇應亮先生 — 規劃署助理署長／新界區

陳堅峰先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(生物多樣性)

21. 主席歡迎各政府代表出席會議，並邀請他們向委員簡介有關文件。

22. 林啓忠先生根據文件附錄中的環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)文件所詳載的內容提出以下要點：

- (a) 根據自二零零四年開始推行的新自然保育政策，當局確認了 12 個具重要生態價值的保育地點，以加強保育。由於該等地點大部分範圍均為私人擁有，因此環保署推行了多個項目，包括公私營界別合作計劃，以進一步保護這些地點；
- (b) 公私營界別合作計劃容許在保育地點中生態較不易受破壞的部分進行發展，但發展規模須經政府同意，而發展商須負責長期保育和管理該地點生態較易受破壞的其餘部分。一些公私營界別合作計劃須取得城規會的規劃許可；
- (c) 環諮會在考慮豐樂園及沙螺洞建議，以及該等地點的環境影響評估／環境評估報告時，曾要求政府建立所須機制，以確保可全面落實及持續推行所建議的生態保護及改善措施；
- (d) 政府已決定落實一個撥款及土地管理框架，以持續進行保育地點內生態較易受破壞部分的長遠管理工作，從而推動公私營界別合作計劃。是次簡介將集中在基金安排事宜上，有關土地管理安排則載於文件附件內的環諮會文件的第七段；以及
- (e) 建議一筆過把預付撥款撥入環境及自然保育基金(下稱「基金」)，該筆撥款足以帶來經常性收入，以支持公私營界別合作計劃中已承諾的保育計劃。基金是根據《環境及自然保育基金條例》(第 450 章)而成立的法定基金，受環境局局長(信托人)監管。

基金是一個法定信託基金，已就持有各項目倡議者的捐款而建立一個可信的問責機制。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

23. 委員多謝有關政府代表作出簡介，並備悉當局將實行新安排，以確保可對公私營界別合作計劃所涉的生態較易受破壞部分進行長遠的保育工作。

24. 主席詢問有關新安排會否適用於新自然保育政策所確認的 12 個保育地點以外的地點。林啓忠先生表示，有關新安排主要是為公私營界別合作計劃的 12 個保育地點而擬定。至於其他私人擁有而且被視為具生態優點的地點，環境及自然保育基金委員會(下稱「基金委員會」)將按個別情況審查為該等地點擬定的建議。倘基金委員會認為恰當，亦可採取類似的安排。

25. 林啓忠先生在回應主席的提問時表示，為每個公私營界別合作計劃擬定的合適生態保護及改善措施會由環保署及漁護署的專家進行評估。當局會根據保育有關地點生態較易受破壞部分的預計開支，以及基金的假設長遠投資回報率，計算基金內各公私營界別合作計劃所須的預付捐款。

26. 主席詢問基金會否就公私營界別合作計劃委任特定的保育代理。林啓忠先生表示基金有其一套指引去評估由保育代理(經項目倡議者確認)提交的基金申請。基金委員會會考慮各項因素，包括保育代理的表現／能力及保育方案的性質及所須專門技能，然後才對各項基金申請作出決定。保育代理與項目倡議者之間的良好合作關係也是考慮因素之一。

27. 林啓忠先生在回應一名委員的提問時說，基金是根據《環境及自然保育基金條例》(第 450 章)而成立的現有法定基金，資助與環保和自然保育有關的教育、研究和其他項目及活動。就公私營界別合作計劃而撥入基金的一筆過捐款，是基金推行的新措施，已取得基金委員會的同意。當局將邀請基金投資委員會(委員包括私營投資界別的專家及庫務署署長的代表)檢討有關投資策略，以帶來足夠的收入去支持長遠保育計劃(已承諾為特定地點推行)所需的經常性撥款。

28. 由於委員沒有進一步的提問，主席總結說，城規會支持新的撥款及土地管理安排，以推動為各保育地點的公私營界別合作計劃而擬定的保育及發展建議。主席多謝環保署、漁護署及規劃署的代表出席會議，他們此時離席。

[方和先生、劉智鵬博士及陳旭明先生此時暫時離席。梁宏正先生此時離席。]

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/YL-PS/340

為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號、第 438 號 A 分段、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)關設臨時私家車、貨車及旅遊車公眾停車場(申請編號 A/YL-PS/317)的規劃許可續期三年

(城規會文件第 8860 號)

[會議以廣東話進行。]

29. 以下政府代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

劉德先生] 申請人代表

蘇力行先生]

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

31. 屯門及元朗規劃專員借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

申請

- (a) 申請人為根據申請編號 A/YL-PS/317 獲批的規劃許可申請續期，以便在申請地點闢設臨時私家車、貨車及旅遊車公眾停車場，為期三年。然而，先前的申請（編號 A/YL-PS/317）於二零一一年三月八日（這宗申請提交後）因沒有履行禁止在申請地點停泊中型及重型貨車的附帶條件而被撤銷。因此，現在這宗申請（編號 A/YL-PS/340）視為新的申請而非續期申請；
- (b) 與先前的申請（編號 A/YL-PS/317）一樣，這宗申請建議闢設 165 個私家車泊車位和 80 個貨車及旅遊車泊車位。申請人已在第 16 條的階段提出停車場的布局安排建議。申請人建議把停車場分為兩部分，小型車輛，例如私家車、輕型貨車及小巴會停泊在東面部分，而旅遊車及貨車則停泊在距離村屋較遠的西面部分；

申請地點及附近地區

- (c) 申請地點佔地約 12 514 平方米，提出申請時在《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/12》及在目前生效的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》上劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 申請地點大部分範圍都被花槽、鐵絲網及瓦坑鐵片圍封，路面以瀝青鋪築，但被一層沙泥覆蓋。申請地點目前用作停泊私家車、旅遊車、中型及重型貨車。申請地點東部近村屋範圍有超過 5.5 公噸的貨車和旅遊車停泊，但申請人建議該處只會停泊小型車輛。由於規劃許可附帶條件(b)項有關禁止停泊中型及重型車輛及(e)項停車場布局安排的規定未獲遵守，因此當局已向申請人發出警告信；

- (e) 申請地點大部分範圍位於上章圍考古地點，可由區內一條連接聚星路及通往屏廈路的小徑前往；
- (f) 申請地點北鄰是停車場、貯物場及上章圍鄉村民居；北面較遠處有多個停車場；東面是坑頭村的鄉村民居及停車處。坑尾村位於申請地點東南面，建有多幢已評級的歷史建築，例如屏山文物徑沿路的聚星樓及鄧氏宗祠。申請地點南面是地盤辦公室、露天貯物場、空地及停車處；西鄰及西北鄰是上章圍防洪抽水站及蓄水池、東華三院郭一葦中學及西鐵天水圍站。屏廈路位於申請地點西面較遠處；

覆核申請

- (g) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年三月十八日在附加多項規劃許可附帶條件的情況下批准這宗申請(有關條件詳載於文件第 1.2 段)。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(即至二零一二年三月十八日止)。下述條件與這宗覆核申請有關：
 - (i) 條件(b)項——在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖頭／拖架；
 - (ii) 條件(c)項——申請人須於申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量達 5.5 公噸以上)，包括貨櫃車拖頭／拖架；以及
 - (iii) 條件(e)項——如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須遵守停車場的布局安排；

- (h) 二零一一年四月二十日，申請人申請覆核小組委員會附加規劃許可附帶條件(b)及(c)項的決定。申請人沒有提交任何書面申述以支持覆核申請；

政府部門的意見

- (i) 政府部門的意見詳載於文件第 4 部分，要點如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗在申請地點闢設可供停泊貨車及旅遊車的臨時公眾停車場申請，因為申請地點和通道附近有易受影響的用途，預計會出現噪音及灰塵等環境滋擾。至於公眾提出須附加以混凝土鋪築申請地點的規劃許可附帶條件的意見，環保署署長表示，以混凝土鋪築申請地點可盡量減低因停車場運作而可能造成的灰塵影響。環保署署長也表示，申請地點上的塵埃物料，包括覆蓋停車場的一層沙泥，應在切實可行範圍內清除；以及
- (ii) 其他政府部門維持早前的意見，即對覆核申請沒有提出負面意見或反對；

公眾意見

- (j) 當局接獲一份公眾意見，基於環保、風水、交通及道路安全理由反對申請。提意見人建議倘申請獲批准，應附加規劃許可附帶條件，規定申請人以混凝土鋪築申請地點，以減少塵埃影響。當局在申請的第 16 條階段沒有接獲公眾意見；

規劃考慮因素及評估

- (k) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 6 段，要點如下：
- (i) 這宗申請於二零一一年三月十八日獲小組委員會批准，主要考慮因素包括停泊私家車及

輕型貨車與附近鄉村民居並非不相協調，而且有助應付區內村民對泊車位的需求；

- (ii) 由於申請地點接近甚受歡迎的旅遊景點屏山文物徑，而且該區對旅遊車泊車位有需求，因此，在申請地點西面部分距離村屋較遠處停泊旅遊車可予容忍；
- (iii) 由於環保署署長基於申請地點附近有易受影響的用途而堅持不支持讓中型及重型貨車停泊，因此，小組委員會已附加規劃許可附帶條件(b)及(c)項，以禁止停泊中型及重型貨車和須張貼適當的告示。自施加有關的規劃許可附帶條件以來，規劃情況沒有改變；
- (iv) 當局施加規劃許可附帶條件(b)及(c)項時已考慮環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，當中訂明引致重型車輛交通往來的用途不應設於易受影響用途的附近。這一點符合城規會的一般做法，即施加這類限制以解決可能對附近民居造成的環境問題；
- (v) 申請地點先前有七宗關設公眾停車場的申請獲得批准(編號 A/YL-PS/57、123、243、266、278、294 及 317)。由於區內人士表示關注及當局接獲投訴，其中兩宗申請(編號 A/YL-PS/243 及 266)於二零零六及二零零七年在附加禁止停泊中型及重型貨車和旅遊車的附帶條件下獲批准。申請編號 A/YL-PS/266 的許可因違反上述規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (vi) 城規會於二零零八年經覆核申請編號 A/YL-PS/278(也包括停泊中型及重型貨車和旅遊車)及考慮屏山文物徑是受歡迎旅遊景點，有需要提供一個合適及方便的旅遊車停車場的因素後，決定從寬處理，批准申

請。雖然沒有禁止停泊中型及重型貨車，但只批給較短的一年期許可，而並非所申請的三年。其後，基於類似的考慮因素，申請編號 A/YL-PS/294 於二零零九年獲小組委員會批准；

- (vii) 在考慮最近一宗先前申請（編號 A/YL-PS/317）時，小組委員會備悉規劃署接獲一宗區內人士提出有關申請地點停泊過多中型及重型貨車的投訴。因此，批給規劃許可時附加了一項禁止停泊中型及重型貨車的附帶條件。其後申請人被發現違反這項條件，導致該許可遭撤銷；
- (viii) 雖然先前的規劃許可（申請編號 A/YL-PS/317）因違反了禁止停泊中型及重型貨車的附帶條件而被撤銷，但申請人已在這宗申請（編號 A/YL-PS/340）的第 16 條階段承諾日後會設法防止在申請地點停泊中型及重型貨車，而規劃許可是在附加禁止停泊中型及重型貨車的附帶條件下批予；
- (ix) 在同一「鄉村式發展」地帶內先前共有 15 宗要求闢設臨時公眾停車場的同類申請獲小組委員會批准。除了申請編號 A/YL-PS/18（提交申請時劃為「未決定用途」地帶）外，這些申請均只獲批准停泊私家車、輕型貨車及 24 座位巴士。同類申請所涉的部分地點十分接近申請地點，因此，批准這宗擬停泊中型及重型貨車的申請會立下不良先例，令同類用途擴散入該區。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；以及
- (x) 當局接獲一份公眾意見，基於環境、風水、交通及道路安全理由反對覆核申請。提意見人建議，倘申請獲批准，應附加規劃許可附帶條件，規定申請人須以混凝土鋪築申請地

點。有關這方面，環保署署長表示，鋪築申請地點可盡量減低可能造成的塵埃影響；以及

- (1) 規劃署的意見－由於自小組委員會於二零一一年三月十八日批准申請以來，規劃情況沒有重大改變，以及經考慮所接獲反對覆核申請的公眾意見後，規劃署並不支持覆核申請。鑑於環保署署長的意見，建議另外附加一項規劃許可附帶條件（如文件第 7.3(j) 段所載）及一項指引性質的條款（如文件第 7.4(j) 段所載），規定申請人須鋪築申請地點。

32. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗覆核申請。委員備悉申請人已在會議席上提交發言講稿連附件（包括地盤圖則及下文第 32(1) 段詳載支持申請的信件）。劉德先生提出以下要點：

- (a) 這宗申請要求闢設臨時私家車、貨車及旅遊車公眾停車場，為期三年。申請地點佔地約 12 514 平方米，位於「鄉村式發展」地帶內；

提出覆核申請的理由

- (b) 申請地點由「祖堂」擁有，而區內村民無意在申請地點發展小型屋宇。元朗地政專員已證實目前並無涉及申請地點的小型屋宇申請在處理中；
- (c) 申請地點一公里範圍內沒有計劃闢設其他停泊貨車的設施，因此，區內村民過去逾十年一直都把申請地點用作公用停車處，以停泊私家車、貨車、旅遊車及上落客貨。擬議公眾停車場有助解決車位不足以供區內村民使用的問題，也可作為文物旅遊景點的屏山文物徑提供配套措施；
- (d) 附近三條村落，即上章圍、坑尾村及坑頭村約有 600 間房屋，對泊車位，尤其是貨車泊車位的需求甚高。因應 600 間村屋居民的需要而要求提供 80 個貨車及旅遊車泊車位只是一個很小的要求；

- (e) 城規會考慮到屏山文物徑是一個受歡迎的旅遊景點，而且需要提供一個適當及方便的旅遊車停車場，遂於二零一一年三月十八日批准申請地點可停泊私家車及旅遊車。然而，有關許可未能滿足區內村民對停泊貨車的需要。貨車是他們賴以謀生的工具；

規劃歷史

- (f) 在一九九九年至二零一零年的 12 年期間，申請地點先前有七宗要求闢設公眾停車場的申請獲批准，四項規劃許可准予停泊 24 公噸的貨車，有效期合共八年。獲批准的申請為申請編號 A/YL-PS/57 及 A/YL-PS/123(獲批准的期限各為三年)及申請編號 A/YL-PS/278 及 A/YL-PS/294(獲批准的期限各為一年)；
- (g) 申請人已遵守大部分獲批准的規劃申請所附加的附帶條件。兩宗規劃許可因逾期向城規會提交資料而被撤銷，儘管申請人已落實該等條件所規定的工程。另外兩項規劃許可因為在申請地點停泊超過 5.5 公噸的貨車而被撤銷；
- (h) 城規會把有關申請的規劃許附帶可條件改為禁止在申請地點停泊超過 5.5 公噸的中型及重型貨車，對村民造成不便，因為他們已在申請地點停泊貨車超過十年；

停泊 24 公噸貨車

- (i) 兩宗規劃申請（編號 A/YL-PS/123 及 A/YL-PS/278）經城規會覆核後獲批准，准許在申請地點停泊 24 公噸貨車。在先前的覆核聆訊中，城規會曾就闢設停車場以便為屏山文物徑提供停泊旅遊車配套設施，以及滿足區內村民對貨車泊車位的需求進行討論。批准先前申請的情況及理由與目前的申請相若；

公眾意見

- (j) 在第 16 條規劃申請的階段沒有人提出反對。在公布覆核申請期間，當局接獲一份匿名公眾意見，基於環境、風水、交通及道路安全理由提出反對。然而，所有這些反對理由已在先前的申請獲得處理和解決；
- (k) 提意見人表示有關建議會出現塵埃污染的問題，並建議鋪築停車場以減少塵埃影響。申請人同意鋪築申請地點以減少塵埃影響；

[陳漢雲教授此時到達參加會議，而鄭心怡女士此時暫時離席]。

支持覆核申請

- (1) 只有一名匿名提意人反對建議，但整個屏山鄉及區內村民均支持這宗覆核申請。有關這方面，委員參閱以下在會上提交對申請表示支持的信件：
 - (i) 屏山鄉鄉事委員會提交的信件；
 - (ii) 元朗區議員鄧慶業先生提交的信件；
 - (iii) 屏山村村代表的信件；
 - (iv) 附有區內上鄉圍、坑尾村及坑頭村村民簽名以支持申請的信件；以及
 - (v) 在申請地點停泊貨車的司機的簽名及資料；

- (m) 由上述信件清楚可見區內村民在平衡其本身的泊車需要及停車場可能會造成環境影響兩者之間的利弊後，大部分村民都支持這宗覆核申請；

環境保護署（下稱「環保署」）的意見

- (n) 城規會曾在先前兩次覆核聆訊（申請編號 A/YL-PS/123 及 A/YL-PS/278）中就噪音影響的問題仔細進行商議，然後經覆核後才批准該等申請。根據申請人的擬議停車場布局安排，貨車及旅遊車會停泊在申請地點距離村屋較遠的指定範圍。目前情況沒有改變，申請人請城規會同樣從寬處理，並同意這宗覆核申請，准許貨車停泊在申請地點；
- (o) 城規會已准許旅遊車駛入和停泊在申請地點，再批准貨車駛入和停泊在申請地點不會大幅加劇噪音影響，因為貨車和旅遊車產生的噪音相差不大；
- (p) 環保署對採用瀝青作鋪築物料以減少塵埃污染沒有負面意見，而申請人已同意鋪築申請地點；
- (q) 根據環保署的記錄，沒有人對把申請地點用作停車場作出投訴。該署於二零零八年接獲一宗涉嫌污染水質的投訴，經調查後，投訴並不成立。這一點反映村民已習慣停車場的存在，包括用作停泊貨車及旅遊車，而且不認為停車場造成滋擾。環保署是唯一對這宗覆核申請提出反對的政府部門；

規劃許可附帶條件(b)及(c)項

- (r) 規劃許可附帶條件(b)及(c)項(與目前這宗覆核申請有關的附帶條件)即禁止中型及重型貨車駛入及停泊在申請地點。根據這些附帶條件，貨車只可停放在距離村屋約 30 米的申請地點及通道以外的範圍。村民需要在申請地點上落貨，以便運送例如傢具、家庭電器、建築物料及其他大型及沉重的日常必需品等貨物；

- (s) 如准許貨車駛入申請地點上落貨，貨車便需停泊一段時間，以便把貨物從車上運送至村屋。申請人只要求在申請地點關設 80 個貨車和旅遊車泊車位，與先前申請所要求的泊車位數目相若；
- (t) 根據《香港規劃標準與準則》，鄉村屋宇的泊車標準為「每幢標準大小(65 平方米)的新界豁免管制屋宇可關設泊車位至多 1 個，而泊車位總數的 10%至 15%可供貨車通宵停泊用」。三條村落約有 600 間小型屋宇，而擬議的 50 個貨車泊車位只約佔所規定泊車位的 8.3%；
- (u) 貨車司機都是區內村民，住所附近設有泊車位對他們來說十分重要。為市民帶來更美好的生活是城規會的主要職責之一。批准申請對鄉村司機有幫助，因為他們大都擁有貨車；

總結

- (v) 申請地點的特點是一塊共用的休憩用地，用作上落貨，以便把貨物送往村屋；停泊旅遊車，以便接載往返屏山文物徑的遊客；以及停泊區內村民駕駛的私家車及貨車；
- (w) 禁止貨車駛入和停泊在申請地點會引起村民極大怨憤和不滿；
- (x) 環保署所關注的噪音影響問題可透過把貨車和旅遊車停泊在距離村屋較遠的指定位置解決。城規會先前曾考慮這一點，而且批准先前的申請。至於塵埃影響的問題，申請人已同意鋪築泊車範圍。過去多年以來均沒有人對把申請地點用作停車場作出投訴；以及
- (y) 申請人已遵守所有先前規劃申請附加的所有規劃許可附帶條件(停泊中型及重型貨車除外)。有四宗規劃許可准許 24 公噸貨車停泊，限期合共八年。由於情況沒有改變，批准先前規劃申請的所有理由仍

適用於這宗覆核申請。申請人請城規會從寬考慮這宗個案，並准許 24 公噸貨車停泊在申請地點。

[方和先生此時返回會議席上。]

33. 一名委員提到申請人代表註明日期為二零一一年三月十日的信件(小組委員會文件第 A/YL-PS/340 號附錄 1c)，當中告知城規會，申請人曾要求司機駛走停泊在申請地點的貨車，並詢問如貨車不准停泊在申請地點，則會停泊在什麼地方。劉德先生說，他沒有關於貨車駛離申請地點後會停泊在什麼地方的資料。他表示申請人已盡最大努力要求司機駛走貨車。

34. 根據在會議上提交的 24 公噸貨車司機的簽名，一名委員詢問這些司機是否全部都是區內村民，以及貨車是否仍停泊在申請地點。劉德先生說，他不確定簽名的貨車司機是否全部都是區內村民。然而，他說由於申請地點遠離主要道路，對於非區內村民來說，把車輛停泊在申請地點並不方便。他也承認有貨車仍停泊在申請地點，因為村民需要地方泊車，但附近又沒有其他貨車停車場。因此，申請人就禁止中型及重型貨車停泊在申請地點的規劃許可附帶條件提出這宗覆核申請。

35. 劉德先生在回應一名委員的提問時說，區內村民泊車無需繳費，非區內村民泊車則需收費，但不是按每小時收費。在回應該名委員的跟進問題時，劉德先生說申請人及村代表已盡最大努力要求司機駛走他們的貨車，以避免規劃許可被撤銷。

36. 同一名委員說，申請人已表示如中型及重型貨車不獲准駛入申請地點的通道，就無法為村屋上落貨。在這方面，該名委員詢問屯門及元朗規劃專員是否有其他通道可前往村屋。根據文件的圖 R1，張綺薇女士告知委員，申請地點北面有數個獲批准的私家車停車場，而且有其他通道可前往村屋。這些停車場位於聚星樓附近，可供區內村民及前往屏山文物徑的遊客使用。然而，該申請地點只可經區內近東華三院郭一葦中學通往屏廈路的一條小徑到達。該名委員認為通往北面停車場的通道與村屋相距甚遠。

37. 申請人表示，先前曾獲批給規劃許可在申請地點停泊中型及重型車輛。一名委員要求屯門及元朗規劃專員回應這一

點。張綺薇女士解釋，這宗要求進行臨時貨車、旅遊車及私家車公眾停車場用途的規劃申請(編號 A/YL-PS/340)，是申請地點第八次獲批准進行有關用途，而且不同申請訂有不同規劃許可附帶條件。她解釋說，部分規劃許可附帶條件較為嚴格，即禁止停泊超過 5.5 公噸的貨車，部分則只訂明禁止停泊重型貨車(即超過 24 公噸)。蘇力恒先生在因應一名委員的問題時提到在會上提交的列表，當中載有申請地點先前的規劃申請，並表示有四項規劃許可容許在申請地點停泊 24 公噸貨車，為期八年。

38. 主席詢問為何申請人不禁止中型及重型貨車前往申請地點。劉德先生說，由於村民慣常把他們的貨車停泊在申請地點，要求申請人拒絕他們而且避免與他們發生衝突，實有困難，而且也不切實可行。他要求城規會體諒區內村民需要一個設於住所附近的貨車停車場，讓他們可以停泊自己用以謀生的貨車。他又要求委員留意這宗申請得到屏山鄉鄉事委員會、一名元朗區議員及屏山村村代的支持，以及得到區內坑頭村、坑尾村及上章圍的村民和使用申請地點的停車場的 24 公噸貨車司機簽名支持。

39. 主席留意到有 66 個 24 公噸貨車司機的簽名於會議席上提交，但這宗申請只要求闢設 50 個貨車泊車位。劉德先生回應說，上述三條村落共有 600 間房屋，根據《香港規劃標準與準則》的標準，應闢設 600 個車位，而泊車總數的 10% 至 15% (即 60 至 90 個) 可供貨車通宵停泊。即使申請的貨車泊車位數目是 60 多個，仍屬《香港規劃標準與準則》所建議的範圍之內。他促請城規會體諒村民需要地方停泊中型及重型貨車和上落貨，以便把大型及沉重的貨物運往村屋。

40. 一名委員詢問屯門及元朗規劃專員及申請人代表對以下做法的意見：撤銷規劃許可附帶條件(b)項有關禁止中型及重型貨車駛入申請地點的規定，以及加入一項規劃許可附帶條件，訂明重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架不得停泊在申請地點。張綺薇女士表示，根據《道路交通條例》，這個做法等同禁止超過 24 公噸貨車停泊在申請地點。劉德先生說，申請人同意應該禁止超過 24 公噸貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架停泊在申請地點。

41. 主席詢問屯門及元朗規劃專員《香港規劃標準與準則》的鄉村屋宇泊車標準所指的是什麼類型的貨車。張綺薇女士說，《香港規劃標準與準則》沒有指明貨車是屬輕型、中型或重型貨車。然而，停泊輕型貨車與村屋用途較為協調。

42. 劉德先生在回應一名委員的提問時說，《香港規劃標準與準則》所載的村屋泊車標準屬行政指引而非強制規定，僅供委員參考。停車場主要供區內村民停泊自己的車輛及貨車，而公眾停車場則主要用作停泊來往屏山文物徑的旅遊車。區內通往停車場的道路是唯一通往村屋的道路，因為主要道路與村屋的水平高度相差四米，而且沒有其他出入口處。

[曾裕彤先生此時離席。]

43. 張綺薇女士在回應一名委員的提問時說，規劃許可附帶條件(c)項規定申請人須張貼告示，說明申請地點不得停泊／存放中型或重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架。然而，這項條件並沒有禁止貨車進入申請地點作短時間逗留上落貨，以便為村民提供日常的必需品。劉德先生說，如准許貨車進入停車場運送貨物，則貨車無可避免須在申請地點停泊一段時間。此外，他重申區內村民主要要求城規會准許在申請地點停泊 24 公噸貨車。

44. 由於申請人的代表再沒有意見，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在各代表離席後商議有關的覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員及申請人的代表出席聆訊。各人於此時離席。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

商議部分

45. 一名委員留意到這宗覆核申請得到區內村民及屏山鄉鄉事委員會大力支持，而且申請地點屬於區內村民擁有的「祖堂」土地。此外，申請地點已用作停泊車輛多年，而且先前曾獲規劃許可准予停泊 24 公噸貨車，為期八年。鑑於以上所述，這名委員認為這宗覆核申請可予以支持。

46. 一名委員認為准許在申請地點停泊 24 公噸或以下中型貨車可滿足區內村民對上落貨的需要。這名委員又認為，旅遊車（已獲准在申請地點停泊）及中型貨車所造成的噪音滋擾相差不大。主席說，中型貨車可能會在凌晨時分進出申請地點，並對附近易受影響的用途造成噪音滋擾，但旅遊車通常都會在日間出入申請地點，所造成的噪音滋擾較少。有關這方面，黃耀錦先生說，附加有關作業時間的規劃許可附帶條件可解決噪音滋擾的問題。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

47. 另一名委員說，由於公眾停車場已用作停泊中型貨車多年，而且當局並無接獲重大的投訴，因此可把附帶條件改為准許停泊中型貨車，但不包括停泊重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架。另外兩名委員表示同意，因為申請地點屬於區內村民擁有的「祖堂」土地，而且他們都支持這宗覆核申請。

48. 主席總結委員的意見，並說委員普遍同意申請地點可停泊中型貨車。在這方面，秘書說，規劃許可附帶條件(b)及(c)項可改為只禁止停泊超過 24 公噸貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架。另外應加入有關鋪築申請地點的規劃許可附帶條件(文件第 7.3 段條件(j)項)，而申請人的代表已表示新建議的附帶條件對申請人來說可以接受。委員表示同意。

49. 委員繼而審閱文件第 7.3 及 7.4 段所載的規劃許可附帶條件及指引性質條款，並決定有關條件及條款應作出適當修訂。經進一步商議後，城規會決定批准覆核申請，並修訂規劃許可附帶條件(b)及(c)項，以及加入一項鋪築申請地點的附帶條件。另外刪除原本許可的附帶條件(g)及(j)項，因為該兩項條件已獲遵守，以及把附帶條件(l)至(n)項重新編號為(k)至(m)項。這項規劃許可是按照申請人向城規會所提交申請的內容批准，屬臨時性質，有效期為一年，直至二零一二年三月十八日止，期限與小組委員會於二零一一年三月十八日批給的許可相同。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 24 公噸貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定超過 24 公噸貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須遵守停車場的布局安排；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須保養現有各項就編號 A/YL-PS/317 的申請設置的排水設施；
- (g) 在二零一一年九月十八日或之前在申請地點落實補償植樹計劃，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在二零一一年九月十八日或之前設置邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在二零一一年十二月十八日或之前落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在二零一一年十月十五日或之前鋪築申請地點，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件 (a)、(b)、(c)、(d)、(e) 或 (f) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短的規劃許可，是爲了監察申請地點的情況；
- (c) 倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後若再次提出申請，城規會不會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的其他擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點須經由一條非正式小徑到達，該小徑由屏廈路伸延出來，位於政府土地上。元朗地政處不會爲該小徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。該地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (f) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (g) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養任何連接申請地點和聚星路的通道；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。用作守衛室或機房的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (j) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見。有關意見載於文件附件 A 的附錄 IV；以及
- (k) 留意環境保護署署長的意見，即從環境角度而言，在已鋪築的停車場上覆蓋一層沙泥並不理想，因為車輛移動時很大機會令塵土飛揚。停車場應以瀝青鋪築，以減少空氣污染。申請地點上的塵埃物料，包括上述的一層沙泥，應在切實可行範圍內清除。

[鄭恩基先生此時離席。]

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/YL-TYST/524

在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1279 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、第 1279 號 B 分段第 1 小分段 B 分段(部分)及第 1281 號(部分)關設臨時貨倉存放回收物料(不包括電子廢料及不涉及加工程序)(為期兩年)
(城規會文件第 8861 號)

[會議以廣東話進行。]

51. 以下政府代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	-	規劃署屯門及元朗規劃專員
鄧啓新先生]	申請人的代表
戴詠新先生]	

52. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介有關申請。

53. 屯門及元朗規劃專員借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

有關申請

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時貨倉存放回收物料(不包括電子廢料和不涉及加工程序)，為期兩年。申請地點在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「住宅(丙類)」地帶；
- (b) 申請人建議把一座建於申請地點的貨倉構築物用作存放回收物料，而該構築物的樓面面積約為 1 183.7 平方米，高度約為 5.9 米(單層)；

申請地點和附近地區

- (c) 申請地點的面積為 1 500 平方米，可經區內一條連接公庵路的小路到達，而申請地點的貨倉構築物的部分範圍現時被佔用作貯物用途，並沒有取得有效的規劃許可；
- (d) 位於「住宅(丙類)」地帶內的地方夾雜民居和種植場；亦有貨倉、露天貯物場和工場，大部分屬涉嫌違例發展，而規劃事務監督可對這些用途採取執行管制行動。申請地點附近有零散的住用構築物，最接近的位於其北鄰。在同一「住宅(丙類)」地帶內，申請地點東面約 160 米處是名為逸林首府的低密度住宅發展，設有 30 幢屋宇，於二零零九年落成；
- (e) 申請地點的西鄰和南鄰是「未決定用途」地帶，旨在配合對露天貯物場的需求，而一般倉庫無法應付有關需求。在上述「未決定用途」地帶內，有兩塊用地現時作貨倉用途，已獲批給規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/409 和 450)；

覆核申請

- (f) 小組委員會於二零一一年三月十八日拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分的規劃理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
 - (ii) 有關發展會對申請地點北鄰和附近的住宅用途造成負面的環境影響；
- (g) 申請人於二零一一年四月二十五日申請覆核城規會的決定，但並未提交任何支持覆核申請的書面陳述；

政府部門的意見

- (h) 政府部門的意見詳載於文件第 4 段，重點如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持先前的意見，並不支持有關申請，因為申請地點的北鄰和附近均有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。環保署署長亦表示，在過往三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；以及
 - (ii) 其他政府部門維持他們先前的意見，並沒有對有關規劃申請提出負面意見或反對；

公眾意見

- (i) 當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見，表示反對這宗申請，理由是：這宗申請不符合住宅地帶的規劃意向；申請地點的用途會破壞環境；申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)；以及批准有關申請會立下不良先例。倘城規會批准申請，提意見人亦要求城規會附加美化環境和設置圍欄的規劃許可附帶條件。同一組織亦於第 16 條申請階段提交相同的反對意見；

規劃考慮因素和評估

- (j) 有關的規劃考慮因素和評估詳載於文件第 6 段，重點如下：
- (i) 這宗申請不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。有關用途與附近地區的規劃住宅用途以及現有住用發展和構築物不相協調。申請地點的鄰近地區有貨倉、露天貯物場和工場，大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些用途採取執行管制行動。申請書內沒有

提供充分的規劃理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰和附近均有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。由於申請地點擬用作存放回收物料，該用途較其他類別的貯物用途對環境造成的影響大得多。不過，除了致力減少噪音和限制作業時間外，申請人沒有提供其他資料，交待如何處理有關發展可能對環境造成的影響；
- (iii) 目前這宗申請所涉地點的東北面有四宗擬在同一「住宅(丙類)」地帶進行臨時貨倉用途的同類申請(編號 A/YL-TYST/169、285、344 和 377)曾獲批給許可。該等申請均獲當局從寬考慮，而首項規劃許可(編號 A/YL-TYST/169)於二零零二年批出。由於在同一「住宅(丙類)」地帶內，申請地點東面約 160 米處建有於二零零九年落成，共有 30 幢屋宇的住宅發展逸林首府，該區的規劃情況有所改變。如容忍所申請的貨倉用途，不但令住宅發展可能受到申請地點的環境滋擾，亦會令該區所屬住宅地帶的長遠發展受阻；以及
- (iv) 有一份公眾意見主要基於土地用途不相協調以及環境和景觀方面的理由反對這宗覆核申請；以及
- (k) 規劃署的意見——考慮到上文所概述的規劃考慮因素和評估，以及規劃情況自小組委員會於二零一一年三月十八日考慮所涉申請後一直沒有重大改變，規劃署決定維持先前的意見，不支持這宗覆核申請。

54. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。委員備悉申請人的代表呈交了一份發言稿，其附件內容包括對公眾和環保署署長的意見作出的回應。鄧啓新先生陳述下列要點：

- (a) 申請人支持可改善申請地點的環境的措施。申請人已自願向漁農自然護理署退還養豬業牌照，停止申請地點上先前的養豬場所造成的滋擾；
- (b) 這宗申請是根據分區計劃大綱圖的法定條文而提交。按照「住宅(丙類)」地帶的「註釋」，「可循環再造物料回收中心」和「商店及服務行業」用途均屬第二欄用途，有關用途須先向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准進行；
- (c) 爲了回應公眾和環保署署長的意見，申請人建議採取一些措施(詳載於會上所呈交的文件)。有關措施包括：按提意見人的建議採取美化環境措施和設置圍欄；申請地點上構築物的高度不會超過七米；以及作業時間會依循鄰近貨倉的作業時間，星期日和公眾假期不會進行作業；以及
- (d) 在規劃許可有效期屆滿後，申請人會把申請地點恢復原狀，而有關情況會符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

55. 一名委員詢問申請人是否在取得規劃許可之前便在申請地點搭建了有關構築物。鄧啓新先生表示，該地點由他的親戚擁有，先前用作養豬場，設有臨時農舍。該等殘破的農舍其後由申請地點現時的貨倉構築物取代。同一名委員詢問屯門及元朗規劃專員，申請地點是否涉及規劃事務監督的執行管制行動。張綺薇女士在回應時表示，規劃事務監督正就申請地點展開調查，並正搜集證據，以便根據《城市規劃條例》採取執行管制行動。

56. 由於申請人的代表並無提出其他意見，而委員亦沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，並會在稍後把

決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議

57. 主席表示，這宗申請不獲支持，理由是所申請的貨倉用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，有關用途或會對附近易受影響的用途造成環境滋擾。申請人並沒有就這宗覆核申請提出有力的規劃理據。委員表示同意。

58. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視駁回覆核申請的理由(詳載於文件第 7.1 段)，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分的規劃理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關發展會對申請地點北鄰和附近的住宅用途造成負面的環境影響。

[陳旭明先生此時離席。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》的申述(申述編號 R1、R3 至 R8)和意見編號 C1 (城規會文件第 8863 號)

[會議以廣東話進行。]

59. 由於已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席會議，委員同意在其他已表示不會出席聆訊或未有作覆的申述人和提意見人缺席的情況下聆訊有關申述。

60. 規劃署的代表、申述人及其代表此時獲邀出席會議：

- 張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員
- 簡國治先生 - 規劃署高級城市規劃師／特別職務

蔡龍威(田夫仔村村代表)(R1)

- 蔡龍威先生 - 申述人

創建香港(R3)

- 譚家欣女士 - 申述人的代表

61. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介有關申述和意見。

62. 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) 田夫仔(下稱「該區」)被大欖郊野公園包圍，屬於郊野公園「不包括的土地」。該區的面積約為 54.5 公頃，政府土地約佔 43.01 公頃(78.92%)，而私人土地約佔 11.49 公頃(21.08%)，人口估計約有 20 人。根據地政總署編製的《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》，田夫仔村是在一八九八年以前已存在的認可鄉村，位於該區西南部，大部分地方屬私人土地。該區大部分地方位於屯門區內，另有小部分地方位於元朗區內；
- (b) 該區富有鄉郊和自然特色，被大欖郊野公園長滿植被的山坡圍繞。該區的東部、南部和中部主要為栽有樹木的平地或微斜土地，以及一些被樹木、灌木和草覆蓋的休耕農地。人類的活動主要集中在西南部，有關範圍用作戶外訓練中心和野戰遊戲活動，亦有一些耕地和鄉村式屋宇以及一間祠堂。該區位於已刊憲的集水區內；

有關申述

(c) 二零一一年一月七日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《田夫仔發展審批地區草圖編號 DPA/TM-TFT/1》(下稱「發展審批地區圖」)，以供公眾查閱。在發展審批地區圖和有關申述的法定公布期屆滿後，當局共接獲八份申述和一份意見，其中一名申述人(中華電力有限公司)其後於二零一一年七月四日撤回申述編號 2。所有申述均不涉及該區內的任何特定地點，而是泛指發展審批地區圖涵蓋的範圍；

(d) 有關申述可概括分為三組：

表示支持的申述

- (i) 創建香港(R3)；
- (ii) 長春社(R4)；
- (iii) 香港觀鳥會有限公司(R7)；
- (iv) 世界自然基金會香港分會(R8)；

表示反對的申述

- (v) 田夫仔村村民和業主，由村代表蔡龍威先生(R1)代表；
- (vi) 屯門鄉事委員會(R6)；以及

不反對發展審批地區圖但表示關注並提出意見的申述

- (vii) 屯門區議會(R5)；

申述理由

表示支持的申述(R 3、R 4、R 7 和 R 8)

- (e) R 3、R 4、R 7 和 R 8 支持擬備發展審批地區圖，主要理由是田夫仔被大欖郊野公園包圍，而且公眾已清楚表達他們希望當局加強管制，以保障在私人物業方面的公眾利益。透過劃設發展審批地區來引入規劃管制實有需要，藉以防止雜亂無章的發展、保留該區的鄉郊和自然特色、保護集水區的水質，以及對該區各種形式的破壞執行規劃管制；

表示反對的申述(R 1 和 R 6)

- (f) R 1 和 R 6 大致反對發展審批地區圖，理由是有關規劃會影響田夫仔村的未來發展，對田夫仔村的村民和業主的影響尤為嚴重。擬興建屋宇的村民須提交規劃申請；

對發展審批地區圖表示關注並提出意見的申述(R 5)

- (g) R 5 不反對發展審批地區圖，但提出以下的關注事項和意見：
- (i) 由於該區只有約 20 名居民，R 5 詢問何以須擬備審批地區圖。發展審批地區圖現時對該區的規劃亦不明確。實在無須把田夫仔指定為「非指定用途」地區，亦無法理解為何擔心出現雜亂無章的發展，而且不確定政府日後會否接受發展商於該區進行「非雜亂無章」的大型發展計劃；以及
- (ii) 若須遷置田夫仔的居民，政府須為他們作出適當的安排。政府應顧及歷史因素，並考慮到田夫仔村村民曾為社會作出貢獻；

申述人的建議

表示支持的申述(R3、R4、R7和R8)

- (h) 申述人提出以下直接涉及發展審批地區圖的建議：
- (i) 劃設「自然保育區」地帶和「綠化地帶」等自然保育地帶，以保護植物和生物多樣性，以及防止發展項目和工程侵佔生態易受影響地區。在擬備分區計劃大綱圖時，必須認真考慮劃設自然保育地帶和不宜進行發展的推定(R3、R4、R7和R8)；
 - (ii) 恢復為所有鄉村地帶和獲准興建小型屋宇的地方擬備鄉村發展藍圖。此舉可確保在批准小型屋宇申請之前，有符合可持續發展原則的藍圖，使這些地區有較佳的生活環境，並可避免破壞環境(R3)；
 - (iii) 應仔細規劃現有鄉村地區，以保留鄉郊特色。在准許該區進行康樂用途時，必須予以審慎考慮，以盡量減少對村民和附近環境的滋擾(R7)；
 - (iv) 應修訂《註釋》說明頁第(7)(b)段關於「植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭... ..的提供、保養或修葺工程」的部分，以規定有關工程須取得規劃許可。有關規定常見於其他有自然保育區地帶劃分的分區計劃大綱圖(例如《白沙灣分區計劃大綱圖編號 S/SK-HH/6》和《深涌分區計劃大綱圖編號 S/NE-SC/2》)(R8)；以及
 - (v) 當局應考慮把該區納入為大欖郊野公園的一部分，以便更妥善保留該區自然環境的完整性。「郊野公園」用途符合發展審批地區草圖的規劃意向(R8)；

(i) 申述人亦提出以下並不直接涉及發展審批地區圖的建議：

- (i) 城規會應趕緊草擬發展審批地區圖，以涵蓋全部郊野公園「不包括的土地」，以及不在郊野公園附近的生態易受影響地區(R3、R4和R8)；
- (ii) 二零零九年二月，在大欖郊野公園內近田夫仔營地的範圍有大型挖土和砍伐樹木活動。為免產生法律漏洞和避免田夫仔有不協調的土地用途，規劃署應確定發展審批地區圖是否已涵蓋該區附近所有私人土地(包括《郊野公園條例》已涵蓋的土地和田夫仔村「鄉村範圍」以內的地方)(R8)；以及
- (iii) 在田夫仔發展審批地區圖界線以外近田夫仔營地的私人地段有違例發展，當局應在郊野公園內採取更嚴格的發展管制和執法行動(R3)；

表示反對的申述(R1和R6)

(j) R1沒有提出任何建議，而R6則要求城規會撤回發展審批地區圖；

對發展審批地區圖表示關注並提出意見的申述(R5)

(k) R5有以下建議：

- (i) 政府應購入田夫仔的私人土地，而並非限制私人土地的發展潛力。這樣會有助改善該區的生態和文化保育工作；以及
- (ii) 當局應考慮並確定發展審批地區圖會否違反《基本法》第一百零五條有關保障土地擁有人可自由使用其土地的權利；

規劃署的回應

表示支持的申述(R3、R4、R7和R8)

- (1) 規劃署備悉表示支持的申述。發展審批地區圖已提供規劃指引並有助作出發展管制，亦使當局能就違例發展採取執行規劃管制行動(R3、R4、R7和R8)；
- (m) 對於申述人所提出直接涉及發展審批地區圖的建議，規劃署的回應如下：
- (i) 規劃署備悉把該區劃為自然保育地帶的建議。該圖是臨時圖則，會在三年內以分區計劃大綱圖取代。該區的詳細土地用途劃分會在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂，並會顧及各方面(包括發展需要、保育價值、環境、基礎設施和景觀特色)的相關評估／研究結果；
 - (ii) 規劃署會繼續監察情況和在有需要時更新現有的鄉村發展藍圖。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，則有賴各種因素，例如是否有實施的資源等。至於最近刊憲的新發展審批地區圖，必需先行擬備有明確地帶劃分的分區計劃大綱圖，才能考慮發展藍圖。發展審批地區圖現已作出有效的發展管制；
 - (iii) 發展審批地區圖《註釋》說明頁第(7)(b)段旨在容許當地居民所需或可改善區內環境的工程可靈活進行。除了由政府統籌或落實的工程外，如這些小型工程涉及任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，均須取得城規會的規劃許可。第(7)(b)段已納入所有涵蓋郊野公園「不包括的土地」的發展審批地區圖的《註釋》說明頁內，現階段無須修訂這個段落。不過，當局會適當地草擬分區計劃

大綱圖的《註釋》說明頁，以反映該區的保育價值；以及

- (iv) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)已表示，由於發展審批地區圖的界線以內已有一些人口聚居和其他形式的發展，劃設發展審批地區以把該區納入規劃管制，更為恰當。至於是否有理據支持把田夫仔納入為大欖郊野公園的一部分，便有待漁護署署長和郊野公園及海岸公園管理局作進一步考慮；
- (n) 對於申述人並不直接涉及發展審批地區圖的建議，規劃署的回應如下：
 - (i) 根據二零一零至一一年《施政報告》，政府會把餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，又或通過法定規劃以劃定其合適的用途，以切合保育和社會發展需要。截至二零一一年六月，當局已公布共六份發展審批地區圖(包括這份發展審批地區圖在內)，涵蓋七塊郊野公園「不包括的土地」。當局在訂定擬備發展審批地區圖的優先次序時，會適當考慮交通便捷程度和發展壓力等因素(R3、R4和R8)；
 - (ii) 田夫仔區是大欖郊野公園「不包括的土地」。緊鄰該區的地區和私人土地已在大欖郊野公園內。由於這些地區受《郊野公園條例》規管，無須把它們納入該圖(R8)；以及
 - (iii) 郊野公園內的發展管制和執法行動屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，超出城規會的權限。漁護署署長已表示，根據《郊野公園條例》，該署獲授權在郊野公園採取執法行動(例如巡邏和檢控)。郊野公園內的私人土地的土地管制事宜，屬地政總署的職權範圍(R3)；

表示反對的申述(R1 和 R6)

- (o) 發展審批地區圖不會禁止進行發展，亦不會影響原居村民發展小型屋宇的權利。向城規會申請在該區進行發展的條文提供機制，通過處理有關發展可能引起的影響，在發展和環境保育兩方面取得平衡。為了提供規劃指引和作出發展管制，並容許可向違例發展採取執行規劃管制行動，把田夫仔區劃為發展審批地區以及擬備發展審批地區圖和日後的分區計劃大綱圖以進行法定規劃管制，實有需要；

對發展審批地區圖表示關注並提出意見的申述(R5)

- (p) 擬備該圖是對郊野公園「不包括的土地」作出法定規劃管制工作的一部分。該區被大欖郊野公園包圍(但並非其一部分)，位於已刊憲的集水區內，富有鄉郊和自然特色。發展審批地區圖的整體目的，是防止出現雜亂無章的發展項目和保留該區的鄉郊和自然特色。在制訂分區計劃大綱圖之前，該圖也為該區提供規劃指引並有助作出發展管制，以便當局可在此期間仔細分析土地用途模式，研究基礎設施的提供情況，並審視各項發展方案，從而制訂分區計劃大綱圖；
- (q) 發展審批地區圖沒有建議清拆田夫仔區或遷置村民或居民。當局日後擬備分區計劃大綱圖時，會妥為考慮相關的規劃因素，例如發展需要、環境、基礎設施、景觀特色和田夫仔村的鄉村範圍等；
- (r) 對於申述人的建議，規劃署的回應如下：
 - (i) 自然保育政策和是否須收回該區的私人土地以作保育，超出城規會的權限；以及
 - (ii) 發展審批地區圖並無違反《基本法》第一百零五條。如發展審批地區圖涵蓋的土地在土地擁有人購入時已受發展審批地區圖的制度所限，則根據發展審批地區圖施加用途限制

不會影響土地擁有人使用其土地的權利，亦不涉及《基本法》第一百零五條。反之，即使《基本法》第一百零五條適用，根據發展審批地區圖施加用途限制似乎不會構成《基本法》第一百零五條所指須支付補償的徵用財產情況。因此，根據發展審批地區圖施加用途限制所規範財產用途的程度，似乎不會與擬達到的目標(即防止出現雜亂無章的發展和保留該區的鄉郊和自然特色)不相稱；

有關意見(C1)

- (s) C1 由一名公眾人士提交，部分內容涉及發展審批地區圖(其他內容則與《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》有關)。C1 支持發展審批地區圖，並極力建議保育該區的自然景觀和地貌；

規劃署的回應

- (t) 規劃署備悉提意見人支持發展審批地區圖並建議進行保育；以及

規劃署的意見

- (u) 規劃署的意見詳載於文件第 8 部分。基於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估(概述於上文)，規劃署：
 - (i) 已備悉申述 R3(部分)、R4(部分)、R7(部分)和 R8(部分)表示支持的意見和不直接涉及發展審批地區圖的建議；以及
 - (ii) 不支持 R1 和 R6 反對發展審批地區圖的申述，亦不支持 R3(部分)、R4(部分)、R5、R7(部分)和 R8(部分)所提出直接涉及發展審批地區圖的建議，並認為不應接納這些申述內容。

63. 主席繼而邀請申述人和申述人的代表闡釋有關申述。

R1(田夫仔村村代表蔡龍威)

64. 蔡龍威先生提出以下要點：

- (a) 田夫仔村已有約 400 年歷史。田夫仔村以前十分繁盛，因為往來市區和新界的人士均須途經該地；
- (b) 以往村民主要從事農業活動，但其後大量土地被政府收回進行公共工程，包括大欖隧道和大欖涌水塘。漁護署亦已加強限制他們進入田夫仔村的通路權。此外，政府在田夫仔村旁的山野把蛇放生，這些蛇咬殺村民農場內的家禽。這些歷史因素使田夫仔村的村民陷入極大困境；
- (c) 約 21 年前，村民與一家公司達成協議，以在田夫仔營運戶外訓練中心和野戰場地。該公司協助該區的規劃和維修事宜。村民亦有規則訂明哪些地方不可發展；以及
- (d) 從規劃署拍攝的實地照片所見，可證明田夫仔的現有活動並非雜亂無章，事實上有助維持該處優美的自然環境，因此無須對田夫仔施加額外的規劃管制。

R3(創建香港)

65. 譚家欣女士提出以下要點：

- (a) 支持擬備發展審批地區圖，以施加規劃管制，以保留該區的鄉郊和自然特色；
- (b) 根據二零一零至一一年《施政報告》，政府會把 54 塊郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或通過法定規劃以劃定其用途。不過，目前已刊憲的六份發展審批地區圖只把全部發展審批地區範圍劃為「非指定用途」地區。「非指定用途」地區訂

明的規劃管制是否足以符合各有關人士的要求，實在成疑；以及

- (c) 在制定分區計劃大綱圖前，地政總署應暫停處理該區的小型屋宇申請。

66. 由於 R5 由屯門區議會提交，劉志鵬博士因身為屯門區議會副主席而就此議項申報利益。委員同意劉志鵬博士涉及直接利益，因此必須暫時離席。

[劉志鵬博士此時離席。]

67. 一名委員詢問，田夫仔位處憲報公布的集水區內，會否對發展審批地區圖所訂的規劃管制造成影響。張綺薇女士在回應時表示，在發展審批地區圖的「非指定用途」地區內，除「農業用途」和圖則的《註釋》說明頁所准許的一些用途外，所有用途和發展均須取得城規會的規劃許可。城規會在考慮規劃申請時，對水質的影響是考慮因素之一。

68. 同一名委員進一步詢問，如該區並非由發展審批地區圖所涵蓋，則如何落實發展管制。簡國治先生表示，如該區沒有發展審批地區圖，便有賴地政總署執行契約條件，以便在私人土地進行發展管制。此外，地政總署會把發展建議送交各有關政府部門傳閱，當中包括水務署，以便對集水區的水質影響提出意見。事實上，因應水務署的意見，發展審批地區圖的《說明書》內列明，在集水區內進行任何用途或發展，必須進行影響評估，然後提交水務監督，以證明有關的用途或發展不會對集水區產生負面影響。

69. 由於申述人及申述人的代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝屯門及元朗規劃專員、申述人和申述人的代表出席聆訊，他們均於此時離席。

商議部分

70. 主席請委員根據所有書面申述和在會上作出的口頭簡介，考慮申述事項。

表示支持的申述(R3、R4、R7和R8)

71. 委員備悉申述編號 R3、R4、R7 和 R8 表示支持的意見。

72. 主席繼而引領委員審視對 R3、R4、R7 和 R8 所提出與發展審批地區圖直接有關的建議的回應，有關回應詳載於文件第 8.7 至 8.10 段，內容撮述如下：

- (a) 劃設自然保育區地帶－委員備悉草圖是臨時圖則，會以分區計劃大綱圖取代，而詳細土地用途劃分會在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂(R3、R4、R7和R8)；
- (b) 仔細規劃鄉村區－委員備悉必須先行擬備有明確地帶劃分的分區計劃大綱圖，才能考慮鄉村發展藍圖，而且發展審批地區圖會作出發展規管，以有效地保留該區的鄉郊和自然特色(R3和R7)；
- (c) 修訂《註釋》說明頁第(7)(b)段－委員同意無須修訂有關段落，因為該段旨在提供彈性，以進行地區小型工程，而該段已納入所有涵蓋郊野公園「不包括的土地」的發展審批地區圖內(R8)；以及
- (d) 把發展審批地區納入大欖郊野公園－委員備悉是否把田夫仔發展審批地區納入大欖郊野公園，超出城規會的權限(R8)。

73. 委員備悉上述回應，並同意不接納該等與發展審批地區圖直接有關的建議。

74. 委員繼而審視對並非與發展審批地區圖直接有關的建議的回應：

- (a) 以發展審批地區圖涵蓋其他郊野公園「不包括的土地」－委員備悉，為切合保育和社會發展需要，政府會把餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或通過法定規劃以劃定其合適的用途 (R3、R4 和 R8)；以及
- (b) 加強在郊野公園內的發展管制和執法行動－委員備悉郊野公園內的發展管制和執法行動屬於郊野公園及海岸公園管理局總監或地政監督的職權範圍 (R3)。

75. 委員同意告知 R3、R4、R7 和 R8 上述對其提出並非與發展審批地區圖直接有關的建議的回應。

表示反對的申述(R1 和 R6)

76. 委員同意不應接納 R1 和 R6，理由是發展審批地區圖不會對田夫仔區的未來發展造成影響，而且發展審批地區圖訂明可按條例申請進行發展。

表達意見和關注事項的申述(R5)

77. 至於 R5 所提出的關注事項和意見，以及文件第 8.5 段詳載的相關回應，委員備悉有需要擬備發展審批地區圖，以防止出現雜亂無章的發展和保留該區的鄉郊和自然特色。在制訂分區計劃大綱圖前，發展審批地區圖也提供規劃指引和施加發展管制。委員亦備悉田夫仔居民無須搬遷。至於收回田夫仔私人土地的建議，委員備悉收地一事超出城規會的權限。委員亦備悉發展審批地區圖並無違反《基本法》第一百零五條。委員備悉上述對 R5 所提出關注事項和意見的回應，並同意不應接納 R5。

78. 委員繼而審視文件第 8 部分所詳載不接納各份申述的理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 R1 和 R6

79. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 和 R6，理由如下：

- 發展審批地區圖不會對田夫仔區的未來發展造成負面影響。草圖提供規劃指引和容許作出發展管制，以確保未來的發展會有規劃地進行。根據草圖的《註釋》，農業用途、建築物的保養／修葺工程，以及美化設施、公用設施裝置和基礎設施的提供／保養／修葺工程是經常准許的。此外，發展審批地區圖訂明可按條例第 16 條申請進行其他發展，而城規會將按每宗個案的個別情況考慮有關申請。

申述編號 R3

80. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R3 表示支持的意見，並決定不接納 R3 的其餘部分，理由如下：

- (a) 發展審批地區圖是臨時圖則，會在三年內以分區計劃大綱圖取代。該區的詳細土地用途劃分會在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂，並會顧及各個方面(包括發展需要、保育價值、環境、基礎設施、景觀特色等)的相關評估／研究結果；以及
- (b) 規劃署已制訂不少鄉村發展藍圖，涵蓋多條認可鄉村。規劃署會繼續監察情況和更新(如有需要)現有的鄉村發展藍圖。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，則有賴各種因素，例如是否有實施的資源等。至於新制訂的發展審批地區圖(例如這份草圖)，必須先行擬備有明確地帶劃分的分區計劃大綱圖，才能考慮發展藍圖。現時，草圖已提供發展規管。

81. 城規會 同意告知 R3 以下事項：

- (a) 為切合保育和社會發展需要，政府會把餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或通過法定規劃以劃定其合適的用途；以及
- (b) 郊野公園內的發展管制和執法行動屬於郊野公園及海岸公園管理局總監或地政監督(按情況而定)的職權範圍。

申述編號 R4

82. 經進一步商議後，城規會 備悉 申述編號 R4 表示支持的意見，並決定 不接納 R4 的其餘部分，理由如下：

- 發展審批地區圖是臨時圖則，會在三年內以分區計劃大綱圖取代。該區的詳細土地用途劃分會在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂，並會顧及各個方面(包括發展需要、保育價值、環境、基礎設施、景觀特色等)的相關評估／研究結果。

83. 城規會 同意告知 R4 以下事項：

- 為切合保育和社會發展需要，政府會把餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或通過法定規劃以劃定其合適的用途。

申述編號 R5

84. 經進一步商議後，城規會決定 不接納 R5，理由如下：

- (a) 草圖的整體目的，是防止出現雜亂無章的發展和保留該區的鄉郊和自然特色。在制訂分區計劃大綱圖之前，發展審批地區圖也在區內提供規劃指引和容許作出發展管制，以便當局在此期間仔細分析土地用途模式，研究基礎設施的提供情況，並審視各項發展方案，從而制訂分區計劃大綱圖；

- (b) 自然保育政策和是否需要收回私人土地以作保育，超出城規會的權限；
- (c) 在草圖的法定展示期間，規劃署已諮詢屯門區議會及屯門鄉事委員會。當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，也會諮詢屯門區議會及屯門鄉事委員會；
- (d) 草圖並沒有建議任何清拆行動或搬遷田夫仔區的村民或居民；
- (e) 除《註釋》所經常准許的發展外，所有發展一律須取得城規會的規劃許可。與該區的鄉郊和自然特色不協調的大型發展，一般不獲批准；
- (f) 當局日後擬備分區計劃大綱圖時，會妥為考慮相關規劃因素；以及
- (g) 發展審批地區圖並無違反《基本法》第一百零五條。

申述編號 R7

85. 經進一步商議後，城規會備悉 R7 表示支持的意見，並決定不接納 R7 的其餘部分，理由如下：

- (a) 發展審批地區圖是臨時圖則，會在三年內以分區計劃大綱圖取代。該區的詳細土地用途劃分會在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂，並會顧及各個方面(包括發展需要、保育價值、環境、基礎設施、景觀特色等)的相關評估／研究結果；以及
- (b) 該區在草圖上已定為「非指定用途」地區。通過規劃許可審批制度，該區的鄉郊和自然特色可有效地保留，而有關發展對附近環境的滋擾亦可妥善處理。該區的詳細土地用途劃分會在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂。

申述編號 8

86. 經進一步商議後，城規會備悉 R8 表示支持的意見，並決定不接納 R8 的其餘部分，理由如下：

- (a) 發展審批地區圖是臨時圖則，會在三年內以分區計劃大綱圖取代。該區的詳細土地用途劃分會在擬備分區計劃大綱圖的階段制訂，並會顧及各個方面(包括發展需要、保育價值、環境、基礎設施、景觀特色等)的相關評估／研究結果；
- (b) 《註釋》說明頁第(7)(b)段旨在提供彈性，容許提供、保養或修葺一些當地居民必需或改善區內環境的地區小型工程。此外，除了由政府統籌或落實的工程外，如這些小型工程涉及任何河道改道、填土／填塘或挖土，均須取得城規會的規劃許可；以及
- (c) 是否把田夫仔發展審批地區納入大欖郊野公園，超出城規會的權限。

87. 城規會同意告知 R8 以下事項：

- (a) 為切合保育和社會發展需要，政府會把餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或通過法定規劃以劃定其合適的用途；以及
- (b) 田夫仔發展審批地區的緊鄰地區已在大欖郊野公園內。由於這些地區受《郊野公園條例》規管，無須把它們納入草圖。

88. 會議於下午一時休會午膳。

89. 會議於下午二時二十分復會。

90. 以下委員和秘書出席下午的會議：

周達明先生

主席

梁剛銳先生

方和先生

林群聲教授

陳漢雲教授

許智文教授

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

規劃署署長

梁焯輝先生

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖
編號 DPA/NE-TKP/1》的申述和意見
(城規會文件第 8862 號)

[聆訊以廣東話進行。]

91. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------|
| 鄭心怡女士 | — 負責土瓜坪及北潭凹地區一個住宅發展項目的認可人士 |
| 葉滿華先生 | — 西貢北約鄉事委員會執行委員會的前任顧問 |

92. 委員備悉葉滿華先生已就未能出席會議致歉，而鄭心怡女士則已離席。

簡介和提問部分

93. 主席表示，當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除已到席的人士外，其他人已表明不出席聆訊或沒有回覆。委員同意在這些人士缺席的情況下進行聆訊。

94. 以下規劃署的代表、申述人及提意見人此時獲邀出席會議：

規劃署

- | | |
|-------|--------------|
| 許惠強先生 | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 鄭禮森女士 | 高級城市規劃師／大埔 |

R6(潘麒元先生－北潭凹村的顧問)及 R7(何錦華先生
－北潭凹村代表)

翁育明女士)
蔡進華先生)
潘麒元先生)
Raymond Tse 先生)
Michael Leven 先生) 申述人的代表
呂永安先生)
李耀斌先生)
江智祥先生)
John Allcock 先生)
Leo Wong 先生)

R 9 (鄧光榮)

巫家雄先生 — 申述人的代表

R 52 (鄭國輝)

鄭國輝先生 — 申述人

R 84 (鄭戊發)

陳丹楓先生 — 申述人的代表

R 96 (鄭小基)

任燕萍女士) 申述人的代表
James Yu 先生)

R 97 (鄭偉忠)

鍾惠玲女士 — 申述人的代表

R 145 (Lai Yiu Wa)

K.W. Yeung 先生 — 申述人的代表

R 151 (Lai Sui Sing)

Joe Tsang 先生 — 申述人的代表

C 1 (William Graham Eckersley 女士)

William Graham Eckersley 先生 — 提意見人的代表

R 76 (Guy Shirra)

Guy Shirra 先生 — 提意見人

C 105 (Hamish Low)

Hamish Low 先生 — 提意見人

95. 主席歡迎上述人士出席會議，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內容。

96. 鄭禮森女士告知委員城規會文件的替代頁(第1、2、4、9、10、15、16及17頁)已在會上呈交委員參閱。鄭女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一一年一月七日，城規會展示土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。由於急需擬備這份草圖，以保護天然環境免受到未受管制的發展所破壞，故暫把該區劃為「非指定用途」地區，作為權宜措施，以便對該區實施規劃管制。草圖在三年內便會由分區計劃大綱圖取代，在這三年內，當局會進行詳細的分析和研究，再劃定適當的土地用途地帶；
- (b) 在草圖的展示期內，共收到 206 份申述書。二零一一年三月十八日，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 227 份意見書。二零一一年六月十日，城規會考慮聆訊的安排時，同意把意見編號 227 判定為無效，可當作不會提出，因為提意見人只註明「n/a」，沒有指明與哪項申述有關；
- (c) 各項申述和意見概述如下：
 - (i) 有五份支持草圖的申述書由關注組及團體提交，其中包括創建香港(R1)、香港觀鳥會(R2)、世界自然基金會香港分會(R3)、長春社(R4)及嘉道理農場暨植物園公司(R5)；
 - (ii) 有 173 份申述書(R6 至 R179)反對劃設「非指定用途」地區，這些申述書主要由個別人士

提交，其中包括北潭凹村的顧問(R6)、北潭凹村代表(R7)、大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會的三名委員(R8至R10)及其他市民；

- (iii) 有 26 份申述書(R180至R206)表示沒有意見，這些申述書主要由大埔區議員及大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會的委員提交；
- (iv) 有 224 名提意見人(C1至C224)支持 R1 至 R5 的觀點，即要保護該區，避免受到未受管制的發展所影響；
- (v) 有六名提意見人(C219至C224)反對 R6 至 R179 的觀點；
- (vi) C225 涉及 R10，該名提意見人建議把該區留給兒童觀賞，而 C226 則涉及 R174，該名提意見人表示應把所有鄉郊地區一律納入發展審批地區圖，規定區內的小型屋宇發展項目必須經當局審批；

(d) 申述的理據及申述人建議概述如下：

(i) 表示支持的申述(R1至R5)

申述的理據

- a. 制定草圖可確保當局能作出最大程度的規劃及發展管制。公眾已表明希望保存該區的景觀價值，政府應盡快為所有尚未有發展審批地區圖涵蓋的地區擬備發展審批地區圖(R1)；
- b. 土瓜坪的生態價值極高，有多種紅樹和紅樹伴生動物，不常見的海草品種亦可在該區找到，此外更有一幢荒廢的村屋成了蝙蝠的繁殖地。該區可作為緩衝

區，防止鄉村發展侵佔周邊生態易受影響的地區(R2)；

- c. 實施法定規劃管制有助保護該區的自然景致及生態，避免受到未受管制的發展所影響。該區欠缺排水及排污系統，所以要劃設保育地帶保護該區，防止大型發展項目影響海洋生態及沿岸泥灘的生境(R3)；
- d. 必須施加規劃管制，才能提供規劃指引，以及執行規劃管制行動，對付區內各種破壞行爲。該區極具生態及景觀價值，因此應劃設以保育爲目的用途地帶，保護該區，尤其是土瓜坪村旁邊現有的風水林和河口的紅樹林。現有鄉村的鄉郊風貌亦應該保存(R4)；以及
- e. 應保護農地，使鄉郊環境能保持下去。土瓜坪曾發現至少四種紅樹及三種紅樹伴生物種，而河流則可能有屬極危物種的金錢龜棲息。此外，土瓜坪的潮間帶泥灘曾發現有不常見的海草品種，而北潭凹亦曾錄得一種非常罕有的蛾出沒(R5)；

(ii) 表示反對的申述(R6至R179)

申述的理據

- a. 草圖已凍結北潭凹村所有發展，等同於剝奪私有財產。村內有三幢小型屋宇已取得豁免證明書，但有關的發展項目已停止。另外，地政總署已暫緩處理五宗小型屋宇申請。雖然有需要管制並改善該村的規劃，但這份草圖擬備得太倉猝(R6)；

- b. 地政總署凍結小型屋宇申請的審批工作，這種做法實在有欠公平。當局定下新的規定，要求村民申請規劃許可，才可發展小型屋宇，這樣並不公平，因為申請會被拖延最少一年，以致三合會成員有機會向村民索取「保護費」。擬備分區計劃大綱圖需時三年，其間所有發展和重建計劃均會凍結，對村民並不公平。舊有村屋無法翻建，會引起安全問題(R 7)；
- c. 草圖所施加的限制違反《基本法》第 40 條。草圖影響業主及原居村民的合法傳統權益(R 6 至 R 179)；以及
- d. 政府在展示草圖前，並沒有進行公眾諮詢，政府應諮詢鄉議局、鄉事委員會、土瓜坪及北潭凹兩村的業主及居民。鄉村土地不應納入草圖的涵蓋範圍內(R 6 至 R 12、R 174)；

(iii) 申述人的建議

《註釋》說明頁

- a. R 3 建議修訂草圖的《註釋》說明頁第 7(b)段(主要有關提供、維修保養及改善美化設施及公用設施)，規定該段所述的用途須取得規劃許可。這項規定與深涌分區計劃大綱圖及白沙灣分區計劃大綱圖訂明的管制措施一致；

土瓜坪區

- b. R 1、R 3 和 R 5 建議把海岸區劃為「海岸保護區」地帶；
- c. R 2 建議把整個土瓜坪區劃為「自然保育區」地帶，而 R 3 和 R 5 則建議把西面邊界附近的河流兩岸的 30 米闊緩衝

區劃為「自然保育區」地帶，以及把村屋後面的茂密林地生境劃為「自然保育區」地帶；

- d. R3 建議把一個曾進行挖土和地盤平整工程的地區劃為「綠化地帶」。R5 亦建議把荒廢的農地和海岸區後灘的一個20米緩衝區劃為「綠化地帶」；

北潭凹區

- e. R2 建議把北潭凹區劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」；
- f. R5 建議把北潭凹的樹林生境劃為「自然保育區」地帶，以及把北潭凹中部劃為「綠化地帶」；
- g. R6 和 R7 建議把北潭凹村的「鄉村範圍」劃為「鄉村式發展」地帶，另把近山的地區劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把南部地區劃為「農業」地帶；

與草圖實質內容無關的建議

禁止進行不相協調的發展

- h. R1 建議對該區的發展和農業用途實施嚴格的管制，以防人們企圖「先破壞，後發展」；
- i. R2 建議保護荒廢的農地，以免這些農地受到不良發展所影響，農業用途亦應受限制，因為來自農田的徑流可能會對紅樹林造成不良影響；
- j. R3 建議把該區附近的所有私人土地(包括《郊野公園條例》已涵蓋的地區)劃入草圖的範圍；

處理興建小型屋宇的申請

- k. R6 建議，對於已獲批地及已獲發豁免證明書的小型屋宇申請，以及位於「鄉村範圍」內並已提交地政總署達一年以上的小型屋宇發展建議，應可由村代表一併向規劃署申請許可。如村民想重建「鄉村範圍」內一些日久失修的小型屋宇，規劃署應加快審批；
- l. R7 建議政府撤回這份草圖，在未為「鄉村式發展」地帶劃界前，不應發出任何法定圖則。否則，政府應放寬該區的土地用途限制，容許在「鄉村範圍」內興建小型屋宇。小型屋宇申請的審批權應繼續屬於地政總署；

為其他地區擬備發展審批地區圖

- m. R1 建議為所有尚未有發展審批地區圖涵蓋的地區擬備發展審批地區圖，以及為所有鄉村地帶擬備鄉村發展藍圖，並應優先處理邊境禁區、不包括在郊野公園而在郊野公園內或毗連郊野公園的土地，以及其他有特殊景觀、地質或生態價值的地區；

改善基建和公用設施

- n. R6 擬備了一份北潭凹發展大綱圖(繪圖 H-2)，並建議當局根據該圖改善基建和公用設施；

(e) 政府對申述和申述人建議的回應概述如下：

反對草圖劃設「非指定用途」地區

- (i) 由於有挖土工程、地盤平整工程和違例的伐樹活動進行，該區的景觀特色已受到不良影響。因此，公布這份草圖，可作為權宜措施，讓當局可以管制該區的發展，並且執行管制行動，對付違例發展，防止天然環境再

惡化。由於急需公布這份草圖，故暫把該區劃為「未指定用途」地區。在此地區內，除了「農業用途」或《註釋》說明頁所載的經常准許的發展外，任何用途或發展均須向城規會取得規劃許可。訂立這項規定是有效的規劃手段，可防止有人在該區進行違例的發展或建築工程。草圖在三年內便會由分區計劃大綱圖取代，在這三年內，當局會進一步仔細評估該區的發展限制和機會，然後詳細規劃該區的土地用途地帶；

修訂草圖的《註釋》說明頁第 7(b) 段

- (ii) 《註釋》說明頁的第 7(b) 段旨在提供彈性，容許進行一些方便當地居民的地區小型設施的提供、保養或修葺工程，以及由政府統籌或落實的道路工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程及其他公共工程。由於這些工程的規模細小，預計不會對環境造成不良影響。況且，如為進行這些工程而要把河道改道、填土／填塘或挖土，仍須向城規會取得規劃許可；

在該區劃設建議的用途地帶

- (iii) 該區因基礎設施欠佳，發展受到限制。該區有多種野生生物和紅樹生長，亦有其他景觀及地形特色，所以必須進行詳細考慮和再加評估。此外，當局必須審慎考慮及平衡不同的意見。由於這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代，因此當局會在擬備分區計劃大綱圖的階段，考慮申述人的建議和生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土等各方面的技術評估／研究結果，然後詳細規劃各土地用途地帶；

禁止進行不相協調的發展

- (iv) 草圖公布後，當局可對區內不相協調的發展作出規劃管制。如有需要，規劃事務監督亦可執行管制行動，對付區內的違例發展。至

於限制農業用途的建議，現代的農業可採用多種方法，避免農場流出的徑流污染周邊地區。此外，該區的保育價值也未確定。至於把所有土地(包括郊野公園內的土地)劃入草圖範圍的建議，應注意的是，草圖周圍的土地已劃入西貢西郊野公園和西貢東郊野公園的範圍。有關修訂已予批准的郊野公園地圖的建議，屬於郊野公園及海岸公園管理局的管轄範圍；

處理興建小型屋宇的申請

- (v) 根據「非指定用途」地區的規劃，除「農業用途」或《註釋》說明頁所載的經常准許的發展外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可。對於有關小型屋宇的規劃申請，城規會都會因應個別情況及根據所有相關的規劃考慮因素，包括城規會編訂的指引及相關政府部門的意見，作出評審；

公眾諮詢

- (vi) 由於這份草圖屬機密性質，在草圖公布前，當局未有諮詢公眾。不過，在草圖公布後，當局已根據《城市規劃條例》的規定進行公眾諮詢；

讓原居村民發展小型屋宇和《基本法》第 40 條

- (vii) 申述人指所有發展項目(包括興建小型屋宇)都不能在三年期內進行的說法是不對的。草圖只是規定如要興建小型屋宇，必須向城規會取得規劃許可。在草圖內加入用途限制，並不會涉及《基本法》第 40 條。至於申述人指草圖違反《基本法》第 105 條有關保護財產權的條文的說法，由於當局是根據條例合法地施加有關的用途限制，所以並沒有違反《基本法》第 105 條。此外，在草圖內加入用途限制，並不涉及沒收任何土地，因此，就《基本法》第 105 條而言，並不構成「徵用」有關的土地而需要支付補償。故

此，草圖看來並無抵觸《基本法》第 6 條和第 105 條有關保護財產權的條文；

為其他各幅郊野公園不包括的土地擬備發展審批地區圖

- (viii) 根據《二零一零至一一年施政報告》，政府會把餘下的郊野公園不包括的土地劃入郊野公園的範圍，或通過法定規劃措施，劃定其合適的用途。在決定應先為哪個地方擬備發展審批地區圖時，當局須考慮多個因素，例如該些地方的保育價值、交通便捷程度、面臨的發展威脅、景觀和其優美程度、地理位置及現時人口聚居規模等；以及

改善基建和公用設施

- (ix) 城規會備悉申述人的意見和建議，日後考慮規劃申請及為該區擬備分區計劃大綱圖時，會考慮有關的意見和建議。

97. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述的內容。

[李律仁先生此時到達參加會議。]

申述編號 R9

98. 巫家雄先生陳述下列要點：

- (a) 他是西貢北約鄉事委員會副主席，代表西貢北約鄉事委員會作出申述；
- (b) 他反對草圖，理由是草圖違反《基本法》第 40 條，損害當地村民的利益。他亦就政府在草圖公布前未有諮詢鄉議局，提出反對意見；
- (c) 自大浪西灣違例發展的事件公開後，政府改變做法，在未有徵詢相關的鄉事委員會的意見或與當地村民溝通的情況下，便開始擬備發展審批地區圖。這個做法不可接受，因為這樣擬備的發展審批地區

圖只顧及保育人士關注的問題，漠視了原居村民的利益；

- (d) 把草圖涵蓋的整個範圍劃為「非指定用途」地區，實在有欠公平，因為草圖已凍結原居村民的小型屋宇發展。這個做法違反了《基本法》第 40 條有關保護原居村民傳統權益的規定；
- (e) 政府通過引入法定規劃管制，在未得到村民同意的情況下，改變了原來的小型屋宇政策所定並自一九七二年以來便一直採用的遊戲規則；
- (f) 村民純粹要求按照小型屋宇政策，准許他們在「鄉村範圍」的 300 呎範圍內興建小型屋宇，至於人口較多的鄉村，則劃設合適的「鄉村式發展」地帶，以配合有關鄉村的人口；
- (g) 政府應該十分明白，保護環境往往要付出高昂的代價。即使美國政府也不願意通過減少排放二氧化碳的法案，因為此舉會對全國很多工業以至經濟造成負面影響。基於相同理由，香港特區政府應審慎研究其環保及保育政策；
- (h) 政府在研究環保及保育政策時，應從宏觀的角度，考慮廣東及珠三角的規劃政策。實施嚴格的環保法例會限制可供發展的土地數量，對香港的經濟造成負面影響；
- (i) 由於香港島及九龍的發展空間已用盡，現在正是適當時候讓政府放寬新界的發展密度，以協助紓緩發展的壓力，令全港的發展更為均衡；
- (j) 政府應改善補償政策，或引入換地機制，令土地受政府保育政策影響的土地擁有人不致受害；
- (k) 環保團體、保育人士及政治人物利用公眾對環保問題的關注謀取個人利益；

(1) 西貢北約鄉事委員會已把有關事宜知會行政長官及中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室，並準備就城規會對草圖作出的決定提出司法覆核；以及

(m) 對政府未有就草圖諮詢鄉議局表示遺憾。

申述編號 R6 及 R7

99. 李耀斌先生陳述下列要點：

(a) 西貢北約鄉事委員會並不是反對草圖，只是反對把整個規劃區劃為「非指定用途」地區。雖然西貢北約鄉事委員會同意須就該區進行規劃，但把該區劃設為「非指定用途」地區則不恰當，因為這表示該區沒有土地用途規劃。現有的圖則只會使不同的關注團體(包括村民及保育人士)期望更大，引致各方發生不必要的衝突；

(b) 他表示政府應擬備切實可行的土地用途建議，並認為該村的「鄉村式發展」地帶應按照「鄉村範圍」的界線劃分，餘下的土地應劃為「農業」地帶，這樣才符合村民的期望；以及

(c) 村民無意破壞環境，不過，若村民認為他們的土地價值因為規劃管制而下跌，決定把土地售予地產發展商，這個時候，村民與環保團體便會發生衝突。鄉郊環境受到破壞，其實是由發展商造成。

申述編號 R52

100. 鄭國輝先生陳述下列要點：

(a) 他是土瓜坪村的原居村民。雖然部分村民確實已離開該村，但他反對該村已荒廢的說法；

(b) 土瓜坪有不少小型屋宇的申請，因為原居村民有權向地政總署提出興建小型屋宇的申請；以及

(c) 該村所有土地均屬私人所有，他強烈要求政府遵從小型屋宇政策，批准小型屋宇的申請。

申述編號 R96

101. 任燕萍女士陳述下列要點：

- (a) 草圖劃設「非指定用途」地區，會令小型屋宇申請的審批工作凍結三年，實在有欠公平。村民提交的小型屋宇申請符合小型屋宇政策，而且有關的土地並沒有植物值得保存，村民亦會採取一切所需的紓緩措施，例如設置化糞池等；
- (b) 她認為實施法定規劃管制，是向原居村民施加的新限制，因此違反了《基本法》第 40 條；以及
- (c) 由於大埔地政處現正處理 16 宗小型屋宇申請，施加規劃管制會為村民增添新的障礙。如該些小型屋宇申請沒有違反任何規定，她要求大埔地政處繼續處理有關申請。

申述編號 R6 及 R7

102. 江智祥先生陳述下列要點：

- (a) 北潭凹是認可鄉村，有 300 多年歷史。該村的總面積為 5 公頃，當中約 1.4 公頃的土地劃入「鄉村範圍」，但只有約 2 000 平方米的土地已發展；
- (b) 北潭凹村在西貢附近，乘車前往該村只需 15 分鐘。通往鄉村的通道毗鄰北潭路，非常方便；以及
- (c) 村民希望以可持續發展的方式發展該村。由於該村位於上段集水區內，村民已委聘顧問進行排污影響評估及生態研究，確保擬議的發展項目不會影響集水區。

[林群聲教授此時離席。]

103. 潘麒元先生借助 PowerPoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 《基本法》第 40 條保障原居村民的傳統權益，草圖違反了該條的規定。根據政府在一九七二年推行

的小型屋宇政策，原居村民有權在「鄉村範圍」內興建小型屋宇，不須符合其他規定。草圖引入新的法定限制，因而違反了《基本法》第 40 條。他質疑當局為何事前沒有諮詢村民；

- (b) 城規會因大浪西灣一宗涉及違例發展的事件，便對所有村民施加新的限制，基本上凍結了他們的發展權，做法並不公平。當局不應要求村民花上三年，等候擬備分區計劃大綱圖；
- (c) 他擬備了北潭凹的長遠發展建議。如建議不獲接納，村民會申請司法覆核，推翻城規會的決定，如村民的小型屋宇發展項目無法繼續，政府必須負責支付他們的租金開支；
- (d) 他提出的北潭凹長遠發展建議是一個低密度發展項目。該項目包括興建約 50 幢屋宇，並會進行大規模綠化(繪圖 H-2)。另建議設置生物污水處理設施，處理發展項目排放的污水。該區的南部會發展一個有機農場，東北部則會興建一所青年旅舍，由非牟利機構營運，收入會撥作慈善用途。此外，建議興建一個面積為 1 000 平方米的社區會堂，並保留現有的蓮花池；
- (e) 建議另設一個車輛出入口，斜度比現有的出入口更為平緩，連接北潭凹的發展項目，並設置一條七米闊的道路，用作緊急車輛通道。道路兩旁會種植超過 500 棵樹，並提供 15 個泊車位。現有的樹木會移植別處，不會砍伐；
- (f) 由於現有的「鄉村範圍」有部分位於北潭凹村背後一個草木茂密的小圓丘上，他建議把該小圓丘保留為「綠化地帶」，並把該村以南的平地改劃為「鄉村範圍」。在改劃後的「鄉村範圍」內，可興建約 19 幢小型屋宇。他亦表示，在擬議的發展項目完成後，村民承諾以後不會再提出興建小型屋宇的申請。

[方和先生和邱榮光博士此時離席。]

104. 黃明輝先生借助 PowerPoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 他代表正昌集團，該集團是負責擬議北潭凹發展項目排污系統的顧問。他解釋，該發展項目會採用薄膜生物反應器系統，處理所排放的污水。該系統會使用薄膜和細菌，處理發展項目排放的廢水。薄膜的性質與過濾器相似，但薄膜上的孔洞細小得多，因此經薄膜淨化的水會清潔許多；
- (b) 薄膜生物反應器裝置的規模只是傳統污水處理廠的三分之一左右。北潭凹發展項目所採用的薄膜生物反應器系統，會與西貢麥理浩夫人度假村現時所使用的系統相似；以及
- (c) 經薄膜生物反應器裝置所處理的污水，會比由傳統化糞池或政府的標準污水處理設施所處理的污水清潔得多。根據該系統的表現記錄，經薄膜生物反應器系統處理的水，只會含有極微量的大腸桿菌和懸浮固體微粒。

105. 潘麒元先生補充說，除了上述的擬議住宅發展項目外，已獲地政總署批准興建的三幢小型屋宇也會採用薄膜生物反應器系統處理污水。他指出，雖然薄膜生物反應器系統的運作成本遠比傳統的設備為高，但村民仍承諾會使用該系統處理污水。

106. Michael Leven 先生借助一些圖則和相片，陳述下列要點：

- (a) 他代表亞洲生態環境顧問有限公司，該公司是擬議北潭凹發展項目的生態顧問。他表示該公司已勘查北潭凹的生境，發現該區並無稀有品種的樹木或植物，現有的植物絕大多數是次生植物，品種亦不多；

- (b) 沿着河流和在蓮花池找到一些重要的動物，包括一種蜻蜓和一種豆娘；以及
- (c) 預計擬議的北潭凹發展項目不會對生態造成影響。下一階段的研究會劃定生態受影響的範圍，並進行生態調查。初步的建議是保留現有的河流和蓮花池。

107. 呂永安先生陳述下列要點：

- (a) 他代表苗圃行動，該組織是非政府組織，成立的目的是推動內地落後地區的教育發展。苗圃行動在一九九二年成立，至今已收到超過兩億元捐款；以及
- (b) 由於潘先生提出把北潭凹發展項目中青年旅舍的收入捐給苗圃行動，因此他獲潘先生邀請向城規會表述意見。

108. 一名委員此時詢問呂先生，苗圃行動對北潭凹的規劃是否有意見。呂先生回答沒有。另一名委員表示，申述人似乎是在講述一宗規劃申請，而非就草圖作出申述。

109. 潘麒元先生答稱，R6 提交了一份發展北潭凹的擬議發展大綱圖，作為其申述的一部分，所以他嘗試解釋如何發展有機農場和青年旅舍，提供有關自然保育和環保的教育服務和活動。苗圃行動會是收受捐款者之一。呂先生補充說，苗圃行動曾對如何規劃和發展青年旅舍提出若干建議。

110. 主席表示，是次聆訊是處理有關草圖的申述，他要求 R6 和 R7 的代表集中講述申述的理據，不要再說該組織的背景。

111. 潘麒元先生解釋，他講述有關的發展建議，主要是為了證明如果草圖不把北潭凹村劃為「非指定用途」地區，會有另一個可持續而又環保的方法發展該處。

[陳漢雲教授此時離席。]

112. 秘書按主席的要求解釋城規會聆訊申述的程序。她說，申述人提出反對草圖劃設「非指定用途」地區時，提交了一份該區的發展建議，作為申述 R6 和 R7 的一部分(繪圖 H-2)，所以申述人可在本會議的聆訊中詳述其建議，但苗圃行動無須詳細講解其工作。

113. 呂永安先生繼續發言，並陳述下列要點：

- (a) 苗圃行動建議把青年旅舍發展為廉價旅遊中心，供在西貢區遊覽的遊客短暫入住。由於該處位於西貢的中心，遊客可在青年旅舍夜宿，日間前往船灣和西貢一帶，享受郊遊樂趣；以及
- (b) 他個人支持發展青年旅舍，並已獲得苗圃行動執行委員會的支持，在這次會議上表述意見。

114. 潘麒元先生繼續發言，並總結其建議的優點：

- (a) 北潭凹村的擬議發展大綱圖旨在把該處發展為低密度和綠化的發展項目。該發展項目排放的污水(包括三幢正在申請中的小型屋宇)全部會使用擬議的污水處理設施進行生物處理，使生態和自然環境得到保存；
- (b) 發展建議包括設置一條通往北潭凹村的緊急車輛通道，並改善該村的泊車設施，此外，亦會發展有機農場和青年旅舍，並舉辦一項推動自然環境和生態教育的活動。青年旅舍的收入會捐給苗圃行動，以作慈善用途；以及
- (c) 發展建議會推動北潭凹村的協調發展。詳細的發展建議會於稍後提交城規會考慮。他指出，這項計劃是整個北潭凹區的長遠發展計劃。

115. 由於申述人和提意見人已陳述完畢，主席請委員提出問題。

116. 由於委員沒有提出問題，申述人也沒有其他意見要補充，主席表示聆訊程序已經結束，城規會將在申述人離席後商議申述的內容，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席聆訊，他們各人於此時離席。

商議部分

117. 主席備悉申述人 R6 及 R7 為擬備北潭凹村的發展建議做了很多工夫。不過，相關的政府部門仍需要更多有關這項建議的詳細資料才可進行評估，而評估工作可在擬備分區計劃大綱圖的階段進行。秘書補充說，R6 及 R7 提交的發展建議是一個計劃，內容較概念化。不過，申述人如欲落實該發展建議，可提交該建議的詳細資料及技術評估而根據條例第 16 條提出規劃申請，供城規會考慮。

118. 主席繼而引領委員審閱申述的理據和申述人的建議。關於修訂《註釋》說明頁第 7(b)段的建議，委員備悉所有涵蓋郊野公園不包括的土地的發展審批地區圖都加入了第 7(b)段，以便提供彈性，容許進行一些地區小型設施的提供、保養或修葺工程，以及由政府統籌的公共工程，因為這些工程的規模細小，不會對環境造成很大的影響。梁焯輝先生補充說，沒有充分的理據要作出擬議的修訂。

119. 至於申述人就個別地點應劃作何種用途地帶而提出的詳細建議(R1 至 R3、R5 至 R7)，委員備悉現時建議劃設「非指定用途」地區，旨在以此作為權宜措施，讓當局可以實施規劃管制。當局會在三年內擬備分區計劃大綱圖，其間會考慮申述人的具體建議，才詳細規劃各土地用途地帶。

120. 至於草圖未能禁止進行不相協調的發展這一點(R1 至 R3)，委員備悉草圖公布後，當局可對區內不相協調的發展作出規劃管制。如有需要，規劃事務監督亦可執行管制行動，對付區內的違例發展。

121. 委員備悉劃設擬議的「非指定用途」地區，並非凍結該區的小型屋宇發展(R6 及 R7)，只是規定除「農業用途」或《註釋》說明頁所載的經常准許的發展外，任何用途或發展均

須取得城規會的規劃許可。對於任何小型屋宇發展申請，城規會都會因應個別情況作出考慮。

122. 關於當局沒有就草圖諮詢公眾這一點(R6 至 R10 及 R174)，委員備悉由於這份草圖屬機密性質，故現時在草圖公布後才進行公眾諮詢，做法恰當。

123. 對於有申述人指草圖違反《基本法》第 40 條，梁焯輝先生指出，根據載於城規會文件的律政司意見，在草圖內加入用途限制，並不會涉及《基本法》第 40 條。他亦指出，小型屋宇發展會凍結三年這個說法並不真確，因為原居村民隨時可以提出規劃申請，要求在「非指定用途」地區興建小型屋宇甚至進行其他發展。

124. 一名委員指出，R6 及 R7 提交的發展建議提出以私人土地換取政府土地以興建小型屋宇。該名委員詢問以往曾否有這樣的建議獲得批准的先例。該名委員又詢問，雖然申述人表示村民日後不會再申請發展小型屋宇，但他們如何能遵守這個承諾。主席回應說，地政總署現時設有交出及重批土地的機制，村民可用私人土地換取政府土地。秘書補充說，規劃署為該區擬備分區計劃大綱圖時，會在村內或周圍物色合適的土地，把之劃為「鄉村式發展」地帶，以應付村民的需要，雖然村後的林地「鄉村範圍」內，可能不會劃入該地帶。雖然被劃為「鄉村式發展」地帶的土地可能位於 300 呎的「鄉村範圍」之外，村民仍可向地政總署申請發展小型屋宇。對於申述人聲稱其發展建議完成後，村民以後便不會再申請發展小型屋宇，主席表示沒有機制可確保村民遵守承諾。秘書說，申述人沒有提及如何落實有關的發展建議。

125. 一名委員認為 R6 及 R7 提交的發展建議涉及一項複雜的計劃，所需經費會十分龐大，實無法確定該項計劃如何能落實。秘書補充說，地政總署已批准三宗在北潭凹村發展小型屋宇的申請，以及 16 宗在土瓜坪村發展小型屋宇的申請。由於該區現已納入草圖的範圍，這些小型屋宇發展項目必須取得規劃許可才可展開。

126. 至於擬議的生物處理設施，黃耀錦先生表示，薄膜生物反應器是一項密集式污水處理設施，易於操作，並已證明是可

靠的污水處理設施。倘二十幢村屋集體使用該項設施，以每幢屋宇計，建設成本平均約為 100,000 至 200,000 元。不過，該項設施須由承建商定期檢查，運作成本遠較傳統化糞池或政府設置的公共污水處理設施的運作成本為高。

127. 主席為討論作出總結，表示委員普遍同意備悉表示支持及表示沒有意見的申述，並且不接納表示反對的申述。委員繼而審閱文件第 7 段所載各項不接納有關申述的建議理由，並認為理由恰當。

申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4、R5(部分)及 R180 至 R206

128. 經進一步商議後，城規會備悉上述申述所提出表示支持草圖或表示沒有意見的觀點。

申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R5(部分)及 R6 至 R179

129. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R6 至 R179 的內容，並且不會順應申述 R1 至 R3 及 R5 至 R7 的建議修訂草圖，理由是：

草圖劃設「非指定用途」地區(R6 至 R179)

- (a) 擬備這份草圖是有效的規劃手段，可防止有人在該區進行違例的發展或建築工程，從而保護區內極具景觀價值的天然環境。根據「非指定用途」地區的規劃，除「農業用途」或《註釋》說明頁所載的經常准許的發展外，任何用途或發展均須根據條例第 16 條取得城規會的規劃許可；

修訂草圖的《註釋》說明頁第 7(b)段(R3)

- (b) 《註釋》說明頁第 7(b)段旨在提供彈性，容許進行一些方便當地居民的地區小型設施的提供、保養或修葺工程，以及由政府統籌或落實的公共工程。由於這些工程的規模細小，預計不會對環境造成不良影響。況且，若為進行這些工程而要把河道改道、填土／填塘或挖土，都須向城規會取得規劃許可；

在該區劃設建議的用途地帶(R1 至 R3、R5 至 R7)

- (c) 這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在制定分區計劃大綱圖時，當局會考慮申述人的建議和生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土等各方面的技術評估／研究結果，然後詳細規劃各土地用途地帶；

禁止進行不相協調的發展(R1 至 R3)

- (d) 草圖公布後，當局可對區內不相協調的發展作出規劃管制。如有需要，規劃事務監督亦可執行管制行動，對付區內的違例發展。條例並無條文關於受法定圖則的規劃限制所影響的土地可用來換地；

處理興建小型屋宇的規劃申請(R6 及 R7)

- (e) 根據「非指定用途」地區的規劃，除「農業用途」或《註釋》說明頁所載的經常准許的發展外，任何用途或發展均須根據條例第 16 條取得城規會的規劃許可。對於提交城規會的小型屋宇規劃申請，城規會都會因應個別情況及根據所有相關的規劃考慮因素，包括城規會編訂的指引及相關政府部門的意見，作出評審；

公眾諮詢(R6 至 R10 及 R174)

- (f) 由於這份草圖屬機密性質，在草圖公布前，當局未有諮詢公眾。不過，在草圖刊憲後，當局已根據《城市規劃條例》的規定進行公眾諮詢；以及

讓原居村民發展小型屋宇及《基本法》第 40 條(R6 至 R179)

- (g) 根據草圖的《註釋》，在劃作「非指定用途」的地區內，除了「農業用途」外，任何用途或發展均須根據《城市規劃條例》第 16 條取得城規會的規劃許可。因此，並不是所有發展項目(包括興建小型屋宇)都不能在三年期內進行，只是如要興建小型屋宇，必須向城規會提出申請，城規會或會批給附帶或不附帶條件的規劃許可。在草圖內加入用途限制，並不會涉及《基本法》第 40 條。假設涉及《基本法》第 6 條和第 105 條，即「香港特別行政區依法保護私有財產權」(《基本法》第 6 條)和

「香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利」(《基本法》第 105 條)，《基本法》第 105 條所保護的財產權在本質上也受到可合法施加的限制所規限。由於當局是根據條例合法地施加有關的用途限制，所以並沒有違反《基本法》第 105 條。此外，在草圖內加入用途限制，並不涉及沒收草圖所涵蓋的土地，因此就《基本法》第 105 條而言，似乎並不構成「徵用」有關的土地而需要支付補償。故此，草圖看來並無抵觸《基本法》第 6 條和第 105 條有關保護財產權的條文。

130. 城規會亦同意告知申述人 R1、R6 及 R7 下述事宜：

為其他各幅郊野公園不包括的土地擬備發展審批地區圖 (R1)

(a) 當局會把餘下的郊野公園不包括的土地劃入郊野公園範圍，或納入發展審批地區圖；以及

改善基建及公共設施(R6 及 R7)

(b) 在規劃分區計劃大綱圖的細節時，當局會考慮有關改善基建及公共設施的建議，並會把建議轉達政府相關各局及部門考慮。

[梁剛銳先生此時離席。]

[馬詠璋女士此時到席。]

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/31

擬在劃為「綠化地帶」的西貢大埔仔村第256約

地段第32號A分段第4小分段、第32號A分段第5小分段、

第32號B分段第3小分段、第32號C分段餘段、
第32號A分段第7小分段、第32號A分段餘段、
第32號B分段第5小分段、第32號B分段餘段、
第32號A分段第6小分段、第32號A分段第8小分段、
第32號B分段第4小分段、第32號B分段第6小分段、
第32號A分段第2小分段、第32號A分段第3小分段、
第32號B分段第2小分段及第32號C分段第1小分段
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 8864 號)

[聆訊以廣東話進行。]

131. 秘書報告，申請人分別於二零一一年六月十七日及六月二十八日要求城規會延期兩個星期考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間與水務署及漁農自然護理署磋商，以解決他們所關注的問題，並進行樹木勘察。申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備覆核聆訊所需的文件，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

132. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。城規會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交該會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩星期時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

[李律仁先生此時暫時離席。]

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TT/277
擬在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約
地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部分)、第 1813 號、
第 1814 號(部分)、第 1815 號 A 分段至 D 分段及
E 分段和 J 分段(部分)及毗連政府土地
闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)
(城規會文件第 8865 號)

[聆訊以廣東話進行。]

133. 秘書報告說，申請人於二零一一年六月二十一日要求當局延期兩個月考慮有關覆核申請，以便申請人有時間委託顧問證明申請地點上 2.5 米的擬議實心圍牆可有效消減有關發展的噪音。延期的理據符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的標準，即申請人須更多時間擬備覆核聆訊的文件；並非無限期延期；以及延期不會影響其他相關人士的利益。

134. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8866 號)

[會議以廣東話進行。]

135. 以下委員已就此議項申報利益：

鄭心怡女士 一 現任區內一所擬建國際寄宿學校的

顧問

- 葉滿華先生 一 曾任西貢北約鄉事委員會執行委員會的顧問

136. 委員知悉葉滿華先生已就未能出席會議致歉，而鄭心怡女士則已離席。

137. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月三十日，《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到 14 份申述書。申述書的內容於二零一零年十二月十日公布，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，並無收到公眾意見書。

138. 二零一一年三月十一日，城規會經考慮該 14 份申述書的意見後，備悉表示支持的申述，並決定不接納表示反對的申述。由於制訂白腊發展審批地區草圖的程序已告完成，故可把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

139. 一名委員詢問報章近日報道白腊有違例發展一事。秘書回應說，規劃署已跟進有關事件，並會按情況所需，採取執行管制行動。

140. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1A》的最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1A》的最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8868 號)

[會議以廣東話進行。]

141. 以下委員就此項目申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 陳旭明先生 |) | 現時與新鴻基地產發展有限公司 |
| 方和先生 |) | (下稱「新鴻基」)有業務往來， |
| 鄭恩基先生 |) | 而 R6 及 R7 由新鴻基的附屬公司提交 |
| | | |
| 鄭心怡女士 | — | 現時與宏基測量師行有限公司(與所涉事項無關)有業務往來，該公司是 R3 的顧問 |
| | | |
| 劉文君女士 | — | 為新鴻基的前僱員，而 R6 及 R7 由新鴻基的附屬公司提交 |

142. 委員備悉陳旭明先生已就未能出席會議致歉，而方和先生、鄭恩基先生、鄭心怡女士及劉文君女士已離席。

143. 秘書簡述有關文件。二零一零年十二月二十四日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期屆滿後，當局共接獲八份申述。二零一一年三月四日，當局公布所接獲的申述，以便公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局共接獲八份公眾意見書。

144. 二零一一年六月十日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不建議為順應有關申述而對有關分區計劃大綱圖作出修訂。由於製圖程序已經完成，荃灣分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

145. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 和附件 II 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/27A》最新的《說明書》適宜連同該份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

[李律仁先生此時返回會議席上。]

議程項目 14

[閉門會議]

146. 此議項的會議記錄以機密形式記錄。

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

147. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。