

二零一一年九月八日舉行的城市規劃委員會  
第 991 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

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)

陳偉偉先生

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**

梁剛銳先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

林群聲教授

劉志宏博士

李偉民先生

鄧淑明博士

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

李律仁先生

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

1. 沒有續議事項。

## 議程項目 2 至 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮有關

《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》、  
《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》、  
《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》、  
《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》和  
《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》  
的申述及意見

**(城規會文件第 8900 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

2. 委員備悉新界鄉議局(下稱「鄉議局」)曾就這五份發展審批地區圖提出意見，以下委員已就這些議程項目申報利益：

葉滿華先生      —   鄉議局的當然執行委員

邱榮光博士      )   鄉議局的增選執行委員

劉智鵬博士      )

3. 委員備悉葉滿華先生、邱榮光博士和劉智鵬博士已就未能出席會議致歉。

4. 主席表示，城規會在二零一一年二月二十五日的會議上，就這五份發展審批地區圖的所有申述和意見進行了聆訊，最後決定延期考慮有關這五份發展審批地區圖的申述，以待規劃署進一步檢討各項土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議。二零一一年八月二十六日，城規會決定把聆訊延期至二零一一年九月八日進行，讓申述人和提意見人有更多時間研究有關的城規會文件內容，並徵詢村民的意見。

5. 主席表示，當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除出席的人外，其他人已表明不出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。委員備悉以下信件已呈交會上：

- (a) 一封由嘉道理農場暨植物園公司於二零一一年八月二十五日發出的信，內容是關於修訂蓮麻坑發展審批地區圖的「自然保育區」地帶的「註釋」的建議；
- (b) 一封由世界自然基金會香港分會於二零一一年八月二十六日發出的信，內容是關於修訂蓮麻坑發展審批地區圖的「自然保育區」地帶的「註釋」的建議；
- (c) 兩封由蓮麻坑村公所於二零一一年八月二十六日和二零一一年九月八日發出的信，信件的內容類似，都是關於蓮麻坑發展審批地區圖的保育建議；
- (d) 一封由上水區鄉事委員會於二零一一年八月三十日發出的信，內容是關於馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖的建議；
- (e) 一封由山咀村的原居民代表於二零一一年八月三十一日發出的信；以及
- (f) 一封由長春社於二零一一年八月三十一日發出的信，內容是關於修訂蓮麻坑發展審批地區圖的「自然保育區」地帶的「註釋」的建議。

6. 下列政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時應邀出席會議：

- 許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 巢德森先生 — 規劃署高級城市規劃師／邊境禁區
- 黎存志先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(北)
- 陳思敏女士 — 漁護署自然護理主任(北區)

### 全部五份發展審批地區圖

鄉議局 – C3(沙頭角發展審批地區圖)、C8(蓮麻坑發展審批地區圖)、C1(打鼓嶺北發展審批地區圖)、C1(文錦渡發展審批地區圖)和 C1(馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖)

- 陳嘉敏女士 )
- 陳漢錕先生 ) 提意見人的代表(全部五份發展審批
- 陳東岳先生 ) 地區圖)
- 陳瑞雯女士 )
- 李冠洪先生 — 提意見人的代表(蓮麻坑、沙頭角)
- 袁嘉雯先生 ]
- 萬新財先生 ] 提意見人的代表(打鼓嶺北)
- 侯志強先生 )
- 馮偉發先生 )
- 馮就全先生 ) 提意見人的代表(文錦渡、馬草壟及
- 曾家強先生 ) 蠔殼圍)
- 馮偉光先生 )

### 蓮麻坑發展審批地區圖

R2(蓮麻坑村公所)

- 葉華清先生 — 申述人
- 曾玉安先生 )
- 葉長風先生 )
- 葉玉安先生 )
- 葉同福先生 )
- 葉美福女士 )

葉日才先生 )  
葉龍香先生 )  
劉國強先生 )  
葉玉欽先生 ) 申述人的代表  
曾偉倫先生 )  
樊昌榮女士 )  
葉觀發先生 )  
葉玉強先生 )  
劉煌生先生 )  
李嘉威先生 )  
李友偉先生 )  
袁喜先生 )  
葉士英女士 )

#### 文錦渡發展審批地區圖

##### R1(易渭東－鳳凰湖村村代表)

易渭東先生 — 申述人

#### 沙頭角發展審批地區圖

##### R1(張馬龍先生(張族司理和塘肚村／塘肚坪原居民)及 丘文清先生－丘族司理和塘肚村原居民代表)

張馬龍先生 — 申述人

##### R2(丘文清先生－塘肚村原居民代表)

丘文清先生 — 申述人

##### R5(黃天生及巫納新－山咀村原居民代表)

巫納新先生 — 申述人

##### R9(李慧賢先生－木棉頭村原居民代表)

李慧賢先生 — 申述人

##### C2(沙頭角農莊有機種植有限公司)

伍維文先生 — 提意見人的代表

## 馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖

### R1(張海強先生)

張海強先生 — 申述人

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

8. 巢德森先生告知委員已在會議呈上文件的替代頁，修正之處主要是第 8 至 11 頁及附件 II 和附件 V 的打字錯誤。巢先生借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一一年二月二十五日，城規會決定延期就有關這五份發展審批地區圖的申述和意見作出決定，以待規劃署考慮申述人和提意見人的意見及其他相關的規劃考慮因素，然後進一步檢討各項土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議；
- (b) 有關的檢討涵蓋這五份發展審批地區圖上所有「鄉村式發展」地帶，除進一步勘查各「鄉村式發展」地帶內及附近地區的現況外，還有由地政總署北區地政專員提供的最新小型屋宇需求數字；
- (c) 檢討「鄉村式發展」地帶的範圍時所依據的準則如下：
  - (i) 倘發展審批地區圖上現有的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足以應付需求，便須擴展該地帶。「鄉村式發展」地帶的擴展部分應位處或鄰近「鄉村範圍」，最好包括附近的政府土地(如有的話)，而有關地區的地形、林地、道路、河溪、墓地及生態特點等也要顧及；
  - (ii) 「鄉村式發展」地帶應擴展至足以應付增加了的需求，但須以相等於「鄉村範圍」的面積為限；



- (iii) 倘發展審批地區圖上現有的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地足以應付增加了的需求，便無須擴展該地帶；
  - (iv) 在決定應劃出哪些土地作小型屋宇發展時，政府土地及私人土地都會考慮；以及
  - (v) 倘「鄉村式發展」地帶擴展至相等於「鄉村範圍」的面積後，仍不足以應付日後的需求，發展審批地區圖的《註釋》已有條文訂明可向城規會提出發展小型屋宇的規劃申請，讓城規會考慮；
- (d) 檢討完成後，規劃署建議擴展這五份發展審批地區圖上其中 11 條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶，而其餘六條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶，則建議維持不變。二零一一年六月，規劃署就擴展「鄉村式發展」地帶的建議諮詢有關鄉村的原居民代表、村民及相關的政府部門。因應進行諮詢時所收到的意見，規劃署再次調整了某些建議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍。以下是各村的有關建議方案：

#### 馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖

- (i) 料壘——為應付大增的小型屋宇需求，規劃署建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍至相等於該村的「鄉村範圍」的面積，把該村北面及西北面的地區由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。此外，因為該村東北面地區的地形和附近有成齡樹，故建議把該地區由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。雖然村民建議把該「鄉村式發展」地帶再向北擴展至蠔殼圍濕地區，但這個做法並不合適，因為該地點有一些具生態價值的沼澤生境，應保留作農業用途；

#### 文錦渡發展審批地區圖

- (ii) 鳳凰湖及週田村——為應付增加了的小型屋宇需求，規劃署建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍至相等於該兩條鄉村的「鄉村範圍」的面積，把週田村西北面的地區由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。雖然鳳凰湖的村民要求把「鄉村式發展」地帶擴展至經治理的平原河北面的地區，但這個做法並不合適，因為該地區完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (iii) 木湖——為應付大增的小型屋宇需求，規劃署參照原居民代表的提議，建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍至相等於該村的「鄉村範圍」的面積，把該村北面及東面的兩個地區由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (iv) 木湖瓦窰——由於現有「鄉村式發展」地帶的面積相等於該認可鄉村的「鄉村範圍」的面積，故此規劃署不建議修改該村的「鄉村式發展」地帶；

#### 打鼓嶺北發展審批地區圖

- (v) 塘坊——為應付增加了的小型屋宇需求，規劃署建議把該村東北面的地區由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。原居民代表曾建議把「鄉村式發展」地帶擴展至該村南面的地區，不過，該地區位於坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，並沒有劃入打鼓嶺北發展審批地區圖，故此須另行考慮這項建議；
- (vi) 香園圍(包括下香園)——為應付增加了的小型屋宇需求，規劃署建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍至相等於兩條鄉村的「鄉村範圍」的面積，把下香園西面的地區由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。另外，亦順應村民的提議，建議把下香園東北

面近河的一塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂」地帶，因為該地點在低窪地區，可能會發生水浸。雖然原居民代表要求把「鄉村式發展」地帶擴展至下香園西南面的地區，但此做法並不合適，因為該地區位於新界東北堆填區的 250 米沼氣諮詢區範圍內，可能會受到堆填區沼氣所影響。此外，按原居民的建議把村屋旁邊的部分地區剔出「鄉村式發展」地帶亦不恰當，因為村屋旁邊的地區屬於該村的一部分，應保留為「鄉村式發展」地帶；

- (vii) 松園下——為應付增加了的小型屋宇需求，規劃署建議擴大「鄉村式發展」地帶至相等於該認可鄉村的「鄉村範圍」的面積，把該村北面及東面的兩個地區分別由「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。該村的原居民代表沒有提出修訂這項建議；
- (viii) 竹園——規劃署不建議修訂「鄉村式發展」地帶，因為新竹園村已預留足夠地方容納現有的鄉村，以及供日後擴展該村之用；
- (ix) 簡頭圍——由於「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付未來的小型屋宇需求，因此規劃署不建議修改該村的「鄉村式發展」地帶；

#### 蓮麻坑發展審批地區圖

- (x) 蓮麻坑——規劃署沒有建議修訂該村的「鄉村式發展」地帶，因為該村的「鄉村式發展」地帶已比其「鄉村範圍」大了約 7%。該村的「鄉村式發展」地帶被蓮麻坑河分割成三部分，而且該河未經治理，可能會泛濫。如興建小型屋宇的地點接近該河，即使有關地點在「鄉村式發展」地帶內，也須獲數個政府部門批准。規劃署主要是考慮到這樣的地形、限制及特殊性質，所以才為該村

劃設較大的「鄉村式發展」地帶，以增加靈活性。雖然原居村民要求把「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋該村南面劃為「農業」地帶的土地，但進一步擴展「鄉村式發展」地帶並不合適，因為該地帶已比「鄉村範圍」大；

- (xi) 新桂田——由於「鄉村式發展」地帶內已有足夠土地應付未來的小型屋宇需求，因此規劃署不建議修改該村的「鄉村式發展」地帶；

#### 沙頭角發展審批地區圖

- (xii) 塘肚——為了應付大增的小型屋宇需求，規劃署建議擴大「鄉村式發展」地帶至相等於該認可鄉村的「鄉村範圍」的面積，把該村東北面及南面分別劃為「農業」地帶及「康樂」地帶的兩個地區，改劃為「鄉村式發展」地帶。這項建議已因應原居民代表的要求，把「鄉村式發展」地帶進一步擴展至該村南面，以及避開了地勢崎嶇不平及有墓地和成齡樹的地區；
- (xiii) 新村、木棉頭和蕉坑——為應付大增的小型屋宇需求，規劃署建議擴大「鄉村式發展」地帶至相等於該三條認可鄉村「鄉村範圍」約 95% 的面積，把新村西面和西南面的地區、蕉坑北面的地區及木棉頭東面的地區，由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。規劃署亦建議把新村北面的一小塊狹長土地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。擬議的鄉村擴展範圍已避開「鄉村範圍」內的茂密植物、季節性濕草地和天然河溪，並且與沙頭角公路之間留有約 10 米的距離。規劃署已就這項建議諮詢新村、木棉頭和蕉坑的原居村民代表，他們認為建議可以接受；以及

(xiv) 担水坑和山咀——為應付增加了的小型屋宇需求，規劃署建議擴大「鄉村式發展」地帶至相等於該兩條認可鄉村的「鄉村範圍」的面積，把上担水坑北面 and 東北面的地區由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以及把下担水坑南面分別劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的兩個地區，改劃為「鄉村式發展」地帶。規劃署諮詢担水坑和山咀的原居民代表後，亦建議把山咀東北面的地區由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。雖然山咀原居民代表要求擴展「鄉村式發展」地帶，以涵蓋山咀北面的兩個地區及沙頭角過境站以東的地區，但這個做法並不合適，因為這些地區不是有具生態價值的風水林，便是在發展審批地區圖的範圍外；以及

(e) 蓮麻坑的村民擔心把蓮麻坑河兩岸 20 米的緩衝區劃為「自然保育區」地帶會影響農業活動。為釋除他們的疑慮，規劃署已就有關地點的用途地帶規劃進行檢討。漁護署及環境局認為，把該處劃為「自然保育區」地帶，可保護蓮麻坑河的水質及生態系統，做法恰當；不過，由於緩衝區本身的生態價值未必很高，所以政府部門均同意，可把「自然保育區」地帶的「註釋」第二欄所列的「農業用途」及「農地住用構築物」改列於第一欄，使這兩類用途成為緩衝區內經常准許的用途。

[曾裕彤先生此時到達參加會議。]

9. 主席繼而請申述人及提意見人的代表闡述申述及意見的內容。

提意見人 C3(沙頭角發展審批地區圖)、C8(蓮麻坑發展審批地區圖)、C1(打鼓嶺北發展審批地區圖)、C1(文錦渡發展審批地區圖)和 C1(馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖)——鄉議局

10. 鄉議局的代表陳嘉敏女士提出下列要點：

- (a) 她轉述鄉議局主席的觀點，表示他讚賞規劃署主動就「鄉村式發展」地帶的範圍諮詢村民，並因應村民的意見修訂部分「鄉村式發展」地帶的範圍。規劃署此舉可算是有進步，但仍有可改進之處；
- (b) 鄉議局關注三個主要問題。首先，劃設「鄉村式發展」地帶時須顧及村民的實際需要。雖然各村的「鄉村式發展」地帶的面積略有增加，但可供發展小型屋宇的地方實際上並無增加，因為除蓮麻坑村，各「鄉村式發展」地帶的面積都不超過「鄉村範圍」的面積。她表示，檢討「鄉村式發展」地帶時所依據的準則，即是「鄉村式發展」地帶涵蓋的面積不得超過「鄉村範圍」的面積，鄉議局認為不可以接受。政府頒布小型屋宇政策已有差不多 40 年，沒有理由不能擴展「鄉村範圍」。須留意的是，「鄉村範圍」內有些土地根本不能使用，部分更已歸私人擁有，不能發展小型屋宇。有些「鄉村式發展」地帶則把墓地及斜坡包括在內，這些地方亦不適宜發展小型屋宇。因此，即使按建議擴大「鄉村式發展」地帶，也無實際作用。政府應容許在「鄉村式發展」地帶外擁有土地的村民在這些土地興建小型屋宇，才能善用珍貴的土地資源；
- (c) 為禁區進行規劃時，必須尊重村民的傳統權益，即使要保育該區，也不應犧牲村民的傳統權益。把村民的土地劃作與保育相關的地帶，嚴重影響了村民的生計，使他們無法因禁區開放而受惠。雖然鄉議局支持保育自然環境，但政府也應採取措施保護各村的文化傳統。城規會應考慮採納村民的建議，在禁區發展墟鎮，為區內村民提供服務及支援；此外，也應把生態價值較低的地區劃為「鄉村式發展」地帶，用作發展小型屋宇，補償村民因為土地被劃作保育用途而蒙受的損失；以及
- (d) 政府為普羅市民制訂了長遠的房屋政策，例如居者有其屋計劃，卻忽略了區內村民的需要。「鄉村範圍」多年來一直沒有擴展，至今經提交的小型屋宇申請數目不多，就是因為欠缺適合發展小型屋宇的

土地。鄉村的居住環境已變得非常擠迫，村民正面對嚴重的住屋問題。政府應檢討小型屋宇政策，擴展「鄉村範圍」。她希望委員為該區進行長遠規劃時，能顧及區內村民的住屋需要。

11. 上水區鄉事委員會主席侯志強先生提出下列要點：

- (a) 城規會應審慎考慮由上水區鄉事委員會轄下各村建議的鄉村擴展範圍，有關範圍主要包括政府土地及區內村民擁有的土地。規劃署建議的地區包括不適宜發展小型屋宇的濕地及風水林，而且擴展範圍內土地不屬村民所有，根本不能使用；
- (b) 規劃署建議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍，面積不夠大。「鄉村式發展」地帶的面積應足以應付所預測的未來 10 年以上的小型屋宇需求，因為日後應該沒有第二次機會擴展「鄉村式發展」地帶；
- (c) 未來 10 年小型屋宇需求預測數字僅反映被壓抑了的需求。很多在海外的村民其實都有意回村居住，只是未能在本身的鄉村找到土地，被迫放棄在原居鄉村發展小型屋宇的權利，改而申請跨村建屋。就算是區內村民也無法申請發展小型屋宇，因為他們在「鄉村範圍」內找不到土地興建小型屋宇。小型屋宇的申請數目這樣少，就是這個緣故；
- (d) 長遠而言，政府應考慮擴大 40 年前左右為各村所劃的「鄉村範圍」。「鄉村範圍」內有些土地劃為「自然保育區」地帶、「農業」地帶或「康樂」地帶，不能用作發展小型屋宇，以致沒有足夠土地發展小型屋宇。坑頭及上水鄉便是有需要擴展「鄉村範圍」的兩個例子；
- (e) 村民也支持保育自然環境，但政府把他們的私人土地劃為「自然保育區」地帶，卻不作賠償，做法並不公平；以及

- (f) 政府落實古洞北新發展區計劃，有些村民會受到影響。政府應趁此機會擴展料壘、馬草壟及河上鄉等鄉村的「鄉村式發展」地帶，以照顧受影響而又有意遷往同區其他地方的村民。擴展「鄉村式發展」地帶後，現時住在新發展區內的臨時房屋的料壘及馬草壟原居村民，日後便可返回自己的鄉村居住。

12. 沙頭角區鄉事委員會主席李冠洪先生提出下列要點：

- (a) 從禁區釋出的土地有 2 400 公頃，但大部分已劃作保育用途，只有極少可用作擴展鄉村，村民對此非常失望；
- (b) 有關蓮麻坑村，當局指蓮麻坑河是天然河溪，此說法其實有誤，因為該河是多年前由村民開鑿的。城規會應考慮採納村民的建議，把「鄉村式發展」地帶擴展至該村南面，因為該處主要是農地，沒有保育價值；
- (c) 有關山咀及担水坑，他關注規劃署所建議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍包括一塊先前用作公眾墓地的土地。該塊土地不適宜發展小型屋宇。城規會應考慮採納村民的建議，把一塊位於「鄉村範圍」外的政府土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (d) 原居村民雖有權興建小型屋宇，但很多都找不到適合發展小型屋宇的土地，更因為擁有祖堂土地，他們不合資格申請公共房屋，所以要面對住屋問題的困擾。

[陳家樂先生此時離席。]

13. 侯志強先生表示想提出他所知的一件與這次聆訊無關但值得城規會留意的事。事發於去年，被指涉及在河上鄉非法填土／填塘。當時事件被渲染為「先破壞，後發展」的個案，但實情是村民誤解規劃程序。村民其實已獲北區地政處批准發展



七幢小型屋宇，於是開始進行填土／填塘，以便興建小型屋宇，卻不知道進行填土／填塘前，須先取得規劃許可。

14. 陳東岳先生提出下列要點：

- (a) 政府把村民的私人土地劃作保育這個公共用途，卻沒有作出補償，做法並不公平。由於最近保育問題引起公眾關注，加上補償與徵值特別委員會於一九九二年發表的報告內提出那些私人物業因政府實施規劃管制而受到不良影響的業主應獲補償，因此政府應藉此機會檢討《城市規劃條例》；
- (b) 政府亦可採用處理景賢里用地的方法，以換地作為補償。規劃署應物色一個地點，與受保育建議影響的鄉村交換，以免村民蒙受損失。此做法可減少村民對規劃建議的反對聲音；
- (c) 政府現時根據尚未處理的小型屋宇申請數字劃定「鄉村式發展」地帶範圍的做法，並不恰當，因為有關的數字只反映被壓抑的需求。政府應根據年滿18歲或以上而未曾擁有小型屋宇或未獲批准建小型屋宇的男性村民的總人數，估計小型屋宇的需求。村代表能提供這項數字。據他所知，許多年老村民沒有小型屋宇，就是因為村內沒有足夠土地供發展小型屋宇；以及
- (d) 規劃署擬劃入「鄉村式發展」地帶擴展範圍內的土地有部分不適合發展小型屋宇，例如舊有的墓地。村代表十分清楚哪些土地適合發展小型屋宇，規劃署應與他們合作。

15. 袁嘉雯先生提出下列要點：

- (a) 雖然打鼓嶺村民擁有禁區釋出的七成土地，但這些土地大部分劃為「綠化地帶」，村民根本無法用來發展小型屋宇。雖然打鼓嶺設有三個過境站(包括文錦渡、羅湖及日後興建的蓮塘／香園圍口岸)，但發展審批地區圖卻沒有劃出土地以作發展；

- (b) 劃為「鄉村式發展」地帶的土地太少，不足以應付村民的需求。由於「鄉村範圍」早於 40 年前劃定，當時該區仍是禁區，沒有公共交通工具前往，村民為了生計，只好遷往其他地方居住，因此，以「鄉村範圍」的界線為限，實不恰當。隨着禁區開放，許多村民會回村居住，現時的「鄉村範圍」不夠大，不足以應付回流村民的建屋需求；
- (c) 由於打鼓嶺區與深圳十分接近，而深圳的邊境地區已有許多發展項目，因此打鼓嶺區是最適合發展的地區；以及
- (d) 禁區開放後，不會令原居村民受惠。政府的規劃只顧保育紅樹林及候鳥棲息地，忽視了當地村民的需要。由於「鄉村範圍」內沒有足夠土地供發展小型屋宇，因此原居村民不能行使權利，在村內興建小型屋宇。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

16. 萬新財先生借助一些圖則，提出下列要點：

- (a) 政府沒有諮詢村民對規劃署提出的規劃方案的意見，有關香園圍的村民沒有要求擴大「鄉村式發展」地帶的說法，也不正確；
- (b) 地政處提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字亦不正確，因為這些數字沒有計及已移居海外但仍希望回村居住的村民；
- (c) 打鼓嶺鄉事委員會要求規劃署重新諮詢打鼓嶺村民的意見，才為該區的發展審批地區圖定稿；
- (d) 他引據文件的繪圖 Ha-5(2)，要求把圖上以黑色標示的河溪沿岸低窪地區或林地剔出「鄉村式發展」地帶，因為這些地區不適合興建小型屋宇；

- (e) 他又引據兩幅在會議呈上的繪圖，要求把白虎山和深圳河之間那個在蓮塘／香園圍口岸旁邊的地區(第一幅繪圖上紅色的部分)，由「綠化地帶」改劃為「康樂」或「農業」地帶，因為該處先前曾作農業用途。他又要求把松園下和下香園之間的地區(第二幅繪圖上黑色的部分)改劃為「鄉村式發展」地帶，因為該處最適合用作擴展鄉村；
- (f) 與城規會文件所述的相反，簡頭圍及竹園的村民亦有要求擴大他們的鄉村的「鄉村式發展」地帶；以及
- (g) 禁區開放後，許多村民都想回村居住。因此，以地政處提供的小型屋宇需求預測數字作為依據是不對的。

[曾裕彤先生及陳仲尼先生此時離席。]

17. 料壘居民馮偉光先生借助一幅繪圖，提出下列要點：

- (a) 雖然料壘的人口在過去數十年間不斷增加，但該村的「鄉村範圍」卻從未擴展。結果，該村沒有足夠土地供原居村民興建小型屋宇，令 100 多名村民要遷往其他鄉村；
- (b) 那些沒有土地興建小型屋宇的村民，也沒有資格申請公屋，因為所有原居村民均擁有「祖堂」地的業權；以及
- (c) 他引據一幅在會議呈上的繪圖，表示規劃署建議把料壘西北面的土地劃為「鄉村式發展」地帶，對村民而言毫無用處，因為該幅土地屬村外人所有。料壘村的村民要求把「鄉村式發展」地帶擴展至該村的北面，該處土地平坦，並屬該村的村民所有。與規劃署所說的相反，北面的地區並不是蠔殼圍濕地的一部分。

[馬詠璋女士此時離席。]

18. 陳嘉敏女士借助一幅圖則，補充下列各點：

- (a) 「鄉村式發展」地帶不一定如規劃署所建議，要局限於「鄉村範圍」的界線內。她引據在會議呈上的一幅涵蓋林村的圖則，指出圖上顯示的「鄉村式發展」地帶已擴展至超出「鄉村範圍」的界線。事實上，還有其他鄉村的「鄉村式發展」地帶都擴展至超出「鄉村範圍」的界線；以及
- (b) 過往亦有些例子，由於「鄉村式發展」地帶中間有道路或河溪分隔，因此可劃分成兩個部分。在此情況下，可在圖則上使用「鈎」號把該兩個部分的土地連接起來，表示屬於同一「鄉村式發展」地帶。

申述 R5(沙頭角發展審批地區圖)

19. 巫納新先生提出下列要點：

- (a) 他提到繪圖編號 Ha-9(3)，表示規劃署為山咀村提出的鄉村擴展範圍內的地區，在第二次世界大戰時曾用作公眾墓地。該處不適合發展小型屋宇，只可用作該村的停車場；以及
- (b) 他要求城規會重新考慮村民提出的鄉村擴展範圍建議(繪圖 Ha-9(2)所示的範圍，特別是以綠色標示的地段)，因為有關範圍內的土地由村民擁有。他表示，雖然擴展範圍有部分位於發展審批地區圖以外的沙頭角過境站，但該地區原本是山咀村的一部分，因此應預留作該村擴展之用。

[譚贛蘭女士此時到席。]

申述 R1(文錦渡發展審批地區圖)

20. 易渭東先生借助兩份測量圖，提出下列要點：

- (a) 由於平原河進行治理工程，加上當局規定不得在該河 30 米範圍內發展小型屋宇，因此鳳凰湖可供原居村民興建小型屋宇的土地大減約 60% 至 70%；

- (b) 儘管村民已因為該河的治理計劃而獲得金錢補償，他們仍要求規劃署物色適合發展小型屋宇的土地，以補償他們的損失；
- (c) 村民建議把鳳凰湖北面平原河另一邊約 2.5 公頃的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，用作擴展該村。該地點適合發展小型屋宇，因為那裏有通道連接蓮麻坑路，村民不必橫過平原河便可入村；而且該地點地勢較高，不會受水浸影響。即使建議的地點在「鄉村範圍」外，城規會仍應參照處理景賢里個案的做法，在平原河的另一邊劃出一個地點，以作遷村之用；以及
- (d) 規劃署建議的鄉村擴展範圍並不合適，因為面積太小，又沒有車輛通道，而且有關地點接近平原河，會受到水浸影響。

21. 馮偉光先生借助幾張相片，就有關料壘的申述作出補充。他說如相片所示，村民所建議的鄉村擴展範圍內的地區主要是長有植物的平地，不屬蠔殼圍濕地的一部分。

22. 曾家強先生借助一份圖則，提出下列要點：

- (a) 他認為除了蓮麻坑區外，沙頭角區的整體規劃已有所改善。他讚賞當局為塘肚擬定一個擴展範圍，以滿足該村張族對小型屋宇的需求；
- (b) 城規會應小心規劃蓮麻坑，在保育和發展之間作出平衡；以及
- (c) 他建議把沙頭角過境站一號閘附近一幅劃為「綠化地帶」的土地改劃為「政府、機構或社區」用途，以配合該過境站未來的需要。政府應為沙頭角過境站的長遠發展作出規劃，並考慮在禁區開放後，會有更多車輛使用該管制站的情況。雖然在該幅劃為「綠化地帶」的土地上，現時有一些紅樹，但他認為這樣細小的紅樹羣落並不值得保留，尤其是這些紅樹會對過境站的未來發展構成限制。

提意見人 C2(沙頭角發展審批地區圖)

23. 伍維文先生提出下列要點：

- (a) 沙頭角農莊有機種植有限公司要求把沙頭角公路以南的地區改劃為「康樂」地帶，以鼓勵在該區進行更多發展。該區的生態價值低，目前劃為「農業」地帶。政府基於該區的基礎設施不足以配合發展而不接納這項建議，理由十分牽強，因為在邊境禁區開放後，政府就應開始規劃並提供必要的基礎設施(包括交通、渠務和排污設施)，以配合沙頭角區的整體發展；以及
- (b) 他亦要求城規會考慮採納把塘肚村以北直至新村的地區改劃為「康樂」地帶的建議，以鼓勵設置康樂設施，配合未來紅花嶺郊野公園的發展。

24. 張馬龍先生借助一份圖則，提出下列要點：

- (a) 他支持規劃署的建議，把塘肚坪村的村屋納入塘肚的鄉村擴展範圍；以及
- (b) 他要求城規會考慮把「鄉村式發展」地帶進一步向南擴展至塘肚坪村村民所擁有的農地。

申述 R2(蓮麻坑發展審批地區圖)

25. 葉華清先生借助一些相片，提出下列要點：

- (a) 規劃署沒有考慮蓮麻坑村民的建議。規劃署的職員過往六個月只會與村民會面一次。村民亦未獲邀與漁護署一同到蓮麻坑河進行實地視察；
- (b) 發展審批地區圖的建議旨在取悅保育人士，並無顧及村民的權益，使蓮麻坑的村民受害；
- (c) 五十年代，蓮麻坑村的人口超過 1 000 人，現時僑居海外的村民有 10 000 至 20 000 人，當中很多都有意回村興建小型屋宇。因此，現在規劃的「鄉

村式發展」地帶並不夠大，不足以應付村民對小型屋宇的需求；

- (d) 深圳河對岸有大型發展項目進行，但香港特區政府反而設法阻止在香港這邊進行發展，又不向土地擁有人作出補償；
- (e) 有關蓮麻坑河會使該村出現水浸問題的說法，並不真確，因為蓮麻坑村位於地勢較高的位置，不會出現水浸，只有河口與深圳河匯合之處才會發生水浸，起因主要是深圳河泛濫；
- (f) 在會上展示的相片顯示蓮麻坑河並非天然河溪，而是他們的祖先多年前開鑿而成的。村民昔日會用該河的水灌溉農田，並在該河兩岸建屋，方便前往這個水源。村民花了很多心血，令該河保持現狀。把該河指定為「具特殊科學價值地點」是錯誤的決定，會令該處成為無人地帶，政府部門既不會承擔管理該河的責任，村民又不能如現在那樣，可以使用和護理該河；
- (g) 政府在蓮麻坑開發鉛礦時，蓮麻坑村為礦場提供工人。由於礦場的土地屬於村民，倘政府有意保存該鉛礦，便應向土地擁有人作出補償；
- (h) 規劃署建議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍把墓地、斜坡及風水林都包括在內，這些地方根本不適宜發展小型屋宇，而且蓮麻坑河兩岸的土地已不准再用來發展小型屋宇，因此，指蓮麻坑村的「鄉村式發展」地帶較其「鄉村範圍」大了約 7%，實屬誤導之言；
- (i) 「鄉村範圍」在 40 年前劃定，大大限制了該村的發展。該範圍未能配合該村的人口增長，簡直完全不合時宜；
- (j) 鄉村的規劃應配合香港的整體發展，所以應有更多土地撥供鄉村發展。倘政府為了公眾利益，決定保

護天然環境，便應向被奪去發展權的土地擁有人作出合理補償；

[陳偉偉先生及鄭心怡女士此時離席。]

26. 葉長風先生提出下列要點：

- (a) 現有的蓮麻坑河原本分成數條小溪，後來蓮麻坑村的先輩在兩岸放置石頭導流，把小溪匯聚成河。正如村民所解釋，蓮麻坑河並不是天然河流；
- (b) 該河是蓮麻坑村一個主要聚集點，因為在該處可取水耕作及進行康樂活動。自從該河被指定為「具特殊科學價值地點」後，村民的生計便大受影響，既不能再在河中釣魚或游泳，也不能抽取河水作耕種之用；
- (c) 區內的池塘對村民十分重要，因為池水可用作救火，而池塘本身亦可作為緩衝區，防止水浸；
- (d) 區內的風水林由蓮麻坑村的先輩墾殖而成，村民付出很大心血保護該林地。鉛礦及紅花嶺的樹木亦是由這些先輩種植，並非天生而成。因此，這些樹木都是該村的財產，村民有權砍伐；
- (e) 很多現時僑居海外的村民已表示有意回村。不過，村內可發展小型屋宇的土地只有六公頃，不足以應付日後的需求；
- (f) 要求村民為保育自然環境而放棄發展權利，對他們並不公平，亦忽視了他們的發展需要；以及
- (g) 政府應妥善處理補償問題，不應推說規劃及補償是兩方面的事，要分開處理；

[陳炳煥先生此時返回席上。]



27. 陳嘉敏女士補述下列各點：

- (a) 蓮麻坑的村民要求把蓮麻坑河兩岸的土地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，讓村民可使用該處的土地發展小型屋宇；
- (b) 根據補償及徵值特別委員會發表的報告，對於施加規劃管制而令土地失去發展潛力，政府應考慮作出補償。倘政府要把一塊私人土地劃作保育地帶，應考慮把另一塊土地劃為可發展小型屋宇的「鄉村式發展」地帶，以補償村民的損失；以及
- (c) 政府在一九七二年頒布小型屋宇政策時，從無表明「鄉村範圍」的界線一定要維持不變。因此，政府應考慮採納蓮麻坑村民的建議，擴大「鄉村範圍」以滿足他們的需要。

28. 陳漢鋌先生補充，蓮麻坑河由村民開鑿，屬他們所有。可惜，當政府在二十世紀初開始擬備測量圖時，村民並沒有申明該河的擁有權。不過，根據法庭就逆權管有業權的裁決，該河的擁有權應屬於村民，因為他們過往多年一直使用並護理該河。

[黃遠輝先生此時離席。]

29. 葉華清先生補充，應把塘肚山村也納入「鄉村式發展」地帶，因為該處屬於原有鄉村的一部分，曾有張族人居住。

[陳漢雲教授此時離席。]

30. 劉煌生先生提出下列要點：

- (a) 當蓮麻坑村被日本人佔領時，村民抵抗並與日本人作戰，把日本人驅逐出村外；以及
- (b) 村民擁有該村的土地，並會繼續抗爭，保衛家園。

31. 袁嘉雯先生補充，政府部門與村民之間的溝通須大加改善。以遷置竹園村為例，村民擔心蓮塘／香園圍口岸的工程會影響他們的私有產權。正因為區內人士激烈反對，相關的地盤勘測工程便無法推展。當時有關政府部門並沒有與村民直接溝通。現在禁區快將開放，政府應改善與村民的溝通，避免出現更多爭議。

[陳曼琪女士此時離席。]

申述 R 1(馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖)

32. 張海強先生提出下列要點：

- (a) 發展審批地區圖對原居村民造成不良影響，但卻不獲補償，對他們實有欠公平；
- (b) 發展審批地區圖並不完備，只把認可鄉村劃為「鄉村式發展」地帶，未有顧及在認可鄉村外的村屋居住的居民。當局沒有諮詢這些居民，亦沒有為他們提出任何建議，但卻為保育野生生物提出很多建議；
- (c) 政府不能為了發展，就在不經諮詢下遷走整個地區的所有居民，例如在古洞北新發展區居住的居民。雖然他不反對保育自然環境，但規劃署也應多留意生計受發展審批地區圖影響的區內居民。生態價值低的地區應預留作鄉村發展，讓村民可遷往同區其他地方；以及
- (d) 政府應清楚列出已規劃作保育及發展的政府土地及私人土地的比例。

33. 陳嘉敏女士總結他們陳述的內容，表示村民要求城規會善用珍貴的土地資源，並因應申述人的建議，適當地修訂發展審批地區圖。城規會不應要求區內村民為保育自然環境付出代價。此外，城規會應考慮為禁區進行長遠規劃，進一步擴大「鄉村式發展」地帶，以滿足各村的長遠發展需要。

34. 由於申述人、提意見人和他們的代表已陳述完畢，主席邀請委員提出問題。

35. 一名委員詢問諮詢的過程。許惠強先生在回應時以料壘作為例子，並引據繪圖 Ha-1，解釋規劃署應城規會的要求進一步檢討「鄉村式發展」地帶時，先根據上文提及的準則，就 17 條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶擴展範圍擬備「初步」建議，再就這些「初步」建議諮詢各村的原居民代表。一些原居民代表或村民向規劃署提出了反建議，亦即繪圖 Ha-1 所載的「原居民代表的建議」。規劃署在考慮他們的反建議和有關政府部門的意見後，擬備了最後建議(即繪圖 Ha-1 所載的「最後經修訂的」建議)供城規會考慮。許先生說，規劃署並無就「最後經修訂的」建議諮詢原居民代表和村民。

36. 對於其中一份申述書提到蓮麻坑在一九五一年的人口約為 500 人，一名委員詢問政府統計處是否有蓮麻坑村現有人口的統計數字。葉華清先生回應說，500 人這個人口數字是錯的，因為早在六十年代，該村已有超過 300 幢村屋，住了最少 2 000 人。陳嘉敏女士補充說，政府統計處的統計數字只反映調查當日「常住居民」的人數，很多原居村民已遷出該村或移居海外，因此有關數字不應用作評估該村原居村民的總數。參考各村族譜所記錄的原居村民人數，會較為恰當。

37. 同一名委員詢問當局以什麼方法估計最新的小型屋宇需求。許惠強先生答稱，有關資料由各地政處提供，所根據的是各村的原居民代表所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目和預測未來 10 年的小型屋宇需求。

38. 主席詢問山咀村的申述人建議的鄉村擴展範圍所包括的兩個地區的情況。許惠強先生引據繪圖 Ha-9(2)，解釋山咀村三面均是道路，北面則是風水林。原居民代表的建議是鄉村擴展範圍也應包括風水林的部分土地和沙頭角公路以東的土地。許先生說，由於風水林須予以保存，因此林地內的土地不應改劃為「鄉村式發展」地帶。沙頭角公路以東的土地亦不適合劃入鄉村擴展範圍，理由是該地點位於發展審批地區圖的範圍外，將來仍然劃為禁區。規劃署已在「鄉村式發展」地帶東北面物色一幅比較平坦的土地，劃入擴展範圍。村民聲稱該幅土地曾是墓地，但他並無有關資料。

39. 巫納新先生表示，村民可證明規劃署建議劃入擴展範圍的那幅土地，即山咀村「鄉村式發展」地帶東北面的土地，曾是墓地。他說，繪圖 Ha-9(2)上的綠色部分適合劃入擴展範圍，理由是該處的各個地段均是村民私人擁有，他們不會破壞自己的風水林，而且該處也在「鄉村範圍」以內。陳東岳先生說，雖然沙頭角公路以東的地區位於發展審批地區圖的範圍外，但城規會進行一個地區的整體規劃時，不應受規劃區的界線所掣肘。他又說，村民已清楚地告訴沙田、大埔及北區規劃專員，規劃署所建議的地點曾是墓地，不適合發展小型屋宇。許先生回應說，沙頭角公路以東的地區位於沙頭角墟內，沒有納入法定圖則，城規會無權管制該區的發展。

40. 主席詢問鳳凰湖村民所建議劃入鄉村擴展範圍的地區。許惠強先生在回應時引據繪圖 Ha-2(2)，表示有關地區位於鳳凰湖西北部平原河對岸，雖然適合興建屋宇，但卻遠離「鄉村範圍」和現有的鄉村。此外，「鄉村式發展」地帶擴展後，已有足夠土地應付預測該村未來 10 年的小型屋宇需求。

41. 不過，陳嘉敏女士指出，即使建議劃入鄉村擴展範圍的地區與現有的鄉村有一段距離，也不成問題，因為可在發展審批地區圖上使用「鈎」號把兩個「鄉村式發展」地帶連接起來。一名申述人補充說，建議劃入鄉村擴展範圍的地區與現有的鄉村有一段距離，是因為平原河的治理工程把該村分成互不相連的部分。因此，把「鄉村式發展」地帶擴展至平原河對岸，作為對村民的補償，是合情合理的做法。關於使用「鈎」號的做法，許惠強先生表示確曾有這樣的例子，做法是在分區計劃大綱圖上使用「鈎」號把兩個「鄉村式發展」地帶連接起來。不過，由於「鄉村式發展」地帶擴展後，已有足夠土地應付未來的小型屋宇需求，因此並無需要把「鄉村式發展」地帶擴展至村民所建議的地區。

42. 一名委員詢問當局在根據平原河治理工程計劃收回村民的土地時，有否給予村民補償。易渭東先生表示，村民已根據平原河治理工程計劃獲得金錢補償。不過，治理工程完成後，鳳凰湖「鄉村式發展」地帶的面積有所減少，因此政府應擴展「鄉村式發展」地帶，彌償該村損失的土地。他認為可在發展審批地區圖上用「鈎」號把按村民的建議擴展的「鄉村式發展」地帶與現有的「鄉村式發展」地帶連接起來。

[黃仕進教授此時離席。]

43. 陳嘉敏女士較早前曾提出有關林村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」的論點，指有關的「鄉村式發展」地帶大於「鄉村範圍」。秘書就此點作出澄清，指雖然在其他分區計劃大綱圖上有「鄉村式發展」地帶大於「鄉村範圍」的例子，但根據陳女士所呈上的摘要圖，有關「鄉村式發展」地帶的面積小於「鄉村範圍」。

44. 許惠強先生進一步解釋，村民就料壘所提出的建議是把「鄉村式發展」地帶擴展至北面接近蠔殼圍魚塘的地方。規劃署曾就這項建議諮詢漁護署和環保署，兩署均關注這項建議可能會影響魚塘。規劃署聽取有關意見後，認為不適宜採納村民的建議。馮偉光先生說，沙田、大埔及北區規劃專員不了解該村的地形和環境。規劃署建議劃入擴展範圍的料壘西面地區位於斜坡上，而且曾是墓地，而在西北面的地區則屬私人土地，不是由原居村民擁有。村民建議劃入鄉村擴展範圍的北面地區雖然較接近蠔殼圍濕地，但始終是在濕地的範圍外，在該處興建小型屋宇，應不會影響蠔殼圍的濕地。對於規劃署只就其建議諮詢村民一次，馮先生亦表示失望，認為這樣的諮詢絕對不足夠。

45. 主席詢問有關香園圍的原居民代表所提出的建議。許惠強先生在回應時引據繪圖 Ha-5(2)，表示村民的建議是把「鄉村式發展」地帶擴展至下香園西面和西南面(繪圖 Ha-5(2)上以紅色影線顯示的部分)，並剔出北面、東面和南面的一些地區(繪圖 Ha-5(2)上的黑色部分)。在諮詢有關的政府部門後，規劃署發覺建議所指的下香園西南面的地區位於新界東北堆填區的 250 米沼氣諮詢區內，並不適宜用作發展小型屋宇。萬新財先生表示，香園圍的村民只是要求「鄉村式發展」地帶的面積與「鄉村範圍」相同。繪圖 Ha-5(2)上以黑色顯示的地區由於太接近可能會氾濫的河流，又或是墓地或風水林，因此不適宜用作發展小型屋宇。萬先生亦說，規劃署從未向村民說明新界東北堆填區的 250 米沼氣諮詢區的範圍。

46. 主席詢問建議的簡頭圍「鄉村式發展」地帶擴展範圍。許惠強先生表示，規劃署曾就「鄉村式發展」地帶擴展範圍的初步建議諮詢簡頭圍的原居民代表，他們並不反對規劃署的建

議。不過，其中一名申述人不同意許先生這個說法，並指簡頭圍的原居民代表受到誤導，該代表只是表示「鄉村式發展」地帶的土地在現階段算是足夠，規劃署亦沒有請該代表提出反建議。

47. 至於担水坑，許惠強先生表示，規劃署已就「鄉村式發展」地帶擴展範圍的初步建議諮詢担水坑的原居民代表，他們接受有關建議。不過，有一名村民建議把過境站一號閘附近的土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。在諮詢有關的政府部門後，規劃署認為該地點由於非常接近過境站，因此在現階段不宜改劃作其他用途地帶。關於該地點應劃作何種用途地帶，可在擬備分區計劃大綱圖的階段檢討。

48. 許先生引據圖 Ha-8a，表示一名申述人建議把沙頭角公路以南的地區由「農業」地帶改劃為「康樂」地帶。雖然漁護署認為沙頭角公路以南的海岸區只有低生態價值，但有需要就交通和基礎設施方面的限制再進行研究，以考慮在該區劃設「康樂」地帶是否可行。另外，該地點面向仍會劃為禁區的沙頭角海，因此把該地點繼續劃為「農業」地帶會較為合適。不過，李冠洪先生指出，該地區現時滿布垃圾，政府與其讓該處保持現狀，倒不如考慮把該處改劃為「康樂」地帶，使該處有一些發展，藉此改善現有情況。

49. 主席詢問蓮麻坑河兩岸劃為「自然保育區」地帶的情況。漁護署的黎存志先生解釋，根據香港大學(港大)於二零零零年所進行的研究，蓮麻坑河是一條具有高生態價值的河流。該河其後在二零零七年獲指定為「具特殊科學價值地點」。規劃署後來進行的「邊境禁區的土地規劃研究」，也確認蓮麻坑河的生態價值，更建議把該河兩岸的 20 米闊緩衝區劃為「自然保育區」地帶，藉以保護該河。黎先生指出，當局在發展審批地區圖上劃設「自然保育區」地帶時，已考慮該河沿岸現有的土地用途，因此並無把河岸的部分土地劃為「自然保育區」地帶。

50. 一名委員詢問發展審批地區圖會如何影響蓮麻坑村民的生計。陳嘉敏女士答稱，在該河劃為「具特殊科學價值地點」前，村民可在河中釣魚和游泳，並可從河中取水，在河兩岸的土地進行農業活動。把該河劃為「具特殊科學價值地點」和

「自然保育區」地帶，村民便不能再在河道游泳或釣魚，更遑論可從河中泵水耕種。葉長風先生補充說，蓮麻坑河是他們生活的一部分，一旦劃為「具特殊科學價值地點」和「自然保育區」地帶，他們便不可以在河中及河岸進行活動。陳漢錕先生說，蓮麻坑河現時具有很高的生態價值，實際上是村民的功勞。如當局對蓮麻坑河實施法定限制，村民便不能護理和保護該河，屆時，該河高的生態價值是否能夠維持，也就無法保證。葉華清先生說，把蓮麻坑河劃為「自然保育區」地帶，意味着村民不能再使用該河。他認為劃作此地帶只是為魚，不是為人。

51. 陳東岳先生指出，在該 20 米闊的緩衝區主要是私人產業，他關注把該處劃為「自然保育區」地帶所引起的問題。當局並沒有徵詢村民對建議把該處劃為「自然保育區」地帶的意見。由於這項建議會凍結村民的土地發展權，而他們又得不到任何補償，因此他們不同意這項建議。政府應參照當日處理景賢里個案時所用的方法，劃出一個遷村的地點，供村民進行發展，作為對他們的補償。主席澄清，當日就景賢里個案採取的措施，所依據的是文物保護政策而非《城市規劃條例》所規定的措施。

52. 一名委員問及蓮麻坑河劃為「具特殊科學價值地點」地帶後會受到怎樣的法定規劃管制。秘書答稱，根據蓮麻坑發展審批地區圖中「具特殊科學價值地點」地帶的「註釋」，在該地帶進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，均須取得城規會的規劃許可，但釣魚或游泳等活動並不受法定規劃管制。黎存志先生補充說，劃設「具特殊科學價值地點」屬於行政措施，旨在保護具有特殊科學價值的地區。對於「具特殊科學價值地點」內准許的用途或活動，漁護署並無實施法定管制。由於發展審批地區圖把蓮麻坑河劃為「具特殊科學價值地點」，所以地帶內准許的用途應遵從發展審批地區圖對此地帶所施加的法定限制。關於河流的一般保護措施，他提及數年前發生的東涌河個案，當時政府採取了執法行動，對付一些破壞該條在政府土地上的河的行爲。

53. 陳嘉敏女士表示，村民擔心政府部門會限制他們前往和使用蓮麻坑河。港大進行的研究並無考慮該河的歷史和該河對該村文化的重要性。李冠洪先生請委員參考沙頭角雞谷樹下村

的個案，該村的一條河也被指定為「具特殊科學價值地點」，一次發生水浸後，被大石堵塞，但有關的政府部門聲稱，該河屬「具特殊科學價值地點」，他們無權清理那些大石，結果該河至今仍被堵塞。葉華清先生重申，蓮麻坑河由村民開鑿而成，屬他們所有，他們反對把該河劃為「具特殊科學價值地點」和「自然保育區」地帶，亦反對設立緩衝區。

54. 許惠強先生在回應梁焯輝先生的提問時表示，規劃署已建議把「農業」用途列在「自然保育區」地帶的第一欄，使這類用途成為經常准許的用途。不過，陳嘉敏女士表示，因為不能從河中泵水，村民根本無法在「自然保育區」地帶內的土地耕種。陳東岳先生補充說，村民必須疏浚該河並加固堤岸，才能安裝水泵，如把該河劃為「具特殊科學價值地點」，便不得進行這些活動。

55. 葉華清先生重申，蓮麻坑的村民由於未獲正式諮詢，因此強烈反對該發展審批地區圖。規劃署應重新進行土地用途檢討。一名申述人亦表示，規劃署在城規會文件中提出了很多不正確和有誤導成分的資料。

56. 由於申述人、提意見人及他們的代表已陳述完畢，而委員亦再無其他問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述內容，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人及他們的代表和政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

57. 主席表示，雖然山咀的村民建議把兩幅他們所擁有的土地劃入鄉村擴展範圍內，但該兩幅土地所在的地區乃劃為「綠化地帶」的風水林，正如一名委員所說，除了兩幅土地面積相對較小外，嚴格來說，村民亦不應干擾自己的風水林。儘管如此，城規會也要在發展和保育之間作出適當的平衡。由於發展審批地區圖只是臨時圖則，因此，最好還是維持原本的建議，保存該處的林地。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局必須審慎考慮該區的長遠規劃，更要顧及深圳的發展。



58. 另一名委員認為，既然兩幅土地面積不大，村民又聲稱風水林不會受到影響，應可以考慮把該兩幅土地改劃為「鄉村式發展」地帶。當局要是擔心在該處發展小型屋宇，會有樹木被砍伐，可以由地政總署在審核小型屋宇申請時處理。不過，譚贛蘭女士則指出，若把林地內的土地用來發展小型屋宇，難免要伐樹，但地政總署很難以此為理由反對小型屋宇的申請。一名委員認為，把該風水林內的兩幅土地改劃為「鄉村式發展」地帶，對規劃有長遠的影響，在現階段未有足夠資料支持這項修訂。畢竟，當局也不知道回流村民的實際人數。主席表示，兩幅土地目前劃為「綠化地帶」，村民如想興建小型屋宇，大可提出規劃申請。此外，城規會在考慮應把一幅土地劃作何種用途地帶時，一向不會考慮土地擁有權的問題。因此，委員認為繼續把兩幅土地劃為「綠化地帶」更為合適。

59. 關於香園圍，主席指出，村民建議劃入擴展範圍的地區位於新界東北堆填區的 250 米沼氣諮詢區內，並不適宜進行發展。一名委員得知村民感到不滿，是因為規劃署建議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍往往涵蓋不屬他們所有的土地，他們根本不能把這些土地用來興建小型屋宇。雖然在決定土地應劃作何種用途地帶時，土地擁有權並非相關的考慮因素，但這名委員認為，這方面確實構成問題。譚贛蘭女士認為，土地擁有權可輕易改變，因此也同意在規劃一個地區的土地用途時，土地擁有權不應是相關的考慮因素。梁焯輝先生作出補充，表示難以證明村民是否無法買地興建小型屋宇，其實，村民主要關注的是，當局沒有把「鄉村範圍」內的土地劃為「鄉村式發展」地帶。

60. 梁焯輝先生認為，城規會並非負責制定小型屋宇政策或自然保育政策，而景賢里的個案亦因為文物保育政策而非城規會的建議而得出有關結果。

[馬錦華先生此時離席。]

61. 經進一步考慮後，委員同意按城規會文件的建議擴展簡頭圍和料壘的「鄉村式發展」地帶。

62. 關於鳳凰湖，委員備悉村民所建議劃入鄉村擴展範圍的土地跨越平原河，不單劃為「康樂」地帶，而且距離「鄉村範

圍」和現有的鄉村甚遠。秘書表示，建議使用的土地距離「鄉村範圍」甚遠，未必合適，因為申請興建小型屋宇的土地要是完全在「鄉村範圍」外，地政總署未必會批准申請。譚贛蘭女士表示，城規會只須從規劃的角度考慮擬議劃入鄉村擴展範圍的地區是否適宜劃為「鄉村式發展」地帶，「鄉村範圍」的界線與此無關，不必考慮。不過，梁焯輝先生卻認為制定「鄉村式發展」地帶的範圍時，「鄉村範圍」是相關的考慮因素，因為「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地以供發展小型屋宇，要是地政總署根本不會批准涉及「鄉村範圍」外的土地的小型屋宇批地申請，便無法實現此規劃意向。主席表示，在劃定「鄉村式發展」地帶的範圍時，「鄉村範圍」是相關的考慮因素，但不是唯一的考慮因素。由於村民已因應河道治理工程收取了補償，而擬議的「鄉村式發展」地帶的擴展範圍又在「鄉村範圍」外，因此委員同意不應接受村民的建議。

63. 關於担水坑，委員備悉香港警務處並不同意村民關於把一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶作泊車用途的建議。秘書表示，關於該幅土地應劃作何種用途地帶，可以在擬備分區計劃大綱圖的階段予以檢討。基於同一道理，主席認為在現階段不應採納一名申述人關於把一個地區由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶的建議。至於應把該地點劃作何種用途地帶，也可以在擬備分區計劃大綱圖的階段予以檢討。委員表示同意。

64. 關於蓮麻坑，秘書解釋，村民提出的問題主要不是蓮麻坑河被劃為「具特殊科學價值地點」地帶，因為政府的代表已表明沒有限制使用該河，村民隨時可向城規會申請規劃許可，從河道泵水進行灌溉。村民主要關注的是，闊 20 米的緩衝區被劃作「自然保育區」地帶，便不得用來興建小型屋宇。本來，村民還擔心進行農業活動是否需要申請規劃許可，但這個問題已解決，因為規劃署已建議把「農業用途」和「農地住用構築物」列為「自然保育區」地帶的第一欄用途。為了解決村民對興建小型屋宇的疑慮，城規會可考慮把該緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，讓村民有機會通過向城規會申請而獲准發展小型屋宇。根據城規會現行的做法，除非擬議的發展項目涉及廣泛砍伐樹木，否則擬在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的申請一般都會獲得批准。

65. 對於村民建議把蓮麻坑以南的一大幅土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，委員普遍同意這項建議不能接受，因為「鄉村式發展」地帶現時的面積已大於「鄉村範圍」。

66. 對於村民提出要修訂蓮麻坑河的用途地帶，不要劃作「具特殊科學價值地點」地帶，主席認為不能接受。一名委員表示認同，並且指出該河是否由村民開鑿及擁有，並非相關的考慮因素。不過，譚贛蘭女士卻指出，該河劃為「具特殊科學價值地點」地帶後，管理方面會是一個問題，而政府的保育政策亦有需要處理河道的管理問題。一名委員建議繼續讓村民管理該河。根據漁護署的意見，該河具有生態價值，所以適宜劃作「具特殊科學價值地點」地帶。主席表示，該緩衝區可以由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，讓村民可提交規劃申請以興建小型屋宇。秘書表示，緩衝區乃用來保護值得保育的地區，通常會劃作「自然保育區」地帶，但在申述人所提及的沙羅洞個案中，河流和緩衝區在分區計劃大綱圖上均劃為「具特殊科學價值地點」地帶。至於現在這宗個案，漁護署已確認緩衝區本身的生態價值並不高，加上緩衝區內現時已有發展項目，因此，城規會可以考慮把該處由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，容許進行受規管的發展項目。

67. 一名委員指出，村民關注的並不是該河或其緩衝區應劃作何種用途地帶而是有需要擴展「鄉村範圍」。據村民所稱，有關「鄉村範圍」40年來都沒有改變。然而，這個問題卻不屬城規會的管轄範圍。秘書回應另一名委員的提問時表示，即使據城規會文件載述，規劃署已建議把「農業用途」和「農地住用構築物」列為「自然保育區」地帶「註釋」的第一欄用途，亦不能解決村民在這方面的問題，因為有關地點既然仍劃作「自然保育區」地帶，便不能用來發展小型屋宇。一名委員指村民要求的是把緩衝區改劃為「鄉村式發展」地帶，但這樣做絕對不行，因為會導致發展項目不受規管，影響蓮麻坑河的生態。這名委員支持把緩衝區改劃為「綠化地帶」的建議，認為這個未嘗不是一個折衷辦法，可以讓當局規管緩衝區內的發展。

68. 主席作出總結，表示委員普遍同意把蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。由於該河沿岸現時已有一個社區，因此，把該緩衝區劃為「綠化地帶」，能讓

城規會規管該處的發展，在保育和社區的發展需要這兩者之間作出適當的平衡。

69. 主席繼而結束討論，並表示備悉委員普遍同意接納申述部分有關擴大五份發展審批地區圖的「鄉村式發展」地帶的申述。委員亦同意修訂不涉及申述的一些鄉村的「鄉村式發展」地帶，包括木湖、塘坊、香園圍和松園下的「鄉村式發展」地帶。當局會根據條例第 7 條修訂這些「鄉村式發展」地帶。此外，委員亦同意備悉表示支持的申述，並同意不應接納餘下的申述。

70. 秘書應主席的要求作出解說，表示凡五份發展審批地區圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶，不論有關鄉村有否提出了申述，沙田、大埔及北區規劃專員都一律作出檢討。要是有關鄉村有就「鄉村式發展」地帶提出申述，由於城規會已同意順應申述的部分內容修訂有關地帶，故此擬議的修訂會根據條例第 6C(2)條刊憲。要是有關鄉村並沒有就「鄉村式發展」地帶提出申述，當局就會根據條例第 7 條作出擬議的修訂。

71. 委員亦同意要求規劃署在擬備分區計劃大綱圖的階段，檢討白虎山和深圳河之間一幅土地的使用地帶。

72. 一名委員知道村民普遍歡迎規劃署進行諮詢，但就不滿只有一輪諮詢。這名委員認為需要有一個磋商的程序，讓不同的利益團體可以聚集一起，進行磋商，各區規劃處或許有需要與各利益團體進行數輪磋商。然而，另一名委員則指出諮詢有別於磋商，分區規劃處無權代表城規會作出任何決定。

73. 主席表示，除了按《城市規劃條例》的法定程序進行諮詢外，地區規劃處已設法額外就各項建議諮詢村民，城規會讚賞地區規劃處在這方面作出的努力，他建議把這點記錄在案。委員表示同意。

#### 沙頭角發展審批地區草圖

##### 申述編號 R1(部分)至 R11(部分)

74. 經進一步商議後，城規會同意順應這些申述的部分內容，修訂這份發展審批地區圖所劃的塘肚、新村、木棉頭、蕉

坑、担水坑及山咀各村的「鄉村式發展」地帶，以擴大這些鄉村的「鄉村式發展」地帶。

申述編號 R1(部分)至 R11(部分)及 R12 至 R14

75. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R1 至 R11 其餘部分的內容及申述 R12 至 R14，理由如下：

*擴大沙頭角所有「鄉村式發展」地帶*

- (a) 為應付未來的小型屋宇需求，塘肚、新村、木棉頭、蕉坑、担水坑及山咀的「鄉村式發展」地帶已擴展至相等於「鄉村範圍」的面積。當局考慮區內所有相關的因素，例如地形、村落分布模式、植物覆蓋範圍及其他特點後，已把適宜作鄉村式發展的地區劃為「鄉村式發展」地帶。申述建議「鄉村式發展」地帶要擴展至的其他地區並不適宜發展小型屋宇，因為這些地區不是位於「鄉村範圍」外，就是極具潛力作康樂或農業活動，或是草木茂盛，值得保護；(R1 至 R11 及 R13)

*沙頭角公路南面的沿岸土地被劃作「農業」地帶和「綠化地帶」*

- (b) 把沙頭角公路南面的沿岸地區劃為「農業」地帶，旨在保留優質農地。把此沿岸地區劃作「農業」地帶，符合「邊境禁區的土地規劃研究」的建議，是恰當的做法。在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署將考慮所有相關因素，進一步研究把該土地劃為「康樂」地帶；(R6、R8、R9 及 R11)
- (c) 有關的「綠化地帶」接近禁區日後的「一號閘」檢查站。基於該處接近禁區，以及考慮到其天然的環境，把該處劃作「綠化地帶」，是恰當的做法；(R6 及 R11)
- (d) 把沙頭角公路南面的沿岸地區劃為「農業」地帶，旨在保留優質農地，而且沒有充分理據支持把生態價值低的個別魚塘改劃為「自然保育區」地帶；(R14)

*鄉村附近的風水林、擬闢設的紅花嶺郊野公園和其北面的山坡的土地用途地帶規劃*

- (e) 山咀、上担水坑和塘肚的風水林的生態價值相對較低，而且生物數量較少，物種組合亦較常見，所以把這些風水林劃作「綠化地帶」，是恰當的做法；(R5 及 R12)
  
- (f) 把擬闢設的紅花嶺郊野公園和其北面的山坡劃作「綠化地帶」，旨在利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限。待郊野公園及海岸公園委員會劃定擬闢設的紅花嶺郊野公園的範圍後，當局便會檢討應否把該些地區劃為「綠化地帶」；(R13 及 R14)

*公眾諮詢／補償問題*

- (g) 當局在進行「邊境禁區的土地規劃研究」的過程中，已廣泛諮詢公眾，以收集相關的公眾意見。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)公布發展審批地區草圖，亦是一種法定的公眾諮詢方式。城規會會根據該條例的條文，審慎考慮所收到的全部申述及相關意見；(R3 及 R4)
  
- (h) 條例並無明文規定，如土地因為法定圖則所定的規劃限制而受到影響，當局須就此作出補償。此外，收地並不屬城規會的職權範圍；(R7)以及

*對「康樂」地帶實施的限制*

- (i) 「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。此規劃意向符合「邊境禁區的土地規劃研究」建議的願景及土地用途規劃大綱。在「康樂」地帶內，一些用途如「度假營」及「野餐地點」，大致與環境互相協調，不會對排水情況、景觀及生態造成重大不良影響，屬於有當然權利獲准許的用途。不過，一些可能會在排水、生態及景觀方面影響毗鄰地區的大型康樂發展項目，如「高爾夫球場」或「主題公園」，則列作第二欄用途，必須取得城規會的許可。申請人須

進行技術評估及採取適當的紓緩措施，以支持有關的規劃申請。因此，塘肚未來的康樂發展應不大可能會對該區造成負面的影響。(R1)

### 蓮麻坑發展審批地區草圖

#### 申述編號 R4(部分)及 R5(部分)

76. 經進一步商議後，城規會同意備悉上述申述支持為蓮麻坑河關設緩衝區的觀點。

#### 申述編號 R1(部分)及 R2(部分)

77. 經進一步商議後，城規會同意順應這些申述的部分內容，修訂這份發展審批地區圖，把蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。

#### 申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3、R4(部分)、R5(部分)及 R6 至 R7

78. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R1、R2、R4 及 R5 其餘部分的內容和申述 R3、R6 及 R7，理由如下：

#### *蓮麻坑村的「鄉村式發展」地帶*

- (a) 當局劃定該「鄉村式發展」地帶的範圍時，已考慮現有的「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請、預計小型屋宇需求量、地形、現有村落分布模式、具重要生態價值的地區及用地的其他特點，適宜作鄉村式發展的地區已劃入該「鄉村式發展」地帶內，而其面積亦已比「鄉村範圍」略大 7% 左右。目前並無有力的規劃理據要把蓮麻坑村北面、西面及南面的所有農地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，因為那些農地大都是山地，又位於「鄉村範圍」外。儘管如此，當局仍會不時檢討「鄉村式發展」地帶的範圍，並會按情況所需，在擬備分區計劃大綱圖時再作修訂；(R1、R2 及 R4)
- (b) 北區污水收集系統第 2 階段工程包括蓮麻坑村的污水收集系統改善工程。只要獲得所需資源和區內人士的支持，工程計劃便可展開。當局會進行相關的

研究，以處理／監察該區新發展項目的污水收集基本設施。因此，有關新發展項目在排水／排污方面可能會影響蓮麻坑「鄉村式發展」地帶的問題，會得到妥善解決。至於要求當局計劃把鄉村地區擴展至別處的政府土地的建議，目前沒有理據考慮這建議；(R4、R5及R6)

- (c) 擬備這份發展審批地區圖是爲了落實「邊境禁區的土地規劃研究」的建議，並在擬備分區計劃大綱圖前，爲該區未來的發展提供臨時規劃指引，並作出管制，故此，廢除這份圖則並不恰當。不過，當局在擬備分區計劃大綱圖的過程中，須擬訂詳細的土地用途建議，屆時會考慮所有相關的規劃因素，並會按情況所需，徵詢區內人士的意見；(R2)

*把蓮麻坑河／蓮麻坑鉛礦洞劃爲「具特殊科學價值地點」，以及把蓮麻坑河緩衝區和風水林區劃爲「自然保育區」地帶*

- (d) 把蓮麻坑河和蓮麻坑鉛礦洞劃爲「具特殊科學價值地點」，是爲了確認這兩個地點現有的情況，並對這兩個指定的「具特殊科學價值地點」進行法定的規劃管制。當局建議把蓮麻坑河緩衝區(包括風水池)改劃作「綠化地帶」，因爲該地點屬休耕農地，生態價值不高。把該緩衝區劃作「綠化地帶」，不但可以發揮緩衝作用，保護蓮麻坑河的水質及生態系統，也可提供彈性，讓該處可以通過規劃許可制度，進行經過審核的適當發展。因此，當局已兼顧保育需要和現有鄉村的情況，在兩者之間作出適當的平衡；(R1、R2、R3、R5及R7)

- (e) 劃設管制區不屬城規會的職權範圍。不過，有關把蓮麻坑鉛礦洞劃作管制區的建議已轉達漁護署，該署會適當考慮這項建議；(R7)

*把蓮麻坑村附近的地區、紅花嶺郊野公園和塘肚山村附近的地區劃爲「綠化地帶」*

- (f) 把蓮麻坑村附近的地區和擬闢設的紅花嶺郊野公園劃爲「綠化地帶」，是爲了利用天然地理環境作爲



市區和近郊的發展區的界限，由於「農業用途」在「綠化地帶」屬第一欄用途，有當然權利獲得准許，現有和已計劃的農業活動不會受到這項規劃影響。當局會待郊野公園及海岸公園管理局劃定擬闢設的紅花嶺郊野公園後，檢討「綠化地帶」的規劃；(R1 及 R2)

- (g) 把擬闢設的紅花嶺郊野公園附近的地區及其北面的山坡和塘肚山村地區劃為「綠化地帶」，是為利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限。有關把蓮麻坑河谷及其附近的地方劃入擬闢設的紅花嶺郊野公園範圍的建議，已轉達漁護署，該署日後劃定該郊野公園的範圍時，會適當考慮該項建議；(R4、R6 及 R7)

#### *提供道路基礎設施*

- (h) 當局日後會為蓮麻坑進行所需的道路擴闊工程，並會因應交通的需要和道路安全的情況，繼續改善區內的道路；(R1)

#### *葉定仕故居的土地用途地帶規劃*

- (i) 由於這份發展審批地區圖對用途地帶的規劃屬概括性質，加上屬於小比例圖則，故葉定仕故居在比例上太過細小，無法在圖則上反映為獨立的地帶。葉定仕故居已列作法定古蹟，受到《古物及古蹟條例》(第 53 章)的充分保護。當局會在擬備分區計劃大綱圖時，詳細勘察葉定仕故居附近的次生樹林的植物品種的生態價值，然後檢討該樹林土地用途地帶的規劃；(R5 及 R7)以及

#### *補償問題*

- (j) 條例並無明文規定，如土地因為法定圖則所定的規劃限制而受到影響，當局須就此作出補償。此外，收地並不屬城規會的職權範圍。(R1)

### 打鼓嶺北發展審批地區草圖

#### 申述編號 R1

79. 經進一步商議後，城規會同意備悉申述 R1 關注興建蓮塘／香園圍口岸事宜，並會向保安局轉達申述人關注的事宜，以供考慮。

申述編號 R2 及 R3

80. 經進一步商議後，城規會決定不接納上述申述，理由如下：

*把風水林劃為「綠化地帶」*

(a) 松園下和簡頭圍附近的風水林具有「低至中」等級的生態價值，植物品種不多，因此適宜劃為「綠化地帶」。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，如進行任何違例發展，當局會根據《城市規劃條例》的規定，執行管制行動；(R2)以及

*對「康樂」地帶的限制及規定*

(b) 由於「康樂」地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，本身不屬於與保育相關的土地用途地帶，因此無須對此地帶的填土／挖土工程施加嚴格限制。此外，「康樂」地帶的「註釋」訂明，在該地帶內，如進行任何河道改道或填塘工程及某些屬第二欄用途的康樂發展項目，均須取得城規會的規劃許可。由於發展審批地區圖所涵蓋地區的排水系統會按計劃逐步得到改善，而且「康樂」地帶的「註釋」已訂明現行的規劃管制程序，因此無須規定「康樂」地帶內的發展項目須進行排水影響評估。(R3)

**文錦渡發展審批地區草圖**

申述編號 R1(部分)

81. 經進一步商議後，城規會同意順應這項申述的部分內容，修訂這份發展審批地區圖所劃的鳳凰湖「鄉村式發展」地帶。

申述編號 R1(部分)、R2 至 R6

82. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R1 其餘部分的內容及申述 R2 至 R6，理由如下：

*把鳳凰湖村劃為「鄉村式發展」地帶*

- (a) 為應付未來的小型屋宇需求，鳳凰湖及週田村的「鄉村式發展」地帶範圍已擴展至相等於「鄉村範圍」的面積。當局考慮區內所有相關的因素，例如地形、村落分布模式、植物覆蓋範圍及其他特點後，已把適宜作鄉村式發展的地區劃為「鄉村式發展」地帶。有關把「鄉村式發展」地帶擴展至平原河北面地區的建議並不恰當，因為該地區位於鳳凰湖的「鄉村範圍」外，並且已規劃作康樂發展用途。當局仍會不時檢討「鄉村式發展」地帶的範圍，並會按情況所需，在擬備分區計劃大綱圖時再作修訂；(R1)

*木湖和老鼠嶺附近的「農業」地帶*

- (b) 木湖和老鼠嶺附近的地區不適宜作貨倉或港口後勤用途和露天貯物用途，因為該等地區周圍是常耕和休耕農地，沒有正規通道，改作這類用途會對環境和交通造成不良影響，並與附近地區的土地用途不相協調；(R2 和 R3)

*把風水林劃為「綠化地帶」*

- (c) 木湖和週田村的風水林具有「低至中」等級的生態價值，植物品種不多，因此適宜劃為「綠化地帶」。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，如進行任何違例發展，當局會根據《城市規劃條例》的規定，執行管制行動；(R4)

*把歷史建築物劃為「政府、機構或社區」地帶*

- (d) 把南坑和瓦窰的麥景陶碉堡劃為「政府、機構或社區」地帶是適當的，可反映該處屬政府所有，以及曾經被香港警務處使用。此外，在《古物古蹟條例》的規管下，現時已有既定機制，由文物保育專員負責保護這類歷史建築物免受發展項目侵佔；(R5)以及

*對「康樂」地帶內的發展的限制及規定*

- (e) 由於「康樂」地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，本身不屬於與保育相關

的土地用途地帶，因此無須對此地帶的填土／挖土工程施加嚴格限制。此外，「康樂」地帶的「註釋」訂明，在該地帶內，如進行任何河道改道或填塘工程及某些屬第二欄用途的康樂發展項目，均須取得城規會的規劃許可。由於發展審批地區圖所涵蓋地區的排水系統會按計劃逐步得到改善，而且「康樂」地帶的「註釋」已訂明現行的規劃管制程序，因此無須規定「康樂」地帶內的發展項目須進行排水影響評估。(R6)

### 馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖

#### 申述編號 R2(部分)

83. 經進一步商議後，城規會同意備悉以上申述支持蠔殼圍的規劃和發展。

#### 申述編號 R3(部分)

84. 經進一步商議後，城規會同意順應這項申述的部分內容，修訂這份發展審批地區圖所劃的料壘「鄉村式發展」地帶。

#### 申述編號 R1、R2(部分)、R3(部分)及 R4 至 R8

85. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R2 和 R3 其餘部分的內容及申述 R1 和 R4 至 R8，理由如下：

#### *料壘村的「鄉村式發展」地帶*

(a) 為應付未來的小型屋宇需求，料壘的「鄉村式發展」地帶已擴展至相等於「鄉村範圍」的面積。當局考慮區內所有相關的因素，例如地形、村落分布模式、植物覆蓋範圍及其他特點後，已把適宜作鄉村式發展的地區劃為「鄉村式發展」地帶。漁農自然護理署署長認為把「鄉村式發展」地帶向料壘北面擴展的建議並不合適，因為擬議的擴展部分有一些具生態價值的沼澤生境，應保留作農業用途。當局會不時檢討「鄉村式發展」地帶的範圍，並按情況所需，在擬備分區計劃大綱圖時再作修訂；(R3)

#### *蠔殼圍的土地用途地帶規劃*

- (b) 在現階段把蠔殼圍劃為「自然保育區」地帶或「綜合發展區」地帶屬言之尚早，因為當局還會進行跟進研究，以確定蠔殼圍日後的土地用途。日後，當局擬備分區計劃大綱圖時，會進行更詳細的評估，把蠔殼圍劃作合適的用途地帶。在過渡期內，除了這份發展審批地區圖的《註釋》所准許的用途／發展外，所有擬在「非指定用途」地帶進行的其他用途，均須向城規會申請規劃許可；(R4 至 R8)

#### *鄉村附近風水林的土地用途地帶規劃*

- (c) 在這份發展審批地區圖所涵蓋的地區內，並未發現有已知的風水林；(R4)

#### *生態旅舍的問題*

- (d) 根據「邊境禁區的土地規劃研究」，生態旅舍施工期間及日後營運時對蠔殼圍造成的干擾屬於輕微。此外，生態旅舍與后海灣之間有適當的距離，可以把負面影響減至最小。根據規劃許可制度，申請人向城規會提出規劃申請時，須提交技術評估資料以支持申請，如發展生態旅舍可能對周邊環境造成負面影響，屆時會加以評估和處理；(R4 和 R6)

#### *把歷史建築物劃為「政府、機構或社區」地帶*

- (e) 把位於馬草壟的麥景陶碉堡劃為「政府、機構或社區」地帶是恰當的，可反映該處屬政府所有，以及曾經被香港警務處使用。此外，在《古物古蹟條例》的規管下，現時已有既定機制，由文物保育專員負責保護這類歷史建築物免受發展項目侵佔；(R6)

#### *其他事宜*

#### *收地*

- (f) 條例並沒有明文規定，如土地因為法定圖則所定的規劃限制而受到影響，當局須就此作出補償。建議提及收回蠔殼圍的魚塘，這方面並不屬城規會的職權範圍；(R2 和 R8)

*城市規劃委員會規劃指引編號 12B*

- (g) 城市規劃委員會規劃指引編號 12B 所訂明關於后海灣地區發展的指引性原則已載於這份發展審批地區圖的《註釋》及《說明書》。待進一步的研究有結果時，當局會進一步評估是否有需要修訂該份規劃指引，以涵蓋蠔殼圍；(R4 至 R8)以及

*預留土地供古洞北發展*

- (h) 新界東北新發展區研究現正就古洞北的發展檢視有關的安置安排。(R1)

**議程項目 7**

[公開會議]

**其他事項**

[會議以廣東話進行。]

86. 餘無別事，會議於下午三時結束。