

二零一一年十一月十一日舉行的城市規劃委員會
第 996 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

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳漢雲教授

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

何培斌教授

許智文教授

鄭心怡女士

林群聲教授

劉智鵬博士

劉志宏博士

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱榮光博士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

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

陳仲尼先生

劉文君女士

馬錦華先生

邱麗萍女士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

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

譚燕萍女士(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年十月二十八日第 995 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年十月二十八日第 995 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) 接獲的城市規劃上訴個案

2. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)接獲一份註明日期為二零一一年十一月一日的上訴通知書，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年八月二十六日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-SK/163)的決定。該宗申請擬在石崗分區計劃大綱圖上的「農業」地帶臨時露天存放待修或已完成維修的車輛(巴士、小巴、私家車及客貨車)(為期三年)。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書沒有提出充分的規劃理據足以令當局偏離規劃意向，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，因為申請地點先前並無所涉的申請用途獲批給規劃許可，申請書亦沒有附上相關的技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響，而且有政府部門對申請提出負面意見，也有區內居民提出反對。有關發展亦與附近一帶的住宅用途以及該區的鄉郊特色不相協調；以及

(c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

3. 秘書表示上訴聆訊的日期待定，秘書處將按慣常做法代表城規會處理有關上訴的事宜。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 6 號
擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的
准許住宅發展的建築物高度限制
何文田界限街 170C、170D、170E 及 170F 號
(九龍內地段第 3277 號 C、D、E 及 F 分段)
(申請編號 A/K7/92)

4. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴(2010 年第 6 號)。上訴委員團於二零一零年四月二十三日接獲有關上訴，上訴人反對城規會於二零一零年二月五日所作的決定，即把位於何文田分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)」地帶內的申請地點的建築物高度限制放寬三米(由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 83 米)。上訴人於二零一一年十月十八日放棄上訴。二零一一年十一月四日，上訴委員團正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 16 號
擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
九龍何文田界限街 108C 號地下
(新九龍內地段第 2323 號)開設學校(補習學校)
(申請編號 A/K7/99)

5. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴(2010 年第 16 號)。上訴委員團於二零一零年十二月二十日接獲有關上訴，上訴人反對城規會於二零一零年十月八日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/K7/99)的決定。有關申請擬在何文田分區計劃大綱圖上的「住宅(乙類)」地帶開設學校(補習學校)。上訴人於二零一一年十月三十一日放棄上訴。二零一一年十一月二日，上訴委員

團正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零一一年十一月十一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 22 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	27
駁回	:	118
放棄／撤回／無效	:	153
尚未聆訊	:	22
有待裁決	:	4
總數	:	324

(iv) 就元朗牛潭尾「明月山」的違例靈灰安置所
向上訴法庭提出上訴
(民事上訴案件 2011 年第 231 號)

7. 秘書表示，城規會於二零一一年十月十四日獲告知高等法院對元朗牛潭尾第 104 約若干地段「明月山」的違例靈灰安置所發展的司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 3 號)所作的裁決。有關人士是針對規劃署署長的決定而提出司法覆核申請，而規劃署署長所作的決定是根據《城市規劃條例》第 23(1)條發出數份強制執行通知書，要求中止違例發展。上訴人反駁指有關發展屬於分區計劃大綱圖《註釋》第(9)(b)段所指的「神龕」，而在「鄉村式發展」地帶內，「神龕」屬經常准許的用途。高等法院於二零一一年十月三日駁回有關司法覆核，並把訟費判給政府。

8. 秘書告知城規會，上訴人於二零一一年十月二十七日向上訴法庭送達上訴通知書，有關上訴聆訊的日期待定。

- (v) 高等法院對就元朗八鄉梁屋村的貯物及工場發展裁定
違法所提上訴所作的裁決
(高等法院裁判法院上訴案件 2011 年第 404 號)

9. 秘書告知城規會，規劃事務監督於二零零八年二月接獲梁屋村居民的投訴，指其村落附近一個懷疑違例發展造成氣味滋擾，加上漁農自然護理署指有關用地的蚯蚓培植活動不屬農業活動，於是對有關用地的懷疑違例貯物及工場發展採取執行管制行動，其後更作出檢控。二零一一年五月四日，有關被告在審判後被裁定為未有遵從根據《城市規劃條例》第 23(1)條發出的強制執行通知書。二零一一年五月十二日，有關被告就根據《裁判官條例》所訂的判罪提出上訴。有關上訴於二零一一年九月二十二日在高等法院(原訟法庭)進行聆訊，並於二零一一年十一月一日獲裁定得直。

10. 秘書表示，高等法院裁定在所涉用地養殖蚯蚓的主要活動屬農業活動，因此是八鄉分區計劃大綱圖上的「農業」地帶所准許的用途。當局備悉此案的判詞對農業用途所下的定義，是基於這宗特別案件在有關用地實際進行的生產過程。用作飼養動物的土地應被視為農業用途，其實與城規會在《詞彙釋義》中所採用的「農業用途」的定義一致。

[林群聲教授此時到達參加會議。]

屯門及元朗區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL/181

在劃為「綜合發展區」地帶的元朗第 116 約地段第 455 號 C 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理及雜貨店)(為期六年)

(城規會文件第 8947 號)

[聆訊以廣東話進行。]

11. 陳旭明先生因認識這宗申請的顧問而就此議項申報利益，但當中不涉及任何金錢利益。由於陳先生只涉及間接利益，委員同意他可就此議項留在會議席上。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

12. 規劃署以下代表和申請人及其代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	屯門及元朗規劃專員
鄧觀容先生	申請人
劉德先生) 申請人的代表
蘇力行先生)

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

14. 張綺薇女士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：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在元朗分區計劃大綱草圖上劃為「綜合發展區」地帶的申請地點經營臨時商店及服務行業(地產代理及雜貨店)，為期六年；
- (b) 二零一一年七月二十二日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 發展項目不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。有關的規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。申請書內並沒有提供有力的規劃理據令當局要偏離此規劃意向；以及

- (ii) 發展項目會妨礙在申請地點落實已核准的綜合發展項目。申請人亦未能證明擬議的發展項目可以融合「綜合發展區」地帶內已核准的綜合發展項目及在技術上可行。
- (c) 申請人沒有提交書面資料，以支持其覆核申請；
- (d) 申請地點涉及 18 宗擬進行綜合商業／住宅發展項目的先前申請，而最近期的申請(編號 A/YL/151)於二零零七年十一月二日在有附帶條件下獲城規會批給許可，有關許可的有效期至二零一一年十一月二日止。核准發展項目第一期(新時代中城)已經落成，而第二期和第三期發展的工程尚未展開。申請地點位於第三期發展的範圍內，而根據就獲批准申請附加的規劃許可附帶條件(c)項所載的發展時間表，第二期和第三期發展的工程將分別在二零一二至一五年和二零一五至一八年進行；
- (e) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計角度而言，不支持這宗申請，因為申請書內並無任何資料，證明擬議發展的設計能融入「綜合發展區」地帶內已核准的綜合商業／住宅發展項目。其他相關政府部門對擬議發展沒有反對或負面意見；
- (f) 公眾意見——當局接獲一份由一名市民提交的意見。提意見人反對這宗申請，主要因為申請地點內有未經相關政府部門事先批准而搭建的違例構築物，而該等違例構築物已損害毗鄰的樹木和影響環境；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮載如下：
 - (i) 雖然申請的用途與周邊地區的住宅用途和空置土地並非不相協調，而且能為該區的居民提供服務，但「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅

及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。由於地帶內的土地主要擬作綜合發展，而申請地點亦已有一項根據申請編號 A/YL/151 獲核准的綜合商業／住宅計劃，申請人並無提出有力的理據令當局要偏離有關的規劃意向；以及

- (ii) 倘批給這宗申請為期六年、有效至二零一七年的許可，便會妨礙在申請地點落實該已核准的綜合發展項目的第三期工程，而根據獲批准的申請(編號 A/YL/151)的發展時間表，第三期工程會於二零一五至一八年進行。此外，申請書內亦沒有資料證明擬議發展能融入「綜合發展區」地帶內已核准的綜合發展項目，以及擬議發展在技術上可行。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

15. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

16. 劉德先生提交一份書面資料，並提出以下要點：

- (a) 申請人擬經營地產代理業務及雜貨店，以便為同一「綜合發展區」用地上新近落成的新時代廣場發展項目的居民提供服務；
- (b) 屯門及元朗規劃專員表示，有關「綜合發展區」用地上已核准發展項目(新時代廣場)的第三期工程會於二零一五年進行。不過，須注意的是，核准發展項目第三期工程所涉及的土地由朱震川祖擁有，而該祖堂的相關司理目前全部在外國居住。有關土地既不會出售亦不會供發展之用。因此，已核准的新時代廣場發展項目第三期工程永遠不能付諸落實；

- (c) 申請人只擬在落實新時代廣場發展項目第三期工程前，在有關土地經營臨時商店；
- (d) 申請人擬通過合法途徑就擬議用途提出申請。申請人已向元朗地政專員申請在有關地點經營商店。元朗地政專員在給申請人的信件(該信副本於會上展示給委員參閱)中表示，他須在城規會就申請地點的擬議商業用途批給規劃許可後，才可考慮就有關用途批出短期租約；
- (e) 倘城規會批准這宗申請，申請人會拆除申請地點上現有的構築物，並向屋宇署提交建築圖則，以便取得臨時建築許可證，為擬議商店搭建臨時構築物。因此，申請地點上不會再有任何違例構築物；
- (f) 儘管有一份公眾意見指出申請地點上的構築物是違例構築物，但須注意申請人在向元朗地政專員和屋宇署申請把擬議用途(臨時地產代理及雜貨店)納入法定規管，以及向屋宇署提交建築圖則前，必須先取得規劃許可；
- (g) 相關政府部門從地政、交通、環境、消防安全和排水角度而言，對這宗申請均沒有負面意見；
- (h) 擬議發展項目僅屬臨時用途，不會對落實新時代廣場第三期發展工程有影響；以及
- (i) 申請人願接納有關城規會文件第 7.2 段所載規劃署提出的建議，即批給為期三年的較短許可期。

17. 一名委員詢問申請人何以申請為期六年的許可，而不申請有效期較短的許可。劉德先生在回應時表示，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，為期不超過五年的臨時用途無需申請規劃許可。然而，元朗地政專員不會將此類臨時用途視作已獲得城規會的許可而批准短期租約申請，而是在考慮短期租約申請時要諮詢相關政府部門的意見，有關工作至少需要兩至三年時間處理。

[方和先生此時到達參加會議。]

18. 張綺薇女士在回應一名委員的詢問時表示，規劃署不支持就擬議用途批給為期六年的許可，因為此舉可能妨礙落實已核准的「綜合發展區」發展項目。不過，若把許可期縮短至三年，便能配合新時代廣場發展項目第三期暫定的落實時間表。規劃署不反對進行有關臨時用途。

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

19. 秘書告知委員，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，為期三年的擬議臨時用途無需向城規會申請規劃許可。張綺薇女士在回應秘書的詢問時表示，按照既定做法，元朗地政專員會把短期租約申請交予屯門及元朗規劃專員，以供提出意見。就這宗申請而言，由於申請人要求獲批給為期六年的許可，即許可的有效期超過五年，她已告知元朗地政專員有關用途需取得規劃許可。

20. 一名委員表示，申請人的代表指出，該「綜合發展區」發展項目第三期工程所涉及的土地由朱震川祖擁有，不會供發展之用。他詢問申請人曾否就租用有關土地作擬議用途而聯絡該祖堂。劉德先生在回應時澄清，由朱震川祖擁有的土地並不包括申請地點。申請人是向另一名土地擁有人租用土地以經營擬議的商店。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

21. 劉德先生在回應一名委員的詢問時表示，申請人不打算使用申請地點上現有的構築物。就此，申請人須就於該地點上興建新構築物提交建築圖則，而在提交建築圖則前必需取得規劃許可。

22. 劉德先生在回應一名委員的詢問時表示，由於難以徵集土地，新時代廣場發展項目第三期工程也許不會在短期內進行。在申請地點需用作進行新時代廣場發展項目第三期工程前，申請人擬使用該地點作臨時用途。據悉為期不超過五年的臨時用途無需取得規劃許可，但申請人亦提交了這宗申請，以

便元朗地政專員日後處理涉及擬議用途的短期租約申請，以及協調相關政府部門就擬議用途提出意見。

[李律仁先生及鄭心怡女士此時到達參加會議。]

23. 另外兩名委員表示，申請人若把申請地點現有的構築物改作為期三年的臨時商店用途，並能配合新時代廣場發展項目第三期工程的落實時間表，便無須申請規劃許可。劉德先生在回應時表示，分區計劃大綱圖的《註釋》訂有條文，容許就擬議臨時用途提出申請。申請人擬在申請地點需要用作發展之前，就於該地點進行臨時商店用途向城規會申請規劃許可。

24. 劉德先生補充說，雖然為期不超過五年的臨時用途無需取得規劃許可，但《註釋》沒有訂明不能就為期不超過五年的臨時用途向城規會提出規劃申請，以及城規會不能考慮此等申請。他認為城規會若不希望就為期不超過五年的臨時用途接獲規劃申請，便應修訂《註釋》，訂明不得就該類臨時用途提交規劃申請。主席在回應時表示，有關修訂分區計劃大綱圖《註釋》的意見及建議已超出這宗申請的覆核聆訊範圍。

25. 由於申請人及其代表並無其他意見，而委員沒有提出其他問題，主席告知申請人及其代表覆核聆訊的程序已經完成，城規會會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。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

26. 秘書請委員注意，雖然分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，為期不超過五年的臨時用途無需取得規劃許可，但這並不表示擬議臨時用途從規劃角度來說可以接受，因為這宗申請還可能涉及地區規劃方面的其他考慮因素。

27. 主席表示這宗申請擬在申請地點經營地產代理業務及雜貨店(為期六年)，故委員應根據「綜合發展區」地帶的規定考慮申請。委員認為擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦會妨礙落實申請地點已核准的綜合發展項目，故不應獲得支持。

28. 梁焯輝先生表示應告知申請人，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，為期不超過五年的臨時用途無需取得規劃許可。

29. 一名委員就規劃署建議批給較短的許可期（參閱有關城規會文件第 7.2 段）提出問題，秘書在回應時表示，倘申請人在申請地點上興建永久構築物，則儘管所申請的許可期為期不超過五年，該構築物仍會視為永久發展，須根據分區計劃大綱圖的相關規定處理。申請人是在聆訊席上才公開其擬向屋宇署申請臨時建築許可證的意向。

30. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- (i) 發展項目不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。有關的規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。申請書內並沒有提供有力的規劃理據令當局要偏離此規劃意向；以及
- (ii) 發展項目會妨礙在申請地點落實已核准的綜合發展項目。申請人亦未能證明擬議的發展項目可以融合「綜合發展區」地帶內已核准的綜合發展項目及在技術上可行。

31. 委員亦決定告知申請人，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，為期不超過五年的臨時用途無需取得規劃許可。

西貢及離島區

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/SK-HC/191

在劃為「綠化地帶」的西貢界咸第 249 約地段第 761 號的毗連政府土地關設附屬於屋宇的臨時私人花園(為期三年)
(城規會文件第 8948 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

32. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	西貢及離島規劃專員
翁世玉先生	申請人
曾家求先生) 申請人的代表
葉澤宇先生)

33. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請鍾文傑先生向委員簡介這宗申請的背景。

34. 鍾文傑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以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便闢設附屬於屋宇用途的臨時私人花園，為期三年。申請地點在蠔涌分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年五月六日拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
 - (ii) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降；

- (c) 申請人提交了申述書，以支持這宗覆核申請，主要理據撮錄於城規會文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——相關的政府部門對擬議的發展項目並無反對或負面意見，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請則有所保留，因為擬議的臨時私人花園與「綠化地帶」的規劃和四周的天然環境及景觀特色不相協調；南面部分的平台／花園差不多全被玻璃簷蓬遮蓋及豎立了扶欄，並不是作花園用途；以及倘批准這宗申請，會立下不良先例，令「綠化地帶」內有更多同類的申請。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體的環境質素下降；
- (e) 公眾的意見——當局在這宗覆核申請的公布期內收到四份公眾意見書，而在公布申請人提交的進一步資料期間，則收到三份公眾意見書。提意見人全部反對這宗申請，理由包括阻塞毗連地段的通道；造成滋擾問題；對其他村民在政府土地興建小型屋宇的權利及所提出的有關申請造成障礙；影響風水；影響附近的生態；立下不良先例；以及申請地點內水管的維修保養會有問題；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 私人花園用途不符合「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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內亦無提出有力的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 雖然申請人辯稱這宗申請不涉及清除現有的天然植物，也不會影響現有的樹木或景物，所以符合城規會規劃指引編號 10 有關在

「綠化地帶」內進行發展的規定，但如上文所述，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗覆核申請有所保留；

- (iii) 申請地點是政府土地，過往長滿植物，但由於要在第 249 約地段第 760 至第 762 號進行地盤平整工程以興建小型屋宇，所以該地點現已平整。申請人並無有力的規劃理據要把這幅政府土地用作私人花園；
- (iv) 規劃署署長先前批給的許可，是容許在地段第 760 號、第 761 號及第 762 號興建小型屋宇，而建築事務監督批給的許可則是容許在四周的政府土地進行地盤平整工程，兩者都不涉及把申請地點用作私人花園。倘批准這宗申請，會為所涉的「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，如這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降；以及
- (v) 申請地點東面的地段第 760 號及第 762 號有兩幢小型屋宇，申請地點原本是這兩幢鄰近的小型屋宇的通道一部分。申請人其後在申請地點裝設圍欄，把該處用作私人花園，自此之後，地段第 760 號及第 762 號的兩幢小型屋宇的住客便不得使用穿越申請地點的原有通道出入其屋宇，而且通往地段第 787 號及第 788 號的已規劃小型屋宇的行人通道，亦會被申請地點上的私人花園所阻。界咸村的村代表和地段第 787 號及第 788 號的地段擁有人已向城規會提交公眾意見書，反對地段第 760 號、第 762 號、第 787 號及第 788 號被阻塞。申請地點是政府土地，應開放予公眾(尤其是毗鄰地段的擁有人)使用，不能被阻塞。

35. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

[盧偉國博士此時到席。]

36. 曾家求先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 這宗申請是要在「綠化地帶」內在一幅面積為 66.8 平方米的政府土地上闢設附屬於申請人屋宇的私人花園；
- (b) 倘批給規劃許可，該區地政專員可以三年的短期租約規管該私人花園。該區地政專員不反對短期租約的申請；
- (c) 申請人尊重政府保護其土地權益的權利及「用者自付」的原則；
- (d) 擬議私人花園只是在建築事務監督在一九九二年批建的三幢屋宇的部分已平整土地範圍。當年該區規劃專員也沒有反對興建該三幢小型屋宇。該三幢小型屋宇的地盤平整工程的規模極小，建築事務監督亦不反對該項工程；
- (e) 現有平台屬現有用途。擬議的私人花園只是在該現有平台範圍內，並無延伸至「綠化地帶」，因此預計不會有進一步的發展；
- (f) 由於所涉屋宇建於六米高的平台上，所以在申請地點南面設有扶欄，以防有人墮下，而且該扶欄亦有助防止野生動物走入施襲。該處的玻璃簷蓬是用來擋隔落葉和雀糞。申請人承諾保持申請地點整潔乾淨；
- (g) 該臨時私人花園及其構築物不會對四周環境造成影響。雖然該平台已平整，不能種植永久性的植物，但申請人會在已鋪面的地上和木製地台上放置盆栽植物，亦會種植攀爬植物，覆蓋簷蓬，令簷蓬與自然環境融為一體；

- (h) 雖然有區內人士認為該私人花園阻擋通往地段第 760 號及第 762 號的屋宇的通道，所以提出反對，但須留意的是，該兩幢屋宇東面現在還有另一條通道連接界咸路，而該條路現在亦有一個落客處；
- (i) 申請地點位於六米高的平台上，按常理應不能用作地段第 787 號及第 788 號的通道，而且申請地點旁邊還有另一條通道直達這兩個地段；
- (j) 申請人已提交資料，以回應公眾就通道、風水、水管維修保養問題提出的意見。毗鄰地段第 760 號及第 762 號亦位於同一平台上，但這兩個地段的擁有人無意承租花園及繳付租金；
- (k) 批給許可予這宗申請既回應了公眾要求公平的聲音，亦顯示政府意識到有需要及早採取行動防止逆權侵佔，更可讓政府獲得收入及進行規管土地的工作；以及
- (l) 這宗申請批給有條件的規劃許可，政府便可妥當規管現有土地用途，使周邊的環境不致受到不良影響。申請人承諾會履行相關政府部門通過規劃許可附帶條件施加的所有規定。

37. 一名委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 申請地點是否完全位於一九九二年批准進行的地盤平整工程範圍內？
- (b) 申請人是否只在一九九二年批建的平台鋪築地面，並沒有進行其他結構工程？
- (c) 文件的圖 R-4d 所示的玻璃屋是否有蓋，而通往毗鄰屋宇的通道又是否被該玻璃屋所阻？
- (d) 文件的圖 R-4d 所示的欄杆、玻璃屋及木製地台何時及由誰建造？究竟是由申請人所建，還是申請人購入屋宇時已經存在？

(e) 文件的圖 R-4b 所示的樓梯由誰所建？有何功能？以及

(f) 申請人對載於文件第 5.2.1(a)段的總城市規劃師／城市設計及園境的意見有何回應？

38. 曾家求先生及翁世玉先生陳述以下要點：

(a) 申請地點完全位於一九九二年批准的地盤平整工程範圍內；

(b) 沒有進行其他結構工程；

(c) 文件的圖 R-4d 中照片 4 所示的玻璃屋是申請人那間屋露台下的玻璃簷篷。申請地點前面的門原本是為保安及防止動物入屋才裝設，但自從該區地政專員表示不應圍封申請地點，申請人已把門拆除。至於申請地點後面的牆，在申請人購入該屋宇時已立於該處；

(d) 文件的圖 R-4b 所示的木製地台是用來遮蓋水管，令環境看來更加舒服。申請人購入屋宇時，樓梯已存在；

(e) 由於平台高六米，故為安全才建造該扶欄，玻璃簷篷則用來擋雨；以及

(f) 如該區地政專員根據短期租約提出要求，申請人願意移除有關的構築物。

39. 一名委員詢問申請人的代表所述在一九九二年批給的許可，是關於所涉屋宇所在平台還是該私人花園的地盤平整工程。這名委員並詢問城規會文件第 3(i)段所述的同類申請的情況。葉澤宇先生回答說，該些同類申請的詳情已在申請人提交的補充資料(城規會文件附件 E)內說明。葉先生亦表示，該平台在申請人購入屋宇時已存在。申請人裝設簷篷及扶欄，是為了防止家中長者跌下平台。按照該區地政專員的意見，裝設簷

蓬及扶欄令該處變相成爲私人花園，故應就佔用政府土地作私人花園用途申請短期租約。

40. 一名委員表示，申請人的屋宇及位於地段第 760 號及第 762 號的屋宇既然共用一個平台，平台上屋宇範圍外的地方是屋宇的公用通道。把申請地點改爲私人花園根本就阻塞了公用地方及通往其他屋宇的通道。這名委員詢問另外兩幢屋宇的擁有人是否也有意在他們的屋宇周圍加設類似構築物作私人花園用途。葉澤宇先生回答時重申，扶欄主要是爲了安全而建造，而該牆則不是申請人所建。

[鄧淑明博士此時離席。]

41. 副主席表示，申請人的代表曾表示已回應區內人士的反對意見。他詢問申請人如何回應村民就申請地點內水管的保養維修問題提出的反對意見，以及村代表和區內村民是否仍反對這宗申請。曾家求先生回答說，那些水管位於申請地點西邊，要維修保養也沒有問題。申請人已向區議會及村代表解釋有關情況，沒有收到反對意見。

42. 葉澤宇先生回應一名委員的問題時表示，圖 R-2b 內的照片 5 所示的地方沒有被阻塞。倘需要使用該處作爲其他屋宇出入的通道，申請人可把該處的雜物改放他處。葉先生表示，如曾家求先生先前所述，地段第 762 號及第 760 號的兩幢屋宇主要是用東面的通道出入，該通道沿路更有一個小巴士站，反而申請人那幢屋宇的西面是斜坡，不是正式的通道。

43. 葉澤宇先生回應主席的提問時表示，圖 R-4d 內的照片 4 所示的牆連接着毗鄰屋宇的玻璃屋，不能拆去。

44. 一名委員表示，從圖 R-4b 所見，該木製地台並非如申請人的代表所述，完全在一九九二年批准建造的平台上，所以有部分水管應被封在地台下。此外，在木製地台及樓梯前面還裝設了閘門，令該處變成私人地方。葉澤宇先生回應說，木製地台由申請人建造，一半位於原來平整的範圍內，而地台有四分一的地方的下面是水管。樓梯前面的閘門沒有上鎖，其他人都可從該門出入。如城規會認爲該木製地台有問題，申請人願

意進行工程，修改該地台。曾家求先生補充說，擬議的短期租約涵蓋該木製地台的範圍。

[譚贛蘭女士此時到席。]

45. 由於申請人及其代表再無意見要提出，委員亦再沒有提問，主席告知申請人及其代表覆核聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後進一步商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

46. 主席表示，申請人用圍欄把有關地點圍起來用作私人花園，並非建造平台的原意。委員同意，擬議的私人花園用途位於「綠化地帶」內，並不符合「綠化地帶」的規劃意向，因此，不應予以批准，倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。

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

- (i) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (ii) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

[此時，陳曼琪女士離席，陳漢雲教授到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號A/NE-TK/303

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔山南路33號
大埔市地段第127號(部分)香港國際創價學會文化康樂中心
關設靈灰安置所

(城規會文件第8943號)

[聆訊以廣東話進行。]

48. 鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她與申請人的顧問陳達材先生合作進行另一項計劃。由於鄭女士沒有涉及直接利益，委員同意她可在會議討論此議項時留席。

49. 主席告知委員，有市民提交了一封請願信反對這宗申請。該封附有一些市民簽名的請願信已呈上會議，供委員參閱。

簡介和提問部分

50. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生		沙田、大埔及北區規劃專員
吳楚煜先生)	
陳達材先生)	
吳志明先生)	
蔡源安先生)	申請人的代表
韋卓鴻先生)	
羅致勇先生)	
馬淑盈女士)	
李逸韶先生)	
郭慧珊女士)	

51. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

52. 許惠強先生借助圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在大埔山南路香港國際創價學會文化康樂中心內興建擬議靈灰安置所建築物，存放 6 000 個雙層甕盎的骨灰龕位(或 12 000 個甕盎)。申請地點在汀角分區計劃大綱草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶；

(b) 二零一一年六月三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是：

申請人未能證明擬議的交通安排切實可行，也未能證明擬設的靈灰安置所不會對附近的道路網的交通造成不良影響，特別是在清明節和重陽節，也不會造成這方面的影響；

(c) 申請人為支持覆核這宗申請提交了申述書(包括交通影響評估)，要點撮錄於城規會文件第 3 段；

(d) 政府部門的意見——運輸署署長表示，倘規劃許可附帶條件中包括有關交通及分期施工的規定，要求在路口採取交通管理措施，避免令界限街交通繁忙的情況惡化，以及分期興建擬議靈灰安置所，他可以撤回對這宗申請有所保留的意見。警務處處長如先前一樣，仍然擔心這個發展項目會耗用警隊的資源，因為在節日須指揮交通及管理人羣。大埔民政事務專員表示，大埔區議會已通過反對這宗申請的動議。在大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會二零一一年九月七日的會議中，大埔區議員重申他們反對這宗申請。汀角鄉六條鄉村(即汀角、蘆慈田、山寮、大美督、龍尾和犁壁山)的村民於二零一零年四月二十五日曾舉行聯合會議，討論這宗申請。與會人士反對擬議發展項目，並向反對擬議發展項目的村民收集簽名，交予城規會。當局亦收到

區內村民的反對書及簽署。其他有關的政府部門並不反對這宗申請，而在環境、排水、排污、土力、視覺及景觀方面，亦沒有提出對負面意見；

- (e) 公眾意見——當局收到各方提交的 520 份反對這宗申請的公眾意見書，提意見人包括大埔區議會、當區的大埔區議員、大埔鄉事委員會、鄉事委員會／村務委員會、村代表及附近鄉村的村民／居民。提意見人提出反對，理由是靈灰安置所用途會對交通、環境、景觀、視覺、生態、風水、生活環境、附近居民的身心及治安造成不良影響，並會立下不良先例；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署並不反對這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議發展項目沒有違反「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並符合城規會規劃指引編號 16 的規定，不會妨礙於大埔的香港國際創價學會中心內設置政府、機構或社區設施。擬議兩層高的靈灰安置所建築物屬於香港國際創價學會在大埔的中心的一部分，與申請地點的宗教場地內的現有政府、機構或社區設施並非不相協調。擬議用途與申請地點內現有的宗教用途不會有衝突。有關的政府部門並不反對這宗申請，而在環境、排水、排污、土力、視覺及景觀方面，亦沒有提出負面意見；
 - (ii) 對於運輸署署長所關注的問題，申請人已提交一份補充陳述書及一份交通影響評估報告，說明擬議交通安排和紓緩措施，包括「只限專用旅遊巴士」的交通安排、訪客的人流管制、管理措施、分期施工的安排、警方所需提供的協助、於界限街的九龍中心的交通安排，以及如何落實各項安排和措施。倘規劃許可附帶條件中包括有關交通及分期

施工的規定，運輸署署長可以撤回對這宗申請有所保留的意見；

- (iii) 對於警務處處長擔心要管理掃墓人士，可能會影響警隊的資源，為解決此問題，已建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人「提交並落實清明節和重陽節期間擬議發展項目的交通及人羣管理的行動計劃」；以及
- (iv) 有公眾意見反對這宗申請，反對理由是靈灰安置所用途會對交通、環境、景觀、視覺、生態、風水、生活環境、附近居民的身心及治安造成不良影響，並會立下不良先例。儘管如此，正如申請人所說，在擬議發展項目內不會燃燒香燭冥鏹，所以不大可能會對周邊地區的環境造成嚴重的不良影響。有關的政府部門並不反對這宗申請，而在交通、環境、生態、治安、視覺及景觀方面，亦沒有提出負面意見。此外，會告知申請人須與區內村民／居民聯絡，處理他們關注的問題。

53. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

54. 陳達材先生介紹申請人的代表，並請蔡源安先生簡介這宗個案。蔡源安先生提出以下要點：

- (a) 申請人香港國際創價學會於一九六一年成立，是在香港註冊的佛教機構。該會多年來一直無法為會員及其親屬提供墓地及靈灰安置所設施。由於有些會員日漸年老，該會有需要為會員及其親屬提供這類設施，讓他們可在所屬的宗教機構內為先人誦經。擬議的靈灰安置所會設於該會位於大埔的現有文化康樂中心內；
- (b) 申請人已委聘顧問提交建議，以解決擬議發展項目的技術問題，以及減少該項目對區內鄉村及公眾的影響；

- (c) 申請人曾與區內村民及大埔區議會開會，向他們解釋發展建議。申請人會繼續與區內村民聯絡，解決他們對建議所關注的問題；
- (d) 對於運輸署署長關注擬議發展項目可能會造成影響，申請人的交通顧問已提出紓緩措施解決有關問題，並會接受運輸署署長附加的條件；以及
- (e) 申請人在本身的處所內設置靈灰安置所供會員使用，有助解決香港骨灰龕位不足的問題。

55. 李逸韶先生陳述下列要點：

- (a) 路口改善計劃是根據運輸署署長的意見而提出的。節日期間如有需要，會請警方協助管理交通；以及
- (b) 香港國際創價學會會成立交通管理隊，監督及統籌節日的交通安排。

56. 陳達材先生陳述下列要點：

- (a) 靈灰安置所建築物將設於香港國際創價學會現位於大埔的文化康樂中心。申請地點被西面「綠化地帶」內的斜坡遮擋，從周邊的鄉村看不到該建築物；
- (b) 擬議的靈灰安置所是兩層高的建築物，與現時位於大埔的香港國際創價學會中心內的建築物互相協調。建築物的前半部是會堂，而骨灰龕位則設於建築物的後半部，從外面看不到骨灰龕位；
- (c) 申請地點內的成齡樹會原址保留；
- (d) 申請人已盡力解決區內反對人士所關注的問題，有關問題主要是關於交通和環境影響的技術問題。申請人的顧問已提出紓緩措施，解決有關問題；

- (e) 申請人亦已曾與大埔區議會及區內村民開會，解釋發展建議。對於一名區議員的代表提出會否使用棺材車的問題，申請人已解釋，不會使用棺材車運送骨灰往靈灰安置所；以及
- (f) 向擬議發展項目批出規劃許可，可建立一個平台，讓申請人進一步向區內村民解釋發展項目的情況。

57. 蔡源安先生、羅致勇先生及李逸韶先生回應委員的問題時提出下列要點：

- (a) 擬議靈灰安置所只為香港國際創價學會的會員及其親屬提供骨灰龕位，主要目的是讓該會的會員在所屬的宗教機構為先人誦經；
- (b) 香港國際創價學會舉行的悼念儀式僅是由會員及其親屬誦經，不會燃燒香燭冥鏹；
- (c) 國際創價學會在其他國家亦設有靈灰安置所，全部採用現代的建築設計。這次擬建的靈灰安置所建築物亦會採用現代設計，外牆會安裝不透明玻璃，令外面不能看見靈灰安置所的內部，但建築物仍可以使用自然照明；
- (d) 香港國際創價學會自一九九六年起每個星期日均在該會設於大埔的中心舉行佛教活動，每次都會安排專用旅遊巴士接載會員到大埔的中心，一直沒有造成交通問題，亦沒有收到區內村民對交通的投訴。在節日期間亦會以此方法接載訪客出席悼念儀式。在節日期間，中心日常的活動會暫停，以減少交通量。預計在節日期間前往靈灰安置所的旅遊巴士每小時不會超過 18 部。此外，旅遊巴士會在香港國際創價學會的九龍中心會址內上客，不會在街道上落客。對大埔中心及九龍中心附近地區所造成的潛在交通影響有限；

- (e) 申請地點只設少量泊車位供有特別需要的會員(包括長者及傷殘人士)使用，而使用私家車泊車位的人亦必須預先購買泊車券；
- (f) 申請人接受運輸署署長的要求，負責汀角路及山寮路的路口改善工程。申請人亦會採用其他私人機構的做法，付款聘請警方統籌節日期間的交通管理工作；
- (g) 香港國際創價學會歡迎任何與國際創價學會有共同信仰的人成為香港國際創價學會的會員。待香港國際創價學會擬定條件後，便會出售擬議靈灰安置所內的骨灰龕位，而條件會強制規定在節日期間前往靈灰安置所，必須乘搭香港國際創價學會提供的旅遊巴士；以及
- (h) 骨灰會由私家車、客貨車或的士運送往靈灰安置所。

58. 由於旅遊巴士會在香港國際創價學會的九龍中心接載前往擬議靈灰安置所的訪客，為免阻塞界限街的交通，一名委員建議運輸署署長考慮限制該處在節日期間的泊車及上落客活動，委員同意。

59. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，委員亦再無提問，主席告知申請人的代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

60. 主席表示有區內人士反對興建擬議的靈灰安置所，所以城規會審議這宗申請時，除要在規劃方面考慮外，還須顧及區內人士所關注的問題。委員認為擬議發展項目沒有違反「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且其用途及規模與香港國際創價學會位於大埔的中心所設的宗教用途和附近環境並非不相協調。為回應運輸署署長所關注的問題，申請人已提交交

通影響評估報告，說明建議的交通安排和紓緩措施，包括使用「專用旅遊巴士」的安排、訪客的人流管制、管理措施、分期施工安排、警方所需提供的協助、於界限街的九龍中心的交通安排，以及如何落實各項安排和措施。運輸署署長表示，倘規劃許可附帶條件中包括有關交通及分期施工的規定，他可以撤回對這宗申請有所保留的意見。對於警務處處長擔心要管理掃墓人士，可能會影響警隊的資源，可在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人提交並落實清明節和重陽節期間擬議發展項目的交通及人羣管理的行動計劃。其他有關的政府部門並不反對這宗申請，而在環境、排水、排污、土力、視覺及景觀方面，亦沒有提出負面意見；

61. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十一月十一日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，不得在申請地點設置火化設施及燃燒香燭冥鏹；
- (b) 申請地點內的骨灰龕位數目不得超過 6 000 個；
- (c) 提交施工時間表，包括分期施工的建議，以配合交通改善措施完成的時間，並在每期工程結束後提交檢討報告，而有關時間表和報告必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 提交經修訂的交通影響評估報告和落實報告提出的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 提交並落實清明節和重陽節期間擬議發展項目的交通及人群管理行動計劃，而有關計劃及落實情況必須符合警務處處長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 提交排水建議並設置排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (g) 設計並設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在展開地盤工程前提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (i) 落實獲批准的美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

62. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 申請人必須向大埔地政專員申請修訂契約或臨時豁免書，以落實擬議發展項目；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請人須採取措施，避免令界限街交通繁忙的情況惡化，包括取消在界限街設置擬議車輛入口通道，以及讓乘客在旁邊的道路上落，以免影響區內交通。申請人應在清明節和重陽節期間請警方協助管理交通；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近水管的水流未達滅火標準；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有公共雨水排放系統可供接駁。申請人須提交並落實申請地點的排水建議，以確保不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統出現故障造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。該署將根據「吐露港未

鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃建造公共污水收集系統，而有關工程暫定於二零一三年竣工。待公共污水收集系統建成後，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)可能會要求申請人自費把擬議發展項目妥為接駁公共污水渠。申請人進行接駁公共污水收集系統的工程前，應先評估工程對現有公共污水收集系統下游接駁位置的影響，如有需要，須建議並落實排污改善工程。由於申請地點現時未有公共排污駁引設施，申請人須就發展項目的污水處理／排放和設置化糞池事宜徵詢環保署署長的意見；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，須預留足夠空間，使在原地保留的楓香樹能在有利的環境中生長；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現有那棵樹原本栽種在高身花槽內，已適應這種生長環境。他建議申請人不要改變該樹根脊周圍現時的泥土水平，並要設下適當的保護帶，範圍至該樹的滴水線位置；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點內及附近有數個已登記的斜坡。他提醒申請人須根據《建築物條例》的規定，把所需的資料提交地政專員及／或建築事務監督審批；以及
- (h) 與附近的村民／居民及相關各方聯絡，向他們提供擬議發展項目的相關資料，以回應他們關注的問題。

[此時，林群聲教授、陳旭明先生、劉志宏博士、何培斌教授及許智文教授離席，李偉民先生到席。]

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/NE-MUP/63

在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第 46 約地段第 758 號 B 分段餘段(部分)及第 767 號 B 分段(部分)和毗鄰政府土地臨時露天貯存新舊不銹鋼材料(為期三年)

(城規會文件第 8942 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

63. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 沙田、大埔及北區規劃專員

蔡傳斌先生 申請人

倪錫強先生)

吳慧敏女士)申請人的代表

蔡佩珊女士)

64. 主席歡迎上述人士出席會議，並向他們解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

65. 許惠強先生借助一份圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在萬屋邊分區計劃大綱核准圖劃為「農業」地帶的地點臨時露天貯存新舊不銹鋼材料，為期三年；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年一月十四日拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 申請涉及的發展項目不符合該區「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。申請書內沒有提供有力的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請涉及的發展項目並不符合有關「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；
 - (iii) 申請涉及的發展項目與附近一帶主要具鄉郊及農業特色的土地用途並不協調；以及
 - (iv) 批准這宗申請會爲「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。
- (c) 當局最近曾對申請地點的違例貯物和工場用途採取執行管制行動。二零零九年十一月三日，當局向相關的土地擁有人(即申請人)及佔用人發出了強制執行通知書，要求他們於二零一零年一月三日前中止上述違例發展。由於通知書收件人於期限屆滿時仍未履行強制執行通知書的規定，當局遂向通知書收件人採取檢控行動。二零一一年七月二十七日進行審訊後，裁判官將被告定罪，並判以罰款；
- (d) 爲支持這宗覆核申請，申請人提交了申述書。主要的覆核理據撮載於城規會文件第 3 段；
- (e) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持他的意見，不支持這宗申請，因爲申請地點的復耕潛力高，而且附近一帶的農業活動活躍。民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席及萬屋邊原居民代表均反對這

宗申請，理由是有關的土地用途可能會破壞鄉郊寧靜優美的環境和萬屋村的「風水」，同時也應珍惜和保存沙頭角區的天然鄉郊環境。沙頭角區鄉事委員會主席及萬屋邊居民代表亦就申請人提交的進一步資料提出反對。沙頭角區鄉事委員會主席提出了類似他於先前的諮詢期所提出的關注事宜。萬屋邊居民代表反對這宗覆核申請，理由是該村的通道仍未擴闊，重型車輛往來其中，會對村民構成危險，而且所有村民均認為「綠化」的鄉村環境應予保存，反對闢設貯物用地；

- (f) 公眾的意見——在公布這宗覆核申請和申請人提交的進一步資料期間，當局共收到六份公眾意見書，其中一份由北區區議會提交，表示對這宗覆核申請沒有意見。其他提意見人(包括創建香港、萬屋邊村代表、沙頭角區鄉事委員會主席及萬屋邊村原居民代表)均反對這宗覆核申請，理由是申請的用途會破壞環境，又不符合「農業」地帶的規劃意向，並會破壞萬屋邊村的寧靜環境和影響該村的「風水」；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7.1 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 緊貼申請地點東面和南面的地區是常耕及休耕農地。申請所涉的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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良好潛力的休耕農地。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且附近一帶的農業活動很活躍。這宗申請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) 雖然緊貼申請地點北面和西面的地區現時是排水改善工程的施工範圍，但申請地點東面和南面的地區則主要是鄉郊環境，有植物苗

圃、休耕農地及一些住用構築物。渠務署表示，該項排水改善工程暫定於二零一二年年底竣工，屆時，所涉的工程範圍會恢復為美化市容地帶；

- (iii) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的 3 類地區。根據該指引，在 3 類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，如這些用途進一步擴散，將不被接受。3 類地區內的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，以進行類似的露天貯物用途，而且區內人士亦反對這宗申請；
- (iv) 這段沙頭角公路兩旁的土地屬萬屋邊分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，並劃為「農業」地帶，現時在該段路兩旁的露天貯物用途大多涉嫌違例發展，當局可能會採取執行管制行動對付。在這兩個「農業」地帶內的各宗涉及露天貯物用途的同類申請差不多全部遭小組委員會拒絕或被城規會經覆核後駁回，理由是有關的申請不符合「農業」地帶的規劃意向，也不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，而且會立下不良先例；以及
- (v) 申請地點先前有三宗涉及相同用途的申請(編號 A/NE-MUP/11、36 及 44)，分別於一九九六年八月二日、二零零二年二月一日及二零零三年二月十四日被城規會經覆核後駁回，主要因為這些申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且與周邊土地用途不相協調，倘批准這些申請，會為其他同類申請立下不良先例。

66. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

67. 倪錫強先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 申請地點的買賣協議於一九九零年三月二十日簽訂，這宗土地交易於同年九月二十六日於土地註冊處登記。地盤平整工程隨後展開，把申請地點改作露天貯物用途；
- (b) 其後，規劃署於一九九零年十月十二日公布中期發展審批地區圖，把涵蓋申請地點的地區劃為「未指定用途」地區；
- (c) 中期發展審批地區圖刊憲後，鄉郊地區的發展項目及土地用途隨即凍結。這些地區當時還未有詳細的土地用途規劃，市民根本無法得知政府對該「未指定用途」地區的規劃；
- (d) 一九九一年一月二十三日，當局修訂《城市規劃條例》，把規劃管制範圍擴展至新界鄉郊地區。不過，修訂條例的有效期追溯至一九九零年中期發展審批地區圖刊憲之日；
- (e) 申請人在一九九一年修訂條例獲通過前已買入申請所涉的土地，並在該處進行了地盤平整工程，以用作露天貯物；
- (f) 當局於一九九四公布首份萬屋邊分區計劃大綱圖時，申請人已把申請地點用作露天貯物達四年，由此證明申請人無意違法；
- (g) 申請人於一九九六年提出的首次申請獲規劃署支持，但遭城規會拒絕，理由是要制止露天貯物用途擴散。不過，值得注意的是，申請的露天貯物用途規模細小，應不會對環境造成很大影響。雖然城市規劃上訴委員會因該區的擬議排水工程仍未作實而駁回該宗申請，但倘當時有排水工程的資料，該宗申請或會上訴得直；
- (h) 其後涉及相同用途的申請／上訴全遭拒絕／駁回；

- (i) 該區的規劃情況快將改變，因為當局將開放邊境禁區以進行發展，並建議興建公路貫穿該區和把坪峯拓展為新發展區；
- (j) 申請地點的面積為 912 平方米，並無復耕潛力，而且位於沙頭角公路旁邊，交通不便，把該處改建成植物苗圃既不切實際，在經濟上也不可行；以及
- (k) 環境保護署署長證實沒有市民曾作出關於該露天貯物用途的投訴。相關的政府部門亦不反對先前的申請，對這宗申請亦然。

68. 許惠強先生回應主席的提問時表示，把坪峯拓展為新發展區及興建公路貫穿該區的方案只屬建議，仍未有確實的落實時間長。

69. 倪錫強先生回應一名委員的提問時表示，《1991 年城市規劃(修訂)條例》旨在把規劃管制範圍擴展至新界鄉郊地區。為免露天貯物用途進一步擴散，修訂條例的條文訂明中期發展審批地區圖公布後，新界鄉郊地區的所有發展都須凍結。

70. 許惠強先生回應另一名委員的提問時表示，這宗個案的背景資料撮錄於城規會文件第 7.5 段。他說，繼申請地點所在地區的中期發展審批地區圖於一九九零年十月十二日刊憲後，該區所有的用途及發展均須取得規劃署署長的規劃許可。不過，條例亦訂明，任何在中期發展審批地區圖首次公布前已存在的用途或發展會視為「現有用途」，可予容忍。許先生告知委員，中期發展審批地區圖於一九九零年十月十二日刊憲時，申請地點的土地雖已平整，但未用作露天貯物，因此申請地點的露天貯物用途屬違例發展。當局於二零一零年十一月三日向申請地點的土地擁有人及佔用人發出了強制執行通知書。由於通知書收件人於期限屆滿時仍未履行強制執行通知書的規定，當局已向通知書收件人採取檢控行動。二零一一年七月二十七日進行審訊後，裁判官將被告定罪，並判以罰款；

71. 倪錫強先生回應另一名委員關於法院裁決的提問時表示，雖然申請人已被定罪，但法院裁定在一九九零年十月十二日前，申請地點上已展開某程度的業務運作。

72. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人及其代表覆核聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後再商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

[黃仕進教授此時離席。]

商議部分

73. 主席表示，針對申請地點的違例發展而採取的執行管制行動及法院的裁決並不是城規會審議這宗個案的考慮因素。城規會應考慮這宗個案所涉的規劃情況是否有改變，足以支持偏離城規會先前反對把申請地點用作露天貯物的決定。

74. 一名委員表示，若以發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向為理由駁回這宗申請，可能不大合理。這名委員亦關注申請地點是否有復耕潛力，另一名委員亦有相同的看法。

75. 秘書回應時表示，申請地點位於「農業」地帶內，所以城規會應根據「農業」地帶的規劃意向考慮這宗申請。她表示，漁農自然護理署有既定的農地復耕政策，漁護署署長會根據該項政策對在「農業」地帶內進行的發展項目提出意見，供城規會考慮。

76. 一名委員指出這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可。這名委員詢問根據規劃指引編號 13E，這項考慮因素的理據為何。

77. 秘書回應時表示，根據規劃指引編號 13E，新界地區被劃分為 4 類地區。第 1 類地區是被視為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區。第 2 類地區大多是暫時未有清晰的規劃意向或既定的發展計劃，或會受到即將展開的大型基建工程影響，並坐落或鄰近在《城市規劃條例》下定為「現有用途」及／或先前曾獲規劃許可的露天貯物或港口後勤用途地點羣，屬水浸機會不高的地區。申請人須適當地提交技術評估，以證明擬議的用途不會對附近地區的排水、交通、視覺、景觀和環境造成

不良影響。第 3 類地區是指第 1、2 及 4 類地區以外的範圍。在這類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，如這些用途進一步擴散，將不被接受。在這 3 類地區提出的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。第 4 類地區屬不宜作露天貯物用途的地區，這類地區有魚塘、濕地及茂盛的植物，或鄰近環境或生態易受破壞的地區，或大部分土地會用作或擬議用作住宅用途的地區，或鄰近現有主要的鄉村民居的地區，又或屬水浸機會極高的地區。這宗申請所涉的地點位於第 3 類地區，由於先前未曾獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途，加上區內人士提出反對，這宗申請不符合規劃指引編號 13E。當局亦曾根據《城市規劃條例》對申請地點現有的用途採取執行管制行動。因此，城規會應考慮規劃情況是否有改變，足以支持偏離城規會先前拒絕各宗擬把申請地點用作露天貯物的同類申請的決定。

78. 秘書回應另一名委員的提問時表示，根據《1991 年城市規劃(修訂)條例》第 26 條，規劃署署長可以制訂中期發展審批地區圖。在中期發展審批地區內，任何發展項目都須取得規劃許可。新界鄉郊地區的中期發展審批地區圖於一九九零年十月刊憲，雖然修訂條例於一九九一年一月通過，但有效期追溯至中期發展審批地區圖公布之日，以免有人在立法會商議修訂條例草案期間確立「現有用途」。在立法會審議修訂條例草案期間，公眾對於把規劃管制範圍擴展至鄉郊地區的建議已有廣泛討論。關於這宗個案，雖然申請人辯稱申請所涉的土地是於一九九零年三月購買，即在一九九一年修訂條例獲通過之前，但所涉的露天貯物用途在該區的中期發展審批地區圖於一九九零年十月公布前仍未開始運作。

79. 經進一步商議後，委員同意駁回這宗申請，因為有關的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E，此外，與附近一帶主要具鄉郊及農業特色的土地用途也不協調，若批准這宗申請，會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例。

80. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請涉及的發展項目不符合該區「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。申請書內沒有提供有力的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請涉及的發展項目並不符合有關「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編號 13E 的規定，因爲申請地點先前從未獲批給規劃許可，區內人士亦反對這宗申請；
- (c) 申請涉及的發展項目與附近一帶主要具鄉郊及農業特色的土地用途並不協調；以及
- (d) 批准這宗申請會爲「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

[陳家樂先生和梁宏正先生此時離席。]

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/NE-LT/416
擬在劃爲「農業」地帶、「鄉村式發展」地帶及
顯示爲「道路」用地的大埔林村林錦公路第 16 約地段
第 228 號、第 230 號、第 231 號及毗連政府土地興建兩幢屋
宇(新界豁免管制屋宇)
(城規會文件第 8946 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

81. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生	沙田、大埔及北區規劃專員
王光宗先生)
劉月明先生) 申請人的代表
馬正源先生)

82. 主席歡迎上述人士出席會議，並請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

83. 許惠強先生借助一些圖則講述這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在《林村分區計劃大綱核准圖》上一個有部分劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶和有部分顯示為「道路」用地的地點興建兩幢新界豁免管制屋宇；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年五月六日拒絕這宗申請，理由是：
 - (i) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向；
 - (ii) 申請人未能在申請書內證明為何擬議發展項目不能在他本人的私人地段內進行，以避免佔用政府土地，有關的政府土地上長有天然植物，可作為綠化緩衝區的一部分，分隔開農業地區和村屋地區；以及
 - (iii) 倘批准這宗申請，會為區內擬興建屋宇的同類申請立下不良先例，對該區現有的優美鄉郊景致造成不良影響。

- (c) 申請人提交了申述書，以支持這宗覆核申請。有關的覆核理由撮錄於城規會文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員表示，凡擬在「鄉村範圍」內興建新界豁免管制屋宇而提出的換地申請，若屬非小型屋宇個案，大埔地政處通常都不會接納。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持他原先的意見，不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點是休耕農地，草木叢生，這些草木可作為綠化緩衝區的一部分，分隔開農業地區和村屋地區。從景觀規劃的角度而言，她對這宗申請有所保留，因為倘批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。雖然在該區興建兩幢屋宇未必對景觀資源或景觀特色造成很大的影響，但是當一幢幢新界豁免管制屋宇在該區發展，長此下去，難免有損該區優美的鄉郊景致及降低現有景觀質素。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展項目不會導致交通量大增，但如這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。擬議的兩幢新界豁免管制屋宇不應建於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的用地內，即使現時並沒有計劃擴闊該段林錦公路亦然；
- (e) 公眾的意見——當局沒有收到公眾對這宗覆核申請的意見；
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點有部分位於顯示為「道路」的用地。建議在該用地發展屋宇顯然不符合該「道路」用地的規劃意向。運輸署署長表示，雖然目前無計劃擴闊該段林錦公路，但

擬議的新界豁免管制屋宇也不應建於該幅在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的用地內；

- (ii) 申請人表示無意在該「道路」用地上興建屋宇，他會把該用地交給政府，以換取「農業」地帶內政府土地。不過，擬議的發展項目也不符合「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。雖然申請人聲請他的土地有一部分屬可建屋類別，但這個說法未能獲地政專員證實，而且除此之外，便無其他有力的規劃理據支持這個擬議屋宇發展；
- (iii) 申請人可把擬議的兩幢新界豁免管制屋宇建於自己的地段內，無須侵佔政府土地；
- (iv) 沿林錦公路有一幅面積大得多而且滿布樹木和天然植物的窄長而直的土地，申請地點是該幅土地的一部分，並連接着南部長有較多植物的農地。申請地點東面的水道是一條經治理的小河，連接現正進行河道改善工程的社山河。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點內的植物可作為綠化緩衝區的一部分，分隔開農業地區和村屋地區，倘批准這宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例，難免有損該區優美的鄉郊景致及降低現有景觀質素；
- (v) 從農業的角度而言，漁護署署長維持他原先的意見，不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及
- (vi) 大埔地政專員表示，這宗申請涉及的三個地段原先都是指定作農業用途。至於申請人聲請在地段內哪個地方有建屋權及有何發展限

制，仍有待進一步查核。大埔地政專員亦指出，根據新界小型屋宇政策，由非原居村民提出的新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請不會獲考慮。

84. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

85. 馬正源先生借助投影片陳述了下列要點：

- (a) 申請人擁有第 116 約地段第 228 號、第 230 號和第 231 號，已登記面積合共約 485.62 平方米；
- (b) 地段第 228 號為屋地，但建於該處的樓宇已拆除；
- (c) 二零零九年，申請人打算在該地段翻建屋宇，並向屋宇署提交建築圖則，但該署拒絕接納該建築圖則，理由是擬議屋宇有部分座落於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的用地內；
- (d) 二零一一年三月，申請人提交現在這宗申請，建議把擬建的兩幢新界豁免管制屋宇的位置向東南面移往政府土地，以免侵佔該「道路」用地；
- (e) 申請人亦建議，倘這宗規劃申請獲批准，只要相關政府部門同意，他會交出部分屋地來換取一小部分政府土地，以便能落實興建擬議的兩幢新界豁免管制屋宇；
- (f) 在同一個「農業」地帶內，曾有五宗涉及 30 幢新界豁免管制屋宇的規劃申請獲城規會批准，由此可見在該「農業」地帶內發展新界豁免管制屋宇是可以接受的；
- (g) 地段第 228 號有大約 0.03 英畝的地方屬可建屋類別，關於這點，在會議上展示的地政專員二零零八年十二月十六日的信件可以證實。在一九六三年拍得的航攝照片亦證實該地段內有一幢屋宇。因此，申請人有權在申請地點內進行重建；

- (h) 申請地點夾在該「道路」用地與一條排水道之間，並非毗連整個「農業」地帶；
- (i) 地段索引圖亦顯示該「農業」地帶內有很多建屋牌照；
- (j) 申請人建議的平面圖顯示申請人擁有的土地可以容納該兩幢新界豁免管制屋宇，但屋宇排列得過於狹窄，情況不大理想；
- (k) 批准這宗申請不會立下不良先例，因為地段第 228 號屬可建屋類別，而該「道路」用地則妨礙了申請人行使其建屋權，而且目前並沒有計劃興建這條擬議的道路，若按申請人的建議進行換地，日後進行擬議的道路擴闊工程，會更方便；
- (l) 改移位置後的兩幢新界豁免管制屋宇的擬議尺寸和覆蓋面積，將與申請人有權在地段第 228 號興建的屋宇的尺寸和覆蓋面積相同，申請人並沒有提出要額外的政府土地。

86. 譚贛蘭女士請申請人的代表留意大埔地政專員的意見，指城規會文件第 5.2.2.(e)段闡明，申請人須留意凡擬在「鄉村範圍」內興建新界豁免管制屋宇而提出的換地申請，若屬非小型屋宇個案，地政專員通常都不會接納。就此，她詢問申請人是否原居村民。馬正源先生答稱申請人確非原居村民。

87. 劉月明先生表示，已備悉大埔地政專員的意見和小型屋宇政策。他表示這宗申請與小型屋宇政策無關，因為申請地點屬可建屋類別，而且申請人只是根據契約賦予他的權利，翻建兩幢新界豁免管制屋宇。把分區計劃大綱圖上劃為「道路」用地的土地交出以換取政府土地，既可方便當局落實道路計劃，又可讓申請人重建兩幢新界豁免管制屋宇，可謂兩全其美。

88. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會把決定通知申請

人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

89. 譚贛蘭女士在回應一名委員的提問時說，有關的地籍冊記錄顯示，當局有就地段第 228 號內 0.03 英畝的屋地徵收地租，但地段內哪些地方有建屋權利及有何發展限制，仍有待進一步查核。對於申請人擬在其土地內進行重建，當局會從地政角度作出考慮。至於申請人的土地會否受該區的擬議道路工程所影響，則沒有這方面的資料。

90. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，表示不應支持這宗申請，因為這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點內的天然植物可作為綠化緩衝區的一部分，分隔開農業地區和村屋地區。倘批准這宗申請，這個緩衝區便會瓦解，亦會為「農業」地帶內的同類建屋申請立下不良先例。

91. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向；以及
- (b) 申請地點內的天然植物可作為綠化緩衝區的一部分，分隔開農業地區和村屋地區。倘批准這宗申請，這個緩衝區便會瓦解，亦會為「農業」地帶內的同類建屋申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，長此下去，會對該區現有的優美鄉郊景致造成不良影響。

議程項目 8

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/352

擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣簷屋第 26 約地段第 297 號 A 分段第 1 小分段及第 6 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8945 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

92. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 沙田、大埔及北區規劃專員

許軍兒先生 申請人的代表

93. 主席歡迎上述人士出席會議，並請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

94. 許惠強先生借助一份圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，擬在汀角分區計劃大綱草圖劃為「綠化地帶」的地點興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年四月十五日拒絕這宗申請，理由是：

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

- (ii) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇超過 50%的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
 - (iii) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。
- (c) 申請人並無提交任何書面申述資料，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外。運輸署署長對這宗申請有所保留，並認為這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展項目帶來的額外交通量不會很大，但倘批准這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響；
- (e) 公眾的意見——當局收到 36 份公眾意見書，分別由江庫花園業主委員會主席(代表該屋苑 18 個單位的業主)及 35 名個別人士以兩款內容劃一的信件提交。提意見人反對這宗申請，主要因為擬議的發展項目會對有關「綠化地帶」造成不良影響；
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7.1 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (ii) 雖然有關鄉村的「鄉村式發展」地帶可供應付未來小型屋宇需求的土地普遍供不應求，但擬議的發展項目並不符合臨時準則，因為擬建小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外。地政總署大埔地政專員並不支持這宗申請；以及

- (iii) 自二零零三年以來，城規會曾駁回五宗先前的規劃申請(編號 A/NE-TK/161、162、214、216 和 333)和兩宗先前的改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-TK/8 和 Z/NE-TK/10)，有關申請涉及在申請地點興建小型屋宇。由於規劃情況一直沒有改變，所以這次沒有理由要偏離城規會就先前申請所作的決定。

95. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

96. 許軍兒先生提出下列要點：

- (a) 這次是申請人第四次申請在有關地點興建小型屋宇。申請人是原居村民，打算在村內興建小型屋宇，以解決本身的住屋需要。申請人並無擁有其他可供興建小型屋宇的土地；

- (b) 城規會文件第 6.2 段已清楚載明，有關「鄉村式發展」地帶的土地並不足以應付村民的小型屋宇需求。「鄉村範圍」內有部分土地已劃為「政府、機構或社區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶及「綠化地帶」，另有部分亦已收回作道路用途。當局應檢討該「鄉村式發展」地帶的規劃，並把該地帶的面積擴大至相等於船灣各村的「鄉村範圍」；

- (c) 先前曾有 14 宗在該「綠化地帶」興建小型屋宇的申請獲城規會批准；以及

- (d) 大埔鄉事委員會完全贊成當局檢討該區「鄉村式發展」地帶的規劃，以應付小型屋宇的需求。城規會應要求規劃署進行有關檢討。

97. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後再商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

98. 一名委員表示按圖 R-2 所示，有關地區並不翠綠。主席回應時表示，規劃署會不時檢討「綠化地帶」的規劃，屆時可一併考慮這個問題。

99. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，表示不應支持這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「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」，因為擬建小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外，倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。

100. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。

議程項目 9

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/347

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的

大埔山寮村第 15 約政府土地

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 8944 號)

[會議以廣東話進行。]

101. 由於當局已給予申請人足夠通知，邀請他出席會議，但申請人已表明不出席聆訊，因此，委員同意在申請人缺席的情況下聆訊這宗覆核申請。

簡介和提問部分

102. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 沙田、大埔及北區規劃專員

103. 主席歡迎許惠強先生出席會議，並請許先生向委員簡介這宗申請的背景。

104. 許惠強先生借助一份圖則講解這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在汀角分區計劃大綱草圖劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年三月十八日拒絕這宗申請，理由是：

- (i) 擬議的發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為發展項目可能涉及地盤平整、鞏固斜坡及建造通道等工程，以致須清理成齡樹和茂密的植物，破壞八仙嶺郊野公園四周地區的優美景致。申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的岩土和景觀造成不良影響；以及
 - (ii) 批准這宗申請會為該區和毗鄰「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致發展進一步侵入郊野公園四周的林地，令該區的整體環境和景觀質素下降；
- (c) 申請人曾提交申述書，以支持這宗覆核申請，覆核理據撮錄於城規會文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍然反對這宗申請，因為申請地點位於八仙嶺山麓上部現有林地邊緣，擬議的發展項目會對斜坡頂部現有的樹木和植物造成不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長表示，位於斜坡頂部的擬議發展項目會影響現有的兩個斜坡。由於這兩個斜坡的穩固程度不詳，申請人須準備地盤平整工程的資料，內容包括勘察擬議的發展項目範圍內或附近的人造斜坡／護土牆及天然斜坡穩固程度的資料，並根據《建築物條例》的規定，把有關資料提交建築事務監督及／或地政專員審批。申請人必須進行任何必要的鞏固工程，作為發展項目的一部分；
- (e) 公眾的意見——在申請人按第 16 條提出申請的階段，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗規劃申請，理由是天然植物會因擬議的發展項目而遭清

除，令該區周圍一帶的景觀受到不能逆轉的破壞。關於這宗覆核申請，當局沒有收到公眾的意見；

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點位於山寮村的「鄉村範圍」內，而在有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然申請地點位於集水區內，但從水質影響方面考慮，相關的政府部門並不反對擬議的發展項目，條件是擬議的小型屋宇可接駁至公共污水收集系統，以及小型屋宇要待該區的公共污水收集系統建成後才可入伙；
 - (ii) 儘管於此，申請地點乃是政府土地，而且東北面邊緣是陡峭斜坡，周圍又是八仙嶺郊野公園的茂密林地。申請地點及其西北面的地方是長滿成齡樹和植物的天然山坡。土木工程拓展署土力工程處處長表示，位於斜坡頂部的擬議發展項目會影響現有兩個斜坡，這兩個斜坡的穩固程度不詳，申請人須準備地盤平整工程的資料，內容包括勘察擬議的發展項目範圍內或附近的人造斜坡／護土牆及天然斜坡穩固程度的資料，並根據《建築物條例》的規定，把有關資料提交建築事務監督及／或地政專員審批。申請人必須進行任何必要的鞏固工程，作為發展項目的一部分；
 - (iii) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目並不符合臨時準則，因為該項目會對周邊地區的景觀造成不良影響。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於八仙嶺山麓上部現有林地邊緣，擬議的發展項目會對斜坡頂部現有的樹木和植物造成不良影響；

- (iv) 從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及
- (v) 申請人未有在申請書內提供足夠的資料，處理土力及景觀方面的問題。倘批准這宗申請，會為該區和毗鄰的「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，這類發展會侵入郊野公園地區四周的林地，令該區的整體環境和景觀質素變差。

105. 由於委員再沒有提出問題，主席多謝許惠強先生出席會議。許先生於此時離席。

商議部分

106. 委員同意規劃情況沒有改變，因此維持小組委員會拒絕這宗申請的決定。

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

- (a) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為發展項目很可能涉及地盤平整、斜坡鞏固和建造通道的工程，因而要清除成齡樹和茂密的植物，令八仙嶺郊野公園周圍一帶的景觀受到不能逆轉的破壞。申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區造成土力和景觀方面的不良影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區和毗鄰的「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致發展進一步侵入郊野公園地區四周的林地，令該區的整體環境和景觀質素下降。

108. 會議於下午一時休會午膳。

109. 會議於下午二時十五分繼續舉行。

110. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

方和先生

劉志宏博士

許智文教授

陸觀豪先生

邱麗萍女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

沙田、大埔及北區

議程項目 10 至 13

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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》、《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》的擬議修訂項目的進一步申述
(城規會文件第 8941 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

111. 秘書表示，新界鄉議局(下稱「鄉議局」)曾就沙頭角、蓮麻坑、文錦渡和馬草壟及蠔殼圍的發展審批地區圖提交意見書，而下述委員已就此議項申報利益：

葉滿華先生	—	為鄉議局的當然執行委員
邱榮光博士]	為鄉議局的增選執行委員
劉智鵬博士]	

112. 委員得悉，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。

113. 秘書表示，鳳凰湖村的村代表(文錦渡發展審批地區草圖的申述人(R1))提交了一封日期為二零一一年十一月十日的信件，該信已在會上呈交。易先生表示因工作未能出席聆訊，但他要求委員考慮擴大文錦渡發展審批地區草圖上的「鄉村式發展」地帶擴展部分，以涵蓋整個第 82 約地段第 212 號，因為該地段由村民擁有。此外，蓮麻坑村村公所在今日聆訊舉行前曾請願，反對把蓮麻坑村規劃作保育用途。有關的請願信亦已在會上呈交。

114. 下列規劃署和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表此時獲邀到席上：

- 許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 葉保光先生 — 規劃署高級城市規劃師／邊境禁區
- 巢德森先生 — 規劃署城市規劃師／邊境禁區
- 葉房女士 — 漁護署署理高級自然護理主任(北區)
- 陳思敏女士 — 漁護署自然護理主任(北區)

115. 下列進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

全部四份發展審批地區圖

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(文錦渡發展審批地區圖)和 C1(馬草壠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(全部四份發展
- 陳東岳先生] 審批地區圖)
- 陳瑞雯女士]
- 李冠洪先生 — 提意見人的代表(沙頭角和蓮麻
- 坑發展審批地區圖)
- 馮偉發先生 } 提意見人的代表(文錦渡和馬草
- 馮偉光先生 } 壠及蠔殼圍發展審批地區圖)
- 萬新財先生] 提意見人的代表(文錦渡發展審
- 杜樹海先生] 批地區圖)

沙頭角發展審批地區圖

F1－香港觀鳥會

- 鄭諾銘先生 — 進一步申述人的代表

R5－巫納新

- 巫納新先生 — 申述人

葉玉安先生]
葉燕珠女士]
葉貴新先生]
葉金祥先生]
葉美福女士]

R7 – 世界自然基金會香港分會

梁士倫博士 – 申述人的代表

116. 由於當局已給予所有進一步申述人及相關的原有申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席會議，但一些進一步申述人、相關申述人和提意見人已表明不會出席或沒有回覆，因此委員同意在他們缺席的情況下，就進一步申述進行聆訊。

117. 主席歡迎上述人士出席會議，並向進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。

118. 規劃署高級城市規劃師／邊境禁區葉保光先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一零年七月三十日，《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》、《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》、《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》及《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以落實「邊境禁區的土地規劃研究」的建議。在這五份發展審批地區草圖的法定公布期內，共收到 38 份申述書，而在申述書的法定公布期內，則收到 14 份意見書；
- (b) 二零一一年二月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)經考慮申述及意見後，決定延期就有關申述及意見作出決定，以待規劃署考慮申述人／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；

- (c) 二零一一年九月八日，城規會進一步考慮有關這五份發展審批地區草圖的申述及意見，決定順應一些申述的部分內容，建議對其中四份發展審批地區草圖作出下列修訂：
- (i) 建議修訂沙頭角發展審批地區草圖(R1 至 R11)、文錦渡發展審批地區草圖(R1)和馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖(R3)的「鄉村式發展」地帶；以及
 - (ii) 把蓮麻坑發展審批地區草圖上蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」(R1 及 R2)；
- (d) 二零一一年九月十六日，擬議修訂項目根據條例第6(C)2 條展示，以供公眾查閱。在法定公布期內，收到兩份有關沙頭角發展審批地區圖的進一步申述、15 份有關蓮麻坑發展審批地區圖的進一步申述、一份有關文錦渡發展審批地區圖的進一步申述和一份有關馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖的進一步申述。二零一一年十月十四日，城規會鑑於進一步申述的內容性質相似，同意把這些申述合為一組，一併進行聆訊。

進一步申述

沙頭角發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶的擴展部分

- (e) 有關沙頭角發展審批地區草圖的 F1(香港觀鳥會)反對其中一些擬議修訂項目，有關項目涉及把上担水坑北面一塊狹長土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；把蕉坑東面、南面和北面的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；以及把新村南面和西面的土地由「農業」地帶改劃為「鄉

村式發展」地帶。F1 認為有關的農地應予保留，既可作農業用途，同時亦有助維持生物的多樣性，以及促進休閒農業的發展及有助復興農業活動。當局要利用規劃許可制度審慎地規管發展項目，確保發展項目不會對該區造成不良影響。此外，沒有理據支持把「鄉村式發展」地帶擴大，因為擴展的部分超出所涉鄉村的「鄉村範圍」。F1 建議撤銷擬議的修訂項目 A2 項、B2 項和 B4 項；

發展審批地區圖欠缺發展藍圖

- (f) 創建香港就沙頭角發展審批地區圖(F2)、文錦渡發展審批地區圖(F1)、馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖(F1)各提交了一份進一步申述書，表示擔心發展審批地區圖有關擴展「鄉村式發展」地帶的建議會使發展變得雜亂無章，因為發展模式是依照土地業權的分布，而業權的分布模式則是隨着傳統的農業用途而形成。此外，發展審批地區欠缺符合可持續發展原則的基建發展藍圖，以保障居民的健康和福祉，亦欠缺優質的城市設計。這樣會降低該區的環境質素和景觀價值，造成健康／社會問題。創建香港並沒有提出任何具體的建議；

蓮麻坑發展審批地區圖上蓮麻坑河的緩衝區

- (g) 有關蓮麻坑發展審批地區草圖的 F1 至 F15 反對把蓮麻坑河兩岸的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，理據撮錄如下：
- (i) F1(葉景榮)指出，蓮麻坑河是其祖輩開鑿的一條水道，用來灌溉及導流雨水，防止水浸。此外，村民已失去緩衝區內一大塊適合用來興建小型屋宇的土地，但當局並沒有作出補償；
- (ii) F2(鄭諾銘)認為，蓮麻坑河的河岸生境是該河生態系統不可或缺的一部分，亦是動物的重要棲息地。因此，把蓮麻坑河的河岸生境劃作「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶，均是適當的做法。沙羅洞河

周圍的土地已劃作「具特殊科學價值地點」地帶，而本港亦有多塊土地劃為「自然保育區」地帶，作為圍繞郊野公園及具重要生態價值地點(例如「昂坪具特殊科學價值地點」)的緩衝區；

- (iii) F3 至 F10(創建香港、Tony Nip、Mike Kilburn、Guy Shirra、Martin Williams、John Wright、J Chau 及 Eva T)認為，蓮麻坑河的生態價值極高，緩衝區可保護該河免受鄰近的發展項目干擾。把緩衝區劃為「綠化地帶」，並不足以保護區內的「具特殊科學價值地點」，亦未能反映該區的生態價值。相反，原先的「自然保育區」地帶可確保該區能夠持續發展，又可保護該區的環境。在「邊境禁區的土地規劃研究」的公眾參與活動中，蓮麻坑河及其周邊地區的保育目標已清楚列出，並獲規劃署確認。當局並無凌駕性的需要及足夠資料(包括成本效益的評估報告)支持這項修訂用途地帶的建議；
- (iv) F11(創建香港、綠色力量和世界自然基金會香港分會)提出的觀點與 F3 至 F10 所提出的類似；
- (v) F12(長春社)表示不能接受為了小型屋宇發展而捨棄河溪生態的做法。蓮麻坑河是香港一個極具保育價值的淡水魚區，若作出擬議修訂，把緩衝區劃作「綠化地帶」，將令受污染的地面水流大幅增加，威脅該河的生態；
- (vi) F13(嘉道理農場暨植物園公司)認為蓮麻坑河的保育價值高，故被指定為「具特殊科學價值地點」。若把該河的河岸生境劃作「綠化地帶」，將無法為蓮麻坑河的河岸生境提供足夠保護。在暴雨期間，蓮麻坑河的河岸

生境會變成該河的一部分，和為許多淡水魚提供棲息處／覓食地。若按建議把該沿岸地區改劃為「綠化地帶」，很可能會令該處出現更多發展項目，損害現有的淡水魚區及天然環境；

(vii) F14(綠色大嶼山協會)認為，按建議把該區劃作「綠化地帶」，倚賴規劃程序去決定哪些發展項目可以在該河的緩衝區進行，實在是嚴重倒退的做法。在「綠化地帶」的私人土地上，往往會有意外發生，或有人試圖進行違例發展；以及

(viii) F15(世界自然基金會香港分會)認為，擬議的修訂不符合蓮麻坑發展審批地區圖的整體規劃意向，應把河岸走廊保留作蓮麻坑河的緩衝區，使該處成為一條陸上走廊，保護蓮麻坑河的伴生野生生物的生境。緩衝區長滿植物，不但可把鄉村發展項目與蓮麻坑河隔開，亦可為河內的生境提供多一重保護；

(h) 進一步申述人提出的建議撮錄如下：

(i) F1 要求當局以一塊面積相若的土地交換蓮麻坑河的緩衝區，補償村民失去的那些可用來興建小型屋宇的土地；

(ii) F2 至 F15 建議繼續把該緩衝區劃作原先的「自然保育區」地帶；以及

(iii) F11 和 F15 亦建議把該緩衝區改劃為「具特殊科學價值地點」地帶，並把蓮麻坑河及其排水盆地劃入擬闢設的紅花嶺郊野公園的範圍；

其他

(i) 有關蓮麻坑發展審批地區圖的 F1(葉景榮)亦反對把麥景陶碉堡(缸山)劃為「政府、機構或社區」地

帶、把蓮麻坑鉛鑛洞劃為「具特殊科學價值地點」地帶，以及把紅花嶺和鄉村周圍的地區劃為「綠化地帶」；

規劃署對進一步申述的回應

(j) 規劃署對進一步申述的回應詳載於文件第 4 段，回應的內容撮錄如下：

沙頭角發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶的擴展部分

(i) 規劃署在檢討邊境禁區所有「鄉村式發展」地帶時，參考了北區地政專員所提供的最新小型屋宇需求數字，並制定了以下一套檢討「鄉村式發展」地帶範圍時所依據的一般準則：

- 倘發展審批地區圖現時所劃的「鄉村式發展」地帶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」，最好包括政府土地；
- 「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；以及
- 倘發展審批地區圖現時所劃的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地足以應付需求，便無須擴展該地帶；

(ii) 擴展沙頭角發展審批地區草圖的「鄉村式發展」地帶，是爲了應付新村、木棉頭、蕉坑和担水坑各鄉村未來對小型屋宇的需求。在上述的首三條鄉村，由於在地理上有限制，規劃署已因應新增的小型屋宇需求，把擬議的「鄉村式發展」地帶擴展部分調整至相等於「鄉村範圍」約 95% 的面積。擬議的「鄉村式發展」地帶擴展部分大多位於「鄉村範圍」內，和包括休耕農地／空地，但有關的

擴展部分會與沙頭角公路之間留有約 10 米的距離；

- (iii) 在担水坑，文件的圖 FH-1b 所示的建議修訂項目 A2 所涉及的地點屬担水坑「鄉村式發展」地帶擴展範圍的一部分，現時被野草和灌木覆蓋。此外，有些位於担水坑「鄉村範圍」邊緣的土地，雖在「鄉村範圍」以外，亦劃入「鄉村式發展」地帶的擴展部分，這是為了抵償「鄉村範圍」內不適合進行發展的土地，使「鄉村式發展」地帶的總面積不致少於「鄉村範圍」的面積，從而有足夠的土地滿足預測的小型屋宇需求。由此可見，當局已在保留休耕農地和進行鄉村式發展這兩方面的需要之間作出平衡；
- (iv) 沙頭角發展審批地區草圖的擬議「鄉村式發展」地帶擴展部分的總面積為 8.81 公頃(約佔該發展審批地區圖涵蓋地區的總面積的 1.58%)，因此，不會對生態、景觀和環境造成重大影響。相關的政府部門(包括漁護署)不反對擴展「鄉村式發展」地帶的建議。有鑑於此，規劃署不支持 F1 提出撤銷沙頭角發展審批地區草圖的有關修訂的建議；

發展審批地區圖欠缺發展藍圖

- (v) 規劃署已擬備多份涵蓋本港不同認可鄉村的發展藍圖，若有需要，會修訂有關的發展藍圖。是否須制定新的鄉村發展藍圖，取決於多項因素，包括有沒有落實藍圖的資源等。至於新制定的發展審批地區圖，當局會先擬備分區計劃大綱圖，然後才考慮制定發展藍圖。在此期間，發展審批地區圖會提供實施發展管制的依據和指導發展的大綱；
- (vi) 儘管如此，當局已提出基建計劃，以應付區內土地用途的需要，例如改善蓮麻坑路和該區其他道路的建議。「北區污水收集系統第

2 階段」工程計劃已定於二零一一年年底展開；

蓮麻坑發展審批地區圖上蓮麻坑河的緩衝區

(vii) 蓮麻坑發展審批地區草圖所顯示的各項土地用途建議，已在村民對小型屋宇的需求和保育這兩者之間作出適當的平衡。「邊境禁區的土地規劃研究」確認了蓮麻坑河的生態價值，並建議在該河兩岸劃設 20 米的緩衝區。由於緩衝區內的「鄉村式發展」地帶是低窪地方，在該處發展小型屋宇未必可行，為作補償，當局已把「鄉村式發展」地帶的面積擴大至相等於「鄉村範圍」的 107% 左右；

(viii) 由於緩衝區主要位於私人地段，蓮麻坑河某些河段旁邊現時又有村屋和農業活動，加上漁護署表示緩衝區的生態價值不高，因此，城規會認為無須把蓮麻坑河的緩衝區劃為「具特殊科學價值地點」地帶。城規會亦認為沿河兩岸現時已有一個社區，因此，把該緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，已能讓城規會規管緩衝區內的發展，在保育和社區的發展需要這兩者之間作出適當的平衡；

(ix) 關於「綠化地帶」的《註釋》已訂有充足的管制措施，以保護蓮麻坑河緩衝區。首先，根據一般推定，在「綠化地帶」內不宜進行發展。第二，與「自然保育區」地帶比較，「綠化地帶」第一欄有多一些用途，包括「農業用途」、「燒烤地點」、「政府用途(只限報案中心)」、「農地住用構築物」、「野餐地點」、「公廁設施」及「帳幕營地」。在這些用途中，「農業用途」及「農地住用構築物」經諮詢漁護署後，已在二零一一年九月八日的聆訊中建議列為蓮麻坑河緩衝區的第一欄用途。其餘的用途(「帳幕營

地」除外)則主要是政府用途及／或受有關政府部門嚴格規管的用途。至於「帳幕營地」，緩衝區的生態價值較低，而且蓮麻坑地區的風景優美，「帳幕營地」乃屬靜態康樂場地，似乎適合在該處發展，而這樣亦正能在保育和有限度康樂發展這兩者之間作出適當的平衡。第三，把緩衝區劃為「綠化地帶」，可提供較大彈性，而對於列於第二欄的用途，亦有規劃許可制度，讓城規會可以對有關發展作出審核。如有任何違例發展，規劃事務監督可根據條例的規定，採取執行管制行動。因此，對於進一步申述人建議把緩衝區也劃為「具特殊科學價值地點」地帶或重新劃為「自然保育區」地帶，當局並不支持；

- (x) 沙羅洞的河流及河邊的緩衝區有較高的生態價值，附近也沒有人居住，因此，把沙羅洞的情況與蓮麻坑比較，並不恰當；以及

其他

- (xi) 有關 F1(葉景榮)反對把麥景陶碉堡(缸山)劃為「政府、機構或社區」地帶、把蓮麻坑鉛礦洞劃為「具特殊科學價值地點」地帶，以及把紅花嶺和鄉村周圍的地區劃為「綠化地帶」的意見，則與蓮麻坑發展審批地區草圖的擬議修訂項目無關。

119. 主席繼而邀請各進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表闡述他們提交的資料。

蓮麻坑發展審批地區圖的 F1(葉景榮)

120. 葉景榮先生借助照片和一幅航攝照片，提出下列要點：

- (a) 蓮麻坑河並非天然河流，而是他祖輩多年前開鑿的一條人工水道，用作灌溉及導流雨水，以防止水浸。事實上，出席會議的一名村民葉祥英先生便一

直在該區務農，而且每年冬季都會修理水道。因此，把蓮麻坑河劃作「具特殊科學價值地點」，一開始便是錯誤的決定，根本沒有考慮該河的背景和歷史，亦因如此，實無需要為保護該河而劃設緩衝區；

- (b) 蓮麻坑河的緩衝區面積約 100 萬平方呎，若要保留這個緩衝區，便應向失去緩衝區土地的受影響土地擁有人作出補償。雖然城規會並沒有權力作出金錢補償，但卻可在另一個地點劃出一幅面積相同的土地讓村民興建村屋，作為補償；以及
- (c) 至於麥景陶碉堡、蓮麻坑鉛鑛洞、紅花嶺和蓮麻坑村周圍的地區，這些在蓮麻坑發展審批地區草圖上劃作「政府、機構或社區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶和「綠化地帶」的地區是用來種植松樹，而於一九四五年十一月六日拍得的航攝照片，亦顯示這些地區都是農地。因此，當局實不應把這些地區視作天然地區而對其用途諸加限制。

沙頭角發展審批地區圖的 F1(香港觀鳥會)

121. 鄭諾銘先生提出下列要點：

- (a) 由於缺乏全面的規劃和生態評估讓農地可持續發展，本港的農地在過去多年來已因小型屋宇發展項目擴散而逐步流失。另一方面，亦有一些個案是農民無法尋得合適的土地來復耕。因此，城規會應密切地監察農地需求；
- (b) 既然並沒有關於農地生態價值的資料，審慎的做法是保留農地，並通過規劃許可制度監察小型屋宇的需求，後者是一個機制，讓當局可就小型屋宇的發展建議諮詢公眾，若這些發展建議符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，城規會可從優考慮有關的申請。既然如此，他認為沙頭角發展審批地區草圖並沒有必要

把大幅農地改劃為「鄉村式發展」地帶的擴展部分；以及

- (c) 規劃署和漁護署是否已確認擬議的「鄉村式發展」地帶擴展部分並不具有生態價值或生態價值低，這點尚有疑問。此外，最新的小型屋宇需求數字比起制定發展審批地區草圖時大幅增加，導致須額外撥出 8.81 公頃的土地作為「鄉村式發展」地帶的擴展部分。有關的需求大增，箇中原因亦令人存疑。

蓮麻坑發展審批地區圖的 F11(世界自然基金會香港分會、創建香港和綠色力量)

122. 胡麗恩博士提出下列要點：

- (a) 申述人認為不適宜把蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。雖然蓮麻坑河已指定為「具特殊科學價值地點」，但該河兩岸的河岸生境在生態上亦具有重要價值，因為蓮麻坑河和其河岸生境在養分循環和水系等方面有密切關係。河岸生境亦為與該河伴生的野生動物提供了覓食地。事實上，根據「具特殊科學價值地點」登記冊，蓮麻坑河據報為香港有最多初級淡水魚品種的地點，而且有些還是稀有品種；
- (b) 蓮麻坑河兩岸有水浸風險，是否適宜把該處的緩衝區劃作發展村屋，令人懷疑；以及
- (c) 「農業用途」和「農地住用構築物」在「綠化地帶」內都列入第一欄，但這兩個用途可能會造成問題，因為進行農耕活動時會使用殺蟲劑和除草劑，會污染蓮麻坑河。此外，有關活動亦可能涉及伐樹，尤其是契約容許在私人土地伐樹。另外，鄉郊地區有很多「先破壞，後建設」的個案，近期就有一宗在郊野公園不包括的土地內的私人土地伐樹的事件。

蓮麻坑發展審批地區圖的 F13(嘉道理農場暨植物園公司)

123. 葉善行先生提出下列要點：

- (a) 蓮麻坑河的生態價值高，故於二零零七年指定為「具特殊科學價值地點」。根據「具特殊科學價值地點」登記冊，該河養活本港 20 類初級淡水魚。此外，嘉道理農場暨植物園公司於二零零三年就邊境禁區和新界東北地區進行的生態影響評估顯示，蓮麻坑河有大量不同品種的淡水魚，其中兩種是全球及本地予以保育的品種。因此，歡迎及支持當局最初把蓮麻坑河兩岸的沿岸生境指定為緩衝區，以保護該河；以及
- (b) 按建議把蓮麻坑河緩衝區劃為「綠化地帶」，則無法為這個緩衝區提供足夠保護，也未能反映其生態價值；而且由於蓮麻坑河與其河岸生境的關係密切，這樣亦會對該河造成不良影響。另一方面，倘繼續把蓮麻坑河緩衝區劃作原先的「自然保育區」地帶，便可在保育和社區的發展需要之間劃下一條清楚的界線。倘申請人能就「自然保育區」地帶內的擬議發展項目提供充分理據，城規會可考慮按其個案本身的情況批准申請。有鑑於此，應繼續把蓮麻坑河緩衝區劃作原先的「自然保育區」地帶，這樣既可維持該河的生物多樣性，也可在保育和社區的發展需要這兩者之間取得平衡。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

蓮麻坑發展審批地區圖的 F15(世界自然基金會香港分會)

124. 梁士倫博士借助投影片提出下列要點：

- (a) 河流的沿岸地區是生態系統的一部分，倘無法有效地保護沿岸地區，則河流的生態價值也難以維持。沿岸地區發揮的重要功能包括保障河流的水質、為野生生物提供生境、緩和河流的溫度、穩定河岸、減低水浸風險，以及為河流的生物提供食物碎屑。就蓮麻坑河而言，其沿岸地區尤其重要，因為該河蘊含保育價值高但易受水質改變所影響的水生物

種，而沿岸地區本身可為須予保育的物種提供生境；

- (b) 根據「新界北部雨水排放系統改善計劃－C 部分」的環境影響評估報告，蓮麻坑河及其沿岸地區均具高保育價值。「邊境禁區的土地規劃研究」的工作報告六建議對蓮麻坑河及其緩衝區作出有效保護。「具特殊科學價值地點」登記冊指出，改變該河水質／水系的活動(例如污染、分導或改道)可能會影響魚羣。此外，大幅改變該河周圍現有土地用途的發展項目，亦可能會影響該河及其沿岸地區；
- (c) 根據蓮麻坑發展審批地區草圖的《註釋》，「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物及其生境。「自然保育區」地帶的規劃意向亦清晰明確，是要保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。不過，把緩衝區改劃為「綠化地帶」卻會對蓮麻坑河構成嚴重影響，特別是如「綠化地帶」的規劃意向所述，該地帶可提供土地作靜態康樂場地。由於邊境禁區內已有很多地方劃作康樂用途，因此對於「綠化地帶」可提供土地作靜態康樂場地這點有所保留。此外，某些列入「綠化地帶」第一欄的用途(例如「燒烤地點」和「野餐地點」)亦會對該河的生態系統和水質構成嚴重影響；
- (d) 許多國際科學研究已證實，沿岸地區對保護河流是至為重要的。在海外國家，緩衝區的闊度可由約 10 米至超過 100 米不等。香港的沙羅洞河設有一個 30 米闊的緩衝區，該緩衝區在相關的分區計劃大綱圖上劃為「具特殊科學價值地點」地帶。對於滙西洲的高爾夫球場發展項目，在河流兩岸亦劃出一個 20 米闊的緩衝區，以保育一個須予保育的淡水蝦品種；

- (e) 根據「共建優質生活圈專項規劃」的諮詢文件，保護濕地是共建優質生活圈的重要一環，而河流是其中一種濕地。該諮詢文件亦建議規劃及協調深圳梧桐山國家森林公園及擬闢設的香港紅花嶺郊野公園的地區生態保護工作。如衛星圖片所示，蓮麻坑河可能是深圳河餘下的最後一條大部分仍屬天然的支流，而其盆地亦然；以及
- (f) 他作出總結，建議把蓮麻坑河兩岸劃出一個最少 5 至 10 米闊的緩衝區，並劃為「具特殊科學價值地點」地帶。此外，應額外加設 10 至 15 米闊的外圍地帶，並劃為保育地帶。自大浪西灣事件發生後，政府有清晰的意向要保護及保育郊野公園不包括的土地。蓮麻坑地區的情況與郊野公園不包括的土地的情況類似，故政府應考慮把蓮麻坑地區劃入擬闢設的紅花嶺郊野公園的範圍。

蓮麻坑發展審批地區圖的 R2(蓮麻坑村村公所)

125. 曾玉安先生提出下列要點：

- (a) 雖然蓮麻坑有很多村民因該村位於邊境禁區而離鄉前赴海外工作，但邊境禁區將於今年年底開放，屆時會有很多村民回鄉居住。蓮麻坑河位處該村的中間位置，要保護這樣一條河既不合理，亦不實際。此外，推動可持續發展的目的是保障人，包括蓮麻坑村民；以及

[陸觀豪先生此時返回席上。]

- (b) 雖然在邊境禁區範圍修訂後，區內現有六條鄉村會向外開放，但由於市民未必知道沙頭角墟的禁區界線只是向北推移至入口(即「一號閘」的位置)，因此可能仍會有很多人湧入沙頭角墟，為該區帶來大量交通。為了紓緩交通問題，建議在近「一號閘」的地方劃設一個「綠化地帶」，闢作公眾的用途，例如停車場。

126. 葉玉安先生借助一張照片，提出下列要點：

- (a) 蓮麻坑村民耕作時不用殺蟲劑，但仍能種出美味可口的農作物，因為蓮麻坑河提供了良好的灌溉水源。蓮麻坑河並非天然河流，而是村民的祖輩開鑿的一條人工水道，水道多個部分都建有用來貯水的閘；以及
- (b) 葉先生從年輕時開始在該區務農，回想五十／六十年代，一網便能在一塊農田捕獲兩桶細小的魚蝦蟹。蓮麻坑河有這樣高的生態價值，是村民多年來堅持保育該河的成果，若非村民致力保育，該河水質早已變差。

127. 葉華清先生借助照片、一幅航攝照片、剪報和記錄，提出下列要點：

- (a) 從在一九四五年拍得的航攝照片所見，由於可從蓮麻坑河取水，蓮麻坑和紅花嶺地區都有大片農田。村民十分珍惜他們居住的地方和擁有的資源，這點從區內的風水林一直獲得良好的護理就可證明。當局並沒有需要通過實施規劃管制來維持該河和該村的良好天然狀況；
- (b) 蓮麻坑河並非天然河流，而是一條由村民祖輩開鑿來作灌溉及防止水浸的人工水道，當中較闊的河段建有用來貯水的閘。在冬季，所有村民都會協助治理和修葺該河，若非如此，該河早已被泥石／石塊堵塞，河堤亦會在暴雨期間崩塌；
- (c) 蓮麻坑村民曾參與推翻清朝及一九一一年的辛亥革命運動，在第二次世界大戰期間亦曾抵抗日軍，並奪回鉛鑛洞；
- (d) 蓮麻坑河兩岸的緩衝區面積約 100 萬平方呎，緩衝區內的都是私人土地。因此，倘當局認為有必要保育蓮麻坑河及其緩衝區，便應向受影響的土地擁有人作出補償。當局要是把村民的私人土地劃作保育

這項公眾用途而不作補償，實是不公平亦不合理，無異於搶奪村民的私人土地。規劃理應「以人為本」，因此在保護蓮麻坑河之餘，必須充分考慮對村民的影響；

- (e) 紅花嶺區過往曾被村民的祖輩用來種植松樹和藥草，因此原本並非天然地帶。至於環保團體提及的伐樹問題，村民在砍伐任何樹木之前，必須先種植一定數量的樹木作為補償；
- (f) 蓮麻坑的村民過去離鄉別井遠赴外地，是由於禁區政策令他們無法謀生，但近年這些海外國家經濟不景，不少村民都打算回鄉，重新以務農為業，屆時，村內的人口會超過 10 000 人；以及
- (g) 深圳興建了很多高樓大廈，從這些高廈單位可眺望蓮麻坑的美麗景色，因此樓價不菲。要是政府不珍惜蓮麻坑地區，村民打算日後向中央政府申請由深圳政府來管治蓮麻坑村。

128. 葉碩強先生提出下列要點：

- (a) 葉先生是蓮麻坑村民，現居於英國。他和另外幾位村民特意回港出席這次聆訊；
- (b) 蓮麻坑村的村民曾在英國舉行了一次會議，並且取得數百個村民的簽名，他們一起作出聲明，表示打算並希望能在未來 10 年返回蓮麻坑村居住；以及
- (c) 申述人希望城規會在作出決定前，先徹底地考慮村民的意見和他們所關注的問題，讓村民得以留在蓮麻坑村愉快和諧地生活。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

129. 葉華清先生補充說，其實他們在英國和香港都有舉辦簽名活動，並且在一個月內已收集到超過 380 個簽名，這些簽名已於會議前提交城規會秘書處，而且只是第一批收集到的簽

名，由此可見，有關蓮麻坑村沒有小型屋宇需求的說法是不正確的。當局在力求達到保育目標之餘，同時也要充分考慮村民所受到的影響。政府應檢討自然保育政策，特別要考慮補償及徵值特別委員會於一九九二年所發表報告的內容，該份報告建議，土地擁有人的私人產業倘因實行規劃管制而受到不良影響，政府應向他們作出補償。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

沙頭角發展審批地區圖的 C3、蓮麻坑發展審批地區圖的 C8、文錦渡發展審批地區圖的 C1 及馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖的 C1(鄉議局)

130. 陳嘉敏女士提出以下要點：

- (a) 環保團體稱許蓮麻坑河的價值，是村民多年來付出很大努力料理該河的成果，由此反映出村民及其祖輩具有環保意識，比任何人更愛惜其居住的地方；
- (b) 委員或關注邊境禁區開放後，該區的環境會否受到發展項目的不良影響。不過，保育一個地區，不是單靠土地用途規劃。在海外國家，包括實行普通法制度的國家，保育環境與保護村民權利不一定會互相牴觸。環保團體未有提出具體的建議，在保育和發展之間作出適當的平衡，令人失望；
- (c) 在蓮麻坑河劃為「具特殊科學價值地點」地帶之前，村民可在河中釣魚和游泳，亦會修葺和料理該河。雖然是否應把蓮麻坑河劃為「具特殊科學價值地點」地帶並不是這次聆訊的議題，但基於管理問題，劃作此地帶不是保育蓮麻坑河的最有效方法。舉例來說，在「具特殊科學價值地點」地帶內，村民未必獲准在蓮麻坑河進行維修保養工程。就此而言，為達到保育目的，除要考慮生態價值外，了解蓮麻坑河的歷史和該區的文化背景也同樣重要；
- (d) 除在蓮麻坑河兩岸劃設 20 米闊的緩衝區外，政府也應考慮是否有其他方法可達到保育目的。在海外

國家，人們可在湖邊建屋居住，沒有理由在香港就不行；

- (e) 雖然《城市規劃條例》並無明文規定須對因實施規劃管制而受到不良影響的土地擁有人作出補償，但當局日後應考慮檢討政府的政策，對因保育理由而蒙受損失的村民作出補償；
- (f) 申述人希望委員及環保團體能明白村民所受到的委屈。事實上，村屋並非雜亂無章地興建，村民須就擬建的小型屋宇提出申請，並須符合相關政府部門的規定／要求，而且村屋是在村民所擁有的土地上興建；以及
- (g) 發展審批地區草圖所劃的「鄉村式發展」地帶及其擴展部分比其他土地用途地帶小。

[梁剛銳先生此時返回席上。]

131. 陳東岳先生提出以下要點：

- (a) 環保團體對保育蓮麻坑河十分關注，卻不知村民多年來付出了很大努力料理蓮麻坑河，才使該河保持到現在這樣好。規劃的目的是要維護居民的福祉，因此，該區的歷史及文化背景也是重要的考慮因素；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (b) 補償及徵值特別委員會於一九九一年成立，當時由前地政總署署長杜迪先生擔任主席。該委員會在一九九二年發表的報告中，提出應對私人物業因實施規劃管制而受到不良影響的土地擁有人作出補償。不過，當局其後沒有修訂條例，以落實有關的建議；以及

[此時，陸觀豪先生暫時離席，鄭恩基先生返回席上。]

- (c) 蓮麻坑村民並不是反對任何改變蓮麻坑河緩衝區的現狀。按建議把該緩衝區劃為「綠化地帶」，實際上已對該區的土地用途施以更具約束力的管制，因為如要進行此地帶的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可。緩衝區內有私人土地，為保育蓮麻坑河，這些土地的使用及發展潛力定會受到不良影響，因此應對受影響的土地擁有人作出補償。

[陳炳煥先生此時返回席上。]

132. 陳漢錕先生提出以下要點：

- (a) 各環保團體提出的反對理由基本上千篇一律，如同學生抄襲功課一樣；
- (b) 在保育問題上，環保團體亦應要求政府研究如何對受影響的土地擁有人作出補償。受影響的土地擁有人不單是鄉郊人，也包括其他香港人；以及

[陸觀豪先生此時返回席上。]

- (c) 要土地擁有人承擔保育的代價，實欠公允。如受影響的土地擁有人不獲補償，將如蓮麻坑村民一樣，感到非常受屈。況且，全港具保育價值的地區中，蓮麻坑河只佔很小的一部分。因此，如政府在補償問題上處理失當，會嚴重破壞社會和諧。

133. 馮偉光先生借助一些相片及一份圖則，提出以下要點：

- (a) 關於馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖上料壘村的擬議「鄉村式發展」地帶擴展部分，須留意該村入口停車場南面的地區有墳墓，而該停車場北面那條路沿路亦有很多墳墓。因此，該些地方不適合興建村屋；
- (b) 劃設「鄉村式發展」地帶，目的是提供土地予原居村民興建小型屋宇。不過，把不屬於村民的土地改劃為「鄉村式發展」地帶的做法，則屬不當。首

先，村民不能在其擁有的土地上建屋，反而要向他人買地或買屋是諷刺的。第二，土地擁有人未必願意賣地給村民，即使願意，這些土地的售價或在其上興建的村屋，村民也未必能負擔得來。因此，把料壘村西北面屬村外人所擁有的土地劃為擬議「鄉村式發展」地帶擴展部分，對村民來說毫無用處；

[陸觀豪先生此時離席。]

- (c) 料壘村北面的擬議「鄉村式發展」地帶擴展部分比村民原先要求的擴展範圍小，原因之一是擴展部分沒有包括那些較接近蠔殼圍濕地的土地。不過，該些沒有包括在內的土地和蠔殼圍之間其實相隔了一座山，該座山可作為天然緩衝區，而且村屋只有三層高，即使在該區興建村屋，也不會對蠔殼圍濕地造成不良影響。不把「鄉村式發展」地帶進一步擴展至北面的另一原因是該處有一個沼澤，根據漁護署的資料，該沼澤具一定程度的生態價值。不過，所謂「沼澤」，只是低窪地區積存了水而形成，當中的水源自料壘村排放的污水及鄰近的河溪，其生態價值令人存疑；
- (d) 料壘村北面的低窪地區有一幅偌大的休耕農地，屬料壘村村民所有。委員應考慮可否把這幅土地改劃為「鄉村式發展」地帶並作為擴展部分，但把漁護署所指那個具一定程度生態價值的「沼澤」剔除；
- (e) 在香港可以觀賞的雀鳥大多只是候鳥，牠們留港的時間很短。這些雀鳥可能帶有禽流感等病毒和疾病。事實上，喜歡觀鳥的人不多。喜歡觀鳥的人大可到觀鳥園去，也可把鳥養在家中；以及
- (f) 倘保育是為維護公眾利益，則政府應動用公帑對受影響的土地擁有人好好作出補償。政府徵用私人土地作保育的公共用途，卻不作出補償，實在不合理，亦欠公允。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

134. 李冠洪先生提出以下要點：

- (a) 反對發展審批地區草圖擬議修訂的人並不理智。凡是城規會提出的擬議修訂只順應村民提出的申述的部分內容，他們都會提出反對，其實只是為反對而反對；以及
- (b) 不過，城規會在二零一一年九月八日進行的聆訊中，經全面考慮所有申述及意見後才作出擬議的修訂。除了蓮麻坑發展審批地區草圖的擬議修訂，其他擬議修訂所涉的地點面積都很小，因此應不大可能會對周邊地區造成嚴重的不良影響。他懷疑反對者是否知道擬議修訂所涉地點的位置。

135. 杜樹海先生借助一份圖則，提出以下要點：

- (a) 環保團體反對文錦渡發展審批地區草圖把週田村北面的地區由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以作為鄉村擴展部分，但不知他們的反對理由為何；以及
- (b) 雖然他不同意環保團體提出的反對意見，但若然城規會最終認為有關地區不適宜改劃為「鄉村式發展」地帶，他建議把鄉村擴展部分移至週田村西南面的地區，作為折中方案。

136. 陳嘉敏女士總結時提出以下要點：

- (a) 在規劃過程中，城規會及規劃署付出了很多時間及精力，聆聽村民的意見，她對此表示讚賞。擬議的修訂主要關於把沙頭角、文錦渡、馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖上的農地改劃為「鄉村式發展」地帶，以作為鄉村擴展部分，她對此表示支持；以及
- (b) 至於蓮麻坑發展審批地區草圖，蓮麻坑河及緩衝區的規劃仍然令人關注。蓮麻坑村民已在聆訊中發表意見，希望城規會理解村民所受的委屈。雖然城規

會現時行使權力時受到種種限制，但這些限制日後應予消除，俾能在達到保育目的之餘，也能適當保護村民的傳統權利。

[劉志宏博士此時返回席上。]

蓮麻坑發展審批地區圖的 R2(蓮麻坑村村公所)

137. 葉華清先生提出下列要點：

- (a) 在城規會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」前，蓮麻坑的村民已就蓮麻坑發展審批地區草圖多番提出反對和要求；以及
- (b) 當局應檢討條例，讓城規會能按照補償及徵值特別委員會於一九九二年所發表報告的建議，對那些私人產業因當局實行規劃管制而受到不良影響的土地擁有人作出補償。

沙頭角發展審批地區圖的 R5(巫納新)

138. 巫納新先生借助一份圖則，提出下列要點：

- (a) 隨着邊境禁區開放，很多村民會返回山咀村居住，但在沙頭角發展審批地區草圖上，該村唯一劃入擬議鄉村擴展範圍的用地以前乃墓地，根本不適宜用來發展村屋；以及
- (b) 申述人要求城規會重新考慮村民原本提出的鄉村擴展範圍的建議，有關建議見城規會文件第 8900 號的繪圖 Ha-9。

139. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員說明在料壘村入口那個停車場南面的擬議「鄉村式發展」地帶擴展部分。許惠強先生借助一份圖則，指出那處有一些墳墓，而且並不在「鄉村式發展」地帶或其擴展部分的範圍內。圖則上的紅色虛線是地政

總署為料壘村劃定的「鄉村範圍」的界線，與發展審批地區草圖上的「鄉村式發展」地帶的界線並不相同。

140. 馮偉光先生表示，料壘村入口那個停車場北面的地方有墳墓、道路和水渠，其餘的地方不足以用來興建村屋。因此，馬草壟及蠓殼圍發展審批地區草圖不應把該處劃為「鄉村式發展」地帶。他重申，料壘村西北面的擬議「鄉村式發展」地帶擴展部分對村民並無用處，因為那塊土地屬村外人所有。他借助圖則以作說明，建議把該村北面一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，作為「鄉村式發展」地帶的擴展部分。

141. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表離席後商議進一步申述，稍後會把決定通知進一步申述人和相關的申述人和提意見人。主席多謝規劃署和漁護署的代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表出席會議。他們各人於此時離席。

[會議此時小休三分鐘。]

[方和先生此時離席。]

商議部分

142. 主席表示，環保團體認為按建議把蓮麻坑河緩衝區劃為「綠化地帶」，將無法為於二零零七年指定為「具特殊科學價值地點」的蓮麻坑河提供足夠保護。另一方面，村民則關注緩衝區內屬於他們的私人土地會受到不良影響，卻不獲補償。委員認為劃設「綠化地帶」，可讓城規會通過規劃許可制度規管緩衝區內的發展。當局建議把緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，已在保育和社區的發展需要這兩者之間作出適當的平衡。因此，委員同意蓮麻坑發展審批地區草圖應按擬議修訂項目作出修訂。

143. 關於馬草壟及蠓殼圍發展審批地區草圖，委員備悉沙田、大埔及北區規劃專員已澄清料壘村停車場南面的墳墓並非位於「鄉村式發展」地帶內。雖然料壘村西北面的「鄉村式發

展」地帶的擬議擴展部分的土地由村外人擁有，但城規會審議個別用地所劃作的用途地帶時，一向不考慮土地擁有權的問題。至於村民建議把一塊由村民擁有的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，有關建議涉及的土地較接近深圳河及蠔殼圍的濕地，委員經討論後，認為該處不適宜發展村屋，並同意馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖應按擬議修訂項目作出修訂。

144. 關於沙頭角及文錦渡兩份發展審批地區草圖，委員備悉規劃署檢討「鄉村式發展」地帶及建議該地帶的擴展範圍時，已進行詳細評估。委員亦已於二零一一年九月八日徹底考慮所有申述及意見的內容，包括當中的建議。因此，委員同意不接納村民的建議，即重新考慮他們原本的建議或進一步修訂「鄉村式發展」地帶的擬議擴展範圍，並同意這兩份發展審批地區草圖應按擬議修訂項目作出修訂。

145. 委員認為自然保育政策不屬於城規會的職權範圍。不過，鑑於村民在聆訊中曾表示不滿當局進行保育而不作補償，委員認為可把他們的意見轉達環境局考慮。

146. 一名委員表示，根據《收回土地條例》，倘當局收回私人土地或物業作公共用途，受影響的土地擁有人可獲補償。不過，若作保育用途，則不會有補償，所以受影響的土地擁有人難免會有所不滿。為減輕受影響的土地擁有人的不滿情緒，環境局應研究政府能否撥款補償受保育影響的土地擁有人所蒙受的損失。

147. 主席表示，發展審批地區草圖已把大量土地劃為「農業」地帶，在此地帶內，農業用途是經常准許的。發展審批地區草圖的《註譯》已清楚訂明在各地帶內，哪些用途是經常准許的，而哪些則須向城規會申請規劃許可。因此，指村民的私人土地被奪去的說法，並不正確。一名委員表示，雖然《城市規劃條例》沒有關於補償的條文，但政府可研究有否任何措施，可讓環保團體及受影響的村民／土地擁有人合作達致保育目的。

148. 一名委員指出，現時沒有機制讓環保團體及受影響的村民／土地擁有人討論保育問題。主席表示，據他所知，近年鄉議局與環保團體曾就若干事宜進行對話。

149. 另一名委員表示，在各個土地用途類別中，「具特殊科學價值地點」地帶及「自然保育區」地帶最能保護保育價值高的土地，因為根據一般推定，「具特殊科學價值地點」地帶及「自然保育區」地帶不宜進行發展。與這兩個地帶比較，「綠化地帶」的規劃管制則較寬鬆，因為倘要發展小型屋宇或其他第二欄用途，可提出規劃申請供城規會考慮。

150. 副主席表示，根據現行的自然保育政策，沒有機制對受保育影響的土地擁有人作出補償。這樣可能令村民誤以為應由城規會以改劃用途地帶或放寬發展限制的方式作出補償。對於如何在自然保育及保護土地擁有人的發展權利之間取得適當平衡，應由政府從政策層面研究。

151. 一名委員指出，雖然有報告指蓮麻坑河是香港初級淡水魚品種最多的地點，但村民卻聲稱該河實際是祖輩開鑿的一條人工水道。這名委員表示，處理某些個案時，除要看提交的書面資料及聆聽口頭陳述外，亦要實地視察。主席表示可向相關政府部門徵詢專業意見。秘書補充說，進行大型研究(例如「邊境禁區的土地規劃研究」)時，通常會為城規會安排簡介會及實地視察。事實上，城規會已到過邊境禁區實地視察兩次。倘委員認為到實地視察有用，城規會秘書處可作出安排。

152. 一名委員表示，在近河的農地耕種，可使河保持良好狀況。倘任由農地荒置，河水的質素會逐漸變差，水面更會浮現一層油狀物質。因此，這名委員認為把蓮麻坑河緩衝區劃為「綠化地帶」，做法恰當，因為村民可繼續在緩衝區耕種，有助保育該河。當年保育塱原，曾訂立管理協議，作為鼓勵區內農民及土地擁有人參與保育的措施。對於保育后海灣地區的濕地，亦會採用相同的措施。邊境禁區開放後，會有更多村民返回區內的鄉村居住，這名委員同意應訂立機制，適當地平衡保育和發展。

153. 環境保護署副署長黃耀錦先生表示，應否向受保育影響的土地擁有人作出補償的問題，須從政策層面處理。儘管如

此，根據現行機制，當局可採取兩種措施保育具有重要生態價值的地點，分別為管理協議計劃及公私營界別合作試驗計劃。根據管理協議計劃，非政府機構可向環境及自然保育基金(下稱「基金」)申請撥款，以便與土地擁有人訂立管理協議。非政府機構可向土地擁有人提供經濟誘因，以換取其土地的管理權，或爭取他們合作，改善有關土地的保育情況。有非政府機構獲得基金撥款後，在鳳園及塱原展開了管理協議試驗項目，每個項目獲撥款約 200 至 300 萬元。根據公私營界別合作試驗計劃，在 12 個須優先加強保育地點中生態較不易受影響的部分，可進行議定規模的發展，但項目倡議者須負責長期保育及管理有關地點其餘生態較易受影響的部分。不過，上述措施能否達到保育目的，須視乎土地擁有人是否願意參與。黃耀錦先生回應主席的提問時表示，除 12 個須優先加強保育地點外，管理協議計劃亦可在其他地點推行。

154. 經進一步討論後，委員備悉創建香港關注沙頭角發展審批地區草圖(F2)、文錦渡發展審批地區草圖(F1)和馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖(F1)欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖。委員同意，有關蓮麻坑發展審批地區草圖的 F1 的部分內容，要求把麥景陶碉堡劃為「政府、機構或社區」地帶、把蓮麻坑鉛礦洞劃為「具特殊科學價值地點」地帶，以及把紅花嶺和鄉村周圍的地區劃為「綠化地帶」，與於二零一一年九月十六日刊憲的蓮麻坑發展審批地區草圖的擬議修訂項目無關，所以這部分申述屬於無效。委員亦同意不接納有關沙頭角發展審批地區圖的 F1 關於「鄉村式發展」地帶的擴展部分的內容，以及不接納有關蓮麻坑發展審批地區圖的 F1 至 F15 關於蓮麻坑緩衝區的內容。委員繼而審閱文件第 6.1 及 6.3 段所載各項不接納這些進一步申述的理由，並認為有關理由恰當。

155. 委員亦同意要求秘書處把委員在會議上就自然保育政策提出的意見轉達環境局考慮。

沙頭角發展審批地區草圖

進一步申述編號 F1

156. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F1，並認為應按擬議修訂項目 A2 項、B2 項和 B4 項修訂《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》，理由如下：

- 建議擴展「鄉村式發展」地帶，是爲了應付上担水坑、蕉坑和新村這三條鄉村未來對小型屋宇的需求，並補償這三條鄉村的「鄉村範圍」內適合用作發展小型屋宇的土地。

進一步申述編號 F2

157. 經進一步商議後，城規會備悉進一步申述編號 F2 就《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》所提出有關符合可持續發展原則的發展藍圖的意見。

蓮麻坑發展審批地區草圖

進一步申述編號 F1(部分)

158. 經進一步商議後，城規會同意進一步申述編號 F1 提出把麥景陶碉堡劃爲「政府、機構或社區」地帶、把蓮麻坑鉛礦洞劃爲「具特殊科學價值地點」地帶，以及把紅花嶺和鄉村周圍的地區劃爲「綠化地帶」那部分的意見，應視作無效。

進一步申述編號 F1(部分)及 F2 至 F15

159. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F1(部分)及 F2 至 F15，並認為應按擬議修訂項目 A 項修訂《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》，理由如下：

- 根據一般推定，在「綠化地帶」內不宜進行發展。由於蓮麻坑河的緩衝區本身的生態價值不高，按建議把該緩衝區由「自然保育區」地帶改劃爲「綠化地帶」，已能讓城市規劃委員會規管該處的發展，在保育和社區的發展需要這兩者之間作出適當的平衡。

文錦渡發展審批地區草圖

進一步申述編號 F1

160. 經進一步商議後，城規會備悉進一步申述編號 F1 就《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》所提出有關符合可持續發展原則的發展藍圖的意見。

馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖

進一步申述編號 F1

161. 經進一步商議後，城規會備悉進一步申述編號 F1 就《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》所提出有關符合可持續發展原則的發展藍圖的意見。

162. 城規會亦同意下述事宜：

- (a) 應按擬議修訂項目修訂《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》、《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》及《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》，該等修訂會成為有關圖則的一部分。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6H 條，有關圖則須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解；
- (b) 該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關草圖作出決定為止；以及
- (c) 在行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的文本。

程序項目

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》
的進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8949 號)

[會議以廣東話進行。]

163. 秘書表示下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 黃遠輝先生 | － 與配偶在大埔共同擁有一個住宅單位及兩個車位 |
| 邱榮光博士 | － 在大埔擁有一些物業及土地，並擔任負責管理鳳園蝴蝶保育區及教育中心的大埔環保會管理委員會主席 |
| 盧偉國博士 | － 在大埔擁有兩間屋 |
| 李律仁先生 | － 與進一步申述人編號 F4 在同一律師事務所工作 |

164. 委員備悉邱榮光博士、盧偉國博士和李律仁先生已就未能出席會議致歉。由於此議項屬於程序性質，無須商議，故委員同意黃遠輝先生可以留在席上。

165. 秘書簡介文件的內容。二零一零年九月十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在公布該分區計劃大綱草圖及就該草圖提出的申述的法定期內，當局分別共收到 22 份有效的申述書和三份意見書。二零一一年二月二十五日和二零一一年五月二十七日，城規會考慮有關申述和意見後，決定順應 R4 的部分內容，把汀麗路電力支站所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由兩層放寬至四層。並順應 R8 至 R12 的部分內容，修訂「綠化地

帶」的《註釋》，第一欄加入「屋宇(只限翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物)」用途，以及相應地把第二欄的「屋宇」用途修訂為「屋宇」(未另有列明者)。二零一一年六月十七日，擬議修訂項目根據條例第 6(C)2 條展示，結果收到四份進一步申述書，全部都與修訂「綠化地帶」的「註釋」有關。此外，二零一一年二月二十五日和二零一一年五月二十七日會議當日是由全體委員考慮有關申述。因此建議這次亦由全體委員就這四份進一步申述書進行聆訊，無須委出申述聆訊小組委員會。

166. 秘書續說，就文件第 2.3 段原本說明進一步申述的聆訊日期暫定為二零一一年十二月九日，但由於議程項目有調動，所以聆訊改為二零一一年十一月二十五日。

167. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 至第 2.3 段建議的方式就，由城規會進一步申述進行聆訊。

議程項目 15

[公開會議]

將《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖
編號 DPA/NE-TKP/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8950 號)

[會議以廣東話進行。]

168. 秘書表示下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|------------------------|
| 鄭心怡女士 | — 負責土瓜坪一個住宅發展項目的認可人士 |
| 葉滿華先生 | — 曾擔任西貢北約鄉事委員會執行委員會的顧問 |

169. 委員備悉鄭心怡女士和葉滿華先生已就未能出席會議致歉。

170. 秘書簡介文件的內容。二零一一年一月七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》，以供公眾查閱。在公布該發展審批地區草圖及就該草圖提出的申述的法定期內，當局分別共收到 206 份申述書和 227 份意見書。城規會於二零一一年七月十五日考慮有關申述和意見後，備悉 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4、R5(部分)及 R180 至 R206 的意見，並決定不接納 R6 至 R179，以及決定不順應 R1 至 R3 和 R5 至 R7 的建議修訂該發展審批地區草圖。由於考慮申述的程序已完成，該發展審批地區草圖可以根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。當局趁着把該草圖呈交行政長官會同行政會議，修訂《說明書》的內容，以反映該草圖的最新情況。

171. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1A》及附件 II 的《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) 通過文件附件 III 所載《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1A》的經更新《說明書》，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該經更新的《說明書》；以及
- (c) 同意該經更新的《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 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

172. 餘無別事，會議在下午 4 時 45 分結束。