

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署署長

甯漢豪女士(下午)

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(上午)

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

運輸及房屋局首席助理秘書長
王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士(上午)
盧惠明先生(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]

通過二零一三年四月二十六日第 1032 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年四月二十六日第 1032 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 4 號
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界屯門虎地屯富路屯安里極樂寺第132約地段
第2011號(部分)和毗連政府土地闢設靈灰安置所及
住宿機構(宿舍)(極樂寺重建計劃)
(申請編號A/TM/419)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年四月十九日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在屯門分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內的申請地點闢設靈灰安置所及住宿機構(宿舍)。城規會於二零一三年二月一日駁回該宗申請，理由如下：

(a) 申請人未能證明擬議發展具有規劃優點；

(b) 擬議發展設有 4 900 個骨灰龕位，會對附近道路網的交通造成負面影響。申請人建議的道路布局(特別是擴闊政府土地上的行人徑)未必能夠付諸實施。申請人亦未能證明擬議發展對人流和車流造成的潛在負面影響可以妥為解決；

- (c) 申請人未能證明交通管理計劃具有成效，可以確保擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響，尤於節日期間為然；
- (d) 進行擬議發展需砍伐樹木，因此不能接受。美化環境建議涉及於政府土地上種植新樹木，但此項計劃未必能夠落實；
- (e) 申請人未能證明擬議發展不會造成衝突和不會對附近地區的居民造成滋擾；以及
- (f) 批准這宗申請會為「政府、機構或社區」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題惡化，並會對附近居民造成滋擾。

3. 秘書表示，上訴聆訊的日期待定。秘書會按照慣常做法，代表城規會處理有關上訴的事宜。

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 5 號
擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(申請編號 A/YL-NSW/212)

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年四月二十二日接獲一宗上訴個案，反對城規會駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在南生圍分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)。城規會於二零一三年二月一日駁回該宗申請，理由如下：

- 由於規劃署現正進行「未決定用途」地帶的土地用途檢討，在現階段批准這宗申請實屬過早，或會影響該區的整體土地用途規劃。

5. 秘書表示，上訴聆訊的日期待定。秘書會按照慣常做法，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：2012 年第 2 號
在劃為「綠化地帶」的西貢界咸第 249 約地段
第 761 號的毗連政府土地闢設附屬於屋宇的
臨時私人花園(為期三年)
(申請編號 A/SK-HC/191)

6. 秘書報告，上訴人於二零一二年一月十九日向上訴委員會(城市規劃)提出上訴，反對城規會於二零一一年十一月十一日覆核後駁回一宗規劃申請(編號 A/SK-HC/191)的決定。該宗申請涉及闢設附屬於屋宇的臨時私人花園，為期三年。

7. 上訴地點在蠔涌分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。城市規劃上訴委員會於二零一三年三月二十五日進行部分上訴內容的聆訊，而有關聆訊已訂於二零一三年五月九日恢復進行。上訴人於二零一三年四月二十五日主動放棄上訴。上訴委員會於二零一三年五月二日正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零一三年五月十日，上訴委員會(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 19 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	29 宗
駁回	:	129 宗
放棄／撤回／無效	:	169 宗
尚未聆訊	:	19 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	347 宗

[林光祺先生於此時到席。]

西貢及離島

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/C》
(城規會文件第 9341 號)

[會議以廣東話進行。]

9. 以下政府代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

劉振謙先生 — 城市規劃師／西貢及離島

10. 主席請西貢及離島規劃專員向委員簡介文件的內容。鍾文傑先生借助投影片，陳述下列各個詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零一三年二月一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮了《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》(下稱「草圖」)(城規會文件第 9283 號)，並同意草圖(所劃的用途地帶跟從大澳邊緣發展審批地區圖，並在「政府、機構或社區」地帶加入了建築物高度限制)適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以作諮詢；
- (b) 規劃署分別在二零一三年二月二十五日及二零一三年三月七日諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會。二零一三年四月九日，規劃署應大澳鄉事委員會的要求與大澳居民會面。另外，規劃署亦收到個別土地擁有人、區內村民及離島區議員對草圖的意見；

收到的主要意見

- (c) 從離島區議會所收到的主要意見撮錄於文件第 3.1 段，有關意見是：

- (i) 會議通過決議，反對草圖把私人土地劃為保育地帶；
 - (ii) 政府應撤回草圖，因為草圖會影響私人土地的價值和發展潛力。全部私人土地都應剔出草圖；
 - (iii) 城規會沒有考慮區內人士所關注的問題，對先前的發展審批地區圖所顯示的用途地帶，未有加入任何修訂；
 - (iv) 草圖所劃的「鄉村式發展」地帶未能應付小型屋宇需求；以及
 - (v) 未有諮詢區內人士，亦未有通知土地擁有人把其私人土地劃為保育地帶的建議，忽視了他們的權益；
- (d) 從大澳鄉事委員會及大澳居民所收到的主要意見撮錄於文件第 3.2 段，有關意見是：
- (i) 反對草圖，建議把劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的私人土地改劃為「農業」地帶；
 - (ii) 把私人土地劃為保育地帶，剝奪了土地擁有人的發展權，違反《基本法》第 6、第 40 及第 105 條；
 - (iii) 草圖會對原居村民安葬先人的活動造成限制，奪去他們在自己土地安葬先人的權利。全部現有墓地都應剔出草圖；
 - (iv) 以前大澳發展藍圖准許在私人土地發展住宅，如今沒有進行諮詢，便突然把土地改劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，令村民質疑政府的公信力；以及

- (v) 在他們的要求未獲應允前，不應把草圖提交城規會作進一步考慮；
- (e) 從個別土地擁有人、區內村民及離島區議員所收到的其他主要意見撮錄於文件第 3.3 段，有關意見是：
 - (i) 反對草圖；
 - (ii) 政府未有照顧大澳的發展需要，區內缺乏為當地居民而設的基礎設施或設施；
 - (iii) 以前大澳發展大綱圖准許於現時在草圖上劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的地方發展小型屋宇。政府撤銷該圖，既不合理，亦屬違法；以及
 - (iv) 當局因為梁屋村附近的違例填土活動而採取執管行動，檢控土地擁有人，卻不檢控進行該等活動的人士，做法不公；

規劃署的意見

- (f) 規劃署對離島區議會、大澳鄉事委員會及其他市民提出的論點的意見撮錄於文件第 4 段，有關意見是：

反對未對用途地帶作出修訂便把草圖刊憲(與發展審批地區圖相比)，並建議撤回草圖

- (i) 根據條例第 20(5)條，大澳邊緣發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一三年六月四日止。因此，必須擬備分區計劃大綱草圖取代發展審批地區圖，才能在發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對大澳邊緣地區的法定規劃管制；

- (ii) 法定的制訂圖則程序已確保公眾意見會獲得充分考慮，因為公眾可提出申述和意見，城規會亦會就所有申述和意見進行聆訊，然後分區計劃大綱草圖會連同申述和意見提交行政長官會同行政會議作最後決定。因此，並無理由要撤回草圖，事實上，亦無條文規定可撤回草圖；
- (iii) 發展審批地區草圖是根據先前進行的規劃研究而擬備的，包括「重整大澳發展研究」、「經修訂的大嶼山發展概念計劃」和「改善大澳面貌工程」，而當局進行這些研究期間已作公眾諮詢。城規會於二零一零年十二月三日考慮所有關於發展審批地區圖的申述和意見，決定不接納有關申述。當局擬備草圖時，已因應區內人士所關注的問題和政府部門的意見，檢討各用途地帶；
- (iv) 規劃署已在二零一三年二月一日城規會會議上向城規會轉達了區內人士所關注的主要事項，包括擴展「鄉村式發展」地帶以應付小型屋宇需求、放寬「自然保育區」地帶內的發展限制、收回劃為保育地帶的私人土地和就此作出補償，以及沿海興建一條公路連接大澳及東涌。由於情況沒有改變，城規會決定在劃定分區計劃大綱草圖時不會修訂先前發展審批地區圖所示的用途地帶；

反對草圖把私人土地劃為保育地帶

- (v) 「海岸保護區」地帶內並無私人土地。草圖上有六個「自然保育區」地帶，而私人土地主要集中在涵蓋大澳蘆葦林及龍田邨東面地區的「自然保育區」地帶；
- (vi) 漁護署署長確認大澳蘆葦林及龍田邨東面的紅樹林區是認定為具重要保育價值的生境，

因此支持把這些地方劃為「自然保育區」地帶；

- (vii) 「綠化地帶」內的私人地段大多是有天然植物覆蓋的土地、山坡和休耕農地。這些分散的私人地段是構成更大的「綠化地帶」的重要部分，必須保護，才能保存現有的地形和天然植物；

大澳鄉事委員會把有關私人土地由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「農業」地帶的建議

- (viii) 上文已經解釋，劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的地方具生態價值，所以漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不支持把這些地方改劃為「農業」地帶的建議；
- (ix) 根據草圖的《註釋》，農業用途(植物苗圃除外)及「農業用途」分別在「自然保育區」地帶及「綠化地帶」是經常准許的用途。因此，即使劃作「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，也不會剝奪根據集體政府租契持有的舊批農地的土地擁有人把其土地闢作農業用途的權利；
- (x) 在發展審批地區草圖公布前已存在的土地用途或建築物用途不會受到影響；
- (xi) 如要在「綠化地帶」內的屋地進行發展，可根據條例第 16 條向城規會申請；

「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地發展小型屋宇及應尊重原居村民的權利

- (xii) 當局擬備草圖時已檢討現有的「鄉村式發展」地帶(佔地 6.57 公頃)。除梁屋村的「鄉村範圍」外，當時亦考慮了區內地形、

現有土地用途、地盤發展限制、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇需求；

- (xiii) 地政總署離島地政專員表示，該區目前尚未處理的小型屋宇申請有六宗，而預計該區未來 10 年需求的小型屋宇數目為 80 幢，這個數字自發展審批地區草圖刊憲以來，一直沒有改變。預計「鄉村式發展」地帶內約有 2.18 公頃土地(或相等於 87 幅小型屋宇用地)適合發展小型屋宇。因此，已有足夠土地應付預計的小型屋宇需求及尚未處理的小型屋宇申請；
- (xiv) 沒有有力的規劃理據要將「鄉村式發展」地帶擴展至附近劃為「綠化地帶」的地方，因為這些地方原為毗連大澳蘆葦林的天然濕地生境，只是過去數年有人進行填土和傾倒物料，環境變差。這些地方適合作為緩衝區，保護大澳蘆葦林，而漁護署署長也認為應盡量保存這個緩衝區，以防失去更多蘆葦林，不然就會成為另一個「先破壞，後建設」的事例，可能會受到公眾猛烈批評；
- (xv) 如要在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，可根據條例第 12A 及第 16 條向城規會申請；

限制了殯葬活動及奪去了原居村民和當地漁民進行殯葬活動的權利

- (xvi) 為尊重村民進行殯葬活動的權利，草圖的《註釋》說明頁訂明在「綠化地帶」的現有認可墓地進行殯葬活動是經常准許的；
- (xvii) 雖然現階段無須擴展現有的墓地範圍，但建議在草圖「綠化地帶」第二欄加入「墓地」用途，以提供彈性，讓村民可以通過申請規

劃許可，進一步擴展或闢設新墓地。建議對《說明書》第 9.6.2 段作出相應的修訂；

公眾諮詢不足

- (xviii) 草圖是按照條例的規定擬備，確保公眾意見會在法定的制訂圖則過程中獲得充分考慮。任何人均可向城規會作出申述和表達意見，城規會會就所有申述和意見進行聆訊。草圖會提交行政長官會同行政會議作最後決定；
- (xix) 規劃署已就草圖充分諮詢了離島區議會及大澳鄉事委員會，並與大澳居民會面，聽取他們對草圖的意見；

草圖違反《基本法》

- (xx) 《基本法》第 40 條固然是要保護新界原居民的合法傳統權益，但早在一九九七年七月一日《基本法》生效前，分區計劃大綱圖制度已限定了山邊殮葬政策及小型屋宇政策所包含的權益，因此，如今草圖對有關權益施加規劃管制，並不違反《基本法》第 40 條；
- (xxi) 《基本法》第 6 條及第 105 條是有關保護私有財產權及就依法「徵用」財產支付補償，有大澳居民因此而表示當局要對受草圖影響的土地擁有人作出補償。不過，草圖施加規劃管制並不涉及正式徵用財產，亦不會令相關的土地不可用作任何其他有意義的用途，故不算是《基本法》第 105 條所謂的「徵用」財產(若然，則須支付補償)；

為大澳規劃的基礎設施不足

- (xxii) 有意見認為政府未有照顧大澳的發展，區內缺乏為當地居民而設的基礎設施或其他設施；

(xxiii) 已規劃的基礎設施如下：

- 土木工程拓展署現正進行「改善大澳面貌工程」，第一期工程大部分已於二零一三年首季完成，餘下的改善工程現已到了詳細設計階段；
- 渠務署現正計劃進行工程，將公共污水收集系統延伸至大澳未有排污設施的地方，而水務署亦正計畫擴建供水設施；
- 對於大澳鄉事委員會建議沿海興建一條公路連接東涌及大澳，運輸署署長考慮到大嶼山的整體規劃概念是要把主要經濟基礎設施和城市發展集中在北大嶼山，而自然保育及符合可持續發展原則的康樂和旅遊用途，則集中在大嶼山其他部分，認為沒有理據要興建所建議的連接路；

影響私人土地的市場價值及售價並要求賠償

(xxiv) 草圖上各個土地用途地帶，是經諮詢相關的部門後，再根據相關的土地用途考慮因素而劃設的。劃設土地用途地帶對私人土地的預計市場價值和售價的影響並非城規會要考慮的重要因素；

(xxv) 賠償問題並非城規會的職權範圍；

撤銷原有的大澳發展藍圖和大澳發展大綱圖

(xxvi) 原有的大澳發展大綱圖和大澳發展藍圖均為八十年代擬備的部門內部圖則，由於已不能反映大澳最新的規劃意向，所以已於二零零一年撤銷；

- (xxvii) 其後，發展審批地區圖於二零一零年刊憲，該圖加入了活化大澳的策略及於二零零九年完成的「改善大澳面貌工程－可行性研究」的建議，以便為該區提供最新的規劃指引，並協助當局在該區內實施發展管制；

執管行動不公

- (xxviii) 根據條例第 20(7)條、第 20(8)條及第 21 條，任何人進行或繼續進行違例發展(即違例發展的佔用人或須為違例發展負責的人士)即屬犯罪，可能會被檢控。規劃事務監督已根據條例的有關規定，就有關的個案對土地擁有人採取了執管及檢控行動；

徵詢意見

- (g) 請委員備悉就《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》諮詢離島區議會和大澳鄉事委員會後所得的意見和其他公眾意見，以及規劃署對這些意見的回應；以及
- (h) 請委員同意《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/C》連同其《註釋》和《說明書》(載於文件的附錄 I 至 III)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

11. 各人陳述完畢，主席請委員提出問題。

12. 主席表示坑尾地區有一些構築物，詢問該處為何沒有劃設「鄉村式發展」地帶。鍾文傑先生(西貢及離島規劃專員)解釋，草圖上的「鄉村式發展」地帶主要是為梁屋村、新村及橫坑而劃。坑尾地區不在任何「鄉村範圍」內，只建有臨時構築物。主席詢問是否可以把「鄉村式發展」地帶向南進一步擴展至劃為「綠化地帶」的地方。鍾文傑先生回應說，梁屋村以南的地方為陡斜的山坡，不適合發展小型屋宇。

13. 主席表示區內大片土地被劃為保育地帶，他請西貢及離島規劃專員解釋這樣規劃的理據。鍾文傑先生說，由於公眾關注「自然保育區」地帶內私人土地的保育價值，故規劃署進一步諮詢了漁護署署長的意見，特別是對大澳蘆葦林及龍田邨東面的紅樹林區劃為「自然保育區」地帶的意見。漁護署署長再次表示支持把這些地方劃為「自然保育區」地帶，更指大澳蘆葦林是香港僅存最大片的蘆葦林之一，育有多種具保育價值的植物，是認定為具重要保育價值的生境。該署最近實地視察時見到該處有廣瀨妹螽及超過 30 種其他物種，包括雀鳥、蜻蜓及蝴蝶。龍田邨東面的地方則主要是紅樹林，該處的紅樹屬同一品種，茂密程度是大澳各紅樹林之最。此種生境為多種濕地雀鳥提供重要的覓食及歇息之所，必須保護，才能保存該區的生態完整。

14. 委員備悉離島區議會、大澳鄉事委員會及公眾對《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》的意見及規劃署對這些意見的回應。經商議後，城規會：

- (a) 同意《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/C》(刊憲後將重新編號為 S/I-TOF/1) 連同其《註釋》(分別載於文件的附錄 I 及 II)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《說明書》(載於文件的附錄 III)以說明城規會在擬備《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

15. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[梁宏正先生此時到席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》的
申述及意見
(城規會文件第 9342 號)

[會議以廣東話進行。]

16. 主席表示會把申述分為三組考慮，並會在全部三組申述的簡介和提問部分完成後才開始商議部分。

第一組：R1 至 R42 及 R144

17. 主席表示已給予第一組申述人足夠時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席會議或沒有回覆的申述人缺席的情況下，就第一組的申述進行聆訊。

18. 以下規劃署的代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 規劃署西貢及離島規劃專員

林葉惠芬女士 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島

曹耀南先生 規劃署城市規劃師／西貢及離島

R1 – 世界自然基金會香港分會

梁士倫先生] 申述人的代表

陳頌鳴先生]

R4 – 創建香港

陳嘉琳女士 – 申述人的代表

R5 – 嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生] 申述人的代表

胡明川女士]

19. 主席歡迎各人出席會議，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背景。林葉惠芬女士(規劃署高級城市規劃師／西貢及離島)借助投影片，陳述下列詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零一二年十一月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在展示期內，共收到 144 份申述書；
- (b) 行政長官在《二零一零至一一年施政報告》中認定有需要規管郊野公園「不包括的土地」的土地用途，以防止人為破壞。為照顧保育和社會發展需要，這些郊野公園「不包括的土地」會納入郊野公園範圍，或以法定圖則涵蓋。二澳地區(下稱「該區」)屬郊野公園「不包括的土地」之一，須納入法定圖則；
- (c) 與草圖相關的主要工作按序列述如下：
- (i) 二零一二年十一月八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b) 條指示城規會擬備一份草圖，把二澳及牙鷹角指定為發展審批地區；
- (ii) 二零一二年十一月十六日，城規會同意根據條例第 5 條展示《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/C》(其後重新編號為 DPA/I-YO/1)，以供公眾查閱；
- (iii) 二零一二年十一月二十三日，城規會根據條例第 5 條展示發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1，以供公眾查閱；以及
- (iv) 根據條例，這份草圖會在三年內由分區計劃大綱圖取代。當局在擬備分區計劃大綱圖時，會更加仔細分析該區的土地用途模式、基礎設施是否足夠，以及區內人士的需要，然後全面檢討該區各土地用途地帶的規劃。

申述及意見

- (d) 申述會分爲三組考慮：
- (i) 第一組申述(R1 至 R42 及 R144)由環保組織及公眾人士提交，他們支持護存二澳的天然生境；
 - (ii) 第二組申述(R43 至 R143)反對草圖，主要關於二澳的復耕復村計劃；以及
 - (iii) 第三組是考慮一份意見書(C1)的意見，該份意見書反對第一組的一些申述。

申述的理據

- (e) 第一組有 37 份表示支持的申述書(R1 至 R37)，由環保組織提交，所提出的主要理據撮錄於文件第 2.3 段，現載述如下：
- (i) 支持草圖的整體規劃意向，並歡迎對該區作出法定規劃管制(R1、R2、R3 至 R6、R8 至 R32)；
 - (ii) 該區有多類天然生境，生態價值高，必須加以保護。另須制止挖土／清除植物的活動，以防該區的環境質素進一步下降(R1、R2、R5、R8、R9、R10、R11、R13 至 R23、R26、R27、R28、R33、R34)；
 - (iii) 沒有理據要把該區長年荒廢的屋宇所在的土地納入「鄉村式發展」地帶內，因為那些屋宇已經損毀，而且該區亦無人居住(R6)；
 - (iv) 進行任何大型發展計劃(包括復耕)前應作全面評估，以解決對環境不利的影響。任何「先破壞，後建設」的行為都不應容忍，因為會破壞該區的生態價值(R1、R2、R5、R25、R29、R30、R33 至 R37)；以及
 - (v) 有大規模的挖土和清除植物活動進行，可能會對天然生境的生態造成不良影響(R1、

R2、R4、R5、R11、R12、R21、R23、
R24、R26及R35)；

- (f) 第一組有六份表示反對的申述書(R38至R42及R144)，由公眾人士提交，他們反對草圖的理據是草圖會影響該區的天然生境和高的生態價值。有關的主要理據撮錄於文件第2.4段，現載述如下：
- (i) 草圖不足以保護該區，只會導致二澳日後出現各項發展。劃設可作發展的用途地帶，亦會破壞天然環境(R38至R42及R144)；
 - (ii) 草圖會破壞濕地和海岸沼澤，有損自然環境(R41及R42)；以及
 - (iii) 二澳是個原始的天然生境，育有瀕危物種，應予以保護(R38、R39、R40及R42)；

申述人的建議

- (g) 申述人的主要建議撮錄於文件第2.6至第2.9段，現載述如下：
- (i) 該區應劃作保育地帶，以保護環境及支持真正的農業活動。未來所劃的土地用途地帶不應該只是反映該區的情況和特色，亦應有利於修復天然生境(R1至R3、R5、R7、R10、R13至R23、R25至R32、R34至R37、R40)；
 - (ii) 應把該區的盧氏小樹蛙的天然棲息地、濕地、淡水沼澤、紅樹林及河道兩旁的緩衝區劃作保育地帶，例如「自然保育區」和「海岸保護區」。另有建議把二澳指定為「具特殊科學價值地點」。把土地劃為「非指定用途」地區並非達至可持續發展的一種有效的規劃方法，也未能確保城市設計和生活環境達優質水平(R2、R4、R6、R7、R34至R39及R41)；

- (iii) 有需要就「鄉村式發展」地帶的生態價值進行普查，以確保具保育價值的物種和生境受到保護。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)須為二澳進行徹底的生態基線評估(R6)；以及
 - (iv) 由於草圖會帶來更多發展，故促請城規會拒絕任何改變用途的申請。該區必須立即進行修復(R144)；
- (h) 申述人所提出與這份草圖沒有直接關係的主要建議撮錄於文件第 2.13 至第 2.15 段，現載述如下：
- (i) 二澳有豐富的天然資源和高度的生物多樣性，應納入郊野公園範圍(R2、R5、R6、R34 至 R38、R41)；
 - (ii) 促請城規會立即恢復為所有准許發展小型屋宇的鄉村地帶和地區制訂鄉村發展藍圖，優先者為邊境禁區、郊野公園內或其毗鄰的「不包括的土地」，以及其他所有具特殊景觀、地質或生態價值的地方(R4)；以及
 - (iii) 促請城規會為所有尚未有圖則涵蓋的地區制訂發展審批地區圖(R4)。

公眾諮詢

- (i) 規劃署於二零一二年十二月六日向大澳鄉事委員會講述草圖的內容。會上，大澳鄉事委員會的村代表對提供足夠土地以供發展小型屋宇方面表示關注。他們認為草圖的規劃意向應反映二澳村民打算於二澳復耕的意願和計劃，並認為草圖對該區復耕活動的管制甚至比郊野公園這方面的管制更嚴格。另外，草圖應尊重二澳的「鄉村範圍」。如果把私人地段劃作保育之用，政府應作出賠償。大澳鄉事委員會提交了申述書(R51)；

- (j) 規劃署曾於二零一二年十二月十七日諮詢離島區議會。離島區議員主要關注當局未有充分諮詢區內的持份者，又指把村民的土地劃為保育區，會剝奪土地擁有人的權利，對他們的財產造成不利影響。草圖的《說明書》形容二澳荒廢破落，亦有誤導成分和偏頗。當局把私人土地納入草圖，通過所劃的用途地帶規限這些土地可發展的用途，對土地擁有人並不公平。主席總結離島區議會反對這份草圖；以及
- (k) 規劃署在上述大澳鄉事委員會及離島區議會的會議上已解釋，草圖屬臨時性質，所劃的「鄉村式發展」地帶界線也是暫時界線，主要是要反映現時村落聚集之處的範圍。農業用途是該區的經常准許用途，所以區內人士所提出的復耕計劃不會被草圖所制約。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，規劃署會諮詢相關的部門和持份者，再詳細擬定各土地用途地帶；

規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區

- (1) 申述地點包羅這份草圖所涵蓋的整個地區，面積約 23.34 公頃，當中除了約 0.19 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶外，其餘的土地(23.15 公頃)劃為「非指定用途」地區；
- (m) 該區富鄉郊特色，大部分地方被天然植物覆蓋，環境類似毗連的北大嶼及南大嶼郊野公園。二澳新村有數幢荒廢殘破的屋宇和遺下來的頽垣；
- (n) 根據漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)所提供的資料，二澳錄得盧氏小樹蛙這種受保護動物出沒，而該區的林地及附近的河流就是這種動物重要的棲息地。位於該區邊緣的林地與附近的北大嶼及南大嶼郊野公園的茂林綠野連成一片，成為哺乳動物及蝴蝶的覓食和哺育地。該區的植物大多是普

通和隨處可見的品種，但土沉香這種受保護植物可在該區找到。在二澳的河口有成齡紅樹林，臨海的低窪地區則有潮間水池、沼澤、河口紅樹林及蘆葦林；

劃設「非指定用途」地區的規劃意向

- (o) 由於急需擬備這份草圖，故此暫把該區大部分地方劃為「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖取代這份草圖時，仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途；
- (p) 除了農業用途和草圖《註釋》說明頁所載的准許用途外，在此地區進行任何用途及發展，均須取得規劃許可。由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能對附近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行該等工程，但由政府統籌或落實的公共工程除外；

劃設「鄉村式發展」地帶的規劃意向

- (q) 這份草圖的「鄉村式發展」地帶的界線乃暫時圍繞着現時村落聚集之處而劃，所根據的包括區內地形及土地的特點。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求和發展，以及關於發展需要、保育價值、環境、植物、地形、景觀特色及基礎設施等各方面的相關評估／研究結果，再劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

對申述的理據及申述人提出的建議的回應

- (r) 對表示支持的申述的理據的回應：

護存二澳的天然地區和生態價值

- (i) 對於有關納入荒廢屋宇所在土地的申述理據，應留意的是，「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映及尊重二澳的現有認可鄉村的

範圍。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益(R6)；

*關注該區的「先破壞，後建設」行爲和違例活動
(R1、R2、R5、R25、R29、R30、R33至R37)*

- (ii) 爲防止出現雜亂無章的發展及保存該區的自然特色，規劃署擬備了這份涵蓋該區的草圖，以便在制訂分區計劃大綱圖前，得以提供規劃指引和規管各項發展，以及就違例發展和不適當地改變用途的情況採取執管行動。在「非指定用途」地區內，除農業用途外，若要進行任何其他發展，都須把發展建議提交城規會考慮；以及
- (iii) 擬備這份草圖的其中一個目的，就是賦權規劃事務監督對該區的違例發展及不適當地改變用途的情況採取執管行動。若日後發現有違例發展，規劃事務監督必會根據條例採取執管行動；

護存該區的天然生境和高的生態價值

- (s) 爲保護及保育該區現有的自然環境，防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目及相關的工程，有必要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，以確保能作出妥善的規劃管制和執管行動(R38至R42及R144)；
- (t) 對第一組申述人提出的建議的回應：

草圖應劃設新的保育地帶(R1至R3、R5、R7、R10、R13至R23、R25至R32、R34至R37、R39至R41)

- (i) 部分申述人建議把該區劃作保育地帶，以確保具保育價值的物種和生境受到保護。這份草圖目前只有「鄉村式發展」地帶及劃作「非指定用途」的地區。這份草圖屬臨時性質，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖階段，當局會更加仔細研究及分析該區的土地用途模式、基礎設施是否足夠，以及區內人士的需要，然後就該區的土地用途地帶的規劃提出建議，過程中會諮詢相關的持份者；

城規會應拒絕任何改變用途的申請(R144)

- (ii) 擬備這份草圖並非要凍結所有發展，而是要對二澳地區作出適當的規劃管制和在該區進行執管工作。根據這份草圖，除草圖的《註釋》所訂明的各個經常准許的用途外，其他用途必須取得城規會的規劃許可；

與這份草圖沒有直接關係的建議

- (iii) 有關把二澳納入郊野公園範圍的建議，應留意的是，根據《郊野公園條例》(第208章)，劃設郊野公園屬郊野公園及海岸公園管理局的職權範圍，不由城規會負責(R2、R5、R6、R34至R38)；
- (iv) 有關恢復擬備鄉村發展藍圖的建議，規劃署已制訂多份涵蓋全港不同認可鄉村的鄉村發展藍圖。該署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，則要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源和人力，以及規劃署工作的優先次序。至於剛制訂的新發展審批地區圖(例如這份草圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定具體的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖(R4)；

- (v) 有關為其他地區制訂發展審批地區圖的建議，政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至一一年施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要(R4)；

意見(C1)及對意見的回應

- (u) 當局收到一份意見書(C1)，表示反對 R1、R2、R4 及 R6 的意見。列入第三組考慮的 C1 認為草圖對二澳村的復村計劃會有不利影響。環保組織保護環境和生態的行動會掠奪該區村民的發展權；
- (v) 對 C1 的回應是該區的整體規劃意向是保護區內的自然景觀及寧靜環境，以免受到違例發展所侵擾和不適當地改變用途的情況所影響。另一規劃意向是反映現有的認可鄉村的範圍。根據這份草圖，農業活動是經常准許的。草圖不會剝奪土地擁有人根據復村計劃進行農業活動的權利。此外，現時亦有規劃申請的機制，可申請改變土地用途；
- (w) 經諮詢的政府部門詳見文件第 7 段；以及

規劃署的意見

- (x) 根據上文概述的規劃考慮因素及評估(載於文件第 6 段)，規劃署的意見是：
 - (i) 備悉 R1 至 R37 表示支持的申述及有關保育該區的意見；
 - (ii) 備悉 R1、R2、R5、R25、R29、R30、R33 至 R37 對該區可能有違例發展的關

注，以及其提出要對違例發展採取執管行動的建議；以及

- (iii) 不支持 R38 至 R42 及 R144 表示反對的申述和所有申述人的建議，並認為不應接納這些表示反對的申述和不應修訂草圖以順應這些申述。

20. 主席繼而邀請申述人及其代表闡述他們的申述。

R1 – 世界自然基金會香港分會

梁士倫先生

陳頌鳴先生

21. 梁士倫先生陳述下列要點：

- (a) 他們支持這份草圖對二澳施加法定規劃管制；
- (b) 香港已簽訂《生物多樣性公約》，有責任保持香港的生物多樣性。二澳地區的生態價值高，更獲認定為盧氏小樹蛙的棲息地，故值得保育。二澳的任何發展都不應影響該區的生物多樣性；
- (c) 他們原則上不反對農業活動，但若進行可能影響環境的大型活動，則必須審慎計劃；
- (d) 據他們實地視察二澳所見，該處的河道已受挖土工程污染，郊野公園內及其周邊也有樹木被砍伐。這些挖土砍樹的活動已對二澳的生態和環境造成不良影響；以及
- (e) 農業用途在保育地帶也是准許的，因此，把一些生態易受影響的地方劃入保育地帶，並不會剝奪在區內進行農業活動的機會。

R4 – 創建香港

陳嘉琳女士

22. 陳嘉琳女士陳述下列要點：

- (a) 他們支持這份草圖以保護二澳；
- (b) 早在該圖刊憲前，二澳已遭人假借耕作之名進行的活動所破壞。村民藉詞要進行農業活動，挖土砍樹，破壞了二澳的生態和環境。他們亦得知，有些村民已和發展商簽署為期 30 年的合約，在二澳發展附設酒店的旅遊中心；以及
- (c) 該圖不應僅將該區劃為「非指定用途」地區，城規會應考慮將該區劃為其他保育地帶，這樣才能更好地保護該區的環境，又能使該區可進行農耕活動。

R3 – 嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生
胡明川女士

23. 聶衍銘先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 他向委員展示二澳一些天然河道的位置，包括水澇漕；
- (b) 從二零一零年所拍下的航攝照片可見，該區曾經長滿植物，有休耕農地、濕地生境和河道，但二零一三年所拍下的航攝照片卻顯示，有一大片地方，包括看似是郊野公園內的地方，植物已被清除；
- (c) 應把水澇漕地區劃為「自然保育區」甚至「具特殊科學價值地點」，以確保可更好地保護該區。漁護署現正草擬一份具生態價值河道的名單，申述人表示建議把水澇漕納入其中；以及
- (d) 他們不反對「真正」的復耕。他表示，在劃作「自然保育區」和「海岸保護區」地帶的地方是容許進行農業活動的。他展示大嶼山「海岸保護區」內一個農場的照片。從自然保育的角度而言，該區的土地不應鋪上混凝土。

24. 由於各人已陳述完畢，主席請委員提問。

[劉文君女士此時暫時離席。]

草圖對農業活動的管制

25. 一名委員詢問有關草圖刊憲前的各項工作的時序。鍾文傑先生解釋，首先，發展局局長於二零一二年十一月八日行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b)條指示城規會擬備一份草圖，把二澳及牙鷹角指定為發展審批地區。之後，城規會於二零一二年十一月十六日同意根據條例第 5 條展示《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/C》(其後重新編號為 DPA/I-YO/1)，以供公眾查閱。到了二零一二年十一月二十三日，城規會根據條例第 5 條展示發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1，以供公眾查閱。

26. 鍾文傑先生表示，在草圖刊憲前，當局已留意到有人在該區砍伐樹木、清除植物和進行大規模的挖土活動。規劃署中央執行管制及檢控組已在該區進行實地調查，發現區內現有農業活動，其中一些似乎已擴展至郊野公園範圍內及／或佔用一些政府土地。規劃署已把有關情況轉達地政處和漁農署，以作出所需的調查及跟進工作。

27. 另一名委員詢問是否主要在私人土地發現挖土活動。鍾文傑先生回應時展示一幅顯示該區土地業權分布模式的圖則。他表示，草圖涵蓋約 23 公頃的土地，其中約 29% 的土地的業權屬私人擁有。發現有農業活動的地方主要是私人土地，但有部分看似是政府土地，但這點有待地政處核實。鍾文傑先生回應這名委員另一問題時表示，鳳凰徑的某些路段、二澳舊村和水滂漕的河口區均是私人土地。

28. R4 在陳述時表示有村民與發展商簽訂了一份約為期 30 年的合約，打算在該區發展附設酒店的旅遊中心。主席詢問她是否有證據可作證明。陳嘉琳女士(R4)回應說，她未有帶備有關證據，但可在會後向城規會提供有關的資料。

29. 由於第一組申述人及其代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會將在他

們離席後就申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝規劃署的代表、申述人及其代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[此時，梁宏正先生、馬錦華先生和黎慧雯女士暫時離席，馬詠璋女士則離席。]

第二組：R43 至 R143

30. 主席表示已給予第二組申述人足夠時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席會議或沒有回覆的申述人缺席的情況下，就第二組的申述進行聆訊。

31. 以下規劃署的代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 規劃署西貢及離島規劃專員

林葉惠芬女士 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島

曹耀南先生 規劃署城市規劃師／西貢及離島

R43(安石農業發展有限公司)

李立航先生]
張韻詩女士]
林筱魯先生] 申述人的代表
汪怡嘉女士]
林鎮盛先生]
黃康耀先生]

R50(余漢坤)

余漢坤先生 — 申述人

R51(大澳鄉事委員會)

李志峰先生] 申述人的代表
劉焯榮先生]

R53(二澳村原居民代表龔學成)

龔學成先生 — 申述人

R 56(大澳鄉事委員會漁民代表黃來敏)

黃來敏先生 — 申述人

蘇光先生 — 申述人的代表

R 67(劉焯榮)

劉焯榮先生 — 申述人

R 74(龔綺玲)

龔綺玲女士 — 申述人

R 75(施雪梅)

施雪梅女士 — 申述人

R 78(龔家維)

龔家維先生 — 申述人

R 80(龔偉興)

龔偉興先生 — 申述人

R 81(龔文德)

龔文德先生 — 申述人

R 84(龔金勝)

龔金勝先生 — 申述人

R 85(鄭愛媚)

鄭愛媚女士 — 申述人

R 86(龔鎮濤)

龔鎮濤先生 — 申述人

R 89(龔詠藍)

龔詠藍女士 — 申述人

R 91(梁潔英)

梁潔英女士 — 申述人

R 92(龔淮煦)

龔淮煦先生 — 申述人

R 93(龔興財)

龔興財先生 — 申述人

R 94(藍志賢)

藍志賢先生 — 申述人

R 95(丘少珍)

丘少珍女士 — 申述人

R 98(藍子緯)

藍子緯先生 — 申述人

R 100(李艷紅)

李艷紅女士 — 申述人

R 101(龔樂欣)

龔樂欣女士 — 申述人

R 102(龔樂臨)

龔樂臨女士 — 申述人

R 103(鄭福全)

鄭福全先生 — 申述人

R 104(朱玉萍)

朱玉萍女士 — 申述人

R 105(鄭轉娣)

鄭轉娣女士 — 申述人

R 106(鄭容嬌)

鄭容嬌女士 — 申述人

朱婉雯女士 — 申述人的代表

R 117(鄭志明)

鄭志明先生 — 申述人

R 121(鄭志偉)

鄭志偉先生 — 申述人

R 124(鄭志榮)

鄭志榮先生 — 申述人

32. 主席歡迎各人出席會議，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背景。林葉惠芬女士(規劃署高級城市規劃師／西貢及離島)借助投影片，陳述下列詳載於文件的要點：

- (a) 所要陳述的有關背景、公眾諮詢和規劃考慮因素及評估(涉及申述地點及周邊地區、劃設「非指定用途」地區的規劃意向及「鄉村式發展」地帶)，與上文第 19(a)、19(i)及 19(l)至 19(q)段所載錄的一樣；
- (b) 第二組有 101 份表示反對草圖的申述書(R43 及 R143)要考慮；

申述的理據

- (c) 申述的主要理據撮錄於文件第 2.5 段，現載述如下：

二澳村的農業活動／復村計劃會受到影響

- (i) 當局沒有正面訊息表明會否修復該區具歷史價值的民居。草圖訂明「任何」為作農業用途而進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程均須取得規劃許可。這樣的管制較諸對郊野公園的管制嚴格得多。進行復耕計劃，會使二澳的土地能作有益處的用途，同時能提

供一個寧靜的學習環境，讓家庭和社會能體驗簡樸的生活模式，但當局制訂草圖的過程中卻沒有考慮這方面的重要性 (R 43 至 R 49、R 53 至 R 70)；

- (ii) 當局忽視二澳舊村，未有把該村劃入草圖 (R 53)。當局不應分割二澳新村和舊村，亦不應忽視此兩村的整體需要和綜合規劃，更不應分化兩村的村民，應就復村和復耕作出全面規劃 (R 53、R 71 至 R 125、R 126 至 R 143)；

反對所劃的「鄉村式發展」地帶

- (iii) 「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地發展新界豁免管制屋宇，草圖應尊重二澳的「鄉村範圍」。草圖的《說明書》形容二澳的村屋荒廢破落，實有誤導成分和偏頗。當地村民已向離島民政事務處反映復村的意向，但草圖似乎沒有考慮村民這個意向。當局制訂草圖時，只是從城市人的角度而非二澳村民的觀點出發 (R 50、R 51 及 R 53)；

反對把土地劃為自然保育區

- (iv) 保育不應忽略二澳村這條古老鄉村 400 多年的文化和歷史。當局把二澳的土地劃為自然保育區，做法並不恰當，而指草圖只屬臨時性質，亦難以令人信服。把土地劃為自然保育區，會影響土地擁有人的財產，亦剝奪了他們的權利 (R 50、R 51、R 52、R 53、R 71 至 R 125、R 126 至 R 143)；以及

諮詢不足／沒有諮詢

- (v) 當局未有充分諮詢公眾便制定草圖，而在公布草圖前，亦未有充分諮詢／未有諮詢相關

的土地擁有人／當地持份者／村民(R50、R51)；

申述人的建議

(d) 第二組申述的主要建議撮錄於文件第 2.10 至 2.12、2.16 及 2.17 段，現載述如下：

- (i) 當局應釐清該區的規劃意向，以及對二澳村復耕和復村的限制。發展農業用途及進行挖土工程，不應要取得規劃許可。有關當局應為該區制訂一個灌溉和排水計劃。草圖的規劃意向應反映二澳村民打算在二澳復耕的計劃(R43 至 R49 及 R53 至 R143)；
- (ii) 「鄉村式發展」地帶的界線應依照二澳的「鄉村範圍」而劃，並預留足夠的土地發展小型屋宇。「鄉村式發展」地帶應能應付該村未來 35 年的發展需要。此外，這份草圖嚴重影響了村民，使他們蒙受極大損失，政府應向他們作出賠償(R51、R53、R71 至 R125)；
- (iii) 當局應擱置及撤回這份草圖，以免影響二澳村的復村和復耕計劃(R50、R54 至 R70、R126 至 R143)；

與這份草圖沒有直接關係的建議

- (iv) 應提供各類基礎設施：
 - 應修復二澳現存的已損毀渡頭，並提供一個給大型船隻使用的永久碼頭(R53、R71 至 R125)。應為二澳設置道路、供水、供電、消防、街道照明、電訊及排污設施(R53、R71 至 R125)。應另設行山徑繞過二澳，防止外來人穿越二澳

村，騷擾該村復村後的生活(R 53、R 71 至 R 125)；

- 應疏浚現有河道，以利農田排灌(R 53)；以及
- 應容許使用鄉村車輛來往大澳作運輸用途(R 53)。

(v) 草圖把該區的土地劃作保育地帶後，會使村民蒙受極大損失，剝奪了他們的權利，政府應向他們作出賠償(R 53、R 71 至 R 125)。

對申述的理據及申述人提出的建議的回應

(e) 對文件第 6.7 段概述的申述理據的回應：

二澳村的農業活動／復村計劃會受到影響(R 43 至 R 49、R 53 至 R 143 及 C 1)

- (i) 農業用途是「非指定用途」地區的經常准許用途，但在此地帶進行填土、挖土及河道改道工程，則須取得規劃許可。施加這項規定，是爲了保護該區的天然環境。區內大部分私人土地都根據契約批租作農業用途，草圖不會剝奪土地擁有人進行農業活動的權利。漁護署不反對申述人提出的復耕計劃，但認爲需要有更多詳細資料，才能評估復耕所帶來的潛在影響；以及
- (ii) 這份草圖已把二澳新村現時村落聚集的地方劃爲「鄉村式發展」地帶。草圖有條文容許根據條例第 16 條提出規劃申請，以便在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇。因此，二澳新村的復村計劃不會被草圖所制約。至於二澳舊村，其位置在該區範圍外的南大嶼郊野公園內，所以該村的復村計劃不屬城規會的管轄範圍；

反對所劃的「鄉村式發展」地帶(R50至R51及R53)

- (iii) 草圖所劃的「鄉村式發展」地帶是反映認可鄉村現有村落聚集之處的範圍，界線乃暫時圍繞着這些村落聚集之處而劃，所根據的包括土地地形和區內特色。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮「鄉村範圍」、小型屋宇的需求和發展，以及關於各方面的評估／研究結果，再檢討和調整「鄉村式發展」地帶的界線；

反對把土地劃為自然保育區(R50至R53、R71至R125、R126至R143)

- (iv) 由於急需擬備這份草圖，故除了那些劃為「鄉村式發展」地帶的地區外，該區其他大部分地方都劃為「非指定用途」地區。草圖上沒有劃設保育地帶。當局會在擬備分區計劃大綱圖取代這份草圖時，仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途；

諮詢不足／沒有諮詢(R50及R51)

- (v) 基於這份草圖屬機密文件，加上要避免出現既成事實的不理想情況，規劃署會在草圖刊憲後才諮詢公眾及相關的議會，例如大澳鄉事委員會和離島區議會；
- (f) 對文件第 6.10 至 6.12、6.16 及 6.17 段概述的申述人的建議的回應：

應釐清二澳村的規劃意向(R43至R49、R53至R143)

- (i) 正如《說明書》所述，該區的整體規劃意向是保護該區的自然景觀及寧靜環境，以免受到違例發展所侵擾和不適當地改變用途的情

況所影響。當局備悉申述人要求草圖反映村民打算復耕的意向，日後擬備分區計劃大綱圖時，會詳細考慮這項要求，才劃定土地用途地帶。根據現在這份草圖，農業用途是經常准許的用途，申述人打算進行的復耕計劃不會被草圖所制約；

「鄉村式發展」地帶的界線(R51、R53、R71至R125)

- (ii) 該區「鄉村式發展」地帶的界線乃暫劃的界線，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求和發展，以及相關的評估／研究的結果，再檢討和調整此地帶的界線；

應擱置及撤回草圖(R50、R54至R70、R126至R143)

- (iii) 這份草圖是按照政府要保護未有納入郊野公園範圍或沒有法定圖則涵蓋的地區這項政策而擬備的。為照顧保育和社會發展需要，這些郊野公園「不包括的土地」會納入郊野公園範圍，或以法定圖則涵蓋；
- (iv) 城規會按照發展局局長根據條例發出的指示，為該區擬備了這份草圖，以確保能對該區作出妥善的規劃管制和執管行動。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮各方面的評估／研究結果，詳細規劃該區各土地用途地帶；

與這份草圖沒有直接關係的建議

- (v) 有關提供基礎設施的建議，究竟是否適宜在該區提供基礎及公用設施，必須由相關的政府部門作出詳細考慮和評估。申述人的建議

會轉達有關部門考慮(R53、R71至R125)；

- (vi) 有關向村民作出賠償的建議，應留意的是，賠償問題不屬城規會的職權範圍。這份草圖不會剝奪土地擁有人在該區進行農業活動的權利，因為在草圖所劃的「非指定用途」地區內，農業活動是經常准許的。此外，根據條例第12A及第16條，現時有規劃申請的機制，土地擁有人可通過此渠道申請改變土地用途(R53、R71至R125)；

(g) 經諮詢的政府部門詳見文件第7段；以及

規劃署的意見

- (h) 根據上文概述的規劃考慮因素及評估(載於文件第6段)，規劃署不支持R43至R143表示反對的申述和所有申述人的建議，並認為不應接納這些表示反對的申述和不應修訂草圖以順應這些申述。

[梁宏正先生、馬錦華先生和黎慧雯女士在簡介進行期間返回席上。]

33. 主席繼而邀請申述人及其代表闡述他們的申述。

R43－安石農業發展有限公司

李立航先生
張韻詩女士
林筱魯先生
汪怡嘉女士
林鎮盛先生
黃康耀先生

34. 李立航先生借助投影片陳述下列要點：

背景

- (a) 二澳村自晚清時期已存在，到了上世紀八十年代，村民開始遷離，該村自此荒廢，但每逢假期節慶，村民仍會返回二澳；
- (b) 二零零一年，村民曾封鎖貫穿二澳村的行人徑，此事反映出環保團體／城市人與村民之間矛盾嚴重，誤解很深；
- (c) 這份草圖不應僅着眼於土地用途，還應顧及該村的歷史和村民打算在二澳復耕復村的意向；

復耕復村計劃

- (d) 他們的公司希望協助村民進行復耕復村計劃，並沒打算發展大型靈灰安置所或屋宇項目。二澳舊村和二澳新村有約 70 000 平方米的可耕地，其中約 22 000 平方米可耕地位於二澳新村；
- (e) 他們只清除了一些野草和雜草，務求恢復二澳舊有農地的原貌。在這份草圖刊憲前，他們的公司已開始聯絡和諮詢各方持份者，並與他們一起實地視察。據了解，漁護署和環保團體原則上不反對在二澳進行農業活動；
- (f) 他們需要政府支持這項復耕復村計劃，並已聯絡所有相關的政府部門，包括離島地政處、離島民政事務處、水務署、食物環境衛生署、漁護署和運輸署，以及離島區議會；
- (g) 他們亦已邀請認證機構檢測土質，並會與非政府團體建立伙伴合作關係；

許可的農業活動類型未有清晰界定

- (h) 由於政府、環保團體和村民之間缺乏信任，互有誤解，推行復耕復村計劃舉步為艱，亦有一種想法推定這項復耕復村計劃會破壞生態和自然環境；

- (i) 他們大致上支持保育二澳這一規劃意向，也贊成該區應健康地發展，但認為這份草圖沒有適當考慮二澳的鄉村環境和現代農業的需要，須知道這項復耕復村計劃涉及的是大型的農業發展，運作模式有別於小型農場；
- (j) 他們不清楚政府是根據什麼標準得出二澳具有高保育和景觀價值這個結論(見草圖《說明書》第 7.2 段)。例如，他們在區內就沒見過盧氏小樹蛙。草圖實際上已凍結了二澳的發展。村民只不過希望搬回祖村，外界不應認為他們有不良意圖；
- (k) 他們不清楚在進行農耕活動時，應保護鄉郊環境裏的哪些部分(如林地、灌木林、草地、濕地和紅樹林)；
- (l) 關於「非指定用途」地區的《註釋》訂明，「如未取得城市規劃委員會……許可，不得進行……河道改道、填土／填塘或挖土工程」，卻沒有清晰界定何謂河道。舉例說，村民清除植物後發現一條乾涸的河道，要是他們準備引水恢復這條河道作灌溉之用，那就要挖土；
- (m) 灌溉渠道是農耕所必需的，設計要配合不同季節的天氣變化而改變。他們不清楚，要建一個在一年內不同時間涉及不同程度和規模的挖土及填土工程的灌溉系統，可怎樣向城規會提出申請；以及
- (n) 耕作時必須經常翻土，究竟怎樣的翻土規模才是經常准許而無須申請規劃許可的，這一點並不清楚。

35. 張韻詩女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 二澳新村約有 22 000 平方米的可耕地，面積較本港其他地方的大部分休閒農莊大得多。要為如此大規模的農業活動作準備，必須使用犁地機器；

- (b) 本地農業缺乏人手，他們須依賴義工協助開耕，並清除堆積在紅樹林的垃圾。為土地開耕，必須燒掉農地上的植物，但此做法卻被傳媒報道為破壞自然環境；
- (c) 農業活動與保育並沒有衝突，若土地管理得宜和進行有機耕作，其實可豐富農地的生物多樣性，而且農地亦可作為毗連的郊野公園的緩衝區；
- (d) 香港政府對農業缺乏支援，反觀歐洲和英國，農民若能達到某些目標，例如能豐富生物的多樣性、美化景觀、綠化環境和進行有機耕作，政府便會提供補貼；以及
- (e) 他們期望當局可清楚說明哪類農業活動是准許的或是要申請規劃許可，以便他們進行復耕計劃。張女士此時播放義工在二澳的農地工作的片段。

[此時，劉興達先生到席，霍偉棟先生離席。]

R50 – 余漢坤

余漢坤先生

36. 余漢坤先生陳述下列要點：

- (a) 他在大澳出生，是離島區議會議員，也是大澳鄉事委員會的顧問。許多村民向他轉達反對這份草圖的意見，他促請城規會撤回這份草圖；
- (b) 當局擬備這份草圖時並沒有諮詢區內村民及持份者。這份草圖只反映環保團體及遠足人士的意見；
- (c) 雖然大澳鄉事委員會及離島區議會反對這份草圖，另有超過 100 份申述書反對這份草圖，但規劃署依然不支持他們的申述；
- (d) 草圖的《說明書》形容二澳村荒廢破落，實有誤導成分。二澳村有超過 400 年歷史，值得保存。大約

在八十年代，由於村民難以繼續在該區務農為生，因而遷出二澳；

- (e) 由二零零七年起，村民已告知離島民政事務處他們有意在二澳復村和復耕，但此意向並沒有在草圖上反映；
- (f) 他個人認為二澳值得保存之處是其超過 400 年的歷史遺跡。因此，要美化的二澳景觀應包括村落、農地、風水林及周邊景觀；
- (g) 保護鄉郊環境是大家認同的觀點，不過，復耕復村計劃只涉及農業用途和鄉村重建，並非作地產發展；
- (h) 要達到可持續發展，應考慮環境、經濟和社會的需要。環保團體的意見只涉及可持續發展的其中一方面，城規會應採取較持平的態度；
- (i) 一九七九年當郊野公園設立時，政府曾向原居村民保證，村民日後如計劃在郊野公園內的舊村復耕或復村，將不會受到影響。政府應遵守承諾；
- (j) 在劃為「非指定用途」地區的地方，即使闢設鄉公所及公用事業設施裝置，亦須申請規劃許可。不過，區內村民沒有資源提出規劃申請。應把「非指定用途」地區改劃為「農業」地帶，以確認村民在農地作農業用途的權利；
- (k) 這份草圖只把 0.19 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，與准許在「鄉村範圍」興建小型屋宇的新界豁免管制屋宇政策背道而馳。二澳有許多土地，「鄉村式發展」地帶的範圍可以更大；以及
- (l) 他舉大澳邊緣發展審批地區圖為例，指當局告知申述人(包括他本人)，發展審批地區圖只屬臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代，待進行進一步評估後，各個土地用途地帶會作調整。可

是，擬備作諮詢的大澳邊緣分區計劃大綱草圖所劃的土地用途地帶與大澳邊緣發展審批地區圖相同。因此，他不相信發展審批地區圖只是臨時圖則。他表示城規會應衡量環境、經濟和社會的需要，撤回這份草圖，並諮詢持份者和村民。若沒有規定可撤回這份圖則，他會反對這份草圖。

R51 – 大澳鄉事委員會

李志峰先生

劉焯榮先生

37. 李志峰先生陳述下列要點：

- (a) 他是大澳鄉事委員會主席及離島區議員；
- (b) 當局只諮詢了大澳鄉事委員會及離島區議會，但沒有徵詢當地村民的意見，這樣對當地村民並不公平；
- (c) 草圖違反《基本法》有關保障新界原居民傳統權益的規定。劃作「鄉村式發展」地帶的土地太少，村民日後申請興建新界豁免管制屋宇，會受到影響。當局不應按現時村落聚集的地方來區劃「鄉村式發展」地帶，應參考先前建於村內的屋宇所在的範圍，有關記錄可從地政處取得。根據一九七二年實施的新界小型屋宇政策，在一九七二年前建成的屋宇方圓約 300 呎的地方就是「鄉村範圍」。據此，草圖上劃作「鄉村式發展」地帶的土地並不足夠；以及
- (d) 大澳鄉事委員會及離島區議會都反對這份草圖，城規會應尊重他們的意見。他促請城規會撤回這份草圖，並再徵詢村民和持份者的意見。

R53 – 龔學成(原居民代表)

龔學成先生

38. 龔學成先生陳述下列要點：

- (a) 這份新的發展審批地區圖令二澳村民感到不安；
- (b) 二澳村有 400 至 500 年的悠久歷史。他在二澳出生，明白到村民因為二澳的生活環境惡劣，才在七十至八十年代陸續遷離；
- (c) 他自一九九五年便獲選為二澳的原居民代表。他一直想修復二澳村，讓村民可回村居住。不過，復村是一項艱巨的工作，例如他花了很長時間向民政事務處申請興建一條路通往二澳，但最後只獲准興建一段通往二澳村邊緣的路。政府反對擴建該路，理由是該路橫跨郊野公園的地方。事實上，他要到很後期才得悉二澳舊村在郊野公園範圍內；
- (d) 自二零零一年開始，環保團體未經二澳村民批准，便在村民的私人土地廣泛種植紅樹。這些據稱具高生態價值的紅樹現剝奪了他們發展所擁有土地的權利，而紅樹林中實際上堆積了大量垃圾，成為污染源頭；
- (e) 這份草圖增加了村民的壓力。大部分村民不明白草圖的規定，可能犯了法也不知。根據草圖的規定，除了農業用途，其他用途均須取得城規會的規劃許可才可發展，但村民付不起錢聘請專業人士向城規會提出規劃申請。政府未有先諮詢村民便公布草圖，做法並不公平；以及
- (f) 促請城規會撤回這份草圖，讓村民可繼續進行其復耕復村計劃。

R56 – 黃來敏(大澳鄉事委員會漁民代表)

黃來敏先生

蘇光先生

39. 黃來敏先生說他是大澳鄉事委員會的漁民代表，他表示村民並不明白規劃署有關草圖的文件，故此規劃署不能說已就此事真正諮詢村民。

40. 蘇光先生表示他是大澳村民，當知道大澳邊緣分區計劃大綱圖最近正在定稿，他感到驚訝。當局未有就分區計劃大綱圖諮詢土地擁有人，就把他們的部分私人土地劃為要綠化的地方或濕地，剝奪他們的發展權，對他們實在不公平。他建議所有私人土地都不應納入法定圖則。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

R 67 – 大澳永安街(2)的代表

劉焯榮先生

41. 劉焯榮先生陳述下列要點：

- (a) 當局只諮詢過他們一次。他們反對並建議撤回這份草圖；
- (b) 沒有政府的支持，二澳及大澳等鄉村難以依靠農業為生，結果，村民被迫離開鄉村到市區工作，鄉村也隨之逐漸荒廢；
- (c) 應准許在屬於農地的私人土地進行農業活動，不應規定必須取得規劃許可，才可進行農業活動；
- (d) 復耕及有機耕種能配合社會的需要，農地也是某些動物的合適棲息地，政府應鼓勵在其他鄉村進行類似的復耕計劃，並提供資助；以及
- (e) 委員並未充分了解村民的情況，當局應撤回草圖，並再諮詢當地村民和持份者。

R 84 – 龔金勝

龔金勝先生

42. 龔金勝先生表示他是二澳村民，該村自明朝起便存在，村民每年回村祭祖兩次。該區長滿雜草和植物，村民對二澳的復耕復村計劃已有共識，對有關的構思亦仔細考慮了超過十年。他促請城規會容許復耕復村計劃繼續進行，讓他們可以回二澳居住。

R 86 – 龔鎮濤

龔鎮濤先生

43. 龔鎮濤先生表示不同意保護環境等於什麼也不做，亦不同意農業活動會破壞生態。他詢問這份草圖是爲了二澳的短期、中期還是長遠的規劃而擬備，並表示政府應考慮如何保障村民發展其私人土地的權利。

R 89 – 龔詠藍

龔詠藍女士

44. 龔詠藍女士陳述下列要點：

- (a) 村民只是提出復耕復村的建議，而復耕復村有助保護該區的生態，並讓該村的文化得以世世代代留傳；
- (b) 城規會應採取較持平的態度，不應單單聽取環保團體的意見；以及
- (c) 她促請城規會撤回這份草圖，讓他們繼續進行復耕復村計劃。

[此時，梁宏正先生返回席上，馬錦華先生暫時離席。]

R 94 – 藍志賢

藍志賢先生

45. 藍志賢先生表示該村已有四百多年的悠久歷史。當局在公布這份草圖前沒有通知村民。制訂這份草圖的目的，僅是爲了保護自然環境和阻止二澳進行任何發展。二澳的土地是他們的私人物業，他們只是希望在自己的土地耕作，政府不應「收回」他們的土地。

R 98 – 藍子緯

藍子緯先生

46. 藍子緯先生表示其父親在二澳土生土長，其父母年事漸高，希望在二澳養老。他反對這份草圖，認為會影響他們的發展權，亦不利於復耕復村計劃。政府沒有諮詢土地擁有人，是不尊重他們。村民並非打算在二澳進行大規模的物業發展，只是想建一個優雅的農場，該農場更可能成為旅遊景點。

R 101 – 龔樂欣

龔樂欣女士

47. 龔樂欣女士表示她是二澳原居村民，村民只是想復耕復村計劃能繼續進行，政府不應以這份未經深思熟慮的草圖，向他們施加不必要的限制。

R 103 – 鄭福全

鄭福全先生

48. 鄭福全先生表示他是二澳原居村民，他反對這份草圖，村民只是想復耕復村計劃能繼續進行。

R 106 – 朱婉雯

朱婉雯女士

49. 朱婉雯女士表示反對這份草圖。

R 117 – 鄭志明

鄭志明先生

50. 鄭志明先生表示反對這份草圖。

R 121 – 鄭志偉

鄭志偉先生

51. 鄭志偉先生表示反對這份草圖。

R 124 – 鄭志榮

鄭志榮先生

52. 鄭志榮先生表示反對這份草圖。

53. 由於各人已陳述完畢，主席請委員提問。

草圖施加的管制—「農業用途」

54. 主席要求西貢及離島規劃專員講解草圖對農業用途所施加的法定規劃管制。另一名委員詢問復耕復村計劃如何能在草圖的框架內落實。鍾文傑先生(西貢及離島規劃專員)回應說，根據草圖，該區的大部分地方都劃為「非指定用途」地區，而在此地區內，「農業用途」是經常准許的用途，但若要進行挖土及填土工程，則須根據條例第 16 條提出規劃申請，可能會獲得批准。鍾文傑先生又說，漁護署不反對在該區進行復耕，但認為關於復耕計劃對環境的影響方面，資料並不足夠。漁護署正進行統籌，以安排跨部門會議，與復耕復村計劃的倡議者商討有關計劃。

55. 就李立航先生(R43)問到在草圖的規定下何種類別／規模的挖土及填土工程是經常准許的，主席要求西貢及離島規劃專員作出回應。鍾文傑先生答稱，根據草圖的規定，人手耕作是經常准許的農業活動，而使用大型機器進行的大規模挖土及填土工程則必須取得規劃許可。

56. 鍾文傑先生回應另一名委員的問題時表示，把草圖刊憲，可賦權規劃事務監督就二澳的違例發展採取執管行動。由於急需把草圖刊憲，故此把該區大部分地方劃為「非指定用途」地區。不過，草圖在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局便會全面檢討該區各土地用途地帶的規劃。

草圖施加的管制—「鄉村式發展」

57. 主席要求西貢及離島規劃專員向委員展示「鄉村範圍」的界線。另一名委員則詢問擬議的復村計劃如何能在草圖的框架內落實。鍾文傑先生回應時展示一份圖則，向委員說明二澳新村「鄉村範圍」的界線。他說草圖把「鄉村範圍」內三處地方劃為「鄉村式發展」地帶，而地帶的界線是暫時的，大致圍繞現時村落聚集之處，以及二澳新村內已批准的小型屋宇申請所涉的地方。這些小型屋宇申請已獲批准一段時間，但所涉的小型屋宇尚未興建。如有新的計劃提出在「鄉村式發展」地帶

外發展小型屋宇，可通過現有制度，根據條例第 16 條提出規劃申請，讓當局考慮。當局會在三年內擬備分區計劃大綱圖，屆時會考慮該區的小型屋宇需求、景觀特色、環境及保育價值，檢討和調整「鄉村式發展」地帶的界線。

復耕復村計劃

58. 副主席要求 R43 闡述在會議上介紹的復耕復村計劃，尤其是安石農業發展有限公司的背景、有關計劃的運作方式和規模，以及香港是否有類似的計劃可以舉述。

[馬錦華先生此時返回席上。]

59. 李立航先生(R43)回應說，其公司於中國內地經營農業生意。有關計劃與其公司在中國所進行的計劃類似，就是由村民提供土地，而其公司則提供專業意見，協助村民發展農業生意，所得的利潤會與村民攤分。這項農業計劃的目的不在於賺取最多的利潤，而是協助農民修復其土地。

60. 十多年來，其公司一直與二澳村民研究復耕計劃的可行性。他強調，這項計劃只是一項復耕復村計劃，並不是物業發展項目。政府有責任提供基本的基礎設施，包括供水、煤氣、道路、通訊設施，協助村民進行復耕復村計劃。他表示，由於香港沒有類似的計劃，因此他們要視乎資源，一步一步的進行這項計劃，現階段仍未能定實計劃的整體規模。他們先於二澳新村地區開展工作，並正研究把計劃推展至二澳舊村地區。他表示，草圖使這項計劃出現不明朗的因素，因為他們不肯定在草圖的規定下，何種類別／規模的挖土或填土工程是經常准許的。

61. 李立航先生(R43)回應另一名委員的問題時表示，雖然他們也希望通過這項計劃得到合理的回報，但是計劃本身不是投機性質。他們已與村民組成合作社，日後從農產品和生態導賞團所得的收益會由雙方攤分。

62. 一名委員要求 R43 提供具體數字以說明這項計劃的規模，包括會作農業用途的土地面積，以及他們預期可能遷回二澳的農民和村民數目。這名委員又詢問，復耕計劃是否有大規

模的挖土及填土工程。李立航先生(R43)回應說，他們已與代表村民的原居民代表簽訂協議。他們的計劃是於二澳發展大規模的農業生意，所以有需要使用大型機器進行挖土或填土工程，而且退休回村的村民年紀大，因此必須使用重型農業機器。林鎮盛先生(R43)表示，耕種可以是相當勞工密集的工作，加上二澳交通不便，因此需要大量於當地居住的農民來支援這項復耕計劃。李立航先生(R43)續稱，他們已向政府申請重新接駁供水系統，為二澳的 1 000 名居民供水。這個人口數字是假設二澳將有 250 個四人家庭而估算出來。住屋方面，房屋會由原居村民興建，位置在鄉村內，並會用於復耕計劃。如果復耕計劃進展順利，預料該 1 000 人口會在大約五年內回村。

63. 此時，林筱魯先生(R43－該公司管理層一員)介紹復耕計劃，當中要點如下：

- (a) 二澳約有 70 000 平方米的可耕地，根據村代表所提供的資料，這些可耕地已包括大部分村民的土地；
- (b) 其公司曾於內地進行數項以合作社形式運作的農業計劃，皆由村民提供土地，而其公司則提供技術、幼苗、肥料和銷售平台；
- (c) 香港的勞工成本遠高於內地，農業生意不能再如以前那樣依賴人力。復耕計劃難免要使用機器和進行半自動化的工序。如果必須就計劃涉及的挖土及填土工程提出規劃申請，計劃倡議者想知道當局會以何準則評審規劃申請，以及他們因此而要進行何種準備工作。舉例來說，如果要求他們提交整年的生態調查報告，就不合理；
- (d) 其公司已花了不少時間與村民商討這項計劃，過去三年亦一直就這項計劃與漁護署聯絡；
- (e) 他促請委員考慮村民於二澳所面對的困難。二澳沒有遮蔽處，他們的員工／籌備和參與生態導賞團的

人都要在非常惡劣的環境工作。二澳亦欠缺連繫該區的道路，讓他們運送農產品；以及

- (f) 其公司沒有資源擬備非常詳盡的圖則，他們也要依靠非牟利團體的人手來舉辦生態導賞團。他希望城規會在考慮鄉郊地區的規劃事宜時，會採取較為諒解和包容的態度。

64. 龔學成先生(R53)回應一名委員的問題時確認，R43 所介紹的計劃就是該公司與村民合作進行的復耕復村計劃。自二零零三至零四年開始，他已與該公司商討這項計劃。關於計劃的規模，他表示草圖所施加的管制嚴格，加上還有其他方面的規管，已限制了復耕復村計劃的規模及日後發展的小型屋宇數目。

65. 一名委員詢問擬議的復村計劃與擬議的復耕計劃是否有任何關連。根據 R43 所提供的資料，擬議的復耕計劃主要是使用機器耕作，涉及的人力工作有限。因此，這名委員詢問，在這種情況下，該 250 個可能遷回村內的家庭會否從事農業活動，還是會在別處居住／工作，只會攤分農業生意的收益。林筱魯先生(R43)回應說，如果村民想的話，可在農地負責處理新鮮農產品的工作(例如醃製蔬菜)，或擔任生態導賞團的導賞員。他們也希望村民可以參與二澳的經濟活動。不過，不少村民可能只想回村養老，不會從事農耕或其他經濟活動。

其他事宜

66. 一名委員詢問西貢及離島規劃專員是否有二澳的一九八零年人口普查和二零一一年人口普查的資料。鍾文傑先生表示他沒有一九八零年人口普查的資料，但根據二零一一年人口普查的資料，二澳並無人口。

67. 一名委員詢問是否有資料關於二澳在八十年代左右仍有村民居住時的生態狀況。鍾文傑先生表示他沒有該區八十年代的生態評估資料。不過，在擬備這份草圖時，漁護署署長告知，該區有受保護的盧氏小樹蛙的重要棲息地和受保護的植物品種。漁護署署長也告知，位於該區邊緣的林地與毗連的郊野公園的茂林綠野連成一片。

71. 主席歡迎各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請 C1 闡述其意見書的內容。龔學成先生向主席呈上有關多年來環保團體與二澳村民之間衝突的剪報資料。主席表示，由於他收到的資料未及提供予其他申述人和可能是申述人／提意見人的人士參閱或作出回應，故委員不會考慮。有關資料只會備存作記錄。

72. 龔學成先生陳述下列要點：

- (a) 自九十年代開始，環保團體已侵進村民的私人土地種植紅樹，導致雙方發生嚴重衝突；
- (b) 過去十多二十年來，環保團體一直利用媒體對村民作出許多失實的指控，他們製造事端的唯一理由是想爭取更多贊助和資源，他們的行動和評論對鄉郊民居並不公正持平；
- (c) 他舉例說，每當村民焚燒所清除的植物以預備開耕，環保團體就會利用媒體虛構一些十分難聽的故事。其實，他們每次焚燒植物前都會通知大澳消防局，並緊記要守法；以及
- (d) 環保團體只是在政府與本港居民之間製造衝突，委員考慮這些團體的意見時，應審慎判斷。

73. 主席多謝規劃署的代表、提意見人及其代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

74. 主席請委員在審議三組的申述和意見時，考慮所有提交了書面資料及在會議上口頭陳述的內容。

75. 主席要求委員留意第二組所述的復耕復村計劃，尤其是 R43 指村民未必直接參與農業活動或住在村內的解釋。另復耕計劃亦會涉及使用大型挖土機器，可能會引起生態問題。由於現階段未有復耕復村計劃的詳情，委員必須考慮是否適宜按部

分申述人的建議把該區改劃為「農業」地帶，讓村民無須提出規劃申請便可在該地帶進行這類活動。

76. 一名委員認為復耕復村計劃的意向值得支持，但亦認為應繼續作出草圖所訂明的法定規劃管制。規劃署、漁護署及村民可再作討論，共同制定一個各方同意的計劃，提交城規會審議，但須證明復耕復村計劃對生態和環境的影響已減至最少。通過根據條例第 16 條提出規劃申請的機制，如村民的復耕復村計劃獲相關政府部門和城規會的支持，便可作為一個大綱，讓他們據之繼續推展有關計劃。考慮到復耕計劃的性質和村民的資源有限，當局在訂定要求方面應較為靈活，例如可考慮是否一定要村民提交生態影響評估報告。

77. 另一名委員表示二澳是一條歷史悠久的鄉村，故體諒村民的情況；又指復村只是一個能讓村民遷回原居地的計劃，故不應質疑村民的意圖。這名委員認為無須修訂草圖以順應有關申述，但當局應設法協助村民在這份草圖的法定框架內推展有關計劃。有關計劃對其他類似的鄉郊發展計劃或有正面的影響。

78. 一名委員認為 R43 就復耕復村計劃提供的資料不足，又認為這份草圖不會禁止農業活動。根據二零一一年人口普查的資料，二澳無人居住，究竟擬議的復村計劃能否成事，令人存疑。這名委員認為不應修訂草圖，如有任何復耕復村計劃，可根據草圖的規定，提交城規會考慮。

79. 另一名委員亦同意草圖不會阻止復耕復村計劃。計劃的倡議者應提交更多有關這項計劃的詳細資料，供城規會考慮，以確保對環境的潛在不良影響減至最少。

80. 另一名委員亦同意不應修訂草圖。這名委員支持在香港進行復村復耕和某些現代化的農業活動，但認為二澳未必是進行大規模農業發展的合適地方。漁護署應考慮其農業政策是否支持在香港進行一些大規模的農業發展，若然，便應積極及主動在香港物色合適地點進行這類發展。

81. 鑑於以上所述，委員同意備悉申述編號 R1 至 R37 表示支持的意見，並同意不接納 R38 至 R42 及 R144 的申述，因

為這份草圖屬臨時性質，關於該區土地用途的詳細規劃和是否適宜劃設保育地帶，必須留待擬備分區計劃大綱圖時才仔細研究。委員亦同意不接納 R43 至 R143 的申述，因為復耕復村計劃的資料不足，亦有不明朗因素，如村民想推展其計劃，大可通過草圖所訂的機制，根據條例第 16 條提出規劃申請。

82. 委員繼而審議詳載於文件第 8.1 至 8.3 段有關要告知申述人的事項、不接納申述的理由，以及對申述人所提出與這份草圖沒有直接關係的建議的回應，並認為全皆恰當。

第一組－申述編號 R1 至 R37 及第三組－意見編號 1

83. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 至 R37 表示支持的意見。

84. 城規會亦同意告知 R1 至 R37 下列事項：

- 該區的整體規劃意向是保護區內的自然景觀及寧靜環境，以免受到違例發展所侵擾和不適當地改變用途的情況所影響。這份草圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。當局在擬備分區計劃大綱圖時，會更加仔細分析該區的土地用途模式、基礎設施是否足夠、環境和生態價值及區內人士的需要，然後全面檢討該區各土地用途地帶的規劃。屆時亦會諮詢相關的持份者，包括環保組織、相關的政府部門、離島區議會及大澳鄉事委員會。

85. 城規會亦同意告知 R1、R2、R5、R25、R29、R30、R33 至 R37 下列事項：

- (a) 關於「先破壞，後建設」的問題，城規會於二零一一年六月二十四日曾進行詳細討論。城規會決心保護鄉郊及天然環境，不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及天然環境以期城規會從寬考慮有關土地上的其後發展的行為。那次討論後，凡規劃申請可能涉及違例發展，城規會就會延期審議，讓規劃署有時間全面調查申請地點是否有違例發展；以及

- (b) 擬備這份草圖，就是賦權規劃事務監督就該區的違例發展及不適當地改變用途的情況採取執管行動。若日後發現有違例發展，規劃事務監督必會根據條例採取執管行動。

86. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R38 至 R42 及 R144 的申述，理由如下：

- (a) 為防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目，影響該區的鄉郊自然特色，有必要擬備這份涵蓋該區的發展審批地區圖，讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區日後的發展提供臨時規劃指引，以及採取執管行動，對付違例發展和不適當地改變用途的情況，以保護該區的鄉郊自然特色(R38 至 R42 及 R144)；
- (b) 當局備悉申述人所提出有關劃設保育地帶以保護該區的天然特色的建議。這份草圖屬臨時性質，關於該區土地用途的詳細規劃和究竟是否適宜劃設保育地帶，會留待擬備分區計劃大綱圖時才進行仔細研究，確保能在維護二澳原居村民的權利與自然保育兩者之間取得平衡；屆時會與相關的政府部門協商，進行關於生態、環境、景觀和地質等各方面的評估／研究，過程中亦會諮詢相關的持份者(R1 至 R3、R5、R7、R10、R13 至 R23、R25 至 R32、R34 至 R37、R39 至 R41)；以及
- (c) 根據發展審批地區草圖，除各個經常准許的用途外，其他用途必須取得規劃許可。城規會會按每宗規劃申請的個別情況，包括擬議的用途及對附近地區的影響，作出考慮(R144)。

87. 城規會亦同意告知 R2、R4、R5、R6、R34 至 R38 下列事項：

- (a) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，劃設郊野公園屬郊野公園及海岸公園管理局的職權範圍，不由城規會負責(R2、R5、R6、R34 至 R38)；

- (b) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源，以及規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛制訂的新發展審批地區圖(例如這份草圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定具體的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖，而在此之前，這份草圖所劃的「鄉村式發展」地帶會暫時對鄉村式發展作出管制。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；屆時亦會按情況所需檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖(R4)；以及
- (c) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至一一年施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要(R4)。

第二組－申述編號 R43 至 R143

88. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R43 至 R143 的申述，理由如下：

- (a) 這份草圖已清楚訂明農業用途是該區的經常准許用途，所以申述人所提出的復耕計劃不會被草圖所制約。如果在該區農地進行農業活動，當局會予尊重。在「非指定用途」地區進行填土／挖土及河道改道工程，必須取得規劃許可。施加這項規定，是為通過適當的規劃管制，保護該區的自然環境(R43 至 R49、R53 至 R143)；
- (b) 草圖所劃的「鄉村式發展」地帶是反映認可鄉村現有村落聚集之處的範圍，界線乃暫時圍繞着這些村落聚集之處而劃，所根據的包括土地地形和區內特

色。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會考慮小型屋宇的需求和發展，以及關於發展需要、保育價值、環境、植物、地形、景觀特色和基礎設施等各方面的評估／研究結果，並與相關政府部門協商，再檢討和調整「鄉村式發展」地帶的界線。屆時亦會諮詢相關的持份者，包括環保組織、離島區議會和大澳鄉事委員會。當局已為二澳新村劃定「鄉村式發展」地帶，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，便會作檢討。若要在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，只要通過規劃申請的制度取得城規會的許可，便可進行。申述人修復二澳新村的計劃不會因這份草圖而受阻。二澳舊村位於南大嶼郊野公園內，所以該村的復村計劃不屬城規會的管轄範圍(R50至R51、R53及R71至R125)；

- (c) 除了為認可鄉村所劃的「鄉村式發展」地帶外，該區其他大部分地方都劃為「非指定用途」地區。草圖上沒有劃設保育地帶。關於該區土地用途的詳細規劃和究竟是否適宜劃設保育地帶，會留待擬備分區計劃大綱圖取代發展審批地區圖時才仔細進行分析及研究，屆時會充分諮詢公眾，包括區內人士及相關的持份者(R50至R53、R71至R125、R126至R143)；
- (d) 基於這份草圖屬機密文件，加上要避免出現既成事實的情況，規劃署會在草圖刊憲後才進行諮詢。這份草圖屬臨時性質，在三年內便由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會檢討該區各土地用途地帶的規劃，並更加仔細分析該區的土地用途模式、基礎設施是否足夠，以及區內人士的需要，然後就該區的土地用途提出建議。屆時會諮詢公眾，這是擬備圖則的過程中不可或缺的一環(R50及R51)；
- (e) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值。把草圖的大部分地方劃作「非指定用途」地區，屬臨時安排，待擬備分區計劃大綱圖時，當局便會仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途。

在此地區進行挖土、填土或河道改道工程，須申請規劃許可。施加這項規定，是爲了作出保護，防止這些工程影響該區的天然環境，令該區的保育及景觀價值下降(R43至R49及R53至R143)；以及

- (f) 進行雜亂無章和未受規管的發展，會影響該區的鄉郊自然特色。城規會按照發展局局長根據條例發出的指示，爲該區擬備了這份發展審批地區圖，以便可對該區作出法定規劃管制和提供臨時規劃指引，並賦權當局就違例發展採取執管行動及提出檢控。待擬備分區計劃大綱圖時，當局會劃定適當的用途地帶，並就各地帶定出詳細的發展指引及限制(R50、R54至R70、R126至R143)。

89. 城規會亦同意告知 R53 及 R71 至 R125 下列事項：

- (a) 究竟是否適宜在該區提供基礎及公用設施，必須由相關的政府部門作出詳細考慮和評估。當局會在擬備分區計劃大綱圖的階段，進一步研究是否有需要在該區提供這些設施，以及如有需要劃設用途地帶，須劃設哪些地帶才合適；以及
- (b) 賠償問題不屬城規會的職權範圍，但當局一直尊重在該區農地進行農業活動，而且當局亦已劃設「鄉村式發展」地帶以反映該區認可鄉村現有村落聚集之處的範圍。此外，只要通過規劃申請的機制取得城規會的許可，便可改變土地用途。

90. 會議於下午二時休會午膳。

議程項目 5

[公開會議]

93. 由於上午的會議超時，委員同意延至下一次會議才考慮議程項目 5。

94. 由於議程項目 7 及 8 的申請人的代表已到席，主席建議先討論該兩個議程項目，然後才考慮議程項目 6。委員表示同意。

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-LFS/244

在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約地段
第 2182 號餘段(部分)、第 2183 號餘段、第 2184 號餘段、
第 2185 號餘段、第 2186 號及第 2156 號餘段(部分)和
毗連政府土地臨時露天存放及買賣建築五金，並闢設附屬工場及
重型車輛停泊處(運送五金)(為期三年)

(城規會文件第 9349 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

95. 規劃署的以下代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生 規劃署屯門及元朗規劃專員

陳燕萍女士 一 申請人

黃勝棠先生 一 申請人的代表

96. 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這宗申請的背景。

97. 劉榮想先生告知委員文件第 5 頁的替代頁已呈上會議，供委員參考。劉榮想先生並借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點臨時露天存放及買賣建築五金，並闢設附屬工場及重型車輛停泊處(運送五金)(為期三年)。申請地點在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上劃為「商業／住宅」地帶；
- (b) 二零一二年十二月七日，小組委員會拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 有關發展不符合「商業／住宅」地帶主要是作商業及／或住宅發展的規劃意向。申請書中並無充分的規劃理據支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 有關發展與其西南、西及西北面四周的住宅／旅遊業發展不相協調；以及
 - (iii) 有關發展不符合有關「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，因為有關部門對環境方面有負面意見，而申請人亦未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

- (c) 申請人提出以支持覆核申請的進一步理據載於文件第 2 段，並撮述如下：
 - (i) 申請人會沿申請地點北面、南面及西面的界線種植 30 棵樹；

- (ii) 西面沿深灣路的界線會被新設置高 2.5 米的邊界圍欄取代。外面看不到申請地點內的活動；
 - (iii) 民居位於橫過深灣路的魚市場上落客貨區以外的地方，該上落客貨區產生噪音滋擾，並為居民所接受；
 - (iv) 申請地點不會產生噪音或環境滋擾；以及
 - (v) 最接近的旅遊景點(包括下白泥及尖鼻咀)位於約 18 至 20 分鐘車程距離以外的地方；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第 4 段。環保署署長不支持申請，因為申請地點附近及有關通道(流浮山道)沿途有易受影響的用途(民居)(最接近者距離少於 40 米)，容許這類滋擾出現或繼續影響附近居民，在環境上並不可取。環保署署長又認為申請人建議在申請地點加高圍欄及落實美化環境工程，目的並不是為易受影響的用途採取減音措施，以管制噪音，即使上述措施旨在管制噪音，也不能有效解決問題。渠務署總工程師／新界北表示他原則上不反對申請，但他留意到申請人並無提交排水建議。運輸署署長認為必須在申請地點內提供足夠的掉頭空間，而且車龍不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (e) 公眾意見——當局於覆核申請的法定公布期接獲兩份公眾意見。深灣畔(第 II 期)業主立案法團主席反對申請，主要理由是有關發展會造成噪音、環境及衛生滋擾。創建香港反對申請，理由是擬議用途不符合「商業／住宅」地帶的規劃意向，亦可能會對環境、景觀及交通造成負面影響，以及可能與附近居民的生活環境產生不協調；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所載的評估，並不支持申請，有關評估撮述如下：

- (i) 根據有關「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)，申請地點位於第 2 類地區。該指引訂明如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，則有關申請可獲批給臨時規劃許可。有關申請不符合指引的規定，因為政府部門對環境方面提出負面意見，而且申請人沒有提交環境評估以解決有關部門所提出的負面意見，也沒有證明所申請的用途不會對附近地方的環境造成負面影響；
- (ii) 「商業／住宅」地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。臨時露天存放及買賣建築五金，並闢設附屬工場及重型車輛停泊處，與有關「商業／住宅」地帶的規劃意向不相協調。申請書中亦沒有充分的理據支持這宗覆核申請偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iii) 申請地點鄰近其西面及西南面的民居(最接近者位於 40 米範圍以內)，以及其西北面著名的旅遊景點流浮山海鮮市場及流浮山各式食肆。臨時露天存放及買賣建築五金，並闢設附屬工場及重型車輛停泊處，與其西南、西及西北面四周的住宅／旅遊業發展不相協調。雖然有關「商業／住宅」地帶內申請地點附近有露天貯物用途，但該等用途都是條例所容忍的現有用途，或規劃事務監督可採取執行管制行動的涉嫌違例發展；
- (iv) 申請人並無提交其他技術評估，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響。就此，環保署署長不支持申請，因為申請地點附近及有關通道(流浮山道)沿途有易受影響用途(最接近的民居在西面 40 米)，預計會受到環境滋擾。環保署署長認為，即使按申請人所建議種植樹木及沿深灣路設置高

2.5 米的邊界圍欄，附近居民仍會受到噪音滋擾，而有關建議的用意並非採取減音措施以控制噪音；以及

- (v) 城規會自二零零一年以來拒絕了六宗先前申請，該等申請涉及在申請地點進行各項露天貯物及工場用途。自拒絕該等申請以來，有關的規劃情況一直沒有重大改變，故拒絕現有申請與城規會先前的決定一致。

98. 主席繼而邀請申請人的代表闡述申請。黃勝棠先生借助一輯照片(已呈上會議供委員參考)提出以下要點：

- (a) 根據於二零一二年最新拍攝的航攝照片，申請地點附近主要是物流中心、露天貯物用途及海鮮分銷中心。該等用途涉及的車輛是影響民居的噪音滋擾主要來源；
- (b) 申請人先前曾申請在申請地點進行工場用途，然而，申請人接獲規劃事務監督發出的強制執行通知書後，已停止在申請地點營運工場。申請地點只會作露天存放建築五金作零售用途，車輛流量為每星期二架次；
- (c) 流浮山並不是真正的旅遊景點，只是海鮮食肆雲集的地方；
- (d) 深灣路兩旁的兩個垃圾收集站及深灣路西面的停車場早晚經常泊滿車輛，對民居所造成的負面影響較申請人所建議用途的為大；
- (e) 申請地點東面的露天貯物場是用作露天存放及零售建築物料的；以及
- (f) 申請人獲批予規劃許可後會立即提交相關部門所須的美化環境、排水及交通建議。

99. 主席要求申請人的代表就他所說的事宜作出澄清，即申請地點只會用作零售建築五金的店舖，而並非申請書所建議的用途，即臨時露天存放和買賣建築五金，以及闢設附屬工場和重型車輛停泊處。黃勝棠先生回應說，申請地點只會作存放建築五金作零售之用，因為工場已中止運作。重型車輛停泊處主要是供零售店舖使用。主席繼而詢問申請人的建議會否導致申請有重大改變。劉榮想先生回應說，申請人在會議上提出的建議會令這宗申請有重大改變，不同建議或會造成不同影響；因此，申請人須重新提交申請供城規會考慮。然而，黃勝棠先生表示並無對申請作出重大改變，因為申請地點仍會作存放建築五金作零售用途。他補充說，申請地點部分範圍會用作出陳列室，展示出售的建築五金。

100. 主席詢問露天存放建築五金作零售用途是否符合「商業／住宅」地帶的規劃意向。劉榮想先生回應說，「商業／住宅」地帶的規劃意向主要是作商業及／或住宅發展，擬議露天存放建築五金作零售用途不符合「商業／住宅」地帶的規劃意向。然而，黃勝棠先生說零售建築五金應視為商業用途的一種。劉先生回應說，由於申請地點有大部分範圍用作露天貯物，因此，有關用途不可視作商業用途。秘書就這方面解釋，根據「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)，凡作貯物或修理用途而以露天運作為主(一般推定是超過總面積的 50%)的地點，其內的一切作業均視為「露天貯物」用途。由於申請地點大部分範圍會作露天貯物用途，只有一小部分作零售用途，因此，城規會會把擬議發展視作「露天貯物」用途而不是「商業」用途。

101. 黃勝棠先生表示在申請地點進行的所有活動，包括操作機器以移動建築五金，全部會於晚上停止。擬議發展不會對附近的住宅發展，特別是深灣畔造成負面影響。

102. 主席詢問附近的露天貯物場是否屬「現有用途」，劉榮想先生回應時提述文件的圖 R-2a，並說在圖上註有(*)號的地點的用途，在流浮山及尖鼻咀發展審批地區圖首次刊憲時已經存在，無須更正以符合分區計劃大綱圖的規定。圖則上顯示的其餘露天貯物場屬違例發展，規劃事務監督會採取執行管制行動。

103. 主席問及有關文件圖 R-4b 的照片所顯示的管道。黃勝棠先生回應說，有關管道為混凝土樁，頂部會放置建築五金，而樁柱會方便吊起建築五金。

104. 委員詢問當局有否計劃重置露天貯物用途及改善該區劃為「商業／住宅」地帶範圍的環境。劉榮想先生回應說，規劃署最近完成了「改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究」，該研究涵蓋申請地點西面的範圍，並建議改善該區，使該區與附近現有的旅遊業活動更為協調。申請地點也位於正進行「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的研究範圍之內。把不協調的用途逐步取締，有助改善該區的整體環境。

105. 然而，黃勝棠先生認為申請與規劃研究無關，因為當局需要一段長時間才可落實有關建議。他先前曾提交申請，要求在流浮山區發展旅遊業，但被城規會拒絕。他提到二零一三年的施政報告，並說流浮山區的物流業在香港扮演重要角色，而且申請地點的擬議發展也有助為該行業提供就業機會。

106. 由於申請人及其代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後加以商議有關的覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

107. 主席說，根據申請人提交的申請，申請地點的擬議用途是「露天貯物」用途而非申請人所聲稱的「商業」用途。一名委員同意並說鑑於建築五金行業所涉及的性質及運作需求，申請人聲稱擬議發展與傳統的商業零售用途相若並不恰當。

108. 鑑於申請地點屬於「商業／住宅」地帶及房屋供應不足，一名委員詢問為何該地點未發展作住宅用途。秘書回應說，最大的障礙在於該區的土地業權分散。上述就該區進行的兩項研究，即「改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究」及「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的其中一個目的，就是研究確立可行機制，冀能把該區轉型。稍後會向委員簡介有關「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的建議。

109. 主席總結討論，並備悉委員普遍認為有關用途實際上是「露天貯物」用途而不是「商業」用途；因此，擬議發展與附近的住宅／旅遊業發展不相協調。

110. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關發展不符合「商業／住宅」地帶主要是作商業及／或住宅發展的規劃意向。申請書中並無充分的規劃理據支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與其西南、西及西北面四周的住宅／旅遊業發展不相協調；以及
- (c) 有關發展不符合「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，因為有關部門對環境方面有負面意見，而申請人亦未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/422

擬在劃為「農業」地帶的

新界打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1113 號 A 分段

興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－ 小型屋宇)

(城規會文件第 9344 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

111. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

薛國強先生 — 申請人的代表

112. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景資料。

113. 錢敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建三幢新界豁免管制屋宇。申請地點所在地區在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年一月二十五日拒絕了這宗申請，理由是：

(i) 擬議的發展不符合打鼓嶺區「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／漁塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；以及

(ii) 批准這宗申請會為「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體環境的質素下降；

(c) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的進一步理據載於文件第3段，現撮述如下：

(i) 《建築物(規劃)規例》規定住宅樓層的淨空高度最少為2.5米，而《詞彙釋義》訂明農地住用構築物的高度上限是5.18米，於是上層的淨空高度便只剩下2.005米(5.18米

— 2.5 米 — 0.225 米 × 3)，這樣的淨空高度違反了《建築物(規劃)規例》的規定；

- (ii) 由於地政總署和規劃署均無權放寬農地住用構築物的高度限制，所以申請人於二零一二年十二月提交擬建三幢新界豁免管制屋宇的申請；
 - (iii) 擬建三幢新界豁免管制屋宇的申請被拒的主要原因是保留農地作耕種用途；
 - (iv) 擬建的三幢新界豁免管制屋宇，每幢兩層高，覆蓋面積為 37.16 平方米(400 平方尺)，是供農夫居住的農舍。擬建屋宇可成為推動農業活動的誘因，以及利便申請地點進行復耕，作所計劃的農業用途；以及
 - (v) 擬建的新界豁免管制屋宇附屬於正在申請地點恢復進行的農業活動，當局應批准這宗申請，以落實「農業」地帶的規劃意向。
- (d) 申請地點有部分涉及先前一宗由同一名申請人提出的申請(編號 A/NE-TKL/347)，該宗申請提出興建一幢農舍，尺寸超出了法定圖則的《詞彙釋義》所訂的「農地住用構築物」的規限。另一方面，申請人沒有提供資料，以確定其建議發展的是否新界豁免管制屋宇。小組委員會於二零一一年七月二十二日決定告知申請人，建議發展的既非「農地住用構築物」，亦非新界豁免管制屋宇，所以既非「農業」地帶的第一欄用途，亦非第二欄用途，《城市規劃條例》第 16 條沒有相關條文，可讓小組委員會據之考慮這樣的發展項目；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第 5 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而申請地點的復耕潛力亦高。漁護署署長認為，從成本效益的角度考

慮，申請人建議把建築物底下的空間用作農業用途是不切實際的，因為可能需設置人工照明設備。申請人聲稱進行擬議的發展可推動農業活動和利便復耕，他認為此論據欠說服力。規劃署總城市規劃師／規劃研究和土木工程拓展署新界西及北拓展處處長不支持這宗申請，因為根據坪輦／打鼓嶺新發展區的建議發展大綱圖，申請地點預留作「其他指定用途(特殊工業)」。地政總署北區地政專員表示，三幢擬建屋宇的有蓋面積和高度均不超出香港法例第 121 章附表第 1 部所訂有關新界豁免管制屋宇的規限。北區地政專員指出，申請人應確定擬建屋宇是否新界豁免管制屋宇。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席和塘坊的居民代表均反對這項發展建議，而現任那名北區區議員和塘坊的原居民代表則對這宗申請沒有意見；

- (f) 公眾的意見——在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書。其中一份意見書由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為對村民是好事。其餘兩份意見書由創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且香港農地的面積不應再縮減；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮述如下：
 - (i) 雖然申請人聲稱其現時所申請的是發展新界豁免管制屋宇，但地政總署北區地政專員表示，申請人應確定擬發展的是否香港法例第 121 章附表第 1 部所指的新界豁免管制屋宇，以及確保擬議的發展符合第 121 章的所有規定，但申請人沒有提交進一步資料回應北區地政專員的意見；
 - (ii) 擬議的發展不符合「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／漁塘，以便作農業用途。設

立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；

- (iii) 申請地點遠離塘坊村的屋羣，而且同一「農業」地帶內申請地點附近地方不曾有同類申請獲得批准，若批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類的新界豁免管制屋宇申請擴散入「農業」地帶。如果這些同類申請都獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降，新界的農地亦會流失；
- (iv) 申請地點的西鄰是常耕／休耕農地，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而申請地點的復耕潛力亦高，擬議發展的屋宇會佔用「農業」地帶內具潛力用來耕種的土地；以及
- (v) 申請人聲稱擬議的發展可推動農業活動和利便復耕，漁護署署長認為此論據欠說服力。漁護署署長又認為，在建築物底下的地面種植農作物是不切實際的，因為需要設置人工照明設備。申請人沒有提供詳細資料，以證明擬建的新界豁免管制屋宇及升高地面一層的設計如何利便申請地點進行農業用途。

114. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

115. 薛國強先生提及文件，他讀出文件中不同段落，並陳述下列要點：

- (a) 文件的正文第 3 段沒有提及申請人提出的其中一項理據(文件附錄 D)。該項理據指擬建的新界豁免管制屋宇只佔用申請地點一小部分的地方，而在申請地點設置農舍，可成為推動農業活動的誘因；
- (b) 文件的正文亦沒有提及申請人先前提出有關在申請地點其中部分地方興建一幢農舍的申請(編號 A/NE-TKL/347)；

- (c) 文件第 5.2.1(a)段及(b)段指出，北區地政專員認為申請人沒有提供分割申請地點的資料，並且要求申請人確定擬建屋宇是否香港法例第 121 章附表第 1 部所指的新界豁免管制屋宇。對於這項意見，由於擬議發展項目尚在申請規劃許可的階段，所以申請人無法作出回應；
- (d) 文件第 5.2.2(a)段提及運輸署的意見，指有關的發展對交通會有不良的影響。申請人不同意此點，因為居於農地上的農夫所帶來的交通量會較沒有農舍可住而須每天往返農地的農夫為少；以及
- (e) 文件第 5.2.3 及 5.2.4 段指出，屋宇署和渠務署對這宗申請沒有意見。

116. 主席此時提醒薛國強先生不要讀出文件的內容，因為委員在會議前已看過該文件，他請薛先生集中陳述為何不同意文件第 1.2 段所載有關小組委員會拒絕這宗申請的理由。

117. 薛先生說他希望回應文件所述的各個要點，因為這是他首次閱讀該文件。他繼續陳述並提出下列要點：

- (a) 申請人會把申請地點作農業用途，但漁護署署長卻不支持這宗申請，箇中理由實在令人費解；
- (b) 文件第 5.2.8 段及 5.2.9 段指出，消防處處長和總城市規劃師／城市設計及園境都不反對這宗申請；
- (c) 關於文件第 5.2.10 段及 5.2.11 段，城規會審議這宗申請時，應考慮現行的分區計劃大綱圖而非建議發展大綱圖建議的規劃用途，因為建議發展大綱圖尚未定實，不具法律效力；
- (d) 在申請地點興建農舍供農夫居住，可成為推動農業活動的誘因，以及利便申請地點進行復耕，但提意見人卻反對這宗申請，箇中理由實在令人費解；以及

- (e) 現在這宗申請並非要發展「農地住用構築物」用途，文件第 7.1 段的評估混淆了申請的用途。

118. 一名委員此時請薛國強先生集中陳述他所要提出的新論點，以回應小組委員會拒絕申請的理由，不要浪費時間讀出文件的內容。一名委員表示注意到申請人的代表薛先生曾在會上表示這是他首次閱讀該文件，故認為他其實是向自己讀出文件。主席說此議項是關於覆核申請，所以申請人的代表應集中陳述為何不同意小組委員會拒絕申請的理由。

119. 薛國強先生繼續陳述並提出下列要點：

- (a) 正如文件的圖 R-2 所示，申請地點周圍大部分的土地都是休耕農地，倘這宗申請獲得批准，便可把申請地點的農地恢復作農業用途，落實「農業」地帶的規劃意向；以及
- (b) 擬建的農舍可方便農夫進行農業活動，把休耕的農地恢復作農業用途，不會立下不良先例。再者，擬建農舍的尺寸亦符合最低標準。

120. 主席留意到申請人知道農舍的尺寸超出了「農地住用構築物」的規限，他詢問申請人為何仍然聲稱擬建農舍的尺寸符合最低標準。薛國強先生回答說，擬建的農舍並非「農地住用構築物」，因為地政總署曾另外告知申請人，當局只會就遷村後進行復耕的個案發出「農地住用構築物」牌照，對於新的申請，則不會發出這類牌照。此外，「農地住用構築物」的高度限為 5.18 米，這樣的高度根本不足夠興建兩層高的建築物，因為《建築物(規劃)規例》訂明，住用建築物每層的最低淨空高度要有 2.5 米，所以申請人必須申請興建兩層高的新界豁免管制屋宇作為農舍。不過，申請人擬興建的農舍的地面一層會升高，底下的土地作農業用途，故可把流失的農地減至最少。

121. 一名委員詢問申請人在鄰近地區是否擁有其他農地，薛先生回答說他不知道。

122. 主席詢問現在所申請興建的是「農地住用構築物」還是新界豁免管制屋宇。薛先生回應說是作住用的農舍。如這宗申

請獲城規會批准，申請人會向地政總署申領興建新界豁免管制屋宇的牌照。

123. 申請人認為北區地政專員不應要求他在申請規劃許可的階段確定擬建屋宇是否新界豁免管制屋宇。對於這項意見，甯漢豪女士回應說，地政總署必須在這個階段確定所申請的是農業用途附連住用設施還是住用用途附連農業活動。倘申請的主要用途是農業用途，而住用設施是附屬性質，則「農地住用構築物」的尺寸規限適用於這宗申請。倘申請的主要用途是住用用途，農業活動是附屬性質，則地政總署會把有關建議當作新界豁免管制屋宇申請處理。甯漢豪女士請申請人確實說明他的意向是什麼。薛國強先生回應說，申請地點是作農業用途附連住用設施，主要目的是讓農夫可住在農地上，盡量減少往返次數。

124. 薛國強先生回應主席的查詢，表示申請人建議在棚架上建屋，是參考了政府在「新界東北新發展區研究」中所提出的一項類似建議。該項建議是把屋宇建在斜坡的棚架上，藉此改善空氣流通。

125. 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，主席告知他覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後進一步商議有關的申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席聆訊。他們此時離席。

商議部分

126. 主席表示，根據現時的農業政策，農夫可向地政總署申請在農地上興建不超過指定尺寸的「農地住用構築物」，無須提出規劃申請。申請人沒有提供足夠理據，解釋為何擬建的農舍須超出「農地住用構築物」的尺寸規限。

127. 一名委員關注申請人的代表出席會議前沒有細閱文件，又在會上讀出文件，對文件提出的要點只是敷衍回應，沒有針對反對理由作出回應，不但浪費城規會的時間，而且對城規會商議申請個案毫無幫助。

128. 甯漢豪女士回應一名委員的查詢，表示「農地住用構築物」牌照並非只就遷村後進行復耕的個案發出。不過，申請人向地政總署申領興建「農地住用構築物」的牌照時，須已獲得漁護署署長確認其是真正的農夫。甯漢豪女士補充說，「農地住用構築物」和新界豁免管制屋宇涉及的費用差別很大，前者的申請人只須繳付豁免費用，而後者的申請人若非原居村民，則須支付十足地價。

129. 秘書補充說，新界豁免管制屋宇和「農地住用構築物」的尺寸各有不同的規限。由於申請人擬建農舍的尺寸超出了「農地住用構築物」的規限，所以這是一宗新界豁免管制屋宇申請。雖然擬建的屋宇較一般新界豁免管制屋宇為小，但委員須考慮申請人有否為在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建新界豁免管制屋宇，提出充分的理據。

130. 一名委員注意到近期有若干規劃申請均涉及適宜作復耕的用地，遂詢問有否需要就這方面進行全面研究，讓城規會可據之考慮土地是否適宜作復耕用途。主席說食物及衛生局現正進行農業政策檢討，當檢討報告完成後，城規會可參考報告內容。

131. 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，並認為有關理由恰當，理由是：

- (a) 擬議的發展不符合打鼓嶺地區「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／漁塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；以及
- (b) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體環境的質素下降。

[李律仁先生和劉興達先生此時離席。]

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-ST/417

在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的
元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 207 號餘段(部分)、
第 208 號 B 分段餘段及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)(為期三年)

(城規會文件第 9348 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

132. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

133. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席聆訊，主席表示城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在申請人缺席的情況下繼續進行覆核聆訊。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

134. 劉榮想先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在新田分區計劃大綱圖上部分劃為「綠化地帶」(約佔 53.18%)及部分劃為「未決定用途」地帶(約佔 46.82%)的申請地點闢設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)，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」)於二零一二年十一月二十三日拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請人也未能提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況令當局要批准這宗申請。申請地點侵佔「綠化地帶」，令受影響地區的自然景觀質素下降。申請人也未能證明該臨時公眾停車場不會對周邊地區的景觀、交通及排水造成負面影響；
 - (iii) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點所在的「綠化地帶」擴展部分先前未曾獲規劃許可作申請的用途，而且相關的政府部門對這宗申請有負面意見，公眾也表示反對；以及
 - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為洲頭西路北面的「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批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；
- (c) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段，有關內容撮錄如下：
- (i) 申請人提交一幅照片，顯示申請地點於二零一零年左右的狀況，當時申請地點尚未鋪築地面及已空置。申請地點並無大樹。部分樹木的樹冠延伸至申請地點東面界線範圍，屬常見的成齡樹品種，其樹冠偌大，足以覆蓋申請地點的通風空間；
 - (ii) 申請人為支持這宗申請，已提交保護樹木及美化環境建議，並同意在取得規劃許可後，保養及改善景觀環境；以及
 - (iii) 城規會曾批准數宗擬在同一「綠化地帶」闢設公眾停車場的申請，以善用有關地點的地理優勢，應付跨境活動產生的泊車需求。小組委員會／城規會先前曾批准八宗涉及在「綠化地帶」的同類申請。現時這宗申請不

應被視為不良先例。申請編號 A/YL-ST/337、A/YL-ST/347 及 A/YL-ST/410 均為最近獲批給規劃許可的例子；

- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。運輸署署長從交通角度而言，支持闢設臨時公眾停車場，以解決現時因跨境交通而產生的泊車需求。然而，申請人仍需提交泊車平面圖，以供審批。元朗民政事務專員認為，申請地點南面部分侵佔了編號 YL/3 的指定墓地，可能會引起當地原居村民反對。渠務署總工程師／新界北認為申請人須提交排水建議，以說明會如何收集、疏導及排走流進或流向申請地點的雨水。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)備悉，於二零一零年九月一日所拍的航攝照片顯示申請地點長滿茂密的植被及樹木，但於二零一一年進行實地視察時卻發現該處已鋪築硬地面。漁護署署長認為在考慮這宗申請時，須顧及申請地點的歷史以及「綠化地帶」的規劃意向；
- (e) 公眾意見——當局在法定公布期內接獲五份公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司提交兩份意見書，就申請地點的植物可能被清除以及曾進行地盤平整工程表示關注，並認為當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的做法。創建香港反對申請，理由包括這宗覆核申請不符合城規會規劃指引編號 10、有關發展並無凌駕性需要、批准申請會立下不良先例，以及有關發展可能會對鄉郊環境的質素、景觀及交通造成負面影響。此外，創建香港要求當局全盤考慮申請地點的泊車位供應情況。新田鄉事委員會及一名落馬洲村村代表也反對申請，理由包括緊連落馬洲路有過多出入口，這會嚴重影響村民的安全及交通情況，而批准闢設更多停車場會造成嚴重交通擠塞及交通意外；以及

- (f) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 申請地點橫跨兩個地帶，分別是北面的「未決定用途」地帶及南面的「綠化地帶」。「未決定用途」地帶擬供發展上水至落馬洲支線之用，而落馬洲河套地區研究現正檢討該區的土地用途。「綠化地帶」部分幾乎完全在政府土地上。根據「綠化地帶」的規劃意向，有關用地旨在供公眾享用；
 - (ii) 整個申請地點現為一個公眾停車場。雖然擬把申請地點劃為「未決定用途」地帶的部分作臨時公眾停車場用途並非當局關注的重點，因為先前亦有一宗同類申請已獲批准，但當局仍關注把申請地點劃為「綠化地帶」部分作擬議用途。申請人聲稱申請地點於二零一零年左右尚未鋪築地面及已空置，但根據二零一零年、二零一一年及二零一二年所拍的航攝照片，申請地點南部截至二零一一年仍富自然特色，長滿植被／樹木，但到了二零一二年有關植被／樹木／樹冠已不復見，而申請地點已鋪築地面並用作停車場。申請地點可能屬於「先破壞，後發展」的個案。就此，當局應根據申請地點的原狀(即長滿植被／樹木的自然特色)而非申請地點的現狀(即停車場)評估這宗申請；
 - (iii) 申請地點「綠化地帶」部分的擬議用途不符合有關「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)，因為該部分位於第 4 類地區，有關地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。這宗申請所涵蓋較大範圍的「綠化地帶」部分先前並未取得規劃許可；

- (iv) 申請所涉的臨時公眾停車場用途並不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能提供有力的規劃理據足以要偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人也未能證明該臨時公眾停車場不會對周邊地區的景觀、排水及交通造成負面影響。此外，沒有特殊的規劃情況令當局要批准這宗申請；
- (v) 根據有關「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，申請地點位於濕地緩衝區內。濕地緩衝區的規劃意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止在場外進行對魚塘的生態價值帶來負面干擾的發展。漁護署署長備悉申請地點於二零一一年長滿茂密的植被及樹木，但其後視察時卻發現該處已鋪築硬地面，只留下數棵樹。雖然申請地點所具的生態價值有限，但從生態角度而言，在申請地點的「綠化地帶」進行的任何發展如涉及砍伐樹木都不可取。批准這宗申請可能會立下不良先例，令林地的環境進一步惡化；
- (vi) 自二零零四年開始，小組委員會合共批准 16 宗擬闢設臨時停車場或停車場(貨櫃車除外)的申請，其中 11 宗申請所涉用地位於同一「未決定用途」地帶，而其餘五宗申請位於洲頭村南面的毗鄰「綠化地帶」。小組委員會批准這些申請，主要考慮到附近落馬洲支線的工程範圍內同類申請獲得批准，而申請所涉的臨時停車場用途與附近的土地用途並非不相協調。應留意的是，城規會從未批准在洲頭西路北面「綠化地帶」內闢設公眾停車場的申請，有關地帶普遍為天然綠化地方；以及

- (vii) 雖然申請地點涉及的一宗先前申請(編號 A/YL-ST/400)獲得批准，但該宗申請只侵佔「綠化地帶」很小部分的面積(約 18.4 平方米或佔地盤面積 5.5%)，而申請地點「綠化地帶」部分用作闢設景觀美化地方。就這宗申請而言，申請地點「綠化地帶」部分(沿申請地點南面界線用作植樹的一塊狹長土地除外)會用作闢設停車場。

135. 劉榮想先生在回應主席的查詢時表示，待北環線路線及落馬洲河套地區研究的建議敲定後，當局便會檢討「未決定用途」地帶內的土地用途。

136. 主席備悉有關方案只涉及為期三年的臨時用途，並詢問擬議臨時用途如何妨礙落實「未決定用途」地帶的長遠規劃意向，而有關地帶日後的土地用途仍有待檢討。劉榮想先生在回應時表示，倘擬議臨時公眾停車場只局限在「未決定用途」地帶內，規劃署不反對有關申請。然而，現有方案涉及的土地超出「未決定用途」地帶的範圍，即有多於 50% 的土地位於「綠化地帶」內，因此會對「綠化地帶」造成負面影響。

137. 由於委員沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會稍後會商議這宗申請，並把有關決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

138. 主席備悉而委員普遍同意，擬議臨時公眾停車場為不協調的用途，而申請人未能提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，委員備悉這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 及 13E。

139. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請人也未能提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況令當局要批准這宗申請。申請地點侵佔「綠化地帶」，令受影響地區的自然景觀質素下降。申請人也未能證明該臨時公眾停車場不會對周邊地區的景觀、交通及排水造成負面影響；
- (c) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點所在的「綠化地帶」擴展部分先前未曾獲規劃許可作申請的用途，而且相關的政府部門對這宗申請有負面意見，公眾也表示反對；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為洲頭西路北面的「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批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

[劉文君女士此時暫時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/410
擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」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 9345 號)

[聆訊以廣東話進行。]

140. 秘書報告，申請人於二零一三年五月八日致函城規會秘書，要求城規會延期就這宗覆核申請作出決定。來函副本已提交席上，供委員參閱。申請人表示，就山寮「鄉村式發展」地帶的檢討結果進行諮詢期間，大埔區議會和大埔鄉事委員會要

求規劃署把山寮的「鄉村式發展」地帶進一步擴展至包括其東南面的地方。為此，申請人要求把這宗覆核申請延期直至規劃署就大埔區議會和大埔鄉事委員會的要求作出回應為止。秘書處收到申請人提出的延期要求後，已邀請申請人出席會議，向城規會解釋其要求延期的理由。但申請人決定不出席會議。

141. 秘書續說，規劃署認為這宗規劃申請不應延期，因為處理有關規劃申請和該「鄉村式發展」地帶的檢討工作屬於兩項不同的事宜。倘城規會最終同意大埔區議會和大埔鄉事委員會就有關擴大「鄉村式發展」地帶範圍的建議，這宗申請擬建的小型屋宇將獲准有當然權利在該擴大的「鄉村式發展」地帶內興建。

142. 秘書繼而請城規會考慮是否答允申請人提出的延期要求。城規會如決定不同意這項延期要求，可在是次會議考慮這宗覆核申請。

143. 主席參考有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，表示申請人在其延期要求中所提出的理由並不符合城規會規劃指引編號 33 第 3.1 段所載的規定。

144. 經商議後，城規會決定不同意這項延期要求。城規會亦決定如期在是次會議上考慮這宗覆核申請。

145. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上。

錢敏儀女士

規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

146. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席是次聆訊，主席表示城規會將在申請人缺席的情況下進行這宗覆核聆訊。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

147. 錢敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇（新界豁免管制屋宇－小型屋宇）。申請地點所在地區在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶（約 95%）及「綠化地帶」（約 5%）；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一二年十月十九日拒絕這宗申請，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」（下稱「臨時準則」），因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
 - (ii) 申請人未能證明位於下段間接集水區的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段，有關內容撮載如下：
- (i) 由於規劃錯誤，現時劃為「鄉村式發展」地帶的都是山坡或林地，可用作興建小型屋宇的土地非常有限。雖然申請地點完全在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，並不符合有關準則，但申請人沒有其他選擇，只好提議在申請地點興建一幢小型屋宇；
 - (ii) 規劃署曾建議擴大「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇的需求。雖然渠務署已為該村建造污水幹渠，預計該幹渠可於二零一三年建成，但水務署仍反對興建擬議的小型屋宇，認為該小型屋宇可能對集水區的水質造成不良影響。由於申請地點與污水幹渠的入水口相距只有約 20 米，所以該小型屋宇所產生的廢水和污水可經接駁了的污水渠排往公共污水收集系統。申請人會聘請認可專業

人士設計接駁該系統的污水渠，令渠務署署長滿意為止；以及

- (iii) 雖然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，但須留意的是，這宗涉及政府土地的小型屋宇申請所涵蓋的面積僅有 65.03 平方米，只夠興建一幢標準的小型屋宇，因此，美化環境的植物只可種在申請地點周圍的政府土地上。若基於沒有地方栽種植物美化環境而不能附加美化環境的附帶條件為理由而拒絕這宗申請，並不合理；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 6 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內。申請人未能提供資料證明擬議的發展項目不會對該區的水質造成不良影響。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例，導致市區範圍擴展，而現時的景觀質素亦會下降；

- (e) 公眾意見——當局收到兩份分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括擬議的發展項目不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；懷疑該村曾進行地盤平整工程，而當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為；發展項目排出的污水／徑流，可能會影響集水區的水質；批准這宗申請會為該區其他同類申請立下先例；以及該區缺乏符合可持續發展原則的基建及發展藍圖；以及

(f) 規劃署的意見——根據載於文件第 8 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 根據大埔地政專員的記錄，山寮村尚未處理的小型屋宇申請合共有 45 宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 250 幢。根據規劃署最新的估計，山寮的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.41 公頃(或相等於約 16 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇需約 7.38 公頃的土地(或相等於約 295 幅小型屋宇用地)，因此，該地帶的土地並不足以應付未來興建小型屋宇的需求；
- (ii) 雖然山寮村內未來可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合「臨時準則」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。有鑑於此，大埔地政專員不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，而申請人亦並無提出任何特殊情況或有力的理據將會令當局要從寬考慮這宗申請；
- (iii) 雖然環保署署長及渠務署署長不反對這宗申請，因為當局現正鋪設污水幹渠，為山寮「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目排污，但水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，又在山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。申請人未能提供資料，證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對區內的水質造成不良的影響；
- (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類的小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍擴

展，景觀質素進一步下降。此外，從農業的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及

- (v) 規劃署對山寮的土地用途進行了檢討，並向小組委員會提交擴大山寮「鄉村式發展」地帶的建議。二零一二年十二月七日，小組委員會備悉檢討結果，原則上同意有關的改劃土地用途地帶建議。根據檢討，規劃署建議把一幅約 1.03 公頃的平坦荒廢農地由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，至於山坡及林地邊陲的地方(約 0.31 公頃)則建議由「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶改劃為「綠化地帶」。這樣改劃土地用途地帶之後，擬議擴大的「鄉村式發展」地帶總面積將會有大約 1.44 公頃。申請地點與現有的「鄉村式發展」地帶相距約 135 米，與擬議擴大的「鄉村式發展」地帶相距 80 米，以及距「鄉村範圍」40 米。

148. 甯漢豪女士說，文件第 6.2.1(c)段有一個錯誤，因為未處理的小型屋宇申請數目應是 38 宗而不是 45 宗。

149. 主席備悉小組委員會於二零一二年十二月七日同意的擬議「鄉村式發展」地帶的總面積為 1.44 公頃，遂詢問申請地點是否位於該擬議的「鄉村式發展」地帶內。錢敏儀女士回答說，並非在這地帶內。

150. 錢敏儀女士在回應一名委員的提問時說，在申請地點附近的 59 宗小型屋宇發展的同類申請中，有 20 宗申請獲得批准。當時主要的考慮因素包括申請地點位於「鄉村範圍」內；可發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。錢敏儀女士在回應主席的提問時說，根據「臨時準則」，倘擬建小型屋宇／新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮。此外，倘擬建小型屋宇／新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍多於 50% 在鄉村範圍外，但不少於

50% 在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮。「臨時準則」亦會考慮有關的技術因素，例如是否會對水質造成負面影響。

151. 由於委員沒有提出其他問題，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會商議有關申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。她於此時離席。

商議部分

152. 主席表示備悉擬議的發展不符合「臨時準則」，而委員對此亦表同意，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。委員亦同意申請人沒有提供資料證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

153. 一名委員詢問，申請人是否已獲告知倘若他的延期要求不獲接納，城規會便會考慮這宗申請。秘書回應說，根據城規會規劃指引編號 33 的準則，若申請人並無合理理由要求延期，有關的要求將會連同相關的城規會文件一併提交城規會考慮，並會邀請申請人出席向與會者解釋延期的理由。若城規會認為沒有足夠理由給予延期，便可考慮有關申請並作出決定。若申請人不出席已編定日期的會議，城規會或會在申請人缺席的情況下進行會議。關於這宗申請，申請人已表示將不會出席會議，而且有關延期要求僅在城規會文件發出之後才收到。城規會收到申請人的延期要求後，已再次邀請申請人出席會議，他若願意出席的話可向城規會解釋要求延期的理由。此外，申請人亦獲告知倘若延期要求不獲接納，城規會或會在會議上考慮這宗申請。儘管如此，申請人還是決定不出席會議。

154. 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 9.1 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「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」，因為申請地

點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及

- (b) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

155. 會議小休五分鐘。

[林光祺先生和黃令衡先生此時離席。]

[劉文君女士此時返回席上。]

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/S T/804

擬在劃為「工業」地帶的

新界沙田成運路 25 至 27 號成全工業大廈 8 樓工場 1 至 4 號

關設辦公室

(城規會文件第 9346 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

156. 下列委員就此議項申報利益：

許智文教授 — 在沙田擁有一個住宅單位

157. 委員知悉許智文教授已經離席。

158. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
蔡奮志先生)
鄧仲明先生)
沈慶雅女士) 申請人的代表

劉英傑先生)
李麗賢女士)

159. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景資料。

160. 錢敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把在申請處所的辦公室用途納入規範。申請處所在沙田分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年一月二十五日拒絕了這宗申請，理由是擬議的發展不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為這項發展會吸引人流，而他們根本不知道或未有準備要承受火警風險。從消防安全的角度而言，擬議的用途不可接受；
- (c) 申請人沒有提交任何理據以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第5段。地政總署沙田地政專員認為有關地段不應用作工業和倉庫以外的用途，並指出辦公室並非有關契約所准許的用途。據地政總署最近實地視察所見，申請處所正用作宗教機構，申請人應澄清其打算把該處所作辦公室還是宗教機構用途。消防處處長反對這宗申請，認為從該處所進行的活動所見，擬議用途顯然是宗教機構而非辦公室。這宗申請偏離了城規會規劃指引編號 25D 的規定，該指引訂明，基於消防安全考慮因素，不得把工業樓宇局部改裝作宗教機構用途。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為擬設的辦公室暨工場會用作陶藝和手工藝製作、作曲和音樂練習場

地，儼如一所教育／訓練機構，使用者可能會因為附近的工業活動而受到空氣質素欠佳和噪音所影響；

- (e) 公眾的意見——在法定公布期內，當局收到五份公眾意見書，其中兩份意見書分別由一名沙田區議員和沙田鄉事委員會主席提交，表示對這宗覆核申請沒有意見；另有一份意見書由一名個別人士提交，表示支持這宗覆核申請；至於其餘兩份意見書亦由個別人士提交，但表示反對這宗覆核申請，因為申請人沒有就這宗擬把有關處所的非用途納入規範的申請提出理據，而且消防安全問題尚未解決；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
 - (i) 如要在「工業」地帶內闢設純辦公樓宇，可向城規會提出申請，城規會按個別情況和根據有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規劃評審準則作出考慮後，或會予以批准。倘申請涉及把工業樓宇局部改裝作其他用途，則申請人必須證明擬議的用途符合消防安全和土地用途的規定，並已顧及交通和環境方面的限制；
 - (ii) 這宗申請是要把現有一幢工業樓宇 8 樓的四個單位局部改裝作辦公室用途。從實地視察時所見，設於有關處所的是教堂，用作舉行集會或聚會，即宗教機構。申請人須澄清申請處所是用作辦公室還是宗教機構。雖然所申請的用途是辦公室，但現有用途卻更近似宗教機構。從消防安全和環境角度考慮，這種用途不能接受；
 - (iii) 根據城規會規劃指引編號 25D，申請人須向消防處證明申請的用途不會引起或增加火警

危險。基於消防安全考慮因素，不得把工業樓宇局部改裝作宗教機構。由於擬議的用途更近似宗教機構，會吸引人流，包括老弱與兒童，以及工作性質與該工業樓宇的活動無關的人士，而他們根本不知道或未有準備要承受火警風險。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引的規定；以及

- (iv) 申請人表示申請處所內會闢出一個地方作為工場，用作訓練或製作活動，包括陶藝、手工藝製作、作曲和音樂練習。環保署署長認為參與這些活動的人和教育機構的學員相近，在目前工業活動頻繁的工業樓宇內，這些使用者容易受到空氣質素欠佳和噪音所影響，但申請書中並無提供技術資料，證明這些使用者不會受到空氣質素欠佳和噪音所影響，因此，他不支持這宗申請。

161. 主席繼而請申請人的代表闡述有關申請。

[陳祖楹女士此時到席。]

162. 蔡奮志先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 有關處所由一宗教機構擁有，過往用作辦公室和宗教活動。不過，該宗教機構收到沙田地政專員的通知，得知契約不容許這些用途後，已終止這些違例的用途，現正等候規劃申請的結果，之後會向地政總署申請豁免書；
- (b) 現在申請的是辦公室用途，不是宗教用途。定期的崇拜和聚會活動不會在申請處所舉行，改為於星期日在附近一所中學(樂善堂楊葛小琳中學)的禮堂舉行；
- (c) 消防處作出的評論是基於申請處所用作宗教機構的假設，所以其意見不恰當，該處應根據申請處所是作辦公室用途來評估火警風險；

- (d) 教育機構的定義是「指用以提供專上教育，例如技術、科學、商業、藝術或其他學科的學習、訓練及／或研究的地方或處所」，擬設於申請處所的用途與教育機構完全不同，該處只會用作和宗教有關產品的設計及製作工場和辦公室；
- (e) 如果當局認為申請處所的使用者容易受到空氣質素欠佳和噪音所影響，並且會因為附近的工業活動而受到空氣質素欠佳和噪音所影響，則環保署署長應消除污染源頭和管制這些用途，而非管制易受影響的人；
- (f) 擬議的辦公室用途與有關的工業樓宇內其他用途互相協調，因為該樓宇內最少 50% 至 60% 的佔用者是辦公室使用者；
- (g) 在同一時間內於申請處所逗留的人數最多不超過 20 人；
- (h) 擬議的活動會為社會經濟上的弱勢人士提供實踐機會，讓他們了解和體驗到知識為本的工業如何運作，以及幫助他們培養創業精神；
- (i) 在區內難以找到非牟利團體財政上可以負擔的合適處所作擬議的用途；
- (j) 批准這宗申請有助活化毗鄰一帶現有的工業空間，切合社區對這類活動的殷切需求，並能增加區內人士的歸屬感和促進社區和諧。擬設於申請處所的用途對社區的益處良多；
- (k) 申請人強調其所申請的是辦公室用途，並非宗教機構或教育機構用途。

163. 主席繼而請委員提問。

申請處所

164. 副主席表示從圖 R-4b 的實地照片所見，申請處所有大量座椅，而且面積頗大(達 417 平方米)，但申請人卻稱於同一時間內在該處逗留的人數最多為 20 人，他認為所見情況與申請人所說的不脛合。他又詢問教會的辦公室在遷往申請處所之前設於何處。

165. 蔡奮志先生回應說，申請人於二零一零年十月購入申請處所，希望以該處作為教會的永久會址。鑑於當時政府推行活化工業樓宇的政策，申請人以為政府會進一步放寬工業樓宇的用途，容許作宗教機構用途。申請人購入申請處所之後，才知道該處所不可作宗教機構用途。因此，圖 R-4b 的照片所示的設施是用於以往教會的活動，現在所有這類活動已經終止，申請人只希望利用申請處所作教會的總部和辦公室，但又無須使用申請處所的全部地方作辦公室用途。蔡先生說申請人想探討可否就其他用途申請規劃許可，並可能會出售申請處所的部分地方。

166. 關於在申請處所所見到的大量座椅，鄧仲明先生補充說，那些座椅是申請人在知道該處所不能用作宗教活動之前購買的。申請人是因為見到該處所有不少地方，所以把該處用作貯物。現在這宗規劃申請是要把該處用作辦公室，以配合教會的宗教活動和所提供的社區服務。

167. 一名委員詢問教會實際上需要多少地方。鄧仲明先生回答說，教會無須使用申請處所的全部地方，倘這宗申請獲批給許可，申請人會把當中一半地方租予其他機構作辦公室。錢敏儀女士回應一名委員的查詢，表示規劃許可是批給申請地點／處所，只要所作的用途符合規劃許可，申請人是可以向他人出租／出售申請處所的。

教會活動

168. 主席從申請人提交的資料得知，申請人自二零零五年起一直使用一所中學的禮堂舉行崇拜和聚會活動，但申請人卻又稱這些宗教活動是後來才由申請處所改往該中學禮堂進行，他詢問申請人這一說法是否屬實。

169. 鄧仲明先生回答說，當申請人購入申請處所時，預料有關的工業樓宇會順利整幢改裝，因為當時大部分業主都同意整幢樓宇改裝的建議，於是申請人便把申請處所改裝作教堂。不過，即使如此，申請人仍打算繼續使用該中學禮堂作為星期日崇拜和其他宗教活動的主要場地。

教育機構用途

170. 一名委員注意到申請人會利用申請處所向弱勢社羣提供教育、訓練和實習培訓，遂詢問為何申請人說所申請的並非教育機構用途。蔡奮志先生回應說，雖然在申請處所進行的活動包括教育服務，但不表示申請處所會用作教育機構。因此，申請人不同意申請的用途是教育機構。蔡先生回應這名委員的跟進問題時確認，於同一時間內在申請處所逗留的人數最多為 20 人。

申請處所的活動和參加者

171. 主席注意到申請表格附件 I 指出擬在申請處所進行的活動包括陶藝和手工藝製作、美術設計、作曲和樂器練習。由於城規會關注消防安全的問題，主席請申請人澄清前往申請處所的 20 人是否同一些人，以及是否包括老弱和兒童。主席又詢問申請人的顧問，為何他認為這些活動屬「辦公室」用途。蔡奮志先生回應說，他已告知申請人有關處所只可作辦公室，至於擬議活動是否可以接受，則全由城規會決定。申請人已如實於申請書列出所有擬在申請處所進行的活動，供城規會考慮。蔡先生說他已告知申請人，如不獲批給規劃許可，申請人或須另覓他處進行這些活動。

172. 一名委員說申請人須提出建議讓城規會考慮。主席說顧問應知道城規會採用的辦公室用途定義，但擬議活動沒有一種符合「辦公室」用途的定義，他問為何申請人仍要申請作辦公室用途。蔡先生重申，他希望協助申請人取得規劃許可，所以把全部擬議活動包括在申請內。主席詢問有關鄧先生提交的資料顯示申請處所有部分將用作練習樂器的樂隊練習室。錢敏儀女士回答說樂隊練習室並非「辦公室」用途。

173. 一名委員詢問教會有多少會友，以及設計和製作工作坊的參加者是否包括義工。鄧仲明先生回答說，教會約有 120 名常規會友，由於參加教育和訓練班的人大多只會參加星期日的訓練班，所以大部分的訓練班都在該中學上課。因此，平日在申請處所參加教育和訓練班的會友不會超過 20 人。鄧先生說參加教育和訓練班的人包括教會會友或現正申請成為會友的人，當中大部分是成年人。

174. 鄧先生回應主席的查詢時表示，參加某一項活動(例如手工藝製作)的會友可能與參與另一項活動(例如作曲)的會友不同，但當中沒有兒童。為兒童而設的活動大多於星期日在該中學舉行，因為兒童須由成人陪同。不過，會友有時也會帶兒童到辦公室。

175. 對於環保署黃漢明先生提出的問題，鄧仲明先生回答說，平日在申請處所舉行的活動並不多，通常在同一時間內只會有一種活動舉行，很少會同時舉行兩種活動。至於活動的數目，鄧先生說教會將會在申請處所舉辦七至八種活動，不過，在同一時間參加活動的人數最多不會超過 20 人，而且大部分活動都會於星期六下午舉行。

符合城規會規劃指引

176. 一名委員詢問這宗申請是否符合城規會規劃指引編號 25D 所訂的準則(a)。錢敏儀女士回答說，準則(a)要求證明辦公室或商業樓面空間短缺，不足以配合工業活動所需。就此而論，規劃署預料有關的樓面空間不會出現短缺，因為在分區計劃大綱圖的若干用途地帶內，辦公室用途都是有當然權利進行的用途，這些地帶包括「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(甲類)」地帶(樓宇最低的三層)。錢敏儀女士特別指出，根據城規會規劃指引編號 25D 的準則(e)，倘要把工業樓宇局部改裝作任何須申請規劃許可的用途，必須證明擬議的用途符合有關消防安全和土地用途的規定，並已顧及交通和環境方面的限制。蔡奮志先生回應說，現在申請的是辦公室用途，同一工業樓宇內曾有一宗擬作辦公室用途的同類申請(申請編號 A/ST/811)，消防處也沒有反對該宗申請擬作的這個用途。

177. 一名委員注意到有關的工業樓宇有數層用作辦公室，但城規會只收到一宗申請(A/ST/811)，遂詢問這些辦公室用途是否違例發展。錢敏儀女士回應說，在「工業」地帶內，「與工業用途有關的辦公室」，即一間公司用作進行活動的處所，而有關活動是直接支援和輔助相關的工業運作的，都是經常准許的。編號 A/ST/811 的申請是要作辦公室和貯物用途，消防處不反對該宗申請，是因為擬作的辦公室用途與貯物用途有關。

178. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

179. 由於申請人確認部分活動是「訓練班」，委員普遍同意擬在申請處所舉行的活動不屬辦公室用途。由於有關的工業樓宇並未整幢改裝，仍有工業活動進行，所以使用該教會的人會承受火警風險。委員亦關注有時可能有兒童前往申請處所，他們會承受火警風險。

180. 秘書回應一名委員的查詢時表示，對於每一宗規劃申請，城規會都會按照申請人所提交申請的內容作出考慮。就這宗申請而論，雖然所申請的是辦公室用途，但申請人卻把訓練或製作工場、陶藝和手工藝製作、美術設計、作曲和樂器練習這些非辦公室用途包括在內。倘申請人決定申請處所只作辦公室用途，不包括工場活動，便須提交新的規劃申請。

181. 一名委員認為消防安全是最基本的考慮因素，但申請人沒有提出任何理據，說明如何處理城規會所關注的這個問題。秘書補充說，據申請人所說，那 20 名參加活動的人是居於附近的教會會友，由於他們不是在該工業樓宇工作的人，所以有關申請不符合城規會規劃指引編號 25D 所訂的安全規定。

182. 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。有關理由是：

擬議的發展不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為這項發展會吸引人流，而他們根本不知道或未有準備要承受火警風險。從消防安全的角度而言，擬議的用途不可接受。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/FSS/210

擬把劃為「商業／住宅(3)」地帶的粉嶺馬適路及沙頭角公路交界處(粉嶺上水市地段第 177 號)的非住用地積比率限制略為放寬，以作准許的商業／住宅發展
(城規會文件第 9347 號)

[會議以廣東話進行。]

183. 秘書報告，城規會曾於二零一二年十二月十四日按申請人的要求，延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備進一步資料。

184. 二零一三年二月二十二日，申請人提交進一步資料，包括關於新加坡豁免高架行人通道的總樓面面積個案研究報告，以作為其提出略為放寬地積比率限制的支持理據。二零一三年四月十七日，申請人致函城規會秘書，要求城規會延期考慮這宗覆核申請，給其兩個月時間就行人通道再進行研究。這是申請人第二次提出延期要求。

185. 委員備悉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 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備這宗覆核申請的相關證明文件，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。

186. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以及這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會再給其兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於

前後已批准延期合共四個月，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9351 號)

[會議以廣東話進行。]

187. 下列委員就此議項申報利益：

林光祺先生 — 其配偶在馬鞍山擁有一個住宅單位

許國新先生 — 在馬鞍山擁有一個住宅單位及一個泊車位

188. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述委員可留在席上。其他委員得悉上述委員已離席。

189. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年二月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。該草圖加入了若干修訂，主要是把白石一些用地改劃作發展康樂及住宅用途，以及把鞍駿街的一塊用地改劃作發展住宅。在為期兩個月的草圖展示期內，當局共收到 1 079 份申述書。二零一二年五月十八日，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，當局收到 61 份公眾意見書。

190. 二零一二年八月三十一日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不接納關於白石的申述，但延期就鞍駿街用地的申述作出決定，以待當局檢視馬鞍山的其他「政府、機構或社區」用地是否也適合用來發展住宅。

191. 雖然城規會決定不接納關於白石的申述，但備悉部分申述關注有需要保護擬議「康樂」地帶的天然海岸線，並同意保護海岸線的規定可在草圖的《說明書》中反映。因此，《說明書》第 9.8.1 段已加入上述規定。

192. 二零一三年二月一日，城規會進一步考慮關於鞍駿街用地的申述和意見，並決定順應 1 074 份有關該用地的申述書的申述，建議修訂草圖。二零一三年二月二十二日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對草圖作出的修訂，包括把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶、把恆光街和馬錦街兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶分別改劃為「住宅(乙類)3」地帶及「住宅(乙類)4」地帶以發展住宅，以及修訂鞍祿街一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。在公布期的首三個星期內，當局收到 28 份進一步申述書。

193. 二零一三年四月二十六日，城規會考慮進一步申述及相關的申述和意見後，決定根據條例第 6F(8)條對草圖作出建議的修訂。由於制訂圖則的程序已完成，《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》可呈交行政長官會同行政會議核准。

194. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17A》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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17A》的最新《說明書》，以說明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，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17A》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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27A》呈交
行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9354 號)

[會議以廣東話進行。]

195. 由於有關申述是關於香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署擬在火炭發展的租住公屋(下稱「公屋」)及居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目，下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 梁宏正先生 | — 在火炭擁有一個住宅單位 |
| 許智文教授 | — 在沙田擁有一個住宅單位 |
| 鄒桂昌教授 | — 在火炭擁有一個住宅單位 |
| 黃遠輝先生 | — 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 陳漢雲教授 | — 為房委會建築小組委員會委員 |
| 林光祺先生 | — 與房委會有業務往來 |
| 梁慶豐先生 | — 與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 與房委會有業務往來 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長身分) | — 為房委會委員 |
| 王明慧女士
(以運輸及房屋局首席
助理秘書長(運輸)身分) | — 為擔任房委會策劃小組委員會
委員的運輸及房屋局局長的代
表 |
| 許國新先生
(以民政事務總署助理
署長身分) | — 為擔任房委會策劃小組委員會
委員的民政事務總署署長的代
表 |

196. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述委員可留在席上。

197. 秘書簡介文件的內容，表示二零一二年十月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。該草圖加入了若干修訂，包括把火炭的兩塊用地改劃作發展公屋及居屋，以及其他旨在反映最新的土地用途方案、用地建了設施後的情況及微調地帶界線的修訂。在為期兩個月的草圖展示期內，當局共收到六份申述書。二零一三年一月十一日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。

198. 二零一三年三月二十二日，城規會考慮有關的申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂草圖。由於制訂圖則的程序已完成，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27》可呈交行政長官會同行政會議核准。

199. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27A》的最新《說明書》，以說明城規

會就草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/27A》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 14

[公開會議]

有關考慮就《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/27》提出的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9352 號)

[會議以廣東話進行。]

200. 秘書簡介文件的內容。二零一三年一月十一日，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/27》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。建議修訂項目主要涉及把中間道多層停車場用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(11)」地帶和顯示為「道路」的地方。在為期兩個月的展示期內，當局接獲 573 份申述。申述於二零一三年三月二十二日公布，讓公眾提出意見，而在公布期的首三個星期內，共接獲 26 份公眾意見書。

201. 由於所有申述和意見均涉及改劃中間道多層停車場用地的用途地帶，加上有關修訂項目引起了區內人士和市民廣泛的興趣／關注，由城規會全體委員考慮申述和意見會更為有效和恰當。聆訊可於城規會的例會中進行，無須另行安排時間。此外，亦建議把申述和意見歸納為一組，由城規會加以考慮。

202. 經商議後，城規會同意文件第 3 段所詳載有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9353 號)

[會議以廣東話進行。]

203. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年一月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17》，以供公眾查閱。建議對該圖作出的修訂主要是有關把彩園路的一組用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶和顯示為「道路」的地方，以及把雍盛苑以南的另一組用地改劃為「住宅(甲類)2」地帶及「綠化地帶」。在為期兩個月的草圖展示期內，當局收到四份申述書。二零一三年四月五日，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，當局收到兩份公眾意見書。

204. 由於所有申述及意見都是關於改劃彩園路用地的用途，而有關修訂亦備受公眾關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。此外，亦建議城規會把這些申述及意見合為一組來考慮。

205. 經商議後，城規會同意按詳載於文件第 2 段的擬議聆訊安排，考慮有關的申述及意見。

議程項目 16

其他事項

[會議以廣東話進行。]

(i) [閉門會議]

206. 此議項以機密形式記錄。

- (ii) 《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》的
建議修訂(都會規劃小組委員會文件第 11/13 號)
[公開會議]

207. 一名委員關注沙田至中環線會展站用地的擬議上蓋發展項目可能會對交通造成影響。該發展項目於二零一三年五月三日獲都會規劃小組委員會考慮。雖然運輸署認為擬議發展項目不會對附近地區的交通造成負面影響，但該名委員知悉該未來項目的倡議人仍須提交交通影響評估。該名委員表示，於未來的發展項目內關設會展設施，或會造成交通問題。

208. 秘書在回應時表示，會展站的擬議上蓋發展項目主要為提供會議設施及作其他商業相關用途，但不會作展覽用途。運輸署認為擬提供的會議設施比展覽用途會產生較少車流與人流。再者，由於擬議上蓋發展項目只會在中環灣仔繞道及區內其他道路改善工程竣工後才完成，運輸署認為擬議發展項目不會對附近地區的交通造成重大影響。此外，建議在分區計劃大綱圖上把有關用地劃為「綜合發展區」地帶，確保在批出規劃許可之前，所有相關的技術評估須提交城規會考慮。就此，會展站擬議上蓋發展項目對交通造成的影響會獲充分解決。

209. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。