

二零一一年八月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 990 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

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

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

李偉民先生

鄧淑明博士

劉智鵬博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士(上午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年八月十二日舉行的第 989 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年八月十二日舉行的第 989 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

沙田、大埔及北區

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/NE-TKL/362

擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺大塘湖第 46 約

地段第 26 號 B 分段(部分)

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8894 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

- 許惠強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員
- 鄧柱華先生 — 申請人
- 鄧水秤先生] 申請人的代表
- 薛國強先生]

4. 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。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

5. 許惠強先生借助一份圖則簡介這宗覆核申請，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，以便在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》劃為「綠化地帶」的一個地點興建一幢屋宇(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」)於二零一一年五月二十日拒絕了這宗申請，理由是擬議的發展項目既不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城市規劃委員會有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)和「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」)，因為該發展項目可能會影響申請地點鄰近的成齡樹，使周邊地區的景觀受到不良影響；而且，如批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲批准，長此下去，會影響「綠化地帶」的完整；
- (c) 申請地點曾涉及兩宗擬作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-TKL/320 及 A/NE-TKL/341)，該兩宗申請都是由同一名申請人提交，分別於二零零九年八月七日及二零一零年九月十日被小組委員會拒絕，理由詳載於文件第 4.6 及第 4.7 段。在同一「綠化

地帶」內申請地點附近沒有同類申請。文件的圖 R-2 所示的現有／核准興建的村屋位於「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內，並非位於「綠化地帶」內。因此，批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

- (d) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段。申請人聲稱擬議的發展項目無須移除及／或大幅修剪樹木，而且建築工程不會影響現有的高大成齡樹。城規會亦曾批准一些擬作「綠化地帶」和「農業」地帶第二欄用途的申請。擬議的發展項目位於大塘湖村的「鄉村範圍」內，該範圍早於分區計劃大綱圖公布前已劃定。既然目前並無計劃落實「綠化地帶」的規劃意向，而擬議的發展項目又符合小型屋宇政策，城規會應從寬及從優考慮村民的申請，讓他們可在自己的土地興建小型屋宇；
- (e) 政府部門意見的重點載於文件第 5 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點在二零零八年時仍然滿布草木。不過，從二零零九年七月六日的實地視察所見，申請地點內一大片地方的植物已被清除，並鋪上瀝青地面。據最近於二零一一年四月十三日進行的實地視察所見，受影響的地方已擴大至申請地點的北面邊界。申請地點位於林地上，而該林地是「綠化地帶」不可或缺的部分。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持其先前的觀點，反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇與四周林地的環境不相協調，若批准這宗申請，可能會令「綠化地帶」內的同類申請增多，導致小型屋宇擴散，有損「綠化地帶」的完整。據她於二零一一年四月十四日進行的實地視察所見，與上次在二零零九年進行的實地視察相比，申請地點內原有的一些樹木已被砍掉。雖然申請人在這宗覆核申請中聲稱擬議的發展項目無須移除及／或大幅修剪樹木，而且建築工程亦不

會影響成齡樹，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點的南面邊界有一棵樹冠約九米的成齡樹。該棵樹的樹幹、樹冠和樹根系統可能會受擬議發展項目的建築工程影響；

- (f) 在這宗覆核申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一名提意見人是市民，表示支持這宗申請，但沒有說明任何理由。另一份意見書來自創建香港，表示反對這宗申請，主要理由包括讓市區範圍擴展至「綠化地帶」，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；以及該區欠缺在基建和發展方面符合可持續發展原則的鄉村藍圖，以保障村民的健康和福祉，以及優質的城市設計；
- (g) 如文件第 5.2.10 段所詳述，北區民政事務專員表示，有關的北區區議員、沙頭角區鄉事委員會主席和一名村代表支持這宗覆核申請，並表示城規會應尊重土地擁有人的權利，以及申請人是該村的原居村民；
- (h) 由於當局收到公眾意見書舉報申請地點的植物被清除及鋪上瀝青地面，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控已展開調查，並會繼續監察有關情況；以及
- (i) 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) 申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「綠化地帶」內。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，「綠化地帶」不宜進行發展；

- (ii) 漁護署署長表示，申請地點有一大片地方的植物已被清除，並鋪上瀝青地面。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請；以及
- (iii) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 99.7% 位於大塘湖村的「鄉村範圍」內，而且根據規劃署最新的估計，該村的「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，這宗申請可獲從寬考慮，但擬議的發展項目不符合臨時準則，因為該項目會影響鄰近地區現有的成齡樹。擬議的發展項目亦不符合城規會規劃指引編號 10 的評估準則，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且擬議的發展項目會進一步影響現有的天然景觀，並對附近地區的景觀造成不良影響。

6. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。薛國強先生提出下列要點：

- (a) 文件第 7.1 段的最後一句說明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這個推定不適用於這宗申請。不宜進行發展的一般推定旨在解釋為何只有很少數的用途列於「綠化地帶」的第一及第二欄。小型屋宇既列於第二欄，也就表示是「綠化地帶」內值得考慮的用途，因此這一句不應用作駁回這宗申請的理由；
- (b) 如文件第 7.2 段所述，擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 99.7% 位於大塘湖村的「鄉村範圍」內。小型屋宇政策於一九七二年十二月由政府推出，而認可鄉村的「鄉村範圍」界線則於一九七二至七三年間左右劃定，至於鄉郊地區各分區計劃大綱圖，則要到一九九零年才擬備。政府應容許在「鄉村範圍」內發展小型屋宇，因此分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的界線應依從「鄉村範圍」的界線。分區計劃大綱圖把「鄉村範圍」內的土地（包括申請地

點)劃為「綠化地帶」而非「鄉村式發展」地帶，違反了《基本法》第 40 條。該條訂明新界原居民的合法傳統權益受香港特別行政區的保護。地政總署在擬備分區計劃大綱圖的階段未有指出「鄉村範圍」的界線與「鄉村式發展」地帶的界線有差別，因此該署未有保護原居民的合法傳統權利。規劃署和城規會同樣未有保護原居民的合法傳統權利，因為分區計劃大綱圖把「鄉村範圍」內的部分土地劃為「綠化地帶」。倘城規會駁回這宗申請，可能會違反《基本法》第 40 條；

- (c) 就漁護署署長表示申請地點有一大片地方的植物已被清除，並鋪上瀝青地面，委員應知道在「鄉村範圍」內興建小型屋宇是原居村民的合法傳統權利。申請人是申請地點的擁有人，清除植物及鋪築地面只是為興建小型屋宇作好準備。申請人必須在自己的土地採取一些行動，以免其他人士強稱擁有他的土地。雖然申請人在申請地點進行了有關工程，但規劃署無權以不支持這宗申請來懲罰他。倘當局認為在申請地點進行的是不合法的工程，總城市規劃師／中央執行管制及檢控應對申請人採取執行管制行動。城規會無權因為申請人在申請地點進行了有關工程，就駁回他的申請，藉此懲罰他；

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

- (d) 申請人得悉總城市規劃師／城市設計及園境認為擬建的小型屋宇會影響鄰近的樹木。如文件的圖 R-4 的實地照片所示，申請地點範圍外有兩棵樹。如果當局基於擬建的小型屋宇會阻礙這兩棵在申請地點範圍外的樹木生長而否定申請人在申請地點興建小型屋宇的權利，實屬不公平。在其他同類情況中，土地擁有人可向法庭申請，要求頒令毗鄰土地的擁有人修剪樹木，以免影響鄰居的建屋權利。因此，申請人認為載於文件第 7.3 至 7.5 段有關景觀方面的意見不合理；

- (e) 規劃署表示，在同一「綠化地帶」內申請地點附近並沒有擬建小型屋宇的同類申請。不過，如文件的圖 R-2 所示，有一宗編號 A/NE-TKL/323 的小型屋宇申請曾獲小組委員會批准，所涉地點有部分位於同一「綠化地帶」內。該宗編號 A/NE-TKL/323 的申請與這宗申請的規劃情況亦相同；
- (f) 根據文件的圖 R-2，委員應留意「綠化地帶」的界線劃得不恰當，沒有配合「鄉村範圍」的界線。「綠化地帶」的界線應遷就山腳線，改移約 80 米，以便把山邊的林地納入範圍內，並剔出山腳的農地和屋地。倘政府有計劃落實「綠化地帶」的規劃意向，應收回有關的農地和屋地。不然，「綠化地帶」不應包括山腳的土地；以及
- (g) 倘城規會決定批准這宗申請，應只加入一項附帶條件，規定申請人須在批給規劃許可之日起計的一年內，向地政總署申請興建擬議的屋宇。地政總署處理小型屋宇申請時，會發出豁免證明書，並根據《建築物條例》(第 121 章)監察有關擬建小型屋宇的排水及景觀等情況，所以無須加入規劃署在文件第 8.2 段所建議的三項條件。規劃許可附帶條件(a)及(c)項規定申請人須設置排水設施及採取消防安全措施，有關條件並非由相關部門(包括渠務署、消防處及水務署)提出。就排水而言，渠務署總工程師／新界北只告知申請人要留意該區的發展項目(包括擬建的小型屋宇)可能會受水浸威脅，而這點已列為文件第 8.2(a)段所述的指引性質條款(a)項。解決該區的水浸問題是渠務署而不是申請人的責任。同樣，消防處處長和水務署署長只要求申請人留意他們分別載於指引性質的條款(b)項和(c)項的意見。有關提交及落實美化環境建議的規劃許可附帶條件(b)項，總城市規劃師／城市設計及園境可能會要求申請人進行基線調查，該項調查可能涉及採用超聲波方法檢查樹木根部系統的現時狀況。倘在指明日期未能履行這項條件，可能會導致規劃許可被撤銷。城規會若撤銷規劃許可，即違反了法例，

因爲《城市規劃條例》並無訂明城規會可轉授權力予總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 就文件第 5.2.4(b) 及 5.2.8(a) 段而言，一名委員表示，渠務署署長和消防處處長是十分明確地要求加入有關排水和消防安全方面的條件。這名委員詢問爲何申請人的代表聲稱無須加入這些條件。薛國強先生表示，根據文件第 5.2.4(a) 段所述，渠務署總工程師／新界北已清楚表明立場，他原則上不反對這宗申請，因此，委員應考慮加入有關排水建議的條件這項要求是否合理。薛先生表示，倘小型屋宇會導致水浸，政府數十年前便不應推出小型屋宇政策。薛先生續說，記錄顯示河道附近以前曾有人涉嫌違例填土，因此，渠務署總工程師／新界北只打算提醒申請人，擬建的小型屋宇可能會受水浸威脅。水浸威脅並非由擬建的小型屋宇所構成，因此，有關問題應由政府而非由申請人處理。基於同一道理，消防處處長也不應要求申請人採取消防安全措施。

8. 同一名委員詢問當局處理「鄉村範圍」和「綠化地帶」內的同類申請時會考慮什麼因素。許惠強先生借助文件的圖 R-2 及 R-3b，表示「綠化地帶」涵蓋的地區一般都是林木茂密，申請人的代表在會上所指的山腳地區也是這樣。有關「綠化地帶」內的申請，擬議的發展項目須符合城規會規劃指引編號 10 所訂的評審準則。如文件第 4.4(a) 及 (b) 段所述，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；而對於擬在「綠化地帶」進行新的發展而提出的規劃申請，城規會只會在特殊的情況下才考慮，而有關申請必須有很充分的規劃理據支持。不過，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請符合城規會規劃指引編號 10 的評審準則，並符合文件的附件 A 附錄 II 所載的臨時準則，例如擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇不會對景觀造成不良影響，並且配合附近地區的特色，這類位於「綠化地帶」內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請或會獲城規會批准。

9. 申請人聲稱倘城規會駁回這宗申請，會違反《基本法》第 40 條。一名委員詢問規劃署對這個說法有何意見。許惠強先生表示，類似的問題在城規會先前的一些會議上也曾提出。據理解，由於興建小型屋宇的權利在《基本法》生效前已一直受

《城市規劃條例》規管，故小型屋宇發展項目須受法定規劃管制，和城規會不會違反《基本法》第 40 條。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

10. 一名委員詢問先前的申請(編號 A/NE-TKL/320 和 A/NE-TKL/341)與這宗申請是否相同。許惠強先生根據文件附件 A 的附錄 III，表示該兩宗先前的申請是由同一名申請人提出，要求作同一用途，即擬在申請地點興建小型屋宇。該兩宗申請分別於二零零九年及二零一零年被小組委員會以類似的理由拒絕，包括擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對景觀造成不良影響。自先前的申請被拒絕後，規劃情況沒有重大改變，因此，規劃署建議駁回現在這宗申請。

11. 許惠強先生回應一名委員的提問時表示，在文件的圖 R-2 上，申請地點東南面註明為「空置」，是表示該幅目前空置的土地的現有用途，這項資料來自規劃署最近進行的土地用途調查。許先生作出補充，如該圖所示，在附近的小型屋宇規劃申請(編號 A/NE-TKL/323 至 326 及 333)於二零零九年及二零一零年獲小組委員會批給規劃許可，但除編號 A/NE-TKL/323 的申請所涉地點有部分位於「綠化地帶」外，其餘申請所涉的地點都位於「農業」地帶內。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

12. 對於沙田、大埔及北區規劃專員就《基本法》問題的回應，薛國強先生表示，由於以一九九七年作為參考年份，倘城規會在這次會議決定駁回這宗申請，有關城規會違反《基本法》第 40 條的說法便會成立。

13. 鄧水秤先生表示，他是有關鄉村的村代表。有關的「綠化地帶」的山腳地區搭建了雞舍，而且雜草叢生。相關的土地擁有人最近收到地政總署的來信，要求他們清除雜草。不過，政府未有為村民提供資源護理該區。他同意保護「綠化地帶」內的綠化環境，但「綠化地帶」應由政府而非土地擁有人護理。

14. 根據文件的圖 R-3 a 及 R-3 b，一名委員表示，於二零零八年十一月十四日拍下的航攝照片顯示申請地點滿布林木，但二零一零年八月三日拍下的航攝照片則顯示申請地點有部分地方的植物已被清除，並鋪築了地面。如文件的圖 R-4 的實地照片所示，整個申請地點已經平整及鋪築地面。這名委員詢問申請人過去數年是否曾清理申請地點的植物及鋪築地面。薛國強先生表示，申請人確平整了申請地點，並清除了該處的雜草，但此舉合法又合理，因為這些都是在申請地點興建小型屋宇所要做的準備工作。他重申，申請人必須這樣做，以免其他人士霸佔其土地。

15. 一名委員詢問申請人及其代表是否有任何新的理據說服城規會支持這宗申請。薛國強先生答說沒有，但表示根據臨時準則，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而該村的「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，則有關申請可獲從寬考慮。雖然臨時準則訂明當局還須考慮其他如景觀和環境等方面的因素，但當局應按這宗申請本身的情況作出考慮。當局沒有理由假定擬建的小型屋宇是用作圖利，或該屋宇會對環境造成不良影響。

16. 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這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人及其代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

17. 一名委員表示，先前兩宗涉及申請地點的申請分別於二零零九年及二零一零年被小組委員會拒絕。申請人及其代表並未提供任何新的理據，令城規會要偏離小組委員會先前的決定。規劃署在文件第 8.2 段建議的規劃許可附帶條件是按相關的政府部門的要求而訂定的。因此，這名委員不同意申請人的代表所說，倘城規會批准這宗申請，應刪除該三項規劃許可附帶條件。不過，鑑於擬建的小型屋宇約有 99.7% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」界線內，這名委員詢問「綠化地帶」的界線是如何劃定的。

18. 秘書表示，當局劃定「綠化地帶」的界線時，會顧及各項因素，包括現有的土地情況、地形、植物的覆蓋範圍等；而劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，亦會考慮各項因素，包括「鄉村範圍」的界線、地貌和植物的覆蓋範圍。申請地點在二零零八年前仍是滿布植物，但如兩宗先前的申請所示，申請地點的植物已被清除，該處更在二零零九年鋪築了地面。委員亦須留意，申請人的代表已在這次會議上承認此乃申請人所為，目的是為在申請地點興建擬議的小型屋宇作準備。

19. 秘書續說，一般而言，凡申請在「鄉村範圍」內興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇，倘有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，而擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇不會對景觀造成不良影響，有關申請可能會獲批准。雖然有關的「鄉村式發展」地帶內的土地不足，但鄰近的「農業」地帶仍有土地可用作發展小型屋宇。事實上，小組委員會以往也曾批准一些擬在鄰近的「農業」地帶內興建小型屋宇的申請(如文件的圖 R-2 所示)。

20. 一名委員表示，不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為。既然申請人的代表已承認清理及平整申請地點的是申請人，而申請人亦不見得會把申請地點回復原貌，這名委員表示不應支持這宗申請。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

21. 一名委員亦有相同意見，認為不應支持這宗申請。關於《基本法》問題，這名委員表示，發展權並非絕對權利，須受相關法例／規例管限。秘書表示，當局考慮涉及鄉郊地區的申請時，常有申請人提出新界原居民的合法傳統權益應受《基本法》第 40 條保護。律政司先前已表示，雖然小型屋宇批地受《基本法》第 40 條保障，但也受《城市規劃條例》的法定規劃管制所規管。

22. 一名委員同意其他委員的意見，認為不應支持這宗申請，但他詢問規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控是否曾調查有關個案，以及會否針對有人清除申請地點的植物和鋪築地面，採取執行管制行動。秘書表示，如文件第 7.3 段所

述，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控現階段正搜集證據，然後才決定應否採取執行管制行動。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

23. 一名委員表示，雖然擬建的小型屋宇約有 99.7% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，以及申請地點位於「綠化地帶」邊緣，但城規會不宜在這次會議上研究「綠化地帶」的界線，因為分區計劃大綱圖所劃設的土地用途地帶已通過製圖過程中各項必要的程序，也諮詢過公眾，因此，這名委員同意駁回這宗申請。

24. 主席歸納委員的意見，認為不應支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對周邊地區的景觀造成不良影響。此外，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。委員亦認為任何小型屋宇發展項目都應符合政府相關法例／規例的規定，申請人有責任採取措施，處理擬建小型屋宇所造成的潛在影響。

25. 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：

- (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城市規劃委員會有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引和「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」，因為該發展項目可能會影響申請地點鄰近的成齡樹，使周邊地區的景觀受到不良影響；以及
- (c) 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。倘這類申請都獲批准，長此下

去，會影響「綠化地帶」的完整，並對周邊地區的景觀造成不良影響。

[劉志宏博士、方和先生、何培斌教授和林群聲教授此時暫時離席。]

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

[曾裕彤先生和陳偉偉先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/707

擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村深灣路第 128 約

地段第 399 號餘段(部分)填塘以作農業用途

(城規會文件第 8895 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

26. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 — 屯門及元朗規劃專員

譚健德先生]

鄧祺森先生] 申請人的代表

鄧錦齊先生]

27. 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覆核申請。

[劉志宏博士、方和先生和黃耀錦先生此時返回會議席上。]

28. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「農業」地帶的用地填塘至主水平基準上+4.0 米的高度(深約 1.1 米)，以作農業用途(種植蔬菜)。申請地點位於深灣路南面，佔地約 1 709 平方米；
- (b) 各委員獲展示一些照片，當中顯示申請地點及附近地區現時的情況。申請地點涵蓋第 128 約地段第 399 號餘段一部分，這地段毗鄰為一塊政府土地(文件的圖 R-2 上灰色部分)。雖然申請地點周邊相對乾涸，但中部及西面部分和毗鄰的政府土地有水。規劃署在二零一一年四月十二日實地視察時，發現魚塘有一隻依賴濕地的黑水鰻在游泳。申請地點南面及東面主要是荒地及休耕農地。一些較大的魚塘位於申請地點北面越過深灣路的「海岸保護區」地帶內；
- (c) 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申請，理由是申請人未能證明擬議填塘工程不會對附近地區的排水和生態造成負面影響；以及倘批准申請，會為同類申請立下不良先例並鼓勵同類申請，令后海灣一帶的生境質素下降；

[何培斌教授此時返回會議席上。]

- (d) 申請人為支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，並撮述如下：
 - (i) 擬議填塘工程符合「農業」地帶的規劃意向，因為「農業用途」在「農業」地帶內屬經常准許的用途。申請地點面積細小，而擬議填塘工程不會造成水浸風險或對環境及景觀造成重大影響。倘申請獲批准，申請人會

提交排水建議，並為擬議發展提供及保養適當的排水系統；

- (ii) 擬議填塘工程只限於魚塘範圍，不會影響毗鄰的政府土地；
 - (iii) 有關魚塘的部分範圍已在沒有取得申請人同意下被建築廢料填滿。有關魚塘不適合用作養魚業，因為該處的水是死水，並且被建築廢料和毗鄰的塑膠回收場污染；
 - (iv) 申請人於二零一一年三月十六日及二零一一年四月二十日實地視察時，有關魚塘未有發現禽鳥。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)觀察到的黑水雞和棕扇尾鶯屬於留鳥，日常生活並非完全依賴有關魚塘。因此，填平部分魚塘不會對禽鳥造成重大影響；
 - (v) 死水魚塘有助蚊子滋生，不適宜用作養魚業。申請人不同意食物環境及衛生署署長的意見，即把吃蚊子的魚放進魚塘可控制蚊子滋生，因為這樣做可能會對生態造成影響，而這些魚會被水禽吃掉；
 - (vi) 以濕地消失為理由而反對先前申請(編號A/YL-HT/644)的提意見人沒有進行任何正式的生態環境調查，對申請人並不公平；以及
 - (vii) 政府部門沒有提出重大的負面意見，足以令城規會不從寬考慮申請；
- (e) 有關政府部門的意見載於文件第 5 段。漁護署署長表示，有關魚塘為開闊水域，並被大量露出水面和浮游的植物所覆蓋，申請地點東南面也有濕地生境(主要是蘆葦沼澤)。考慮到申請地點及附近地區目前的情況，有關魚塘及毗鄰的濕地可為一些水禽和

其他依賴濕地的品種(留鳥及候鳥)提供適合的棲息和覓食生境。擬議填塘工程無可避免會令濕地生境及魚塘餘下部分的濕地功能消失。因此，從自然保育的角度而言，他維持先前不支持申請的意見。漁護署署長認為，即使魚塘目前並不活躍，但具重建潛力以進行水產養殖業。因此，他維持先前的意見，即應把現有魚塘保留以養殖魚類。地政總署元朗地政專員要求申請人證明及確保擬議填塘工程不會令毗鄰的政府土地受影響。其他部門原則上不反對這宗申請，也沒有提出負面意見；

- (f) 在覆核申請及進一步意見的法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見，就申請提出反對。創建香港認為擬議填塘工程與「農業」地帶的規劃意向及該區的特色不相協調，批准申請會令該區的生態環境消失，難復舊觀。申請人應提交生態影響評估，以證明會維持濕地生態系統完整。香港觀鳥會表示，申請地點與備受國際重視的后海灣濕地生態緊密相連，擬議填塘工程會令申請地點及后海灣的濕地範圍／功能及生物多樣性消失。一名元朗區議員認為元朗的魚塘越來越少，有關魚塘應予保留作自然保育區；以及

[林群聲教授此時返回會議席上。]

- (g) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所作的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請。有關評估撮述如下：

- (i) 雖然在「農業」地帶內，農業用途屬於經常准許的用途，但在有關地帶進行填塘工程必須取得城規會的規劃許可，這主要是確保有關工程不會對附近一帶的排水和生態造成負面影響。從生態的角度而言，漁護署署長並不支持申請。此外，渠務署總工程師／新界北留意到申請人的申請書並無提交排水建議，因而要求申請人就擬議填塘工程提供適合的排水系統；

- (ii) 雖然申請人聲稱有關魚塘不適合進行養魚業，但漁護署署長表示，該魚塘有潛力重建作水產養殖之用；
- (iii) 雖然有關魚塘位於私人及政府土地範圍，但申請人建議填平申請地點的範圍只涵蓋魚塘一部分。儘管元朗地政專員已表達其意見，但申請人只證實毗鄰的政府土地不會受影響，而沒有詳細述明如何能做到這一點；
- (iv) 對於申請人聲稱死水魚塘會滋生蚊子，而且把吃蚊的魚放進魚塘可能會令生態環境受影響，漁護署署長表示，吃蚊的魚是本地淡水生態系統常見的魚類，因此，把這類魚放進魚塘不大可能對生態造成重大的負面影響；
- (v) 雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言並不反對申請，但她表示申請地點的景觀價值甚高，擬議填塘工程會對申請地點現有的景觀特色造成負面影響，但若已填平的魚塘確實是作耕種用途，所帶來的影響可予以容忍；以及
- (vi) 雖然小組委員會曾於二零零零年批准同類的填塘申請(編號 A/YL-HT/157)以種植果樹，但申請地點現被用作貯物用途，而該用途是涉嫌違例發展。自此以後，小組委員會於二零零七年拒絕了一宗填塘以作農業用途的同類申請(編號 A/YL-HT/506)。二零一零年四月十六日，城規會經覆核後也拒絕了先前申請(編號 A/YL-HT/644)，該宗申請擬填塘以作農業用途，所涉的範圍較大，包括申請地點。由於規劃情況並無重大改變，因此無須偏離小組委員會先前就同類／先前的申請所作的決定。

29. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。譚健德先生提出下列要點：

- (a) 倘城規會批准申請，申請人會聘請測量師劃定魚塘會被填平的部分的界線，以免侵佔政府土地；
- (b) 漁護署署長只在二零一零年十二月在申請地點實地視察時觀察到一隻黑水雞，但在二零一一年四月及七月並無發現禽鳥。禽鳥甚少出沒，證明申請地點的生態價值不高。根據香港觀鳥會的資料，黑水雞屬於留鳥一種，全年都會在香港出現。因此，因為黑水雞在申請地點出現而拒絕這宗申請，對申請人並不公平；
- (c) 漁護署署長表示，有關魚塘有重建潛力作水產養殖業之用。然而，進行這用途需為申請地點劃定界線、興建堤壘，以及把水灌入和抽進申請地點。申請地點附近也需懸掛光碟等反射物料，以便把禽鳥嚇走，避免魚塘內的魚被吃掉。此外，申請地點不適合養魚，因為附近地方有人違例傾倒建築廢料，令該處的水受污染；
- (d) 為回應漁護署署長的意見，申請人現建議填塘後把申請地點用作水耕用途(例如種植蔬菜)。此舉不僅可為雀鳥提供棲息地，還可讓申請人在申請地點種植蔬菜；以及
- (e) 申請人在會議前已與反對覆核申請的三名提意見人取得聯絡。經申請人詳細解釋有關建議後，提意見人表示支持申請，但未能出席覆核聆訊或提供確認支持申請的書面記錄。提意見人說，申請人日後如重新提交申請，他們不會提出反對。

30. 鄧祺森先生提出下列要點：

- (a) 鄧先生是申請人的丈夫，三天前曾聯絡元朗區議員黃偉賢先生(反對這宗申請的提意見人之一)。黃先生表示，雖然他大體上反對填塘，但詢問申請人可否在毗鄰的土地而不是申請地點耕種。鄧先生向黃先生解釋，有關魚塘已荒廢多年，因他不能依靠養

魚維生。此外，毗鄰的用地已受污染，不適合作農業用途。鄧先生也向黃先生保證，填塘後申請地點會作農業用途，不會用作露天貯物，因為申請地點的通道不能容納貨車行駛。雖然黃先生未能出席覆核聆訊，但他已表示申請人日後如重新提交申請，他不會提出反對。

31. 鄧錦齊先生提出下列要點：

- (a) 漁護署署長只會一次觀察得魚塘有一隻黑水雞，證明禽鳥只慣常在有關魚塘覓食。由於魚塘並沒有食物，因此禽鳥會飛往別處覓食；以及
- (b) 會議前曾聯絡創建香港(這宗覆核申請的提意見人之一)，他們表示大體上支持在申請地點進行農業用途，如申請人再次提出申請，他們會表示支持。

32. 一名委員留意到申請人已修訂有關建議，並在會上建議填塘後會在申請地點進行水耕用途，因此詢問是否仍有需要填塘，或可否把填塘範圍縮小。這名委員也關注到在申請地點進行水耕用途，是否仍能為禽鳥提供合適的棲息地。

33. 譚健德先生說，申請地點不論用作乾或水耕用途，都須填塘。然而，根據經修訂的建議，填塘的深度可由原本約 1.1 米減至 0.5 至 0.8 米。鄧錦齊先生補充說，根據這個填塘深度，申請人可在夏季種植薺菜，秋季種植西洋菜。此外，在菜田生長的微生物或蝸牛可為禽鳥提供食物來源。

34. 一名委員留意到申請書只包括文件附件 A 繪圖 A-1 所顯示原本建議填塘約 1.1 米深的橫切面圖，但沒有提供申請人代表在會議上提及的經修訂建議。這名委員詢問申請人的代表是否會就經修訂的建議重新提交申請。譚健德先生說，由於建議的性質相同，申請人希望城規會可以在今次會議上考慮經修訂的建議，而不是要求申請人重新提交申請。此外，委員所關注的問題可透過施加規劃許可附帶條件解決。

35. 張綺薇女士在回應同一名委員的提問時說，雖然填塘的深度減少，但目前申請的用途性質仍然是填塘作農業用途。因此，經修訂的建議可根據目前的申請加以考慮。

36. 鄧祺森先生說自己是一名農夫，由於申請地點的水受污染，不再適合養魚，因此他申請把申請地點填平作農業用途。他會視乎季節而選擇種植哪類蔬菜，不會理會申請地點用作乾還是水耕用途，最重要的反而是確保申請地點的水深不會淹死他的農作物。他又指出自己先前曾向警方舉報毗鄰的用地曾經有人非法傾倒建築廢料。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

37. 主席留意到譚先生和鄧先生對於在申請地點採用哪種農業生產方法方面持不同意見，因此詢問申請人會否一如在會議較早前所建議，只會在申請地點進行水耕用途。譚健德先生澄清，申請人同意限定申請地點作水耕用途，但不會限定所種蔬菜的種類。譚先生又補充說，有關魚塘及毗連用地有一通道，而申請地點附近曾有人違例棄置廢料，但申請人沒有這樣做，也沒有准許任何人這樣做。

38. 一名委員詢問何時在申請地點發現黑水雞，以及在附近地方有否發現任何雀鳥。張綺薇女士說，該黑水雞在二零一一年四月十二日辦公時間內發現，毗鄰的魚塘也發現有雀鳥，但沒有拍下照片。譚健德先生說，根據文件，規劃署於二零一一年四月八日及二零一一年七月二十一日實地視察時並無發現雀鳥。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

39. 一名委員說，申請人應提供有關經修訂建議的詳細資料，例如經修訂的填塘範圍。這名委員又詢問申請人是否也擁有毗鄰的土地，如是的話，為何不使用毗鄰的土地種植蔬菜。譚健德先生說，根據經修訂的建議，申請地點填塘範圍的深度約為 0.6 米，剩下約 0.5 米深的水作水耕用途。申請人是第 128 約地段第 399 號餘段及第 401 號的唯一擁有人。毗鄰的第 128 約地段第 401 號也是一個魚塘，但現時長滿雜草。鄧祺森先生說，第 128 約地段第 399 號餘段及第 401 號先前是魚

塘，已荒廢超過 20 年，雨季後會乾涸。鄧錦齊先生補充說，發現禽鳥覓食的地方是申請地點北面越過深灣路的魚塘，並不是本申請所涉已荒廢的魚塘。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

40. 一名委員詢問申請人如何把有關魚塘屬於政府土地的部分與擬議填塘的範圍分隔。譚健德先生說，申請人會採用一個簡單的方法，即以泥／沙築建堤壘以便把政府土地的部分與申請地點分隔。鄧錦齊先生補充說，申請地點周邊會築建闊 2 至 3 米的堤壘，魚塘屬於政府土地部分所保存的水，可在申請地點作耕種之用。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

41. 一名委員詢問申請人有否參考墾原作乾和水耕用途的經驗。鄧錦齊先生說，進行水耕用途有多種不同方法。由於申請地點有其獨特之處，因此墾原的經驗未必適用於申請地點。

42. 鄧祺森先生在回應一名委員的提問時說，有關魚塘於六十年代由申請人挖掘，已荒廢約 20 年。

43. 同一名委員對申請人如何能進行耕種活動表示關注，因為擬議填塘工程只涉及第 128 約地段第 399 號的部分範圍，導致申請地點的地盤水平變得不平均。鄧錦齊先生說，擬議填塘工程完成後，會把水灌入申請地點以便種植蔬菜。鄧祺森先生在回應同一名委員的提問時解釋說，第 128 約地段第 399 號餘段及第 401 號都是魚塘，周邊建有堤壘，而兩個地段被一塊狹長的政府土地分隔。鄧健德先生說，魚塘一部分已乾涸，並且長滿雜草。倘申請獲批准，申請人會考慮如何使用魚塘位於申請地點外的餘下部分。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

44. 張綺薇女士在回應同一名委員的提問時，借助文件附件 A 繪圖 A-1 向委員顯示第 128 約地段第 401 號的位置。這名委員詢問申請人是否有意把第 128 約地段第 399 號餘段及第 401 號復耕作農業用途。譚健德先生說，申請人先前曾提交規

劃申請要求填塘(涵蓋兩個地段及兩個地段之間的一塊狹長政府土地)以作農業用途，但遭拒絕。因此，目前的申請已獲修訂，只涵蓋地段第 399 號餘段的一部分。倘城規會批准這宗申請，申請人會考慮地段第 401 號的用途。

45. 一名委員詢問有關申請地點的填塘物料來源。鄧錦齊先生說會使用一種適合耕種的黃花沙在申請地點填塘，而這種沙可在菜園村找到。

46. 一名委員詢問有關在申請地點附近非法傾倒廢料一事。鄧錦齊先生回應說，規劃署已以書面告知有關土地擁有人關於在第 128 約地段第 401 號附近的魚塘周邊非法傾倒建築廢料一事。有關土地擁有人並沒有同意這樣做，而且已在數天後清理建築廢料。

47. 一名委員備悉申請人聲稱提意見人在知道申請的詳情後表示不反對申請，因此詢問申請人會否考慮重新提交申請。譚健德先生說，申請人不知道提意見人是誰，直至一星期前收到城規會的文件時才知道。其後，申請人與提意見人取得聯絡，提意見人表示他們並不反對申請人的建議，但他們沒有時間出席覆核聆訊或提供書面記錄。倘城規會決定拒絕這宗申請，申請人會考慮重新提交申請。

48. 鄧錦齊先生總結時說，申請人確有意把申請地點復耕作農業用途，而且無意把申請地點用作其他用途，例如貨櫃車停車場。

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

商議部分

50. 副主席說，據他所知，對水耕用途來說，原先建議填平申請地點的深度(約 1.1 米)，與申請人在修訂建議提出的深度(約 0.6 米)分別不大，也難以確保實際的填塘深度為 0.6 米。

副主席也指出有關魚塘已荒廢 20 多年，養殖魚業已無利可圖，他支持把申請地點復耕作農業用途。

51. 主席說，漁護署署長並未就申請人的經修訂建議(即減少申請地點的填塘範圍，以作水耕用途)提供意見，委員或可考慮應否拒絕申請，之後申請人可連同經修訂的建議重新提交申請，讓相關政府部門有機會對經修訂的建議提供意見。

52. 一名委員說，擬議填塘作農業用途符合政府鼓勵復耕的意向。然而，這名委員認為由於沒有經修訂建議的資料，現階段不能支持申請。此外，申請人聲稱有關提意見人對申請有新立場方面的資料並不清晰。另一名委員大體上也支持復耕，但同意在批准申請前，應就經修訂的建議提供較明確的資料。

53. 一名委員說，不同類型的農業活動在某地區交替進行，在鄉郊地區十分常見，例如養殖魚類一段時間然後種植蔬菜，反之亦然。此外，保育和農業活動不一定會互相衝突，墾原的成功正是明證。然而，這名委員同意有關的經修訂建議資料不足，因此不能支持目前的申請。

54. 另一名委員支持申請，並認為申請人是一名農夫，沒有理由懷疑擬議填塘工程的目的不是作農業用途，尤其是申請地點面積不大。

55. 一名委員說，在香港很難靠養魚維生，如申請地點填塘後改作違例用途，規劃事務監督可採取管制行動。

56. 一名委員表示，鑑於漁護署署長在「農業」地帶的其他申請中的立場都是鼓勵復耕，不明白他為何不支持申請。此外，這名委員詢問雖然沒有關於經修訂填塘建議的資料，但延遲考慮這宗申請以便收集所需資料，是否較為適合。

57. 一名委員說，漁護署署長大體上不反對復耕，但對填塘後生態生境有變，會對在申請地點發現的黑水雞和其他雀鳥造成影響表示關注。

58. 主席表示，委員可考慮三個做法：

- (a) 支持申請；
- (b) 在缺乏有關經修訂建議的資料的情況下拒絕申請，而申請人可就經修訂的建議重新提交申請；或
- (c) 延遲考慮申請，並要求申請人就經修訂的建議提交進一步資料。

59. 秘書補充說，經修訂的建議尚未向相關政府部門傳閱以徵詢意見。如沒有經修訂建議的詳細資料，漁護署署長不能從生態的角度提供意見。秘書繼而指出，在申請地點填塘必須取得規劃許可，確保填塘不會對毗鄰地方的生態及排水情況造成負面影響。申請人的代表並沒有在今次會議上解答有關排水的問題。

60 秘書在回應一名委員的提問時說，倘申請被城規會拒絕，申請人必須重新提交申請，而城規會會在兩個月的法定期限內考慮申請。如城規會延遲考慮申請，則有關申請便會在申請人提交進一步資料後提交城規會考慮。

61. 一名委員詢問所申請的用途是否仍與經修訂建議要求在申請地點進行水耕的用途相同。秘書澄清說，「農業」地帶的「註釋」訂明填塘必須取得城規會的規劃許可。然而，農業用途，不論是乾或水耕用途，都是「農業」地帶內經常准許的用途。

62. 主席撮述委員的意見，即雖然委員支持在申請地點復耕，但應延遲考慮申請，以待申請人就經修訂的填塘建議及如何解決委員在會議上所關注的事宜提交進一步資料。

63. 經進一步商議後，城規會決定延遲就申請作出決定，以待申請人就經修訂的填塘建議及如何解決委員在會議上所關注的事宜提交進一步資料。

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/YL-SK/163

在劃為「農業」地帶的元朗錦上路第 114 約
地段第 1324 號(部分)及第 1328 號(部分)
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)
(城規會文件第 8896 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

64. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 — 屯門及元朗規劃專員

林鴻達先生 — 申請人代表

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

66. 張綺薇女士借助投影片簡介有關覆核申請，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，以便在申請地點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。申請地點在《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》上劃為「農業」地帶，包括南北兩部分。待修或已完成維修的車輛與申請地點北鄰的車輛維修工場有關。該車輛維修工場由申請人經營，屬於《城市規劃條例》(下稱「條例」)所容忍的「現有用途」。她向委員展示顯示申請地點及周邊地點現有情況的照片；

(b) 根據申請人的建議，申請地點內有兩幢作辦公室及貯物室用途的構築物，總樓面面積約為 290 平方米，高度約為 2.2 至 4 米(一層)。申請地點的露天

範圍會提供 30 個巴士存放位、10 個小巴存放位及 10 個私家車／客貨車存放位；

- (c) 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。此外，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。有關發展亦與其東鄰、西南面和附近一帶的住宅用途以及該區的鄉郊特色不相協調；批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例；
- (d) 申請人為支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，現撮載如下：
- (i) 申請地點已用混凝土鋪築路面，並已空置多年，雜草叢生。因此申請地點未能視為在復耕方面具有良好潛力的休耕農地；
 - (ii) 由於申請地點附近的一段錦上路已有不少露天存放場，這宗申請不會立下先例；
 - (iii) 申請人並非刻意在未取得有效規劃許可的情況下在申請地點展開申請用途，只因擬備申請需時才出現這個情況；
 - (iv) 通往申請地點的通道的大部分範圍由申請人擁有，因此有關發展不涉及使用公共道路的問題；

- (v) 在申請人使用申請地點前，申請地點已鋪築路面並已搭建構築物。申請人亦無砍伐申請地點上任何樹木；
 - (vi) 申請地點南部的使用率較北部為低，因此對景觀無甚影響。如有需要，申請人願意改善南部的景觀；以及
 - (vii) 至於當局在第 16 條申請階段所接獲的公眾意見關注到有關發展可能造成交通影響、噪音和塵埃滋擾；破壞環境和立下不良先例，申請人認為並無實據證明這些反對意見屬實；
- (e) 有關政府部門的意見載於文件第 5 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點交通方便，亦有充足的灌溉資源，因此復耕潛力很高(例如在苗圃或溫室耕作方面)。就此，他從農業角度而言並不支持申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言反對申請，因為與露天貯物用途有關的活動已對該區的鄉郊特色造成負面影響；以及這宗申請如獲批准，很可能會進一步助長同類用途侵佔主要是鄉郊地區的情況，並進一步令景觀質素下降。此外，露天貯物發展亦與附近的現有鄉村景觀特色不相協調。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點東鄰和西南面及其附近一帶有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。地政總署元朗地政專員就申請地點先前的用途提供背景資料，指出申請地點過去用作雞舍和豬舍，後來改作違例露天貯物用途。其他政府部門普遍沒有對申請提出負面意見；
- (f) 在有關覆核申請的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見。首份意見由一羣八鄉上村村民提交，他們反對這宗申請，主要是因為有關發展會令區內的交通負荷過重；影響道路安全及對該區的生態環境造成負面影響；小溪和地下水會被申請地點排放的工業油污和廢物污染；所存放車

輛的廢氣會污染空氣，影響村民健康。第二份意見由一名元朗區議員提交。他指出有人怪責他在第 16 條申請階段就這宗申請提出意見，以致申請被拒絕。他表示對這宗個案沒有意見，希望城規會自行決定；以及

(g) 規劃署的意見—規劃署根據載於文件第 7 段的評估，並不支持有關覆核申請。有關評估撮載如下：

- (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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。一如上文第 66(e)段所述，漁護署署長從農業角度而言不支持申請。申請書亦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；
- (ii) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區內，但不符合有關城規會規劃指引的規定，因為申請地點先前並無所涉的申請用途獲批給規劃許可，申請人亦沒有提交相關的技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。此外，一如上文第 66(e)段所述，環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持申請；以及
- (iii) 申請地點附近沿錦上路一帶的露天存放場大部分屬規劃事務監督可採取執行管制行動的涉嫌違例發展或條例所容忍的「現有用途」。在同一「農業」地帶內，先前並無臨時露天貯物用途獲批任何規劃許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為同類申請立下不良先例，令同類用途在「農業」地帶激增，導致附近的鄉郊環境質素下降。

67. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關覆核申請。林鴻達先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 由於第 114 約地段第 1322 號的車輛維修工場既要進行維修活動，又要存放待修或已完成維修的車輛，地方十分擠迫，沒有充足的空間進行作業；
- (b) 申請人經與第 114 約地段第 1324 號及第 1328 號的土地擁有人討論後，於二零一零年六月十五日與他們簽定租約，其後便於申請地點展開地盤平整工程。申請人只移除了申請地點上的雜草，但沒有砍伐樹木。處理已清除的雜草共須使用 20 架次重 24 公噸的貨車；
- (c) 申請人在展開地盤平整工程前，已開始擬備提交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃申請文件，以期在申請地點進行申請用途。然而，申請人對申請程序及安排毫無經驗，因此未能早一點提交申請；
- (d) 當局接獲五份就有關第 16 條申請及第 17 條覆核申請所提出的反對意見。對於提意見人關注到工業油污／廢物會造成水污染，以及擊打金屬及搬運貨物會造成噪音滋擾，須備悉有關申請用途是露天存放車輛，而非作車輛維修工場。就此，並無實據證明該等反對理由屬實。此外，這宗申請並非作公眾停車場，因此不會一如一名提意見人所指，會對錦上路的交通造成影響。申請地點只會存放 60 架車輛，而非一名提意見人所聲稱的逾 100 架。城規會不應被這些意見誤導；
- (e) 至於有提意見人關注到申請用途造成塵埃問題，這可透過妥善管理申請地點而得以解決。申請人亦同意透過植樹及妥為護理樹木去解決提意見人所關注的景觀影響問題；
- (f) 有公眾意見表示申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。須備悉同一「農業」地帶內有廣深港高速

鐵路的建造工程。倘這宗申請因為該等理由而被拒絕，實有欠公允。此外，申請用途僅屬臨時性質，不會對環境造成永久的影響；

- (g) 至於有公眾意見認為申請地點屬「先破壞，後建設」的個案，他向委員展示分別於一九八八年十二月十三日、一九九五年二月七日、二零零零年八月十日及二零零五年五月七日拍攝的航攝照片，以說明真正的情況。根據於一九八八年十二月十三日拍攝的航攝照片，當時申請地點的北部及南部已有一些構築物。一九九五年二月七日的航攝照片則顯示，在現有申請找到的兩幢構築物當時已在申請地點的北部，其他一些構築物現時則已不在。二零零零年八月十日及二零零五年五月七日的航攝照片顯示，該兩幢構築物當時仍在申請地點的北部。根據二零零五年五月七日所拍攝的航攝照片，申請地點南部的另一幢構築物已拆卸，同一張航攝照片亦顯示部分申請地點被植物覆蓋，但該等植物是雜草，其後已由申請人清理。上述資料顯示在申請人使用申請地點前，該處已用混凝土／瀝青鋪築路面，並搭建構築物。現有申請的構築物數目亦較有關航攝照片所顯示的為少，因此申請人並沒有「破壞」申請地點；以及
- (h) 倘申請獲城規會批准，申請人保證會履行下述事宜：
- (i) 申請地點只會用作露天存放車輛，以及附屬辦公室及貯物用途，不會用作其他用途(例如車輛維修工場或公眾停車場)；
 - (ii) 妥善地提供及管理設施，例如根據相關政府部門的規定在申請地點設置圍牆及消防安全裝置；以及
 - (iii) 申請人將盡量於申請地點多植樹，把對附近居民所造成的景觀影響減至最低。

68. 林鴻達先生表示，申請人已經及會盡力減低申請用途對環境所造成的影響，希望城規會可考慮在有或沒有附加規劃許可附帶條件下批准這宗申請。把申請用途遷至其他用地涉及技術上的困難，因為須把車輛及用作貯物的貨櫃搬走，而待修或已完成維修的車輛或須沿附近的道路非法停泊，這將違反《道路交通條例》及對附近的道路(特別是錦上路)的交通造成負面影響。

69. 一名委員表示，文件的圖 A-3 及圖 R-3 分別載有於二零一零年五月三日及二零一一年八月一日拍攝的航攝照片，清楚顯示申請地點於二零一零年時仍有一大部分被植物覆蓋，但於二零一一年則已被平整，植物被移除。林鴻達先生表示，申請人於二零一零年下半年才展開地盤平整工程，而且只移除了雜草，並沒有砍伐樹木。

70. 一名委員詢問在申請人使用申請地點前，毗鄰的工場每天維修多少車輛，以及如何存放車輛。林鴻達先生表示，毗鄰的工場每天維修車輛的數目不定，由最多 20 架至少於 10 架。若該車輛維修工場仍有空間，車輛便存放於該處。該工場可存放共 15 架巴士。倘工場額滿，而該等車輛仍可安全地在道路上行駛，則會把它們停泊在附近地區。最就近的位置是沿錦上路一間餐廳附近，亦可把車輛停泊在大欖隧道收費站附近或其他地方的收費錶位，視乎有關司機的決定。

71. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦再無提出其他問題，主席表示覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在申請人代表離席後商議有關覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員和申請人的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

72. 主席指出，有關申請被小組委員會拒絕，理由是不符合「農業」地帶的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 13E。申請人沒有提供新的規劃理據，以證明可妥善解決所關注的問題。就此，委員同意不可對有關申請予以支持。

73. 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 8.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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。有關發展亦與其東鄰、西南面和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。

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/DPA/YL-NSW/12-2

把元朗南生圍第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號、第 1604 號及毗連政府土地上進行擬議高爾夫球場及住宅發展計劃(申請編號 A/DPA/YL-NSW/12)的展開發展期限再延長三年，至二零一三年十二月十八日止(城規會文件第 8897 號)

[會議以廣東話進行。]

74. 由於其中一名申請人是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的附屬公司，以下委員已就此議項申報利益：

陳旭明先生]

劉智鵬博士] 近期與恒地有業務往來

劉志宏博士]

梁宏正先生 — 一間非政府機構的董事，而該機構最近曾接受恒地主席一位家人的捐獻

陸觀豪先生 — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會的成員，而中大亦曾接受恒地主席一位家人的捐獻

75. 委員備悉劉志鵬博士已為無法出席會議致歉。由於陳旭明先生及劉志宏博士均涉及直接而重大的利益，委員同意他們均應離席。此外，委員留意到相關非政府機構和中大會接受來自各方的多筆捐獻，故認為梁宏正先生及陸觀豪先生均不涉及重大的利益，可以留在會議席上。

[陳旭明先生及劉志宏博士此時暫時離席。]

76. 秘書表示申請人的法律代表(羅文錦律師樓)已向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交日期註明為二零一一年八月二十五日的信件，要求押後舉行覆核聆訊。該信件於會上提交委

員閱覽。城規會在考慮這宗覆核申請前，會考慮是否接納申請人的延期要求。

簡介和提問部分

77. 相關政府部門和申請人的以下代表獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 張綺薇女士 | — | 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
| 廖美芳女士 | — | 規劃署城市規劃師／屯門及元朗 |
| 郭碧雲博士 | — | 漁農自然護理署高級濕地及動物護理主任 |
| 張家盛先生 | — | 漁農自然護理署濕地及動物護理主任 |
| 陳炳釗博士 |] | |
| 葉慧儀女士 |] | 申請人的代表 |
| 劉超傑先生 |] | |
| 葉智行先生 |] | |

78. 主席歡迎上述人士出席會議，並請申請人的代表陳述要求延期的理由。

79. 陳炳釗博士表示上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一一年七月二十二日寫信給申請人的法律代表，確認收到申請人於二零一一年六月二十八日提交的上訴通知書，並表示申請人會獲通知上訴聆訊的安排。雖然在現階段仍未知道上訴結果，但上訴結果對這宗覆核申請所涉各方的權益會有重大影響。倘上訴委員團判處上訴得直，在這宗申請的規劃許可有效期屆滿後會出現異常情況。就此，較宜押後舉行覆核聆訊，而聆訊日期將在上訴委員團公布就上訴作出的裁決後確定。

80. 一名委員問及申請人所提出的上訴內容。陳炳釗博士表示申請人已提交文件，以履行就申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 附加的規劃許可附帶條件，但規劃署署長拒絕接納有關文件作為履行就申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 批給的規劃許可附帶條件。申請人其後於二零一一年六月二十八日向上訴委員團提出上訴，並於二零一一年七月二十二日獲告知上訴委員團會把上訴聆訊安排通知他們。

81. 秘書在回應同一名委員的詢問時表示，該宗上訴是針對城規會決定不根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條就履行規劃許可附帶條件而覆核其於二零一零年十二月十七日所作的決定而提出的，而在這次會議上進行的覆核聆訊乃涉及一宗擬延長展開發展期限的第 16A 條申請。

82. 一名委員詢問該上訴與這宗覆核申請有何關連。陳炳釗博士表示倘城規會在這次會議上經覆核後拒絕延長展開發展期限的申請，根據申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 批給的規劃許可將會失效。在這情況下，即使涉及履行規劃許可附帶條件的上訴獲上訴委員團判處得直，申請人也沒有時間去展開發展計劃。

83. 一名委員詢問申請人是否關注倘城規會在這次會議上拒絕延長展開發展期限的申請，則城規會應是基於與這宗申請有關的規劃許可附帶條件未獲履行。因此，倘上訴委員團最終判處上訴得直，則上述依據便不正確。陳炳釗博士澄清在這次會議上進行的覆核聆訊乃涉及延長展開發展的期限，而不是涉及履行規劃許可附帶條件。他重申倘城規會在這次會議上決定不延長展開發展的期限，有關規劃許可便告失效，即使涉及履行規劃許可附帶條件的上訴獲上訴委員團判處得直，申請人也沒有時間去展開發展計劃。

84. 秘書表示申請人已提交經修改的總綱發展藍圖和相關技術評估，以履行部分規劃許可附帶條件。然而，城規會於二零一零年十二月十七日決定經修改的總綱發展藍圖對上訴委員團於一九九四年批准的原來計劃作出重大的改變，故不能視作已履行規劃許可附帶條件。秘書留意到申請人已針對城規會決定不覆核其於二零一零年十二月十七日作出的決定而提出上訴，

以及申請人的代表表示倘城規會決定拒絕延長展開發展期限的申請，則即使上訴委員團判處上訴得直，申請人也沒有時間去展開發展計劃。就此，她詢問申請人是否已根據經修改的總綱發展藍圖就發展計劃提交建築圖則。陳炳釗博士表示申請人已就發展計劃的部分內容向建築事務監督提交建築圖則。

85. 一名委員詢問申請人是否主要關注倘城規會拒絕延長展開發展期限的申請，則即使上訴委員團判處上訴得直，申請人也沒有時間展開發展計劃。陳炳釗博士答稱這正是申請人主要關注的問題，並表示修訂計劃一經接納，發展計劃一般需時一至三年才可展開。

86. 秘書表示核准發展計劃的建築圖則一經批准，則有關發展計劃會視作已經展開，而該發展計劃的建造工程無須實際上已經展開。

87. 一名委員詢問所批給的規劃許可是否已經失效。陳炳釗博士答稱有關規劃許可已經失效，並表示申請人已根據條例第17條申請覆核延長展開發展期限的申請。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

88. 由於委員再無提出其他問題，主席表示城規會會在相關政府部門和申請人的代表離席後商議申請人提出押後舉行覆核聆訊的要求。他們均於此時離席。

商議部分

89. 一名委員表示申請人主要關注倘城規會在這次會議上不同意延長展開發展的期限，即使上訴被判處得直，也會毫無作用。該名委員關注自批出規劃許可後，申請人在過去14年仍未展開發展計劃。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議，梁宏正先生此時返回會議席上。]

90. 主席表示委員在考慮申請人的延期要求時，或擬考慮上訴委員團就上訴所作的裁決會否影響城規會就延長展開發展期限的申請作出的決定。

91. 同一名委員詢問倘城規會在這次會議上決定拒絕延長展開發展期限的申請，在上訴委員團判處涉及履行規劃許可附帶條件的上訴得直這前提下，申請人可否要求覆核城規會就延長展開發展期限的申請作出的決定。

92. 秘書表示就申請編號 A/DPA/YL-NSW/12 批出的許可訂有 27 項規劃許可附帶條件，當中只有三項附帶條件已獲履行，而另外三項附帶條件則已局部履行。倘上訴委員團判處上訴得直，並同意經修改的總綱發展藍圖可視作已履行所批給的規劃許可附帶條件(c)項，申請人仍需要時間去履行其他仍未履行的附帶條件並提交建築圖則。秘書續說，據屯門及元朗規劃專員所知，申請人已向建築事務監督提交一套涵蓋擬議住宅發展及高爾夫球場但不包括擬議用洲自然保護區的建築圖則，而該套建築圖則並不獲接納。即使上訴獲判處得直，只涵蓋核准發展計劃的部分內容的建築圖則可能獲得或不獲得建築事務監督批准。

93. 副主席表示這宗覆核申請和有關上訴毫無關係。他看不到兩者有何關係，特別是上訴委員團的裁決會如何影響城規會就延長展開發展期限的申請作出的決定。就此，他認為申請人的延期要求不應獲接納。

94. 然而，一名委員認為城規會就這宗覆核申請所作的決定具凌駕性，因為倘延長展開發展期限的申請遭拒絕，所批給的規劃許可便告失效。在這情況下，涉及履行規劃許可附帶條件的上訴即使獲上訴委員團判處得直，也會變得毫無作用。另一方面，城規會若同意押後舉行覆核聆訊，也沒有放棄其考慮延長展開發展期限的申請的權利。城規會可於較後日期聆訊根據第 17 條提出的覆核申請，以待上訴委員團就上訴作出裁決。因此，該名委員不反對接納延期要求。

95. 秘書表示倘城規會在這次會議上考慮延長展開發展期限的申請並決定拒絕申請，申請人仍可就城規會今天作出的決定

向上訴委員團提出上訴。換言之，城規會就延長展開發展期限的申請作出的決定並非最終決定。

96. 一名委員備悉申請人已就發展計劃的部分內容提交建築圖則，遂詢問倘上訴委員團判處就履行規劃許可附帶條件提出的上訴得直，已就發展計劃的部分內容提交建築圖則會否構成已展開發展計劃。秘書表示這會牽涉到兩個法律問題，即建築事務監督可否把該套只涵蓋發展計劃的部分內容的建築圖則視作符合核准發展計劃並且批准圖則，以及批准就發展計劃的部分內容提交的建築圖則是否構成整個發展已經展開。秘書在回應另一名委員的詢問時表示，批准建築圖則會構成已展開發展計劃，但提交建築圖則卻不然。

97. 一名委員表示倘延期考慮覆核申請，以待上訴委員團就申請人提出的上訴作出裁決，則可能須要延遲超過一年，其間或會出現其他問題。在此情況下，申請人可以辯稱該等問題對覆核申請會有影響，並要求再延期。就此，對於副主席認為城規會應在這次會議上考慮延長展開發展期限的申請，該名委員表示同意。倘上訴委員團判處上訴得直，而申請人認為城規會在這次會議上考慮覆核申請時並未計及所有相關的因素，包括規劃許可附帶條件的履行情況，申請人可針對城規會的決定提出上訴或司法覆核申請。秘書表示上訴委員團未必會在極短時間內聆訊申請人的上訴，因為有待上訴委員團聆訊的個案有超過 20 宗。此外，申請人如因城規會就根據條例第 17 條提出的覆核申請所作決定而感到受屈，便須於獲告知城規會的決定當日起計 60 天內提出上訴。就此，倘城規會在這次會議上拒絕延長展開發展期限的申請，申請人在上訴委員團作出裁決後，不大可能仍可就城規會就延長展開發展期限的申請作出的決定提出上訴。

98. 秘書續說申請人的延期要求於昨天才接獲。委員或可考慮押後就申請人的延期要求作出決定，以便有時間就申請人的要求諮詢法律意見。

99. 一名委員認為在就延期要求作出決定前，先就申請人提出的理由是否合理諮詢法律意見是審慎的做法。對於副主席認為這宗覆核申請與有關上訴毫無關係，另一名委員表示同意。這宗覆核申請是涉及延長展開核准發展計劃的期限，而有關上

訴則涉及須於規劃許可有效期屆滿前履行規劃許可附帶條件。該名委員表示，申請人不應假設城規會在這次會議上進行覆核後會拒絕延期申請。即使覆核申請遭拒絕，申請人仍可向上訴委員團提出上訴。儘管如此，該名委員認為在就申請人的延期要求作出決定前諮詢法律意見，做法審慎。另一名委員持相若的意見，並表示申請人不得阻延城規會考慮這宗申請。

100. 主席總結委員提出的意見，即就申請人提出的要求延期理由是否合理諮詢法律意見是審慎的做法。委員同意押後就延期要求作出決定，以待獲得法律意見。主席強調這次會議決定延期並不是要同意申請人的延期要求，而是要給予時間尋求法律意見。

101. 經進一步商議後，城規會同意押後就申請人的延期要求和這宗覆核申請作出決定，以待獲得法律意見。在獲得法律意見後，申請人會獲告知覆核申請的聆訊日期。

通知

102. 主席此時請相關政府部門和申請人的代表返回會議席上，並告知他們城規會的決定。主席亦多謝相關政府部門和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

[陳旭明先生及劉志宏博士此時返回會議席上。]

議程項目 7

[閉門會議]

103. 此議項的會議記錄以機密形式記錄。

104. 會議於下午十二時二十五分休會午膳。

105. 會議於下午二時四十分繼續舉行。

106. 秘書和下列委員出席了下午的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
梁剛銳先生	
鄭心怡女士	
陳漢雲教授	
馬錦華先生	
許智文教授	
陸觀豪先生	
馬詠璋女士	
邱麗萍女士	
黃漢明先生	
譚贛蘭女士	
梁焯輝先生	

議程項目 9 至 13

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮有關《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》、《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》、《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》及《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》的申述及意見

(城規會文件第 8900 號)

[聆訊以廣東話進行。]

107. 委員得悉，新界鄉議局(下稱「鄉議局」)已就這五份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]	

108. 委員得悉，葉滿華先生和劉智鵬博士已就未能出席會議致歉，邱榮光博士則已離席。

109. 主席表示，城規會曾在二零一一年二月二十五日審議有關沙頭角、蓮麻坑、打鼓嶺北、文錦渡和馬草壟及蠔殼圍這五份發展審批地區圖的所有申述和意見，最後決定延期考慮有關申述，以待規劃署進一步檢討這五份發展審批地區圖的土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議。今天的聆訊是為進一步考慮這五份發展審批地區圖的申述和意見。

110. 委員得悉，文件若干的替代頁和下述的信件已提呈會上：

(a) 兩封由鄉議局於二零一一年八月二十二日和八月二十五日發出的信件，要求把聆訊延期一個月(C3(沙

頭角)、C8(蓮麻坑)、C1(打鼓嶺北)、C1(文錦渡)和C1(馬草壟及蠔殼圍))；

- (b) 一封由沙頭角區鄉事委員會(下稱「沙頭角鄉委會」)於二零一一年八月二十三日發出的信件，內容有關鄉議局的延期要求(R4，沙頭角)；
- (c) 一封由上水區鄉事委員會(下稱「上水鄉委會」)於二零一一年八月二十三日發出的信件，內附原居民代表／村代表及村民的18個簽名，要求把聆訊延期一個月(上水鄉委會主席侯志強先生以鄉議局代表的身分出席會議)；
- (d) 三封由蓮麻坑村公所於二零一一年八月二十四日和八月二十六日發出的信件，要求把聆訊延期，並對蓮麻坑發展審批地區圖的擬議修訂提出意見(R2，蓮麻坑)；
- (e) 秘書於二零一一年八月二十四日發給鄉議局、沙頭角鄉委會、上水鄉委會和蓮麻坑村公所的覆函，表示城規會將在原定的會議上考慮延期的要求；
- (f) 世界自然基金會香港分會於二零一一年八月二十六日發出的信件，表示強烈反對有關修訂蓮麻坑發展審批地區圖上「自然保育區」地帶的「註釋」的建議(R14(沙頭角)、R7(蓮麻坑)、R3(打鼓嶺北)、R6(文錦渡)和R8(馬草壟及蠔殼圍))；以及
- (g) 嘉道理農場暨植物園公司於二零一一年八月二十五日發出的信件，表示關注有關修訂蓮麻坑發展審批地區圖上「自然保育區」地帶的「註釋」的建議(R13(沙頭角)、R4(蓮麻坑)和R5(馬草壟及蠔殼圍))。

商議部分

111. 主席表示，鄉議局、沙頭角鄉委會、上水鄉委會和蓮麻坑村公所去信城規會，要求把聆訊延期一個月，主要理由是他

們在二零一一年八月二十二日才收到城規會文件的中文本，因此需要更多時間研究文件的內容，並徵詢村民對發展審批地區圖的擬議修訂的意見。主席說，規劃署已在本星期內按文件詳細的內容，向有關的鄉事委員會講解發展審批地區圖的擬議修訂。主席建議城規會先考慮延期的要求，再決定是否同意有關要求，或是繼續進行申述和意見的聆訊。爲了考慮延期的要求，城規會應邀請申述人、提意見人和他們的代表出席會議，解釋要求延期的理由，讓城規會考慮。

112. 副主席說，委員宜先討論城規會的立場，然後才邀請申述人、提意見人和他們的代表出席會議。主席解釋，由於不是所有申述人和提意見人都要求延期，因此必須確定是否會有申述人和提意見人反對延期的要求。秘書建議委員可就延期的要求進行初步討論，但出席會議的其他申述人、提意見人和他們的代表都必須對決定沒有異議。

113. 委員大致同意，根據鄉議局、沙頭角鄉委會、上水鄉委會和蓮麻坑村公所來信所述的理由(即他們在二零一一年八月二十二日才收到城規會文件的中文本，因此需要更多時間研究文件的內容，並徵詢村民對發展審批地區圖的擬議修訂的意見)，延期的要求可以接受。至於延期的期限，主席指出，城規會必須在九個月的法定限期內把發展審批地區草圖提交行政長官會同行政會議核准。城規會已要求把提交有關草圖的限期延長六個月，並得到行政長官批准。因此，如把聆訊延期一個月，時間可能會過於緊逼，令城規會無法在法定限期內把有關草圖提交行政長官會同行政會議。不過，委員可考慮是否可把聆訊延期兩個星期而非一個月。經商議後，委員同意如出席會議的申述人、提意見人和他們的代表沒有異議，聆訊可延期兩個星期。

簡介和提問部分

114. 由於當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席會議，但一些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進行聆訊。

115. 下列政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時應邀出席會議：

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

所有發展審批地區圖

C3(沙頭角)、C8(蓮麻坑)、C1(打鼓嶺北)、C1(文錦渡)和C1(馬草壟及蠔殼圍)

新界鄉議局

- 陳嘉敏] 提意見人的代表(所有五份發展審批地區圖)
- 陳漢錕]
- 李豪]
- 陳瑞雯]
- 李冠洪 — 提意見人的代表(蓮麻坑、沙頭角)
- 萬新財 — 提意見人的代表(打鼓嶺北)
- 侯志強) 提意見人的代表(文錦渡、馬草壟及蠔殼圍)
- 馮偉發)
- 馮就全)

蓮麻坑發展審批地區圖

R2(葉華清－蓮麻坑村原居民代表及蓮麻坑村公所主席)

- 葉華清 — 申述人
- 曾玉安] 申述人的代表
- 葉長風]
- 葉玉安]
- 葉同幅]
- 葉天壽]
- 葉新嬌]
- 葉美福]
- 葉日才]
- 劉國強]
- 葉偉平]
- 葉偉新]
- 葉立欽]
- 鍾子榮]

葉維理]
陳瑞仁]
葉景榮]
宋國明]
曾偉倫]
何碧英]
葉勇傑]
葉官寶]
李美好]
葉華媚]
陳貴明]
樊昌榮]
葉海華]

文錦渡發展審批地區圖

R 1(易渭東－鳳凰湖村原居民代表)

易渭東 — 申述人

馬草壟及蠔殼圍發展審批地區圖

R 1(張海強)

張海強 — 申述人

陳金淑 — 申述人的代表

沙頭角發展審批地區圖

R 1(張馬龍－張族司理和邱文清－邱族司理)

張馬龍 — 申述人

R 2 及 C 1(邱文清－塘肚村原居民代表)

邱文清 — 申述人和提意見人

R 3(李房清－李國基祖司理及上禾坑村原居民代表)

李房清 — 申述人

R 5(黃天生及巫納新－山咀村原居民代表)

巫納新 — 申述人

R6(溫華安、徐國新、溫新友及溫添發－担水坑村原居民代表／村代表)

溫華安) 申述人

溫新友)

R7(藍天生－新村原居民代表)

藍天生 – 申述人

R9(李慧賢－木棉頭及焦坑原居民代表)

李慧賢 – 申述人

116. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋鄉議局、沙頭角鄉委會、上水鄉委會和蓮麻坑村公所去信城規會，要求把聆訊延期一個月，主要理由是他們在二零一一年八月二十二日才收到有關文件的中文本，所以需要更多時間研究文件的內容，並徵詢村民對發展審批地區圖的擬議修訂的意見。儘管如此，主席表示規劃署已在二零一一年八月十九日發出有關文件的英文本，並在本星期向有關的鄉事委員會講解發展審批地區圖的擬議修訂，以助他們更了解有關文件的內容。主席解釋，城規會先考慮延期聆訊的要求，然後邀請鄉議局和有關鄉事委員會的代表說明要求延期的理由。

C3(沙頭角)、C8(蓮麻坑)、C1(打鼓嶺北)、C1(文錦渡)和C1(馬草壟及蠔殼圍)
(新界鄉議局)

117. 鄉議局的代表陳嘉敏女士陳述下列要點：

- (a) 鄉議局是法定的諮詢機構，主要職能是加強新界居民之間的溝通和他們與政府的溝通；
- (b) 過去六個月，規劃署已就發展審批地區圖的擬議修訂諮詢有關的鄉事委員會、村公所和代表，但並無正式諮詢鄉議局。因此，鄉議局只在二零一一年八月二十二日收到有關文件後，才知悉發展審批地區圖的擬議修訂；以及

- (c) 鄉議局需要更多時間研究文件的內容，並徵詢村民的意見，故要求城規會把聆訊延期一個月。

118. 陳嘉敏女士在回應主席的問題時表示，鄉議局已諮詢有關的鄉事委員會和出席聆訊的村民，他們不反對該局延期聆訊的要求。

119. 沙頭角鄉委會主席李冠洪先生陳述下列要點：

- (a) 沙頭角鄉委會在二零一一年八月二十二日收到有關文件後，已在本星期內與原居民代表／村代表和村民舉行多次會議。該會需要更多時間就發展審批地區圖的擬議修訂，徵詢原居民代表／村代表和村民的意見，並擬定進一步修訂發展審批地區圖的建議；以及
- (b) 該會要求城規會把聆訊延期。

120. 上水鄉委會主席侯志強先生陳述下列要點：

- (a) 他贊同鄉議局的意見，認為應把聆訊延期一個月；
- (b) 在已規劃的古洞北新發展區內，新發展項目會影響很多村民。目前，很多村民因為無法在自己鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內找到土地興建小型屋宇，被迫住在古洞北的臨時構築物內；
- (c) 由於很多小型屋宇的申請因申請人無法在「鄉村式發展」地帶和／或「鄉村範圍」內找到土地而被拒絕。在政府的記錄中，這些被拒絕的申請不會計算為尚未處理的小型屋宇申請，因此政府有關尚未處理的小型屋宇申請的資料，並未能反映對小型屋宇的真正需求。；以及
- (d) 過去 20 年，當局一直沒有進行規劃，擴展新界的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」。因此，如有土地可用，應擴展一些鄉村的「鄉村式發展」地帶

和／或「鄉村範圍」，包括河上鄉、坑頭村、松柏朗和燕崗。

R2(蓮麻坑)葉華清－蓮麻坑村原居民代表及蓮麻坑村公所主席

121. 葉華清先生同意鄉議局的意見，認為應把聆訊延期一個月。他說，他們在二零一一年八月二十四日才收到有關文件，如城規會進行聆訊，對他們並不公平。

R1(馬草壟及蠔殼圍)張海強

122. 張海強先生陳述下列要點：

- (a) 他同意聆訊應延期一個月；
- (b) 他要求當局提供發展審批地區圖內各幅政府土地位置的資料，讓他們可從中了解當局在處理私人土地和政府土地方面是否有不公。村民想知道在發展審批地區圖內，政府是否一方面把他們的私人土地劃為只有低發展潛力的「綠化地帶」、「農業」地帶或「自然保育區」地帶，另一方面卻保留政府土地，待日後出售作新的私人發展；
- (c) 未來三至五年，在已規劃的古洞北、粉嶺北和打鼓嶺／坪輦新發展區進行的新發展會破壞整個地區，使大量鄉村被迫遷徙。邊境禁區內發展審批地區圖所涵蓋的五個地區，必定會緊接着這些新發展區而進行發展，令現有的村民再受影響。「菜園村事件」已清楚顯示，現行的補償和安置政策不足以滿足受影響的村民的需要；以及
- (d) 在這五份發展審批地區圖內，只有約 10%的土地劃作「鄉村式發展」地帶。規劃署應在每個發展審批地區預留一些政府土地，安置受上述的未來發展項目所影響的村民，這樣才能減少當局與村民的衝突和村民所受到的負面影響。

123. 主席解釋，城規會必須在法定限期內把發展審批地區草圖提交行政長官會同行政會議核准。把聆訊延期一個月，可能會影響把有關草圖提交行政長官會同行政會議的程序。城規會認為可把聆訊延期兩個星期而非一個月。他詢問申述人、提意見人和他們的代表是否接受這項安排。

124. 陳嘉敏女士代表出席者表示，鄉議局、沙頭角鄉委會、上水鄉委會和其他出席會議的申述人、提意見人和他們的代表，均明白城規會必須在法定限期內把發展審批地區草圖提交行政長官會同行政會議核准，因此認為把聆訊延期兩個星期的安排可以接受。她亦感謝城規會同意把聆訊延期。所有出席會議的申述人、提意見人和他們的代表都沒有異議。

125. 由於申述人、提意見人和他們的代表再沒有意見要提出，委員也再沒有提出問題，主席表示考慮延期要求的程序已經結束，城規會稍後會把延期舉行的會議的確實日期和時間通知申述人、提意見人和他們的代表。主席多謝申述人、提意見人和他們的代表及政府的代表出席會議，他們各人於此時離席。

商議部分

126. 經商議後，委員同意聆訊應延至二零一一年九月八日上午九時舉行。當局會把日期和時間通知申述人、提意見人和他們的代表。

議程項目 8

[閉門會議]

127. 此議項以機密文件形式記錄。

[馬錦華先生此時離席。]

議程項目 14

[閉門會議]

128. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/26》
的進一步申述資料文件及聆訊安排
(城規會文件第8903號)

[此議項以廣東話進行。]

129. 秘書報告說，城規會於二零一一年五月二十七日和二零一一年六月一日考慮了就分區計劃大綱草圖提交的所有申述和意見，並決定建議順應一些申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂。分區計劃大綱圖的修訂建議於二零一一年六月三十日根據《城市規劃條例》第 6C(2)條公布，其中一項修訂是把啟德大廈用地所訂的最高建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 130 米。當局在為期三個星期的公布期屆滿後共接獲 286 份有效的進一步申述，當中有一份進一步申述(編號 1)(F1)反對放寬啟德大廈用地建築物高度限制的修訂建議，而其餘的所有進一步申述(F2 至 F286)則反對主水平基準上 130 米的擬議建築物高度限制，並認為應進一步放寬建築物高度限制。

130. 由於有關申述和意見是由城規會全體委員於二零一一年五月二十七日和二零一一年六月一日考慮，因此由城規會全體委員聆訊進一步申述而無須委出申述聆訊小組委員會會較為恰當。有關聆訊可在城規會的例會上進行，不必另行進行聆訊。

131. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 段和 2.2 段所建議的方式聆訊進一步申述。

議程項目 16

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

132. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。