

二零一七年二月十日舉行的城市規劃委員會
第 1135 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

陳佩儀女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

霍偉棟博士

李美辰女士

梁慶豐先生

李國祥先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年一月二十日第 1132 次會議記錄

[此議項以廣東話進行]

1. 二零一七年一月二十日第 1132 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

[此議項以廣東話進行。]

2. 並無續議事項。

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)]

考慮就《白沙澳分區計劃大綱草圖編號S/NE-PSO/1》的建議修訂(即考慮有關《白沙澳分區計劃大綱草圖編號S/NE-PSO/1》的申述和意見後建議作出的修訂)而作出的進一步申述
(城市規劃委員會文件第10242號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，長春社(R519 及 C1)、香港觀鳥會(R520)、創建香港(R521 及 C2)，以及香港浸會大學(下稱「浸會大學」)視覺藝術院「啟德」視覺藝術研究與發展中心(R526)就這份分區計劃大綱草圖提交了申述書／意見書。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 侯智恒博士 | — | 為長春社的副主席，並為香港觀鳥會的會員 |
| 邱浩波先生 | — | 為浸會大學社會工作系的顧問委員會主席 |
| 簡兆麟先生 | — | 為浸會大學諮議會的前成員 |
| 李美辰女士 | — | 為浸會大學的兼讀制學生 |
| 張國傑先生 |] | 他們的 |
| 黎庭康先生 |] | 公司目前與浸會大學有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 本身認識司馬文先生(創建香港的共同創辦人及行政總裁) |

4. 委員備悉，除侯智恒博士涉及直接利益外，已就此議項申報利益的其他委員並無參與會議所審議的事宜，所涉及的利益輕微，因此同意他們可以留在席上。委員亦備悉，侯智恒博士、簡兆麟先生和黎庭康先生尚未到席，而李美辰女士則因事未能出席會議。

5. 黃幸怡女士此時亦就此議項申報利益，因為她最近獲委任為浸會大學校董會成員。由於黃女士沒有參與會議所審議的事宜，委員認為她涉及的利益輕微，因此同意她可留在席上。

6. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其他的不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理通知，城規會將在這些人士缺席的情況下聆聽有關的進一步申述。

簡介和提問部分

7. 以下政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

- 朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃

進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表

F1－胡明川

R520－香港觀鳥會

- 胡明川女士 — 進一步申述人及申述人的代表

R517－世界自然基金會香港分會

C11－陳頌鳴

- 陳頌鳴先生 — 提意見人及申述人的代表

R518/C3－嘉道理農場暨植物園公司

R531－聶衍銘

R536－Mark Isaac Williams

R538/C4－趙善德

- 聶衍銘先生 — 申述人及申述人和提意見人的代表
- 趙善德先生 — 申述人、提意見人及申述人和提意見人的代表
- 黃慧儀女士 — 申述人及提意見人的代表

R519/C1－長春社

R1487－Ching Heung Kwan Winnie

- 吳希文先生] 申述人及提意見人
- 陳穎君女士] 的代表

R524－公共專業聯盟

- Robin Bradbeer 博士 — 申述人的代表

R526－浸會大學視覺藝術院「啟德」視覺藝術研究與

發展中心

R 533/C10 – 關朗曦

R 1230 – Wong Suk Ki

關朗曦先生 — 申述人、提意見人及申述人的代表

R 528 – Christophe Barthelemy

Christophe Barthelemy 先生 — 申述人

R 529 – Ruy Barretto

Ruy Barretto 先生 — 申述人

R 1390 – Nicola Newbery

Thomas Edwin Goetz 先生] 申述人的代表

Lauralynn Goetz 女士]

8. 主席歡迎上述各人到席。主席繼而表示，沙田、大埔及北區規劃專員會向委員簡介進一步申述的背景，之後，他會請進一步申述人作口頭陳述，然後再請申述人和提意見人或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名進一步申述人／申述人／提意見人或其代表獲分配 10 分鐘時間陳述。在進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可向政府的代表、進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表提問。答問環節後，政府的代表、進一步申述人／申述人／提意見人或他們的代表便會離席。城規會將在他們不在場的情況下，就進一步申述的內容進行商議，稍後會把城規會的決定通知進一步申述人／申述人／提意見人。

9. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介進一步申述的背景。

[黎慧雯女士、林光祺先生、楊偉誠博士、簡兆麟先生及潘永祥博士在沙田、大埔及北區規劃專員作出簡介期間到席。]

10. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片向委員簡介有關的進一步申述，包括建議對《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》作出修訂的背景、進一步申述提出的意見和建議、規劃評估結果和規劃署的意見。這些資料詳載於城市規劃委員會文件第 10242 號。

11. 主席請進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。

F1 – 胡明川

R520 – 香港觀鳥會

12. 胡明川女士借助投影片，以 F1 的身分作出陳述，要點如下：

- (a) 白沙澳分區計劃大綱圖所劃設的「鄉村式發展」地帶，並不恰當，因為該處有水浸風險。原居村民有智慧，他們知悉該處是低地，因此以往不在該處興建村屋，只在該處耕種；
- (b) 劃設該「鄉村式發展」地帶，並不尊重現時在該處進行的農耕活動。城規會劃設該「鄉村式發展」地帶，是縱容土地擁有人的「先破壞、後建設」活動；
- (c) 至於她在進一步申述中所關注的水浸問題，規劃署在文件中回應指，在「鄉村式發展」地帶內進行填土活動，必須取得城規會的規劃許可。在「鄉村式發展」地帶內進行填土活動必須取得規劃許可的規定，原意良好。然而，她憂慮城規會會傾向批准這類活動的申請，因為「鄉村式發展」地帶實際上是供發展的地帶。在屏山和流浮山地區，曾有數宗同類的填土或填塘申請獲城規會批准。其中一宗有關在豐樂園濕地緩衝區進行填土的申請，即使漁農自然護理署因預計填土會導致濕地流失而表示對申請有保留，但規劃署仍建議批准申請，因為所涉地點在「鄉村式發展」地帶內，屬私人擁有，而且地政總署已批准在有關地點的小型屋宇批建申請；

[黎庭康先生此時到席。]

- (d) 城規會建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，藉此對白沙澳「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展施加更多發展限制，用意良好。然而，「鄉村式發展」地帶是供發展的地帶，規劃意向主要是供原居村民發展小型屋宇。「鄉村式發展」地帶並非用作防洪或保育農地和天然生境的地帶。如在現有村落以北的地區興建新的小型屋宇，白沙澳客家鄉村的鄉土格局將會蕩然無存，有違分區計劃大綱草圖的整體規劃意向；以及
- (e) 她期望城規會尊重及保護農地，把「鄉村式發展」地帶從草圖中刪除。

13. 胡明川女士借助投影片，代表香港觀鳥會(R520)繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 白沙澳具高生態價值。在一九九九至二零一四年期間，香港觀鳥會在白沙澳錄得 175 個雀鳥品種，當中 57 個具保育價值。白沙澳更是褐魚鴉的繁殖、棲息和覓食地。褐魚鴉在中國列為二級受保護動物，具有區域性保育價值；
- (b) 白沙澳發展審批地區草圖於二零一二年擬備，是鑑於當時有人涉嫌在該區進行挖土活動。分區計劃大綱草圖後來刊憲，以取代發展審批地區圖。在此期間，曾進行挖土活動的地方已改作旱耕用途。在擬備分區計劃大綱草圖期間，村落以北的農地原先建議劃為「農業」地帶，以反映該處的農業活動。不過，城規會考慮村民和鄉事界的意見後，最終在刊憲的分區計劃大綱草圖上把該處劃為「鄉村式發展」地帶。同時，有人就該「鄉村式發展」地帶內的土地提交小型屋宇批建申請，當中有人涉嫌非法轉讓丁權。他們質疑白沙澳報稱的小型屋宇需求，是否真的為了滿足原居村民的住屋需要；以及

- (c) 香港觀鳥會請城規會注意，白沙澳區的生態和保育價值俱高。城規會不應姑息任何「先破壞、後建設」的活動，並應保護農地和天然生境，把「鄉村式發展」地帶從分區計劃大綱圖中刪除。

R517 – 世界自然基金會香港分會

C11 – 陳頌鳴

14. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 世界自然基金會香港分會支持 F1，並維持他們反對在分區計劃大綱草圖劃設「鄉村式發展」地帶的意見；
- (b) 白沙澳是具重要生態價值的地點，區內有 10 處生境，育着過千種動植物。這些生境互相連繫，並非獨立存在。許多野生生物都須在具有多種生境的環境棲息，像白沙澳那樣，一個小小地方有多元化的生境，能大大豐富生物多樣性；
- (c) 根據《國際自然保護聯盟》和《中國瀕危動物紅皮書》的資料，白沙澳有 24 個具全球／區域保育價值的物種，72 個具本地保育價值的物種，以及一個新物種。由於白沙澳的生物多樣性如此豐富，所以具有重要的保育價值；
- (d) 劃設該「鄉村式發展」地帶不符合《香港規劃標準與準則》第十章有關「自然保育及文物保護」的規定。分區計劃大綱圖非但沒有「把重要的景觀、生態與地質特徵和文物的所在地劃作保育地帶」(第 2.1(i)條)和「管制毗鄰土地用途，盡量減少對自然保育地帶帶來不良影響，並盡量提高這些地帶對自然保育及文物保護的價值」(第 2.1(iii)條)，反而是背道而馳，對自然保育地帶帶來更多不良影響，並降低這些地帶對自然保育及文物保護的價值；
- (e) 該「鄉村式發展」地帶會對白沙澳的生態資源和具保育價值的物種造成負面影響，直接破壞生境(包括

常耕農地、沼澤和次生林)、對附近河道、林地、沼澤和草地生境的野生動物造成間接的影響(例如干擾、水污染和光污染),令生物多樣性受損。這有違白沙澳分區計劃大綱圖的整體規劃意向,即保存該區極重要的自然景觀和生態價值,從而維護更廣泛地區的天然生境及自然系統;以及

- (f) 現劃為「鄉村式發展」地帶之處及其毗鄰的地方,在下大雨時可充當「海綿」,吸去過多的雨水,有助降低水浸風險。批准在該「鄉村式發展」地帶興建新界豁免管制屋宇會增加地面徑流,因為可吸去過多雨水的地方減少。為了就潛在水浸風險作出預防措施,城規會決定,在「鄉村式發展」地帶內進行填土活動必須取得規劃許可。然而,「鄉村式發展」地帶的規劃意向已假設有關地區適宜作鄉村擴展,而興建新界豁免管制屋宇時將必須平整土地。日後挖土和平整工程所造成的地面徑流,會容易流入「具重要生態價值的河溪」,尤以下大雨為然,因而對「具重要生態價值的河溪」和海下灣海岸公園的生態和水質造成負面影響。基於上述的考慮因素,應把該「鄉村式發展」地帶從分區計劃大綱草圖中刪除。

[余烽立先生此時到席。]

R518 / C3 – 嘉道理農場暨植物園公司

R531 – 聶衍銘

R536 – Mark Isaac Williams

R538 / C4 – 趙善德

15. 聶衍銘先生作出陳述,要點如下:

- (a) 二零一六年七月二十二日,城規會聆聽有關該分區計劃大綱草圖的申述和意見。當時,他們已向城規會陳述對於在白沙澳劃設的「鄉村式發展」地帶的意見。總括而言,他反對劃設該「鄉村式發展」地帶;

- (b) 目前白沙澳村的居民大部分是外國人，因此，他懷疑白沙澳原居村民對小型屋宇的需求是否真實。傳媒亦曾報道，白沙澳有些地段是由一家發展公司所擁有。究竟身在海外的原居村民會否如申述人聲稱般還鄉定居白沙澳，實在存疑；
- (c) 二零一三年，有報章訪問為人熟知且在屏山長大的原居民鄧達智先生。鄧先生認為，曾是香港人後花園的新界鄉郊正淪為地產發展商謀取暴利的地方，普羅大眾欣賞鄉郊古蹟美景的權利已被剝奪；以及
- (d) 白沙澳的「鄉村式發展」地帶位處偏遠，沒有車路接達，城規會應考慮該處是否適合居住。

R519 / C1 – 長春社

R1487 – Ching Heung Kwan Winnie

16. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 長春社維持反對把白沙澳大片農地劃為「鄉村式發展」地帶的意見；
- (b) 城規會建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，規定在「鄉村式發展」地帶進行小型屋宇發展必須取得城規會的規劃許可，以確保白沙澳的新建小型屋宇與四周環境協調。不過，城規會應小心考慮實際能否達致此意向；
- (c) 城規會最近批准一宗在大浪灣鹹田興建五幢小型屋宇的申請(編號 A/SK-TLW/6)。該宗申請所受的管制與將在白沙澳實施的管制相類似，即新建小型屋宇必須與現有的鄉村格局協調。不過，不肯定是否有有效的機制長期監察小型屋宇的設計。從城規會考慮該宗申請的會議記錄可知，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的監察角色或許只限於在施工階段監察新建小型屋宇的建築和設計細節；

- (d) 至於對屋宇設計的長期管制，例如屋宇落成更改顏色，必須通過土地契約加以管制。不過，不肯定地政總署是否打算在小型屋宇批建條件中訂明這類管制，亦不肯定對於以建屋牌照方式在私人土地興建的小型屋宇，可否施加對以私人協約方式在政府土地興建的小型屋宇實施的發展限制。雖然地政總署已編訂關於興建小型屋宇的指南，但內容主要限於結構設計，而非關乎建築設計或用色；以及
- (e) 建議對分區計劃大綱草圖作出的修訂仍未能確保白沙澳的鄉村擴展區與四周環境協調，故他反對有關修訂，並支持 F1 的建議，把「鄉村式發展」地帶從分區計劃大綱草圖中刪除。劃為「鄉村式發展」地帶的地方應改劃為限制較多的用途地帶(例如「農業(2)」地帶)，以保育農地和風景勝地為規劃意向。

R524 – 公共專業聯盟

17. Robin Bradbeer 博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是公共專業聯盟的秘書和該聯盟的郊野公園不包括土地政策工作組召集人；
- (b) 白沙澳河谷由白沙澳和海下組成，是綜合的生態系統，當中亦包括海下灣海岸公園。任何對白沙澳生態的影響都會波及河谷的其他部分，因此，不應對白沙澳的生態作獨立考慮。公共專業聯盟的專家研究白沙澳和海下這兩個地區逾 25 年；
- (c) 二零一三年八月，政府擬備海下分區計劃大綱圖，聯盟當時建議把海下和白沙澳兩區的不包括土地指定為郊野公園，並曾向政府提交一份詳細分析周邊地區生態的報告，供政府考慮；
- (d) 二零一六年七月，城規會考慮關於白沙澳分區計劃大綱圖的申述和意見。當時，聯盟向城規會陳述他

們反對該份分區計劃大綱圖的意見，強調白沙澳和海下之間的連繫，以及在白沙澳劃設擬議用途地帶對海下灣海岸公園的影響，特別是主要由農業和清理地盤造成的污染會損毀珊瑚；

- (e) 正如為其他郊野公園不包括土地制訂的分區計劃大綱圖，在白沙澳分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶只會惠及發展商，但會損及區內原居村民、瀕危物種和環境。白沙澳河谷是許多瀕危和受保護物種的家，瀕臨絕種的物種(例如穿山甲)已受到分區計劃大綱圖所准許的發展和活動影響，其他物種(例如箭豬)的數目正急劇減少；
- (f) 二零一五年十二月，有一些發展商在白沙澳和海下剷除植物，以便進行測量。另外，白沙澳已修復農地定期施用的肥料，對附近的河溪造成污染。海下村臨向海灘的一些屋宇不斷把污水排入海下灣海岸公園。在二零一六年一月雨季，雨水把已清妥地盤的肥料、污水和表層泥土全都沖進海灣，使海下灣海岸公園的水體缺氧，造成海洋生物大量死亡；
- (g) 白沙澳的濕地曾穩定地為海下灣收集和輸送淡水。不過，濕地的農業活動使流進河溪的營養物污染量增加，引致海下灣的海藻含量上升，珊瑚覆蓋率降低，魚類和海馬死亡；
- (h) 據科學研究數據引證，過去六個月，在海下灣海岸公園確實發現瀕危或受保護海洋哺乳動物(例如海豚)出沒的次數有所增加。海洋科學家不肯定為何出現這種情況，認為有可能是這些海洋生物現時在南中國海岸一帶的生境受到港珠澳大橋工程及其他填海工程干擾所致。因此，任何可能對海下灣海岸公園造成負面影響的事情現在不單影響珊瑚、魚類和海馬，還會波及海洋哺乳動物；以及
- (i) 公共專業聯盟建議把白沙澳整幅不包括土地劃為「自然保育區」地帶，以待日後完全納入周邊的郊野公園範圍內。在核准任何分區計劃大綱圖前，應

在白沙澳河谷沿岸地區進行全面的環境影響評估(下稱「環評」)。未有進行環評，便不應批出規劃許可讓人在「鄉村式發展」地帶建屋，亦不應准許清理土地作農業或其他用途。此外，應馬上落實把海下灣海岸公園劃為「不准捕魚區」。考慮到整個地區受保護物種和瀕危物種的多樣化和生境，應在切實可行的情況下，盡快把整個白沙澳河谷(包括白沙澳和海下的不包括土地)列為「具特殊科學價值地點」。

R526—浸會大學視覺藝術院「啟德」視覺藝術研究與發展中心
R533／C10—關朗曦
R1230—Wong Suk Ki

18. 關朗曦先生陳述下列要點：

- (a) 「啟德」視覺藝術研究與發展中心於二零一五年出版了《可以居—白沙澳鄉》一書，敘述白沙澳村居民的故事。他是該書的研究員之一；
- (b) 該書引起人們對白沙澳的興趣。該書出版後，有不少本地人到訪白沙澳，可見香港人對本土歷史和獨有文物建築的保存十分關注。到過白沙澳的人都會對當地的壯麗景觀和保存完好的客家鄉村表示讚歎。居民竭力把村屋保留下來，鄉村的風貌才得以保存。雖然附近的海下村亦是一條客家鄉村，但由於缺乏獨特的建築風格，人們不會覺得海下的村屋有特別之處；
- (c) 應把歷史建築物連同其附近地方完整地保留下來，否則該地的歷史氛圍便會消失。他舉了屏山法定古蹟聚星樓的保育為例，表示最初聚星樓前面是一風水池塘，雖然聚星樓的結構保存完整，但池塘已被填平作停車場及其他鄉郊用途，與該座古蹟並不協調。至於白沙澳，原居民在現時的高地位置建村，在北面接近河溪的低地耕種。如把該位於北面的地方劃為「鄉村式發展」地帶，供興建新的小型屋

宇，白沙澳的歷史氛圍會被破壞，河溪亦很可能會受到污染；

- (d) 在上次聆聽申述和意見的會議上，白沙澳村代表被一名委員問及可能返回白沙澳居住的移民村民人數估計有多少時，未能提供確實數字，只粗略估算有超過 200 名年滿 18 歲或以上的白沙澳男村民可能有需要興建小型屋宇。他在英國讀書時認識了一個居於當地的家庭，他們是白沙澳原居民。他曾詢問該家庭較年輕的成員有沒有計劃返回白沙澳居住，他們都表示不會。他察悉年青一代的移民村民已融入海外社區，因此懷疑村代表聲稱的白沙澳移民村民對小型屋宇的需求是否真確。他預計「鄉村式發展」地帶日後的居民大多非白沙澳原居民。劃設該「鄉村式發展」地帶可能只會令已擁有該地帶內大部分地段的發展商得益；
- (e) 香港旅遊發展局過去一直向來自海外的訪客推廣海下灣海岸公園的美景和生物多樣性。如准許在白沙澳上游地區興建更多小型屋宇，預計海下灣海洋環境所受的污染會增加，海下灣亦難再成為旅遊景點；以及
- (f) 城規會應重新考慮是否應在白沙澳分區計劃大綱圖劃設該「鄉村式發展」地帶，因為此舉不但破壞白沙澳現有鄉村的氛圍，亦會損害海下灣的生態及景觀。

R528—Christophe Barthelemy

19. Christophe Barthelemy 先生借助投影片陳述下述要點：

- (a) 他是一名建築師，曾在白沙澳居住。他反對在白沙澳分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶，因為這樣會助長詐騙，亦違反分區計劃大綱圖的規劃意向；

- (b) 他先前曾向城規會出示證據，顯示自二零零九年起白沙澳內有可疑的土地交易及涉嫌詐騙的個案。該「鄉村式發展」地帶內的土地被一個發展商所操縱，該發展商透過分割契據把農地分拆為多塊細小的土地，作建屋用途。有十四宗提交地政總署的小型屋宇申請涉及該等分拆出來的土地。城規會應促請政府盡力調查上述涉嫌詐騙的個案，並待調查完結後才作出一切規劃決定；
- (c) 從東北面村口和西面村口均可飽覽白沙澳極富鄉土特色客家鄉村的景致。白沙澳河谷質樸純淨，視覺連貫，天然和諧，生態平衡。如在該「鄉村式發展」地帶興建約 30 幢小型屋宇，景觀將受遮擋，從村口再不能看到現有的村落。為發展小型屋宇而進行的大規模地盤平整工程會對「具重要生態價值的河溪」造成負面影響。該區的和諧環境與視覺連貫性會隨之消失，生態亦會遭受破壞。確實有違分區計劃大綱圖要保存白沙澳極富鄉土特色的風貌的規劃意向；以及
- (d) 為恢復鄉村布局及生態平衡，他建議把現時的「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，並把現有村落南面及教堂北面的地方劃為「鄉村式發展」地帶，供興建約 15 幢新的小型屋宇。此外，在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，必須取得規劃許可，遵守建築設計方面的規定，以及進行環評及文物影響評估。在擬議的「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇高度應限制為兩至三層，確保與現有的鄉村格局配合。

R529 – Ruy Barretto

20. 會議應 Ruy Barretto 先生的要求，向委員傳閱一份綜述其陳述內容的文件。Barretto 先生又提供他先前於二零一六年提交的意見書及關於沙田「轉讓小型屋宇」一案的區域法院裁決理由(區域法院刑事案件編號 25/2015)，作為其陳述的補充資料，以供委員參閱。

21. Barretto 先生陳述下列要點：

- (a) 他參與自然和文物保育工作超過 40 年；
- (b) 他感謝城規會已收緊對白沙澳小型屋宇發展的管制。不過，這份分區計劃大綱草圖卻造就了在白沙澳濫用小型屋宇政策的機會。城規會及地政總署應調查涉嫌濫用小型屋宇政策詐騙政府的個案，並採取執法行動；
- (c) 把白沙澳村以北的農地劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當，因為該處是沼澤濕地，如此規劃並沒有任何技術評估的理據支持，只是為保護白沙澳現有文物屋宇作出不當的妥協。因此，當局應要求擬在該「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇的申請人進行詳細的環評研究，讓城規會可就有關的申請作出決定，並施加合適的規劃許可附帶條件。若申請人沒有履行規劃許可附帶條件，城規會便須執行管制；
- (d) 期望以「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間的一個樹羣作為分隔開新劃設的「鄉村式發展」地帶內新建小型屋宇與舊有鄉村的緩衝區，做法不能接受。除非有特殊的規劃情況須顧及，否則在舊有鄉村前及行人徑旁興建新的小型屋宇，都會破壞白沙澳的文化景觀；
- (e) 《巴拉憲章》(Burra Charter)是古蹟辦評估歷史建築所採用的國際原則，憲章訂明須保護具文化意義的地方，而白沙澳應是其中一個這類地方。為符合《巴拉憲章》的規定，應刪除供興建新小型屋宇的「鄉村式發展」地帶，因為劃設此地帶會破壞舊有鄉村的文化意義和格局。否則，當局應加強保護有關地方，在「鄉村式發展」地帶的《註釋》加入具體的條件和準則，規定新發展項目的設計、建築和規模必須與白沙澳具鄉土特色的客家鄉村相若，俾能保護白沙澳這個具文化意義的地方及其環境；

- (f) 城規會聆聽有關的申述和意見後，在二零一六年七月作出保留草圖上的「鄉村式發展」地帶的決定，令濫用小型屋宇政策作出詐騙行為的風險增加。因此，當局須訂定特別的條件和準則，讓城規會可查察可疑的申請，並把這些申請轉介執法當局跟進。在區域法院刑事案件編號 25/2015 中，法庭認為與轉讓丁權有關的活動是詐騙行為。城規會認為，由於城規會不能預先判斷有關的小型屋宇申請有否涉及詐騙活動，即使發現可疑行為，仍會保留草圖上的「鄉村式發展」地帶，日後如須採取執法行動，便留待其他部門處理。這說明城規會未有履行其法定規劃職責；
- (g) 城規會既已作出劃設「鄉村式發展」地帶的決定，便有責任制訂程序、準則和管制措施，以調查、匯報和預防有關在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇的規劃申請的詐騙行為。除非申請人可證明和相關的部門確信有關申請是真正的申請以及所涉土地由申請人真正擁有，否則便無證據證明有真正需要在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇，有關申請應被拒絕；以及
- (h) 建議對草圖的《註釋》作出一些改善和收緊一些條文的限制，例如縮減「鄉村式發展」地帶建築物的高度、剔除「綠化地帶」第二欄的「屋宇」或「小型屋宇」用途，並要求擬在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇的申請人在提交規劃申請前須進行環評並取得古蹟辦的批准。

R1390 – Nicola Newbery

22. Thomas Edwin Goetz 先生陳述下列要點：

- (a) 他是白沙澳的居民，由一九九五年起與妻子租住白沙澳村一幢屋宇；
- (b) 在九十年代末期，有一名白沙澳女原居村民住在白沙澳村。該女士離世後，白沙澳村再沒有客家原居

民居住。據他所知，許多原居村民都把丁權賣給一名過去數年在白沙澳徵集土地的發展商。他質疑所聲稱的 200 名男村民會否返回白沙澳居住，否則他們也不會把丁權賣給發展商；

- (c) 白沙澳的水浸問題在雨季非常嚴重。有時化糞池滲漏弄濕地面，發出污水的臭味。若該「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇再闢設化糞池，潛在的滲漏問題在下大雨時便會變得非常嚴重，影響區內的衛生情況；
- (d) 新小型屋宇典型的立方體建築樣式與白沙澳現有村屋的傳統建築風格並不協調配合；以及
- (e) 接達「鄉村式發展」地帶的通道會是一個問題。村民現時須沿鄉村小徑步行約 10 分鐘前往地勢較高的海下路，鄉村小徑的盡頭在一個較陡峭的山坡上。由於行走海下路的公共交通工具極少，「鄉村式發展」地帶內新小型屋宇的居民可能須以私家車代步，故或有必要闢建接達「鄉村式發展」地帶的車輛通道。然而，須先行解決海下路與「鄉村式發展」地帶之間地勢高低差距的問題。

23. 進一步申述人、申述人、提意見人和他們的化表已陳述完畢，主席請委員提問。

白沙澳的情況

24. 委員問 Thomas Edwin Goetz 先生(R1390 的代表)，現時白沙澳村的居民是否均為外國人，沒有一個是香港人。Thomas Edwin Goetz 回答說，他居於白沙澳約 20 年，現時白沙澳村約有 21 人居住，當中有些是廣東人，有些是客家人，但沒有人是白沙澳的原居村民。

25. 關於有委員問及白沙澳的「鄉村式發展」地帶原本是否濕地，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，該「鄉村式發展」地帶先前是一塊稻田，作濕耕活動。在發展審批地

區草圖公布前，該地點有翻土活動。現時，該地點是用作農業用途。

管制「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展

26. 部分委員提出以下問題：

- (a) 關於 R529 建議城規會訂明，如要在該「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，就必須提交環境影響評估，該建議是否可行。城規會可否規定規劃許可申請人必須按照《環境影響評估條例》所訂的標準，就規劃許可申請進行環評；
- (b) 關於 R529 建議城規會訂明，凡申請在該「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇的人士，必須遵行《環境影響評估條例》所訂的環評程序並取得環境許可證，以及必須尋求古物古蹟辦事處的批准，根據《城市規劃條例》，城規會可否這樣做；
- (c) 關於部分申述人和他們的代表指應採用「大浪灣的做法」管制在該「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展，該做法實質為何；以及
- (d) 是否有具體的消防規定規管在該「鄉村式發展」地帶內進行的小型屋宇發展。

27. 朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 按建議修訂草圖後，如要在該「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，就必須取得規劃許可。由於白沙澳位於上段間接集水區內，加上該「鄉村式發展」地帶毗鄰一條具重要生態價值河溪，申請在該「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇的人士很可能需要進行各類技術技估，向相關政府部門證明有關發展計劃不會對環境造成不可接受的影響。城規會在批給規劃許可時或會附加條件，規定申請人把技術評估報告(例如環評報告)提交相關部門審批。由於在白沙澳興建小型屋宇不屬於《環境影響評估條例》

下的指定工程項目，即使申請人必須提交環評報告，該環評的詳細程度未必及《環境影響評估條例》所訂的標準；

- (b) 鑑於白沙澳現有村落具歷史價值，加上該區具重要生態及景觀價值，規劃署如接獲有關在該「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇的規劃申請，會徵詢相關政府部門(包括古物古蹟辦事處和環境保護署)對申請的意見。相關部門會規定申請人提交所需的技術評估，證明有關發展不會對附近環境造成不良影響。城規會會考慮政府部門的意見和其他相關的規劃因素，以決定是否批准申請；
- (c) 鑑於大浪灣現有鄉村具重要的文物價值，而且饒富天然景致，在大浪灣的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇必須取得城規會的規劃許可。二零一七年一月十三日，城規會轄下鄉郊及新市鎮小組委員會在有附帶條件的情況下，批准了規劃申請編號 A/SK-TLW/6，讓申請人可在大浪灣的擬議一級(其後確定為二級)歷史村落 鹹田村的「鄉村式發展」地帶內興建五幢小型屋宇。在考慮該申請時，鄉郊及新市鎮小組委員會詳細討論了如何確保申請人符合有關屋宇設計的附帶條件，以及應實施的長遠監察機制。白沙澳的情況與大浪灣的情況有些不同，白沙澳供發展小型屋宇之用的「鄉村式發展」地帶與舊有村落分隔，而擬在大浪灣 鹹田 興建的小型屋宇則位於歷史村落之內；以及
- (d) 消防處就規劃申請提供意見時，會建議在「鄉村式發展」地帶進行的小型屋宇發展須符合的消防規定。如有需要，城規會或會施加相關的規劃許可附帶條件。

28. 一名委員向 Ruy Barretto 先生(R529)提出以下問題：

- (a) 為何他不接受在「鄉村式發展」地帶內的建築物高度為三層，以及為何他只認為建築物高度是重要的

因素，而其他的因素(例如新建小型屋宇的設計是否與客家鄉村的鄉土格局協調)則不重要；以及

- (b) 他建議在分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶《註釋》中加強哪些方面的環評和文物保育規定。

29. Ruy Barretto 先生回應如下：

- (a) 他建議城規會就在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇的申請批給規劃許可時施加附帶條件，要求申請人按當局根據《環境影響評估條例》發出的《環境影響評估程序的技術備忘錄》(下稱「《技術備忘錄》」)的標準提交環評報告。該《技術備忘錄》載列進行環評的詳細原則、程序、指引、規定和準則。文物影響評估是《技術備忘錄》規定須進行的其中一方面評估。擬發展小型屋宇的申請人應使城規會信納，他已按照《技術備忘錄》的規定就其發展計劃進行技術評估；以及
- (b) 不宜容許「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇有三層高，因為三層高的建築物會較區內現有的樹木為高，與現時一般為一、兩層高的舊客家村屋並不協調。應在「鄉村式發展」地帶的《註釋》加入具體的條件，規定新發展項目的設計、建築風格和規模須與具鄉土格局的客家鄉村相似。

分區計劃大綱圖對「屋宇」發展的一般管制

30. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在分區計劃大綱草圖的土地用途地帶(包括「鄉村式發展」地帶、「鄉村式發展(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶)，「屋宇」用途是否屬於第二欄的用途；
- (b) 為何會把「屋宇」用途放在分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶和「綠化地

帶」的第二欄，以及可否從這些地帶的《註釋》刪除「屋宇」用途；以及

- (c) 如果「屋宇」屬「綠化地帶」和「農業」地帶的第二欄用途，那麼城規會是否必須遵照「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」），當「鄉村式發展」地帶內的土地已用完時，便要批准在「鄉村範圍」內的「綠化地帶」和「農業」地帶發展小型屋宇的規劃申請。

31. 朱霞芬女士回應如下：

- (a) 在白沙澳分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶、「鄉村式發展(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」發展小型屋宇，以及在「自然保育區」地帶進行小型屋宇重建，都必須向城規會申請規劃許可，因為在這些地帶，「屋宇」、「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」或「屋宇(只限重建)」屬第二欄用途；
- (b) 「屋宇」或「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途屬白沙澳分區計劃大綱草圖的「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」的第二欄用途。這個做法與其他鄉郊地區的分區計劃大綱圖的做法相似。根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，在「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」，翻建新界豁免管制屋宇和以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物屬經常准許的用途。然而，對分區計劃大綱草圖作出建議的修訂後，在這三個地帶原本屬經常准許的這些用途亦須向城規會申請規劃許可；以及
- (c) 希望在「綠化地帶」和「農業」地帶內興建小型屋宇的村民，須向城規會提交規劃申請。即使「鄉村式發展」地帶內的土地已用完，城規會在這些情況下並非必須批准有關的規劃申請，因為城規會亦須考慮有關土地用途地帶的規劃意向、「臨時準則」

和其他相關的規劃考慮因素，並按每宗申請的個別情況作出評估。

32. 這名委員亦詢問 Ruy Barretto 先生(R529)，為何他只建議刪除「綠化地帶」第二欄的「屋宇」或「小型屋宇」用途，而不一併刪除其他土地用途地帶(例如「農業」地帶)的相同用途。Ruy Barretto 先生回應說，鑑於白沙澳地區的特殊文物環境，「綠化地帶」和「農業」地帶內不宜建有任何小型屋宇。

有關小型屋宇的土地行政事宜

33. 部分委員提出以下問題：

- (a) 根據小型屋宇政策，小型屋宇的建築物高度可否如 R529 所建議的少於三層；
- (b) 對於在政府土地興建的小型屋宇，當局可在批地文件施加具體的發展規定。對於在私人土地興建的小型屋宇，當局可否在建屋牌照施加相同的規定；以及
- (c) 就於白沙澳分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內發展的小型屋宇而言，在地政總署批准小型屋宇批地申請前，是否必須先要取得城規會的規劃許可。

34. 朱霞芬女士回應如下：

- (a) 新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)的尺寸受到限制，即最高建築物高度為三層，以及最大有蓋面積為 65.03 平方米。按此尺寸興建的屋宇可視為新界豁免管制屋宇；以及
- (b) 不論有關的小型屋宇會在政府土地還是私人土地上興建，如果相關政府部門認為有需要，便可施加具體的規定。由於在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇須申請規劃許可，因此會建議把城規會所施加的

規劃許可附帶條件(如有的話)納入小型屋宇批地文件，以便執行發展管制。

「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間的林地

35. 一名委員詢問，「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間用以分隔新舊鄉村的林地屬何土地類別，以及其樹木狀況如何。

36. 朱霞芬女士回應說，雖然不知「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間的林地樹木高度，但該林地主要位於私人土地，草木頗為茂密。

37. Christophe Barthelemy 先生(R528)回應說，「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間的林地實際屬狀況欠佳的灌木林，草木並不茂密。該灌木林所在之處屬私人土地，植物隨時會被土地擁有人清除，屆時便不能發揮分隔新舊鄉村的緩衝作用。

通往「鄉村式發展」地帶的行車通道

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 「鄉村式發展」地帶日後將容納約 30 幢新小型屋宇，會否闢設或批准闢設一條通往該地帶的行車通道；以及
- (b) 倘闢設通往「鄉村式發展」地帶的行車通道，有關通道會否穿越私人土地。

39. 朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶預計可容納約 28 幢新小型屋宇，政府無計劃為該地帶闢設一條新行車道。車輛現只可使用海下路，市民須從海下路經一條鄉村小徑步行前往白沙澳村，預料「鄉村式發展」地帶日後的居民亦會以此方式出入；以及

- (b) 如要闢設通往「鄉村式發展」地帶的私人行車通道，必須取得城規會的規劃許可。若為此提出申請，申請人可建議合適的行車道路線，並顯示會否影響政府或私人土地。此外，申請人須提交各類技術評估報告，以證明建議可行。

40. Thomas Edwin Goetz 先生(R1390 的代表)回應主席的查詢說，消防處曾數次派員視察白沙澳村。從海下路經小徑步行前往該村需時 10 分鐘。他的妻子約兩年前在家發生意外，當時救護人員須把救護車停泊在海下路，然後沿小徑步行入村把其妻子送往救護車。白沙澳村民一向把車輛非法停泊在海下路。若不闢設通往「鄉村式發展」地帶的行車通道，他質疑如何運送建築物料往工地興建新的小型屋宇。

41. Christophe Barthelemy 先生(R528)回應主席的查詢說，倘在海下路與「鄉村式發展」地帶之間闢設行車通道，有關通道必須穿越政府和私人土地。闢路牽涉填土和挖土工程，會令「具重要生態價值的河溪」出現淤積情況，對下游的海下灣也有不良影響。劃設該「鄉村式發展」地帶便須闢設通道，因而須平整土地，有關工程會導致生境受破壞。

42. 聶衍銘先生(R531)亦作出以下回應：

- (a) 在其他鄉郊村落，如鄉村沒有道路或政府不會為鄉村闢路，村民慣常的做法是非法開闢通往他們鄉村的車輛通道，東涌和西貢便出現這情況。即使地政總署加設矮柱、圍欄和關閘阻止人們使用政府土地的非法道路，人們也會將之破壞以繼續使用這些道路，報警也無補於事；以及
- (b) 村民和村代表亦可要求民政事務總署藉地區小型工程為他們闢設車輛通道。馬草壟最近便有村民要求民政事務總署把「農業」地帶的天然河溪改作人工河道。有關工程雖牽涉河道改道，但由於是政府統籌的地區小型工程，按分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁是經常准許的，故無須向城規會提交規劃申請。他預料該「鄉村式發展」地帶日後的居民也會

要求民政事務總署藉地區小型工程為他們闢設車輛通道，這非城規會所能控制的範圍。

43. 由於委員再無提問，主席表示聆聽程序已經完成。主席多謝政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表出席會議，並表示城規會將在他們離席後商議進一步申述，稍後會把城規會的決定通知進一步申述人、申述人和提意見人。政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[雷賢達先生此時離席。]

44. 鑑於議程項目 4 有關編號 A/NE-LT/579 申請的申請人代表已到席，委員同意先行考慮該議項，然後才商議議程項目 3。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

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/NE-LT/579

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔梧桐寨村第10約地段第720號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第10245號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

45. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀至席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

何子健先生 — 規劃署助理城市規劃師／大埔 3

許軍兒先生] 申請人的代表
古觀房先生]

46. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介該宗覆核申請。

47. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10245 號詳載的內容簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對申請的考慮、申請人提出的理據，以及相關的規劃考慮因素和評估。

48. 主席繼而請申請人的代表詳述這宗覆核申請。許軍兒先生提出下列要點：

- (a) 申請人是梧桐寨的原居村民，他希望在村內興建小型屋宇，供自己和同鄉同住；
- (b) 雖然規劃署表示在有關「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇，但申請人在該「鄉村式發展」地帶內並無擁有土地，他只有屬於其家人的申請地點土地；
- (c) 擬議小型屋宇發展不應視為一項擴展至「鄉村式發展」地帶以外的鄉村發展，因為申請地點毗鄰現時建有村屋。批准這宗申請不會為日後的同類申請立下不良先例；
- (d) 申請地點現時雜草叢生，擬議小型屋宇發展有助改善申請地點的環境；
- (e) 擬議發展不會對排污造成影響，因為擬議小型屋宇的排污系統隨時可接駁至申請地點東鄰行人徑旁新鋪設的公共污水渠；以及
- (f) 大部分政府部門不反對這宗申請，包括負責處理建造小型屋宇申請的地政總署和民政事務總署。在景

觀方面，申請人知悉規劃署關注擬議發展對一些果樹的影響，他願意多種樹木，以改善該區的景觀，並願意履行城規會施加的任何規劃許可附帶條件。

49. 梧桐寨的原居民代表古觀房先生繼而提出下列要點：
- (a) 申請地點一直以來並非用作農地，多年前已鋪築了硬地面，用作農作物曬場；
 - (b) 據他所知，申請人從其父親繼承申請地點的土地，而這亦是他擁有的唯一一幅土地；以及
 - (c) 他向地政總署提供梧桐寨未來 10 年的小型屋宇預測需求量約為 40 至 45 幢，他希望城規會批准申請，以解決梧桐寨村小型屋宇用地長期不足的問題。
50. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席請委員發問。
51. 部分委員提出以下問題：
- (a) 申請地點內現有神龕的性質為何，村內這類神龕數目多少；
 - (b) 村屋與宗教祭祀地方之間的距離是否訂有標準；
 - (c) 在有關「鄉村式發展」地帶內的政府土地是否有在處理當中的建造小型屋宇申請；以及
 - (d) 申請人會否考慮在其建造小型屋宇的申請中使用「鄉村式發展」地帶內的政府土地建屋，而並非使用他本人在「鄉村式發展」地帶外擁有的土地。

52. 許軍兒先生和古觀房先生提出下列要點以作回應：

- (a) 擬議小型屋宇發展不會對毗鄰用作供奉伯公的神龕造成影響。村內共有四個神龕用作供奉伯公，其中兩個位於「鄉村式發展」地帶外，該村有一些宗教儀式會在神龕前面的空地舉行；
- (b) 村民一般已有默契，知道村內哪些地方屬宗教或風水用途，不會在這些地方進行發展。村民如認為村內的宗教或風水地方十分重要，甚至會向民政事務處登記，使有關土地的地位得到承認，不許村民在這些土地興建小型屋宇。就這宗申請而言，申請人擬使用自己的土地發展小型屋宇，所有村民均表支持；以及
- (c) 申請人向城規會提交了一份平面圖(即文件的繪圖 R-1)，顯示梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內的土地業權狀況。雖然村民可使用「鄉村式發展」地帶內的空置政府土地發展小型屋宇，但村民都理解村內的政府土地只會分配給沒有私人土地建造小型屋宇的村民。倘合資格的村民人數超出政府土地內可供使用的小型屋宇用地數目，這些村民便要抽籤決定誰可申請使用政府土地建造小型屋宇。

53. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士亦作出以下回應：

- (a) 該「鄉村式發展」地帶內有一些政府土地，但現時並沒有在這些政府土地建造小型屋宇的申請；以及
- (b) 當局沒有就村屋與宗教地方之間的距離訂立標準。可否在該村的傳統宗教地方附近建屋，取決於村民是否接受。

54. 由於委員沒有提出其他問題，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後商議有關覆核

申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

[伍穎梅女士此時離席。]

商議部分

55. 一名委員認為「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供發展，所以並無有力的規劃理據支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。委員須注意，同一「農業」地帶內在申請地點東北面的一宗同類的申請(編號 A/NE-LT/471)的上訴，遭城市規劃上訴委員會駁回，理由是有關的「鄉村式發展」地帶內的土地並非普遍供不應求。該申請人提出自己在「鄉村式發展」地帶內並無擁有土地的理據，但不獲城規會從優考慮。

56. 一名委員不支持這宗申請，認為應尊重鄉村的宗教文化，而擬議小型屋宇實太接近該村的祭祀地方。

57. 經商議後，城規會 決定拒絕 這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。為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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[侯智恒博士此時暫時離席。]

議程項目 3(續)

[閉門會議(商議部分)]

考慮就《白沙澳分區計劃大綱草圖編號S/NE-PSO/1》的建議修訂(即考慮有關《白沙澳分區計劃大綱草圖編號S/NE-PSO/1》的申述和意見後建議作出的修訂)而作出的進一步申述
(城市規劃委員會文件第10242號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

58. 主席備悉部分進一步申述／申述／意見認為，在白沙澳劃設「鄉村式發展」地帶並不恰當，或應對「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇施加較嚴格的管制。他請委員表達意見。

59. 一名委員詢問，如果有條文訂明，如欲在「綠化地帶」、「農業」地帶和「政府、機構或社區」地帶發展小型屋宇，可以向城規會申請規劃許可，則日後當白沙澳的「鄉村式發展」地帶和「鄉村式發展(1)」地帶內可供興建小型屋宇的土地用罄時，城規會是否必定要批准該等申請。該委員希望知道為防有機會出現這情況，是否有必要進一步修訂這份分區計劃大綱圖的《註釋》，把「綠化地帶」、「農業」地帶和「政府、機構或社區」地帶的《註釋》中第二欄的「屋宇」用途，改作「只限翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物」。

60. 副主席和部分委員認為，這份分區計劃大綱圖已清楚訂明整體規劃意向是要保存白沙澳現有的客家鄉村鄉土格局。對於此圖的《註釋》有條文訂明，如欲在「綠化地帶」、「農業」地帶和「政府、機構或社區」地帶發展「屋宇」或「新界豁免管制屋宇」，可向城規會申請規劃許可，其實，其他鄉郊地區的分區計劃大綱圖亦有類似條文。城規會評審該些規劃申請時，須全盤考慮有關土地用途地帶的規劃意向、擬議發展的土地用途、規模和設計與周邊環境是否協調，以及擬議發展的潛在影響等因素，並須按個別情況考慮每宗個案，故城規會應不一定要批准申請。因此，並無需要修訂「綠化地帶」、「農業」地帶和「政府、機構或社區」地帶的《註釋》。

61. 部分委員提出以下各點：

- (a) 城規會已仔細考慮各項申述及意見，並平衡所有相關因素，然後才建議順應申述的部分內容修訂該「鄉村式發展」地帶。進一步申述人、申述人及提意見人沒有提供新的資料，為進一步修改建議修訂提供理據；
- (b) 根據建議對這份分區計劃大綱草圖作出的修訂，若要在「鄉村式發展」地帶內發展新界豁免管制屋宇或小型屋宇，必須取得城規會的規劃許可。劃作鄉村擴展之用的「鄉村式發展」地帶是位於與現有村落(已劃為「鄉村式發展(1)」地帶)分開的地方，此舉兼顧了保存舊有村落與發展新小型屋宇這兩方面的需要。這份分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明，在該「鄉村式發展」地帶新建的新界豁免管制屋宇，須與四周環境協調，並須避免在視覺上對富鄉土特色的客家鄉村格局可能造成負面影響。這些準則會成為城規會日後考慮擬在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇的規劃申請的依據；
- (c) 對於部分申述人建議在「鄉村式發展」地帶的《註釋》中訂明較嚴格的發展管制措制(例如調低建築物高度限制、明文規定申請人須根據《環境影響評估條例》訂明的程序提交環評報告，以及須向古蹟辦申請發展許可)，委員認為無此必要，因為城規會處理及評審申請人所提交的規劃申請時應有彈性，以考慮申請人須提交哪些技術評估報告。由於城規會會按現行做法徵詢相關政府部門對規劃申請的意見，因此，已有充分機會處理有關發展建議可能造成的負面影響；
- (d) 城規會最近批准了一宗擬在大浪灣鹹田的「鄉村式發展」地帶興建五幢小型屋宇的申請(申請編號A/SK-TLW/6)。對於該些新小型屋宇的設計和布局與現有村屋是否協調，城規會進行了徹底的討論。城規會考慮日後擬在白沙澳發展小型屋宇的規劃申請時，將會參考此經驗；以及

(e) 劃設該「鄉村式發展」地帶並不代表會闢設一條通往該地帶的新車輛通道。

62. 對於 R529 建議規定第 16 條規劃申請的申請人須提交環評報告及根據《環境影響評估條例》的規定領取環境許可證，環境保護署副署長(1)謝展寰先生澄清，環境許可證的發出須按《環境影響評估條例》的條文辦理。若擬議發展並不是該條例所列明的指定工程項目，城規會不能規定規劃申請的申請人進行該條例訂明的程序。然而，在規劃申請送交環境保護署傳閱時，該署會按既定做法就有關申請提供意見。

63. 委員大致認為，政府部門的回應(詳載於文件內)及政府代表在會上作出的陳述已回應了進一步申述所提出的主要理由。

64. 經商議後，城規會 備悉 F2 表示支持的意見，並 決定不接納 F1 的意見和 F2 其餘的意見，以及 同意 按建議修訂項目修訂白沙澳分區計劃大綱草圖，理由如下：

「(a) 在白沙澳村以北的地方劃設「鄉村式發展」地帶，已兼顧保存白沙澳具歷史價值的村落與發展小型屋宇這兩方面的需要，做法恰當。該地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、預測小型屋宇需求量、尚未處理的小型屋宇申請數目、區內地形和用地限制而劃的。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方和地形陡峭的地方都不包括在內。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將通過規劃許可審批制度，對在此地帶內興建的全新新界豁免管制屋宇實施規劃管制；以及

(b) 規定在「鄉村式發展」地帶內進行填土活動必須取得規劃許可，是為了讓城規會考慮任何擬議發展可能造成的水浸風險。城規會將按個別情況考慮每宗申請。」

[邱浩波先生及黎庭康先生在議程項目 3 進行商議部分時離席。]

[符展成先生、黎慧雯女士、劉興達先生、楊偉誠博士、何安誠先生及廖凌康先生此時離席，侯智恒博士則於此時返回席上。]

議程項目 5 及 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/590

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新村
第 19 約地段第 1212 號 A 分段第 1 小分段及
第 1214 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/591

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界大埔林村新村第 19 約
地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1214 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10246 號)

[此議項以廣東話進行。]

65. 由於這兩宗申請所申請的用途相同，兩個申請地點互為毗鄰，都在同一「農業」地帶內，而且均由同一人作代表，故委員同意可一併考慮這兩宗申請。

66. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

何子健先生 一 助理城市規劃師／大埔 3

67. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。委員備悉申請人或他們的代表沒有出席會議，同意在他們缺席的情況下覆核有關申請。主席接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請。

68. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片向委員簡介有關覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)

考慮有關申請的內容、申請人提出的理據，以及城市規劃委員會文件第 10246 號詳載的規劃考慮和評估。

69. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完畢後，主席請委員提問。

70. 一名委員察悉，這兩宗覆核申請的評估顯示有關「鄉村式發展」地帶有足夠土地供小型屋宇發展之用。該委員詢問，為何文件第 3.9 段載述在考慮一些先前獲批准的同類申請時，有關「鄉村式發展」地帶可用以應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，二零零二年，林村新村的「鄉村式發展」地帶面積曾擴大，故可供發展小型屋宇的土地亦有所增加。

71. 由於委員再無提問，主席表示這兩宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將進一步商議這兩宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

72. 委員備悉，申請人沒有提供新的理由支持其覆核申請，而且亦無出席覆核聆聽會闡明他們的理據。由於這兩宗個案的規劃情況自小組委員會拒絕申請以來並無重大改變，因此並無有力的規劃理據支持城規會偏離小組委員會先前的決定。

73. 經商議後，城規會 決定駁回 這兩宗覆核申請。這兩宗申請被駁回的理由均是：

「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 林村新村和新村老圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小

型屋宇之用。為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，把擬議的小型屋宇發展集中在現有鄉村羣會較為合適。」

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10247 號)

[此議項以廣東話進行。]

74. 秘書報告，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》的修訂涉及改劃一塊用地，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公營房屋；以及改劃另一塊用地，以進行港鐵油塘通風大樓上蓋的私人住宅發展，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)為有關項目的倡議者。此外，華人永遠墳場管理委員會(下稱「華永會」)提交了一份申述書(R456)。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 陳佩儀女士
(以地政總署副署長
(一般事務)的身分) | — 為代表地政總署署長的候補委員，而地政總署署長是房委會的委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而該署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |

- 梁慶豐先生 — 為房委會轄下投標小組委員會委員，亦是「處理鐵路方案反對意見聆聽委員會」召集人
- 黎慧雯女士] 現時與房委會和港鐵公司有業務往來
劉興達先生]
廖凌康先生]
何安誠先生]
- 符展成先生 — 現時與港鐵公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來
- 侯智恒博士 — 現時與房委會有業務往來
- 張國傑先生] 他們的公司現時與房委會
黎庭康先生] 和港鐵公司有業務往來，
過往亦曾與華永會有業務
往來
- 簡兆麟先生 — 為華永會委員
- 余烽立先生 — 過往與房委會和港鐵公司有業務往來
- 林光祺先生 — 過往與房委會有業務往來
- 黃仕進教授 — 為港鐵學院經評審課程諮詢委員會成員，亦是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而港鐵公司曾贊助該學系一些活動
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作

75. 委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議，以及黎慧雯女士、劉興達先生、廖凌康先生、何安誠先生、符展成先生及黎庭康先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

76. 秘書簡介文件的內容。二零一六年六月二十四日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到合共 456 份申述書及兩份意見書。城規會於二零一七年一月六日根據條例第 6(B)1 條考慮有關申述和意見後，同意備悉表示支持的申述，以及決定不支持餘下的申述，並根據條例第 6B(8)條決定不建議順應有關申述對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。

77. 由於考慮申述的程序已完成，現可把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

78. 經商議後，城規會：

- (a) 同意 《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)，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 《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意 最新《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

79. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。