

城市規劃委員會
二零零五年十二月二日上午九時舉行的
第 849 次會議記錄

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 主席
劉吳惠蘭女士

趙麗霞博士

黃景強博士

賴錦璋先生

何建宗教授

雷震寰先生

呂耀東先生

黃澤恩博士

黃賜巨先生

Erwin A. Hardy 先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

Peter R. Hills 教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

吳祖南博士

葉天養先生

邱小菲女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

馮志強先生

規劃署副署長(地區)

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳兆根博士

劉秀成議員

李王佩玲女士

Keith G. McKinnell 先生

吳水麗先生

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

謝偉銓先生

蔣麗莉博士

林雲峰教授

杜本文先生

黃遠輝先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黎惠珊女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零五年十一月九日第 847 次會議及二零零五年十一月十八日第 848 次會議的記錄

1. 二零零五年十一月九日第 847 次會議的記錄無須修改，獲得通過。二零零五年十一月十八日第 848 次會議的記錄在收納劉勵超先生建議的修訂，把會議記錄擬稿第 68 段「罰款」一詞改為「補價」後，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

2. 過往的會議並無續議事項。

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-LT/343
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的
大埔林村大菴村第 18 約地段第 109 號 A 分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7464 號)

[聆訊以英語進行。]

簡介和提問部分

[陳偉明先生、吳祖南博士、杜德俊教授、邱小菲女士和陳華裕先生在簡介和提問部分進行期間到達參加會議。]

3. 規劃署大埔及北區規劃專員許惠強先生和以下申請人／申請人代表獲邀出席會議：

張旨行先生 - 申請人

John Barrett 先生 - 申請人代表

4. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

5. 許惠強先生借助會上呈現的圖則，按文件詳載的內容，講解下列主要事宜：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零五年八月十二日拒絕在申請地點興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的原因；

(b) 申請人為支持覆核申請而提出的理據；

(c) 政府部門的意見－漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。大埔地政專員維持先前的立場，反對這宗申請，因為只有 40%的擬議小型屋宇覆蓋範圍位於坪朗和大菴的「鄉村範圍」內；

(d) 一名大埔區議員、大菴村的原居民代表和居民代表對有關的第 16 條申請沒有負面意見。當局並無接獲關於這宗覆核申請的公眾意見或新的區內人士意見；以及

(e) 規劃署的意見－不支持這宗申請，理由是這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，以及擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點大部分土地(65%)位於坪朗和大菴的「鄉村範圍」外，只有 0.34%的小型屋宇覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內。

6. 主席繼而邀請申請人／申請人代表闡述這宗申請。

7. John Barrett 先生提出下列要點：

- (a) 林村分區計劃大綱圖是一幅 1:7 500 的比例圖，但當局是按照一幅比例放大至 1:1 000 的圖則來計算申請地點的面積和擬建小型屋宇的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」所佔的百分比，並把所得數值計算至小數後兩個位，準確性實成疑問。不過，因為多於 50% 的擬建小型屋宇覆蓋範圍應在「鄉村式發展」地帶外，所以他打算進一步跟進這問題；
- (b) 根據大埔地政專員的意見，如果申請人可在寬限期內物色另一塊小型屋宇用地，大埔地政處便會保留原來處理其小型屋宇申請的優次。不過，有關小型屋宇申請早於八年半前已提交地政總署，所謂的「優次」實無甚意義。此外，由於有關「鄉村式發展」土地的供應(200 塊小型屋宇用地)不足以應付小型屋宇用地需求(312 塊小型屋宇用地)，因此要物色另一塊用地實有困難；
- (c) 漁護署署長反對擬議發展，主要原因是有關地點劃為「農業」地帶。不過，當局劃定現有的用途地帶界線時，似乎並無任何依據。當局未有把有關地點包括在「鄉村式發展」地帶內，但卻把苗圃和其他農地納入「鄉村式發展」地帶內，有關安排並不合理。批准這宗申請不會影響區內的農業發展；以及
- (d) 有關地區附近建有許多屋宇，環境相當城市化。倘申請獲得批准，申請人會建造一條新道路。批准有關申請不會立下不良先例。

8. 委員要求許惠強先生澄清下列事宜：

- (a) 首份林村分區計劃大綱圖在何時擬備；當局是否把一些比例較大的圖則縮小後擬備該分區計劃大綱圖；

- (b) 位於「鄉村式發展」地帶外的擬建小型屋宇覆蓋範圍所佔的百分比；以及
- (c) 化糞池的位置，以及環境保護署(下稱「環保署」)和水務署的意見。

9. 許惠強先生回答如下：

- (a) 自首份《林村分區計劃大綱圖編號 S/NE-LT/1》於一九九四年公布以來，申請地點一直劃為「鄉村式發展」地帶。當局擬備有關分區計劃大綱圖時，首次採用多幅 1:1 000 的比例圖進行勘察。在 1:1 000 的比例圖上整理所有勘察數據後，有關數據便轉置到多幅 1:7 500 的比例圖，以製作有關分區計劃大綱圖。圖 A-2 所示的用途地帶界線，則是放大有關分區計劃大綱圖的用途地帶界線而得來的，而有關用途地帶界線原先是根據多幅比例為 1:1 000 的測量圖劃定的。有關的「鄉村式發展」地帶界線基本上是依照有關河道劃定的；
- (b) 擬建小型屋宇的覆蓋範圍差不多完全位於「鄉村式發展」地帶外，而申請地點過半土地位於「鄉村範圍」外。有關發展並不符合城規會訂定的臨時準則；以及
- (c) 擬建化糞池位於「鄉村式發展」地帶內。由於申請地點可接駁區內已規劃的污水收集系統，故環保署和水務署不反對這宗申請。

10. John Barrett 先生要求許惠強先生確認有關苗圃是劃為「鄉村式發展」地帶，而不是劃為「農業」地帶。許先生回答說情況確是如此。

11. 一名委員查詢，申請人是否可以把其土地與鄰近的苗圃互換。John Barrett 先生表示，附近的苗圃由另一人擁有，因此要商討有關交換土地業權的事宜，實在非常困難。他亦認為申請地點不適宜作農業發展。

12. 由於申請人／申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝申請人／申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

[黃景強博士、陳弘志先生及雷震寰先生在商議部分進行期間到達參加會議。]

13. 主席表示，林村地區最具爭議性的問題是發展項目對集水區的影響。就這宗個案而言，環保署和水務署均不反對擬議發展，因為有關發展可接駁區內已規劃的公共污水收集系統。

14. 部分委員對這宗申請有所保留，他們提出了以下意見：

- (a) 未能確定有關河道兩旁土地的農業發展潛力，但批准這宗申請會立下不良先例，促使其他村民提交同類申請，要求在河道兩旁興建小型屋宇；
- (b) 只有小部分的申請地點和極小部分擬建小型屋宇覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內。除非有值得給予特殊考慮的情況，否則批准這宗申請會立下不良先例。此外，有關地點屬無建屋權的農業地段；以及
- (c) 當局於一九九四年首次公布林村分區計劃大綱草圖。當申請人在一九九七年根據小型屋宇政策向地政總署提交小型屋宇申請時，有關的「鄉村式發展」地帶界線已經劃定。

15. 部分委員認為應從寬考慮這宗申請，他們提出了以下意見：

- (a) 有關用途地帶界線看來是隨意劃定的，而有關「農業」地帶的形狀也相當古怪；

- (b) 有關地點周圍有不少屋宇，部分屋宇建於河道下游。有關地點不大可能用作農業發展；以及
- (c) 雖然批准這宗申請可能會為河道兩旁的發展立下不良先例，但有關河道看來並非具有非常高的生態價值，因此可從寬考慮這宗申請。

16. 主席表示，如果小型屋宇用地大部分範圍位於「鄉村範圍」外，地政總署通常不會批准有關小型屋宇申請。她詢問如果城規會批准這宗申請，地政總署是否會批准建造小型屋宇。

17. 劉勵超先生作出以下回應：

- (a) 地政總署於一九九七年接獲大量小型屋宇申請，因為當時有傳聞指政府可能在回歸後終止小型屋宇政策。由於有大量申請同時提交，因此仍有不少小型屋宇申請尚未處理；
- (b) 由於林村位於集水區範圍內，因此在缺乏適當的污水渠接駁的情況下，水務署對於區內的小型屋宇發展大有保留。地政總署曾暫時擱置處理有關的小型屋宇申請，以待當局鋪設公共污水渠，而有關情況則視乎撥款而定；以及
- (c) 除了有關地點只有 40% 土地位於「鄉村範圍」內這個原因外，處理有關申請的進度也可能受到其他因素影響。如果有關部門沒有表示反對，大埔地政專員大可能批准有關小型屋宇申請。

18. 馮志強先生提出以下要點：

- (a) 當局於一九九四年首次擬備有關分區計劃大綱圖時，並沒有把河道包括在「鄉村式發展」地帶內，而是把河道劃為「農業」地帶，其規劃意向是保護河道，並且不鼓勵在河道兩旁進行發展；
- (b) 根據臨時準則，除非有多於 50% 的小型屋宇覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，城規會才應從優考慮有關

申請。城規會於二零零三年修訂臨時準則時，曾仔細討論這項 50% 土地的準則。除非有充分理據支持，否則不應偏離這項準則；以及

- (c) 就數宗獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)批准興建小型屋宇的規劃上訴個案而言，每宗個案均有其獨特之處。

19. 秘書提出以下要點：

- (a) 如果小型屋宇用地少於 50% 範圍位於「鄉村範圍」內，地政總署通常不會批准有關的小型屋宇申請。大埔地政專員已表示反對這宗申請；
- (b) 最近獲上訴委員會批准的相關同類個案(城市規劃上訴個案編號：2003 年第 24 號)所涉及的土地位於西貢，部分範圍劃為「綠化地帶」，部分則劃為「鄉村式發展」地帶。上訴委員會在批准該上訴個案時，認為個案有其特別之處，故批准有關個案亦不會立下不良先例。上訴委員會考慮到，有關「綠化地帶」與「鄉村式發展」地帶之間的界線是隨意劃定的，未有依循該區的道路或地形輪廓；再者，上訴人是在有關發展審批地區圖公布前向地政總署提出建屋牌照申請的。雖然區內有足夠「鄉村式發展」土地，而且上訴地點只有少於 50% 土地位於「鄉村式發展」地帶內，但擬議發展符合臨時準則內一些其他要求；以及
- (c) 就這宗個案而言，有關用途地帶界線大體上是依照一條河道劃定的。申請人是在當局於一九九四年首次公布林村分區計劃大綱圖之後，才向地政總署提交有關的小型屋宇申請。雖然有關申請是在上述臨時準則於二零零三年加入有關 50% 土地準則之前提交的，但申請人是在二零零五年才向城規會提交第 16 條規劃申請。

20. 主席指出，鑑於城市規劃上訴個案編號 2003 年第 24 號的情況與這宗申請截然不同，因此不可視這宗申請為有充分理據支持。委員普遍認為不應批准這宗申請。

21. 一名委員表示，「鄉村式發展」地帶界線與「鄉村範圍」界線之間的差異，可能會使公眾混淆。當局應在可行的情況下，盡量統一這兩條界線。另一名委員表示，鄉郊地區的土地用途地帶通常只是概括地覆蓋廣闊的地區。用途地帶界線劃線的粗幼，可能會大大影響有關地點位於「鄉村式發展」地帶內的面積所佔的百分比。

22. 一名委員表示，有關河道以前應具有頗高的生態價值，因此有理據支持把該處劃為「農業」地帶，加以保護。不過，林村地區內很多天然河道其後受渠務工程影響而有所改變；如果這條河道現時已無甚生態價值，城規會可考慮把有關地區改劃為「鄉村式發展」地帶。

23. 馮志強先生回應時提出了以下要點：

- (a) 把有關河道劃為「農業」地帶，除了可保護河道，還有助遏止河道兩旁的小型屋宇發展。再者，林村地區位於集水區範圍內；
- (b) 根據小型屋宇政策，「鄉村範圍」純粹以最後一間於一九七二年落成的村屋 300 呎以內的範圍為界限。這便是坪朗和大菴「鄉村範圍」形狀奇特(見文件圖 R-2)的原因。雖然當局已致力統一「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」的界線，但是在劃定「鄉村式發展」地帶界線時，也要顧及地形、天然景物、小型屋宇需求及其他規劃因素。用途地帶界線並會刊登憲報，以供公眾查閱，其間可能有人就規劃提出反對。要使「鄉村式發展」地帶界線與「鄉村範圍」在所有情況下都吻合，實在不大可能；以及
- (c) 所有分區計劃大綱圖均已採用數碼形式繪製。放大／縮細地圖比例作演示用途，以及計算土地面積都是以電腦操作，以避免人為誤差。

24. 劉勵超先生表示，在製圖過程中如何確保資料準確無誤，屬技術問題，他稍後會向測繪處跟進。「鄉村範圍」的安排歷史悠久，村民和鄉議局對此已相當熟悉。劉先生同意馮志強先生的意見，即主管當局要統一「鄉村範圍」界線(由最後一間於一九七二年落成的村屋的位置量度出來)和分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶界線(於九十年代基於多項規劃考慮因素劃定)，實在相當困難。

25. 這宗個案輪候處理多時，主席詢問地政總署是否可以優先處理有關申請。一名委員詢問，如果申請人的小型屋宇申請被拒絕，大埔地政專員是否可以為申請人提供協助。秘書表示，根據文件所載大埔地政專員的意見，如果申請人可在寬限期內物色另一塊小型屋宇用地，大埔地政專員便會保留原來處理其小型屋宇申請的優次。劉勵超先生指出，由地政總署協助申請人物色另一塊用地，並非恰當的做法。

26. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向；以及
- (b) 有關申請未完全符合上述臨時準則，因為多於 50% 的擬建小型屋宇覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶外，而且申請地點大部分土地位於認可鄉村的「鄉村範圍」外。這宗申請不獲從優考慮。

[會後註：劉勵超先生於二零零五年十二月二日澄清，有關小型屋宇申請是在一九九七年五月提交地政總署的。地政總署於二零零一年與申請人會面，但申請人至二零零三年九月才提供擬建小型屋宇的位置。地政總署在二零零四年五月以書面方式告知申請人，擬議建屋位置位於「鄉村範圍」外，須向城規會申請規劃許可。不過，地政總署的信件其後經由郵政局退回。地政總署遂於二零零四年九月向申請人發出催辦信，但該信件同

樣經由郵政局退回。申請人的律師於二零零四年十月聯絡地政總署，要求取得有關信件副本。其後，申請人向有關地政處提出上訴。有關地政處於二零零四年十一月與申請人會面，並向申請人解釋有關情況。申請人曾向申訴專員提出投訴，指地政總署延誤處理其小型屋宇申請，但申訴專員認為投訴理據不足。]

議程項目 8

[公開會議]

關於《市區重建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃草圖編號 S/K5/URA1/1》的參考便覽和考慮有關申述的聆訊安排
(城規會文件第 7472 號)

43. 下列委員就這議程項目申報利益：

規劃署署長馮志強先生	市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事
地政總署署長劉勵超先生	市建局非執行董事
民政事務總署助理署長(2) 夏鎋琪女士	市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員
陳兆根博士	市建局覆核委員會增選委員
李王佩玲女士	目前與市建局有業務往來
黃澤恩先生	目前與市建局有業務往來
賴錦璋先生	市建局前非執行董事
謝偉銓先生	市建局前董事

陳博士、李太和謝先生對未能出席會議表示歉意，夏鎋琪女士則已提早離席。由於考慮有關《市區重建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃草圖編號 S/K5/URA1/1》的申述和意見的

聆訊安排純屬程序事宜，馮先生、劉先生和賴先生獲准留下參與討論這議程項目。

44. 秘書簡介文件所載內容(文件第 1 頁的補替頁於席上提交)。

45. 經商議後，城規會同意按文件第 2.2 段建議的方式，考慮有關申述和意見。

議程項目 9

[公開會議]

《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/11A》
將草圖呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7473 號)

46. 秘書簡介文件所載內容。

47. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/11A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和 II)可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/11A》最新的《說明書》(載於文件附件 III)。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的整體規劃意向和目的；以及
- (c) 同意最新的《說明書》可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 12

[公開會議]

其他事項

50. 議事完畢，會議於下午 1 時 25 分結束。