

機密

( 於二零一零年七月三十日解密)

二零一零年七月九日舉行的城市規劃委員會  
第 961 次會議記錄

---

**議程項目 8**

[閉門會議]

邊境禁區土地規劃研究－建議發展計劃圖  
(城規會文件第 8579 號)

---

[會議以廣東話進行。]

[陳家樂先生於此時到達出席會議。]

1. 以下的規劃署代表此時獲邀出席會議：

胡潔貞女士                      總城市規劃師/規劃研究

吳育民先生                      高級城市規劃師／規劃研究

許惠強先生                      沙田、大埔及北區規劃專員

2. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

[盧偉國博士於此時離席。]

3. 胡潔貞女士告知委員，會上呈交了一張新圖則以供參閱，該圖載於附錄 1 圖 1.1。她繼而借助投影片簡介文件的主要內容，詳情如下：

(a) 二零零九年十月三十日，當局在邊境禁區土地規劃研究(下稱「該項研究」)第二階段社區參與活動

中，徵詢了城市規劃委員會(下稱「城規會」)對邊境禁區發展計劃草圖的意見；

(b) 在為期兩個月的社區參與活動中，市民普遍認為發展計劃草圖的建議能在發展和保育之間取得適當平衡。不過，市民亦提出了一些具體意見，現撮錄如下：

- 由於邊境禁區位處策略性位置，故有市民促請當局在該區進行更多高科技和商業發展；
- 鄉事委員會認為把私人土地劃為「綠化地帶」或「自然保育區」的做法並不公平，故要求當局給予賠償或發展機會；
- 環保團體擔心違例發展會侵入邊境禁區，故建議限制重型車輛進入該區。他們亦認為，採用公私營界別合作模式發展蠔殼圍地區，未必能有效達到保育的目的；以及
- 原居村民要求當局根據未來 20 年或以上的小型屋宇需求，擴展「鄉村式發展」地帶；

(c) 為防止市區範圍無序的擴展，並保存現有的生態資源和鄉郊環境，當局會制定法定規劃圖則，把邊境禁區納入《城市規劃條例》的規管範圍；

(d) 為了在發展和保育之間取得適當平衡，建議發展計劃圖擬採納符合可持續原則的規劃大綱，把研究範圍保留作自然保育、文化遺產及可持續用途的地帶。建議發展計劃圖的主要建議闡述如下：

#### *建議發展計劃圖－西部*

(e) 此部分具天然生態資源，故有關的建議是以保育和康樂用途為主；

- (f) 蠔殼圍地區有魚塘、淡水沼澤地和蘆葦叢，不僅是后海灣濕地生態系統的一部分，亦是白鷺和蒼鷺的主要覓食地。由於生態價值高，故此建議予以保育。由於該區 60% 土地屬私人擁有，採用公私營界別合作模式發展的做法恰當，既可達到保育的目的，又可符合土地擁有人的期望，把土地作更有利的用途。由於該區面積大(佔地 240 公頃)，加上土地業權分散，當局須進一步研究，才可在蠔殼圍法定圖則上劃定各個土地用途地帶，目前則建議把該區暫時劃為「非指定用途」地帶，以便實施規劃管制；
- (g) 蠔殼圍地區景色怡人，為加以善用，建議在俯瞰蠔殼圍的馬草壟山坡上興建生態旅舍，擬議的地積比率為 0.1 至 0.2 倍。當局會為該生態旅舍及研究範圍的其他同類計劃制定一套指引，列明選址及設計的準則，例如採用環保節能的建築設計；
- (h) 建議把落馬洲／皇崗口岸、落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)及古洞北新發展區附近的一片土地闢建為落馬洲發展走廊，以連接和配合這些地區的發展項目。該發展走廊亦具潛力發展商業、零售和娛樂配套設施；

#### 建議發展計劃圖－中部

- (i) 此區散布着具有豐富文化遺產的鄉村和農地，建議保育該區的文化遺產，並推廣以自然為本的休閒康樂活動及農業旅遊，這類用途不會損害自然、歷史或鄉郊環境；
- (j) 缸瓦甫前身是採泥區，佔地七公頃，建議用作綜合住宅發展，擬議的地積比率為 1.5 倍，最高建築物高度為三至六層，提供的單位數目為 600 個。為鼓勵在發展項目加入環保措施和符合可持續原則的生活概念，建議該土地上的任何發展項目都須取得城規會的規劃許可；

- (k) 為促使恐龍坑現有的露天貯物場及停車場逐步遷離，建議把附近約 10 公頃的土地用作住宅發展，擬議的最高地積比率為 0.75 倍，最高建築物高度為四層；
- (l) 建議在文錦渡邊境管制站以南地區闢建文錦渡發展走廊，以提供跨境貿易／物流活動的配套設施，並加入其他用途，例如高科技、商業和創意產業；
- (m) 現有的沙嶺墳場適宜用作興建火葬場及靈灰安置所設施，以應付本港日趨增加的需求。當局將進行工程可行性研究，以便為這方面的用途制定詳細發展計劃；

#### 建議發展計劃圖－東部

- (n) 此區具有很高的保育價值和景觀質素，並具潛力發展康樂用途；
- (o) 為保護重要的野生生物棲息地、自然景觀及具高生態價值和景觀質素的林地，建議把紅花嶺劃為郊野公園。擬設郊野公園的範圍包括蓮麻坑鉛礦洞及連接八仙嶺和深圳梧桐山的生態走廊；
- (p) 建議把已劃為「具特殊科學價值地點」的蓮麻坑河溪兩岸闊 20 米的沿岸走廊納入法定管制範圍，並把該處劃為「具特殊科學價值地點」地帶；
- (q) 為回應在社區參與活動進行期間接獲的公眾意見，建議把沙頭角塘肚一幅 12 公頃的土地劃作康樂用途，以發展擬議的農業旅遊項目，包括興建附設環保耕種、休閒及康樂用途的有機農場中心；以及

#### 未來路向

- (r) 當局會根據建議發展計劃圖，制定發展審批地區草圖，並於邊境禁區土地釋出前，在憲報上刊登該圖。

4. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時解釋，現有的沙嶺墳場仍有發展空間，可興建更多靈灰安置所設施。食物及衛生局會研究在沙嶺設置更多火葬場及靈灰安置所設施是否可行。

5. 由於河套地區是另一項研究的範圍，而文件沒有提供相關建議的資料，一名委員關注當局在規劃跨境活動及以知識為本的產業時有否考慮將會為落馬洲地區帶來更多跨境合作事宜。該名委員亦提出，隨着該區的露天貯物場及其他與環境不協調的土地用途不斷增加，研究範圍內有否預留合適的土地，以供發展環保產業或設立私家醫院。主席解釋，香港和深圳當局正聯手進行河套地區的研究，兩地政府原則上已協定河套地區主要預留作興建高等教育設施和發展高科技及創意產業之用。待研究完成後，政府會進一步研究落實計劃的詳情。胡潔貞女士續說，邊境禁區土地規劃研究亦調查了河套地區附近一帶的情況，並建議把該處用作提供商業服務和興建購物及娛樂設施，以配合河套地區和古洞北新發展區的未來發展。不過，當局未有計劃在該區設立私家醫院。主席補充說，當局已諮詢相關的政府部門，該研究亦已收錄政府部門就六項以知識為本產業提出的用地要求。

6. 一名委員表示支持有關恐龍坑及連接深圳的生態走廊的建議。該名委員詢問如何在蠔殼圍地區落實公私營界別合作模式。胡潔貞女士回應時解釋，根據新的自然保育政策，有 12 個地點獲優先考慮採用公私營界別合作模式落實保育措施，蠔殼圍是其中之一。不過，蠔殼圍覆蓋 240 公頃土地，把如此面積的範圍劃為「綜合發展及濕地改善區」，可能不大恰當。當局會進一步研究，調查是否應把部分範圍劃為與保育有關的地帶，而部分範圍則劃作與發展有關的土地用途。

7. 由於委員並無提出其他問題及意見，主席總結說，城規會備悉研究結果，並感謝規劃署的代表出席會議。各代表於此時離席。

## **議程項目 9**

[閉門會議]

考慮北區邊境禁區的五份發展審批地區草圖  
(城規會文件第 8574 號)

---

[會議以廣東話進行。]

8. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生                      沙田、大埔及北區規劃專員

葉保光先生                      高級城市規劃師／邊境禁區

9. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而邀請規劃署的代表向委員簡介文件。

10. 葉保光先生借助投影片陳述文件主要的內容。有關內容如下：

- (a) 建議擬備五份發展審批地區草圖，涵蓋香港特區新界西北及東北部的土地，範圍由治理後的深圳河的南岸至現有鄉郊分區計劃大綱圖的北面界線，但沙頭角墟及落馬洲河套地區除外；
- (b) 五份發展審批地區草圖建議劃定的土地用途地帶均參照邊境禁區土地規劃研究(下稱「研究」)所提出的土地用途地帶建議；
- (c) 當局認為需要擬備發展審批地區圖，以便為未來發展及執行管制行動提供臨時規劃指引。鄉村、鄉郊民居和其他發展項目亦有需要集中起來，以免破壞天然環境及令到基礎設施不勝負荷；

*一般事宜*

- (d) 由於沿蓮麻坑路及坪輦路有愈來愈多地方被用作露天貯物及港口後勤用途，五份發展審批地區草圖的《註釋》說明頁已加入了條文，訂明在與保育相關的地帶內，禁止臨時露天貯物／港口後勤用途。五份發展審批地區草圖的《說明書》亦訂明，根據一

般推定，不得在與保育相關的地帶內填塘作臨時土地用途／發展；

- (e) 五份發展審批地區草圖都劃出「鄉村式發展」地帶，涵蓋全部現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地。劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮現有鄉村的範圍、尚未處理的小型屋宇申請、未來10年的預計小型屋宇需求量、區內地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地方和其他環境特點。地形崎嶇和草木茂盛的地方、墓地和河道，已盡可能不劃入在此地帶內。當局會緊密檢討「鄉村式發展」地帶的界線。爲了在現有和日後的鄉村提供短期住宿設施，以推廣鄉村生活體驗及推動休閒農業和農業旅遊的發展，已在「鄉村式發展」地帶的第二欄加入「酒店(只限度假屋)」用途；
- (f) 爲了在適合的地點發展生態旅遊，當局把合共 145 公頃土地(主要是毗連傳統鄉村的荒廢農地)劃爲「康樂」地帶。在此地帶內，作康樂用途的低密度發展項目，例如設有運動設施的度假營、地方性博物館、休閒農場，屬經常准許的用途。如獲城規會批給許可，在此地帶發展住宅項目或可獲得批准，但項目的地積比率不得超過 0.2 倍，建築物高度不得超過兩層。有三個主要地區劃爲「康樂」地帶，包括打鼓嶺北的白虎山和簡頭圍、文錦渡的打鼓嶺村附近和鳳凰湖，以及沙頭角的塘肚坪村附近；

#### *馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖*

- (g) 鷓鴣坑西面的一個小圓丘劃爲「其他指定用途(生態旅舍)」地帶，旨在通過興建生態旅舍，推廣可持續發展的旅遊。擬建的生態旅舍應與天然地形配合，而設計、施工及營運都要採用最佳標準／環保建築／可持續發展的原則。旅舍的最高地積比率限爲 0.2 倍，而最高建築物高度則限爲一層。《法定圖則註釋總表》內有關「其他指定用途(生態旅舍)」地帶及「生態旅舍」用途的釋義載於文件附錄 G，以供城規會批核；

- (h) 河上鄉一幅面積為 18.01 公頃的土地劃為「自然保育區」地帶，是爲了保護和保育河上鄉鷺鳥林和相關生境的生態價值；
- (i) 蠔殼圍一幅面積約為 246 公頃的土地劃為「非指定用途」地帶，是爲方便當局作出臨時規劃管制。該區有魚塘、沼澤、蘆葦床及濕草地，是后海灣濕地生態系統不可或缺的部分。當局會另外進行研究，以確定蠔殼圍的發展方式，並劃出須保護和保育的地區；不過，當局亦會容許在該區進行規模細小但合宜的發展或重建計劃；

#### *文錦渡發展審批地區草圖*

- (j) 現有的沙嶺墳場劃為「其他指定用途(墳場)」，旨在反映現有用途，並劃出土地設置墳場、墳墓和殯儀設施，包括靈灰安置所及火葬場。土木工程拓展署會詳細研究這些日後興建的設施的運作要求、設計和布局，以便釐定最合適的發展密度及建築物高度；
- (k) 雖然研究建議在缸瓦甫的採泥區舊址發展綜合住宅項目，但建議的項目僅佔採泥區約 20% 的土地。由於採泥區大部分地方橫跨兩份現有分區計劃大綱圖所涵蓋的地區，而有關地區就在文錦渡發展審批地區草圖的南面，故此建議把缸瓦甫地區劃為「非指定用途」地帶，讓當局能作出臨時規劃管制，以及待有關的分區計劃大綱圖的涵蓋範圍修訂後，才一併規劃整個採泥區的用途地帶；

#### *打鼓嶺北發展審批地區草圖*

- (l) 白虎山西南面一幅面積約為 23.82 公頃的土地劃為「其他指定用途(口岸)」地帶，是爲了在該處興建擬議蓮塘／香園圍口岸的相關設施。竹園村會受到口岸設施發展項目影響，當局已把擬用作重置該村的用地劃為「鄉村式發展」地帶；



### 蓮麻坑發展審批地區草圖

- (m) 有兩幅用地被劃為「具特殊科學價值地點」地帶，包括蓮麻坑河和蓮麻坑鉛礦，前者有 16 種原生淡水魚(包括一個本地罕見的品種)生長，後者則是其中一個最重要的蝙蝠羣居地，共有八種蝙蝠在該處棲息；
- (n) 蓮麻坑河兩岸闊 20 米的河岸走廊現時劃為「自然保育區」地帶，是為保護河道內的野生動物生境。待完成程序後，便會把河岸走廊劃為具特殊科學價值地點；

[李偉民先生此時到達出席會議。]

### 沙頭角發展審批地區草圖

- (o) 紅花嶺地區是八仙嶺與深圳梧桐山之間的生態走廊，具有重要生態價值。該區現在臨時劃為「綠化地帶」，待完成法定程序後，便會劃為郊野公園；

### 諮詢工作

- (p) 已徵詢相關的局／部門的意見，並已把適用的意見加進發展審批地區範圍內。由於發展審批地區草圖涉及敏感事宜，待五份發展審批地區草圖刊憲後，將會盡快徵詢北區區議會及相關的鄉事委員會的意見。

11. 一名委員表示，原居村民要求當局在劃定「鄉村式發展」地帶時，應考慮未來 20 年的小型屋宇預計需求量，而不是如現在的做法，只參考未來 10 年的小型屋宇預計需求量。許惠強先生回應時解釋，與現時的小型屋宇實際需求量比較，當局所提供的土地已足以應付未來 10 年的小型屋宇預計需求量，因為在五份發展審批地區草圖上，共有 98 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶。況且，現時對於新界其他鄉村，當局都是採用相同的做法。審批地區草圖僅用作臨時規劃管制，在三年內將以分區計劃大綱圖取代。規劃署會一直監察該區的小型屋宇需

求，待日後擬備分區計劃大綱圖時，會考慮是否需要擴展「鄉村式發展」地帶，以應付屆時預計的需求量。一名委員贊同這個做法，並表示日後以分區計劃大綱圖取代審批地區草圖時，將有很多機會，考慮「鄉村式發展」地帶是否足夠。

[鄧淑明博士此時離席。]

12. 一名委員詢問為何有些現有鄉村沒有劃為「鄉村式發展」地帶。許惠強先生回應時解釋，審批地區草圖上只有認可鄉村(即在一八九八年之前已存在的鄉村)才劃為「鄉村式發展」地帶。

13. 一名委員詢問跨境人流的情況。許先生指出，現時每日跨境上班的人數不算多，但跨境學生數目則正在增加。

14. 一名委員表示，隨着邊境禁區釋出土地，加上現時當局建議以公私營界別合作的方式進行發展，返回該區的原居村民很可能會增加，屆時，可供作「鄉村式發展」地帶的土地未必足夠。許先生回應時解釋，未來 10 年的預計小型屋宇需求量，其實是由村代表提供。由於大部分村民已得悉有關修訂禁區範圍的建議，有關的預計數字已計及因修訂邊境禁區範圍而出現的已知發展機會。建議劃作「鄉村式發展」用途的土地約有 98 公頃，已遠多於現有認可鄉村的佔地面積(只有 34 公頃)。

15. 由於委員沒有其他提問和意見，主席總結討論結果，並感謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

16. 經進一步商議後，城規會同意：

- (a) 五份發展審批地區草圖及其《註釋》適宜根據條例第 5 條向公眾展示；
- (b) 五份發展審批地區草圖的《說明書》適合用作說明城規會在擬備發展審批地區草圖時就各用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》應以城規會的名義公布；

- (c) 根據條例第 5 條展示五份發展審批地區草圖後，隨即會為北區區議會及相關的鄉事委員會舉行簡介會；以及
- (d) 在《法定圖則註釋總表》加入「其他指定用途(生態旅舍)」地帶的「註釋」，並在法定圖則的詞彙釋義加入「生態旅舍」的釋義。