

二零零八年五月三十日上午九時舉行的城市規劃委員會  
第 912 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
楊立門先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

梁廣灝先生

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

劉志宏博士

李慧琮女士

運輸及房屋局  
首席助理秘書長(運輸)  
趙慰芬女士

地政總署署長  
譚贛蘭女士

環境保護署副署長  
趙德麟博士

規劃署署長  
伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃澤恩博士

副主席

黃遠輝先生

葉天養先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁乃江教授

陳曼琪女士

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

梁剛銳先生

李偉民先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

劉月容博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

朱麗英女士

## 議程項目 1

[公開會議]

通過分別於二零零八年五月十四日及二零零八年五月十六日舉行的第 910 次及第 911 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年五月十四日舉行的第 910 次會議的記錄獲得通過，但須把第 26 段第一及第二句修訂為「趙慰芬女士指出，公眾貨物裝卸區經營者對茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區停止運作反應強烈，認為會影響他們的生計。既然西區公眾貨物裝卸區在短至中期仍會設於現址，而用地的未來發展尚待檢討，考慮到經營者的情緒，現階段似乎不宜把公眾貨物裝卸區部分用地改劃為「休憩用地」地帶」。
2. 二零零八年五月十六日舉行的第 911 次會議的記錄無須修訂，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) 北角分區計劃大綱草圖的建議修訂

3. 秘書報告說，城規會經考慮就北角分區計劃大綱草圖所提出的第 1 組申述後，同意除了作出規劃署在城規會文件第 8059 號內建議的修訂外，也建議順應一些申述的部分內容，對建築物高度限制作出修訂。建議修訂於二零零八年五月三十日根據《城市規劃條例》第 6C(2)條公布，供公眾查閱。在查閱期的首三個星期期間，公眾可提交進一步申述。一份已包含進一步修訂的北角分區計劃大綱圖複本，已呈交委員參閱。

(ii) 批准兩份分區計劃大綱圖

4. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年五月六日根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 9(1)(a)條，批准了《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/19A》（重新編號為 S/K2/20）；以及《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/9A》（重新編號為 S/H18/10）。批准這兩份分區計劃大綱圖一事已於二零零八年五月十六日在憲報公布。

(iii) 發還分區計劃大綱圖

5. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年五月六日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/17》發還城規會，以作出修訂。發還分區計劃大綱核准圖以作修訂一事已於二零零八年五月十六日在憲報公布。

[陳弘志先生於此時到達加入會議。]

**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/YL-KTS/412

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍

第 106 約地段第 1318 號(部分)及第 1321 號(部分)

闢設臨時露天存放及裝配公共和專利巴士的內部設備及裝置

(座椅及電子線路)(為期三年)

(城規會文件第 8110 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

6. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和申請人劉榮杰先生此時獲邀出席會議。

7. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇先生借助一些圖則，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零八年二月一日拒絕這宗申請。這宗申請擬在錦田南分區計劃大綱圖上一塊劃為「住宅(丁類)」地帶的用地上臨時露天存放及裝配公共和專利巴士的內部設備及裝置(座椅及電子線路)(為期三年)；
- (b) 申請人沒有提交其他文件，以支持其覆核申請；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，按照經修訂的作業指引的規定，她不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。相關政府部門認為，申請人提交的景觀和排水建議並不足夠；
- (d) 在公眾查閱期內，當局接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。該名區議員對這宗申請提出反對，理由是：申請用途會大大增加往來金水南路的重型車輛架次，影響居民的安全，而金水南路路面狹窄，道路情況並不理想；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為申請並不符合城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引」)編號 13D 的規定，申請地點先前沒有獲批給規劃許可，申請人亦沒有進行足夠的評估以證明擬議發展可以接受。基於環境問題，環保署署長不支持這宗申請。申請地點涉及一宗強制執行個案，而相關人士最近已遭檢控和定罪。雖然申請地點附近的其他臨時用途曾獲批給規劃許可，但現時的申請涉及露天貯物和工場活動，大有可能對附近地區的環境造成影響，所以城規會不應以同樣的因素去考慮這宗申請。批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。

[林雲峰教授和杜本文博士此時加入會議。]

8. 主席繼而請申請人闡述這宗申請的內容。劉榮杰先生借助一些圖則提出以下要點：

- (a) 擬議用途與申請地點附近的類似用途(包括毗鄰地區一些面積較大的貯物場)並非不相協調。該區有39份涉及類似用途的規劃申請，其中36份已獲批給許可；
- (b) 申請地點擬用作存放及裝配公共和專利巴士的內部設備及裝置，例如座椅及電子線路，但不涉及任何拆卸工程；
- (c) 申請人會使用經金水南路的較長南面路線，而不會使用北面連接錦上路的較短路線。南面路線較為寬闊和安全，並且設有避車灣，行人及車輛交通亦相對較少(日間只有約六至七部車輛行駛)；
- (d) 儘管申請人已設法另覓地點搬遷，但卻未能在八鄉地區內物色合適的用地；
- (e) 對於城規會以擬議用途不符合規劃意向和立下不良先例為理由拒絕這宗申請，申請人表示，申請地點附近有多宗申請已獲批給規劃許可，因為有關申請並非與附近地區的用途不相協調，而且可以透過附加規劃許可附帶條件來處理對各方面的影響。最近的一宗申請(編號 A/YL-KTS/417)所涉地點位於申請地點南面，在二零零八年三月二十八日獲批給規劃許可。申請地點所經營業務已存在頗長時間，從未有人提出有關環境、交通和安全問題的投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，以周邊樹木作為申請地點的屏障已經足夠。相關政府部門並無提出反對意見。倘獲批給規劃許可，申請人願意履行規劃許可附帶條件。

[譚贛蘭女士此時加入會議。]

9. 委員要求蘇應亮先生澄清以下各點：

- (a) 金水南路的狀況和性質，以及該道路是否用作維修通道；
- (b) 路政署提出有關該通道無人負責維修保養的意見；以及
- (c) 申請人提及申請地點附近有若干申請曾獲批給規劃許可。該等申請的性質是否相若，以及所涉地點是否位於同一地帶內？

10. 蘇應亮先生回答時提出下列要點：

- (a) 申請地點可以經由金水南路和一條未命名的區內通道前往，兩者均連接錦上路的不同路段。金水南路是公用道路而非維修通道。金水南路各路段的闊度不一，大致闊約 3 米至 3.5 米，但設有避車處的路段則闊約 4 米至 7 米；
- (b) 有一條很短的區內道路把申請地點與主要道路連接起來。該區內道路的維修保養工作並非由路政署負責。一般來說，此類通道的維修保養工作會由提出有關通道建議的申請人負責；以及
- (c) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13D 所訂明的第 3 類地區內。對於在這類地區內的申請，城規會一般不會從寬考慮，以防止臨時露天貯物用途擴散，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，而區內人士沒有提出反對，相關政府部門亦沒有提出負面意見，則作別論。獲批給規劃許可的申請，所涉地點大多位於北面臨近錦田公路的較遠位置及沿錦田公路的南面位置。申請編號 A/YL-KTS/417 所涉地點緊貼申請地點南面，擬用作倉庫及改裝工場用途，該宗申請獲得批准，不能與現時的申請相提並論，因為該宗申請涉及自一九九八年以來曾獲批給規劃許可的五宗先前申請，符合當時的城規會規劃指引的規定。就該宗申請而言，當局並無接獲相關政府部門的負面意見，而城規會亦已附加額外的規劃許可附帶條件，例如限制噴漆活動和運作時間，

以減少可能產生的影響。另一宗獲批給規劃許可的申請(編號 A/YL-KTS/363)所涉地點位於申請地點南面，該宗申請涉及三宗先前曾獲批給規劃許可的申請，擬議用途已由木材處理工場改作封閉式循環再用木材貨倉。因此，城規會不應以同樣的因素去考慮現時的申請。

11. 委員要求申請人澄清以下各點：

- (a) 申請地點每天的使用量及車輛數目；
- (b) 車輛存放時間和安裝程序；以及
- (c) 申請人是否願意承擔連接主要道路的通道的保養維修責任。

12. 劉榮杰先生答稱，在任何一天，車輛會分批(每次四至五部)抵達申請地點，然後存放於申請地點數天，以便進行安裝。這些車輛亦會在非繁忙時間內運載，避開道路交通擠塞。申請人願意承擔連接主要道路的通道的保養維修責任。

13. 由於申請人沒有提出進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆檢聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

14. 委員普遍不支持有關申請，他們的意見如下：

- (a) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13D 所訂明的宅第 3 類地區內。設立這類地區的目的，是不鼓勵進行更多露天貯物用途，因為此類用途會違反「住(丁類)」地帶整體的規劃意向；
- (b) 基於道路狀況，容許雙層巴士行駛並不可取；以及
- (c) 儘管申請地點附近有其他臨時用途先前曾獲批給規

劃許可，但批准這類申請所帶來的累積影響會令該區整體的環境惡化。

15. 主席同意城規會應按照現行的指引考慮這宗申請。批准此類申請所帶來的累積影響，會對整體環境不利。他備悉有政府部門提出負面意見，亦有區內人士提出反對。然而，城規會應針對申請人的意見考慮修訂拒絕理由。委員同意不應支持這宗申請。

16. 經進一步討論後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合涵蓋東匯路南面及錦上路東面一塊大面積土地的「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請人提交的文件並無提供充分理據，支持偏離上述規劃意向的做法，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13D，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而相關政府部門亦提出了負面意見；
- (c) 沒有足夠資料證明擬議發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會帶來累積影響，令該區整體的鄉郊環境惡化。

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K15/83  
擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的油塘四山街 8 號(油塘內地段第 36 號)  
興建分層住宅樓宇  
(城規會文件第 8109 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

17. 秘書表示，申請人的代表於二零零八年五月六日致函城規會秘書，要求城規會延期對這宗覆核規劃申請作出決定，以便有時間擬備技術評估，以進一步諮詢相關政府部門。

18. 秘書表示，延期的理據符合城市規劃委員會指引內就「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」(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則。

19. 經商議後，城規會同意延期的要求，而當局必須在接獲申請人提交的進一步資料起計三個月內，把申請提交城規會考慮。城規會亦告知申請人，給予最多兩個月時間是讓申請人擬備提交進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

### 議程項目 5

[公開會議。限於簡介和提問部分]

考慮就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》  
提出的申述及有關意見  
(城規會文件第 8108 和 8113 號)

---

#### 申述

第一組：編號 R1 至 R11

第二組：編號 R12 及 R13

意見

第一組：編號 C1

第二組：編號 C2 至 C46

[會議以英語和廣東話進行。]

20. 下列委員會已就此議項申報利益：

黃遠輝先生 地球之友主席。地球之友是提見人之一  
(意見編號 C2)

葉天養先生 鄉議局執行董事。申述編號 R4 由鄉議局  
委員之一大埔鄉事委員會提交

21. 委員得悉，黃遠輝先生和葉天養先生已就未能出席會議  
致歉。

簡介和提問部分

22. 下述政府代表團包括規劃署和漁農自然護理署的代表此  
時獲邀出席會議：

許惠強先生 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

鄧兆星博士 規劃署沙田、大埔及北區高級城市規劃師

黎存志先生 漁護署高級自然護理主任

23. 下列申述人、提意見人及其代表此時獲邀出席會議：

**第一組：R1 至 R11 及 C1**

R1

陳笑權先生 - 申述人代表

R4

文春輝先生 - 申述人代表

R 8

邱福平先生 - 申述人

R 11

李永強先生 - 申述人

R 5

江戊嬌先生 - 申述人

R 6

溫文傑先生 - 申述人

R 7

江甲興先生 - 申述人

R 9

李煌勝先生 - 申述人

R 10

李少民先生 - 申述人

提意見人

C 1

陳笑權先生 - 提意見人

第二組: R 12 及 R 13

R 12

Ruy Barretto 先生 - 申述人  
李禮賢先生 ) 申述人代表  
Roger Kendric 博士)

24. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。當局已給予申述人／提意見人足夠通知，但部分人士沒有回覆或表示不會出席聆訊或派代表出席聆訊。委員同意在這些申述人／提意見人缺席的情況下，繼續進行聆訊。

25. 主席引述一份已於會上呈閱由大埔民政事務專員發給沙田、大埔及北區規劃專員日期為二零零八年五月二十六日的便箋，內容是告知大埔區議會的環境、房屋及工程委員會於二零零八年一月通過反對修訂項目 3 的議案，而大埔鄉事委員會於二零零八年三月的例會上亦就同一修訂項目提出反對。鄉議局就同一事宜所提交的日期為二零零八年五月二十九日的信件複本，亦已呈交委員參閱。他亦說，提意見人編號 R1 的代表陳笑權先生率領請願隊伍於舉行會議地點地下進行請願，主要載有照片的請願文件於會上展示，以供委員參考。他繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士向委員簡介申述的背景。

26. 鄧兆星博士借助 Powerpoint 簡報軟件和於各申述地點拍攝的錄像，向委員簡介文件的內容，並提出下列要點：

#### 背景

- (a) 二零零七年十二月二十一日，《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/20》(下稱「圖則」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的主要修訂項目包括項目 A1 至 A3 項—把大埔滘的多個地區及排門山改劃為「自然保育區」地帶，及修訂項目 A4 項—把二級歷史建築物「大埔瞭望台」的所在地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶。在為期兩個月的展示期內，共接獲 13 份申述。二零零八年二月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)將申述公布三個星期，以便公眾提出意見。接獲的有效意見共有 46 份；
- (b) 二零零八年四月二十五日，城規會決定在全體委員出席的會議上一併考慮全部申述和意見，並把申述和意見分為兩組，第一組包括 R1 至 R11 及相關的意見 C1，而第二組則包括 R12 至 R13 及相關的意見 C2 至 C46；
- (c) 申述地點涉及先前一宗編號 Y/TP/2 的第 12A 條申請。該宗申請於二零零六年由申述人編號 R12 提出。二零零六年十月二十日，鄉郊及新市鎮規劃

小組委員會(下稱「小組委員會」)決定同意改劃用途地帶申請的部分內容，修訂大埔滘多個用途地帶和排門山地區，以便較妥善保護景觀和生態價值。修訂項目 A1 至 3 項和 B1 至 3 項，則是有關落實城規會同意把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的決定。由於「墓地」在先前屬於「綠化地帶」內第二欄用途，「自然保育區」地帶第二欄亦已加入「墓地」，供有關人士透過規劃申請擴展現有的墓地。現時位於「自然保育區」地帶的墓地不會受到影響；

### 申述

- (d) 第一組申述(編號 R1 至 11)由大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會、大埔鄉事委員會和樟樹灘及大埔尾村村民及其代表提交；
- (e) 第二組申述－編號 R12 由 Ruy Barretto 和 Leo Barretto(由領賢規劃顧問有限公司李禮賢先生代表)，而編號 R13 則由 C.A. van Hasselt 提交；

### 第一組申述(編號 R1 至 11)

#### 申述理由

- (f) 申述人對使用排門山地區現有墓地的事宜表示關注，並反對修訂項目 A3 項，即把該區由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。把有關土地劃為「自然保育區」地帶，侵犯原居村民受《基本法》保護的權益，並會令申請擴展墓地更加困難和複雜；

#### 申述人的建議

- (g) 申述人編號 1 及編號 5 至 11 建議恢復把排門山地區原先「綠化地帶」的區劃。申述人編號 2 至 4 並無建議對圖則作出任何修訂。

## 意見

- (h) 接獲大埔區議員陳笑權先生的意見編號 C1，表示支持申述編號 1 至 11 及申述人建議的修訂項目；

## 對申述和建議的評估

- (i) 排門山地區草木茂盛，大部分是未受破壞地區。該區大部分土地位於陡峭斜坡，無法進入。至於該區現有的三塊指定墓地，TP/S19 草木茂盛，而 TP/S20 及 TP/S24 亦長滿植物，其中主要是雜草、灌木和一些零散的樹木；
- (j) 漁護署署長原則上支持把排門山劃為現時的「自然保育區」地帶，因為該區大部分土地草木茂盛，主要長有土生樹木，具有保育價值，並可以作為其他天然生境的緩衝區和生態連繫。不過，由於該區現時已有墓地，而且 TP/S20 及 TP/S24 的草木較少，對於是否順應村民的部分建議，把這兩塊土地改劃為「綠化地帶」，他並無強烈意見；
- (k) 現有的「自然保育區」地帶已反映原居村民使用墓地的權利。跟先前的「綠化地帶」區劃類似，「自然保育區」地帶內現有的墓地可以繼續使用。同時，由於「墓地」屬於「自然保育區」地帶的第二欄用途，只要提出規劃申請，日後擴展墓地的要求便會獲得考慮。因此，考慮到上文的内容和該區的地形環境，排門山地區大部分土地適宜劃為現時的「自然保育區」地帶，以便保留其景觀價值以及反映區內村民的傳統權利。鑑於漁護署署長提供最新的意見，當局可調整「自然保育區」地帶的範圍，以剔除編號 TP/S20 及 TP/S24 兩塊墓地，以順應申述編號 1 至 11 的部分內容，維持把有關土地劃為「綠化地帶」；
- (l) 根據上文的評審結果，規劃署不反對順應部分編號 1 至 11 的申述，對圖則作出修訂，把兩塊現有墓地(TP/S20 及 TP/S24)所在的土地由「自然保育

區」地帶改劃為「綠化地帶」。基於文件第 8108 號第 6.2 段所載各種原因，申述的其餘部分不獲支持；

[李慧玲女士此時到達出席會議。]

第二組申述(編號 R12 至 13)

申述理由

對大埔滘岬角及附近地區進行適當保育

- (m) 由於現時劃為「自然保育區」地帶的大埔滘岬角擁有品種呈高度多樣化的林地生境，有成熟和茂盛的低地森林，因此必須加強保護，以保留其固有價值。北面以吐露港公路和南面以鐵路為界的兩個池塘屬於潮間泥灘和紅樹林，是不同品種的白鷺和其他岸鳥的覓食地，因此應作為配合岬角的緩衝區。岬角西面和東南面的土地亦是重要的緩衝區，保護岬角免受發展影響，因此應劃為適當的用途地帶，為排門山地區提供必要的生態連繫；

對歷史建築物「大埔瞭望台」進行適當保育

- (n) 由於歷史建築物「大埔瞭望台」一直作屋宇用途，因此，「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶的「註釋」應把「屋宇」列為經常准許的第一欄用途。第二欄內的「私人會所」與文物保育地帶的規劃意向不相協調，應予以刪除。

申述人的建議

- (o) 申述人編號 12 至 13 建議下列修訂項目：

對大埔滘岬角及附近地區進行適當保育

- 把大埔滘岬角(修訂項目 A1 項)由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶；

- 把岬角的緩衝區(包括位於吐露港公路及鐵路之間的兩個潮間池塘)和岬角(並非任何修訂項目)由「康樂優先區」地帶及「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶；
- 修訂「註釋」如下：
- 從「綠化地帶」的「註釋」第二欄刪除「墓地」用途；
- 從「自然保育區」地帶的「註釋」第一欄刪除「農地住用構築物」用途，並從第二欄刪除「墓地」及「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」用途；
- 從「具特殊科學價值地點」地帶的「註釋」第二欄刪除「農業用途」、「農地住用構築物」、「野餐地點」、「公廁設施」、「公用事業設施裝置」、「帳幕營地」及「私人發展計劃的公用設施裝置」用途；
- 修訂「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，有關規劃意向的範圍太狹窄，而且偏離「註釋總表」；
- 刪除《註釋》說明頁第 6 段有關臨時用途的內容；

對歷史建築物「大埔瞭望台」進行適當保育

- (p) 修訂《註釋》及《說明書》內「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶的規劃意向，重申「大埔瞭望台」建築物及整體環境具有文物價值。

意見

- (q) 接獲意見編號 2 至 46，內容有關申述編號 12。全部意見均支持申述人編號 12 所提出的建議修訂；

對申述和建議所作的評估

對大埔滘岬角及附近地區進行適當保育

建議把大埔滘岬角由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶

- (r) 漁護署署長表示，根據一九九三年規劃環境地政科公布的準則，某地點在全港層面的獨特性和科學價值；以及本身是否有代表性，均是選定「具特殊科學價值地點」的基本原則。當局已覆核所提交的生物資料，根據香港現行的做法，就把大埔滘岬角劃為「具特殊科學價值地點」的建議提供未有有力的論據。有關資料無法證明大埔滘岬角具有特殊科學價值，又或從生境質素來看，屬於當中最佳例子。城規會在考慮申述人編號 12 提出 12A 條申請時，已把有關地點由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，以確保更有效保護該地點。現時把岬角劃作「自然保育區」地帶，是恰當的做法；
- (s) 關於申述人編號 12 引述沙羅洞的例子，提出關於採用糅合各種元素的準則，為劃作「具特殊科學價值地點」提供論據。漁護署署長解釋，沙羅洞被劃定為「具特殊科學價值地點」，是因為該區擁有多種蜻蜓，而且當局劃定「具特殊科學價值地點」的界線，是為了保存蜻蜓及其他濕地生物用作主要棲息地的河道和緩衝區。把採用糅合野生物、原始性、文化遺產及文物建築等各種元素的準則套用於大埔滘岬角，作為支持岬角劃為「具特殊科學價值地點」的理據，有關做法不獲支持，因為不符合本港現時就指定「具特殊科學價值地點」所採用的制度；

建議把大埔滘岬角的緩衝區由「綠化地帶」及「康樂優先區」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (t) 申述人編號 12 於二零零六年亦提出類似要求 (Y/TP/2)，把緩衝區由「綠化地帶」和「康樂優先區」改劃為「自然保育區」地帶。小組委員會不

支持有關改劃地帶的建議，主要因為有關地點已因住宅發展、興建道路和鐵路軌及相關的切削斜坡工程而出現零碎分散的局面，而且位於大埔滘村「鄉村範圍」的界線內。把這些土地改劃為「自然保育區」地帶，會令當局日後在靈活運用那些土地時受到限制，亦會影響道路工程的實施計劃；

- (u) 鑑於申述人編號 12 提出最新資料，即岬角附近的兩個潮間池塘是白鷺和其他岸鳥的重要棲息地，漁護署署長支持申述人部分的建議，並認為把吐露港公路和港鐵鐵路之間的岬角**西面**的潮間池塘由「康樂優先區」地帶改劃為「自然保育區」地帶，是適當的做法，因為該區與位於吐露港紅樹林的另一個「自然保育區」地帶(修訂項目 A2 項)連成一片，而且有紅樹林和泥灘，是海邊出沒的白鷺／蒼鷺覓食地之一，值得保護。至於位於岬角**東面**現時劃為「綠化地帶」的潮間池塘和其餘緩衝區，根據香港具景觀價值地點研究，這些地區的景觀價值只屬於中價值的級別。當局在考慮該地區現有用途和生態價值後，認為把這些地區劃為現時的「綠化地帶」和「康樂優先區」地帶，既恰當亦具靈活性；
- (v) 總城市規劃師／城市設計及園景認為應實施管制，以限制潮間池塘區的填塘活動，並建議對「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的「註釋」作出相關修訂，以處理申述人所關注的事項；

建議修訂《註釋》說明頁和「綠化地帶」、「自然保育區」和「具特殊科學價值地點」地帶的「註釋」

把「農地住用構築物」用途從「自然保育區」地帶的第一欄剔除

- (w) 根據所有分區計劃大綱圖所採用的「法定圖則詞彙」，「農地住用構築物」指農地上專供在農場(包括養魚場)工作的農民居住的單層住所。住所面積不應超過 37 平方米。該項用途規模非常細小，

而且與廣泛「自然保育區」地帶的規劃意向並非不相協調。由於在所有分區計劃大綱圖上，該用途列為「自然保育區」地帶內的第一欄用途，因此沒有充分理由偏離這項慣例；

*把「墓地」從「自然保育區」地帶「註釋」的第二欄剔除*

- (x) 刪除「自然保育區」地帶「註釋」內「墓地」用途的建議，會侵犯原居村民申請新墓地／擴展墓地的權利，因此不獲支持。由於在「自然保育區」地帶內闢建新墓地／擴展墓地，均須取得規劃許可，因此當局已實施充分的管制；

*把「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」用途從「自然保育區」地帶「註釋」的第二欄剔除*

- (y) 大埔地政專員對有關剔除上述用途的建議有保留，因為在某些地點闢設這些裝置，對香港的經濟發展或香港市民大眾的福祉均屬必要。由於進行上述用途的建議，必須取得規劃許可，因此當局已實施充分的管制；

*刪除《註釋》說明頁第 6 段(有關臨時用途)*

- (z) 在《註釋》說明頁內載列有關臨時用途的條文，可使當局靈活處理，而且有關做法亦與其他分區計劃大綱圖一致，實屬恰當；

*把「墓地」從「綠化地帶」地帶「註釋」的第二欄剔除*

- (aa) 這項建議與任何修訂項目並不相關。排門山地區現時有墓地，把「墓地」加入第二欄用途，既可保障村民的權利，亦可進行充分的規劃管制；

*把「農業用途」、「農地住用構築物」、「野餐地點」、「公廁設施」、「公用事業設施裝置」、「帳幕營地」、「私人發展計劃的公用設施裝置」用途從「具特殊科學價值地點」地帶「註釋」的第二欄剔除*

- (bb) 這項建議與任何修訂項目並不相關。加入這些用途可讓當局靈活處理，同時為城規會保留進行管制的權利；

*修訂「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，有關意向不符合「註釋總表」*

- (cc) 這項建議與任何修訂項目並不相關。由於漁護署署長不支持申述人把大埔滘岬角改劃為「特殊科學價值地點」的建議，修訂規劃意向並無需要；

對歷史建築物「大埔瞭望台」進行適當保育

*建議修訂「其他指定用途」註明「保存作文化及社區用途的歷史建築物」地帶的「註釋」*

- (dd) 「大埔瞭望台」建築物現時受私人住宅用途租契規管，因此，「屋宇」是一項屬經常准許的「現有用途」。因此，無須把「大埔瞭望台」建築物列為第一欄用途。另一方面，「其他指定用途」註明「保存作文化及社區用途的歷史建築物」地帶的規劃意向，是把該歷史建築物保存、復修和改動作為當地長期的文物景點，並提供文化及社區設施，供市民享用。在《註釋》的第二欄用途內加入「屋宇」，令當局日後能靈活地運用該歷史建築物，實屬恰當；
- (ee) 申述人建議把「私人會所」從第二欄用途刪除，有關建議不獲支持，因為此舉會令當局日後把該歷史建築物靈活作康樂及社區用途時受到限制。由於進行這類用途的建議，均須取得規劃許可，因此當局已進行充分的管制；

*建議修訂「其他指定用途」註明「保存作文化及社區用途的歷史建築物」地帶的規劃意向*

- (ff) 由於「大埔瞭望台」是在政府土地上的政府處所，就現有建築物和毗鄰環境進行任何拆卸或改動所提出的申請，須由有關政府部門審批。《說明書》第10段列明，任何人如欲進行發展或重建計劃，而

有關計劃可能會影響這些地點及其毗鄰環境，須先徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。爲了更有效反映其文物價值，建議略爲修訂《註釋》和《說明書》內有關「其他指定用途」地帶的規劃意向，以包括「該地點具文物價值的建築物」，並建議修訂「註譯」的「備註」，即如對該地點具文物價值的大埔瞭望台建築物進行任何拆卸，或加建、改動及／或修改或重建，均須取得規劃許可；

- (g g) 根據上文的評審結果，規劃署不反對順應部分編號 R12 及 13 的申述，對圖則作出修訂，把大埔滘岬角緩衝區西部的潮間池塘，由「康樂優先區」改劃爲「自然保育區」地帶，並修訂《註釋》載列的規劃意向，以及在「其他指定用途」註明「保存作文化及社區用途的歷史建築物」地帶第二欄用途加入「屋宇」。規劃署亦建議在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的「註釋」加入有關管制填塘的規定。《說明書》亦會相對作出修訂。基於文件第 8113 號第 6.2 段所載的各種原因，規劃署不支持申述的其餘部分。

27. 主席繼而請申述人及其代表按事先安排的次序闡述他們的申述。

#### R1 – 陳笑權先生

28. 大埔區議會環境、房屋及工程委員會的代表陳笑權先生陳述下列要點：

- (a) 雖然申述人並不反對圖則的其他修訂，但「自然保育區」地帶的區劃已影響原居村民受《基本法》保護的權益，使未來擴展墓地的申請變得更爲困難和複雜；
- (b) 大埔區議會環境、房屋及工程委員會通過動議，反對建議的修訂項目 3，大埔鄉事委員會亦提出同樣的反對；

- (c) 原居村民必須盡快把逝世的長者下葬。但有關土地在「自然保育區」地帶內，村民不可能在數天內取得規劃許可，以便盡早舉行葬禮，這樣會違反他們一貫的習俗，亦對先人不敬；以及
- (d) 當局不應在沒有妥善諮詢區內人士和鄉議局的情況下，修訂「綠化地帶」的區劃，以免損害他們的傳統權益。

#### R 4 – 文春輝先生

29. 大埔鄉事委員會的文春輝先生陳述下列要點：

- (a) 「自然保育區」地帶的區劃嚴重侵犯《基本法》賦予他們的傳統權益，《基本法》的原意是保護原居村民的多種權益，包括他們的墓地。外人可能不完全理解該習俗的意義；
- (b) 與一般想法不同，區內村民一向支持保護風水林和自然植物，以造福整個社區；
- (c) 政府表示，就「自然保育區」地帶所施加的管制與「綠化地帶」的相似，他們對這個解釋有很大保留。村民在進行祭祀的典禮儀式時，或會不慎砍去植物，也須焚燒冥鏹和鋪築路面，這些均可能違反「自然保育區」地帶的管制。一些少數人士也可能錯誤認為這些儀式會危害環境而作出投訴，因而造成不必要的誤會；
- (d) 城規會在回應社會某些團體就保護環境的倡議時，也應適當地考慮區內人士的權益，並尊重代表民意的大埔區議會所表達的強烈意見；以及
- (e) 漁護署應向鄉議局和大埔鄉事委員會解釋其建議。

[林雲峰教授此時離席。]

#### R 8 – 邱福平先生

30. 樟樹灘村的原居村民代表邱福平先生認同文春輝先生提出的意見，他指出，就「自然保育區」地帶所施加的限制和要求墓地取得規劃許可的規定，意味着原居村民的葬禮會受到阻延。村民掃墓時亦會遇到阻礙，要掘起遺體也會出現困難。這樣會嚴重影響一貫的鄉郊傳統和古老文化。

R 11 – 李永強先生

31. 大埔尾村的原居村民代表李永強先生陳述下列要點：

- (a) 村民因先前改劃用途地帶的建議而強烈反對修訂項目 A3。由於村民認為具特殊科學價值地點不可接納，因此無須設立「自然保育區」地帶，作為緩衝區；
- (b) 當局不宜把排門山劃為「自然保育區」地帶，因為該處並無重要的自然景觀特色，也沒有具保育價值的生態生境，例如河流／溪流、紅樹林和特殊的動植物。單單以該區有本土樹木這點來支持把該處劃為「自然保育區」地帶，理由並不充分，因為這些樹木在很多「綠化地帶」都能找到。該處也沒有獨特的地形特點，值得獲特別對待。漁護署並無提供足夠資料，以支持他們的建議。事實上，排門山被住宅區、加油站、學校等已發展區包圍，並不適合作環境緩衝區；
- (c) 由於當局並沒有徹底解決「自然保育區」地帶區劃對區內村民的影響，包括為殮葬活動申請許可所需的程序和時間有所改變，大埔區議會和大埔鄉事委員會都非常關注此事；
- (d) 對於大埔民政事務專員沒有就此事回應，村民感到失望；以及
- (e) 由於「自然保育區」地帶會比「綠化地帶」提供更大程度的保護，預計將來會出現更多障礙，因此村民對於規劃署的解釋抱有很大懷疑。當局應進行更多諮詢，並多與村民討論，以求平衡各有關方面的

利益，而不是匆匆通過「自然保育區」地帶的規劃。

R 5 – 江戊嬌先生

32. 江戊嬌先生表示他不會作出申述。

R 6 – 溫文傑先生

33. 溫文傑先生表示他不會作出申述。

R 7 – 江甲興先生

34. 江甲興先生表示他不會作出申述。

R 9 – 李焯勝先生

35. 李焯勝先生表示他不會作出申述。

R 10 – 李少文先生

36. 李少文先生表示他不會作出申述。

R 12 和 R 13 – Ruy Barretto 先生

37. 主席在回應 Ruy Barretto 先生的問題時表示，他所有的申述文件已交給委員參閱。Ruy Barretto 先生呈上他的簡介資料和自然保育聯合委員會出版的《生物類具特殊科學價值地點選擇指南》(1992 年)，供委員參考。Barretto 先生借助 Powerpoint 簡報軟件和一些照片，陳述下列要點：

一般

- (a) 雖然他歡迎當局建議把兩個墓地維持劃為「綠化地帶」和修訂「註釋」及「說明書」，但最適當的規劃是把陸岬劃定為具特殊科學價值地點，以及在附近地區設立「自然保育區」緩衝地帶。城規會尤其應根據申述人編號 R 12 所提交的全面研究(即「就

大埔滘陸岬的自然保育研究及具特殊科學價值地點建議」)而非單靠部門的建議，考慮有關具特殊科學價值地點的建議；

### 墓地

- (b) 申述人編號 R12 和其家人長久居於區內，對該區有充足的認識，也完全明白傳統習俗對原居村民的意義。在根據第 12A 條提出改劃用途地帶的申請時，申述人並不知道排門山有三個指定的墓地，否則他們必定會把這些墓地從改劃用途地帶的建議剔除；
- (c) 排門山區是草木密茂和未受破壞的山坡，為陸岬提供生態聯繫和緩衝區。就 TP/S20 地點而言，實地考察的照片顯示，墳墓大部分都建在較低的山坡上，處於接近大埔公路的指定界線之外，除了行人徑外，並無其他通道。在 TP/S24 地點內看不到墳墓，該處的山頂長有樹木，較低的山坡也長有灌木。為了避開現有的景觀／陡峭山坡，並確保有較好的通道和消防安全，當局可重新測量 TP/S20 和 24 地點的界線，並在接近道路的地方設置新墓地，以切合村民的需要；

### 法律和管理背景

- (d) 法律上有充分理由支持根據 Ratcliff 準則所採取的全面的方法。沙羅洞的司法覆核確認，應綜合採用 10 項 Ratcliff 準則。根據 Smart Gain 的個案，城規會進行商議時，應遵循證據、指引、法律和地點特色。Capital Rich 的個案也認為城規會應遵循指引。Shiu Wing 的個案則認為，城規會應遵循技術文件或科學方法，這些文件或方法的意思是由法院判定的法律問題；以及
- (e) 雖然地區上的非政府組織可照顧大埔滘陸岬和排門山的保育需要，但當局也可考慮鳳園模式的發展和管理安排。

38. Roger Kendric 博士借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 當局在劃定具特殊科學價值地點時，應根據國際接受的科學準則，包括自然保育委員會的指引和 10 項 Ratcliff 原則；
- (b) 當時的規劃環境地政科在一九九三年發出的政策文件只是扼要敘述自然保育委員會所採用的方法。城規會依靠漁護署的方法來考慮這宗個案，但有關方法只是在有限的基礎而非按全面綜合的方式制定；
- (c) 當時的規劃環境地政科的政策文件申明，該科有履行國際標準的責任。由於香港是根據《城市規劃條例》(第 131 章)，通過自然保育地帶區劃來進行環境保育，城規會有法定權力採納國際科學指引來落實這些標準，並把保育視為公共責任。不過，由於劃定的程序冗長，在 70 個香港大學於一九九九年建議並獲環境諮詢委員會考慮的地點中，只有兩個獲推薦列為具特殊科學價值地點；
- (d) 本申述獲得所呈上報告內的法律和科學權威意見支持，大部分內容也沒有受到挑戰。當局有充分理由根據 Ratcliff 準則和綜合全面的方法，把大埔滘陸岬劃為具特殊科學價值地點；
- (e) 漁護署的方法不能提供有效的保護，因為隨着「特殊羣組」的物種減少，會使大埔滘陸岬不再適合劃為具特殊科學價值地點。陸岬的低地海岸樹林在這個地區內很罕有，是重要的生境種類。由於當局已根據「稀有程度」這個準則去評審有關地點，「代表性」這個準則就變得較不相關。自然保育委員會的方法是以綜合的方式，應用物種羣組和最佳例子；
- (f) 陸岬除了是罕有的低地海岸樹林外，更有特殊的動植物，與大埔滘自然保護區相輔相成。陸岬有多種鳥類和飛蛾，包括兩處最佳的飛蛾棲息地，位列全

港第三；

- (g) 為進行生態過程和複合種羣的動態過程，應對緩衝區和走廊加以保護，以避免因隔離效應而產生近親繁殖，導致基因轉變和抵抗力喪失；
- (h) 中國的自然保護區根據漸進的等級制度，劃分為核心保護區、緩衝區和邊緣保護區，即由「具特殊科學價值地點」至「自然保育區」地帶和「綠化地帶」。需要為未來用途保留靈活性，並不能成為拒絕劃定「自然保育區」地帶的藉口。在確定規劃意向後，便應根據原則和法律劃定最合適的用途。毗鄰陸岬西面的「康樂優先區」地帶應構成自然保護區和陸岬之間的緩衝區，總城市規劃師／城市設計認為該地帶具有很高的景觀價值。但是，東面的「綠化地帶」（即從優景里流出的河道和有紅樹林的地方）也應劃為「自然保育區」地帶，作為由鄰近發展到陸岬核心區之間的緩衝；以及
- (i) 用途地帶的區劃應以證據為準。漁護署支持把排門山劃為「自然保育區」地帶。不過，陸岬的核心區是連接大埔滘自然保護區的獨有海岸低地樹林，也是品種繁多的飛蛾生境，具有生態價值，與排門山相比，應獲賦予比「自然保育區」地帶更高級別的保育地位。

39. 李禮賢先生借助一些圖則和說明資料，陳述下列要點：

- (a) 應根據三層等級的方法，在該區進行保育。核心區應劃定為具特殊科學價值地點，與劃為「自然保育區」地帶的緩衝區連接，並受它保護，邊緣區則劃為「綠化地帶」；
- (b) 東面的池塘有同類的紅樹林生境，充當屋宇發展和公路之間的緩衝區。申述人編號 R12 所提交的科學評估報告支持把這些池塘劃為「自然保育區」地帶，與西面的池塘相同；

- (c) 申述人同意恢復該兩塊墓地原先「綠化地帶」的區劃。不過，當局須重劃界線，以便更配合墳墓的位置和地形，避開草木密茂的地區，並預留擴展的空間；以及
- (d) 分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁第(6)段訂有有關臨時用途的條文，准許臨時用途最長為期五年，當局有需要檢討和收緊上述條文。林村分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第 12 段則施加更嚴謹的限制(即除「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶以外，一些臨時用途經常獲得准許，為期最長兩個月；圖則沒有作出規定的臨時用途，倘提出申請，可獲發給許可，為期最長兩年，但「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶不得作臨時露天貯物及港口後勤用途；圖則所規定的臨時用途，倘提出申請，可獲發給許可，為期最長三年)。

40. 主席總結說，所有申述人／提意見人及其代表已作出陳述。他邀請委員提問。

41. 主席詢問「自然保育區」地帶對墓地所造成的影響。許惠強先生在回應時澄清，規劃署已檢討有關地點的規劃，在檢討時已考慮區內人士的意見和可能對環境和景觀所造成的影響。在「自然保育區」地帶內，「墓地」納入用途表第二欄內，與先前的「綠化地帶」相似。因此，現有的墓地用途可繼續存在。在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內，如要在將來擴展墓地，同樣可提交規劃申請予城規會考慮。根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，在「自然保育區」地帶內，保養或維修康樂設施、道路等工程屬經常獲准許的用途，由政府統籌或落實的地區公共工程和道路工程也會獲得准許。在「自然保育區」地帶內，新的道路計劃須申請規劃許可。該區不大可能會進行主要的道路計劃。雖然「自然保育區」地帶會提供更大程度的保育和保護，但該地帶未必會對墓地用途造成很大不便。

42. 在墓地的事宜上，委員提出下述的問題和意見：

- (a) 墳墓和墓地位置出現差異的原因；

- (b) 當局有否就該三塊墓地的規劃和位置諮詢民政事務總署和大埔民政事務專員；
- (c) 在「自然保育區」地帶內有沒有墓地；以及
- (d) 未來所供應的墓地是否足夠。

43. 許惠強先生和鄧兆星博士回應如下：

- (a) 大部分位於墓地界線外的墳墓屬於舊墳墓，早在劃定墓地界線之前已經存在；
- (b) 該三塊墓地是由民政事務總署劃定；
- (c) 暫時並無「自然保育區」地帶內墓地的記錄；以及
- (d) 由於現有的墓地仍未完全用罄，而當局會通過規劃申請制度，按個別情況考慮新墓地和未來擴展墓地的申請，因此原居村民將來仍會有土地作墓地用途。

44. 邱福平先生澄清說，墳墓多年前已獲當時的新界民政署大埔民政處確認。由於其他國家原居民的原居土地也獲得保存，當局應尊重他們的墓地和傳統習俗。文春輝先生補充說，前政務總署於七十年代成立後，在諮詢村民後劃定了新墓地，以便更有效地進行管制和管理，現有的墓地也獲完全確認，當中包括一些已存在多個世紀的墓地。

45. 一名委員詢問劃定具特殊科學價值地點的依據和申述人的建議。黎存志先生回應如下：

- (a) 在指定具特殊科學價值地點，當局會按一致和既定的準則考慮，以確保列入「具特殊科學價值地點」登記冊的新地點均為合適的地點，避免影響整個制度的完整性。現有制度已實行多年，一直行之有效，除非該制度存在重大問題，否則因為一宗個案而修訂有關準則，是不審慎的做法。漁護署曾根據全港的生態調查，以相同準則評審研究人員／學者所建議的具特殊科學價值地點，但現時這宗個案是

根據使用較複雜準則的新制度考慮；

- (b) 申述人編號 R12 建議以全面的綜合方法取代漁護署的方法，後者是把焦點放在生物品種而不考慮生境。事實上，現有制度在保育生物品種和其生境時，已採用全面的方法。當局把沙羅洞列為具特殊科學價值地點，原因是該處有多種蜻蜓。當局劃定具特殊科學價值地點的界線，以保育河流和鄰近的濕地，這些河流和濕地組成蜻蜓和其他淡水和濕地生物的核心生境。至於鳳園谷具特殊科學價值地點，有關的意向是保護蝴蝶和其棲息的生境。申述人編號 R12 根據野生物、原始性、文化遺產和文物建築、景致、本地歷史等各方面的綜合因素，作為劃定具特殊價值科學地點的理據，這看來偏離了香港現行的制度；
- (c) 根據當時的規劃環境地政科在一九九三年公布的《香港環境——齊創綠色新環境》，當局在評審具特殊科學價值地點時，會根據其在全港的獨特性、原始性或稀有程度，在地域或地區層面的科學價值，以及本身是否有代表性或屬典型例子。在英國，自然保育聯合委員會在一九九二年出版的《生物類具特殊科學價值地點選擇指南》(自然保育委員會一九八九年指引的再印行本)是根據 Ratcliff(一九七七年)所界定的相同準則，這些準則主要包括原始性、多樣性、代表性和面積，並輔以有關稀有品種和重要動物族群的規定。香港現有的做法已參考自然保育委員會／自然保育聯合委員會的指引。目前並無充分理據支持當局偏離既定準則，轉而採用其他制度並把它直接應用於本港；以及
- (d) 在香港進行的環境影響評估研究還沒有廣泛研究飛蛾。現時仍在蒐集全面的基線數據和制定評審準則，有關的數據主要由負責這項研究的 Kendrick 博士提供。由於申述人編號 R12 的報告只就全港提供有限的飛蛾數據，而報告所顯示的飛蛾最佳例子是大埔滘陸岬以外的一些其他地點，因此現有形

式的建議僅依據飛蛾的重要性而把大埔滘陸岬劃定為具特殊科學價值地點，並無充分理據支持。不過，在全港就品種和生境的關係作進一步研究和蒐集足夠資料後，當局在未來可能會把一個飛蛾地點列為具特殊科學價值地點。

46. Ruy Barretto 先生說，一貫地正確對比一貫地錯誤來得要好。Ratcliff 原則是科學為基礎，按全面綜合的方法把大埔滘陸岬劃定為具特殊科學價值地點的理據完全充分。此外，在發展新市鎮後，陸岬是最後一片天然低地海岸景觀，除了有品種繁多的林地、成熟的低地樹林和飛蛾生境外，也是白鷺和鳥類的繁殖地，因此整個地點應劃定為具特殊科學價值地點。調整界線和擴展墓地的建議可提供資料，供當局在檢討墓地時考慮。Roger Kendrick 博士補充說，所提交的報告是全面的研究，可提供充分理據，支持把陸岬列為具特殊科學價值地點。

47. 主席詢問先前個案(如 Shiu Wing 個案)在法律上對技術指引的影響。黎存志先生回應說，他認為申述人編號 R12 所引用的相關指引對香港特區政府並無法律約束力，因為這些指引都是海外的文件。

48. 關於東面的潮間池塘，黎存志先生解釋，池塘和吐露港之間沒有明顯的露天連繫水道，為潮間提供沖擦和養分流動，這些都是潮間帶生境的特徵。東面的池塘並無既有的紅樹林生境，只有數目有限的個別紅樹林沿海岸散布，與西面的池塘相比，在生態上的價值較低。因此，黎存志先生認為，如西面的池塘改劃為「自然保育區」地帶，則東面池塘目前劃為「綠化地帶」是適當的。

49. Ruy Barretto 先生說，陸岬東面和西面的兩個池塘不應以零碎的形式保護，兩者均應納入「自然保育區」地帶，為陸岬提供完整的邊緣緩衝區。在公路高架橋下有一條水道橫跨東面的池塘。雖然在東面池塘沿深水邊緣較差環境生長的紅樹林數目較少，但這些紅樹林也很重要，在作為緩衝區方面具有生態價值。黎存志先生指出，由於該處缺乏露天水道帶來潮間沖擦和流動，東面池塘的紅樹林很難蓬勃生長。他在提述申述地點的航攝照片後指出，西面池塘岸邊的紅樹林羣比東面池塘

的紅樹林更爲茂盛，因爲西面池塘有露天水道由吐露港連接內陸，但東面池塘卻沒有露天水道。

50. 申述人編號 R1 陳笑權先生支持申述人編號 R12 的建議，把西面池塘指定爲「自然保育區」地帶內的緩衝區。在保護飛蛾方面，城規會須明白排門山也可爲飛蛾提供棲息地方。儘管區內村民同樣關注保育，但他們根據《基本法》所享有的權利不應受到限制。

51. 鑑於委員沒有其他問題，申述人、提意見人及其代表也沒有提出其他意見，主席告知申述人及其代表報告和提問部分已經結束，城規會會在他們離席後商議有關申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人、提意見人及其代表和政府代表作出陳述。他們均於此時離席。

#### 商議部分

52. 主席說，委員應根據陳述和對申述人建議的評審結果，考慮有關申述。

#### R1-R11

53. 委員明白保育排門山地區的需要，並大致支持保障村民在墓地方面的傳統權益。他們表達下述意見：

- (a) 鑒於有需要在發展可能造成影響前採取保育性質的預防措施，以及保護一般地形和固有景觀價值，委員認爲把排門山的大部分地區劃爲「自然保育區」地帶是適當的，並可反映區內村民的傳統權益；
- (b) 雖然「自然保育區」地帶的規劃意向是進行長期保育，但當局可通過規劃申請制度，按個別情況考慮新墓地和擴展墓地的申請；
- (c) 村民關注他們進行儀式時會有不便，以及前往較偏僻的墓地有困難。當局須就他們所關注的事宜尋求解決辦法；

- (d) 須在尊重當地傳統和保存自然特徵之間取得平衡。大埔區議會代表了當地整個社區(包括村民)的一致意見，對其意見作出回應是審慎的做法；
- (e) 在現有墓地的地位方面，當局可按漁護署署長的意見和村民所提交的意見書，輕微修訂「自然保育區」地帶的界線，以剔除所有的三塊墓地(即 TP/S19、20 和 24)，並恢復有關墓地原先「綠化地帶」的區劃；
- (f) 民政事務總署先前在與村民達成協議後，劃定了三塊墓地的範圍。如按申述人編號 R12 的建議重劃有關界線，但民政事務總署須小心研究，並諮詢當地村民；
- (g) 雖然規劃管制的程度稍有不同，但無論是「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，均同樣須就擴充非現有墓地提出規劃申請。至於對儀式造成不便方面，在大部分地帶內都不准砍伐樹木，城規會也不能批准砍伐樹木；以及
- (h) 相關的部門(即地區規劃專員、漁護署署長和民政事務總署)應與區內人士溝通，進一步解釋「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的規劃意向，以及解釋當局對上述兩個地帶內的活動所進行的管制和安排，以避免產生誤會。政府也可考慮採取措施，改善或規管墓地內的道路，以方便村民出入。

[陳家樂先生此時離席。]

54. 秘書解釋，當局就分區計劃大綱圖的擬議修訂呈交小組委員會的文件，已詳述把有關地點由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的影響。規劃署在擬備「自然保育區」地帶的「註釋」時，已充分考慮區內人士的意見，不會對村民現有的權益造成影響。主席備悉，當局作出進一步解釋，有助消除村民的疑慮。

55. 主席總結說，委員達成共識，保留把排門山大部分地區

劃為「自然保育區」地帶的規劃。另一方面，當局會輕微修訂界線，剔除所有的三塊墓地(即 TP/S19、20 和 24)，並恢復有關墓地原先「綠化地帶」的區劃，以部分解決村民所關注的事宜，反映他們的傳統權益。雖然漁護署認為 TP/S19 草木茂盛，但根據在會議中介紹的照片顯示，委員發現該基地的情況和其他兩個基地的情況相差並不很大。委員同意這個方案。

56. 經進一步商議後，城規會決定修訂圖則，以順應申述編號 R1 至 R11 的部分內容，即把現有的三塊墓地(即 TP/S19、TP/S20 和 TP/S24)由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。

57. 城規會不支持有關申述的其餘部分，理由如下：

「為保護和保存該區現有的自然景觀、生態或地形特徵，並分隔容易受影響的自然環境，使其不受發展的不良影響，把排門山大部分地區劃為「自然保育區」地帶是適當的。申述書並無提出充分理據，以支持城規會偏離該地帶的規劃意向。」

### R12-R13

58. 主席重申，委員應根據陳述和所提交的文件(包括新資料)考慮申述編號 R12。雖然 R12 並不關乎規劃署對其餘擬議修訂的回應，但有關 R12 的兩個主要事項包括：把大埔滘陸岬劃定為具特殊科學價值地點，以及把東面池塘劃為「自然保育區」地帶的建議。

59. 委員備悉現有劃定具特殊科學價值地點的制度和有關東面池塘的論據。他們表達下述意見：

- (a) 與西面池塘的紅樹林相比，東面池塘邊緣的紅樹林雖然面積有限，但這些紅樹林存在不同的潮間帶生境，反映該池塘的現有生態價值，值得保留，作為陸岬的緩衝區；
- (b) 東面池塘連接一條流往優景里的河流，可阻隔毗鄰屋宇發展所造成的環境影響。這兩個池塘構成吐露港剩餘的半天然海岸，也是白鷺和鳥類的覓食地，

因此劃為「自然保育區」地帶是適當的；

- (c) 對於什麼構成潮間環境的問題，應賦以更寬鬆的解釋，並以更靈活的方式處理。雖然東面池塘的紅樹林所處的水域較深和數目較少，但也應受到保護；
- (d) 村民也支持把東面池塘劃為「自然保育區」地帶；
- (e) 當局在劃定具特殊科學價值地點時，應根據既定的制度和漁護署的技術指引，貫徹一致。在沒有進行全面檢討和公布新方法前，為單一項計劃採用新準則的做法並不審慎；
- (f) 劃定具特殊科學價值地點的新制度涉及政策問題，不能由城規會提出。檢討有關方法和為飛蛾劃定具特殊科學價值地點的事宜，應由環境諮詢委員會考慮較為適合；以及
- (g) 在有關新市鎮段落訂定有關臨時用途的條文，在執行和管制程度上均與鄉郊的分區計劃大綱圖不同。當局應進一步考慮依循屬鄉郊分區計劃大綱圖的林村分區計劃大綱圖，刪除或修訂《註釋》說明頁。不過，收緊《註釋》說明頁內相關地帶有關臨時用途的條文，亦有可取之處。

60. 就(g)項而言，秘書解釋，在新市鎮分區計劃大綱圖訂定有關臨時用途的條文，與鄉郊的分區計劃大綱圖不同，因為前者沒有強制執行的權力，當局主要是通過契約條件和建築物圖則進行發展管制。由於在規劃意向和管制目的這兩方面都有不同，從《註釋》的說明頁刪除臨時用途，或按申述編號 R12 的建議，僅僅採納鄉郊分區計劃大綱圖的條文，都不是審慎的做法。由於可能會對其他新市鎮的分區計劃大綱圖造成更廣泛的影響，在建議修訂有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁前，應進一步考慮有關事宜。當局會研究這項問題，並把該問題視作獨立的問題來處理。

61. 趙德麟博士說，根據終審法院對 Shui Wing 一案的判決，《環境影響評估條例》所規定的技術備忘錄和環境影響評

估研究大綱都是技術文件。關於技術備忘錄和環境影響評估研究大綱所要求的正確詮釋，如對署長的決定進行司法覆核，有關事宜就是由法院處理的法律問題。一名委員根據其對 Shui Wing 個案的認識，同意上述的意見。

62. 經進一步商議後，城規會決定順應部分編號 R12 和 13 的申述，修訂有關圖則，把大埔滘陸岬緩衝區西部和東部的潮間池塘由「康樂優先區」地帶改劃為「自然保育區」地帶。城規會亦同意修訂「其他指定用途(歷史建築物保留作文化和社區用途)」地帶「註釋」的規劃意向和備註，並在該地帶第二欄內加入「屋宇」；以及在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的「註釋」加入填塘限制，並相應修訂說明書，以反映對「註釋」的修訂。

63. 城規會不支持申述編號 R12 和 R13 的其餘部分，即修訂大埔滘陸岬的用途地帶、《註釋》說明頁、「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的「註釋」，以及「其他指定用途(歷史建築物保留作文化和社區用途)」地帶的用途表，原因如下：

- (a) 把大埔滘岬角劃作「自然保育區」地帶，是恰當的做法，並能充分反映該區的生態特徵及對該區加以保護。申述書內並無提供充分理據，以支持把該區劃定為「具特殊科學價值地點」；
- (b) 「農地住用構築物」用途規模非常細小，與廣泛「自然保育區」地帶的規劃意向並非不相協調。刪除「自然保育區」地帶「註釋」內「墓地」用途的建議，或會影響原居村民申請新墓地／擴展墓地的權利。當局已通過規劃許可制度，對「自然保育區」地帶內的「墓地」、「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」用途進行充足的管制，因此刪除「自然保育區」地帶「註釋」內的「農地住用構築物」、「墓地」、「雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置」用途，並無充分理據支持；
- (c) 無須在「其他指定用途(歷史建築物保留作文化和

社區用途)」地帶加入「屋宇」作第一欄用途，以准許現有用途繼續存在；

- (d) 有關把「其他指定用途」註明「保存作文化及社區用途的歷史建築物」地帶「註釋」內的「私人會所」用途刪除的建議，會令當局日後把該歷史建築物靈活作康樂及社區用途時受到限制。當局已通過規劃許可制度，對「其他指定用途」註明「保存作文化及社區用途的歷史建築物」地帶內的這類用途實施充分的管制，因此刪除「其他指定用途」註明「保存作文化及社區用途的歷史建築物」地帶「註釋」內的這類用途，並無充分理據支持；以及
- (e) 修訂「綠化地帶」和「具特殊科學價值地點」地帶的「註釋」，以及修訂「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，均與圖則或《註釋》所收納的修訂項目並不相關。

## **議程項目 6**

[公開會議]

港島東海旁研究的擬議研究綱領  
(城規會文件第 8114 號)

---

[會議以廣東話進行。]

64. 由於會議僅維時半天，討論這個項目的時間有限，主席建議把這個項目押後至下次會議才進行討論，因為本文件是一般的簡介文件，何時考慮並不重要。委員同意。

## **議程項目 7**

[公開會議]

有關考慮《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/22》  
的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8111 號)

---

[會議以廣東話進行。]

65. 秘書扼要介紹文件。《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/22》於二零零八年二月六日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及把前海棠路兒童院的地盤由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，以及把大坑東邨以東的山坡由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。在兩個月的展示期內，當局接獲五份有效申述。從二零零八年四月十八日起，當局把這五份申述公布三星期，並無接獲意見。

66. 由於只接獲五份申述，其中一份支持有關修訂，其餘四份的內容亦大致相同，因此，由城規會全體委員就申述和意見進行聆訊，效率更高，無須委出申述聆訊小組委員會。聆訊可在城規會的常規會議進行，而無須另外舉行會議。現暫訂於二零零八年六月二十七日考慮有關的申述和意見。

67. 經商議後，城規會委員同意在城規會的常規會議就申述進行聆訊，而無須另外舉行會議。根據條例第 6B 條舉行的聆訊暫訂於二零零八年六月二十七日進行。

## **議程項目 8**

[公開會議]

有關考慮《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9》  
的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8112 號)

---

[會議以廣東話進行。]

68. 秘書扼要介紹文件。《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9》於二零零八年一月二十五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖主要展示下述用途地帶的修訂：把新圍路兩旁的用地由「康樂」地帶和「住宅(丁類)」地帶改劃為「露天貯物」地帶和「露天貯物(1類)」地帶，把錫降圍、厦村市和新屋村的用地由「康樂」地帶和「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」，以便為毗鄰的鄉村設立緩衝區；以及把沿港深西部公路的用地和祥降圍考古遺址未受破壞的部分由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映其鄉郊特色和考古價值。

69. 在兩個月的展示期內，當局接獲七份申述。從二零零八年四月十一日起，當局把這七份申述公布三星期，並無接獲意見。

70. 由於只接獲七份申述，內容亦大致相同，因此，由城規會全體委員就申述和意見進行聆訊，效率更高，無須委出申述聆訊小組委員會。聆訊可在城規會的常規會議進行，而無須另外舉行會議。現暫訂於二零零八年六月二十七日考慮有關的申述和意見。

71. 經商議後，城規會委員同意在城規會的常規會議進行聆訊，而無須另外舉行會議。根據條例第 6B 條舉行的聆訊暫訂於二零零八年六月二十七日進行。

## 議程項目 9

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

72. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。