

## 城市規劃上訴委員會

---

城市規劃上訴個案編號：2016年 第10號

有關

鄭天勝

上訴人

與

城市規劃委員會

答辯人

---

城市規劃上訴個案編號：2016年 第11號

有關

鄭天來

上訴人

與

城市規劃委員會

答辯人

---

城市規劃上訴個案編號：2016年 第12號

有關

鄭玉生

上訴人

與

城市規劃委員會

答辯人

---

上訴委員會            :        陳家殷先生，JP     (主席)  
  馮通教授             (委員)  
  伍素娟女士         (委員)  
  吳永順先生，JP    (委員)  
  薛建平先生         (委員)

列席者                 :        梁佩珊女士         (秘書)

代表                    :        李燕荷女士代表各上訴人  
  律政司高級政府律師張家威先生代表答辯人

聆訊日期               :        2017年11月21日

裁決日期               :        2018年6月12日

---

## 裁決

---

### 背景

1. 三宗上訴個案所涉及的地點分別位於新界沙頭角鹿頸南涌鄭屋第75約地段第422號F分段(上訴個案2016年第10號)、第75約地段第422號G分段(上訴個案2016年第11號)及第75約地段第422號H分段(上訴個案2016年第12號)；有關地點是三幅毗鄰土地。<sup>1</sup>
2. 上訴地點每幅土地大部分的面積均坐落於《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LK/11》(下稱「大綱圖」)劃作「農業」地帶之內，只有較小的面積位於劃作「鄉村式發展」地帶之範圍內。詳細分佈情況如下：

上訴個案編號	2016年第10號	2016年第11號	2016年第12號
規劃申請編號	A/NE-LK/103	A/NE-LK/104	A/NE-LK/105
申請人	鄭天勝先生	鄭天來先生	鄭玉生先生
土地面積 (平方米(約數))	114.5	127.0	98.7
用途地帶 (佔各上訴地點之百分比)			
「農業」地帶	約 77.8%	約 89.1%	約 90.5%
「鄉村式發展」地帶	約 22.2%	約 10.9%	約 9.5%

3. 2016年4月7日，三名上訴人鄭天勝先生、鄭天來先生及鄭玉生先生(下統稱「上

---

<sup>1</sup> 文件夾第26頁，圖AP-1a

訴人」)根據《城市規劃條例》(第131章)(下稱「條例」)第16條分別向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，擬在上訴地點三幅土地上各興建一棟「新界豁免管制屋宇—小型屋宇」。

4. 2016年5月27日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)經審議後決定拒絕有關申請，理由如下：
  - 4.1. 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，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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
  - 4.2. 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」，因為南涌村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
  - 4.3. 南涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而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「鄉村式發展」地帶，會較為合適。
5. 上訴人於2016年6月24日根據條例第17(1)條向城規會申請對小組委員會的決定進行覆核。2016年9月23日，城規會在舉行覆核聆訊後決定駁回上訴人的申請，理由與小組委員會於2016年5月27日的決定相同。
6. 2016年10月7日，上訴人獲告知城規會駁回覆核申請的決定。同年11月23日，上訴人根據條例第17B條向上訴委員會提出上訴。由於三宗上訴個案的上訴地點十分接近，而且上訴的理由亦完全相同，三位上訴人(各授權李燕荷女士為代表)均表示不反對合併審議本上訴。

## 上訴理據

7. 上訴人在2016年11月23日提交的上訴通知書中基本上沿用了上訴人向城規會所提出的覆核理據，大致可歸納如下：
- 7.1. 「土地價值不能與興建小型屋宇相提並論」—— 上訴人認為城規會委員不應懷疑或假設上訴人只是嘗試在「鄉村式發展」地帶邊緣申請興建小型屋宇的規劃許可，是因為該處的土地或可用較低價錢購得。<sup>2</sup>
- 7.2. 「擬建小型屋宇大約10至30%左右在「鄉村式發展」地帶對整體規劃影響十分輕微」—— 上訴人認為上訴地點既有超過50%坐落於「農業」地帶只屬不幸，而且三幅土地均鄰近行車道路，遠離周邊休耕農場及魚塘，擬建小型屋宇也有大約10至30%左右位於「鄉村式發展」地帶內，因此對整體規劃影響應該很輕微。
- 7.3. 「原居民在原村原地建屋合情合理」—— 三名上訴人同是南涌村鄭屋的第三房後代，均希望在自己家鄉興建小型屋宇，亦得到居民代表的支持。
- 7.4. 「商業市場不適用於鄉郊建屋方案」—— 上訴人能否在南涌村的「鄉村式發展」地帶內取得其他私人土地來發展小型屋宇只關乎私人市場問題，規劃署不應以此作為不支持上訴人向城規會覆核申請的原因之一。
8. 另外，上訴人在2017年2月15日致函上訴委員團(城市規劃)秘書處的信件中提出了另一個上訴觀點，認為規劃署的工作做得不夠仔細，應以「直線」劃分上訴地點的「鄉村式發展」地帶其中的一條界線，讓上訴地點三幅土地更大的面積納入於「鄉村式發展」地帶範圍內，因此要求上訴委員會糾正有關界線。<sup>3</sup>
9. 鑑於上訴人提出的上述理據跟小組委員會和城規會拒絕申請之決定理由(見上文第4段之撮要)所涉及的範圍甚不相同，上訴委員會將先分析城規會上述決定的理據，然後才處理上訴人所提出之上訴理由。

<sup>2</sup> 文件夾第2007頁，城規會2016年9月23日會議記錄第108段。

<sup>3</sup> 文件夾第8006頁，圖A-2a。

## 討論

### (1) 不符合規劃意向

10. 上訴地點的大綱圖是行政長官會同行政會議於2006年10月17日根據條例第9(1)(a)條核准的圖則，夾附的《註釋》屬該圖則的一部分。該大綱圖於2006年10月27日根據條例第9(5)條展示供公眾查閱。列於《註釋》內相關的「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，至今並無改變。

11. 根據該《註釋》，在鹿頸及禾坑分區有關「農業」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。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。」

12. 有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向，在該《註釋》中則註明「是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。」

13. 正如上訴庭在International Trader Ltd v Town Planning Appeal Board [2009] 4 HKC 411一案(第48段)指出，在考慮根據條例第16條提出之申請時，城規會並非可任意判斷，而是必須按照相關核准圖的規定。在如此情況下，雖然城規會享有廣泛的酌情權，條例整體而言很明顯地是要求城規會只在相關核准圖的範圍內行使酌情權。換句話說，核准圖並非僅屬其中一個考慮因素，城規會即使認為有其他強而有力的理由，也不可把核准圖置之不理。

14. 上訴庭在同一判詞的第51段中進一步強調，城規會並不擁有無限的酌情權去考

慮任何或所有的規劃因素，而是必須在有關的核准圖所容許之範圍內行使其酌情權。

15. 根據答辯人傳召的證人，高級城市規劃師(北區)馮天賢先生(下稱「馮先生」)所說，三個上訴地點均位於沙頭角鹿頸南涌鄭屋的「鄉村式發展」地帶的東鄰，毗鄰連接北面鹿頸路的鄉村道路。有關地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，只可用作農業用途；該三幅土地主要長有灌木和雜草。
16. 馮先生指出，上訴地點的周邊地區饒富鄉郊景觀特色，主要有村屋、臨時住用構築物和常耕/休耕農地。另外，北面、南面和東面亦有魚塘。上訴地點西鄰和西北鄰是南涌鄭屋的現有村屋羣和一些常耕/休耕農地。上訴地點的北面、南面位於「鄉村式發展」地帶內有一些常耕/休耕的農地，上訴地點的東面(在一條鄉村道路的另一邊的土地)也有一些常耕農地。
17. 根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長向城規會提交的書面意見，上訴地點有以下三個特徵跟「農業」地帶的規劃意向有關：
  - 17.1. 上訴地點位於一幅長滿雜草的空地，附近有活躍的農業活動，上訴地點有復耕潛力。
  - 17.2. 上訴地點雖然與其東面的其他常耕/休耕農地分隔，但與北面和南面的其他休耕農地相連，所以上訴地點仍有復耕潛力。
  - 17.3. 雖然有關的「農業」地帶部分位置貼近現有居民的村屋，但是農場位於鄉村群附近的情況並非罕見，不應視作復耕/休耕農地的主要障礙。
18. 除了上述《註釋》外，大綱圖的《說明書》第9.4.1段關於「農業」地帶土地用途的說明也明確指出：

「此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地/農場/魚塘，以便作農業用途。此地帶內的土地，普遍設有完善的灌溉和排水設施，以及

為密集農業（包括禽畜飼養、魚類養殖和園藝花圃）提供的統銷設施。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。」

19. 再者，根據《說明書》第8段所述：

「該區[即鹿頸及禾坑分區]的整體規劃意向，是加強保護郊野地區，保留具生態價值的自然景觀和天然特色，保存具考古/歷史價值的地點/建築物。此外，當局亦會加強保育該區的鄉郊特色，以期抑制市區範圍的擴展，並保護和保留農地。」

20. 雖然《說明書》本身列明它的內容不應被視作大綱圖的一部分，但有關內容仍屬上訴委員會應一併考慮的重要因素：見樞密院在 Henderson Real Estate Agency Ltd v Lo Chai Wan [1997] HKLRD 258 一案(第267頁)的判詞。

21. 因此，上訴委員會認為城規會以不符合「農業」地帶的規劃意向作為決定拒絕有關申請的理由(見上述第4.1段)是合理的。

## (2) 不符合「臨時準則」

22. 城規會在審議與小型屋宇發展有關的規劃申請時，會根據「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」)審議該些申請。臨時準則於2000年11月24日首次頒布，並先後在2001年3月30日、2002年8月23日、2003年3月21日及2007年9月7日四度修訂。<sup>4</sup>

23. 根據臨時準則(a)項：

「倘擬建新界豁免管制屋宇/小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「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，申請則或可從寬考慮。」

---

<sup>4</sup> 文件夾第1025頁。

24. 答辯人認為，雖然上訴地點所有的覆蓋範圍均坐落於南涌鄭屋及南涌羅屋的鄉村範圍內，<sup>5</sup> 但是臨時準則 (a) 在本案仍然不適用，原因是根據現有的證據，「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。
25. 在此必須先提出一個重要原則，就是證明「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的舉證責任在上訴人一方(見Sham Siu Cheung, Sham Siu Man & Sham Siu Chung Willem v Town Planning Board：城市規劃上訴個案編號2015年第7號，第30段；及陳君傑訴城市規劃委員會：城市規劃上訴個案編號2016年第1號，第9段)。
26. 由於上訴人並未能提供任何證據來證明在上訴地點的「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，因此上訴委員會只能夠參考答辯人的證人馮天賢先生的供詞來考慮這一個問題。
27. 根據馮先生的證人陳述書第6.5段所列出的表格，南涌村(包括南涌鄭屋、南涌羅屋、南涌楊屋、南涌李屋及南涌張屋)未來十年小型屋宇需求量及南涌村內可用作發展小型屋宇的土地的數字如下：

	在第16條申請期間 (2016年5月)	在第17條覆核申請 期間 (2016年9月)	在提出上訴期間 (2017年10月)
尚未處理的小型屋宇 申請數目	18	19	21
未來十年小型屋宇 需求量 <sup>6</sup>	60	60	60
小型屋宇總需求量	78	79	81
南涌村內可用作發展 小型屋宇的土地	約2.28公頃 (相等於91幅小型屋 宇用地)	約2.28公頃 (相等於91幅小型屋 宇用地)	約2.23公頃 (相等於89幅小型 屋宇用地)

<sup>5</sup> 文件夾第31頁，圖AP-3。

<sup>6</sup> 資料由相關原居民代表提供，未經地政總署核實。



28. 馮先生指出，根據地政總署北區地政專員的最新資料，南涌村尚未處理的小型屋宇申請共有21宗，而該村未來10年的小型屋宇需求量預計為60棟。根據規劃署的最新估計，南涌村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地約有2.23公頃(相等於89幅小型屋宇用地)。
29. 有關在「鄉村式發展」地帶內小型屋宇用地供應量的估算方法主要是根據規劃署於2010年1月發出的內部作業備考，以「可發展土地淨面積計算方法」，將「鄉村式發展」地帶內扣減已有或預留作現有村屋、道路、斜坡、樹叢、風水塘、墓地等用途，再將剩餘的土地以每公頃可建40棟屋宇計算出可建的小型屋宇數目。此計算基礎（即每公頃可建40棟小型屋宇）在整個新界已實施多年(見上述城市規劃上訴個案編號2015年第7號，第50段)。如此估算後，南涌村的「鄉村式發展」地帶是有足夠的土地應付未來的小型屋宇需求（包括尚未處理的小型屋宇申請以及未來10年的小型屋宇需求），即只需要約2.03公頃土地以供興建81棟小型屋宇，總需求量比起整個南涌村內可用作發展小型屋宇的土地的總面積(約2.23公頃或相等於89幅小型屋宇用地)還要低。
30. 在上訴聆訊中，馮先生並進一步提供了在南涌村各分區(即南涌鄭屋、南涌羅屋、南涌楊屋、南涌李屋及南涌張屋)的有關數字。就本上訴有關的「認可鄉村範圍」而言——南涌羅屋及南涌鄭屋的鄉村範圍——南涌羅屋內可用作發展小型屋宇的土地約為1.1公頃(相等於44幅小型屋宇用地)，而南涌鄭屋內可用作發展小型屋宇的土地約為0.7公頃(相等於28幅小型屋宇用地)。換句話來說，單在南涌羅屋及南涌鄭屋的鄉村範圍內可提供發展小型屋宇的用地共有1.8公頃可供興建72棟小型屋宇之用。
31. 馮先生並指出，近年來由於城規會在考慮有關小型屋宇的申請時，留意到即使在「鄉村式發展」地帶範圍內仍有可供小型屋宇發展的土地，小型屋宇仍已擴散至「鄉村式發展」地帶以外；此外，原居民代表提供的未來10年小型屋宇需求量並沒有核實機制。有見及此，城規會近年在考慮小型屋宇申請時取態漸趨審慎。雖然過往估算小型屋宇的需求時會慣常合併考慮(1)尚未處理的小型屋宇申請數目及(2)未來10年的預測需求量，城規會近年在實際考慮「鄉村式發展」

地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重前者(由地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數目)，而給予後者(未來10年的預測需求量)的比重則會較輕。這個城規會在審議態度上出現了的轉變代表著答辯人上述的需求估算是相當寬鬆和合理的。

32. 順帶一提，自臨時準則於2000年11月24日首次頒布以來，在上訴地點附近屬於南涌羅屋的同一個「農業」地帶內，在2003年及2005年曾有兩宗小型屋宇發展的同類申請(編號A/NE-LK/35及44)先後獲小組委員會批准。<sup>7</sup> 根據馮先生的證供，申請編號A/NE-LK/35於2003年在有附帶條件下獲批准，主要是考慮到擬議發展符合臨時準則，因為當時南涌村的「鄉村式發展」地帶內可供作小型屋宇發展的土地不足夠完全滿足未來的小型屋宇需求，以及相關政府部門大致上沒有提出負面意見。申請編號A/NE-LK/44的申請基於類似的考慮因素於2005年亦獲小組委員會批准。但需要留意的是，當時在「鄉村式發展」地帶內小型屋宇用地供應量的估算方法，主要是以每公頃可建30棟小型屋宇計算出可建的小型屋宇數目，而不是近年來以每公頃可建40棟小型屋宇的計算基礎。以2003年的申請(編號A/NE-LK/35)為例，在有關的地點當時採用舊有方法估算出來的可供土地只可興建43棟小型屋宇，而當時的需求量則為52棟小型屋宇。
33. 上訴委員會接納馮先生的意見，認為以每公頃可建40棟小型屋宇的估算基礎較為合適，因為以每公頃可建30棟小型屋宇的估算方法表示只有約20%的上蓋面積，遠低於前者所代表的26%上蓋面積，未能更合理地反映在「鄉村式發展」地帶內小型屋宇用地可供應量(見上述城市規劃上訴個案編號2015年第7號，第50段)。
34. 無論如何，正如上文提到，上訴人並未提出任何證據來反駁答辯人的論點和分析，並證明有關的「鄉村式發展」地帶可供應付小型屋宇發展需求的土地確實存在著供不應求的情況。
35. 因此，上訴委員會認為城規會以不符合「臨時準則」為理由拒絕上訴人的申請

---

<sup>7</sup> 文件夾第27頁，圖AP-1b。申請編號A/NE-LK/44的申請涉及更改申請編號A/NE-LK/35所批小型屋宇的布局。

(見上述第4.2段)也是合理的。

36. 由於南涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇之用，答辯人為使發展模式較具條理，認為把該地點的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶會較為合適，亦是合理的考慮(見上述第4.3段)。

### (3) 城規會對上訴理由的回應

#### (3.1) 「土地價值不能與興建小型屋宇相提並論」

37. 代表答辯人的張家威先生指出，此上訴理由是建基於誤解。城規會於2016年9月23日舉行的會議記錄清楚顯示，雖然有一位委員曾表示懷疑申請人是否只是嘗試取得規劃許可，以便在「鄉村式發展」地帶邊緣以較低價錢購得土地來興建小型屋宇，但城規會最終駁回申請的真正理由已清楚記錄在會議記錄第109段，該等理由亦在城規會2016年10月7日致函李燕荷女士(上訴人的授權代表)的信件中列明。<sup>8</sup>
38. 上訴委員會同意張先生的分析，認為上訴人提出的這一點並不構成充分的上訴理由。

#### (3.2) 「擬建小型屋宇對整體規劃影響十分輕微」

39. 上訴人認為，既然上訴地點有大約10%至30%左右坐落在「鄉村式發展」土地上，而三幅土地均鄰近行車道路，遠離周邊休耕農場及魚塘，在該處興建小型屋宇對整體規劃影響應該很輕微。
40. 規劃署的證人馮先生替答辯人作出了以下幾點的主要回應：
- 40.1. 上訴地點之三幅土地均大部分(77.8%至90.5%)位於「農業」地帶內，只有少部分(9.5%至22.2%)在「鄉村式發展」地帶範圍。擬建的三棟小型屋宇均不符合「農業」地帶的規劃意向——即保存和保護良好的農

---

<sup>8</sup> 文件夾第2007頁，第108段。

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。

- 40.2. 雖然上訴地點現正荒置，但上訴地點的北面、南面和東面（鄉村道路的另一邊的土地）現時主要是魚塘、常耕和休耕農地；亦有農業基建設施，例如灌溉設施、行人徑和車輛通道，所以上訴地點適合作農業用途。漁護署署長亦表示，上訴地點具有很高的復耕潛力，所以不支持有關申請。
- 40.3. 在不符合「臨時準則」和上訴人沒有提供充份理據支持偏離原來的規劃意向的情況下，批准這類主要位於「鄉村式發展」地帶外的發展，會為日後同類申請立下不良先例。即使預計擬議發展未必令交通大增，對交通造成的累積負面影響仍可能會很大，亦會破壞鄉郊環境和減少可供農業發展的土地。
- 40.4. 上訴地點的「鄉村式發展」地帶與鄰近一條鄉村道路之間有一幅狹長的土地分隔，<sup>9</sup> 作為兩種土地用途之間的緩衝區，上訴申請的小型屋宇正位於該緩衝區內，批准這些小型屋宇申請可能為日後基礎設施的提供包括道路擴闊工程造成障礙。
41. 就答辯人以上第一、第二及第三點的回應，上訴委員會在關於「不符合規劃意向」和「不符合臨時準則」的上面兩個段落已作出了詳細的討論，不贅。
42. 至於答辯人第四點的回應，上訴人並沒有質疑在上訴地點是有保留緩衝區作日後發展的需要。再者，從規劃署提供攝於2016年和2017年的實地照片可見，在上訴地點東面的鄉村道路相當狹窄。<sup>10</sup> 若在上訴地點興建三棟小型屋宇確實可能會對日後任何道路擴闊工程或其他基礎設施建設造成一定的障礙。<sup>11</sup>

### (3.3) 「原居民在原村原地建屋合情合理」

<sup>9</sup> 文件夾第28頁，圖AP-2a。

<sup>10</sup> 文件夾第32、1022及1099頁。

<sup>11</sup> 從文件夾第29頁圖AP-2b可見，該鄉村道路和道路兩旁範圍大部分地方均屬政府土地(黃色的部分)。

43. 正如上訴委員會在 Lam Justin Chun Lan v Town Planning Board (上訴案件編號2014年第7號, 第43段)中指出, 新界原居民的有關申請應被從寬考慮這一點並不是決定性的考慮因素, 而是必須跟其他在臨時準則中的相關考慮因素, 在個別案件的實況背景下一併考慮。
44. 因此, 這一個上訴理由對本上訴並沒有直接的關係。

#### (3.4) 「商業市場不適用於鄉郊建屋方案」

45. 由於現有的證據充分顯示南涌村(包括南涌羅屋及南涌鄭屋的鄉村範圍)的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可供發展小型屋宇, 上訴人能否在該「鄉村式發展」地帶內以其他方式取得私人土地來興建小型屋宇, 有關的土地價格或上訴人的經濟能力等, 並不是上訴委員會考慮的因素。
46. 此外, 答辯人的證人馮先生指出, 目前南涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有頗多屬空置和未發展的私人土地; 另外還有一些政府土地, 原居村民如有需要亦可向北區地政署提出申請在「鄉村式發展」地帶內的政府土地興建小型屋宇, 地政署將會按個別情況考慮這些申請。<sup>12</sup>
47. 上訴委員會因此不接納上訴人在這方面的觀點能構成足夠的上訴理據。

#### (4) 糾正「鄉村式發展」地帶界線的要求

48. 最後, 就上訴人認為規劃署的工作做得不夠仔細, 要求上訴委員會以「直線」劃分上訴地點的「鄉村式發展」地帶其中的一條界線, 使三幅土地更大的面積納入「鄉村式發展」地帶的範圍內, 這明顯是上訴人對上訴委員會的法定職能和權限並不理解。
49. 正如上訴委員會在梁鈞熊訴城市規劃委員會(上訴案件編號2013年第8號, 第27段)中指出, 上訴人或任何人對大綱圖作為原核准圖而提出的反對意見或任何建

---

<sup>12</sup> 文件夾第29及30頁, 圖AP-2b及圖AP-2c。

議只屬城規會根據條例第12A條在考慮適當修訂大綱圖時需予跟進的事宜；此等事宜並不屬於上訴委員會的法定職能以內。

## 結論

50. 基於上述理由，上訴委員會裁定駁回上訴人的上訴，並決定不會就訟費作出任何命令。

(已簽署)

---

陳家殷先生  
(主席)

(已簽署)

---

馮通教授  
(委員)

(已簽署)

---

伍素娟女士  
(委員)

(已簽署)

---

吳永順先生  
(委員)

(已簽署)

---

薛建平先生  
(委員)