

袁家達先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

曹榮平先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介和提問部分

[公開會議]

3. 以下規劃署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表、申述人及其代表和提意見人及其代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師／新圖規劃
鍾文傑先生	規劃署西貢及離島規劃專員
周燕薇女士	規劃署城市規劃師／西貢
何秉皓先生	漁護署高級自然護理主任(南區)
張國偉先生	漁護署高級自然護理主任(北)
陳乃觀先生	漁護署高級海岸公園主任
張家盛先生	漁護署郊野公園主任(特別職務)

有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》、
《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《白
腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述

R2342 – Stefan Behr-Heyder

HH-R10750 – Nicola Newbery

Nicola Newbery 太太 申述人及申述人的代表

R9907 – Andy Cornish

Andy Cornish 博士 申述人

有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》、
《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《白
腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的意見

C263 – Ronald Taylor

Ronald Taylor 先生 提意見人

C274 – Rosalind Kep

Jo Wilson 太太 提意見人的代表

C643 – 劉素

劉素女士 提意見人

C1018 – Stefan Behr-Heyder

C1057 – Christian Hirth

C2529 – Karina O’Carroll

Nicola Newbery 太太 提意見人的代表

C1638 – 黃宇祺

C1787 – Nikki Suen

嘉道理農場暨植物園公司 提意見人的代表
聶衍銘先生

C2864 – 白理桃資深大律師

白理桃先生 提意見人

C3645 – David Newbery

David Newbery 先生 提意見人

C3657 – 香港鄉郊基金

Edward Michael Southern 提意見人的代表
Kilburn 先生

有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的
意見

SLP-C3669 – 黃慶祥

SLP-C3673 – 黃瑞強

SLP-C3675 – Margaret Wong

SLP-C3676 – 黃春榮

SLP-C3677 – Wong So Chun

黃慶祥先生 提意見人及提意見人的代表

SLP-C3670 – 黃佑民

黃佑民先生 提意見人

SLP-C3672 – 黃素珍

黃素珍女士 提意見人

4. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他表示會議會按「為考慮有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述及意見所舉行的會議——出席會議的程序須知」（下稱「會議程序須知」）進行。會議程序須知在會議前已發給各申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書及意見書，而且有一百多名申述人／提意見人表示會親身或授權代表出席聆訊，因此有需要限制口頭陳述的時間；
- (b) 就每份分區計劃大綱圖，每名申述人／提意見人會有 10 分鐘發言時間。不過，為了配合申述人／提意見人的情況，會議會作出彈性的安排，容許獲授

權代表累積發言時間、也容許與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間，以及／或要求延長口頭陳述的時間；

- (c) 口頭陳述應只限於涉及曾以書面申述／意見的形式向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的申述／意見的理由(即在有關的分區計劃大綱圖的展示期／有關申述的公布期內提交的申述／意見的理由)；以及
- (d) 為確保會議順利及有效率地進行，主席可要求申述人／提意見人不得不必要地重覆其他人在同一個會議上陳述過的相同論點。申述人／提意見人應避免宣讀或重覆已提交的書面申述／意見所陳述的內容，因為有關的書面申述／意見已交予委員考慮。

[謝展寰先生此時返回席上。]

5. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人／提意見人及其代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時儀器提醒申述人／提意見人及其代表。

6. 主席表示，規劃署的代表會獲邀就這三份分區計劃大綱草圖作出簡介，接着申述人／獲授權代表才會獲邀作口頭陳述。口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可直接向與會者發問。答問環節結束後，提意見人／獲授權代表會獲邀作口頭陳述，才會進行另一個答問環節。午膳時間大約是下午十二時四十五分至二時。如有需要，上午會有一次小休，下午則有一至兩次小休。

[李美辰女士及梁宏正先生此時返回席上。]

7. 主席繼而請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生向委員簡介有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》及《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述及意見。蘇先生借助投影片，複述在二

零一四年四月二十八日的會議上所作簡介的內容，有關內容記錄在該日會議的會議記錄第 9 及 10 段。

[此時，陸觀豪先生及張孝威先生暫時離席，林光祺先生及劉文君女士返回席上。]

8. 蘇先生作出簡介後，主席繼而請規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生向委員簡介有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述及意見。鍾先生借助投影片，複述在二零一四年四月二十八日的會議上所作簡介的內容，有關內容記錄在該日會議的會議記錄第 11 段。

[張孝威先生此時返回席上。]

9. 主席繼而請申述人及其代表闡述申述的內容。

R2342 – Stefan Behr-Heyder
HH-R10750 – Nicola Newbery

10. Nicola Newbery 太太借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她於一九六六年第一次來港，20 年前移居香港，曾學習環境影響評估方面的知識，並於二零零三年創立海下之友；
- (b) 過去幾年，新界自然景觀的變化相當大，郊野公園和海岸公園的其餘地方都面臨發展威脅；
- (c) 海下的自然景色優美迷人，是個熱門的旅遊景點和考察地點，每年吸引 96 000 人次的遊客到來游泳、浮潛、划獨木舟、深潛、划艇和研究生態學。海下於一九八九年被列為「具特殊科學價值地點」，並於一九九六年成為海岸公園。海下有 64 種石珊瑚，亦曾發現白腹海鷗和鸚等受保護雀鳥，以及易危的黃海馬。另外，每逢冬天會有一種受保護的海鳥鸕鷀經該區來港過冬。海下的河谷和海岸公園都是生物多樣性熱點。海下有各種天然的環境，為野生動物提供珍貴的棲息之所，包括：

- (i) 紅樹林——是一種紅樹林蛾科生物狹翅水螟世上唯一的棲息之所，該處的花卉更為木蜂和鹿蛾提供花蜜；
 - (ii) 沼澤地——範圍始於海岸，有大量淡水蝦，而且長滿了吸引蜻蜓和草蜢等昆蟲的沼澤植物。這些沼澤有的是季節性沼澤，在海下分區計劃大綱草圖上劃為「鄉村式發展」地帶。海下的季節性沼澤有青蛙和數百種蛾，包括屬於夜蛾科的眉目夜蛾；
 - (iii) 河流——流經海下的林地和沼澤進入大海。海下河主流的兩岸草木茂生，但河的一邊是郊野公園，另一邊卻劃為「鄉村式發展」地帶，令人費解。主流中有稀有的魚類和雀鳥，河中也有蟹棲息，河岸一帶則發現有受保護的蘭花。另一條與海下河主流並行的河流有魚、蝦和蟹棲息；
 - (iv) 林地——被當局稱為荒廢農地，位於谷地的沼澤後面，已有 50 年的歷史。該處的榕樹等冠軍樹與原生的附生植物和諧共存，枯樹則有多孔菌生長。海下的東部有一個風水林，該風水林是相對未受干擾的成熟林地，長滿茂密的高樹和藤本植物，包括受保護品種土沉香；另有多種動物，計有印度麂、豪豬、豹貓、野豬、蛇、猴子、甲蟲和螞蟻。這片林地生態價值高，對維持生物多樣性十分重要。最近有建議把這片林地劃為「綠化地帶」，作為建築用地儲備。這片林地一旦有部分被清除，其餘部分不可能不受影響；以及
 - (v) 冠層疏落的灌木叢——有數百種蝴蝶棲息；
- (d) 漁護署提供的生態數據欠周全。雖然漁護署的植物和魚類數據可以接受，但關於在海下發現的蝴蝶、雀鳥、蛾和蜘蛛品種數目，該署和非政府機構(包括

香港自然生態、海下之友、嘉道理農場暨植物園公司和香港觀鳥會)的數據有很大出入。政府對非政府機構的生態數據視若無睹。漁護署沒有提供所需數據，以供城規會作出規劃決定；

- (e) 海下正面臨環境災害。如果當局容許在林地進行發展，林中的樹木就會被砍伐，令河谷的一切消失殆盡。林地有助保持海洋清潔，促進珊瑚健康生長，所以林地消失，會令海下灣海岸公園步向滅亡。小型屋宇政策將會令海下成為歷史遺蹟；以及
- (f) 應維護海下的生境和生物多樣性。要拯救海岸公園，必須保護林地的樹木免受砍伐、河流免被改道，以及沼澤地免被排乾。現有鄉村可作小型屋宇發展的地方足夠有餘，因此，所作的發展應局限於現有鄉村。應把海下的風水林和有水淹浸着的濕地以及海岸區分別劃為「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，另應把「農業」用途列於第二欄，以杜絕「先破壞，後建設」的行為。

[R2342 及 HH-R10750 的實際發言時間：21 分鐘]

R9907 – Andy Cornish

11. Andy Cornish 博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是海洋生態學家，自一九九五年起已研究海下珊瑚魚羣落。現時提出的海下土地用途建議會對海下的珊瑚羣落造成很大的威脅；
- (b) 本港錄得的石珊瑚品種有 84 個，較加勒比海的還要多。不過，本港的珊瑚羣落受自然環境問題所累，包括每年的溫差大，以及海水含鹽量低和欠清澈等，所以無法形成真珊瑚礁；
- (c) 此外，人為的問題(例如污染)，也使吐露港內港的珊瑚數量大減；

- (d) 海下的珊瑚羣落為數似是不少，但其實很脆弱，而且由於需要光線才能生長，因此生長範圍只局限於海面以下三至四米的一小處地方。海下的珊瑚亦受到生物侵蝕，其中青口和海膽就會在珊瑚上鑽洞。青衣本是海膽的天敵，但本港過度捕捉青衣，結果是這種魚劇減，海膽則激增，使珊瑚羣落受到破壞；
- (e) 有些魚類需要活珊瑚方可生存，而且珊瑚羣落是一些魚類(例如鯛魚和斑)的重要哺育場。珊瑚繼續存活，有助支持商業性質的漁業發展；以及
- (f) 累及珊瑚羣落的另一個自然環境問題是全球暖化。全球暖化下，珊瑚礁系統可能會於本世紀中葉至末期或之前滅絕。為防情況惡化，必須有另一個污水處置系統控制排放入海岸公園的污染物數量，否則，應禁止在海岸公園進行任何商業性質的捕魚活動，以及限制海下的發展。若然有超過 40 幢村屋使用化糞池處置污水，勢必對海下的珊瑚羣落造成直接的威脅。

[R9907 的實際發言時間：10 分鐘]

12. 政府的代表、申述人及一名申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

13. 兩名委員詢問林地及沼澤內會否有土地劃為「鄉村式發展」地帶，以及政府部門對於在「鄉村式發展」地帶設置化糞池有沒有意見。蘇震國先生回答說，擬議「鄉村式發展」地帶的西部是相對未受干擾的林地，長有成齡樹及具保育價值的植物。據漁護署表示，這片林地原為荒廢農地，經自然更替，樹木再生。規劃署檢視過最新的資料及參考過漁護署的意見後，認為可考慮修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，剔出地帶內西部這片相對未受干擾的林地，並把該處及旁邊的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，以盡量減輕對現有生境可能造成的負面影響。劃設擬議的這個「綠化地帶(1)」，可提升對這片林地及濕農地的保護程度。與此同時，可考慮把村落以東一塊大部分地方均為小樹、灌木及草所覆蓋的政府土地由「自然保育區」

地帶改劃為「綠化地帶」，以反映該塊土地現時的景觀特色。如要在此「綠化地帶」發展小型屋宇，可提出申請，城規會會按個別情況作出考慮。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

14. 至於使用化糞池及滲水井系統的問題，蘇先生表示，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。該《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》亦訂有一些關於化糞池的設計標準，包括泥土滲濾測試的規定，這些規定有助鑑定何種地層狀況適宜建造化糞池。據環保署表示，在決定某地點是否適合建造化糞池時，須考慮該地點特有的情況，包括是否接近河流／溪澗、地下水位的深度及洪氾風險等。規劃署在擬備分區計劃大綱圖時，已考慮這些因素。

15. 一名委員詢問「鄉村式發展」地帶最北端的邊界與沙灘相距多遠、海下現有多少屋宇，以及這些屋宇是否使用化糞池。蘇先生回應說，「鄉村式發展」地帶的北面是「海岸保護區」地帶，涵蓋沙灘及其他海岸景物，而「鄉村式發展」地帶最北端的邊界與該「海岸保護區」地帶面向海岸公園的最北端邊界相距約 25 至 40 米不等。海下現時約有 30 幢屋宇，全都設有化糞池。這些屋宇的化糞池是根據建屋時當局的規定而建造，所以其設計或會各有不同。在《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》頒布前建造的化糞池未必符合現時的標準。

16. 一名委員留意到海下在過去 17 年只有七幢小型屋宇獲得批准，但所估計的小型屋宇需求量卻是 94 幢，遂詢問此數字以甚麼為根據。蘇先生表示，此估計數字由地政總署提供，當中包括尚未處理的申請所涉及的 10 幢和預測未來 10 年需求的 84 幢小型屋宇。要發展這 94 幢小型屋宇，需要約 2.35 公頃的土地。由於「鄉村式發展」地帶修訂後可供使用的土地縮減至 1.02 公頃，所以地帶內僅可興建約 40 幢小型屋宇。另一名委員詢問「鄉村式發展」地帶內曾否有小型屋宇申請遭拒絕。蘇先生借助實物投影機上的一幅圖則作說明，表示遭拒絕的個

案所涉的地點全都在海下的「鄉村式發展」地帶外，但在「鄉村範圍」內。

17. 一名委員指出，申述人強調必須全方位審視生態系統，包括河流、沼澤地、內海範圍及外海範圍，認為這樣很重要，因為只要環境有部分改變，其餘部分也受影響。此外，申述人亦認為進行發展必定會破壞環境。這名委員詢問政府是否認同申述人的看法。主席及另一名委員亦詢問有沒有水質測試或標準可顯示按建議在海下發展更多小型屋宇，在環境方面可以接受。蘇先生回應說，海下是涵蓋海下中心區及附近的郊野公園和海岸公園的更大生態系統不可或缺的一部分，這點是沒有爭議的。規劃署擬備分區計劃大綱圖時，已劃設「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，以保護生態及保育價值高的地方，例如林地及海岸區。其後，由於收集到更多資料，規劃署更建議把海下村西面具保育價值的林地及濕地改劃為「綠化地帶(1)」，以加強保護。此外，為確保區內的鄉村式發展不會對海岸公園造成不能接受的影響，環保署及漁護署亦實行水質監察計劃，長期密切留意海岸公園的水質。地政總署亦會把小型屋宇申請資料分送相關的政府部門(包括漁護署、環保署及規劃署)傳閱，徵詢他們的意見。申請人必須證明擬議的發展符合相關政府部門的規定，其申請才會獲得批准。在海下進行鄉村式發展，其中一項規定是必須進行擬設化糞池及滲水井系統的滲濾測試。因此，雖然分區計劃大綱圖預留了土地供發展 40 幢小型屋宇，但並不表示小型屋宇申請必定會獲地政總署批准。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

18. 漁護署高級海岸公園主任陳乃觀先生補充說，海下灣海岸公園具有重要生態價值。申述人所述有關該海岸公園的重要性及其與周邊環境的關係的資料大致正確。漁護署認同在該區進行任何發展，均不應對該海岸公園的水質及生態造成負面影響，而污水的排放亦須符合相關的法例規定。在規劃署把海下分區計劃大綱草圖分送各部門傳閱以徵詢他們的意見時，漁護署已向該署提出了意見。漁護署現於海下灣海岸公園設有三個離岸監察站，這三個監察站自一九九八年起便一直監察着該海岸公園的水質及珊瑚的生態狀況。據長期以來監察該海岸公園珊瑚區附近水質的結果顯示，該處的水質整體上屬良好。漁護署及環保署會繼續監察海下灣海岸公園的水質。

19. 一名委員留意到漁護署提供的生態數據與非政府組織所提供的有差異，遂詢問非政府組織的生態調查結果會否改變漁護署對該區的保育價值的看法。漁護署高級自然護理主任(南區)何秉皓先生回應說，漁護署在規劃署擬備分區計劃大綱圖時提出的意見着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄。重要的生境，例如天然林地、河岸區及濕地，可為多個物種提供合適的生境，已劃作保育地帶。按建議把有關林地由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」後，海下劃作保育地帶的地方所佔的比率會由68%增至74%。

[邱榮光博士此時返回席上。]

20. Andy Cornish 博士回應主席的問題時說，據他所知，當局並無就擬議的「鄉村式發展」地帶會否對海下灣海岸公園的水質造成不能接受的影響進行研究。委員應考慮應否進行影響評估，以證明在這個環境易受影響的地區使用化糞池是可以接受的。

21. 主席詢問 Cornish 博士，既然海下村在某程度上對該區做成污染，他會否認為為了海下灣珊瑚羣落着想，應把整條海下村遷往他處。Andy Cornish 博士回應說，更合適的做法不是把該村遷往他處，而是把全部村屋接駁至一個主污水收集系統，使這些村屋不再依賴化糞池排污。目前是有工程上的方法可解決村屋日後的排污問題的。David Newbery 先生補充說，由於污染問題，最理想的做法當然是把該村遷往他處，但此法實際上不可行。由於現時村屋的數目不多，所以污染問題尚不算嚴重。不過，假如村屋的數目倍增甚至增加得更多，問題就會加劇。

[劉文君女士此時暫時離席。]

22. 一名委員詢問當局有否進行水質模擬研究，以確定海下灣的水質是否符合相關的法例或根據《環境影響評估條例》所發出的技術備忘錄所訂的規定，以及當局會否考慮採用生物處理污水系統。蘇震國先生說，假如有關地點的特質或泥土結構並不適合使用化糞池及滲水井系統，在技術上來說還有其他選擇，例如郊野公園公廁所使用的生物處理及過濾系統。環保署副署長謝展寰先生補充說，環保署負責監控海下的水質。關於

個別地點是否適宜使用化糞池及滲水井系統的問題，環保署是有和地政總署討論的。地政總署處理小型屋宇申請時，會規定申請人進行滲濾測試，有關結果亦須予認證，以確定申請地點的泥土狀況適宜使用化糞池及滲水井系統。若未能通過測試，有關的小型屋宇申請或會遭拒絕。至於水質評估的問題，其實漁護署一直監察着海下灣海岸公園的水質。雖然海下現時約有40幢小型屋宇，但海下海岸公園主要水體的水質一直甚佳，亦無證據顯示小型屋宇數目增加會對該海岸公園主要水體的水質造成很大的負面影響。如有任何人士未有妥善維修保養化糞池，環保署可採取執法行動。技術上，小型屋宇可採用其他污水處理技術，但有關技術會較昂貴。陳乃觀先生補充說，漁護署會繼續監察海下灣的水質，並把有關的數據送交環保署解讀，以便作出跟進行動。

23. 一名委員留意到有關的風水林是客家氏族承傳的遺產的一部分，遂詢問當局會否考慮繼續把該風水林的相關部分(規劃署建議改劃為「綠化地帶」的部分)劃為「自然保育區」地帶，讓該片林地可以從以前的干擾中恢復過來，從而保存其完整性，不然，日後一旦有小型屋宇在該部分林地發展，就會令該片林地割裂。蘇震國先生回應說，擬議的「綠化地帶」及該風水林有些地方重疊，不過，基於現有的景觀特點，把該林地受干擾的部分劃為「綠化地帶」，做法恰當。如有人根據《城市規劃條例》第16條申請在該「綠化地帶」發展小型屋宇，城規會可按個別情況作出考慮，但涉及砍伐樹木的申請，則不建議批給許可。

24. 一名委員表示，小型屋宇政策是為應付原居村民的住屋需要而推行，但海下亦有非原居村民居住，遂詢問：(a)現時居於海下的原居村民及非原居村民數目；(b)興建海下路的原來目的；以及(c)每年有96 000人次前往海下對海下灣水質的影響。關於小型屋宇政策，地政總署副署長林潤棠先生表示，只有原居村民才可提出小型屋宇申請，而且申請人必須遵守相關政府部門的規定，地政總署才會批准其申請。小型屋宇批建方式方面，可以發出建屋牌照，又或以私人協約方式批地，而根據兩者所建的小型屋宇分別有五年及永久不得轉讓的限制。如擬在不得轉讓限制期內轉讓小型屋宇，必須取得地政總署的批准，才可取消限制及須繳付地價。因此，小型屋宇轉讓後，屋主可以是非原居村民。對於這名委員問到海下路、海下的遊客

及居於海下的原居村民數目的問題，蘇震國先生回應說，海下路是為了一項供水設施而不是特別為發展該區而建。遊客進行水上活動，難免對海水造成一些污染，不過，漁護署提供的數據顯示，海下灣整體的水質良好。至於居於海下的原居村民數目，目前沒有確實的數字，但據悉該區有很多非原居民。

[劉文君女士此時返回席上。]

25. 關於原居村民及非原居村民的數目，Nicola Newbery 女士補充說，海下有 30 幢屋宇。非原居村民的數目較原居村民為多，比例約為 5 比 1，而在過往七年興建的屋宇中，沒有一幢是由原居村民居住。至於遊客的影響，她說在人多的日子，海面會有泡沫，這是遊客使用無法進行生物降解的清潔劑所造成。漁護署沒有監察近岸的水質，所以才說海水沒有污染。至於海下路，乃八十年代興建萬宜水庫時所建，當時是通往一個抽水站的通道。

[會議小休五分鐘。]

[此時，陸觀豪先生返回席上，梁宏正先生離席，劉文君女士及曹榮平先生暫時離席。]

26. 主席請提意見人及其代表闡述意見的內容。

C263 – Ronald Taylor

27. Ronald Taylor 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他 40 年來都有在香港的郊野公園遠足，很享受這項活動；
- (b) 海下、鎖羅盆及白腊被郊野公園環繞，區內鄉村大小有任何改變，都會影響毗鄰這些郊野公園，所以必須有一個緩衝區，以保護這些郊野公園，防止鄉村式發展對其造成負面影響。雖然這三份分區計劃大綱圖已在「鄉村式發展」地帶周圍劃設「自然保育區」地帶，但這樣仍不足以發揮適當的緩衝區作用，保護郊野公園；

- (c) 根據《郊野公園條例》，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)作為郊野公園及海岸公園管理局總監，其一項職責是就郊野公園及特別地區採取他認為需要的措施，以推廣這些地方的使用及發展，以作康樂及旅遊用途，同時保護這些地方的植物和野生生物；
- (d) 就海下的情況而言，在「鄉村式發展」地帶內進行發展，便有更多車輛出入穿越郊野公園的海下路，村民出入令交通量增加，不利於郊野公園的使用者。海下的農地，不論是用作耕種的，還是任之回歸大自然的，都可發揮緩衝作用，分隔開「鄉村式發展」地帶與郊野公園，故不應用之作發展，令郊野公園的價值降低；
- (e) 指海下的規劃人口會達 590，實有誤導成分，因為該區二零一一年的人口僅有 110，而且過去 18 年只有七幢小型屋宇獲批准，其中多幢更不是原居村民入住，可見小型屋宇政策已被濫用，原意盡失；
- (f) 至於鎖羅盆，該區二零一一年並無人居住，卻竟然要興建小型屋宇應付多達 1 000 人口的需求，實在令人難以置信。鎖羅盆既無通道又無公共污水收集系統，而且食水供應有限。倘要在該區闢設此等基礎設施，會對郊野公園造成負面影響，而且更有一個危機，那就是在該區發展的項目最終會被廢棄，變成一個礙眼的地方，就像芝麻灣半島現有的住宅發展項目一樣。如果劃設擬議的「鄉村式發展」地帶是在該區開拓商業度假區的第一步，就更加毫無理由要設立一個大至可建 134 幢屋宇的「鄉村式發展」地帶。如要發展，應局限在現有的構築物；
- (g) 白腊方面，該區四周都被郊野公園圍繞，倘要闢設通道或基礎設施，這些通道和設施都必定要穿過郊野公園，這樣肯定會影響郊野公園的價值。該區的規劃人口為 230，是二零一一年所報稱的五倍，令人懷疑此規劃人口數字是否周末商業度假區的遊客人數。政府早前才成功制止一名發展商在白腊以

「先破壞，後建設」的手法進行發展，實無理由再讓該發展商或後來者在白腊進行發展，損害附近的郊野公園；以及

- (h) 把這三塊「不包括的土地」全部納入相關的郊野公園範圍，才是有效的措施，可制止發展商的「先破壞，後建設」行為。

[C263 的實際發言時間：14 分鐘]

C274 – Rosalind Kep

28. Jo Wilson 太太借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是活在南丫的主席，此組織自二零零九年開始一直致力爭取改善南丫的環境和設施；
- (b) 雖然海下和南丫位於香港的兩端，但兩者有共通點。與大家分享南丫的經歷會很有用，因為海下如果得不到保護和關注，可能會步南丫的後塵，面對南丫同一的情況；
- (c) 南丫景致迷人，修復後的前石礦場成了自然生態公園，南丫的南部更是秀麗非凡。南丫如海下一樣，都面對着很大的發展壓力，有發展商財團在南丫購入了七處地方，現正為發展計劃申請規劃許可；
- (d) 新界鄉郊地區的土地一派破落之象，缺乏生產力，原因是有人囤地，以及政府為防其土地被闢作未經許可的用途而把之圍封，使土地荒廢。另外，雜亂的小型屋宇發展和缺乏適當規劃的設施，也是成因。此外，公共設施，不論是在市區還是鄉郊地區的，都是根據標準的設計和程序建造。凡此種種皆令居民和遊客在某些情況下無法享有清潔和安全的居住環境，更別說對大自然的各種明顯威脅；
- (e) 海下既有紅樹林，又有珊瑚，與南丫一樣，具重要的生態價值。不過，當局是否有能力保護該處的生

態，則有很大疑問。該區給人的整體印象是一處被忽略的地方。本港具重要生態價值的地方，例如南丫的盧氏小樹蛙和綠海龜棲息地，不是變成廢物傾卸場，就是全年關閉，沒有作教育用途或為當地創造就業機會；

- (f) 規劃失敗，使很多地方(例如海灘)淪為傾卸廢物的地方，加上欠缺有效的措施，培養人們對環境的責任感，改變他們的習慣，亦使問題惡化。現時土地管理及廢物處置的標準都非常低；
- (g) 曾有一名城市規劃師向當局介紹有何方法引進社區回收設施和發展南丫的海濱，使當地的天然景物得以保留和優化。可是，當局沒有理會其建議，反而支持在當地採用混凝土填海，破壞天然海岸；以及
- (h) 二十年前，不理會可持續發展的問題，尚算可以接受，但如今環境已差至不能再忽視這個問題。她請委員到海下、鎖羅盆和白腊看看這些地區如何受到威脅或因規劃程序過時而受害，然後才就這些「不包括的土地」的未來作出決定。只依標準設計和程序而不往有關地方看看便作出決定，有欠穩當。

[C274的實際發言時間：12分鐘]

C643－劉素

29. 劉素女士作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然於西灣事件中，政府在保護郊野公園「不包括的土地」方面取得進展，但現時分區計劃大綱圖提出的發展計劃忽視有關地區的保育需要，卻是倒退之舉。城規會應深思熟慮，然後才決定這些地區的土地用途，以重拾市民的信任；
- (b) 小型屋宇政策存在漏洞和根本的缺陷。在決定如何以有限的土地資源應付無止境的小型屋宇需求之前，這項政策的實施必須符合可持續發展的原則。

況且，有關地區的小型屋宇需求預測數字是否真確，令人懷疑。對於小型屋宇的問題，必須從全局着眼，不能以斬件方式處理；

- (c) 郊野公園是為了保育而設，其生態應得到保護，不應受損；
- (d) 目前供港食水約七至八成從內地輸入，為保障本港食水供應，保護郊野公園及其不包括的土地的自然環境非常重要；以及
- (e) 任何發展都不應損害後代的福祉。從實物投影機上展示的衛星圖象可見，過去幾年深港兩地的景觀出現了很大變化。不應為了進行當前的發展計劃而犧牲後代享受自然環境的權利。

[C643 的實際發言時間：8 分鐘]

C1018 – Stefan Behr-Heyder

C1057 – Christian Hirth

C2529 – Karina O’Carroll

30. Nicola Newbery 太太借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 海下是被郊野公園和海岸公園圍繞的「不包括的土地」，也是「具特殊科學價值地點」，區內的「鄉村式發展」地帶亦座落於「具考古價值地點」。該區出土的文物可追溯至石器時代；
- (b) 海下是生物多樣性熱點，有多種生境，包括海灘、紅樹林、潮間區和海洋，是各種動植物、魚類、雀鳥和昆蟲的棲息地。區內一些稀有品種的動植物是海下獨有，在香港或世界其他地方都找不到；
- (c) 海下的海底世界更是絢麗繽紛，保護這種自然環境，符合廣大市民的利益。

把林地劃為「自然保育區」地帶

- (d) 海下的河谷和山坡都有林地。海下河的主流經由這些林地流入大海。五十年前，海下河的主流與海下路之間的地方曾經是稻田，及至七十年代村民移居外國後，這些稻田就回歸大自然。這些地方現已成為林地，並劃為「鄉村式發展」地帶。海下路迴旋處附近有另一條河，但規劃署沒有在其擬備的規劃圖上標示；
- (e) 海下有季節性和永久性沼澤地，有大量野生生物棲息，這些沼澤地的水流往海灘，再流入大海；
- (f) 當局現建議把劃為「自然保育區」地帶的風水林改劃為「綠化地帶」。作此改劃並不能保護該處的自然生境，做法並不合理。該風水林的樹木沒有一棵受干擾，而且整片林地難以穿透。林中冠層疏落的灌木叢乃天然形成，因為有石床，那裏的巨石令樹木無法在其上生長；
- (g) 把海下劃作發展，並在該區劃設「綠化地帶」作未來的建築用地，違反了香港簽署的《生物多樣性公約》。該公約訂明應保護毗連海岸公園和郊野公園等受保護地區的土地，以免受到發展破壞；

把「農業用途」列於第二欄

- (h) 發展商的手法通常是先破壞任何有生態價值的東西，然後才進行發展。他們會先剷平林地、清除當中的植物、排乾沼澤的水及把河流改道，設立臨時農場或果菜園，然後就申請在這片已經毫無生態價值的受破壞土地上進行建築；
- (i) 海下的珊瑚覆蓋率特高，原因是該區的海水清潔，不受污染，而海水能保持清潔，實有賴林地和沼澤地。剷除林地、把河流改道、排乾沼澤地的水，河谷就會露出土層，下雨時這些泥土會被雨水沖走，帶入大海，導致珊瑚死亡。另外，農業活動使用的殺蟲劑、除草劑和肥料也會被沖走，帶入沼澤地、河流，再流入大海，導致海中的生物死亡；

- (j) 應把「農業用途」列於《註釋》第二欄。海下不再有任何農地。以前曾闢作農地的地方已經在七十年代村民移居英國後回歸大自然，而河谷亦變回不同的生境，包括有 50 年歷史的林地、沼澤地和冠層疏落的灌木叢。把「農業用途」列於第二欄不會令該區不能進行農業活動，因為只要向城規會申請，仍可進行農業活動；

小型屋宇發展不當

- (k) 對海岸公園的最大威脅，不再是捕魚活動，而是濫用小型屋宇政策和把土地改劃作發展；
- (l) 海下沒有緊急車輛通道和停車處，區內的鄉村式發展根本沒有城市規劃可言，所建的村屋並不符合建築物規例，產生的廢水不受監控亦未經處理，就直接流入雨水渠，再流入大海。在人多的日子，海下的海面會有泡沫漂浮，是遊客帶同狗隻在海中游泳後使用清潔劑和洗髮露沖身造成；
- (m) 用作發展小型屋宇的河谷是個有水淹浸的洪氾平原，每逢雨季，河流就會滿溢，淹浸兩岸，為沼澤地的水生植物提供生境；
- (n) 使用化糞池排污並不環保。洪氾地區不適宜建築或設置化糞池。「鄉村式發展」地帶的水位高，暴雨期間容易水浸；
- (o) 若使用化糞池，漂白劑、不能被生物分解的清潔劑、大腸桿菌和內分泌干擾化學物就會排放至沼澤、河流和大海，有毒廢物亦會於湖泊積聚，河流、沼澤地和潮間區的生物就會死亡或受損，內分泌干擾化學物則會干擾海岸公園魚類的性別變化。新增的化糞池產生的廢物，會對紅樹林和海洋生物造成負面影響；以及
- (p) 海下是香港其中一個水質最清潔的地區，因為附近的林地和河流令海洋生物(包括紅樹林和珊瑚)保持健康良好。該處是熱門的旅遊景點和考察地點。為

了保護海下的環境，至少應把之劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。當局應保衛海下，造福下一代。

[C1018、C1057及C2529的實際發言時間：30分鐘]

31. 會議於下午一時休會午膳。

32. 會議於二零一四年五月十九日下午二時三十分恢復進行。

33. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

陸觀豪先生

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

劉興達先生

陳福祥先生

葉德江先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介和提問部分

[公開會議]

34. 以下規劃署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|--------|---|-----------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 吳育民先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 |
| 麥黃潔芳女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／西貢 |
| 周燕薇女士 | — | 規劃署城市規劃師／西貢 |
| 何秉皓先生 | — | 漁護署高級自然護理主任(南區) |
| 張國偉先生 | — | 漁護署高級自然護理主任(北區) |
| 陳乃觀先生 | — | 漁護署高級海岸公園主任 |
| 張家盛先生 | — | 漁護署郊野公園主任(特別職務) |

有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》、
《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《白
腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的意見

C1638—黃宇祺

C1787—Nikki Suen

嘉道理農場暨植物園公司 — 提意見人的代表
聶衍銘先生

C2506—Damian Ryan

C2535—Renia Lopez

創建香港 — 提意見人的代表
陳嘉琳女士

C2864 – 白理桃資深大律師

白理桃資深大律師 — 提意見人

C3645 – David Newbery 先生

David Newbery 先生 — 提意見人

C3657 – 香港鄉郊基金

Edward Michael 先生 — 提意見人的代表
Southern Kilburn

有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的
意見

SLP-C3669 – 黃慶祥

SLP-C3673 – 黃瑞強

SLP-C3675 – Margaret Wong

SLP-C3676 – 黃春榮

SLP-C3677 – Wong So Chun

黃慶祥先生 — 提意見人及提意見人的代表

SLP-C3670 – 黃佑民

黃佑民先生 — 提意見人

SLP-C3672 – 黃素珍

黃素珍女士 — 提意見人

35. 主席表示歡迎上述各人到席，並請提意見人及其代表闡述他們的意見內容。為使會議有效率地進行，主席要求提意見人及其代表不得有必要地長篇大論重覆先前申述人／提意見人陳述過的相同論點。

C1638 – 黃宇祺

C1787 – Nikki Suen

36. 嘉道理農場暨植物園公司聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他建議委員可參閱他在二零一四年五月八日的聆訊上代表嘉道理農場暨植物園公司(HH-R10883、SLP-R10821及PL-R10739)以投影片陳述的內容，尤其是關於小型屋宇政策問題、土地業權問題(即海下和白腊的「鄉村式發展」地帶內大部分土地都由發展公司擁有)、這三塊郊野公園「不包括的土地」錄得的稀有物種(例如白腊灣的活化石(文昌魚)、鎖羅盆的海草床)，以及城規會採取「先破壞，後獎勵」的不可取做法的內容；

[陸觀豪先生此時返回席上。]

- (b) 海下、白腊和鎖羅盆這三塊郊野公園「不包括的土地」都與水息息相關。海下灣現為海岸公園，白腊灣則有活化石，擬闢作海岸公園，而鎖羅盆則有淡水濕地、紅樹林、蘆葦叢和海草床，附近就是印洲塘海岸公園；
- (c) 上次在二零一四年五月八日所作陳述提及的大埔龍尾和大嶼山馬灣新村兩個個案研究顯示，小型屋宇發展所產生的廢水和污染物非法排入附近的河流和大海；
- (d) 馬灣新村現有 76 幢小型屋宇使用化糞池系統，村內開設了三四家食肆。根據環境保護署(下稱「環保署」)的數據，二零一零至一三年，附近河流的大腸桿菌和糞大腸菌羣的含量分別約為每百毫升有 18 000 至 39 000 個和每百毫升有 54 000 至 120 000 個，而氨的含量為每公升有 1.4 毫克，水質與天水圍明渠、元朗明渠和屯門河一樣差，而且較城門河更差。隨着一九九八至二零一一年間小型屋宇的數目大升，污染情況變得更嚴重。有村民非法建造地下排水管接駁到附近的河流，把廢水排入河中。這種情況在附近鄉村屢見不鮮；
- (e) 一名地質學家在上次聆訊上表示，海下、白腊和鎖羅盆位處洪氾平原，使用化糞池及滲水井系統並不可行；

- (f) 香港大學七名教授曾對海下灣的大腸桿菌含量進行研究，結果發現海下灣沿岸的水域已經受到嚴重污染，更發現有內分泌干擾化學物。污染是人們的活動造成；
- (g) 海下現有 30 幢小型屋宇。根據分區計劃大綱圖，將來還會興建 40 幢新的小型屋宇，而白腊和鎖羅盆也分別會興建 79 幢和 134 幢新的小型屋宇。小型屋宇的數目增加，會嚴重影響水質；
- (h) 環保署專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》和現有的執法機制未能防止「鄉村式發展」地帶出現污染，也沒有保護該地帶的水質。規劃署無法確保「鄉村式發展」地帶附近的生態系統不受污染。規劃署沒有在有關的城市規劃委員會文件中直接回應申述書所提出的問題；
- (i) 化糞池及滲水井系統是水污染的源頭，並不是鄉村地區污水問題的解決方法。這點從以下政府在立法會及其委員會會議上作出的不同陳述可見：
 - (i) 河流污染(二零零五年一月二十六日)：當時的環境運輸及工務局局長表示，「由於本地河溪的流速普遍相當慢，河流的自淨能力偏低，而河溪的周邊不斷發展，人口持續增加，加上很多私人的化糞池系統欠缺維修保養，所以有部分河溪的水質……仍然未如理想」；

[謝展寰先生此時返回席上。]

- (ii) 元朗及錦田的污水收集系統及污水排放設施(二零零五年十二月)：當時的環境運輸及工務局表示，「鄉村污水收集系統是政府鋪設污水收集系統計劃的一部分，目的是改善新界未有公共污水設施地區鄉村範圍的環境和衛生條件。在這些地區，村屋多以化糞池及滲水井系統處理污水。這些系統易受運作和

保養問題影響，因而容易造成環境污染，並可能危害村民或附近公眾人士的健康」；以及

- (iii) 元朗及錦田污水收集系統和林村谷污水收集系統(二零一二年五月二十八日)：環保署和渠務署表示，「目前，元朗和錦田部分鄉村地方所排放的污水一般經由私人原地設置的污水處理設施(如化糞池及滲水井系統)處理和排放。然而，此類處理設施或會因接近水道或維修保養不足而未能有效地去除污染物。從這些地方排出的污水因而被認為是影響鄰近水道和後海灣受納水體水質的一個污染源頭。除非在這些地方建造污水設施，以妥善的方式收集和處理污水，否則上述情況將難以改善。化糞池及滲水井系統的運作原理，是讓污水滲過砂礫自然濾去污染物。然而，倘若化糞池及滲水井系統所在地點的地下水位高，例如非常接近水道的位置，此類系統便因滲濾率下降而無法發揮效用。化糞池及滲水井系統維修保養不足，會影響系統清除污染物的成效，甚至可能會引致污水溢出」。

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (j) 根據環保署的《村屋污水排放指南》，化糞池及滲水井系統的使用者須檢查和維修該系統，並經常清除淤泥。因此，定期清除淤泥對化糞池的維修保養相當重要。不過，很多郊野公園「不包括的土地」(包括鎖羅盆和白腊)都沒有道路接達，吸糞車未能駛入。海下即使有通路接達，吸糞車也無法清除該處所有村屋的淤泥，因此，村屋的衛生規定根本沒有執行；
- (k) 根據環保署的同一份指南，暴風雨時容易水浸的地方或地下水位高的地方，都不適宜設置化糞池及滲水井系統。不過，海下、白腊和鎖羅盆長年地下水

位高企，即使旱季也是如此。這三區也位處河谷，暴風雨時容易水浸。從近期在暴雨期間拍得的一些照片所見，海下出現洪水溢流；

(1) 總括來說，沒有證據支持規劃署提出在這三塊郊野公園「不包括的土地」的「鄉村式發展」地帶裝設多個新化糞池及滲水井系統以解決水污染問題的建議，因為這三區現時並無亦未有計劃鋪設污水渠，在可見將來都無法提供污水渠或為化糞池及滲水井系統進行妥善維修保養。這三塊郊野公園「不包括的土地」都有極易受影響的水生生態系統，相當容易受到水污染，而且郊野公園有太多遊客。現時分區計劃大綱圖的規劃只會對郊野公園造成污染。另一方面，如果政府認為這三區不應使用化糞池及滲水井系統，應在分區計劃大綱圖上清楚訂明；

(m) 雖然由環保署採取執法行動也算是對付未經許可排放污水情況的措施之一，但以下四宗真實個案顯示，執法後水污染情況仍然持續：

(i) 個案 1——錦田河的污染：在二零一零年一月二十一日播映的一個電視節目以錦田河為例子，探討河流污染問題。錦田河一條支流疑受到一間食品工場排出的污水嚴重污染，但該工場不承認。在二零零九年給立法會的答覆中，環保署表示自二零零六年開始，該署就新界西北涉及食品工場的水污染個案進行了 211 次實地視察，以及 81 次夜間視察，但只成功就六宗個案提出檢控。一名居民表示，即使包括渠務署、環保署、漁護署、地政總署和規劃署在內的七至八個部門共 20 多人聯合進行實地視察，環保署仍是束手無策，政府至今仍未能解決水污染的問題。從二零一四年拍攝的照片所見，該條支流的污染情況仍然相當嚴重，未見有很大改善；

- (ii) 個案 2——雙魚河的污染：《蘋果日報》於二零零五年五月二十二日報道，雙魚河的水污染問題嚴重影響上水一條鄉村的農戶生計。農戶向環保署及漁護署申訴，但情況依舊。農戶表示他們所要求的只是潔淨的河水，又指環保署的執法行動成效不彰。環保署則回應說，過去 17 個月已進行了約 69 次實地視察，並發出了四封警告信，惟視察期間，有關工場並沒有排出污水，而且收集所得的污水樣本中的污染物並無超出法定標準，所以未能提出檢控；

- (iii) 個案 3——港島一條河流的污染：《蘋果日報》於二零一三年六月二日報道，香港大學一名碩士研究生發現她其中一個河流採樣地點受到污染。因情況持續，她遂向環保署報告。該名研究生亦聯絡嘉道理農場暨植物園公司負責生態諮詢計劃的人員，與該公司一起向環保署跟進此個案。環保署到附近的建築地盤／裝修地點進行了幾次實地視察，也發出了一些警告信，但沒有人因造成水污染而直接遭檢控。最後，該名研究生唯有放棄這個受到嚴重污染、不宜再作研究的採樣地點；以及

- (iv) 個案 4——深水灣河流的污染：二零零九年，該條具有重要生態價值的河流被發現受到嚴重污染。該處附近有一個建築地盤。他立即向環保署投訴。環保署迅速採取行動，但調查後沒有檢控任何人，因為視察期間，並無發現附近的建築地盤有泥水排入河道。二零一零、一二及一三年他又再發現該河受到污染，每次發現後都向環保署報告。雖然環保署迅速採取行動進行調查，但沒有檢控任何人；

- (n) 關於根據《水污染管制條例》採取執法行動對付河流污染問題方面，前環境運輸及工務局局長曾於二

零零五年一月二十六日在立法會表示「……至於在控制污染的執法行動方面，環保署的前線執法人員確實遇到不少困難，主要是由於在現行法律原則及法例規定下，執法人員必須收集有效的污水樣本作為檢控的證據，惟非法排污往往在數分鐘內便完成，要當場捉拿違法者及取證十分困難，導致檢控的確有困難」。雖然有人投訴，當局亦盡力處理，但污染問題始終無法防止，仍然持續不斷。解決污染問題的最佳方法，是減少或杜絕污染郊野公園「不包括的土地」的源頭；

- (o) 這三份分區計劃大綱圖所劃設的擬議「鄉村式發展」地帶會影響周邊的「綠化地帶」和「自然保育區」地帶、下游地區，甚至分區計劃大綱圖範圍外的郊野公園。鎖羅盆有河道和濕地，白腊的「鄉村式發展」地帶亦覆蓋一條河流，而海下灣則是海岸公園，有多條河道。單單監察化糞池及滲水井系統的成效和這些郊野公園「不包括的土地」的污染情況，不能解決問題，因為有些問題未必即時浮現。只要村民有權在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇，就不可能停止小型屋宇的發展，即無法消除這個主要的污染源頭；
- (p) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會曾在二零一一年七月八日考慮一宗擬在粉嶺嶺皮村的「農業」地帶興建 11 幢小型屋宇的申請(編號 A/NE-LYT/437)，當時環保署和漁護署都不支持該宗申請。環保署表示，倘擬議的發展項目涉及的小型屋宇數目不超過 10 幢，該署會容忍該項目使用化糞池及滲水井系統，作為未有公共污水渠可供使用時的臨時排污措施。然而，這個擬議發展項目卻涉及 11 幢小型屋宇，規模較大，造成污染的風險較高。因此，環保署不會容忍此項目使用化糞池及滲水井系統。不過，一名委員詢問要是擬建的 11 幢小型屋宇分開申請，環保署會否容忍這些屋宇使用化糞池，環保署只隨意作答。委員繼而認為要是分開提出興建小型屋宇的申請會獲得批准，那麼該 11 幢小型屋宇的申請亦應獲得批准。從這個事例可以預知城規會

不能保證海下預備興建的 40 幢小型屋宇不會逐一甚至一次過獲批准；

- (q) 過去幾年，環保組織對於在邊境禁區和新界東北等鄉郊地區的擬議發展一直作出妥協。如今政府又建議發展大嶼山和元朗南，有些郊野公園「不包括的土地」的擬發展地區更在郊野公園的外圍，甚至中間，環保組織實在不能再讓步；

[副主席此時返回席上。]

- (r) 他想知道城規會會否繼續採取逐步增加的發展方式，容許在郊野公園「不包括的土地」進行發展。舉例來說，要是村民要求 1 000 塊小型屋宇用地，城規會是否就會給他們 500 塊。雖然城規會可能會辯說所預留的鄉村地區是根據真正合資格的男性原居村民名單的需求而劃的，但以大浪灣的個案而言，即使村民已向城規會提供合資格村民名單，城規會劃設的「鄉村式發展」地帶仍然只覆蓋現有的鄉村地區；以及
- (s) 總括而言，這三份分區計劃大綱圖劃設的「鄉村式發展」地帶都不合理，理由包括專家提供的科學證據可以證明此地帶的範圍不恰當；環保署的數據顯示單單一幢小型屋宇就能令河流的水質大大變差；當局沒有充分考慮有關地點的地質和水位；《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》、現有的執法機制和建議的監察措施，都未能有效防止水污染；以及這樣規劃「鄉村式發展」地帶，與主流民意相悖，也不符合先前大浪灣的做法。須留意的是，當初擬備海下、鎖羅盆和白腊三區的發展審批地區圖，是因為幾年前這三區發現有砍伐樹木、清除植物等破壞活動，所以有必要作出法定的規劃管制，制止情況惡化。他希望城規會能遵守承諾，不要姑息任何「先破壞，後建設」的行為，也不要無視曾經提出的證據和公眾的意見而批准這三份分區計劃大綱圖。

37. 主席表示，在二零一四年四月二十八日、五月八日及五月十二日舉行有關考慮這三份分區計劃大綱圖的申述的首三節聆訊的錄影短片，當中包括聶衍銘先生上次在二零一四年五月八日的聆訊上代表嘉道理農場暨植物園公司(HH-R10883、SLP-R10821及PL-R10739)作出陳述的過程，已分發給委員，以作參考。

[C1638及C1787的實際發言時間：36分鐘]

C2506 – Damian Ryan

C2535 – Renia Lopez

38. 創建香港陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 創建香港支持對這三份分區計劃大綱草圖作出聶衍銘先生於二零一四年五月八日所建議的修訂；
- (b) 政府在一九九一年已確認有需要保護郊野公園「不包括的土地」免受發展所影響。二零一零年發生的大浪西灣事件揭露了有54幅郊野公園「不包括的土地」即使是實質上、生態上、康樂上和景觀上都屬郊野公園的一部分，卻仍未受到保護，因為這些土地既未納入郊野公園範圍，亦未有法定規劃圖則涵蓋。這些郊野公園「不包括的土地」最初並沒有指定為郊野公園，因為這些地方有活躍的農業活動和極少居民；
- (c) 政府一再確切表明有需要保護景觀、生態和美學價值高的郊野公園「不包括的土地」，包括要把「不包括的土地」納入郊野公園範圍。大浪灣是西貢東郊野公園的「不包括的土地」，於二零零四年劃入分區計劃大綱圖，而根據一般推定，除現有的鄉村地區要保留外，區內不准進行發展。該區的分區計劃大綱圖清楚訂明，「為了保護大浪灣的自然景物和文化遺物，以及盡量減輕人們的活動對易受破壞的寧靜環境造成的滋擾，「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有鄉村地區。當局日後只能在大浪灣以外的地

區覓地，應付原居村民根據小型屋宇政策提出興建小型屋宇的要求」；

- (d) 到了二零一零年，在全部 77 幅郊野公園「不包括的土地」中，已有 23 幅有分區計劃大綱圖涵蓋。至於餘下的 54 幅郊野公園「不包括的土地」，規劃署已為當中大浪西灣、海下、鎖羅盆和白腊等擬備了發展審批地區圖，以應付這四區面對的即時發展威脅。不過，三年後，儘管漁護署和郊野公園及海岸公園委員會主張保護這些郊野公園「不包括的土地」，卻只有被漁護署和環保署形容為生態價值不太高但景觀和美學價值高的大浪西灣納入郊野公園範圍，而海下、鎖羅盆和白腊則未被納入。其實海下、鎖羅盆和白腊的生態價值遠比大浪西灣為高，而其康樂價值亦與大浪西灣相若，所以這三區也應納入郊野公園範圍，以加強保護；
- (e) 他們發現政府自二零一一年起便與鄉議局進行秘密會議，就保護郊野公園「不包括的土地」的擬議措施與鄉議局溝通，並徵詢他們的意見。其後，漁護署告知公眾，基於郊野公園「不包括的土地」的現有土地用途和發展潛力，這些土地與附近的郊野公園地區不相協調。自此，政府的政策亦由保護郊野公園「不包括的土地」轉為容許在這些土地進行發展。二零一四年，他們更發現漁護署並未就郊野公園及郊野公園「不包括的土地」人口增加所帶來的累積影響進行任何評估。漁護署總是回應說該署並非負責郊野公園「不包括的土地」的發展事宜。不過，據二零一三年審計署署長報告書所述，漁護署應負責就將納入郊野公園範圍的「不包括的土地」的數目進行初步評估，以及就適合納入郊野公園範圍的「不包括的土地」進行詳細評估，但漁護署什麼也沒做過；
- (f) 若根據這三份分區計劃大綱圖容許在海下、鎖羅盆和白腊三區發展小型屋宇，並使用化糞池及滲水井系統和建造新的通路，這三區的生態價值便會大大降低。屆時，漁護署就可依據已降低的生態價值進

行評估，然後作出結論，指這三區不適宜納入郊野公園範圍。據悉，漁護署至今只就那些未有分區計劃大綱圖涵蓋的郊野公園「不包括的土地」進行保育、景觀、美學和康樂方面的價值進行評估；以及

- (g) 在郊野公園「不包括的土地」發展小型屋宇，就會有居民遷入，造成不同的影響，包括破壞生境、造成水污染、帶來道路和交通設施的需求、砍伐樹木、植物流失、侵蝕山坡、造成光污染、構成火警危險和偷獵危險，以及產生廢物。在 54 幅尚待處理的郊野公園「不包括的土地」中，海下、鎖羅盆和白腊是首三幅已擬備分區計劃大綱圖的郊野公園「不包括的土地」。若這三份分區計劃大綱圖及其後將擬備的分區計劃大綱圖容許發展大量小型屋宇，漁護署便應評估所帶來的累積影響。郊野公園的價值在於其範圍廣大，連綿不斷。在郊野公園「不包括的土地」進行發展的影響不能與郊野公園分開研究。

[C2506 及 C2535 的實際發言時間：15 分鐘]

C 2864 – 白理桃資深大律師

39. 白理桃資深大律師於席上提交一份文件以闡釋其意見，供委員參考。他陳述的要點如下：

- (a) 規劃署相關文件的內容不切實，未能處理有關的申述就規劃和法律方面的不足之處所提出的實際問題，以及分區計劃大綱草圖會導致的問題。規劃署只粗略地用另一些字眼交代了部分問題，但文件大體上沒有提出有力的理由或證據來處理有關的申述，因為對於那些指分區計劃大綱草圖違反政策、原則、先例和法律的論點，規劃署根本無法應對。分區計劃大綱草圖劃設的「鄉村式發展」地帶過大，劃作保育地帶的土地卻不足，對此，不論是規劃署還是政府都未能作出合理的解釋；

[劉興達先生此時返回席上。]

- (b) 他在二零一四年五月八日的聆訊上已向城規會呈上修訂這三份分區計劃大綱圖的建議，現再在席上呈上鎖羅盆和白腊兩份分區計劃大綱圖中有關整體規劃意向的段落的修訂建議，以修訂和取代先前呈上的文件的相關部分；
- (c) 規劃署縱使不理會有否違反或推翻郊野公園「不包括的土地」政策，也不應任由違反此政策的情況出現。郊野公園「不包括的土地」政策是要加強保護「不包括的土地」，但規劃署所作的規劃卻令香港優美的郊野直接流失、受破壞和污染、出現不協調的房屋發展，以及受到更大的發展壓力和威脅。香港的郊野應予保育，亦應作康樂用途，景觀更要受到保護，以供公眾享用，不應被發展所割裂，這些真正需要是郊野公園「不包括的土地」政策所支持的；
- (d) 保護郊野公園「不包括的土地」免受小型屋宇發展破壞，合乎公眾利益，也是市民的期望。最近高等法院處理西灣郊野公園個案的方法就符合了公眾利益和市民的期望，因為高等法院判定小型屋宇在某些方面應受到局限，而在「不包括的土地」範圍內亦不是如一些說法所指有興建小型屋宇的一般權利；
- (e) 香港是區域生物多樣性熱點，而在這方面的保育價值中，「不包括的土地」是重要的一環。香港在區域上和國際上都有責任保護「不包括的土地」範圍內易受影響的生境，使當中稀有和重要的物種免受發展所威脅，亦有責任執行《生物多樣性公約》。不過，分區計劃大綱圖沒有依循國際協定的愛知生物多樣性目標。倘城規會現在作出錯誤的決定，任由當局錯下去，日後要負上責任；
- (f) 分區計劃大綱圖沒有處理累積影響的問題，規劃方法亦沒有顧全生態系統或作通盤考慮。明智的規劃或防患未然的做法是未雨綢繆，預測問題，加以防範，分區計劃大綱圖卻完全不依此法而行。政府似

乎只是想等到很遲的階段，看看污染造成什麼後果才算，但屆時環境已受累積影響，無論做什麼也再無意義；

- (g) 主席問到既然海下現有的村屋造成污染，應否把海下村遷走。關於這個問題，小型屋宇絕對會造成污染，把該村遷走，未嘗不是合常理的解決方法。主席提出此問題，可見分區計劃大綱圖如果批准一次過分別在海下和鎖羅盆發展全部 40 幢及 134 幢小型屋宇，的確可以造成此情況。其實，只要不把「不包括的土地」劃作小型屋宇發展，便可在源頭杜絕污染問題；
- (h) 這三份分區計劃大綱圖劃設的「鄉村式發展」地帶過大，究竟真正需要為何，根本無以為證。規劃署劃設這樣大的「鄉村式發展」地帶，所根據的並不是實際需要，而是對「鄉村式發展」地帶的需求，但所謂需求，根本未經核實，依規劃法例來說，絕對不是理據。鎖羅盆數十年來都沒有人居住，根本沒有真正需要發展小型屋宇。把現時已建屋的地方和屋地劃為「鄉村式發展」地帶，已是合理的基線，足可應付現時的需要。在先前大浪灣的個案中，亦只有現時已建屋的地方才劃為「鄉村式發展」地帶。規劃署應按照先前這個務實、合乎原則和以事實為據的決定而行。在缺乏真正需要和理據的情況下，與既得利益者就「鄉村式發展」地帶討價還價，並不是按法律和證據而進行規劃。郊野公園「不包括的土地」政策是要保護「不包括的土地」免受不協調的發展所破壞，而不是向既得利益者施加的壓力屈服，若然，會有損規劃署、城規會和規劃程序的公信力；
- (i) 「鄉村式發展」地帶劃得過大，會助長詐騙行為，不符公眾利益。「鄉村式發展」地帶內規劃作小型屋宇發展的土地，並非屬於村民，而是由村外人的發展公司擁有。規劃署已經助長了詐騙及濫用小型屋宇政策的行為，城規會就更加不要劃設一個會助長詐騙行為的地帶；

- (j) 先前大浪灣的個案中，「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現時已建屋的地方。這方法也應適用於這三份分區計劃大綱圖，那樣就不會因為既得利益者的需求而劃設過大的「鄉村式發展」地帶。雖然規劃署在二零一四年五月八日那節聆訊中辯稱大浪灣有文物價值，情況有所不同，但這說法是錯誤的。大浪灣的情況與現在這三幅郊野公園「不包括的土地」相似，後者的生物多樣性價值甚至更高。大浪灣個案的處理方法確實行得通，實無任何合理理由不依；
- (k) 「鄉村式發展」地帶和小型屋宇會造成污染，但此問題沒有得到處理。申述書已提供詳盡資料，證明屋宇數目增多，排出的污水量增加，化糞池的污水會透過由沖積物形成的地層造成污染；而洪氾平原一旦氾濫，更會令污染物和病原體擴散，危害健康。可是，從規劃署的文件所見，當局並沒有嘗試處理這問題，而對於海岸公園和海灘所受到的影響，亦同樣沒有處理。他曾在多個環保及保育組織擔任職務，據他的經驗，他知道現行的執法機制在「鄉村式發展」地帶幾乎行不通。「鄉村式發展」地帶有諸多問題，但規劃署和城規會仍然劃設此地帶，說其他部門會解決那些問題，這樣做實是不負責任；
- (l) 規劃署的工作是防止污染，但該署所作的規劃欠佳，反而是故意為人們開路，讓他們可以污染「不包括的土地」。根據《城市規劃條例》第 3 條，城規會有法定職責作出規劃，促進公眾衛生和安全。倘城規會批准劃設會危及公眾衛生和安全的地帶，便是違反其職責。雖然「鄉村式發展」地帶的化糞池及滲水井系統會造成污染和健康風險，但村民會辯說是規劃署、環保署和《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》容許他們使用這些系統的；
- (m) 《水污染管制條例》訂明要符合的技術備忘錄規定，新的污水或化糞池及滲水井系統須與海下「具特殊科學價值地點」相距至少 100 米，但規劃署和

環保署沒有處理不符合這規定的情況。這是因為環保署有政策訂明可以不應用《水污染管制條例》，但這不是法律詮釋的問題。環保署明言依賴《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》以及有不足之處的慣用機制或行政措施辦事，顯示該署未有應用此特定的法例。在處理海下的情況方面，城規會有責任不讓環保署及其他人違反法律；

- (n) 根據《城市規劃條例》，規劃應是為了促進社會的福祉而進行。在這三份分區計劃大綱圖所涉及的情況和現行的郊野公園「不包括的土地」政策下，這三份分區計劃大綱圖所作的規劃應是為了公眾利益，包括保育、作康樂用途、保護景觀和讓公眾享受郊野環境。向小型屋宇政策傾斜，劃設過大的「鄉村式發展」地帶，不應是規劃的目標；
- (o) 規劃署為何會擬出這樣不理性和不合理的分區計劃大綱圖，把已賣給發展商的土地劃為「鄉村式發展」，面積更如此大，以及該署為何無法及不願意處理申述提出的問題，主要的原因是該署面對既得利益者的需求，希望作出安撫，所以便劃設這樣大的「鄉村式發展」地帶(面積遠超可證明的真正需要)，以及其他地帶，例如把已被破壞的土地劃為「綠化地帶」，讓村民有望日後可作投機性發展。城規會不應把此一無關重要的因素視為重於反對作此規劃的意見。先前大浪灣個案的處理方法務實可行，並符合規劃原則和法律，當局應依照有關的方法，劃設合理、合比例而又符合地契訂明的法律責任的地帶，以應付日後男性原居村民真正的住屋需要；
- (p) 他在席上呈上的有關分區計劃大綱圖的修訂建議，所用字眼和所述意向大體上依照先前大浪灣的個案，城規會應予以採納。把有關的用途列於分區計劃大綱圖《註釋》第二欄，城規會仍可繼續管制該等用途，這樣對於保護郊野公園「不包括的土地」範圍內易受破壞的生境，至為重要。「鄉村式發展」地帶內現時已建屋的地方，其面積可反映過往

真正的需要，故這些地方才適合劃為「鄉村式發展」地帶。倘日後能證明有真正的需要，可逐一個案考慮，以決定可否把受保護的土地劃作其他用途。如果未確定真正的需要，分區計劃大綱圖就把大片土地劃為「鄉村式發展」地帶，使此地帶的面積和屋宇的數目驟增，會促使村民把屋宇轉售給村外人，形成濫用小型屋宇政策的情況；

- (q) 把郊野公園「不包括的土地」範圍內太多土地劃作「鄉村式發展」地帶，意味着小型屋宇的發展可以在公眾無法參與意見的情況下獲地政總署批准。有證據顯示，地政總署在「鄉村式發展」地帶的管制或執法能力有限，導致此地帶出現污染、排污、出入交通、安全及衛生等種種問題，情況之差，人盡皆知，這樣實有違《城市規劃條例》所訂明的規劃目的；
- (r) 城規會的決定應以公眾利益為依歸。城規會考慮既得利益者未經核實的需求之餘，更應考慮政策、證據、法律和保育的真正需要，然後作出衡量，而過程中，城規會有責任維護公眾利益，以及回應公眾想保育郊野公園「不包括的土地」這個合理期望。至於應該怎樣做才行，他已向城規會提出相關建議；
- (s) 要保護郊野公園「不包括的土地」範圍內具重要生態價值的的地方，唯一的有效方法是把這些土地劃為「自然保育區」地帶，而不是「綠化地帶」。雖然根據推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但規劃署把「綠化地帶」視為土地儲備庫，目的是為日後的鄉村發展提供土地。把有關地方劃作「綠化地帶」只會助長更多小型屋宇的發展，並不能保護這些地方。大浪灣分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃簡單合理，這三份分區計劃大綱圖應依從；以及
- (t) 為這三幅「不包括的土地」擬備分區計劃大綱圖只是權宜措施，作用是暫時保護這些土地免受發展所影響，政府最終應把這三幅「不包括的土地」指定

為郊野公園。對於大浪西灣「不包括的土地」，政府就是這樣做，最終把之指定為郊野公園。只有把「不包括的土地」指定為郊野公園，才能充分保護、妥善管理和主動保育這些土地，因為規劃制度根本不足以保護這些土地。城規會的職責是根據《城市規劃條例》盡力保護這些「不包括的土地」，直至有一日這些土地都納入《郊野公園條例》和《海岸公園條例》的規管範圍為止。

[C2864 的實際發言時間：36 分鐘]

40. 主席表示，白理桃資深大律師(C2864)可能誤解了他在關於申述的問答環節中所提出的問題，因為他從沒有建議搬遷海下那條村，他只是問到應否搬遷海下現有的鄉村民居，因為有一些申述人認為無論有多少污染物流入海岸公園都不能接受，但事實上，海下現有的民居已造成污染。主席表示他提出此問題，既不是作出干預，也不是建議遷村。白理桃資深大律師(C2864)回應說，沒有人建議搬遷現有那條村，但如有污染情況，影響最小的解決方法就是分區計劃大綱圖不建議在海下興建四十多幢屋宇。

41. 主席接着請 David Newbery 先生(C3645)作出口頭陳述。主席提醒與會者，這個環節是讓提意見人及其代表闡釋提意見人的意見書的內容，他們應就其他已作出的申述提出意見，而不是補充他們以申述人身分向城規會表達過的意見。

C3645 – David Newbery 先生

42. David Newbery 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 他代表海下之友；

(b) 原先那份《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的「鄉村式發展」地帶有問題。從規劃署建議對該分區計劃大綱圖作出的修訂所見，雖然修訂後的「鄉村式發展」地帶好一點，但該圖仍有大問題，包括所劃的海岸線和描繪的水文情況不正確；對農業用途缺乏管制；沒有交代建議劃設

的「綠化地帶(1)」究竟是作發展還是保育；排污方面會有影響；新建議的「綠化地帶」範圍不妥；以及界定住屋需求的方法有問題。不過，這些問題均可解決；

- (c) 規劃署有關海下的文件所示的海岸線不正確。有一份圖則把介乎海岸公園邊界與「鄉村式發展」地帶邊界之間的「海岸保護區」地帶內的一個地方標示為「田」，但從實地照片所見，該處其實並不是「田」，而是海灘連伴生的紅樹林。規劃署的圖則令人以為屋宇 21A 與海邊最少相距 40 米，但在中潮時，兩者的距離實際不足 20 米；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

- (d) 規劃署的圖則顯示的海岸公園邊界遠及大海，那位置既不是漲潮水位，亦不是海灘線，顯然是隨意劃定的。七十年代，海岸還未受到侵蝕，海下村與海邊的確相距約 40 至 50 米，但時至今日，在中潮水位時，海灘與破落的舊村圍牆相距只不過是 10 米左右；
- (e) 規劃署曾認同「海岸保護區」地帶最少要闊 25 米。雖然該署的圖則顯示舊村前面的「海岸保護區」地帶闊 30 米，但該地帶實際上只闊 10 米，因為海岸侵蝕令海陸之間的分界有變。因此，「海岸保護區」地帶的範圍要侵進現有鄉村的覆蓋範圍。「海岸保護區」地帶只有 10 米闊，既不足以防止建築工程造成污染，又不能避免侵蝕的情況持續下去。因此，應把舊村劃入「海岸保護區」地帶，這樣不單可制止該區所有的建築活動，還可確保建築工程不會對海下灣造成污染及令海岸再受到侵蝕；
- (f) 根據一份顯示海下現有河流及沼澤等地方的水文情況的圖則，原本建議的「鄉村式發展」地帶的西部(規劃署建議把當中部分地方改劃為「綠化地帶(1)」)位於地下水位甚高之處，並不宜興建屋宇；

- (g) 在「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內的私人土地是可以發展農業用途的。事實上，「綠化地帶(1)」內 95% 的土地都屬發展商所有，令人質疑是否真的有人會在這些地方耕種，或是他們只是藉詞耕種來破壞某個地方，然後提出發展申請。假耕作(如白沙澳揭示的情況)會破壞林地，令林地和沼澤地枯乾。擬議「綠化地帶(1)」內的林地及沼澤地現有的水文系統能有效過濾徑流，令流入海下灣的水變得清潔，對海下灣的存活十分重要。假如任由農業活動不受控制地進行，樹木便會遭砍伐，令泥土外露，而外露的泥土會被沖下海下灣，令粉土覆蓋珊瑚及其他海洋生物，導致海洋生物死亡。農業活動亦會使用肥料及農藥，這些污染物會被沖下海下灣，導致紅潮及海水脫氧的情況，毒害海洋生物；
- (h) 建議把海下分區計劃大綱圖「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶、「綠化地帶」及「綠化地帶(1)」《註釋》中第一欄的「農業用途」改列於第二欄。此舉並非針對那些符合可持續發展原則的小規模有機環保農業活動，而是要防止這些地帶內的土地被假的農業活動所破壞。真正的農戶可向城規會申請許可進行不損環境(特別是不會污染海下灣)的農業活動；
- (i) 擬議「綠化地帶(1)」的意向欠清晰。規劃署曾認同漁護署的生態評估有謬誤及不足之處，以及非政府組織提供的數據有其優點(即數據是正確的)。規劃署表示，劃設「綠化地帶(1)」是為了保育，但市民卻認為「綠化地帶」其實為配合政府近期的政策而設，目的是預留土地供日後建屋之用。假如人們認為「綠化地帶(1)」可供日後發展之用，土地擁有人(即發展商)便會破壞該區，摧毀其生態價值。假如規劃署真的有意保育該區，就應該把之劃為「自然保育區」地帶；
- (j) 海下沒有正式的污水收集系統，所有屋宇均用化糞池及滲水井系統排污。這類系統的設計是把污水排

入泥土，由泥土中的細菌淨化。化糞池及滲水井系統與承受水域相距越遠，淨化的效果就越好。海下的海灘附近發現有大腸桿菌及內分泌干擾物，數量達可量度的水平。這些污染物只可能來自海下那些在環保署政策下獲發牌照的化糞池及滲水井系統；

- (k) 環保署有關流出物標準的技術備忘錄訂明，海岸水域內的泳灘及「具特殊科學價值地點」屬特別地區，有特定的限制，不得有新的流出物排入憲報公布的泳灘的界線 100 米範圍內及「具特殊科學價值地點」的向海界線的 200 米範圍內和向陸地界線的 100 米範圍內。不過，環保署的政策卻未有考慮法例這項規定，竟准許在「具特殊科學價值地點」的 30 米範圍內設置化糞池及滲水井系統，而不是法定的 100 米範圍外，這樣便無法防止海下現有的化糞池及滲水井系統所排出的污水流入海下灣。分區計劃大綱圖更讓海下化糞池及滲水井系統的數目進一步增加一倍以上，不但危害公眾健康及摧毀海洋生物，亦違反環保法例；

- (1) 擬議的「鄉村式發展」地帶的地下水位高，又有多條河流，有部分地方被水淹浸，不宜設置化糞池。應加長化糞池及滲水井系統與承受水域之間的距離，讓淨化效果可達理想水平。現有的化糞池及滲水井系統已經污染海下灣，可是，分區計劃大綱圖仍准許加建 40 幢新的屋宇，當中大部分更在海下灣 100 米範圍內。假如作出規劃時用了資料有誤的地圖，設置化糞池的位置便可能在舊村，距離海灘 10 米甚或不足 10 米。大部分「鄉村式發展」地帶內泥土的水文系統難以有效處理污水。恰當的規劃程序應評估污水增加對水文系統所造成的累積影響。污水增加可導致的後果包括海水的大腸桿菌含量增加，令海灘危害健康；海下灣的營養物增加，導致水中的含氧量下降，損害海洋生物；以及水中的清潔劑及無法進行生物降解的清潔劑含量增加，毒害海洋生物，特別是珊瑚。海下灣是保育地區，亦是進行康樂活動的好去處，倘遭破壞，對環境會是一場大災難；

- (m) 環保署在海下灣設有三個污染監察站，最接近的一個距離海灘超過一公里，該處經常有由赤門而來的海水沖刷。雖然環保署指海下灣現時沒有污染問題，但海下灣內灣的沖刷次數甚低，旱季時尤然，以致污染物未能快速沖走。河口近日更形成了一個湖，污染物被困住而積聚起來；
- (n) 海下全面發展後，便不再是一條小村。長遠而言，設置一個一個的化糞池及滲水井系統不能保護海下灣。為解決水污染問題，除非已有長遠的排污方法，例如已鋪設污水管系統，又或興建了一組區內環保污水處理設施，有關措施同時可處理現有屋宇的污水，否則不應再批准進行房屋發展；
- (o) 他奇怪規劃署為何會在建議對海下分區計劃大綱圖作出的修訂中，把「鄉村式發展」地帶東面的地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。事實上，擬議的「綠化地帶」並不是漁護署所說的平地，而是遍布大石，難以前往，更是一片未曾開墾的天然成熟林地，以及一個成熟獨特又未經勘察的生態系統。把該處劃為「綠化地帶」只是為了預留可建屋的土地供日後發展之用。漁護署未有提供任何有關該處生態的科學數據。事實上，該處有一條很重要的河流，河水流入海下灣。該處更有部分地方被漁護署劃為風水林。劃設「綠化地帶」應是為了利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，而不是為了在「自然保育區」地帶的中央建島；
- (p) 海下的「鄉村式發展」地帶是規劃署根據村代表提供的小型屋宇需求數字(84 幢)加上現正處理的申請所涉及的小型屋宇數量(10 幢)而劃設的。究竟 84 幢這個需求數字是世界各地可能合資格的原居村民的總數，抑或是村民所擁有的私人土地可興建的屋宇數目，根本不得而知，因為此數字沒有經過任何覆核、考證或審查。東丫的村代表曾向報章承認，他向政府提供的是一個粗略估計的數字，他所要求的較實際所需為多。規劃署實無理由根據村代表隨

意提供的數字來劃設分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶；

- (q) 海下在過去 18 年興建了七幢新的屋宇，但沒有一幢是由原居村民居住。因此，根據小型屋宇政策，海下過去 18 年所需要的屋宇數目應是 0，而未來 10 年也不大可能會有 94 名男性村民回海下居住及工作。所規劃的小型屋宇無助於解決本港房屋短缺的問題，亦不會成為原居村民的居所，得益的只會是發展商、物業投機者及不在該村居住的原居村民；
- (r) 政府只諮詢過原居村民，但他們大部分都不在該村居住，只對如何能從小型屋宇政策中取利感興趣。政府沒有徵詢海下居民對分區計劃大綱圖的意見。事實上，超過四分之三的居民曾去信鄉事委員會，表示鄉事委員會所發表的意見並不代表居於海下的村民的意見。鄉事委員會向那些居民回覆說，鄉事委員會的主要職能是保障原居村民的權利，特別是他們興建村屋的權利。小型屋宇政策給予男性原居村民申請在海下興建小型屋宇的權利，至於他們在哪裏居住，則無關重要；
- (s) 假如城規會接納鄉事委員會有關原居村民興建小型屋宇的資格與其是否打算居於該屋宇無關這個觀點及村代表所稱的住屋需求，便會為其他郊野公園「不包括的土地」立下不良先例，引發並無打算在新界鄉村居住的原居村民提出建屋申請，令這類申請不絕；
- (t) 當局應考慮主要持份者(包括海下村的居民、真正有需要居於該村的原居村民、村內營商者、旅遊業內人士、辦學機構、環保組織及喜愛海下和海下灣的遊客)的意見，為海下作出長遠的規劃；以及
- (u) 應修訂分區計劃大綱圖，包括正確地勾劃海岸線和描繪水文情況，以及擴大「海岸保護區」地帶，以確保海灘與「鄉村式發展」地帶最少隔開 25 米作

為屏障；把「農業用途」列於「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的第二欄，規定如要發展農業活動，必須取得城規會的規劃許可；禁止在海灘 100 米或河流 30 米範圍內設置化糞池；取消建議在「鄉村式發展」地帶東面的地方劃設的新「綠化地帶」，並把之還原為「自然保育區」地帶；把擬議的「綠化地帶(1)」改劃為「自然保護區」地帶；把擬議「鄉村式發展」地帶西面的地方及擬議「自然保護區」地帶東面的地方劃為「綠化地帶(1)」，作為緩衝區；根據小型屋宇政策按所估算的實際住屋需要而不是村代表的索求來規劃「鄉村式發展」地帶；以及清楚說明小型屋宇政策的原意並據之執行這項政策，規定原居村民申請興建的小型屋宇必須真的是自住。

[C3645 的實際發言時間：33 分鐘]

[會議小休五分鐘。]

[張孝威先生、劉興達先生及凌嘉勤先生此時暫時離席。]

C3657－香港鄉郊基金

43. Edward Michael 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應根據充分的證據作出決定。如果證據不夠充分，不足以支持某一行動，便應依從現有的政策和做法。城規會亦有責任作出符合公眾利益的決定，而何謂符合公眾利益，「不包括的土地」政策、規劃政策、《香港規劃標準與準則》、立法會就大浪西灣個案所作的決定、法院和《城市規劃條例》大致上已作出界定；

[劉興達先生此時返回席上。]

- (b) 不符公眾利益的，就是私人利益，包括以產權掩飾的發展需要或發展期望。不過，產權只賦予持有人權利向政府提出所需申請，過程仍須遵守香港法

例，而且不一定會獲得批准。至於小型屋宇發展方面，能從小型屋宇政策得益的往往不是村民，最大得益者反而是買下村民土地的私人發展商。城規會有必要區分公眾利益與私人利益，不應為了少數公司的私利而犧牲公眾利益；

- (c) 作出決定時，城規會應準確評估有關地區的土地用途。嘉道理農場暨植物園公司和其他環保組織所作的研究顯示，鎖羅盆是保育價值最高的地方，約有 30 年無人居住。城規會要更改該區現有的土地用途，就必須提出充分有力的理據和證據；

[凌嘉勤先生此時返回席上。]

- (d) 城規會致力杜絕「先破壞，後建設」的行為，足見其非常重視鄉村地區現有的土地用途。鎖羅盆、海下和白腊都具有高保育、生態和景觀價值。城規會要容許不符合現有土地用途的情況，就必須提出充分有力的理據和證據。從這個角度而言，除了「自然保育區」外，這三區不應劃設任何其他地帶；
- (e) 政府經常以施加規劃許可附帶條件已經可以有效減少發展的不良影響這一點，作為容許進行發展的論據。不過，此論據正正違背了防患未然的原則，根據該原則，若損害範圍和程度不明，根本不應造成損害；
- (f) 根據《香港生物多樣性及保育重點指標報告》的列表，涉及「綠化地帶」的規劃申請，其所涉土地的總面積由二零一二年的 36 公頃，躍升至二零一三年的 131 公頃，其中約 108 公頃獲得城規會批准進行發展。這數字顯示「綠化地帶」實際上已變成發展地帶，繼續把之稱為「綠化地帶」，實有誤導之嫌；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (g) 沒有證據顯示「綠化地帶」會受到保護，可免受發展破壞，也沒有證據顯示所有污水收集設施都可防止無用的污水流入大海。相反，有大量證據顯示「農業用途」涉及的活動會降低土地的生態價值；
- (h) 土地的生態價值一旦降低，復原的機會極微。執法行動和檢控並非保護郊野公園「不包括的土地」生態價值的有效機制；
- (i) 不應容許產生污水的「農業用途」和發展有當然權利在「綠化地帶」進行。城規會有責任按照規劃申請程序考慮這些發展的申請；以及
- (j) 沒有必要在規劃意向是自然保育的地區「作出平衡」。當局必須平衡兼顧的是保育這方面的公眾利益，而非私人的經濟利益。「不包括的土地」的規劃絕非環保份子與村民之戰。村民可以在現有的屋地興建屋宇，其利益已受到保障。「不包括的土地」政策不應是用來保障一些村民要求的額外產權。

[C3657的實際發言時間：10分鐘]

SLP-C3669－黃慶祥

SLP-C3673－黃瑞強

SLP-C3675－Margaret Wong

SLP-C3676－黃春榮

SLP-C3677－Wong So Chun

44. 黃慶祥先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表鎖羅盆鄉村委員會，另有四名村民亦授權他代為發言；
- (b) 黃瑞強先生(SLP-C3673)的意見撮述如下：
 - (i) 許多香港人被傳媒誤導，以為鄉村式發展對生態和鄉郊環境會有負面影響，也有些立法

會或區議員、政府部門、環保分子和環保組織表示反對在鎖羅盆進行鄉村式發展，這對屬於少數的村民不公平；

- (ii) 郊野公園及海岸公園管理局總監僅把政府土地納入郊野公園範圍，而鄉村四周 300 呎範圍內的土地則通常不納入在郊野公園內，由此可見，郊野公園政策的原意也是容許鄉村擴大的，反而分區計劃大綱圖卻是用作摧毀鎖羅盆的法定工具；
 - (iii) 修復鎖羅盆，在村內興建鄉公所和遊客中心，並不會影響鎖羅盆地區的生態和景觀價值，反而是遠足和露營人士在鄉郊隨處便溺，污染鎖羅盆地區；
 - (iv) 鎖羅盆村已存在數百年，是新界北部唯一的認可鄉村，也是客家遺址，村內布局與周邊的鄉郊地方和諧協調。村民若無權使用土地，便會一無所有；該村和那裏的文物遺址一旦受破壞，就會永遠消失；以及
 - (v) 政府保育環境之餘，也要保護原居村民的權利，從中作出平衡，這樣才可令社會更和諧穩定。政府應支持復村，並開發該區在旅遊方面的發展潛力；
- (c) 有些立法會議員(例如陳家洛議員)和一些環保組織曾質疑何以現時無人居住的鎖羅盆的規劃人口會達 1 000 人。須注意的是，此規劃人口數字並非由鎖羅盆村代表上報，他只是在回應政府查問資料時，勉強表示過要有 134 幢小型屋宇才能應付該村男性原居村民所需；
- (d) 沒有人會那麼容易放棄祖輩留下的遺產。根據《基本法》第四十條，新界原居民的合法傳統權益應受政府保障；

- (e) 鎖羅盆村已有三百多年歷史，郊野公園系統卻只是在七十年代才開始實行，所以說該村侵入郊野公園的地方是錯誤的，況且村民有權申請發展小型屋宇，也有責任保護自己的鄉村；
- (f) 鎖羅盆村為郊野公園所包圍，沒有道路接達市區，村民迫不得已要暫別鄉村。自二零零七年起，他們已嘗試修復該村以求回復原貌。祖輩寫下的認祖詩教誨後代要敬重祖先，顯示他們有復村的使命。正因如此，即使該村有 95% 的土地屬私人土地，村民也未有賣地圖利。若環保組織試圖令政府沒收村民的土地，讓他們一班環保份子得享自然環境，未免對村民不公道；
- (g) 村民並非反對保育大自然，甚至認為也許值得為保育大自然而捨棄自己的土地。不過，事實卻是那些申述人和提意見人大部分都住在市區，盡享現代城市生活的好處，閒時才會到鄉郊一遊，村民根本不值得為這樣自私的行為而作出犧牲；
- (h) 把分區計劃大綱圖刊憲這種做法無以保護自然環境，唯一能有效保育環境的方法就是實際改善環境。舉例說，近年，有一些非法伐樹活動引致土壤侵蝕頻生，令向該村供水的水塘淤塞。村民分別在二零一一年、一三年和一四年進行疏浚水塘工程，讓水可再次流到村裏。那些伐樹的人也損壞了一些村屋，因此，村民要住在村裏才能保護家園。另外，由於沒有人挖走河中的沉積物，近年經常發生洪氾情況，政府應負起責任管理該河；
- (i) 從前曾有一條河流經鎖羅盆，到七十年代，有村民在該河上游建了一個池塘，該河自此消失，所以鎖羅盆並沒有「具重要生態價值的河溪」；

[鄒桂昌教授此時返回席上。]

- (j) 不少私人土地已劃作「綠化地帶」，當中有些是梯田。村民一直有清理這些梯田上的植物，望能把之

修復，但他不肯定這些梯田劃作「綠化地帶」後，村民是否仍可進行修復工作；

- (k) 村民沒打算在村內進行新的發展，所以不應把復村視為「先破壞，後建設」的行為；以及
- (l) 若鎖羅盆如立法會議員胡志偉建議那樣納入郊野公園範圍，就等同沒收私人財產作公用。

[SLP-C3669、SLP-C3673、SLP-C3675、SLP-C3676 及 SLP-C3677 的實際發言時間：30 分鐘]

[甯漢豪女士此時暫時離席。]

SLP-C3670 – 黃佑民

45. 黃佑民先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在鎖羅盆出生，是真真正正的原居村民；
- (b) 規劃署在毫無充分的證據下擬備鎖羅盆的草圖。鎖羅盆村的族譜顯示，該村建村至今已有 14 代，最興盛時期曾住了過百戶人家。五十年代，村內興建了一所學校，有幾十名學生，政府亦支持該村擴展。雖然當時該村有很多居民，但他們都能夠與大自然和諧共處。一直到河流無人管理，田地荒廢，那些稀有的動物和魚類才開始消失；
- (c) 雖然村民的權利受到《基本法》保障，但政府現在卻決定把該村劃入法定圖則，限制該村的發展。其實政府應該鼓勵村民發展該村和復耕；
- (d) 村內和附近一帶的垃圾，是來自市區的遠足人士和遊客製造的，但環保組織卻不設法阻止他們污染環境；
- (e) 村民不會放棄，他日道路和其他通訊基礎設施建成，村民就會回村居住；以及

- (f) 建議把私人土地劃為「農業」地帶，以保護天然環境。希望政府能夠保存客家歷史和文化，讓村民將來對社會作出貢獻。

[SLP-C3670 的實際發言時間：10 分鐘]

SLP-C3672 – 黃素珍

46. 黃素珍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是鎖羅盆原居村民第 11 代的子孫，也是其家族第 167 代的傳人；
- (b) 鎖羅盆村是認可鄉村，在英國接管新界前已經存在。英國殖民地政府承認該村，並為該村興建小徑、遊樂場、渡頭和水塘。警察當時亦與村民保持良好的關係。七十年代，政府建立郊野公園系統，把村內的私人土地保留為「不包括的土地」；

[張孝威先生此時暫時離席。]

- (c) 可惜政府沒有為該村築路或供電。為了生計，許多村民唯有離村到市區謀生。根據二零一一年人口普查的資料，該村無人居住，現時也沒有尚未處理的小型屋宇申請。不過，鎖羅盆村宗族不斷開枝散葉，子孫已經遍布世界各地。他們不少都堅持每年回鄉祭祖，參加慶典。村民於二零零八年自發清理村內的雜草，最近更重修舊墳。村民都希望有朝一日，能夠復村；
- (d) 不是鎖羅盆的村民想侵奪郊野公園，而是郊野公園將要吞沒鎖羅盆村。環保組織想盡辦法滅村，比當年的英國殖民地政府和侵華日軍更加可怕。村民一直致力保護該村，從來沒有把私人土地賣給私人發展商圖利。環保組織指控村民與自然保育為敵，所作所為並不文明；

- (e) 香港是法治社會，但在輿論壓力下，城規會沒有遵守相關法律。根據《基本法》第六條，香港特別行政區依法保護私有財產權，而根據《基本法》第一百零五條，香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。不過，分區計劃大綱圖把私人土地劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，剝奪村民的產權，違反了這些法律；

- (f) 「農業用途」和「農地住用構築物」是「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途。不過，據城市規劃委員會文件第 9645 號第 5.12(k)(i)段所說，漁護署表示這些地帶內任何涉及河道改道、填土／填塘或挖土的工程，如可能對天然環境有負面影響，均須取得城規會的規劃許可才能進行。須留意的是，要把田地和魚塘復原，就需要進行河道改道、填土／填塘或挖土的工程。說什麼「農業用途」是這些地帶經常准許的用途，是沒有意思的；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

- (g) 城市規劃應以人為本，而非以動植物為本。既然村民打算復村，政府就應該給予支持和協助。「鄉村式發展」地帶不應只有小型屋宇和污水處理設施，亦應有基本的基礎設施和服務，例如道路、水電供應、公眾安全和電訊服務；

- (h) 以往新界和市區都有許多鄉村發展造成環境破壞的例子。鄉村發展未如理想的主要原因，就是政府指引不足，監察不力，加上不少村民和發展商的環保意識差。對於鎖羅盆，政府應採用新發展方針，把該處打造成生態村，配合其打算把沙頭角地區發展作生態旅遊和文化旅遊景點的計劃。只有採用這個新方針，才能促進人們與大自然和諧並存，並照顧到村民的私人產權，更可活化該村，同時保護天然環境；以及

- (i) 以這個新方針進行發展，城規會的角色不只是規劃和管制，而是給予指引，以助復村及使該區發展為旅遊景點。

[SLP-C3672 的實際發言時間：12 分鐘]

47. 各人陳述完畢，主席於是請委員提問。

鎖羅盆

48. 副主席要求黃慶祥先生(SLP-C3669)提供更多資料，說明何以預測鎖羅盆未來 10 年的小型屋宇需求為 270 幢。黃慶祥先生表示，村代表是應地政總署的要求而提供未來 10 年的小型屋宇預測數字的。截至二零一三年，鎖羅盆的男性原居村民有 270 人，其中 69 人在本港居住，201 人在海外居住。270 幢這個預測數字是未提交小型屋宇發展申請的 18 歲以上男性原居村民數目(233 人)與未來 10 年將滿 18 歲的男性原居村民數目(37 人)的總和。據他所知，鎖羅盆的村民從來沒有向地政總署提交過小型屋宇發展申請，所以該村的男性原居村民數目與未來 10 年的小型屋宇預測數字相同。

49. 主席詢問現時在鎖羅盆以外地方居住的男性原居村民是否全部真的打算申請批建小型屋宇。黃慶祥先生回應說，這些村民有權申請批建小型屋宇，所以他們估計未來 10 年的小型屋宇需求量時，並無假設這些村民會放棄這權利。

50. 副主席詢問黃慶祥先生是否有未來 10 年預測數字所包括的所有男性原居村民的名單。黃慶祥先生在實物投影機上展示一個列出族中不同支系的原居村民數目表，並表示可收集大部分村民的相關數據。不過，有些村民已與村務委員會失去聯絡，所以他在已知男性原居村民數目之上再加 15 至 20%，讓那些失去聯絡的村民仍能保留申請發展小型屋宇的權利。270 幢這個預測數字已包括這補加的 15 至 20% 人數。

51. 副主席繼而詢問為何表中所列的 18 歲以上男性原居村民數目是 228，而向地政總署提供的相應數目卻是 233。黃慶祥先生回應說，表中所列的是二零一二年的數字，向地政總署提供的則是二零一三年的數字。

52. 副主席詢問黃佑民先生(SLP-C3670)所提及的族譜是否載有所有男性原居村民的姓名。黃佑民先生表示，族譜在兩年前曾經更新，所以族譜的資料應與黃慶祥先生的展示的列表吻合。

53. 副主席詢問可否提供族譜副本供城規會參閱。黃慶祥先生婉拒，表示要城規會保證族譜所載的資料不會外洩，才會提供副本，因為要防止其他人利用族譜的資料，冒認原居村民申請興建小型屋宇。主席建議秘書處在會議後可以看看該族譜。黃慶祥先生表示同意。

54. 一名委員詢問鎖羅盆復村有何困難。黃佑民先生回應說，最主要的困難是鎖羅盆沒有道路和配套服務，難以迅速展開復村計劃。黃慶祥先生補充說，復村的目的並非要吸引大量村民回村居住，而是希望回復鄉村的原貌。村務委員會於二零零七年成立以來，籌得港幣八十多萬元的捐款，用作清理無用的植被和進行其他有關工程，致力恢復鄉村昔日之美。

[張孝威先生此時返回席上。]

55. 一名委員詢問有否進行任何調查，收集村民是否願意回村居住的意見。黃慶祥先生回應說，鎖羅盆如果有道路和配套服務，很多村民都願意回村居住。他在多次與村民閒談後得出此印象。

56. 一名委員詢問如果村民要返回市區謀生，怎可能復村。黃慶祥先生表示很多村民都願意住在村裏，因為能夠重拾不少美好的童年回憶。黃素珍女士表示，即使復村，很多村民都不會在鎖羅盆村定居，可能只會在周末、放假或節日才回村短住，種種花草、養養禽畜和耕一下田。村民也有計劃進行有機耕種，甚至重闢魚塘。可以說村民想以現代方式重過鄉村生活。不過，他們沒有打算在村內興建食肆或商場。

57. 一名委員詢問要是村裏無人居住，有沒有可能進行保育。聶衍銘先生(C1638)表示，擁有私人土地的業權並不代表擁有這些土地的發展權。政府的原意不是讓郊野公園「不包括的土地」內的鄉村不斷擴大，否則政府早已擴大「不包括的土地」的範圍及興建道路通往鄉村。屋地和農地的界線已劃分，

村內土地的用途有明確的機制來釐定。環保組織並非如一些申述人所說那樣主張滅村。只是認為「鄉村式發展」地帶太大，現有已建屋的地方已足夠讓村民發展生態鄉村；而且現有的鄉村民居還未盡用，容許增建 134 幢小型屋宇，實在說不通。他們認為應依照大浪灣分區計劃大綱圖這個先例，讓鄉村繼續蓬勃發展，同時保護天然環境。這正是村民、廣大市民和環境三贏的局面。城規會擬備大浪灣分區計劃大綱圖期間，也有村民要求擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。不過，在那份分區計劃大綱圖公布後，城規會卻沒有收到任何小型屋宇發展申請，顯示擴大「鄉村式發展」地帶範圍的需求被誇大。另須留意的是，環保組織不反對在該村復耕及在附近河流取水作灌溉之用。如有需要，村民應請漁護署協助鋪設灌溉水管。有些申述人提到遠足和露營人士帶來負面影響，但實際上他們極少會定期到鎖羅盆和海下這些偏遠的「不包括的土地」。遠足人士的負面影響，遠遠少於在鎖羅盆增建 134 幢新小型屋宇的影響。另須留意的是，曾經有人清除鎖羅盆的植被。二零零八年，政府對非法清除植被的人士提出檢控。二零一零年，政府土地的紅樹林受到干擾。政府要用公帑把紅樹林回復原狀。

58. 白理桃資深大律師(C2864)表示，大浪灣分區計劃大綱圖讓大浪灣村能從遊客生意賺取收入，繼續蓬勃發展，是一個好好的先例。要是按照大浪灣的先例，鎖羅盆的村民應該能夠管理該村及在有需要時翻建村屋。「鄉村式發展」地帶只應涵蓋現時已建屋的地方。「鄉村式發展」地帶附近的地方應劃為「自然保育區」地帶，因為這樣可以保護那裏天然的地方，使鄉村周圍有優美的環境。這樣一個好好的先例也不依據，實在於理不合。關於鎖羅盆的植被遭清除，須留意於二零零八年，政府和私人土地有 4 000 棵樹被伐掉。

59. 陳嘉琳女士(C2506 及 C2535)表示，保育鄉村並不代表村內所有事物都不能改動。更確切地說，保育的目標是保持區內的生態、景觀和康樂價值。環保組織不反對在分區計劃大綱圖上加入「鄉村式發展」地帶以作復村之用，但現有村屋仍然殘破失修，卻要擴大「鄉村式發展」地帶以增建 134 幢小型屋宇，這實在說不通。她最近見過幾個年青人，他們都是另一條村原居村民在外國出生的後代，首次回港。他們聽到政府正為其村作出規劃的傳聞，便回港看看究竟有沒有經濟機會。顯然，這些原居村民的後代根本沒有打算回村定居，與村民重過

鄉村生活。擴大「鄉村式發展」地帶只令村民有錯誤的期望，以為政府將會發展「不包括的土地」。至於非法伐樹的人入村破壞村民財產的問題，建議把該區納入郊野公園的範圍，這樣漁護署的護理員便會定期巡邏。

60. 主席詢問為何現有村屋仍然殘破失修，村民卻要求擴大「鄉村式發展」地帶。黃素珍女士表示，二零零八年村民開始想復村時並無長遠的計劃，只想興建幾幢屋宇，希望這樣足以吸引更多村民回村居住。一直到地政總署要求他們提供未來 10 年的小型屋宇預測數字，他們才決定進行調查。須留意的是，陳嘉琳女士提及的原居村民後代並不代表鎖羅盆村民的意見。很多已離世的村民都安葬在村裏，激發了他們的子女回村居住之心。發展擬議的 134 幢新小型屋宇只是一個長遠的目標，未有具體落實發展的時間表，但她對於實現此目標感到樂觀，因為很多來自世界各地的村民都表示有意回村居住。

61. 黃慶祥先生回應一名委員的問題，表示「鄉村式發展」地帶位於較高處，所以不會出現水浸。

62. 蘇震國先生回應這名委員的問題，表示村民如想翻建「鄉村式發展」地帶內的村屋是無須取得城規會的規劃許可的。黃慶祥先生表示，地政總署審批翻建現有小型屋宇的申請，是有一套嚴格的準則和要求的，他們未能達到有關準則，所以無奈放棄申請。主席表示，黃先生所指的是與規劃申請制度不同的地政制度。

63. 一名委員詢問城規會曾否批准任何涉及「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的申請。秘書回應說，她記得曾經有一宗第 12A 條申請要求把一幅用地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，但申請地點涉及屋地，又位於「自然保育區」地帶邊緣，所以才獲得批准。

64. 一名委員注意到環保組織希望把「不包括的土地」納入郊野公園範圍，但村民則想復村，故詢問兩方申述人的意見是否存在無法消除的鴻溝。聶衍銘先生表示，多份反對分區計劃大綱圖的申述書都是由公眾人士提交的，所以把情況形容為環保組織與村民的意見出現鴻溝，並不正確。另外，環保組織認為城市規劃制度下的最佳解決方法，就是依照大浪灣分區計劃

大綱圖的先例，締造村民、廣大市民和環境三贏的局面，而這三方更以村民為先，可見環保組織從來都沒有想過滅村。

海下

65. 主席問到海下的「鄉村式發展」地帶是否太接近海岸線，以及此地帶的地下水位是否過高，以致化糞池不能妥善運作。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生以幾張航攝照片作說明，表示「鄉村式發展」地帶位於較高位置，而且與海岸線相隔一段距離。鄰近海岸線的地方位於較低位置，加上地層是沖積土，故在這些地方設置的化糞池或許未能妥善運作。須注意的是，高水位線接近「海岸保護區」地帶的外邊界，但兩者非完全一致，因為「海岸保護區」地帶的界線須與海下灣海岸公園的界線吻合，法定管制範圍才能由海下一直伸延至海下灣海岸公園。「海岸保護區」地帶並非如一些申述人所說是設計來管制發展的，例如設置化糞池。此地帶的規劃意向其實是要保育、保護及保留天然海岸線及易受破壞的海岸自然環境。至於化糞池，是由環保署負責規管。

66. 蘇震國先生回應主席另一問題，表示現有的小型屋宇全都位於海下的「鄉村式發展」地帶範圍內。

67. David Newbery 先生回應主席的問題，表示海岸公園實際上位於海中，所以劃定內邊界並無意義。雖然高水位線尚算準確，但約有一半時間水位會升高至高水位線之上，沖走泥土。因此，「海岸保護區」地帶內的田現已不存在，變成了海灘連伴生的紅樹林。因此，蘇震國先生所指的海岸線並非實際的海岸線。海洋生態系統與「鄉村式發展」地帶的界線其實只相距約 10 米。

68. 主席詢問 David Newbery 先生，既然根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，為何他早前卻說整個「綠化地帶」都會有小型屋宇發展。David Newbery 先生回應說，他對城規會沒信心，不認為城規會會拒絕在「綠化地帶」興建小型屋宇的規劃申請。David Newbery 先生以「香港生物多樣性及保育重點指標報告」中的列表作說明，表示規劃申請涉及的「綠化地帶」土地有 131 公頃，而當中獲批准的申請涉及的「綠化地

帶」土地有 108 公頃，可見涉及「綠化地帶」的規劃申請獲批准的比率頗高。

69. 主席提到「香港生物多樣性及保育重點指標報告」中的列表，詢問二零一三年獲城規會批准的那些涉及「綠化地帶」的申請中，有多少百分比是作小型屋宇發展的。David Newbery 先生表示，他要問 Roger Kendrick 博士，即該報告的撰稿人，才能回答這個問題。無論如何，「綠化地帶」已成為小型屋宇發展的「土地儲備庫」，若耗盡這「土地儲備庫」的土地作發展，累積影響可以極大。海下方面，將有關地方劃作「綠化地帶」並不適當，因為城規會看來無意限制地帶內的小型屋宇發展。如有意保育有關地方，就應把之劃為「自然保育區」地帶而非「綠化地帶」。城市規劃委員會文件第 9644 號第 5.24 段提到，「為應付日後的小型屋宇需求，規劃署檢視了該區的土地，期能找到有潛力作小型屋宇發展的合適地點」。顯然，「綠化地帶」內的小型屋宇發展都會獲批准，所以他認為最終整個「綠化地帶」都會建有小型屋宇。

70. 主席表示，據城市規劃委員會文件第 9644 號第 5.24 段所述，「綠化地帶」內並非不可以發展小型屋宇，如提出申請，城規會可按個別情況作出考慮。他詢問文件中是否有 David Newbery 先生提及的「土地儲備庫」一詞。蘇震國先生答稱，文件中沒有此用詞。

71. 秘書稱，根據她的記錄，二零一三年有 55 宗擬在「綠化地帶」內興建小型屋宇的規劃申請，涉及的土地總面積為 3.7 公頃，當中有 17 宗申請(涉及 1.51 公頃土地)獲城規會批准。

72. Edward Michael 先生(C3657)回應主席的問題，表示「香港生物多樣性及保育重點指標報告」中列表的資料是根據從法定規劃綜合網站和城規會的會議記錄所取得的數據而整理出來。主席說，那即是說列表中的資料並非城規會提供的正式數字，只是一個非政府機構根據從不同來源取得的資料整理出來。Edward Michael 先生表示可向城規會提供更詳細數據，印證列表中的資料。主席表示，城規會秘書處已有相關數據的詳盡記錄，因此 Edward Michael 先生不必提供更多補充數據。Edward

Michael 先生建議可由城規會向他提供相關數據作參考。主席同意。

73. 主席詢問，如果小型屋宇申請涉及的地點不合適，令化糞池不能妥善運作，當局會否就此諮詢環保署。謝展寰先生回應說，申請在海下地區興建小型屋宇，申請人須委聘認可人士進行滲濾試驗，然後將試驗結果提交地政總署，證明申請地點適宜設置化糞池。如滲濾試驗結果不獲接納，地政總署有可能拒絕申請。地政總署可能會諮詢環保署，確定進行滲濾試驗的過程是否恰當。

白腊

74. 一名委員問到白腊是否有私人土地被私人發展商收購。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生表示，白腊「鄉村範圍」內的土地約有 44% 為私人土地。根據他的記錄，該區「鄉村式發展」地帶內部分土地已被一家私人公司收購。

75. 由於委員再沒有問題要提出，主席多謝政府的代表及提意見人出席會議。他們各人此時離席。

76. 會議於下午七時休會。

[會後備註：秘書處於會後看過黃慶祥先生(SLP-C3669)的族譜，備悉其對鎖羅盆的小型屋宇需求所作預測。]