

二零一四年八月一日舉行的城市規劃委員會
第 1064 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

陸觀豪先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥先生

陳建強醫生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(直至下午十二時五十分)

地政總署署長

甯漢豪女士(下午二時三十分起)

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

曾永強先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

葉德江先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(上午)

任雅薇女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生(上午)

李建基先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年七月十八日第 1063 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年七月十八日第 1063 次會議記錄無須修訂，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) 有關反對城市規劃委員會就《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》所作決定的新司法覆核案件(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 85 號)

利益申報

2. 以下委員就此議項申報利益，表示他們在沙田擁有物業：

梁宏正先生	— 配偶在火炭擁有一個單位
鄒桂昌教授	— 擁有駿景園一個單位
許智文教授	— 擁有沙田第一城一個單位
許國新先生	— 在沙田擁有一個物業

3. 由於這宗司法覆核案件與房屋署擬發展的一個租住公屋(下稱「公屋」)項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員亦就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — | 為房委會建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 林光祺先生 |] | 與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
(以地政總署副署長的身分) | — | 為房委會委員 |
| 許國新先生
(以民政事務總署
助理署長(2)的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 曾永強先生
(以首席助理秘書長
(運輸)的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表 |

4. 委員備悉梁宏正先生、何培斌教授、梁慶豐先生及黎慧雯女士因事缺席，以及林光祺先生、劉文君女士及劉興達先生尚未到席。

5. 由於此議項是要報告收到的新司法覆核申請，委員同意鄒桂昌教授、許智文教授、許國新先生、黃遠輝先生、凌嘉勤先生、林潤棠先生及曾永強先生可留在席上。

司法覆核申請

6. 秘書報告，一名碩門邨居民馮煥其先生於二零一四年七月十六日提出司法覆核，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》所作的決定。法院仍未給予司法覆核申請許可。

7. 《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》於二零一三年十一月二十二日刊憲，當中加入的修訂主要是把劃為「住宅(甲類)」地帶的碩門邨連同一塊劃為「休憩用地」地帶的狹長土地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便發展擬議的公屋項目。申請人曾提交申述書(R89)，表示反對作出有關修訂。

8. 申請人提出司法覆核的主要理據是規劃署提供的文件和報告不準確，誤導了城規會及公眾。此外，城規會並無考慮碩門邨的空氣流通評估結果，以及沙田區的交通流量、休憩用地不足及醫療設施缺乏等問題，便同意對這份分區計劃大綱草圖作出修訂。

9. 申請人亦尋求濟助，以期推翻城規會的決定，以及在法院就這宗司法覆核申請作出決定前，城規會能暫緩把這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 律政司正在考慮城規會是否有充分理據反對給予許可。委員同意秘書應按慣常做法，代表城規會處理有關司法覆核的所有事宜。

(ii) 有關反對城市規劃委員會就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》所作決定的司法覆核案件(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 49 號)

司法覆核申請

11. 秘書報告，創建香港(申請人)於二零一四年五月八日提出司法覆核，反對城規會所作有關不就中區軍用碼頭用地修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》的決定。規劃署已分別於二零一四年五月十六日及六月六日向城規會簡介這宗案件。

12. 這份分區計劃大綱草圖於二零一三年二月十五日刊憲，主要是修訂中環海濱一幅狹長土地的用途地帶，把之由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，作中區軍用碼頭用地。

13. 原訟法庭於二零一四年五月十九日及六月三日考慮有關的許可及暫緩申請，並於二零一四年七月二十一日給予司法覆核申請許可，以及頒令暫緩向行政長官會同行政會議呈交這份分區計劃大綱圖，以待其就這宗司法覆核申請作出決定。

14. 司法覆核聆訊的日期待定。委員同意秘書應按慣常做法，代表城規會處理有關司法覆核的所有事宜。

15. 原訟法庭給予許可後的司法覆核進度以機密形式記錄。

[林光祺先生及劉興達先生此時到席。]

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014年第5號(5/14)
擬在劃為「綠化地帶」的大埔大尾督村丈量約份
第28約地段第544號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/445)

16. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一四年七月八日收到一宗上訴，反對城規會於二零一四年五月二日覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「綠化地帶」的地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要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，並提供土地作靜態康樂場地。申請地點及毗鄰的山坡是北面長有植物的天然山坡與南面鄉村中心區之間的緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展會影響附近環境現有的天然景觀；以及
- (c) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對附近地區的景觀造成不良影響。

17. 上訴聆訊的日期待定。委員同意秘書會按慣常做法，代表城規會處理有關上訴委員團(城市規劃)聆訊程序的所有事宜。

(iv) 上訴個案統計數字

18. 秘書報告，截至二零一四年八月一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 14 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	31 宗
駁回	:	131 宗
放棄／撤回／無效	:	180 宗
尚未聆訊	:	14 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	359 宗

[霍偉棟博士此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9698 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

19. 主席表示，有關的申述及意見會分為兩組，一併考慮。主席表示，待兩組申述的陳述和提問部分完畢後，才進行商議部分。

第 1 組：R1 至 R248

20. 主席表示已給予第 1 組的申述人合理時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在那些表示不會出席聆訊或沒有回覆邀請的申述人缺席的情況下，就第 1 組申述進行聆訊。

21. 委員備悉席上有以下申述人代表的文件呈上：

(a) R5、R13、R18、R19、R22、R23、R32、R48、R49、R50 至 R52、R59、R60、R69、R70 及 R72 的代表提交的「新界偏遠鄉村規劃問題座談會立場書」；以及

(b) R6、R29、R30、R33、R36、R39 及 R42 提交的「建議修訂大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區圖」。

22. 以下政府的代表、申述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

楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃

R1 — 大灘、屋頭、高塘及高塘下洋村務委員會聯同
曾家裘測量師有限公司

曾家求先生] 申述人的代表

林子畦先生]

R2 — 李明

李明先生 — 申述人

R3 — 鄭茂林(屋頭原居民代表)

蔡永正先生]
陳漢輝先生]
楊詠珊女士]
劉思航女士] 申述人的代表
黃楚婷女士]
盧苑彤女士]
蔡穎琪女士]

R 4 – 西貢北約鄉事委員會

巫家雄先生 – 申述人的代表

R 5 – 何偉成(西貢北約高塘下洋村原居民代表)

R 13 – 郭金喜

R 18 – 關永龍

R 19 – 蕭產光

R 22 – 何芷甄

R 23 – 何民謙

R 32 – 何偉成

R 48 – 鄭曉彤

R 49 – 黃詠妍

R 50 – 鄭世豪

R 51 – 鄭劍輝

R 52 – 李樹生

R 59 – 伍玉燕

R 60 – 陳國泰

R 69 – 陳文麗

R 70 – 陳穎文

R 72 – 何錦基

李耀斌先生 – 申述人的代表

R 6 – 黃來生(高塘村代表)

R 29 – 李煜星

R 30 – 宋再天

R 33 – 張燦旺

R 36 – 張四有

R 42 – 徐國軍

黃來生先生 – 申述人

李仲勳先生 — 申述人的代表

R10 – 鄭國輝

鄭國輝先生 — 申述人
溫悅球先生] 申述人的代表
盧曼芝女士]

R27 – 何向成

黃水養先生 — 申述人的代表

R101 – 溫悅昌

溫悅昌先生 — 申述人

23. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景資料。

24. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按詳載於文件的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年十一月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 277 份申述書。二零一四年二月七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年二月二十八日結束，共收到兩份意見書；

申述

- (b) 二零一四年七月四日，城規會決定把申述及意見分為兩組考慮；

第 1 組

- (c) 第 1 組有 248 份申述書(R1 至 R248)，由西貢北約鄉事委員會、大灘、屋頭、高塘和高塘下洋的村代表、相關團體及個別人士提交。這些申述書主要反對「鄉村式發展」地帶，認為此地帶的土地不足以應付鄉村發展的需求，並建議把「鄉村式發展」地帶的範圍擴大至毗鄰的地方及作出改劃，以促進康樂發展；

第 2 組

- (d) 第 2 組為餘下的 29 份申述書(R249 至 R277)及由環保／關注組織及相關團體和個別人士提交的意見書(C1)和(C2)；
- (e) 這些申述書主要支持以發展審批地區圖對大灘、屋頭、高塘及高塘下洋地區(下稱「該區」)施加臨時規劃管制，但表示應限制「鄉村式發展」地帶的範圍，否則對環境及交通可能會有影響，而且小型屋宇預測需求量未經核實，並非實際數字。申述書建議把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有構築物所在之處／屋地及已獲批准的小型屋宇申請的建屋地點，以及把環境易受影響的地方(包括「具重要生態價值的河溪」及其河岸區、河口紅樹林、風水林及次生林等)或「非指定用途」地區改劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶；
- (f) 該兩份意見書則表示支持第 2 組的一些申述書(R249 至 R251 及 R254 至 R257)的申述，理據亦相似；

申述理據

第 1 組

劃設「鄉村式發展」地帶

「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地(R1 至 R248)

- (g) 反對把有關的鄉村納入這份發展審批地區圖，因為發展小型屋宇的地點即使在「鄉村範圍」內，但若在「鄉村式發展」地帶外，也要取得規劃許可；
- (h) 擬議的「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付鄉村發展的需求。大灘、屋頭、高塘及高塘下洋這四條原居民鄉村的小型屋宇總需求量为 500 幢。擬議的「鄉村式發展」地帶不應只反映現有的認可鄉村，亦應顧及尚未處理的小型屋宇申請涉及的需求量及未來 10 年小型屋宇的預測需求量为；

違反《基本法》(R2、R4 及 R5)

- (i) 把私人土地改劃作「非指定用途」地區卻不作補償，會對村民的產權造成負面影響。根據《基本法》第四十條，應尊重原居村民的合法傳統權益；

擴大「鄉村式發展」地帶的具體建議(R1、R3 及 R4)

- (j) 應把大灘、屋頭、高塘及高塘下洋的「鄉村式發展」地帶的範圍擴大至毗鄰的地方 (R1)。此外，應把屋頭的「鄉村式發展」地帶向北擴展至「鄉村範圍」(R3)。該處主要是現用作農業活動的平地，適合作鄉村發展，而且該處主要是私人土地(佔擬議面積的 73%)，而從北潭路前往，亦十分方便。R4 建議依照「鄉村範圍」來劃設「鄉村式發展」地帶；

促進康樂發展的改劃建議(R1)

- (k) 為促進康樂發展，有申述人提出以下改劃建議 (R1)：
 - (i) 把北潭路東面的休耕農地劃作「康樂」地帶；
 - (ii) 把主要包括黃石公眾碼頭及民眾安全服務隊大灘訓練營的地方劃作「政府、機構或社區」地帶，以便闢設垃圾收集站等；

- (iii) 把高塘與高塘下洋之間及屋頭和高塘西面的地方(包括平地及魚塘)劃作「農業」地帶；
- (iv) 把天然的地方，例如無人居住的小丘、斜坡、河道及海灘劃作「綠化地帶」，以保持鄉郊風貌；
- (v) 在擬議的「鄉村式發展」地帶內預留土地用來闢設道路；以及
- (vi) 申述人因應上述改劃建議，擬備了一套關於「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶的新《註釋》；

第 2 組

以發展審批地區圖施加臨時規劃管制(R249 至 R252 及 R254 至 R275)

- (l) 支持制訂發展審批地區圖，以這項權宜措施對該區施加臨時規劃管制，防止區內出現不協調的發展；

劃設「鄉村式發展」地帶

小型屋宇需求(R249 至 R252、R256 至 R271、R275 及 R277)

- (m) 由於該區的生態價值高，「鄉村式發展」地帶應根據小型屋宇的確實需求和準確的人口預測數字劃設，而且不應侵進任何生態易受影響地區；
- (n) 制訂小型屋宇政策，原意是為有意居住在祖村的男性原居民提供房屋，而並非提供物業供他們出售或出租。在評估小型屋宇的需求時，政府應審視過去 10 年或 20 年在這些鄉村興建並由原居村民居住的屋宇數目；

對區内生境和周邊地區環境的影響(R249 及 R253 至 R277)

- (o) 「鄉村範圍」內有部分地方位於西貢西郊野公園的範圍。為保護該郊野公園的生態和自然景貌，「鄉村式發展」地帶不應涵蓋這些地方；
- (p) 大灘有許多小型屋宇建築地盤位於天然水道(包括「具重要生態價值的河溪」)旁邊，要依賴化糞池及滲水井系統處理發展項目的污水。長遠來說，化糞池及滲水井系統往往未能有效清除污染物，會導致該區的水質變差，破壞天然河道及河口的紅樹林；
- (q) 容許更多村屋發展，會對生態系統和交通造成很大的負面影響；
- (r) 城規會參照的地圖和「鄉村式發展」地帶涵蓋的土地的環境和景觀價值的資料並不準確；

局限「鄉村式發展」地帶的範圍(R249 至 275 及 277)

- (s) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的構築物所在之處／屋地和已獲批准的小型屋宇申請的建屋地點，而該區的其他地方則應劃為「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶；
- (t) 不應增加「鄉村式發展」地帶的面積，除非已評估基礎設施的情況，證明這些設施可應付預計的人口所需；

該區的生態價值

證明該區具保育價值的生態資料(R253 至 R256)

- (u) 環保／關注組織的申述書提供了生態資料，證明該區的保育價值，內容撮述如下：
 - (i) 林地、河岸區、水道、紅樹林、後灘植被、沼澤和高塘「不包括的土地」的大片池塘都有高保育價值；

- (ii) 高塘的林地是多種植物的生長地，品種合共達 100 種左右，當中至少有四種具保育價值(土沉香、香港大沙葉、金毛狗和羅浮買麻藤)。另外，該林地也有一些具重要保育價值的動物，例如三索錦蛇和褐魚鴉；
- (iii) 下游河岸區、後灘植被和紅樹林區是一個品種多樣的相手蟹羣落的生長和棲息地，而大灘的紅樹林軟質海岸亦「十分重要」，根據記錄，該處長有銀葉樹這種不常見的紅樹；
- (iv) 猴塘溪(「具重要生態價值的河溪」)及其南面另一條河溪(非「具重要生態價值的河溪」)都發現有菲律賓枝牙鰕虎魚出沒。這種魚可河海雙向洄游，具保育價值；以及
- (v) 當局應進行時間夠長的動植物普查，確保鄉村式發展不會對生物多樣性造成重大影響；

把重要的生境和環境易受影響的地方劃為保育地帶 (R249、R250 及 R253 至 R277)

- (v) 高塘「不包括的土地」內生態價值高的天然生境和環境易受影響的地方，包括該條「具重要生態價值的河溪」及其河岸區(即 30 米闊的緩衝區)應劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶，加以保護；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園(R249、R251、R252、R254 至 R274 及 R277)

- (w) 郊野公園「不包括的土地」被郊野公園包圍，保育價值高。訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是要全面保護郊野公園，而市民大眾亦已清楚表明不應讓郊野公園「不包括的土地」受到發展所威脅。因此，按一般推定，郊野公園「不包括的土地」應不宜進行發展；

- (x) 該區根本不應納入分區計劃大綱圖，應納入西貢東或西貢西郊野公園的範圍內，以便管理和規管；

「非指定用途」地區和「鄉村式發展」地帶的《註釋》
(R249、R257至R271、R273及R275)

- (y) 根據一般推定，該區應不宜進行發展，故在「鄉村式發展」地帶的《註釋》中，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」這一用途應改列於第二欄，必須取得規劃許可才能發展，而「屋宇(未另有列明者)」則應從此地帶的《註釋》中刪除；
- (z) 為免有人進行任何「先破壞，後發展」的活動(包括假借耕作之名進行的活動)，應把「農業用途」從「非指定用途」地區和「鄉村式發展」地帶《註釋》中的第一欄刪除，規定要取得規劃許可才能發展；

意見

- (aa) 該兩份對申述的意見書由香港地貌岩石保育協會(C2)及一名個別人士(C1)提交，表示支持第2組的一些申述書(R249至R251及R254至R257)的申述。意見書主要是反對草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，認為面積過大，會對該區生境及周邊地區的排水、排污及交通造成影響；

規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區

- (bb) 大灘、屋頭、高塘及高塘下洋地區位於西貢東及西貢西兩個郊野公園的東北岸，倚着高塘口，分為兩個支區，主要的一個被黃竹塱及黃麻地包圍，而另一個現時設有賽馬會黃石水上活動中心；

- (cc) 該區主要可由北潭路前往，由黃石碼頭經海路亦可達。黃石碼頭是往來大灘海的主要碼頭，有小輪來往塔門及赤徑；
- (dd) 北潭路穿越該主要支區，把之分為兩個部分，西部是黃石碼頭和聚居了不少人的大灘、屋頭、高塘及高塘下洋四條認可鄉村所在之處，東部則主要是林地、灌木叢、草地及休耕農地，而民眾安全服務隊的訓練營地大灘訓練營亦設於該處；

該區的整體規劃意向

- (ee) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近郊野公園的整體自然美境互相輝映。該區的規劃意向亦是反映大灘、屋頭、高塘及高塘下洋這四條現有的認可鄉村的範圍；

劃為「非指定用途」地區

- (ff) 在這份發展審批地區圖上，除了劃為「鄉村式發展」地帶的大約 3.04 公頃土地外，其餘大部分地方(67.75 公頃)都劃為「非指定用途」地區，以待擬備分區計劃大綱圖時，才仔細進行分析及研究，劃定適當的土地用途地帶；

「鄉村式發展」地帶的規劃意向

- (gg) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映該區現有的四條認可鄉村的範圍。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；

諮詢

- (hh) 規劃署曾分別向大埔區議會及西貢北約鄉事委員會介紹這份發展審批地區圖的內容，前者的日期為二

零一三年十一月十三日和二零一四年一月八日，後者則是二零一三年十二月十三日。總的來說，西貢北約鄉事委員會有部分委員表示「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足，因此應把此地帶擴大至等同「鄉村範圍」。大埔區議會則表示尊重西貢北約鄉事委員會的意見，因此不支持這份發展審批地區圖；

對申述的理據和建議的回應

劃設「鄉村式發展」地帶(R1至R248及R249至R277)

- (ii) 第 1 組申述書建議把「鄉村式發展」地帶擴大至毗鄰的地方，而第 2 組申述書則建議把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的構築物所在之處／屋地及已獲批准的小型屋宇申請的建屋地點。對於這兩種關於劃設「鄉村式發展」地帶的分歧意見，回應如下：
- (i) 在制訂分區計劃大綱圖前，當局會仔細分析及評估該區的土地用途建議，並研究基礎設施是否足夠。在此期間，發展審批地區圖這份臨時圖則可作為權宜措施，為該區提供規劃指引，並讓當局可規管各項發展；
 - (ii) 現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集及樓宇構築物所在之處而劃的，所考慮的包括已獲批准的小型屋宇申請及現時的地貌；
 - (iii) 到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基礎設施及景觀特色等各方面的相關評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。當局亦會適當地考慮相關政府部門和持份者的意見；

- (iv) 應注意的是，村代表向地政總署提供的小型屋宇需求數字只是劃設「鄉村式發展」地帶時要考慮的眾多因素之一。由於有需要保育該區的自然環境，所以較宜採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶以應付小型屋宇的需求；

違反《基本法》(R2、R4及R5)

- (v) 至於剝奪私人權利及可能違反《基本法》這一點，律政司表示，這份法定草圖不會造成這個問題，因為這份法定草圖不涉及徵用相關土地或轉移這些土地的業權，亦不會令有關土地變為沒有任何有意義或經濟上可行的用途。另應注意的是，條例沒有明文規定當局須就規劃行動引致權利減少的情況作出補償；

小型屋宇需求(R249至R252、R256至R271、R275及R277)

- (vi) 大埔地政專員表示，該區認可鄉村未來10年的小型屋宇預測需求量为188幢(沒有高塘的數字)，而未處理的小型屋宇申請(包括高塘)涉及的需求量則為86幢。雖然在規劃階段並無機制可核實有關數字，但相關地區的地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

對區内生境及周邊地區環境的影響(R249及R253至R277)

- (vii) 該區是郊野公園「不包括的土地」之一，即在郊野公園範圍外。因此，日後區內的「鄉村式發展」地帶不會侵進附近的郊野公園；
- (viii) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門(包括環境保護署(下稱「環保署」)、渠務

署、水務署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及規劃署)會考慮小型屋宇的排污安排(包括化糞池及滲水井系統)及在排水方面的影響。排污工程的安排須符合相關政府部門的規定。此外，關於交通問題，運輸署表示北潭路足以應付擬議發展所帶來的交通量；

- (ix) 城規會已獲提供現有的最新圖則和資料(包括地形圖)來考慮這份發展審批地區圖。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會更加仔細分析各個因素，然後全面檢討該區土地用途地帶的規劃；

擴大「鄉村式發展」地帶及促進康樂發展的建議
(R1、R3及R4)

- (x) 漁護署表示，從自然保育的角度考慮，R1及R3建議把「鄉村式發展」地帶的範圍擴大至林地或灌木叢這一做法並不恰當。土木工程拓展署土力工程處處長則表示，擬議的「鄉村式發展」地帶的擴展部分全都在陡峭的天然山坡下，這些山坡可能發生山泥傾瀉，構成危險。環保署則表示，該區現時沒有公共污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，所以「鄉村式發展」地帶的面積應盡可能小，才可保護該區的水質。當局在擬備分區計劃大綱圖時，會再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；
- (xi) 所建議的康樂發展涉及這份發展審批地區圖上大片劃作「非指定用途」地區的地方。「非指定用途」地區是暫時的規劃，到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮相關的評估／研究結果及相關政府部門和持份者的意見，詳細劃定「非指定用途」地區的土地用途地帶，屆時亦會研究該區在發展康樂用途方面的潛力；

- (xii) 對於擬在「非指定用途」地區發展小型屋宇、康樂用途及其他相關用途的規劃申請，城規會可按每宗申請的個別情況作出考慮。此外，在這份發展審批地區圖的「鄉村式發展」地帶及「非指定用途」地區，「農業用途」都是經常准許的。另外，這份發展審批地區圖的《註釋》說明頁亦提供了彈性，使一些由政府統籌及落實的地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程及環境改善工程可以進行。這些工程一般是為提供、保養、日常運作和緊急修理地區設施而必須進行的工程，目的是為公眾的利益及／或改善環境；

對第 2 組申述書提出的其他個別理據和建議的回應

以發展審批地區圖施加臨時規劃管制(R249 至 R252 及 R254 至 R275)

- (jj) 備悉對此的支持意見，即制訂發展審批地區圖，以這項權宜措施對該區施加臨時規劃管制，防止區內出現不協調的發展；

該區的重要生態價值

證明該區具保育價值的生態資料(R253 至 R256)

- (kk) 備悉第 2 組申述人所提供有關該區生態價值的資料。漁護署同意成熟林地、天然河溪及紅樹林等生境具重要生態價值，值得保護。當局隨後擬備該區的分區計劃大綱圖時，會考慮這些資料，並向漁護署徵詢進一步的專家意見；

把重要的生境及環境易受影響的地方劃為保育地帶(R249、R250 及 R253 至 R277)

- (ll) 大致上贊同劃設合適的保育地帶，以保護重要的生境及環境易受影響的地方，包括成熟林地、河岸區

及紅樹林，並會在擬備分區計劃大綱圖時，進一步研究哪些土地用途才合適；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園(R249、R251、R252、R254至R274及R277)

(mm)郊野公園的指定，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。擬備這份法定圖則，不會左右日後郊野公園的指定；

「非指定用途」地區及「鄉村式發展」地帶的《註釋》(R249、R257至R271、R273及R275)

(nn) 由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是供原居村民興建小型屋宇之用，所以把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列於此地帶《註釋》中的第一欄，做法恰當；

(oo) 從農業發展的角度而言，漁護署對有關把發展審批地區圖《註釋》中的「農業用途」改列於第二欄的建議有所保留，因為這樣會窒礙該區可能進行的農業活動。此外，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，均須取得規劃許可才能進行。因此，並無有力的理據要對「農業用途」施加更嚴格的管制；

對意見的回應

(pp) 與對申述的回應相同；以及

規劃署的意見

(qq) 規劃署不支持編號 R1 至 R277 的申述，並認為不應順應這些申述修訂這份發展審批地區圖。

25. 主席繼而請第 1 組的申述人及其代表闡述他們的申述內容。

[陳建強醫生此時到席。]

R1 – 大灘、屋頭、高塘、高塘下洋村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司

26. 曾家裘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這份發展審批地區圖是臨時的規劃管制，對於這份圖則，他們觀察到一些問題，並有一些建議；

觀察到的問題

規劃意向欠妥

- (b) 這份發展審批地區圖涵蓋西貢東和西貢西兩個郊野公園以外 70.79 公頃的土地，當中 69.09% 是政府土地，30.91% 是私人土地；

- (c) 該區只有 3.04 公頃的土地 (4.29%) 劃為「鄉村式發展」地帶，供四條原居民鄉村使用。規劃意向除了反映這四條原居民鄉村及表明要保護景觀價值和鄉郊環境外，並沒有提及該區的鄉村式發展可如何有秩序和有限制地進行，令這些發展與周遭的優美環境融合，以及如何落實《二零一四年施政報告》有關房屋和土地供應、扶貧、安老、環保及經濟持續增長等目標；

「鄉村式發展」地帶的土地不足

- (d) 大灘、屋頭、高塘和高塘下洋是建立了四百多年的原居民鄉村，四者的發展各有特色，「鄉村範圍」是經過充分考慮周遭的景貌和重要的天然特色才劃定的；
- (e) 過往隨着農業式微，村民都到市區或海外謀生，但如今村民回流，考慮到此趨勢，估計村內男丁的數目達 500 人。村民認同保育大灘「具重要生態價值的河溪」十分重要，但認為容許鄉村擴展以滿足日

後的需求，亦同樣重要。不過，這份發展審批地區圖的「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有的村屋，並沒有反映尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求；

沒有考慮「鄉村範圍」

- (f) 「鄉村範圍」的界線已劃定多時，而且是以村內的文化和歷史遺產為依據，但當局決定「鄉村式發展」地帶的界線時卻沒有考慮；
- (g) 應依據「鄉村範圍」擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，並在地帶內提供足夠的交通、排污和排水設施；

建議

「鄉村式發展」

- (h) 應把 20.15 公頃的土地(佔該區土地的 28.4%)劃為「鄉村式發展」地帶；

「非指定用途」地區內的「綠化地帶」用途

- (i) 為阻遏市區發展和保護鄉郊地區的獨有特色，建議把區內無人居住的起伏山丘、林地和河流改劃為「綠化地帶」，面積為 30.6 公頃(佔該區土地的 43.23%)；

「非指定用途」地區內的「農業」用途

- (j) 雖然根據集體政府租契，「農業用途」是經常准許的，但有一些因素，包括缺乏灌溉用水和禽流感的威脅，窒礙了該區的農業發展。鑑於把海下路以北和高塘下洋以南盆地內現有的魚塘連接起來，可以形成一條農業帶，建議把 5.65 公頃的土地(佔該區土地的 7.98%)劃為「農業」地帶，以推廣有機耕種和養魚業；

「非指定用途」地區內的「康樂」用途

- (k) 該區附近有多項康樂設施，包括民眾安全服務隊大灘訓練營、賽馬會黃石水上活動中心和多條遠足徑。建議把該區 12.5 公頃的土地(佔該區土地的 17.66%)劃作「康樂用途」，以善用這些現有的康樂設施，同時利用該區寧靜的環境，設立度假營，以滿足公眾對公共康樂設施(特別是長者康樂設施)日漸增加的需求；

「非指定用途」地區內的「政府、機構或社區」用途

- (l) 為滿足該區現有和日後發展的需要，建議把該區 2.64 公頃的土地(佔該區土地的 3.73%)劃作「政府、機構或社區」用途；
- (m) 提交的資料已充分考慮人口政策和社會關注的各個事項，而考慮到小型屋宇的需求、土地類別等，提出的建議亦屬恰當。當局可考慮在區內推出嶄新的設施，例如觀光火車服務；
- (n) 村民並不反對擬備分區計劃大綱圖，對該區施加發展管制，以及規劃區內的基礎設施，但前提是要尊重他們的私人產權，而在過程中政府亦要和村民保持溝通；
- (o) 村民強烈反對把他們的私人土地劃為「自然保育區」地帶；以及
- (p) 總括而言，擬備的分區計劃大綱圖須：
 - (i) 在以人為本的基礎上，平衡自然保育和鄉村發展；
 - (ii) 提供所需的基礎設施，使鄉村式發展可以持續，能滿足廿一世紀優質生活的要求；
 - (iii) 刺激當地的經濟增長；以及

- (iv) 促使公私營機構合作發展康樂設施，特別是長者康樂設施。

[劉文君女士此時到席。]

R3 – 鄭茂林(屋頭原居民代表)

27. 楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 屋頭是認可鄉村，需要一個面積足以作鄉村式發展的「鄉村式發展」地帶；
- (b) 當局劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，應考慮現有的村落聚集之處、尚未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年小型屋宇的預測需求量；
- (c) 當局劃定屋頭的「鄉村式發展」地帶的界線時，只考慮現有的村落聚集之處及已獲批准的小型屋宇申請數目，忽略了尚未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年小型屋宇的預測需求量；

尚未處理的小型屋宇申請

- (d) 在二零零五至零六年間，屋頭的村民提交了 51 宗小型屋宇申請，所涉及的 51 幅小型屋宇用地大都在屋頭的「鄉村範圍」內的私人土地，但位於發展審批地區圖上的「鄉村式發展」地帶外；
- (e) 現時在發展審批地區圖上的「鄉村式發展」地帶的面積約為 0.3 公頃，少於屋頭「鄉村範圍」(約 3.1 公頃)的 10%，根本不足以應付屋頭實際的住屋需要。尚未處理的 51 宗小型屋宇申請需約 1.4 公頃的土地；

未來 10 年小型屋宇的預測需求量

- (f) 屋頭未來 10 年需求的小型屋宇數目為 31 幢，需約 0.8 公頃的土地；

小型屋宇發展準則

- (g) 物色小型屋宇發展用地有五項準則。有關用地必須：
- (i) 在「鄉村範圍」內；
 - (ii) 沒有侵進郊野公園；
 - (iii) 避免有斜坡及發生山泥傾瀉這種天然山坡災害的危險；
 - (iv) 有路可達；以及
 - (v) 最好位於私人地段；
- (h) 扣除現有村落的面積及尚未處理的小型屋宇申請所涉土地後，在「鄉村範圍」內餘下的 1.4 公頃土地中，約有 0.2 公頃的土地符合上文(g)段所載的(i)至(iv)項準則；
- (i) 為應付屋頭未來 10 年小型屋宇的需求，已在屋頭的「鄉村範圍」北邊界線毗鄰物色到另外一些私人土地(0.6 公頃)，這些土地符合上文(g)段所載的(ii)至(v)項準則；

建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

- (j) 為應付屋頭實際的小型屋宇需求，建議把「鄉村式發展」地帶的總面積增至 2.5 公頃，雖然當中約 0.6 公頃在「鄉村範圍」外，但總面積(2.5 公頃)仍比屋頭的「鄉村範圍」的面積(3.1 公頃)為少；
- (k) 按此建議規劃「鄉村式發展」地帶，做法恰當，因為沒有侵進郊野公園、風水林或「具重要生態價值的河溪」；

建議修訂《註釋》和《說明書》

- (l) 建議適當地修訂《註釋》和《說明書》，以(i)說明「鄉村式發展」地帶的規劃意向是要反映現有的認可鄉村的範圍，並就適宜作鄉村擴展的土地劃定界線；以及(ii)顯示「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年小型屋宇的預測需求量等因素而劃的；以及

先例

- (m) 高流灣的「鄉村式發展」地帶就是一個先例，該地帶也納入了尚未處理的小型屋宇申請所涉土地。

R 4 – 西貢北約鄉事委員會

28. 巫家雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他作為西貢北約鄉事委員會副主席，贊同區內四條村的村代表就這份發展審批地區圖所提出的反對意見和所建議的修訂；
- (b) 西貢北約鄉事委員會會充當為村民與政府之間的調解人，望能達至雙贏的局面；
- (c) 據村民所說，未來 10 年四條村符合資格發展小型屋宇的男丁將有 500 人，「鄉村範圍」內應該要有足夠的土地應付他們對小型屋宇的需求；
- (d) 政府改變原先的做法，把規定小型屋宇要在「鄉村範圍」內，改為要在「鄉村式發展」地帶內才予批准，對於此不公平之舉，西貢北約鄉事委員會感到十分憤怒。發展審批地區圖現在建議的「鄉村式發展」地帶僅反映已建的鄉村，規劃前又沒有諮詢村民，所以地帶內根本並無空間可供鄉村日後擴展之用。因此，西貢北約鄉事委員會要求把北潭路以東

那片孤零的農地劃為「鄉村式發展」地帶，以作可持續的鄉村式發展；

- (e) 政府不應只屈服於環保份子的無理要求。事實上，村民早在他們先祖年代已進行環保工作。假如政府繼續漠視村民的住屋需要，又不改善區內的基礎設施，難保村民下一步會採取什麼行動維護他們的權益。

R 5 – 何偉成(西貢北約高塘下洋村原居民代表)

R 13 – 郭金喜

R 18 – 關永龍

R 19 – 蕭產光

R 22 – 何芷甄

R 23 – 何民謙

R 32 – 何偉成

R 48 – 鄭曉彤

R 49 – 黃詠妍

R 50 – 鄭世豪

R 51 – 鄭劍輝

R 52 – 李樹生

R 59 – 伍玉燕

R 60 – 陳國泰

R 69 – 陳文麗

R 70 – 陳穎文

R 72 – 何錦基

29. 李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 村民在過去幾個星期曾舉行多次座談會，概括村民討論內容的立場書已呈交席上，供委員參考。立場書的要點撮錄如下：
- (i) 村民自數百年前祖先建村以來，一直都是本着可持續發展的理念，在村內推行各項發展，他們在保護環境方面所作出的貢獻不容否定或歪曲；
 - (ii) 小型屋宇政策是香港房屋政策的一部分，旨在解決村民的住屋需要。政府雖然建議把「綠化地帶」改劃作發展房屋，但同時卻把鄉郊大量私人土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，剝奪村民的發展權。村民強烈要求政府把私人農地劃為「農業」地帶，並把足夠的土地劃作「鄉村式發展」地帶，以滿足村民未來對小型屋宇的需求；
 - (iii) 村民強烈要求政府改善偏遠鄉村的道路及基礎設施，配合可持續的鄉村式發展；以及
 - (iv) 村民亦強烈要求政府為各村鋪設公共污水渠，解決排污問題；

[劉興達先生此時離席。]

- (b) 在席上呈上的立場書是由這份發展審批地區圖所涵蓋的鄉村和更偏遠地區的鄉村的村代表聯署。村民非常不滿政府就「鄉村式發展」地帶範圍所作的決定，希望政府回應他們關注的問題，顧及鄉村的延續性，並進行工程，改善各村的道路及排污。

[馬詠璋女士此時離席。]

R10 — 鄭國輝

30. 溫悅球先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是高塘的村民，對於高塘「鄉村範圍」以北的地方被視為風水林感到意外；
- (b) 如實物投影機上的照片所示，在被指是風水林的地方有一所建於山丘上的學校。該幅照片拍於三四十年前，照片內有一羣包括他在內的年青人站在學校前面。該校建於一九五八年；
- (c) 山丘上的平地為私人農地，用作曬穀場，旁邊是遊樂場，而山坡則闢作梯田，根本並無風水林；
- (d) 以往由於交通不便，加上農業式微，村民都要到海外或市區謀生，但隨着道路改善，他們會回村重建自己的屋宇。現時有很多尚待大埔地政專員審批的小型屋宇申請；以及
- (e) 根據村代表的資料，高塘未來 10 年的小型屋宇預測需求量為 130 幢，該村的「鄉村式發展」地帶必須擴大，才能應付需求。

R 6 – 黃來生(高塘村代表)

R 29 – 李煜星

R 30 – 宋再天

R 33 – 張燦旺

R 36 – 張四有

R 42 – 徐國軍

31. 李仲勳先生作出陳述，要點如下：

- (a) 高塘是客家鄉村，有超過二百年歷史，村民一直過着簡單和諧的生活。那些指村民不珍惜土地資源的意見既不公平亦不合理。高塘大部分土地都由原居村民所擁有，並不是發展商；

- (b) 區內的鄉村原本是村民開闢的農地。小型屋宇需求量大增多，是因為村民(包括從外國回流的村民)有住屋需要，要應付他們所需；
- (c) 村民的小型屋宇申請一再遭政府拒絕，有些村民更等了 14、20 甚至 26 年才獲告知他們的申請遭拒絕；

[鄧建輝先生此時暫時離席。]

- (d) 村民未獲公平對待。有些村民是這份發展審批地區圖的申述人，但卻未獲邀出席這次聆訊；以及
- (e) 村民有以下建議：
 - (i) 政府應檢討現時處理小型屋宇申請的工作流程，在可行的情況下，應盡快通知申請人其申請的進度；
 - (ii) 當局在處理申請時，應在保育和發展兩者之間作出平衡。該區的土地大部分為休耕農地，保育價值低，成齡樹亦甚少。進行鄉村式發展亦有助保存客家文化。當局應檢討「鄉村範圍」的界線及擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，亦應闢設合適的基礎設施，以應付日後的需求；
 - (iii) 當局應鼓勵自耕自給式的農業，剝奪村民耕種的權利，做法並不合理；以及

[此時，鄧建輝先生返回席上，霍偉棟博士則暫時離席。]

- (iv) 高塘並無風水林，有關的地點只有一所學校及一個曬穀場。應縮小風水林的範圍，甚至把之剔出發展審批地區圖，以作鄉村式發展。

R27(何向成)

32. 黃水養先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他年逾八十，很清楚四條村的發展史；
- (b) 四條村的原居村民都是百多年前從內地來港的移民，當時資源匱乏，他們以寮屋為家，使用原始的工具開始耕作；
- (c) 其後，政府認可他們在這些鄉村的居所，讓他們向以前的新界理民府註冊；
- (d) 後來，許多原居村民為了生計，留下居所移民英國；以及
- (e) 許多原居村民的年輕下一代現在從海外回流，想住在村裏，與家中長輩接近一點，所以希望政府會預留足夠的土地供鄉村式發展之用，滿足村民的住屋需要。

R101(溫悅昌)

33. 溫悅昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾任以前的區域市政局議員，現為西貢區議員；
- (b) 高塘是一條有二百多年歷史的原居民鄉村，村民一直在那裏耕作，直至當局把該區闢作萬宜水庫的集水區為止。由於灌溉用水不足，村民為謀生計，唯有遷往市區或移民海外；
- (c) 該村在五十年代有約 40 戶人家，總人口逾 200。估計未來 10 年高塘有多於 80 名男丁合資格興建小型屋宇，因此，應該要有足夠土地作鄉村式發展，讓原居村民可與家人同住，也可讓客家文化得以延續；
- (d) 高塘北部並沒有風水林。從實物投影機所示的照片和圖則可見，部分被指是風水林的地方其實是一所

建於山丘上的學校、一間廁所和該村以前的曬穀場 (主要是私人土地)的所在地；

- (e) 有一名村民曾申請在被指是風水林的地方發展小型屋宇，一度遭當局以該處有樹為由而拒絕，但地政總署在二零一二年八月二十二日給該名村民一封信，信中述明該署諮詢過相關的政府部門並核查過該名村民證明申請地點並無樹木的資料後，可重新考慮該宗申請；以及

[此時，楊偉誠先生到席，劉文君女士、許國新先生和陳建強醫生則暫時離席。]

- (f) 他要求各委員認真考慮怎樣在保育和發展之間作出平衡，以保存該區的客家文化，同時滿足原居村民的住屋需要。

34. 各人陳述完畢，主席於是請委員提問。

35. 主席詢問該風水林是規劃而來還是實際在該區存在。蘇震國先生回應說，風水林一般是指有成齡樹且村民早年基於風水理由而一直保存的地方。風水林的界線由以前的理民府、地政總署及村民所劃定，林中有些樹木可能會有百年樹齡。文件的圖 H-2 顯示的風水林，是用來反映勘察記錄，與其他資料 (例如土地類別及墓地等) 一樣，均僅作參考之用。該區有否風水林，並不是決定該區應劃作哪些合適的土地用途地帶的唯一考慮因素。當局在擬備分區計劃大綱圖時會諮詢漁護署，以確定林地的範圍，因為該風水林內有部分地方可能已沒有樹木。只有保育價值高的地方才會劃為保育地帶。有關的風水林在發展審批地區圖上劃為「未指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖時，進行仔細分析及研究，才會劃定用途。

36. 副主席詢問為何村民會不知該區有風水林。溫悅球先生作出回應，重申該區並無風水林。一名委員補充說，在斷定某個地方是否風水林時，村民通常都會參與其事，一旦斷定某個地方為風水林，村民便有責任加以保護，而在風水林內砍伐樹木及捕鳥亦會有所限制。這名委員建議當局就風水林問題與村民多作溝通。

37. 副主席要求規劃署的代表及申述人說明該區的小型屋宇需求。蘇先生回應說，根據大埔地政專員的資料，預測區內認可鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量为 188 幢，但當中不包括高塘的需求量，因為沒有高塘的有關數字。假如其後有高塘的數字，則這個預測數字將會上升。溫悅球先生補充說，高塘未來 10 年的小型屋宇需求量为 130 幢。

38. 因應 R6 所指，一名委員詢問為何有些申述人未獲邀出席這次會議。秘書回應說，已於二零一四年七月四日向所有申述人發出這次聆訊的通知信，邀請他們出席會議。在全部 277 封發出的信中，有四封因為收信人未明或地址不全而被退回。

39. 同一名委員詢問是否有關於各村尚未處理的小型屋宇申請的資料。蘇先生回應說，根據地政總署提供的資料，四條村尚未處理的小型屋宇申請有 86 宗。

[許國新先生此時返回席上。]

40. 一名委員詢問發展審批地區圖上的「未指定用途」地區曾否有涉及發展小型屋宇的申請獲批准，以及為何處理小型屋宇的申請會如 R3 所指，需要七至八年時間。蘇先生回應說，村民可申請在「未指定用途」地區內的土地發展小型屋宇，不過，他手頭上沒有關於地政處過往曾否批准申請的資料。關於處理小型屋宇申請所需的時間，地政總署副署長林潤棠先生表示，有關的地政處需要處理區內大量小型屋宇申請。一般而言，地政處會按收到申請的先後次序處理這些申請，過程中要與申請人會面。每宗個案的處理時間不同，因為有些個案較複雜，例如申請人提交進一步資料。

41. 一名委員認為小型屋宇應供原居村民居住，並詢問有沒有資料關於該四條村過去五年獲批准建的小型屋宇中，現時有多少由原居村民居住。李仲勳先生回應說，高塘自九十年代至今不曾有小型屋宇申請獲批准。由於經過一些年後，村民家中人口會有所增加，所以有些村民現有的屋宇可能會不夠容納所有家庭成員。由於已有一段時間未有小型屋宇申請獲批准，有些村民別無選擇，只好出售物業來應付住屋需要。他認為該四條村整體上應該約有六至七成的居民為原居村民。溫悅球先生補充說，假如政府認為小型屋宇應供原居村民居住，便有責任限

制小型屋宇的買賣，而不應以有人買賣小型屋宇為藉口，剝奪原居村民發展小型屋宇的權利。

42. 一名委員詢問該區有沒有接駁公共污水收集系統。蘇先生回應說，該四條村仍要依賴化糞池及滲水井系統來處理污水。蘇先生回應另一名委員的問題說，該區現有的人口，以二零一一年計，約為 240。

[此時，邱榮光博士暫時離席，劉文君女士則返回席上。]

43. 由於第 1 組的申述人及其代表陳述完畢，而委員也再無問題要提出，主席告知申述人及其代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。主席多謝第 1 組的申述人及其代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[此時，雷賢達先生暫時離席，陳建強醫生則返回席上。]

第 2 組：R249 至 R277、C1 及 C2

44. 主席表示已給予第 2 組的申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在那些表示不會出席聆訊或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下，就第 2 組申述進行聆訊。

45. 委員備悉席上有以下申述人及其代表的文件呈上：

- (a) R273 的代表提交的補充資料；以及
- (b) R277 提交的補充資料。

46. 以下申述人及其代表此時獲邀到席上：

R253 – 嘉道理農場暨植物園公司

趙善德博士

— 申述人的代表

R 256 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生] 申述人的代表

劉兆強先生]

R 273 – 創建香港

司馬文先生 – 申述人的代表

R 275 – 白理桃資深大律師

白理桃資深大律師 – 申述人

R 277 – 鄭杏芬女士

鄭杏芬女士 – 申述人

47. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向各委員、申述人及其代表簡介申述的背景資料。

48. 蘇先生借助投影片重述記錄於上文第 24 段的簡介內容。

49. 接着，主席請第 2 組的申述人及其代表闡述他們的申述內容。

R 256 – 世界自然基金會香港分會

50. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持以發展審批地區圖作為權宜措施，管制各項發展對林地環境的影響，也贊同發展審批地區圖的規劃意向，認為應保護保育價值高的地方，例如區內那條有本地瀕危物種菲律賓枝牙鰕虎魚出沒並獲認定為「具重要生態價值的河溪」的河；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (b) 建議在日後擬備的分區計劃大綱圖劃設以下的土地

用途地帶：

把猴塘溪這條「具重要生態價值的河溪」及其河岸區劃為「自然保育區」地帶

- (i) 地政總署於二零一零年批准在猴塘溪南面興建 18 幢小型屋宇，可能會影響猴塘溪這條「具重要生態價值的河溪」和高塘口的紅樹林，因此有必要把這條「具重要生態價值的河溪」及其河岸區劃為「自然保育區」地帶，防止鄉村式發展進一步擴展；

把大灘的河口紅樹林及毗鄰高塘口的地方劃為「海岸保護區」地帶

- (ii) 猴塘溪的河口有紅樹林和泥灘，為肯定這些地方在生態上的重要性，建議把之劃為「海岸保護區」地帶，加以保護，使之免受發展所影響；

把風水林及次生林劃為「自然保育區」地帶

- (iii) 應把高塘北面的風水林及北潭路沿路的次生林劃為「自然保育區」地帶，以保持這些地方生態完整；以及

- (c) 「鄉村式發展」地帶的面積應與小型屋宇的實際需求相稱。

[邱榮光博士此時返回席上。]

R 253 – 嘉道理農場暨植物園公司

51. 趙善德博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在該區建屋，是在破壞客家文化，消滅文化遺產。批准在猴塘溪附近興建 18 幢小型屋宇，亦對這條「具重要生態價值的河溪」造成污染。清洗完泥頭

車輪胎後，污水直接流入猴塘溪，不單影響這條「具重要生態價值的河溪」，更影響沿海易受影響的紅樹林區。由於資源有限，政府部門要執法對付這種情況並非易事；

- (b) 該區亦有人砍伐樹木，山坡留有損毀的痕跡，更有人把大灘發展項目的建築廢料運往屋頭棄置。植物苗圃所在之處其實是非法傾卸場，有人在暗中平整土地，好等其後在該處進行發展；以及
- (c) 「不包括的土地」內有保育價值高的物種。該區的天然河溪及河岸區、風水林、淡水沼澤或池塘、紅樹林及季節性濕草地都須予以保護。

R 273 – 創建香港

52. 司馬文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 屋頭可能是他 30 年前來港時居住的第一條鄉村，當時該村的人口約有八成是外國人，兩成是原居村民；
- (b) 高塘、大灘及屋頭的外國人一直把所住的屋宇打理得很好，但到了二零一零年，土地擁有人決定不再出租這些物業，更盡量把屋宇拆掉，務求當局不在該區劃設保育地帶。現今當地已沒有農場，客家文化也正在消失；
- (c) 白沙澳就是沒有妥善保護文化遺產的例子，該處的文物屋宇空置，屋頂塌下，數年後就會變成頹垣，屆時必有人要求以新界豁免管制屋宇取而代之。大灘的一幢文物建築未獲評級，為保護該幢建築物，當局應檢討發展審批地區圖有關重建屋宇是當然權利的規定；
- (d) 《郊野公園條例》明文規定，郊野公園及海岸公園管理局總監應在不損害《古物及古蹟條例》(第 53 章)的規定的原則下，保存和保養郊野公園及特別地

區內有歷史或文化意義的建築物及地點。因此，即使沒有《古物及古蹟條例》，郊野公園及海岸公園管理局總監亦應盡力保護歷史文化建築。二零二零年，規劃署與漁護署協定沒有發展壓力的「不包括的土地」會根據《郊野公園條例》處理，而有發展壓力者，則會根據《城市規劃條例》處理；

- (e) 雖然有關的鄉村並不包括在郊野公園內，但其所在之處，其實是深入郊野公園的範圍。當局在一九九七年沒有把這些鄉村納入《郊野公園條例》的規管範圍，唯一的原因是有村民在該處居住。明顯的意向是，這些建築物應予保存和保養。當局應在村民拆卸這些建築物以興建新界豁免管制屋宇前採取行動，這些建築物須予妥善保護；以及
- (f) 為補充陳述內容，司馬文先生準備了一套文件，該套文件已提交席上，供委員參考。

R 275 – 白理桃資深大律師

53. 白理桃資深大律師作出陳述，要點如下：

- (a) 他一直參與香港的保育工作，至今差不多三四十年，他相信郊區在此重要時刻正處於危急關頭。城規會及其他相關的政府部門應更主動保護該區；
- (b) 為此，應把「農業」和「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」這兩項用途列於第二欄。此舉無論在行政上還是管治上都是較佳的安排，可以讓城規會查核申請，確保申請是基於真正需要而提出，並非假借耕作之名把綠化地區變成沙漠。倘有關建議涉及砍伐樹木、填土或填塘等活動，城規會亦可在規劃許可加入適當的附帶條件；
- (c) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近郊野公園的整體自然美境互相輝映。要符合此整體規劃意向，必須採取積極的步驟。把「農業」和「屋宇(只限新界豁免

管制屋宇)」這兩項用途列於第二欄，亦可方便當局採取執管行動。現時的申請制度可確保公眾的意見有公平的機會獲得聆聽；以及

- (d) 把「農業」和「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」這兩項用途列於第二欄，是要確保該區未成為郊野公園前不會受到破壞。有證據擺在城規會面前，證明現時有濫用的情況。目前根本沒有真正需要擴大「鄉村式發展」地帶，濫用的情況比比皆是。現階段須採取積極的措施，遏止濫用的情況。

R 277 – 鄭杏芬女士

54. 鄭杏芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她有一套補充資料，該套資料已提交席上，供委員參考；
- (b) 除了 54 幅「不包括的土地」外，其實還有 74 幅土地靠近郊野公園；
- (c) 她反對在該區進行發展及擴大該區的「鄉村式發展」地帶，因為該區應納入郊野公園的範圍；
- (d) 當地總共有 356 平方英里或 18.8% 的土地由以前的新界集體官契(即政府租契)涵蓋；
- (e) 批建小型屋宇有兩種方式，一是以私人協約方式批地，一是批出免費建屋牌照，兩者均受集體政府租契管限；
- (f) 自一九八四年後，土地轉易的事宜改由私人律師處理，而自一九九六年後，地政監督不再審查由私人測量師進行的土地界線測量結果；
- (g) 發展商利用上述的制度，奪去新界土地的發展權，從而享用有關的地役權或從屬權，可見小型屋宇政策已被濫用；

- (h) 政府應糾正有關情況，確保小型屋宇發展符合集體政府租契和相關的條例，才予批准。小型屋宇發展亦應有妥善的規劃；
- (i) 郊野公園是香港珍貴的資源和文化遺產，所以十分重要。容許在郊野公園發展住宅，會損害環境，特別是「具重要生態價值的河溪」；
- (j) 政府可考慮把有關的鄉村遷往其他地區，例如屯門和元朗的荒廢農地，騰出該區作康樂用途。以往也有為公眾目的而遷置鄉村的先例，例如興建萬宜水庫和發展荃灣衛星城市。政府土地實在不應再有任何小型屋宇發展；以及

[劉文君女士此時離席。]

- (k) 政府亦可考慮收回所有相關的私人土地，以發展小型屋宇。

55. 各人陳述完畢，主席於是請委員提問。

56. 一名委員問到在該「具重要生態價值的河溪」發現的菲律賓枝牙鰕虎魚是否本地品種。世界自然基金會香港分會的陳先生答是。趙善德博士補充說，在該「具重要生態價值的河溪」還發現另一種保育價值高的瀕危龜，令該河溪在生態上更具重要性。

57. 由於第 2 組的申述人及其代表陳述完畢，而委員也再無問題要提出，主席告知申述人及其代表聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、申述人的代表和政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

[會議小休三分鐘。]

[曾永強先生此時離席。]

商議部分

58. 主席請各委員審議這兩組申述和意見時，考慮所有申述書和意見書內容，以及在會上的口頭陳述和呈上的資料。

59. 主席表示，這份發展審批地區圖會在三年內由分區計劃大綱圖取代，在此期間，當局會進行各項研究和評估，收集有關風水林和生態等各方面必需的資料，以助擬備分區計劃大綱草圖供委員考慮。在這份發展審批地區圖上，除有部分地方劃作「鄉村式發展」地帶外，其餘地方皆劃為「非指定用途」地區，這樣，既可以作出臨時規劃管制，也可以容許透過規劃申請制度進行發展，使土地運用方面更有彈性。主席扼要重述以下對申述理據的回應：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (a) 村民和環保人士對於「鄉村式發展」地帶的範圍意見分歧。村民認為該地帶範圍太小，環保人士則要求進一步局限該地帶的範圍。其實，發展審批地區圖只是權宜措施，作用是提供臨時規劃指引，到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮相關的因素，例如尚未處理的小型屋宇申請數目、未來 10 年小型屋宇預測需求量等，再檢討「鄉村式發展」地帶的範圍；

違反《基本法》

- (b) 關於此問題，曾徵詢法律意見。根據有關意見，這份法定草圖並不會剝奪私人權利，因為這份法定草圖不涉及徵用相關土地或轉移相關土地的業權，亦不會令有關土地變為沒有任何有意義或經濟上可行的用途。因此，這份法定草圖並非不符《基本法》；

對環境的影響

- (c) 環保人士就此表達了關注。關於小型屋宇發展項目的排污問題，目前，在處理申請時，相關的政府部門會予以考慮。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局

會仔細分析各項因素，然後決定如何規劃各土地用途地帶；

擴大「鄉村式發展」地帶及促進康樂發展的建議

- (d) 當局備悉有關風水林的不同意見和促進康樂發展的建議。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會收集風水林及其他保育價值高的地方的相關資料，亦會探討該區進行康樂發展的潛力；以及

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (e) 郊野公園的指定，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。

60. 一名委員問到保存客家村應否是城規會要考慮的一項因素。主席回應說，規劃署擬備分區計劃大綱圖時，會諮詢古物古蹟辦事處，了解該區是否有具保育價值的文物建築需要保存。

61. 基於郊野公園「不包括的土地」各有特點，沒有單一規劃方式適用於各者，一名委員詢問，可否按一套準則把「不包括的土地」歸入不同類別，每一類別各施行不同的規劃管制措施。另一名委員對此建議有保留，認為所定的準則未必適用於各郊野公園「不包括的土地」不同的情況。主席回應說，所有法定圖則，包括那些「不包括的土地」的圖則，都是根據多項規劃因素來擬備，而有關地區的特點就是其中一項因素。規劃署署長凌嘉勤先生補充說，每一塊「不包括的土地」都有本身的獨特之處和發展歷史，就算是在單一塊「不包括的土地」內，也可以同時有需要保育的生態價值高的地方，以及可容許進行某些類別發展的生態價值較低的地方。因此，要把「不包括的土地」分門別類，並為每一類別制訂劃一的規劃管制措施，會有困難。規劃方法應該是按「不包括的土地」各自的情況作出考慮，包括有關土地的特點及其他規劃因素。

62. 經商議後，委員決定不接納申述 R1 至 R277，以及不會順應申述修訂這份發展審批地區圖。委員繼而審閱詳載於文件

第 8.1 段的各項不接納有關申述的建議理由，並認為理由恰當。

63. 經進一步商議後，委員決定不接納申述 R1 至 R277，理由如下：

「第 1 組及第 2 組

劃設「鄉村式發展」地帶(R1 至 R248、R249 至 R277)

- (a) 現有的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集及樓宇構築物所在之處而劃的，所考慮的包括已獲批准的小型屋宇申請及現時的地貌。到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線。由於有需要保育天然環境，採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，不一開始就滿足小型屋宇的需求，對郊野公園「不包括的土地」而言，是合適的做法。當局亦會適當地考慮相關政府部門和持份者的意見。

違反《基本法》(R2、R4 及 R5)

- (b) 這份發展審批地區圖不涉及徵用相關土地或轉移這些土地的業權，亦不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。此外，只要在《基本法》生效前，條例已限定了原居民獲確認的權益，如今根據條例，以這份法定草圖對有關權益施加規劃管制，也就不違反《基本法》。條例沒有明文規定當局須就規劃行動引致權利減少的情況作出補償。

該區的土地用途規劃(R1、R3、R4、R249 至 R275 及 R277)

- (c) 當局在擬備分區計劃大綱圖時，會仔細分析該區的土地用途模式、基礎設施是否足夠、保育問題和區

內人士的需要，然後劃定該區各土地用途地帶。屆時亦會諮詢相關的政府部門。

第 1 組

促進康樂發展的改劃建議(R 1)

- (d) 所建議的康樂發展涉及這份發展審批地區圖上大片劃作「非指定用途」地區的地方。「非指定用途」地區是暫時的規劃，到了擬備分區計劃大綱圖時，當局會檢視此地區，然後詳細劃定此地區的土地用途地帶，並會適當地考慮相關政府部門及持份者的意見。

第 2 組

以發展審批地區圖施加臨時規劃管制(R 249 至 R 252 及 R 254 至 R 275)

- (e) 備悉對此的支持意見，即制訂發展審批地區圖，以這項權宜措施對該區施加臨時規劃管制，防止區內出現不協調的發展。

該區的重要生態價值

證明該區具保育價值的生態資料(R 253 至 R 256)

- (f) 備悉第 2 組申述書所提供有關該區生態價值的資料。當局隨後擬備該區的分區計劃大綱圖時，會考慮這些資料，並向漁護署署長徵詢進一步的專家意見。

把重要的生境及環境易受影響的地方劃為保育地帶(R 249、R 250、R 253 至 R 277)

- (g) 大致上贊同劃設合適的保育地帶，以保護重要的生境及環境易受影響的地方，包括成熟林地、河岸區

及紅樹林，並會在擬備分區計劃大綱圖時，進一步研究哪些土地用途才合適。

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園(R249、R251、R252、R254至R274及R277)

- (h) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把該區指定為郊野公園，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。

「非指定用途」地區及「鄉村式發展」地帶的《註釋》(R249、R257至R271、R273及R275)

- (i) 由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村的範圍，而地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，所以把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列於此地帶《註釋》中的第一欄，做法恰當。
- (j) 把發展審批地區圖「非指定用途」地區的《註釋》中第一欄的「農業用途」刪除，會窒礙該區可能進行的農業活動。此外，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，均須取得規劃許可才能進行。因此，並無有力的理據要對「農業用途」施加更嚴格的管制。」

64. 會議於下午十二時五十分休會午膳。

65. 會議於下午二時三十分恢復進行。

66. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的進一步申述(關於考慮《九龍塘分區計劃大綱圖編號 S/K18/17》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)(城市規劃委員會文件第 9714 號)

[聆訊以普通話和英語進行。]

簡介和提問部分

67. 鑑於香港浸會大學(下稱「浸大」)已就位於聯福道的申述地點(即涵蓋香港專業教育學院前李惠利校舍南部的土地)提交一份申述(R25)及一份意見書(C4)，主席及下列委員就此議項申報利益，所涉利益包括在九龍塘區擁有物業，或與浸大有聯繫及／或有業務往來：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 周達明先生 |] | 各自在又一居擁有一個單位 |
| 張孝威先生 |] | |
| 黎慧雯女士 | — | 與配偶在伯爵街擁有一個單位 |
| 李美辰女士 | — | 在對衡道擁有物業，以及在浸大兼修課程 |
| 雷賢達先生 | — | 在又一村擁有一個單位 |
| 劉文君女士 | — | 持有在禧福道與窩打老道交界附近一個物業的部分業權 |
| 梁宏正先生 | — | 在對衡道與喇沙利道交界附近擁有一個物業 |
| 李律仁先生 | — | 浸大諮議會前榮譽委員，曾在諮議會中參與討論前李惠利用地的用途 |

- 邱浩波先生 — 浸大社會工作系顧問委員會主席
- 林光祺先生 — 曾於二零零六年與浸大有業務往來
- 梁慶豐先生 — 現時與浸大有業務往來

68. 委員認為主席、張孝威先生及雷賢達先生所擁有的物業並非鄰近聯福道的修訂項目用地，而林光祺先生只涉及間接利益，因此他們應可留在會議席上。另一方面，委員認為邱浩波先生涉及直接利益，因此應就此議項暫時離席。委員亦備悉黎慧雯女士、李美辰女士、劉文君女士、梁宏正先生、李律仁先生及梁慶豐先生已就未能出席會議致歉。

[邱浩波先生於此時暫離會議。]

69. 下列規劃署代表、進一步申述人、進一步申述人的代表及原來的申述人獲邀到席上：

- 葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員

F6 – 管偉

- 管偉女士 — 進一步申述人

F21 – 周忠亮

- 馬劍穎博士 — 進一步申述人的代表

F22 – 孫素明

- 孫素明先生 — 進一步申述人

R8792 – 陳路德

- 陳路德女士 — 申述人

R21149 – 羅綽華

- 羅綽華先生 — 申述人

70. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並表示已給予所有進一步申述人、相關的原來申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊；但除了在席上的人士外，其餘人士均表示不會

出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予進一步申述人、申述人及提意見人合理的通知，委員同意會在他們缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介有關的進一步申述。

71. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一三年二月十五日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》，以供公眾查閱。當局共接獲 25 847 份有效申述及 2 980 份有效意見書；
- (b) 二零一四年三月二十六日，城規會考慮有關的申述及意見後，決定建議對有關大綱圖作出修訂，以順應／局部順應 25 834 份申述的內容，把位於聯福道的一幅涵蓋香港專業教育學院前李惠利校舍南部的土地(下稱「申述地點」)，由「住宅(乙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶(修訂項目 A)，以及刪除「住宅(乙類)」地帶的《註釋》；
- (c) 二零一四年五月二十三日，城規會根據條例第 6C(2)條公布《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的建議修訂，讓公眾提出進一步申述。在為期三星期的公布期屆滿後，當局接獲 23 份有效的進一步申述(F1 至 F22 及 F24)，其中 22 份(F1 至 F22)支持修訂項目 A，以及一份(F24)反對修訂項目 A 並反對把「住宅(乙類)」地帶的《註釋》刪除；
- (d) 二零一四年七月四日，城規會鑑於 F23 是由原申述人(R24845)及提意見人(C1537)提交，而城規會早前已建議修訂圖則以順應其申述，因此決議 F23 屬於無效。城規會亦決議把有效的進一步申述合為一組，一併進行聆訊；

進一步申述

(e) F1 至 F22 支持修訂項目 A 的主要理由概述如下：

- (i) 申述地點不宜作住宅用途；
- (ii) 申述地點毗連浸大，因此應撥給浸大作教育／中醫教學醫院／學生宿舍用途。這做法符合政府在培育專才和加強本港競爭力方面的政策；
- (iii) 興建中醫教學醫院有助學生在港駐院實習、為專業人員提供更多培訓、促進中醫藥研究，以及改善本港的中醫服務；以及
- (iv) 浸大就實行的三三四學制改革未有獲得額外撥地以發展所需設施，而校方須面對教學空間及學生宿位不足的問題；

(f) F24 認為政府為啟德發展計劃投資了大量金錢。申述地點距離啟德發展計劃所在地不遠，這樣一塊位處市中心的土地應作住宅用途，從而使更多人受惠。申述地點應改劃為「住宅(甲類)」地帶而非「住宅(乙類)」地帶，以作高密度發展；

對進一步申述所持理據的回應

(g) 就 F1 至 F22 的理據所作的回應詳載於文件第 3.5 及 3.6 段，現撮述如下：

- (i) 備悉 F1 至 F22 對修訂項目 A 表示支持的意見；
- (ii) 至於有意見認為應把申述地點撥給浸大長遠發展作教育用途／學生宿舍／中醫教學醫院，教育局局長已重申，前李惠利用地的北部已預留供浸大作高等教育用途，並正研究把申述地點作特殊學校用途的可行性；

- (iii) 至於擬在申述地點興建中醫院或中醫教學醫院，食物及衛生局局長表示當局已在將軍澳預留一塊用地興建中醫院。除了為公眾提供住院服務外，該中醫院亦可提供設施，以支援中醫藥的教學、臨牀實習及科研。當局暫無計劃在申述地點興建中醫院；以及
 - (iv) 城規會的職責是考慮為申述地點劃定適當的用途地帶，把申述地點撥給特定使用者作政府、機構或社區用途不屬於城規會的職權範圍，應由政府當局在參照政策優次後決定；
- (h) 就 F24 的理據所作的回應詳載於文件第 3.7 段，現撮述如下：
- (i) 鑑於教育局局長有意在申述地點發展特殊學校，加上地區人士和公眾支持把申述地點作政府、機構或社區用途，當局認為申述地點較宜劃為「政府、機構或社區(9)」地帶；以及；
 - (ii) 擬議高密度房屋發展與申述地點附近地區的低至中密度環境不相協調；

規劃署的意見

- (i) 備悉進一步申述編號 F1 至 F22 表示支持的意見。儘管建議的政府、機構或社區用途屬於擬議「政府、機構或社區(9)」地帶的經常准許用途，但把申述地點撥給特定使用者作政府、機構或社區用途，並不屬於城規會的職權範圍；以及
- (j) 基於文件第 5.2 段所述的理由，規劃署不支持進一步申述編號 F24，並認為應按建議修訂而修改九龍塘分區計劃大綱草圖。

72. 主席繼而邀請進一步申述人、進一步申述人的代表及原申述人闡釋其申述。

F21 – 周忠亮

73. 進一步申述人的代表馬劍穎博士陳述下列要點：

- (a) 她支持把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，並把申述地點撥給浸大興建中醫教學醫院；
- (b) 香港急需興建一間中醫教學醫院以培訓本地學生，否則學生須前赴內地才可汲取實際經驗。中港兩地的中醫文化及執業情況有所不同，例如內地的中醫師可使用西藥，香港的中醫師則不可。在本地開設中醫教學醫院，可為香港培訓適合的中醫業人才；
- (c) 中醫教學醫院有別於中醫院，不能以中醫院將之取代。歡迎政府計劃在將軍澳興建中醫院，但仍有需要興建一所教學醫院，為學生提供臨床訓練，以及進行臨床研究和推動中西醫藥結合治療；以及
- (d) 申述地點鄰近浸大中醫藥學院，最適合發展中醫教學醫院，並可產生協同效應，為學生及病人帶來裨益。

F22 – 孫素明

74. 孫素明先生陳述下列要點：

- (a) 他支持把申述地點撥給浸大興建中醫教學醫院及學生宿舍；
- (b) 香港已超越日本成為人均壽命最長的地方，這表示長者數目會日益增加，而長者對使用中醫藥作為保健養生的需求亦會越趨殷切，因此必須培訓更多中醫業人才。香港目前有三間大學提供中醫培訓，中醫學科的教師及研究人員大多來自內地，而香港需自行設立制度，以培訓本地有才能的中醫師。興建中醫教學醫院對香港至為重要；以及

- (c) 把申述地點用作住宅發展只能惠及少數人。倘把申述地點發展為中醫教學醫院，全港市民均會受惠，尤以長者為然，因為他們可接受更佳的醫療服務，而學生亦可更有系統地接受中醫培訓。

R 8792 – 陳路德

75. 陳路德女士陳述下列要點：

- (a) 申述地點不適合作公共或私人房屋或社區中心用途；
- (b) 申述地點毗鄰浸大，應撥給浸大以興建中醫教學醫院及學生宿舍；
- (c) 中醫教學醫院可為學生提供臨床培訓、促進中醫藥研究，又可改善香港的中醫藥醫療服務；以及
- (d) 她不支持由中醫院提供針灸治療，因為針灸並非有效的治療方法。

R 21149 – 羅焯華

76. 羅焯華先生支持興建中醫教學醫院，並認為中醫藥屬先進學科，需要有系統地學習。

77. 由於規劃署代表、進一步申述人、進一步申述人的代表及原來的申述人已簡介完畢，主席邀請委員提問。委員並無提出問題。

78. 主席表示聆訊程序已經完成，而城規會在進一步申述人和相關代表／申述人離席後，便會就進一步申述進行商議，並於稍後把決定通知他們。主席多謝進一步申述人、進一步申述人的代表、原來的申述人及規劃署代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

79. 委員普遍同意，城規會在考慮有關申述及意見時，已因應最新的發展情況及公眾的意見，就恢復申述地點為其原來的「政府、機構或社區(9)」地帶的建議修訂進行了詳細商議。

進一步申述編號 F1 至 F22

80. 經商議後，委員同意備悉進一步申述編號 F1 至 F22 表示支持的意見。至於有意見建議把申述地點用作特定的政府、機構或社區設施，應留意的是，城規會的職責是考慮為申述地點劃定適當的用途地帶。儘管建議的政府、機構或社區用途屬於擬議「政府、機構或社區(9)」地帶的經常准許用途，但把申述地點撥給特定使用者作政府、機構或社區用途，並不屬於城規會的職權範圍。

進一步申述編號 F24

81. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F24，並會按建議修訂而修改有關大綱圖，理由如下：

由於正考慮在申述地點興建特殊學校，因此宜把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，以配合對政府、機構或社區用途的最新需求。至於 F24 所建議「住宅(甲類)」地帶的高密度房屋發展，則與該區低至中密度的環境不相協調。

[邱浩波先生此時返回席上。]

82. 由於議項 5 的申請人尚未到達，主席建議而委員亦同意先行討論議項 6 及 7。

A/NE-TKL/468 的申請所涉的地點則主要位於「農業」地帶內，有一小部分位於「鄉村式發展」地帶內；

(b) 二零一四年四月四日，城市規劃委員會(下稱「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」)拒絕了這兩宗申請，理由如下：

(i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(ii) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要作發展小型屋宇之用。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，較具效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；

(c) 二零一四年五月二日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕其申請的決定。文件第 3 段列述了申請人為支持覆核申請而提出的理據，撮錄如下：

(i) 現時在申請地點的農作物是由毗鄰農田的農夫所種。申請人沒有停止進行農業活動，因為農作物可以防止有人在申請地點傾倒廢物。停止進行農業活動可被誤解為「先破壞」的行為。申請地點現時的情況應視為沒有廢物傾倒在上的空地；

(ii) 申請地點上的植物(包括一棵野生的果樹)並無保存價值。擬建的小型屋宇符合政府容許在「鄉村範圍」內發展小型屋宇的政策；

- (iii) 發展小型屋宇對交通所造成的影響有限，而且據悉運輸署署長也認為這兩宗申請可予容忍；以及
 - (iv) 同一「鄉村範圍」的東部的大部分地方都已發展小型屋宇，申請地點是申請人最後及唯一可以滿足其住屋需要的機會；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，概錄如下：
- (i) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
 - (ii) 運輸署署長對這兩宗申請有所保留。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但批准在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大。不過，這兩宗申請只涉及在兩個申請地點各興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這兩宗申請可予容忍；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，並表示雖然預料擬建的小型屋宇不會造成很大的負面影響，但批准這兩宗申請，可能會立下不良先例，令小型屋宇發展在欠缺協調的情況下擴散至「鄉村式發展」地帶外，因而損及申請地點所在地區的鄉郊景觀特色；以及
 - (iv) 其他相關的政府部門對這兩宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；

- (e) 先前的申請——先前曾有兩宗申請(編號 A/NE-TKL/420 及 421)提出在申請地點發展小型屋宇。有關申請於二零一三年一月十一日被小組委員會拒絕，並於二零一三年四月二十六日經城規會覆核後被駁回。拒絕／駁回的理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但有關申請並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可作小型屋宇發展之用；以及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，較具效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；
- (f) 同類申請——自「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」)首次頒布以來，在同一「農業」地帶內曾有 21 宗有關發展小型屋宇的同類申請：
- (i) 在二零一二年十二月至二零一四年五月期間，李屋以西曾有 10 宗申請(編號 A/NE-TKL/406、407、414、415、416、421、457、458、468 及 471)被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，理由與拒絕／駁回編號 A/NE-TKL/420 及 421 兩宗申請的相同；以及
- (ii) 在二零零二年六月至二零一四年四月期間，李屋以東曾有 11 宗申請(編號 A/NE-TKL/207、214、216、218、221 至 223、359 至 361 及 466)獲小組委員會在有附帶條件下批准，考慮因素包括有關申請符合「臨時準則」，因為有關地點位於李屋村的「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；此外，擬議的小型屋宇發展不大可能會對周邊地區的環境、排水及交通造成嚴重的負面影響；

- (g) 公眾的意見——在第 17 條覆核申請的法定公布期內，關於這兩宗覆核申請，當局各收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這兩宗申請，因為可為村民帶來方便。創建香港及嘉道理農場暨植物園公司則表示反對這兩宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；倘批准這兩宗申請，累積影響所及，會使農地的面積減少，影響食物供應；擬議的小型屋宇應建於「鄉村式發展」地帶內，不應侵進「農業」地帶；申請書並未附有相關的技術評估報告，以評估對周邊地區的交通及環境可能造成的影響；以及應如同二零一三年拒絕先前的申請一樣，基於相同的規劃考慮因素及原則拒絕這兩宗申請；
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請：
- (i) 雖然申請人聲稱申請地點現時的情況應視為沒有廢物傾倒其上的空地，但申請地點其實是休耕農地。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請人卻沒有在覆核申請書中提出有說服力的規劃理據，以證明擬建的小型屋宇符合「農業」地帶的規劃意向，或有必要偏離此地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長也不支持這兩宗申請，因為在同一「農業」地帶內申請地點附近有活躍的農業活動；
- (ii) 雖然擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在李屋村以西的「鄉村範圍」內，而且李屋村的「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(因為要有約 15.5 公頃的土地或 618 幅小型屋宇用地才能滿足日後的小型屋宇需求，(尚未處理的小型屋宇申請有 38 宗，而未來 10 年的小型屋宇需求為 580 幢)，但「鄉村式發展」地帶內卻只有約 2.2 公頃的土地或 87 幅小型屋宇用地可供使用)，不過，這兩宗申請不符合「臨時準

則」，因為擬議的小型屋宇發展會妨礙落實有關的「農業」地帶的規劃意向，該地帶有活躍的農業活動；

- (iii) 根據規劃署的估計，李屋的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地約有 2.2 公頃(約有 87 幅小型屋宇用地)，但尚未處理的小型屋宇申請只有 38 宗。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，較具效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；
- (iv) 李屋村的中心區位於申請地點以東／東北約 70 米／120 米，而且申請地點四周都是常耕及休耕農地。由於申請地點位於富鄉郊特色的地區，而且遠離現有村落，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，倘批准這兩宗申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外；
- (v) 雖然申請人提到擬建的小型屋宇不會對交通造成嚴重的影響，因此運輸署署長表示這兩宗申請可予容忍，但運輸署署長對這兩宗申請大致有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，而且批准在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大；
- (vi) 自這兩宗申請在二零一四年四月被小組委員會拒絕後，申請地點的規劃情況沒有重大改變，所以沒有必要偏離小組委員會先前的決定；以及
- (vii) 公眾對這兩宗申請有負面的意見，認為有關的發展偏離了「農業」地帶的規劃意向，而且可能對周邊地區造成負面影響。

[此時，劉智鵬博士到席，許智文教授離席。]

87. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。薛國強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於申請地點位於「鄉村範圍」內，因此地政總署及其他政府部門都支持於申請地點發展這兩幢擬議的小型屋宇；
- (b) 根據文件的圖 R-1，他知道李屋以東「鄉村範圍」內所有涉及小型屋宇發展的規劃申請都獲得批准，但李屋以西的申請則被拒絕。他假定李屋以西的申請被拒絕的原因是政府計劃發展蓮塘口岸或新界東北新發展區。由於蓮塘口岸及新界東北新發展區的計劃已定實，而位於申請地點的擬建小型屋宇不會影響這兩項計劃，他促請城規會批准這兩宗申請；以及
- (c) 同一份分區計劃大綱圖上位於申請地點東南面的下山雞乙有兩宗涉及小型屋宇發展的同類申請(編號 A/NE-TKL/373 及 374)。該兩宗申請先在第 16 條的申請階段被小組委員會拒絕，其後經城規會覆核後卻獲批准。因此，對於現在這兩宗申請，城規會也應一視同仁。

88. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

89. 由於委員並無提出問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後就這兩宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們此時離席。

商議部分

90. 委員普遍備悉擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且自這兩宗申請被小組委員會拒絕後，規劃情況並沒有重大改變。經討論後，委員同意應駁回這兩宗覆核申請。

91. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的兩項駁回覆核申請的理由，並認為理由恰當。駁回這兩宗申請的理由都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要作發展小型屋宇之用。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，較具效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

[甯漢豪女士此時到席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/402-1

對核准發展計劃(擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑大窩村第 9 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

作出 B 類修訂的申請

(城市規劃委員會文件第 9695 號)

[會議以廣東話進行。]

92. 以下規劃署的代表、申請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

李超平先生 — 申請人

朱秀玲女士 — 申請人的代表

93. 主席表示歡迎他們三人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。

94. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，要求在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點所在之處在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KLH/11》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一零年五月二十八日，城市規劃委員會(下稱「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」)批准了編號A/NE-KLH/402的申請，規劃許可有效期至二零一四年五月二十八日，並須附加下列條件：
 - (a) 提交並落實保護及重植樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
 - (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
 - (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
 - (d) 實施足夠的保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
 - (e) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 指引性質的條款(a)項亦告知申請人擬建小型屋宇的實際建造工程須待公共污水收集網絡建成後方可展開；

- (d) 二零一四年三月三日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A 條提出申請(編號 A/NE-KLH/402-1)，要求把已核准的發展計劃的開展期限延長 48 個月至二零一八年五月二十八日。有關申請獲規劃署署長根據城規會轉授的權力批准，規劃許可有效期至二零一八年五月二十八日，附帶條件與原來的申請(編號 A/NE-KLH/402)相同。批准信亦列有與編號 A/NE-KLH/402 的申請的指引性質條款相似的條款；
- (e) 二零一四年五月二日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核規劃署署長繼續施加指引性質的條款(a)項的決定(即擬建小型屋宇的實際建造工程須待已計劃鋪設的公共污水收集系統建成後方可展開)。二零一四年六月二十三日，申請人澄清其覆核申請其實是針對繼續在規劃許可附加條件(c)項的決定。該條件訂明須把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (f) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，撮錄如下：
- (i) 規劃署署長批准有關把開展計劃的期限再延長四年的申請，卻繼續附加條件(c)項，申請人對此項決定感到不滿，因為要等到公共污水收集系統建成才能展開建屋工程，並不合理，亦不可行，根本不設實際；
 - (ii) 申請人促請城規會及相關的政府部門盡早提出其他方案或應變計劃，解決排污問題，因為保證不到該計劃鋪設的公共污水收集系統能於未來四年內建成；以及
 - (iii) 申請人建議暫時建造的一個獨立污水收集系統，待公共污水收集系統建成就截喉不用；

(g) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮錄如下：

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持先前不反對原來的小型屋宇發展申請的立場，但位於集水區內的擬建小型屋宇須接駁至公共污水收集系統，而小型屋宇的實際建造工程亦須待公共污水收集系統建成後方可展開，另須預留足夠土地進行接駁工程。環保署署長指出，目前仍未有污水收集系統工程計劃的確實時間表，相關的部門正設法化解地區人士對有關計劃的反對意見。關於申請人提出暫時建造一個獨立污水收集系統的建議，相關的部門於二零零二年已協定只有建議在原來的「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇方可使用化糞池及滲水井系統。可是，申請地點卻完全位於「農業」地帶內；
- (ii) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗覆核申請，並表示申請人沒有提供資料，證明其建議不會令集水區所受的污染顯著增加。他認同環保署署長的看法，有關的小型屋宇的實際建造工程須待公共污水收集系統建成後方可展開，並認為應繼續在規劃許可附加條件(c)項及指引性質的條款(a)項；
- (iii) 渠務署總工程師／顧問工程管理表示，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」工程之下的最新擬議元嶺村鄉村污水收集系統工程計劃，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。不過，該污水收集系統工程計劃已在二零一零年十月二十九日從憲報中刪除，現時尚未有關於落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表；以及
- (iv) 其他相關的政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；

- (h) 同類申請——沒有同類申請要求覆核有關在規劃許可附加條件以規定要把污水排放系統接駁至公共污水渠這一決定；
- (i) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮錄如下：
 - (i) 規劃署署長根據城規會轉授的權力批准編號 A/NE-KLH/402-1 的申請，把已核准的發展計劃的開展期限延長，因為該宗申請大致符合有關「延長展開發展的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會指引編號 35B)；
 - (ii) 申請地點位於集水區內，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」)，擬議發展的小型屋宇必須接駁至公共污水收集系統。規劃許可附加條件(c)項及指引性質的條款(a)項是根據環保署署長及水務署總工程師／發展(2)的意見而附加的，目的是確保擬議的發展不會對該區的水質造成負面影響；
 - (iii) 編號 A/NE-KLH/402-1 的申請的規劃許可有效期至二零一八年五月二十八日，附帶條件與編號 A/NE-KLH/402 的申請相同；
 - (iv) 雖然申請人建議在公共污水收集系統建成前，建造一個獨立污水收集系統，作為臨時措施，但他未能證明此建議不會令集水區所受的污染顯著增加；以及
 - (v) 環保署署長及水務署總工程師／發展(2)仍然認為必須保留規劃許可附帶條件(c)項及指引性質的條款(a)項，以解決集水區水質受影響的問題。

95. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。李超平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大窩村的原居村民。他一直在等待政府建造公共污水渠，可是過了四年，工程仍無進展。他已經 57 歲，不能再等下去；
- (b) 把申請地點劃為「農業」地帶，此做法過時，因為大窩村已再沒有農業活動。申請地點是塊荒置土地，附近亦建有一些小型屋宇，在該處多建一幢小型屋宇，不會使環境出現任何變化；
- (c) 他知道申請地點位於集水區內，因此建議為其小型屋宇設置污水處理設施，直至政府的公共污水收集系統建成為止。根據他研究所得，有些污水處理設施能有效處理集水區內的廢水；
- (d) 雖然環境保護署(下稱「環保署」)曾於二零零四年表示不接受村屋使用某些污水處理設施，但多年來技術不斷進步，他相信今時今日的現代化污水處理設施應可達到該署的污染管制規定；
- (e) 他負擔不起私人房屋，又因為是原居村民，所以不合資格申請公共房屋。他只想在自己的地方興建一幢小型屋宇自用；以及
- (f) 政府應考慮其他方案，讓他可着手進行已獲批准的小型屋宇發展，而非要求他等到公共污水收集系統建成才進行發展。

96. 申請人陳述完畢，主席於是請委員提問。

97. 一名委員詢問在二零零九年獲批准在申請地點附近一帶發展小型屋宇的其他規劃申請(文件附件 A 的圖 A-2 所示)是否亦須符合相同規定，即擬建小型屋宇的建造工程須待已計劃鋪設的公共污水收集系統建成後方可展開。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，在二零零九年獲批准的同類申請亦

須符合與這宗個案相同的規定，那些獲批准的小型屋宇亦尚未興建。

98. 李超平先生補充說，他建議的污水處理設施只是處理其屋宇的污水的臨時措施。公共污水收集系統一建成，他便會棄用該設施，把排水渠和污水渠接駁至該公共污水收集系統。他在實物投影機上向委員展示一份文件，顯示他建議設置的污水處理設施可使污染物減少 98.9%。

99. 蘇震國先生回應規劃署署長凌嘉勤先生的問題，表示二零零二年八月「臨時準則」加入了一項準則，規定擬在集水區內興建的小型屋宇必須可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。此後，獲批准的所有規劃申請的規劃許可都附加這一條件，規定須把污水排放系統接駁至公共污水渠。因此，只有在二零零一年或之前獲批准在申請地點附近一帶發展的小型屋宇(文件附件 A 的圖 A-2 所示)方可使用化糞池及滲水井系統處理污水。由於有村民對當局收地以進行該區已計劃的公共污水收集系統工程計劃表示關注，所以計劃受到阻延，二零一零年更從憲報中刪除。根據環保署署長的資料，相關部門正努力化解地區人士的反對意見，務求能制訂一項經修訂的污水收集系統工程計劃，付諸實行。

100. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、其代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

101. 一名委員留意到有關的小型屋宇發展申請最初在第 16 條階段獲批准時，政府有計劃在該區設置公共污水收集系統，但該污水收集系統工程計劃其後從憲報中刪除。這名委員認為繼續規定擬建小型屋宇的建造工程須待公共污水收集網絡建成後方可展開，未必合理，因為該網絡建成與否，並非申請人所能控制。另外，在駁回理由中指出申請人未能證明擬議的小型屋宇發展不會對集水區的水質造成負面影響，也未必正確，因

為申請人曾在聆訊中嘗試向城規會證明他會暫時為其小型屋宇設置污水處理設施。

102. 秘書請委員留意文件中的資料，有關的小型屋宇發展申請最初於二零一零年獲小組委員會批准，當時有一項已刊憲的公共污水收集系統工程計劃。可是，在地區人士反對下，該工程計劃其後從憲報中刪除。原來的規劃許可有效期至二零一四年，同年，申請人根據條例第 16A 條提出申請，要求把已核准的發展計劃的開展期限延長。基於個案的背景，也考慮到政府計劃在化解到當地村民的反對意見後就進行該工程計劃，規劃署署長遂根據城規會轉授的權力批准了有關申請，把已核准的小型屋宇發展計劃的開展期限延長四年至二零一八年，讓申請人有更多時間等待已計劃鋪設的污水收集系統建成才展開建屋工程。若該宗擬建小型屋宇的申請提交時，並沒有已刊憲的污水收集系統工程計劃，規劃署未必會支持申請。這宗覆核申請是針對規劃署署長繼續在規劃許可附加條件(c)項以規定要把污水排放系統接駁至公共污水渠的決定。

103. 秘書續說，雖然申請人在申請書中表示會設置「獨立污水收集系統」，但卻沒有提供該系統的詳細資料，亦未有證明擬議的小型屋宇發展不會對集水區的水質造成負面影響。申請人只在聆訊中向城規會呈上一份文件，顯示他將擬在申請地點設置的污水處理設施。

104. 由於相關部門不曾評估申請人在聆訊中提出的那個擬設的污水處理設施，而且政府仍然計劃在該區進行污水收集系統工程計劃(雖然未有確實時間表)，所以委員大致認為有必要繼續在規劃許可附加條件(c)項及指引性質的條款(a)項，以解決擬議的小型屋宇發展影響集水區水質的問題。經討論後，委員同意應駁回這宗覆核申請。

105. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的兩項駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 申請地點位於集水區內，若刪除有關的規劃許可附帶條件，不再規定要把擬議發展的小型屋宇的污水排放系統接駁至公共污水渠，會對集水區的水質造

成負面影響，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」；以及

- (b) 即使設置擬議的獨立污水收集系統作為臨時措施，也未能證明擬議的小型屋宇發展不會對集水區的水質造成負面影響。」

議程項目 8

[公開會議]

進一步考慮《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/C》
(城市規劃委員會文件第 9700 號)

[會議以廣東話進行。]

106. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

107. 主席表示歡迎，並請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介文件的內容。蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/C》，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年四月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/B》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交沙田區議會及沙田鄉事委員會以進行諮詢；

地區諮詢

沙田區議會、沙田鄉事委員會及西貢鄉事委員會

- (b) 規劃署就這份分區計劃大綱草圖徵詢沙田區議會、沙田鄉事委員會及西貢鄉事委員會的意見。沙田區議會在二零一四年七月三日舉行會議，議員普遍不

反對這份分區計劃大綱草圖。沙田區議會的意見撮述如下：

- (i) 應研究在茅坪闢設遠足徑、車路及康樂／旅遊設施的可行性；
- (ii) 應考慮規劃區(下稱「該區」)東北部的基地的規劃意向；
- (iii) 這份分區計劃大綱草圖應妥善地保護環境，並滿足原居村民發展小型屋宇的訴求；以及
- (iv) 關注鄉村式發展可能對茅坪風水林造成負面影響。該風水林劃為「自然保育區」地帶，但位於「鄉村範圍」內；

(c) 沙田鄉事委員會及西貢鄉事委員會沒有提出意見；

區內的村民

(d) 根據二零一一年人口普查的資料，該區無人居住。此外，在二零一一年村代表選舉中，茅坪和黃竹山兩條認可鄉村均未有選出村代表，因此沒有收到區內村民的意見或申述書；

環保關注組織

(e) 二零一四年六月二十三日，嘉道理農場暨植物園公司提交了一份名為「茅坪(馬鞍山郊野公園的『不包括的土地』)」的建議書。這份建議書附有一項植物學調查的結果，建議把該區整區劃為「自然保育區」地帶，甚或「具特殊科學價值地點」地帶，因為該區大部分地方都是成熟次生林地，有多種植物生長，當中很多更是稀有品種。嘉道理農場暨植物園公司亦表示，「綠化地帶」內獲批准發展小型屋宇的規劃申請數目並不少，而且有增加趨勢。由於茅坪有很重要的植物學價值，因此把這塊「不包括的土地」劃為「綠化地帶」並不恰當；

- (f) 二零一四年七月十日，世界自然基金會香港分會提交了一封信，信中表達的意見與嘉道理農場暨植物園公司提出的相似。他們表示，茅坪的生態價值並非只在存於該區的某一個地點，而是遍及整區，故建議把「綠化地帶」改為「自然保育區」地帶，以確保整區的生態能保持完整；

規劃署的回應

- (g) 規劃署對上述意見及建議的回應詳載於文件第 4.1 至 4.6 段，別述如下：

對沙田區議會的回應

關設遠足徑、車路及康樂／旅遊設施

- (i) 該區可經行人徑前往，例如通往西貢北港及馬鞍山梅子林的北港至梅子林古徑，但沒有車路接達。麥理浩徑倚着該區的東南面，與該區十分接近。如要興建通往該區的车路，該車路必須穿越郊野公園，因此要小心進行評估，並須得到郊野公園及海岸公園管理局總監的同意。分區計劃大綱圖《註釋》說明頁的條文提供了彈性，讓該區可以進行道路工程及關設康樂／旅遊設施；

該區東北部墓地的規劃意向

- (ii) 該區東北部的許可墓地已存在多年，供該區原居村民安葬先人之用，屬現有用途；

原居村民發展小型屋宇的訴求

- (iii) 根據二零一一年人口普查的資料，該區無人居住，而兩條認可鄉村都沒有尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年小型屋宇需求的預測數字。自發展審批地區草圖刊憲以來，當局並無收到任何擬在該區發展小型屋宇的規

劃申請。西貢地政專員表示，茅坪村及黃竹山村的原居村民已在數十年前遷往西貢，並於茅坪新村及黃竹山新村定居。規劃署亦已諮詢西貢鄉事委員會，該委員會表示沒有意見；

鄉村式發展可能對茅坪風水林造成負面影響

- (iv) 茅坪新屋後面的茅坪風水林位於「鄉村範圍」內。該風水林環境狀況良好，林中可找到具保育價值的植物品種。建議把這個地方劃作「自然保育區」地帶，是要保護和保存現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。當局已把「鄉村範圍」內一些地方另劃作「鄉村式發展」地帶，把鄉村式發展集中在此地帶內；

對環保關注組織的回應

- (v) 該區毗鄰馬鞍山郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分，育有稀有的植物及具保育價值的動物品種，景觀及美化市容價值俱高。因此，該區的整體規劃意向，是保護該區的保育和景觀價值，使其能與附近馬鞍山郊野公園的整體自然美景互相輝映。由於該區有兩條認可鄉村，該區的規劃意向亦是反映現有認可鄉村的範圍，並在合適的地點預留土地以作鄉村發展之用；
- (vi) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境大致上不反對環保關注組織的意見，包括嘉道理農場暨植物園公司所作的植物學調查的結果。因此，可考慮按建議把與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連的次生林地劃作「自然保育區」地帶；

- (vii) 至於劃設「具特殊科學價值地點」地帶的建議，由於該區現時並沒有任何地方指定為「具特殊科學價值地點」，因此並無理據亦不宜按建議把該區整區劃作「具特殊科學價值地點」地帶；
- (viii) 自發展審批地區草圖在二零一一年八月二十六日於刊憲以來，當局並無收到任何擬在該區發展小型屋宇的規劃申請，而該區的兩條認可鄉村亦沒有尚未處理的小型屋宇申請及小型屋宇需求預測數字；

把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的修訂建議

- (ix) 在擬備這份分區計劃大綱草圖以供城規會進一步考慮的過程中，規劃署收到漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境更多有關生境的資料，並在徵詢兩者的意見後整理了有關資料。漁護署署長證實該區的次生林地的範圍不算分散割裂，而且與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連。該區的林地有低地樹林、風水林及混合灌木林，這些地方的生態價值俱高，可改劃為「自然保育區」地帶，使其保育價值更能得到反映。從景觀價值的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境亦支持把這些地方劃為「自然保育區」地帶；以及
- (x) 考慮到漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境的意見，建議修訂《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/B》，把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。在「自然保育區」地帶內不得發展新的屋宇，若要把屋宇重建，可向城規會提出申請，可能會獲得批准；

進一步諮詢

- (h) 規劃署在二零一四年七月二十二日安排了一次會議，就劃設「自然保育區」地帶的建議徵詢茅坪新村及黃竹山新村的原居民代表的意見。他們的主要意見撮述如下：
- (i) 村民不會同意作出建議的修訂，因為有關修訂會進一步限制他們使用及發展其私人物業的權利；以及
 - (ii) 與「鄉村範圍」比較，「鄉村式發展」地帶的面積實在太小，應把之擴大；

規劃署的回應

- (i) 規劃署對茅坪新村及黃竹山新村原居民代表的意見及建議的回應詳載於文件第 4.8 段，列述如下：
- (i) 根據漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境所提供的進一步資料／意見，把茅坪的次生林地劃為「自然保育區」地帶會較合適，可反映這片與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連的次生林地的保育價值；
 - (ii) 根據二零一一年人口普查的資料，該區無人居住，而兩條認可鄉村亦沒有尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年小型屋宇需求的預測數字。自發展審批地區草圖刊憲以來，當局並無收到涉及該區的規劃申請。該兩條認可鄉村的原居村民亦已在數十年前遷往西貢；以及
 - (iii) 由於該區的自然環境具保育及景觀價值，加上地點有局限，既無車路可達，又有發生山泥傾瀉的危險，而且位置在上段間接集水區內，因此劃設用作發展小型屋宇的「鄉村式發展」地帶時採取了謹慎的做法，預留了大

約 0.81 公頃土地作發展小型屋宇之用。這些土地主要是現有鄉村內的屋地。在「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地約有 0.28 公頃，大約相等於 11 幅小型屋宇用地；

土地用途地帶

- (j) 除了建議如文件的圖 5 所示，把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶外，並不建議對原先的分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/B 上其他用途地帶作出修訂。分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/C 上的土地用途地帶建議詳載於文件第 5 段；以及

諮詢

- (k) 當城規會同意根據條例第 5 條公布茅坪分區計劃大綱草圖後，規劃署便會在這份分區計劃大綱圖的展示期內徵詢沙田區議會、沙田鄉事委員會及西貢鄉事委員會的意見。

108. 副主席詢問：(a)當局根據什麼原則及機制，讓茅坪的兩條認可鄉村(即茅坪村及黃竹山村)遷往西貢，並重建為茅坪新村及黃竹山新村；(b)是否仍有需要為該區的茅坪村及黃竹山村劃設「鄉村式發展」地帶；以及(c)關於把認可鄉村由一處遷往另一處的做法，是否有其他類似的個案或既定機制／政策可供參考並據之處理其他位於郊野公園「不包括的土地」的認可鄉村的情況。

109. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，他沒有關於茅坪的兩條認可鄉村多年前遷往西貢的背景資料。據他理解，該兩條村在西貢有新的「鄉村範圍」(為茅坪新村及黃竹山新村而設)，亦保留了於茅坪的原有「鄉村範圍」。兩村的原居村民可選擇於茅坪或西貢興建其小型屋宇。由於茅坪的位置十分偏遠，故兩村所有新的小型屋宇申請都在西貢。他不知道是否有其他與茅坪情況類似的搬村個案。

110. 一名委員詢問，如果把該區整區都劃為「自然保育區」地帶，是否容許興建屋宇。蘇震國先生回應說，如要在「自然

保育區」地帶內重建現有的屋宇，可向城規會提出申請，或會獲得批准。不過，發展新的屋宇則不准許。此外，在現時建議劃為「鄉村式發展」地帶的地方發展或重建新界豁免管制屋宇是經常准許的。

111. 一名委員表示，該區的生態價值相當高，因為該區是「梅子林及茅坪須優先加強保育地點」的一部分。這名委員要求沙田、大埔及北區規劃專員說明該兩條認可鄉村多年前搬遷是否有任何條件，例如容許村民保留茅坪原有的「鄉村範圍」。蘇震國先生表示，他可以要求地政總署提供更多這方面的資料，然後向城規會匯報。主席補充說，這些資料不會影響城規會作出的考慮。

[會後補註：沙田、大埔及北區規劃專員已向沙田地政專員及西貢地政專員詢問該兩條認可鄉村的搬遷／安置安排。根據地政總署的記錄，位於西貢區的茅坪新村及黃竹山新村(新建的兩村)算是其他地區在一八九八年前已存在的鄉村(即位於沙田區的茅坪及黃竹山(原有的兩村))的分支，分支原因是原有的兩村位置偏遠，而不是政府要進行任何工程計劃。茅坪新村及黃竹山新村分別在一九六九及六七年建村，較小型屋宇政策頒布的時間(一九七二年)為早。根據地政總署的《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》，茅坪及黃竹山屬沙田區的認可鄉村，而茅坪新村及黃竹山新村則屬西貢區的認可鄉村。沙田地政專員及西貢地政專員表示，原有的兩村及新建的兩村各自劃有「鄉村範圍」作小型屋宇發展之用。如果原居村民申請於原有的兩村批地興建小型屋宇，沙田地政專員必須處理其申請。西貢地政專員則一直處理新建兩村村民的小型屋宇申請。]

112. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，為該區擬備新的分區計劃大綱圖以取代發展審批地區圖，並沒有排除該區日後納入郊野公園範圍的可能性。不過，如果不在發展審批地區圖失效之前擬備分區計劃大綱圖取而代之，便會失去把該區納入法定圖則的機會。

113. 一名委員認為，如果當局無意容許於該區進行新的發展，可把該區整區劃為「自然保育區」地帶。由於向城規會提出申請，有可能獲准在「自然保育區」地帶重建現有的屋宇，所以應該不會侵犯村民的財產權。蘇震國先生補充說，現在建

議劃為「鄉村式發展」地帶的地方大都是屋地，地帶內應可再興建多 11 幢屋宇左右。

114. 經商議後，委員同意備悉沙田區議會、沙田鄉事委員會、西貢鄉事委員會及環保關注組織對《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/B》的意見及規劃署對有關意見的回應，以及茅坪新村和黃竹山新村的原居民代表對劃設「自然保育區」地帶的建議的意見。委員亦同意：

- 「(a) 《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/C》(刊憲後將重新編號為 S/ST-MP/1)及其《註釋》(文件附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/C》的《說明書》(文件附件 III)，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 該《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。」

115. 委員備悉按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細查視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[雷賢達先生及楊偉誠先生此時離席。]

議程項目 9

[公開會議]

進一步考慮《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》
(城市規劃委員會文件第 9701 號)

[會議以廣東話進行。]

116. 以下規劃署的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／沙田、大
- 劉志庭先生] 埔及北區

117. 主席表示歡迎他們三人到席，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年五月二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以進行諮詢；

地區諮詢

- (b) 規劃署分別於二零一四年五月七日及十四日就這份分區計劃大綱草圖諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會。二零一四年六月二十九日，西貢北約鄉事委員會提交一封信，當中夾附高流灣和蛋家灣村代表提出的個別建議，另於二零一四年七月三日提交附加資料；
- (c) 雖然西貢北約鄉事委員會表示知道這份草圖規劃作小型屋宇發展的土地比發展審批地區圖所規劃的有淨增加，但他們認為「鄉村式發展」地帶的面積不夠大，故反對這份草圖。西貢北約鄉事委員會提出的意見和建議撮述如下：
- (i) 劃設「鄉村式發展」地帶會限制原居村民在私人土地發展小型屋宇的權利，而且劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付當地村民長遠的建屋需要。「鄉村式發展」地帶

內的大部分土地已建有屋宇，土地面積僅 2.96 公頃，比發展審批地區圖的 2.61 公頃只淨增加了 0.35 公頃(相等於 8 幅小型屋宇用地)；

- (ii) 以未來 10 年的小型屋宇預測需求量為依據，此理念並不符合「一國兩制」保證 50 年不變的原則。因此，小型屋宇需求量應預測至二零四七年；
 - (iii) 交通及基礎設施不足，會妨礙規劃區(下稱「該區」)的進一步發展，應研究提供基礎設施是否可行，例如關設新碼頭／擴建現有的碼頭，改善該區出入交通；
 - (iv) 「鄉村式發展」地帶毗連「海岸保護區」地帶，小型屋宇發展項目若只依賴化糞池系統處理污水，可能難以獲相關的部門批准；
 - (v) 申請在「綠化地帶」發展小型屋宇，過程冗長繁複，令發展成本增加。應研究把受保護的植物(即香港大沙葉)由高流灣移植至其他地方是否可行，以免影響該區的進一步發展；
 - (vi) 靈愛蛋家灣中心可能會造成安全威脅及亂拋垃圾等問題，對當地村民和環境有負面影響；
 - (vii) 應在這份分區計劃大綱草圖的名稱加入「蛋家灣」；
 - (viii) 應擴大「鄉村式發展」地帶的範圍；以及
 - (ix) 應縮短及收窄「海岸保護區」地帶的範圍；
- (d) 大埔區議員在二零一四年五月十四日的會議上表示備悉並尊重西貢北約鄉事委員會反對這份分區計劃

大綱草圖的意見；

(e) 沒有收到當地其他村民和環保關注組織的意見；

規劃署的回應

(f) 規劃署對上述意見和建議的回應詳載於文件第 4.1 段，撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶及小型屋宇需求

- (i) 在擬備這份分區計劃大綱草圖時，已特別關注到要保護該區保育和景觀價值高的地方，亦考慮過毗連的西貢東郊野公園更廣大的自然系統。該區那些環境易受影響的地方，包括天然海岸線以及與毗連的西貢東郊野公園廣大的茂林綠野連成一體而且在生態上緊密相連的林地及灌木林，都已劃為「海岸保護區」及「綠化地帶」等保育地帶；
- (ii) 該區有兩條認可鄉村，分別是高流灣及蛋家灣(即謝屋、劉屋、林屋及巫屋)。為應付當地村民對小型屋宇的需求，實有必要在劃出須予保育的地方後，在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。現有村落附近一帶長有一些植物的休耕農地已劃為「鄉村式發展」地帶；
- (iii) 根據地政總署大埔地政專員的資料，兩條村各有一宗尚未處理的小型屋宇申請。有關的村代表所提供的高流灣和蛋家灣未來 10 年小型屋宇預測需求數字分別為 200 幢及 318 幢，而在二零零七年提供的數字則分別為 20 幢及 80 幢。最新的未來 10 年預測數字大增

(高流灣由 20 幢增至 200 幢，蛋家灣由 80 幢增至 318 幢)，但兩條村的村代表卻沒有提出理據。自發展審批地區草圖刊憲以來，並無收到規劃申請，把小型屋宇需求的預測期延長至二零四七年並無充分理據支持；

- (iv) 為盡量減低對該區天然環境的負面影響，當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，地帶的面積不會一開始就滿足到小型屋宇用地的全部需求，而可以興建小型屋宇的範圍亦會局限在現有村落鄰近的合適地點；
- (v) 「鄉村式發展」地帶涵蓋的土地面積合共約 2.96 公頃，當中約 1.66 公頃位於高流灣，約 1.3 公頃位於蛋家灣。與發展審批地區圖相比，劃為「鄉村式發展」地帶的土地多約 0.35 公頃。預留作發展新小型屋宇的土地約有 1.44 公頃，相等於約 57 幅小型屋宇用地，大概可應付該區未來 10 年小型屋宇總預測需求的 56%；
- (vi) 雖然擬議「鄉村式發展」地帶的面積未能應付現時預測的全部小型屋宇需求，但如有真正的需要使用此地帶外的土地發展小型屋宇，這份分區計劃大綱草圖有條文訂明可提出規劃申請，要求在其他地帶發展小型屋宇，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；

提供基礎設施

- (vii) 根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口不足 150。該區目前沒有車路接達，只可在黃石公眾碼頭及馬料水乘船及由赤徑經遠足徑前往。該區有電力供應和電話服務，也有食水供應給現有設施和村民，但尚未設置排污及排水系統。分區計劃大綱草圖上擬

議的「鄉村式發展」地帶可容納的總規劃人口約為 640。相關的工務部門會留意未來在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施；

- (viii) 這份分區計劃大綱草圖提供了彈性，使政府統籌及落實的公共工程可以進行。該區現有的主要公共交通設施(即高流灣公眾碼頭)劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。在該區興建車路，有關車路必須穿越郊野公園，因此，如有此建議，必須仔細評估，亦要詢問郊野公園及海岸公園管理局總監是否同意；

難以獲批准在毗連「海岸保護區」地帶的「鄉村式發展」地帶發展只依賴化糞池系統處理污水的小型屋宇

- (ix) 為了保護附近的水道，化糞池及滲水井系統與水道之間的距離以及其設計和建造必須符合環境保護署的之間的距離以及其專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的規定。這份分區計劃大綱草圖已劃設「海岸保護區」地帶作為緩衝區，分隔開毗連的鄉村地區與海洋環境。此外，在「鄉村式發展」地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的；

申請在「綠化地帶」發展小型屋宇的過程冗長繁複

- (x) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。對於在「綠化地帶」進行發展的建議，城規會會按個別情況作出考慮。根據《城市規劃條例》的規定，城規會會在收到規劃申請後兩個月內考慮有關申請；

- (xi) 關於把受保護的植物(即香港大沙葉)由高流灣移植至其他地方的建議，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，着眼點應是保存具保育價值的生境，而非在保育上受關注的個別物種的記錄。只要是具保育價值的生境，即使沒有錄得在保育上受關注的物種，也可建議把之劃為保育地帶；

靈愛蛋家灣中心對當地村民和環境的負面影響

- (xii) 大埔地政專員表示，靈愛蛋家灣中心的用地是以短期租約方式批予一非牟利機構設立藥物倚賴者治療康復中心及其他相關設施。根據租約，租戶不得作出任何可能對政府、毗鄰或附近處所的業主或佔用人造成滋擾、煩擾、破壞或不便或危害健康的行為；
- (xiii) 食物環境衛生署署長表示，設立靈愛蛋家灣中心的機構須作出妥善安排，處置該中心日常活動所產生的廢物，在公眾地方亂拋垃圾是違法的，違法者可遭檢控；

在這份分區計劃大綱草圖的名稱加入「蛋家灣」

- (xiv) 這份分區計劃大綱草圖的名稱主要是顯示草圖大概涵蓋的地區，而非列出涵蓋的所有認可鄉村的名稱。這份分區計劃大綱草圖的《說明書》一直有提及「蛋家灣」是該區其中一條現有的認可鄉村，也是該區一個支區；

擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

- (xv) 至於高流灣和蛋家灣的村代表提出建議，把「鄉村式發展」地帶的範圍擴大至毗連地方，包括高流灣東北面現時劃為「海岸保護區」地帶的地方(A區)和劃為「綠化地帶」的地方(B1區)，以及謝屋、劉屋及林屋東面

(B2 區)、巫屋西面(B3 區)和靈愛蛋家灣中心南面(B4 區)現時劃為「綠化地帶」的地方(文件的圖 6)：

- A 區是天然石岸，有部分地方長有海濱植物，是該區北緣那條連綿不斷的長長天然海岸線的一部分，位於大灘海的入口，從那兒可看到四周的景致。A 區可作為緩衝區，分隔開毗連的鄉村地區與海洋環境。漁護署署長認為把 A 區劃為「海岸保護區」地帶，做法恰當。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則表示，應讓這片沿海地區保持連綿不斷。A 區有部分地方位於「鄉村範圍」外，並無充分理據要把之改劃為擬議的「鄉村式發展」地帶；
- B1 區至 B4 區主要是毗鄰西貢東郊野公園的大片林地、灌木林和草地。在這些生境生長的植物大多屬本土品種，其中林地和灌木林更與鄰近的郊野公園廣大的茂林綠野連成一體，並在生態上緊密相連。林地內錄得受保護的植物香港大沙葉。這些地方可作為緩衝區，分隔開鄉村式發展與郊野公園易受影響的天然環境。考慮到這些因素，加上這幾區有一些建有墓地的有植被斜坡，又有河道，故把這幾區全部劃為「綠化地帶」；
- B1 區大部分位於「鄉村範圍」內，有一個有植被的斜坡。由於 B1 區大部分地方都是墓地，把之改劃為擬議的「鄉村式發展」地帶並不合理。總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，若按建議把 B1 區與 A 區一併改劃為「鄉村式發展」地帶，會降低那連綿不斷、風景優美的海岸的景觀質素。土木工程拓展署

土力工程處處長則表示，A 區和 B1 區都可能受到天然山坡山泥傾瀉影響；

— B2 區是一處毗連西貢東郊野公園的斜坡，斜坡上長滿林木，北緣和南緣有河道流經。B2 區有部分地方位於「鄉村範圍」內，東南部則位於該範圍外。若按建議把 B2 區改劃為「鄉村式發展」地帶，會切斷該區連綿不斷的「綠化地帶」，該地帶可作為緩衝區，分隔開鄉村式發展與郊野公園易受影響的天然環境。漁護署署長表示，不宜把毗連郊野公園的地方劃為「鄉村式發展」地帶，把之劃為「綠化地帶」才恰當。土木工程拓展署土力工程處處長則表示，B2 區可能受到天然山坡山泥傾瀉影響；

— B3 區涵蓋海邊一個長滿林木的斜坡和一條河道，有部分地方位於「鄉村範圍」內，西部位於該範圍外。漁護署署長表示，在 B3 區進行鄉村發展，須清除大片植被，從自然保育的角度而言並不可取。他認為把 B3 區劃為「綠化地帶」，做法恰當；以及

— B4 區長有樹木和高灌木，當中大部分地方位於「鄉村範圍」外，與現有村落分開，把之改劃為擬議的「鄉村式發展」地帶並不合理。總城市規劃師／城市設計及園境表示，現有的「綠化地帶」可作為緩衝區，分隔開鄉村發展與郊野公園，若按建議作出改劃，就發揮不到此功能；

(xvi) 採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，目的是把小型屋宇的發展集中在合適的地點，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷。當

地村民可提出申請，要求在其他地帶發展小型屋宇，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；以及

縮短及收窄「海岸保護區」地帶的範圍

- (xvii) 高流灣和蛋家灣的村代表建議大幅縮短及收窄蛋家灣的「海岸保護區」地帶(文件的圖 6 所示的 C 區)。此海岸區大部分地方都是圍繞着該區四周的海濱植物及石岸，亦涵蓋蛋家灣一個長有一些紅樹的多沙河口。現有的「海岸保護區」地帶是該區西緣那條連綿不斷的長天然海岸線不可或缺的一部分，可作為緩衝區，分隔開毗連的鄉村地區與海洋環境。村代表的建議會切斷該區西緣連綿不斷的「海岸保護區」地帶，特別是位於該多沙河口兩邊的部分，有損此地帶作為天然海岸線的緩衝區的功能；

土地用途地帶

- (g) 基於上述各點，規劃署認為宜維持分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B 所示的擬議土地用途地帶。各擬議的土地用途地帶的詳情載於文件附件 V 第 10 段。

諮詢

- (h) 若城規會同意根據條例第 5 條公布高流灣分區計劃大綱草圖，規劃署會於這份大綱圖的展示期內諮詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會。

118. 一名委員問到為何分區計劃大綱草圖把「其他指定用途」註明「碼頭」地帶南面及「鄉村式發展」地帶與大海之間的狹長土地劃為「海岸保護區」地帶。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，該處是天然海岸線。

119. 經商議後，委員同意備悉大埔區議會及西貢北約鄉事委員會對《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》的意見，以及規劃署對有關意見所作的回應。委員亦同意：

- 「(a) 《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》(刊憲後將重新編號為 S/NE-KLW/1)及其《註釋》(文件附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》的《說明書》(文件附件 III)，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 該《說明書》適宜與這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。」

120. 委員備悉按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

議程項目 10

[公開會議]

進一步考慮《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/D》

(城市規劃委員會文件第 9702 號)

[會議以廣東話進行。]

121. 以下政府的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／沙田、大 |
| 劉志庭先生 |] | 埔及北區 |

楊倩女士]

張國偉先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任(北)

122. 主席表示歡迎上述各人到席，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生說，文件的附件 VIII 加了兩頁，是創建香港對這份分區計劃大綱草圖的進一步意見。該兩頁已提交席上，供委員參閱。

123. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/D》，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年五月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/C》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會以進行諮詢；

地區諮詢

沙頭角區鄉事委員會及北區區議會

- (b) 規劃署分別於二零一四年七月九日及二十一日就這份分區計劃大綱草圖諮詢沙頭角區鄉事委員會及北區區議會。兩會強烈反對這份草圖，認為決定土地用途建議時，必須從全局的角度出發，不單要考慮是否有需要保育值得加強保護的地方，還要顧及當地居民要求有更均衡發展模式的合理訴求。他們認為「鄉村式發展」地帶的面積不夠大，規劃區(下稱「該區」)的大部分地方(約 118 公頃或該區逾九成的地方)都劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」這些保育地帶。沙頭角區鄉事委員會及北區區議會的主要意見撮述如下：

反對把私人土地劃為保育地帶

- (i) 荔枝窩及小灘劃為「自然保育區」地帶的土地大多屬私人擁有，以前曾作農業用途，荒廢後始具生態價值。把這些土地劃為保育地帶，由土地擁有人來承擔保護環境的代價並不公平，亦影響地價，令他們蒙受損失，政府應就此向他們作出補償；

「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地不足

- (ii) 分區計劃大綱草圖上只有約 6.04 公頃(或 4.61%)的土地劃為「鄉村式發展」地帶。雖然現時的确沒有尚未處理的小型屋宇申請，所以這方面沒有需求但當局應考慮年齡較大的一班村民的合理期望，把「鄉村式發展」地帶的面積擴大。沒有大小得宜的「鄉村式發展」地帶，有關的鄉村定會衰落下去；

劃設康樂地帶以發展生態旅遊

- (iii) 該區被船灣郊野公園、印洲塘海岸公園及中國香港世界地質公園的印洲塘景區包圍。為方便市民享用這些天然資源，並推廣生態教育和生態旅遊，應在適當的地點劃設合適的地帶，例如「康樂」地帶；以及

預留土地作復耕之用

- (iv) 雖然他們明白從事傳統農耕或許再不能維持生計，但當地居民認為應預留足夠的農業用地，使農業活動能與生態旅遊結合；

環保組織

- (c) 環保組織(包括嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及世界自然基金會香港分會)的意見及建議撮述如

下：

把發展審批地區圖的有效期延長一年

- (i) 由於郊野公園「不包括的土地」在地理、生態和景觀上與郊野公園都是相連的，郊野公園及海岸公園委員會有責任就有關郊野公園「不包括的土地」應指定為郊野公園／剔出郊野公園範圍的評估，向郊野公園及海岸公園管理局總監提供意見。有關討論暫定於二零一四年十月進行。把發展審批地區圖的有效期延長一年，正好配合郊野公園及海岸公園委員會進行評估的時間；

擬備發展藍圖

- (ii) 應根據向公眾及持份者所取得的共識，為每塊郊野公園「不包括的土地」擬備發展藍圖；

加強發展管制

- (iii) 所有必需的斜坡鞏固、地盤平整、污水處理和排水以及行人路、通道和泊車位建設工程都應以公共工程項目來進行，以盡量減低影響。日後任何擬興建新路通往現時未有鋪設道路的「不包括的土地」的計劃都應予拒絕；

縮減「鄉村式發展」地帶

- (iv) 荔枝窩那條河旁邊的「鄉村式發展」地帶曾有洪氾記錄。在這樣容易發生洪氾的地方使用化糞池和滲水井系統並不可行。從安全和環保的角度而言，該「鄉村式發展」地帶的位置應後移，與該河之間留有一段距離；
- (v) 「鄉村式發展」地帶的範圍應局限在現時已有建成的構築物及預留給獲准的小型屋宇申

請擬建屋的地方。日後的小型屋宇需求應使用郊野公園「不包括的土地」及郊野公園兩者範圍外的土地來應付。郊野公園「不包括的土地」和郊野公園兩者的範圍內日後不得進行任何根據小型屋宇政策提出的發展；

把荔枝窩的「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶及把三桠村的「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶

(vi) 荔枝窩的沼澤大部分劃為「農業」地帶。由於獲批准在「農業」地帶發展小型屋宇的申請為數不少，而且有增加的趨勢，因此，若批准在該處興建小型屋宇，區內那條河及海岸公園都會受到影響。應把該沼澤劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，加以保護；

(vii) 三桠村的沼澤區有部分劃為「農業」地帶，有部分劃為「自然保育區」地帶。其實，整個沼澤區都應劃為「自然保育區」地帶，因為該處的沼澤在生態上相連，況且，在「自然保育區」地帶內亦准許進行修復農地活動；

把河流及河岸區劃作保育地帶

(viii) 區內那條河劃為「農業」地帶的下游會裝設暗渠，此舉可能會堵塞該河，增加洪氾風險。不過，這樣不算是把河道改道，故當局不會採取執法行動。最近列為「全球瀕危」物種的一種魚日本鰻鱺在荔枝窩出現。若該河中有任何障礙物(如混凝土渠管)，會對此物種有很大影響，因為日本鰻鱺屬移棲魚類，須在河海之間洄游。因此，應把該河及其河岸區劃為保育地帶；

把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶

- (ix) 劃設「綠化地帶」對環境的保護不足，應把「綠化地帶」連同河岸區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，這樣既可加強對生態的保護，農業活動亦可進行；

把小灘的沼澤由「自然保育區」地帶改劃為「自然保育區(只適用於濕地)」地帶

- (x) 應把該沼澤區北面的池塘劃為「自然保育區(只適用於濕地)」地帶，以反映該處的地理環境。若要對此地帶內的用途作出任何改變，都應以「不會有濕地淨減少」為原則；

分區計劃大綱圖的《註釋》

- (xi) 把《註釋》中的「屋宇」及「小型屋宇」由第一欄改列於第二欄，確保拆卸及重建屋宇必須取得規劃許可才能進行；以及
- (xii) 把「帳幕營地」列於「綠化地帶(1)」及「自然保育區(1)」地帶《註譯》中的第二欄；

規劃署的回應

- (d) 規劃署對上述意見及建議的回應詳載於文件第 4.1 段，列述如下：

反對把私人土地劃為保育地帶

- (i) 根據集體政府租契，那些劃為保育地帶(如「綠化地帶」及「自然保育區」地帶)的私人土地主要是批租作農業用途。由於在這些地帶內，「農業用途」是經常准許的，因此土地擁有人的權利並沒有被剝奪。《城市規劃

條例》(下稱「條例」)並沒有條文訂明政府須就規劃行動引致任何人的權利受損作出補償；

把發展審批地區圖的有效期延長一年

- (ii) 漁護署會根據既定的原則和準則，評估「不包括的土地」是否適合納入郊野公園範圍。擬備分區計劃大綱圖不會影響漁護署對「不包括的土地」的評估；

擬備發展藍圖

- (iii) 關於是否要擬備鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次；

加強發展管制

- (iv) 根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，由政府統籌或落實的公共工程是經常准許的。相關的工務部門表示，他們並沒有計劃／承諾興建道路連接該區。由於該區被船灣郊野公園包圍，要興建新路接駁現有的道路網，必須穿越該郊野公園，故須取得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意；

「鄉村式發展」地帶的規劃

- (v) 對於「鄉村式發展」地帶的範圍，有兩方分歧的意見。一方面，當地村民認為「鄉村式發展」地帶不夠大，未能滿足小型屋宇的需求；另一方面，環保組織卻認為應縮減「鄉村式發展」地帶的面積，並把此地帶的範圍局限於現有的鄉村民居和已批准的小型屋宇申請的建屋地點；

- (vi) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局已考慮到船灣郊野公園及印洲塘海岸公園更大的自然生態系統，特別注意要保護該區高度的保育和景觀價值。該區那些環境易受影響的地方，包括風水林、低地次生林、灌木林、具重要生態價值的河溪和其他河道、沿海紅樹林、淡水沼澤、荒廢的池塘及海草床，已劃為保育地帶，即「自然保育區」地帶及「綠化地帶」；
- (vii) 該區有四條認可鄉村，分別為荔枝窩、梅子林、蛤塘和三桠。因此，在劃定須保育的地方後，實有必要在適當的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付當地村民的小型屋宇需求；
- (viii) 北區地政專員表示，該四條鄉村並沒有尚未處理的小型屋宇申請。預測荔枝窩、梅子林、蛤塘和三桠未來 10 年的小型屋宇需求分別為 2 800 幢、132 幢、135 幢及 300 幢。荔枝窩村的村代表並未有提供理據說明何以最新的未來 10 年預測數字會由 1 098 幢大增至 2 800 幢。為盡量減低對該區自然環境的不良影響，加上該區的基礎設施有限，故採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展；
- (ix) 分區計劃大綱草圖上擬議的「鄉村式發展」地帶涵蓋的總面積約為 6.04 公頃(荔枝窩約佔 2.71 公頃，梅子林約佔 1.09 公頃，蛤塘約佔 0.59 公頃，三桠約佔 1.65 公頃)，當中預留作興建新小型屋宇的可發展土地合共約有 3.5 公頃，相等於約 138 幅小型屋宇用地，可滿足該區未來 10 年的小型屋宇預測總需求的 8.4% 左右；
- (x) 雖然擬議的「鄉村式發展」地帶面積不能滿足現時預測的全部小型屋宇需求，但若有真

正需要在「鄉村式發展」地帶外的土地發展小型屋宇，分區計劃大綱圖有條文訂明可根據條例第 16 條申請在其他用途地帶發展小型屋宇；

- (xi) 關於環保組織就荔枝窩村一片狹長的風水林所提出的具體意見，漁護署表示，該風水林大部分在船灣郊野公園及「荔枝窩特別地區」的範圍內。「荔枝窩自然步道」(包括該狹長土地)下面的植被較零散和多灌木。對於把該狹長土地劃為「鄉村式發展」地帶的建議，漁護署沒有特別意見；
- (xii) 至於環保組織關注梅子林和蛤塘的「鄉村式發展」地帶旁邊的河上游一些支流的河岸區及荔枝窩的「鄉村式發展」地帶旁邊的河下游的河岸區容易發生洪氾這一點，其實，梅子林和蛤塘的「鄉村式發展」地帶頗為細小，而且所涵蓋的地方大部分為現有鄉村地區。該「鄉村式發展」地帶旁邊的河都是小河，長久以來一直與鄉村共存。漁護署對這兩個「鄉村式發展」地帶沒有負面意見。位於荔枝窩「鄉村式發展」地帶內的河主要是一條用混凝土築成的渠道。漁護署表示，該「鄉村式發展」地帶南面那段荔枝窩河已圍上石籠，而且緊連露天廣場，因此，會受該「鄉村式發展」地帶影響的河岸植物有限。對於洪氾風險的問題，渠務署表示，過去 10 年只有一宗水浸事件報告，事發在二零一四年五月，所涉地點主要是荔枝窩村行人徑兩旁；
- (xiii) 如要進行可能會對排水或天然環境造成負面影響的河道改道或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可。規劃署會根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號，就可能影響天然河流的發展建議諮詢漁護署及有關當局。為保護水質，發展計劃的原地化糞池

及滲水井系統的設計和建造，必須符合相關的標準與規例，包括環境保護署(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》；

劃設康樂地帶以發展生態旅遊

- (xiv) 於二零一三年完成的「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究」指出荔枝窩地區極具旅遊發展潛力，並建議在該區一所空置的村校(即前小瀛學校)設立荔枝窩生態教育中心，進一步鞏固荔枝窩作為新界北生態旅遊目的地的角色。在「綠化地帶」內可申請發展康樂用途，例如「度假營」和「郊野學習／教育／遊客中心」，而在「鄉村式發展」地帶內亦可申請發展「酒店(只限度假屋)」用途，有關申請可能會獲城規會批准；

預留土地作復耕之用

- (xv) 「農業用途」在大部分用途地帶均屬第一欄用途，而復耕在這些地帶亦是經常准許的；

把荔枝窩的「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶及把三楹村的「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (xvi) 把荔枝窩那條村的南部劃為「農業」地帶，主要是反映該處土地的現況。該處現時有一些常耕農地，當中夾雜一些荒廢的農地／草地。荔枝窩那條「具重要生態價值的河溪」北面的土地以前主要是荒廢的濕農地，曾發現有人復耕。漁護署表示，荔枝窩那條河只有位於「鄉村式發展」地帶南面的一小段是在「農業」地帶內，而這河段並非該「具重要生態價值的河溪」的一部分。至於該河緊連荔枝窩村露天廣場的一大段則已拉直，並圍上石籠；

- (xvii) 漁護署表示，三桠村「自然保育區」地帶的範圍過了該混凝土行人徑，涵蓋沿海林地和濕地生境(紅樹林及沼澤)。這些沿海生境育有多種罕見的動植物，故劃為「自然保育區」地帶，以加強保護。「農業」地帶的範圍則主要包括該混凝土行人徑上方的休耕農地，據觀察所見，該處曾有人進行復耕；
- (xviii) 雖然有意見表示擔心批准在「農業」地帶發展小型屋宇會有問題，但其實若要在「農業」地帶發展小型屋宇及進行河道改道或填土／填塘工程，均須取得城規會的規劃許可。有鑑於此，漁護署不反對劃設建議的「農業」地帶；

把河流及河岸區劃作保育地帶

- (xix) 漁護署認為，該「具重要生態價值的河溪」狹長的河岸區的生境與附近的生境相似，所見的都是些常見品種的灌木和樹。其實，「綠化地帶」也是一種保育地帶，而且在「綠化地帶」進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，須取得城規會的許可。漁護署認為劃設建議的「綠化地帶」，已足以保護該「具重要生態價值的河溪」；

把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶

- (xx) 漁護署表示，「綠化地帶」涵蓋大片土地，主要是荔枝窩的山邊斜坡和荒廢農地。植被中夾雜草地、灌木林和次生林，所見的植物主要是常見品種。小灘和三桠的林區相對較年輕，植物也主要是常見品種。由於「綠化地帶」是一種保育地帶，建議把這些地方劃為「綠化地帶」，已可保護當中的林地，做法恰當。至於保育價值較高的林地，包括荔枝窩北面的成齡林地，以及梅子林、蛤塘和

三桠的風水林，已劃為「自然保育區」地帶；

把小灘的沼澤由「自然保育區」地帶改劃為「自然保育區(只適用於濕地)」地帶

- (xxi) 城規會在考慮后海灣地區的發展建議時，是以「不會有濕地淨減少」為原則，務求保育該處相連的魚塘。雖然小灘的濕地系統中有具重要生態價值的天然河溪、潮間帶池塘和沼澤，但該處的環境與后海灣不同。劃設建議的「自然保育區」地帶，已足以保護那些池塘；

分區計劃大綱圖的《註釋》

- (xxii) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是要提供土地發展新界豁免管制屋宇，因此，把「新界豁免管制屋宇」列於「鄉村式發展」地帶《註釋》中的第一欄是恰當的；

- (xxiii) 「帳幕營地」是指供公眾紮營作臨時宿處以便作康樂或訓練用途的地方，此設施是由政府指定的。漁護署認為，露營活動未必會對易受影響的生境造成很大的負面影響，因此並無有力的理據要把這個用途列於「綠化地帶」《註釋》中的第二欄；

土地用途地帶

- (e) 除了如文件的圖 6 所示，微調小灘「自然保育區」地帶的範圍，把大約 0.12 公頃的土地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶外，並不建議對原先的分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/C 上的其他用途地帶作出修訂。分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/D 上的土地用途地帶建議詳載於文件第 2.2 及 4.3 段；以及

諮詢

- (f) 當城規會同意根據條例第 5 條公布荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖後，規劃署便會在這份分區計劃大綱圖展示期內徵詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會的意見。

124. 一名委員提出以下問題：

- (a) 所諮詢的政府部門有否就荔枝窩村這條現有的客家村的保存價值提供意見；
- (b) 若其他政府部門未能就荔枝窩村的保存價值提供意見，規劃署會否徵詢政府以外的專家的意見；
- (c) 若荔枝窩村被評為保存價值高，如何通過這份分區計劃大綱圖，按規定落實保存該村；
- (d) 對於鄉村旁的風水林，通常是怎樣決定把之劃為「綠化地帶」還是「鄉村式發展」地帶；以及
- (e) 如文件的圖 4 所示，「荔枝窩自然步道」東面一片狹長的風水林劃為「鄉村式發展」地帶，但該自然步道西面就是「荔枝窩特別地區」。在該「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇，可能容許清除現有植物，而清除植物的範圍會非常貼近「荔枝窩特別地區」的邊緣，在此情況下，究竟把該片狹長的風水林劃為「鄉村式發展」地帶的建議是否恰當；

125. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生對委員的問題作出以下回應：

- (a) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，荔枝窩村的協天宮及鶴山寺是三級歷史建築物，但認為把這兩幢歷史建築物劃為擬議的「政府、機構或社區」地帶，已有足夠的保護作用；

- (b) 雖然整條荔枝窩村保存得很好，但這條客家村本身並未獲評級。不過，據知古蹟辦會不時檢視本港有潛質的歷史建築物的保存價值，並會評估其歷史價值，所依據的不單是個別建築物本身，還有該建築物所在之處更大範圍的保存價值；以及
- (c) 若荔枝窩村日後獲給予歷史建築物的評級，規劃署會聯絡古蹟辦，看看是否應透過分區計劃大綱圖對該村施加更嚴格的發展管制。

126. 漁護署高級自然護理主任(北)張國偉先生對委員的問題作出以下回應：

- (a) 風水林一般應指位於傳統新界鄉村後面的林地羣。對於那些生態和保育價值高而又保存得很好的風水林，漁護署一般會建議規劃署把之劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，以作保護。至於那些沒有重要生態或保育價值的風水林，可把之劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 荔枝窩村西面的荔枝窩風水林數年前獲指定為「荔枝窩特別地區」，原因是該處有發展得很好的林地生境，物種的種類和組合豐富多樣。位於「荔枝窩特別地區」與荔枝窩村之間的「荔枝窩自然步道」是指定「荔枝窩特別地區」時由漁護署關設的。嚴格來說，該自然步道東面的斜坡並非風水林的一部分。該片狹長的土地只有一些由村民所種的小樹和果樹，由於又窄又斜，未必可以興建小型屋宇；以及
- (c) 從保育的角度而言，漁護署歡迎在該「鄉村式發展」地帶與「荔枝窩特別地區」之間劃出一些地方作為緩衝區，使那些村屋不至建於該特別地區旁。

127. 蘇震國先生回應規劃署署長凌嘉勤先生的問題，表示有關的狹長林地是政府土地，如擬在該處發展小型屋宇，必須得到相關政府部門的同意。這些部門會就多方面提出意見，包括

污水處理和岩土穩定程度等。在該狹長土地發展小型屋宇的可行性很低。

128. 一名委員認為，把該狹長的林地劃為「綠化地帶」是適當的，因為可作為緩衝區，加強保護毗連的「荔枝窩特別地區」。蘇震國先生回應說，由於這份分區計劃大綱圖是小比例圖，所以在圖上所見，擬議的「綠化地帶」可能只是一個細長的地方。他亦向委員展示一張投影片，說明「荔枝窩特別地區」的範圍。

129. 蘇震國先生回應這名委員的問題，表示荔枝窩及梅子林現時沒有尚未處理的小型屋宇申請。

130. 主席備悉漁護署支持在荔枝窩村的「鄉村式發展」地帶與「荔枝窩特別地區」之間劃出地方作為緩衝區，而委員普遍同意把荔枝窩村與「荔枝窩特別地區」之間的狹長林地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」。

131. 經商議後，委員同意備悉北區區議會、沙頭角區鄉事委員會及環保組織對《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/C》的意見及規劃署對有關意見的回應。另外，只要對這份草圖作出修訂，把荔枝窩村西面和「荔枝窩特別地區」東面的狹長林地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，委員亦同意：

- 「(a) 《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/D》(刊憲後將重新編號為 S/NE-LCW/1)及其《註釋》(文件附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/D》的《說明書》(文件附件 III)，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 該《說明書》適宜與這份草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。」

規會」)初步考慮《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/C》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交大埔區議會及大埔鄉事委員會以進行諮詢；

地區諮詢

- (b) 規劃署分別於二零一四年七月八日及九日就這份分區計劃大綱草圖諮詢大埔鄉事委員會及大埔區議會。他們均反對這份分區計劃大綱草圖，主要是考慮到擬議的「住宅(丁類)」地帶未能滿足村民的建屋／重建需要，而劃設保育地帶，亦奪去私人土地的發展權。大埔鄉事委員會及大埔區議會提出的意見和建議撮述如下：

反對劃設保育地帶

- (i) 規劃區(下稱「該區」)大部分土地都劃為保育地帶，可進行發展以應付當地村民所需的土地所剩無幾。他們極度不滿當局禁止在「具特殊科學價值地點」地帶的私人土地進行發展，認為這樣是剝奪私人土地擁有人的發展權，但當局卻不作補償，實有違《基本法》保障私人財產權的規定，對私人土地擁有人不公；
- (ii) 「具特殊科學價值地點」地帶與許可墓地的位置重疊。其實把有關地點劃為「具特殊科學價值地點」地帶根本毫無意義，因為該處大部分土地都建有墳墓，當局應考慮把那些墓地遷往其他地方；

反對聯益漁村北面和東南面的「綠化地帶」

- (iii) 聯益漁村的東南面有不少私人地段，該處位於「鄉村範圍」內，應把之劃為「鄉村式發展」地帶。聯益漁村北面的土地已鋪上混凝土，現作泊車用途；

反對「住宅(丁類)」地帶及其發展限制

- (iv) 以建築物高度和地積比率而言，「住宅(丁類)」地帶的發展參數限制太嚴格。此地帶未能應付當地村民的建屋／重建需要。基於當地的歷史背景(三門仔新村是認可鄉村，應容許在「鄉村範圍」內發展小型屋宇)、現時的居住環境和日後發展所需，宜劃設「鄉村式發展」地帶；以及
- (v) 把「住宅(丁類)」地帶的建築物高度限制定為兩層(6米)，實在太嚴格，應把之放寬至三層；

(c) 沒有收到當地村民和環保關注組織的意見；

規劃署的回應

(d) 規劃署對上述意見和建議的回應詳載於文件第 4.1 段，撮述如下：

反對保育地帶

- (i) 「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」是在一九八二年指定的。發展審批地區圖所劃的「具特殊科學價值地點」地帶反映位於該「具特殊科學價值地點」但不在「馬屎洲特別地區」範圍內的那部分土地，以便提供規劃指引和規管該處的發展；
- (ii) 「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持有關容許在「具特殊科學價值地點」地帶發展屋宇的建議，認為會為本港其他「具特殊科學價值地點」地帶立下不良先例；

- (iii) 關於「綠化地帶」和「具特殊科學價值地點」地帶等保育地帶內的私人土地，根據有關的集體政府租契，主要批作農業用途。由於「農業用途」在「綠化地帶」內是經常准許的，而在「具特殊科學價值地點」地帶內，如向城規會申請，此用途亦可能會獲批准，所以土地擁有人的權利沒有被剝奪。《城市規劃條例》沒有條文訂明若有人權利因規劃行動而減少，當局要為此作出補償；

反對聯益漁村北面和東南面的「綠化地帶」

- (iv) 聯益漁村東南面的大部分地方都長滿植物，把之劃為「綠化地帶」，保護現有的綠化區，做法恰當；
- (v) 聯益漁村北面有部分地方空置，部分則鋪了混凝土。考慮到該處現時的狀況，以及大埔鄉事委員會及大埔區議會的意見，建議按文件的圖 5 所示，把該處(0.34 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶；

反對「住宅(丁類)地帶」

- (vi) 該區有兩條鄉村，分別是三門仔新村及聯益漁村，村內主要是一些兩層高唐樓。聯益漁村(有 107 個建築物單位)於一九七五年建立，村內建築物都有政府土地牌照涵蓋。三门仔新村(有 163 個建築物單位)於一九六五年建立，用以安置因興建船灣淡水湖而受影響的村民。雖然三门仔新村是劃有「鄉村範圍」的認可鄉村，但沒有原居民代表及原居村民，也沒有小型屋宇需求或尚未處理的小型屋宇申請，此外，也沒有資料可確定現有居民是否小型屋宇政策下合資格獲批准建小型屋宇的原居村民；

- (vii) 考慮到此兩村的情況及該區的環境，包括現有的鄉村民居、環境狀況及天然地勢，把聯益漁村、三門仔新村和附近主要建有兩層高住用及臨時構築物的地區劃為「住宅(丁類)」地帶，做法恰當。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，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；
- (viii) 倘若有原居村民提出小型屋宇申請，這份分區計劃大綱圖有條文訂明有關的規劃申請可提出在「住宅(丁類)」地帶內發展「屋宇」(包括新界豁免管制屋宇／小型屋宇)。在「住宅(丁類)」地帶內興建的新界豁免管制屋宇最高可達三層。若要發展其他類型的屋宇，則有條文訂明可申請略為放寬此地帶的建築物高度限制，城規會會按每宗申請的個別規劃情況作出考慮；以及
- (ix) 這份分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂明，翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物在這份分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內是經常准許的，惟劃為「具特殊科學價值地點」地帶和「海岸保護區」地帶的地方則須受這份分區計劃大綱圖的條文規限；

土地用途地帶

- (e) 除如文件的圖 5 所示，把聯益漁村北面約 0.34 公頃的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶以反映該處現時的狀況外，不建議對上一份分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/C 所劃的用途地帶作出其他修訂。分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/D 上各擬議的土地用途地帶的詳情載於文件第 2.2 及 4.3 段；以及

諮詢

- (f) 若城規會同意根據條例第 5 條公布鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖，規劃署會於這份大綱圖的展示期內諮詢大埔區議會及大埔鄉事委員會。

136. 一名委員詢問建議由「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶的地方可建多少幢屋宇，以及墓地內的墳墓數目可否增加。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，將改劃為「住宅(丁類)」地帶的地方的面積約為 0.34 公頃，可建約 10 幢屋宇，而在許可墓地內為原居村民及本地漁民建造墳墓是經常准許的。

137. 另一名委員詢問為何三門仔新村及聯益漁村東面沿海的地區有部分劃為「海岸保護區」地帶，而有部分現在卻建議改劃為「住宅(丁類)」地帶。蘇震國先生解釋說，劃為「海岸保護區」地帶的地方有天然海岸線，而建議改劃為「住宅(丁類)」地帶的地方有的是人造海堤，部分有植被覆蓋，部分則鋪了混凝土。

138. 由於委員再無其他問題或意見要提出，主席多謝政府的代表出席會議，他們於此時離席。

139. 經商議後，委員同意備悉大埔區議會及大埔鄉事委員會對《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/C》的意見，以及規劃署對有關意見所作的回應。委員亦同意：

「(a) 《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/D》(刊憲後將重新編號為 S/NE-YTT/1)及其《註釋》(文件附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；

(b) 採用《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/D》的《說明書》(文件附件 III)，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及

- (c) 該《說明書》適宜與這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。」

140. 委員備悉按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[邱浩波先生此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 12

[公開會議]

進一步考慮《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/C》
(城市規劃委員會文件第 9704 號)

[會議以廣東話進行。]

141. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。

142. 主席表示歡迎，並請西貢及離島規劃專員向委員簡介文件的內容。鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/C》，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年五月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/C》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以進行諮詢；

地區諮詢

離島區議會及大澳鄉事委員會

- (b) 規劃署分別於二零一四年六月二十三日及二十五日就這份分區計劃大綱草圖諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會。兩會均要求修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付最新預測的未來 10 年小型屋宇需求，並表示反對對私人土地施加規劃管制。離島區議會及大澳鄉事委員會的意見和建議撮述如下：

修訂「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 村代表表示正在更新規劃區(下稱「該區」)認可鄉村未來 10 年的小型屋宇預測需求數字，認為當局應修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付最新預測的小型屋宇需求；
- (ii) 大澳鄉事委員會認為，「鄉村式發展」地帶應擴展至等同「鄉村範圍」，並要求把政府土地和私人土地同時納入此地帶，讓那些並無擁有土地的村民也可申建小型屋宇；

反對對私人土地施加規劃管制

- (iii) 有些離島區議員和大澳鄉事委員會委員認為私人土地不應受規劃管制；

把所有私人農地劃作「農業」地帶

- (iv) 有些大澳鄉事委員會委員表示，因為興建水塘及其他基礎設施，下羗山的水源截斷，農地變成荒廢，政府應為在這些農地復耕的農夫供水。另外，應把私人擁有的農地劃為「農業」地帶而非「綠化地帶」，以示尊重地契賦予土地擁有人的權利，並容許他們無須取得規劃許可，也可恢復農業用途，包括進行挖土；以及

關設基礎設施

- (v) 有些大澳鄉事委員會委員認為該區缺乏污水處理和供水設施，局限了私人土地擁有人根據地權發展他們的土地，特別是集水區內的發展所受到的限制更是嚴格。他們要求政府為該區關設妥善的污水處理和供水設施；

當地宗教社羣

- (c) 因應當地一個宗教團體法護鹿湖文化基金會有限公司(下稱「基金會」)的要求，規劃署與當地宗教社群的代表(包括一些環保專家)在二零一四年五月二十九日作實地視察，聽取他們對該區土地用途建議的意見。基金會就這份分區計劃大綱草圖提交了土地用途地帶建議，他們的意見及建議撮述如下：

施加更嚴格的管制以保護鹿湖寧靜的自然環境

- (i) 支持這份分區計劃大綱草圖的規劃意向，保護該區的自然景觀和獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境，使其能與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的整體自然美景互相輝映，以及把「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶《註釋》中的「靈灰安置所」用途刪除；
- (ii) 應嚴格管制鹿湖和上羗山地區的宗教建築物周圍的土地用途，包括：
 - 把鹿湖和上羗山地區一帶的地方由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，限制其用途，並規定這些用途須取得城規會的規劃許可方可進行。任何用途，若可能會吸引更多公眾人士到來從事會造成噪音、空氣和視覺問題的活動而影響到鹿湖居民和該區寧靜祥和的宗教環境，均不得進行；

- 毗鄰鹿湖和羗山的地方曾錄得具保育價值的物種，因此，所有劃作「綠化地帶」的地方應改劃為「自然保育區」地帶。另外，由於該區仍未作進一步的生物多樣性調查，故有必要提前把鹿湖和羗山地區劃為保育區；以及
- 鹿湖居民強烈反對在該區興建靈灰安置所，所以應把「政府、機構或社區」地帶《註釋》中第二欄的「靈灰安置所」、「火葬場」和「殯儀設施」用途刪除；

讓現有作宗教用途的地方有更多彈性設置附屬設施

(iii) 應修訂「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍，以便：

- 反映作宗教用途的屋地上建築物的覆蓋範圍及鋪了混凝土作為地基的平坦地面的範圍；
- 反映有關的宗教機構設立以來所管理和受託管的土地所在；以及
- 把多年來用作舉辦大型戶外禪修活動的地方納入此地帶；

(iv) 建議修改「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》，容許鹿湖居民耕作，並讓宗教機構可設置配套設施。另應讓鹿湖繼續保留為宗教之地，即使要改變該區現有的用途，也必須對整體香港社會有利(例如教育)，否則不應容許；

(v) 建議擴展羗山路的「政府、機構或社區」地帶，確保可闢設公共設施，如「公廁設施」

和「遊客中心」，供日後鹿湖社區使用；以及

改劃兩塊用地以反映其現有的宗教用途

- (vi) 位於第 310 約地段第 377、388 及 393 號的物業多年來一直由無量光管理、保養和佔用，並用作舉行佛教活動，也是禪院。這些地段應劃作「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映現有這些宗教用途；

環保組織

- (d) 環保組織(包括長春社、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會)的意見和建議撮述如下：

把具有重要生態和景觀價值的地方改劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

- (i) 該區(包括鄉村附近的林地)具有重要生態和景觀價值，應劃為保育地帶以作保護；
- (ii) 「鄉村式發展」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶內或鄰近的河溪應劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，使這些河溪及其河岸區得到更好的保護，免受發展(尤其是鄉村發展)入侵。劃設這兩個用途地帶，不單可方便作農業用途，而且可以凸顯堅持這些地方不宜發展的推定這一重要性；以及

對拆卸或改動歷史建築物作出規劃管制

- (iii) 所劃設的用途地帶應利於在原址保育各宗教建築物，特別是當中現已評級的歷史建築物。如要拆卸或改動這些建築物，必須取得城規會的規劃許可方可進行有關的工程；

規劃署的回應

- (e) 規劃署對上述意見和問題的回應詳載於文件第 4.1 段，撮述如下：

修訂「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 下羗山「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」內的地方的環境狀況、現有村落所在、該區地形、集水區和環境特點而劃的。小型屋宇需求預測數字僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的眾多因素之一。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入「鄉村式發展」地帶，草木茂盛和地勢崎嶇的地方，以及靠近天然河道的那些被環境保護署(下稱「環保署」)要求預留作緩衝區的地方，都沒有劃入此地帶內。規劃署已檢討過下羗山「鄉村式發展」地帶的範圍，並把之擴展至可用作發展小型屋宇的合適地點(如文件的圖 8a 所示)，以配合上羗山和下羗山各村對小型屋宇的需求。擬議「鄉村式發展」地帶的面積約為 0.92 公頃，可提供約 30 幅新的小型屋宇用地，足以應付上羗山和下羗山各村最新的未來 10 年小型屋宇預測需求的 97%；
- (ii) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地(不論是私人還是政府土地)劃定界線。雖然當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，但規劃申請審批制度亦提供了彈性，若真的有需要發展更多小型屋宇，也容許在「農業」地帶發展小型屋宇；
- (iii) 關於「鄉村式發展」地帶應涵蓋政府及私人土地這一要求，其實，下羗山「鄉村範圍」內的政府土地大都是不宜發展的斜坡，所以才沒有劃入「鄉村式發展」地帶內。另外，

上羗山位於集水區內，由於要保護集水區的水質，所以此區只有現有村落才劃入「鄉村式發展」地帶；

反對對私人土地施加規劃管制

- (iv) 政府的政策是長遠要把那些沒有法定圖則涵蓋的地方納入規劃管制範圍。因此，城規會根據發展局局長的指示，擬備了這份分區計劃大綱草圖作為法定規劃大綱，對該區的長遠發展作出指引；
- (v) 這份分區計劃大綱草圖是根據詳細的規劃報告並諮詢過政府相關各局和部門後才制訂的。草圖的擬備工作乃根據城市規劃條例(下稱「條例」)的規定進行，不單有充分徵詢離島區議會和大澳鄉事委員會的意見，亦曾與環保組織和區內宗教社羣舉行會議。收到的所有意見都已提交城規會考慮，之後草圖才刊憲。根據條例，在草圖展示期內，人人都可向城規會提出申述；

把所有私人農地劃作「農業」地帶

- (vi) 區內那些休耕而具良好復耕潛力的可耕土地，以及常耕／偶有耕作活動的農地，主要在宗教建築羣和鄉村附近，從農業的角度而言，這些土地值得保存，所以在這份分區計劃大綱草圖上都劃作「農業」地帶。至於其他農地，因為已荒廢多時，而且現在長滿天然植物，所以劃作「綠化地帶」，以反映其現時的天然狀態。由於農業用途在「綠化地帶」是經常准許的，因此，在此地帶內仍可進行農業活動。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)並不反對這份草圖所劃設的「農業」地帶和「綠化地帶」；

關設基礎設施

- (vii) 相關的工務部門會一直留意該區未來在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施。這份分區計劃大綱草圖的《註釋》亦已提供彈性，使一些由政府統籌或落實並以公眾利益及／或以改善環境為目的的公共工程可以進行；

施加更嚴格的管制以保護鹿湖寧靜的自然環境

- (viii) 關於把鹿湖地區一個地方由「綠化地帶」改劃作「綠化地帶(1)」的建議，「綠化地帶」的《註釋》大致參照「法定圖則註釋總表」，當中包括一些在規劃申請審批制度下城規會或會考慮的用途。至於對周邊地區可能造成的負面影響，亦可通過規劃申請審批制度作出評估。因此，預料劃設「綠化地帶」對周邊的地區環境不會造成重大影響。相關的政府部門(包括漁護署)並不反對這份草圖所劃設的「綠化地帶」；
- (ix) 關於把所有劃為「綠化地帶」的地方改劃作「自然保育區」地帶的建議，根據漁護署的資料，該區主要有林地、灌木林和草地，當中生長和種植的植物多屬本地品種。曾錄得的那些具保育價值的動植物普遍與林地生境伴生，個別物種可在規劃區不同地方找到。由於這些有植被的地方的生境特點本質上相似，把之歸入同類用途地帶(例如「綠化地帶」)的做法恰當。大部分林地、天然河溪和毗連附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的地方都劃作「綠化地帶」，以護存自然環境和生境。至於現有的宗教建築物，則可輕微改動，或以體積和宗教用途與之相同的建築物取代，除此之外，所有其他宗教用途均須取得規劃許可方可進行，確保可盡量減低對河溪和集水區水質可能造成的影響；

- (x) 關於刪除「政府、機構或社區」地帶《註釋》中第二欄的「靈灰安置所」、「火葬場」和「殯儀設施」用途這一要求，「政府、機構或社區」地帶的規劃意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。該區的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》大致參照「法定圖則註釋總表」，而加入這些用途，是為了提供彈性，以便能通過提出規劃申請，在此地帶關設政府、機構或社區設施；

讓現有作宗教用途的地方有更多彈性設置附屬設施

- (xi) 環境保護署署長和水務署署長表示，由於鹿湖和上羗山一帶的地方位於集水區內，故須嚴格管制新發展，以保護該區的水質。他們都不支持在集水區作任何新發展；
- (xii) 為保育該區獨有的宗教特色和天然景觀，並盡量減少對河溪和集水區水質可能造成的影響，當局劃設了「政府、機構或社區(1)」這個支區，對現有的宗教建築物作出反映／容忍。在此支區內，輕微改動現有宗教建築物，或重建現有宗教建築物，以體積和用途與之相同的建築物取代，都是准許的，但任何作「宗教機構」用途的新發展則須取得城規會的規劃許可方可進行，確保可盡量減低對河溪和集水區水質可能造成的影響；
- (xiii) 該區「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍僅反映現有的主要宗教建築物和宗教建築羣所在。這些宗教建築物的花園和公園大多是政府土地，已盡可能不劃入此地帶，確保可盡量減低對河溪和集水區水質可能造成的影響。若按建議把「政府、機構或社區(1)」地帶擴展至那些花園和公園，可能會引來設立新宗教機構的申請，屆時現有的植被亦有

可能被清除，累積影響所及，更可能造成負面的視覺影響，使鹿湖地區的現有特色改變。根據《註釋》說明頁，在有關的發展審批地區草圖刊憲前已存在的宗教用途是准許的，而「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》中第一欄亦訂明容許稍微改動現有建築物，因此，並無有力的理據要按建議擴展「政府、機構或社區(1)」地帶；

- (xiv) 至於屬短期用途的戶外禪修活動，根據這份分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，只要有關用途為期不超過兩個月，而且不會進行地盤平整(填土或挖土)工程，這些活動是經常准許的；
- (xv) 關於建議對「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》所作的修訂，「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向，主要是劃定現有宗教用途的界線，並且只有指定的政府、機構或社區設施可在此地帶內闢設，而設置這些設施或須或不須取得城規會的規劃許可。此地帶涵蓋該區現有的宗教建築物和宗教建築羣，不過，也有些現有宗教建築物／宗教建築羣位於認可鄉村鹿湖的「鄉村範圍」內。因此，當局提供了彈性，容許提出在「政府、機構或社區(1)」地帶發展小型屋宇的申請。另外，通過規劃申請審批制度，當局亦可考慮准許發展一些有限度的小型商業用途，以配合區內的宗教活動。毗鄰「政府、機構或社區(1)」地帶的地方主要劃為「綠化地帶」，在此地帶內，「農業用途」是經常准許的；
- (xvi) 關於擴展羌山路的「政府、機構或社區」地帶以便闢設公共設施的建議，為盡量減低對集水區水質可能造成的影響，該「政府、機構或社區」地帶只涵蓋為該區而設的現有政府、機構或社區設施。不過，為提供彈性，

有些公共設施(包括「公廁設施」和「遊客中心」)在「綠化地帶」內是准許的，而設置這些設施或須或不須取得規劃許可；

改劃兩塊用地以反映現有的宗教用途

- (xvii) 地段第 377 和 393 號的兩塊用地現作宗教用途，因此，建議把這兩塊用地分別由「綠化地帶」及「住宅(丙類)」地帶改劃作「政府、機構或社區(1)」地帶(文件的圖 8b 所示)，以反映這兩塊用地現時是作宗教用途；

[陳福祥先生此時離席。]

把具有重要生態和景觀價值的地方改劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

- (xviii) 曾錄得的那些並具保育價值的動植物普遍與林地生境伴生，個別物種可在規劃區不同地方找到。由於有植被的地方的生境特點本質上相似，因此，把之歸入同類用途地帶(例如「綠化地帶」)的做法恰當。大部分林地、天然河溪和毗連附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的地方都劃作「綠化地帶」，以護存自然環境和生境。漁護署署長亦表示，該區的主要河溪在這份分區計劃大綱草圖上已劃作「綠化地帶」；

- (xix) 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號，重建的新界轄免管制屋宇／小型屋宇，其排污設施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》；以及

對拆卸或改動歷史建築物作出規劃管制

- (xx) 該區有 11 幢已評級歷史建築物，但沒有一幢是法定古蹟，或已納入已提出或打算提出的保育方案。康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處不反對這份分區計劃大綱草圖把這些建築物劃入「政府、機構或社區(1)」地帶；

土地用途地帶

- (f) 除了把下羗山約 0.20 公頃土地由「農業」地帶和「綠化地帶」改劃作「鄉村式發展」地帶，以及把鹿湖約 0.09 公頃土地由「綠化地帶」和「住宅(丙類)」地帶改劃作「政府、機構或社區(1)」地帶(如文件的圖 8A 和 8b 所示)外，不建議對分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B 的用途地帶作出其他修訂。分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/C 上各擬議的土地用途地帶詳情載於文件第 2.2 及 4.3 段；以及

諮詢

- (g) 若城規會同意根據條例第 5 條公布鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖，規劃署會於這份草圖的展示期內，諮詢離島區議會和大澳鄉事委員會。

143. 一名委員留意到，相比分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B，現在這份分區計劃大綱圖的下羗山長亭「鄉村式發展」地帶有所擴大，北面的界線推近「綠化地帶」內一條現有河溪，可是，該區並無尚未處理的小型屋宇申請。此地帶擴大後，分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/C 上的「鄉村式發展」地帶的整體面積增加約 23%，可應付該區未來 10 年小型屋宇預測需求的 97%。這名委員問到，既然當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，而且先前那份分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B 所劃的「鄉村式發展」地帶已可滿足七成最新預測的小型屋宇需求，那有什麼理據還要擴大長亭的「鄉村式發展」地帶。

144. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，在規劃署就分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B 進行地區諮詢時，大澳鄉事委員會委員及離島區議員曾要求規劃署在該區的「鄉村範圍」預留更多土地發展小型屋宇，以應付最新預測的需求。規劃署於是檢視下羗山「鄉村範圍」內是否有更多適合發展小型屋宇的地方。規劃署了解到原有「鄉村式發展」地帶北面的自然環境和地勢，知道該處主要是荒廢農地，既無成齡樹，亦無保育價值高的植被，遂略為調整及理順下羗山長亭「鄉村式發展」地帶的範圍(如文件的圖 4 及 8a 所示)。此地帶所增加的約兩公頃土地可建約八幢小型屋宇，並不會影響北面的河道和東面的斜坡。另外，由於上羗山位於集水區內，只有現有村落才劃作「鄉村式發展」地帶，因此，下羗山長亭「鄉村式發展」地帶的土地會用作應付上羗山和下羗山兩者的小型屋宇需求。漁護署和環保署都不反對修訂後的「鄉村式發展」地帶範圍。

145. 有些委員認同若該區沒有尚未處理的小型屋宇申請，加上應採用城規會先前已同意的逐步增加方式在郊野公園「不包括的土地」劃設「鄉村式發展」地帶，那就沒有什麼有力理據還要擴大長亭的「鄉村式發展」地帶。

146. 主席指出，委員普遍贊成長亭「鄉村式發展」地帶的範圍應維持如先前那份分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B 所示的那樣。

147. 經商議後，委員同意備悉離島區議會、大澳鄉事委員會、當地宗教社羣及環保組織對《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》的意見，以及規劃署對有關意見的回應。另外，只要修訂下羗山長亭「鄉村式發展」地帶的範圍，把之回復為先前那份分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B 所示的那樣，委員亦同意：

「(a) 《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/C》(刊憲後將重新編號為 S/I-LWKS/1)及其《註釋》(文件附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；

(b) 採用《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/C》的《說明書》(文件附件 III)，以說明

城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及

- (c) 該《說明書》適宜與這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。」

148. 委員備悉按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

程序事項

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9715 號)

[會議以廣東話進行。]

149. 下列委員就此議項申報利益：

黃遠輝先生 — 與配偶在白石角附近的鹿茵山莊擁有一個單位及兩個車位，並且擔任鹿茵山莊業主立案法團主席，而鹿茵山莊業主立案法團提交了申述書編號 R178；

邱榮光博士 — 在白石角附近的樟樹灘村擁有一幢屋宇及土地

150. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，故委員同意黃遠輝先生可留在席上，但須避免參與此議項的討論。此外，委員備悉邱榮光博士因事未能出席會議。

151. 秘書簡介有關文件的內容，表示二零一四年三月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。草圖主要的修訂包括把一幅部分以科研路、創新路及博研路為界的用地由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改為「住宅(乙類)6」地帶，以發展中等密度的住宅項目，並加入非建築用地(修訂項目 A)；以及把科研路一幅用地由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改為「政府、機構或社區」地帶，以反映該處現時設有一個污水泵房(修訂項目 B)。

152. 在為期兩個月的展示期內，合共收到 458 份申述書，當中大部分(除 R1、R321 及 R458 外)都是反對修訂項目 A，申述人包括白石角的居民、附近住宅發展項目的業主委員會、區議員、立法會議員、企業東主、相關的關注團體及市民。有些申述人亦反對因應修訂項目 A 而作出的修訂項目 B，反對的主要理由是修訂項目 A 所涉的用地適合作香港科學園(下稱「科學園」)擴建之用，把之改劃，會影響科學園日後的發展；而且擬議住宅發展項目與附近一帶並不協調，會對交通、視覺及環境造成負面影響。

153. 由一名市民提交的 R1 表示支持改劃建議，但沒有提出具體理由。由香港鐵路有限公司提交的 R321 表示不反對改劃建議，但表示日後發展的住宅項目可能會受到東鐵的噪音所影響。由一名市民提交的 R458 則表示對有關的修訂項目沒有意見。

154. 二零一四年六月六日，城規會公布申述書的內容，讓公眾在三個星期內提出意見，其間收到合共 96 份有效的意見書。這些關於申述的意見普遍反對修訂項目 A 及 B，理據與申述理據相似。

155. 由於所有有效申述書及意見書的內容都是關於修訂項目 A 及 B，性質相似，所以建議城規會把申述和意見合為一組一併考慮。聆訊暫定於二零一四年九月進行。

156. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段所述的建議方式由城規會聆訊有關的申述及意見。

議程項目 14

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

157. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。