

二零一四年十月六日舉行的城市規劃委員會
第 1068 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
黃仕進教授	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
李律仁先生	
馬詠璋女士	
邱榮光博士	
鄒桂昌教授	
符展成先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
劉興達先生	
邱浩波先生	

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

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

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

陸觀豪先生

梁宏正先生

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳建強醫生

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(上午會議)

任雅薇女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生(上午會議)

李建基先生(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

1. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9731 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

第 1 組

申述編號 R1 至 R798 及 R10736 至 R10749

意見編號 C3669 至 C3676

簡介和提問部分

2. 主席簡略解釋會議的安排，並表示城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到有關《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的 7 689 份申述書和 980 份意見書。城規會將會分兩組聆訊這些申述和意見。A 組會一併聆訊內容主要是關於劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足的申述意見，而 B 組則會一併聆訊內容主要是關於「鄉村式發展」地帶過大及有環境保護問題令人關注的申述和意見。會議會首先審議 A 組的申述人和提意見人作出的口頭陳述。共有 119 名申述人／提意見人表示他們或其代表會出席上午的會議，其中 83 名申述人／提意見人已授權一組為數 19 人的代表發言。A 組有 24 名申述人／提意見人及其代表表示會作出口頭陳述。由於城規會已給予申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意在其他表明不會出席會議或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下就有關的申述進行聆訊。

3. 以下規劃署和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表，以及申述人、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

李寶均先生 — 規劃署城市規劃師／新圖規劃

何秉皓先生 — 漁護署高級自然護理主任(南區)

R56 / C568 – 翁育明

潘麒元先生]
江智祥先生] 申述人及提意見人
蔡燕媚女士] 的代表
黃明輝先生]

R59 / C618 – 梁鴻亨

梁鴻亨先生 — 申述人及提意見人

R60 / C589 – Leung Kai Shing

葉福華先生 — 申述人及提意見人
的代表

合共 39 名申述人／提意見人及 46 名提意見人

(授權以下人士為代表的申述人及提意見人的名單載於附錄 A)

鄺心怡女士]
林國春先生]
劉鳳兒女士]
林廣良先生]
鄭國輝先生]
鄭子青先生]
鄭子斌先生] 申述人及提意見人
李耀斌先生] 的代表
芮揚中先生]
方鎮猷先生]
盧曼芝女士]
林焯耀先生]
郭永聰先生]

郭雪影女士]
溫悅昌先生]

R350 – 鄭偉良

鄭偉良先生 — 申述人

R359 – 鄭江鴻

鍾惠玲女士 — 申述人的代表

C41 – 李麗雲

C186 – 溫生

C366 – 李耀斌

李耀斌先生 — 提意見人及提意見人的代表

C262 – 陳祖旺

陳祖旺先生 — 提意見人

C263 – 黎多密

黎多密先生 — 提意見人

C979 – 潘麒元

潘麒元先生 — 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。他表示會先請規劃署的代表作出簡介，然後才請申述人／提意見人及其授權代表作口頭陳述。口頭陳述結束後會有答問環節，委員可直接向與會者發問。午膳時間大約是下午一時至二時三十分。如有需要，上午十一時會有一次小休。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述及意見的內容。

5. 委員備悉文件第 12 及第 13 頁這兩頁的替代頁已提交席上。蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年一月三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 7 689 份申述書。二零一四年四月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到 980 份對申述的意見書；

申述

- (b) 全部申述書都反對這份草圖，有關意見大致可分為兩組：
- (i) A 組有 362 份申述書(R1 至 R362)和 978 份意見書(C3 至 C980)，由土瓜坪村代表及個別人士提交，主要反對土瓜坪的土地用途地帶規劃，理由是劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足；以及
- (ii) B 組有 7 327 份申述書(R363 至 R7689)和兩份意見書(C1 及 C2)，由環保／關注組織、立法會議員及個別人士提交，反對的主要理由是「鄉村式發展」地帶過大，以及有環境問題令人關注；

申述的理據和申述人的建議

- (c) A 組申述書提出的主要理據詳載於文件第 2.3 及 2.4 段，概述如下：

「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求

- (i) 「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇的需求，R361 更指出土瓜坪的「鄉村範圍」內有 5.23 公頃土地，但只有 1.94 公頃(或

37.1%)劃入「鄉村式發展」地帶。截至二零一四年二月二十七日，土瓜坪的小型屋宇總需求量為143幢，當中83幢是尚未處理的小型屋宇申請所涉數量，60幢是未來10年的預測需求量。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地為0.97公頃，只可應付小型屋宇總需求量的27.1%；

- (ii) 預留足夠土地供原居村民發展小型屋宇，可紓解市區的房屋需求；

跨村發展小型屋宇的申請並不可行

- (iii) 北潭凹位於上段間接集水區內，「鄉村式發展」地帶內有剩餘土地可發展小型屋宇；土瓜坪則位於集水區外，「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地不足。這樣就假定北潭凹剩餘的土地可以用來應付土瓜坪跨村發展小型屋宇的申請，未免不切實際，因為根據現時的地政做法，這類由集水區外的鄉村(例如土瓜坪)跨到集水區內的鄉村(例如北潭凹)的跨村申請不會得到支持；以及
 - (iv) 跨村申請並不可行的其他原因還包括北潭凹「鄉村式發展」地帶內的土地並非由土瓜坪的村民擁有，要取得北潭凹的土地，機會十分渺茫，而且兩村的文化有根本上的差異；
- (d) A組申述人的建議詳載於文件第2.6至2.9段，概述如下：
- (i) 改劃以下地方，擴大土瓜坪「鄉村式發展」地帶的範圍：
 - 把土瓜坪村東北面的一個地方由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(1.2公頃)；

- 把土瓜坪村北面至行人徑沿路那塊闊兩米的狹長土地的地方，由「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(0.14公頃)；以及
 - 把兩個分別在那條天然河流兩旁的地方(與該河之間有14米的緩衝距離)由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(0.27公頃)；
- (ii) 把土瓜坪南鄰一個地方和東面兩個地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶(0.72公頃)，以反映現有的農業用途，以及維持農業活動活化的潛力；
- (iii) 把土瓜坪村東南面一個地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」(2.1公頃)，作為土瓜坪「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」地帶之間的緩衝區，以及預留土地，以備將來該村擴展之用；以及
- (iv) 把分區計劃大綱圖涵蓋範圍西北邊緣那條現有行人徑南鄰一塊闊兩米的狹長土地，由「綠化地帶」改劃為「海岸保護區」地帶(143平方米)，讓土瓜坪現有那條行人徑兩旁能有連綿不斷的「海岸保護區」地帶；
- (e) B組申述書提出的理據詳載於文件第2.11和2.12段，概述如下：

小型屋宇需求預測數字並無根據

- (i) 地政總署大埔地政處提供的小型屋宇需求預測數字基本上只是村代表的估算，並無根據，也無核實。現時草圖根據這些預測數字所劃的「鄉村式發展」地帶實是過大，應對村民需要的小型屋宇數目作出更確切的估計，並據之劃設「鄉村式發展」地帶；以及

對環境的負面影響

- (ii) 該區的生態價值高，日後如進行鄉村發展，對周邊地區的環境會有負面影響，尤其是該區沒有公共污水收集系統，小型屋宇只能使用原地設置的化糞池及滲水井系統排污，但土瓜坪沒有道路可達，如何能妥善維修保養化糞池及滲水井系統，令人十分懷疑。污染物最終會流入附近的水體，包括土瓜坪的高塘口天然海岸。北潭凹位於上段間接集水區，從化糞池及滲水井系統流入附近河溪的污染物及未經處理的污水增多，會污染萬宜水庫的水。為保水質，「鄉村式發展」地帶的面積應盡量小；
- (f) B 組申述人的建議詳載於文件第 2.13 至 2.19 段，概述如下：

局限或改劃「鄉村式發展」地帶

- (i) 把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村構築物所在之處、屋地及已批准的小型屋宇申請的建屋地點；
- (ii) 把土瓜坪的整個「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶。並且局限北潭凹的「鄉村式發展」地帶的範圍，不得超越最接近的那幢現時有人居住的屋宇的 30 米範圍，並把該 30 米範圍以外劃為「鄉村式發展」地帶的地方改劃為「自然保育區」地帶；

把土瓜坪那條天然河流及毗連的地方由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶

- (iii) 把土瓜坪那條天然河流及沿河地區由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，以保育這些地方的環境，因為這些地方是一個相手

蟹羣落及該處特有的一種相手蟹(帕氏假相手蟹)的天然棲息地，也是迴游魚類遷徙必經之路；

把北潭凹的水體、毗連的地方及季節性濕草地劃為「自然保育區」地帶

- (iv) 把北潭凹的水體(例如池塘及水道)和其 10 至 30 米範圍內的地方劃為「自然保育區」地帶，以保育這些地方的環境，因為這些地方是野生生物(特別是香港鬥魚)的重要生長地，而且北潭凹村村落東面也有季節性濕草地；

把剩餘的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「未決定用途」地帶

- (v) 把剩餘的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「未決定用途」地帶，以確保日後發展小型屋宇必須向城規會提出規劃申請；

修訂草圖的《註釋》

- (vi) 建議對草圖的《註釋》作出以下的修訂，主要是為防止「先破壞，後建設」的活動或對環境造成負面影響：

- 把「鄉村式發展」地帶第一欄用途中的「屋宇(新界豁免管制屋宇)」改列於第二欄，並刪除第二欄用途中的「屋宇(未另有列明者)」；
- 刪除「鄉村式發展」地帶第一欄用途中的「食肆」和「商店及服務行業」；
- 刪除「綠化地帶」第一欄用途中的「燒烤地點」；以及

- 把「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶第一欄用途中的「農業用途」改列於第二欄；以及

把該區納入郊野公園範圍

- (vii) 把土瓜坪和北潭凹地區納入郊野公園的範圍，這樣，在該區進行的發展便須經過郊野公園及海岸公園委員會審核。由於需要時間進行所需的程序，應把發展審批地區圖的有效期延長至少一年；

與草圖沒有直接關係的其他意見

- (g) 兩組申述書都有提出與草圖的土地用途地帶規劃沒有直接關係的其他意見，包括絕不可在無路可達的「不包括的土地」興建新路；在「不包括的土地」進行的發展及基建項目應列為《環境影響評估條例》所規管的指定工程項目；鼓勵把私人土地闢作一些可提升郊野公園生態、農業、景觀和康樂價值的用途，並作配合以利這些發展；草圖所作的規劃與郊野公園「不包括的土地」政策相悖，亦有違《生物多樣性公約》；檢討保護郊野公園「不包括的土地」的策略及把相關的鄉村劃入新的「鄉村及郊野公園」地區內；檢討小型屋宇政策；以及政府應給予村民更多支援，例如修復村屋、興建環保屋、推動可持續發展的耕作方式和生態旅遊；

意見

- (h) 在所收到的 980 份意見書中，A 組佔 978 份(C3 至 C980)，由個別人士提交。他們主要以劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足為由反對草圖或 B 組申述書(R363 至 R7689)的內容，又或回應 B 組申述書的內容，並提出進一步理據支持土瓜坪村代表(R361)的申述或村民在當局制訂草圖的階段提交的建議，又或就制訂圖則等一般問題提出意見。A 組

意見書提出的理據和建議與申述書所述的相同或相似，並有多名提意見人另再提出建議，內容亦與申述人提出的相似。B 組的兩份意見書分別由立法會議員陳家洛(C2)和一名個別人士(C1)提交，他們主要以環保理由反對草圖；

規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區

- (i) 申述地點遍及這份分區計劃大綱草圖整個規劃區；
- (j) 規劃區(下稱「該區」)涵蓋的總面積約為 24.96 公頃。該區東面被西貢東郊野公園包圍，西面是北潭路及西貢西郊野公園；

土瓜坪

- (k) 土瓜坪區(約 9.77 公頃)位於西貢東郊野公園西北邊陲的天然海岸旁邊，從該處可眺望高塘口。此區距離西貢市東北面約 12 公里，可從北潭路經步行徑或從西面沿岸的步行徑到達；另外，也可在面向高塘口及大灘海的一個小碼頭乘船經水路前往；
- (l) 土瓜坪區富鄉郊特色，主要是休耕農地，四周是灌木叢和林地。土瓜坪是認可鄉村，但區內基本上無人居住，部分地方已成頽垣，只有一排約七幢的殘破村屋。該排村屋以西是一幅休耕農地，有跡象顯示該處的四周曾有挖土及地盤平整工程進行，但現時已重新長出零散的野草和灌木。此區南面邊界的山丘以南有一些墳墓；
- (m) 靠近土瓜坪區西面邊界有一條天然河流，由南至北流向高塘口，而沿海面向高塘口的地方則有河口紅樹林及泥灘生境。根據漁護署的資料，該泥灘長有銀葉樹及欖李，兩者都是不常見的紅樹品種，亦有小喜鹽草這種海草；

北潭凹

- (n) 北潭凹區(約 15.19 公頃)完全位於上段間接集水區內，在西貢東郊野公園西緣的北潭路路旁，與土瓜坪區的南部相距約 500 米。此區可乘車經北潭路及循連接西貢東郊野公園的步行徑前往。現有巴士和小巴往來西貢公眾碼頭至北潭凹；
- (o) 北潭凹區風景宜人，富有鄉郊特色，中部主要是休耕農地，四周是灌木叢及林地。北潭凹是認可鄉村，村內有一小羣村屋，樓高不多於三層，狀況普通至良好。村內有一條短的小徑連接北潭路。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口少於 50；
- (p) 北潭凹區的中部是一塊塊長滿雜草和灌木的休耕梯田，梯田的北面和南面被山坡包圍，山坡上長滿林木和天然植物，這片林地與西貢東郊野公園的茂林綠野連成一體。此區西南隅有座小山，山上有些墳墓。區內有一條河，從東面的山坡向西而下，流經中部地區。該河的部分河段曾經過治理；

規劃意向

- (q) 該區毗鄰西貢東郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括成齡樹林、山坡灌木林、河道、河口紅樹林和泥灘等，育有一些該區稀有／不常見的動植物，因此須加以保存和保護。該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近西貢東和西貢西郊野公園的整體自然美境互相輝映；
- (r) 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，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；

- (s) 「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劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；
- (t) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (u) 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、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，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (v) 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；以及
- (w) 在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶內，如未取得城規會的許可，不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程；而在「鄉村式發展」地帶內，任何河道改道或填塘工程必須取得城規會的許可才可進行；

諮詢

- (x) 二零一三年十月四日，城規會初步考慮土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖，並同意該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作諮詢；
- (y) 規劃署分別於二零一三年十月十六日和十一月十三日就土瓜坪及北潭凹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。西貢北約鄉事委員會建議擴大「鄉村式發展」地帶，而大埔區議會也大致贊同這項建議。規劃署其後收到村民、環保組織及其他個別人士的具體意見及建議，其中環保組織指出應把所有水體(例如水道及池塘)和其 30 米範圍內的地方、有鏽色羊耳蒜這種受保護本地瀕危蘭花的淡水沼澤，以及北潭凹村村落東鄰的季節性濕草地劃為「自然保育區」地帶。規劃署諮詢相關的部門後，修訂了該分區計劃大綱草圖，把該淡水沼澤由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
- (z) 二零一三年十二月二十日，城規會進一步考慮土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖連同所收到的意見，同意該分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/NE-TKP/1)適宜展示予供公眾查閱。二零一四年一月三日，城規會把《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》刊憲；
- (aa) 規劃署分別於二零一四年一月三日和一月八日把這份分區計劃大綱草圖提交西貢北約鄉事委員會及大埔區議會以作諮詢。西貢北約鄉事委員會建議擴大「鄉村式發展」地帶，而大埔區議會也大致贊同這項建議；

對申述理據和申述人的建議的回應

- (bb) 對申述理據的回應詳載於文件第 5.17 至 5.18 段，概述如下：

「鄉村式發展」地帶的規劃

- (i) 由於該區被西貢東及西貢西兩個郊野公園包圍，所以規劃署擬備草圖及各項土地用途建議時，已特別留意要保護該區重要的生態及景觀價值。從生態及景觀方面而言，必須把環境易受影響的地方(包括沿海的紅樹林、泥灘、天然河流及成熟林地等)劃為保育地帶(即「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」)，才能保護天然環境。劃為保育地帶的土地總面積約為 19.62 公頃，大概佔草圖所涵蓋的土地面積(24.96 公頃)的 78.61%；
- (ii) 另一方面，也有需要反映現有的土瓜坪及北潭凹兩條原居民鄉村的範圍，並預留土地供兩村發展小型屋宇。不計那些環境易受影響而劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的地方，其餘現時劃為「鄉村式發展」地帶的地方主要都是現有的村落，以及毗鄰由荒廢農地演變而成的一些相對已受干擾的未成熟林地和灌木叢生的草地，適宜發展鄉村。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的，小型屋宇需求量是其中一項因素；
- (iii) 規劃署已根據地政總署大埔地政處最新提供的二零一四年小型屋宇需求數字，更新兩村小型屋宇供求情況的評估，有關的供求數字撮述於文件表 1。扼要而言，土瓜坪的小型屋宇總需求量为 113 幢(即尚未處理的小型屋宇申請所涉需求及未來 10 年(二零一零至一九年)的預測需求之和)，而土瓜坪「鄉村式發展」地帶佔地約 1.94 公頃，當中有約 0.97 公頃土地可供發展約 38 幢小型

屋宇，即可應付小型屋宇總需求量的 34% 左右。至於北潭凹，小型屋宇總需求量为 35 幢(即尚未處理的小型屋宇申請所涉需求及未來 10 年(二零一零至一九九零)的預測需求及未來 10 年(二零一零至一九九零)的預測需求之和)，而北潭凹的「鄉村式發展」地帶佔地約 3.4 公頃(北潭凹村的「鄉村範圍」約為 3.74 公頃)，當中有約 1.65 公頃土地可供發展約 66 幢小型屋宇，即可應付小型屋宇總需求量的 188% 左右；

土瓜坪

- (iv) 土瓜坪沒有車路可達。不計那些環境易受影響而劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的地方，其餘適宜劃為「鄉村式發展」地帶的地方皆位於村落的西北面。這些地方是灌木叢生的草地及長滿植物的休耕農地。「鄉村式發展」地帶佔地 1.94 公頃，不足以完全滿足小型屋宇用地的需求，尚欠 1.88 公頃可發展土地或可建 75 幢屋宇的土地；

北潭凹

- (v) 北潭凹可經北潭路而達。不計那些環境易受影響而劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的地方，其餘位於現有村落南鄰的地方主要都是平坦而且草木叢生的休耕農地，適宜劃為「鄉村式發展」地帶。北潭凹的「鄉村式發展」地帶佔地 3.4 公頃，足以完全滿足小型屋宇用地的需求，還剩下 0.77 公頃可發展土地或可建 31 幢屋宇的土地；

跨村申請並不可行

- (vi) 北潭凹的「鄉村式發展」地帶內剩餘的那些可發展小型屋宇的土地(約 0.77 公頃)有助應付西貢北約的郊野公園「不包括的土地」

內欠缺「鄉村式發展」地帶土地的其他鄉村的跨村申請。地政總署大埔地政處表示，為保護集水區的水質，根據現行的地政做法，西貢北約那些在集水區外的鄉村的村民不得申請在集水區內的鄉村發展小型屋宇。因此，在集水區內的鄉村，例如白沙澳和白沙澳下洋，如有需要，可考慮申請在北潭凹「鄉村式發展」地帶的土地發展小型屋宇。至於土瓜坪，根據地政做法，該村仍可提出涉及集水區外鄉村的跨村申請；

- (vii) 地政總署大埔地政處表示，土瓜坪有 83 宗尚未處理的小型屋宇申請，當中只有 12 名申請人是土瓜坪的原居村民。土瓜坪的「鄉村式發展」地帶內可提供 38 塊小型屋宇用地；

小型屋宇需求預測數字並無根據

- (viii) 小型屋宇需求預測數字僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一，由於是由村代表向地政總署提供，或會隨時間及基於不同理由而變動，例如人口的變化，以及現時居於村外(包括本地及海外)的原居村民日後是否希望返回該區居住。雖然在規劃階段並無機制可核實有關數字，但相關地區的地政處審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

對環境有負面影響

- (ix) 土瓜坪及北潭凹和周邊地區的生態價值已廣受肯定，規劃署擬備草圖時，這也是重要的考慮因素。規劃署已在合適的地點劃設根據一般推定不准進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，以便通過法定規劃制度，

保護該區及與之在生態上緊密相連的西貢東郊野公園和周邊地區的天然環境；

- (x) 該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，所以小型屋宇發展項目須倚賴原地設置的化糞池及滲水井系統排污。在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污安排(包括化糞池及滲水井系統)。排污工程的安排亦須符合相關政府部門的規定；
- (xi) 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號「保護天然河道／河流免受建造工程的不良影響」的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須徵詢和收集漁護署和相關當局的意見。為保護該區的水質，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」。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)；
- (xii) 據環保署表示，在決定某地點是否適合建造化糞池處理和排放污水時，須考慮該地點特有的情況，如滲濾測試結果、是否接近河流／溪澗、地下水位的深度、地形及洪氾風險等。《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》亦訂有一些關於化糞池的設計標準，包括泥土滲濾測試，以及化糞池與特定水體之間相隔的距離；以及
- (xiii) 整個北潭凹區都位於上段間接集水區內。草圖的《說明書》訂明，如擬在「鄉村式發展」地帶內進行任何鄉村式發展，必須證明

擬作的發展不會影響集水區的水質。就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池及滲水系統處理及排放污水，一般不是可以接受的方法。這些項目必須有已證明有效的方法(例如設有適當的廢水處理設施)，確保所排放的廢水的水質為相關的政府部門所接受；

- (cc) 對 A 組申述書的建議的回應詳載於文件第 5.18 至 5.21 段，概述如下：

擴大土瓜坪的「鄉村式發展」地帶

- (i) 建議用作擴展「鄉村式發展」地帶的地方是大片林區，大部分貼近土瓜坪的海岸。土木工程拓展署土力工程處處長表示，這些地方有部分在陡峭的天然山坡下，可能會受到山泥傾瀉這種天然山坡災害所影響；
- (ii) 基於以下理由，當局必須在景觀及保育方面對該區作出更好的規劃管制，以及全面保存沿海的景觀，所以不支持建議擴大「鄉村式發展」地帶：

由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

- (iii) 漁護署表示，土瓜坪東北面的地方是由荒廢農地演變而成的林地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則表示，該處是次生林，有部分地方在「鄉村範圍」外，風景優美，一片青蔥，襯托着前方的土瓜坪海灣；

由「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

- (iv) 漁護署表示，土瓜坪村北面的地方長滿陸上植物，但接近河口紅樹林及泥灘生境。規劃

署總城市規劃師／城市設計及園境則表示，此區在海邊，有部分是季節性濕地及草木茂密的山坡，有部分則是陡峭的天然山坡。此外，此區的行人徑的南面有濕地紅樹林，以及與紅樹林伴生的植物及海岸植物。在此區進行地盤平整及發展工程，預料會造成負面影響。倘把此區由「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，餘下的那塊位於該行人徑南面劃為「海岸保護區」地帶的狹長土地便會縮減至兩米，不足以保持此區現有天然景觀的完整及風景質素；

由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶

- (v) 漁護署表示，該天然河流兩岸的地方都是由荒廢農地演變而成的灌木叢及未成熟林地，而建議改劃的整個「綠化地帶」範圍更是毗連該天然河流東面那個 20 米闊的綠化緩衝區的一部分。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，該區有部分在該河河邊一幅斜坡上，若發展小型屋宇，必須進行斜坡平整工程，有關工程可能會對該河沿河的生境造成負面影響。該河及沿河的生境都是重要的景觀資源，劃設 20 米闊的「綠化地帶」，可發揮緩衝區的作用，保存及保護此區的景觀資源，做法恰當；
- (vi) 該天然河流西面的地方主要是草地，亦有灌木叢、天然山坡及林地。行人徑附近有一塊土地，以前是養蝦場。此區遠離村落，不在「鄉村範圍」內。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，此區可發揮綠化緩衝區的作用，隔開毗鄰的「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶；
- (vii) 至於 R361 所提交的樹木勘測報告，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，該報告只涵蓋土瓜坪部分的景觀資源。據她在二

零一四年七月九日實地視察所見，該報告所提供的資料並不全面，有些樹木未有包括在內，亦沒有植物調查資料；

把土瓜坪一些地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶／「綠化地帶」

(viii) 漁護署表示，建議由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶的三個地方主要有風水林及由荒廢農地演變而成的林地。景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，這三個地方有重要的景觀資源，其中在土瓜坪村南面那個地方的範圍更侵入了有本土品種成齡樹生長的風水林；而其餘兩個在該村東北面的地方，則位於山邊，有植物茂生的次生林，而四周的山上長有一種稀有的樹土沉香。該處有一條天然河流流經，海灣那片紅樹林就是依賴該河而生。現時把這些林地劃為「自然保育區」地帶，做法合適。況且，在「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」屬於第一欄所列的經常准許用途；

(ix) 漁護署又表示，這個長條形的地方的林地，其質素與土瓜坪其他林地相若，在生態上而言，實在沒有多少理由要把這個地方與草圖上其餘劃為「自然保育區」地帶的林地區分開來。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，這片林地是山邊那片林地的一部分，包括風水林；以及

[甯漢豪女士此時到席。]

把土瓜坪行人徑沿路一塊狹長的土地由「綠化地帶」改劃為「海岸保護區」地帶

(x) 草圖已劃設一個連綿不斷的「海岸保護區」地帶涵蓋土瓜坪高塘口沿海整個地區。該

「海岸保護區」地帶位於該區西北邊緣的界線，主要是依着北面的天然海岸線及南面行人徑的路線而劃。毗連該「海岸保護區」地帶南面的地方，包括建議由「綠化地帶」改劃為「海岸保護區」地帶的那塊在行人徑沿路的兩米闊狹長土地，主要是劃為「綠化地帶」的一些灌木叢生的草地及長滿植物的天然斜坡。把該位於行人徑沿路的狹長土地繼續劃為「綠化地帶」，可與毗連的那個面積更大的「綠化地帶」吻合，做法合適；

- (dd) B 組申述書提出的建議與城規會於二零一三年擬備草圖時所收到的建議相似。對有關建議的回應詳載於文件第 5.23 至 5.30 段，概述如下：

把土瓜坪那條天然河流及毗連的地方由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶

- (i) 漁護署表示，毗連該天然河流的地方主要是相對已受干擾的未成熟林地，以及由荒廢農地演變而成並長滿灌木的草地。「綠化地帶」是保育地帶，根據一般推定不宜進行發展，所以把這些地方劃為「綠化地帶」是恰當的；
- (ii) 「綠化地帶」內任何可能進行的小型屋宇發展都受到規劃管制，凡擬在此地帶內興建新的小型屋宇，必須取得城規會的規劃許可，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；

把北潭凹的水體、毗連的地方及季節性濕草地劃為「自然保育區」地帶

- (iii) 漁護署表示，該些池塘及該天然河流的有關河段在草圖上已劃為「自然保育區」地帶。至於穿過「鄉村式發展」地帶的那條混凝土水道，則未必有有力的生態理據要把之由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」

地帶。至於該季節性濕草地，當中錄得的睫苞豆雖不常見，但在香港不是受保護物種，因此未必有有力的理由要按建議把該草地由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；

- (iv) 現行的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內各個別的小型屋宇發展項目和其化糞池及滲水井系統不會對附近的環境造成不能接受的影響；

把剩餘的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「未決定用途」地帶

- (v) 該區的「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有的村落及毗鄰相對已受干擾的未成熟林地及由荒廢農地演變而成並長滿灌木的草地，適合作鄉村發展。此外，草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。草圖所涵蓋的土地已有合適的用途地帶規劃；

修訂草圖的《註釋》

- (vi) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地興建新界豁免管制屋宇，所以把「新界豁免管制屋宇」列於第一欄是合適的。「鄉村式發展」地帶的《註釋》主要根據分區計劃大綱圖的《註釋總表》擬定，並無有力的理據要把此地帶第二欄中的「屋宇(未另有列明者)」刪除；
- (vii) 根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)，倘在處所內經營食物業，必須向食物環境衛生署申領食物業牌照。該署會確定有關處所符合所訂明的衛生標準、建築物結構、消防安全、契約條件和規劃限制，才發出牌照。因此，並無有力的理據要把「鄉村式發展」

地帶第一欄中的「食肆」及「商店及服務行業」刪去；

(viii) 「燒烤地點」是指由政府營運的設施，不包括私人擁有及／或商業營辦的地點。漁護署認為在這些設施進行的活動未必會對環境造成很大的負面影響，因此並無有力的理據要把「綠化地帶」第一欄中的「燒烤地點」刪除；

(ix) 在「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」內，「農業用途」是第一欄用途；而在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」都屬第一欄用途。從農業發展的角度而言，漁護署對於把「農業用途」及「農業用途(植物苗圃除外)」由第一欄改列於第二欄的建議有所保留，因為這樣會對農業有所限制，長遠來說，會窒礙農業發展。此外，任何涉及挖土(在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內)、河道改道或填土／填塘的工程都可能對自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可才能進行。考慮到上述因素，漁護署同意並無有力的理據要對相關地帶的「農業用途」及「農業用途(植物苗圃除外)」施加更嚴格的管制；

把該區納入郊野公園範圍

(x) 有建議把該區納入郊野公園範圍。關於這方面的工作，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，乃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；以及

(xi) 「不包括的土地」是否適合納入郊野公園範圍，會由漁護署根據既定的原則和準則作出評估。擬備分區計劃大綱圖，不會影響漁護署對「不包括的土地」所作的評估；

對與草圖沒有直接關係的其他意見的回應

- (ee) 這些意見及要求與草圖各土地用途地帶的規劃沒有直接關係，並不屬城規會的職權管轄範圍，會轉交適當的相關政府部門考慮；

對意見的回應

- (ff) 意見書提出的主要理據及建議都與上文概述的有關申述書所提出的相同或相似。因此，對於這些理據及建議，文件第 5.17 至 5.30 段對申述的回應也適用；以及

規劃署的意見

- (gg) 規劃署不支持 A 組及 B 組的申述，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

6. 主席繼而請申述人及其代表闡述申述的內容。為確保會議能有效率地進行，主席要求申述人及其代表不得不必要地長篇大論重覆先前有申述人陳述過的相同論點。申述人及其代表同意先由土瓜坪村民的一組代表作口頭陳述，然後是北潭凹的 R56 的代表發言。

合共 39 名申述人／提意見人及 46 名提意見人

(授權以下人士為代表的申述人及提意見人的名單載於附錄 A)

7. 申述人和提意見人的代表(下稱「土瓜坪村民的代表」) 鄭心怡女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們一組人代表土瓜坪的村民；
- (b) 他們將要作出的關於土瓜坪的口頭陳述包括幾方面，分別是土瓜坪村的歷史和文化、小型屋宇需求、可發展小型屋宇的土地不足及相關問題、擴展「鄉村式發展」地帶的建議，以及環境和景觀方面的影響。他們亦會播放一段約 10 分鐘的短片，講述土瓜坪的歷史和傳統；

- (c) 土瓜坪是認可鄉村。由於村民計劃復村以應付小型屋宇的需求，因此委聘了一組顧問擬備該村的發展建議，務求發展模式更具條理，並能抑制市區範圍的擴展，同時保護現有的自然景觀和海岸環境；
- (d) 對於土瓜坪「鄉村式發展」地帶的面積，兩組申述人的意見對立。A 組申述人認為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇的需求，而 B 組申述人則認為「鄉村式發展」地帶過大，會對環境造成負面影響；
- (e) 他們在會議室擺放了兩個預先製作的實體模型，顯示土瓜坪作擬議的發展「之前」和「之後」的情況；
- (f) 土瓜坪的「鄉村式發展」地帶有必要按建議擴展，因為該地帶內的土地只可興建 38 幢小型屋宇，根本不足以應付 83 宗尚未處理的小型屋宇申請的需求，更遑論應付未來 10 年小型屋宇的預測需求。根據現時的地政做法，由土瓜坪跨到北潭凹的跨村小型屋宇申請並不可行，因為北潭凹位於集水區內；
- (g) 有關尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年小型屋宇的預測需求量，已有更加新和準確的數字，地政總署亦已接納。他們會在陳述時進一步講解和闡釋有關數字；
- (h) 只要進行適當的環境美化，並為該村建造一組污水處理設施，應可控制擬議的發展對環境的負面影響；
- (i) 與草圖沒有直接關係的意見，包括檢討小型屋宇政策、檢討現時和日後小型屋宇需求的評估準則、檢討集體政府租契，以及郊野公園「不包括的土地」是否適宜納入郊野公園的問題，根本無須理會，因為這些意見與考慮有關申述無關，不屬城規會的職權範圍；以及

- (j) 二零一四年十月五日，附近數條村有「砍樹」示威活動，但土瓜坪村民沒有參與其事。棄於土瓜坪沿海的那些樹木並非村民砍伐。以往進行的挖掘工程只是必需的土地勘測工程，並獲屋宇署批准。自委聘顧問進行鄉村發展計劃後，已再沒有「先破壞，後建設」活動。

8. 土瓜坪村民的代表林國春先生借助投影片作出陳述，要點如下：

小型屋宇發展供求失衡

- (a) 《長遠房屋策略》的諮詢文件「凝聚共識 建設家園」提出的若干重要議題都切合原居村民的境況。當前小型屋宇短缺的問題和公私營房屋問題一樣嚴峻，造成社會分化以至階級矛盾惡化；
- (b) 小型屋宇發展供求嚴重失衡，妨礙原居村民建設家園。等候當局處理小型屋宇批建申請的時間越來越長。根據他的資料，土瓜坪村民等候小型屋宇批建的時間平均為六至七年左右。等候時間那麼長，村民都身受其害。一方面，建築成本、顧問費和闢設必要基礎設施等所需開支上漲，興建小型屋宇所涉成本大增；另一方面，隨着樓價飆升，村民(特別是年青一輩)再也負擔不起私人住宅；
- (c) 劃為「鄉村式發展」地帶的土地短缺，令村民、環保人士和政府三方的關係更加緊張。最近大蠔村民出動挖土機和推土機破壞該處的紅樹林以示抗議，可見一斑；
- (d) 顧問進行了研究，探討分區計劃大綱草圖上「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶內涉及郊野公園「不包括的土地」的地方之間的關係。結果顯示包括土瓜坪在內的六條鄉村，其「鄉村式發展」地帶的面積不及「鄉村範圍」的 50%。這些鄉村的村民特別不滿；

- (e) 村民爭相在「鄉村式發展」地帶的土地興建小型屋宇，競爭激烈。根據他們從 12 條位於已公布分區計劃大綱草圖的郊野公園「不包括的土地」的鄉村收集所得的資料，規劃署採納及村代表提供的數字，這些鄉村的小型屋宇總需求量分別約為 2 530 幢及 5 370 幢。不過，「鄉村式發展」地帶內的土地只可供興建 471 幢小型屋宇，即僅可分別應付小型屋宇總需求量的 18.6% 及 8.8%；

土瓜坪村民的憂慮

- (f) 土瓜坪村民覺得飽受其苦，主要理由如下：
- (i) 小型屋宇發展用地的供求嚴重錯配。土瓜坪「鄉村式發展」地帶的 1.94 公頃土地中只有 0.97 公頃可供興建 38 幢小型屋宇，只及小型屋宇總需求量的一小部分；
 - (ii) 在那 12 條位於已公布分區計劃大綱草圖的郊野公園「不包括的土地」的鄉村中，土瓜坪是唯一一條鄉村，其「鄉村式發展」地帶的土地只夠應付不足半數尚未處理小型屋宇申請，以及完全未能應付未來 10 年小型屋宇的預測需求；
 - (iii) 土瓜坪的「鄉村式發展」地帶遠比其他鄉村的為小。不過，該村是西貢幾條客家鄉村的「母村」，要是村民提交跨村申請，要求在其他鄉村興建小型屋宇，便會很尷尬；以及
 - (iv) 土瓜坪平坦的休耕農地生態價值甚低，卻未有劃為「鄉村式發展」地帶；

小型屋宇用地的位置錯配

- (g) 年長一輩的村民希望能夠幾代同堂，一起住在土瓜坪，所以在分區計劃大綱草圖公布之前，土瓜坪村民曾自行初步分配土地作小型屋宇發展。不料，村

代表一家獲分配的那些位於土瓜坪東部的小型屋宇用地竟被劃為「自然保育區」地帶，前村代表一家獲分配的用地則被劃為「綠化地帶」。因此，劃為「鄉村式發展」地帶的土地與村代表獲分配的小型屋宇用地出現錯配；

尚未處理的小型屋宇申請的進度

- (h) 土瓜坪尚未處理的小型屋宇數目應該有 83 宗，全部都是在二零一一年發展審批地區草圖公布之前提交的，當中逾六成已經提交了超過六年，申請人中更有一名村民在小型屋宇申請處理期間去世；
- (i) 這 83 宗尚未處理的小型屋宇申請中，73 宗已進入後期階段，16 宗已張貼小型屋宇發展告示，21 宗則因發展審批地區圖刊憲而凍結了處理程序；

小型屋宇需求數字的準確性

- (j) 規劃署劃設「鄉村式發展」地帶所依據的小型屋宇需求數字(即尚未處理的小型屋宇申請涉及 72 幢，未來 10 年的預測需求量为 30 幢)，與土瓜坪村代表提供的數字相差很遠。為了印證及更新小型屋宇需求數字，村代表於二零一四年四月向地政總署大埔地政處提交了 83 宗已知尚未處理的小型屋宇申請清單(截至二零一三年底)，並附上申請人姓名、檔案編號和提交日期等以示證明的資料，以供核實；另向大埔地政處提交了那 83 名村民的名單，以證明最新的未來 10 年小型屋宇需求預測數字有根據。因此，土瓜坪的小型屋宇總需求量为 166 幢；
- (k) 塔門和榕樹澳有些村民也列入上述名單，因為這兩條村有村民與土瓜坪村民通婚，關係密切；
- (l) 二零一四年四月二十八日，大埔地政處確認採納村代表提供的小型屋宇需求數字。有關信件已提交席上，供委員參閱；

- (m) 實際的未來 10 年小型屋宇需求量應該更大，因為族譜上有另外 11 名村民並未列入上述名單。要是把這 11 名村民計算在內，土瓜坪的小型屋宇總需求量應該是 177 幢。此外，還有一些現居海外的村民沒有列入名單內；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (n) 土瓜坪「鄉村式發展」地帶可用的土地只能作 38 塊小型屋宇用地，僅佔土瓜坪小型屋宇總需求量(即 166 幢)約 21.5%；

申請跨村發展小型屋宇的可行性

- (o) 城規會於二零一三年十月四日初步考慮分區計劃大綱草圖時，也承認土瓜坪適合作「鄉村式發展」的土地不足以滿足該村的小型屋宇需求，所以在北潭凹預留多些土地，供土瓜坪的村民跨村申請，應付該村的小型屋宇需求，務求能兼顧兩村的整體小型屋宇需求。不過，後來始發現此法行不通，因為現行的地政做法並不支持集水區外的鄉村(例如土瓜坪)提出跨村申請，在集水區內的鄉村(例如北潭凹)興建小型屋宇。劃設土瓜坪的「鄉村式發展」地帶時，應考慮此因素；
- (p) 另外，其他鄉村劃為「鄉村式發展」地帶的土地已經不夠本身的村民興建小型屋宇之用，加上不同鄉村之間有文化差異，所以要土瓜坪提出在其他鄉村建屋的跨村申請並不可行；

有否空間增加小型屋宇發展用地的問題

- (q) 發展需要與環境可持續性不應是一場零和遊戲，當局應合理兼顧兩者，騰出適當土地資源並加以善用。當局把村民認為適宜發展小型屋宇的一些平坦休耕農地劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，令村民尤其不服。事實上，目前是有空間可把那些地方的其中部分改劃為「鄉村式發展」地帶作

小型屋宇發展的。當局也應考慮把景觀和生態價值較低的地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，讓村民可通過規劃許可制度申請在地帶內發展小型屋宇，由城規會審批；

- (r) 解決小型屋宇用地短缺問題乃當務之急。原居村民已經投入了大量時間和金錢，以期建成小型屋宇，他們的迫切需要應予正視。當局應採取供應主導的做法，增加土地供應以滿足小型屋宇需求；

土瓜坪的發展建議

- (s) 他們曾提出涉及土瓜坪七塊土地的改劃建議，以便預留土地發展小型屋宇，以及維持這些土地的農業活動活化潛力。此外，建議把「鄉村式發展」地帶南面邊界三塊獲批政府土地牌照而現時設有果園的土地由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶。這三塊果園用地必須改劃作「農業」地帶，才能種植土瓜坪的名產桔。這三個果園須以輪種方式種植果樹；以及
- (t) 根據建議，「鄉村式發展」地帶的面積將擴大約 4 300 平方米，可興建 12 幢小型屋宇，「農業」地帶的面積則會增加約 8 300 平方米。

9. 會上播放土瓜坪村代表作出陳述的錄影短片，他陳述的要點如下：

- (a) 土瓜坪村有二百多年歷史，宗族繁衍至村代表一代已是第 28 代，現共有 10 房人；
- (b) 土瓜坪是西貢幾條客家鄉村的「母村」，包括屋頭和赤徑；

[邱榮光博士此時返回席上。]

- (c) 土瓜坪是客家鄉村，有深厚的文化和傳統，與塔門和榕樹澳的關係特別密切，因為土瓜坪曾是塔門村

民停船避風之地，土瓜坪許多村屋更是由榕樹澳村民協助建成；

- (d) 土瓜坪的小型屋宇總需求量應為 177 幢，包括尚未處理的小型屋宇申請涉及的 83 幢，以及預測未來 10 年需求的 83 幢，另外族譜上還有 11 名村民合資格在將來申請興建小型屋宇；
- (e) 大埔地政處已確認，尚未處理的小型屋宇申請涉及的小型屋宇數量和未來 10 年的預測需求量合計為 166 幢，可見小型屋宇的需求遠高於規劃署擬備分區計劃大綱草圖時所採用的數字(102 幢)；
- (f) 土瓜坪的「鄉村式發展」地帶(1.94 公頃)遠小於「鄉村範圍」(5.23 公頃)，應作擴展才能應付小型屋宇的需求。為此，建議把土瓜坪幾塊土地改劃作「鄉村式發展」地帶，以便發展小型屋宇。這幾塊土地包括(i)原劃作「綠化地帶」的養蝦場舊址(主要是沒有植被的平地)和沿河東岸的一個地方；(ii)土瓜坪村北面原劃作「海岸保護區」地帶的兩個地方；以及(iii)該村東北面原劃作「自然保育區」地帶的兩塊休耕農地。另外，亦可考慮把上述第(iii)項兩個地方改劃為「農業」地帶，讓村民可申請規劃許可，在地帶內興建新界豁免管制屋宇、祠堂和開闢果園，由城規會審批；以及

[李律仁先生此時到席。]

- (g) 土瓜坪的村民是小型屋宇的真正用家，他們等待興建小型屋宇已有多多年，因此，有迫切需要把更多土地劃作「鄉村式發展」地帶。

[會議小休五分鐘。]

[此時，劉智鵬博士離席，何培斌教授、邱榮光博士、黃令衡先生、黎慧雯女士、符展成先生和葉德江先生暫時離席。]

10. 土瓜坪村民的代表鄭子青先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是土瓜坪村代表的兒子；
- (b) 土瓜坪的村民不願意申請在其他鄉村興建小型屋宇。他一直渴望與家人同住在自己的鄉村；以及
- (c) 如果土瓜坪東面的「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，便可把祠堂遷到該處，吸引更多村民來土瓜坪居住。

[此時，何培斌教授、邱榮光博士、黎慧雯女士、符展成先生及葉德江先生返回席上。]

11. 土瓜坪村民的代表溫悅昌先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是高塘村的原居村民，該村位於土瓜坪附近，所以他對土瓜坪的歷史和環境相當熟悉；
- (b) 西貢的村民對規劃署和城規會不滿，認為兩者向村民所作的諮詢不足，在規劃「鄉村式發展」地帶時對他們不公平；
- (c) 在至今公布的郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱草圖中，規劃署用作規劃「鄉村式發展」地帶的小型屋宇總需求數字都只是村代表提供的需求數字的一半左右。他預料規劃署擬備餘下的郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱草圖時，小型屋宇的需求量會進一步增加；
- (d) 村民擔心劃作「鄉村式發展」地帶土地的供求嚴重失衡。根據規劃署採納和村代表提供的小型屋宇需求數字，要分別興建約 2 100 幢和 4 900 幢小型屋宇才能應付日後所需；

[黃令衡先生此時返回席上。]

- (e) 劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付土瓜坪的小型屋宇需求。把西北面的養蝦場舊址劃為「綠

化地帶」，並把東北面的休耕農地劃為「自然保育區」地帶，並無理由可言，因為該養蝦場已沒有營運多年，該些農地也是多年沒有耕作，兩者都沒有重要的保育和景觀價值。另外，把「鄉村式發展」地帶南面邊界的三個果園劃入「自然保育區」地帶，也不合理；

- (f) 村民對分區計劃大綱草圖感到失望，因為他們想在土瓜坪翻建祠堂、發展小型屋宇和繼續經營果園，但這些願望都難以實現。村民希望當局可以把東北面的「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，使他們可以申請規劃許可，在地帶內興建祠堂和小型屋宇，由城規會審批；以及
- (g) 香港面對房屋短缺的問題，其實小型屋宇也同樣短缺。政府和城規會都應該聆聽村民的意見，照顧他們迫切的住屋需要。

12. 土瓜坪村民的代表李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署應於法定圖則上為各村預留足夠的土地，使鄉村得以持續發展；
- (b) 土瓜坪「鄉村式發展」地帶四周的土地都劃為保育地帶，所以日後鄉村可擴展的範圍相當有限，這就是土瓜坪的村民強烈反對這份分區計劃大綱草圖的主要原因；
- (c) 劃設保育地帶以保護自然景觀和環境，成效成疑。村民清除自己土地上的植物，恢復耕作，做法合法合理。把他們的私人土地劃為保育地帶，只會促使他們這樣做。如果把那些土地劃為「農業」地帶，村民會更樂意保持那些土地的天然狀況；以及
- (d) 政府曾以劃設了保育地帶為藉口而不增撥公共資源作自然保育。如果把用於某些計劃(例如「更換歐盟二期柴油商業車輛為新商業車輛資助計劃」，或為緩減禁止拖網捕魚措施對漁民的生計所造成的影響

而推出的援助計劃)的部分公共開支重新分配，撥作保育私人土地之用，會對自然環境帶來很大益處。把保育大自然的責任加諸村民身上，既不公平，亦不合理，長遠來說，更可能有損社會和諧。

[邱浩波先生此時離席。]

13. 鄭心怡女士借助投影片及兩個實體模型作出陳述，要點如下：

- (a) 除了在現有「鄉村式發展」地帶內獲准興建的 38 幢小型屋宇外，建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，以涵蓋養蝦場舊址、沿河東岸及北面海岸一帶的地方，這樣可多興建 10 至 12 幢新界豁免管制屋宇；
- (b) 把現有的祠堂遷往土瓜坪東北部的休耕農地；
- (c) 保護相手蟹和該處特有的一種相手蟹的棲息地及蝴蝶的食用植物；以及
- (d) 顧問並沒有錄得土瓜坪有具重要保育價值的樹木(如土沉香)。

14. 土瓜坪村民的代表林廣良先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是擬議發展的景觀顧問；
- (b) 建議對分區計劃大綱草圖作出七項修訂。建議的修訂項目詳情及對部門的意見的回應載列於下文。相關的政府部門對建議的修訂大都沒有負面意見；

第 1 項

- (c) 建議把西北面的「綠化地帶」(約 2 000 平方米)改劃為「鄉村式發展」地帶。該處以前是養蝦和曬蝦

場，現已荒廢，一片頹垣敗瓦。改劃後，地帶與天然河流之間仍會有 14 米的距離；

- (d) 該處與「鄉村式發展」地帶相距約 40 米，有一條公共行人徑連接。把「鄉村式發展」地帶劃在「鄉村範圍」外，高流灣及鹿湖也有先例；
- (e) 由於擬備資料的時間有限，而且該處並沒有這項修訂所涉地帶的明確分界可作視察，因此沒有就這項修訂進行樹木勘查。儘管如此，漁護署表示沒有錄得該處有具保育價值的動植物；
- (f) 若可以把「綠化地帶」的大部分地方改劃為「鄉村式發展」地帶，建議把現有行人徑南鄰一塊闊兩米的狹長土地由「綠化地帶」改劃為「海岸保護區」地帶，這樣該行人徑兩旁便可以連綿不斷的「海岸保護區」地帶；

第 2 項

- (g) 建議把沿河東岸一塊闊六米的狹長荒廢農地（約 900 平方米），由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。該處的高度與東面毗連的「鄉村式發展」地帶相若。該處的植物是相對已受干擾的未成熟林地和長滿灌木的草地。該處有 13 棵樹，但沒有河岸的品種；
- (h) 由於該處地勢平坦，若興建擬議的小型屋宇，斜坡工程及地盤平整工程可以減至最少。區內如有任何擬議的工程及發展，須獲得相關政府部門批准；
- (i) 漁護署表示，該河並非具重要生態價值的河道，所以按建議作出改劃，也不會影響該河的水流，而且改劃作的地帶與該河之間仍繼續有 14 米的距離。只要為擬建的小型屋宇建造一組污水處理設施，即使作出建議的修訂，對該河的水質也不會有不良影響；

第 3 及 4 項

- (j) 建議把沿海行人徑南面的兩個地方由「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (k) 第 3 項所指的地方(約 980 平方米)大致是平地，景觀特色與「鄉村式發展」地帶相若，而第 4 項所指的地方(約 420 平方米)則形成一處獨立的平台，高度與較遠的岸邊相差約 3 至 5 米；
- (l) 兩個地方都沒有紅樹林或濕地生境。第 3 項所指的地方有九棵樹和一些雜草，第 4 項所指的地方則沒有樹木；
- (m) 由於這些地方地勢平坦，若興建擬議的小型屋宇，斜坡工程及地盤平整工程可以減至最少。這兩個地方如有任何擬議的工程及發展，須獲得相關政府部門批准；
- (n) 只要為擬建的小型屋宇建造一組污水處理設施，即使作出建議的修訂，對海岸的水質及濕地生境也不會有不良影響；

[何培斌教授及劉文君女士此時離席。]

第 5 項

- (o) 「鄉村式發展」地帶南鄰這個地方(約 0.16 公頃)主要是休耕或優質農地。為反映這個地方現作農業用途，以及維持其農業活動活化的潛力，建議把這個地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶；
- (p) 這個地方有 17 棵樹、一幢石屋和一個混泥土地台。雖然這個地方有部分風水林，但所有樹木均屬常見品種，並無稀有或具重要風水價值的品種；

- (q) 除第 5 項外，建議把「鄉村式發展」地帶南面邊界一帶的三個地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，以反映這些地方現作果園的用途。這三個地方都領有作果園用途的有效牌照；

第 6 及 7 項

- (r) 「鄉村式發展」地帶東北面這兩個地方(總面積約 0.56 公頃)主要是休耕或優質農地。為維持這兩個地方的農業活動活化潛力，以及預留土地，以備將來「鄉村式發展」地帶內的土地全面發展後有地可供鄉村擴展之用，建議把這兩個地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶；
- (s) 劃設擬議的「農業」地帶，可提供彈性，讓村民可申請規劃許可，在地帶內進行與鄉村有關的發展，例如闢設「墓地」、「野餐地點」、「休閒農場」及「燒烤地點」用途；以及
- (t) 建議把祠堂遷往第 6 項所指的地方。

15. 土瓜坪村民的代表芮揚中先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是環境工程師，又是擬議鄉村發展計劃的排污系統顧問。他們的公司曾參與政府多項排污工程計劃，包括西貢、南丫島及昂船洲的污水處理設施工程；
- (b) 土瓜坪位於大鵬灣水質管制區內，區內並沒有鋪設任何公共污水渠，所以沒有接駁西貢污水處理廠；
- (c) 他們建議在土瓜坪闢設一組污水處理設施，處理日後小型屋宇發展項目排放的污水。若採用薄膜生物反應器技術，經處理的污水的水質將符合就大鵬灣水質管制區所訂定的所有排放標準，其中某些指標，更可達至更高的標準。本港很多公共污水處理

裝置都採用薄膜生物反應器技術，包括石仔嶺花園的污水處理設施；

- (d) 假設興建 80 幢小型屋宇，每戶人數平均是 3.1 人，總人口將會有約 248 人，總污水量每天大約會達 92 立方米；
- (e) 該組污水處理設施將設於「鄉村式發展」地帶的北鄰，將包括一個調節池、一個薄膜生物反應器缸、一個淤泥缸及一個氣味處理系統；
- (f) 他們將會聘請信譽良好的專業承建商，負責維修保養該組污水處理設施及處置淤泥；以及
- (g) 若闢設該組擬議的污水處理設施，便無須使用化糞池及滲水井系統，所以也不用進行滲濾測試。這樣應足以解決城規會及環保組織所關注有關小型屋宇影響環境的問題。

16. 鄭心怡女士總結說，土瓜坪的村民會簽立一份同意書，確保他們有共同責任成立管理基金，用作日後維修基礎設施及建築物、管理環境衛生、防止違例建築工程及優化土瓜坪的綠化環境。

[黃仕進教授此時離席。]

R56 / C568 – 翁育明

17. R56 / C568 的代表(下稱「北潭凹村民的代表」)江智祥先生表示，北潭凹是位於上段間接集水區內的郊野公園「不包括的土地」。在二零一一年發展審批地區草圖公布後，村民委聘了一組顧問研究在北潭凹發展小型屋宇是否可行，並特別探討污水處理方面的問題。

18. 北潭凹村民的代表潘麒元先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 北潭凹和土瓜坪是兩條不同的原居民鄉村。北潭凹村民不曾建議在北潭凹預留土地，供土瓜坪村民興建小型屋宇；
- (b) 為保護自然環境，小型屋宇的發展會局限於「鄉村式發展」地帶內，不會侵佔「鄉村式發展」地帶北面和東北面的政府土地和有植被的土地；
- (c) 顧問已為日後小型屋宇的發展擬備規劃完善的藍圖，務求發展模式更具條理，並為村民提供更好的生活環境。「鄉村式發展」地帶內的土地可興建約 20 幢小型屋宇，並會設有六米闊的緊急車輛通道。此通道為村民而設，也可方便闢設基礎設施和公用事業設施。為免發展過於擠迫，「鄉村式發展」地帶的南部只建議興建 22 幢小型屋宇；
- (d) 村民承諾保護北潭凹的自然環境，並盡量減少小型屋宇發展可能造成的負面影響。為此，顧問對樹木、蝴蝶和蜻蜓進行了普查，務求規劃小型屋宇的發展時能盡量減少對現有樹木和天然生境的負面影響。小型屋宇會以逐步增加的方式發展，以盡量減少對環境可能造成的影響；
- (e) 建議建造一組能處理 120 幢屋宇污水的污水處理設施。該污水處理設施會妥善處理在發展審批地區圖階段三幢獲批准的小型屋宇及日後在北潭凹興建的其他小型屋宇排出的污水。村民已委聘一家專業公司負責設計和建造擬議的污水處理設施，建造費預計約為 800 萬元，並已支付前期按金。該公司曾在麥理浩夫人度假村和赤徑建造污水處理設施，信譽良好。該組污水處理設施投入運作後，北潭凹的水質便不會受到任何污染；以及
- (f) 妥善規劃北潭凹的小型屋宇發展，並建造污水處理設施，可立下良好先例，讓其他鄉村借鏡。

19. 北潭凹村民的代表蔡燕媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她的公司負責北潭凹小型屋宇發展計劃的污水處理事宜；
- (b) 擬設的一組污水處理設施會採用薄膜生物反應器技術，這是最先進的污水處理技術之一；
- (c) 該組污水處理設施在規劃和設計上會分兩個階段處理北潭凹小型屋宇發展項目的污水。根據設計，第一階段會處理三幢獲批准的小型屋宇的污水，設計流量為每天約 21 立方米；到了第二階段，就會達最高處理量，可處理 120 幢小型屋宇的污水，設計流量為每天約 828 立方米；
- (d) 經該組污水處理設施處理後而排放的污水符合環保署所有相關的標準和規定。該組污水處理設施會設在屬 A 組內陸水域的集水區內，而經過處理的污水則會貯存在屬 B 組內陸水域的集水區外的貯水池；
- (e) 該組污水處理設施是環保的設施，經處理的污水能達到可以重新用來沖廁和灌溉的標準。由於所有經過處理的污水都會循環再用，因此不會有任何污水於北潭凹排放；以及
- (f) 在第一階段，各設備的設計、供應和安裝可以應付全面運作的要求，不過，此階段只會設置一套薄膜組件，處理設計所預期三幢獲批准的小型屋宇的污水。其他薄膜組件會在第二階段設置，屆時便可達設計的最高處理量。

20. 潘麒元先生說，雖然以該組污水處理設施的最高設計處理量計算，應可處理 120 幢屋宇的污水，但新建的小型屋宇實際數目只會有大約 60 至 70 幢。因此，該組污水處理設施應可應付北潭凹現有村屋的污水有餘。此外，該組污水處理設施會設有監察系統，持續監察污水處理步驟的操作情況和排出的污水的質素，如有問題，會按情況所需予以糾正。他希望城規會體察他們的一番努力，在發展之餘也盡力保護環境，力求在兩者中作出適當平衡。

21. 潘先生續說，在北潭凹所劃設的「鄉村式發展」地帶應維持不變，而關於「鄉村式發展」地帶內新界豁免管制屋宇的地面一層可作商業用途的規定也應保留，因為經營商業用途是村民的生計。儘管如此，如果城規會決定修訂土瓜坪的「鄉村式發展」地帶以順應 A 組部分申述的內容，應考慮把北潭凹和土瓜坪分開納入兩份法定圖則，這樣，土瓜坪方面，任何為作擬議的修訂而進行的制訂圖則程序便不會影響到北潭凹的發展。

22. 政府的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

23. 副主席提到土瓜坪村的代表在席上呈上的尚未處理的小型屋宇申請及土瓜坪未來 10 年的預測需求一覽表，詢問表上的村民有幾多是土瓜坪原居村民。他亦詢問若土瓜坪劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇需求，對於土瓜坪村民的小型屋宇申請和其他鄉村村民的跨村申請，在處理上是否有不同優次。

24. 土瓜坪村民的代表林國春先生表示，尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的預測需求一覽表上分別有 12 及 29 名土瓜坪原居村民。由於另有 11 名土瓜坪村民及 30 名現時居於海外的村民不在表上，所以單是土瓜坪村民的總小型屋宇需求量便超過 80 幢。

25. 林先生續說，由於土瓜坪有些村民與塔門及榕樹澳兩村的村民通婚，所以土瓜坪於二百多年前已與此兩村建立了密切的關係。因此，即使塔門及榕樹澳的村民提出在土瓜坪發展小型屋宇的跨村申請亦很合理。由於土瓜坪的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，所以村民會進一步討論分配土地作小型屋宇發展的優先次序。一般而言，村代表、前任村代表及來自地位較高的大房村民會優先獲分配土地。林先生又稱，按建議擴展「鄉村式發展」地帶，便有土地應付餘下 11 名土瓜坪村民的小型屋宇需求。至於海外村民的小型屋宇需求，他們可透過規劃許可制度，申請在擬議的「農業」地帶發展所需的小型屋宇。

26. 副主席留意到村民擬在土瓜坪及北潭凹建造的污水處理設施的設計水平甚高，遂詢問兩村的代表有關的污水處理設施的建造成本預算約多少。北潭凹村民的代表潘麒元先生表示，有關的污水處理設施的總建造成本預算約為港幣 800 萬元。由於化糞池及滲水井系統每個的建造成本也達港幣 5 萬元左右，若每幢屋宇分開計，擬設污水處理設施的成本不算特別高。雖然生物處理程序的規模在兩個階段的設計容量不同，但整組污水處理設施會一次過建造。雖然在第一階段，污水處理設施只會處理三幢獲批准屋宇的污水，但最高設計容量是一樣的。潘先生續說，經處理的污水所達的標準，較經政府污水處理設施進行三級處理的污水所達的標準更高。此點可證明村民有很大決心保護天然環境。蔡燕媚女士補充說，港幣 800 萬元的建造成本是根據污水處理設施的最高設計容量計算出來。關於第一階段的操作，主要的裝置及設備已可以使用，至於薄膜組件的數目，則會根據操作的規模而調整。雖然擬在北潭凹及土瓜坪兩處建造的污水處理設施同樣會採用薄膜生物反應器技術，但兩者的薄膜組件或會由不同的供應商提供。

27. 主席請村民的代表闡述擬在土瓜坪及北潭凹建造的污水處理設施的資金安排。北潭凹村民的代表潘先生表示，擬設污水處理設施的建造成本會分期支付，並由有關設施日後的使用者按比例分擔。相關的村民已獲諮詢，而為符合有關在北潭凹發展小型屋宇的污水處理的規定，他們都同意此項安排。

28. 土瓜坪村民的代表林國春先生表示，建議建造有關的污水處理設施，是為了證明村民有決心保護土瓜坪的天然環境。至於有關設施的資金安排細節，要得知准許在土瓜坪興建的小型屋宇實際數目後才能決定。鄺心怡女士補充說，擬設的污水處理設施可處理 38 幢屋宇的污水，建造成本預算約為港幣 800 萬元，即每戶平均要分擔的成本約為港幣 20 萬元。村民應會認為這筆費用值得花，因為就減輕可能會造成的污染方面而言，擬設的污水處理設施較化糞池及滲水井系統具成本效益得多。他們會在稍後階段擬備一份同意書，訂明有關的污水處理設施的維修保養責任誰屬及資金安排。

29. 土瓜坪村民的代表林國春先生回應一名委員的問題，表示他沒有關於已經或將會申請批准小型屋宇的村民擁有物業情

況的資料。據他所知，有些村民住在租住物業，年輕一代的村民則未有置業，但大部分村民都願意回到土瓜坪居住。

30. 一名委員詢問沙田、大埔及北區規劃專員，塔門和榕樹澳的「鄉村式發展」地帶是否已經完全發展。蘇震國先生回答說，榕樹澳的「鄉村式發展」地帶有約 0.82 公頃的土地，可發展 33 幢小型屋宇，而榕樹澳村尚未處理的小型屋宇申請所涉的小型屋宇數量為 10 幢，未來 10 年的預測需求量則為 390 幢。塔門則未有納入法定圖則。

31. 土瓜坪村民的代表林國春先生表示，塔門位置偏遠，沒有道路接達，但與土瓜坪關係密切，所以塔門有些村民選擇申請在土瓜坪興建小型屋宇。土瓜坪村民的代表劉鳳兒女士補充說，塔門只有海路可達，相比之下，土瓜坪方便得多，畢竟土瓜坪較近西貢市，可沿着北潭路對開的行人徑或從西面沿海岸前往。前往土瓜坪也可以經海路，在面向高塘口的小渡頭上船，該渡頭也有街渡往來黃石碼頭。林先生回應主席的問題，表示現時沒有車路通往土瓜坪，也沒有相關規劃。劉女士補充說，現有的車路能否延伸至土瓜坪，將要由有關的政府部門考慮村民的需要後決定。村民要接受現時沒有車路通往土瓜坪，也沒有相關規劃這個事實。

32. 一名委員詢問沙田、大埔及北區規劃專員，規劃「鄉村式發展」地帶時是否有考慮跨村小型屋宇申請的問題。蘇震國先生表示，小型屋宇需求是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的眾多因素之一。小型屋宇需求是尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年的小型屋宇需求預測數字兩者合計而來。尚未處理的小型屋宇申請數目反映已向地政處提交的申請，而未來 10 年的小型屋宇需求預測數字則是由有關的村代表提供的。小型屋宇需求預測數字通常是以有關鄉村的族譜為據。蘇先生表示，他從來沒有見過有小型屋宇需求預測數字把跨村小型屋宇申請計算在內。

33. 一名委員詢問土瓜坪村民的代表，他們的土地用途地帶規劃建議如何應付尚未處理的小型屋宇申請。林國春先生表示，根據他們的建議，有 38 幢小型屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶內；另有額外的大約 20 幢小型屋宇跨越「鄉村式發

展」地帶的界線，或位於建議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍和「農業」地帶內。

34. 另一名委員詢問土瓜坪風水林和「自然保育區」地帶的大小，以及該區稀有的樹種所在的位置。蘇震國先生以文件的圖 H-4 及 H-5 作說明，表示土瓜坪的「自然保育區」地帶和風水林分別佔地約 6 公頃及 0.6 公頃，而風水林則位於「鄉村式發展」地帶的東南鄰。

35. 鄭心怡女士回應一名委員的問題，表示擬建於土瓜坪的所有小型屋宇，入住的都會是已提交小型屋宇批建申請予地政處審批的原居村民。

36. 主席問到土瓜坪的養蝦場和桔園是否「現有用途」。蘇震國先生表示，要是此兩用途在該區的第一份發展審批地區圖公布之前就已經存在，而且一直沒有終止，根據條例，可視作「現有用途」。不過，該養蝦場已經停業，所以不算是現有用途。至於該桔園則視作「農業用途(植物苗圃除外)」，此用途在「自然保育區」地帶內是經常准許的。

37. 北潭凹村民的代表潘麒元先生回應一名委員的問題，表示擬設於北潭凹的污水處理設施已在後期設計階段，建築安裝費用的按金已經繳付。村民稍後將尋求水務署、環保署及地政總署等有關政府部門批准擬設的污水處理設施。

38. 這名委員詢問潘先生為何提議把土瓜坪和北潭凹分開納入兩份法定圖則。潘先生回答說，雖然北潭凹和土瓜坪被納入同一份分區計劃大綱草圖，但兩村其實沒有直接關係。北潭凹方面，村民都普遍接受北潭凹村的土地用途地帶規劃，詳細的鄉村發展藍圖亦正在擬備中；但土瓜坪方面，土瓜坪村的土地用途地帶規劃仍要待城規會在這次聆訊作出決定，可能有所變動。要是城規會決定建議修訂分區計劃大綱草圖，就要展開另一輪程序，包括公布分區計劃大綱草圖的修訂，以及隨後審議申述。此程序不只需要額外時間和資源，更影響北潭凹的鄉村發展進度。因此，最理想的做法是兩村各有一份法定圖則。

[李律仁先生此時離席。]

39. 另一名委員說，小型屋宇批建申請通常由個別村民提交，要經過一段時間才會落實。這名委員要求申述人的代表闡述擬設污水處理設施的資金安排，以及如何通過簽立同意書這種方式，撥出資金以建造和維修保養有關的污水處理設施。土瓜坪村民的代表鄭心怡女士說，要解決環境問題，建造擬設的污水處理設施較設置化糞池及滲水系統為佳。村民搬進新建的小型屋宇時，有關的污水處理設施和連帶的基礎設施已經建好，所以村民不大可能會堅持使用化糞池及滲水井系統處理污水。有關的污水處理設施的建造成本會由住在新建小型屋宇的村民分擔。假設該村會建 38 幢小型屋宇，每戶將分擔約港幣 20 萬元。另外，村民會聘請管理公司，繳交的管理費將用於管理和維修保養有關的污水處理設施。劉鳳兒女士補充說，經顧問游說後，村民已接受有關的污水處理設施的構思和管理安排，願意分擔費用，以表示對保護自然環境有所承擔。

40. 北潭凹村民的代表江志祥先生說，該村有三幢附設化糞池及滲水井系統的小型屋宇在當局擬備該區的發展審批地區圖時已獲批建，這些屋宇可落實興建而無須由有關的污水處理設施處理污水。不過，為了在保護環境方面做得更好，擬議的污水處理設施的設計也照顧這三幢屋宇所需。他又說，北潭凹位於集水區內，有必要簽立同意書，才能在法律上和實際行動上證明該村有妥善處理可能出現的污染問題。村民有責任簽立同意書，否則無法獲相關政府部門批准興建小型屋宇。該同意書可修改或加入新的參加者。北潭凹村民的代表潘先生補充說，擬建的污水處理設施須符合水務署和環保署有關集水區的相關規定。因此，村民應接受這項建議，才能獲得地政處批建小型屋宇。他又說 10 年前曾見過成功例子，村民願意集資興建緊急車輛通道，所以簽立同意書的做法應該可行。由於村民要分擔的擬建污水處理設施維修保養費每年僅為約港幣 10 萬元，而且處理後的廢水可以再用，對經濟和環境都有好處，所以村民應會願意參與其事。

41. 由於大埔地政處已確切表明，土瓜坪村民申請跨村在北潭凹興建小型屋宇並不可行，同一名委員遂詢問大埔、沙田及北區規劃專員，既然如此，在北潭凹預留更多土地，讓村民可提出跨村小型屋宇申請，藉此應付其他鄉村的小型屋宇需求，究竟是否仍然有用。蘇震國先生說，雖然這做法對土瓜坪行不

通，但仍適用於白沙澳和白沙澳下洋這些位於集水區內而且缺乏土地應付小型屋宇需求的鄉村。

42. 由於土瓜坪西北面的「綠化地帶」內有一個舊養蝦場，一名委員遂詢問分區計劃大綱草圖這個「綠化地帶」的「緩衝」作用。蘇震國先生表示，土瓜坪西北面大部分地方長滿植物，所以把該處劃為「綠化地帶」。該「綠化地帶」闊 20 米，可作為其東面那條天然河流的綠化緩衝區。

43. 土瓜坪村民的代表林國春先生回應一名委員的問題，表示土瓜坪那三個果園出產的桔主要供同村的村民享用。該三個果園的牌照仍然有效，而且仍有出產水果，但關注到該三個果園屬「植物苗圃」用途，若劃入「自然保育區」地帶，便須取得城規會的規劃許可。至於該養蝦場，由於需要重新規劃土瓜坪村，此用途已中止。

44. 同一名委員詢問在海岸和內陸發展項目之間劃設「海岸保護區」地帶作為緩衝區以及劃定該地帶的界線時須考慮哪些規劃因素，以及「鄉村式發展」地帶和「海岸保護區」地帶之間是否要相隔一段特定距離。蘇震國先生表示，一般而言，劃設「海岸保護區」地帶時會考慮地質特色、地理地貌及海岸區在景觀、風景或生態方面的價值。

45. 土瓜坪村民的代表林國春先生請委員細看擬議發展項目的實體模型，從中多了解個別用途地帶修訂建議所涉地點的地形和地貌，尤其是區內那條河流的東岸和「鄉村式發展」地帶北鄰的那個平台。

46. 由於出席這節會議的申述人、提意見人及其代表全都陳述完畢，而委員也再無問題要提出，主席多謝申述人、提意見人及其代表出席聆訊。他們各人此時離席。

47. 會議於下午十二時五十分休會午膳。

48. 會議於下午三時恢復進行。

49. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長
林潤棠先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
王明慧女士

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

沙田、大埔及北區

議程項目 2(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》
的申述及意見

(城市規劃委員會文件第 9731 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

B 組

申述編號 R363 至 R7689

意見編號 C1 及 C2

簡介和提問部分

50. 主席表示已給予 B 組的申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席會議或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下就 B 組的申述進行聆訊。

51. 以下政府部門的代表、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 |
| 李寶均先生 | — | 規劃署城市規劃師／新圖規劃 |
| 何秉皓先生 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任(南區) |

R1979 — 黃宇祺

R2130 — Nikki Suen

R4898 — 陳結山

R7682 — 嘉道理農場暨植物園

- | | | |
|-------|---|--------|
| 聶衍銘先生 |] | 申述人的代表 |
| 趙善德博士 |] | |
| 胡明川女士 |] | |

區詠怡女士]

R 2729 – Peter Mann

Peter Mann 先生 — 申述人
G. Eckersley 先生 — 申述人的代表

R 2742 – Jill Lessiter

R 4476 – Yuen Wing Ka

R 4487 – Verity Picken

R 4622 – Kelvin Mak

R 4695 – Helen Yip

R 4751 – Kurt Verkest

R 4785 – Paul Hodgson

R 4840 – Judy Kai

R 4865 – Susie Tsui

R 4868 – 蔡智麟

R 4952 – 梁志明

R 5000 – Kapo Leung

R 5041 – Tammy Lam

R 5436 – Lai Po Yan

R 5805 – Jill Lessiter

R 5814 – Janna Hon

R 5981 – Julie Lau

R 6447 – KC Tsui

R 6489 – Cindy Fong

R 6687 – Adrian Au

R 6875 – Peggy Lee

R 6970 – ML Ho

R 7135 – Natasha Lee

R 7684 – 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 4239 – 創建香港

司馬文先生] 申述人的代表
陳嘉琳女士]

R 4279 – 鄭杏芬

蘇雪蘭女士 — 申述人的代表

R 4534 – 黎凱玲

黎凱玲女士 — 申述人

R 7681 – 長春社

吳希文先生 — 申述人的代表

52. 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委員、申述人及其代表簡介申述的背景資料。

53. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，重述上文第 5 段所記錄的簡介內容。

54. 主席繼而請 B 組的申述人及其代表闡述申述的內容。

R 1979 – 黃宇祺

R 2130 – Nikki Suen

R 4898 – 陳結山

R 7682 – 嘉道理農場暨植物園

55. 申述人的代表聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 嘉道理農場暨植物園反對這份分區計劃大綱草圖，因為擬議的「鄉村式發展」地帶會對土瓜坪次生林和北潭凹淡水沼澤的生態造成負面影響，也會引起其他難以解決的土地問題；

(b) 根據他們的生境地圖，土瓜坪擬議「鄉村式發展」地帶的南部是與附近郊野公園相連的次生林。為何這片茂密的林地會劃為「鄉村式發展」地帶，而不劃為「自然保育區」、「綠化地帶」和「綠化地帶(1)」等其他保育地帶，令人質疑。海下和白腊也有類似的次生林，但這些林地卻分別在有關分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶(1)」和「自然保育

區」地帶。把土瓜坪的林地劃為「鄉村式發展」地帶並不合理，也不符合其他分區計劃大綱圖的做法；

- (c) 規劃署採納了他們早前提出的意見，把北潭凹的淡水沼澤劃為「自然保育區」地帶。不過，毗連該淡水沼澤的地方卻劃為「鄉村式發展」地帶。在「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇會破壞生態，預料該淡水沼澤和毗連的季節性濕草地仍然易被殃及。雖然規劃署可以採取規劃執管行動對付在濕地進行任何違例活動，例如傾倒廢物，但該署就回復原狀的要求，對於把濕地回復原狀的作用不大，因為違例者一般只被要求在該處植草便可。例如，白腊的濕地按照規劃署的回復原狀要求只回復為人工草地。北潭凹應依照鎖羅盆的做法，通過把緩衝區改劃為「綠化地帶」，將濕地與原有的「鄉村式發展」地帶隔開以保護濕地；
- (d) 「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展會對易受影響的受納水體造成不良的生態影響。《水污染管制條例》很難執行，而化糞池又不能妥善解決水污染的問題。非法接駁污水渠和排污情況在鄉村區屢見不鮮。大嶼山馬灣新村的個案顯示，小型屋宇發展項目會產生廢水和污染物，並非法排入附近的河流和大海。前環境運輸及工務局局長曾於二零零五年在立法會承認，環境保護署(下稱「環保署」)的前線執法人員在根據《水污染管制條例》採取執法行動對付河流污染方面，遇到不少困難，因為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以提出檢控十分困難；
- (e) 香港大學曾在海下進行個案研究，結果發現海下灣沿岸的水域已經受到嚴重污染，不但大腸桿菌含量高，更發現有內分泌干擾化學物。污染物由人們的活動造成，顯然，海下使用的化糞池未能妥善防止水污染。此外，政府於二零零五及一二年分別向立法會表示，在未有公共污水設施的鄉村地區用作處理污水的化糞池及滲水井系統易受操作和保養問題

影響，因而容易造成環境污染，可能危害村民或附近公眾人士的健康。而從使用低效化糞池及滲水井系統的地方排出的污水，是影響鄰近水道和受納水體水質的一個污染源頭；

- (f) 土瓜坪易受影響的受納水體包括紅樹林、海草床、一條天然河流和高塘口沖洗率極低的隱蔽型海灣；北潭凹易受影響的受納水體則包括各河流與池塘、一個淡水沼澤和有具保育價值的物種香港鬥魚出沒的河道。雖然北潭凹有一個河段已築渠治理，但該河段連接天然河流的其他河段，河流的整體生態價值非常高。城規會於二零一二年考慮編號A/DPA/NE-TKP/7至10及13這幾宗涉及興建五幢小型屋宇的覆核申請時，知悉北潭凹位於上段間接集水區內，並認為不應批准會污染供水的發展項目。不過，北潭凹的擬議「鄉村式發展」地帶涵蓋那條已築渠治理的河流，分區計劃大綱圖的兩個「鄉村式發展」地帶也貼近其他水道。該區的水道很大機會受到小型屋宇發展項目非法排放的污水污染；
- (g) 從二零零八年至今不同年份拍得的一些航攝照片和實地照片所見，二零零八年至今土瓜坪有大量植被遭清除，大片次生林被剷平。不過，被破壞的地方在分區計劃大綱草圖上劃為「鄉村式發展」地帶。他們想知道城規會這樣做是否「先破壞，後獎勵」，鼓勵破壞活動；
- (h) 根據香港獨立媒體網於二零一四年二月發表的媒體報道，北潭凹擬議「鄉村式發展」地帶內近九成的私人土地早在二零零七至零八年已由兩個物業發展商購入。因此，原居村民可在「鄉村式發展」地帶買地興建小型屋宇的機會甚微。相信發展商會先與村民訂好協議，將土地分配給村民，再以村民的名義申請批建小型屋宇。不過，這種協議應屬違法。這與白腊的情況相似；

- (i) 海下、鎖羅盆和白腊的「鄉村式發展」地帶全部都位於「鄉村範圍」內，但北潭凹擬議「鄉村式發展」地帶的大部分地方(主要是位於已築渠治理的河流南面的地方)並不屬於「鄉村範圍」。他們想知道這條「鄉村式發展」地帶的界線是否為了遷就發展商持有的土地而特別為發展商劃設；

- (j) 城規會先前有一份文件指出，北潭凹的小型屋宇需求量只有 36 幢，但如今劃為「鄉村式發展」地帶的土地卻有 3.4 公頃，可發展 68 幢小型屋宇。北潭凹和土瓜坪的總人口少於 50，似乎多劃的「鄉村式發展」地帶範圍是用來應付其他村民的跨村小型屋宇申請。根據編號 A/DPA/NE-TKP/3 至 5 這幾宗申請的資料，擬在土瓜坪興建小型屋宇的村民來自塔門和榕樹澳，並非土瓜坪的原居村民。要是當局容許跨村申請，村民對「鄉村式發展」地帶的需求就會永無止境。以北潭凹的情況而言，把額外土地劃為「鄉村式發展」地帶以應付跨村申請，並不符合城規會在郊野公園「不包括的土地」劃設「鄉村式發展」地帶時採取的「逐步增加」方式。與海下、鎖羅盆和白腊相比，北潭凹劃設的「鄉村式發展」地帶更加不尋常，因為這三塊「不包括的土地」的「鄉村式發展」地帶都位於「鄉村範圍」內，而且不是為了應付跨村申請而劃設；

- (k) 有村民曾經提出在土瓜坪和北潭凹發展小型屋宇的規劃申請，雖然擬建的小型屋宇數目遠少於兩個擬議「鄉村式發展」地帶內可發展的數目，但仍遭城規會拒絕，主要是考慮到擬議的發展項目會對環境的水質、生態和景觀造成負面影響，也會為其他同類申請立下不良先例。環保署更表示，除非申請人能提供有效的方法(如共用的污水處理設施)確保污水的水質可以接受，否則他們傾向不支持那些申請。同時，城規會認為該等地點位置偏遠，又缺乏基礎設施(特別是車輛通道)，所以不適合發展小型屋宇。該區的種種問題和關注事項至今仍未解決，令人質疑為何城規會會突然接受劃設這兩個範圍如此大的「鄉村式發展」地帶；

- (l) 雖然位於集水區內的北潭凹不得使用化糞池及滲水井系統，但有關的文件和分區計劃大綱圖的《說明書》卻沒有清楚訂明土瓜坪是否容許使用化糞池及滲水井系統；
- (m) 申述人促請城規會不要接納分區計劃大綱草圖上的兩個擬議「鄉村式發展」地帶，應依照大浪灣的做法，縮減「鄉村式發展」地帶的面積，只涵蓋現有的鄉村民居和已批准興建小型屋宇的地點，並把「鄉村式發展」地帶《註釋》中第一欄的「新界豁免管制屋宇」改列於第二欄，以及不准在「鄉村式發展」地帶興建新界豁免管制屋宇以外的屋宇。這樣做可締造三贏局面，對真正的原居村民、廣大市民和天然環境都有好處；
- (n) 土瓜坪方面，建議把河流的沿河地區和林地由「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，並把早前已清除植被或進行地盤平整工程的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」；以及
- (o) 北潭凹方面，建議把現有鄉村民居南鄰有稀少植物的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，並把擬議「綠化地帶」的東面、南面和西面的外圍地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，作為河道和淡水沼澤的緩衝區，同時把接近「自然保育區」地帶和郊野公園的兩個地方由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。

R 2729 – Peter Mann

56. Peter Mann 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是退休公務員，居於香港已 38 年；

- (b) 他常常前往該區，認為該區是香港其中一處最美麗的地方。他希望將來世世代代的人都可享受該區美麗的自然環境；
- (c) 土瓜坪現時差不多無人居住，而且沒有道路接達，在這樣的情況下仍容許該區興建 60 幢屋宇，實在不合理；以及
- (d) 土瓜坪和北潭凹的大部分土地已售給發展商。不應為了短期的商業利潤而破壞該兩區。他建議縮減「鄉村式發展」地帶的面積。

R 2742 – Jill Lessiter

R 4476 – Yuen Wing Ka

R 4487 – Verity Picken

R 4622 – Kelvin Mak

R 4695 – Helen Yip

R 4751 – Kurt Verkest

R 4785 – Paul Hodgson

R 4840 – Judy Kai

R 4865 – Susie Tsui

R 4868 – 蔡智麟

R 4952 – 梁志明

R 5000 – Kapo Leung

R 5041 – Tammy Lam

R 5436 – Lai Po Yan

R 5805 – Jill Lessiter

R 5814 – Janna Hon

R 5981 – Julie Lau

R 6447 – KC Tsui

R 6489 – Cindy Fong

R 6687 – Adrian Au

R 6875 – Peggy Lee

R 6970 – ML Ho

R 7135 – Natasha Lee

R 7684 – 世界自然基金會香港分會

57. 申述人的代表陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 世界自然基金會香港分會認為土瓜坪和北潭凹的生態價值高，應好好保護。該兩區有保存得很好的生境，包括次生林、風水林、海岸泥灘、天然河流、池塘和沼澤，還有具保育價值的物種；
- (b) 就算是北潭凹那個已築渠治理的河段也具有高的生態價值，因為該河段連接其他天然河段(這些河段可找到具保育價值的香港鬥魚)，是河流生態系統不可或缺的部分。應把這個已築渠治理的河段及其河岸區由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶，不然，日後鄉村一旦擴展，可能會污染河水；
- (c) 據傳媒報道，土瓜坪和北潭凹的土地已被發展商買入。北潭凹的擬議「鄉村式發展」地帶內近九成的私人土地已於二零零七至零八年間售給兩個發展商，而土瓜坪方面，亦有一家私人公司自二零零八年開始在該區買地。有一名村代表一方面透過其公司在北潭凹取得土地，另一方面又向規劃署表示會有超過 59 名村民從海外返回北潭凹興建小型屋宇，務求令「鄉村式發展」地帶擴大。然而，有關的人口數字和所聲稱的小型屋宇需求量都未經核實。有證據顯示有村民與物業發展商合作在「鄉村式發展」地帶興建屋苑式的小型屋宇作商業用途；
- (d) 進行大規模的小型屋宇發展，會對生態造成負面影響，直接導致生境流失，而且交通量增加，會令動物在道路上被殺的風險上升。此外，渠道接駁不當，可能會使附近的水體(例如河流和池塘)被污水所污染。由於北潭凹位於集水區內，使用化糞池處理污水未必合適；
- (e) 土瓜坪於二零零九年受到破壞，有大片植被遭清除，還進行了大規模的挖土工程。受影響的地方主要是發展商擁有的私人土地，但這些地方現時在分區計劃大綱圖上都劃為「鄉村式發展」地帶。這樣

會給村民一個錯誤的訊息，令他們以為城規會會獎勵他們「先破壞」的行為，作出對他們有利的土地用途地帶規劃，亦會為日後擬備的其他新的分區計劃大綱圖立下不良先例。為保護自然環境，應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限於現有的屋地和屋宇所在的地方；以及

- (f) 自發展審批地區圖於二零一一年刊憲以來，當局收到 21 宗涉及該區的小型屋宇發展規劃申請，當中九宗被拒絕、12 宗撤回，只有一宗獲得批准。被拒絕的申請中，六宗在北潭凹，三宗在土瓜坪，所涉的地點全部位於分區計劃大綱圖現時所劃設的「鄉村式發展」地帶內。這些申請被拒絕的主要理由是擬議的小型屋宇發展不符合「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」的規定，因為申請人未能證明有關發展不會對該區的生態、景觀和水質等造成負面影響。倘有關申請獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會使周邊的整體環境變差。擬議的發展與區內現時的自然環境不協調，會影響貼近泥灘、紅樹林和被西貢東郊野公園包圍的地方的自然環境和生態。再者，建議使用化糞池處理污水的安排不能接受，因為會對附近水體的水質造成負面影響。這些申請都被拒絕，可見土瓜坪和北潭凹不適宜發展小型屋宇。該區的情況至今沒有重大改變，令人質疑為何分區計劃大綱圖現在要在土瓜坪和北潭凹劃設兩個大範圍的「鄉村式發展」地帶。他要求城規會以先前的相同標準評估擬議的「鄉村式發展」地帶的面積大小。

R 4 2 3 9 — 創建香港

58. 申述人的代表司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 除鄉議局和村民外，香港整體社會都支持保護郊野公園，並期望城規會停止濫用小型屋宇政策的情況。分區計劃大綱草圖上擬議「鄉村式發展」地帶

的土地顯然已被發展商收購，但政府漠視這事實，只關心在提出小型屋宇申請時，有關土地由誰擁有；

- (b) 在小型屋宇政策下，因發展而造成的環境災難在新界隨處可見。當局不應容許這些環境災難擴散至郊野公園。有人辯稱，只要小型屋宇發展能滿足地政總署和其他相關部門的要求，便不會對環境造成影響，可予以接受，但事實並非如此。他是鄉村居民，對鄉村的問題十分熟悉，經常就鄉村事務向地政總署和規劃署提出意見，但多年來情況都沒有改善。被破壞的土地沒有恢復原狀，違例情況亦沒有人執法對付。城規會應可局限「鄉村式發展」地帶的範圍及相關的小型屋宇發展機會，一開始便防止這些環境災難；
- (c) 「不包括的土地」被郊野公園包圍，與新界六百多個其他「鄉村範圍」截然不同。「不包括的土地」位置偏遠，正是這個原因，所以直到多年來後的今日才實施規劃管制。必須明白的是，在生態、景觀和康樂價值方面，「不包括的土地」是郊野公園不可或缺的部分，理應如郊野公園一樣受到保護；
- (d) 「不包括的土地」一開始沒有被指定為郊野公園，因為當初仍有活躍的農業活動和極少數的居民。多年後，很多原居村民已移民或離世，令「不包括的土地」範圍內的土地閒置。近年，地價上升，原居村民便趁機發展其閒置的土地。二零一零年大浪西灣事件後，政府明白須保護「不包括的土地」免被發展，並推出「不包括的土地」政策，把「不包括的土地」納入郊野公園範圍或由法定規劃圖則涵蓋；
- (e) 漁護署明知在達致自然保育的目的方面，《城市規劃條例》的效用不及《郊野公園條例》。舉例來說，《城市規劃條例》不能遏止破壞生態的行為。漁護署於二零一三年向立法會提交把大浪西灣納入西貢東郊野公園範圍的建議時告知立法會，規劃署

或城規會不會撥用資源改善大浪西灣的生境／設施，但根據《郊野公園條例》，政府會管理有關地區、改善配套設施、巡邏、執法及管理植被；

- (f) 如「不包括的土地」被納入郊野公園範圍，便會由郊野公園及海岸公園委員會和漁護署規管和保育。如「不包括的土地」範圍內的土地由分區計劃大綱圖涵蓋，但沒有劃為「鄉村式發展」地帶，則城規會和規劃署仍可維持某些形式的規管。不過，如「不包括的土地」範圍內的土地在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，則只有地政總署負責在有關的土地上推行小型屋宇政策，這樣，對於濫用土地情況，可以執法的空間非常局限。如分區計劃大綱圖劃設範圍大的「鄉村式發展」地帶，城規會就是放棄對土地的規管，並把保護土地和規管發展的權力轉移至地政總署。如土地由地政總署規管，發展災難會重現；
- (g) 該區二零一一年的人口只有 50，但規劃人口卻是 740。城規會須解釋村民提供的小型屋宇需求數字有多真確，以及多少幢小型屋宇會獲准在西貢兩個郊野公園內興建。城規會亦須根據道路和基礎設施的容載量，以及維持生物多樣性的需要，決定有關地區的承受力。漁護署是郊野公園的管理人，負責管制通往郊野公園的車輛通道，因此應向城規會提供有關「不包括的土地」的承受力的資料，供其考慮；
- (h) 他欣賞有關當局在考慮海下分區計劃大綱圖時，就污水處理和滲濾測試事宜進行了深入討論，特別是地政總署現在不單會審視認可人士發出的滲濾測試證明，還會審視滲濾測試的細節和結果，以及小型屋宇使用的污水處理系統的設計和建造建議，並會把有關建議交予環保署研究。不過，地政總署和環保署未必會按城規會討論了很久的安排行事，因為他們沒有修改有關程序，亦沒有向申請人公布新指引或向認可人士發出指示；

- (i) 據悉在新界的所有鄉村中，只有清水灣布袋澳設有公共污水收集系統。不過，城規會從沒有考慮如何在鄉村落實設置污水處理系統的問題。批准在「不包括的土地」進行小型屋宇發展前，應先解決污水處理問題；
- (j) 關於通道問題，不論是運輸署還是路政署均沒有從交通和運輸基礎設施的角度，就擬議的「鄉村式發展」地帶提出任何關注，因為鄉村道路不屬其管轄範圍。擬議的「鄉村式發展」地帶將沒有接達公共道路的通道，或沒有公共渡輪或街渡服務。於是，地政總署只好要求村民自行安排車輛通道和泊車位，但不保證會給予通行權。由於通道缺乏政府規管，結果，多條鄉村出現非法築路的情況。有時鄉村通道所在土地的業權問題未能解決，更會發生村民封路的事件；以及
- (k) 海下設有出入關閘，由漁護署管理，該署和民政事務總署會向該區的居民發出車輛進出許可證。不過，漁護署雖然負責管理關閘，卻不知道發出了多少個許可證。關閘內的地方亦沒有計劃關設泊車位。北潭道的情況亦一樣。每逢周末，西貢郊野公園內路旁非法泊車的情況十分普遍，但漁護署和警方均沒有執法，因為這些車輛獲發許可證。在「不包括的土地」劃設「鄉村式發展」地帶時，分區計劃大綱圖從沒有計劃關設停車場，但居民確實需要依賴車輛出入。城規會漠視通道和泊車問題。如批准進行發展，應關設道路；如不計劃關設道路，非法道路便會出現。

[黃令衡先生此時暫時離席。]

R 4 2 7 9 — 鄭杏芬

59. 由於申述人鄭杏芬女士(R 4 2 7 9)未能出席聆訊，所以其代表蘇雪蘭女士代其向城規會呈交一份文件。該文件概述了鄭女士對於集體政府租契如何遭違反及原來的小型屋宇政策如何被政府亂改或扭曲的看法。

60. 蘇雪蘭女士作出陳述，要點如下：

- (a) 集體政府租契是以前英國統治者與村民之間的一項合約協議，明文規定土地轉讓必須獲地政監督批准。不過，自《物業轉易及財產條例》(第 219 章)在一九八四年生效後，但凡轉易根據集體政府租契持有的土地，均不符合該條文的規定，因為有關的土地並非由地政監督批出；以及
- (b) 雖然城規會有權決定應否接納分區計劃大綱草圖，但亦須尊重法治及市民的核心價值，不應容許既得利益者違反法律和集體政府租契，破壞天然環境。

R 4 5 3 4 – 黎凱玲

61. 黎凱玲女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她讚賞城規會就有關海下、鎖羅盆及白腊三份分區計劃大綱草圖的申述及意見進行聆訊後，縮減「鄉村式發展」地帶的面積；

[此時，黃仕進教授到席，黃令衡先生返回席上。]

- (b) 土瓜坪及北潭凹的生物多樣性豐富，亦有多種植物及蝴蝶。不過，土瓜坪的植被卻在二零零九年遭人用推土機破壞。土地註冊處的記錄顯示，二零零八年有一家公司在土瓜坪購入超過 40 個地段。有證據證明有人在該區進行「先破壞，後建設」活動。申請在該區發展的小型屋宇是否真的為村民而建，抑或是地產發展的部分項目，實在令人存疑；以及
- (c) 如要在該區進行發展，必須與天然環境協調，並顧及排污及出入通道的問題。應把該區納入郊野公園範圍，才能把附近郊野公園的生態所受到的影響減至最少，亦可對該區作出更好的監察和管理。鄉村發展應局限在已興建及已獲准興建小型屋宇的地點。由於「綠化地帶」不足以保護土瓜坪那條天然

河流及沿河地區，所以應把沿河 30 米範圍內的地區劃為「自然保育區」地帶。

R7681 – 長春社

62. 申述人的代表吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 長春社反對這份分區計劃大綱草圖，因為擬議在土瓜坪及北潭凹劃設的那兩個大範圍的「鄉村式發展」地帶會破壞該區的生態；
- (b) 土瓜坪在二零零八年未遭破壞之前，一直長滿植物，天然環境優美。二零零九年，該區有大片植被遭人清除，部分次生林或風水林也受到破壞，但這些遭破壞的地方卻劃入了分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶內，以供發展小型屋宇。此舉給公眾一個「先破壞，後獎勵」的印象，並會立下不良先例；
- (c) 土瓜坪那條天然河流及沿河地區在分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」。文件清楚寫明村民可申請在其他地帶(包括土瓜坪擬議的「綠化地帶」)發展小型屋宇，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。小型屋宇會使用化糞池，亦要有通道出入，這些化糞池和通道都會對那條河流造成負面影響。因此，把那條河流及沿河地區劃為「綠化地帶」，並不恰當；
- (d) 土瓜坪三宗發展小型屋宇的規劃申請(編號 A/DPA/NE-TKP/3、4 及 5)均遭城規會拒絕，其中編號 A/DPA/NE-TKP/4 的申請涉及興建 16 幢小型屋宇。雖然規劃署不反對這宗申請，但城規會作為土瓜坪的把關人，最終拒絕了這宗申請，因為城規會明白小型屋宇發展對土瓜坪的生態狀況可能造成干擾。他期望城規會這次也能作出同樣的考慮，拒絕接受在土瓜坪劃設大範圍的「鄉村式發展」地帶這項並無充分理據支持的建議；

- (e) 至於北潭凹，有證據顯示擬議的「鄉村式發展」地帶內約七成土地已售給發展商。海下和白腊的情況可能會在北潭凹重現，擬議的「鄉村式發展」地帶已不是用來應付原居村民的住屋需要，而是讓發展商圖利及非村民入住；以及
- (f) 建議把土瓜坪及北潭凹兩個「鄉村式發展」地帶大幅縮減至只涵蓋現有的鄉村構築物，以符合「逐步增加」的做法。另外，土瓜坪那條天然河流及沿河地區應由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，以免受任何可能進行的小型屋宇發展所威脅。至於北潭凹的水道、淡水沼澤和季節性濕地，亦應剔出「鄉村式發展」地帶，並劃為「自然保育區」地帶，加以保護。長遠而言，土瓜坪及北潭凹都應納入郊野公園範圍。

63. 規劃署的代表、申述人及其代表分別簡介及陳述完畢，主席於是請委員提問。

64. 一名委員提出以下問題：(a)該區先前遭拒絕作小型屋宇發展的規劃申請的地點為何會劃為「鄉村式發展」地帶；(b)是否因為土瓜坪先前遭破壞的地方現時的生態價值低，所以把之劃為「鄉村式發展」地帶；以及(c)劃設「鄉村式發展」地帶是為了提供土地予村民興建小型屋宇，但北潭凹大部分地方已不屬於村民而是由發展商擁有，在此情況下，把該區這些地方劃為「鄉村式發展」地帶，做法是否恰當。

65. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，在該區納入發展審批地區圖後，曾有擬在土瓜坪發展小型屋宇的規劃申請遭城規會拒絕。該些申請擬發展多幢小型屋宇，有些地點位於現時擬劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶的地方。由於該些申請沒有足夠的技術資料證明不會對周邊環境造成負面影響，所以遭城規會拒絕。規劃署擬備分區計劃大綱草圖時，曾聯同其他部門對該區進行了一項全面的研究，認定一些地方值得保育，例如現時劃為「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶的那條河一帶及沿海有植被的地方。於現時劃為「鄉村式發展」地帶的地方發展小型屋宇是可以接受的。至於「先破壞，後建設」的問題，雖然從環保的角度而言，應盡量保留植

被，但在私人土地清除植被本身可能不屬違法活動，須視乎有關土地在分區計劃大綱圖上屬何種土地用途地帶而定。關於土地業權的問題，潘麒元先生(R56 及 C568 的代表)在上午的會議作出申述時已指出，土瓜坪的土地擁有人現正與村民就土地業權問題進行協商。雖然疑有土地落入了發展商手中，但如要發展小型屋宇，始終要合資格的原居村民各自向地政總署提出批建申請，而且在小型屋宇政策下，如有人要單獨提出多宗批建小型屋宇的申請，事實上並不可能。

[馬詠璋女士此時離席。]

66. 一名委員留意到司馬文先生(R4239 的代表)提及北潭涌閘口後面範圍的所有民居，每戶均會獲發兩張車輛出入許可證，遂詢問假如准許在該區興建 100 幢屋宇，政府是否打算向該些屋宇發出 200 張車輛出入許可證，以及政府在該區劃設「鄉村式發展」地帶時，有否考慮這些小型屋宇所帶來的交通量。漁護署高級自然護理主任(南區)何秉皓先生回應說，雖然他不是負責管理郊野公園，但據他了解，居於閘口後面禁區的居民會獲發車輛出入許可證，他們的訪客亦會獲發臨時的單日許可證。在北潭路施加出入限制，是因為該路位於郊野公園範圍內。蘇震國先生補充說，沒有道路通往土瓜坪。

67. 同一名委員詢問自二零一一年城規會拒絕有關的小型屋宇發展規劃申請以來，該區的情況有沒有改變。蘇震國先生回應說，該區二零一一年的情況與現時的情況相若。不過，應注意的是，在那些遭拒絕的申請中，有些擬建小型屋宇的地點的位置是在現在這份分區計劃大綱圖上的保育地帶內。儘管如此，不是全部申請都遭城規會拒絕。雖然當局很關注位於間接集水區的北潭凹的排污安排，但城規會曾在二零一一年批准了一宗申請(編號 A/DPA/NE-TKP/1)，因為申請人建議使用一種有別於傳統化糞池及滲水井系統的污水處理系統，而環保署及水務署均認為有關的污水處理建議可以接受。

68. 吳希文先生(R7681 的代表)表示，另一宗建議在土瓜坪發展小型屋宇的申請(編號 A/DPA/NE-TKP/4)在二零一一年遭城規會拒絕，理由包括有關的發展與該區現有的自然環境不協調；建議利用化糞池排放污水的安排不能接受，因為附近水體的水質會受到不良影響；該區十分接近泥灘和紅樹林，擬議

的發展會影響該區的自然環境及生態；申請地點位置偏遠，但未有妥善的通道安排；以及批准該宗申請會立下不良先例。吳先生回應這名委員的問題，表示該區的情況自二零一一年以來沒有改變。由於編號 A/DPA/NE-TKP/4 這宗申請被拒絕理由中所提到的問題仍然存在，並未解決，他看不到有任何理據要在土瓜坪劃設大範圍的「鄉村式發展」地帶。他促請城規會在考慮是否批准在該區發展小型屋宇時能依據一貫的標準。

69. 關於交通影響的問題，司馬文先生(R4239 的代表)表示，據他向住在西貢郊野公園一帶的居民了解所知，他們每戶可申請最多兩個永久的車輛出入許可證，如有需要，可申請五個單日許可證。出入許可證也可發給其他團體，例如承辦商和政府部門。地政總署處理小型屋宇申請時，不會考慮通道、交通和車輛使用的問題，因為小型屋宇並不包括出入通道的權利，而運輸署亦不理會交通問題，因為該署沒有責任為有關的村屋關設通道。

70. 聶衍銘先生(R7684 及其他人的代表)說，被當局作為拒絕編號 A/DPA/NE-TKP/4 這宗申請的理由的那些問題依然存在，例如有關的發展對附近水體的水質會有負面影響，而且太近泥灘和紅樹林。當局在擬備分區計劃大綱草圖時不但沒有解決這些問題，草圖的土地用途規劃建議甚至會使問題惡化。舉例說，土瓜坪的林地和北潭凹那條河的生態價值高，卻同被劃入大範圍的「鄉村式發展」地帶內。環保署曾一度表示，除非土瓜坪可設置公用的污水處理設施，否則在該區發展小型屋宇不能接受。可是，對於土瓜坪會否設置公用的污水處理設施處理污水，抑或要繼續依賴會影響附近水體水質的傳統化糞池和滲水井系統，草圖卻隻字不提。

71. 關於「先破壞，後建設」的問題，聶衍銘先生說，土瓜坪在二零零八年被破壞的地方也包括政府土地上的地方，若當時該區已納入發展審批地區圖，那種用大量厚土堆積來填土的行徑應已等同違例活動。可是，該區當時仍未納入法定管制範圍內，所以要擬備發展審批地區圖以涵蓋這幅「不包括的土地」。規劃署可能認為有關的地方既已遭破壞，生態價值低，應該可以劃為「鄉村式發展」地帶。不過，此舉卻可能會令公眾覺得城規會是在獎勵村民進行違例活動。

72. 關於北潭凹的土地業權問題，雖然沙田、大埔及北區規劃專員較早時回應說在現有的申請機制下，小型屋宇申請必須由原居村民提出，但聶衍銘先生認為，原居村民若要從發展商購回北潭凹的土地以興建自己的小型屋宇，由於涉及大量金錢，所以機會極微。發展商可能會與村民合作，向地政總署提出小型屋宇申請，以圖發展土地。若城規會把發展商的土地劃為「鄉村式發展」地帶，可被視為助長這些違法行為。此外，也曾有一些個案是村民一次過申請興建多幢小型屋宇，而政府卻亦會批准這類申請。

73. 一名委員詢問會否向住在沒有公共道路直達的土瓜坪的村民發出車輛出入許可證，而取得許可證的機會又有多高。司馬文先生說，住在閘口後面禁區內的居民都有資格申請車輛出入許可證，申請的準則只要求申請人有一個位於禁區內的物業地址，並無規定申請人要證明有泊車位，結果有許多車輛違法停泊在禁區內的道路、行人道或政府土地上。聶衍銘先生說，據他的經驗，他知道居民的訪客很易取得進入該區的單日出入許可證。主席請委員留意，這些資料只是申述人的代表的說法，未經發證當局證實。

74. 同一名委員亦就土瓜坪那條河的生態狀況提出問題。何秉皓先生回應說，該河並非「具重要生態價值的河流」。

75. 一名委員詢問，若說土地的業權狀況不應影響其應否劃作發展，這個說法是否正確。蘇震國先生回答說，這個說法是正確的，並指出分區計劃大綱草圖上各個土地用途地帶的劃設，主要是考慮規劃方面的因素，包括地形、土力、生態、保育及景觀。若劃設發展地帶，還會考慮落實所規劃的發展的可行性。

76. 這名委員表示，一些申述人指土瓜坪有「先破壞，後建設」的情況，因為現時劃為「鄉村式發展」地帶的一個地方在二零零八年曾是一片林地。這名委員詢問申述人這個說法是否成立。蘇震國先生回答說，所指地方是在土瓜坪的私人土地上，任何時候都可作農業用途，而純粹清除私人農地上的植物，未必算是違例。

77. 這名委員說，沒有相關的生態資料，政府根本難以評估該處是否有生態或景觀價值高的植物。蘇震國先生說，航攝照片顯示，那些清除植物的活動是在二零零八年發展審批地區圖公布前進行的。發展審批地區圖展示後，該區禁止進行挖土及填土等活動，而當局也再沒有收到有人在該區挖土／填土的報告。

78. 一名委員表示上午會議有一些申述人建議在土瓜坪興建一組污水處理設施，遂詢問分區計劃大綱圖的《說明書》會否據此作出規定。蘇震國先生回答說，沒有收到倡議者提交的擬議污水處理設施的詳細資料。若相關的政府部門認為即使已在《說明書》訂明必須符合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》的規定，仍不足以作為擬議的污水處理設施在設計和建造方面的指引，規劃署可詢問相關政府部門的意見，然後考慮是否修訂《說明書》。

79. 司馬文先生說，雖然土瓜坪那些地方的植物在二零零八年被人清除，但此後該處並沒有農業活動。吳希文先生說，他記得城規會在二零一一年左右考慮該區的發展審批地區草圖時，規劃署曾簡介背景資料，當時該署表示土瓜坪在二零零八年曾有清除植物的活動。現在把當年清除了植物的地方劃為「鄉村式發展」地帶以作發展，就是違背擬備發展審批地區圖的原意。聶衍銘先生說，土瓜坪那些地方早在二零零八年已填平，所以才如沙田、大埔及北區規劃專員所說，在發展審批地區圖公布後再沒有填土活動。

80. 由於委員再沒有提出問題，而申述人及其代表也沒有任何補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就有關的申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、申述人的代表及政府的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

81. 主席總結申述人所關注的問題，包括兩個「鄉村式發展」地帶的面積、土瓜坪及北潭凹兩條河的土地用途地帶規劃

和土地用途管制、車輛出入該區和區內一般的泊車問題、土瓜坪在發展審批地區圖公布前的清除植物活動，以及對「先破壞，後建設」個案的關注。

土瓜坪

82. 一名委員表示，規劃署擬備分區計劃大綱圖時，認為在北潭凹劃設一個可以滿足該區全部小型屋宇需求的大範圍「鄉村式發展」地帶後，還可以把地帶內的土地用來應付土瓜坪部分的小型屋宇需求。不過，按照現行的土地行政措施，土瓜坪及北潭凹之間不得有跨村興建小型屋宇的申請，因為北潭凹位於集水區內，而集水區外的鄉村的村民是禁止申請在集水區內的鄉村興建小型屋宇的。這名委員表示，城規會或須重新考慮兩個「鄉村式發展」地帶的面積大小是否恰當。

83. 主席表示，先前在二零一零年提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字顯示預測需求量僅為 30 幢，但到了二零一四年，預測需求量卻升至 83 幢。委員認為預測數字如此大幅增加，實在令人存疑，況且土瓜坪現時基本上無人居住。

84. 一名委員留意到土瓜坪先前尚未處理的小型屋宇申請已經涉及 72 幢屋宇(現增至 83 幢)，此數字更是幾年來向地政總署提出的小型屋宇批建申請的數目，但土瓜坪現時只可提供 38 幅小型屋宇用地，根本連這些尚未處理的申請也不能應付。為「不包括的土地」而制定的其他新的分區計劃大綱圖，其劃設的「鄉村式發展」地帶都至少可應付尚未處理的申請，可見土瓜坪的安排與此並不一致。主席備悉這名委員觀察到的情況，但指出土瓜坪適合發展小型屋宇的土地已劃入「鄉村式發展」地帶，環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方不會包括在內，並已劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶。

85. 主席表示，雖然土瓜坪的村民不能提出在北潭凹發展小型屋宇的跨村申請，但西貢北約其他鄉村(例如白沙澳及白沙澳下洋)的村民卻可以。秘書請委員留意，文件第 13 頁概述了當局如何處理集水區內外的小型屋宇跨村申請。

86. 一名委員認為，要完全滿足村民的小型屋宇需求並不可能，村民之間必須協商如何善用及分配「鄉村式發展」地帶內有限的土地資源。城規會應考慮「鄉村式發展」地帶的範圍是否合理及社會的整體利益。

87. 一名委員得知土瓜坪那條河並非「具重要生態價值的河溪」，認為把之劃為「綠化地帶」的做法可以接受。這名委員不反對土瓜坪的土地用途地帶規劃。由於土瓜坪的「鄉村式發展」地帶被「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶這三個保育地帶包圍，這名委員遂詢問城規會有沒有指引，規定擬在「鄉村式發展」地帶內發展的小型屋宇的位置必須後移，與毗連的這些保育地帶保持距離。主席表示，「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內不准發展新的小型屋宇。規劃署署長凌嘉勤先生表示，每宗小型屋宇批建申請都會由地政總署地政專員按其個別情況作出考慮，而「鄉村式發展」地帶內不是所有土地都准許發展小型屋宇這種情況也並非不常見。地政總署諮詢其他相關的部門後，會決定個別地點的位置是否要後移。地政總署副署長林潤棠先生補充說，如果相關的部門就個別申請提出特定的要求，地政總署會考慮於批建小型屋宇時加入有關規定。

88. 一名委員認為，如果分區計劃大綱圖把在發展審批地區圖公布前被人清除了植物的土地劃作有利於發展的用途地帶，會立下不良先例。這名委員亦擔心這樣會產生鼓勵作用，令日後郊區出現類似的情況。主席表示，城規會已詳細討論如何對付「先破壞，後建設」的行為。由於有需要保護郊野公園「不包括的土地」，政府已開始為這些土地擬備法定規劃圖則，或把這些土地納入郊野公園的範圍，以便對這些土地的發展作出管制。

89. 一名委員記得在有關白腊分區計劃大綱草圖的申述和意見的聆訊中，也有提及「先破壞，後建設」的行為，當時部分委員指出擬議的「鄉村式發展」地帶的界線大體上依照植物被清除的土地的範圍而劃。現在土瓜坪的情況與白腊的相似，因為被清除植物的地方也劃入「鄉村式發展」地帶。關於另一名委員的意見，指應否適當地調整兩個「鄉村式發展」地帶的界線，使可以用來應付小型屋宇需求的土地的比率更為合理，這名委員則指出，土瓜坪有不少尚未處理的小型屋宇申請涉及的

需求是來自塔門和榕樹澳的村民而不是土瓜坪的原居村民。如果只考慮土瓜坪村的原居村民的需求，便不應擴大土瓜坪的「鄉村式發展」地帶。

90. 至於污水處理方面，同一名委員指出，環保組織的申述人對污水處理問題表示關注，而上午會議一些代表村民的申述人則建議在土瓜坪興建公用污水處理設施。亦有建議為北潭凹三幢獲城規會批准的小型屋宇闢設污水處理設施。不過，由於興建公用污水處理設施的成本高昂，村民最終可能轉用傳統的化糞池。這名委員認為污水處理問題在小型屋宇批建申請階段由地政總署處理可能較為恰當。委員同意城規會應着眼於劃作「鄉村式發展」地帶的土地是否適合劃作此地帶的問題；至於小型屋宇的發展細節，應由地政總署在批地階段研究。

91. 主席說，土瓜坪植物被清除的事是於發展審批地區圖公布前發生。後來，規劃署擬備發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，保護該區免受進一步破壞。凌嘉勤先生補充說，如果某個地方是在其納入法定規劃圖則前受到破壞，則有關的破壞行為不能視為違反《城市規劃條例》。由於郊野公園「不包括的土地」發生了這類破壞事件，政府於是決定根據《城市規劃條例》把這些「不包括的土地」納入法定規劃圖則，或根據《郊野公園條例》納入郊野公園的範圍，以便管制發展和作出保護。對於決定納入《城市規劃條例》管制範圍的郊野公園「不包括的土地」，規劃署已完成有關工作，把之全部納入法定圖則。以白腊分區計劃大綱圖而言，後來縮減「鄉村式發展」地帶的面積，是基於生態方面的考慮因素。規劃署的代表之前已在不同場合解釋，「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式及其他環境特點而劃的，村民提供的小型屋宇需求預測數字只是劃設「鄉村式發展」地帶的界線時會考慮的其中一個因素。環境或生態易受影響的地方及陡峭的山坡不會劃入「鄉村式發展」地帶，只有適合發展小型屋宇的土地才會劃入此地帶。另外，沒有重要生態價值的荒廢農地也有可能劃入「鄉村式發展」地帶。如果「鄉村式發展」地帶的大部分土地都已發展，申請在毗鄰的「農業」地帶和「綠化地帶」發展小型屋宇，或會獲得批准。

92. 副主席表示，據他所知，土瓜坪無人居住。土瓜坪尚未處理的 83 宗小型屋宇申請中，只有 12 宗由土瓜坪的原居村民

提出，而預測未來 10 年需求的 83 幢小型屋宇，亦只有 36 幢是土瓜坪原居村民(包括居於海外的村民)的需求。土瓜坪「鄉村式發展」地帶可供興建 38 幢新屋宇，能應付原居村民的需求，故面積算是合理，況且原居村民會否回村建屋，仍屬未知之數。小型屋宇需求預測數字是其中一個考慮因素，但近期擬備一些法定圖則時，當局也留意到這些數字被誇大。因此，「鄉村式發展」地帶內可用的土地不完全滿足小型屋宇需求的情況並非不常見。不過，北潭凹的情況則不然，即使該區「鄉村式發展」地帶的土地可能要用來應付白沙澳和白沙澳下洋的跨村申請，但地帶內可用的土地可應付的需求卻達到 188%，實是特別高。北潭凹的村民在早上會議表示，他們不會接受土瓜坪的跨村申請。要是北潭凹的村民也不接受白沙澳和白沙澳下洋等其他鄉村的跨村申請，為北潭凹劃設的「鄉村式發展」地帶面積就會太大。一名委員認同副主席的看法，若純粹應付本身的需求，為北潭凹的「鄉村式發展」地帶可能劃得太大，或有必要縮減。另一名委員表示，有些申述人提到，北潭凹「鄉村式發展」地帶內的土地大多由發展商擁有。

[王明慧女士此時離席。]

93. 林潤棠先生表示，根據現行的地政做法，集水區外的鄉村不得申請在集水區內的鄉村興建小型屋宇，所以位於集水區外的土瓜坪的村民不能提出跨村申請，在北潭凹興建小型屋宇。根據現時的做法，地政總署會就每宗小型屋宇申請徵詢地區人士的意見。要是原居村民不想其他鄉村的村民在其鄉村興建小型屋宇，可以提出反對。當局處理小型屋宇申請時會考慮地區人士的意見。

94. 一名委員認為，城規會決定某地方是否適合劃為「鄉村式發展」地帶時，只應考慮土地用途因素，除非有確鑿證據證明村民須對土地的破壞事件負上責任。

95. 一名委員詢問如何處理欺騙性質的小型屋宇申請。林潤棠先生回應說，村民在小型屋宇申請獲批之前把丁權轉讓予他人，即屬違法。地政總署收到舉報個案，會轉交警方處理。不過，他手頭上並無關於有採取檢控行動的欺騙性質小型屋宇申請宗數的資料。

96. 一名委員認為土瓜坪的「鄉村式發展」地帶足以應付原居村民的需求，所以可以接受。不過，村民先前提出在土瓜坪發展小型屋宇的規劃申請都基於污水處理問題而遭拒絕，而該區的污水處理基礎設施又未見改善，所以這名委員認為可能宜在分區計劃大綱圖訂明一項條件，規定要為小型屋宇發展項目關設共用的污水處理設施。

97. 主席表示，土瓜坪並非位於集水區內，所以如果該區的污水處理設施符合環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，可能已經足夠。環境保護署副署長謝展寰先生表示，先前土瓜坪的規劃申請遭拒絕，並非單單因為污水處理問題，環保署當時只表示對那些申請有所保留而已。環保署歡迎村民提出在土瓜坪興建有關的污水處理設施，但這並不代表使用設計得宜的化糞池及滲水井系統不可接受。他也指出土瓜坪的「鄉村式發展」地帶與大海和河流相隔一段距離。要是委員認為有必要，環保署並不反對在分區計劃大綱圖訂明污水處理方面的具體要求。不過，待地政總署把小型屋宇批建申請轉介環保署後，該署才就個別污水處理方案提出具體意見，會較為恰當。凌嘉勤先生補充說，如果小型屋宇有當然權利獲准在「鄉村式發展」地帶發展，城規會不能加入規劃許可附帶條件，規定項目倡議者必須符合污水處理標準。這方面的事宜可於處理批地申請時跟進。

98. 主席問到污水直接排入河流的管制問題。謝展寰先生回應說，環保署可採取執法行動對付非法排放污水的情況，並要求違例者修正污水渠接駁情況。

北潭凹

99. 主席表示，除了一些關於土瓜坪及北潭凹兩者的共通問題外，關於北潭凹的問題主要是「鄉村式發展」地帶的面積是否過大。

100. 一名委員認為北潭凹現有的「鄉村式發展」地帶與白腊的相似，後者亦是有大片土地已出售予外人，而建議劃作「鄉村式發展」地帶的土地遠比發展小型屋宇所需的為多。此外，北潭凹的土地不可用來應付來自土瓜坪的跨村興建小型屋宇申請。由於城規會後來縮減了白腊的「鄉村式發展」地帶的面

積，並把之改劃為「農業」地帶，所以城規會這次可考慮作出相同的安排，縮減北潭凹「鄉村式發展」地帶的面積。對於其他「不包括的土地」的分區計劃大綱圖，城規會一貫以逐步增加的方式規劃「鄉村式發展」地帶的土地面積，所以此地帶內可用的土地須應付的需求比率應少於 100%。城規會可考慮環保組織的建議，把「鄉村式發展」地帶內位於該已築渠治理的河段以南的部分改劃為「未決定用途」地帶。

101. 秘書告知城規會，如建議順應申述內容而對這份分區計劃大綱草圖作出修訂，須根據《城市規劃條例》第 6C(2)條公布有關的修訂建議，以供公眾查閱及作出進一步申述。

102. 一名委員認為，假如在某些鄉村劃設面積較大的「鄉村式發展」地帶，以滿足更高比率的小型屋宇需求，卻不對其他鄉村作出相同的安排，可能會予公眾處事不公的印象。

103. 一名委員認為分區計劃大綱圖上所劃的「鄉村式發展」地帶其實無須滿足到百分百的小型屋宇需求，只要按照逐步增加的方式，應付到原居村民五至六成尚未處理的申請便足夠，無須理會跨村建屋需求；而餘下的地方則可改劃作「農業」地帶，若要在此地帶發展小型屋宇，就要提出規劃申請讓城規會考慮。

104. 委員同意應縮減北潭凹「鄉村式發展」地帶的面積。

105. 凌嘉勤先生表示，「鄉村式發展」地帶內一個易認的天然景物是該已築渠治理的河段，建議可把該河段以南的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，因為該處的生態價值不高。委員亦備悉，北潭凹的「鄉村範圍」覆蓋「鄉村式發展」地帶內該河段北面的大部分地方，但該河段以南的地方卻在「鄉村範圍」外。

106. 一名委員認為可維持把該已築渠治理的河段北面的地方劃為「鄉村式發展」地帶，先進行發展。

107. 一名委員認為，除建議把該已築渠治理的河段以南的地方改劃為「農業」地帶外，「鄉村式發展」地帶的面積可能亦要根據此地帶實際要應付的小型屋宇需求而進一步縮減。「鄉

村式發展」地帶的東部為淡水沼澤，這名委員建議城規會可考慮把該處改劃作其他用途。凌嘉勤先生澄清，該淡水沼澤並不在「鄉村式發展」地帶內，而且該處已因應環保組織先前的建議劃作「自然保育區」地帶。

108. 副主席亦認為縮減了的「鄉村式發展」地帶的面積合理，因為北潭凹的「鄉村式發展」地帶始終要應付白沙澳及白沙澳下洋的部分跨村建屋需求。現行的白沙澳發展審批地區圖的「鄉村式發展」地帶僅可應付白沙澳 5% 及白沙澳下洋 4% 的小型屋宇需求。凌嘉勤先生補充說，在北潭凹劃設大範圍的「鄉村式發展」地帶，是因為假設該地帶須應付同樣位於集水區內的白沙澳及白沙澳下洋的部分跨村建屋需求，因此白沙澳及白沙澳下洋的「鄉村式發展」地帶的面積相對較小。至於原居村民是否接受跨村申請，則屬當區的事宜。

109. 一名委員表示，劃設「鄉村式發展」的主要考慮因素是此土地用途是否合適。有些地區由於土地用途限制的緣故，只能應付較低比率的小型屋宇需求，所以劃設面積較小的「鄉村或發展」地帶，做法恰當。有些地區的限制較少，所以可以劃設面積較大的「鄉村式發展」地帶，應付較高比率的小型屋宇需求。因此，期望「鄉村式發展」地帶面積較小的地區的部分小型屋宇需求可通過跨村申請，由「鄉村式發展」地帶面積較大的地區應付，其實自然不過。

110. 副主席表示，把白沙澳及白沙澳下洋的「鄉村式發展」地帶劃得較小，是因為假設部分的小型屋宇需求可由北潭凹應付。考慮到白沙澳及白沙澳下洋的需求，他認為把該已築渠治理的河段以南的地方改劃為「農業」地帶後，北潭凹「鄉村式發展」地帶的面積是恰當的。

111. 委員同意把北潭凹「鄉村式發展」地帶內位於該已築渠治理的河段以南的部分改劃為「農業」地帶。

申述編號 R363(部分)至 R7689(部分)

112. 經商議後，城規會同意順應申述編號 R363 至 R7689 的部分內容，把北潭凹「鄉村式發展」地帶內位於那個已築渠治理的河段以南的部分改劃為「農業」地帶。

申述編號 R1 至 R362 及 R363(部分) 至 R7689(部分)

113. 經商議後，城規會決定不接納申述編號 R1 至 R362，以及申述編號 R363 至 R7689 的餘下部分，理由如下：

「A 組和 B 組的申述

(R1 至 R362 及 R363(部分) 至 R7689(部分))

「鄉村式發展」地帶的規劃

- (a) 為應付該區兩條認可鄉村土瓜坪及北潭凹的原居村民對小型屋宇的需求，有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。這兩村的「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方不會包括在內；
- (b) 劃設擬議的「鄉村式發展」地帶的界線時，所預測的小型屋宇需求量只是要考慮的其中一項因素，而且預測需求量會隨着時間而有所變動；

A 組的申述

(R1 至 R362)

擴大土瓜坪的「鄉村式發展」地帶

由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

- (c) 土瓜坪村東北面的地方是次生林，有部分地方在「鄉村範圍」外，風景優美，一片青蔥，襯托着前方的土瓜坪海灣；

由「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

- (d) 根據地形截視圖，土瓜坪村北面的地方在海邊，有一部分是季節性濕地及草木茂密的山坡，有部分則是

陡峭的天然山坡。倘把此區由「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，餘下的那塊位於行人徑南面劃為「海岸保護區」地帶的狹長土地便會縮減至兩米，不足以保持此區現有天然景觀的完整及風景質素。此外，此區的行人徑的南面有濕地紅樹林，以及與紅樹林伴生的植物及海岸植物；

由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶

- (e) 該天然河流東面那塊狹長的土地有部分在該河河邊一幅斜坡上，若發展小型屋宇，必須進行斜坡平整工程，有關工程可能會對該河沿河的生境造成負面影響。該河及沿河的生境都是重要的景觀資源；
- (f) 該天然河流西面的地方遠離村落，不在「鄉村範圍」內，可發揮綠化緩衝區的作用，隔開毗鄰的「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶；

把土瓜坪一些地方由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶或「綠化地帶」

- (g) 建議由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶的三個地方主要有風水林及由荒廢農地演變而成的林地。現時把這些林地劃為「自然保育區」地帶會較為合適。況且，在「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」屬於第一欄所列的經常准許用途；
- (h) 建議由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」的那個長條形的地方的林地是山邊那片林地的一部分，包括風水林。現時把這些林地劃為「自然保育區」地帶會較為合適；

把土瓜坪行人徑沿路一塊狹長的土地由「綠化地帶」改劃為「海岸保護區」地帶

- (i) 草圖已劃設一個連綿不斷的「海岸保護區」地帶涵蓋土瓜坪高塘口沿海整個地區。毗連該「海岸保護

區」地帶南面的地方(位於該區西北邊緣)，包括建議由「綠化地帶」改劃為「海岸保護區」地帶的那塊在行人徑沿路的兩米闊狹長土地，主要是劃為「綠化地帶」的一些灌木叢生的草地及長滿植物的天然斜坡。因此，把該位於行人徑沿路的狹長土地維持劃作「綠化地帶」，可與毗連的那個面積更大的「綠化地帶」吻合，做法更為合適；

B 組的申述

(R 3 6 3 (部分) 至 R 7 6 8 9 (部分))

對環境有負面影響

- (j) 具生態和景觀價值的地點已劃為根據一般推定不准進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，以便通過法定規劃框架保護天然環境；
- (k) 地政總署處理小型屋宇批建申請時，會徵詢相關部門的意見，包括環境保護署(下稱「環保署」)、漁農自然護理署和規劃署，確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見；
- (l) 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」；

把土瓜坪那條天然河流及毗連的地方由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶

- (m) 毗連那條天然河流的地方主要是相對已受干擾的未成熟林地，以及由荒廢農地演變而成並長滿灌木的草地。現時把這些地方劃為「綠化地帶」，可發揮緩衝區的作用，做法恰當；

- (n) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。「綠化地帶」內任何可能進行的小型屋宇發展都受到規劃管制，凡擬在此地帶內興建新的小型屋宇，必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。城規會亦可在規劃許可加入適當的附帶條件，確保發展建議不會對該區造成負面影響；

把北潭凹的水體、毗連的地方及季節性濕草地劃為「自然保育區」地帶

- (o) 那些池塘及那天然河流的有關河段在草圖上已劃為「自然保育區」地帶。至於穿過「鄉村式發展」地帶的那條混凝土水道，則未必有有力的生態理據要把之由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶。至於該季節性濕草地，當中錄得的睫苞豆雖不常見，但在香港不是受保護物種，因此未必有有力的理由要按建議把該草地由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；

把剩餘的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「未決定用途」地帶

- (p) 草圖旨在顯示該區概括的土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。草圖所涵蓋的土地已有合適的用途地帶規劃；

修訂草圖的《註釋》

- (q) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地興建小型屋宇(新界豁免管制屋宇)，所以維持把「新界豁免管制屋宇」列為第一欄中經常准許的用途是合適的；
- (r) 根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)，倘在處所內經營食物業，必須向食物環境衛生署申領食物業牌照。該署會確定有關處所符合所訂明的衛生標準、建築物結構、消防安全、契約條件和規劃限

制，才發出牌照。因此，並無有力的理據要把「鄉村式發展」地帶第一欄用途中的「食肆」及「商店及服務行業」刪除；

- (s) 「燒烤地點」是指由政府營運的設施，不包括私人擁有及／或商業營辦的地點。沒有有力的理據要把「綠化地帶」第一欄用途中的「燒烤地點」刪除；
- (t) 任何涉及挖土(在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內)、河道改道或填土／填塘的工程都可能對自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的規劃許可才能進行。沒有有力的理據要對「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的「農業用途」及「農業用途(植物苗圃除外)」施加更嚴格的管制；

把該區納入郊野公園範圍

- (u) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，劃設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；以及

A 組和 B 組的申述所提出與草圖沒有直接關係的其他意見

- (v) 這些意見及要求與草圖各土地用途地帶的規劃沒有直接關係，並不屬城規會的職權管轄範圍。這些意見及要求已轉交適當的相關政府部門考慮。」

議程項目 3

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

114. 餘無別事，會議於下午七時十分結束。

城市規劃委員會第 1068 次會議記錄

附錄 A

授權鄭心怡女士的團隊作為代表出席會議的申述人名單

1.	R 238 / C 752	Lai Ka Ho
2.	R 268	Fong Sze Yau
3.	R 271 / C 749	Lai Cheung Tai
4.	R 272	Lai Koon Sang
5.	R 275	Lai Kwok Keung
6.	R 278	Lai Wing Lok
7.	R 281	Lai Ka Shing
8.	R 283	Lai Chi Kwong
9.	R 284	Lai Chi Kwong
10.	R 286	Lai Tze Kin
11.	R 287	Lai Sam Tai
12.	R 288	Lai Fong Hei
13.	R 289	Cheng Che Shing
14.	R 290	Fong Wai Hung
15.	R 291	Fong Koon Tai

16.	R 292	Lai Wing Sing
17.	R 293	Cheng Shu Fong
18.	R 310	Cheng Keung
19.	R 312	Cheng But Cheung
20.	R 315	Cheng Sill Kee
21.	R 317	Cheng Wai Chung
22.	R 319	Chan Kwan San
23.	R 322	Fong Wing Kin
24.	R 323	Fong Chi Kin
25.	R 324	Lai Kin Lok
26.	R 325	Fong Po Fai
27.	R 326	Fong Yick Fei
28.	R 327	Cheng Kwok Sun
29.	R 329	Lai Shu Hang
30.	R 330	Lai Ting Chun
31.	R 331	Fong Chi Hong
32.	R 332	Cheng Chi Bun
33.	R 333	Cheng Hang Hing

34.	R337	Cheng Mo Fat
35.	R338	Fong Ho Kwan
36.	R341	Cheng Chi Ching, Tony
37.	R342	Lai Shing Tak
38.	R351/C745	鄭偉健
39.	R357/C745	鄭子文
40.	C678	Lai Kan Yin
41.	C682	Lai Tai Fung, Timothy
42.	C683	Lai Yan Yuen
43.	C684	Lai Yiu Wa
44.	C716	Lai Yiu Fai
45.	C717	Lai Chin Hung, Alec
46.	C718	Lai Yiu Chuen
47.	C719	Lai Lit, Simon
48.	C726	Lai Kai Wing
49.	C727	Lai Wing Fu
50.	C728	Lai Kai Man
51.	C729	Lai Sze Yau

52.	C730	Lai Kai Ming
53.	C731	Lai Tin Yeung
54.	C732	Lai Sui Sing
55.	C733	Lai Chu Yau
56.	C748	Lai Shui Yau
57.	C750	Lai Siu Man
58.	C751	Lai Chun Kit
59.	C753	Lai Kam Muk
60.	C768	Lai Ka Hing
61.	C769	Lai Kin Sing
62.	C794	Lai Che Wai, Henry
63.	C795	Lai Tin Fook
64.	C796	Lai Kam Hung
65.	C797	Lai Kar Fai
66.	C798	Lai Man Dick
67.	C799	Lai Ho Yin
68.	C802	Lai Chi Ming
69.	C804	Lai Hon Wai

70.	C805	Lai Yat Hung
71.	C806	Lai Tin Sung
72.	C807	Lai Ho Man, Peter
73.	C808	Lai Chi Ming
74.	C809	Lai Chi Fai
75.	C810	Lai Kai Wah
76.	C811	Lai Wai Ki
77.	C812	Lai Shu Yeung
78.	C825	Fong Kin Wing
79.	C826	Fong Chi Wai
80.	C828	Fong King Chung
81.	C873	Lai Ming Fai
82.	C874	Lai Kai Shing
83.	C875	Lai Kun Shun
84.	C876	Lai Kun Shun
85.	C861	鄭樹棋