

二零一四年十一月二十一日舉行的城市規劃委員會
第1073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

陸觀豪先生

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

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

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

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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

李啟榮先生

秘書

因事缺席

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

李美辰女士

陳建強醫生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

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

任雅薇女士(議程項目 1 至 3 及 6 至 11)

顧建康先生(議程項目 4 及 5)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生(議程項目 1 至 3 及 6 至 11)

王鳳兒女士(議程項目 4 及 5)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年十一月七日第 1072 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年十一月七日第 1072 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) [閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

[劉文君女士、霍偉棟博士、黃令衡先生和葉德江先生此時到席。]

(ii) 上訴法庭對東展有限公司反對城市規劃委員會就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》和《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》的啟德大廈用地所作決定提出的三宗司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 62 號、2011 年第 209 號及 2012 年第 34 號)作出的裁決

[公開會議]

3. 下列委員已就此議項申報利益，因為香港大學(下稱「港大」)建築學系及機械工程系和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人東展有限公司(下稱「東展公司」)的顧問，而申請人曾就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》提交申述(R6)：

黃仕進教授 — 港大土木工程系講座教授兼系主任、港大專業進修學院校外考試委員，以

及與奧雅納公司有業務往來

霍偉棟博士	—	港大電機電子工程系首席講師(工業訓練經理)
梁慶豐先生	—	港大建築學院房地產及建設系副教授
陳福祥先生	—	港大電機電子工程系名譽教授
林光祺先生	—	與港大和奧雅納公司有業務往來
符展成先生]	與奧雅納公司有業務往來]
劉興達先生]	

4. 由於此議項只是報告上訴法庭的裁決，委員同意上述委員可以留在席上。委員備悉，梁慶豐先生和符展成先生尚未到席。

5. 秘書報告，上訴法庭於二零一四年十一月十三日就東展公司所提出的三宗司法覆核申請的上訴宣布判決。上訴法庭一致駁回城市規劃委員會(下稱「城規會」)的上訴(案件編號 CACV 127/2012)，並作出暫准命令，下令城規會須支付東展公司的上訴訟費。至於東展公司的交相上訴(案件編號 CACV 129/2012)，上訴法庭認為，由於交相上訴所提出的理據大部分遭駁回，因此無須批給所尋求的濟助。上訴法庭並作出暫准命令，下令城規會須支付東展公司交相上訴的四分之一訟費。委員備悉，上訴法庭的判詞副本已於會前送交委員。

6. 城規會秘書處現正與律政司及外間律師研究上訴法庭的判詞。委員備悉，上訴許可申請須於上訴法庭作出裁決起計的 28 天內(即二零一四年十二月十一日或之前)向終審法院提出，並同意由主席及秘書代表城規會處理所有關於上訴的事宜和代表城規會行事。秘書處稍後會就未來路向徵詢委員的意見。

(iii) 上訴法庭對希慎集團公司就城市規劃委員會的《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 38 號)和《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》

(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 57 號)

提出的兩宗司法覆核申請作出的裁決

[公開會議]

7. 下列委員就此議項申報利益：

H6 – 銅鑼灣分區計劃大綱圖

陸觀豪先生	—	配偶在大坑擁有一個單位
林光祺先生	—	配偶在加路連山道擁有一個單位
陳祖楹女士	—	配偶在大坑擁有物業
甯漢豪女士	—	在樂活道擁有一個單位

(地政總署署長)

H5 – 灣仔分區計劃大綱圖

劉文君女士	—	在星街擁有兩個單位
李律仁先生	—	與配偶在聖佛蘭士街附近共同擁有一個單位
梁宏正先生	—	與配偶在皇后大道東共同擁有一個單位
何立基先生	—	其辦公室位於合和中心
邱浩波先生	—	其辦公室位於修頓中心
王明慧女士	—	在堅尼地道擁有一個單位

(運輸及房屋局
首席助理秘書長
(運輸))

凌嘉勤先生	—	在皇后大道東擁有一個單位
-------	---	--------------

(規劃署署長)

黃仕進教授	—	港大土木工程系講座教授兼系主任。該學系的一些活動由利希慎基金贊助。
-------	---	-----------------------------------

8. 由於此議項只是報告上訴法庭的裁決，委員同意上述委員可以留在席上。委員備悉，陳祖楹女士和王明慧女士因事未能出席會議，而陸觀豪先生、梁宏正先生、李律仁先生和甯漢豪女士尚未到席。

9. 秘書報告，上訴法庭於二零一四年十一月十三日就希慎集團公司(下稱「希慎公司」)所提出的兩宗司法覆核申請的上

訴宣布判決。上訴法庭一致裁定希慎公司的上訴(案件編號 CACV 232/2012 及 233/2012)得直。基於上訴法庭對這兩宗上訴的裁決，城市規劃委員會(下稱「城規會」)的交相上訴被視為不切實際。上訴法庭已指示相關各方在作出裁決起計的 21 天內，就有關命令(包括支付訟費命令)的條款達成協議。委員備悉，上訴法庭的判案書副本已於會前送交委員。

10. 城規會秘書處現正與律政司及外間律師研究上訴法庭的判詞。委員備悉，城規會須於上訴法庭作出裁決起計的 21 天內(即二零一四年十二月四日或之前)，與希慎公司就有關命令的條款達成協議；以及任何上訴許可申請須於上訴法庭作出裁決起計的 28 天內(即二零一四年十二月十一日或之前)向終審法院提出。委員同意由主席及秘書代表城規會處理所有關於上訴的事宜和代表城規會行事。秘書處稍後會就未來路向徵詢委員的意見。

[雷賢達先生此時到席。]

(iv) 核准草圖

[公開會議]

11. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年十一月四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准下列草圖。核准圖則一事已於二零一四年十一月十四日在憲報公布：

(a) 田夫仔分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TM-TFT/2)；以及

(b) 大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區圖(重新編號為 DPA/NE-TT/2)。

[劉文君女士和霍偉棟博士此時暫離會議。]

(v) 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 11 號

擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的

西營盤皇后大道西 291 至 295 號經營酒店

(申請編號 A/H3/418)

[公開會議]

12. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)接獲日期為二零一四年十一月十八日的上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年九月五日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/H3/418)的決定。該宗申請擬在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》上劃為「住宅(甲類)7」地帶的用地經營酒店。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 申請地點位處擬作高密度住宅發展的地區。鑑於現時住屋供應短缺，申請地點應根據已規劃的用途加以發展。擬議酒店發展會導致住宅發展用地減少，影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求；
- (b) 沒有規劃增益可據以支持酒店發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會加劇房屋土地供應方面的短缺情況。

13. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書應如常代表城規會處理上訴事宜。

(vi) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 9 號

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

旺角山東街 36A 至 36B 號華美大廈 A 座二樓

經營酒店(賓館)

(申請編號 A/K3/547)

[公開會議]

14. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年十一月二十八日接獲這宗城市規劃上訴個案(2013 年第 9 號)，上訴人反對城市規劃委員會於二零一三年九月十三日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/K3/547)的決定。該宗申請擬在旺角分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的

用地經營酒店(賓館)。上訴人於二零一四年十一月十三日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一四年十一月十七日正式確認，上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(vii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 5 號

擬在劃為「未決定用途」地帶的

元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號

興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

(申請編號 A/YL-NSW/212)

[公開會議]

15. 秘書報告，上訴人向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-NSW/212)的決定。該宗申請擬在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「未決定用途」地帶內興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)。

16. 上訴委員團(城市規劃)於二零一四年五月二十八至二十九日及二零一四年八月十八日進行聆訊，並於二零一四年十月三十一日駁回這宗上訴，主要理由如下：

- (a) 城規會是按個別情況考慮每宗申請。從有關用地的規劃意向來說，在該用地興建新界豁免管制屋宇屬准許的土地用途，是不能接受的；
- (b) 在現階段批准這宗申請實屬過早，或會影響該區的整體土地用途規劃；
- (c) 城規會在作出決定時已進行充分的查究工作，認為這宗申請或會影響該區的整體土地用途規劃；
- (d) 城規會已提出證據證明批准這四宗擬議小型屋宇發展的規劃許可為何過早，以及如何與土地用途檢討的結果相違背；以及

(e) 上訴人的申請沒有足夠的規劃優點，而城規會拒絕這宗規劃申請的決定有利該區的全面周詳規劃。

17. 委員備悉，上訴摘要和日期為二零一四年十月三十一日的上訴委員團(城市規劃)裁決書的副本已在會前分送各委員。

(viii) 上訴個案統計數字

18. 秘書報告，截至二零一四年十一月二十一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 17 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	31
駁回	:	133
放棄／撤回／無效	:	183
尚未聆訊	:	17
有待裁決	:	1
總數	:	365

沙田、大埔及北區及
西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的進一步申述(關於考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)

考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的進一步申述(關於考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)

考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的進一步申述(關於考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》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 9786、9787 及 9788 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

進一步申述

海下分區計劃大綱圖

HH-F1 至 F20、F33 至 F35、F38 至 F45 及 F47 至 F51

鎖羅盆分區計劃大綱圖

SLP-F1 至 F21

白腊分區計劃大綱圖

PL-F1 至 F11

簡介和提問部分

19. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十一月七日同意一併聆訊有關海下分區計劃大綱草圖、鎖羅盆分區計劃大綱草圖及白腊分區計劃大綱草圖的進一步申述，以確保會議順利及有效率地進行。由於出席進一步申述聆訊的人數眾多，而且進一步申述的內容只與建議的修訂項目有關，因此建議向每名身為進一步申述人的人士、原來的申述人及提意見人或他們的授權代表各分配共 10 分鐘時間，讓他們在聆訊中陳述意見。有 30 多名進一步申述人、原來的申述人及提意見人，以及他們的授權代表登記出席原來的會議。他們會獲邀作出口頭陳述，先是進一步申述人，然後是原來的申述人，最後是提意見人，口頭陳述完畢後會有答問環節。由於已給予進一步申述人、原來的申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意在那些表示不會出席會議或沒有回覆的其他進一步申述人、原來的申述人和提意見人缺席的情況下就有關的進一步申述進行聆訊。

20. 秘書報告，城規會於二零一四年十一月十九日及二十日收到超過 170 封由新界鄉議局主席／委員會委員／議員、一些鄉事委員會和區議會、鄉村及個別人士發出的兩款內容劃一的電郵，表示反對於二零一四年七月二十五日刊憲的關於考慮海下分區計劃大綱圖、鎖羅盆分區計劃大綱圖及白腊分區計劃大綱圖的申述及意見後建議對該三份圖則作出的修訂。發電郵者有部分是這三份分區計劃大綱草圖的進一步申述人或原來的申

述人／提意見人。該兩款電郵的樣本及發電郵者的名單已提交席上，供委員參閱，另整套電郵存放在城規會秘書處，供委員查閱。

21. 秘書報告，海下、鎖羅盆及白腊的村代表分別在會議前提交了三封信，該些信亦已提交席上，供委員參閱。

[梁宏正先生及楊偉誠先生此時到席。]

22. 委員備悉，城市規劃委員會文件第 9786 及 9787 號第 1 頁的替代頁已提交席上。

23. 以下規劃署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表、進一步申述人、原來的申述人、提意見人及他們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
- 鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員
- 吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 1
- 楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 2
- 麥黃潔芳女士 — 規劃署高級城市規劃師／西貢
- 何秉皓先生 — 漁護署高級自然護理主任(南區)
- 張國偉先生 — 漁護署高級自然護理主任(北)
- 陳乃觀先生 — 漁護署高級海岸公園主任

進一步申述

HH-F4/SLP-F2/PL-F2 — 司馬文

司馬文先生 — 進一步申述人

HH-F39/SLP-F5/PL-F5 — 聶衍銘

聶衍銘先生 — 進一步申述人

HH-F40/SLP-F6/PL-F6 – 趙善德
趙善德博士 — 進一步申述人

HH-F41/SLP-F7/PL-F7 – 胡明川
胡明川女士 — 進一步申述人

HH-F47 – Amy Newberry
Gordon Maxwell 教授 — 進一步申述人的代表

HH-F48 – 邱倩婷
邱倩婷博士 — 進一步申述人

HH-F12 – 黃素卿
SLP-F13 – Wong Yung
SLP-F15 – Angel Garralda
SLP-F18 – Ray Lam
HH/SLP/PL-R32 – 李耀斌
SLP-R10741 – Jane Wong
SLP-C3677 – Wong So Chun
李耀斌先生 — 申述人及進一步申述人，以及申
述人及提意見人的代表

SLP-F16 – Wong Sik Ling
SLP-F21 – 鎖羅盆村委員會
SLP-R10739/SLP-C3670 – 黃佑民
SLP-R10812/SLP-C3669 – 黃慶祥
SLP-C3675 – Margaret Wong
SLP-C3676 – Wayne C. Wong
黃慶祥先生 — 進一步申述人、申述人及提意見
人的代表

PL-F10 – 劉天來
PL-R10736 – 劉成
江智祥先生] 進一步申述人及申述人的代表
蔡茵眉女士]

黃明輝先生]

申述

HH/SLP/PL-R18 – 翁煌發

翁煌發先生 – 申述人

HH/SLP/PL-R28 – 陳祖旺

陳祖旺先生 – 申述人

HH/SLP/PL-R800 – Christine Chan

HH/SLP/PL-R3752 – 李婷婷

HH/SLP/PL-R3900 – Judy Kai

HH/SLP/PL-R6868 – Helen Yip

HH/SLP/PL-R8260 – Tammy Lam

HH-R10874/SLP-R10820/PL-R10738 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 – 申述人的代表

HH/SLP/PL-R878 – 侯翰生

侯翰生先生 – 申述人

HH/SLP/PL-R4662 – 鄧結山

HH/SLP/PL-R10585 – Fauna

HH/SLP/PL-C1787 – Nikki Suen

HH-R10883/SLP-R10821/PL-R10739 – 嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生 – 申述人及提意見人的代表

HH/SLP/PL-R10641 – 譚國新

譚國新先生 – 申述人

HH-R10871/SLP-R10848/PL-R10751/HH/SLP/PL-C3653 – 鄭杏芬

鄭杏芬女士 – 申述人及提意見人

HH-R10750 – Nicola Newbery

Nicola Newbery 女士 — 申述人

HH-R10752 – David Newbery

HH-R10786 – John Mackay

David Newbery 先生 — 申述人及申述人的代表

HH-R10836/SLP-R10750 – 趙國章

趙國章先生 — 申述人

HH-R10870 – 公共專業聯盟

Robin Bradbeer 博士] 申述人的代表

吳永輝先生]

SLP-R10736 – 鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師
有限公司

曾家裘先生]

葉澤宇先生] 申述人的代表

林子畦先生]

SLP-R10737 – 范富財(蛤塘村原居民村代表)

范富財先生 — 申述人

SLP-R10740 – 曾玉安

曾玉安先生 — 申述人

SLP-10762 – 黃富、黃冠英

黃富先生 — 申述人

SLP-R10819 – 香港觀鳥會

何沛琳女士 — 申述人的代表

意見

HH/SLP/PL-C386 – 白理桃

白理桃先生 — 提意見人

SLP-C3672 – 黃素珍

黃素珍女士

— 提意見人

24. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他表示會議會按「為考慮有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的進一步申述所舉行的會議——出席會議的程序須知」（下稱「會議程序須知」）進行。會議程序須知在會議前已發給所有進一步申述人、原來的申述人及提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於進一步申述應只與這三份分區計劃大綱草圖的建議修訂有關，加上收到大量申述書、意見書及進一步申述書，因此有需要限制口頭陳述的時間。不論是申述人、提意見人、進一步申述人及／或申述人／提意見人／進一步申述人的授權代表，在進一步聆訊中都一律各獲分配 10 分鐘時間作出口頭陳述。此 10 分鐘的時限亦適用於涉及一份或多於一份分區計劃大綱圖的口頭陳述；
- (b) 倘申述人／提意見人／進一步申述人已授權代表發言，則該名代表可使用分配給有關申述人／提意見人／進一步申述人的 10 分鐘發言時間；
- (c) 口頭陳述可就支持有關的申述／意見／進一步申述作進一步闡述或特別指出重點，亦可陳述任何反駁論據或作出進一步澄清，以回應載於相關的城市規劃委員會文件或在會議上陳述的其他各方的論點；
- (d) 倘申述人／提意見人／進一步申述人或其授權代表要求延長口頭陳述的時間，城規會將予以考慮。對於此類要求，城規會保留酌情權，並只會在有充分理由的情況下，以及經考慮所有相關情況後才行使；以及
- (e) 為確保會議順利及有效率地進行，主席可要求發言者不得非必要地重覆其他人在同一個會議上陳述過的相同論點。城規會可基於發言內容重複、語言粗

穢或任何其他合理的理由，在分配的時間完結前停止發言者的口頭陳述。

25. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在發言者獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有儀器提醒發言者。規劃署的代表會首先獲邀就海下分區計劃大綱草圖、鎖羅盆分區計劃大綱草圖及白腊分區計劃大綱草圖作出簡介，接着主席會邀請進一步申述人或他們的授權代表，然後申述人、提意見人或他們的授權代表輪流作口頭陳述。口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可直接向與會者發問。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這三份分區計劃大綱草圖的各項建議修訂及有關的進一步申述。

海下分區計劃大綱圖

26. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 9786 號詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年九月二十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「城規條例」)第 5 條展示《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》，以供公眾查閱，之後共收到 10 824 份有效的申述書及 3 671 份有效的意見書；
- (b) 城規會考慮有關這份分區計劃大綱草圖的申述及意見後，於二零一四年六月四日決定接納其中 9 995 份申述書的部分內容，把現有村落以西的地方由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」(即建議的修訂項目 A 及 B)；
- (c) 二零一四年七月四日，城規會考慮後同意對《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》作出建議的修訂；

- (d) 二零一四年七月二十五日，城規會根據城規條例第 6C(2) 條展示建議對海下分區計劃大綱草圖所作的修訂，以供公眾查閱。展示期在三個星期後屆滿，共收到 54 份進一步申述書；
- (e) 二零一四年十月二十四日，城規會根據城規條例決定由原來的申述人或提意見人提交的 F21 至 F32、F36、F37、F46 及 F52 至 F54 無效，應視為不曾作出。不計這些無效的進一步申述書，有效的進一步申述書數目為 36 份(即 F1 至 F20、F33 至 F35、F38 至 F45，以及 F47 至 F51)；

進一步申述

- (f) 這 36 份有效的進一步申述書全部由個別人士提交，當中 21 份(F1 至 F20 及 F42)表示支持或部分支持和部分反對作出建議的修訂，10 份(F33 至 F35、F38 至 F41 及 F43 至 F45)反對作出建議的修訂，其餘五份(F47 至 F51)則沒有清楚表示支持還是反對作出建議的修訂。

[梁慶豐先生此時到席。]

進一步申述的理據及進一步申述人的建議

認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對及／或關注該區環境問題的進一步申述

- (g) F1 及 F2 支持作出建議的修訂或縮減「鄉村式發展」地帶的面積；
- (h) 有 34 份進一步申述書(F3 至 F20、F38 至 F45、F47、F48、F50 及 F51)表示部分支持和部分反對作出建議的修訂及／或關注該區的環境問題，主要理據撮述如下：
 - (i) 不清楚建議的修訂項目 A 所涉「鄉村式發展」地帶的面積是否根據經證實的真正小型

屋宇需要而劃定。有關的小型屋宇需求數字沒有根據，「鄉村式發展」地帶的面積應與原居村民的實際需要相配(F4、F7至F20及F38至F43)；

- (ii) 大浪灣分區計劃大綱圖的規劃意向主要是保護未受破壞的優美自然環境(「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有鄉村地區)。此規劃意向應適用於海下地區。該區應實施大浪灣分區計劃大綱圖那樣更嚴格的規劃管制(F4、F5及F38至F41)；
 - (iii) 區內鄉村現時的污水處理安排無法保護海下地區及周邊的水體免受人們的活動所污染，尤其是小型屋宇發展項目的化糞池及滲水井系統，對海下灣海岸公園的水質會有負面影響(F4、F5、F7至F20、F39至F41、F44及F48)；
 - (iv) 沒有評估小型屋宇發展對郊野公園「不包括的土地」的生態、景觀及水污染方面的累積影響(F4及F38)，也沒有考慮郊野公園「不包括的土地」的承受力(F4)；以及
 - (v) 劃設「綠化地帶(1)」不足以保護區內的生境。「綠化地帶(1)」內大部分是地產發展商持有的私人土地。農業活動既為此地帶內經常准許的活動，可能會有人藉此破壞任何具生態價值的事物，以圖博取當局從優考慮其隨後的建築發展，也就是圖以「先破壞，後建設」的手法來發展。另外，農業活動所用的肥料及農藥可能污染北鄰的海下灣(F7至F20、F38及F42至F44)；
- (i) 進一步申述人的建議是：

進一步局限「鄉村式發展」地帶的範圍

- (i) 有些進一步申述(F3 至 F5、F7 至 F20、F38 至 F41 及 F45)以環境為主要理由，建議大幅縮減「鄉村式發展」地帶的面積，或把此地帶的範圍局限在現有的民居，同時把餘下的「鄉村式發展」地帶改劃作「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」；

把「綠化地帶(1)」改劃作「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶

- (ii) F38、F42 及 F47 建議把「綠化地帶(1)」改劃作「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶，加強對自然環境的保護；

修訂「綠化地帶(1)」的範圍

- (iii) F38 建議修訂「綠化地帶(1)」的範圍，以此地帶作為緩衝帶(主要河流兩岸至少 30 米範圍內的地方)，緩衝帶內不得興建小型屋宇和化糞池，藉此保護生境；以及

修訂「綠化地帶(1)」的《註釋》

- (iv) 有些進一步申述(F4、F7 至 F20、F38、F45 及 F47)建議把「綠化地帶(1)」的《註釋》中第一欄的「農業用途」改列於第二欄，主要是防止「先破壞，後建設」的活動或對環境造成負面影響；

認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對的進一步申述

- (j) F33 至 F35 反對建議的修訂項目 A 把「鄉村式發展」地帶的西部改劃作「綠化地帶(1)」或縮減「鄉村式發展」地帶的面積，主要理由如下：

- (i) 縮減後的「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇的需求；以及

- (ii) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積不是一個能平衡保育和發展的正確方法；
- (k) F35 建議擴大「鄉村式發展」地帶，以便預留足夠的土地用作發展小型屋宇；

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見

- (l) 有些進一步申述(F3、F4、F6至F20、F38至F45及F47至F51)提出了與建議的修訂沒有直接關係的其他意見，包括刪除「鄉村式發展」地帶的《註釋》中第一欄的「食肆」及其他會造成污染的用途；修訂「鄉村式發展」地帶和「海岸保護區」地帶的範圍，以擴闊緩衝帶，拉遠與現時大潮高水位的距離；避免在舊村屋羣以北的地方再發展小型屋宇，也不應在該處再闢設化糞池；呈交城規會的資料不確或有誤導成分，尤其是測量圖、高水位線和海下灣海岸公園界線的資料，故應重新就海下分區計劃大綱草圖進行辯論，或修改該草圖；關於三份分區計劃大綱草圖的申述和意見的聆訊過程／程序沒有成效；把海下地區納入郊野公園範圍；以及就海下地區的環境保育問題提出一般意見；

規劃考慮因素及評估

進一步申述地點及周邊地區

- (m) 進一步申述地點(即建議的修訂項目A及B所涉地點)位於海下的村落以西，其北面是海灘和海下灣海岸公園，西面有一條位於西貢西郊野公園範圍內的石澗。該處主要由一塊塊濕地組成，也有一些由荒廢農地演變而成的未成熟林地。該處有香港大沙葉這種具保育價值的植物，以及數量頗多的大樹，包括細葉榕；

規劃意向

- (n) 「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、社區及康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准；
- (o) 「綠化地帶(1)」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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准；

土地行政

- (p) 進一步申述地點包括政府土地和私人地段；

對進一步申述的理據和進一步申述人的建議的回應

劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶(1)」

(F3 至 F5、F7 至 F20、F33 至 F35、F38 至 F45 及 F47)

- (q) 備悉 F1 至 F20 及 F42 支持作出建議的修訂或縮減「鄉村式發展」地帶面積的意見；
- (r) 關於劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」的問題，有兩種對立意見，一是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對，另一是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對，而這兩種意見亦是原來的申述及意見所提出的主要問

題，城規會已作審議。對於劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶(1)」的意見，回應如下：

- (i) 城規會審議有關劃設「鄉村式發展」地帶問題的申述和意見時，備悉海下的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過「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。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時所考慮的其中一個因素，而且小型屋宇需求預測數字會隨時間而變。相關地區的地政處處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；
- (ii) 關於應對海下地區施加大浪灣分區計劃大綱圖那樣更嚴格的規劃管制這一點，城規會同意應根據每塊郊野公園「不包括的土地」各自的情況和特色作出考慮；
- (iii) 在《海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/1》上劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的現有村落以西的地方，其北面是海灘和海下灣海岸公園，西面有一條位於西貢西郊野公園範圍內的石澗。該處有香港大沙葉這種具保育價值的植物，以及數量頗多的大樹，包括細葉榕。根據漁護署提供的資料，與海下東面、南面及西端那些與郊野公園範圍內的林地連成一體的成熟林地相比，這片在「鄉村式發展」地帶內的林地相對未成熟，而且由於鄰近現有的鄉村，在某程度上已受干擾；
- (iv) 為盡量減低對自然環境(尤其是對海下灣海岸公園)的負面影響，城規會認為應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，藉此把小型屋宇的發展局限在適當的地點。按照逐步增加的做法，加上該區缺

乏基礎設施，所以城規會決定把現有村落以西的地方由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」(建議的修訂項目 A 及 B)，認為這樣可加強保護現有的自然環境，包括林地、濕地、河流及海下灣。倘真正有需要發展更多小型屋宇，當局已提供彈性，容許提出第 12A 條規劃申請，讓城規會考慮應否擴大「鄉村式發展」地帶。城規會會考慮提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮；

- (v) 劃設「綠化地帶(1)」，是要對有關的林地及濕農地作出更高程度的保護，同時提供彈性，使地帶內可發展一些必要的用途(例如「墓地」及「鄉事委員會會所／鄉公所」)，以配合當地村民的需要。在此地帶內，只有那些有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。另外，在「綠化地帶(1)」內，只可以翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有的住用構築物，不得發展新的小型屋宇。漁護署認為，從自然保育的角度而言，把有關的林地及濕地劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當；以及
- (vi) 漁護署表示，「綠化地帶(1)」內主要是一塊塊濕地，亦有一些由荒廢農地演變而成的未成熟林地。建議把這些地方改劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，並不適當；
- (s) 作出建議的修訂後，「鄉村式發展」地帶餘下的面積約為 1.95 公頃，當中約 1.02 公頃的土地可發展 40 幢小型屋宇，滿足到大約 40% 所預測的小型屋宇需求；

- (t) 考慮到所有相關的規劃因素，分區計劃大綱草圖加入建議的修訂項目 A 及 B，應可加強海下地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡；

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響

(F4、F5、F7 至 F20、F38 至 F41、F44 及 F48)

- (u) 城規會在考慮這些申述和意見時，備悉地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)、漁護署及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。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」。城規會認為，目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及化糞池和滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的影響；
- (v) 環保署表示，只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規定在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可足以保護附近的環境；
- (w) 城規會審議海下分區計劃大綱草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門的專家意見和公眾的意見。漁護署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、環保署、渠務署、水務署等相關的政府部門對這份分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶均沒有反對意見；

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見

(F3、F4、F6 至 F20、F38 至 F45、F47 至 F51)

- (x) 這些與建議的修訂沒有直接關係的其他意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會就該些原來的申

述及意見進行聆訊及商議時已作出考慮。關於申述聆訊過程／程序的意見與建議的修訂無關；以及

[霍偉棟博士此時返回席上。]

規劃署的意見

(y) 規劃署對進一步申述的意見是：

- (i) 備悉進一步申述編號 F1 至 F20 及 F42 表示支持的意見；以及
- (ii) 不支持進一步申述編號 F3 至 F20 及 F42 的餘下部分及進一步申述編號 F33 至 F35、F38 至 F41、F43 至 F45 及 F47 至 F51。

鎖羅盆分區計劃大綱圖

27. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 9787 號詳載的內容作出簡介，要點如下：

- (a) 二零一三年九月二十七日，城規會根據城規條例第 5 條展示《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱，之後共收到 10 748 份有效的申述書及 3 673 份有效的意見書；
- (b) 城規會考慮有關這分區計劃大綱草圖的申述及意見後，於二零一四年六月四日決定接納其中 9 863 份申述書的部分內容，把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」(即建議的修訂項目 A)；
- (c) 二零一四年七月四日，城規會考慮後同意對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》作出建議的修訂；

- (d) 二零一四年七月二十五日，城規會根據城規條例第 6C(2) 條展示建議對鎖羅盆分區計劃大綱草圖所作的修訂，以供公眾查閱。展示期在三個星期後屆滿，共收到 26 份進一步申述書；
- (e) 二零一四年十月二十四日，城規會根據城規條例決定由原來的申述人或提意見人提交的 F22 至 F26 無效，應視為不曾作出。不計這些無效的進一步申述書，有效的進一步申述書數目為 21 份(即 F1 至 F21)；

進一步申述

- (f) 這 21 份有效的進一步申述書是由鎖羅盆村委員會(F21)、鎖羅盆的村民(F8 及 F11)及個別人士提交，其中三份(F1 至 F3)表示部分支持及部分反對建議的修訂項目 A，其餘 18 份(F4 至 F21)則反對作出建議的這項修訂；

進一步申述的理據及進一步申述人的建議

認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對的進一步申述

- (g) F1 至 F3 支持縮減「鄉村式發展」地帶的面積，但認為此地帶的面積應進一步縮減。這些進一步申述的意見與 F4 至 F7 的相似，都是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對，主要理據撮述如下：
- (i) 不清楚建議的修訂項目 A 所涉「鄉村式發展」地帶的面積是否根據經證實的真正小型屋宇需要而劃定(F2、F4 至 F7)；
- (ii) 大浪灣分區計劃大綱圖的規劃意向主要是保護未受破壞的優美自然環境(「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有鄉村地區)。此規劃意向應適用於鎖羅盆。該區應實施大浪灣分區計劃大綱圖那樣更嚴格的規劃管制(F2 至 F7)；

- (iii) 區內鄉村現時的污水處理安排無法保護鎖羅盆地區及周邊的水體免受人們的活動所污染(F2、F3及F5至F7)；
- (iv) 沒有評估小型屋宇發展對郊野公園「不包括的土地」的生態、景觀及水污染等方面的累積影響(F2及F4)，也沒有考慮郊野公園「不包括的土地」的承受力(F4)；以及
- (v) 「綠化地帶」內可能會獲准發展小型屋宇，使土地的現狀得不到適當的長遠保護，有違郊野公園「不包括的土地」的整體規劃意向(F4)。劃設「綠化地帶」不能作出足夠的管制，保護鎖羅盆的林地，這些林地有很多具保育價值物種棲息和生長，而且是海下、鎖羅盆及白腊的林地當中最天然的(F2及F5至F7)；

(h) 進一步申述人的建議是：

- (i) 應大幅縮減「鄉村式發展」地帶的面積(F1)，或把此地帶的範圍局限在現有的鄉村民居；以及
- (ii) 把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶(F2至F7)；

認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對的進一步申述

- (i) F8至F21的意見相似，都是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對，主要理據如下：
 - (i) 「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付小型屋宇的需求(F10、F14、F19及F21)，也不足以為鎖羅盆村提供相關的公共設施(F8、F11至F13及F20)；

- (ii) 分區計劃大綱草圖過於偏重該區的生態價值，忽略土地的社會及經濟價值，以及土地擁有人的權利(F8、F9、F11及F16至F18)。原居村民有資格亦有權興建小型屋宇，當局不應利用分區計劃大綱草圖阻撓他們興建小型屋宇(F14及F19)。他們的權利受到《基本法》保障(F21)；以及
 - (iii) 不應把私人土地劃為「綠化地帶」，因為這樣會局限這些土地可發展的用途(F15及F21)；
- (j) 進一步申述人的建議是：
- (i) F8、F9、F11至F13、F19及F20建議把「鄉村式發展」地帶的面積擴大至最少4.12公頃(即分區計劃大綱草圖編號S/NE-SLP/1原先所劃的「鄉村式發展」地帶的面積)，或與小型屋宇的需求成正比；以及
 - (ii) F8至F9、F11至F13、F15至F18、F20及F21認為應把私人土地劃作鄉村式發展或農業用途，而政府土地則應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見

- (k) 有些進一步申述(F1、F2、F4至F7及F21)提出了與建議的修訂項目A沒有直接關係的其他意見，包括把鎖羅盆納入郊野公園的範圍(F1)；修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，以實施更嚴格的規劃管制(F2、F4至F7)；指關於三份分區計劃大綱草圖的申述及意見的聆訊過程／程序沒有成效(F4)；以及反對劃設「自然保育區」地帶(F21)等；

規劃考慮因素及評估

進一步申述地點及周邊地區

- (l) 進一步申述地點(即建議的修訂項目 A)包括兩塊分開的土地，分別位於鎖羅盆東北端及西南端現有的村落旁邊，面積為 1.64 公頃，是休耕農地，長滿雜草及灌木，當中夾雜樹木，西南部距離一條流經鎖羅盆地區的天然河流的上游約 20 米。該兩塊土地周圍是「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，這些地帶主要覆蓋鎖羅盆村、有植被的山坡、林地及該區的濕地系統；
- (m) 鎖羅盆的「綠化地帶」主要包括有植被的山坡，這些山坡與附近船灣郊野公園內茂密的天然林地連成一片。此地帶內都是長滿天然植物的土地，亦有林地、山坡灌木林和草地、休耕農地及天然河溪，可以作為鄉村式發展項目與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區。至於鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶，則主要涵蓋現有的鄉村民居及毗鄰適合作小型屋宇發展的地方；

規劃意向

- (n) 「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；
- (o) 「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；

土地行政

(p) 進一步申述地點包括政府土地及私人地段；

對進一步申述的理據及進一步申述人的建議的回應

劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」

(F1 至 F7、F8 至 F14、F19 至 F21)

(q) 備悉 F1 至 F3 支持建議的修訂項目 A 有關縮減「鄉村式發展」地帶面積的意見；

(r) 關於劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的問題，有兩種對立意見，一是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對，另一是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對，而這兩種意見亦是原來的申述及意見所提出的主要問題，城規會已作審議。對於劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的意見，回應如下：

(i) 城規會考慮有關劃設「鄉村式發展」地帶問題的申述和意見時，備悉鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過「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。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時其中一個考慮因素，而且小型屋宇需求預測數字會隨時間而變。相關地區的地政處處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

(ii) 關於應對鎖羅盆地區施加大浪灣分區計劃大綱圖那樣更嚴格的規劃管制這一點，城規會同意應根據每塊郊野公園「不包括的土地」各自的情況和特色作出考慮；

- (iii) 為盡量減低對自然環境的負面影響，城規會認為應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，藉此把小型屋宇的發展局限在適當的地點。按照逐步增加的做法，加上鎖羅盆現有的人口是零，而該區又缺乏基礎設施，所以城規會決定把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的休耕農地改劃為「綠化地帶」(建議的修訂項目 A)；
- (s) 作此建議的修訂後，「鄉村式發展」地帶的面積會由 4.12 公頃縮減至 2.48 公頃，當中約 1.72 公頃的土地可發展 68 幢小型屋宇，滿足到約 25% 所預測的小型屋宇需求。所估計的這個可使用土地數字，已計及闢設必要的配套設施所需的土地數量；
- (t) 漁護署認為，把該兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地劃為「綠化地帶」，做法恰當。總城市規劃師／城市設計及園境也表示支持作出建議的這項修訂；
- (u) 劃設「綠化地帶」不單可發揮緩衝區的作用，分隔開鄉村發展地區和「自然保育區」(涵蓋具有重要生態價值的濕地系統)，也可保護此郊野公園「不包括的土地」現有的綠化地區；同時亦可提供彈性，讓村民日後可按社區的需要進行適當的發展，或在現有村落旁邊的地方發展小型屋宇，但這些發展須透過規劃申請制度提出申請，由城規會審批；
- (v) 在沒有任何有力的理據下，加上規劃情況沒有改變，實沒有必要偏離城規會先前的決定。考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者(包括村民、環保關注組織及市民大眾)的意見，分區計劃大綱草圖加入建議的修訂項目 A，應可加強鎖羅盆地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡；

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響

(F2 至 F7)

- (w) 城規會考慮這些申述和意見時，備悉地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環保署、漁護署及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。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」。城規會認為，目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及化糞池和滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的影響；
- (x) 環保署表示，只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規定在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可足以保護附近的環境；
- (y) 城規會審議鎖羅盆分區計劃大綱草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門的專家意見和公眾的意見。漁護署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、環保署、渠務署、水務署等相關的政府部門對於這份分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶均沒有反對意見；

劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的問題(F2 及 F4 至 F7)

把擬議的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議(F2 至 F7)

- (z) 「綠化地帶」是保育地帶，符合鎖羅盆地區的整體規劃意向，即保護該區的高保育和景觀價值，以及把鄉村發展集中起來，以免對天然環境造成不應有的干擾；
- (aa) 根據一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的，若要在此地帶發展小型屋宇，必須取得城規會的規

劃許可，城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮。另外，河道改道、填土／填塘或挖土工程可能對天然環境有負面影響，如要在此地帶進行這些工程，也必須取得城規會的規劃許可；

- (bb) 進一步申述地點是長滿雜草及灌木並夾雜樹木的休耕農地，西南部距離一條流經鎖羅盆地區的天然河流的上游約 20 米。漁護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都支持把有關地點劃作「綠化地帶」；
- (cc) 根據漁護署的資料，鎖羅盆的林地應該是相對未成熟的次生林，生態重要性不及區內其他風水林或成熟次生林，而相關的進一步申述書舉述的三種在該處發現的受保護植物在香港亦頗為常見。相關的進一步申述書聲稱鎖羅盆的林地是海下、鎖羅盆和白腊三個地區中最天然的，但卻沒有足夠證據證實；

土地擁有人的權益

(F8、F9、F11、F14、F16 至F19 及F21)

- (dd) 所有屋地已劃入「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途。至於農地，雖然個別地帶對河道改道、填土／填塘或挖土工程的管制不同，但在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的。因此，土地擁有人使用其屋地及農地的權利並無遭剝削；
- (ee) 城規會在審議有關的申述及意見時，認為應尊重原居村民興建小型屋宇的權利，亦認為有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付鎖羅盆原居村民的小型屋宇需求。該區已劃設佔地約 2.48 公頃的「鄉村式發展」地帶作鄉村發展之用；
- (ff) 至於《基本法》保障原居村民權益的問題，根據法律意見，經修訂的分區計劃大綱草圖不會影響土地擁有人轉移或轉讓其土地權益的權利，亦不會令相

關的土地變為沒有任何有意義或經濟上可行的用途，因此並沒有「剝奪」土地擁有人的產權。此外，對土地用途地帶施加限制是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而且只要取得規劃許可，相關的土地就可作「經常准許的用途」或其他用途。因此，所作的修訂並沒有違反《基本法》第六條和第一百零五條。另外，根據法律意見，並無確實證據顯示該區的小型屋宇發展如何會受到影響。在任何情況下，即使假設原居村民有權興建小型屋宇，只要在《基本法》生效前，城規條例已限定有關權益，如今根據城規條例，以經修訂的分區計劃大綱草圖對有關權益合法施加規劃管制，也就不違反《基本法》第四十條；

私人土地應劃作鄉村式發展或農業用途及／或政府土地應劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

(F8 至 F9、F11 至 F13 及 F15 至 F18、F20 及 F21)

(gg) 考慮到所有相關規劃因素，分區計劃大綱草圖所劃設的土地用途地帶(包括「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」)都是合適的。規劃土地用途地帶時，土地業權不應是唯一的考慮因素。況且，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的；

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見

(F1、F2、F4 至 F7 及 F21)

(hh) 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會就該些原來的申述及意見進行聆訊及商議時已作出考慮。關於申述聆訊過程／程序的意見與建議的修訂項目 A 無關；以及

規劃署的意見

(ii) 規劃署對進一步申述的意見是：

- (i) 備悉進一步申述編號 F1 至 F3 表示支持的意見；以及
- (ii) 不支持進一步申述編號 F1 至 F3 的餘下部分及進一步申述編號 F4 至 F21。

白腊分區計劃大綱圖

28. 高級城市規劃師／西貢麥黃潔芳女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 9788 號詳載的內容作出簡介，要點如下：

- (a) 二零一三年九月二十七日，城規會根據城規條例第 5 條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》，以供公眾查閱，之後共收到 10 665 份有效的申述書及 3 665 份有效的意見書；
- (b) 城規會考慮有關這份分區計劃大綱草圖的申述及意見後，於二零一四年六月四日決定接納其中 9 962 份申述書的部分內容，把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶(即建議的修訂項目 A)；
- (c) 二零一四年七月四日，城規會考慮後同意對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》作出建議的修訂；
- (d) 二零一四年七月二十五日，城規會根據城規條例第 6C(2)條展示建議對白腊分區計劃大綱草圖所作的修訂，以供公眾查閱。展示期在三個星期後屆滿，共收到 12 份進一步申述書；
- (e) 二零一四年十月二十四日，城規會根據城規條例決定由一名原來的申述人提交的 F12 無效，應視為不曾作出。不計這份無效的進一步申述書，有效的進一步申述書數目為 11 份(即 F1 至 F11)；

進一步申述

- (f) 這 11 份有效的進一步申述書由當地村民和個別人士提交，其中三份(F1 至 F3)表示部分支持及部分反對建議的修訂項目 A，八份(F4 至 F11)則反對作出建議的這項修訂；

進一步申述的理據及進一步申述人的建議

認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對及／或關注該區環境問題的進一步申述

- (g) F1 至 F3 支持縮減「鄉村式發展」地帶的面積，但認為此地帶的面積應進一步縮減。這些進一步申述的意見與 F4 至 F7 的相似，都是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對，主要理據撮述如下：

- (i) 不清楚建議的修訂項目 A 所涉「鄉村式發展」地帶的面積是否根據經證實的真正小型屋宇需要而劃定(F2、F4 至 F7)；
- (ii) 大浪灣分區計劃大綱圖的規劃意向主要是保護未受破壞的優美自然環境(「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有鄉村地區)。此規劃意向應適用於白腊地區。該區應實施大浪灣分區計劃大綱圖那樣更嚴格的規劃管制(F2 至 F7)；
- (iii) 區內鄉村現時的污水處理安排無法保護白腊地區及周邊的水體免受人們的活動所污染(F2、F3 及 F5 至 F7)；以及
- (iv) 沒有評估小型屋宇發展對郊野公園「不包括的土地」的生態、景觀及水污染等方面的累積影響(F2 及 F4)，也沒有考慮郊野公園「不包括的土地」的承受力(F4)；

- (h) 進一步申述人的建議是：

- (i) 應大幅縮減「鄉村式發展」地帶的面積(F3至F5及F7)，或把此地帶的範圍局限在現有的鄉村民居(F2至F7)；
- (ii) 把沿河的地方(兩邊最少各10米)及／或草地／休耕農地改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」(F2至F7)；
- (iii) 把有水蕨的地方改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶(F2、F5至F7)；以及
- (iv) 修訂這份分區計劃大綱草圖的《註釋》，以便作出更嚴格的規劃管制(F2、F4至F7)；

認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對的進一步申述

- (i) F8至F11的意見相似，都是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對，主要理據如下：
 - (i) 「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付小型屋宇的需求(F8至F11)，也不足以為白腊村提供相關的公共設施(F10)；
 - (ii) 這份分區計劃大綱草圖的規劃意向及評審準則過於偏重該區的生態價值，未有兼顧發展小型屋宇的需要及白腊的長遠發展，從中作出平衡(F10)；以及
 - (iii) 原居村民有資格亦有權興建小型屋宇，縮減「鄉村式發展」地帶的面積，會剝削他們的權利，而大幅縮減白腊及其他分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶的面積，亦會造成累積影響，值得當局留意(F8)；
- (j) 進一步申述人的建議是：

- (i) F10 建議把「鄉村式發展」地帶的面積還原為 2.37 公頃，亦即那份於二零一三年九月二十七日刊憲的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》所顯示的「鄉村式發展」地帶的面積；以及
- (ii) F8 至 F9 及 F11 沒有提出任何修訂建議；

與修訂建議沒有直接關係的其他意見

- (k) 有些其他意見及修訂建議與建議的修訂項目 A 沒有直接關係，包括把白腊納入郊野公園範圍(F1)；修訂這份分區計劃大綱草圖的《註釋》，以實施更嚴格的規劃管制；就該區的環境保育等問題提出一般的意見(F2、F4 至 F7)；以及指關於三份分區計劃大綱草圖的申述及意見聆訊過程／程序沒有成效(F4)；

規劃考慮因素及評估

進一步申述地點及周邊地區

- (l) 進一步申述地點(即建議的修訂項目 A)包括位於白腊東端緊接現有村落的土地。該地點的面積為 1.39 公頃，位於白腊的中部，包括現有那條河及長滿雜草和灌木的休耕農地。

規劃意向

- (m) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；
- (n) 「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。白腊的「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有的鄉村民居及毗鄰預留作小型屋宇發展的地方；

土地行政

(o) 進一步申述地點包括政府土地及私人地段；

[甯漢豪女士此時到席。]

對進一步申述的理據及進一步申述人的建議的回應

劃設「鄉村式發展」地帶(F1至F11)

(p) 備悉 F1 至 F3 支持建議的修訂項目 A 有關縮減「鄉村式發展」地帶面積的意見；

(q) 關於劃設「鄉村式發展」地帶的問題，有兩種對立意見，一是認為「鄉村式發展」地帶過大而提出反對，另一是認為「鄉村式發展」地帶不夠大而提出反對，而這兩種意見亦是原來的申述及意見所提出的主要問題，城規會已作審議。對於劃設「鄉村式發展」地帶的意見，回應如下：

(i) 城規會審議有關劃設「鄉村式發展」地帶問題的申述和意見時，備悉白腊的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過「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。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時其中一個考慮因素，而且小型屋宇需求預測數字會隨時間而變。相關地區的地政處處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

(ii) 關於應對白腊地區施加大浪灣分區計劃大綱圖那樣更嚴格的規劃管制這一點，城規會同意應根據每塊郊野公園「不包括的土地」各自的情況和特色作出考慮；以及

- (iii) 為盡量減低對自然環境的負面影響，城規會認為應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，藉此把小型屋宇的發展局限在適當的地點。按照逐步增加的做法，加上白腊缺乏基礎設施，所以城規會決定把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶；
- (r) 作出建議的修訂後，「鄉村式發展」地帶的面積會由 2.37 公頃縮減至 0.98 公頃，當中約 0.41 公頃的土地可興建 18 幢小型屋宇，滿足到約 23% 所預測的小型屋宇需求。所估計的這個可使用土地數字，已計及闢設必要的配套設施所需的土地數量；
- (s) 漁護署及總城市規劃師／城市設計及園境認為，把進一步申述地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，使該處維持是草地／休耕農地，做法合理。漁護署表示，該處的休耕農地有良好潛力恢復作農業用途，把之劃為「農業」地帶，做法恰當；
- (t) 在沒有任何有力的理據下，加上規劃情況沒有改變，實沒有必要偏離城規會先前的決定。考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者(包括村民、環保／關注組織及市民大眾)的意見，分區計劃大綱草圖加入建議的修訂項目 A，應可加強白腊地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡；

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響(F2 至 F7)

- (u) 城規會在考慮這些申述和意見時，備悉地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環保署、漁護署及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。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」。城規會認為，目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及化糞池和滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的影響；

- (v) 環保署表示，只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規定在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可足以保護附近的環境；
- (w) 城規會審議白腊分區計劃大綱草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門的專家意見和公眾的意見。漁護署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、環保署、渠務署和水務署等相關的政府部門對於這份分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶均沒有反對意見；

把擬議的「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議(F2至F7)

- (x) 劃為「農業」地帶的地方在二零零九年曾有挖土工程進行。進一步申述地點是長滿雜草和灌木的休耕農地。西貢地政處表示，有關地點是舊批農地，地契上訂明是「耕地」或「休耕地」。漁護署表示，有關地點有良好潛力恢復作農業用途，故應劃為「農業」地帶，保留作農業用途；
- (y) 為確保在「農業」地帶內進行的活動不會對環境造成負面影響，在「農業」地帶內進行任何河道改道及填土／填塘工程，必須取得城規會的許可。根據《廢物處置條例》的規定，白腊的「農業」地帶內禁止飼養禽畜。由於地帶內的農業活動不涉及飼養禽畜，預料不會造成嚴重的有機物污染問題，影響河流及白腊灣。漁護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，從農業和景觀規劃的角度而言，把進一步申述地點劃為「農業」地帶，做法恰當。漁護署對把進一步申述地點改劃為「自然保育

區」地帶有所保留，因為有些農業活動(例如植物苗圃)在此地帶會受限制；

- (z) 雖然白腊東部的濕荒田發現有零星的水蕨，但漁護署認為數目不多，而這種植物是否出現，視乎環境狀況而定。因此，沒有理據要把這些地方劃為「自然保育區」地帶；

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見(F1 至 F7)

- (aa) 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會就該些原來的申述及意見進行聆訊及商議時已作出考慮。關於申述聆訊過程／程序的意見與建議的修訂項目 A 無關；以及

規劃署的意見

- (bb) 規劃署對進一步申述的意見是：

- (i) 備悉進一步申述編號 F1 至 F3 表示支持的意見；以及
- (ii) 不支持進一步申述編號 F1 至 F3 的餘下部分及進一步申述編號 F4 至 F11。

[許智文教授此時暫時離席。]

29. 主席表示為確保會議順利及有效率地進行，發言者所說的内容應集中在修訂建議和進一步申述方面，避免宣讀或重複已提交的申述書／意見書／進一步申述書所陳述的内容，因為有關的申述書／意見書／進一步申述書已交予委員考慮。主席亦表示，所有與會者應以禮相待，讓各人可作出陳述而同時不會因他人談話而受到騷擾或被打斷發言。主席繼而請進一步申述人及其代表闡述進一步申述的内容。

HH-F39/SLP-F5/PL-F5 – 聶衍銘

HH-F40/SLP-F6/PL-F6 – 趙善德

HH-F41/SLP-F7/PL-F7 – 胡明川

HH/SLP/PL-R4662 – 鄧結山

HH/SLP/PL-R10585 – Fauna

HH-R10883/SLP-R10821/PL-R10739 – 嘉道理農場暨植物園公司

HH/SLP/PL-C1787 – Nikki Suen

30. 聶衍銘先生表示，他代表另外兩名有出席此會議的進一步申述人趙善德博士(HH-F40/SLP-F6/PL-F6)和胡明川女士(HH-F41/SLP-F7/PL-F7)，以及嘉道理農場暨植物園公司和授權該公司作為代表的申述人及提意見人，作出口頭陳述。他要求合共 45 分鐘的發言時間，城規會表示同意。

31. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據土地註冊處的記錄，海下和白腊有大片土地以公司名義擁有，究竟村民是否真的有需要興建小型屋宇，令人懷疑。當地村民也曾向傳媒表示打算把鎖羅盆發展成為豪宅區，以及與發展商合作在白腊發展小型屋宇；
- (b) 海下的「鄉村式發展」地帶包括西面一片林地，而鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶所在之處則一片青蔥翠綠，兩者都不宜發展小型屋宇；
- (c) 水污染方面，關於環保署在二零一四年五月二十日的城規會第 1057 次會議上發表的意見，其實法例並無規定認可人士要就小型屋宇發展提交經認證的化糞池及滲水井系統建議予環保署查核及審批。因此，究竟曾否有小型屋宇申請因不符合滲漏試驗的規定而被拒，令人存疑；
- (d) 二零零五年政府答覆立法會時承認，私人的化糞池及滲水井系統缺乏維修保養，所以有部分河溪的水質仍然未如理想。政府提出鄉郊地區排污工程計劃時也一再表示化糞池及滲水井系統並不可靠；

[劉興達先生此時離席。]

- (e) 根據城規會第 1057 次會議記錄，化糞池及滲水井系統的維修保養工序無須使用大量人力，所以未必要有車路才可進行。須留意的是，根據嘉道理農場暨植物園公司的經驗，維修車輛一定要有車路才能出入，所以究竟有沒有承辦商會提供人手清潔化糞池及滲水井系統服務，並用船隻把淤泥運走，令人懷疑；
- (f) 「食肆」可以是餐廳，是小型屋宇地面一層經常准許的用途。環保署也承認，餐廳的化糞池及滲水井系統要定期維修保養。有些郊野公園「不包括的土地」沒有車路可達，他關注在這些地方經營的餐廳如何能妥善維修保養化糞池及滲水井系統。除了化糞池及滲水井系統的問題外，非法排放污水也是鄉郊地區水污染問題的根源。環保署對付鄉郊地區非法排污的執法行動成功率偏低。根據立法會二零零五年一月二十六日的會議過程正式記錄，前環境運輸及工務局局長曾在立法會會議上指出「要當場捉拿違法者及取證十分困難，導致檢控的確有困難」；
- (g) 城規會第 1057 次會議記錄載述了食物環境衛生署（下稱「食環署」）發出食物業牌照的事宜。他指出食環署並非負責執行《水污染管制條例》的部門。他最近曾向食環署投訴一間餐廳可能造成水污染，證實了這一點；
- (h) 關於城規會第 1057 次會議記錄，從最近拍得的照片所見，令人懷疑村內那些餐廳是否為當地村民而設。雖然海下灣海岸公園主水體的水質極佳，但最值得關注的應該是遊客最常接觸到水的沿海一帶的水質；
- (i) 在設有公共污水收集設施的地方，例如維多利亞港和吐露港，也常發現數量不少的大腸桿菌，因為仍然有人非法把廢水直接排入海港，並把排污設施非法接駁雨水渠。城門河、林村河和吐露港沿岸一帶

小型屋宇的化糞池及滲水井系統也可能造成污染。這一切都顯示環保署執法有問題；以及

- (j) 總括而言，鄉村排放污水的問題無法解決，當局的管制措施亦不足夠。進行的發展越多，人口／遊客有所增加，污染問題就會更趨嚴重。社會不應容忍污染問題，因為這樣會犧牲自然環境。Brian Morton 教授曾在二零一四年八月出版的《海洋污染報告》(Marine Pollution Bulletin)中發表文章，表示容許發展小型屋宇，是陸上和海洋海岸線保育的災難。

32. 聶衍銘先生繼續借助投影片作出有關這三份分區計劃大綱圖的陳述，要點如下：

- (a) 規劃署在制訂圖則的過程中取態不一。大浪灣分區計劃大綱圖把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有鄉村民居所在之處，其他地方則劃為「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶。根據城規會第 1057 次會議記錄所載，對大浪灣施加限制，把該區的「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有村屋所在之處是必要的，因為大浪灣的規劃背景和特色獨特，而且有妥善保存的歷史村落和一個具考古價值地點。不過，根據大浪灣分區計劃大綱圖的《說明書》，該區的規劃意向主要是保育具生態價值的景物、自然景觀和鄉郊風貌，藉此保護未受破壞的優美自然環境。凡會破壞這些自然景物的發展和不協調的用途，當局應予以禁止。段中倒數第二句提及要保存該區的歷史和考古價值。大浪灣那些有妥善保存的歷史村落和具考古價值地點的地方劃為「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶，可是，海下那個考古地點卻劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 鎖羅盆、白腊和海下三區的林地當中，以鎖羅盆的林地生態價值最高，因為論植物品種，鎖羅盆有 171 個，白腊有 121 個，海下有 130 個；論受保護植物品種，鎖羅盆有三個，白腊有一個，海下有幾個；論稀有的野生哺乳類動物品種，鎖羅盆有三

個，海下有一個，白腊沒有。可是，鎖羅盆的林地只劃作「綠化地帶」，反而海下和白腊的林地卻劃作限制較多的「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」；

- (c) 當局根本沒有採用城規會第 1057 次會議記錄所述的「逐步增加的方式」劃設鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶。鎖羅盆「鄉村式發展」地帶內的人口由零增至 460，新增小型屋宇則有 68 幢，是三區之最。海下的相關數字分別是 110 增至 430 及 40 幢，白腊則是 50 增至 120 及 18 幢。若是真真正正採用大浪灣分區計劃大綱圖那樣逐步增加的方式，就應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居所在之處；
- (d) 白腊分區計劃大綱圖所劃的「農業」地帶保護不了天然環境，因為根據二零一二至一三年間的數字，取得規劃許可在該地帶發展的成功率高，達 65%。根據城市規劃委員會文件第 9798 號所述，規劃署的看法是，只有指定為「具重要生態價值的河溪」或「具特殊科學價值地點」的河溪，才會考慮劃設緩衝區。不過，他指出，鎖羅盆、土瓜坪和海下的河溪雖沒有指定為「具重要生態價值的河溪」或「具特殊科學價值地點」，但也分別劃設了「綠化地帶」和「綠化地帶(1)」作為緩衝區。白腊那條河流入白腊灣沿海一帶，該處的生態價值極高，可媲美海岸公園，所以為白腊那條河沿河地區劃設緩衝區更加重要；以及
- (e) 總括而言，海下分區計劃大綱圖方面，建議把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的發展項目所在之處，而地帶內其餘的地方則改劃為「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」；白腊分區計劃大綱圖方面，建議把沿河一帶由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；至於鎖羅盆分區計劃大綱圖方面，則建議把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。

[聶衍銘先生的總發言時間：25 分鐘]

HH-F47 – Amy Newberry

HH-R10752 – David Newbery

HH-R10786 – John Mackay

33. David Newbery 先生(HH-R10752 兼 HH-R10786 的代表)表示，由於他陳述的內容有助大家更加了解 Gordon Maxwell 教授(HH-F47 的代表)陳述的內容，故要求與 Maxwell 教授一起作出口頭陳述，發言時間合共 20 分鐘，城規會表示同意。

34. David Newbery 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於海下已有 19 年，也是海下之友的秘書；
- (b) 關於海下分區計劃大綱圖的城市規劃委員會文件第 9786 號資料不全，特別是海岸線及河流測繪方面；
- (c) 關於海岸線測繪方面，海下那個海灘上的兩個紅樹帶有部分位於海下灣海岸公園範圍外。該城規會文件指鄉村圍牆至該海岸公園邊界線之間的「海岸保護區」地帶約有 35 米闊，但事實上，該圍牆與海灘上的紅樹帶的內邊界線之間的有效緩衝區只有 9 米闊。這 9 米闊的緩衝區並不足夠，應把舊村納入「海岸保護區」地帶，才能確保「鄉村式發展」地帶與海洋環境之間有一個可發揮作用的緩衝區相隔。雖然劃設「海岸保護區」地帶不能阻遏所有建築工程，但可確保建築工程都通過機制取得規劃許可才進行；
- (d) 關於河流測繪方面，該城規會文件只指出「鄉村式發展」地帶或「綠化地帶(1)」內有一條河，並沒有標示私人土地上的河流，因為測繪處的內部政策是不公開私人土地上河流的資料的。如果底圖的比例是 1：500，便可看見這些河流，但該城規會文件所附地圖的比例是 1：1000，所以看不到。據他勘測所得的資料，該區地面和地底有一些河流流入

區內一處沼澤。這些河流必須於地政總署的地圖上準確標示，才可確保不會因為建築及農業活動而要把河流改道或池塘填平；

- (e) 關於「綠化地帶(1)」及「海岸保護區」地帶內農業活動的問題，他曾與漁護署經過一輪通信，認為漁護署完全忽視農業活動產生的淤泥徑流(損害珊瑚)及肥料徑流(損害海洋生物)的影響。《除害劑條例》只涵蓋除害劑的製造及銷售，沒有對其使用作出管制。對海洋生物來說，很多在容許列表上的化學品都是劇毒，例如香港農戶使用的百菌清及毒死蜱。不論是美國還是英國的環保部門都指出，這些化學品即使濃度極低，毒性仍很強。海下的農地距離大海不足五米，如果在這塊土地使用這些化學品，多餘的化學品肯定會流入海中。漁護署無法準確地量度數量極少的污染物，也無法證明使用這些化學品不會危害海下灣海洋生物這一說法正確。因此，必須把《註釋》中的農業用途改列於第二欄，才能對農業活動作出管制，確保海下灣不受淤泥、肥料及除害劑徑流所污染；

- (f) 至於污水問題，環保署署長沒有應用法例(該署的《技術備忘錄》第 4.4.3 及 9.1.1 段)。根據有關規定，化糞池及滲水井系統與「海下灣具特殊科學價值地點」的沿岸水域之間必須相隔 100 米。另外，在發牌予化糞池及滲水井系統前也沒有要求進行滲濾試驗。環保署及地政總署理應自一九九三年起根據《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定要求進行這些試驗，但看來他們沒有這樣做。城規會二零一四年五月二十日的會議記錄寫明，在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇不用取得規劃許可，所以滲濾試驗結果也無須經城規會審核，究竟箇中理據何在，令人質疑；以及

- (g) 北潭涌的「鄉村式發展」地帶內最近有三幢舊有的屋宇沒有經過任何審批程序就拆卸及翻建，還建造了化糞池及滲水井系統，但有關係統沒有經過檢查及滲濾試驗。據西貢地政處所說，當局有內部政

策，如果化糞池及滲水井系統建成後距離河流、水泉、水井或海灘超過 30 米，則無須根據環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定來建造。由於不能信賴環保署及地政總署會依法查核有否進行滲濾試驗或檢查設置化糞池及滲水井系統的位置是否恰當，因此有必要通過土地用途地帶的規劃來施加管制。城規會二零一四年五月二十日的會議記錄記述，「鄉村式發展」地帶的界線是配合「海岸保護區」地帶而劃的，所以在海下的海岸線不會興建新的小型屋宇，就算有，也少之又少。這個說法完全忽視了一個事實，就是提交城規會的地圖有誤導之處，使海下村前面海灘的 10 米範圍內最多可翻建九幢屋宇而無須經過規劃程序。因此，他要求把海下的舊村納入「海岸保護區」地帶，確保所建的屋宇及化糞池受到適當的規劃管制，藉此保護海下灣。

35. Gordon Maxwell 教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他自一九七九年開始就參與海下的研究工作或帶領一組學生進行該區的研究，他認為該區具有重要的地理價值。他也有研究亞太區紅樹的生態系統，至今已 40 年；
- (b) 海下海灘上有紅樹的地方是潮間帶，嚴格來說屬海下灣海岸公園的一部分。他在二零零零年發表關於香港地質的研究論文說明了該潮間帶只會間歇出現這一特質。有關「現有的地理特徵」的圖 FH-4 只顯示了部分的紅樹區，但事實上紅樹區的範圍已延伸至顯示為海灘的地帶。他和他的學生及其他人曾對這個紅樹帶進行深入的研究，發現當中有很多紅樹品種，包括桐花樹、土沉香、錦葵、秋茄、木欖、白骨壤、苦楮、海欖果及露兜樹。根據生物地理學勾劃出生物分布情況很重要。測繪處表示，如果漁護署提出建議，該處會在地圖上標示紅樹區。可是，漁護署拒絕往海下查證該區是否有紅樹存在；以及

- (c) David Newbery 先生將與他發表論文，詳細描述該區包括潮間帶在內的海岸生態，並會印證海下灣海岸公園這一具重要生態價值的範圍內沿海一帶最少有八種紅樹存在，其中五種常稱「真紅樹」，另外三種則稱為「類紅樹」。這些紅樹生於明顯位於潮間帶的沙灘，是海洋環境的重要部分。

[David Newbery 先生及 Gordon Maxwell 教授的總發言時間：22 分鐘]

[邱榮光博士及李律仁先生此時到席。]

HH-F48 – 邱倩婷

36. 邱倩婷博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她一直在香港大學研究本港的珊瑚羣落。政府對保護海下灣的海洋環境不作回應，她感到詫異。在自然環境中，陸地與海洋息息相關，陸地上有任何改變都會影響海洋。海下灣水質優良，魚類品種繁多。在「鄉村式發展」地帶進行鄉村發展，對海下灣的水質會有潛在影響；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

- (b) 海下灣海岸公園於一九九六年劃設，該處的珊瑚羣落生長得最好，覆蓋率最高，品種亦最多，達 64 種，僅次於平洲。珊瑚好比生態工程師，為自然生境構築框架，讓許多其他海洋生物在那裏覓食和棲息。因此，海下灣是各式各樣海洋生物的居所。人們前往海下灣進行水上康樂活動，就是因為該處的海洋生物豐富多樣，包括美麗的雙色管蟲、海星、海膽、蝦，以及石珊瑚和軟珊瑚(如紅珊瑚及黑珊瑚)。這些物種都是在深海而非海下灣的淺水潮下帶找到；

[劉文君女士此時返回席上。]

- (c) 要有健康的海洋環境，必須保持良好的水質，控制水域的營養物含量是重要的。鄉村排放的污水含有高濃度的營養物(氮和磷)，而洗盥污水和農地的排放物則含有化學品(清潔劑、肥料及除害劑)，對珊瑚有害。海下灣也是數百萬幼魚的哺育場，以及海洋食物網不可或缺的組成部分。多種具商業價值的大魚都是以這些幼魚為食糧；

[楊偉誠先生此時離席。]

- (d) 河口及雨水徑流所形成的季節性河流把陸地和海洋緊密地連繫起來，陸地上的發展會影響海洋環境。目前，即使沒有那 40 幢新建的小型屋宇，垃圾都已在海下灣的角落堆積；
- (e) 新建的屋宇使用化糞池及滲水井系統排污，並不足以有效地處理污水和洗盥污水。應考慮為海下關設公用鄉村污水處理廠作為試驗計劃。由於海下有一個沙灘，鄉村污水流入水體前未被吸收，因此原有的緩衝區並不能發揮作用。建築工程進行期間所產生的地面徑流會增加海下灣的沉積物數量，對石珊瑚會有不良影響，但這個問題並未有解決；

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (f) 政府應對村屋所排放的污水施加嚴格規管，確保任何發展都不會損害海洋生態。以積極進取的方式管理和保育海洋生境是必要的。由於海下灣海岸公園亦可作教育用途，因此有關水域應適合人們接觸或游泳；以及
- (g) 總的來說，她並非反對一切發展，但政府應在小型屋宇興建前加強管制，否則會造成無法補救的破壞。

[邱倩婷博士的總發言時間：10 分鐘]

[陸觀豪先生此時到席。]

SLP-F12 – 黃素卿

SLP-F13 – Wong Yung

SLP-F15 – Angel Garralda

SLP-F18 – Ray Lam

HH/SLP/PL-R32 – 李耀斌

SLP-R10741 – Jane Wong

37. 委員備悉李耀斌先生在席上提交了一封信。李先生作出陳述，要點如下：

- (a) 對於先前有申述人認為海下是天堂，他感到高興。當地村民不反對保育，但該區受基礎設施所限，不但無法進行保育，就算是村民也不能生活。村民在六十年代離開海下，但在七十年代初回來，因為政府為了設置兩個抽水站以配合發展萬宜水庫而建了道路通往該區。自此之後，海下亦吸引了 Newbery 先生及其朋友等外來人士到來；
- (b) 關於 Newbery 先生表示關注的累積影響問題，其實海下村原居村民的意見是現時居於海下的人不應阻止其他想遷入海下享受該處環境的人到來；
- (c) 關於污水處理問題，大約 10 年前，政府推行「策略性污水排放計劃」，收集市區的污水，經昂船洲污水處理廠處理後，排出南中國海。榕樹澳方面，政府建了中央污水處理廠，把鄉村排放的污水收集及處理後排出吐露港。政府應撥出資源，在海下實施同類的措施，而不是在規劃上作出管制，限制土地的用途；

[許國新先生此時暫時離席。]

- (d) 雖然村民對於城規會於二零一四年五月二十日聆訊他們的申述後所作的決定感到憤怒，但他們仍然保持克制，沒有訴諸激烈行動。關於有村民清除大蠔的紅樹及砍掉鎖羅盆的樹的事件，他們這樣做只是想證明政府指「農業」地帶、「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶可保護環境，其實

是欺騙環保組織和公眾。在將到來的星期日，他們也將砍掉平洲的樹。平洲在七十年代指定為郊野公園，他們此舉的目的是讓公眾知道對土地用途施加規劃管制並不能解決問題。政府應與村民聯絡，商定補償機制。倘政府願意投放更多資源，村民和環保組織可合作把該區變得更好；以及

- (e) 總括而言，希望城規會體恤村民，提供一個面積合理的「鄉村式發展」地帶讓他們發展小型屋宇，即是回復原先分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，並把村民的農地劃為「農業」地帶。

[李耀斌先生的總發言時間:11 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

[此時，符展成先生到席，霍偉棟博士和雷賢達先生離席。]

[何立基先生此時暫時離席。]

SLP-F16 – Wong Sik Ling

SLP-F21 – 鎖羅盆村委員會

SLP-R10739/SLP-C3670 – 黃佑民

SLP-R10812/SLP-C3669 – 黃慶祥

SLP-C3675 – Margaret Wong

SLP-C3676 – Wayne C. Wong

38. 黃慶祥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他本人既是申述人，也是一些身分為鎖羅盆村村民的進一步申述人、申述人和提意見人的代表；
- (b) 鎖羅盆村村民的願望是重建該村。在城規會收到的 10 748 份有效的申述書及其接納部分內容的 9 967 份申述書中，6 882 份列為匿名。若不計匿名的申述書，有效的申述書只有 3 867 份，城規會接納了當中 3 086 份的部分內容；

- (c) 村民反對環保組織有關把他們大部分的私人土地改劃作「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶的建議。村民並不是反對保育自然生態系統，但認為這方面的保育工作只應在政府土地進行。保育私人土地的自然生態系統而不作出任何補償，其實是沒收他們的土地。他質疑那些環保組織會否把他們的私人財產與社會分享。他認為保育自然生態系統人人有責，不只是鄉郊地區居民的責任。城規會應考慮環保組織和政府在保育方面付出過什麼，以及對村民是否公平；
- (d) 污水排放問題並不局限於鄉郊地區。政府不單要為市區也同樣要為偏遠的鄉郊地區闢設污水排放基礎設施，這是政府的責任。假如政府無法為偏遠的鄉郊地區提供排污設施，便應提供中央污水處理設施。政府不應一方面徵收排污費，但另一方面把解決污水處理問題的責任交託給村民，讓他們自行解決；更不應把他們的土地劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，逃避問題和責任；
- (e) 環保組織指他們出售小型屋宇而取得暴利，關於這一點，應注意的是，興建小型屋宇是原居村民的權利，此權利受《基本法》保障。對於小型屋宇申請，相關政府部門會根據有關法例和規例作出嚴格的審查。小型屋宇亦是很多非原居村民家庭的居所，對本港樓市有很大的貢獻。小型屋宇發展可縮短輪候公共房屋的時間，為香港人提供另一個房屋選擇。其實，海下之友和西貢之友有些成員亦居於小型屋宇，有既得利益。那些人反對小型屋宇發展，表面上是基於自然保育，但亦可能是因為自私，不希望有新來的人遷入該區；

[許國新先生此時返回席上。]

- (f) 基於逐步增加的做法而縮減「鄉村式發展」地帶的面積，對鎖羅盆的村民並不公平，因為他們的鄉村已存在四百多年，興建小型屋宇是他們的權利。在上次聆訊會議上，村民已向城規會確認他們有二百

多名男丁。原先規劃的 4.12 公頃「鄉村式發展」地帶，本可應付他們一半的需求，但城規會基於「逐步增加的做法」而縮減了「鄉村式發展」地帶逾半的面積，簡直是漠視他們鄉村對小型屋宇的需求和他們的權利；

- (g) 不應把村民與環保組織和市民大眾等其他持份者相提並論。村民的居所是鄉村環境的其中一部分，但縮減後的「鄉村式發展」地帶內的土地只能應付他們 25% 的小型屋宇需求，。他質疑利用村民的私人土地進行自然保育但環保組織卻從未在這方面作出過貢獻，這樣算不算平衡了社會各界的利益；
- (h) 環保組織建議把村民大部分的私人土地納入「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，令村民團結起來對抗不合理的土地用途規劃；
- (i) 村民別無選擇，只有行使他們的權利清除「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「鄉村式發展」內私人土地的野樹雜草。他們的行動已喚起其他偏遠鄉村的關注。村民於二零一四年八月二十四日在大蠔恢復進行農業活動，並在鎖羅盆展開「農地歸農地」的抗爭運動，要求剔除「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，歸還他們的土地權利。這次運動吸引了超過 250 名來自他們鄉村和其他偏遠鄉村的村民到來清除野樹雜草。他們在未來日子會繼續採取行動，表達他們的反對意見；以及
- (j) 他們的鄉村只佔全港土地的極小部分，故在重建鎖羅盆村時，不應對他們施加任何限制。為保護他們祖先的土地，他們別無選擇，只有起來反對該區的土地用途規劃，因為這樣的規劃會把該村滅絕及沒收他們的土地。把他們大部分的私人土地改劃作「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，只留下 2.48 公頃的土地劃作「鄉村式發展」地帶，是完全漠視該村二百多名男丁發展小型屋宇的權利和需要。

[黃慶祥先生的總發言時間：21 分鐘]

[何立基先生此時返回席上。]

HH-F4/SLP-F2/PL-F2 – 司馬文

39. 司馬文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他喜愛郊野環境，也喜歡村民。其實，環保組織並非要奪去村民的權利，而是支持他們進行集體官契所准許的真正耕作。他不支持村民以清除植物的行動來引起公眾注意，也對規劃署因為這種「清除植物」的行動不算是違例發展而不能採取執管行動感到詫異；
- (b) 以「先破壞，後建設」的方式進行發展在全新界都很普遍，社會對這種情況十分關注。漁農署認為有關的地方沒有成熟林地，但事實上，若林地一直任人破壞，肆意砍伐，樹木根本沒法生長至成熟。政府在七十年代把那些「不包括的土地」分割出來，沒有納入郊野公園範圍，原意是讓村民耕作而非建屋。至於要求補償的問題，村民理應支持把他們的土地納入郊野公園範圍才對，因為《郊野公園條例》有別於城規條例，該條例明文規定要就村民的發展權受影響作出補償。不過，村民一方面不支持把土地納入郊野公園範圍，一方面卻提出索償要求，立場混亂。關於那大約 6 000 份通過世界自然基金香港分會發起的運動提交的匿名申述書，他相信該會應可披露有關的詳細資料；
- (c) 遊覽郊野公園的人數每年達 1 500 萬人次，可見不只土地擁有人才有權使用郊野公園「不包括的土地」範圍內的土地。縮減「鄉村式發展」地帶面積的做法明智、合理、公平，值得支持，但縮減的幅度則嫌不足。城規會劃定「鄉村式發展」地帶的範圍時並沒有考慮所有資料，而對於劃設「綠化地帶(1)」，做法也不貫徹一致，只在海下劃設「綠化地帶(1)」，鎖羅盆卻沒有。可見城規會改變了規劃方法，不再把規劃大浪灣時所決定的做法應用於其他郊野公園「不包括的土地」；

- (d) 對於以前提供過的相關資料，城規會一概沒有考慮。有別於八鄉和清水灣的鄉村，這些郊野公園「不包括的土地」位處郊野公園深處，無路可達，可是，城規會卻沒考慮這些「不包括的土地」的人口一旦增加會造成什麼累積影響，也沒有考慮過，以郊野公園的承受力，到底每塊「不包括的土地」能住多少人。城規會唯一獲提供的資料就是這些「不包括的土地」所作的用途如何影響鄰近一帶的土地用途，但對整個船灣和西貢郊野公園整體上會有何影響，則未有資料；
- (e) 若劃設「綠化地帶(1)」而非「綠化地帶」，便可確保有關地方不會興建屋宇。另外，不應把土地劃作「綠化地帶」或「農業」地帶，令土地擁有人誤以為提出申請便可興建新界轄免管制屋宇，不然，村民「清除植物」的行動便會無了期繼續下去。此外，也應清楚說明每塊「不包括的土地」可有多少人口和房屋，而且應有基礎設施配合這些房屋所需。城規會不應提議村民自設排污系統，因為化糞池及滲水井系統無法在地下水位高的地方操作。如需要公共污水排放系統，應由政府設置；
- (f) 在海下，車輛都非法泊在一塊政府土地上，這是違例的土地用途。倘城規會打算准許在海下興建更多房屋，就應預留土地闢設泊車位、垃圾收集站和污水收集系統。現時處理小型屋宇的污水須按環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》進行滲濾試驗，但考慮土地用途地帶的規劃時以這做法為據是不對的；
- (g) 若這些「不包括的土地」可以興建更多小型屋宇，則應也可以開闢道路和提供交通服務。根據聆訊會議記錄，城規會未有考慮交通／運輸方面的影響，以及交通／運輸對整個郊野公園會有何累積影響。船灣郊野公園沒有道路系統，而西貢郊野公園的亦有限，但城規會沒有考慮開闢或改善道路系統會用去郊野公園多少土地；以及

- (h) 隨着人口增加，火警風險、交通量和固體廢物也會增加。城規會沒有考慮所有這些問題會造成多少累積影響便貿然就土地用途作出決定，會令郊野公園受到無法挽救的損害。

[何培斌教授此時離席。]

- (i) 他懷疑城規會審議涉及「綠化地帶」和「農業」地帶的小型屋宇申請時會否考慮這些發展對郊野公園的累積影響。當局不應以逐步增加的方式處理小型屋宇發展，因為這樣會令郊野公園「不包括的土地」有更多屋宇，損及環境；以及
- (j) 城規會應考慮他所述的論點，指示規劃署再修訂這三份分區發展大綱圖，進一步縮減「鄉村式發展」地帶的面積。

[司馬文先生的總發言時間：16分鐘]

PL-F10 – 劉天來

PL-R10736 – 劉成

40. 江智祥先生(PL-F10 的代表)表示，他同時代表未能出席會議的另一名原來的申述人(PL-R10736)。他要求合共 20 分鐘作口頭陳述，城規會表示同意。

41. 江先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 白腊佔地 6.8 公頃，在覆蓋 2 000 公頃面積的 77 個郊野公園「不包括的土地」中只佔一小部分。
- (b) 地勢方面，白腊中部基本是平坦的，其周邊被山坡和林地包圍，白腊灣位於該區南部；
- (c) 從西貢萬宜路經一條 470 米長的現有步行徑可達白腊。政府於二零一二年批准了一項改善工程計劃，把該步行徑擴闊至 1.2 米。該項計劃定於二零一五年開展，完成後，出入該區便方便得多；以及

- (d) 白腊村有超過 200 年的歷史，「鄉村範圍」的界線與白腊分區計劃大綱圖所示的相似。

42. 蔡茵眉女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她的公司負責白腊小型屋宇發展項目的污水處理事項；
- (b) 擬設於白腊的污水處理設施會設計成可處理 120 幢屋宇的污水量；
- (c) 白腊的污水排放量須符合 D 組內陸水域的排放標準，遠低於集水區的相關標準，因此較易達至要求；
- (d) 如為 120 幢小型屋宇各建造獨立的化糞池和滲水井系統，將需要大量土地。以興建 120 幢屋宇而言，要取得規模經濟效益，應考慮使用其他污水處理設施，而設施的操作和保養費用由住戶分擔，則他們各自付出的費用便較合理及可接受；
- (e) 採用薄膜生物反應器技術的污水處理設施正是可取的其他選擇，因其操作穩定而有效，佔地不多，經處理的污水更可再用。薄膜生物反應器技術可控制經處理污水的質量，經處理後的污水質量甚至勝於經沙田和昂船洲的公共污水處理廠處理過的污水；
- (f) 薄膜生物反應器技術的主要操作原理是利用薄膜進行過濾。薄膜表面的孔口小至 0.4 微米，能在處理過程有效隔濾污水中的有機物如大腸桿菌(0.45 微米大小)；
- (g) 蔡女士播放一段 30 秒的短片，展示薄膜生物反應器系統的過濾程序。為免堵塞膜孔，須經常以氣泡曝氣設備清洗薄膜表面；
- (h) 經薄膜生物反應器處理過的污水能達至可再用作沖廁和灌溉的水質標準；以及

- (i) 設置擬議的污水處理廠後，白腊河流的水質將有改善。

43. 江先生再作出陳述，要點如下：

- (a) 在白腊分區計劃大綱草圖上劃入「鄉村式發展」地帶的一些土地不能用作發展小型屋宇，因為基於風水理由，這些毗連祠堂的土地必須留空。如為加強空氣流通而在白腊河一帶闢設緩衝區，則「鄉村式發展」地帶內可供使用的空間就會進一步縮減。假如闢設闊 5 米的緩衝區，就會有約 620 平方米的土地變為非建築用地；
- (b) 由於「鄉村式發展」地帶的空間有限，村民別無選擇，只能在一些鄉村興建密密麻麻的小型屋宇，例如蠔涌的情況就是如此；
- (c) 根據二零零三年的航攝照片，當時白腊中部草地的狀況與現時相若；
- (d) 根據一九五零年報章的報道，早於一八九八年原居村民已獲當時的殖民地政府給予優惠，包括在他們擁有的農地興建村屋可獲豁免繳付補價；
- (e) 小型屋宇政策於一九七二年生效，因規限興建村屋的地點必須於 300 呎的「鄉村範圍」內，村民認為此政策較嚴苛；
- (f) 曾於二零零三年用作收容受「沙士」疫症影響的淘大花園居民的麥理浩夫人度假村，其污水處理設施就是採用薄膜生物反應器技術；
- (g) 如有足夠的規模經濟效益，興建擬議污水處理設施的費用不會比建造一個個獨立的化糞池和滲水井系統高很多，但經處理污水的質量卻有明顯改善；
- (h) 為盡量減少潛在的水污染問題，白腊現有的村屋亦會接駁擬議的污水處理設施；

- (i) 該村會訂立一份同意書，訂明擬議污水處理設施的管理責任誰屬，作為指引；以及
- (j) 基於以上所述，建議把「鄉村式發展」地帶的範圍還原為《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》所示那樣。

[江智祥先生和蔡茵眉女士的總發言時間：20 分鐘]

[此時，許智文教授返回席上，邱榮光博士和張孝威先生暫時離席。]

44. 主席繼而請原來的申述人及其代表闡述他們對進一步申述的意見。

[梁宏正先生及許國新先生此時離席。]

HH/SLP/PL-R18 – 翁煌發

45. 翁煌發先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是海下村的村代表；
- (b) 他強烈反對二零一四年七月二十五日公布的海下分區計劃大綱草圖的建議修訂；以及
- (c) 關於海下分區計劃大綱草圖，他有如下建議：
 - (i) 保持「鄉村式發展」地帶原來的範圍，另預留更多土地作鄉村發展；
 - (ii) 把擬議的「綠化地帶(1)」改劃為「綠化地帶」；以及
 - (iii) 把農地劃為「農業」地帶。

[翁煌發先生的總發言時間：1 分鐘]

HH/SLP/PL-R28 – 陳祖旺

46. 陳祖旺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔龍尾村民；
- (b) 他發現分區計劃大綱圖所作出的限制違反了《基本法》及《聯合國土著人民權利宣言》（下稱「聯合國宣言」）；
- (c) 根據《基本法》第三十九條，「《公民權利和政治權利國際公約》、《經濟、社會與文化權利的國際公約》和國際勞工公約適用於香港的有關規定繼續有效，通過香港特別行政區的法律予以實施。香港居民享有的權利和自由，除依法規定外不得限制，此種限制不得與本條第一款規定抵觸」。因此，政府有責任遵守聯合國宣言；
- (d) 聯合國宣言「秉承《聯合國憲章》的宗旨和原則以及履行各國根據《憲章》承擔的義務的誠意」，並「關注土著人民在歷史上因殖民統治和自己土地、領土和資源被剝奪等原因，受到不公正的對待，致使他們尤其無法按自己的需要和利益行使其發展權」；
- (e) 根據《基本法》第一百零五條，「香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。企業所有權和外來投資均受法律保護」。不過，當局把村民的私人土地劃作保育，卻未有對土地擁有人作出補償，違反了《基本法》第一百零五條；
- (f) 聯合國宣言第 28 條寫明「土著人民傳統上擁有或以其他方式佔有或使用的土地、領土和資源，未事先獲得他們自由知情同意而被沒收、拿走、佔有、

使用或損壞的，有權獲得補償，方式可包括歸還原物，或在不可能這樣做時，獲得公正、公平、合理的賠償。除非有關的土著人民另外自由同意，賠償方式應為相同品質、大小和法律地位的土地、領土和資源，或金錢賠償，或其他適當補償」。同樣，當局把原居村民的私人土地劃作保育時，未有以金錢或換地方式對他們作出合理的補償；

[邱榮光博士此時返回席上。]

- (g) 《基本法》第六條所指的是「依法保護私有財產權」，當中的字眼是「保護」而非「保育」；
- (h) 《基本法》第四十條寫明「『新界』原居民的合法傳統權益受香港特別行政區的保護」。聯合國宣言第 8 條亦寫明「土著人民和個人享有不被強行同化或其文化被毀滅的權利……各國應提供有效機制，以防止和糾正：(a) 任何旨在或實際上破壞他們作為獨特民族的完整性，或剝奪其文化價值或族裔特性的行動……」。對私人土地作出規劃限制，剝奪了原居村民的文化及傳統權利，包括在鄉村耕種、居住及興建村屋的權利；
- (i) 根據《基本法》第一百二十條，「香港特別行政區成立以前已批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港特別行政區的法律繼續予以承認和保護」。因此，原居村民乃合法土地擁有人，任何改變原居村民土地的用途的計劃，均須取得他們的同意；

[此時，張孝威先生返回席上，劉智鵬博士暫時離席。]

- (j) 政府單方面把多塊「不包括的土地」範圍內的私人土地劃作保育，會引起村民強烈反對，甚至引起社會動盪，故應重新考慮此規劃政策；以及

- (k) 總括而言，分區計劃大綱圖所作出的限制違反了《基本法》的五條規定及聯合國宣言的七條規定。他會向城規會送上《基本法》及聯合國宣言各一套，供城規會日後參閱。

[陳祖旺先生的總發言時間：10分鐘]

[會後備註：陳祖旺先生把《基本法》及聯合國宣言各一套送交秘書處，供委員參閱。]

[黎慧雯女士此時離席。]

HH/SLP/PL-R10641－譚國新

47. 譚國新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是普通香港市民，與任何鄉村、環保組織或私人公司毫無關聯；
- (b) 三份城規會文件都有關於化糞池及滲水井系統的段落，指出「城規會委員認為目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及化糞池及滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的負面影響」。不過，實際上，化糞池及滲水井系統的功效未如理想；
- (c) 雖然化糞池及滲水井系統要經過相關的政府部門批准後才能設置，但運作多年後，其效率和效益難以維持，因而對周邊環境造成負面影響；
- (d) 香港大學有些教授最近對海下灣海岸公園的水質進行了測試，發現海水含有無機物質及化學物。除了因為化糞池及滲水井系統有缺陷外，鄉村非法排放廢水和地面徑流帶有除害劑，也可能是污染的成因；
- (e) 在一九九六年一份立法會文件中，一名政府官員曾承認化糞池及滲水井系統不足以保護天然環境；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (f) 雖然對鎖羅盆分區計劃大綱草圖作出建議的修訂後，「鄉村式發展」地帶的面積已有所縮減，但該地帶仍將興建 68 幢新的小型屋宇。鎖羅盆村已荒廢多年，現時區內根本無人居住，批准興建如此數量的新屋宇並不合理，也不符合逐步增加的做法。進一步縮減「鄉村式發展」地帶的面積會更加明智。另翻建現有村屋以應付小型屋宇需求，亦值得考慮；
- (g) 村民的復耕行動帶出的訊息更像是要破壞環境。村民應反思在爭取權利時，有何適當的方法表達意見；以及
- (h) 發展和保育兩者之間應有適當的平衡，故支持縮減白腊和海下「鄉村式發展」地帶面積的建議。

[譚國新先生的總發言時間：10 分鐘]

[何立基先生此時離席。]

R 800(HH/SLP/PL) – Christine Chan

R 3752(HH/SLP/PL) – 李婷婷

R 3900(HH/SLP/PL) – Judy Kai

R 6868(HH/SLP/PL) – Helen Yip

R 8260(HH/SLP/PL) – Tammy Lam

R 10874(HH)/R 10820(SLP)/R 10738(PL) – 世界自然基金會香港分會

48. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持縮減「鄉村式發展」地帶的面積以加強保護，以及對這三份分區計劃大綱圖的《說明書》作出相應修訂；

- (b) 不過，修訂建議涉及的範圍和地帶規劃仍有問題，不足以保護生態和保育價值高的郊野公園「不包括的土地」；
- (c) 香港大多數低地如林村和錦田都已發展，重要的低地生境只餘海下、鎖羅盆和白腊。這些地區有坡度平緩而河床屬砂質的河溪和淡水沼澤，對蜻蜓、魚類和兩棲類動物等野生生物具重要生態價值。這三塊郊野公園「不包括的土地」的生境亦與毗連的郊野公園的生境相連；
- (d) 另一令人關注的問題是，這三區的地質環境(遍布沖積土)不適合處理家居污水。未評估土質在處理污水方面的能力，就批准大規模發展小型屋宇，可能會對易受影響的水體造成水污染。另外，也有些非法鋪設的排水渠和排水口把廢水排入河流和水體。當局應採取防患未然的做法，保護易受影響的生境，以免這些生境受到日後發展項目產生的污水所影響；
- (e) 根據立法會環境事務委員會於二零零六年考慮的「為未有排污設施的鄉村提供污水收集基本設施的政策及規劃的參考便覽」，當局承認，鄉村的化糞池及滲水井系統難免有某程度上的失誤，導致環境受到污染和對村民產生潛在的健康風險；
- (f) 渠務署擬備的鄉村污水收集系統計劃小冊子亦指出，隨着村屋的密度提高，加上有人把污水非法排放至屋外明渠，以及未有定時清缸，化糞池及滲水井系統可能會產生環境污染和衛生問題；
- (g) 大浪灣的做法適用於這三塊郊野公園「不包括的土地」。根據大浪灣分區計劃大綱圖的整體規劃意向，大浪灣首要考慮保育的是未受破壞的優美自然環境和具生態價值的景物，而非歷史村落；以及
- (h) 建議把這三份分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的屋地和已批准興建小型屋宇

的地點，並最少應把鎖羅盆和白腊的「農業」地帶和「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，以進一步保護易受影響的生境免受日後的發展所破壞。

[邱榮光博士此時返回席上。]

49. 主席表示時間已經是下午十二時五十分。由於仍有超過 10 名要發言的人未作口頭陳述，而所需的陳述時間總共約兩小時，接着又有問答環節，故各與會者或可因應會議接續下來的進度，自行作出下午的安排。

HH-R10871/SLP-R10848/PL-R10751/HH/SLP/PL-C3653 – 鄭杏芬

HH-R10836/SLP-R10750 – 趙國章

50. 鄭杏芬女士表示，她會與丈夫趙國章先生一起作出陳述。她表示，他們合共提交了七份申述書／意見書／進一步申述書，但城規會錯誤否定其進一步申述書的有效性，把之判定為無效。由於她有新的理據支持其以書面提出的申述和意見，所以城規會應讓她口頭陳述其進一步申述書的內容。主席表示，口頭陳述的內容應與這三份分區計劃大綱圖的修訂建議及原來的書面申述和意見有關，新提出的申述和意見不會接受。

51. 鄭女士回應主席的問題，表示她提交了 HH-R10871、SLP-R10848、PL-R10751、HH/SLP/PL-C3653、HH-F54 及 PL-F12，她丈夫則提交了 HH-R10836 及 SLP-R10750。

52. 秘書確認鄭女士就這三份分區計劃大綱圖提交了三份有效的申述書及三份有效的意見書，趙國章先生則提交了兩份有效的申述書。城規會判定鄭女士所提交的進一步申述書(即 HH-F54 及 PL-F12)為無效，是因為這兩份進一步申述書與修訂建議無關或由原來的申述人／提意見人提交。鄭女士因是原來的申述人及提意見人，所以可作出口頭陳述。由於收到大量申述書、意見書及進一步申述書，因此有需要把每位發言者作出口頭陳述的時間限為 10 分鐘。與會者一直很合作，作口頭陳述時只集中說明其書面申述和意見的重點，因此請鄭女士善用其發言時間。

53. 鄭女士堅持其進一步申述書有效，因為她提出了一個根本的問題，就是城規會不可在法定圖則上劃設「鄉村式發展」地帶。趙國章先生表示，他提交了編號 HH-R10836 及 SLP-R10750 兩份申述書，因此應獲分配 20 分鐘作出陳述。經翻查後，考慮到趙先生及趙太太的要求，主席表示會給予趙先生和趙太太合共 30 分鐘的時間作出陳述，委員表示同意。主席提醒他們陳述的內容應與海下、鎖羅盆及白腊這三份分區計劃大綱圖有關，假如他們述說不相關的內容，城規會可請他們停止陳述。

54. 委員備悉鄭女士及趙先生提交了一份文件，該份文件已分發予委員參考。趙先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局無須就所提交的關於這三份分區計劃大綱的不同意見作出判決，因為把私人農地納入分區計劃大綱草圖違反集體官契，當中涉及地政問題；
- (b) 自《北京條約》於一八九八年簽訂後，新界的土地便租借予英國政府。在所涉的 396 平方英里的土地中，約有 67 平方英里(約佔 18.8%)為集體官契所涵蓋。這些資料可在香港政府檔案處及 London National Archive 找到。一九八一年出版的《地政主任手冊》(Land Executive Handbook)亦有清楚說明集體官契及小型屋宇政策的背景資料；以及
- (c) 很多政府人員都不完全理解集體官契。根據《基本法》及《新界土地契約(續期)條例》(第 150 章)，所有集體官契的效力均延續至二零四七年。問題是能否切實執行集體官契。一九八四年以前，所有集體官契均是有效並可切實執行的。《新界條例》(第 97 章)是集體官契的合理性及效力之所依，但自一九八四年六月頒布《物業轉易及財產條例》(第 219 章)後，《新界條例》(第 97 章)中所有關於土地轉讓的條文便廢除。

55. 主席提醒趙先生把陳述的內容局限於這三份分區計劃大綱圖的相關建議修訂方面。趙先生反駁指主席不應打斷其發

言。主席提醒他遵守城規會頒布的會議實務及程序，然後就讓趙先生繼續作出陳述。

56. 趙先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 《物業轉易及財產條例》於一九八四年頒布後，集體官契便無法執行。在此以前，可通過土地文書根據《新界條例》的條文執行集體官契。不過，當年的殖民政府出於政治的決定而頒布《物業轉易及財產條例》，之後《新界條例》相關的條文及土地文書便不再具效力。因此，在一九八四年以後轉讓私人農地乃違反集體官契的條文。地政總署理應知悉集體官契所牽涉的問題，只是選擇不予理會；
- (b) 農地是可以進行發展的。集體官契訂明把農地轉作建築用途的申請程序，亦訂有地役權及從屬權的條文。這些條文讓政府可以維持對農地的發展及地役權的管制。可是，地政總署沒有就地役權方面執行管制。由於未有按照集體官契的規定對農地的發展作出妥善管制，結果，有關的發展導致河流被污染，通道被阻塞；
- (c) 上訴法庭在 **Melhado** 案的判決書已清楚指出，假如農地上放置的物料是作建築用途，則不違反集體官契。不過，地政總署在法庭聆訊時卻沒有提出這一論據；以及
- (d) 由於在一九八四年後，轉讓私人農地乃違反集體官契，所以當局不應把私人農地納入法定圖則。

[李律仁先生此時離席。]

57. 趙國章先生借助實物投影機，再次表示小型屋宇政策的有效範圍應只局限於未批租土地，而不是私人土地。此時，一名委員表示，趙先生一直陳述的有關集體官契的問題與這三份分區計劃大綱草圖的修訂無關。主席於是再次提醒趙先生集中陳述與這三份分區計劃大綱草圖的修訂相關的內容。趙先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 小型屋宇政策本身並無問題，主要問題源於以小型屋宇政策處理私人農地，因為集體官契已訂明如要把農地轉作建築用途，有關的比率須為 5 呎比 2 呎；
- (b) 地政總署失當，令到發展擴散，不但違反了集體官契，更會對居於鄉村的人造成負面的影響；
- (c) 雖然制定闢設緊急車輛通道的規定有助保障地役權及從屬權，但緊急車輛通道既沒有地役權，亦未有在土地記錄中註冊；
- (d) 丈量約份地圖是真確的農地測量圖，以供鑑辨集體官契的批約地段、進行批租和田土轉易之用。舊批地段的界線及公共地役權的定線都在丈量約份地圖上清楚劃定。由於很多丈量約份地圖已經遺失，所以未能正確鑑辨農地原有的地段界線及公共地役權；
- (e) 根據一九八零年的「小型屋宇政策訓令」，每個小型屋宇發展項目前方均須留有 25 米的緩衝區。顯然，此一訓令無人依從，而地政總署亦未有對集體官契所訂明的公共地役權作出足夠的管制；
- (f) 為了促進市區發展，一九七七年的《搬村政策》准許換地。當局應考慮推出此政策，以便對分區計劃大綱草圖上保育地帶內的土地進行保育；
- (g) 根據集體官契，如要把農地轉作建築用途，便須劃定建築物、通道及其他公共設施的範圍。採用 5 呎農地換取 2 呎建築用地這個比率，是要確保有足夠的通道及公共設施；
- (h) 城規會應就《物業轉易及財產條例》對集體官契的影響徵詢法律意見。准許私人律師和土地測量師劃定私人地段的位置，就已經違反了集體官契有關地役權的條文；以及

- (i) 由於農地的發展已受集體官契規管，所以法定圖則並無必要把私人土地劃為「鄉村式發展」地帶。海下、鎖羅盆及白腊的私人土地在一九八四年後已有改變，所以不應把這些土地納入「鄉村式發展」地帶。

58. 鄭女士作出陳述，要點如下：

- (a) 應堅持依法管制土地用途；
- (b) 由於小型屋宇政策只適用於未批租土地，不適用於私人土地，所以政府應考慮收回私人土地，使小型屋宇政策能好好落實；以及
- (c) 地政總署應採取行動對付違反集體官契的情況，包括把土地業權轉讓予私人發展商的情況。

59. 此時，主席請鄭女士停止陳述，因為 30 分鐘的時限已到，並請下一位發言者 Nicola Newbery 女士作出陳述。不過，鄭女士堅持其本人還可再發言 20 分鐘，因此拒絕停止陳述。經一再警告後，鄭女士仍拒絕停止發言，亦拒絕離開座位讓下一位發言者作出陳述。主席於是請鄭女士離開會議室，但鄭女士拒絕，並且繼續叫嚷。主席宣布會議被擾亂，無法繼續，故要暫時休會，讓秘書處處理現場的情況。

[秘書處向鄭女士及趙先生解釋聆訊安排的程序須知，以及在這三份分區計劃大綱圖的進一步聆訊中分配給他們的時限。鄭女士最終要求多給她兩分鐘完成陳述。]

[會議小休約五分鐘。]

60. 會議恢復進行後，主席表示會行使酌情權，再給予鄭女士兩分鐘，讓她就其陳述作出總結。鄭女士繼而作出陳述，要點如下：

- (a) 小型屋宇政策只適用於未批租的政府土地，不適用於私人土地；

- (b) 當局應考慮在不適宜進行發展的地區實施換地機制，讓相關的村民可以在其他地點興建小型屋宇；
- (c) 原居村民興建小型屋宇的權利固然應該尊重，但不應任由他們把此權利轉讓予私人發展商；
- (d) 城規會有責任考慮收回具有重要生態價值的私人土地，並為村民提供妥善的道路及公共設施；以及
- (e) 以往地政總署及規劃署同為一個部門時，工作的安排較現在更好。

[趙國章先生及鄭杏芬女士的總發言時間：32分鐘]

[張孝威先生及梁慶豐先生此時離席。]

HH/SLP/PL-R878 – 侯翰生

HH-R10750 – Nicola Newbery

61. Nicola Newbery 太太說，她是申述人，也代表較早前出席會議但已離開的侯翰生先生作口頭陳述。她要求合共 20 分鐘的發言時間，城規會表示同意。

62. Newbery 太太借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 二零一四年十一月十九日及二十日，有數百個內容一式一樣的電郵和照片寄往她的電郵帳戶，試圖堵塞她的互聯網絡。這些電郵和照片顯示有人反對「鄉村式發展」地帶的土地不足和自然保育。這是公然威脅，意味海下谷的環境可能會受破壞，更是試圖威嚇與他們意見不同的人；
- (b) 城規會應根據認可的環境專家所提供的事實資料來作出決定，不應為滿足一少撮人的貪念，而令香港其中一種最重要的環境資源遭受破壞；
- (c) 這些人全部都不是住在海下那條村，因為她認不出他們。這些人可能是不在該村居住的原居村民或其

他鄉村的原居村民，他們想要的是把「綠化地帶(1)」改劃為「綠化地帶」及農業活動不受限制。若是這樣，「綠化地帶」的土地便可能被假的農業活動所摧毀，然後改劃作發展房屋，接着，建成的屋宇就會售予外人，屆時這些不在該村居住的原居村民及地產發展商就可從中圖利。不單如此，海下一帶的環境和海下灣海岸公園／「具特殊科學價值地點」亦會因此而遭到破壞；

- (d) 城市規劃委員會文件第 9786 號第 3.8 段寫道：「倘真正有需要發展更多小型屋宇，改劃申請制度已提供彈性，容許提出擴大「鄉村式發展」地帶的申請」。這一句應刪去，因為這個說法會鼓勵擁有「綠化地帶(1)」所涵蓋的私人土地的發展商摧毀這些土地，以期令政府把之改劃為屋地；
- (e) 關於除害劑的影響，《除害劑條例》只涵蓋化學品的製造和銷售而非其使用。本地農戶經常使用的許多化學品，即使濃度極低，亦會嚴重毒害海洋生物；
- (f) 至於對河道改道、填土／填塘或挖土工程的規劃管制，若有關河流位於私人土地，地圖沒有標示，則有關限制能否執行也成疑；
- (g) 漁護署表示「並無有力的理據要對「綠化地帶(1)」的「農業用途」施加更嚴格的管制」，但這說法並沒有事實根據，該署也無視挖土工程的淤泥及農業活動的肥料流入海下灣所造成的進一步影響。事實上，非管制但含農用化學品的徑流可能污染海下灣；
- (h) 村民要求興建小型屋宇，大多是為求賺錢，而並非有需要住在村內。不過，政府部門(包括漁護署、環保署及規劃署)卻依據有誤導成分的資料、粗疏的研究和虛假的事實來作判斷，支持他們的要求。

- (i) 相關的政府部門在規劃過程中一直忽略以下問題：
- (i) 漁護署沒有告知城規會海下分區計劃大綱草圖對環境會造成的後果，特別是海下灣海岸公園／「具特殊科學價值地點」受到污染的影響，也沒有盡力改善有關該區的生態資料庫；
 - (ii) 環保署沒有應用有關化糞池及滲水井系統發牌的法例及成文政策，也沒有告知城規會在海下分區計劃大綱圖所涉範圍建造化糞池所受到的局限；以及
 - (iii) 規劃署沒有向城規會提供準確而且最新的地圖，適當顯示該區的自然景物，包括海岸線及河溪；
- (j) 城規會可選擇聽取著名科學家和那些熟悉海下及其環境的人的意見，但也可只聽那些沒有規劃專業資格，又沒有提出科學根據，只懂惡言厲聲的人的話；
- (k) 若城規會作出正確的決定，則海下可發展受管制和環保的建築物及農業活動，而海下及海下灣亦可世世代代保存下去，繼續是發展旅遊和教育的珍貴資源；以及
- (l) 若城規會作出錯誤的決定，則海下會被摧毀，海下灣的物種亦會被污水、淤泥和污染物滅絕，這就是城規會及各委員一手造成的惡果。

[Nicola Newbery 太太的總發言時間：20 分鐘]

HH-R10870 – 公共專業聯盟

63. 吳永輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 公共專業聯盟主席莫乃光議員未能出席會議，他就此代表莫議員致歉；以及
- (b) 城規會應指示相關的政府部門進行有關海下地區的環境影響評估(下稱「環評」)，如果有這樣做，城規會的決定所揭示的理據含糊、資料不確的情況就不會出現。

64. Robin Bradbeer 博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 公共專業聯盟就海下分區計劃大綱圖的最新版本提出了進一步的意見，這些意見是根據新的數據及當局最近建議對海下分區計劃大綱草圖作出的修訂而提出的；
- (b) 很多持份者陳述的資料偏頗，結論都是偏向他們本身的既得利益或目的。要確定郊野公園「不包括的土地」及周邊地區的真正情況，唯一方法是由漁護署或環保署委聘獨立的顧問進行全面的環評，然後讓持份者就環評提出意見，這樣城規會才可根據不偏不倚的數據作出結論；
- (c) 政府應根據客觀、詳盡及準確的科學數據決定如何規劃郊野公園「不包括的土地」(包括海下)。不論是哪一郊野公園「不包括的土地」，一律應進行獨立的環評，才決定其土地用途地帶；
- (d) 何謂「fung shui forest」及「fung shui woodland」，有必要清楚界定。雖然兩詞英文不同，但中文卻同是「風水林」。其實，這兩種林地有明顯的分別。「fung shui forest」是指任何集合了本地品種的樹木的地方，當中包括舊和新的林區；而「fung shui woodland」則指經鄉村優化及由其保養的舊有森林的一部分範圍。這使當局把海下的村落東面的次生

林劃為「自然保育區」地帶，西面的次生林則劃為「綠化地帶」。其實，該「綠化地帶」的土地在東面的「自然保育區」地帶的土地作農業用途時，其林木已被清除，以發展灰窯業。鄉村南面仍存在的那片舊有森林是「fung shui woodland」，應予保護。其他林地則屬次生林，可歸類為「fung shui forest」；

- (e) 撥作擴展「鄉村式發展」地帶之用的地方並不合適，因為該處是洪氾平原，水流直接流入海下灣海岸公園，而且該處也容不下所規劃的那個數量的小型屋宇，另外區內也沒有規劃適意設施及其他設施；
- (f) 至於擬劃設的「綠化地帶(1)」，其實，把那些「綠化地帶」准許的大部分用途由第一欄改列於第二欄，限制很大，既然如此，倒不如把有關地點劃為「自然保育區」地帶，這樣就不會因為人為的劃界問題而引起爭議，況且所劃的界線也沒有科學根據；
- (g) 漁護署有責任確保所有毗連海下灣海岸公園的陸地的環境都得到最高度的保護，以防這些地方受到任何污染。劃設「海岸保護區」地帶並不足以達到這個目的，因為現時的污染者仍然可以污染該區；
- (h) 香港大學及公共專業聯盟已證實海下沿海的森林已受到大腸桿菌污染，故應把劃為「海岸保護區」的地方改劃為「自然保育區」地帶，作出最高度的保護，直到當局把海下地區指定為郊野公園為止；
- (i) 在海下地區持續進行的研究證實該區有穿山甲這種極度瀕危的物種出沒。根據環境證據，這種動物出沒之處是在白沙澳河谷一帶及海下「不包括的土地」範圍內。可是，不論是海下還是白沙澳的用途地帶建議都沒有考慮要保護這類瀕危動物。當局必須停止現正進行的用途地帶規劃工作，直到確定這類動物出沒的全部地點為止。任何分區計劃大綱圖

都應考慮這樣做，如果證實有穿山甲，城規會便應建議漁護署把有關地區指定為郊野公園；以及

- (j) 公共專業聯盟的立場仍然是認為處理海下地區的最佳辦法是把之指定為郊野公園。如果不能立即這樣做，便應把鄉村地區改劃為「綜合發展區」地帶，並把其他地區劃為「自然保育區」地帶。如讓鄉村擴展，範圍必須局限在東南面最不容易受到影響的地方。此外，當務之急是由獨立人士／機構進行全面的環評，然後才定實用途地帶的建議。

65. 吳永輝先生總結陳述內容，要點如下：

- (a) 根據城規條例第 3 條，城規會有法定的責任作出其認為為擬備該等草圖所需的查究及安排。由於海下的情況特殊，區內又有穿山甲這種極度瀕危的物種，故城規會應指示相關的政府部門進行關於該區的全面環評，以確定該區真正的發展需要及環境方面的影響；以及
- (b) 近期有拯救穿山甲的運動，英國威廉王子都有參與。政府應正視這種瀕危物種的重要性，承擔法定責任，對之作出保護。

[吳永輝先生及 Robin Bradbeer 博士的總發言時間：13 分鐘]

SLP-R10737 – 范富財(蛤塘村原居民村代表)

66. 范富財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 鎖羅盆村有幾百年歷史，村民付出了很大的努力建立該村；
- (b) 村民為了謀生，曾經搬出該村，因為政府沒有為該村提供足夠的配套設施。政府沒有善用土地資源，實在可惜；

- (c) 村民支持對新發展區作出適當的規劃並提供基礎設施，但認為把私人土地劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶並不合理，因為會對村民的生計造成負面影響。當局對私人農地的用途施加的規劃限制太多，剝奪了私人土地擁有人的權利，對他們並不公平；
- (d) 政府應為區內鄉村提供必需的基礎設施及其他設施，包括道路和污水渠，不應把開闢道路及鋪設排污設施的責任加諸村民身上；
- (e) 對鄉村所作的規劃應有理有據，倘村民不支持有關的規劃，就會有反對聲音和抗爭，就如「佔領中環」行動一樣；
- (f) 村民有權重建他們的鄉村及復耕，政府不應干預他們的權利；以及
- (g) 城規會應顧及村民的需要，審慎考慮規劃政策的影響。

[范富財先生的總發言時間：7 分鐘]

SLP-R10736 – 鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司

67. 曾家裘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 鎖羅盆村是富有獨特文化和傳統的古村。香港回歸及沙頭角禁區開放後，村民一直打算重建該村；
- (b) 他已在申述聆訊期間向城規會講解所提出的建議，不作重複。總括而言，主要的建議是修訂這份分區計劃大綱草圖，包括擴大「鄉村式發展」地帶；把「自然保育區」地帶部分地方改劃為「鄉村式發展」地帶、「康樂」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」；以及把一個劃作「綠化地帶」的地方改劃

為「政府、機構或社區」地帶。設置污水處理設施和實施環保措施可促進鄉村發展。

- (c) 村民期望所作的規劃會對他們有好處。鎖羅盆規劃得當的話，可為該村帶來長遠利益。村民最希望在鎖羅盆建立「綠色家園」，並使鄉郊的經濟回復暢旺，兼具效益；
- (d) 各項有關這份分區計劃大綱草圖的建議修訂一經定實，村民重建該村的希望就會破滅，而且「鄉村式發展」地帶內只能興建 68 幢小型屋宇，屆時村民之間必會爭論不休。此外，大多數村民會無法回村生活，他們的私人土地的發展潛力也會就此凍結；
- (e) 既然市民都呼籲要支持在「綠化地帶」內進行發展，為年輕一代提供房屋，那麼鎖羅盆的規劃也應向前邁進，讓日後的發展能持續；以及
- (f) 他請城規會重新考慮鎖羅盆的規劃：
 - (i) 規劃署的規劃建議已證明「鄉村式發展」地帶內(包括建議的修訂項目 A 所指的地方)沒有紅樹林、蘆葦池、泥灘／濕地、淡水沼澤、「具重要生態價值的河溪」和現有河流。因此，有關的地方不宜進行農業活動，把之劃為「鄉村式發展」地帶，做法恰當；
 - (ii) 修訂建議所指的地方是平地，毗連鎖羅盆村主要出入通道，把之劃為「綠化地帶」，對該村的整體規劃意向和通道安排會有負面影響；
 - (iii) 該村約 300 名原居村民正在辦理繼承土地業權的手續，待所需手續辦妥後，他們就會符合資格申請批建小型屋宇。因此，不應採用逐步增加的方式規劃鎖羅盆的小型屋宇發展；以及

- (iv) 鎖羅盆村的發展應配合新界東北發展策略，這樣可促進該區的經濟及生態旅遊發展，同時有助重建該村，以及為村民提供就業機會。

[曾家裘先生的總發言時間：6分鐘]

SLP-R10740 – 曾玉安

68. 曾玉安先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是梅子林的村代表兼沙頭角區鄉事委員會執行委員，也是一個由七條鄉村(包括荔枝窩和鎖羅盆)所組成的互助聯盟的會員；
- (b) 建村之處，環境要好，也要有足夠的基建和配套設施，適宜居住；
- (c) 自荔枝窩的農業活動「恢復」後，該村的景象有了變化，如同六十年代的原來模樣，也像當年的鎖羅盆及梅子林，市民大眾應珍而重之；
- (d) 公眾對鄉村發展存有不少誤解。首先，市民關注鄉村過度發展的問題，因為鄉村發展和為鄉村所建的道路往往被視為牟利項目。其次，是對村民不信任，以及誤解農地的真正性質，其實農地的作用並非保育自然。最後，是偏重「不包括的土地」的生態價值。當局當初是故意不把在「不包括的土地」內的鄉村和稻田納入郊野公園範圍的，目的是讓村民的生活方式和鄉村發展可持續下去，因此不能忽視村民的需要；
- (e) 應把農地劃為「農業」地帶，同時鼓勵復耕。漁護署應負起協調的責任，推動荔枝窩那樣的復耕活動；
- (f) 應有合理的自然保育政策，不然，把私人土地劃作保育，等同沒收財產；

- (g) 在「不包括的土地」內發現的動植物毫無價值，只是在農地荒廢後生長出來。村民珍惜村內的風水林、珍貴的景觀和自然景物，一直有妥為保護；
- (h) 村內大有推動生態旅遊和鄉村持續發展的空間；
- (i) 他在一九七七年至二零一一年間曾擔任中學教師。發展如同教育，都需要支持、鼓勵和空間。對發展施加過度限制，只會引發對抗，破壞社會和諧；
- (j) 與元朗、大埔和西貢那些建有許多小型屋宇的鄉村不同，鎖羅盆這類鄉村位置偏遠，又缺乏出入通道、基礎設施和公用事業設施，原居村民要行使丁權或回村定居十分困難。政府應考慮開放沙頭角禁區，並為各村提供環保的交通運輸設施，這樣村民的生活環境才能延續下去；
- (k) 雖然農業活動在所有地帶均是准許的，但把農地劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」是誤導的做法，應將之改劃為「農業」地帶。政府應有勇氣承認及改正此錯誤；以及
- (l) 鄉村既非動物園，亦非植物園或昆蟲館，而是人住的地方，所以應按此規劃。

[曾玉安先生的總發言時間：8分鐘]

69. 主席接着請提意見人闡述他們對進一步申述的意見。

HH/SLP/PL-C386 – 白理桃

70. 主席回應白理桃先生的問題時，表示進一步申述人、申述人及提意見人提交的所有申述書和意見書(包括 Michael Kilburn 先生(HH-F48)的一份)在會議前已交予委員。白理桃先生繼而作出陳述，要點如下：

- (a) 對於這三份分區計劃大綱草圖的修訂建議，他表示讚賞，但認為要做的事還有很多；

- (b) 濫用小型屋宇政策，是郊區及郊野公園「不包括的土地」環境變差的主因，而另一主因則是政府部門失職，例如沒有進行生態調查，又沒有在地圖上準確標示地形特徵。雖然城規會文件聲稱當局已有足夠的措施監控污染情況，惟環境質素不斷變差，可見政府部門沒有做好本分。政府部門規劃這些「不包括的土地」時，不應採取「business as usual」(工作照舊)的態度；
- (c) 非政府組織及個別人士曾就郊野公園「不包括的土地」的規劃管制工作提交了一些有見地且可行的解決方案，但城規會未有充分回應。例如，在管制除害劑方面，政府不應漠視使用除害劑一直以來造成海水污染的事實。這方面若不作適當的管制，將不符合公眾利益；
- (d) 上訴法庭就希慎一案作出的裁決批評城規會沒有就申述人所提出的論點進行查問或調查，亦沒有考慮他們就分區計劃大綱圖提交的申述資料及研究和衡量各個方案，只是照搬規劃署推介的拒絕理由。就現在這宗個案而言，很多論點城規會都未予充分回應，包括不依大浪灣的做法來規劃這三塊郊野公園「不包括的土地」，但卻提不出充分理據；
- (e) 眾所周知，白腊的土地已售予一家發展公司，其擬進行的發展並非為村民而設，城規會的決定可能會助長濫用小型屋宇政策的情況；
- (f) 恰當的規劃應以村民的需要而非需求作為依據。可是，文件沒有提及小型屋宇的需要，只有小型屋宇的需求。他在一九八四年到過鎖羅盆，當時鎖羅盤村已空無一人。其實村內現時有些屋地可進行重建，以配合小型屋宇的需要；
- (g) 「business as usual」(工作照舊)或「planning as usual」(規劃照舊)的做法會使郊區的環境變差。政府部門竟然認為現時的情況可以接受，實在令人難以置信。眾所周知，經常有人採用「先耕種，後建

設」的手法，以進行農業活動作為掩飾，其實是進行地盤平整工程及排水工程；

- (h) 在法治制度下，應依循公平的程序，公正持平地審視各項證據，作出明智的判斷。可是，在這宗個案所見，這幾點都做不到；
- (i) 關於除害劑的毒害和化糞池及滲水井系統造成的污染問題，當局不應繼續誤導公眾。在欠缺詳細的事實資料及評估下，城規會更要加倍審慎，以防郊野公園「不包括的土地」的環境逐步惡化；以及
- (j) 他要求城規會查看 HH-F38 的申述書，考慮當中的論點，因為這些論點大部分未得到合理有據的回應。

[白理桃先生的總發言時間：10 分鐘]

SLP-C3672 – 黃素珍

SLP-R10762 – 黃富、黃冠英

71. 黃素珍女士表示，她亦代表較早之前出席會議但已離開的黃富先生(SLP-R10762)。她要求 20 分鐘的發言時間，城規會表示同意。

72. 黃女士播放一段三分鐘的短片，內容要點如下：

- (a) 雖然鎖羅盆的村民無奈散居於各處，但他們時常記掛着該村。各村民都有強烈的願望要振興該村，回復昔日的光輝；
- (b) 面對當局把私人土地劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，鎖羅盆及其他各村的村民發起抗爭。他們的口號包括「撤回『CA』／『GB』規劃」、「農地歸農地」、「保衛家園」和「私人土地、不容侵佔」；
- (c) 其中的片段顯示村民清除植物和樹木的情況；

- (d) 政府應就自然保育事宜諮詢村民，規劃單靠對發展施加限制，是行不通的；以及
- (e) 如把私人土地劃作保育，應向有關的村民作出補償。

[許智文教授此時離席。]

73. 黃女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 二零一四年十月五日，鎖羅盆及其他各村的村民發起抗爭，在鎖羅盆清除野樹雜草。這次行動是為復耕鋪路；
- (b) 村民非常憤怒。雖然他們已就有關的分區計劃大綱草圖提交了申述書和意見書，並在先前的聆訊會議上陳述了意見，但城規會卻拒絕接納他們就鎖羅盆分區計劃大綱圖提出的所有意見和建議；
- (c) 村民只可以訴諸行動，以示其強烈反對有關的分區計劃大綱草圖。他們要求「農地歸農地」；
- (d) 根據鎖羅盆分區計劃大綱圖的整體規劃意向，保護環境比小型屋宇發展先行，這有違《基本法》第一百零五條。雖然法律意見認為該分區計劃大綱圖並未剝奪土地擁有人的財產權，亦未抵觸《基本法》第六條及第一百零五條，但政府沒有依法「保護」私人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。「沒有剝削」並非等同「保護」；
- (e) 在鎖羅盆分區計劃大綱圖上，劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的土地分別約有 95% 及 35% 屬私人土地，佔該區全部私人土地逾 50%。在規劃署與新界鄉議局舉行的會議上，該署一名官員被問到如何落實「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，但該名官員並無回答。雖然漁護署有實施自然保育措施，例如訂立管理協議及推行公私營合作試驗計

劃，但城規會和規劃署都沒有充分考慮如何落實保育地帶的問題。採用消極和限制的方式作出規劃管制，村民不能接受；

- (f) 城規會不是在規劃，而是採用過度限制的方式，規限土地擁有人使用及處置其農地的權利。關於農業用途，其實有問題。雖然此用途在分區計劃大綱圖上是經常准許的，但每一用途地帶對之各有不同的限制。就現在這宗個案而言，填土或挖土工程如在「鄉村式發展」地帶(若對自然環境有潛在的負面影響)、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內進行，必須向城規會申請規劃許可。在「農業」地帶內，填土或挖土工程雖然亦受到管制，但此地帶的規劃意向與其他地帶完全不同，因為「*此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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*」。此規劃意向與鎖羅盆及其他郊野公園「不包括的土地」的村民的意願不謀而合，都是在有關鄉村進行復耕。另外，目前有先進科技可協助恢復農業活動，所締造的綠化環境應可為城市人提供更多呼吸清新空氣的地方；

[劉文君女士此時暫時離席。]

- (g) 在「農業」地帶內進行填土或挖土工程，也有豁免管制規定，包括為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土。此項豁免正正是農民耕作所必需的，亦是村民堅持要把「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的農地改劃作「農業」地帶的理由，以免產生誤解；
- (h) 目前有先進科技解決污水處理及排放問題，其中之一是採用帷幕灌漿方法，防止廢水滲漏入泥土；
- (i) 村屋與自然環境可和諧並存，其他國家有很多例子可以證明此點，其中一例是台灣的「民宿」。香港應參考這些例子，考慮採用生態鄉村的觀念，在鄉村提供度假夜宿服務；

- (j) 有很多申述書以同一名義提交，另有超過 6 000 份是匿名的，令人關注由同一人提交申述書，是為了推高申述書數字，以及誇大支持他們論據的「公眾利益」；
- (k) 分區計劃大綱圖對鎖羅盆的村民沒有任何好處，實在不能接受。若維持先前的決定，來自郊野公園「不包括土地」的村民必會強烈反對，並繼續抗議行動，表達對土地用途規劃的不滿；以及
- (l) 總的來說，城規會未徵得村民的同意，不能單方面改變私人農地的土地用途。從這次「佔領中環」行動可見，沒有村民的合作和支持，根本無法落實任何規劃。除在鎖羅盆採取的行動外，其他抗議行動正在計劃進行。下一次行動會在平洲進行，亦不會是最後的一次。政府有責任保障鎖羅盆村民擁有的土地的合法使用和處置，並應尊重村民想重建鄉村並在村內務農的意願。

[黃素珍女士的總發言時間：20 分鐘]

74. 進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表已陳述完畢，主席於是請委員提問。

75. 副主席表示，城規會在考慮這三份分區計劃大綱草圖時，已力求在保育和發展之間作出適當的平衡。根據他在鄉郊地區觀察所見，即使郊野公園或有出現過度發展和刻意破壞的情況，但也有均衡發展的例子，當中鄉村和自然環境能和諧共存。他在會上聽到環保組織和環保人士的陳述，表示發展無可避免會造成污染。他也聽到村民的陳述，表示限制鄉村發展會令他們的身心受損。他知道村民提出擴村和復村以應付小型屋宇需求，但他也知道短期內這三條鄉村仍未有公共污水處理設施可用，在這情況下，他想問問海下、鎖羅盆和白腊的村民和他們的代表對於進行鄉村發展時如何保護自然環境有何看法。

76. 江智祥先生(PL-F10 及 PL-R10736 的代表)表示，為盡量減少對環境的污染，他們建議在白腊設置採用薄膜生物反應器技術的污水處理設施，接駁至現有和擬建的村屋。薄膜生

物反應器並非新技術，曾於二零零三年用作收容受「沙士」疫症影響人士的麥理浩夫人度假村，其污水處理設施就是採用這種技術。其後此技術有所改進，所以建造這類污水處理設施的費用，相對於傳統的化糞池和滲水井系統，不算特別高，而且經處理的廢水更可再用，供村民用於耕作和清潔。江先生表示，相關政府部門應與村民聯絡，就興建環保污水處理設施給他們提供適當協助。以林村和九龍坑為例，該兩區設置此類設施時，政府亦有提供協助。

77. 江先生續稱，市民大眾普遍期望政府能提供適當規劃的公共設施配合鄉村的發展。要在海下建造環保污水處理設施不會有無法克服的困難；而且，只要有關設施是設於地勢較低的地方，可利用引力收集廢水，建造費用就不會特別高。就白腊而言，擬議污水處理設施將會設計成可處理最多 120 幢屋宇的污水量，此屋宇數量是按白腊村現有村屋的數量、已獲批准的小型屋宇發展項目數字以及該村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字而釐定的。由於擬設的污水處理設施同時接駁現有村屋和獲批准的小型屋宇發展項目，因此再無需要在白腊設置傳統的化糞池和滲水井系統。若以這項採用薄膜生物反應器技術的污水處理設施可處理 120 幢屋宇的污水量這一設計來計算，則這項設施的平均建造成本及每年保養費用分別約為 50,000 元及 2,500 元(按每戶計算)。由於擬議的這項污水處理設施既環保又由專業公司管理，村民應會認為付出上述費用是值得的。此外，經處理的廢水可以再用，亦合乎經濟和環境效益。主席詢問江先生其公司是為誰做事。江先生答稱，他的公司是按村代表的指示，協助村民處理規劃和土地事宜。

78. 黃素珍女士(SLP-C3672)表示，城市人未必熟識村民的生活方式。清除鎖羅盆的野草雜樹，並不是要破壞自然環境，對農民及村民來說，這只是恢復耕作的其中部分必要的工作。她說沙頭角公路一帶有些鄉村及市區的深水埗、旺角及荃灣等區的發展雜亂無章，管理不善。政府應負一些責任，改善這些地方的情況，因為個別業主不會有足夠的資源這樣做。

79. 黃女士續說，鎖羅盆是落實環保發展概念試驗計劃的理想地區，因為該區現時並無人口會受到影響。在規劃過程中，應提供機會開拓新思維，鼓勵鄉村發展與自然環境和諧並存，各方亦應互相合作，共同找出最佳的解決方法。單方面施加嚴

格的規劃限制，並不是保護自然環境的良策。黃慶祥先生(SLP-F16、SLP-F21、SLP-R10739/SLP-C3670、SLP-C3675及SLP-C3676的代表)補充說，倘政府以鎖羅盆作為建造公用污水處理設施的測點，村民會嘗試盡力配合。城規會因此應游說政府，使之能成事。

80. 黃先生續說，由於不滿規劃程序，各原居民鄉村的村民於是聯合起來，共同參與二零一四年十月五日鎖羅盆的清除植物行動。該次聯合行動中，他們只是清除了現有村屋周圍的植物，目的是協助恢復鄉村及稻田的原貌，並非故意破壞自然環境，為日後的發展鋪路，因此不應被視作粗暴行為或「先破壞，後建設」的行動。黃先生又說，鎖羅盆並無水電供應，即使政府批准發展小型屋宇，這些發展也不能即時進行。不過，無論如何，村民也應爭取保護他們使用土地的權利，包括興建小型屋宇及修復農地作農業用途的權利。鎖羅盆的私人土地全屬原居村民所有，所以無須擔心村民會破壞他們自己的鄉村環境。

[劉文君女士此時返回席上。]

81. 副主席又問村民及他們的代表，他們是否有任何方案可把保育概念融入鄉村發展，特別是保護樹木方面。黃慶祥先生說，鎖羅盆稀有品種的樹木如土沉香，早已被「斬樹黨」砍掉。於二零一四年十月五日村民聯合行動中被砍掉的樹全是普通品種，並無保育價值。這些樹都在私人土地上，必須砍掉，農地才能回復原先的狀況。村民管理農地的權利和責任繼承自祖先，應予尊重。

[邱榮光博士此時離席。]

82. 黃素珍女士(SLP-C3672)表示，樹木及綠油油的田野是該村的珍貴資產，也深受愛郊遊的人欣賞。村民重建鎖羅盆時，會努力保護自然環境。她又說，在二零一四年十月五日的行動中所砍掉的樹不是古樹名木，只是農田休耕後才開始長出，那些成齡大樹，包括那些在部分破屋內長出來的，都沒有受到影響。清除樹木及植物後，該村及稻田的原貌再現。黃女士亦說，鎖羅盆的村民在現階段並沒有具體的發展方案，因為

他們並無關於污水處理、樹木保護及復村方面的專家知識。不過，村民隨時願意與相關範疇的專家溝通合作，協助復村。

83. 曾玉安先生(SLP-R10740)表示，村民有意把沙頭角地區發展為休閒旅遊樞紐，但這個概念卻受制於政府的邊境禁區政策及對出入車輛的限制。至於鎖羅盆的聯合行動，被砍掉的樹的生態價值並不高，都是在三十多年前村民離開鎖羅盆後才在稻田長出來。荔枝窩的情況證明，即使保存了珍貴的樹木，在恢復農耕作業前，始終要把休耕稻田上的樹木清除。鎖羅盆的村民對家鄉有很強烈的歸屬感，十分珍惜自己的居住環境。要落實復耕有幾個方法，包括村民與非政府組織／環保組織合作，以及由個別打算退休後回村居住的村民自行復耕。荔枝窩的情況是，村民在復耕後開始翻新屋宇，然後陸續回村居住。不過，原址重建現有村屋涉及複雜的土地業權問題，未必能應付小型屋宇的需求。

[劉智鵬博士此時到席。]

84. 江智祥先生(PL-F10 及 PL-R10736 的代表)表示，白腊的村民希望在白腊地區中部生態價值較低的草地興建小型屋宇，並考慮把受白腊發展所影響的樹木移植到該草地上，美化該處小型屋宇的景觀。他們在二零一二年擬備了一份報告，就如何適當地處理在白腊找到的水蕨提出了建議。

85. 有發言者關注眾多關於這三份分區計劃大綱草圖的匿名申述書是否有效。關於這個問題，主席表示，城規會會考慮申述書的內容。一名委員表示，如要復村及令農業活動能延續下去，在人力及金錢方面需要大量資源。這名委員詢問鎖羅盆村民對復耕後怎樣能令農業活動延續下去有何看法，以及他們的期望和分區計劃大綱草圖的用途地帶所顯示的該區的規劃有何落差。黃素珍女士表示，鎖羅盆村民的期望雖然尚未轉化為發展計劃，但政府對分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」亦沒有任何計劃。因此，向村民提出這個問題並不公道。她亦表示，她兩位已移民英國的兄弟最近回港，打算在鎖羅盆興建度假屋。度假屋在其他國家(例如西班牙)十分普遍，很多家庭都會在其鄉郊的別墅度周末，這些別墅在平日基本上無人居住。村民會研究下一步行動，包括定出符合可持續發展原則的鎖羅盆發展計劃。村民對重建鎖羅盆有滿腔熱誠，

這對實現理想至為重要。黃慶祥先生補充說，假如村民願意爭取本身的權益，仍有機會成功，因為他們很多都想在重建後的鄉村務農。不然，他們的希望就會落空。

[邱浩波先生此時離席。]

86. 主席鑑於一些進一步申述人及申述人提交了有關海下、鎖羅盆及白腊地區生態的進一步資料，於是詢問漁護署的代表進一步申述地點的用途地帶規劃是否恰當。漁護署高級自然護理主任(南區)何秉皓先生說，在規劃署擬備這三份分區計劃大綱草圖期間，漁護署已告知規劃署，該署較着重保存具有高保育價值的生境而非記錄上有多少具保育價值的物種或樣本。儘管如此，土生林地、河岸區及濕地等可提供合適環境育養各式各樣物種的重要生境，都已劃為保育地帶，如海下的「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶(1)」，予以適當保護。舉例來說，穿山甲的生境(主要為林地)已劃入保育地帶。至於白腊，位於該區邊緣的林地與毗連的西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。這些林地已劃為「自然保育區」地帶。漁護署高級自然護理主任(北)張國偉先生說，鎖羅盆的重要生境(包括「具重要生態價值的河溪」的河岸區、紅樹林和海草床、蘆葦池及淡水沼澤)都已劃入「自然保育區」地帶。至於毗連船灣郊野公園的山坡，因為主要有相對未受干擾的未成熟林地，當中夾雜長了灌木的草地，而這些都是在村民遷出鎖羅盆後由荒廢農地演變而成，所以把之劃為「綠化地帶」，做法恰當。

87. 一些進一步申述人及申述人反對非原居村民入住小型屋宇，因此反對把小型屋宇售予非原居村民。關於這一點，主席問 David Newbery 先生(HH-R10752)是否同意告知城規會他一家是否住在海下的小型屋宇。Newbery 先生說，他約 20 年前向一名女士購入了海下一幢小型屋宇。當時他居港只有 18 個月，對小型屋宇政策所知甚少，並沒有主動接觸任何原居村民要求為他興建一幢小型屋宇。Newbery 先生表示，他購入該幢小型屋宇後，才認識小型屋宇政策。小型屋宇政策是必要的，因為可規管批予原居村民興建小型屋宇的權利。因此，他不反對那些真正為原居村民而建的小型屋宇，即使那些屋宇其後售予非原居村民。Newbery 先生續說，他反對的是濫用小型屋宇政策。他發現近幾年有些發展商一直徵集海下村一帶的農地，並試圖收

買原居村民一些在海外居住的後人的丁權，藉此興建小型屋宇，然後售予非原居村民。此做法是濫用小型屋宇政策。要發展小型屋宇，應根據小型屋宇政策公平和正當地進行。顯而易見，小型屋宇政策已越來越扭曲。濫用的情況越來越多，人們對小型屋宇的需求變得無窮無盡。

88. 主席問 Newbery 先生他的小型屋宇有否設置化糞池及滲水井系統，以及他如何管理和維修保養該系統。Newbery 先生說，他那幢屋的化糞池及滲水井系統設於海下「具特殊科學價值地點」100 米範圍內，但該系統已獲環保署及地政總署發出相關的牌照。他會定期清理該化糞池及滲水井系統，約 18 個月一次。泵水車須以長管接駁至該系統。若有環保的公用污水處理設施取代該化糞池及滲水井系統，他會樂見其事。Newbery 先生亦表示，他作為海下的村民，有權表達對該村的規劃的關注。他熟悉該村，對該村有深厚的感情，想與他人分享他的感想。他希望該村會延續下去，讓他和下一代可一世在海下居住。

89. 關於白腊村的 120 幢小型屋宇，主席詢問江智祥先生的公司在白腊村擔當甚麼工作。江先生回應說，雖然小型屋宇政策是為原居村民而制定，但該政策是有機制管理小型屋宇的轉讓的。因此，有許多例子是為原居村民而建的小型屋宇住了非原居村民。至於在白腊興建的新小型屋宇，他並沒有直接接觸有關的原居村民，只是在小型屋宇批建申請的過程中按照村代表的指示行事。

90. 曾家裘先生(SLP-R10736 的代表)回應主席提出的同一問題時表示，他扎根於新界，為原居村民而非任何發展商服務。他一直就鎖羅盆村日後的發展向該村的村代表及村民提供意見。

91. 一名委員表示看過該段記錄鎖羅盆的樹木被砍伐的片段及得知再有其他地方(如平洲)會有抗爭行動後，感到很不安。這名委員詢問鎖羅盆的村民，這些抗爭行動到底要達到什麼目的。黃素珍女士(SLP-C3672)說，村民曾按制訂圖則的程序提交了他們對鎖羅盆的規劃的意見，但他們的意見和建議卻被城規會拒絕。村民於是訴諸抗議和行動來表達不滿。此外，他們亦不排除申請司法覆核推翻城規會決定的可能。雖然城市人會

認為這種清除植物行動威脅到自然環境，但要在休耕農地復耕，這樣做其實是必要的。村民這樣做，並非要大規模清除鎖羅盆的樹木。事實上，村民都珍惜鎖羅盆村和自然環境，也歡迎環境及排水專家提出有助復村的意見。她亦表示，村民唯一的意願是重建該村並返回該村居住。最近村民在該村四周的祖墳進行了多項改善工程，證明村民的發展計劃並非什麼私人發展商的計劃。

92. 主席請漁護署的代表進一步闡釋海下擬議「綠化地帶(1)」的生態價值。何秉皓先生表示，劃作「綠化地帶(1)」的地方位於海下的村落以西，主要是一塊塊濕地和由荒廢農地演變而成的林地。該片林地與該村以東的「自然保育區」地帶的那片林地相比，相對未成熟(樹齡約 30 至 40 年)。把該處劃為「綠化地帶(1)」，可加強保護該片林地、濕地和小河，亦可以此地帶作為該村與海下灣之間的緩衝區，做法恰當。

93. 聶衍銘先生(HH-F39/SLP-F5/PL-F5)應主席的邀請作出陳述，要點如下：

- (a) 他不肯定採用薄膜生物反應器技術的污水處理設施會否比化糞池及滲水井系統更加有效。不過，若在海下、鎖羅盆或白腊使用這種設施，就要在這三份分區計劃大綱圖的《註釋》中清楚訂明要設置有關設施，以作出足夠的管制；
- (b) 就算使用薄膜生物反應器技術，處理污水的過程中仍會產生一些淤泥或固體廢物，必須處置。鎖羅盆和白腊皆沒有車路接達，不肯定能否經海路把這些固體廢物運走。這種污水處理設施需要長時間使用電泵和氣泵，管理和保養費用可能很高；
- (c) 真正的農業活動無須進行大規模的挖土和填土工程。「農業」地帶的「備註」訂明填土工程的限制，但為耕種而鋪上泥土的填土工程獲豁免，不在此限。這是源於社山村的一宗填土個案。當局決定為耕種而鋪上不超過 1.2 米的泥土的填土工程可免受此限制時，曾徵詢漁護署的意見，此填土深度對大多數耕種活動而言已經足夠；

- (d) 伐樹的影響有多大，要視乎受影響的樹木品種和生境而定。公共專業聯盟指出，在定實任何土地用途地帶規劃建議前，應由獨立顧問進行全面的環評，以評估對環境的潛在影響，並提出必要的紓減影響措施；
- (e) 根據環評條例的規定，只有保育區內某些用途或發展項目會被視為須遵守法定環評程序的指定項目。因此，「自然保育區」地帶對環境的保護程度最高；
- (f) 白腊的乾草地以前是濕農地，曾經有人在該處進行非法挖土活動，當局已對此採取規劃執管行動；以及
- (g) 海下和鎖羅盆林地所劃作的用途地帶並不一致。海下那些相對未成熟的林地(樹齡約 30 至 40 年)劃為「綠化地帶(1)」，鎖羅盆的林地的情況類似，卻劃為「綠化地帶」。

94. 白理桃先生(HH/SLP/PL-C386)表示，政府不應以「business as usual」(工作照舊)的態度來規劃郊野公園「不包括的土地」，村民和市民大眾都不歡迎這種做法。其實法律和規劃架構內也有積極的解決方法可改善郊野公園「不包括的土地」的情況。就荔枝窩而言，村民的確成功在香港大學與香港鄉郊基金的專家指導下，以環保的方式復耕。城規會有權亦有能力施加相關的規劃限制，促進潛在環境影響最小的真正農業活動，令發展商無法以「先破壞，後建設」的手法從中得益。城規會應有遠見，根據合理意見、詳細調查和邏輯思維改善郊野公園「不包括的土地」的規劃。

95. 一名委員詢問負責在榕樹澳建造公共污水處理設施的是哪個政府部門，以及海下、鎖羅盆和白腊地區有沒有類似的計劃和建議。謝展寰先生表示榕樹澳的公用污水處理設施由渠務署操作。政府會考慮村內人口／村屋數目和公共污水渠數量，以及該村是否鄰近通路和政府污水處理廠，然後決定是否設置污水收集或處理設施。由於這三區的位置偏遠，人口又少，故現有的計劃不包括在這三區設置公共污水處理設施。

96. 由於委員再無其他問題，而進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表亦沒有任何補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就進一步申述的內容進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表及政府代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[會議小休 15 分鐘。]

97. 由於出席議程項目 4 和 5 的人士已經到達，主席建議應先考慮為該些議程項目。委員表示同意。

98. 秘書表示，議程項目 5 的覆核申請的申請人於 2014 年 11 月 20 日致函城規會要求延期考慮這宗覆核申請。由於申請人已經到達，主席建議先考慮該延期要求。委員表示同意。

粉嶺、上水及元朗東區

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 TPB/A/YL-NSW/204

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「未決定用途」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所

(城市規劃委員會文件第 9791 號)

[會議以廣東話進行。]

99. 下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	與英環香港有限公司(申請人的其中
劉文君女士]	一間顧問公司)有業務往來
林光祺先生]	

100. 委員備悉上述委員並沒有參與這宗申請，因此同意他們可以留席。

101. 秘書向委員簡報，城規會於二零一四年十一月十四日發出有關覆核文件後，申請人於二零一四年十一月二十日致函城規會，要求延期三個月才考慮這宗覆核申請。申請人所提交的理由是，其建議及評估與所接獲的部門意見之間存在頗多誤差。委員備悉，在申請人的要求下，這宗覆核申請已獲延期三次。城規會在二零一三年十二月六日的會議上考慮申請人的第三次延期要求時，委員同意不會批准再延期。主席請委員考慮是否同意申請人這次再把申請延期的要求。

102. 秘書在回應委員的詢問時表示，申請人於這次會議的前一天才致函城規會要求延期，該申請人信件已在會上呈閱，信內並無列出其建議及評估與部門意見之間所存在誤差的詳情及主要範疇。根據城市規劃委員會規劃指引有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)，申請人須就延期要求提供合理理由；經商議後，委員決定邀請申請人向城規會闡釋其延期理由。

103. 下列申請人的代表此時獲邀到席上。

陳達材先生] 申請人代表
蘇振顯先生]

提問部分

104. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請他們闡釋把申請再次延期的理由。

105. 陳達材先生在回應主席的問題時解釋，當他們於前七天接獲有關文件時，他們才知悉醫院管理局所提出的意見／觀點，並留意到文件內警務處處長所提出的意見，與他們先前所理解的並不一致。他們亦備悉，文件提及的一項南生圍土地用途檢討，是他們從未聽聞的。對申請人來說，要於短時間內回應這些意見實不公平，並認為應給予更多時間以回應相關部門的意見。由於擬議靈灰安置所是新的發展項目，而非現有的未

經許可用途，因此城規會無須急於在這次會議就這宗覆核申請作出決定。

106. 由於委員再無提問，主席多謝申請人的代表所作的闡釋，並告知他們城規會將在他們離席後對這延期要求作出決定。申請人的代表此時離開會議室。

商議部分

107. 秘書在回應委員的詢問時表示，鑑於公眾普遍對靈灰安置所用途十分關注，城規會採取的做法是不容許該等申請延期多於三次才予以考慮。部分委員認為，鑑於有關覆核申請早於二零一二年十二月一日提交，申請人理應已在過去兩年與相關部門就所涉各項事宜進行商討。他們認為，由於有關文件已預先在會前七天發出，根據慣常做法，申請人可在城規會會議上回應部門的最新意見，故無須延至申請人回應所有的部門意見後才考慮申請。因此，這宗申請既無有力的理據，亦無從寬考慮的因素，足以令城規會批准申請人再次延期三個月的要求。

108. 部分委員認為，雖然應考慮須符合城規會規劃指引編號33要求，以及並無有力理據可據以批准第四度延期，，但基於疑點的利益，申請人可獲給予延期兩星期，以便就相關部門的最新意見作出澄清。此外，闢設靈灰安置所僅屬建議，並未落實興建，對社區尚未造成影響。經進一步商議後，城規會決定延期至下次會議才考慮這宗覆核申請，以讓申請人向相關部門就這宗覆核申請所提的意見作出澄清。

[劉智鵬博士及陳福祥先生此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 TPB/A/YL-TT/334

在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠第 117 約地段第 490 至第 493 號臨時露天存放貨櫃作貯物用途(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9790 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

109. 下列規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

- 林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員
- 林漢華先生 — 申請人

110. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

111. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提交規劃許可申請，以便在申請地點臨時露天存放貨櫃作貯物用途，為期三年。申請地點位於《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「農業」地帶的範圍。申請地點現時在並無有效規劃許可下作申請用途，並且不涉及任何先前的規劃申請；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一四年八月八日拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 這宗申請的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)的規定，因為申請地點先前並無獲批規劃許可，加上政府部門對申請提出負面意見，而區內人士亦予以反對；
 - (iii) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降；
- (c) 二零一四年九月四日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人並無提交任何書面申述，以支持其覆核申請；
- (d) 申請地點可由東南面大棠路經一條區內路徑接達。附近地區饒具鄉郊特色，主要有零散的住宅構築物、果園、工場、露天貯物場、停車場、休耕農地、荒地、空置土地／構築物及池塘。在該用地及毗連「農業」地帶(在大棠路另一邊)內的停車場、工場和露天貯物場，大部分為涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執管行動；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現概述如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，申請地點附近有易受影響的住宅用途，最接近的位於申請地點的北鄰和南鄰，預計擬議用途會對環境造成滋擾。二零一二年申請地點有一宗獲證實傳出異味的投訴，

調查發現異味來自堆積於附近明渠的垃圾及禽畜廢物，而非申請地點的廢棄輪胎；

- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。他最近曾派員實地視察，發現申請地點現時用作露天貯物，但附近地區有常耕活動和農業基礎設施，例如車輛通道和供水系統。他認為申請地點有復耕潛力；
 - (iii) 從排水角度而言，渠務署總工程師／新界北對經修訂的排水建議沒有意見，並建議倘申請獲得批准，應加入規劃許可附帶條件，規定申請人提交排水建議和落實排水設施；
 - (iv) 地政總署元朗地政專員表示，位於申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，租契訂明事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物；
 - (v) 運輸署署長表示，申請地點必須提供足夠空間供車輛轉動，以及不得有中型或重型貨車(包括貨櫃拖架)進出申請地點；以及
 - (vi) 其他相關政府部門並無就這宗覆核申請提出負面意見或反對；
- (f) 同類申請——在同一「農業」地帶內申請地點的東北面範圍有三宗擬作露天貯物、貨倉及／或貯物用途(為期三年)的同類申請(編號 A/YL-TT/83、86 及 231)。申請編號 A/YL-TT/83 於二零零一年四月六日經城規會覆核後被駁回；申請編號 A/YL-TT/86 及 231 分別於二零零零年十月十三日及二零零八年十月二十四日被小組委員會拒絕；
- (g) 公眾意見——當局在覆核申請的法定公眾查閱期內並無接獲任何公眾意見書。至於在第 16 條申請階段接獲的兩份公眾意見書，提意見人對這宗申請表

示關注／反對，主要理由是這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提供交通或環境影響評估；以及應保育農地；

(h) 規劃署的意見——申請人並無提交任何書面申述，以支持其覆核申請。由於自小組委員會於二零一四年八月八日考慮這宗申請以來，規劃情況一直沒有重大改變，有關的規劃考慮因素及評估維持有效，因此規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素及評估內容載於文件第 7 段，並概述如下：

(i) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關規劃意向是保存和保護良好的農地，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。漁護署署長維持先前的意見，即從農業發展的角度而言，不支持這宗覆核申請，因為申請地點的復耕潛力頗高，而且附近有常耕活動和農業基礎設施，例如車輛通道和供水系統。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 這項發展亦與周邊地區饒富鄉郊特色的環境不相協調，四周有零散的住宅構築物、果園、休耕農地、荒地、空置土地／構築物及池塘。雖然附近有些露天貯物、工場和停車場用途，但這些用途均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執管行動。此外，申請地點十分接近東面較遠處一幅劃為「綠化地帶」的土地；

(iii) 這宗申請位於城規會規劃指引編號 13E 所述的第 3 類地區。城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。然而，申請地點過往沒有露天貯物用途獲批給規劃許可，加上有關政府部門提出負面意見，而區內人士亦予以反

對。環保署署長亦維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，最接近的位於申請地點北鄰和南鄰約 5 至 10 米，預計擬議用途會對環境造成滋擾。在排水方面，渠務署總工程師／新界北已要求申請人提交排水建議，以證明這項發展不會對附近地區的排水造成負面影響，但申請人未有在第 16 條規劃申請階段及第 17 條覆核申請階段提交任何文件，以回應渠務署所關注的問題；

- (iv) 有鑑於此，申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水造成負面影響；以及
- (v) 雖然該「農業」地帶內有作臨時露天貯物、倉庫及／或貯物用途的同類申請，但均被小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類申請的數目在該「農業」地帶內激增，導致周邊的鄉郊環境質素下降。基於上述原因，加上規劃情況沒有改變，這宗申請不應獲從寬考慮。

112. 秘書告知委員，申請人於會上向城規會提交補充資料，該等資料已在會上呈閱，供委員考慮。主席繼而請申請人闡述這宗申請。林漢華先生陳述以下要點：

- (a) 申請地點由他擁有，已空置逾 30 年。上游一帶地區為多個工場、食物工廠、重型機械及其他物品的存放場所佔用。來自這些工場／工廠的污水會排放至附近的河道，令河道的水不可用以灌溉農地。他已分別委託一間本港公司及一間設於廣東的公司進行水質測試，並於是次會議上把有關結果提交城規會；
- (b) 過去 30 年，申請地點經常被用以棄置和燒毀垃圾。在二零一二年，他須耗費把在其不知情下棄置在該處的車胎移走，送到堆填區棄置，並須在土地

上加設圍欄，以免再被棄置垃圾。環保署所接獲的異味投訴是來自附近的污水渠及垃圾收集站，而非他的土地。他已把其土地的排水網絡接駁至由政府提供的兩個滲水井，並甚至為圍欄掃上綠色及保育土地上的一棵樹，使該處比附近一帶的工場更為美觀；

- (c) 至於嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提出的兩份公眾意見書，他認為提意見人不曾到訪申請地點，因此不知道在其一公里範圍內並無活躍的農業活動，只有違例傾倒的污泥(高達三米)及休耕魚塘。現有重型車輛維修工場／其他工場與有關的「綠化地帶」相距少於五米，但申請地點與該「綠化地帶」相距逾 55 米；
- (d) 三宗先前被城規會拒絕的申請的所涉用地現時仍用作工場用途。圖則及航攝照片所顯示的果園已不存在，並已成為回收工場逾 10 年。城規會不應根據錯誤的資料作決定；
- (e) 申請用途只是用以臨時露天存放貨櫃，以便在其屋宇重建時用作存放家具及其他家居物品、祖先神位及工人所使用的機械／物料，而所有物品會在重建完成後移走。該處不會有水電供應，因此不會造成污染。倘當局不批給為期三年的許可，他可接受縮減為一年的許可。倘他違反任何規劃許可附帶條件，政府可採取檢控行動；以及
- (f) 申請地點附近有多項違例發展，但當局沒有採取執法行動。由於相關政府部門未有提供毗鄰河道的水質報告，他認為申請地點不可用作農業用途。就此，倘申請用途不獲批准，他質疑其土地還可用作什麼用途。

113. 主席詢問申請人是否須在重建其屋宇期間，使用如此大片用地存放家具及工人所用的機械。林漢華先生回應說，他重建的是小型屋宇，而申請地點是用以存放貨櫃，以便其家人每

天均可在內供奉祖先神位。此外，貨櫃亦用以存放家具及工人所需的建築機械。申請地點是附近唯一可供他使用的土地。

114. 由於申請人再沒有意見提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人覆核的聆聽程序已完成，城規會在他離席後會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把決定告知他。主席多謝申請人和屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

115. 委員質疑申請人是否須在重建其小型屋宇期間，使用如此大片用地存放其物品。在新界進行小型屋宇重建十分普遍，但需如此大片用地作貯物用途卻不常見。委員認為申請人沒有充分理據支持這宗覆核申請。此外，自小組委員會考慮這宗申請以來，規劃情況一直沒有改變。委員亦備悉申請地點附近一帶的工場屬違例發展，規劃事務監督可採取執管行動。

116. 一名委員留意到，在比較文件圖 R-3 及圖 A-3 後，發現有一大片範圍的植被已被清除，並有大量被傾倒的污泥。委員同意把這宗個案轉交相關部門進行調查。

117. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所述的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

「(a) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 這宗申請的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 『擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的規定，因為申請地點先前並無獲批規劃許可，加上政

府部門對申請提出負面意見，而區內人士亦予以反對；

- (c) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

[馬詠璋女士於此時離席。]

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的進一步申述(關於考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)

考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的進一步申述(關於考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)

考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的進一步申述(關於考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》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 9786、9787 及 9788 號]

[會議以廣東話及英語進行]

商議部分

[閉門會議]

118. 主席表示，城規會應考慮進一步申述人／申述人／提意見人以書面及口頭陳述的所有理據及建議，並決定應確認還是修改建議對這三份分區計劃大綱草圖所作的修訂。秘書應主席的邀請，扼要重述書面及口頭陳述的要點，包括在答問環節所

陳述的在內。委員備悉城規會在考慮這三份分區計劃大綱草圖的原來申述及意見時已考慮及商議過大部分的問題。委員繼而審閱進一步申述人／申述人／提意見人以書面及／或口頭陳述的各個涉及這三份分區計劃大綱圖的問題。

119. 委員備悉應尊重原居村民興建小型屋宇的權利，而這三份分區計劃大綱圖都已劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展之用。「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、個別郊野公園「不包括的土地」的環境特點及其他相關考慮因素而劃的。城規會同意，為盡量減低可能對自然環境造成的負面影響，應顧及所有相關的考慮因素，並在適當的情況下，採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，應付小型屋宇需求。據此，「鄉村式發展」地帶的面積已作縮減，只包括現有的鄉村民居及毗鄰合適的土地，正如建議對這三份分區計劃大綱圖作出的修訂所示那樣。

120. 委員重溫政府代表及環保署謝展寰先生所闡述有關化糞池及滲水井系統和滲濾試驗的要求，備悉現時的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內的個別小型屋宇發展和化糞池及滲水井系統不會對周邊環境造成不可接受的影響。只要此系統是按既定的標準和規定在合適的地點興建，污染物會有所減少，此作用應可足以保護水體。

121. 至於就小型屋宇發展的累積影響進行評估這一要求，委員認為城規會在審議這三份分區計劃大綱草圖時已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門的專家意見及公眾的意見。委員備悉相關政府部門對這三份分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶都沒有反對意見，並認為委員所提出的各項關於排污及生態方面的查詢已獲得圓滿的回應。

122. 至於大浪灣分區計劃大綱圖的規劃意向及管制措施應否應用於這三塊郊野公園「不包括的土地」的問題，城規會重申其看法，就是每塊郊野公園「不包括的土地」都應按其個別情況及特點作出考慮。大浪灣分區計劃大綱圖施加較嚴格的規管制，主要是考慮到大浪灣的鄉村民居保存得很好，文物價值高。為確保新建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展與現有具歷史價值的村屋協調融和，不會影響大浪灣現有鄉村環境的完

整，所以規定在「鄉村式發展」地帶內進行新的新界豁免管制屋宇發展，以及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改或重建工程，都必須取得規劃許可。委員認同這三份分區計劃大綱圖涵蓋範圍內沒有具歷史及文物價值的鄉村，也沒有特殊情況要對「鄉村式發展」地帶內新的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展採取更嚴格的規劃管制。

123. 關於違反《基本法》這一說法，委員備悉有關的屋地都劃入了「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，「屋宇(新界豁免管制屋宇)」是經常准許的。農地方面，在這三份分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內的土地，「農業用途」大體上都是經常准許的。因此，土地擁有人使用其屋地及農地的權利沒有被剝奪。根據先前所得的法律意見，這三份分區計劃大綱圖所施加的規劃管制，並不違反《基本法》第六、第四十及第一百零五條。

124. 委員繼而詳細討論進一步申述人／申述人／提意見人就每一分區計劃大綱草圖所提出的理據及建議。

海下分區計劃大綱圖

125. 秘書應主席邀請，扼要重述進一步申述人／申述人／提意見人以書面及／或口頭陳述的意見和建議。委員備悉有一些意見和建議與二零一四年七月二十五日刊憲的各項建議對海下分區計劃大綱草圖所作的修訂並無直接關係，有關修訂是把海下現有村落以西的地方由「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶改劃作「綠化地帶(1)」(建議的修訂項目 A 及 B)。這些與建議的修訂沒有直接關係的意見包括把海下納入郊野公園範圍；刪除「鄉村式發展」地帶的《註釋》第一欄的「食肆」及其他會造成污染的用途；修訂「鄉村式發展」地帶和「海岸保護區」地帶的範圍，以擴闊緩衝帶，拉遠與大潮高水位的距離；避免在舊村屋羣以北的地方再發展小型屋宇，也不應在該處再闢設化糞池；呈交城規會的資料不確或有誤導成分，包括測量圖、所劃定的高水位線和海下灣海岸公園界線的資料；把海下村劃為「海岸保護區」地帶；就該區的環境保育問題提出一般意見；申述和意見的聆訊過程／程序沒有成效；以及提出關於集體官契的問題。

劃設「綠化地帶(1)」是否恰當

126. 秘書說，對於擬議的「綠化地帶(1)」，一方面，村民反對劃設此地帶，並建議擴大「鄉村式發展」地帶以供發展小型屋宇；另一方面，環保組織及環保人士卻認為劃設「綠化地帶(1)」不足以保護自然環境，建議把「綠化地帶(1)」涵蓋的土地改劃作「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶，加強對自然環境的保護，以及把「綠化地帶(1)」的《註釋》第一欄的「農業用途」改列於第二欄，以防範「先破壞，後建設」的行為或盡量減少對環境造成負面影響。

127. 秘書在實物投影機展示「綠化地帶」和「綠化地帶(1)」的《註釋》，表示劃設擬議的「綠化地帶(1)」是為了對林地和海下村落以西的濕農地作出程度更高的保護。除了提供彈性，讓地帶內可發展一些必要的用途(例如「墓地」及「鄉事委員會會所／鄉公所」)，以配合原居村民和當地村民的需要之外，只有那些有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。在此地帶內，亦不得發展新的小型屋宇，只准重建新界豁免管制屋宇，但須向城規會提出申請。

128. 秘書回應副主席的問題說，作出建議的修訂後，海下的「鄉村式發展」地帶面積約為 1.95 公頃，當中約 1.02 公頃的土地可發展 40 幢小型屋宇，滿足到約 40% 所預測的小型屋宇需求。副主席說，問題的關鍵在於所建議的修訂是否已在發展與自然保育之間作出適當平衡。

129. 一名委員說，進一步申述人、申述人和提意見人就建議的修訂提出的意見和建議與城規會審議申述和意見時考慮過的那些類似。海下分區發展大綱草圖加入建議的修訂後，已能在發展和自然保育之間取得良好平衡。這名委員認為，進一步申述人、申述人和提意見人的理據並不充分，不足以令城規會要偏離先前的決定，因此，不應更改現時建議對海下分區計劃大綱草圖所作的修訂。另有一名委員表示贊同。

130. 聶衍銘先生提議在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明須設置採用薄膜生物反應器技術的污水處理設施的規定，一名委員詢問他這一建議是否切實可行。委員認為，這類污水處理設施是公用設施，要合乎規模經濟效益，方可落實設置。因此，在分區計劃大綱圖訂明這樣的規定，對個別小型屋宇或會不公也

不切實際。況且，現時在處理小型屋宇申請過程中，已有既定機制可對污水處理作出所需的規定。委員同意在分區計劃大綱圖中指定採用某一類污水處理設施的做法不恰當。不過，考慮到海下是受歡迎的旅遊地點和教育中心，也接近具有重要生態價值的海下灣海岸公園，因此，除在規劃土地用途地帶過程中作處理外，應要求渠務署考慮在海下設置公共污水處理廠。

131. 另一名委員說，基於海下灣海岸公園的重要生態價值，地政總署和環保署必須緊記在處理小型屋宇批建申請時，有需要確保小型屋宇發展符合有關化糞池及滲水井系統的指引和規定。地政總署的代表甯女士和環保署的代表謝先生在會上表示備悉這一意見。

132. 關於設置公共污水處理設施的問題，謝展寰先生說，考慮到資源及海下人口相對少，根據現行政策，在海下設置公共污水處理設施不屬於優先工作。在榕樹澳設置污水處理設施是因為該區的人口和房屋數目當時遠高於海下。至於有申述人在城規會考慮申述和意見時就滲濾試驗提出的問題，環保署與地政總署商討後，同意申請人須在申請批建小型屋宇階段向地政總署提交經認證的滲濾試驗結果，並由環保署等相關政府部門審核。當局已就修訂後的程序諮詢鄉議局，此舉有助防範有人濫用認證制度。謝先生又說，若滲濾試驗結果顯示擬設置化糞池及滲水井系統的地點不能接受，小型屋宇申請人便須另覓地點，或採用其他可行的污水處理方法，例如有進一步申述人的代表提議過的那種採用薄膜生物反應器技術的污水處理設施。環保署會與地政總署協商，審慎研究這類污水處理方案是否可行和可接受。

133. 甯漢豪女士說，修訂後的程序是要對小型屋宇發展的污水處理和排放安排作出更嚴格的管制，以免到環境實際受影響時才補救。地政總署會與相關政府部門緊密聯絡，確保污水處理和排放安排等各方面都完全符合所有相關規定。

134. 鑑於申請地點即使靠近或跨進「鄉村式發展」地帶，當局也不會考慮在「綠化地帶(1)」興建新的新界轄免管制屋宇的規劃申請，因此，委員考慮是否宜把整個「綠化地帶(1)」或只是該地帶東部與「鄉村式發展」地帶相鄰的部分改劃作「綠化地帶」。

135. 一名委員認為，目前對海下所作的規劃已在鄉村發展和自然保育之間作出適當平衡。基於海下在生態、教育和旅遊方面均有重要價值，也考慮到水質或會受負面影響的問題，因此，無論是提出進一步擴展「鄉村式發展」地帶還是提出在「綠化地帶」建屋的規劃申請，以求在海下增建小型屋宇，都不應批准。這名委員說，漁護署作為海下灣海岸公園的管理當局，應密切監察該海岸公園的水質，並採取適當措施，防範任何可能使該海岸公園水質變差的情況出現。因此，漁護署也應考慮是否有需要海下興建公共污水處理廠。

136. 謝展寰先生表示，海下灣海岸公園主水體的水質經漁護署量度後評為「優良」，證明以該海岸公園主水體的承受力來說，現有小型屋宇排往該海岸公園主水體的污水並未造成很大的影響。由於沿海岸線的地方普遍有人類和動物活動，在那些地區發現有大腸桿菌並非不尋常。即使在設有公共污水收集及處理設施的地區，也會經常發現有數量偏高的大腸桿菌。只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規定在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可為附近的環境提供所需的保護。

137. 甯漢豪女士表示，在判斷劃設「綠化地帶(1)」的做法是否恰當時，亦應考慮有關地點的生態和保育價值。秘書重述，據漁護署表示，有關地點主要是一塊塊濕地，亦有一些由荒廢農地演變而成的未成熟林地，從自然保育的角度而言，把之劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當。另一方面，環保組織建議把有關地點改劃作「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，或刪去《註釋》第一欄中一些用途，以加強保護。

138. 副主席表示，雖然郊野公園「不包括的土地」的主要規劃意向是自然保育，但原居村民發展小型屋宇的權利也應予充分尊重，不能完全漠視。問題的關鍵是發展與自然保育兩者之間能否取得適當平衡，讓村民與自然環境能和諧並存。海下地區需要保護，這點不容爭辯，但限制過多，或會引起鄉事界作出不必要的對抗。

139. 謝展寰先生表示，如城市規劃委員會文件第 9786 號所說，劃設「綠化地帶(1)」的目的是對該區的林地和濕農地作出更高程度的保護。根據先前考慮申述和意見時所作的討論，城

規會認為應採用逐步增加的做法劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展；而按照這個做法，並考慮到該區欠缺基礎設施，城規會決定把有關地點由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。至於污水處理及排放的規定，並非決定因素。

140. 一名委員表示，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建 40 幢新的小型屋宇，以應付小型屋宇的需求。任何小型屋宇的發展都應局限在「鄉村式發展」地帶內。

141. 一名委員表示，劃設「綠化地帶(1)」，一方面是肯定有關地點(包括流往海下灣的天然河流)的保育價值，另一方面則是尊重村民可進行重建的現有建屋權。若採用逐步增加的做法，鄉村發展應先局限在「鄉村式發展」地帶內。假如日後有有力的理據支持，例如有可行的污水處理方法，或可考慮把「鄉村式發展」地帶擴展至毗鄰的地方。關於這方面，進一步申述人並未提供新的資料令城規會要偏離先前的決定。另一名委員表示同意。

142. 副主席表示，須集中討論的問題應該是，以有關地點的生態價值而言，應把之劃作「綠化地帶(1)」還是「綠化地帶」才對。主席表示，若「鄉村式發展」地帶日後全面發展後，有真正的需要發展更多小型屋宇，城規會已認為改劃申請制度提供了彈性，容許擴展「鄉村式發展」地帶。因此，有關地點或可用作擴展「鄉村式發展」地帶。

143. 凌嘉勤先生以城市規劃委員會文件第 9786 號的圖 FH-6 作說明，表示就地形而言，劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶(1)」的土地有明顯的分別，前者位於相對較乾燥的高地，後者則位於較低及較容易積水的地方。

144. 主席表示有混合方案，那就是把「綠化地帶(1)」東部改劃為「綠化地帶」，並或許以現有那條河為分界線。凌嘉勤先生表示，如考慮採用此方案，或須進行更詳細的實地勘察，確定如何劃界。秘書補充說，目前暫時沒有足夠資料以支持用該河作為分界線。

145. 一名委員表示，海下灣海岸公園的生態價值高，流入海下灣的天然河流需要更高程度的保護，任何發展都應局限在「鄉村式發展」地帶內，這幾點都是不容爭辯的。因此，把有關地點劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當，應維持不變，以免村民抱有不切實際的期望。由於進一步申述人未有提出新的證據支持把「綠化地帶(1)」改劃為「綠化地帶」的建議，故城規會先前的決定及建議的修訂應維持不變。委員亦同意沒有理據要把「綠化地帶(1)」提升作限制更多的保育地帶。

把「綠化地帶(1)」的《註釋》中的「農業用途」改列於第二欄

146. 有進一步申述人建議把「綠化地帶(1)」的《註釋》中第一欄的「農業用途」改列於第二欄。關於這一建議，凌嘉勤先生表示，為表示尊重地契訂明的土地擁有人的權利，在海下分區計劃大綱圖上所有地帶內的農業用途都是經常准許的。由於漁護署認為根據《除害劑條例》(第 133 章)註冊的所有除害劑，如按照標籤的指示使用是安全的，另外，監管除害劑的使用情況不屬城規會的職權範圍，因此並無有力的理據要把「綠化地帶(1)」的《註釋》中第一欄的「農業用途」改列於第二欄。委員表示同意。

結論

147. 經過進一步討論後，主席總結委員討論的內容，表示分別按建議的修訂項目 A 及 B 把海下現有村落以西的地方由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」，可加強保護現有的自然環境，包括林地、濕地、河流及海下灣，做法恰當；另外，應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。既然並無有力的理據，規劃情況又沒變，城規會實無必要偏離先前的決定。

決定

148. 經進一步商議後，委員決定按建議的修訂項目 A 及 B 修訂《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》。根據城規條例第 6H 條，《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查

閱，直至行政長官會同行政會議根據城規條例第 9 條就海下分區計劃大綱草圖作出決定為止。

149. 委員繼而審閱詳載於城市規劃委員會文件第 9786 號第 5.2 段各項不接納進一步申述及不順應這些進一步申述的內容修訂海下分區計劃大綱草圖的理由，並認為有關的理由恰當。

進一步申述編號 F1 至 F20、F33 至 F35、F38 至 F45 及 F47 至 F51

150. 經商議後，城規會同意備悉進一步申述編號 F1 至 F20 及 F42 支持《海下分區計劃大綱圖編號 S/NE-HH/1》的建議修訂項目 A 及 B 的意見。

151. 城規會亦決定不接納進一步申述編號 F33 至 F35、F38 至 F41、F43 至 F45 及 F47 至 F51，以及進一步申述編號 F3 至 F20 及 F42 的餘下部分，理由如下：

劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶(1)」
(F3 至 F5、F7 至 F20、F33 至 F35、F38 至 F45 及 F47)

- 「(a) 為盡量減低對自然環境的負面影響，應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，藉此把小型屋宇的發展局限在村內適當的地點。按照這個方式，加上海下缺乏基礎設施，以及有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶以應付原居村民的小型屋宇需求，所以把現有村落以西的地方由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，做法恰當；
- (b) 「綠化地帶(1)」的規劃意向，是對有關的林地及濕農地作出更高程度的保護，同時提供彈性，使地帶內可發展一些必要的用途，以配合當地村民的需要。在此地帶內，只有那些有需要進行以助保存區內現有天然景觀、生態特色或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。另外，在此地帶內，只可以翻

建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有的住用構築物，不得發展新的小型屋宇；

- (c) 「綠化地帶(1)」內主要是一塊塊濕地，亦有一些由荒廢農地演變而成的未成熟林地。建議把「綠化地帶(1)」改劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，並不適當；
- (d) 考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者的意見，在海下分區計劃大綱草圖加入建議的修訂，應可加強海下地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡；

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響

(F4、F5、F7 至 F20、F38 至 F41、F44 及 F48)

- (e) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展對周邊環境不會造成不可接受的影響；

「綠化地帶(1)」的《註釋》

(F4、F7 至 F20、F38、F45 及 F47)

- (f) 在此地帶進行河道改道、填土／填塘或挖土這些可能對天然環境有負面影響的工程，必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。在沒有任何有力的理據下，實無必要對「綠化地帶(1)」的「農業用途」施加更嚴格的管制；以及

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見

(F3、F4、F6 至 F20、F38 至 F45、F47 至 F51)

- (g) 這些與建議的修訂沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已作考慮。指申述聆

訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂無關。」

鎖羅盆分區計劃大綱圖

152. 秘書應主席邀請，扼要重述進一步申述人／申述人／提意見人以書面及／或口頭陳述的意見和建議。委員備悉有一些意見和建議與二零一四年七月二十五日刊憲的那項建議對鎖羅盆分區計劃大綱草圖所作的修訂並無直接關係，有關修訂是把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端和西南端的土地改劃作「綠化地帶」（建議的修訂項目 A）。這些意見包括把鎖羅盆納入郊野公園範圍；修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，施加更嚴格的規劃管制；反對劃設「自然保育區」地帶；申述和意見的聆訊過程／程序沒有成效；以及提出關於集體官契的問題。

153. 秘書表示，關於建議對鎖羅盆分區計劃大綱草圖所作的修訂，村民提出的要求主要有兩方面，分別是把「鄉村式發展」地帶的面積還原為 4.12 公頃，即《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》所示的面積，以及把農地劃作農業用途。至於環保組織和環保人士，他們進一步申述的理據主要是關於「鄉村式發展」地帶的面積過大及由此引致的環境影響，以及所劃設的「綠化地帶」是否足以保護自然環境的問題。

把進一步申述地點還原為「鄉村式發展」地帶

154. 主席表示，鎖羅盆分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過若干因素而劃的，包括「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。根據目前情況及按照逐步增加的方式，把「鄉村式發展」的範圍局限在現有的鄉村民居和毗連的合適土地，應是較合理的做法。

155. 委員備悉，根據先前考慮申述和意見時所作的討論，城規會認為應採用逐步增加的做法劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展；而按照這個做法，並考慮到加上鎖羅盆區缺乏基礎設施，城規會決定把進一步申述地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」。

156. 一名委員表示，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建 68 幢小型屋宇，以應付小型屋宇需求。任何小型屋宇的發展都應局限在「鄉村式發展」地帶內。委員普遍備悉，按照逐步增加的做法，現階段不應再擴大「鄉村式發展」地帶。

復耕

157. 凌嘉勤先生表示，「農業用途」在「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」及「自然保育區」地帶內都是經常准許的。雖然在這些地帶內進行填土及挖土工程必須取得規劃許可，但耕種過程中的翻土和鋪土活動一般都准許，無須取得規劃許可。「農業」地帶的《註釋》中的「備註」訂明，為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土或建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物，均無須取得規劃許可。凌先生表示，鎖羅盆的農地主要位於鎖羅盆村四周，並劃為「綠化地帶」和「自然保育區」地帶。分區計劃大綱草圖不會對鎖羅盆的農業活動造成負面影響，如作復耕，應鼓勵在該村毗鄰的地方進行，以盡量減少對自然環境可能造成的影響。

158. 主席表示，由於村民十分渴望在其農地復耕，可以考慮把鎖羅盆村東北鄰劃為「綠化地帶」的土地改劃為「農業」地帶。該處通往碼頭的步行徑旁有一些休耕農地。

159. 一名委員表示，根據村民的陳述，鎖羅盆擬恢復的農業活動規模似乎不算很大。既然「農業用途」在所有地帶均是經常准許的，因此未必需要把所述的地點由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。

160. 副主席以城市規劃委員會文件第 9787 號的圖 FH-3 及 FH-4 作說明，表示「鄉村式發展」地帶東北面的「綠化地帶」主要是休耕農地，雜草和灌木叢生，當中夾雜樹木。城規會可考慮應否將該處劃作「綠化地帶」，還是其他地帶。該處地勢大致平坦，又鄰近步行徑，可能有復耕潛力。他表示，把該處改劃為「農業」地帶或可推動鎖羅盆村活化，使發展更均衡，而對「鄉村式發展」地帶亦不會有影響，同時也符合以逐步增加的方式發展小型屋宇的做法。「農業」地帶內准許鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，而種植某類農作物(例如蘿蔔)，必須鋪

上此厚度的泥土，因此，他支持把該處由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶的建議。

161. 秘書以實物投影機展示「綠化地帶」和「農業」地帶的《註釋》，表示「農業用途」在這兩個地帶都是經常准許的。「農業」地帶《註釋》的「備註」訂明，為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土的填土工程或建造已事先獲地政總署發給批准書的農用構築物，均無須取得規劃許可。

162. 另一名委員表示，既然「農業用途」在「綠化地帶」是經常准許的，若是進行真正的農業活動，把有關地點由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，對環境應不會有任何其他影響，而且改劃為「農業」地帶，可使發展更均衡，也積極回應了村民想把農地劃為「農業」地帶的要求。這名委員支持把該處由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶的建議。

163. 一名委員表示知道「綠化地帶」和「農業」地帶對農業用途的限制各有不同，而村民又十分希望把農地劃作農業用途，故認為把該處由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，做法合理。

164. 一名委員表示該劃為「綠化地帶」的地點在「鄉村式發展」地帶的東北面，位置比較近海，把之改劃為「農業」地帶可能會對海洋環境有些影響。凌嘉勤先生表示，東北部的「綠化地帶」位於一個荒廢魚塘旁邊，吉澳海則位於北面再遠一點。由於該兩個毗連「鄉村式發展」地帶的「綠化地帶」內的土地都是休耕農地，所以兩者皆適合作耕種之用。不過，有些進一步申述人和申述人可能認為在「農業」地帶發展小型屋宇會較易取得規劃許可。委員大致認為若把所述地點改劃為「農業」地帶，亦不應批准在該處進行任何擬議小型屋宇發展，除非「鄉村式發展」地帶內可發展的土地已用盡。委員認為，對於這類要求，城規會會按個別情況逐一考慮，此保障措施應足以解決有關問題。

165. 副主席表示，由於「農業用途」在這份分區計劃大綱草圖的所有地帶都是經常准許的，再考慮到鎖羅盆整體上的生態重要性，把建議的修訂項目 A 所涉及的兩塊劃為「綠化地帶」的土地都改劃為「農業」地帶，未必恰當。相對於西南面那塊

劃為「綠化地帶」的土地，東北面那塊大致較平坦，位置較近水路，所以較宜改劃為「農業」地帶。

166. 甯漢豪女士表示，「農業用途」和「農地住用構築物」在「綠化地帶」和「農業」地帶都是經常准許的。有些進一步申述人和申述人認為「農業」地帶在發展管制方面比「綠化地帶」寬鬆，所以即使在那兩塊毗連「鄉村式發展」地帶的「綠化地帶」土地進行復耕可以接受，城規會也應考慮其他相關的考慮因素，包括對自然保育和天然環境的影響，才決定把之改劃為「農業」地帶是否恰當。

167. 另一名委員表示，由於「農業用途」在這份分區計劃大綱草圖的所有地帶都是准許的，所以必須有充分理由才可把該處由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。

168. 主席表示，村民在會議上表現出想復耕的良好意願，「農業」地帶正是提供更多機會進行農業活動的恰當用途地帶。凌嘉勤先生補充說，「綠化地帶」和「農業」地帶對「農業用途」的管制的明顯分別之一在於填土工程。要在「綠化地帶」進行填土工程，必須取得城規會的規劃許可；至於在「農業」地帶，如果是為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土的填土工程，或是建造已獲地政總署批准的農用構築物，例如豬舍及雞舍，則無須取得規劃許可。

169. 副主席表示規劃工作應以人為本，鎖羅盆村民的陳述清楚顯示村民十分希望重建該村和復耕。考慮到村民的誠意，加上劃作「綠化地帶」的有關地點是生態價值未必很高的休耕農地，副主席不反對把建議的修訂項目 A 所涉及的兩塊劃為「綠化地帶」的土地其中一塊改劃為「農業」地帶。因為復耕需時，所以作此改劃不會立即改變該塊土地的外觀。雖然對於在「農業」地帶發展小型屋宇的申請，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮，但就該「農業」地帶而言，除非「鄉村式發展」地帶可發展的土地已用盡，否則不會批准在該「農業」地帶進行任何擬議的小型屋宇發展。

170. 另一名委員表示，「農業」地帶的規劃意向，是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。把該塊土地劃為「農業」地帶更為恰當，因為可清楚顯示規劃意向是

鼓勵在鎖羅盆復耕。此做法對重建鎖羅盆村也可能有正面影響，更可使該區的規劃更加均衡。由於預料鎖羅盆的農業活動規模不大，把該兩塊劃為「綠化地帶」的土地其中一塊改劃為「農業」地帶，現階段應足以滿足村民的期望。東北面那塊劃為「綠化地帶」的土地較接近村口，由碼頭前往也比較方便，所以較適合改劃為「農業」地帶。

171. 凌嘉勤先生表示，這份分區計劃大綱草圖已滿足了村民想把農地劃作農業用途的要求，因為農業用途在所有地帶都是准許的。這份草圖沒有剝奪村民進行地契准許的農業活動的權利。不過，如果委員同意把該塊土地劃為「農業」地帶，作為可作復耕的地點，「農業」地帶應可清楚反映此規劃意向。

172. 一名委員表示，荔枝窩的情況是，村民已成功落實復耕，環保組織也認為可以接受。秘書補充說，荔枝窩的復耕活動是一項鄉郊發展計劃的一部分。該計劃由當地村民提出，並與香港大學及香港鄉郊基金合作進行，旨在嘗試透過耕種、培訓、教育及改變生活方式，重新營造鄉村社區及改善環境。有關的農地在《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號S/NE-LCW/1》上劃為「農業」地帶。

劃設「綠化地帶」是否已經足夠的問題

173. 主席表示，根據推定，「綠化地帶」一般是不宜進行發展的。如要在「綠化地帶」進行任何新的小型屋宇發展，以及河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須向城規會申請規劃許可，並須符合相關的準則及相關的指引。委員備悉在擬議的「綠化地帶(1)」內翻建現有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都是經常准許的，但不得發展新的新界豁免管制屋宇，海下分區計劃大綱圖就有這樣的規定。

174. 委員普遍認為沒有足夠資料支持把進一步申述地點的西南部由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，因為該處是休耕農地，雜草和灌木叢生，當中夾雜樹木。把該處劃為「綠化地帶」，不單可發揮緩衝區的作用，分隔開鄉村發展地區和「自然保育區」地帶，也可保護此「不包括的土地」內現有的綠化地區；同時亦可提供彈性，讓村民日

後可按社區的需要進行適當的發展，或在現有村落旁邊的地方發展小型屋宇，但這些發展須由城規會審批。

結論

175. 經過進一步討論後，主席作出總結，表示在恢復鎖羅盆的農業活動一事上，村民展現出足夠的誠意，而荔枝窩亦有成功的復耕例子。為闡明當局鼓勵在鎖羅盆進行復耕這一規劃意向，把原本的「鄉村式發展」地帶的東北部(大致平坦，從鎖羅盆村及經由碼頭前往皆較方便)由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶會較為恰當。由於該處主要是雜草及灌木叢生的休耕農地，把之改劃作擬議的「農業」地帶，應不會對自然環境造成任何負面影響。

176. 黃素珍女士陳述時曾表示村民缺乏自然保育及復耕方面的專門知識。對此，主席回應說，城規會應要求漁護署聯同其他相關機構向村民提供在鎖羅盆進行復耕的意見，過程中要顧及可能對自然環境造成的影響。委員同意應在這次規劃用途地帶工作以外，把這一要求轉達有關部門。

177. 主席表示，當局以逐步增加的方式應付小型屋宇需求，按此做法，不宜按部分進一步申述人的建議把「鄉村式發展」地帶擴大至 4.12 公頃，即《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》所示的面積。如日後有真正需要發展小型屋宇，或復村計劃成事，城規會可考慮讓鄉村式發展的範圍擴展至毗鄰的地區。

決定

178. 經進一步商議後，委員決定更改《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的建議修訂項目 A，把「鄉村式發展」地帶東北端的土地改劃為「農業」地帶，並確認修訂項目 A 餘下的修訂，把「鄉村式發展」地帶西南端的土地改劃為「綠化地帶」。根據城規條例第 6H 條，《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》須於其後作為包括以上修訂的草圖而理解。為配合《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》所示事項的修訂，這份草圖的《註釋》及《說明書》亦會作出修訂。有關的修訂會供公眾查閱，直到行政長

官會同行政會議根據城規條例第 9 條就鎖羅盆分區計劃大綱草圖作出決定為止。

179. 委員繼而審閱詳載於城市規劃委員會文件第 9787 號第 5.2 段各項不接納上述進一步申述的餘下部分和其他進一步申述及不順應這些進一步申述的內容修訂鎖羅盆分區計劃大綱草圖的理由，並認為應對之作出適當的修訂，以反映城規會的決定。

進一步申述編號 F1 至 F21

180. 經商議後，城規會同意備悉進一步申述編號 F1 至 F3 支持按《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的建議修訂項目 A 把一塊位於「鄉村式發展」地帶西南端的土地改劃為「綠化地帶」的意見。

181. 城規會亦同意順應進一步申述編號 F8 至 F9、F11 至 F13、F15 至 F18 及 F20 至 F21 的部分內容，把一塊位於「鄉村式發展」地帶東北端的土地改劃為「農業」地帶，以及決定不接納進一步申述編號 F4 至 F7、F10、F14 及 F19，以及進一步申述編號 F1 至 F3、F8 至 F9、F11 至 F13、F15 至 F18 及 F20 至 F21 的餘下部分，理由如下：

劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」 (F1 至 F7、F8 至 F14 及 F19 至 F21)

- 「(a) 為盡量減低對自然環境的負面影響，應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，藉此把小型屋宇的發展局限在村內適當的地點。按照這個方式，加上鎖羅盆現時的人口是零，該區又缺乏基礎設施，而且有需要於合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶以應付原居村民的小型屋宇需求，而村民亦十分希望可以復耕，以及考慮到現時的土地狀況，所以把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「農業」地帶及「綠化地帶」，做法恰當；

- (b) 把原本的「鄉村式發展」地帶西南端的那塊土地劃為「綠化地帶」是恰當的，不單可發揮緩衝區的作用，分隔開鄉村發展地區和「自然保育區」地帶，也可保護鎖羅盆現有的綠化地區；同時亦可提供彈性，讓村民日後可按社區的需要進行適當的發展，或在現有村落旁邊的地方發展小型屋宇，但這些發展須透過規劃申請制度提出申請，由城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批；
- (c) 把原本的「鄉村式發展」地帶東北端的那塊土地劃為「農業」地帶是恰當的，可鼓勵在鎖羅盆復耕及發展其他農業用途；
- (d) 考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者的意見，在鎖羅盆分區計劃大綱草圖加入建議的修訂，應可加強鎖羅盆地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡；

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響

(F2 至 F7)

- (e) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展對周邊環境不會造成不可接受的影響；

劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的問題以及把擬議的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議

(F2 至 F7)

- (f) 「綠化地帶」是保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展。此外，在「綠化地帶」內發展小型屋宇，以及進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，均須取得城規會的規劃許可。因此，把有關地點劃為擬議的「綠化地帶」應可以作出適當及足夠的保護。

在沒有任何有力的理據下，實無必要把擬劃為「綠化地帶」的有關地點改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；

土地擁有人的權益

(F8、F9、F11、F14、F16至F19及F21)

- (g) 所有屋地已劃入「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途。至於農地，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的，因此，土地擁有人使用其土地的權利並無遭剝削；
- (h) 應充分尊重原居村民興建小型屋宇的權利，亦有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付鎖羅盆原居村民的小型屋宇需求；
- (i) 根據法律意見，通過經修訂的分區計劃大綱草圖施加規劃管制並不違反《基本法》第六、第四十及第一百零五條；

私人土地應劃作鄉村式發展或農業用途及／或政府土地應劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

(F8至F9、F11至F13及F15至F18、F20及F21)

- (j) 考慮到所有相關的規劃因素，分區計劃大綱草圖所劃設的土地用途地帶(包括「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」)都是合適的。規劃土地用途地帶時，土地業權不應是唯一的考慮因素。況且，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的；以及

關於整份鎖羅盆分區計劃大綱草圖或與建議的修訂項目A沒有直接關係的其他意見

(F1、F2、F4至F7及F21)

- (k) 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已作考慮。指申述聆訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂項目 A 無關。」

白腊分區計劃大綱圖

182. 秘書應主席邀請，扼要重述進一步申述人／申述人／提意見人以書面及／或口頭陳述的各項關於白腊分區計劃大綱草圖的意見和建議。委員備悉有一些意見和建議與二零一四年七月二十五日刊憲的那項建議對白腊分區計劃大綱草圖所作的修訂並無直接關係，有關修訂是把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶(建議的修訂項目 A)。這些意見包括把白腊納入郊野公園範圍；修訂這份分區計劃大綱草圖的《註釋》，施加更嚴格的規劃管制；就該區的環境保育問題提出一般的意見；以及申述及意見的聆訊過程／程序沒有成效。

183. 秘書表示，關於建議對分區計劃大綱草圖所作的修訂，村民主要是要求把「鄉村式發展」地帶的面積還原為 2.37 公頃，即《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》所示的面積。至於環保組織及環保人士，他們進一步申述的理據主要是關於「鄉村式發展」地帶的面積過大及由此引致的環境影響。他們建議把擬議的「農業」地帶內有水蕨的地方改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

把進一步申述地點還原為「鄉村式發展」地帶

184. 主席表示，白腊分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過若干因素而劃的，包括「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。根據目前的情況及按照逐步增加的方式，把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居和毗連的合適土地，應是較合理的做法。

185. 委員備悉，根據先前考慮申述及意見時所作的討論，城規會認為應採用逐步增加的做法劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展；而按照這個做法，並考慮到白腊缺乏基礎設施，

城規會決定把進一步申述地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。

186. 一名委員表示，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建 18 幢新的小型屋宇，以應付小型屋宇的需求。任何小型屋宇的發展都應局限在「鄉村式發展」地帶內。委員普遍備悉，按照逐步增加的做法，現階段不應再擴大「鄉村式發展」地帶。凌嘉勤先生表示，現有的步行徑及那條河可作為劃分東面的「鄉村式發展」地帶的天然界線。

187. 凌嘉勤先生回應一名委員的問題說，現時有一條步行徑連接西貢萬宜路和白腊。政府已批准了一項改善工程計劃，把該步行徑擴闊至 1.2 米。

把進一步申述地點改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」

188. 有些進一步申述人建議把發現有水蕨的進一步申述地點由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」。委員備悉漁護署所說，雖然那些荒廢農地發現有零星的水蕨，但數目不多，而這種植物是否出現，視乎環境狀況而定。委員亦備悉，漁護署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境皆認為把進一步申述地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，做法合理，可反映該區有草地／休耕農地這些天然景致。據漁護署表示，有關的休耕農地有良好潛力恢復作農業用途，把之劃為「農業」地帶，做法恰當。

189. 秘書表示，為確保在「農業」地帶內進行的活動不會對環境造成負面影響，這份分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明，在「農業」地帶內進行河道改道及填土／填塘工程，必須取得城規會的許可。

結論

190. 經過進一步討論後，主席總結委員討論的內容，表示按建議的修訂項目 A 把白腊現有那條河的一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，做法恰當；另外，應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。既然並無有力的理據，規劃環境又沒變，城規會實無必要偏離先前的決定。

決定

191. 經進一步商議後，委員決定按建議的修訂項目 A 修訂《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》。根據城規條例第 6H 條，《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》須於其後作為包括這項建議的修訂的圖則而理解。這項修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據城規條例第 9 條就白腊分區計劃大綱草圖作出決定為止。

192. 委員繼而審閱詳載於城市規劃委員會文件第 9788 號第 5.2 段各項不接納進一步申述及不順應這些進一步申述的內容修訂白腊分區計劃大綱草圖的理由，並認為有關的理由恰當。

進一步申述編號 F1 至 F11

193. 經商議後，城規會同意備悉進一步申述編號 F1 至 F3 支持《白腊分區計劃大綱圖編號 S/SK-PL/1》的建議修訂項目 A 的意見。

194. 城規會亦決定不接納進一步申述編號 F4 至 F11，以及進一步申述編號 F1 至 F3 的餘下部分，理由如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

(F1 至 F11)

- 「(a) 為盡量減低對自然環境的負面影響，應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，藉此把小型屋宇的發展局限在村內適當的地點。按照這個方式，加上白腊現有的人口少，該區又缺乏基礎設施，以及有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶以應付原居村民的小型屋宇需求，所以把白腊中部那塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，做法恰當；

- (b) 把原本的「鄉村式發展」地帶那塊土地劃為「農業」地帶，會使該處維持是草地／休耕農地，同時亦可提供彈性，讓村民日後可按社區的需要，進行適當的發展，或在現有村落旁邊的地方發展小型屋宇，但這些發展須透過規劃申請制度提出申請，由城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批；
- (c) 考慮到所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者的意見，在白腊分區計劃大綱草圖加入建議的修訂項目 A，應可加強白腊地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這兩方面取得平衡；

小型屋宇發展對周邊環境的負面影響

(F2 至 F7)

- (d) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，確保所有相關部門有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展對周邊環境不會造成不可接受的影響；

把擬議的「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議

(F2 至 F7)

- (e) 從農業和景觀規劃的角度而言，把有關地點劃為「農業」地帶，做法恰當。在「農業」地帶內發展小型屋宇，以及進行河道改道或填土／填塘工程，必須取得城規會的規劃許可，確保有關地點得到適當及足夠的保護。在沒有任何有力的理據下，實無必要把有關地點改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；以及

關於整份白腊分區計劃大綱草圖或與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見

(F1 至 F7)

- (f) 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已作出考慮。指申述聆訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂項目 A 無關。」

議程項目 6 及 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/465
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔泰亨第 7 約地段第 461 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/466
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔泰亨第 7 約地段第 461 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 9795 號)

[會議以廣東話進行。]

195. 主席說，由於這兩宗申請由同一代表提交，涉及相同的用途，而且申請地點相鄰，所以會一併考慮這兩宗申請。

196. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年十月二十四日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這兩宗覆核申請作決定，讓申請人有時間準備進一步資料，補充支持其覆核申請的理據。這是申請人第二次要求延期進行覆核聆聽。

197. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備城規會必須考慮的進一步資料，他們亦非要求無限延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

198. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這兩宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這兩宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不

包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。由於這是申請人第二次要求延期，城規會亦同意告知申請人，城規會已給他們合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》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 9792 號)

[會議以廣東話進行。]

199. 秘書簡介文件的內容。二零一四年三月二十八日，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《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》，以供公眾查閱。在這份發展審批地區草圖為期兩個月的公眾展示期內，共收到 642 份申述書。二零一四年七月十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個月，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年八月八日屆滿，其間共收到 206 份意見書。

200. 在收到的 642 份申述書當中，有 187 份(R1 至 R187)支持這份發展審批地區草圖，其餘 455 份(R188 至 R642)則反對這份發展審批地區草圖。在 187 份表示支持的申述書當中，有七份(R1 至 R7)由環保／關注組織提交，餘下的申述書(R8 至 R187)則主要由個別人士提交。表示支持的申述書普遍支持制訂這份發展審批地區草圖以保護大蠔地區。在 455 份表示反對的申述書當中，有五份(R188 至 R192)由新界鄉議局、離島區議員、梅窩鄉事委員會及大嶼山社團聯會提交；另兩份(R196 及 R197)由大蠔的土地擁有人的代表提交；餘下的申述書(R193 至 R195 及 R198 至 R642)則主要由個別人士提交。表示反對的申述書反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶，亦認為「鄉村式發展」地帶的土地有限，不足以應付發展小型屋宇的需求。

201. 在收到的 206 份意見書當中，有 195 份關於個別的申述，當中 84 份由環保／關注組織及個別人士提交，基於環境理由支持那些表示支持的申述或反對那些表示反對的申述。另外 111 份意見書由離島區議員、當地居民團體及個別人士提交，反對那些表示支持的申述，理由是關於大蠔河「具特殊科學價值地點」的生態資料過時，而且「鄉村式發展」地帶的面積有限，沒有尊重私人土地的發展權。

202. 由於這份發展審批地區草圖引起了當地人士和公眾關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。有關聆訊可在城規會的例會中進行。

203. 由於村民、環保／關注組織及個別人士提交的申述書及有關意見書的內容並不相同，因此建議城規會把申述書和意見書分為兩組作出考慮。由於城規會收到大量申述書和意見書，為了確保聆訊的效率，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘的時間在聆訊部分作出陳述。聆訊暫定於二零一四年十二月十九日進行。

204. 經商議後，城規會同意依照文件第 3 段所述的建議安排，就申述及意見進行聆訊。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9794 號)

[會議以廣東話進行。]

205. 秘書簡介這份文件，表示於二零一四年五月三十日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

206. 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲六份申述書。二零一四年八月八日，當局公布該等申述書，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間接獲一份意見書。

207. 在六份申述書中，有五份是關於項目 A 及／或 B，包括兩份表示支持(R1 支持項目 A 及 R2 支持項目 A 和 B)；一份表示反對(R4 反對兩個項目)；一份表示部分支持及部分反對(R3 反對項目 A 但支持項目 B)；以及餘下一份則就兩個項目提出意見。R6 就新蒲崗商貿區的建築物高度限制及通風事宜提出概括意見，而兩個項目的用地皆位處該區。意見(C1)表示支持 R1 及項目 A。

208. 由於當局只收到六份申述書及一份意見，較有效率的做法是由城規會全體委員聆聽有關申述；因此，建議由城規會全體委員考慮有關申述及意見。聆聽會可在城規會的例會中進行。

209. 由於這些申述的性質類似，因此建議把聆聽會編為一組以考慮這些申述。聆聽會暫定於二零一五年一月九日進行。

210. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，聆聽這些申述及意見。

議程項目 10

有關考慮《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/1》的申述的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9793 號)

[會議以廣東話進行。]

211. 秘書簡介文件的內容。二零一四年三月二十八日，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《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 338 份申述書。二零一四年六月二十日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間沒有收到意見書。

212. 申述書的意見大致可分為兩組。第一組有 331 份申述書 (R1 至 R329、R336 及 R337)，由西貢北約鄉事委員會、西貢北約東平洲事務委員會及村代表、村民及個別人士提交，表示反對這份發展審批地區草圖，主要理由包括「鄉村式發展」地帶的面積不夠大，未能應付鄉村發展的需求；基礎設施不足；以及「政府、機構或社區」用途應位於有關鄉村的「鄉村範圍」外。第二組則有七份申述書 (R330 至 R335 及 R338)，由環保／關注組織及個別人士提交，大致都是表示支持這份發展審批地區草圖。

213. 由於申述書主要是關於平洲「鄉村式發展」地帶的範圍、自然環境的保育以及基礎設施的提供，引起了公眾關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述。有關聆訊可在城規會的例會中進行。由於鄉事委員會／村代表／村民及環保／關注組織提交的申述書的內容並不相同，因此建議城規會把申述書分為兩組作出考慮。由於城規會收到大量申述書和意見書，為了確保聆訊的效率，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘的時間在聆訊部分作出陳述。聆訊暫定於二零一四年十二月進行。

214. 經商議後，城規會同意依照文件第 3 段所述的建議安排，就申述及意見進行聆訊。

議程項目 11

其他事項

[公開會議]

就原訟法庭對聲暉有限公司與律政司司長
(代表地政總署署長及城市規劃委員會)之間的雜項訴訟
(高院雜項案件 2012 年第 2781 號)所作出的裁決提出上訴
[會議以廣東話進行。]

215. 秘書報告，城規會於二零一四年十月二十四日獲悉，原訟法庭於二零一四年十月二十一日宣布判決，駁回聲暉有限公司就葵涌弘道堂作靈灰安置用途對律政司司長(代表地政總署

署長及城市規劃委員會)所提出的雜項訴訟。弘道堂屬於政府公布的私營骨灰龕資料第二部分所列的私營骨灰龕。

216. 原告人於二零一四年十一月十七日提出上訴，以在原訟法庭的聆訊上所提出的類似反駁理由，反對原訟法庭對有關雜項訴訟所作出的裁決。上訴通知書的副本已在會前送交委員傳閱。

217. 主席請委員備悉有關上訴事宜，並請委員同意城規會秘書應如常代表城規會處理所有關於此訴訟案件的事宜。

218. 經商議後，城規會同意秘書應如常代表城規會處理所有關於此訴訟案件的事宜。

219. 餘無別事，會議於下午七時十五分結束。