

二零一五年四月十四日舉行的城市規劃委員會
第 1083 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

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署署長
甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工務)
關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
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

因事缺席

黃仕進教授

劉文君女士

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

黃令衡先生

李美辰女士

邱浩波先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鄭達昌先生

議程項目 1

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

1. 沒有續議事項要報告。

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《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的進一步申述(關於考慮《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)(城市規劃委員會文件第 9875 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

2. 以下規劃署和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表、進一步申述人、原來的申述人和提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 一 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 一 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 1

何秉皓先生 一 漁護署高級自然護理主任(南區)

進一步申述

F166 – 聶衍銘

R4099 – Gary Ades

聶衍銘先生

— 進一步申述人及申述人的代表

F167 – 趙善德博士

趙善德博士

— 進一步申述人

申述

R56、C568 – 翁育明

潘麒元先生

) 申述人／提意見人的代表

江智祥先生

)

何錦華先生

)

R337 – Cheng Mo Fat

C694 – To John Lamb

C774 – To Kam Yin

C787 – Cheng But Cheung

C852 – 鄭偉倫

C871 – 陳鴻堅

C964 – 鄭國新

林國春先生

)

Ms Lau Fung Yee

)

盧曼芝女士

)

鄧朗盈女士

)

申述人／提意見人的代表

任燕萍女士

)

鍾惠玲女士

)

鄭國輝先生

)

鄭沁怡女士

)

R361 – 鄭國輝

C702 – Cheng Chi Ching, Tony

C782 – Chan Kwan San

C835 – To Ken Lamb

C865 – 鄭某發

C892 – Chan Jin Wun

R 4 2 3 9 – 創建香港

司馬文先生)
陳嘉琳女士) 申述人的代表
伍雋穎女士)

R 4 6 9 5 – Helen Yip

R 4 7 8 5 – Paul

R 5 0 4 1 – Tammy Lam

R 6 4 8 9 – Cindy Fong

陳頌鳴先生

R 4 7 5 1 – Kurt Verkest

R 5 0 0 0 – 世界自然基金會香港
分會

R 7 6 8 4 – 陳頌鳴

– 申述人及申述人的代表

R 7 6 8 8 – 香港觀鳥會

胡明川女士 – 申述人的代表

意見

C 9 7 9 – 潘麒元

潘麒元先生) 提意見人及提意見人的
江智祥先生) 代表

3. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋會議的程序。規劃署的代表會首先獲邀就土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖的各項建議修訂作出簡介，接着是進一步申述人、申述人、提意見人或他們的授權代表輪流作口頭陳述。進一步申述人、申述人或提意見人每次陳述必須在獲分配的 10 分鐘內完成。在獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒發言者。口頭陳述完畢後會有答問部分，委員可直接向與會者提問。

4. 主席續說，口頭陳述的內容應只限於與進一步申述有關。為確保會議順利且有效率地進行，他提醒發言者切勿不必要地重覆其他人在同一會議上陳述過的相同論點。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這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。

5. 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 1 吳育民先生借助投影片，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《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。城規會共收到 7 689 份申述書及 980 份意見書；
- (b) 城規會考慮有關這份分區計劃大綱草圖的申述和意見後，於二零一四年十月六日決定接納當中 7 327 份申述書的部分內容，把位於北潭凹內已築渠治理的河段以南的地方(下稱「進一步申述地點」)由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶(即建議修訂項目 A)，並相應修訂草圖的《註釋》，把「農業」地帶用途加入《註釋》的土地用途表內；
- (c) 二零一四年十一月七日，城規會根據條例第 6C(2) 條展示建議對這份分區計劃大綱草圖的修訂，以供公眾查閱。在為期三星期的展示期內，共收到 34 份有效的進一步申述書(即 F1 至 F30、F166 至 F168 及 F170)；

進一步申述

- (d) 其中有 30 份進一步申述書(F1 至 F30)反對作出建議的修訂，主要理由是「鄉村式發展」地帶不夠大，另有三份進一步申述書(F166 至 F168)則以「鄉村式發展」地帶過大為主要理由，反對作出建議的修訂。餘下那份進一步申述書(F170)就這份分區計劃大綱圖提出意見，但沒有表明支持還是反對作出建議的修訂；

認為「鄉村式發展」地帶不夠大的進一步申述

- (e) F1 至 F30 認為「鄉村式發展」地帶不夠大，並建議保留位於北潭凹的進一步申述地點原來的「鄉村式發展」地帶。這些進一步申述書提出的理據載於文件第 2.2 段，現撮述如下：

- (i) 房屋供應量不足。縮小「鄉村式發展」地帶，會縮減可供發展小型屋宇的土地面積，無法滿足村民對小型屋宇的需求，令等候獲批建小型屋宇的時間很長；
- (ii) 根據小型屋宇政策准許位於集水區內的鄉村可提出跨村申請。縮小「鄉村式發展」地帶，會限制跨村申請的機會；
- (iii) 把北潭凹的進一步申述地點轉為農業用途，必須清拆現有的小型屋宇，令現時住在這些屋宇的村民被迫搬走；

[劉興達先生及王明慧女士此時到席。]

- (iv) 按建議縮減「鄉村式發展」地帶的面積，會令村民人數減少，對保存「客家」鄉村文化有負面影響；以及
- (v) 由於區內可建的小型屋宇會減少，因此，若要落實興建擬議的公用污水處理設施，每幢小型屋宇要分擔的費用便會大增，村民可能因此而要用回傳統的原地設置化糞池及滲水井系統；

認為「鄉村式發展」地帶過大的進一步申述

- (f) F166 至 F168 認為「鄉村式發展」地帶過大，並建議把北潭凹「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有鄉村民居所在之處及已批准的小型屋宇申請的建屋地點。北潭凹的水道及毗連的地方(最多闊 30 米的範圍)應劃為「自然保育區」地帶。這些進一步申述書提出的理據載於文件第 2.4 段，現撮述如下：
 - (i) 小型屋宇需求數字之高，並無根據。現時依據此數字所劃的「鄉村式發展」地帶實是過大；以及

- (ii) 北潭凹地區的生態價值高，是野生生物和具保育價物種的棲息和生長地。進行規模過大的鄉村發展，並使用原地設置的化糞池及滲水井系統排污，對周邊地區的環境會有負面影響；

提出的意見與建議的修訂沒有直接關係的進一步申述

- (g) 部分進一步申述書亦提出一些與建議的修訂沒有關係的意見。這些意見撮述於文件第 2.7 段，包括反對城規會不擴大土瓜坪的「鄉村式發展」地帶的決定；建議把土瓜坪的「鄉村式發展」地帶擴大至前養蝦場或果園；建議把該果園由「自然保育區」地帶改劃為「農業」地帶，以活化土瓜坪的農業活動；建議局限土瓜坪「鄉村式發展」地帶的範圍；指出對環境的負面影響，特別是在土瓜坪使用原地設置的化糞池及滲水井系統的影響；指出土瓜坪及北潭凹的土地業權問題；建議修訂這份分區計劃大綱草圖的《註釋》，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；以及建議把土瓜坪及北潭凹納入郊野公園範圍等。城規會在考慮有關申述時已考慮這些意見；

規劃考慮因素及評估

進一步申述地點及周邊地區

- (h) 涵蓋進一步申述地點的北潭凹地區，位於上段間接集水區，而進一步申述地點(約 0.88 公頃)則位於北潭凹現有村落以南，在「鄉村範圍」外，範圍包括一個已築渠治理的河段，以及南面毗連的地方，這些地方主要是荒廢農地，現時已變成長滿灌木的草地和未成熟林地。進一步申述地點的生態價值並不高；

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「農業」地帶

- (i) 已特別留意要保護北潭凹地區重要的生態及景觀資源，包括天然河流、池塘及成熟林地等，因此已把這些地方劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」。至於餘下的地方，主要為現有的村落，以及毗連長滿灌木的草地，適宜作鄉村式發展，因此劃作「鄉村式發展」地帶；
- (j) 城規會較早前認為，北潭凹的「鄉村式發展」地帶太大，足可應付 188% 的小型屋宇需求，並同意依照處理其他分區計劃大綱圖上「不包括的土地」的一貫做法，以逐步增加的方式處理北潭凹的「鄉村式發展」地帶。城規會認為已築渠治理的河段以北的地方應繼續劃為「鄉村式發展」地帶，但該河段以南的地方則應改劃為「農業」地帶，使北潭凹的「鄉村式發展」地帶由約 3.4 公頃減至 2.52 公頃。可供使用以應付新的小型屋宇需求的土地將由約 1.65 公頃減至 1.16 公頃。「鄉村式發展」地帶縮小後，北潭凹土地可應付小型屋宇需求的比率亦相應降至 132%。「鄉村式發展」地帶內剩餘的可供使用土地，可用來協助應付西貢北約的郊野公園「不包括的土地」內其他鄉村(例如白沙澳和白沙澳下洋)的跨村申請；
- (k) 北潭凹內已築渠治理的河段以南的地方，主要是長滿灌木的草地和有些零星樹木的禿地。由於該處現時並沒有小型屋宇，所以即使把該處由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，也不會有村民要被迫搬走；
- (l) 北潭凹現有的村落及周邊地區已劃作「鄉村式發展」地帶，目的是把日後發展的小型屋宇集中在現有鄉村內及其周圍。進一步申述地點距離現有鄉村約 100 米，並無有力的理據可證明把進一步申述地

點劃作擬議的「農業」地帶會對現有的「客家」鄉村文化有負面影響；

- (m) 有意見認為「鄉村式發展」地帶縮小後，可發展的小型屋宇數目減少，可能導致公用污水處理設施的興建費用增加。關於此點，進一步申述並沒有提供詳細資料加以證明。此外，該設施的興建費用亦會隨時間而改變，受到市場價格、建造成本、技術改進等各項因素影響；
- (n) 天然河段所在地方已劃作「自然保育區」地帶。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，未必有充分的生態理據，支持把已築渠治理的河段劃作建議的「自然保育區」地帶。城規會聆聽原來的申述和意見時曾考慮同一建議，但沒有接納；
- (o) 這份分區計劃大綱草圖應可加強北潭凹地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使兩方面取得平衡；

發展小型屋宇對周邊環境的負面影響

- (p) 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。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對周邊環境不會造成不可接受的影響；
- (q) 整個北潭凹地區都位於上段間接集水區內。這份分區計劃大綱草圖的《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，必須證明有關發展不會影響集水區的水質。一般而言，在集水區內的新鄉村發展項目，若使用原地設置的化糞池和滲水系統來處理及排放污水，是不會獲接納的。這些項目必須使用相關的政府部門認為可以接受的方法來處理廢水；

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見

- (r) 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，城規會已在聆聽和商議原來的申述及意見時予以考慮；以及

規劃署的意見

- (s) 規劃署不支持所有進一步申述(F1 至 F30、F166 至 F168 及 F170)，並認為應按建議修訂項目修訂這份分區計劃大綱草圖。

6. 主席繼而請進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表闡述進一步申述的內容／對進一步申述的意見。

F166 – 聶衍銘先生

R4099 – Gary Ades

7. 鑑於進一步申述地點位於北潭凹，聶衍銘先生詢問，他的陳述可否亦涵蓋他在進一步申述書中提及的土瓜坪。主席表示，這次會議是要考慮有關北潭凹的建議修訂項目 A 的進一步申述。秘書補充說，城規會早前已考慮有關《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的申述，並決定建議修訂這份分區計劃大綱圖，把進一步申述地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。城規會這次會議是要考慮有關進一步申述地點的進一步申述，因此，有關進一步申述的陳述，必須與進一步申述地點相關。

8. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該「鄉村式發展」地帶會帶來不良的生態影響和難以解決的土地問題；
- (b) 該處將永久失去一些自然生境(例如次生林地及季節性淡水沼澤)，而發展小型屋宇會對郊野公園「不包括的土地」及周邊的西貢東郊野公園範圍內易受水污染影響的地方造成不良影響。這種鄉村發展模式

是「先破壞，後建設」，而「鄉村式發展」地帶亦非為真正的原居村民而設，受惠的只是發展商；

- (c) 「鄉村式發展」地帶內有一小塊土地，現時長滿了灌木和樹，並與毗連的次生林地融為一體。所有長滿樹木的地方均應從「鄉村式發展」地帶中剔除。只要時間足夠，這些樹便會成熟，長成大樹；
- (d) 北潭凹「鄉村式發展」地帶東面的一片濕地已劃為「自然保育區」地帶。「鄉村式發展」地帶與「自然保育區」地帶是毗連的平地。在「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇，建築工程和建築廢料無可避免會對毗連的「自然保育區」地帶的生態造成影響。從大嶼山發展小型屋宇的經驗得知，發展小型屋宇而進行的地盤平整工程對毗連「鄉村式發展」地帶的濕地會造成負面影響，因此，與濕地毗連的土地不應劃作「鄉村式發展」地帶；
- (e) 土瓜坪「鄉村式發展」地帶西南部的地方長滿植物，屬茂密的次生林地。該片次生林地的特性，與郊野公園內的林地以及周邊地區的風水林的特性相同，因此，理應把該片林地從「鄉村式發展」地帶中剔除，就像海下和白腊分區計劃大綱圖的處理方式一樣；
- (f) 分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，整體規劃意向是要保護土瓜坪和北潭凹的高保育和景觀價值，並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。不過，鄉村發展對天然環境造成干擾是非常普遍的情況，例如為進行建築工程而清除植物、運輸建築物料時造成干擾，以及非法佔用政府土地等；以及
- (g) 從二零零八年及二零一零年拍下的航攝照片可見，在土瓜坪鄉村發展核心地區的植物已受到干擾，令人懷疑土瓜坪村的發展或涉及「先破壞，後建設」的活動。把這片茂密的林地劃入「鄉村式發展」地帶，只會進一步助長這種活動，並非可取的做法。

土瓜坪這片密林，應由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。

[實際發言時間：10分鐘]

[林光祺先生此時到席。]

9. 主席提醒與會者，陳述內容應集中於與北潭凹的建議修訂有關的進一步申述，因為這次會議並非要對有關申述重新作出考慮。

R56、C568－翁育明

10. 江智祥先生借助實物投影機，展示地政總署在二零一零年就該署處理林村小型屋宇跨村申請一事作出的回覆，並作出陳述，要點如下：

- (a) 就集水區內的小型屋宇跨村申請，他曾要求地政總署作出解釋。地政總署表示，新界各地政處只接受區內人士和當地原居村民提出在未有污水設施的集水區內發展新的小型屋宇申請。北潭凹村所處的集水區，日後將設有公用污水處理設施，並非未有污水設施的集水區，因此，在該集水區的小型屋宇跨村申請可獲處理。

[甯漢豪女士此時到席。]

11. 北潭凹村的村代表何錦華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他同意在集水區內鄉村可提出跨村申請，在北潭凹村發展小型屋宇這項安排。他過往亦曾接納白沙澳村前任及現任村代表提出的小型屋宇跨村申請；
- (b) 設置化糞池的費用約為 50,000 至 60,000 元。至於興建公用污水處理設施，每幢小型屋宇須分擔的費用約為 100,000 元。北潭凹的村民已同意有關興建公用污水處理設施的建議；以及

- (c) 北潭凹的「鄉村範圍」涵蓋所有距離現有鄉村構築物 300 呎以內的地方，並包括一個有草木的山坡。由於山坡草木茂盛，村民同意只在荒廢的農田而不在山坡上興建小型屋宇。因此，把「鄉村式發展」地帶向南擴展，實屬必要。

12. 潘麒元先生作出陳述，要點如下：

- (a) 何錦華先生已澄清，北潭凹村接受小型屋宇跨村申請，至今亦已接納最少五宗由白沙澳村提出的小型屋宇跨村申請。因為假定北潭凹村不接受小型屋宇跨村申請而認為應把北潭凹村的「鄉村式發展」地帶縮小，把該地帶其中一部分由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，其實只是一項誤解。由於白沙澳村的「鄉村式發展」地帶已無可供使用的土地，因此，不應縮小北潭凹的「鄉村式發展」地帶，以便能有剩餘土地應付小型屋宇跨村申請；
- (b) 聶衍銘先生(F166)陳述時所展示的照片，未能反映出真實的情況，因為該些建築廢料是村口附近一幢小型屋宇進行翻新工程時產生的，而該幢屋宇的住客是與北潭凹村並無關連的外國人。另一張照片所見的一堆磚頭是另一幢亦是外國人入住的小型屋宇進行翻新工程所使用的。兩幢小型屋宇的擁有人已被勸諭移走建築廢料。北潭凹村村民一向奉公守法，不應因這樣的事件被人怪責；
- (c) 所有在北潭凹村內的小型屋宇發展項目，無論在環境影響以至污水處理設施方面，都符合政府的規定。發展小型屋宇時，亦從未砍伐過任何樹木；
- (d) 村民同意不在「鄉村範圍」內草木茂盛的山坡上(約 170 000 平方呎)建造小型屋宇，而山坡可容納約 200 幢小型屋宇。為補償失去的用地，村民要求把「鄉村式發展」地帶向南擴展，而擴展的地方只可容納約 22 幢小型屋宇；

- (e) 北潭凹「鄉村式發展」地帶原來的範圍獲得各相關政府部門接納。分區計劃大綱圖上原來的「鄉村式發展」地帶具法定效力，不應貿然作出改動。城規會不應採用逐步增加的方式來劃設「鄉村式發展」地帶，因為這樣會剝奪了村民發展小型屋宇的權利；

[劉興達先生此時暫時離席。]

- (f) 大蠔、東平洲及鎖羅盆曾發生砍樹事件，理由是村民宣洩對政府限制小型屋宇發展的不滿。北潭凹村民奉公守法，並沒有參與砍樹抗議。他們作出了犧牲，放棄在「鄉村範圍」內草木茂盛的山坡上興建小型屋宇，以盡量減少砍伐樹木。村民甚至同意把北潭凹東北面的一片濕地由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶，以保育該處的蘭花，即使那些蘭花只是移植至該處。北潭凹村民現在卻被指為了發展小型屋宇而破壞環境。當局不應接納環保人士提出限制在北潭凹村發展小型屋宇的建議；否則，因抗議政府限制村民發展小型屋宇而砍樹的事件，亦可能會在北潭凹發生；

- (g) 雖然過往曾經發生因發展小型屋宇而砍伐樹木及令環境受到負面影響的事件，不過卻與北潭凹村無關，因為村民從沒做過任何對環境有負面影響的事情，舉例說，為了改善環境，村民同意興建費用較為昂貴的公用污水處理設施。城規會應接納村民的要求，擴展「鄉村式發展」地帶。此舉可以向外界顯示，如果村民採取恰當措施保護環境，鄉村發展將會獲得批准。這種做法，對所有相關各方而言都是雙贏局面。

[劉興達先生此時返回席上。]

13. 江智祥先生補充說，在郊野公園「不包括的土地」發展小型屋宇而擬備有關化糞池及滲水井系統的滲濾試驗報告，所需費用約為 12,000 至 15,000 元。在計及有關費用後，北潭

凹村民同意設置公用污水處理設施，使發展與保育兩者能取得平衡。

[實際發言時間：13分鐘]

14. 聶衍銘先生(F166)應主席的要求作出澄清，指在劃為「自然保育區」地帶的濕地內發現的蘭花，並非由嘉道理農場移植至該處。事實上，那些品種的蘭花會在符合特定生長要求的濕地上生長。那些蘭花是一間獨立顧問公司在該處進行調查時發現的。必須澄清的是，蘭花是被人發現在該處生長，而不是被移植至該處。

15. 主席提醒與會者，他們作出的口頭陳述須集中在北潭凹的建議修訂項目。

[梁宏正先生此時到席。]

R 3 3 7 – Cheng Mo Fat

C 6 9 4 – To John Lamb

C 7 7 4 – To Kam Yin

C 7 8 7 – Cheng But Cheung

C 8 5 2 – 鄭偉倫

C 8 7 1 – 陳鴻堅

C 9 6 4 – 鄭國新

R 3 6 1 – 鄭國輝

C 7 0 2 – Cheng Chi Ching, Tony

C 7 8 2 – Chan Kwan San

C 8 3 5 – To Ken Lamb

C 8 6 5 – 鄭某發

C 8 9 2 – Chan Jin Wun

16. 林國春先生表示，有些申述人／提意見人的代表早前已陳述了他部分要點，他會縮短陳述時間，把剩餘時間留給北潭凹村的代表作進一步陳述。林國春先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表土瓜坪村村民作出陳述，他們特別要澄清一點，就是土瓜坪村民也反對縮小北潭凹「鄉村式發展」地帶，因此，規劃署考慮到小型屋宇跨村申請的問題而縮小北潭凹「鄉村式發展」地帶，實在與土瓜坪村民無關，他們不應被人怪責；
- (b) 西貢區對小型屋宇發展有迫切的需求。在多份涵蓋郊野公園「不包括的土地」的新的分區計劃大綱圖

上，小型屋宇發展的供求嚴重失衡，一幅小型屋宇用地約有 6 至 12 名村民爭奪。如果進一步縮減北潭凹「鄉村式發展」地帶的面積，只會令西貢的小型屋宇短缺問題惡化。由於把進一步申述地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶的建議並非為了解決任何生態或環境問題，原來的「鄉村式發展」地帶應予以保留；

- (c) 在為西貢及大埔那些集水區內有村落的郊野公園「不包括的土地」擬備新的分區計劃大綱圖時，已考慮到採取行政措施容許小型屋宇跨村申請。據悉，由白沙澳及白沙澳下洋跨村到北潭凹發展小型屋宇的申請可獲接納。有關小型屋宇跨村申請的政策應獲得尊重，並貫徹落實，而北潭凹的「農業」地帶亦應依照原來的規劃，還原為「鄉村式發展」地帶；以及
- (d) 根據城規會第 1068 次會議記錄，北潭凹的「鄉村式發展」地帶過大且有需要縮小，因為從土瓜坪跨村發展小型屋宇的申請並不能接受。縮小北潭凹的「鄉村式發展」地帶，可供白沙澳及白沙澳下洋的小型屋宇跨村申請所使用的土地亦相應減少，結果令該兩條鄉村的村民怪責土瓜坪村民影響了他們跨村發展小型屋宇的機會。這樣的誤解，必須加以澄清。

[符展成先生此時到席。]

17. 林國春先生表示，部分在城規會第 1068 次會議答問部分提出的論點並沒有在會議記錄中反映。該些論點會由他的同事陳述。盧曼芝女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 北潭凹「鄉村式發展」地帶的面積由 3.4 公頃縮減至 2.52 公頃。可作鄉村發展的土地減少了 0.88 公頃，以每幢小型屋宇的地盤面積假定為 250 平方米計算，相等於約 35 幢小型屋宇所需的土地；

- (b) 「鄉村式發展」地帶內用以發展小型屋宇的土地本來已短缺。雖然西貢區整體的小型屋宇需求量为 2 527 幢，可是，根據涵蓋郊野公園「不包括的土地」的新的分區計劃大綱圖，可在西貢區鄉村發展的小型屋宇只有 471 幢，只足以應付整體需求的 18.6%。進一步減少「鄉村式發展」地帶內可供發展 35 幢小型屋宇的土地，會進一步降低可應付小型屋宇需求的比率。如果供求數字是根據村民提供的資料計算，情況會遠為惡劣；以及
- (c) 把北潭凹「鄉村式發展」地帶其中一部分改劃為「農業」地帶，會削減獲批建造小型屋宇的機會，故此反對這項修訂。

18. 鄧朗盈女士繼而就下列有關小型屋宇跨村申請的行政措施作出陳述，要點如下：

- (a) 關於這方面，規劃署及城規會應尊重有關小型屋宇跨村申請的政策及集水區內村民的權益。在上次聆聽申述／意見的會議上，規劃署曾向委員指出，雖然由土瓜坪跨村到北潭凹發展小型屋宇的申請不會獲接納，但是北潭凹「鄉村式發展」地帶可提供土地，應付來自白沙澳及白沙澳下洋的小型屋宇跨村申請。規劃署和委員都知悉北潭凹村可接受西貢北約其他鄉村的小型屋宇跨村申請。不過，城規會卻基於一項假設，即來自白沙澳及白沙澳下洋的小型屋宇跨村申請如果也不獲接納，北潭凹「鄉村式發展」地帶會過大，便決定縮小北潭凹「鄉村式發展」地帶。城規會就小型屋宇跨村申請所作的假設前後矛盾，令村民感到困惑；
- (b) 根據城規會第 1068 次會議記錄，在白沙澳發展審批地區圖上的「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。北潭凹「鄉村式發展」地帶可供使用的土地相對充裕，有關土地是規劃用作應付來自這些鄉村的小型屋宇跨村申請。如果北潭凹「鄉村式發展」地帶被縮小，只是因為規劃署假設來自這些鄉村的小型屋宇跨村申請

不會獲得北潭凹接納，那麼，對北潭凹、白沙澳及白沙澳下洋的村民來說並不公平；以及

- (c) 村民寄望城規會能找到解決方法，滿足村民對小型屋宇的需求。修訂項目 A 建議改劃的「農業」地帶應還原為原來的「鄉村式發展」地帶。

19. 林國春先生作出以下總結：

- (a) 雖然土瓜坪村及北潭凹村被納入同一份分區計劃大綱圖，但兩條村的情況不同，應該分開作出考慮。假如因為來自土瓜坪的小型屋宇跨村申請不獲北潭凹接納便縮小北潭凹的「鄉村式發展」地帶，做法並不恰當；
- (b) 北潭凹村的村代表何錦華先生已澄清，他們可以接納來自白沙澳及白沙澳下洋的小型屋宇跨村申請。委員應重新作出考慮，來自這些鄉村的小型屋宇跨村申請不獲接納這項假設，是否縮小北潭凹「鄉村式發展」地帶的合理理由；
- (c) 委員亦應就有關誤解作出澄清，讓土瓜坪村村民不致成為代罪羔羊，被人誤會是導致北潭凹「鄉村式發展」地帶被縮小的罪魁。有關小型屋宇跨村申請的政策應受到尊重，而北潭凹「鄉村式發展」地帶亦應恢復原狀；以及
- (d) 在上次考慮有關申述／意見的會議上，委員表示會在商議部分進一步討論涵蓋舊養蝦場的「綠化地帶」的緩衝價值，以及是否容許在土瓜坪「自然保育區」地帶開闢果園。不過，會議記錄並沒有記載委員曾作出這樣的討論。他要求城規會考慮該地區的緩衝價值。城規會亦應繼續彈性處理，容許在「鄉村式發展」地帶內所有土地均已使用的情況下，批准在「農業」地帶及「綠化地帶」發展小型屋宇的申請。

[此時，凌嘉勤先生到席，而梁慶豐先生則暫時離席。]

20. R56 及 C568 的代表潘麒元先生重申：

- (a) 村民已表示會放棄在北潭凹「鄉村範圍」內那個草木茂密的山坡上(約為 170 000 平方呎)發展小型屋宇。反之，村民要求城規會把「農業」地帶還原為原來的「鄉村式發展」地帶，以容納約 22 幢小型屋宇；
- (b) 擬議的公用污水處理設施興建後，將可解決污水處理的問題，而增建的小型屋宇亦不會帶來任何環境問題；以及
- (c) 北潭凹村的村代表已作出澄清，指土瓜坪祖堂持有的一些土地，業權屬於赤徑和高塘的村民，而赤徑和高塘祖堂持有的一些土地，業權則屬於土瓜坪的村民。這些村落有着密切的關係。他們會接受來自白沙澳、白沙澳下洋甚至土瓜坪的小型屋宇跨村申請。城規會應宏觀地考慮整個西貢區全體鄉村的用途地帶劃設情況。

[梁慶豐先生此時返回席上。]

21. 林國春先生表示，城規會第 1068 次會議記錄第 82 至 93 段記載了城規會決定把北潭凹的「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶時曾考慮的各項因素，包括小型屋宇跨村申請的問題。他表示，北潭凹村的村代表已重申該村可以接受來自其他鄉村的小型屋宇跨村申請。由於規劃署及相關的政府部門早前認為北潭凹原來的「鄉村式發展」地帶可以接受，因此，城規會理應讓其恢復原狀。

[實際發言時間：32 分鐘]

[王明慧女士此時暫時離席。]

R 4 2 3 9 — 創 建 香 港

22. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持縮小「鄉村式發展」地帶，並支持那些贊成縮小「鄉村式發展」地帶的進一步申述，但不支持把「農業」地帶還原為「鄉村式發展」地帶的有關建議；
- (b) 根據城規會第 1068 次會議考慮有關申述／意見的會議記錄第 92 段，有 12 宗申請是由土瓜坪的原居村民提出，而他們大部分居於海外。小型屋宇需求預測並不合理，需求根本不存在；

[王明慧女士此時返回席上。]

- (c) 村民把「鄉村式發展」地帶內的土地售予發展商興建小型屋宇，發展商再以高價在市場出售該些小型屋宇。原居村民如果有需要興建小型屋宇，可向發展商買回土地；
- (d) 在決定土瓜坪及北潭凹的用途地帶時有欠理性。政府並無義務要為村民提供土地，而政府亦曾拒絕為大浪灣的村民提供土地。在北潭凹及土瓜坪興建小型屋宇並非有凌駕性的需要；
- (e) 北潭凹及土瓜坪四周是西貢郊野公園，村內的環境應受保護。政府從未進行任何研究，以確定在該兩條村增建小型屋宇後該處環境的承載能力，也從未就視覺、交通及環境影響進行任何評估，以評估可能產生的影響水平。沒有進行研究以了解增加區內小型屋宇數目及居住人口所產生的影響，便缺乏基礎去釐定到底准許增建多少幢小型屋宇才不會對環境造成影響；
- (f) 當局未有考慮提供泊車設施，而分區計劃大綱圖也沒有顯示會提供這類設施。村民的私家車在路旁非

法停泊，也有人在未經許可的情況下使用土地泊車；

- (g) 在小型屋宇申請階段須進行多項評估，例如污水滲瀘試驗，以確定是否可以發展小型屋宇。在現階段沒有進行相關評估而擴大「鄉村式發展」地帶以准許發展小型屋宇，並非明智的做法，因為會令村民產生不切實際的期望。有關的測試應在規劃階段進行。

[實際發言時間：10 分鐘]

R 4 6 9 5 – Helen Yip

R 4 7 8 5 – Paul

R 5 0 4 1 – Tammy Lam

R 6 4 8 9 – Cindy Fong

R 4 7 5 1 – Kurt Verkest

R 5 0 0 0 – 世界自然基金會

香港分會

R 7 6 8 4 – 陳頌鳴

23. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持根據修訂項目 A 把「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，因為可以進一步保護郊野環境，並減少鄉村發展所帶來的影響。不過，劃設「農業」地帶是否足以保護環境，仍然令人關注；
- (b) 自從土瓜坪及北潭凹發展審批地區圖於二零一一年刊憲以來，城規會已考慮了 22 宗發展小型屋宇的申請，當中只有一宗提出興建三幢小型屋宇的申請獲得批准，其餘的申請不是被拒絕就是被撤回。拒絕這些申請的理由主要包括小型屋宇與自然環境不協調、對該區的自然環境和生態造成累積的不良影響、破壞周邊的環境、使用化糞池排污的安排不可接受，以及會立下不良先例。這些拒絕理由已足以證明土瓜坪及北潭凹地區並不適合發展小型屋宇。不過，當城規會在第 1068 次會議上考慮有關申述和意見時，有委員問到土瓜坪及北潭凹是否適合作鄉村發展，而規劃署在席上的回應是，該區現時劃為「鄉村式發展」地帶，因此適合發展小型屋宇。上述遭拒絕的申請所涉的申請地點，大部分位於現

時土瓜坪及北潭凹的「鄉村式發展」地帶內，而興建小型屋宇是該地帶經常准許的用途。他請城規會考慮清楚，先前決定拒絕發展小型屋宇的規劃申請，現在卻把這些地方劃為「鄉村式發展」地帶，做法是否互相矛盾；以及

- (c) 由於向城規會申請在「農業」地帶發展小型屋宇有可能獲得批准，而當局認為土瓜坪及北潭凹不適合發展小型屋宇，因此，修訂項目 A 建議改劃的「農業」地帶，理應改劃為「綠化地帶(1)」；

[實際發言時間：7 分鐘]

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

R7688 – 香港觀鳥會(下稱「觀鳥會」)

24. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這份分區計劃大綱草圖建議劃設的用途地帶未能為該區的自然環境提供足夠的保護。她支持縮小「鄉村式發展」地帶。觀鳥會認為應進一步縮小「鄉村式發展」地帶至只涵蓋現有鄉村構築物的覆蓋範圍；
- (b) 根據《二零一五年施政報告》，政府會繼續評估把「不包括的土地」納入郊野公園範圍是否適當，並會加強保育工作，支持香港以可持續的方式發展下去；
- (c) 二零一四年十二月，有當地居民在北潭凹發現一隻日本夜鷺栗頭虎班鵝，而傳媒亦有廣泛報導此事。日本夜鷺的數目約為 1 000 至 2 500 隻，並不斷減少。在郊野公園「不包括的土地」發現如此罕有的瀕危物種，顯示該區的生態價值甚高；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (d) 北潭凹地區有多樣化的植物生境，包括草木茂盛的荒廢農地，可以作為覓食地、緩衝區及野生生物走廊。該區並非只有單一生境，而是匯聚了各具特色的生境，所以應採取保護生態系統的方式保護整個地區；
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》第十章，自然保育的其中一項原則，是要管制毗鄰土地用途，盡量減少對自然保育地帶帶來不良影響，並盡量提高這些地帶的保育價值。分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶，其劃設卻不符合上述原則；
- (f) 根據過往的觀察，北潭凹的景觀在一九九六年曾出現顯著的改變，並有填土工程在該區進行。至於土瓜坪，在二零零八至零九年間，即政府在憲報刊登土瓜坪及北潭凹發展審批地區圖以管制該區的發展前，有人在該區進行挖土及地盤平整工程。二零一一年七月，城規會宣稱不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及自然環境以期城規會從寬考慮有關土地上的隨後發展的行為。由於土瓜坪及北潭凹明顯曾遭人蓄意干擾，城規會不應把這些地區改劃為「鄉村式發展」地帶，以批准在這些地區進行進一步發展；以及
- (g) 她請城規會留意郊野公園「不包括的土地」的生態價值，並把「不包括的土地」劃作保育地帶，例如「自然保育區」地帶，以保護自然生境。城規會不應進一步劃設「鄉村式發展」地帶，以免鼓勵「先破壞，後建設」的行為。反之，「鄉村式發展」地帶應進一步縮小。

[實際發言時間：10分鐘]

25. 由於所有已登記表示會在會議上作出陳述的進一步申述人、申述人及他們的代表均已作出口頭陳述，主席請下述提意見人作出口頭陳述。

C979 – 潘麒元

26. 潘麒元先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他質疑司馬文先生(R4239 的代表)指北潭凹村民違例泊車一事是否可信，因為拍攝該些照片的地點和時間不得而知。他同時質疑司馬文先生要求停止在北潭凹發展小型屋宇的理據，因為司馬文先生本人就住在西貢的小型屋宇，該處情況亦與北潭凹相似；
- (b) 關於陳頌鳴先生(R7684)在陳述時表示只有一宗發展小型屋宇的規劃申請獲得批准一事，他要作出澄清，指申請數目不多，是因為當時的土瓜坪及北潭凹發展審批地區圖所劃設的「非指定用途」地區在性質上禁止作發展用途。雖然分區計劃大綱圖劃設了「鄉村式發展」地帶，但「鄉村式發展」地帶的範圍卻因應環保人士對各類物種(例如蘭花及雀鳥)的自然生境的關注而有所改動。這些突然的改變，叫村民無所適從；
- (c) 村民無意在北潭凹一次過興建大量小型屋宇。每次只會興建幾幢小型屋宇，並會移植樹木，以維持一個均衡的生態環境。這樣的改變不會對在北潭凹發現的日本夜鷺(栗頭虎班鵝)帶來不良的影響，因為牠懂得適應環境。再者，小型屋宇的發展必須符合各政府部門(例如地政總署)的規定。非法傾倒建築廢料不會獲得批准；
- (d) 北潭凹的村民一向奉公守法，不應與那些罔顧自然環境之徒受到同樣對待。如果村民保育環境的努力不獲認同，他們會很氣餒；
- (e) 雖然北潭凹有多塊土地在多年前已出售，但村民希望發展村內由村民持有的餘下土地。村民提出的發展建議在技術上是可行的，而村內的鄉村發展可與自然環境並存。該名環保人士提出把「鄉村式發

展」地帶縮小至只涵蓋現有鄉村構築物的覆蓋範圍是不切實際的建議。

27. 關於違例泊車問題，提意見人的代表江智祥先生補充說，平日只有很少私家車停泊在北潭凹。不過，在周末及公眾假期，北潭路及黃石碼頭會泊滿車輛。由於司馬文先生展示的照片沒有顯示拍攝日期，因此無法確定他指稱的違例泊車問題是否確實存在。

[實際發言時間：5 分鐘]

28. 規劃署的代表、進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

29. 陳嘉琳女士詢問，關於潘麒元先生就司馬文先生所作陳述的可信性而提出的論點，她是否可以作出回應。主席解釋說，這次會議的目的，並非要讓進一步申述人／申述人／提意見人彼此交流意見。不過，如果城規會請她就此作出回應，她便可以這樣做。

30. 陳嘉琳女士應主席的要求作出回應。她表示，由於司馬文先生已經離席，她會代表司馬文先生作出澄清。那些顯示違例泊車情況的照片是她在二零一四年夏天某個周日在海下路近白沙澳拍攝的。部分私家車更因為不在平日使用而蓋上了防護套。在郊野公園「不包括的土地」居住的村民有需要泊車，但村內卻沒有泊車設施。海下的鄉村發展規模小，但也出現違例泊車情況，因此，如果北潭凹的「鄉村式發展」地帶擴大，泊車問題預期會更嚴重。

31. 陳嘉琳女士續說，司馬文先生是民選的區議員。任何對其誠信的指控都是非常嚴重的事。司馬文先生住在清水灣，該處的環境與北潭凹截然不同，因為北潭凹屬郊野公園「不包括的土地」。對於郊野公園「不包括的土地」內的「鄉村式發展」地帶，不應獲准作進一步擴展。

32. 副主席備悉北潭凹村村代表何錦華先生早前表示他可以接受白沙澳及白沙澳下洋的村民提出的小型屋宇跨村申請。他詢問何先生，未來 10 年的小型屋宇需求預測是否已把小型屋宇

跨村申請(包括來自白沙澳及白沙澳下洋的申請)的數目計算在內；這類申請的估計數目；以及作出預測的依據。何錦華先生回應時表示，很多村民現時在外國居住，無法聯絡到他們。他是透過那些村民的親屬取得有關那些村民父系後裔數目的資料。由於資料或不準確，他會作出估計，確保男性村民發展小型屋宇的權益受到保障。白沙澳、白沙澳下洋、企嶺下及高塘這些鄉村的何氏族人，都是源自同一祖先。他不會拒絕來自這些村民的小型屋宇跨村申請。這類小型屋宇跨村申請的數目是無法估計的。

33. 主席詢問是否由村代表決定會否接納小型屋宇跨村申請。何錦華先生表示，他會與村中父老商量，並依據族譜確認申請人的身分後才確定其立場。村中父老一般是村中年長的成員，對整個宗族十分了解。

34. 一名委員詢問是否應按每宗小型屋宇跨村申請的個別情況來考慮有關申請，而不應在作出未來 10 年小型屋宇需求預測時把跨村申請列為計算因素。林國春先生回應說，他曾就小型屋宇跨村申請的政策徵詢大埔地政處和西貢地政處的意見，而據他理解，這類申請會按每宗的個別情況予以考慮。西貢集水區內的鄉村約有四至五條。在八十年代，那些在集水區內的鄉村達成協議，同意考慮彼此的村民提出的小型屋宇跨村申請。對於在分區計劃大綱圖上北潭凹的「鄉村式發展」地帶有剩餘的土地可供應付小型屋宇跨村申請這一點，集水區內(特別是白沙澳和白沙澳下洋)的村民會表示歡迎。不過，當他們得知當局建議把部分「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶時，都感到失望。

35. 一名委員詢問，在釐定「鄉村式發展」地帶的大小時，小型屋宇跨村申請是否其中一項須予考慮的規劃因素，就像北潭凹的情況一樣。蘇震國先生表示，規劃署為所有郊野公園「不包括的土地」擬備分區計劃大綱圖(包括土瓜坪及北潭凹的分區計劃大綱圖)時，一直採取一致的準則來劃設「鄉村式發展」地帶。為郊野公園「不包括的土地」擬備分區計劃大綱圖時，首要的考慮因素是保育事宜。餘下適合作發展用途的地方會考慮用作鄉村發展，而作出考慮時會計及尚未處理的小型屋宇申請數目，以及村代表向地政總署提供的未來 10 年小型屋宇需求預測。就北潭凹而言，現時有 10 宗尚未處理的小型屋宇申

請，其中五宗由當地村民提出，另外五宗則屬跨村申請。相關的數字會作參考用途。為北潭凹劃設「鄉村式發展」地帶時，採取了逐步增加的方式。北潭凹的「鄉村式發展」地帶面積相對較大，可容納約 46 幢小型屋宇。劃設該「鄉村式發展」地帶時，已考慮到該地帶還須應付來自其他集水區內鄉村(例如白沙澳及白沙澳下洋兩條鄉村)的小型屋宇跨村申請。這些鄉村的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地，可應付尚未處理的小型屋宇申請的需求。

36. 一名委員詢問，北潭凹內一小塊林木茂密的政府土地和那個已築渠治理的河段是否具任何特殊的生態價值。胡明川女士回應說，在北潭凹的密林發現有日本夜鷺，並發現牠在該區的空曠草地覓食。由於該雀鳥活躍於該兩種長滿植物的生境，該地區在生態上有保育價值。要保育郊野公園，必須同時保育「不包括的土地」。

37. 聶衍銘先生補充說，不應忽略保護郊野公園的「不包括的土地」。郊野公園及其「不包括的土地」應整體得到保護，因為「不包括的土地」內的發展會對周邊的郊野公園及其野生物種帶來不良的環境影響。在北潭凹已築渠治理的河段和天然河溪發現一種稀有的魚類品種香港鬥魚 (*Macropodus hongkongensis*)。那些河溪的河水會流往北潭涌，而北潭涌是漁護署鑑定為具重要生態價值的河溪。這些河溪若受到任何不良影響，都會牽連範圍很廣的地方，包括周邊的郊野公園。

38. 該名委員進一步詢問，北潭凹那片林地是否有任何可能具保育價值的特殊植物品種。聶衍銘先生說，該片林地上的樹大多數是台灣相思，不過，也有一些本地樹木在區內生長，並與該片次生林地融為一體。他重申，是因為該區混合了多種生境，例如茂密的林地提供了棲息之所，而空曠的草地則提供了覓食之地，才吸引到日本夜鷺在該區棲息。就保育而言，考慮某個物種的保育價值時，不能只着眼於其本身的價值，而是必須計及更廣闊地區整體的保育需要。

39. 由於委員再無提出問題，而進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表亦沒有任何補充，主席表示聆聽會程序已經完成，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、他們的代表及政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

40. 會議休會 10 分鐘。

[許智文教授此時暫時離席。]

商議部分

41. 主席扼要重述了進一步申述人提出的兩種相反意見：有些進一步申述人認為有關的「鄉村式發展」地帶不夠大，不足以應付發展小型屋宇的需求；而其他進一步申述人則認為郊野公園「不包括的土地」具生態價值，應進一步縮小「鄉村式發展」地帶，以保護該處的環境。委員在考慮原來的申述時，同意順應當中 7 327 份申述書的部分內容，建議把北潭凹「鄉村式發展」地帶部分地方改劃為「農業」地帶（即修訂項目 A）。有村民建議把「農業」地帶還原為原來的「鄉村式發展」地帶，理由是「鄉村式發展」地帶不夠大，未能應付村民發展小型屋宇的需求以及來自西貢各集水區內鄉村的小型屋宇跨村申請。分區計劃大綱圖原來劃設的「鄉村式發展」地帶，可應付約 188% 的小型屋宇需求。把「鄉村式發展」地帶部分地方改劃為「農業」地帶後，「鄉村式發展」地帶雖然縮小了，仍可應付約 132% 的小型屋宇需求。不過，「鄉村式發展」地帶仍有剩餘的土地，不單可應付北潭凹的小型屋宇需求，還可應付來自小型屋宇跨村申請的需求。一名委員表示，該「鄉村式發展」地帶已較須予應付北潭凹的小型屋宇需求的地方為大，因此不應把該地帶還原至原來的大小。另一名委員表示同意，認為不應再擴大該「鄉村式發展」地帶。

[許智文教授此時返回席上。]

42. 一名委員說，有進一步申述人認為劃設「鄉村式發展」地帶時，應把來自小型屋宇跨村申請的需求也計算在內。該名委員認為，雖然北潭凹的「鄉村式發展」地帶也用以應付跨村申請的需求，不過，在劃設「鄉村式發展」地帶時，不應把這樣的需求視作當然的需求，因為跨村申請只屬行政措施，而每宗申請均須按個別情況予以考慮。主席指出，小型屋宇跨村申請並不適用於所有原居民鄉村。在劃設北潭凹的「鄉村式發

展」地帶時，考慮的因素包括尚未處理的小型屋宇申請數目、未來 10 年的小型屋宇需求預測，以及村民就跨村申請而提出的理據。劃設「鄉村式發展」地帶時，會考慮相關鄉村的情況。至於小型屋宇跨村申請，則會按每宗申請的個別情況作出考慮，但有關申請須有有力的理據支持。因此，跨村申請所產生的需求無法估計，也不是為每份分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶時必須考慮的因素。

43. 有進一步申述人認為把「鄉村式發展」地帶部分地方改劃為「農業」地帶，必須清拆一些現有的小型屋宇、迫令一些村民搬走及對鄉村的「客家」文化造成負面影響。關於這點，主席表示，該「農業」地帶現時沒有任何小型屋宇，所以沒有小型屋宇必須清拆，也沒有村民因此而被迫搬走。北潭凹現有村落及其周邊地區劃作「鄉村式發展」地帶，目的是把日後發展的小型屋宇集中在現有鄉村內及其四周。委員同意並無有力的理據可證明把進一步申述地點劃作擬議的「農業」地帶會對現有的「客家」鄉村文化有負面影響。

44. 委員備悉，在考慮集水區內鄉村提出的小型屋宇發展申請時，地政總署會諮詢相關的政府部門，包括會就水質及污水處理措施徵詢水務署及環保署的意見。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發展對周邊環境不會造成不可接受的影響。

45. 關於該區的生態價值，一名委員表示，根據漁護署的資料，日本夜鷺是稀有的瀕危雀鳥品種。雖然北潭凹提供了棲息所和覓食地給該雀鳥，但漁護署認為北潭凹的小型屋宇發展不會對該雀鳥造成很大的影響，因為牠會適應環境改變，也有可能會遷居其他合適的地方。委員普遍同意，已築渠治理的河段周邊地方並沒有特殊的生態價值，沒必要在該處劃設限制較多的用途地帶，例如在該地區劃設「自然保育區」地帶，又或進一步縮小北潭凹的「鄉村式發展」地帶。再者，在分區計劃大綱圖上，該區的天然河流所在的地方已劃作「自然保育區」地帶，以保育該處的自然環境。

46. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述 F1 至 F30、F166 至 F168 及 F170，並認為應按建議的修訂項目 A 修訂《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》。根

據條例第 6H 條，《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/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條例第 9 條就草圖作出決定為止。

47. 委員繼而審閱文件第 5 段所詳載不接納進一步申述和不修訂土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖以順應進一步申述的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「劃設「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶
(F1 至 F30、F166 至 F168 及 F170)

- (a) 「不包括的土地」的分區計劃大綱圖一貫採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，藉此把小型屋宇的發展局限在適當的地點，以及盡量減低對自然環境的負面影響。現時所劃的「鄉村式發展」地帶可滿足北潭凹原居村民對小型屋宇的部分需求，亦可應付位於西貢北約集水區內的鄉村所提出的一些跨村申請。
- (b) 進一步申述地點的範圍包括現有那個已築渠治理的河段，以及南面毗連的地方，這些地方主要是長滿灌木的草地和有些零星樹木的禿地，由荒廢農地演變而成，建議把之改劃為「農業」地帶是恰當的。
- (c) 草圖已把該河道的天然河段劃作「自然保育區」地帶，實無有力的生態理據要把那個已築渠治理的河段改劃為「自然保育區」地帶。
- (d) 在這份分區計劃大綱草圖加入建議的修訂，應可加強北潭凹地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使兩方面取得平衡。

發展小型屋宇對周邊的環境有負面影響

(F166 至 F168 及 F170)

- (e) 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對周邊環境不會造成不可接受的影響。

與建議的修訂沒有直接關係的其他意見

(F1 至 F27、F29 及 F30、F166 至 F168 及 F170)

- (f) 這些與建議的修訂沒有關係的其他意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已作出考慮。」

議程項目 3

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

48. 餘無別事，會議在上午十一時三十七分結束。