

二零一六年七月二十二日舉行的城市規劃委員會
第 1117 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
張孝威先生	
何立基先生	
林光祺先生	
劉興達先生	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
楊偉誠博士	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	
張國傑先生	

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(上午會議)

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生(下午會議)

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

葉天祐先生

廖凌康先生

廖迪生教授

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)

顧建康先生(議程項目 4 至 8)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生(議程項目 1 至 3)

黎惠儀女士(議程項目 4 至 8)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年七月八日第 1116 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一六年七月八日第 1116 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，二零一六年七月五日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》發還城市規劃委員會，以作修訂。發還圖則一事於二零一六年七月十五日在憲報公布。

(ii) 接獲三宗城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 4 號
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角路大美督村第 28 約地段第 454 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/570)

(b) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 5 號
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角路大美督村第 28 約地段第 454 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/571)

3. 秘書報告，二零一六年六月二十八日，上訴委員團(城市規劃)收到兩份上訴通知書，表示反對城市規劃委員會(下稱

「城規會」)於二零一六年四月十五日經覆核後駁回兩宗申請(編號 A/NE-TK/570 及 A/NE-TK/571)的決定。該兩宗申請擬在現時生效的《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔大美督村兩個地點興建小型屋宇。

4. 城規會駁回該兩宗申請的理由如下：

- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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；
- (ii) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (iii) 擬議的發展對該區的現有景觀(包括申請地點附近的榕樹)會有不良影響。

5. 上訴聆訊的日期待定。委員備悉有關上訴個案，並同意秘書按慣常做法，代表城規會處理有關上訴個案。

- (c) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 6 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村
第 19 約地段第 1257 號餘段及第 1258 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-LT/552)
-

6. 秘書報告，廖迪生教授已就此議項申報利益，因為他數年前與大埔區議會合作出版一本書籍時認識申請人其中一名代表陳灶良先生，陳先生亦是大埔(林村谷選區)區議員及大埔鄉事委員會委員。

7. 委員備悉，廖迪生教授因事未能出席會議。

8. 秘書報告，二零一六年六月二十九日，上訴委員團(城市規劃)收到一份上訴通知書，表示反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年四月十五日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-LT/552)的決定。該宗申請擬在現時生效的《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上劃為「農業」地帶的大埔林村新村一處地點興建小型屋宇。

9. 城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (i) 擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，以及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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (ii) 擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (iii) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當。

10. 上訴聆訊的日期待定。委員備悉有關上訴個案，並同意秘書按慣常做法，代表城規會處理有關上訴個案。

(iii) 上訴個案統計數字

11. 秘書報告，截至二零一六年七月二十二日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 13 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	35 宗
駁回	:	144 宗
放棄／撤回／無效	:	193 宗
尚未聆訊	:	13 宗
有待裁決	:	2 宗
總數	:	387 宗

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10141 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

12. 主席表示，城規會會分兩組一併考慮有關申述及意見。

申報利益

13. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 為長春社副主席，長春社提交了一份
申述書(R519)及一份意見書(C1)

邱浩波先生 — 為香港浸會大學社會工作學系諮詢委
員會主席，香港浸會大學視覺藝術學
院「啟德」研究與發展中心提交了一
份申述書(R526)

李美辰女士 — 為香港浸會大學兼讀制學生

14. 委員備悉，涉及直接利益的侯智恒博士尚未到席，而李
美辰女士因事未能出席會議。委員得悉邱浩波先生沒有參與聆
聽會所考慮的事項，故不涉及重大利益，同意他可留在會議席
上。

15. 簡兆麟先生亦於此時就此議項申報利益，表示他是浸會大學諮議會前成員。由於簡兆麟先生不涉及重大利益，委員同意他可留在會議席上。

A 組

(R1 至 R349 及 R351 至 R515)

簡介和提問部分

16. 以下政府的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 1

張家盛先生 — 漁農自然護理署高級自然護理主任
(南區)

申述人和申述人的代表

R1 – 西貢北約鄉事委員會

R4 – 翁盛亨堂司理翁煌發

李耀斌先生 — 申述人的代表

R2 – 白沙澳原居民代表何志超

何志超先生 — 申述人

17. 主席表示，城規會已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議，但除了已出席或表示會出席會議的申述人和提意見人外，其餘的申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

18. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序如下：

- (a) 沙田、大埔及北區規劃專員會先向委員簡介有關背景；
- (b) 隨後由申述人或他們的代表按申述編號依次作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人或他們的代表的發言時間完結前兩分鐘及發言時間完結時，計時器會發出提示聲響；
- (c) 在 A 組所有出席聆聽會的申述人或他們的代表完成口頭陳述後便會進行答問環節，委員可向政府代表、申述人或他們的代表提問；
- (d) 答問環節完結後，主席會請 A 組的申述人或他們的代表離席，政府的代表會留在會議席上參與 B 組的聆聽會；以及
- (e) A 組和 B 組的聆聽會完結後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)便會在申述人／提意見人、他們的代表及政府的代表缺席的情況下商議有關申述，並在稍後時間通知申述人／提意見人城規會的決定。

19. 主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介有關申述和意見的內容。

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

- (a) 二零一五年十二月四日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》，以供公眾查閱。當局收到合共 1 806 份有效申述書及 36 份有效意見書；

申述

- (b) 二零一六年六月三日，城規會決定分兩組考慮有關申述：
- (i) A 組－514 份分別由西貢北約鄉事委員會、白沙澳原居民代表、村民和個別人士提交的申述書(R1 至 R349 及 R351 至 R515)，主要反對「鄉村式發展」地帶的土地不足，以及把屋地納入「鄉村式發展(1)」地帶和「綠化地帶」的範圍，規定在屋地進行重建須申請規劃許可；以及
 - (ii) B 組－1 292 份由環保／關注組織提交的申述書(R516 至 R1 807)。雖然申述書 R516 支持草圖的整體意向，但餘下申述書的內容主要是基於環境及文物保育理由反對劃設的「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶；

規劃區

- (c) 規劃區(下稱「該區」)佔地約 33.27 公頃，被西貢西郊野公園環抱，北面較遠處是海下灣海岸公園。兩條認可鄉村白沙澳及白沙澳下洋並無車路可達，但海下路有步行徑通往這兩條村。該區整個範圍都在上段間接集水區內。有長約 1.4 公里的「海下具重要生態價值河溪」及其支流流經該區。該區大部分地方為荒廢農地再生而成的林地、茂密的原生林地和淡水沼澤。該區中部主要是低窪農地、淡水沼澤、灌木叢和一直伸延至該區邊緣的林地；

現有土地用途

- (d) 白沙澳下洋南面是一片淡水沼澤，長有鏽色羊耳蒜蘭花。該區有多條水質優良的河溪支流，育有罕見的三線擬鱉及稀有和極稀有品種的蝴蝶。該區的天然生境長有受保護品種的植物，例如土沉香、香港大沙葉及金毛狗。白沙澳及白沙澳下洋是該區兩條

認可鄉村。這兩條村保存完好，村內有一些別致的歷史和文物建築，包括位於白沙澳列為一級歷史建築物的何氏舊居和何氏祠堂及列為三級歷史建築物的聖母無玷之心小堂，以及位於白沙澳下洋的擬議一級歷史建築物京兆世居和厚福門；

背景

- (e) 二零一二年十二月七日，城規會展示第一份白沙澳發展審批地區草圖，以供公眾查閱。當局收到 41 份申述書及 20 份意見書。二零一三年七月二十六日，城規會為保存有關鄉村的特色及其內的文物，決定接納 36 份申述書的部分內容，修訂該發展審批地區圖的《註釋》，以便對「鄉村式發展」地帶施加更多規劃管制。城規會於二零一三年八月九日公布有關發展審批地區草圖的擬議修訂項目，並收到四份進一步申述。二零一三年十月四日，城規會決定不接納有關的進一步申述。該發展審批地區草圖其後獲行政長官會同行政會議核准；

[林光祺先生此時到席。]

- (f) 二零一五年七月二十四日，城規會初步考慮白沙澳分區計劃大綱草圖，同意適宜就該份草圖進行諮詢。分區計劃大綱草圖和發展審批地區核准圖的最大分別在於建議把「鄉村式發展」地帶的範圍縮小至僅涵蓋兩條現有主要村落，以及對鄉村發展施加更嚴格管制。草圖上亦劃設了「農業」地帶、「自然保育區」地帶和「綠化地帶」。白沙澳原居民代表、大埔區議會及西貢北約鄉事委員會對有關草圖表示強烈反對，主要理由如下：

- (i) 「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇的需求；以及
- (ii) 對「鄉村式發展」地帶施加更多規劃管制會限制小型屋宇發展。

他們要求擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。

- (g) 二零一五年十月十四日，規劃署與西貢北約鄉事委員會和白沙澳原居民代表舉行諮詢會議，他們認為：
- (i) 有關「農業」地帶和「綠化地帶」遠離現有村落和「具重要生態價值河溪」，兩者之間有密林分隔可作緩衝；以及
 - (ii) 可把有關地方劃為「鄉村式發展」地帶，在該地帶內發展小型屋宇無須取得規劃許可；
- (h) 二零一五年十一月十三日，城規會進一步考慮該草圖。由於白沙澳現有村落北面的地方屬「鄉村範圍」，而且是私人土地，與鄉村之間隔着密林，城規會決定把該地方劃為「鄉村式發展」地帶，並在該地帶與「具重要生態價值河溪」之間劃設相距 20 米的緩衝區。城規會決定把白沙澳村「鄉村式發展」地帶西南隅的界線後移 10 米，把有關地方改劃為「綠化地帶」，以提供與現有鄉村相距 20 米的緩衝區。同時，城規會決定把原來的「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶。城規會得悉，為確保水質安全，在集水區內的新鄉村發展項目中使用化糞池及滲水系統，是不可以接受的；

《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》

- (i) 二零一五年十二月四日，城規會展示《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》，以供公眾查閱。該區的整體規劃意向是保存其極重要的自然景觀和生態價值、保存有關客家鄉村現有的鄉土格局；以及把鄉村發展集中在合適的地方，以免對區內的天然環境造成不良干擾。該區有 92% 以上的土地劃為保育地帶(即「自然保育區」地帶和「綠化地帶」)，只有約 1.2 公頃的土地劃作鄉村發展，符合該區的規劃意向；

申述的理由和建議

A 組

- (j) A 組申述的主要理由及申述人的建議撮錄於文件第 2.3 段。有關的重點如下：

白沙澳「鄉村式發展」地帶的土地不足

- (i) 白沙澳擬議的「鄉村式發展」地帶不能滿足日後發展小型屋宇的需求；

反對把屋地劃為「鄉村式發展(1)」地帶及「綠化地帶」

- (ii) 重建現有屋宇須取得規劃許可，土地擁有人重建其物業的權利會被剝奪；

反對沒有為白沙澳下洋劃設「鄉村式發展」地帶

- (iii) 把「鄉村範圍」內的土地劃為保育地帶，漠視發展小型屋宇的需要；以及

建議

- (iv) 改劃毗鄰現時劃為「綠化地帶」的土地，以擴大「鄉村式發展(1)」地帶的面積至大約 9 640 平方米；把白沙澳下洋的一些土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；把白沙澳及白沙澳下洋的屋地分別由「鄉村式發展(1)」地帶及「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；

B 組

- (k) B 組申述的主要理由及申述人的建議撮錄於文件第 2.4 及 2.5 段。有關的重點如下：

- (i) R516 支持草圖的整體意向，但對「鄉村式發展」地帶對環境造成的不良影響表示關注；

- (ii) 其餘的申述書主要基於環境和文物保育的理由，反對劃設「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶；
- 小型屋宇需求預測數字並無根據；
 - 小型屋宇發展對環境造成負面影響；
 - 對具歷史價值的客家村落保護不足，因為在「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展與現存那些富鄉土特色的客家鄉村格格不入，會破壞鄉村的整體美感；
 - 有關的「鄉村式發展」地帶原本是一片天然濕地／淡水沼澤，具豐富的生態價值，之後改作農地。有申述人關注有人藉復耕為名，進行「先破壞，後建設」的發展，破壞該處的天然生境；以及
 - 把沒有任何農業活動的地方劃為「農業」地帶，理據欠奉；

建議

- (iii) 把「鄉村式發展」地帶局限在某地點／刪除「鄉村式發展」地帶及把「鄉村式發展」地帶移往白沙澳村南面 30 米範圍內的地方；以及把環境易受影響的地方由「綠化地帶」及「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶；以及
- (iv) 修訂分區計劃大綱圖的《註釋》
- 應管制肥料的使用，同時應規定發展灌溉用水溝和濕農地用途須申請規劃許可，以維持「具重要生態價值河溪」的排水量、連繫和水文狀況；

- 刪除「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》第一欄或第二欄中的「屋宇」或「小型屋宇」用途，以免令村民有錯誤的期望；
- 限制「鄉村式發展(1)」地帶內的建築形貌和新發展，以加強保護現有保存完好的客家鄉村；以及
- 在河道、河岸、草木茂盛的土地、林地和「自然保育區」地帶進行由政府落實或統籌的公共工程，應受嚴格管制，以保護環境(尤其是「具重要生態價值的河溪」和海下灣海岸公園)；

(v) 把該區指定為郊野公園；

其他意見

(1) 有關意見包括：

- (i) 檢討小型屋宇政策；為該區擬備發展藍圖；把白沙澳和白沙澳下洋的鄉村地區指定為法定古蹟；以及收回土地作農業用途；
- (ii) 拒絕接納草圖，直至完成就有關用途地帶規劃建議對白沙澳河谷和海下灣海岸公園可能造成的影響進行的全面環境影響的評估；以及
- (iii) 公開所有相關的資料和文件、小型屋宇需求估算及評審新界豁免管制屋宇申請的準則；

(m) 收到的全部 36 份意見書(C1 至 C36)均由環保／關注組織提交。意見書所提出的理由和建議與 B 組申述所提出的理由和建議相同或類似，包括「鄉村式發展」地帶對環境會造成負面影響；北潭凹已預留

足夠的土地發展小型屋宇；以及有需要保存該區的高生態及文化遺產價值；

對申述的理由和建議的回應

- (n) 對申述的理由和建議的回應撮錄於文件第 6.14 至 6.47 段。有關的重點如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) A 組的申述人認為，「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付該區小型屋宇的需求。B 組的申述人則認為，基於環境及文物保育理由，應取消「鄉村式發展」地帶。對該等意見的回應是：
- 改變鄉村現有的鄉土格局可能會令村內的歷史建築物的文物價值受到負面影響，因此應該避免；
 - 兩條村的主要村落已劃為「鄉村式發展(1)」地帶，並受較嚴格的規劃管制，以確保新建的屋宇與村內現有的歷史建築物協調，不會影響現有鄉村環境的完整和氛圍；
 - 鑑於發展小型屋宇的土地嚴重不足，以及有需要保存極具文物及景觀價值的現有鄉村氛圍，因此在白沙澳村的北面劃設面積約為 0.7 公頃的「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇；
 - 這個「鄉村式發展」地帶大部分地方為常耕農地和灌木草地，與現有村落之間隔着密林，西南隅還有闊 20 米的緩衝區，使之遠離舊有鄉村中心區；以及

- 為保護「具重要生態價值河溪」，建議在「鄉村式發展」地帶與該河溪之間劃設闊 20 米的緩衝區；
- (ii) 雖然「鄉村式發展」地帶和「鄉村式發展(1)」地帶內可用的土地不足以應付白沙澳的 37 宗尚未處理小型屋宇申請，但採用逐步增加方式劃設「鄉村式發展」地帶，可把小型屋宇發展集中在合適的地方，以免對現有村落的天然環境和具歷史價值的布局造成不良干擾，從而在保育與發展兩方面的需要之間取得平衡；以及
- (iii) 當局為北潭凹擬備分區計劃大綱圖時，是安排可利用北潭凹「鄉村式發展」地帶內剩餘的小型屋宇發展用地，藉跨村申請來應付集水區內其他鄉村(包括白沙澳及白沙澳下洋)的小型屋宇需求的；

擴大「鄉村式發展(1)」地帶、把白沙澳的屋地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以及把擬議的「鄉村式發展」地帶移至白沙澳村南面的地方

- (iv) 「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向是要保存現有富鄉土特色的客家鄉村格局及村內已評級的歷史建築物。周邊地區(包括現有村落南面的綠化帶和毗連林地)可作為綠化緩衝區，把白沙澳的村落(「鄉村式發展(1)」地帶)、成齡林地(「自然保育區」地帶)和西貢西郊野公園連成一體；以及
- (v) 分區計劃大綱圖有條文訂明可通過規劃許可審批制度，申請在「綠化地帶」發展小型屋宇。當局一般會尊重相關批租條件列明的建屋權，而城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮；

在白沙澳下洋劃設「鄉村式發展」地帶

- (vi) 建議在白沙澳下洋劃為「鄉村式發展」地帶的地方包括山坡上的荒廢農地及零星的屋地，這些地方現已遍布與西貢西郊野公園相連的林地。漁護署認為把這些地方劃為「綠化地帶」會較恰當；以及
- (vii) 土木工程拓展署不支持有關建議，因為有關地方位於陡峭的天然山坡下，這些山坡可能發生山泥傾瀉，構成危險；

小型屋宇需求預測數字並無根據

- (viii) 預測的小型屋宇需求僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一；以及
- (ix) 大埔地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。任何人士透過虛假陳述或詐騙行為騙取政府的審批，即屬違法；

小型屋宇發展對環境造成負面影響

- (x) 該區位於集水區內，就新鄉村發展項目而言，使用化糞池和滲水系統處理及排放污水，一般不是可以接受的方法。因此，除非這些發展項目有證明有效的方法，確保擬議發展不會對水環境和水質造成不能挽救的損害、不可接受的風險或負面影響，否則環保署和水務署一般不會支持在集水區內進行新發展的建議；以及
- (xi) 漁護署認為，「具重要生態價值河溪」和「鄉村式發展」地帶之間有「綠化地帶」分隔開，該「綠化地帶」可作為「具重要生態

價值河溪」與日後發展的小型屋宇之間的緩衝；

對具歷史價值的客家村落保護不足

- (xii) 為保存現有村落具歷史價值的環境布局，建議在白沙澳村現有村落以北的地方劃設「鄉村式發展」地帶；
- (xiii) 「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間隔着一片林地和闊 20 米的緩衝區；以及
- (xiv) 已在保存白沙澳具歷史價值的村落與滿足村民的住屋需要之間作出平衡；

關注出現「先破壞，後建設」的活動

- (xv) 上世紀六十和七十年代，農業活動遍及有關地區，但到了八十年代，農業開始式微；
- (xvi) 白沙澳發展審批地區草圖公布前，白沙澳北面的地方已有為復耕而進行的挖土工程；以及
- (xvii) 並無有關該區農業活動對環境造成負面影響的投訴記錄；

劃設「農業」地帶的理據欠奉

- (xviii) 漁護署表示，該「農業」地帶與毗鄰農地的特色相似，而且具復耕潛力；以及
- (xix) 把該處劃為「農業」地帶可利便農業活動，實屬恰當；

把環境易受影響的地方由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」地帶

- (xx) 已把 90% 以上的土地劃為根據一般推定不宜進行發展的保育地帶(包括「綠化地帶」及「自然保育區」地帶)；

修訂草圖的《註釋》

對農業用途施加更嚴格的管制

- (xxi) 任何與挖土、河道改道或填土／填塘相關的工程，均須取得規劃許可；
- (xxii) 把「農業用途」改列作第二欄用途會對農業施加限制，妨礙農業發展；以及
- (xxiii) 《水務設施條例》賦予相關部門在集水區執行污染管制的權力。集水區內不准使用除害劑。至於其他化學品(包括肥料)，使用前必須先取得水務署的許可；

刪除「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇」／「小型屋宇」用途

- (xxiv) 城規會會因應當時的規劃情況及相關指引，按個別情況考慮每宗申請；

限制「鄉村式發展(1)」地帶內新發展項目的建築形貌

- (xxv) 在「鄉村式發展(1)」地帶內，若擬建屋宇及拆卸或加建、改動及／或修改，或重建現有建築物，必須取得規劃許可；
- (xxvi) 城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮，亦會徵詢古蹟辦的意見；以及

- (xxvii) 目前的規劃管制已足夠，可保護有關客家鄉村的鄉土格局；

管制由政府落實或統籌的公共工程

- (xxviii) 有關工程一般是為提供地區設施，以令公眾受惠及／或改善環境。若規定要取得規劃許可才能進行有關工程，此舉可能會使工程出現不必要的延誤，不符合公眾利益；
- (xxix) 相關部門必須按照相關的法例和指引，審慎考慮每項工程對環境的影響；以及
- (xxx) 在「自然保育區」地帶內進行的發展(包括公共工程)，倘涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得規劃許可；

把該區指定為郊野公園

- (xxxi) 根據《郊野公園條例》，把該區指定為郊野公園範圍屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。此外，擬備法定圖則並不排除日後劃設郊野公園的可能性；

其他意見

- (xxxii) 在適當情況下，會考慮其他意見，包括把白沙澳和白沙澳下洋指定為歷史古蹟；應就土地用途地帶規劃建議對白沙澳河谷和海下灣海岸公園的環境造成的影響進行全面評估；公開所有相關的資料和文件；以及為該區擬備發展藍圖。至於不屬城規會職權管轄範圍的其他意見及要求，會轉交相關政府部門考慮；

對意見的理理由的回應

- (o) 全部 36 份意見書(C1 至 C36)主要是反對 A 組提出劃設「鄉村式發展」地帶的建議，而對該等意見書的回應則與對 B 組申述的回應相似；

規劃署的意見

- (p) 備悉申述書 R516 表示支持的意見；以及
- (q) 規劃署不支持 A 組及 B 組的申述，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

21. 主席請申述人及申述人的代表闡釋申述內容。

R1 – 西貢北約鄉事委員會

R4 – 翁盛亨堂司理翁煌發

22. 李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢北約鄉事委員會主席；
- (b) 他與西貢北約鄉事委員會的其他代表兩個月前曾到訪白沙澳，獲白沙澳原居民代表何志超先生熱情接待。屬一級歷史建築物的「何氏舊居」是何先生的祖屋。儘管白沙澳位置偏遠，但何氏家族的祖先多年前仍選擇在白沙澳耗費巨資興建壯麗的「何氏舊居」作為祖屋。該祖屋現時由何先生的兄弟和一名非常熱衷於保存該屋的人士居住。何氏家族尊重祖先的意願，多年來著力保存他們的祖屋。村民都認同「何氏舊居和何氏祠堂」具歷史價值和須保存歷史建築物，這方面與環保組織的看法無異；
- (c) 由於白沙澳位置非常偏遠，而且沒有道路接達，村民為方便工作和上學，迫於無奈遷出市區。鄉村的人口越來越少，政府沒有動用資源改善鄉村的基礎設施，任由鄉村破落下去。這是郊野公園「不包括的土地」內大部分鄉村的常見現象。由於預料村民

對小型屋宇的需求少，政府為郊野公園「不包括的土地」新擬備的分區計劃大綱圖上，只為鄉村劃設面積細小的「鄉村式發展」地帶。此舉會剝奪鄉村生存和進一步發展的機會。事實上，許多年輕時為生計而移居外地的村民，到了現在年老退休都想返回他們的鄉村居住，但他們返回鄉村後，往往因鄉村破落而感到失望；

- (d) 殖民地年代政府的鄉村政策較現今的好得多，過往政府會採用不同的標準來規劃鄉村與市區的基礎設施。鄉村現有的基礎設施大都在上世紀五十至七十年代期間興建。香港現有的鄉村能否繼續保存下去，須視乎政府會投放多少資源闢設基礎設施。倘政府不改善鄉村的居住環境，香港鄉郊地區許多優美的鄉村景致都會日漸失色和消失；
- (e) 政府有責任改善鄉村的道路、水電供應及排水和排污服務。村民期望政府為每條村闢建公用污水處理系統以保護環境，讓鄉村得以進一步發展；以及
- (f) 他支持世界自然基金會香港分會促請政府發展和採取全面的保育政策並成立保育基金的主張，這與鄉議局的建議相近。成立保育基金後，若政府認為村民擁有的私人土地值得保育，可與村民換地、購入或租用村民的土地。若村民繼承祖先土地的擁有權可保留，便會願意租借土地予政府來保育。政府不應以規劃作為工具，把私人土地劃為保育地帶來限制土地擁有人的權利。

R2 – 白沙澳原居民代表何志超

23. 何志超先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是白沙澳的原居民代表；
- (b) 白沙澳的村民大多在上世紀六十至七十年代遷出，原因是鄉村沒有道路和基礎設施。由於當時香港受英國統治，許多村民移居英國當勞工。村民在英國

從事低下階層的體力勞動工作，例如在餐館或食店打工，生活非常艱苦。村民都是為改善生活狀況，迫不得已才離鄉別井移居海外；

- (c) 他在英國生活了若干年，與新界許多已移民的村民有接觸。他在英國亦曾任華文學校教師，對象是中國移民的年輕一代。移居外地的村民把子女送往華文學校學習中文，都是希望子女終有一天會返港工作和返回他們的鄉村居住；
- (d) 移居外地的年長村民英語不太靈光，無法融入社區，所以在英國的社交圈子狹窄，許多終日流連賭場，因為那裏有空調和食物供應，結果他們輸掉金錢。儘管年老的村民想回流返港，許多卻無法承擔高昂的生活開支。年老村民想返回鄉村居住的意願，就如三文魚的生命周期般，成年的三文魚要設法返回出生的河流產卵一樣；以及
- (e) 他希望城規會理解白沙澳村民的意願，讓他們有機會在家鄉建屋居住。

24. 申述人及申述人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

25. 一名委員詢問何志超先生(R2)擬返回白沙澳居住的移民村民人數估計有多少。何先生回應說，他手頭上沒有確實數字，粗略估算應有超過 200 名年滿 18 歲或以上的白沙澳男村民，當中大部分現時居於英國。由於香港生活費用高昂，而且白沙澳的村屋破舊，只有少數已移民的村民回流香港。不過，他不排除村民的後代有需要和希望回港的可能，並期望分區計劃大綱圖的規劃會配合村民及其後代的住屋需要。

26. 這名委員備悉可能主要是已移民的年長村民打算退休後返回白沙澳居住，於是詢問何志超先生在粗略估算約 200 名的白沙澳男村民當中，現時有多少人年過五十。何先生回答說，他手頭上沒有委員查詢的資料，但相信較年輕的成年村民(介乎 18 至 50 歲)若財政上有能力和相關的政策許可，都願意返回白沙澳建新屋宇或翻建他們的舊屋。較年輕的村民教育程度較高，會珍惜他們鄉村的歷史，渴望保存舊鄉村。村民是否願意

返回鄉村居住，視乎政府會否為鄉村提供多些配套基礎設施。過去，由於海下遠離大埔市鎮，因此是區內最荒蕪的鄉村。不過，海下有道路接達後，鄉村便逐步發展，許多移居外地的村民返回鄉村居住。若白沙澳的基礎設施有所改善，已移民的村民也會返回家鄉居住。

27. 李耀斌先生(R1及R4的代表)回應主席時說，要原居民代表向城規會提供所屬鄉村成年村民的確實人數或會有困難，因為村民散居於不同地方。但須注意的是，若村民不回流申請發展小型屋宇，單在分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶，並不會改變鄉村的自然環境。事實上，村民只期望分區計劃大綱圖反映他們發展小型屋宇的權利，這樣他們便感安慰。其他人或會憂慮小型屋宇申請制度遭濫用，但這個問題可透過政府與鄉議局磋商另行處理。

28. 由於申述人及申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席表示A組聆聽會的聆聽程序已經完成。城規會將在完成B組聆聽會及所有申述人／提意見人或他們的代表離席後就申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝A組申述人及申述人的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

B 組

(R516至R1807及C1至C36)

簡介及提問部分

29. 以下申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

申述人、提意見人及他們的代表

R516－綠色力量

R517－世界自然基金會香港分會

劉兆強先生] 申述人的代表

陳頌鳴先生]

R518／C3－嘉道理農場暨植物園公司

R530－Gary WJ Ades

R531－聶衍銘

R 528 – Christophe Barthelemy

R 546 – Tim Collard

Christophe Barthelemy 先生 — 申述人及申述人的代表

R 529 – Ruy Barretto

Ruy Barretto 先生 — 申述人

R 533 – 關朗曦

關朗曦 先生 — 申述人

R 769 – 梁德明

梁德明 先生 — 申述人

R 844 – Wilfred Siu

李偉光 先生 — 申述人的代表

R 1243 – 曾筠淳

曾筠淳 女士 — 申述人

R 1390 – Nicola Newbery

Thomas Edwin Goetz 先生] 申述人的代表

Lauralynn Goetz 太太]

R 1802 – 許維倫

許維倫 先生 — 申述人

C 32 – Ho Wai Kin

Carey Geoffrey 先生 — 提意見人的代表

30. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序如下：

(a) 沙田、大埔及北區規劃專員會先向委員簡介有關背景；

(b) 隨後由申述人或他們的代表按申述編號依次作口頭陳述，繼而由提意見人或他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人／提意見

人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人／提意見人或他們的代表的發言時間完結前兩分鐘及發言時間完結時，計時器會發出提示聲響；

(c) B 組所有出席聆聽會的申述人／提意見人或他們的代表完成口頭陳述後便會進行答問環節，委員可向政府代表、申述人／提意見人或他們的代表提問；以及

(d) 答問環節完結後，主席會請 B 組的申述人／提意見人或他們的代表及政府代表離席。城規會繼而會在申述人／提意見人、他們的代表及政府的代表缺席的情況下商議有關申述，並在稍後時間通知申述人／提意見人城規會的決定。

31. R528、R529 及 R517、R518、R519、R520、R521、R523 和 C32 的代表要求在其他申述人和提意見人陳述完畢後按他們建議的次序作口頭陳述。由於其他出席者不反對這項建議的安排，委員同意允許此要求。

32. 主席繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡述有關的申述和意見。

33. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，覆述上文第 20 段所載的陳述。

[此時，楊偉誠先生到席，黃仕進教授則暫時離席。]

34. 主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述他們意見書的內容。

R524 – 公共專業聯盟

35. 吳永輝先生借助投影片提出陳述，要點如下：

(a) 他是公共專業聯盟的主席，也是一名城市規劃師；

- (b) 雖然沙田、大埔及北區規劃專員陳述時提到白沙澳的復耕活動開展後，並沒有收到有關區內環境受到不良影響的報告，但事實並非如此；
- (c) 白沙澳地區是一個山谷，區內河溪的水最終會流入海下灣。從二零零四至一六年過去 12 年進行的珊瑚礁普查所得的數據顯示，海下灣的珊瑚覆蓋範圍去年大幅減少；
- (d) 公共專業聯盟在二零一三年建議把海下和白沙澳的郊野公園「不包括的土地」劃為郊野公園，否則會出現環境災難。不過，政府堅持把海下分區計劃大綱圖刊憲。此舉只會令地產商得益，卻令環境受到威脅；
- (e) 二零一五年十二月，一些發展商在白沙澳山谷清除植被測量土地。也留意到到在白沙澳經修復的農地，有人經常使用肥料，以致附近的河溪受到污染。海下村沿海灘旁的一些屋宇亦不斷有污水泵入海下灣海岸公園。所有這些活動都令海下灣的海藻和海膽數量增加、珊瑚覆蓋範圍減少，以及令魚類死亡。磨洲就有覆蓋範圍達半公里的珊瑚在不足兩個月內被海膽吃掉，磨洲的珊瑚覆蓋率由 31.9% 下降至 2%。珊瑚灘的珊瑚覆蓋範圍亦同樣減少。城規會應對海下灣海岸公園之死負責；
- (f) 香港大學的環境科學家預計，海下的珊瑚覆蓋範圍會大幅減少。漁護署指海下的珊瑚覆蓋範圍減少是氣候變化的後果，但卻沒有證據證明其他在東平洲和西貢的附近珊瑚區的珊瑚覆蓋範圍有任何改變。因此，問題是區內情況所引致；
- (g) 白沙澳的濕地源源不絕地供應和引入淡水到海下灣海岸公園。不過，近來在白沙澳濕地進行的農業活動，令流入河溪的水受營養物污染的程度增加。一些極度瀕危的物種(例如穿山甲)亦受影響；

- (h) 為解決環境問題，應盡快把白沙澳劃為郊野公園，完全不應劃設「農業」地帶。可考慮最低程度的鄉村擴展，把現有鄉村擴展至環境較不易受影響的地區。此外，白沙澳村的建築和歷史資產都應予保護；
- (i) 若政府有意容許在白沙澳發展，便應把發展地區劃為「綜合發展區」地帶。這樣，在推展任何發展前，便須考慮有關建議對瀕危物種及海下灣海岸公園的影響，作出全面的環境影響評估；以及
- (j) 城規會應指示政府盡快為海下的珊瑚礁實施復原計劃。

R 5 2 6 – 香港浸會大學視覺藝術學院「啟德」研究與發展中心

36. 黃淑琪女士作出陳述，要點如下：

- (a) 「啟德」研究與發展中心於二零一五年十月出版《可以居－白沙澳鄉》一書。出版該書的構思，源自約十年前她得悉香港有一個可媲美世外桃源的地方——白沙澳。她首次踏足白沙澳時，對當地富鄉土特色的客家村落表示讚嘆，她從沒有在香港其他地方看過如此壯麗的景觀；
- (b) 白沙澳的村落是活生生的文物，有別於香港其他地方保存的單一歷史建築物，這些建築物或與其周邊的建築物不相協調。白沙澳的建築羣彰顯出真正的中國文化；
- (c) 她踏足這條鄉村時，發現一些屋宇採用了西式的室內佈置。她欲知悉這條鄉村曾發生的事情，因此和同事用了兩年時間，研究這條鄉村，並與原居村民和居於村內的租戶面談。她的團隊亦曾訪問過一些居於外地的原居村民。該書出版時，她舉辦了書籍發布會，讓香港的年青人知道香港是趣味盎然的居住地方。如這條鄉村的氛圍消失，將會十分可惜；以及

- (d) 她曾與原居村民接觸，並留意到雖然一些已移居外地的年老村民或欲返回鄉村，但實際上或許未能如願，因為他們沒有經濟資源或年紀太大。年青一輩普遍對白沙澳沒有感情，或許只是有意出售其土地和物業以圖利。在 A 組的聆聽會上，白沙澳的原居民代表就小型屋宇需求而估計該村約有 200 名男丁，她質疑此數字是否屬實。

R 533 – 關朗曦

37. 關朗曦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是《可以居－白沙澳鄉》一書的其中一名研究人員；
- (b) 雖然分區計劃大綱圖訂明確認該區的生態重要性和白沙澳村的歷史和文化價值，但該圖沒有確認任何發展均可能會對周邊具保育價值的地區(例如海下河下游和海下灣海岸公園)造成影響；
- (c) 雖然「鄉村式發展」地帶與河溪之間設有緩衝區，但在「鄉村式發展」地帶進行任何新發展或會破壞河溪沿岸具高生態價值的棲息地；
- (d) 該區在雨季會出現水浸，在「鄉村式發展」地帶使用化糞池及滲水井系統來處理和排放污水，並不可行；
- (e) 由於白沙澳位於集水區內，故必須小心保護集水區範圍，以免水源受到污染；
- (f) 該區的河溪生態價值高，育有許多具保育價值的物種(包括罕見的魚類三線擬鱔)，可作為自然教育的資源；
- (g) 應密切監察及管制白沙澳現時的耕種活動，因為這些活動已對海下灣海岸公園造成破壞；

- (h) 現有客家鄉村的整體結構應予保存；
- (i) 「鄉村式發展」地帶應保留作農地，以確保該區不會有新建房屋阻擋現有鄉村的景觀；以及
- (j) 一名發展商已買入「鄉村式發展」地帶內大面積的農地，令人極度懷疑以協調方式提交的「鄉村式發展」地帶小型屋宇申請與該發展商有關。

R 1243 – 曾筠淳

38. 曾筠淳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是另一鄉村的原居村民，自一九八六年起一直居於白沙澳和南山洞；
- (b) 白沙澳以往並無水浸問題。不過，在該村北面的濕地改作農地後，最近兩年便發生水浸。此外，農夫對農地施用肥料和殺蟲劑，既污染環境，亦產生臭味；以及
- (c) 她期望政府可協助保存白沙澳現有的客家鄉村，因為該鄉村環境優美、具建築價值，人人都對該區的美景讚不絕口。

R 1390 – Nicola Newbery

39. Thomas Edwin Goetz 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是白沙澳的居民。他與妻子在一九九五年向其業主租下一幢房屋。其業主是白沙澳的原居村民，現居於利物浦。其業主對於把祖屋保存下來，感到自豪；
- (b) 在 150 多年前海盜肆虐的時期，村民在一個隱秘山谷深處建立了白沙澳；

- (c) 村內有一座屹立了 135 年的天主教堂，至今保存完好；
- (d) 國泰航空公司的《Discovery》雜誌和《Sai Kung》雜誌最近曾刊登兩篇專題文章，向大家介紹白沙澳的歷史和美景；以及
- (e) 把白沙澳保存為美麗的客家羣體建築遺產，對香港意義重大。

R1802 – 許維倫

40. 許維倫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾多次到訪白沙澳村，並參與出版《可以居－白沙澳鄉》一書，其間接觸過許多白沙澳的居民和原居村民；
- (b) 他認識兩名白沙澳的女原居村民。她們並不想出售祖業，但由於有關物業的業權不在她們手上，結果祖屋被家人賣掉。她們每年回村祭祀時，只可踏足祖屋門外；
- (c) 他想知道原居村民擬回村居住的需求是否真確，以及有關需求是否只涉及男村民，而不涉及女村民；
- (d) 據他觀察所見，目前有約 10 戶人家及少於 50 人居於白沙澳，而居民中無一為原居村民；
- (e) 在復耕農地上工作的農夫並非原居村民。他只是向業主租用農地；
- (f) 雖然白沙澳有一名原居民代表，但他並非居於村內。該村應設一名由居民而非由原居村民出任的村代表；以及
- (g) 若城規會容許把農地改作興建屋宇之用，此舉會向公眾傳達錯誤的訊息。

R 5 2 0 – 香港觀鳥會

R 1 3 2 8 – Lo Wai Yan

41. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她明白城規會／規劃署在擬備白沙澳分區計劃大綱圖時，已考慮香港觀鳥會提交的部分觀點。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，白沙澳被西貢西郊野公園環抱，區內主要是林地、灌木叢、常耕農地、低窪淡水沼澤、河溪及鄉村民居。這些林地與該郊野公園的天然生境在生態上緊密相連，當中有受保護品種的植物生長；
- (b) 在一九九九年至二零一四年期間，香港觀鳥會在白沙澳錄得 175 個雀鳥品種，佔在香港錄得的雀鳥品種總數的三分之一，當中 57 個具保育價值，例如黃胸鵝、紫壽帶和斑姬啄木鳥。在該區棲息的有水鳥及倚賴濕地生存的鳥類、林鳥、曠野雀鳥及 16 種猛禽。如此多物種在白沙澳棲息，顯示該區的生態價值十分高。舉例說，在香港罕見的褐魚鴉是具有區域性保育價值的物種，在中國列為二級受保護動物，而白沙澳的林地是褐魚鴉的繁殖和棲息之地。另外，天然河溪和植被亦是適合牠們覓食和棲息的地方。此外，該區錄得有超過 1 000 種動植物。由於該區的生物多樣性和保育價值俱高，故應得到充分保護；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》第十章有關自然保育及文物保護的規定，重要的景觀、生態與地質特徵和文物的所在地，應劃作保育地帶，並應管制毗鄰土地用途，以盡量減少對保育地帶的不良影響和盡量提高自然保育及文物保護的價值。分區計劃大綱草圖的規劃意向是保存其極重要的自然景觀和生態價值，從而維護更廣泛地區的天然生境及自然系統。因此，應劃設保育地帶以反映規劃意向和保育原則；

(d) 她接着向城規會提供有關二零零七年至二零一五年間白沙澳的土地交易／小型屋宇批建申請的資料，內容如下：

- 二零零七至二零一二年－一名發展商取得新「鄉村式發展」地帶內的部分土地；
- 二零零九至二零一一年－地政總署接獲 14 宗小型屋宇批建申請；
- 二零一二年五月二十三日－該發展商把該 14 幅小型屋宇用地賣給村民；
- 二零一二年九月－一名農夫受僱在「鄉村式發展」地帶內的土地耕作，該處是生態價值高的淡水沼澤；
- 二零一二年十二月－城規會展示白沙澳發展審批地區圖，以供公眾查閱；
- 二零一五年七月二十四日－城規會初步考慮白沙澳分區計劃大綱草圖，規劃署在草圖中建議把 1.49 公頃的大範圍土地劃為「農業」地帶；
- 二零一五年十一月十三日－城規會進一步考慮白沙澳分區計劃大綱草圖，規劃署在草圖中建議把該範圍劃為新的「鄉村式發展」地帶；以及
- 二零一五年十二月四日－城規會展示分區計劃大綱圖，以供公眾查閱；

(e) 城規會進一步考慮分區計劃大綱圖時，漁護署表示，從農業的角度而言，對擬議的「鄉村式發展」地帶有保留，但從自然保育的角度而言，則沒有很大的意見，因為該處已受農業活動干擾。城規會一名委員亦表示，鄉村通道旁的河流已受干擾，其河岸區的生態價值應該不高。根據城規會在二零一一年所發出有關採取措施杜絕「先破壞、後建設」行為的新聞公報，城規會決意要保育鄉郊自然環境，不會姑息任何蓄意破壞鄉郊自然環境以圖博取城規會從寬考慮隨後在有關地點的發展的行為。然而，白沙澳明顯就是「先破壞、後建設」的個案，該區的狀況因農業活動而變差。為圖發展而利用復耕來降低生態價值的做法，在鄉郊地區並非罕見，但白

沙澳也許是小型屋宇批建申請可獲批准的首個地區；以及

- (f) 香港觀鳥會請城規會注意，白沙澳區的生態和保育價值俱高，並要求城規會不要姑息和助長任何「先破壞、後建設」的活動，以及把新的「鄉村式發展」地帶從分區計劃大綱圖中刪除。

[會議小休五分鐘。]

[楊偉誠博士此時離席。]

R 5 1 6 – 綠色力量

R 5 1 7 – 世界自然基金會香港分會

42. 劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 從自然保育和生態角度而言，世界自然基金會香港分會反對有關新「鄉村式發展」地帶的修訂建議。白沙澳是具重要生態價值的地點，區內有 10 處生境，育着過千種動植物。白沙澳有各式各樣的生境，包括文化村區、長有多種雜草的地方、乾農地、風水林、草地、沼澤、季節性濕草地等，而錄得的物種多達 1 148 個，包括多種菇菌、植物、腹足類動物、昆蟲、非昆蟲的節肢類動物、魚、兩棲類動物、爬蟲、雀鳥和哺乳類動物；
- (b) 許多野生生物都須在具有多種生境的環境棲息，像白沙澳那樣，一個小小地方有多元化的生境，能大大豐富生物多樣性。這不但提升生態系統的平衡，還促進持續發展和人類的生存；
- (c) 白沙澳的重要生態價值在於其有非常豐富的生物多樣性。根據《國際自然保護聯盟》、《中國瀕危動物紅皮書》和《Fellowes》的資料，白沙澳有 24 個具全球／區域性保育價值的物種，其中三個屬極危物種、七個屬瀕危物種，以及一個具全球性保育價值的物種。至於具本地性保育價值的物種，則有 72

個，當中 17 種為哺乳類動物、35 種為雀鳥類、七種為龜／蛙／蛇類、13 種為蜻蜓和蝴蝶類，以及一個新物種。由於白沙澳的生物多樣性如此豐富，所以具有重要的保育價值；

- (d) 具全球性保育價值的物種的其中一例是三線擬鱔。易危物種則包括眼鏡蛇和豹貓。另還有 115 種蝴蝶（其中八種屬稀有物種，例如電蛺蝶），佔本港發現的所有蝴蝶品種的 45%；
- (e) 有關的土地用途地帶建議自相矛盾，因為分區計劃大綱圖已承認白沙澳具重要的生態價值。儘管《說明書》第 8.1 段述明「……保存其極重要的自然景觀和生態價值，從而維護更廣泛地區的天然生境及自然系統」，擬議的土地用途地帶卻帶來發展威脅，令生境的質素下降和破壞野生生物賴以生存的農業生境。該「鄉村式發展」地帶會對鄰近地區（包括河道、林地、沼澤和草地）造成間接的影響，例如干擾、水污染和光污染，導致生物多樣性受損；
- (f) 該土地用途地帶建議不符合《香港規劃標準與準則》第十章的規定。分區計劃大綱圖非但沒有「把重要的景觀、生態與地質特徵和文物的所在地劃作保育地帶」（第 2.1(i)條）和「管制毗鄰土地用途，盡量減少對自然保育地帶來不良影響，並盡量提高這些地帶對自然保育及文物保護的價值」（第 2.1(iii)條），反而是完全背道而馳，即「放寬毗鄰土地用途，盡量增加對自然保育地帶來不良影響，並盡量降低這些地帶對自然保育及文物保護的價值」；以及
- (g) 他以沙頭角為例，說明設有車輛通道的「鄉村式發展」地帶會如何對天然生境和在區內棲息的野生生物造成不良影響。因此，他要求把該「鄉村式發展」地帶從分區計劃大綱圖中刪除。

R523 – 海下之友

43. David Newbery 先生借助投影片就水質問題作出陳述，要點如下：

- (a) 就白沙澳的規劃而言，水質是十分重要的問題，因為該區位於集水區內，來自下游河溪的水是供市民飲用的。流經白沙澳的那條河溪已指定為「具重要生態價值的河溪」，它向下流入海下灣海岸公園／「具特殊科學價值地點」；
- (b) 白沙澳村是整個河流系統的唯一污染源頭，因為家居廢物、農用化學品、農業活動和建築活動產生的淤泥都來自該村。若該些廢物處理不當，殘餘物會污染食水、該條「具重要生態價值的河溪」、海下灣和附近的郊野公園。當水塘的營養物含量增加，導致氧含量下降，海藻及其他有害／有毒的生物會因而增加，結果會令食水供應受到威脅。受污染的水會傳播疾病，令食水須施用有毒化學品和醫療藥物。環境亦會面臨同類威脅，導致脆弱的生態平衡受到破壞；
- (c) 規劃署已認知有關水的問題，因為分區計劃大綱圖的《說明書》第 4.1(h)段述明「就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池和滲水系統處理及排放污水，一般不是可以接受的方法」，而第 4.1(j)段亦述明「……集水區內不准使用除害劑。至於其他化學品(包括肥料)，使用前必須先取得水務署的許可」；
- (d) 「鄉村式發展」地帶內的範圍不宜使用化糞池和滲水系統，因為該處有一些「已經復耕」的地方原是稻田，其地下水位高，被水淹浸，這意味着污水會難以妥善處理。水務署已說明不宜在集水區使用化糞池和滲水系統。不過，分區計劃大綱圖指「使用化糞池和滲水系統……一般不是可以接受的方法」，這為地政總署留下餘地，讓其可按個別情況批准使用化糞池和滲水系統。環保署發出的專業人

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》訂明化糞池和滲水系統的規格，並規定必須進行「滲濾測試」，以確保地面不會被水淹沒。根據環保署與地政總署在二零零九年作出的秘密協定，地政總署所採用的是《鄉村式屋宇的排水及衛生規定》。該規定指明，只有當化糞池和滲水系統位於河流、水泉、水井或泳灘的 15 米至 30 米範圍內，才會採用《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。對於 30 米以外的範圍，則採用限制較少的規格，而且無須進行滲濾測試；

- (e) 根據此分區計劃大綱圖，當局可能會「按個別情況」批准在集水區內使用化糞池和滲水系統，這樣，處理不善的污水會流入公共供水系統、「具重要生態價值的河溪」和海下灣海岸公園／「具特殊科學價值地點」。因此，城規會必須堅持訂明分區計劃大綱圖涵蓋的土地範圍內不得使用化糞池和滲水系統，而應使用其他方法；
- (f) 施用農用肥料已影響到水源生態系統中氧氣量的平衡。農業活動可能把大量淤泥引入河道。許多除害劑對水基生物來說毒性極強，而且對環境有害。舉例說，本地農夫常用的毒死蜱和百菌清，均對水生生物有很強毒性。分區計劃大綱圖的《說明書》表明禁止使用農用除害劑和須經許可才可使用肥料，但《土地用途表》卻沒有說明該規定。「農業用途」應列為第二欄用途，並應加入一項備註，說明禁止使用除害劑和肥料。此外，任何河道的 30 米範圍內均不得進行農業活動，以免淤泥流入河水；
- (g) 白沙澳在 30 年前已停止耕作。目前的農業活動只是在發展商買了大部分土地後才開始。該些農耕活動主要是在現已劃為「鄉村式發展」地帶的土地上進行，那顯然是「先破壞，很發展」的策略。因此，白沙澳不應容許有農業；以及

- (h) 對白沙澳來說，水質是一個重要的問題，因此，城規會應禁止使用化糞池和滲水系統處理污水，並限制農業活動，只許進行不使用除害劑和盡量少用肥料的真正農耕活動。這些限制應清楚明確、毫不含糊、毫無漏洞地列明於分區計劃大綱圖內。

44. R528/R546 要求先讓 C32 作出口頭陳述。主席得悉其他申述人沒有提出反對，於是邀請 C32 作出口頭陳述。

C32 – Ho Wai Kin

45. Carey Geoffrey 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表 C32 發言。C32 是他的業主，亦是白沙澳的原居村民。他的陳述重點在於白沙澳山谷的發展對景觀和視覺造成的影響，尤其是對現有鄉村內的獨特建築文物。白沙澳是一個獨特的地方，其客家文物值得加以保護；
- (b) 該區被郊野公園環抱，到處是天然林地，環境隱密寧靜，現有的發展項目不多。擬在新「鄉村式發展」地帶內興建的村屋與現有的景觀和建築物不相協調，在景觀方面對郊野公園的遊人造成嚴重的負面影響。未來世代會淡忘他們原居該處的祖先曾與自然環境和諧共存，而這是香港的重要歷史。因此，「鄉村式發展」地帶應予刪除；
- (c) 據古物古蹟辦事處表示，白沙澳及白沙澳下洋這兩條村是遺留下來而保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色，村內有歷史和文物建築，包括何氏舊居和何氏祠堂(一級歷史建築物)及聖母無玷之心小堂(三級歷史建築物)，以及京兆世居和厚福門(擬議一級歷史建築物)。古物古蹟辦事處的評估並不足夠，沒有確認該村的整體保存價值。兩村別具特色，而且未受現代建築破壞。香港文化博物館有一個關乎白沙澳的常設展品，把白沙澳形容為香港歷史中典型的客家鄉村，珍貴的公共資源；

- (d) 這份分區計劃大綱圖的其中一項規劃意向是重點保存現有的客家鄉村環境，並避免因改變而令歷史建築物的文物價值可能受到負面影響。該處的環境是指山谷的整體天然狀況和該村本身現時的環境。發展小型屋宇在視覺上造成侵擾，而且與四周的環境不相協調，會永久破壞白沙澳的文物建築價值。他質疑這份分區計劃大綱草圖可在多大程度上為整體的鄉村環境提供足夠的保護；
- (e) 現時規定，若擬發展屋宇和進行建築工程都須取得規劃許可。這項管制不足以保證可以保存現有的鄉村環境，因為人們仍可拆卸結構良好的建築物及／或興建非鄉土建築的不當建築物。這份分區計劃大綱圖的限制沒有反映建築物的整體保存價值或該村整體的文化遺產重要性，不能阻止私人發展商的活動。私人發展商不大可能會尊重現時的建築風格；
- (f) 關於白沙澳的發展，主要關注的其中一項問題就是建築物的高度。白沙澳現有的建築物都是一層或兩層高。分區計劃大綱圖容許興建三層高的建築物，可能會對該村的文物價值造成嚴重的負面影響。因此，當局須實施更嚴格的建築物高度限制；
- (g) 小型屋宇發展與現有村屋的建築風格和正面外觀不相協調。典型的小型屋宇發展會破壞地方氣息和鄉村與天然環境的交融。「鄉村式發展」地帶亦與現有的鄉村過於貼近，兩者之間相距只有 20 米，因此應刪除「鄉村式發展」地帶；
- (h) 他無意限制發展的權利，他只是嘗試保護文物，不希望見到純粹為了私人發展商的利益而令文物受到破壞。復村的方式，須能保護建築文物。分區計劃大綱圖應訂明建築指引，包括不得進行沒有必要的拆卸工程，但可進行翻新工程；新發展項目的比例和規模須與周邊的屋宇的比例和規模相同；建築物高度不得高於現有的屋宇；建築物的布局須與現有構築物／殘破建築的布局相同；建築物的正面須與現有屋宇的正面相同；不准採用外來的建築藝術元

素；以及為尊重現有的設計，新發展項目的外觀須維持不變；以及

- (i) 他總結說，「鄉村式發展(1)」地帶不是完全不可以進行發展，而是應作合適的發展。

R 5 2 8 – Christophe Barthelemy

R 5 2 6 – Tim Collard

46. Christophe Barthelemy 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他會集中講述白沙澳山谷的業權情況。自二零零零年年中，發展商開始在區內買地。到了二零一一年年底，部分白沙澳山谷的土地(尤其是位於「鄉村式發展」地帶內的地方)已售予發展商。二零一二年五月二十三日，發展商把農地分拆，並把大部分農地轉讓／售予原居村民，自己則仍管控少量土地；
- (b) 二零零九至二零一一年間，村民提交了 14 宗小型屋宇批建申請。二零一二年，他們向地政總署申請把他們的申請地點轉移到「鄉村式發展」地帶內已分拆的地段。發展商正統籌一項大型的發展計劃。就小型屋宇政策而言，這明顯屬詐騙行為。由於沙田最近有一宗涉及「套丁」的訴訟案件，因此城規會應格外小心行事，並應刪除該「鄉村式發展」地帶。據他觀察所得，這只是發展商的第一期發展計劃，而相關的工程會對山谷的文物、景觀和生態質素造成重大的負面影響。第二期發展計劃相信隨後便會進行，所涉的小型屋宇發展會對白沙澳的特質造成極大的負面影響。分區計劃大綱圖正是要保存白沙澳的特質；
- (c) 「鄉村式發展」地帶會破壞白沙澳的景觀和歷史特質，因為通往村落的鄉村通道非常貼近「鄉村式發展」地帶的界線。此外，當局不能忽視發展所帶來的累積影響。「鄉村式發展」地帶內可以發展大約 140 幢屋宇。這些屋宇建成後，總人口會由現時的

150 人增至大約 1 000 人，將會對基礎設施造成巨大的壓力，並會產生無法處理的負面影響，特別是在交通、排污和環境污染方面的負面影響。運用公帑提供令私人發展商得益的服務和基礎設施，實在不能接受；以及

- (d) 他建議刪除「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶，並擴大「自然保育區」地帶，把餘下的土地劃為「綠化地帶」。

[何安誠先生此時離席。]

R 5 2 1 / C 2 創建香港

R 5 5 9 – Debby Chan

R 1 3 3 1 – 伍雋穎

47. 伍雋穎女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她會集中講述其他申述人／提意見人尚未提到的業權和金錢問題。當局不應容許小型屋宇政策帶來的發展所引發的環境災難擴散到郊野公園。這是逐步增加發展與保育郊野公園之間的抉擇。白沙澳位於西貢西郊野公園的範圍內，景色優美，是其中一個生態、景觀和康樂價值俱高，可裨益公眾的郊野公園「不包括的土地」，不應把之犧牲作私人發展用途；
- (b) 除把現有村落劃為「鄉村式發展(1)」地帶外，他們反對擴展「鄉村式發展」地帶。他們對分區計劃大綱圖提出的主要建議包括：(i)刪除現有村落北面的「鄉村式發展」地帶；以及(ii)刪除「農業」地帶和「綠化地帶」第二欄的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途，或把「農業」地帶或「綠化地帶」改為「農業(2)」地帶、「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶；
- (c) 他們留意到在二零零三至二零一二年間，「農業」地帶和「綠化地帶」小型屋宇規劃申請獲批准的比

率頗高，分別為超過 60% 和 56%。由於這兩個地帶的規劃意向都不是作發展小型屋宇之用，因此應從這兩個地帶的第二欄刪除「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途，確保土地用途明確。在「農業(2)」地帶和「綠化地帶(1)」的第二欄不設「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途，一方面沒有剝奪農地擁有人的權利，另一方面尊重農耕活動和保育的需要。「農業(2)」地帶是處理郊野公園「不包括的土地」的最佳做法，既容許進行現時的農業活動，又能避免其他回報較高用途(例如小型屋宇發展)爭地。要根據條例就惡意破壞生態行為採取執法行動一直相當困難。政府應透過土地用途地帶機制，移除進行發展的誘因；

(d) 關於現時白沙澳分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶的演變，當局初步考慮分區計劃大綱草圖(編號 S/NE-OZP/B)時縮減了先前發展審批地區圖建議為白沙澳村劃設的「鄉村式發展」地帶，以大體涵蓋主要現有村落□。當局進一步考慮分區計劃大綱圖(編號 S/NE-OZP/C)時把「鄉村式發展」地帶修訂為「鄉村式發展(1)」地帶，以加入更多限制。當局與西貢北約鄉事委員會和原居民代表(而不是村民)多次磋商後，把「鄉村式發展(1)」地帶北面大片最初在分區計劃大綱草圖編號 S/NE-OZP/B 上劃為「農業」地帶的地方劃為「鄉村式發展」地帶，以滿足小型屋宇需求。結果，該區可建屋的地方增加，可多容納 28 幢小型屋宇。她留意到多份報章報道關於「套丁」的問題，以及白沙澳未處理的小型屋宇申請所涉的土地其實是由一名私人發展商擁有。她質疑該區是否有真正的小型屋宇需求；

(e) 她所屬的機構曾就大灘懷疑有「套丁」的情況一事致函城規會。城規會秘書於二零一六年七月七日回覆，指「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、現有村落、區內地形、用地特點、所預測的小型屋宇需求，以及相關部門的意見等多項因素而劃的。未來 10 年的小型屋宇需求預測是由原居民

代表在沒有提供理據的情況下向地政總署提供，有關數字會影響擬議「鄉村式發展」地帶的大小。規劃署在二零一五年十一月十三日，為進一步考慮白沙澳分區計劃大綱圖而擬備的城市規劃委員會文件第 10019 號中指出，該區主要是屬「鄉村範圍」的私人土地。地政總署在發展審批地區圖於二零一二年十二月刊憲前收到 14 宗小型屋宇申請。她想知道那些申請於哪程度上反映真正的小型屋宇需求；

- (f) 二零零九至二零一一年間，地政總署收到 14 宗小型屋宇批建申請。她質疑原居村民如何可以申請在非其擁有的土地上興建小型屋宇。據地政總署表示，這 14 名申請人已在二零一二年五月至十二月間把他們的申請地點轉移到擬新增的「鄉村式發展」地帶，而該處的土地先前是由一名發展商擁有。該發展商把有關的土地分拆，並於二零一二年五月二十三日把土地售予這 14 名申請人。分區計劃大綱草圖劃設了有關的「鄉村式發展」地帶，並於二零一五年十二月四日公布。城規會考慮對這份分區計劃大綱圖所作出的申述／意見時應顧及那些土地業權的轉移情況，因為「鄉村式發展」地帶的規劃意向是供「原居村民」（而不是其他人）興建小型屋宇之用；
- (g) 她提到最近沙田「套丁」訴訟案件（區院刑事案件 2015 年第 25 號）的裁決。所謂「套丁」是指有權無地的男丁，與有地無權的地產發展商達成協議，男丁將丁權售予發展商，發展商將土地轉名給男丁（男丁不用付出買地的金額，但名義上男丁是該土地的業權人），由後者再向政府提出興建丁屋的申請。就出售原居村民興建小型屋宇的權利是否涉及刑事罪行的問題，地政總署回應說，小型屋宇批約文件載有保證條款，申請人須保證不會作出任何安排，以轉讓他的權利，而這承諾是建基於申請人與地政總署之間的信任。出售小型屋宇權利一事廣為人知已超過 20 年，根本已無信任可言；

- (h) 至於轉移白沙澳土地業權一事，新華書店湘江集團有限公司(下稱「新華書店」)在二零零七至二零一二年間，買下分區計劃大綱圖涵蓋範圍內大約 35 418.96 平方米的地方，作價為港幣 16,697,827 元。二零一二年，發展商把 18 個地段分拆為 47 個地段，並把這些地段轉讓給村民，所涉土地大部分是由新華書店和其他並非小型屋宇申請人的村民擁有。二零一二年五月十七日，有關土地仍是由新華書店擁有，但到了二零一二年五月二十三日，新華書店把有關土地分拆，並於同日把 14 個小型屋宇地段售予申請人。這些安排全於當局公布發展審批地區圖前完成。她想知道餘下的 38 宗尚未處理的小型屋宇申請是否全部位於發展商在「鄉村式發展」地帶內擁有的土地；
- (i) 至於白沙澳下洋的情況，原居民代表建議擴大「鄉村式發展」地帶的地方並非靠近村落，但大部分土地同樣是由新華書店擁有；
- (j) 據土地正義聯盟的資料顯示，二零一四年為興建一幢小型屋宇而購買土地的地價約為 30 萬元；據明報的資料顯示，大埔區二零一一年的地價約為 140 萬元；根據他們在屋頭、大灘和高塘地區進行的研究，二零零九至二零一五年間這些地區的地價約為 25 萬元至 115 萬元不等。然而，二零一二年，白沙澳的小型屋宇地價卻低至 4 萬元至 11.5 萬元不等；以及
- (k) 申請人一般都是僑居海外的人士。根據《可以居——白沙澳鄉》一書的作者所述，海外的村民無意返回白沙澳居住。他們只想在出售他們的土地時盡量取得好價錢。現時所有白沙澳居民都是租客，而不是村民。根據他們的估算，西貢郊野公園「不包括的土地」日後的人口會由現時的 1 183 人增至大約 5 000 人。

48. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他補充說，以上向城規會介紹的研究都是由創建香港或其他關注組織進行，這些研究本應由城規會或規劃署進行。地政總署應有全部土地業權轉移記錄，但是城市規劃委員會文件竟然無包括這方面的資料，以供考慮白沙澳分區計劃大綱圖之用，實在荒謬。他質疑擬議的「鄉村式發展」地帶與私人發展商的土地重疊是否巧合。根據他取得關於「套丁」交易的最新資料，地價約為每平方呎 1 800 元，「丁權」價約為 100 萬元，建築費用約為 180 萬元。參與交易的村代表會得到 50 萬元，發展商則得利潤約 250 萬元。涉及的金額相當龐大；
- (b) 白沙澳是一個很美的地方，四周為郊野公園環抱，只因上世紀六十和七十年代仍有人在此耕種的歷史原因而沒有納入郊野公園的範圍。政府自一九九一年已意識到有需要保護郊野公園「不包括的土地」。申訴專員 2011 年報告指出，自一九九一年開始，政府內部已就如何保護郊野公園「不包括的土地」進行討論。保護郊野公園「不包括的土地」的工作是由掌管環境保護事宜的決策局負責。然而，二零零零至二零一零年間，該決策局沒有把保護郊野公園「不包括的土地」列入優先處理的工作清單。直到發生大浪西灣事件後，規劃署才為優先處理地點擬備了兩份法定圖則，做法難以令人滿意；
- (c) 根據文件第 8.2(f)段所述，規劃署指現時的行政制度已有足夠的管制，確保在「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展不會對周邊的環境造成不可接受的影響。然而，已知的事實是在「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇都不會受到管制。此外，根據漁護署二零一一年的準則，漁護署不會再將私人土地一律自動剔出郊野公園範圍。條例無法遏止惡意破壞生態的行為，在自然保育方面的成效不及《郊野公園條例》。此外，環保署在先前提提交立法會的文件中指出，在郊野公園「不包括的土地」進行的發展或會與郊野公園的天然環境不相協調，或會破壞郊野公園的完整，並使整體的景觀質素下降。發生大浪

西灣事件後，公眾希望當局加強保護郊野公園「不包括的土地」，防止有人在這些地點進行發展，以致妨礙公眾享受天然環境；以及

- (d) 政府在《二零一零至一一年施政報告》中承諾會利用法定圖則保護郊野，以照顧保育和社會發展需要。環保署在二零一三年提交立法會的另一份立法會參考資料摘要中指出，規劃署或城規會不會投放資源改善生境環境和康樂設施。政府會根據《郊野公園條例》管理和改善郊野公園，並進行有關的執法工作。過往有大量規劃署不能執法的事例，因此在毗連保育地區的「鄉村式發展」地帶出現填土和合法泊車的情況。他想知道規劃署怎可聲稱現時的行政制度已有足夠的管制，確保已獲准許的小型屋宇發展不會對周邊的環境造成不可接受的影響。

[會議於下午十二時四十五分休會午膳。]

[林潤棠先生和林兆康先生此時離席。]

49. 會議於下午二時零五分恢復進行。

50. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

黃偉綸先生

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

[黃仕進教授此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10141 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

B 組(續)

簡介和提問部分

51. 以下政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

- | | |
|-------|-------------------------|
| 蘇震國先生 | — 規劃署沙田、大埔及北區
規劃專員 |
| 吳育民先生 | — 規劃署高級城市規劃師／
新圖規劃 1 |
| 張家盛先生 | — 漁護署高級自然護理主任
(南區) |

申述人、提意見人及他們的代表

R 516 – 綠色力量

R 517 – 世界自然基金會香港分會

- | | |
|-------|----------|
| 劉兆強先生 |] 申述人的代表 |
| 陳頌鳴先生 |] |

R 518 / C3 – 嘉道理農場暨植物園公司

R 530 – Gary WJ Ades

R 531 – 聶衍銘

R 536 – Mark Isaac Williams

R 538 / C4 – 趙善德

- | | |
|-------|----------------------------|
| 聶衍銘先生 | — 申述人及申述人／提意見人
的代表 |
| 趙善德先生 | — 申述人、提意見人及申述
人／提意見人的代表 |

R 519 – 長春社

R 872 – Vicky Yung

R 1487 – Winnie Ching Heung Kwan

吳希文先生 — 申述人的代表

R 520 – 香港觀鳥會

R 1328 – Lo Wai Yan

胡明川女士 — 申述人的代表

R 521 / C2 – 創建香港

R 559 – Debby Chan

R 1331 – 伍雋穎

伍雋穎女士 — 申述人及申述人 / 提意見人的代表

R 523 – 海下之友

David Newbery 先生 — 申述人的代表

R 526 – 香港浸會大學視覺藝術學院「啟德」研究與發展中心

黃淑琪女士 — 申述人的代表

C 528 – Christophe Barthelemy

C 546 – Tim Collard

Christophe Barthelemy 先生 — 申述人及申述人的代表

R 529 – Ruy Barretto

Ruy Barretto 先生 — 申述人

R 533 – 關朗曦

關朗曦先生 — 申述人

R 1243 – 曾筠淳

曾筠淳女士 — 申述人

R 1802 – 許維倫

許維倫先生 — 申述人

C 32 – Ho Wai Kin

Carey Geoffrey 先生 — 提意見人的代表

52. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述他們意見書的內容。

R 519 – 長春社

R 872 – Vicky Yung

R 1487 – Winnie Ching Heung Kwan

53. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

真正的小型屋宇需求

- (a) 他關注白沙澳分區計劃大綱草圖上擬劃作「鄉村式發展」地帶的 0.7 公頃土地，是否用作滿足真正的小型屋宇需求。擬議的「鄉村式發展」地帶內現有的土地大多是作農業用途。根據土地業權的資料，於二零一五年十二月，一個私人發展商擁有或部分擁有「鄉村式發展」地帶內多個地段。據悉，該私人發展商於二零一二年年中已收購了擬議新「鄉村式發展」地帶內接近六成的土地；

[李國祥醫生此時到席。]

- (b) 在供城規會於二零一五年十一月十三日進一步考慮白沙澳分區計劃大綱圖之用的城規會文件第 10019 號中，規劃署透露地政總署在二零零九年至二零一一年間收到 14 宗涉及擬議「鄉村式發展」地帶的小型屋宇申請。不過，有關私人發展商在二零一二年年中之前已擁有其中 10 個地段，並於二零一二年五月把地段分拆，然後轉讓給多名個別人士。他質疑為何原居村民可申請在私人發展商擁有或部分擁有的土地興建小型屋宇。他認為申請興建小型屋宇的目的很可能是圖利，並關注當局有否其他方法確保當局只會滿足真正的小型屋宇需求；

確保只會滿足真正小型屋宇需求的其他方法

- (c) 城規會文件第 10141 號的表 1 顯示白沙澳和白沙澳下洋的小型屋宇供求情況。根據該表的資料，兩條鄉村的「鄉村式發展」地帶(包括「鄉村式發展(1)」地帶)內可供發展小型屋宇的土地不足以應付全部需求。參看大浪灣分區計劃大綱圖的情況，當局為保存區內的文化遺產和環境，利用大浪灣以外的地區來應付小型屋宇的需求。《大浪灣分區計劃大綱圖編號 S/SK-TLW/5》的《說明書》第 8.1.3 段訂明，為了保護自然景物和文化遺產，以及盡量減少人類活動造成的滋擾，城規會只會把現有鄉村地方劃為「鄉村式發展」地帶，並利用大浪灣以外的地區應付日後的小型屋宇需求；
- (d) 在供城規會初步考慮和進一步考慮白沙澳分區計劃大綱圖之用的城規會文件第 9965 號及第 10019 號中，規劃署指出，北潭凹已預留額外的土地以應付白沙澳的小型屋宇需求。城規會於二零一五年四月十四日的會議上，考慮有關《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱圖編號 S/NE-TKP/1》的進一步申述。會上，北潭凹的原居民代表同意讓白沙澳原居村民提出跨村的小型屋宇申請，並透露他已接受最少五宗申請。雖然北潭凹的「鄉村式發展」地帶的面積已縮減，但仍可興建 46 幢小型屋宇。對於一些位於其他集水區，其「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請的鄉村(包括白沙澳的鄉村)，委員認為已顧及這些鄉村的跨村申請需要。城規會於二零一四年十月六日的會議上考慮了有關分區計劃大綱圖編號 S/NE-TKP/1 的申述及意見。會上，委員認為，縮減北潭凹的「鄉村式發展」地帶的面積實屬合理。當局在北潭凹劃設「鄉村式發展」地帶時，推定該地帶須應付部分的跨村建屋需求，因此白沙澳的「鄉村式發展」地帶的面積相對較小。北潭凹的「鄉村式發展」地帶滿足了北潭凹 35 幢小型屋宇需求後(包括尚未處理的小型屋宇申請 10 宗，以及預計未來 10 年的小型屋宇需求 25 幢)，仍然有剩餘的土地供跨村申請。雖然

北潭凹的「鄉村式發展」地帶不足以應付白沙澳的小型屋宇需求(共 93 幢)，但卻符合規劃署以逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶的做法；

環境方面

- (e) 劃設大面積的「鄉村式發展」地帶可能會破壞環境，因為隨着泊車位的需求增加，交通配套設施便會增加。在鄉郊地區，常有鄉村和訪客車輛停在道路旁的行人徑上，又或是停在清除植被後填土平整而成的停車位。鄉村擴展亦會帶來更多道路擴闊或新道路興建工程。沿連接白沙澳村的現有行人徑進行的道路工程難免會佔用毗鄰林地(甚至是具重要生態價值的河溪)。城規會在規劃白沙澳的「鄉村式發展」地帶時，不應忽略這些間接影響；
- (f) 城規會於二零一一年七月二十二日考慮一宗擬在土瓜坪興建 16 幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/DPA/NE-TKP/4)。當時，雖然規劃署不表反對，但城規會擔當了環境的守護者的角色，拒絕了這宗申請。拒絕理由包括所涉地點偏遠，申請人沒有證明可安排適當的車輛通道，以及擬議的發展會影響四周是郊野公園的地區的自然環境和生態。白沙澳的情況和土瓜坪的情況相似，因為兩條鄉村都只靠一條狹窄的行人徑進出，沒有適當的車輛通道。在現有行人徑進行任何改善或擴闊工程難免會對毗鄰郊野公園的生態和景觀有不良影響；以及
- (g) 他總結說，沒有理據證明白沙澳的小型屋宇需求真確；北潭凹已預留土地供跨村申請以應付真正的小型屋宇需求；以及擴充鄉村會增加交通配套設施，對周邊環境和郊野公園造成極大干擾。因此，他要求城規會刪除擬議的「鄉村式發展」地帶，以免對現有自然環境造成不良影響。

R 529 – Ruy Barretto

54. 會議應 Ruy Barretto 先生的要求，向委員傳閱一份綜述其陳述內容的文件。Barretto 先生又提供關於沙田「轉讓小型屋宇」一案的區域法院裁決書（區域法院刑事案件編號 25/2015）、城規會文件第 9965 號（夾附白沙澳規劃報告），以及他於二零一三年就白沙澳發展審批地區圖提交的意見書，作為其陳述的補充資料，以供委員參閱。

55. Barretto 先生借助實物投影機陳述下列要點：

- (a) 他參與自然和文物保育工作超過 40 年。他注意到由於規劃和執管工作成效不彰，香港優美郊區的鄉郊景致日漸失色，城規會是時候糾正問題；
- (b) 規劃署於二零一二年誤把白沙澳的挖掘工程當作復耕，而非「先破壞，後建設」的活動。他展示二零一二年九月拍攝的三幅照片，指出有人透過推土、所謂的復耕和排水工程，持續破壞該處的環境。根據白沙澳規劃報告，二零一二年已發現白沙澳鄉村羣北面有挖土工程和清除植被的活動（並非耕種活動）。二零一二年十月三十一日，城規會被指示要為該區擬備發展審批地區圖。顯然，「先破壞」的活動已促使城規會擬備發展審批地區圖；

濫用規劃程序

- (c) 規劃署在沒足夠理據的情況下，突然在分區計劃大綱圖加入新的「鄉村式發展」地帶。該地帶涵蓋的地方景色優美。規劃署沒有進行進一步研究，以評估新的「鄉村式發展」地帶是否適宜發展或在該地帶進行發展在技術上是否可行。規劃署繞過了正式的諮詢程序，亦沒有通知城規會新的「鄉村式發展」地帶內的地段有轉讓活動；
- (d) 「鄉村式發展」地帶利便人們濫用小型屋宇政策詐騙政府，因為地帶內大部分土地已售予發展商。記錄顯示，於二零零七年至二零一二年間，一個發展

商購入「鄉村式發展」地帶內多個地段，其後把土地分拆為 47 個地段，轉讓或部分轉讓予一些村民。發展商保留了一些重要位置的土地，以便掌控整塊土地。一名農民受僱在土地上耕種，規劃署稱之為復耕活動。農業活動的目的是為日後的小型屋宇發展鋪路。在區域法院刑事案件編號 25/2015 中，法庭認為轉讓小型屋宇的活動是詐騙行為，這些行為得以隱瞞，是因為小型屋宇的申請人並非真正擁有申請所涉地段。政府不能視這些業權轉讓或發展計劃與劃設擬議「鄉村式發展」地帶無關。此外，法庭認為須考慮犯案人為詐騙所作的整體行動。迄今，「鄉村式發展」地帶內有 14 宗小型屋宇批建申請，最終 47 個分拆的地段可能會有 47 宗申請。日後建成的小型屋宇並非供原居民居住，擬議的「鄉村式發展」地帶利便人們濫用小型屋宇政策，而非滿足真正的小型屋宇需求。城規會有責任維護公眾利益，確保只會滿足真正的小型屋宇需求，而非隱瞞詐騙行為的小型屋宇申請。因此，城規會應謹慎行事，並縮減「鄉村式發展」地帶的面積；

環境和生態方面

- (e) 正如水務署於二零一三年對發展審批地區圖提出的意見，雖然水務署不反對劃設「鄉村式發展」地帶，但水務署同意環保署的意見，即有關地區位於集水區內，當局沒有計劃闢設公共污水渠，所以應盡量縮減「鄉村式發展」地帶的面積。這些意見現時卻被忽視，政府作出妥協，把「鄉村式發展」地帶的面積盡量擴大；
- (f) 香港受《生物多樣性公約》制約，有責任遵守適用的國際條文和原則。白沙澳是重要的生態地區，應受到保護。把該具高度生態多樣性的地區劃為「鄉村式發展」地帶，是違反公約；以及
- (g) 總括而言，「鄉村式發展」地帶內的土地不宜進行發展。規劃程序被濫用，該區的「鄉村式發展」地

帶未經充分評估，分區計劃大綱圖沒有保護區內寶貴的生態環境。因此，他建議刪除「鄉村式發展」地帶。

R 518 / C 3 – 嘉道理農場暨植物園公司

R 530 – Gary WJ Ades

R 531 – 聶衍銘

R 536 – Mark Isaac Williams

R 538 / C 4 – 趙善德

56. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 白沙澳是郊野公園「不包括的土地」。他以一些「不包括的土地」的分區計劃大綱圖為例，指出城規會採取了那些措施保護「不包括的土地」內的鄉村格局和自然環境。城規會起初建議在白腊分區計劃大綱圖劃設大範圍的「鄉村式發展」地帶，後來發現有多個地段屬發展商所有，城規會於是把「鄉村式發展」地帶的面積大幅縮減，使該地帶主要只包括現有的村落、獲批的小型屋宇和尚未處理的小型屋宇申請。同樣，城規會基於類似的考慮因素，最終把土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的南面部分從「鄉村式發展」地帶中剔除；

[梁慶豐先生此時離席。]

大浪灣的例子

- (b) 大浪灣分區計劃大綱圖是另一個好例子，顯示城規會保護鄉郊環境的意向。大浪灣分區計劃大綱圖於二零零零／二零零一年擬備，當時有 133 宗小型屋宇申請，其中七宗已獲批准。大浪灣與白沙澳的情況幾乎完全相同，多個地段由一間發展公司擁有。在考慮《大浪灣分區計劃大綱圖編號 S/SK-TLW/1》的反對意見時，規劃署建議把「鄉村式發展」地帶的面積由 7.9 公頃縮減至 1.9 公頃，使該地帶只涵蓋現有鄉村民居和獲批的小型屋宇申請，

把大部分由發展商擁有的土地剔除。如要對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改工程，必須取得規劃許可；

- (c) 規劃署對「鄉村式發展」地帶作出以上建議是基於下列考慮因素：(i)應透過容許跨村申請，利用外面的土地應付新的小型屋宇需求；(ii)尊重建屋權利和已獲批准的申請；(iii)保留鄉村的規模和特色，盡量減低對現有景觀質素和文化遺產的潛在威脅；以及(iv)考慮到基礎設施不足和難以增加基礎設施，縮減「鄉村式發展」地帶的面積是較務實的做法，有助消除不必要的發展期望；
- (d) 城規會在考慮對大浪灣分區計劃大綱圖的申述和意見時，決定建議修訂大浪灣分區計劃大綱圖，包括縮減「鄉村式發展」地帶的面積；把新界豁免管制屋宇用途由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；刪除「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄「屋宇(新界豁免管制屋宇除外)」用途；以及在「鄉村式發展」地帶《註釋》中加入備註，規定如要對現有建築物進行任何拆卸、加建、改動及／或修改工程，必須取得規劃許可。城規會又同意修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，清楚訂明任何新建小型屋宇的設計，必須與周邊的古屋協調，並且不得影響歷史村落布局的完整性和其極高的整體保存價值。在「鄉村式發展」地帶施加嚴格的管制不會對區內居民的生活造成嚴重的不良影響，公眾人士可繼續欣賞優美的自然景致；

白沙澳分區計劃大綱圖的事宜和問題

- (e) 城規會初步考慮分區計劃大綱草圖時，把發展審批地區圖上白沙澳村的擬議「鄉村式發展」地帶的面積縮減至大體只涵蓋主要鄉村羣。城規會進一步考慮草圖時，把「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，加入更多限制，並另外把「鄉村式發展(1)」地帶以北的一幅土地劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇需求；

- (f) 雖然各方有共識要保護白沙澳的環境和村落的格局，但擬議的「鄉村式發展」地帶會破壞該區的環境和景觀。「鄉村式發展」地帶的潛在環境問題包括進行發展須清除更多植被和砍伐更多樹木、發展項目施工和運作期間會產生水質污染，以及發展項目會干擾稀有物種和其生境。這些問題已在高塘和大灘出現，很可能會在白沙澳發生。另一例子是同樣位於集水區和有具重要生態價值河溪的林村谷。為保護水資源免受污染，林村谷的發展受到嚴格管制。不過，興建化糞池和滲水井系統及排放污水的情況在林村地區隨處可見。他質疑政府部門是否確實能夠控制廢水不會排入集水區和具重要生態價值的河溪。《水污染條例》難以執行，因為要當場逮獲違反該條例的人和收集證據十分困難。他質疑政府如何有效能管制可能排入白沙澳的廢水；
- (g) 在「鄉村式發展」地帶內，三層高、地盤面積 65 平方米的小型屋宇是經常准許的用途。這些屋宇可能會造成視覺和景觀影響。若不設其他限制，難以要求發展屋宇的人提交美化環境建議或興建低調的建築物；此外，亦可能會有填土活動。興建小型屋宇已對鄉郊地區造成嚴重的環境污染。有人在集水區內毗鄰「鄉村式發展」地帶的河溪兩岸進行填土工程。就白沙澳的個案而言，行人徑是通往該區的主要通道，如保留「鄉村式發展」地帶，該行人徑可能會被小型屋宇包圍；
- (h) 他留意到「農業」地帶內的小型屋宇申請獲得批准比率超過 60%，他質疑在分區計劃大綱圖上把位於「鄉村範圍」內一幅細小的土地劃為「農業」地帶有何目的；
- (i) 在進一步考慮白沙澳分區計劃大綱草圖時，城規會有意保護白沙澳，並建議種植更多樹木和規定日後興建的小型屋宇依照現有小型屋宇的設計，以保護舊有建築物。不過，據悉，政府部門只能建議土地擁有人種植樹木，種植樹木與否視乎土地擁有人是否合作。他質疑這做法是否有效。規劃署在分區計

劃大綱草圖刊憲後，諮詢西貢北約鄉事委員會，委員會認為難以完全跟從城規會的建議，在「鄉村式發展」地帶西南隅和現有鄉村之間種植樹木，因為有關土地大多由私人擁有；

- (j) 規劃署指，由於現時有尚未處理的申請，加上土地嚴重短缺，故建議劃設新的「鄉村式發展」地帶，以在發展和保育兩方面的需要之間取得平衡。他質疑土地是否真正短缺，以及興建小型屋宇是否真正為應付原居村民的需要。他注意到白沙澳內一些殘破建築所在地為屋地，而市場上有多個豪華住宅項目其實是小型屋宇。擬議的「鄉村式發展」地帶會鼓勵原居民參與「套丁」；
- (k) 他進一步表示，大浪灣的例子顯示，當局可訂立法定架構管制小型屋宇發展。在大浪灣分區計劃大綱圖上，城規會決定透過對「鄉村式發展」地帶施加限制，以保護該地區，並確保任何新建的小型屋宇與周邊的古屋協調和不會影響歷史村落的完整。城規會至今沒有批准該「鄉村式發展」地帶的小型屋宇規劃申請。然而，在其他發展小型屋宇無須取得規劃許可的「鄉村式發展」地帶，城規會則無法確保視覺協調、屋宇設計適當，以及發展項目會多種植樹木；以及
- (l) 總括而言，從其他分區計劃大綱圖上現有「鄉村式發展」地帶受到的破壞可見，難以透過現時的「鄉村式發展」地帶實現城規會和規劃署有關保護白沙澳的環境和鄉村格局的規劃意向。如發展小型屋宇無須取得規劃許可，情況會更差。此外，由於「鄉村式發展」地帶內許多地段由發展商擁有，村民並不會較容易接受該地帶。由於北潭凹已預留土地供跨村申請，可應付小型屋宇需求的土地並不短缺，而且村內仍有土地可以使用。他要求城規會以務實的方式規劃白沙澳的土地用途，務求在白沙澳締造更佳的环境。

57. 申述人、提意見人和其代表陳述完畢，主席請委員提問。

58. 一名委員提出以下問題：(i) 規劃署在分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶時，有否考慮部分申述人所述的土地轉讓、業權轉讓和地段分拆情況；(ii) 最近沙田一些原居村民因轉讓興建小型屋宇的權利而被法庭裁定罪成。政府擬備分區計劃大綱圖時，會否考慮這宗個案；以及(iii) 城規會對大浪灣的小型屋宇發展採取嚴格管制，可否對白沙澳的小型屋宇發展施加相同的管制。

59. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生在回應時，利用投影片展示白沙澳尚未處理小型屋宇批建申請所涉地點的土地類別和位置圖。他解釋說，劃設分區計劃大綱圖的土地用途地帶時，土地業權的變動向來不是規劃考慮因素。雖然有些申述人陳述的資料或會令人想到曾有非法轉讓興建小型屋宇權利的個案，但地政總署已表示，小型屋宇申請人必須明確保證從未就其興建小型屋宇的權利或申請小型屋宇批地的資格作出轉讓安排。若申請人透過虛假陳述或詐騙行為騙取政府的審批，當局可對他們作出刑事檢控。蘇先生又展示另一份顯示由公司和私人擁有的白沙澳私人土地分布圖。他表示，尚未處理的小型屋宇申請涉及的地點都位於目前劃為「鄉村式發展」地帶的地方，當中有許多並非由公司擁有。雖然有人或會憑觀察土地業權的變動，懷疑村內有涉及小型屋宇發展的欺詐活動，但規劃署不適宜確定判斷這些指控是否屬實，較恰當的做法是由相關執法當局進行所需的調查。

60. 蘇先生續說，制訂這份分區計劃大綱圖的主要目的，是要保育白沙澳的天然景觀，故該區九成以上的地方已劃為各類保育地帶。同時，分區計劃大綱圖上已劃出合適的地方，用以應付村民對小型屋宇的需求，另外亦有措施保存客家鄉村現有的鄉土格局。關於大浪灣的規劃，大浪灣分區計劃大綱圖的整體規劃意向是要保育優美的自然環境，以及該區屬傳統建築和布局的舊村屋的歷史價值，這和白沙澳分區計劃大綱圖要保存現有鄉村格局的規劃意向相類似。不過，大浪灣也是極具考古價值的地點，所以還有另一個規劃考慮因素，就是需要保育該區的高考古價值。白沙澳分區計劃大綱圖目前劃設的「鄉村式發展」地帶可建約 28 幢小型屋宇，僅可應付村民一部分尚未處

理的小型屋宇需求。即使北潭凹「鄉村式發展」地帶有地可應付一些白沙澳的小型屋宇需求，但北潭凹其實只剩下約 10 幅可供使用的土地。

61. 主席問到，按規定，在大浪灣「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇須取得規劃許可(即新建村屋須與古屋協調，以及不影響現有鄉村布局的完整性)，是否有什麼原因使白沙澳「鄉村式發展」地帶沒有同樣實施這一規定。蘇震國先生回應說，規劃署已詳細考慮該怎樣劃定白沙澳「鄉村式發展」地帶的界線。首份發展審批地區圖(編號 DPA/NE-PSO/1)劃定了範圍較大的「鄉村式發展」地帶，涵蓋這份分區計劃大綱圖目前的「鄉村式發展(1)」地帶和鄰接的外圍。城規會考慮過對該發展審批地區草圖所作的申述後，認為現有的鄉村格局須多加保護，故建議修訂該圖，規定在「鄉村式發展」地帶內興建新的新界豁免管制屋宇及拆卸、修改或重建現有建築物，均須取得規劃許可。

62. 蘇先生繼續解釋，規劃署擬備分區計劃大綱草圖時考慮到，若維持發展審批地區圖上原有的「鄉村式發展」地帶界線，或會向村民傳遞錯誤信息，以為可在現有鄉村毗鄰發展與古村格局不協調的新小型屋宇。雖然城規會可通過規劃申請審批機制，施加設計和美化環境的規定，但結果仍會是在舊村中夾雜建有不少覆蓋面積 65 平方米的三層高小型屋宇，這並非保存客家鄉村傳統格局的最好方法。因此，在供城規會初步考慮的分區計劃大綱草圖(編號 S/NE-PSO/B)上，只把現有鄉村範圍劃為「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，拆卸、修改或重建現有建築物均須取得規劃許可，而鄉村北面的農地則劃為「農業」地帶。當局預期，若村民打算興建新的小型屋宇，他們會選擇在「農業」地帶興建新的屋宇，並就此申請規劃許可。可是，所劃設的「農業」地帶未能給予村民清晰的指示，讓村民知道什麼地方適宜發展新的小型屋宇，什麼地方應當避免。因此，在供城規會進一步考慮的經修訂分區計劃大綱草圖(編號 S/NE-PSO/C)上，劃設了「鄉村式發展」地帶(原本涵蓋現有鄉村範圍的「鄉村式發展」地帶則改名為「鄉村式發展(1)」地帶)。此「鄉村式發展」地帶與現有河溪之間有 20 米闊的緩衝區，並與舊村有一段距離，這樣村民便可以肯定哪裏才適合興建新的小型屋宇。

63. 蘇先生補充說，雖然白沙澳的原居民代表亦曾要求把目前「鄉村式發展(1)」地帶南鄰的一些空置屋地也納入該地帶內，但當局擬備這份分區計劃大綱圖時未有順應他的要求，因為那些屋地大部分無權興建規模與一幢典型新式小型屋宇相同的屋宇。村民若想在那些位於「綠化地帶」內的屋地興建新的小型屋宇，可向城規會申請規劃許可，但一定要向城規會證明擬建屋宇會與舊村相協調。

64. 一名委員查詢有關白沙澳、白沙澳下洋和北潭凹小型屋宇的供求情況。蘇先生回應說，白沙澳和白沙澳下洋尚未處理的小型屋宇總需求量為 44 幢，可供發展小型屋宇的用地約有 33 幅，而北潭凹尚未處理的小型屋宇需求量為 10 幢，可供發展小型屋宇的用地約有 46 幅。雖然北潭凹的原居民代表已表明不會反對西貢北約位於集水區內的其他村的村民通過跨村申請，申請在北潭凹發展小型屋宇，但他亦表示預測北潭凹小型屋宇需求量約為 25 幢，故北潭凹可能只剩下約 10 幅小型屋宇用地可用作應付其他村的跨村申請，這大約是要滿足白沙澳和白沙澳下洋全部尚未處理的小型屋宇需求尚欠的小型屋宇用地之數。

65. 同一名委員提問，是否已對白沙澳的歷史和文化價值作評估。蘇震國先生回應說，古蹟辦已對何氏舊居和何氏祠堂的歷史價值作評估，包括評估現有客家村和周邊環境的氛圍。該評估報告已上載古蹟辦的網站，供公眾查閱。

66. 同一名委員根據蘇震國先生先前展示的土地類別圖，詢問為何「鄉村式發展(1)」地帶南鄰一些殘破構築物的覆蓋範圍與私人地段的範圍不吻合，另外，若可讓擁有那些私人地段的村民在該處興建小型屋宇，他們是否需要買入殘破建築所在的政府土地。蘇震國先生回應說，地段範圍與實際覆蓋範圍有差異，可能是以往土地測量不準確所致。關於在那些地段發展新的小型屋宇的問題，由於該處現時劃為「綠化地帶」，村民須向城規會申請規劃許可。不過，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，土地擁有人必須向城規會提出有力的理據來支持他們的申請，這或可包括行使建屋權。一般而言，城規會只會准許在這類地段進行與其建屋權相符規模的發展，通常少於一幢覆蓋面積 65 平方米的典型三層高新式小型屋宇的參數。

67. 一名委員留意到，白沙澳村除了北面有些土地已修復作農業用途外，周邊地區仍處於相對天然的狀態，而分區計劃大綱圖上目前所劃的「鄉村式發展」地帶並不足以應付白沙澳和白沙澳下洋所有尚未處理的小型屋宇需求。該名委員詢問是否有可能由北潭凹來處理更多白沙澳和白沙澳下洋的小型屋宇需求，以期更妥善地保育白沙澳的天然景觀。蘇震國先生回應說，在白沙澳、白沙澳下洋和北潭凹尚未處理的小型屋宇申請中，有若干申請是其他偏遠鄉村(如南山洞和嶂上)的跨村申請。城規會先前曾詳細討論北潭凹「鄉村式發展」地帶的面積和界線，認為現時的地帶範圍適當，所以目前或不可能擴大北潭凹的「鄉村式發展」地帶。規劃署擬備白沙澳分區計劃大綱圖時已向村民解釋，該署已盡量把適合的土地劃為「鄉村式發展」地帶，然而「鄉村式發展」地帶的面積仍未能滿足他們所有尚未處理的小型屋宇需求。村民或須在其他村物色地點興建小型屋宇，又或假如他們打算在分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇，可向城規會申請規劃許可。

68. 同一名委員留意到土地業權轉讓並非劃設「鄉村式發展」地帶的規劃考慮因素。該委員詢問是否有政府部門負責調查懷疑以欺詐手法轉讓興建小型屋宇權利的個案，以及當局擬備分區計劃大綱圖時應否考慮有村民因以欺詐手法轉讓興建小型屋宇權利而被定罪。主席回應說，關於申述人引述的新近訴訟案件，廉政公署展開調查後，檢控一些原居村民欺騙政府。雖然有申述人提出，白沙澳有一些土地交易個案頗為可疑，但要求規劃專員評論那些交易是否合法，並在規劃過程中加以考慮，則未免不當。

[雷賢達先生此時離席。]

69. 一名委員問到，目前劃為「農業」地帶的地方是否有農業活動，以及為何把該處劃為「農業」地帶。蘇震國先生回應說，這份分區計劃大綱圖目前的「農業」地帶是分區計劃大綱草圖(編號 S/NE-PSO/B)建議面積較大的「農業」地帶的一部分。在經修訂的分區計劃大綱草圖(編號 S/NE-PSO/C)上，當局把該較大的「農業」地帶內適宜發展小型屋宇的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，其外圍劃作「綠化地帶」，餘下現在這個地方則留作「農業」地帶。規劃署把此處劃為「農業」地帶前曾作實地視察，發現此處有曾犁地的痕跡。漁護署亦表示，

雖然此處目前並沒有農業活動，但其復耕潛力與其西面的耕地相若。

70. 同一名委員詢問，為何目前「鄉村式發展」地帶的西部不劃作「農業」地帶，有關「農業」地帶不劃作「鄉村式發展」地帶。蘇震國先生回應說，考慮過這樣的建議，但由於需要在此地帶與現有河溪之間闢設 20 米闊的緩衝區，目前的「農業」地帶內只有小部分地方適合改劃作「鄉村式發展」地帶。在分區計劃大綱圖上劃設的「農業」地帶，不僅包括目前有農業活動的地方，也包括漁護署認為有良好復耕潛力的地方。

71. 同一委員表示，從一名申述人的陳述中留意到，題為「鄉村式屋宇的排水及衛生規定」的政府文件或有訂明，無須為建造化糞池和滲水井系統進行滲濾試驗。該名委員詢問有關資料是否正確。蘇震國先生回應說，由於白沙澳位於上段間接集水區，水務署和環保署認為，使用化糞池和滲水井系統處理和排放污水不可以接受。有申述人質疑為何這份分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，在該區使用化糞池和滲水井系統只是「一般」不可以接受。須留意的是，問題的關鍵不在於可否使用化糞池和滲水井系統，而是有沒有確實有效的方法(例如適當的廢水處理裝置)能確保污水的水質是相關政府部門可接受的。若小型屋宇的化糞池和滲水井系統擬建在土地狀況未必能有效處理污水的地方，環保署或會要求工程項目倡議人進行滲濾試驗，以證明該處可有效處理污水。在處理小型屋宇申請時，地政總署和環保署會因應個別情況，考慮是否要求申請人就擬設的化糞池和滲水井系統進行滲濾試驗。

72. 主席問聶衍銘先生(R351)，他認為在白沙澳，使用化糞池和滲水井系統是否處理污水的有效方法。聶先生回應說，他主要關注小型屋宇發展造成水質污染。環保署和渠務署在證明有需要在鄉郊地區設置公共污水渠時，一向認為化糞池和滲水井系統是水質污染來源。白沙澳在六十年代曾是稻田，且大部分地方為淡水沼澤和天然河溪的河岸區，土地普遍濕潤。因此，在白沙澳使用化糞池和滲水井系統在技術上不適合。雖然分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，由於白沙澳位於上段間接集水區，在該區使用化糞池和滲水井系統處理污水一般不可以接受，但據他觀察，同樣位於上段間接集水區的林村仍有村民

使用化糞池和滲水井系統。他希望指出，相關政府部門對於在集水區內污水處理的管制其實頗為寬鬆。

73. R523 的代表 David Newbery 先生回應主席時補充，政府對本港設置化糞池及滲水井系統的監管，主要是參照環保署有關「須經環保署評核的排水渠工程計劃」的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(下稱「《環保署專業守則第 5/93 號》」)，當中載列了化糞池及滲水井系統的設計標準。污水進入化糞池及滲水井系統後，會流入填滿礫石的坑，然後滲入土壤，土壤中的需氧細菌會把污垢分解吃掉，從而淨化污水。污水越滲入土壤底層，淨化程度便越大。《環保署專業守則第 5/93 號》為各種易受環境影響的水體訂明化糞池及滲水井系統須保持的最少後移距離，以確保化糞池及滲水井系統的滲流不會污染水源。以提供食水的河流為例，最少的後移距離為 30 米，水井則為 50 米，沙灘則視乎情況介乎 30 米至 100 米。然而，有關後移距離是假定土壤狀況良好而訂定。倘土壤狀況不佳，環保署會要求進行滲濾測試。滲濾測試涉及在土壤挖一個洞，並向洞注滿水，監察水完全流出洞所需的時間。為使污水得以適當淨化，污水須滲入土壤並在土中以一定速度流動。倘滲濾測試在積水土地進行，注入洞內的水便不能滲入土壤，甚至會完全滯留洞內。因此，化糞池及滲水井系統若設於積水土地，污水會滯留坑內，只能緩慢流走。積水土壤因缺乏空氣，故不含需氧細菌把污水淨化，反卻滋生了厭氧細菌，這些細菌可造成嚴重污染，並爆發傳染病。可惜的是，環保署和地政總署於二零零九年達成內部協議，地政總署只在擬議化糞池及滲水井系統距離河流 15 米至 30 米的情況才參照《環保署專業守則第 5/93 號》的做法。若有關系統距離河流逾 30 米，則無須進行滲濾測試，系統規格亦較寬鬆。

74. 一名委員詢問，針對「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展項目產生的污水對四周自然環境可能造成影響，當局有否應對措施。蘇震國先生回應說，集水區建有村落在鄉郊地區並非罕見。為了保護各水源的水質，水務署和渠務署近年致力為所有集水區內的鄉村分階段鋪設公共污水渠。然而，集水區內一些較古舊的村屋或許仍使用公共污水渠未鋪妥時所設的化糞池及滲水井系統，以處理污水。在鋪有公共污水渠的鄉村興建的新小型屋宇，則須接駁至公共污水渠，不可使用化糞池及滲水井系統處理污水。地政總署就有關安排有清晰指引可循。至於

白沙澳位於集水區內的現有「鄉村式發展」地帶，環保署和水務署已明確表示，以化糞池及滲水井系統處理污水是不可接受，必須以其他有效的方法處理污水。

75. 鑑於 Carey Geoffrey 先生(C32)表示白沙澳村有一幢保存完好的屋宇被新擁有人購置後狀況日差，這名委員詢問該屋宇現況如何。蘇震國先生回應說，Geoffrey 先生所述位於「鄉村式發展(1)」地帶的屋宇是建於私人土地。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「鄉村式發展(1)」地帶內的現有樓宇若要進行清拆、改裝或重建，必須申請規劃許可。然而，倘屋宇擁有人閒置屋宇而不作妥善保養，分區計劃大綱圖的現行管制也無濟於事。

76. 這名委員另問，分區計劃大綱圖有否處理《生物多樣性公約》的要求。蘇震國先生回應說，漁護署已根據《生物多樣性公約》為香港制訂多項行動計劃。據漁護署稱，在郊野公園「不包括土地」的分區計劃大綱圖把適當地方劃為發展地帶和保育地帶，並無違反有關公約。

77. 一名委員詢問，倘「鄉村式發展」地帶可興建新的小型屋宇，白沙澳現有的通道會否進行改善工程。蘇震國先生回應說，目前並無車輛通道可直達白沙澳村，車輛只可駛至海下路，市民須沿海下路經一條鄉村小徑步行至白沙澳村。白沙澳的「鄉村式發展」地帶可容納約 28 幢新屋宇，當局並無計劃闢設一條連接該地帶的車輛通道。「鄉村式發展」地帶日後的居民須以現行方式出入當地。

78. 一名委員留意到，一些申述人指白沙澳曾有「先破壞，後建設」的活動，以致當局要擬備有關的發展審批地區圖。他詢問該指控能否成立，以及白沙澳的土地復耕作農業用途是否屬「先破壞、後興建」的活動。蘇震國先生回應說，白沙澳村北面的地方數年前被發現有人清除植物，規劃署因而加快擬備白沙澳發展審批地區圖，作為權宜措施以防違規活動。然而，植物被清除後，當地至今一直用作農業活動，並無發現有進行其他典型的破壞活動。白沙澳的土地復耕作農業用途，並不可視為一項破壞性行動。雖然一些人或許指復耕背後意圖是使政府把有關地方劃為「鄉村式發展」地帶，但須留意的是，當局是基於多項規劃考慮因素劃設「鄉村式發展」地帶的，當中包

括用地實際情況、用地是否適合發展，而土地擁有狀況並非主要的規劃考慮因素。事實上，白沙澳尚未處理的 37 宗小型屋宇申請所涉的地點遍布各處，當中只有一些在現有「鄉村式發展」地帶內。

79. 一名委員詢問，把現有「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以就日後的發展施加更嚴格的管制，此舉是否可行。蘇震國先生回應說，若把「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，在該地帶日後進行的小型屋宇發展項目必須取得規劃許可。這項要求難免會增加村民提交規劃申請的負擔。

80. Ruy Barretto 先生(R529)回應主席說，法院裁定在考慮有否欺詐情況時應整體地考慮一連串行動的關係。在此個案中，地主先分拆其土地，並把土地業權轉予 14 名申請人，由他們向地政總署提交小型屋宇批地申請，然後借耕作為名，未經政府批准在有關土地進行清理、挖掘、平整和排水工程。這些是典型的發展工程，工程緩步進行，是為免被人識破背後的意圖。經破壞後，當局立即擬備有關的發展審批地區圖。土地擁有人的一連串行動顯然是為政府把其土地劃作發展而鋪路，惟規劃署卻予以否認，不視之為「先破壞，後建設」的行動。

81. 聶衍銘先生(R531)回應主席時補充，鄉村地區的水污染問題主要源自兩方面，分別是化糞池及滲水井系統的滲流，以及非法接駁的排水管所排放的廢水。一九八四年後興建的村屋大致須使用化糞池及滲水井系統，以排放廢水和處理污水。然而，由於化糞池及滲水井系統的容量或不能處理所有家居廢水，因此很多村民唯有以自行接駁的排水管來排放家居廢水。此等非法接駁排水管的做法在鄉郊村落十分普遍，集水區內的村落亦如是。然而，由於舉證困難，因此難以對非法接駁排水管的人提出檢控，而向政府投訴非法排放廢水也是徒然之舉。鑑於容許在白沙澳使用化糞池及滲水井系統的機會不大，他想知道在該區興建須定期清糞和維修保養的污水處理設施是否可行之法，日後的居民又會否仍進行此等非法接駁排水管工程，把家居廢水排放至附近的河流。

82. Christophe Barthelemy 先生(R528)回應主席說，他請委員留意，白沙澳尚未處理的小型屋宇申請所涉土地是由發展商操

控。為數 49 幢的小型屋宇預測需求量既不可靠，也未經核實。在 A 組聆聽會上，白沙澳的原居民代表被一名委員問到移居別處而重返白沙澳居住的村民為數多少，他卻未能提供有關數字。沙田、大埔及北區規劃專員稱白沙澳有村民進行耕作活動也不正確，因為有關耕作活動並非由村民進行，而是由白沙澳主要土地擁有人新華書店聘請他人進行。他們破壞有關土地，並在當地耕作。劃為「農業」地帶的土地根本沒有農耕活動，自二零一五年八月，有關土地被破壞後便一直閒置。沙田、大埔及北區規劃專員稱「鄉村式發展」地帶日後的居民會使用現有鄉村小徑出入，這說法也有誤導成分。鑑於「鄉村式發展」地帶將規劃興建超過九幢小型屋宇，政府規定必須闢設緊急車輛通道。

83. 伍雋穎小姐(R1331)回應主席說，公眾從未看過沙田、大埔及北區規劃專員早前在會上展示標有「尚未處理的小型屋宇申請」用地的土地類別圖，惟有關資料對公眾非常重要。據她初步審查，除了 14 宗尚未處理的小型屋宇申請應為一家發展商操控外，另有八宗申請也位於該發展商擁有的土地。她提醒委員留意，該 14 名小型屋宇申請人原於二零零九至一一年間在白沙澳外的其他地點申請建屋，二零一二年從發展商購入白沙澳該等用地後，才把小型屋宇申請地點轉為白沙澳。圖則顯示，「鄉村範圍」外的「鄉村式發展」地帶東北部的土地大多由該發展商擁有。該發展商或會重施故技，把土地業權轉予村民，再安排村民在「鄉村式發展」地帶那部分地方申請興建小型屋宇。另須注意的是，上述 14 宗尚未處理的小型屋宇申請仍在處理中，至今仍未獲地政總署批准。她想知道為何規劃署會把該 14 宗小型屋宇申請考慮在內，並把有關地點劃為「鄉村式發展」地帶。雖然沙田、大埔及北區規劃專員只在圖則上顯示該等尚未處理的小型屋宇申請所涉地點的概略位置，但她留意到有關考慮大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區圖上的規劃申請的城規會文件清楚顯示了尚未處理小型屋宇申請地點的邊界範圍。

84. 蘇震國先生回應一名委員的查詢時，向委員展示新華書店湘江集團有限公司(R3)於白沙澳下洋擁有的地段(即第 290 約地段第 825 號 A 分段及 B 分段)所在位置，並表示有關地段因在林地覆蓋的斜坡上，故規劃署不支持 R3 提出把有關地段

由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議。有關土地擁有人若想發展這些地段，可向城規會申請規劃許可。

85. 一名委員詢問可否把「鄉村式發展」地帶由現有位置東移，至「政府、機構或社區」地帶附近涵蓋公廁的地方。蘇震國先生回應說，白沙澳原居民代表也曾提出這建議，因為該處較接近海下路。然而，根據小型屋宇政策，由於該處位於「鄉村範圍」外，因此有關建議從土地行政角度而言並不可行。

86. 一名委員詢問，白沙澳村現有的居民是否如一些申述人所言全非原居村民，上述 14 宗小型屋宇申請個案的申請人因此也非現居於白沙澳。蘇震國先生回應說，當局不曾就白沙澳村現有居民是否原居村民進行正式調查。從他觀察所見，雖然白沙澳的原村民代表會偶爾回村，但當地的現有居民並非原居村民。白沙澳尚未處理的 37 宗小型屋宇申請個案中，有 35 宗申請是由白沙澳的原居村民提交。

87. 這名委員另問，在現有鄉村南面和聖母無玷之心小堂北面的地方是否適合作鄉村式發展。蘇震國先生回應說，一些申述人也曾提出有關建議。由於鄉村南面這片地方地勢較高，在該處興建小型屋宇會影響景觀和現有鄉村環境，因此有關建議並不恰當。

88. 由於申述人／提意見人或其代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席表示 B 組的聆聽程序已經完成。城規會在各申述人／提意見人或其代表離席後會商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們及政府的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

89. 由於聆聽會分兩組進行，而 A 組的申述人提出的意見與 B 組的環保團體和其他人士提出的意見迥異，委員同意只出席了下午 B 組聆聽會部分環節的李國祥醫生和陳永堅先生，以及早上曾暫時離席一段時間的黃仕進教授，可以留在席上，但不能參與討論。

A 組的申述

90. 主席扼要重述 A 組的申述。這組申述人主要認為白沙澳的「鄉村式發展」地帶不夠大，以及指白沙澳下洋沒有「鄉村式發展」地帶。申述人主要建議把土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。

91. 一名委員認為，應該維持現時白沙澳「鄉村式發展(1)」地帶的界線不變，以保存現有客家鄉村的鄉土格局。現時把村落四周有植物的地方劃為「綠化地帶」，以分隔新發展的安排亦屬恰當。

92. 一名委員認為，不應按村民的要求擴大現時白沙澳的「鄉村式發展」地帶，因為「鄉村式發展」地帶的面積是因應小型屋宇供求情況，以及按照城規會一向採用的逐漸增加方式而釐定。委員亦留意到，白沙澳的小型屋宇需求主要來自已移居海外的村民。這些村民可能已在現居地落地生根，故白沙澳的實際住屋需求應不會太殷切。

93. 主席概述委員對 A 組申述的意見，委員都同意不應順應申述內容修訂白沙澳「鄉村式發展(1)」地帶的界線和擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。

B 組的申述

94. 主席扼要重述 B 組的申述。這組申述人就白沙澳的「鄉村式發展」地帶提出不同建議，包括：刪除整個「鄉村式發展」地帶；縮減「鄉村式發展」地帶的面積；以及把「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，或採用現時大浪灣分區計劃大綱圖的管制機制，規定在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇必須先取得規劃許可，以及擬建小型屋宇的設計必須符合若干準則，以確保與現有的村屋協調。部分委員亦詢問是否可以遷移「鄉村式發展」地帶的位置。

95. 一名委員認為，應保存具有重要歷史及文化價值的白沙澳現有客家鄉村。該委員留意到，該區沒有直接車輛通道，亦無排污和排水系統。如要在該區進行大型發展，就必須闢設供水、供電和排水設施。在沒有通道和基本基礎設施的情況下，

在該區劃設「鄉村式發展」地帶作發展之用似乎不切實際。該委員亦認為，鄉村的進一步發展應環繞其中軸(由北面的低地延伸至南面地勢較高的小教堂)進行。因此，合理的做法是把「鄉村式發展(1)」地帶擴大至南面的地方，讓鄉村可進一步發展。南面的地方先前有些建築物，但這些建築物現已變成頹垣。不過，在該區興建的新村屋，不應是典型的三層高小型屋宇，因為典型的小型屋宇與現有的舊有村屋不協調。擴大「鄉村式發展(1)」地帶後，可相應縮減現時「鄉村式發展」地帶的面積。此外，在「鄉村式發展」地帶內建興的新小型屋宇必須與「鄉村式發展(1)」地帶內的舊有村屋的建築風格協調。該委員留意到，即使維持現時「鄉村式發展」地帶的面積不變，也不能應付白沙澳尚未處理的小型屋宇需求。有見及此，該委員建議，可容許白沙澳村民申請跨村在其他較接近新市鎮並有較完善的基礎設施配套的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇。

96. 秘書應主席要求，向委員解釋，在現行分區計劃大綱圖中，只有大浪灣分區計劃大綱圖和白沙澳分區計劃大綱圖規定在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇必須先取得規劃許可。大浪灣具重要歷史及考古價值，故城規會對大浪灣的小型屋宇發展實施較嚴格的管制。自對大浪灣實施上述管制以來，沒有有關小型屋宇發展的規劃許可申請獲得批准，因為那些申請均未能符合新建村屋必須與歷史屋宇協調及不影響現有鄉村環境的完整的準則。白沙澳的現有鄉村環境比大浪灣的鄉村環境更為完整。因此，當局在擬備發展審批地區圖時，規定在白沙澳「鄉村式發展」地帶內所有新建的小型屋宇均須取得規劃許可。自發展審批地區圖展示以來，白沙澳沒有有關小型屋宇發展的規劃申請獲得批准。在當局擬備分區計劃大綱圖以取代該發展審批地區圖時，城規會同意為保存鄉村環境，劃設的「鄉村式發展」地帶(即現時的「鄉村式發展(1)」地帶)應僅僅涵蓋所有現有的村屋，同時現有村屋的拆卸、改動或翻建工程必須取得規劃許可。此外，當局物色到現有鄉村附近的一個地方適宜用作發展新的小型屋宇，以應付村民對小型屋宇的需求。主席補充，城規會只應在有需要施加更嚴格管制的特殊情況下，才考慮規定在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇必須取得規劃許可，因為城規會實在無法審批全香港的小型屋宇發展申請。

97. 一名委員表示，在白沙澳劃設「鄉村式發展(1)」地帶是要保護村內具歷史及建築價值的現有建築物，而劃設「鄉村式發展」地帶則是要提供地方興建新的小型屋宇，以滿足村民的需要。由於新小型屋宇的建築形式與舊有村屋的建築形式不易協調，一個既務實又能各方平衡需要的做法，就是在另一地點劃設「鄉村式發展」地帶，以容納新的小型屋宇。在「鄉村式發展」地帶進行的發展不應對「鄉村式發展(1)」地帶涵蓋的現有鄉村的氛圍和環境造成不良影響，否則，應考慮在另一地點劃設「鄉村式發展」地帶。

98. 另一委員認同該委員的意見，認為現行安排(即劃設「鄉村式發展(1)」地帶，及在其附近劃設另一「鄉村式發展」地帶)既能保存現有鄉村，又能應付村民對小型屋宇的需求，在兩者間取得適當的平衡。此外，「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間有林地，加上「鄉村式發展」地帶界線已後移 20 米的距離，形成合理的緩衝範圍。該委員認為，村民提交的小型屋宇申請仍有大量尚未處理，由此可見，白沙澳的確存在對小型屋宇的需求。雖然有些申述人指白沙澳的小型屋宇需求是虛假的，但城規會不適宜判斷該指控是否真確，一切詐騙個案都應交由執法當局處理。至於有關「鄉村式發展」地帶東移的建議，該委員表示，如落實該建議，可能會成為「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」沒有重疊的先例。主席補充，整個「鄉村式發展」地帶位於「鄉村範圍」以外並不符合現行政策。

99. 一名委員同意，對於一些申述人指白沙澳存在轉讓興建小型屋宇權利的問題，城規會在沒有充足證據的情況下，難以判斷該指控是否屬實。該委員認為，城規會應根據相關的規劃考慮因素來劃設「鄉村式發展」地帶。保存白沙澳現有客家鄉村的鄉土格局的需要毋庸置疑，但原居村民發展小型屋宇的權利及需求亦應受到尊重。該委員相信，回鄉興建小型屋宇的白沙澳原居村民同樣會明白有需要保存他們古老鄉村的環境，不會介意確保他們新建的小型屋宇的設計和風格與現有客家鄉村的環境協調。由於「鄉村式發展」地帶實際離「鄉村式發展(1)」地帶不遠，或可考慮把現時的「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，俾使新的小型屋宇發展必須取得規劃許可，而城規會可以對新的小型屋宇發展加以管制。如城規會同意在白沙澳進行新的小型屋宇發展必須取得規劃許可，白沙

澳分區計劃大綱圖便應如大浪灣分區計劃大綱圖般，訂明審批申請的準則，至於甚麼才是適當的準則，則可再作考慮。該委員亦認為無須修訂現時「鄉村式發展」地帶的界線，因為該地帶是根據多項規劃考慮因素而劃定的，而且其面積只能應付白沙澳一部分尚未處理的小型屋宇需求。

[邱浩波先生及張國傑先生此時離席。]

100. 一名委員關注到可能沒有有力的理據去規定「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展必須取得規劃許可。就此，一名委員建議「鄉村式發展」地帶與現時的「鄉村式發展(1)」地帶合併，令整個地方變得更為完整。

101. 一名委員表示，現時「鄉村式發展」地帶的界線主要是根據現有兩條河溪的路線和河溪旁緩衝區的位置而劃定。因此，「鄉村式發展」地帶的東北部與「鄉村範圍」的界線不符。如分區計劃大綱圖的主要目的是保育白沙澳客家鄉村的氛圍，城規會或可考慮如何加強管制「鄉村式發展」地帶東部日後的發展項目的外觀。該處是白沙澳的入口。該委員建議只把現時「鄉村式發展」地帶的東部改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以加強管制該處的新發展項目的視覺外觀，至於現時「鄉村式發展」地帶的其他部分，則應繼續保留作「鄉村式發展」地帶。

102. 一名委員認為，現時的「鄉村式發展(1)」地帶和「鄉村式發展」地帶分別旨在劃定古老鄉村範圍與新發展鄉村範圍，故不應將兩個地帶合而為一。如將兩個地帶合併，有人可能會在現有鄉村附近興建新的小型屋宇，影響鄉村環境。管制新的小型屋宇發展的方案有多個，包括：維持現狀，新小型屋宇為「鄉村式發展」地帶內有當然權利進行的用途；或把現時的「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，令城規會可管制新建的小型屋宇，確保它們與古老客家村屋在視覺上協調；或採用大浪灣的做法，規定新建小型屋宇必須取得規劃許可，而且必須按照分區計劃大綱圖訂明的原則，與現有鄉村環境協調。至於現時「鄉村式發展」地帶的界線，該委員認為「鄉村式發展」地帶不應包括「鄉村範圍」以外的地方。

103. 就着委員對「鄉村式發展」地帶界線的意見，規劃署署長凌嘉勤先生表示，當局是根據最後一幢建成的村屋周圍 300 尺地方劃定「鄉村範圍」。至於「鄉村式發展」地帶的界線，則是經過仔細考慮各項規劃考慮因素(包括實際用地情況)而釐定的。「鄉村範圍」內有些地方(例如林地和斜坡)可能不適宜發展小型屋宇，這些地方不會劃入「鄉村式發展」地帶。另一方面，毗鄰「鄉村範圍」的一些地方(例如現時「鄉村式發展」地帶的東北部)可能適合發展小型屋宇，這些地方或可劃入「鄉村式發展」地帶內。先前已有一些「鄉村式發展」地帶包括「鄉村範圍」以外地方的個案。

104. 一名委員認為，為了保存現有鄉村氛圍，現時「鄉村式發展」地帶的東部不應劃為「鄉村式發展」地帶，因為該處是舊有鄉村的入口。由於涵蓋舊有鄉村的「鄉村式發展(1)」地帶和涵蓋新發展鄉村的「鄉村式發展」地帶基本上是兩個獨立的部分，故無須規定「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇必須與舊有村屋的建築風格相同。「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇只要有基本基礎設施，而且與現有鄉村環境協調，便可以採用典型的建築形式(樓高三層，覆蓋範圍 65 平方米)。該委員重申其先前提出的建議，把「鄉村式發展(1)」地帶向南擴展至涵蓋頹垣的位置，以締造生氣蓬勃的鄉村，從而活化和進一步發展舊有鄉村。至於在擴大後的「鄉村式發展(1)」地帶內新建的屋宇必須與現有村屋協調的問題，該委員認為新建的屋宇應在建築物高度和建築設計方面受到較嚴格的管制。

105. 關於委員建議將「鄉村式發展(1)」地帶向南擴展，凌嘉勤先生表示，有關地區為緩坡，現長滿樹冠闊大的成齡樹。那些在現有村落四周生長成齡樹大大有助保存鄉村的完整。區內的頹垣主要是豬舍。如要保存舊有村落的真實面貌，或不宜為了在村內興建新建築物而砍掉那些樹木。一名委員認同凌先生的意見，認為不應修訂現時「鄉村式發展(1)」地帶的界線。如那些頹垣所在土地的擁有人希望發展其位於「綠化地帶」的地段，他們可向城規會申請規劃許可。

106. 一名委員詢問城規會會否考慮有關修建通往「鄉村式發展」地帶的通道的規劃申請。主席回應說，任何人均應按照分區計劃大綱圖的條文提交規劃申請。然而，沙田、大埔及北區

規劃專員曾提到，當局沒有計劃興建直接通往該區的车辆通路，批准這類建議的機會很微。

[黎庭康先生此時離席。]

107. 此時，主席表示，他留意到委員普遍認為無須修訂白沙澳現時「鄉村式發展(1)」地帶的界線。委員表示同意。會議接着集中討論是否需要修訂「鄉村式發展」地帶的界線和是否需要對「鄉村式發展」地帶內的發展施加管制。

108. 一名委員認為，「鄉村式發展」地帶東北兩面的界線是依循現有河溪的路線而劃定，做法合理。現時「鄉村式發展」地帶連尚未處理的小型屋宇需求也不能滿足，故不應縮減其面積。此外，擬議的新鄉村範圍已與舊鄉村範圍分隔，故無須規定「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇的設計必須與「鄉村式發展(1)」地帶內的舊有村屋協調。另外兩名委員表示認同。

109. 一名委員認為，或可對「鄉村式發展」地帶內的新小型屋宇發展項目施加若干條款，以管制屋宇的建築風格，確保新建的屋宇不會對環境造成不良影響。另外兩名委員認為，如可以透過施加條款來加強管制「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目，現時「鄉村式發展」地帶的界線可以保留。

110. 關於委員關注可能對環境造成的影響，凌嘉勤先生表示，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明，就集水區(包括有關「鄉村式發展」地帶內的集水區)的新鄉村發展項目而言，使用化糞池和滲水系統處理及排放污水，一般不是可以接受的方法。因此，可能無須在《說明書》訂明任何規定，以處理可能造成的環境問題。環境保護署副署長(1)謝展寰先生補充，有關的「鄉村式發展」地帶位於集水區內，環保署和水務署不會接受在集水區內使用化糞池和滲水系統。

111. 地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生回應主席的問題時說，在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶內，如村民擁有的土地為農地，村民須向地政總署申請小型屋宇批地。如有關用地位於集水區內，地政總署會就擬議污水排放及處理安排，徵詢環保署的意見。然而，如有關土地並非屋地，便可能不會

有任何契約條件規管排污事宜，但有關發展仍須受環保相關法例所管制。

112. 一名委員不支持把位於「鄉村範圍」以外的「鄉村式發展」地帶東北部地方剔出「鄉村式發展」地帶，因為此舉會大大減少土地供應，而現時「鄉村式發展」地帶的土地已不足應付尚未處理的小型屋宇申請。該委員亦認為，在實際運作上難以評估「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇是否與舊有村屋協調。

113. 一名委員表示，如原居村民確實需要發展小型屋宇，當局應尊重他們的權利，在「鄉村式發展」地帶為他們預留足夠的土地。然而，一些申述人提供的資料顯示，可能有一名發展商與一些村民就「鄉村式發展」地帶內的一些小型屋宇發展項目進行私人交易。該委員對白沙澳的小型屋宇需求是否真確有所保留，認為如城規會採用逐漸增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，位於「鄉村範圍」以外的「鄉村式發展」地帶東北部地方應可暫時從「鄉村式發展」地帶剔出。如該地方沒有新小型屋宇發展項目，人們便可繼續從入口處望到現存舊有村落的外觀。

114. 基於現時「鄉村式發展」地帶的面積不足以滿足尚未處理的小型屋宇需求，一名委員建議把「鄉村式發展」地帶的整個東面部分剔除出來，以確保望向現存舊有村落的視野無阻。該委員認為，可以利用其他較接近新市鎮地區的「鄉村式發展」地帶的土地來應付白沙澳的小型屋宇需求。

115. 主席總結說，他留意到數名委員認為可縮減「鄉村式發展」地帶的面積，透過容許跨村小型屋宇申請來應付白沙澳的小型屋宇需求。另一方面，大多數委員認為可保留現時「鄉村式發展」地帶的界線，以提供土地應付小型屋宇需求。委員亦普遍認為，「鄉村式發展」地帶內進行的新小型屋宇發展必須取得規劃許可。委員表示同意。

116. 秘書應主席的要求，向委員作出簡介。秘書表示，在大浪灣分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」為「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄用途，須先取得規劃許可。大浪灣分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，為確保新

建的村屋與古屋協調，以及不會影響現有鄉村布局的完整，在「鄉村式發展」地帶內發展新界豁免管制屋宇，須先取得規劃許可。同樣地，白沙澳分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，在「鄉村式發展(1)」地帶這支區內，若擬興建新屋宇及拆卸、改動或重建現有建築物，必須取得規劃許可，以避免改變現有客家鄉村的鄉土格局而令其歷史建築物的文物價值及其現有鄉村格局的完整和氛圍受到負面影響。

117. 一名委員詢問城規會是否曾處理大浪灣的小型屋宇發展規劃申請。主席表示，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於去年拒絕了五宗申請，主要原因是申請人未能證明新建的屋宇與現有的古舊屋宇協調，以及不會影響現有鄉村布局的完整而引致在視覺上對具歷史價值的鄉村造成不良影響。

118. 一名委員詢問應否規定「鄉村式發展」地帶內新建的小型屋宇必須與客家村屋風格或具歷史價值的屋宇協調。主席回應說，秘書處可參照大浪灣分區計劃圖的規劃意向，對白沙澳分區計劃大綱圖的《說明書》作出具體修訂，然後把修訂項目提交城規會隨後的會議考慮。

119. 一名委員認為，值得考慮規定「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇必須取得規劃許可的目的，以及評審「鄉村式發展」地帶內小型屋宇申請的準則。主席表示，就大浪灣的情況而言，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明規定「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇必須取得規劃許可的目的。凌嘉勤先生表示，應由申請人在提出規劃申請時證明擬議發展符合有關規劃意向。

120. 一名委員認為，可在分區計劃大綱圖的《說明書》加入一些環保目標，訂明「鄉村式發展」地帶內的新小型屋宇發展項目不得對環境造成不良影響，特別是使用化糞池和滲水系統可能造成的影響。凌嘉勤先生回應說，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明，在該區，使用化糞池和滲水系統處理及排放污水，是不可以接受的方法。

121. 關於「農業」地帶，一名委員詢問為何會把「農業」地帶以北沿河溪有耕種活動的地方劃為「綠化地帶」，而不是「農業」地帶。秘書回應說，根據推定，「綠化地帶」內不宜

進行發展。正如沙田、大埔及北區規劃專員所解釋，有關地方是「鄉村式發展」地帶與河溪之間的 20 米緩衝區，劃為「綠化地帶」是為了給人清晰的訊息，該地方不宜發展。

122. 一名委員詢問為何不將「農業」地帶所在地劃為「綠化地帶」，以避免日後可能有人在該處進行發展。主席回應說，「農業」地帶旨在促進農業復耕，城規會會審慎地審批有關在「農業」地帶內發展小型屋宇的規劃申請。

123. 主席表示，留意到委員大致不反對在白沙澳劃設「農業」地帶。委員表示同意。

124. 主席總結說，將會保留白沙澳的「鄉村式發展」地帶、「鄉村式發展(1)」地帶及「農業」地帶的界線，並修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內興建任何新的新界豁免管制屋宇，必須先取得城規會的規劃許可。此外，亦會適當地修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以闡釋有關規劃意向。有關分區計劃大綱草圖的具體修訂項目會先提交城規會考慮，然後才將修訂項目刊憲。

125. 委員備悉並同意，文件第 6.14 至 6.48 段已就各項申述及意見的理由和所提建議作出充分回應。

126. 經商議後，城規會備悉申述編號 R516(部分)表示支持的意見。此外，城規會亦決定接納申述編號 R516(部分)及 R517 至 R1807 的部分內容，並認為應修訂草圖的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內興建新的新界豁免管制屋宇，必須取得城規會的規劃許可。

127. 城規會亦決定不接納申述編號 R1 至 R349 及 R351 至 R515，以及申述編號 R516 至 R1807 其餘部分的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖。有關理由如下：

「劃設「鄉村式發展」地帶

- (a) 「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求、未處理的小型屋宇申請、區內地形及用地限制，以及現有村落具高保育價值

的考慮而劃設的。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方和地形陡峭的地方都不包括在內；

- (b) 「鄉村式發展(1)」地帶的規劃管制，是為了讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮個別新界豁免管制屋宇發展對客家鄉村現有的鄉土格局可能造成的影響。城規會將按每宗申請的個別情況加以考慮；
- (c) 現時把白沙澳村現有鄉村中心區周邊一帶及南鄰的地方劃為「綠化地帶」，做法恰當。該地帶的規劃意向是提供綠化緩衝區，藉此保存極富鄉土特色的客家鄉村與該區的自然環境和景觀價值；
- (d) 在白沙澳下洋劃設的「綠化地帶」可提供規劃管制，以免天然環境受到鄉村擴展所侵佔，令該區獨特的天然環境及景觀價值得以保存；

小型屋宇需求預測數字並無根據

- (e) 預測的小型屋宇需求僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的其中一項因素，有關的預測數字亦會隨時間而改變；

小型屋宇發展對環境造成負面影響

- (f) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別的小型屋宇發展對周邊環境不會造成不可接受的影響；

對白沙澳村具歷史價值的客家村落保護不足，以及關注出現「先破壞，後建設」的活動

- (g) 建議劃設「鄉村式發展」地帶，是要在發展小型屋宇與保存白沙澳具歷史價值的村落這兩方面的需要之間作出平衡；

劃設「農業」地帶的理據欠奉

(h) 所劃設的「農業」地帶有助復耕，做法恰當；

把環境易受影響的地方由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」

(i) 由荒廢農地演變而成的林地和四周山坡上的原生林地、天然河溪及其河岸區已劃為「綠化地帶」。此地帶屬於保育地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。劃設此地帶，在規劃上對該區的自然環境已提供保護，做法恰當；

對「農業用途」施加較嚴格的管制

(j) 任何與挖土(適用於「綠化地帶」及「自然保育區」地帶)、河道改道或填土／填塘(適用於「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶)相關的工程，都必須取得城規會的許可。現時並無有力理據支持要對相關地帶的「農業用途」及作耕種活動的灌溉用水溝用途施加更嚴格的管制；

(k) 使用化學品(包括肥料)前，必須先取得水務署的許可。應已有足夠措施保護該條「具重要生態價值的河溪」；

刪除「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》第一欄或第二欄中的「屋宇」或「小型屋宇」用途

(1) 「屋宇」用途須取得城規會的規劃許可。城規會將因應當時的規劃情況、相關指引和相關政府部門的意見，按個別情況考慮每宗申請。現時並無有力理據支持對這些地帶施加進一步限制；

限制「鄉村式發展(1)」地帶內新發展項目的建築形貌

- (m) 根據「鄉村式發展(1)」地帶的《註釋》，若擬建屋宇及現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改或取代／重建，均須取得城規會的規劃許可。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。現時並無有力理據要對「鄉村式發展(1)」地帶施加進一步限制；

管制由政府落實或統籌的公共工程

- (n) 草圖的《註釋》說明頁已留有彈性，使政府統籌或落實的公共工程可以進行。這些工程一般是為公眾的利益、作緊急維修及／或改善環境而必須進行的工程。若要政府部門先取得規劃許可才能進行這些工程，便不符合公眾利益，因為此舉可能會使這些必需的工程出現不必要的延誤，對公眾造成不利的影響。目前已有行政機制，確保此等工程對環境所帶來的影響會得到適當處理；

把該區指定為郊野公園

- (o) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區納入郊野公園範圍屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。擬備法定圖則並不排除日後劃設郊野公園的可能性；

其他意見

- (p) 位於白沙澳的「何氏舊居和何氏祠堂」已獲評為一級，並列入為「備用名單」的其中一幢具高度價值的文物建築，可供日後考慮宣布為古蹟。擬備這份分區計劃大綱草圖並非指定的工程項目，不受《環境影響評估條例》規管；
- (q) 是否要為鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作的緩急優次。因此，規劃署會在適

當時候檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；

- (r) 擬備分區計劃大綱草圖的相關資料及有關小型屋宇申請的文件(包括「擬在綠化地帶進行發展而按照條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10 和「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」都可在城規會的網站找到；
- (s) 城規會會因應相關指引，按個別情況考慮每宗申請。這些指引可在城規會的網站找到；以及
- (t) 其他意見及要求並不屬城規會的職權管轄範圍，會轉交適當的相關政府部門考慮。」

128. 由於主席此時須離席，副主席代為主持會議。

[此時，黃偉綸先生及李國祥醫生離席，潘永祥博士及侯智恆博士到席。]

荃灣及西九龍區

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 A/K1/251

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的九龍尖沙咀覺士道九龍木球會的上蓋面積限制

(由 15% 放寬至 24%)，以作准許的康體文娛場所用途

(城市規劃委員會文件第 10142 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

129. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示在該區擁有物業或與擔任申請人顧問的兩家公司(即雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」))有聯繫：

- 李美辰女士 — 其公司在尖沙嘴金巴利道擁有物業及其配偶在尖沙嘴柯士甸道西 1 號擁有一個泊車位
- 符展成先生] 目前與雅邦公司及英環公司有
黎慧雯女士] 業務往來
- 余烽立先生 — 過往與雅邦公司有業務往來

130. 委員備悉，李美辰女士、符展成先生及黎慧雯女士因事未能出席會議。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

131. 以下規劃署的代表及申請人的代表獲邀到席上：

- 洪鳳玲女士 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
- 阮文倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／油尖旺
- Mr Alan MacDonald] 申請人的代表
Mr Greg Hartigan]
Mr David Brettell]
Mr Eddie Chan]
Mr David Allan Parkin]
Ms Winona Ip]

132. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

133. 高級城市規劃師／油尖旺阮文倩女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人為一項附加在其規劃許可(擬略為放寬在尖沙咀覺士道九龍木球會內發展的一座新康體設施大樓

(下稱「申請地點」)的上蓋面積限制)的附帶條件申請覆核。申請地點位於尖沙嘴分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 上一個劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的地方內，其上蓋面積及建築物高度限制分別為 15% 及主水平基準上 15 米；

- (b) 申請地點及其周邊地方——申請地點的面積為 25 093 平方米，目前為 2 至 4 層高的球會大樓佔用，露天的地方包括兩個草地滾球場及一個木球場，擬建的新大樓將位於其中一個草地滾球場。申請地點的西面是槍會山軍營，東面主要是住宅發展項目，例如嘉文花園及御景臺；
- (c) 沒有先前的申請及同類申請；
- (d) 這宗申請是要略為放寬上蓋面積限制，由 15% 放寬至 24%，以便在現有的多層停車場旁邊興建一座 6 層高(包括 3 層地庫及一天台樓層)的新康樂設施大樓。康樂設施包括一個室內運動場及保齡球場、一個健身室及露天運動區、一個室內人造草地滾球場以及一個多功能戶外運動場，分別設於 B3 層、地下、1 字樓及天台層，另有 60 個附屬泊車位設於 B2 層至地面層；
- (e) 二零一六年一月二十二日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件下批准這宗申請。為提供額外康樂設施，略為放寬上蓋面積限制是可以接受的，但卻令人關注到會失去綠化地方。小組委員會亦認為如果整個天台層都鋪設天然草皮，失去的綠化範圍可減至最少，因此在規劃許可中加入一項附帶條件(即附帶條件(b))，要求申請人在擬建大樓的整個天台層種植天然草皮；
- (f) 二零一六年二月二十五日，申請人根據城市規劃條例第 17(1)條申請覆核規劃許可附加條件(b)。申請人的理據載於文件第 3 段；

- (g) 公眾意見——城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 32 份關於這宗覆核申請的公眾意見書。只有一份公眾意見書支持這宗申請，理由是在天台種植草皮不切實際，因為夏天少雨加上陽光直射，天台露天地方的溫度可達攝氏 45 度；而且周邊地區並沒有鋪設草皮的天台，全港也不多見。其餘的公眾意見書均反對這宗申請，理由是綠化天台對該區環境有好處、可行、垂直綠化有效益、放寬幅度不小、新康樂設施及更多泊車位的需要欠缺理據支持、造成交通阻塞及影響緊急服務、阻擋附近建築物的景觀、修改現有設施以應付需要而非拿走草坪，以及應保留靠近現有停車場通道的現有樹木；
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，內容撮述如下：
- (i) 關於結構負荷方面，建築署指綠化天台在香港已有良好的發展基礎。申請人沒有提出理據解釋為何不能履行規劃許可附帶條件 (b)。儘管在天台設置草地網球場長遠來說保養費用高昂，但是建築署不認為有任何技術性問題會導致在新建築物設置綠化天台不可行。屋宇署亦表示，在未提交擬議天台運動場的詳細結構設計時便在此階段指出所要求設置的綠化天台因增加結構負荷而在技術上不可行，是言之過早；
- (ii) 關於建築物高度，土木工程拓展署認為，申請地點不在鐵路保護區內，從地質的角度來看，進行挖掘不大可能會帶來難以克服的問題，亦沒有證據顯示有關的地下空間不能用於提供額外的結構要求；
- (iii) 關於氣候及陰影效果，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)不同意以下說法：耐蔭草種不適宜用於運動場，或強烈損耗及冬至時的自然休眠狀態會使運動場的草坪無法保養。香

港有綠化天台的成功例子，多數為常綠品種，另一些則耐風、耐鹽霧、耐旱、抗污染及耐蔭。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，由於新大樓將設於現有草地的相同位置，而擬議的天台草坪會處於較高的水平，因此其表現如非更佳亦應相近。在天台種草進行綠化比鋪人造草皮對環境更有好處，因為前者能改善空氣質素，並能透過減少吸熱面範圍而緩解熱島效應；以及

- (iv) 刪除規劃許可附帶條件所要求的草坪種植，會削弱城規會的意向，有關意向是要確保失去現有的綠化草地可得到補償，而且亦沒有足夠的資料可證明擬議的垂直綠化計劃可補償失去的現有草地。

134. 秘書此時報告，張孝威先生已就此議項申報利益，因他是香港綠色建築議會的主席，該議會推動天台綠化發展。副主席黃仕進教授表示，他也是香港綠色建築議會的董事。委員備悉黃教授及張先生沒有涉及直接利益，並同意他們可以留在席上。

135. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。Alan MacDonald先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 他正在參與啟德新香港大球場項目的工作，有關方面剛決定大球場應使用人造草皮，這是因為有遮光問題，而這樣做會較易維護保養，亦因為香港夏熱冬寒，不同季節須使用不同的草種；
- (b) 天台的條件與地面不同，例如排水要求便不同；
- (c) 擬議的發展是為了擴充球會設施，而這些設施並非只供九龍木球會會員使用，而是同時供公眾(包括學生)使用。球會內網球設施的使用率非常高；
- (d) 申請人很高興這宗申請在二零一六年一月獲得批准，但施加規劃許可附帶條件(b)會帶來嚴重後

果，包括附近高樓大廈所產生的陰影效果令維修保養困難、網球場的高使用率導致高昂的維修保養費用，以及額外的結構性負荷；

- (e) 在溫布頓錦標賽舉行期間，網球場的損耗明顯易見，而賽事每天只舉行三至四場，但是現時球會草地網球場的平均使用率為每天約七小時。現有草地的狀態因損耗而不太理想，故建議把草坪搬到室內並使用人造草皮；
- (f) 申請人已進行陽光路徑分析，以顯示天台綠化草坪會處於陰影下的程度，並測試草坪的規格與要求，以確定草坪所需的排水系統、土壤覆蓋等。要維持大面積的綠化天台，必須有足夠深度的土壤、足夠的排水系統與防水層、足夠的直射陽光照射整個草坪，以及良好的通風系統；
- (g) 基於當前的氣候條件，香港幾乎沒有長期開放的草地網球場，私人會所的網球場大多數都是硬地球場，少數鋪有人造草皮；
- (h) 陽光路徑及陰影分析已證明陰影是一個問題；擬議的天台草坪只會有不到 6 小時的直射陽光，因此並不可行。夏至期間日照時間較長，但夏天天氣炎熱，雨水又過多。在木球會現場進行的日照實時記錄顯示申請地點長時間出現局部陰影，這意味日照並不足夠；
- (i) 綠化天台失敗的例子眾多；綠化天台設計的實用性及可行性問題有待解決。建築物料的負荷、維修保養設備重量大、化肥及化學物、網球場用品等種種問題，對長跨距天台的設計至為重要；
- (j) 為解決日照的問題，需要一個類似星加坡大球場所使用的「植物生長燈吊架」系統，當中有具挑戰性的技術困難須予處理，而且這些措施費用高昂；以及

- (k) 最近城市大學運動中心發生的天台倒塌事件，是個重大教訓，應引以為戒。

136. Greg Hartigan 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 收到來自使用木球會設施的學校發出的信函，表示很高興得悉木球會會有兩個額外的網球場，並予以支持。現有網球場的使用率為每天 7.4 小時。根據他以往在加拿大的經驗，草地網球場每天只可使用一小時；
- (b) 木球會正為會員擴充空間以容納額外的康樂設施，服務對象約為 10 000 人。由於木球會內的地面空間不足，現有的網球場設於停車場大樓的天台。兩個額外的網球場可讓現有網球場所急需的維修工程早日展開。木球會最近打算籌備一個青少年網球計劃以支持網球發展，但由於現有球場的高使用率而不能進行；以及
- (c) 根據木球會的私人遊樂場地契，木球會必須提供設施供公眾使用(每月最少 50 小時)。二零一五年，木球會准許獲授權的外間團體使用其設施，每月達 416 小時。木球會的目的是提供設施以促進社區體育。

137. Alan MacDonald 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申請人對政府部門意見的主要回應如下：
- (i) 會符合屋宇署的要求；
- (ii) 至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，如上文所解釋，在天台設置草地網球場，技術上並不可行，因為這樣會大大增加結構性負荷。申請人準備在網球場區以外提供更多其他種類的綠化設施；以及

- (iii) 至於康文署所提及的香港綠化天台例子，並非用作如木球會所建議的打網球用途；
- (b) 康文署所舉出有綠化天台的例子之一，是添馬公園草坪的現時狀況，而據觀察所得，該草坪即使非用作打網球，卻仍有重大損耗；
- (c) 木球會現有的草坪並非用作打網球，而擬鋪在天台的天然草皮不能用來打網球，因為日照時間有限，需要「植物生長燈吊架」系統，而天台要鋪草皮的要求，與可能作運動設施的天台用途不符；
- (d) 正如從利園二期所拍照片顯示，只在地面層找到草坪，而周邊天台的人造草皮似乎有正面的視覺效果；以及
- (e) 因此建議修訂規劃許可附帶條件(b)為「提交並落實保護樹木及美化環境建議，包括不少於 711 平方米的垂直／花槽架綠化措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求」。此建議是基於木球會停車場大樓內以及在啟德的一個用地使用組合花架及周邊花槽架的現有垂直綠化系統成效顯著。建議面積為 711 平方米是根據擬議天台網球場的面積計算所得。

138. 由於申請人的代表已完成簡介，副主席邀請委員提問。

139. 荃灣及西九龍規劃專員洪鳳玲女士回應一名委員提問表示，申請人只反對規劃許可附帶條件(b)關於在整個天台種植草皮的建議的那個部分，而不反對提交及落實保護樹木及美化環境的要求。高級城市規劃師／油尖旺阮文倩女士補充說，在申請人提交第 16 條申請的階段，有關天台乃標示為多用途戶外運動場，並沒有清楚表明只會用來打網球。

140. 另一委員詢問，若如申請人所宣稱，申請地點日照不足及有陰影問題，就規劃許可附帶條件(b)的擬議修訂(即以垂直方式種植攀緣植物以代替天台草坪)是否可行。Alan MacDonald 先生回應說，草坪與攀緣植物是不同的品種，有不同的特性。

有很多品種的攀緣植物可以在香港生長得很好，草卻非如此。如較早時所展示，木球會停車場大樓的垂直種植植物生長得很令人滿意。同一委員表示，在木球會停車場大樓所見的栽種物其實是灌木叢而非攀緣植物。根據該委員個人的經驗，香港大多數的攀緣植物品種因日照不足而很少能夠爬得那麼高，而啟德的例子是獨特的，因為那裏陽光較多。MacDonald 先生回應說，在很多情況下香港的攀緣植物即使在低光情況下仍然生長得很好，而更重要的是，草對季節變化更為敏感。

141. 由於委員再無問題要提出，副主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，並於稍後通知申請人城規會的決定。副主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

142. 一名委員記得，小組委員會大致上不反對這宗申請，但是因為擬議的新建築物會影響現有的綠化草坪，小組委員會委員同意應施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在擬議建築物的整個天台層鋪上天然草皮，以確保可補償因略為放寬上蓋面積限制而失去的現有草坪。委員當時沒有特別關注該天台將用作哪類型的體育活動。另一名委員表示，在考慮略為放寬上蓋面積限制的申請時，通常預期要有規劃價值。倘批出這宗申請會導致喪失現有的綠化草坪，那便是規劃上的損失，這是不能接受的。此外，該獲批准的計劃只表明有關天台將用作多功能戶外運動場，而沒有指出該運動場將只供打網球用途。

143. 一名委員表示，根據若干關於穩定斜坡的政府項目的經驗所得，種植攀緣植物與種植天然草皮都有相似的失敗風險。以垂直綠化代替綠化草坪的建議難以實行，因為香港的攀緣植物普遍不能爬到 15 米高。

144. 一名委員表示，擬略為放寬上蓋面積限制是為了發展一座新的康體大樓以進一步加強球會的設施，綠化草皮是用來補償失去的現有草地。申請人可自行選擇利用天台草坪作網球場或其他用途。

145. 兩名委員認為，關於綠化天台的負荷及陰影問題，可以通過建築設計來解決。由於擬議的新大樓會在現有的草地興建，擬議天台處於較高水平，理應有更好的陽光。一名委員認為，小組委員會並非批准在新大樓天台水平設網球場的計劃，而申請人要求刪掉綠化草皮以便設置網球場的理據不可接受。

146. 副主席總結說，委員普遍並不覺察在新大樓設置綠化天台會有任何技術問題，並且不支持這宗覆核申請。

147. 經商議後，成規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明履行規劃許可附帶條件(b)在技術上不可行；以及
- (b) 倘若批准這宗覆核申請，會削弱城市規劃委員會為確保可補償申請地點失去的現有草地的意向。」

沙田、大埔及北區

議程項目 5

[公開會議]

《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》— 進一步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 10143 號)

[會議以廣東話進行。]

148. 由於按會議時間表會議已超時，在副主席建議下，委員同意把議程項目 5 押後至下次會議才考慮。

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》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 10144 號)

[會議以廣東話進行。]

149. 秘書報告，其中一個申述地點(修訂項目 A)是供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展一個擬議公共房屋項目之用。有兩名申述人，分別是 R3(城威發展有限公司)和 R7(香港中華煤氣有限公司)，為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的分公司，而領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是擔任 R3 顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會委員及房委會建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工務)的身分) | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員，亦為香港大學(下稱「港大」)的僱員；港大曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 黎慧雯女士 |] | 目前與房委會和恒基公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 廖凌康先生 |] | |
| 侯智恒博士 |] | 目前與房委會有業務往來 |

何安誠先生]	
符展成先生	—	目前與恒基公司和領賢公司有業務往來，過往與房委會有業務往來
林光祺先生	—	過往與房委會有業務往來
余烽立先生	—	過往與房委會和恒基公司有業務往來
潘永祥博士	—	其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作
鄒桂昌教授]	為香港中文大學(下稱「中大」)或港大的僱員；中大和港大曾接受恒基公司主席家人的捐獻
黃仕進教授]	
霍偉棟博士]	
李美辰女士	—	為香港活力都會協會的秘書長；該會曾接受恒基公司的贊助
袁家達先生	—	為香港藝術中心監督團成員；該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻
馮英偉先生	—	為香港商界會計師協會董事；該會曾接受恒基公司的贊助
李國祥醫生	—	為香港理工大學的司庫；該校曾接受恒基公司的贊助

150. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉黎慧雯女士、廖凌康先生、符展成先生、鄒桂昌教授、霍偉棟博士和李美辰女士因事未能出席會議，而梁慶豐先生、李國祥醫生和何安誠先生則已離席。

151. 秘書簡介文件的內容說，二零一六年一月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》，以供公眾查閱。城規會共收到 9 份申述書和 226 份意見書。

152. 建議由全體委員考慮有關申述書和意見書。聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會。

153. 由於申述書和相關意見書的性質頗為不同，聆聽會會分兩組予以考慮。第 1 組包括有關安樂村的 R1 和 R2，第 2 組包括有關粉嶺第 48 區的 R3 至 R9 和 226 份意見書(C1 至 C226)。

154. 基於收到大量申述書和意見書，以及為確保聆聽會有效率地進行，建議向每名申述人／提意見人分配最多 10 分鐘時間作出陳述。城規會暫訂二零一六年九月／十月考慮有關申述書和意見書。

155. 經商議後，城規會同意：

- (a) 城規會應按文件第 3 段建議的方式就有關申述書和意見書舉行聆聽會；以及
- (b) 主席會與秘書商討，因應會出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，決定是否有需要把每名申述人和提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 7

[機密事項][閉門會議]

156. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 8

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

157. 餘無別事，會議在下午七時三十分結束。