

二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日、
五月十九日、五月二十日及六月四日
舉行的城市規劃委員會第 1057 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

陸觀豪先生

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

鄒桂昌教授

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

李美辰女士

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

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生／曹榮平先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長／地政總署副署長(一般事務)

甯漢豪女士／林潤棠先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士(二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日、
五月十九日及五月二十日會議)
李啟榮先生(二零一四年六月四日會議)

秘書

因事缺席

陳祖楹女士

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
區潔英女士(二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日、
五月十九日及五月二十日會議)
龍小玉女士(二零一四年六月四日會議)

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士(二零一四年四月二十八日及五月八日上午會議、二
零一四年五月十二日及五月十九日下午會議，以及二零一
四年五月二十日及六月四日會議)
顧建康先生(二零一四年四月二十八日及五月八日下午會議，以
及二零一四年五月十二日及五月十九日上午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
區晞凡先生(二零一四年四月二十八日上午會議，以及二零一四
年五月二十日及六月四日會議)
鄭達昌先生(二零一四年四月二十八日下午會議)

鄭韻瑩女士(二零一四年五月八日上午會議)

胡明儀女士(二零一四年五月八日下午會議)

丁雪儀女士(二零一四年五月十二日上午會議)

何盛田先生(二零一四年五月十二日下午會議)

李健成先生(二零一四年五月十九日上午會議)

城市規劃師／城市規劃委員會

梁偉翔先生(二零一四年五月十九日下午會議)

1. 下列委員及秘書出席了二零一四年四月二十八日上午的會議：

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

陸觀豪先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

環境保護署副署長
謝展寰先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

議程項目 1

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

1. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區及 西貢及離島區

議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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》的申述及意見
(城市規劃委員會文件第 9644、9645 及 9646 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》

第一組

申述

R1 至 R798 及 R10736 至 R10749

《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》

第一組

申述

R1 至 R798 及 R10736 至 R10817

意見

C3669 至 C3676

《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》

第一組

申述

R1 至 R798、R10736 及 R10737

簡介和提問部分

2. 秘書應主席的要求扼要講述會議的安排，並表示會議暫定分四日舉行，分別是二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日及五月十九日。每日會議都會邀請已登記的申述人及提意見人作口頭陳述，而口頭陳述部分完成後會有答問環節。由於已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，因此，委員同意在那些表示不會出席會議或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下就有關申述進行聆訊。

3. 以下規劃署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表、申述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 |
| 麥黃潔芳女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／西貢 |
| 周燕薇女士 | — | 規劃署城市規劃師／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 |
| 張家盛先生 | — | 漁護署郊野公園主任(特別職務) |

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》的申述

R18－翁煌發

- | | | |
|-------|---|-----|
| 翁煌發先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

翁月明先生 — 申述人的代表

R 25 – 鄭國輝

鄭國輝先生 — 申述人

R 28 – 陳祖旺

陳祖旺先生 — 申述人

R 32 – 李耀斌

(請參閱附錄 A 所載授權 R 32 為代表的申述人名單。)

李耀斌先生 — 申述人及申述人的代表

鍾天生先生] 申述人的代表

鍾建明先生]

R 133 – 黃來生

黃來生先生 — 申述人

江焯帶先生 — 申述人的代表

R 136 – 曾漢平

曾漢平先生 — 申述人

張丁嬌女士] 申述人的代表

邱秀華女士]

謝玉興女士]

謝天送先生]

R 299 – 曾玉安

曾玉安先生 — 申述人

R 300 – 李國安

李國安先生 — 申述人

R 429 – 楊進賢

楊進賢先生 — 申述人

R 511 – 溫丁仁

溫丁仁先生 — 申述人

R 521 – 陳惠珍

鄭景恒先生 — 申述人的代表

R 524 – 何偉成

何偉成先生 — 申述人

R 582 – 李明

李明先生 — 申述人

李耀斌先生 — 申述人的代表

R 594 – 梁和平

梁和平先生 — 申述人

R 599 – 梁偉傑

梁偉傑先生 — 申述人

李耀斌先生 — 申述人的代表

R 674 – 蔡進華

蔡進華先生 — 申述人

李耀斌先生 — 申述人的代表

R 795 – 李雲開

李雲開先生 — 申述人

有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的申述

HH-R10738 – 伍嘉敏

伍嘉敏女士 — 申述人

王希哲先生 — 申述人的代表

HH-R10740 – 翁育明

翁育明先生 — 申述人

李耀斌先生 — 申述人的代表

HH-R10742 – 劉峰

劉峰先生 — 申述人

HH-R10743 – 翁天生

翁天生先生 — 申述人

HH-R10746 – 翁清雲

翁清雲先生 — 申述人

梁和平先生 — 申述人的代表

有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述

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] 申述人的代表

林子畦先生]

葉生先生]

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-R10742 – 張文然(鳳坑村原居民村代表)

曾國強先生 — 申述人的代表

SLP-R10743 – 楊玉峰(谷埔村原居民村代表)

楊玉峰先生 — 申述人

SLP-R10744 – 鄭馬福(谷埔村原居民村代表)

宋焯貴先生 — 申述人的代表

SLP-R10745 – 黃國麟(鹽灶下原居民村代表)

黃國麟先生 — 申述人

SLP-R10746 – 曾瑞文(牛屎湖村代表)

曾瑞文先生 — 申述人

SLP-R10747 – 沙田角區鄉事委員會

李冠洪先生 – 申述人的代表

SLP-R10762 – 黃富、黃冠英

黃富先生 – 申述人

SLP-R10812 – 黃慶祥

(請參閱附錄 A 所載授權黃慶祥為代表的申述人名單。)

黃慶祥先生 – 申述人及申述人的代表

SLP-R10781 – 黃桂寧

黃桂寧先生 – 申述人

SLP-R10790 – 黃瑞清

黃瑞清女士 – 申述人

SLP-R10791 – 黃瑞冰

黃瑞冰女士 – 申述人

SLP-R10793 – 黃瑞芬

黃瑞芬女士 – 申述人

Wong Yau Man 先生 – 申述人的代表

SLP-R10794 – 黃瑞婷

黃瑞婷女士 – 申述人

有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述

PL-R10736 – 劉成

江智祥先生] 申述人的代表

蘇志偉先生]

張嘉銘先生]

David Staunton 先生]

PL-R10737 – 西貢白腊村各原居民

劉伯安先生] 申述人的代表

陳煌先生]

劉火安先生]

4. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他表示會議會按「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》的申述及意見所舉行的會議——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各申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書及意見書，而且有一百多名申述人／提意見人表示會親身或授權代表出席聆訊，因此有需要限制口頭陳述的時間；
- (b) 就每份相關的分區計劃大綱圖，每名申述人／提意見人會有 10 分鐘發言時間。不過，為了配合申述人／提意見人的情況，會議會作出彈性的安排，容許獲授權代表累積發言時間，也容許與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間及要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述應只限於涉及曾以書面申述／意見的形式向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提交的申述／意見的理由（即在有關的分區計劃大綱圖的展示期／有關申述的公布期內提交的申述／意見的理由）；以及
- (d) 為確保會議順利及有效率地進行，主席可要求申述人／提意見人不得有必要地重覆其他人在同一個會議上陳述過的相同論點。申述人／提意見人應避免宣讀或重覆已提交的書面申述／意見所陳述的內容，因為有關的書面申述／意見已交予委員考慮。

5. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人及申述人代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有儀器提醒申述人及申述人的代表。

6. 主席表示，規劃署的代表會首先獲邀就這三份分區計劃大綱草圖作出簡介，接着申述人／獲授權代表才會獲邀作口頭陳述。口頭陳述結束後會有答問環節，委員可直接向與會者發問。午膳時間大約是下午十二時四十五分至二時。如有需要，上午會有一次小休，下午則有一至兩次小休。他繼而請規劃署的代表向委員簡介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申述及意見。

無效的申述及意見

7. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片作出簡介。他告知委員，如城市規劃委員會文件所述，在草圖展示期內原本收到的有關這三份分區計劃大綱草圖的申述書及意見書的總數如下：

分區計劃大綱圖	申述書的數目	意見書的數目
海下	10 934	3 675
鎖羅盆	10 858	3 677
白腊	10 775	3 669

8. 蘇震國先生表示，有 109 名申述人及四名提意見人其後去信城規會，表示要撤回申述書或表示不曾提交有關的申述書，另有兩份申述書的內容相同，由同一人提交¹。因此，有效的申述書及意見書的總數如下：

¹ 剔除了撤回／視為不曾作出的申述及意見，即申述編號 R287、R751、R752、R756、R758、R1102、R2547、R2687、R3677、R3764、R3793、R3979、R3984、R4190、R4321、R4368、R4398、R4621、R4642、R4676、R4754、R4963、R4983、R5064、R5093、R5145、R5215、R5234、R5238、R5287、R5433、R5436、R5508、R5576、R5632、R5924、R6021、R6031、R6064、R6126、R6128、R6185、R6229、R6230、R6261、R6307、R6310、R6346、R6349、R6415、R6488、R6534、R6551、R6670、R6689、R6904、R6905、R6934、R6954、R7073、R7110、R7213、R7302、R7322、R7571、R7632、R7642、R7800、R7837、R7903、R7911、R7968、R7981、R8061、R8115、R8232、R8308、R8392、R8479、R8548、R8566、R8637、R8720、R8725、R8736、R8741、R8775、R8955、R8959、R9038、R9083、R9085、R9145、R9270、R9285、R9326、R9330、R9396、R9433、R9542、R9562、R9613、R9962、R10217、R10227、R10330、R10392、R10509 及 R10531，以及意見編號 C631、C1060、C1472 及 C3063。R32 及 R569 內容相同，因此剔除了後者。

分區計劃大綱圖	有效申述書的數目	有效意見書的數目
海下	10 824	3 671
鎖羅盆	10 748	3 673
白腊	10 665	3 665

海下分區計劃大綱圖

9. 蘇震國先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 9644 號詳載的內容簡介海下分區計劃大綱草圖，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「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，結果共收到 10 824 份有效的申述書及 3 671 份有效的意見書；

申述

- (b) 有四份由個別人士提交的申述書 (R10737 至 R10739 及 R10742) 支持海下分區計劃大綱草圖劃出土地作小型屋宇發展，以及不把海下納入郊野公園範圍。除此以外，其餘全部 10 820 份申述書均反對這份草圖，有關意見大致可分為兩組：
- (i) 第 1 組有 803 份申述書，主要由西貢北約鄉事委員會、村民及個別人士提交。他們表示「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付發展小型屋宇的需求；以及
- (ii) 第 2 組有 10 017 份申述書，由立法會議員、區議員、環保／關注組織、團體及個別人士提交。他們主要反對擬議的「鄉村式發展」地帶，理由是此地帶是根據未經核實的

小型屋宇需求量而劃，有關數字根本並非實際數字，而且劃設擬議的「鄉村式發展」地帶，會導致林地的生境失去，同時嚴重威脅海下灣海岸公園的海洋生物；

表示支持的申述書提出的理據(R10737 至 R10739 及 R10742)

- (c) 表示支持的申述書提出的主要理據詳載於城市規劃委員會文件第 9644 號第 2.3 及 2.4 段，撮述如下：
- (i) 天然環境固然要保護，但也要尊重原居村民興建小型屋宇的權利及土地擁有人的權利；
 - (ii) 該區大部分土地屬私人擁有，不應納入郊野公園範圍；以及
 - (iii) 小型屋宇需求殷切，因此支持劃設「鄉村式發展」地帶以應所需；
- (d) 第 1 組也有申述書表示支持海下分區計劃大綱草圖，認為有照顧當地村民的需要，而第 2 組則有申述書表示支持劃設擬議的「海岸保護區」地帶，認為劃設此地帶既可保護天然海岸線，也可作為海下灣海岸公園和鄉村地區之間的緩衝區，另外，也有申述書表示支持把海下村後方(東面和南面)的山坡及該區西部的緩坡上的原生林地劃為「自然保育區」地帶；

表示反對的申述書提出的理據

- (e) 第 1 組申述書所提出的理據詳載於城市規劃委員會文件第 9644 號第 2.5 段，撮述如下：

「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地

- (i) 由於地形上的限制，「鄉村式發展」地帶內適合發展小型屋宇的土地不足，而擬議的「鄉村式發展」地帶也不夠大，未能滿足日後小型屋宇的需求；以及
- (ii) 除須保護海下的環境及在該區提供相關的康樂設施外，亦須充分顧及小型屋宇的發展，務求在保育和發展兩者之間作出平衡；

[劉文君女士此時到席。]

- (f) 第 2 組申述書提出的理據詳載於城市規劃委員會文件第 9644 號第 2.6 段，撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

小型屋宇需求

- (i) 小型屋宇的需求無窮無盡，所謂需求數字，並無理據可證，亦未有核實。現行的小型屋宇政策不符合可持續發展的原則，大部分申請都濫用這項政策；
- (ii) 應限制祖傳或繼承得來的鄉村土地的轉讓，盡量使小型屋宇仍由原居村民擁有；
- (iii) 過去 20 年，海下只興建了七幢新屋宇，近年該區的人口也沒大變。「鄉村式發展」地帶內大部分土地已售予私人發展商，最終會變成地產項目。應縮減「鄉村式發展」地帶的面積，避免人們對發展抱有期望；

對林地環境的影響

- (iv) 現有村落以西的擬議鄉村擴展範圍被次生林地覆蓋，長有為數頗多的各種成齡樹，包括細葉榕和一種具保育價值的植物香港大沙葉。該處大部分地方都未受干擾或相對未受干擾；

- (v) 發展小型屋宇會令這些林地的生境失去，對該處的天然河流及潮溪更會造成干擾，這些地方是褐魚鴉的覓食地；
- (vi) 漁護署應對擬議「鄉村式發展」地帶內的地方進行全面的四季生態研究，評估這些地方的生態價值，以及應採取「防患未然」原則，也就是說，在確證環境不受影響前，應假設環境要面對受破壞的威脅；
- (vii) 政府在劃設「自然保育區」地帶以維護生物多樣性方面，對於不同的郊野公園「不包括的土地」，處理方法並不一致。白腊一些長有香港大沙葉的未成熟原生林地劃為「自然保育區」地帶，但海下同樣的林地卻劃為「鄉村式發展」地帶；
- (viii) 為免影響現有的林地、附近的天然河流和海下灣海岸公園的環境，以及防止這些地方的景觀價值下降，應縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，並把未受干擾的林地改劃為「綠化地帶」；

對海下灣海岸公園環境的影響

- (ix) 海下灣海岸公園的潮間帶和潮下帶的生物多樣性非常豐富。若按海下分區計劃大綱草圖的規劃，興建 60 至 90 幢新的小型屋宇，必會破壞或割裂天然生境，並會削弱生物多樣性，長此下去，會對當地生態系統的環境構成壓力；
- (x) 化糞池及滲水井系統僅可作程度最低的污水處理，其排出的污水仍然含極大量營養物、有機物和微生物。要有效減少這些物質，地層情況必須合適，而有關地區的發展密度亦要低。若化糞池及滲水井系統保養不足，加上數目增加，長遠來說，往往未能有效清除污染物；

- (xi) 海下地區地底表層的沉積物含有透氣和高滲透力的沉澱物，使污水流走得很快。污水雖然經化糞池及滲水井系統處理，但到達大海前仍然淨化得不夠。環境保護署(下稱「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》沒有涵蓋海下這個獨特的情況。在「鄉村式發展」地帶內大量設有化糞池及滲水井系統的村屋所排出的污水和廢水，會嚴重威脅海下灣海岸公園的海洋生物。當局沒有針對污水會累積滲透入海下灣海岸公園／「具特殊科學價值地點」這個問題進行地質評估；
- (xii) 海下村有人居住，位處海灘／鑑定為「具特殊科學價值地點」的海下灣旁邊，有不少康樂活動進行。當局必須參照根據《水污染管制條例》發出的技術備忘錄，訂定化糞池及滲水井系統與沿岸海域之間的法定後移距離(例如須相距 100 米)，並強制使用以化學劑清理的獨立廁所和廢水處理系統，避免對土壤、河流、濕地和海下灣海洋環境造成污染；

「鄉村式發展」地帶的《註釋》

- (xiii) 應對「鄉村式發展」地帶施加更嚴格的規劃管制，規定發展「新界豁免管制屋宇」、「食肆」及「商店及服務行業」用途，以及對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改，都必須先取得規劃許可；

對累積影響的評估

- (xiv) 當局沒有調查／評估增建小型屋宇，在環境、排水、景觀及交通各方面會對海下灣有何潛在的累積影響。對於郊野公園「不包括的土地」的用途和可建的小型屋宇數目，當局應作出有根據及負責任的決定，所以事前必須審慎研究個別「不包括的土地」的承受

力及西貢東和西貢西兩個郊野公園所有「不包括的土地」的整體承受力；

- (xv) 當局沒有定下任何計劃改善基礎設施(例如排污、道路、泊車位及公共交通設施)以配合海下的新發展和該區遊人的需要。當局應擬備鄉村發展藍圖及定出公共工程計劃，改善海下的基礎設施和其他設施，防止現有的鄉村污染該區及海下灣；

劃設「綠化地帶」是否足夠的問題

- (xvi) 海下河的上游已指定為「具重要生態價值的河溪」。由於毗鄰該河下游的「綠化地帶」也具重要的生態價值，所以應劃作「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。「綠化地帶」的真正規劃意向可能並非作保育，因為常有發展小型屋宇的申請獲批給規劃許可，可能會對濕地及沿河地區造成不能挽救的影響；
- (xvii) 據於二零一二年五月及二零一三年八月實地觀察所見，流入那些荒廢濕農地的水來自海下河，另有一條小河在規劃署擬備的地圖中沒有顯示。另據最近實地視察所見，該濕地仍然有水淹浸着，並錄得本港罕見的草本植物雞冠苞覆花。由於該濕地的水文系統與海下灣海岸公園相連，所以任何流入該濕地的污染物都會流進該海岸公園，而日後進行的任何發展，亦會影響上述的罕見植物；
- (xviii) 沒有劃出 30 米闊的地方作緩衝區，化糞池及滲水井系統排出的污水透過地下水流入海下河的可能性會增加，影響所及，會對該河以至海下灣海岸公園造成污染；

「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的《註釋》

- (xix) 為免有人在申請更改土地用途前破壞環境易受影響的土地的生態(例如假意進行農業活動)，不應容許在「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內發展「農業用途」、「農地住用構築物」、「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」和「帳幕營地」，或應把這些用途列於第二欄，規定要向城規會取得規劃許可才能發展；

資料不全且有誤導成分

- (xx) 用以劃定「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」及海下灣海岸公園和「具特殊科學價值地點」範圍的資料(包括地圖)內容不全，且含有誤導成分。有關地圖沒有反映過去三十年來海岸侵蝕的作用。當局應使用最新的地圖，以高潮線來準確顯示海灘現時的範圍，以及據之劃設「海岸保護區」地帶；
- (xxi) 在「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內，有一個河流和相關濕地的網絡。網絡中各小河流向一片濕地，再流向一大河，然後直接流入海下灣。該處的水文系統與海下河分開，當局須於七月至八月間進行全面勘查，蒐集潮濕季節的水文數據；
- (xxii) 漁護署提供的生態資料並不足夠，特別是沒有就「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」進行妥善的調查，亦未有視海下河為天然資源及環境易受影響的地方而予以應有的重視；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (xxiii) 訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是，是要保護「不包括的土地」免因「不協調的發展」(例如在農地及樹林和河流附近發

展大量新的小型屋宇)而面臨「即時的發展威脅」。可是，為「不包括的土地」而制訂的大部分分區計劃大綱圖卻擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，使這些土地面臨大規模的「即時的發展威脅」，這樣不但違反當局所申明的郊野公園「不包括的土地」政策，亦不符國際性的《生物多樣性公約》；以及

- (xxiv) 從生態、景觀和康樂的角度而言，郊野公園「不包括的土地」與毗連的郊野公園緊密相連，所以應納入郊野公園範圍，這樣，各項發展便須經郊野公園及海岸公園委員會及漁護署審批，而當局亦會着力管理，包括進行生境及美化市容設施改善工程、定期巡邏和監察，以及採取執法行動對付違規情況；

申述人的建議

- (g) 第 1 組申述書提出的建議詳載於城市規劃委員會文件第 9644 號第 2.7 段，撮述如下：
 - (i) 該區西部現時劃作「自然保育區」地帶的土地可用作水上活動康樂中心及漁護署建議的海岸公園遊客中心，應把該處改劃為「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展；
 - (ii) 「海岸保護區」地帶內有大量私人土地，應把之改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
 - (iii) 由於「鄉村式發展」地帶內大部分土地現時已有村屋，把現時海下路沿路的部分「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，可讓村民有機會提出規劃申請，發展小型屋宇；
- (h) 第 2 組申述書提出的建議詳載於城市規劃委員會文件第 9644 號第 2.8 段，撮述如下：

- (i) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限於現有構築物所在之處／屋地，而鄉村擴展的範圍亦應規劃在生態價值較低的地區。另應把「鄉村式發展」地帶的西部改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，以保護林地及海下灣；
 - (ii) 應把現有的鄉村及建議的鄉村擴展範圍劃為「綜合發展區」地帶，並對擬在地帶內進行改善及發展計劃的申請作出規劃限制，確保對環境的潛在影響得到妥善處理。另可考慮與村民換地，使村中央的土地可騰出來闢設配套設施(例如遊樂場)，而東面及南面的政府土地則可用來發展小型屋宇；
 - (iii) 為把生態易受影響的海下河及海下灣海岸公園與不適當的土地用途／發展分隔開，應把「綠化地帶」改劃為最少 30 米闊的「自然保育區」地帶，才能保護海下河免受可能發展的小型屋宇的影響；而「海岸保護區」地帶的範圍亦應涵蓋距離岸邊至少 30 米的地方，作為緩衝區，保護海岸線；以及
 - (iv) 應把海下指定為郊野公園，以保護生態易受影響的地方，另應把發展審批地區圖的有效期限延長最少一年，以便進行所需的程序。在此期間，應把「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及非保育地帶改劃為「未決定用途」地帶，以保護該區的自然環境；
- (i) 由海谷中心及個別人士提交的 R10911 至 R10920 申述書所載的建議是關於擴展「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶，把其範圍向北、南和東面加闊五米，以便按照契約條件的規定，護理該中心周邊的植物；以及把連接海下路與海谷中心的行人徑改劃為「其他指定用途」地帶或「政府、機構或社區」地帶，以方便維修保養該行人徑；

意見

- (j) 在所收到的 3 671 份意見書中，有 3 654 份(C1 至 C3655、C3661、C3663 及 C3669)由環保／關注組織及個別人士提交，其中包括創建香港(C3641)、西貢之友(C3640)及海下之友(C3663)。他們表示支持第 2 組申述書所提出的申述和建議，理由與該組申述書所述的相似；
- (k) 其餘 17 份意見書(C3656 至 C3660、C3662、C3664 至 C3668 及 C3670 至 C3675)由環保／關注組織(即香港鄉郊基金(C3657)和香港地貌岩石保育協會(C3668))及個別人士提交。他們並沒有指明其意見與哪項申述有關，但大致反對海下分區計劃大綱草圖；

規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區

- (l) 申述地點遍及海下分區計劃大綱草圖整個規劃區；
- (m) 海下的規劃區(下稱「海下地區」)所涵蓋的總面積約為 8.45 公頃，位於西貢半島北岸，可乘車經海下路前往。海下三面被西貢西郊野公園包圍，餘下的北面則向着景色宜人的海下灣。海下灣是指定的海岸公園，亦是「具特殊科學價值地點」。海下地區的西北面邊界毗連一條大石澗；
- (n) 海下地區主要有林地、村屋、沙灘及休耕農地。位於該區中部的海下村是該區唯一的認可鄉村，建有大約 30 幢屋宇和兩座祠堂。當中有部分屋宇的地面一層開設了地區士多。漁護署的海下灣海岸公園護理員站崗設於其中一幢屋宇的地面一層，於周末為遊客舉辦導賞團。根據二零一一年人口普查的資料，海下地區的總人口約為 110；

規劃意向

- (o) 海下地區的整體規劃意向，是保存該區的自然景觀和保育價值，以及保護該區的自然鄉郊環境及文化遺產，同時預留土地，以供日後海下的原居民鄉村發展小型屋宇之用；
- (p) 「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；
- (q) 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (r) 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (s) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；
- (t) 「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的規劃意向，是反映海下地區西部的土地的現有用途，即現時位於海下路北面的一個水上活動康樂中心（「海谷中心」）；

諮詢

- (u) 二零一三年一月十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋海下地區的分區計劃大綱圖。二零一三年六月二十八日，城規會初步考慮海下分區計劃大綱草圖，同意適宜把這份草圖提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會進行諮詢；
- (v) 規劃署於二零一三年七月諮詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會。他們認為「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付未來的需求，因為地帶內的土地只能應付未來 10 年約 67% 的小型屋宇需求，而且地帶內可作小型屋宇發展的政府土地太少。村代表建議把「鄉村式發展」地帶的範圍向西擴展，涵蓋目前劃為「自然保育區」地帶的部分地方；
- (w) 規劃署於二零一三年八月與村民／居民會面，另外亦收到嘉道理農場暨植物園公司、區內關注組織及個別人士的意見。村民擔心擬議用作擴展「鄉村式發展」地帶的土地大部分屬發展商所有，未必可以供他們興建小型屋宇。環保／關注組織及居民則支持劃設「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，但認為「鄉村式發展」地帶的面積太大，「綠化地帶」日後亦很可能會進行發展。他們認為「鄉村式發展」地帶的範圍應局限在現有村落，並應把海下指定為郊野公園；
- (x) 二零一三年九月十三日，規劃署把海下分區計劃大綱草圖連同從大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、村民、環保／關注組織及市民所收到的意見，提交城規會以作進一步考慮。城規會備悉有關的意見，並同意海下分區計劃大綱草圖適宜展示予公眾查閱。二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 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；

- (y) 二零一三年十月和十一月，規劃署分別諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會，兩會大致反對海下分區計劃大綱草圖，並認為政府漠視當地村民的訴求及私人土地擁有人的權利，又認為政府應設置公共污水渠或公共污水收集系統，以配合當地村民所需；

對申述理據及申述人的建議的回應

- (z) 備悉表示支持的四份申述書(R10737 至 R10739 及 R10742)的意見；

[黃令衡先生此時暫時離席。]

- (aa) 對表示反對的申述書提出的理據的回應詳載於城市規劃委員會文件第 9644 號第 5.15 至 5.34 段，撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) 在擬備這份分區計劃大綱草圖及各土地用途建議時，已特別關注到要保護海下地區具重要生態和景觀價值的地方，亦考慮過西貢西郊野公園和海下灣海岸公園更廣大的自然系統。規劃署經徵詢相關的政府部門的意見後，已劃設保育地帶，即「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，涵蓋具重要生態及景觀價值而須通過法定規劃制度予以保護的地方(例如原生林地、天然海岸線及石澗)。這三個保育地帶佔地合共約 5.6 公頃，佔海下分區計劃大綱草圖所涵蓋的土地約 66%；
- (ii) 為應付當地村民對小型屋宇的需求，在劃出須予保育的地方後，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需

求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一；

- (iii) 由原居民代表向地政總署提供的小型屋宇需求預測數字，或會隨時間而轉變。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇的發展局限在現有村落毗鄰適當的地點。海下分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，其面積約有 2.6 公頃，較海下村的「鄉村範圍」(約 2.92 公頃)小約 11%，可提供土地興建約 64 幢小型屋宇，滿足約 68%的尚未處理的需求和未來 10 年的預測需求(94 幢小型屋宇)；

對林地環境的影響

- (iv) 申述人，特別是環保／關注組織，蒐集了大量支持其申述的資料，以證明「鄉村式發展」地帶的西部是未受干擾的次生林地，有為數頗多的成齡樹及具保育價值的植物品種，而且與毗連的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的生態緊密相連。「鄉村式發展」地帶的西緣更發現有一組成齡樹，包括細葉榕，另外，該地帶還有一種具保育價值的植物香港大沙葉。因此，他們認為該林地應剔出「鄉村式發展」地帶，劃作保育地帶，例如「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，加以保護；
- (v) 規劃署審視過最新的證據，另根據漁護署的意見，認為申述人提出的某些建議有可取之處。為盡量減少對現有天然環境(包括濕地及海下灣)的負面影響，可考慮順應這些申述的部分內容，修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，剔出當中西部相對未受干擾且有具保育

價值植物品種的林地，並把之連同毗鄰的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」；

- (vi) 建議劃設「綠化地帶(1)」，是為了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，或者基於重大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，只可以重建現有的新界豁免管制屋宇及翻建現有的構築物，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；
- (vii) 修訂後的「鄉村式發展」地帶，土地面積會由 2.6 公頃縮減至 1.95 公頃，約可興建 40 幢新的小型屋宇，能滿足 43% 的預測小型屋宇需求，而原來的「鄉村式發展」地帶則能滿足 68% 的小型屋宇需求；
- (viii) 為應付日後的小型屋宇需求，規劃署檢視了該區的土地，期能找到有潛力作小型屋宇發展的合適地點。經徵詢漁護署的意見後，規劃署在村落的東面物色到一幅政府土地。該幅土地相對平坦，大部分地方長滿小樹、灌木及草，面積約為 0.25 公頃，建議把之由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映其現時的景觀特色。「綠化地帶」內並非不可以發展小型屋宇，如提出申請，城規會可按個別情況作出考慮；

小型屋宇需求

- (ix) 所預測的小型屋宇需求量僅是考慮劃設「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一。

雖然在規劃階段並無機制可核實有關數字，但相關地區的地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

對海下灣海岸公園環境的影響

- (x) 海下灣的生態價值是眾所公認的，亦是擬備海下分區計劃大綱草圖一個重要的考慮因素。當局已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，涵蓋具重要生態及景觀價值的地方，務求通過法定規劃制度，保護海下的天然環境，以及與其生態緊密相連的西貢西郊野公園和海下灣海岸公園；

- (xi) 在地政總署處理有關批建小型屋宇的申請時，相關部門(包括環保署、渠務署、水務署、漁護署及規劃署)會考慮小型屋宇的排污(包括化糞池及滲水井系統)問題。排污工程的安排須符合相關政府部門的規定；

- (xii) 正如海下分區計劃大綱草圖的《說明書》所述，根據現行做法及環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須徵詢和收集漁護署和相關當局的意見。根據《香港規劃標準與準則》第九章，在人口少的鄉郊地區使用化糞池這一方法處理和排放污水是准許的。為保護海下灣海岸公園的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，包括環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)；

- (xiii) 據環保署表示，在決定某地點是否適合建造化糞池處理和排放污水時，須考慮該地點特有的情況，如滲濾試驗結果、是否接近河流／溪澗、地下水位的深度、地形及洪泛風險。這些關於個別地點特有情況的資料是非常重要的，尤其有些情況是，即使同一地點，泥土特性(例如泥土結構)也有很大差異。滲濾試驗是《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的其中一項規定。認可人士必須按規定進行試驗，以確定泥土的吸收力，從而定出化糞池可達的負荷量。這項試驗可讓相關各方確定泥土的情況是否合適，能讓化糞池妥善運作，有效處理和排放污水。在評估擬議的化糞池及滲水井系統是否可以接受時，會考慮海下個別地點的特有情況；
- (xiv) 該《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》亦訂有一些關於化糞池的設計標準，包括泥土滲濾試驗、化糞池與特定水體(如地下水位、河溪、海灘等)之間相隔的距離，以及建築物之間相隔的距離。這些規定有助鑑定何種地層狀況適宜建造化糞池，並在一定程度上限制了屋宇的密度；

累積影響的評估

- (xv) 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，包括相關政府部門和公眾的意見。對於擬議的「鄉村式發展」地帶，運輸署和路政署曾從交通運輸基礎設施的角度考慮，但都沒有提出疑問；
- (xvi) 地政總署在處理有關批建小型屋宇的申請時，會諮詢相關的部門，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。漁護署一直有密切監察海下灣海岸公園的水質；

草圖的《註釋》

- (xvii) 由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地作興建新界豁免管制屋宇之用，所以把新界豁免管制屋宇列於此地帶的土地用途表第一欄，做法恰當；
- (xviii) 從農業發展的角度而言，漁護署對有關把各保育地帶的土地用途表中的「農業用途」和「農地住用構築物」改列於第二欄的建議有所保留，因為這樣會對農業有所限制，長遠來說，會窒礙農業發展。任何涉及河道改道、填土／填塘或挖土的工程，如可能對天然環境有負面影響，均須取得城規會的規劃許可才能進行。考慮到上述的因素，漁護署認為並無有力的理據要對相關地帶的土地用途表第一欄用途施加更嚴格的管制；
- (xix) 「燒烤地點」和「野餐地點」是指由政府營運的設施，不包括私人擁有及／或商營的地點；「公廁設施」是指符合《公眾衛生及市政條例》(132 章)的涵義的廁所，以及由政府保養、管理和監管並提供予公眾使用的浴室；「帳幕營地」則是指供公眾紮營作臨時宿處以便作康樂或訓練用途的地方，而此設施也是由政府指定的。漁護署認為，這些用途未必對易受影響的生境有很大的負面影響，因此並無有力的理據要把「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的土地用途中這些用途列於第二欄；
- (xx) 地政總署處理小型屋宇的申請時，會徵詢相關部門的意見，確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。倘在處所內經營食物業，必須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領食物業牌照。因此，並無有力的理據要把「鄉村式發展」地帶的

土地用途表中的「新界豁免管制屋宇」、「食肆」和「商店及服務行業」列於第二欄；

劃設「綠化地帶」是否足夠的問題

- (xxi) 漁護署提出的意見着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄。重要的生境如原生的成熟林地及海下河沿河地區，為多個物種提供合適的棲息和生長地，這些地方都已劃為保育地帶。這些生境普遍育有多樣具保育價值的物種；
- (xxii) 漁護署認為，把有關土地劃為「綠化地帶」是恰當的，因為該處的林地是由荒廢農地演變而成的未成熟林地，而且相對已受干擾，而該處的石澗亦非「具重要生態價值的河溪」。不過，為盡量減低對現有的天然環境(包括濕地和海下河)可能造成的負面影響，可考慮順應申述的部分內容，把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。漁護署認為，從自然保育的角度而言，把「綠化地帶」改劃為擬議的「綠化地帶(1)」，做法恰當，因為新的「綠化地帶(1)」與林地可合成一個更廣闊的緩衝區，分隔開鄉村、海下灣海岸公園和海下河；

資料不全且有誤導成分

- (xxiii) 海下灣海岸公園的界線是參照高水位線而劃的，而在劃定該海岸公園的範圍時，亦考慮了海岸線的生態特點。為加強保護海岸的生態，特把海下的海灘和沙丘劃入海下灣海岸公園的範圍。海下灣海岸公園經刊憲的界線於一九九六年根據《海岸公園條例》獲批准，此後一直沒有改變。海下分區計劃大綱草圖所涵蓋的地區，其北面的界線與海下灣海岸公園的界線吻合，兩者之間並無空隙；

(xxiv) 在擬備這份分區計劃大綱草圖及各土地用途建議時，已考慮各方面的因素，包括保育及自然景觀、生態價值、景觀特色、交通、基礎設施和公用事業設施，亦已徵詢各持份者和相關政府部門的看法和意見。這份分區計劃大綱草圖並非依據測量圖來擬備，只是採用其地圖數據而已；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

(xxv) 《二零一零至一一年度施政報告》宣布，政府承諾把其餘 54 幅郊野公園「不包括的土地」劃入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。由法定圖則保護的郊野公園「不包括的土地」，其整體規劃意向是保存區內的自然景觀和保育價值，以及保護區內的自然鄉郊環境，同時容許現有認可鄉村的原居村民在區內發展小型屋宇；以及

(xxvi) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方指定為郊野公園，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；

(bb) 對申述書提出的建議的回應詳載於城市規劃委員會文件第 9644 號第 5.35 段，撮述如下：

第 1 組

把「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」

(i) 擬設的海下灣海岸公園遊客中心位於西貢西郊野公園的範圍內，但在這份分區計劃大綱草圖的涵蓋範圍外。海下地區西部和海下路沿路的「自然保育區」地帶有相對未受干擾而值得保存的原生林地，這片林地與毗連的西貢西郊野公園延綿相連。從自然保育的角

度而言，劃設該「自然保育區」地帶，做法恰當；

把「海岸保護區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶

- (ii) 「海岸保護區」地帶所涵蓋的地方有紅樹林、與紅樹林伴生的植物和後灘植物，毗鄰就是海下灣海岸公園。劃設該「海岸保護區」地帶是必要的，可以此地帶作為緩衝區，分隔開鄉村地區和海下灣海岸公園；

第 2 組

劃設「綜合發展區」地帶

- (iii) 在擬備這份分區計劃大綱草圖的過程中，城規會已就劃設「綜合發展區」地帶的建議進行詳細的討論。現時在海下地區劃設的用途地帶，是根據各不同地點在生態和景觀上的價值及其是否適宜作小型屋宇發展而劃的，目的是提供清晰的規劃意向及作出保護。為加強規劃限制或保護環境而把鄉村地區劃作「綜合發展區」地帶，做法並不恰當；

「海岸保護區」地帶的範圍應涵蓋距離岸邊至少 30 米的地方

- (iv) 海下村與海下灣海岸公園之間的「海岸保護區」地帶的闊度由 25 米至 35 米不等。如此劃設該「海岸保護區」地帶，做法恰當，可發揮緩衝作用，隔開鄉村與海下灣海岸公園。若把「海岸保護區」地帶的範圍進一步向內陸擴展，便會侵進現有的鄉村；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (v) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，應否把某塊郊野公園「不包括的土地」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；

擴大「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶的範圍

- (vi) 海谷中心的短期租約是規定須在租約涵蓋範圍內有關用地的南面闢設一條不少於三米闊的植樹帶。因此，以租約有規定為由而要求把該中心的用地範圍擴大，並不合理；以及
- (vii) 該行人徑位於有關的短期租約涵蓋的範圍外，而且不能確定作出擬議的修訂後，如何能方便保養該行人徑。據這份分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁所載，在「自然保育區」地帶內，道路(包括行人徑)的保養或修葺工程是經常准許的；

對意見的理據的回應

- (cc) 意見書提出的主要理據及對這些理據的回應載於城市規劃委員會文件第 9644 號附件 IV。有關的理據和回應與上文概述的那些表示反對的申述書提出的理據和有關回應相似；以及

規劃署的意見

- (dd) 規劃署對各項申述的意見如下：

表示支持的申述

- (i) 備悉 R10737 至 R10739 及 R10742 表示支持的意見；

表示反對的申述

- (ii) 不反對申述編號 R799 至 R10735 及 R10750 至 R10934 的部分內容，並認為應順應這些申述的部分內容修訂海下分區計劃大綱草圖，把「鄉村式發展」地帶西部及毗連的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，以及把毗連該「鄉村式發展」地帶

的「自然保育區」地帶東部改劃為「綠化地帶」。有關的修訂在城市規劃委員會文件第 9644 號附件 VI 顯示。另外，為配合擬對海下分區計劃大綱草圖作出的這些修訂，亦建議對這份草圖的《註釋》及《說明書》作出修訂。有關修訂載於城市規劃委員會文件第 9644 號附件 VII 及附件 VIII；以及

- (iii) 不支持申述編號 R1 至 R798 及 R10736、R10740、R10741、R10743 至 R10749 及申述編號 R799 至 R10735 及 R10750 至 R10934 的餘下部分內容，並認為不應順應這些申述修訂海下分區計劃大綱草圖。

鎖羅盆分區計劃大綱圖

10. 委員備悉，城市規劃委員會文件第 9645 號的一頁替代頁(圖 H-1a)已提交席上。蘇震國先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 9645 號詳載的內容簡介鎖羅盆分區計劃大綱草圖，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 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。結果共收到 10 748 份有效的申述書和 3 673 份意見書；

申述

- (b) 所有申述書都反對鎖羅盆分區計劃大綱草圖，有關意見大致可分為兩組：
 - (i) 第 1 組有 875 份申述書(R1 至 R798 及 R10736 至 R10817)，由村民和相關團體及其他個別人士提交。他們主要反對「鄉村式發展」地帶，認為面積不足以應付發展小型

屋宇的需求，並反對把大量私人土地劃入「自然保育區」地帶；以及

- (ii) 第 2 組有 9 873 份申述書 (R799 至 R10735 及 R10818 至 R10858)，由立法會議員、環保／關注組織及個別人士提交。他們主要反對「鄉村式發展」地帶，認為面積過大，理由是此地帶是根據未經核實的小型屋宇需求量而劃，有關數字根本並非實際數字，而且興建小型屋宇會嚴重威脅該區的重要生境及物種；

申述的理據

- (c) 第 1 組申述書提出的理據詳載於城市規劃委員會文件第 9645 號第 2.3 段，撮述如下：

「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地

- (i) 擬議的「鄉村式發展」地帶未能滿足日後發展小型屋宇的需求，而且礙於地形上的限制，可用作發展小型屋宇的土地亦不足夠；

[黃令衡先生此時返回席上。]

- (d) 第 2 組申述書提出的理據詳載於城市規劃委員會文件第 9645 號第 2.4 段，撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

小型屋宇需求

- (i) 「鄉村式發展」地帶的面積約為 4.12 公頃，會興建 134 幢屋宇，規劃人口達 1 000，實在太大。根據二零一一年人口普查的資料，鎖羅盆的人口為零，該區亦沒有尚待處理的小型屋宇申請。應提出理據，說明為何要劃設這樣大的「鄉村式發展」地帶；

- (ii) 小型屋宇的需求無窮無盡，所謂需求數字，並無理據可證，亦未有核實。現行的小型屋宇政策不符合可持續發展的原則，大部分申請都濫用這項政策；
- (iii) 應限制祖傳或繼承得來的鄉村土地的轉讓，盡量使小型屋宇仍由原居村民擁有；

對區內生境和周邊地區環境的影響

- (iv) 發展鎖羅盆地區，對區內食蟹獾和豹貓的生境會有負面影響。來自小型屋宇的光線更會影響本地罕見的褐扁顛蝠；
- (v) 鎖羅盆沒有公共污水收集系統，區內小型屋宇的污水只可由原地設置的化糞池及滲水井系統處理。該區沒有道路可達，如何能妥善維修保養化糞池及滲水井系統，令人存疑。污染物會流入附近的水體，污染環境；
- (vi) 化糞池及滲水井系統僅可作程度最低的污水處理，其排出的污水仍然含極大量營養物、有機物和微生物。要有效減少這些物質，地層情況必須合適，而有關地區的發展密度亦要低。若化糞池及滲水井系統保養不足，加上數目增加，長遠來說，往往未能有效清除污染物；
- (vii) 鎖羅盆地底表層的沉積物含有透氣和高滲透力的沉澱物，使污水流走得很快。污水雖然經化糞池及滲水井系統處理，但到達大海前仍淨化得不夠。當局沒有針對污水會累積滲透入附近地區這個問題進行地質評估；
- (viii) 鎖羅盆外的吉澳海位於大鵬灣水質管制區內，與印洲塘海岸公園和鴨洲魚類養殖區非常接近，因此，鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶內的化糞池及滲水井系統對水質的影響累

積下去，會污染鎖羅盆生態易受影響的生境及附近易受影響的地區；

「鄉村式發展」地帶的《註釋》

- (ix) 應施加更嚴格的規劃管制，規定在「鄉村式發展」地帶內發展「新界豁免管制屋宇」、「食肆」及「商店及服務行業」，以及對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改，都必須先取得規劃許可；

對累積影響的評估

- (x) 當局沒有調查／評估增建小型屋宇，在環境、排水、景觀及交通各方面會對該區有何潛在的累積影響。對於郊野公園「不包括的土地」的用途和可建的小型屋宇的數目，當局應作出有根據及負責任的決定，所以事前必須審慎研究個別「不包括的土地」的承受力和郊野公園所有「不包括的土地」的整體承受力；
- (xi) 當局沒有定下任何計劃改善基礎設施(例如排污、道路、泊車位及公共交通設施)以配合鎖羅盆的新發展和該區遊人的需要。當局應擬備鄉村發展藍圖及定出公共工程計劃，改善鎖羅盆的基礎設施和其他設施，防止現有的鄉村污染該區；

劃設「綠化地帶」是否足夠的問題

- (xii) 鎖羅盆河的下流已鑑定為「具重要生態價值的河溪」，毗鄰該河上游的「綠化地帶」也具重要的生態價值，所以應劃作「自然保育區」地帶。「綠化地帶」的真正規劃意向可能並非作保育，因為常有擬在「綠化地帶」發展小型屋宇的申請獲批給規劃許可，日後可能會對濕地及沿河地區造成不能挽救的影響；

「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的《註釋》

- (xiii) 為免有人在申請更改土地用途前破壞環境易受影響的土地的生態(例如假意進行農業活動)，不應容許在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」內發展「農業用途」、「農地住用構築物」、「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」和「帳幕營地」，或應把這些用途列於第二欄，規定要向城規會取得規劃許可才能發展；

生態資料

- (xiv) 鎖羅盆曾錄得共 244 種維管束植物(其中 7 種具保育價值)、1 種具保育價值的蜻蜓、11 種本地魚(其中 3 種具保育價值)、2 種兩棲類動物及 3 種具保育價值的哺乳類動物；
- (xv) 鎖羅盆及附近一帶曾錄得 38 種雀鳥，當中 10 種具保育價值，包括綠翅金鳩、灰樹鵲和冠魚狗。另外，在「鄉村式發展」地帶附近的淡水沼澤可找到水蕨，這種植物在中國內地列為「國家二級保護」植物；此外，該處也曾錄得青鱗這種具保育價值的魚；
- (xvi) 在吉澳海可找到管海馬，這個獲國際自然保護聯盟列為易危的物種，現正受到村屋造成的水污染威脅；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (xvii) 訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是，是要保護「不包括的土地」免因「不協調的發展」(例如在農地及樹林和河流附近發展大量新的小型屋宇)而面臨「即時的發展威脅」。可是，為「不包括的土地」而制訂的大部分分區計劃大綱圖卻擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，使這些土地面臨更大規模

的「即時的發展威脅」，這樣不但違反當局所申明的郊野公園「不包括的土地」政策，亦不符國際性的《生物多樣性公約》；以及

- (xviii) 從生態、景觀和康樂的角度而言，郊野公園「不包括的土地」與毗連的郊野公園緊密相連，所以應納入郊野公園範圍，這樣，各項發展便須經郊野公園及海岸公園委員會及漁護署審批，而當局亦會着力管理，包括進行生境及美化市容設施改善工程、定期巡邏和監察，以及採取執法行動對付違規情況；

申述人的建議

- (e) 第 1 組申述書提出的建議詳載於城市規劃委員會文件第 9645 號第 2.5 段，撮述如下：

- (i) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍擴展至涵蓋毗鄰劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的河谷中游和上游的地方。擴展後的「鄉村式發展」地帶，面積應不少於 7.15 公頃，亦不應涵蓋陡坡、河流或墓地；以及
- (ii) 為促進生態旅遊的發展，建議改劃「自然保育區」地帶及部分「綠化地帶」的用途，並劃定道路所在的地方。有關的建議如下：
- 把濕地連同防波堤旁邊一段「具重要生態價值的河溪」由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」；
 - 把濕地及旁邊的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶，以便發展低密度康樂用途，包括郊野學習／教育／遊客中心，推廣生態旅遊；

- 把學校舊址及旁邊的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展鄉公所及遊客中心；
 - 把池塘及毗連擬議「鄉村式發展」地帶的多個地方(包括梯田)由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以作農業用途，例如休閒耕作；
 - 因應上述改劃建議，申述人為「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶擬備了一套新的《註釋》。該套《註釋》載於城市規劃委員會文件第 9645 號附件 VI；以及
 - 在鎖羅盆分區計劃大綱圖上，把現有的行人徑及旁邊由防波堤至「鄉村式發展」地帶至少闊 2.5 米的地方顯示為「道路」；
- (f) 第 2 組申述書提出的建議詳載於城市規劃委員會文件第 9645 號第 2.6 段，撮述如下：
- (i) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限於現有構築物所在之處／屋地(現有已成頽垣的屋宇四周的 20 米範圍內)和已獲批准興建小型屋宇的地點；
 - (ii) 為加強保護鑑定為「具重要生態價值的河溪」的鎖羅盆河下游，應把該河的上游及支流、沿河地區連該河兩岸作為緩衝區的最少 30 米範圍內的地方，以及毗連的林地，由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶；

- (iii) 把海草床連旁邊的紅樹羣落由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶；以及
- (iv) 應把鎖羅盆指定為郊野公園，以保護該區生態易受影響的地方，另應把發展審批地區圖的有效期延長最少一年，以便進行所需的程序。在此期間，可把「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及非保育地帶改劃為「未決定用途」地帶，以保護該區的天然環境；

意見

- (g) 在所收到的 3 673 份意見書中，有八份(C3669 至 C3676)由村民及個別人士提交，表示支持第 1 組的申述，理由與該組申述書所述的相似。對於第 2 組申述書有關「鄉村式發展」地帶面積過大的反對意見，他們則表示反對；
- (h) 其餘 3 665 份意見書由環保組織／關注組織(包括西貢之友(C3640)、創建香港(C3641)和香港鄉郊基金(C3657))及個別人士提交，他們提出的意見與第 2 組申述書所述的相似。在這些意見書中，共有 3 653 份(C1 至 C3655、C3661 及 C3677)表示支持第 2 組的申述，而其餘 12 份意見書(C3656 至 C3660 及 C3662 至 C3668)並沒有指明其意見與哪項申述有關，但表示反對這份鎖羅盆分區計劃大綱草圖；

規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區

- (i) 申述地點遍及鎖羅盆分區計劃大綱草圖整個規劃區；

- (j) 鎖羅盆的規劃區(下稱「鎖羅盆地區」)所涵蓋的土地總面積約為 27.68 公頃，三面被船灣郊野公園包圍，東北面向着吉澳海優美的海岸線；
- (k) 鎖羅盆村是該區唯一的認可鄉村，現時大致無人居住。該村的發展範圍主要集中在該區北部的山坡下段，大部分村屋已成頹垣，只餘下數幢高一至兩層的村屋，都是殘破及空置的；
- (l) 鎖羅盆地區的南面、西面及北面主要被林地及灌木林覆蓋。山坡上的林地與附近船灣郊野公園的茂密草木連成一片，與附近郊野公園的自然美景互相輝映。位於山坡下段及低地的休耕農地大部分長滿雜草及灌木。該區中部的平地上有一些由荒廢的濕農田變成的淡水沼澤。該區靠海一面沿吉澳海海岸有河口紅樹林／泥灘生境，河口紅樹林西南面則是一個周圍長有蘆葦的池塘。有一條天然河溪由西南至東北方向穿過鎖羅盆地區，下游部分為「具重要生態價值的河溪」；
- (m) 根據二零一一年人口普查的資料，鎖羅盆地區的總人口約為 110；

規劃意向

- (n) 鎖羅盆地區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美景互相輝映。除環境和生態方面的因素要考慮外，鎖羅盆地區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾，以及令區內有限的基礎設施不勝負荷；
- (o) 「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；

- (p) 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，例如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (q) 「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；

諮詢

- (r) 二零一三年一月十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋鎖羅盆地區的分區計劃大綱圖。二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮鎖羅盆分區計劃大綱草圖，同意這份草圖適宜提交北區區議會和沙頭角區鄉事委員會進行諮詢；
- (s) 規劃署於二零一三年五月諮詢北區區議會和沙頭角區鄉事委員會。兩會強烈反對「自然保育區」地帶的規劃，因為所涉土地大都是村民的私人土地。此外，該區只有約 9%的土地劃為「鄉村式發展」地帶，未能滿足小型屋宇的需求。這樣規劃「鄉村式發展」地帶會滅村，並剝奪私人土地擁有人的權利。這份分區計劃大綱草圖只劃設了「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶，似乎不足以滿足村民復村的期望。當局應同時兼顧保育和土地擁用人的發展權，使兩者之間可以作出平衡，所以這份草圖應加入「農業」地帶、「康樂」地帶和「政府、機構或社區」地帶；
- (t) 規劃署亦收到環保組織(包括創建香港、世界自然基金會香港分會、長春社和嘉道理農場暨植物園公司)

的意見。這些組織大致支持這份分區計劃大綱草圖，因為鎖羅盆多個具有重要保育價值的地方都已劃為保育地帶；

- (u) 考慮到各方對這份分區計劃大綱草圖意見分歧，特別是擬議的「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」地帶，規劃署進一步徵詢相關部門(包括漁護署)的意見後，修訂了鎖羅盆地區的土地用途地帶規劃。具有重要生態價值的濕地綜合區和周邊的天然林地(內有植物茂生的山坡和一條天然大河)建議繼續劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」；另有約 1.6 公頃的土地(包括該區東北部一幅土地和西南部一幅狹長平地)則由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(「鄉村式發展」地帶的總面積因此而由約 2.52 公頃增至約 4.12 公頃)；
- (v) 二零一三年八月九日，規劃署把加入了有關擴展「鄉村式發展」地帶的建議的鎖羅盆分區計劃大綱草圖連同從北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、村民和環保／關注組織所收到的意見，提交城規會以作進一步考慮。城規會備悉有關的意見，並同意該經修訂的鎖羅盆分區計劃大綱草圖適宜展示予公眾查閱。二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 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；
- (w) 二零一三年九月和十月，規劃署分別諮詢北區區議會和沙頭角區鄉事委員會。兩會都強烈反對劃設「自然保育區」地帶，因為所涉土地大都是村民的私人土地，並認為當局應提供配合該村需要的相關基礎設施；

對申述的理據和申述人的建議的回應

- (x) 對申述書提出的理據的回應詳載於城市規劃委員會文件第 9645 號第 5.12 和 5.13 段，撮述如下：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) 有關的濕地系統(即有紅樹林和海草床的潮間帶生境、蘆葦池、一條鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河流及淡水沼澤等)具重要的生態價值，曾錄得多種魚和若干具保育價值的物種。把鎖羅盆濕地綜合區劃為「自然保育區」地帶是恰當的，可保護和保存這些地方豐富的生態資源和生物物種。另外，周邊的林區及一片傳統墓地則劃作「綠化地帶」，作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區；
- (ii) 不計那些環境易受影響而劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的地方，其餘現時劃為「鄉村式發展」地帶的地方主要都是現有村落及毗鄰由荒廢農地演變而成的一些相對已受干擾的未成熟林地及長了灌木的草地，這些地方都適宜作鄉村發展；
- (iii) 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的；
- (iv) 當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，藉此把小型屋宇的發展局限在現有村落毗鄰適當的地點。鎖羅盆分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，其面積約有 4.12 公頃，較鎖羅盆村的「鄉村範圍」(約 5.58 公頃)小約 26%，可建約 134 幢屋宇。佔所預測的未來 10 年小型屋宇需求量(270 幢屋宇)約 50%；

小型屋宇需求

- (v) 所預測的小型屋宇需求量僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之

一，有關的預測數字由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間及基於不同理由而轉變，例如人口變化(出生／死亡)，以及現時居於村外(包括本地及海外)的原居村民日後是否希望回鎖羅盆居住。雖然在規劃階段並無機制可核實有關數字，但相關地區的地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

對區内生境及周邊地區環境的影響

- (vi) 鎖羅盆及周邊地區的生態價值是眾所公認的，亦是擬備鎖羅盆分區計劃大綱草圖時一個重要的考慮因素。當局已在該區適當的地點劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，務求通過法定規劃制度，保護鎖羅盆的天然環境，以及與其生態緊密相連的船灣郊野公園及周邊地區；
- (vii) 在地政總署處理有關批建小型屋宇的申請時，相關部門(包括環保署、渠務署、水務署、漁護署及規劃署)會考慮小型屋宇的排污(包括化糞池及滲水井系統)問題。排污工程的安排須符合相關政府部門的規定；
- (viii) 正如鎖羅盆分區計劃大綱草圖的《說明書》所述，根據現行做法及環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核／處理發展計劃的當局須徵詢和收集漁護署和相關當局的意見。根據《香港規劃標準與準則》第九章，在人口少的鄉郊地區使用化糞池這一方法處理和排放污水是准許的。為保護該區的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，包括環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護

署評核的排水渠工程計劃」。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)；

- (ix) 據環保署表示，在決定某地點是否適合建造化糞池處理和排放污水時，須考慮該地點特有的情況，如滲濾試驗結果、是否接近河流／溪澗、地下水位的深度、地形及洪泛風險等。這些關於個別地點特有情況的資料是非常重要的，尤其有些情況是，即使同一地點，泥土特性(例如泥土結構)也有很大差異。滲濾試驗是《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的其中一項規定。認可人士必須按規定進行試驗，以確定泥土的吸收力，從而定出化糞池可達的負荷量。這項試驗可讓相關各方確定泥土的情況是否合適，能讓化糞池妥善運作，有效處理和排放污水。因此，在評估擬議的化糞池及滲水井系統是否可以接受時，會考慮鎖羅盆個別地點的特有情況；
- (x) 《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》亦訂有一些關於化糞池的設計標準，包括泥土滲濾試驗、化糞池與特定水體(如地下水位、河溪、海灘等)之間相隔的距離，以及建築物之間相隔的距離。這些規定有助鑑定何種地層狀況適合建造化糞池，並在一定程度上限制了屋宇的密度；

對累積影響的評估

- (xi) 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，包括相關政府部門和公眾的意見。對於擬議的「鄉村式發展」地帶，運輸署和路政署曾從交通運輸基礎設施的角度考慮，但都沒有提出疑問；

- (xii) 地政總署在處理有關批建小型屋宇申請時，會諮詢相關政府部門，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；

草圖的《註釋》

- (xiii) 由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地作興建新界豁免管制屋宇之用，所以把新界豁免管制屋宇列於此地帶的土地用途表第一欄，做法恰當；
- (xiv) 從農業發展的角度而言，漁護署對有關把各保育地帶的土地用途表中的「農業用途」和「農地住用構築物」改列於第二欄的建議有所保留，因為這樣會對農業有所限制，長遠來說，會窒礙農業發展。此外，漁護署表示，任何涉及河道改道、填土／填塘或挖土的工程，如可能對天然環境有負面影響，均須取得城規會的規劃許可才能進行。考慮到上述因素，漁護署認為並無有力的理據要對相關地帶的土地用途表第一欄用途施加更嚴格的管制；
- (xv) 「燒烤地點」和「野餐地點」是指由政府營運的設施，不包括私人擁有及／或商營的地點；「公廁設施」是指符合《公眾衛生及市政條例》(132 章)的涵義的廁所，以及由政府保養、管理和監管並提供予公眾使用的浴室；「帳幕營地」是指供公眾紮營作臨時宿處以便作康樂或訓練用途的地方，而此設施也是政府所指定的。漁護署認為，在這些設施進行的活動未必對易受影響的生境有很大的負面影響，因此並無有力的理據要把「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的土地用途表中這些用途列於第二欄；

- (xvi) 地政總署處理小型屋宇申請時，會徵詢相關部門的意見，確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。此外，倘在處所內經營食物業，則須向食環署申領食物業牌照。因此，並無有力的理據要把「鄉村式發展」地帶的土地用途表中的「新界豁免管制屋宇」、「食肆」和「商店及服務行業」列於第二欄；

劃設「綠化地帶」是否足夠的問題

- (xvii) 漁護署提出的意見着眼於保存保育價值高的生境，多於個別具保育價值的物種的記錄。重要的生境如原生的成熟林地及鎖羅盆河沿河地區和濕地，為多個物種提供合適的棲息和生長地，這些地方都已劃為保育地帶。這些生境普遍育有多樣具保育價值的物種；
- (xviii) 漁護署認為，把有關土地劃為「綠化地帶」是恰當的，因為該處的林地是由荒廢農地演變而成的未成熟林地，而且相對已受干擾，而鎖羅盆河的上游亦非「具重要生態價值的河溪」；
- (xix) 「綠化地帶」是自然保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展。在此地帶內發展小型屋宇，必須取得城規會的規劃許可。規劃署會諮詢相關部門，確保擬議的發展在環境、生態和景觀等方面，不會對附近地區(包括鎖羅盆河和濕地)造成負面影響；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (xx) 《二零一零至一一年度施政報告》宣布，政府承諾把其餘 54 幅郊野公園「不包括的土地」劃入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。由法定圖則保護的郊野公園「不包括的

土地」，其整體規劃意向是保存區內的自然景觀和保育價值，以及保護區內的自然鄉郊環境，同時容許現有認可鄉村的原居村民在區內發展小型屋宇；以及

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

(y) 對申述書提出的建議的回應詳載於城市規劃委員會文件第 9645 號第 5.14 段，撮述如下：

第 1 組

把濕地連同防波堤旁邊一段「具重要生態價值的河溪」由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」

(i) 防波堤旁邊建議改劃為「綠化地帶」的地方是鎖羅盆濕地系統的一部分，具有重要的生態價值。該處有一段「具重要生態價值的河溪」流經，也有濕地和紅樹林等。現時把該處劃為「自然保育區」地帶，做法恰當；

把濕地／池塘及旁邊包括一段「具重要生態價值的河溪」的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶及「農業」地帶

(ii) 該狹長的平地有部分為濕地綜合區，該部分應繼續劃作保育，而毗鄰的天然生境，則應劃為「綠化地帶」。當局至今沒有收到任何有關發展康樂用途的具體建議。因此，並無有力的理據要把該片濕地及旁邊的地方由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶。在所有這些地帶內，農業用途都是列於第一欄的用途，無須取得城規會的規劃許可；

把村校舊址及旁邊的地方由「綠化地帶」及「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (iii) 該區現時沒有人口，全面發展後總人口亦只有約 1 000，故目前並無需要闢設特定的政府、機構或社區設施；
- (iv) 在「鄉村式發展」地帶內，「鄉公所」是經常准許的用途。至於在「綠化地帶」內發展鄉公所及遊客中心，可向城規會申請，城規會將按個別情況作出考慮；

改劃建議所涉地帶的《註釋》

- (v) 申述書並沒有詳細的資料，說明建議把有關地點改劃為「綠化地帶」、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶的理據。這些地帶的《註釋》應以城規會同意的《法定圖則註釋總表》為依據，申述人並未提供資料，說明要在「綠化地帶」、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶加入其建議的用途的理據；

在分區計劃大綱圖上劃定顯示為「道路」的地方

- (vi) 當局未有提出在鎖羅盆地區興建通道的計劃／承諾。根據鎖羅盆分區計劃大綱草圖的《註釋》，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程及其他公共工程都是經常准許的；

第 2 組

把鎖羅盆河的上游和支流、沿河地區及毗連的次生林地劃為「自然保育區」地帶

- (vii) 據漁護署表示，有一條天然河流由西南至東北方向穿過鎖羅盆地區。該河的下游部分是該區濕地綜合區的一部分，獲鑑定為「具重要生態價值的河溪」。此河段已劃為「自然保育區」地帶。不過，該河的上游部分並未鑑定為「具重要生態價值的河溪」，而是否

也應鑑定為「具重要生態價值的河溪」，尚要進一步研究。因此，把這條天然河流的上游部分劃為「自然保育區」地帶並不恰當；

- (viii) 對於可能影響天然河流／溪澗的發展計劃及關於原地化糞池系統的規定，現時已有相關的規管機制(包括環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號及環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》)作出規管；
- (ix) 沿河地區及毗連的林地在這份分區計劃大綱草圖上劃作「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」。這片林地除了在村落附近適宜作鄉村擴展之用的那部分外，其餘部分與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片，劃作「綠化地帶」，做法恰當，可對上游地區及這片林地作出規劃管制和保護；

把海草床及毗連的紅樹林由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶

- (x) 支持有關劃設保育地帶以保護海草床和紅樹林的建議。不過，現有的理據不足以支持把這些地方指定為「具特殊科學價值地點」，而漁護署亦沒有計劃把這些地方指定為「具特殊科學價值地點」；以及

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (xi) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，是否把特定的郊野公園「不包括的土地」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；

對意見的理據的回應

- (z) 意見書提出的主要理據及對這些理據的回應載於城市規劃委員會文件第 9645 號附件 IV。有關的理據

和回應與上文概述的那些表示反對的申述書提出的理據和有關回應相似；以及

規劃署的意見

- (aa) 不支持第 1 組及第 2 組申述，並認為不應順應這些申述修訂鎖羅盆分區計劃大綱草圖。

白腊分區計劃大綱圖

11. 麥黃潔芳女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 9646 號詳載的內容簡介白腊分區計劃大綱草圖，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 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，結果共收到 10 665 份有效的申述書及 3 665 份有效的意見書；

申述

- (b) 除了一份由一名當地村民提交的申述書(R10736)表示支持白腊分區計劃大綱草圖外，其餘所有申述書均反對這份草圖，有關意見大致可分為兩組：
- (i) 第 1 組有 795 份申述書(R1 至 R798 及 R10737)，由個別人士和村民提交，他們主要反對「鄉村式發展」地帶，認為地帶內的土地不足應付發展小型屋宇的需求；以及
- (ii) 第 2 組有 9 870 份申述書(R799 至 R10735 及 R10738 至 R10775)，由立法會議員、一名區議員、環保／關注組織及個別人士提交。他們主要反對「鄉村式發展」地帶，認為面積過大，理由是此地帶是根據未經核實的小型屋宇需求量而劃，有關數字

根本並非實際數字。由於「鄉村式發展」地帶 40% 的土地由私人發展公司擁有，而這些公司都有「先破壞，後建設」的不良記錄，因此他們憂慮「鄉村式發展」地帶過大，會立下不良先例，助長私人發展；

表示支持的申述書提出的理據(R10736)

- (c) 表示支持的申述書提出的主要理據詳載於城市規劃委員會文件第 9646 號第 2.3 段，撮述如下：
- (i) 支持白腊分區計劃大綱草圖，因為這份草圖可促進白腊村的發展。天然環境固然要保護，但也要尊重原居村民興建小型屋宇的權利和土地擁有人的權利；以及
 - (ii) 有必要為白腊闢設車路，這對白腊的日後發展至為重要；

表示反對的申述書提出的理據

- (d) 第 1 組表示反對的申述書 (R1 至 R798 及 R10737) 提出的主要理據詳載於城市規劃委員會文件第 9646 號第 2.4 段，撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的面積

- (i) 所劃的「鄉村式發展」地帶未能滿足小型屋宇的需求及配合日後鄉村的發展。有關當局沒有考慮過構成整條村布局的歷史文化及風水。原居民所住的舊村昔日曾面向西南面的「白虎山」，由於風水欠佳，所有男性成年人未滿 40 歲就去世。因此，整條村遷到現址，以避厄運。另外，「鄉村式發展」地帶形狀不規則，浪費了可發展的地方，有些村民亦沒有私人土地興建小型屋宇，因此實有必要把「鄉村式發展」地帶擴展至現有鄉村的西南部，涵蓋地帶內的政府土地；

基礎設施不足

- (ii) 白腊地區沒有道路及基礎設施和公用事業設施，例如公廁、電視及／或廣播電台發射塔裝置等。當局應提供這些設施；

劃設「自然保育區」地帶

- (iii) 相關的部門(包括漁護署)既沒有進行任何諮詢工作，也沒有闡述其保育意向，評估報告亦欠奉；以及

「農業」地帶的可行性

- (iv) 在郊野公園範圍內使用車輛及農車受到限制。由於沒有復耕計劃，當地村民擔心劃設「農業」地帶，會限制他們發展小型屋宇的機會；
- (e) 第 2 組表示反對的申述書(R799 至 R10735 及 R10738 至 R10775)提出的理據詳載於城市規劃委員會文件第 9646 號第 2.5 段，撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的面積及規劃

小型屋宇需求

- (i) 「鄉村式發展」地帶佔地約 2.37 公頃，實在太大，更會建 79 幢屋宇，但根據二零一一年人口普查的資料，白腊的人口不足 50。當局應提出理據說明為何要劃設如此大的「鄉村式發展」地帶；
- (ii) 小型屋宇的需求無窮無盡，所謂需求數字，並無理據可證，亦未有核實。現行的小型屋宇政策不符合可持續發展的原則，大部分申請都濫用這項政策；

- (iii) 應限制祖傳或繼承得來的鄉村土地的轉讓，盡量使小型屋宇仍由原居村民擁有；
- (iv) 「鄉村式發展」地帶內大部分土地已售予私人發展商，申述人擔心這些土地最終會被私人發展商用來發展住宅項目；
- (v) 劃設「鄉村式發展」地帶，會立下不良先例，影響其他郊野公園「不包括的土地」，因為白腊這個地區過去已經懷疑有人圖以「先破壞，後建設」的手法進行發展；

對天然生境的影響

- (vi) 白腊(特別是其次生林地)育有多種不同的動物，在生態上與環繞該區的西貢東郊野公園緊密相連。白腊曾錄得多種蝴蝶(37種)及雀鳥(55種)；
- (vii) 白腊灣是文昌魚的生長地。該區的一條河曾發現中華花龜及虎皮蛙；
- (viii) 在「鄉村式發展」地帶內的濕潤荒田可找到一些水蕨(在中國內地列為二級保護植物)，若有人提出發展小型屋宇，這種植物會受到影響；
- (ix) 發展住宅可能要闢建道路，這樣會進一步破壞自然環境。使用萬宜路的車輛增加，亦會污染萬宜水庫的集水區；
- (x) 發展小型屋宇可能會帶來污染物，這些污染物會大大降低下游郊野公園區環境的質素，影響到白腊灣生態的完整；

對白腊灣環境的影響

- (xi) 白腊沒有公共污水收集系統。小型屋宇的污水只可由原地設置的化糞池和滲水井系統處理。該區沒有道路可達，如何能妥善維修保

養化糞池及滲水井系統，令人存疑。污染物會流入附近的水體，污染環境；

- (xii) 化糞池及滲水井系統僅可作程度最低的污水處理，其排出的污水仍然含極大量營養物、有機物和微生物。要有效減少這些物質，地層情況必須合適，而有關地區的發展密度亦要低。此外，若化糞池及滲水井系統保養不足，加上數目增加，長遠來說，往往未能有效清除污染物；
- (xiii) 白腊地底表層的沉積物含有透氣和高滲透力的沉澱物，使污水流走得很快。到達大海前淨化得不夠，後果是污水會累積滲透入附近地區；

對累積影響的評估

- (xiv) 當局沒有調查／評估增建小型屋宇，在環境、排水、景觀及交通各方面會對該區有何潛在的累積影響。對於郊野公園「不包括的土地」的用途和可建的小型屋宇數目，當局應作出有根據及負責任的決定，所以事前必須審慎研究個別「不包括的土地」的承受力和郊野公園所有「不包括的土地」的整體承受力；
- (xv) 當局沒有定下任何計劃改善基礎設施(例如排污、道路、泊車位及公共交通設施)以配合白腊的新發展和該區遊人的需要。當局應擬備鄉村發展藍圖及定出公共工程計劃，改善白腊的基礎設施和其他設施，防止現有的鄉村污染該區；

草圖的《註釋》

- (xvi) 為免有人在申請更改土地用途前破壞環境易受影響的土地的生態(例如假意進行農業活動)，不應容許在「自然保育區」地帶和「鄉

村式發展」地帶內發展「農業用途」、「農地住用構築物」、「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」和「帳幕營地」，或應把這些用途列於第二欄，規定要向城規會取得規劃許可才能發展；

- (xvii) 應施加更嚴格的規劃管制，規定發展「新界豁免管制屋宇」、「食肆」及「商店及服務行業」，以及對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改，都必須先取得規劃許可；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (xviii) 訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是，是要保護「不包括的土地」免因「不協調的發展」(例如在農地及樹林和河流附近發展大量新的小型屋宇)而面臨「即時的發展威脅」。可是，為「不包括的土地」而制訂的大部分分區計劃大綱圖卻擴展「鄉村式發展」地帶的範圍，使這些土地面臨更大規模的「即時的發展威脅」，這樣不但違反當局所申明的郊野公園「不包括的土地」政策，亦不符國際性的《生物多樣性公約》；以及

- (xix) 從生態、景觀和康樂的角度而言，郊野公園「不包括的土地」與毗連的郊野公園緊密相連，所以應納入郊野公園範圍，這樣，各項發展便須經郊野公園及海岸公園委員會及漁護署審批，而當局亦會着力管理，包括進行生境及美化市容設施改善工程、定期巡邏和監察，以及採取執法行動對付違規情況；

申述人的建議

- (f) 第 1 組申述書提出的建議詳載於城市規劃委員會文件第 9646 號第 2.6 段，撮述如下：

- (i) 把現有的白腊村的西南部由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，以便擴展該村；以及
 - (ii) 把白腊南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便設置公廁及電視及／或廣播電台發射塔裝置；
- (g) 第 2 組申述書提出的建議詳載於城市規劃委員會文件第 9646 號第 2.7 段，撮述如下：
- (i) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村地區，並把此地帶的面積縮減三分之二。另應只准在現有河流西面的地方發展，東面的地方則應改劃為「自然保育區」地帶；
 - (ii) 「鄉村式發展」地帶被一條流向白腊灣的河一分為二，小型屋宇的建築工程和排出的污水可能會影響該河。因此，應劃設緩衝區，把該河與「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展分隔開，並應把該河和沿河地區改劃為「自然保育區」地帶。設置化糞池及滲水井系統的位置須距離水道最少 30 米；
 - (iii) 「鄉村式發展」地帶內的濕潤荒田有零星的水蕨生長，建議把這些荒田由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
 - (iv) 應把白腊指定為郊野公園，以保護該區生態易受影響的地方，另應把發展審批地區圖的有效期延長最少一年，以便進行所需的程序。在此期間，應把「鄉村式發展」地帶及非保育地帶改劃為「未決定用途」地帶，以保護該區的天然環境；以及

- (v) 「農業」地帶所在之處是未成熟的植林區，亦有一個人工池塘。該處的水文系統與流進白腊灣的河相連，進行農業活動所產生的地面徑流會使該河及白腊灣的有機物含量增加。因此，建議把該處由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」，防止水質變差；

意見

- (h) 在所收到的 3 665 份意見書中，有 3 655 份(C1 至 C3656 及 C3661 至 C3663)主要由環保／關注組織及個別人士提交。他們表示支持第 2 組的申述，理由是「鄉村式發展」地帶面積過大，會增加郊野公園的生態、景觀和康樂價值受損的可能性；
- (i) 其餘 10 份意見書(C3657 至 C3660 及 C3664 至 C3669)則沒有表明其意見與哪項申述有關，但表示反對白腊分區計劃大綱草圖，並認為「鄉村式發展」地帶面積過大；

規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區

- (j) 申述地點遍及白腊分區計劃大綱草圖整個規劃區；
- (k) 白腊的規劃區(下稱「白腊地區」)所涵蓋的總面積約為 6.8 公頃，位於西貢半島南岸，距西貢市中心東南面約 9.5 公里，三面被西貢東郊野公園包圍，其東面、北面及西面都是連綿山嶺。白腊地區區南面有優美的海岸線，包括白腊灣海灘，該處亦已被劃為西貢東郊野公園的一部分；
- (l) 白腊地區富有鄉郊田園特色，主要有村屋、灌木叢、林地、草地、休耕農地及河道。白腊是白腊地區唯一的認可鄉村，村屋大多高兩至三層，主要的村屋羣位於白腊地區中部。這些村屋大多空置，只

有部分仍然有人居住。白腊地區的東部及北部是休耕農地，現時已演化成草地。有一條河由北向南穿過白腊地區流入白腊灣。在該區北面較遠處是萬宜水庫；

規劃意向

- (m) 白腊地區的整體規劃意向，是保護區內具有高自然景觀價值的地方及自然鄉郊環境，使這些地方能與附近西貢東郊野公園的整體自然美景互相輝映；同時預留土地，以供日後白腊的原居村民發展小型屋宇之用；
- (n) 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，例如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (o) 「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；
- (p) 「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；
- (q) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；

諮詢

- (r) 二零一三年一月十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋白腊地區的分區計劃大綱圖。二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮白腊分區計劃大綱草圖，同意這份草圖適宜提交西貢區議會和西貢鄉事委員會進行諮詢；
- (s) 規劃署分別於二零一三年四月三十日和五月七日諮詢西貢鄉事委員會和西貢區議會。西貢區議會要求擴大「鄉村式發展」地帶的範圍作鄉村式發展，以及在白腊地區闢設車輛通道。西貢鄉事委員會反對這份分區計劃大綱草圖，因為所劃的用途地帶會影響村民的發展權。白腊村的村代表提交了反建議，提出把現時白腊村西北部和西南部由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶，以便利鄉村擴展。當地村民亦建議把白腊南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設公廁和電視及／或廣播電台發射塔裝置；
- (t) 環保／關注組織則支持劃設「自然保育區」地帶，但認為「鄉村式發展」地帶過大。他們認為，除劃設細小的「鄉村式發展」地帶以容納現有的鄉村外，應把整個白腊指定為郊野公園。由於有一條河的部分河段在「鄉村式發展」地帶內，小型屋宇的建築工程和排出的污水可能會影響該河。因此，在「鄉村式發展」地帶內的那部分河段及沿河地區應改劃為「自然保育區」地帶；
- (u) 二零一三年九月十三日，規劃署把白腊分區計劃大綱草圖連同從西貢區議會、西貢鄉事委員會、環保／關注組織所收到的意見和其他公眾意見，提交城規會以作進一步考慮。城規會備悉有關的意見，並同意白腊分區計劃大綱草圖適宜展示予公眾查閱。二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 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；

對申述的理據及申述人的建議的回應

- (v) 備悉表示支持的申述(R10736)；
- (w) 對申述的理據及申述人的建議的回應詳載於城市規劃委員會文件第9646號第5.14段，撮述如下：

「鄉村式發展」地帶的面積及規劃

- (i) 在擬備這份分區計劃大綱草圖及各土地用途建議時，已特別關注到要保護白腊區具重要生態和景觀價值的地方，亦考慮過西貢東郊野公園更廣大的自然系統；
- (ii) 為應付原居村民對小型屋宇的需求，有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的，只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方及地形陡峭的地方不會包括在內。在擬備這份分區計劃大綱草圖的過程中，是考慮過相關持份者(包括西貢區議會、西貢鄉事委員會、村民及環保／關注組織)及政府部門的看法和意見，才劃定「鄉村式發展」地帶的界線；
- (iii) 白腊的中部和北部是休耕農地，現長滿雜草和灌木。由於白腊中部的草地平坦，又接近現有鄉村，面積亦夠大，有足夠土地興建尚未處理的申請和預測未來10年所需的小型屋宇，因此是劃作「鄉村式發展」地帶的理想地點。白腊中部這塊預留作應付未來10年小型屋宇預測需求的草地(1.81公頃)，連

同現有鄉村和獲准發展小型屋宇及新界豁免管制屋宇的土地(0.56公頃)，合共有2.37公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶；

- (iv) 所預測的小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的眾多因素之一，有關的預測數字由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間而轉變。雖然在規劃階段並無機制可核實有關數字的真確性，但相關地區的地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。這份分區計劃大綱草圖現時所劃的「鄉村式發展」地帶佔地約2.37公頃，只是白腊「鄉村範圍」(6.85公頃)面積的34%；
- (v) 「鄉村式發展」地帶內的土地，不論是私人擁有還是政府土地，其規劃意向皆主要是供原居村民興建小型屋宇之用。在此地帶內，雖然「屋宇」(只限新界豁免管制屋宇)是經常准許的用途，但「分層住宅」及「屋宇」(未另有列明者)則須取得城規會的規劃許可。因此，這份分區計劃大綱草圖已作出足夠的管制，使「鄉村式發展」地帶內的土地皆用作發展小型屋宇；

對白腊灣環境的影響

- (vi) 在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門(包括環保署、渠務署、水務署、漁護署及規劃署)會考慮小型屋宇的排污(包括化糞池及滲水井系統)問題。排污工程的安排須符合相關政府部門的規定；
- (vii) 正如這份白腊分區計劃大綱草圖的《說明書》所述，根據現行做法及環境運輸及工務局技術通告(工務)第5/2005號的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局須徵詢和收集漁護署和相關當局的意見。根據《香港規

劃標準與準則》第九章，在人口少的鄉郊地區使用化糞池這一方法處理和排放污水是准許的。為保護白腊灣的水質，發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署的《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」。環保署的《村屋污水排放指南》亦有載述如何操作和維修保養化糞池(例如清除淤泥的方法)；

(viii) 據環保署表示，在決定某地點是否適合建造化糞池處理和排放污水時，須考慮該地點特有的情況，如滲濾試驗結果、是否接近河流／溪澗、地下水位的深度、地形及洪泛風險等。這些關於個別地點特有情況的資料是非常重要的，尤其有些情況是，即使同一地點，泥土特性(例如泥土結構)也有很大差異。滲濾試驗是《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的其中一項規定。認可人士必須按規定進行試驗，以確定泥土的吸收力，從而定出化糞池可達的負荷量。這項試驗可讓相關各方確定泥土的情況是否合適，能讓化糞池妥善運作，有效處理和排放污水。在評估擬議的化糞池及滲水井系統是否可以接受時，會考慮白腊個別地點的特有情況；

(ix) 《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》亦訂有一些關於化糞池的設計標準，包括泥土滲濾試驗、化糞池與特定水體(如地下水位、河溪、海灘等)之間相隔的距離，以及建築物之間相隔的距離。這些規定有助鑑定何種地層狀況適宜建造化糞池，並在一定程度上限制了屋宇的密度；

對累積影響的評估

- (x) 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，包括相關政府部門和公眾的意見。對於「鄉村式發展」地帶，運輸署和路政署曾從交通運輸基礎設施的角度考慮，但都沒有提出疑問；
- (xi) 地政總署在處理有關批建小型屋宇的申請時，會諮詢相關的部門，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；

草圖的《註釋》

- (xii) 由於「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地作興建新界豁免管制屋宇之用，所以把新界豁免管制屋宇列於此地帶的土地用途表第一欄，做法恰當；
- (xiii) 從農業的角度而言，漁護署對有關把土地用途表中的「農業用途」和「農地住用構築物」改列於「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」地帶的土地用途表第二欄的建議有所保留，因為這樣會對農業有所限制，長遠來說，會窒礙農業發展。任何涉及河道改道、填土／填塘或挖土的工程，如可能對天然環境有負面影響，均須取得城規會的規劃許可才能進行。漁護署考慮上述因素後，認為並無有力的理據要對相關地帶的土地用途表第一欄用途施加更嚴格的管制；
- (xiv) 「燒烤地點」和「野餐地點」是指由政府營運的設施，不包括私人擁有及／或商營的地點；「公廁設施」是指符合《公眾衛生及市政條例》(132章)的涵義的廁所，以及由政府保養、管理和監管並提供予公眾使用的浴室；「帳幕營地」則是指供公眾紮營作臨時宿處以便作康樂或訓練用途的地方，而此設

施也是由政府指定的。漁護署認為，這些用途未必對易受影響的生境有很大的負面影響，因此並無有力的理據，要把這些用途改列於相關地帶的土地用途表第二欄；

- (xv) 地政總署處理小型屋宇的申請時，會徵詢相關部門的意見，確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。倘在處所內經營食物業，必須向食物環境衛生署申領食物業牌照。因此，並無有力的理據要把「鄉村式發展」地帶的土地用途表中的「新界豁免管制屋宇」、「食肆」和「商店及服務行業」列於第二欄；

基礎設施不足

- (xvi) 根據二零一一年人口普查的資料，白腊地區的總人口不足 50。目前白腊地區有食水供應，亦有電力供應和電話服務。相關的工務部門會一直留意該區未來在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施。此外，這份白腊分區計劃大綱草圖的《註釋》亦提供了彈性，使政府統籌或落實的土力工程、地區小工程及環境改善工程可以進行。這些工程一般是為提供、保養、日常運作和緊急修理地區設施而必須進行的工程，目的是為公眾的利益及／或改善環境；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (xvii) 《二零一零至一一年度施政報告》宣布，政府承諾把其餘 54 幅「不包括的土地」劃入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。由法定圖則保護的郊野公園「不包括的土地」，其整體規劃意向是保存區內的自然景觀和保育價值，以及保護區內的自然鄉郊環境，同

時容許現有認可鄉村的原居村民在區內發展小型屋宇；

- (xviii) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方指定為郊野公園，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；以及
- (xix) 漁護署表示，該署有一套既定的原則和準則評估某個地點是否適合指定為郊野公園，有關的原則和準則包括該地點的保育價值、景觀及其優美程度、發展康樂用途的潛力、面積、是否接近現有的郊野公園、土地類別及現有土地用途。總監若建議把某個地點指定為郊野公園，亦會就建議徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見；
- (x) 對申述書提出的建議的回應詳載於城市規劃委員會文件第 9646 號第 5.14 段，撮述如下：

第 1 組

把「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」

- (i) 漁護署表示，白腊外圍的林區有相對不受干擾的原生林地，林中有多種植物(包括受保護的品種)生長。關於改劃為「綠化地帶」的建議，漁護署表示，所涉的林地環境質素相若，而擬議的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶兩處的林地實際上延綿相連，與毗連的西貢東郊野公園融為一體，所以在生態上，實在沒有充分理據對兩處的林地作出不同的處理。為保護這片原生林地，也使鄉村地區與周邊的西貢東郊野公園之間繼續有一緩衝區，從自然保育的角度而言，漁護署不支持把這片林地改劃作擬議的用途地帶；

把白腊村南部的一塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- (ii) 通訊事務管理局辦公室會一直留意有關的需要，有需要時會把有關要求轉達提供有關服務的機構。至於設置公廁的要求，現有鄉村南部有一塊用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便設置公廁及一個政府垃圾收集站，配合當地居民及遊人的需要；

第 2 組

把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村地區

- (iii) 上文第 9(w)(i)至(iv)段所述有關對申述的理據的回應亦適用；

把該河及沿河地區改劃為「自然保育區」地帶

- (iv) 上文第 9(w)(vi)至(ix)段所述有關對申述的理據的回應亦適用；

把有水蕨的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (v) 雖然白腊東面的濕潤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；

把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園

- (vi) 應否把某塊郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，乃屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；

把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

- (vii) 漁護署表示，這些休耕梯田及池塘有良好潛力恢復作農業用途，故應劃為「農業」地帶，這樣才可保存和保護優質的農地／農場

／魚塘作農業用途。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，這份分區計劃大綱草圖的《註釋》已訂明，在「農業」地帶內進行河道改道及填土／填塘工程，必須取得城規會的規劃許可；以及

- (viii) 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。至於與飼養禽畜無關的農業活動，預料不會造成嚴重的有機物污染問題，影響河流及白腊灣；

對意見的理據的回應

- (y) 意見書提出的主要理據及對這些理據的回應載於城市規劃委員會文件第 9646 號附件 IV。有關理據和回應與上文概述的那些申述書提出的理據和有關回應相似；以及

規劃署的意見

- (z) 規劃署對申述的意見是：

表示支持的申述

- (i) 備悉 R10736 表示支持的意見；以及

表示反對的申述

- (ii) 不支持第 1 組及第 2 組申述，並認為不應順應這些申述修訂白腊分區計劃大綱草圖。

[會議小休五分鐘。]

12. 主席請那些就全部三份分區計劃大綱草圖作出申述的申述人及其代表闡述他們的申述內容。

R18 – 翁煌發

13. 翁煌發先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是海下村的村代表；
- (b) 他歡迎當局為海下擬備分區計劃大綱草圖，因為良好的規劃可使鄉村得以擴展，環境得到改善，亦可使發展與保育之間取得平衡；
- (c) 村民一直以客觀合理的方式表達他們的觀點和訴求。不過，對於其他申述人質疑小型屋宇需求數字的準確性，他們感到受屈；
- (d) 小型屋宇需求數字是考慮如何規劃法定圖則上的「鄉村式發展」地帶時必需的資料。為證明海下的小型屋宇需求數字準確無誤，他擬備了一份載列了海下男性原居村民人數和相關資料(包括他們的宗族、姓名、香港身份證號碼和電話號碼)的名單。該名單已呈交席上，供城規會和規劃署參閱。從該名單可見，扣除那些已離世和已行使其丁權的村民後，最新的小型屋宇未來需求數字為 97 幢。因此，為擬備海下分區計劃大綱草圖而提供的小型屋宇需求預測數字(84 幢)並沒有如其他申述人所指被誇大，反而是被低估；
- (e) 根據在二零一三年九月二十七日展示的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》，海下約有 2.6 公頃土地劃作「鄉村式發展」地帶，較該區的「鄉村範圍」的面積(約 2.92 公頃)少 11%。雖然「鄉村式發展」地帶的面積只能滿足約 68% 的小型屋宇總需求，但考慮到區內污水處理設施不足，而且有需要保育區內的林地，因此村民認為這個建議尚可接受；
- (f) 根據城市規劃委員會文件第 9644 號的圖 H-4 所示的規劃署最新建議，「鄉村式發展」地帶的西部會改劃為「綠化地帶(1)」，若然作此改劃，「鄉村

式發展」地帶的面積便會減至約 1.95 公頃，只能容納約 40 幢小型屋宇，滿足約 43% 的小型屋宇需求。不單如此，村民更不能提出規劃申請，要求在「綠化地帶(1)」興建新的小型屋宇。有鑑於此，海下的村民強烈反對規劃署這項最新的建議；

- (g) 由於海下分區計劃大綱草圖上劃作「鄉村式發展」地帶的土地不足，村民之間就會因為發展小型屋宇的土地問題而發生糾紛，令村裏不再和諧融洽；
- (h) 村民對自然保育一直採理智和合理的態度。他們不反對把成齡林地和「鄉村範圍」內一些起伏不平的土地劃為「綠化地帶」，也接受把海下村以西的地方作鄉村擴展之用，即使該處較「鄉村範圍」為小。可是，環保組織卻把該處指為「次生林地」，而規劃署的最新建議更提出把該處由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」。他質疑環保組織有否提供足夠的資料和理據來證明該處確有高的保育價值。據實地觀察所見，該處主要是雜草叢生、滿布瓦礫的荒置農地。如果政府認為保護保育價值不高的林地較村民的發展需要更重要，實在對村民極不公平；
- (i) 原居村民一直都是良好市民，他們遵循政府的規定，為所興建的小型屋宇設置化糞池及滲水井系統這類設施處理污水。可是，環保組織仍指排污有問題，會影響環境，並以此為理由而要求限制鄉村的發展。其實，海下村民一直有促請政府為他們提供公共污水處理設施，最近該村更有一名私人土地擁有人主動提出騰出其土地用來興建該村的污水處理系統。村民希望該村日後的發展不會再受到污水處理問題所掣肘；以及
- (j) 海下的村民建議繼續把現有村落以西的地方劃為「鄉村式發展」地帶，或在該處劃設新的「鄉村式發展(1)」地帶，並把「屋宇(只限設有不屬化糞池和滲水井系統的污水處理裝置的新界豁免管制屋

字)」而不是「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列為第一欄用途。

[R18 的實際發言時間：19 分鐘]

R28 – 陳祖旺

14. 陳祖旺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會過去拒絕了多宗要求在「綠化地帶」興建小型屋宇的規劃申請。「自然保育區」地帶和「綠化地帶」無止境的擴展會對房屋用地供應造成負面影響。單位供應短缺可能引起社會動盪，在五十和六十年代發生的暴動就是例子；
- (b) 自然保育是公眾的事，進行這方面的工作時應對所有持份者公平。若自然保育影響到私人產權，就應考慮推出一些措施，向土地擁有人作出補償，例如換地或提供現金補償，否則有違《基本法》；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (c) 在內地，九寨溝國家地質公園的原住民獲給予在該國家地質公園內的居所作為補償，而土地被收回作發展的農民亦會獲政府發放補償。香港的情況卻比內地差。如果私人土地被劃為保育地帶，土地擁有人不會獲得任何形式的補償；
- (d) 當年政府為興建廣深港高速鐵路香港段，都有向菜園村的非原居村民作出補償，可是，對於土地被劃作保育地帶而受影響的合法土地擁有人和原居村民，政府卻不作任何補償，實在有欠公允；以及
- (e) 如有需要，他會向中國政府表達其意見。

[R28 的實際發言時間：11 分鐘]

R 32 – 李耀斌

15. 李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 載有他口頭陳述內容的信件已提交席上；
- (b) 有大量申述書指「鄉村式發展」地帶的面積過大，主要是因為發展審批地區圖上沒有標示「鄉村範圍」，令人以為有關的鄉村很小，甚或不存在。正因為這個原因，所以在當局公布這三份分區計劃大綱草圖時，人們才會對「鄉村式發展」地帶的面積有如此強烈的反應。在制訂發展審批地區圖的過程中，須充分考慮「鄉村範圍」的界線；
- (c) 有些申述人指部分郊野公園「不包括的土地」現時的人口為零或很少，但規劃人口卻大幅上升，這說法對村民不公平，亦有誤導公眾之嫌。以鎖羅盆為例，過往村內曾有一百多幢屋宇。不過，自從當局要興建水塘而把河道改道及把部分地方指定為郊野公園後，村內的農業活動便式微，甚至闢設道路也不行。村民在村內無以為生，便陸續搬走，出外謀生或就學，及後大多數村民搬走後，鄉村便荒廢；
- (d) 原居村民有很強烈的歸屬感，為了他們的下一代，他們很期望自己的鄉村得以持續發展。雖然村內沒有人居住，但並不表示原居村民不打算復村。分區計劃大綱草圖須顧及復村因素；
- (e) 政府應考慮提供合適的配套設施，藉此保育和修復鄉村，令村民可以回村居住。開闢道路和復耕十分重要，後者更可加強食物鏈和生物多樣性，有利於自然環境；
- (f) 郊野公園「不包括的土地」合起來的面積比郊野公園還小，把這些土地納入郊野公園的範圍，不見得有很大好處；

- (g) R18 擬備了海下合資格可享丁權的村民的名單。由名單可見，村代表向政府提供的小型屋宇需求數字準確無誤，且有證據支持；
- (h) 原居村民只會按其需要和能力申請批建小型屋宇。海下有些村民沒有行使其丁權便離世，而在過去 20 年，只有少數村民曾申請或獲批建小型屋宇。至於沒有車路可達的鎖羅盆和白腊，獲批准興建小型屋宇的申請數目更少。關於村民濫用小型屋宇政策的說法根本不成立；
- (i) 根據 R18 擬備的名單，海下村小型屋宇的實際需求是 97 幢。不過，在《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》所劃設的「鄉村式發展」地帶內，可供發展小型屋宇的土地卻只有 1.6 公頃(約相等於 64 幢小型屋宇)。按此數字計，「鄉村式發展」地帶應擴大約 1 公頃，才能滿足小型屋宇的實際需求；
- (j) 規劃署的最新建議是把海下村以西的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」，這其實是限制鄉村發展的幌子。另外，建議把海下村以東的地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，亦沒有好處，因為根本不能保證在擬議的這個「綠化地帶」內發展小型屋宇必定會獲得批准。規劃署這些最新的建議會令海下「鄉村式發展」地帶的面積進一步縮減，所以村民強烈反對；
- (k) 在九十年代中期當局劃設海下灣海岸公園之前，海下的村民已表明十分擔心這樣會對鄉村發展造成負面影響。經政府官員再解釋，表明海下灣海岸公園會局限於水域範圍，不會影響村民的日常生活和鄉村發展，村民才撤回反對劃設海岸公園的意見。當局如今以海下灣海岸公園可能會被污染為理由而限制海下的鄉村發展，實在十分荒謬；

- (l) 政府有責任為村民提供公共污水收集和處理設施。為盡量減低對海下灣可能造成的影響，政府應考慮在海下關設不損環境的污水處理設施；以及
- (m) 城規會就這三份分區計劃大綱草圖作出決定時，須考慮村民的需要。

[R 3 2 的 實 際 發 言 時 間 : 1 7 分 鐘]

[劉 智 鵬 博 士 此 時 返 回 席 上 。]

R 5 9 4 – 梁 和 平

1 6 . 梁 和 平 先 生 作 出 陳 述 ， 要 點 如 下 :

- (a) 政府規劃「綠化地帶」時，似乎有雙重標準。一方面，政府不斷檢視「綠化地帶」，務求增加房屋用地的供應，但另一方面，規劃署卻建議擴大海下分區計劃大綱草圖上劃作「綠化地帶」的地方。根據經驗，涉及在「綠化地帶」內發展小型屋宇的規劃申請，獲得批准的機會十分渺茫；
- (b) 鄉議局和西貢北約鄉事委員會是經過詳細討論才接納有關《海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/1》各土地用途地帶的建議。可是，規劃署最新的建議卻在毫無理據下提出縮減海下村的「鄉村式發展」地帶。他身為西貢北約鄉事委員會副主席，有責任向城規會反映該會的意見；
- (c) 環保組織以對環境造成影響、交通擠塞、污染河流和海岸線、鄉村過於密集及人口不足為理由，阻止鄉村發展，並不合理。村民十分認同土地是珍貴資源，應以具效率和成效的方式加以善用。以他的鄉村為例，在政府和村民的共同努力下，鄉村是可以井然有序地發展的；
- (d) 海下村民一直很珍惜該村，亦致力保護自然環境，令海下的美景得以保存。不過，可作鄉村發展的土

地不足，導致擠迫和環境問題。因此，當局應提供足夠的地方作鄉村發展；

- (e) 按現有人口和尚未處理的小型屋宇申請數目來決定「鄉村式發展」地帶的面積，並不恰當。鄉村的歷史、發展需要和可否持續發展亦須予以考慮；以及
- (f) 居於海下村的外籍人士現正享受村內充裕的空間，當他們的利益受損，便會反對該村作任何進一步發展。

[R594 的實際發言時間：10 分鐘]

R795 – 李雲開

17. 李雲開先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是東平洲的原居村民，也是西貢北約鄉事委員會的委員。他體會海下、鎖羅盆和白腊村民的感受，因為東平洲也面對着相同的問題；
- (b) 「環保」一詞說得漂亮，但卻未能保證村民有良好的居住環境。既然村民承諾保護天然環境，他們的權益亦應受到保護；
- (c) 沒有人想自己的土地被劃作保育，因為其土地權益會因此而被剝奪。鄉村的規劃應配合村民的需要。政府應提供足夠的配套設施(如道路)，令村民得以生活下去。可是，政府卻沒有做任何工作，以改善村民的居住環境或促進鄉村發展。「愛國、愛港、愛市民」的口號純屬空談；
- (d) 土地是村民的珍貴資產。在香港，把村民的土地劃作保育卻不給予他們任何補償或好處，做法並不合理。即使在內地，政府若收地，受影響的村民也會獲補償；

- (e) 對村民的土地用途施加嚴格的規劃管制，是剝奪村民的權利，可能有違《基本法》第四十一條；
- (f) 劃為「鄉村式發展」地帶的地方已縮減，而在海下村以東擬議的「綠化地帶」發展小型屋宇亦不保證會獲批准；以及
- (g) 發展與保育之間的平衡點不應傾向後者。在規劃的過程中，對村民的文化和生活應有適當的尊重。

[R795 的實際發言時間：9 分鐘]

18. 主席繼而請那些就海下分區計劃大綱草圖作出申述的申述人及其代表闡述他們的申述內容，但各申述人及其代表表示他們不會在會上作出口頭陳述。

19. 主席繼而請那些就鎖羅盆分區計劃大綱草圖作出申述的申述人及其代表闡述他們的申述內容。

SLP-R10736－鎖羅盆村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司

20. 曾家裘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由於鎖羅盆的地理環境獨特，所以村民打算採用「環保村」的概念，一方面按人們的需要保育自然環境，一方面以可持續發展的方式有序地發展鎖羅盆村。村民亦打算配合新界東北發展策略，推展生態旅遊、促進當地經濟及活化鎖羅盆村；
- (b) 從六十年代拍攝的一張照片可見，鎖羅盆昔日曾是一條繁盛的鄉村，有許多常耕稻田，村民超過 300 人。自從當局把沙頭角劃為禁區，限制人們進出鎖羅盆村後，村民的日常生活便受到影響，於是開始陸續遷走，往市區甚或海外生活。據估計，現時有超過 300 名鎖羅盆村的村民居於海外。這些村民都非常渴望返回鎖羅盆居住，修復該村。他們亦希望向他人展示原居村民的獨有歷史和生活體驗；

- (c) 鎖羅盆的私人土地集中在山谷，全部屬村民及其家人所有；
- (d) 鎖羅盆的村民有三項修訂鎖羅盆分區計劃大綱草圖的主要建議，分別是擴大「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；
- (e) 鎖羅盆分區計劃大綱草圖所劃設的「鄉村式發展」地帶接近山谷北部的天然斜坡和現有村屋。那些天然斜坡水土流失，並不穩固，存在危險，所以「鄉村式發展」地帶內有部分地方不適合作鄉村發展，其餘的地方則只可興建約 80 幢小型屋宇。因此，建議把「鄉村式發展」地帶向南擴展至涵蓋「自然保育區」地帶內部分地方。這樣，劃為「鄉村式發展」地帶的地方便會由 4.12 公頃增至 7.15 公頃，可興建約 188 幢新的小型屋宇；
- (f) 相比之下，鎖羅盆分區計劃大綱草圖所劃設的「自然保育區」地帶面積更大，佔地達 8.05 公頃，更涵蓋多幅私人土地。不過，觀乎鎖羅盆的生態環境，劃設如此大的「自然保育區」地帶根本不合理。鎖羅盆那條「具重要生態價值的河溪」是村民食水和灌溉用水的主要來源。該河有魚塘及水閘調控水流，以防洪水及河水流入農田。此外，「自然保育區」地帶內的生態已受到位於東北面河口的防波堤干擾。由於該防波堤是出入鎖羅盆及荔枝窩的主要通道，也是遊客及遠足人士的熱門遊覽路線的一部分，附近一帶可見的動植物種類並不豐富，也非罕見。建議把東北部「自然保育區」地帶的部分地方改劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」，以便發展低密度康樂用途，推廣生態旅遊。此外，亦建議把毗連擬議「鄉村式發展」地帶的一些農地和一個池塘由「自然保育區」地帶和「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以反映這些現有用途，同時促進農業用途(例如休閒耕作)的發展；

- (g) 為促進生態旅遊的發展及改善村民的居住環境，建議把鎖羅盆東北部啓明學校的舊址由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展鄉公所、遊客中心及其他政府設施。啓明學校舊址是村民的集體回憶，適宜將之改用作遊客／教育中心，向港人展示鎖羅盆的歷史；
- (h) 連接防波堤與「鄉村式發展」地帶的通道在分區計劃大綱圖上應顯示為「道路」；以及
- (i) 期望城規會接納上述建議，以滿足村民的需要和訴求。

[SLP-R10736 的實際發言時間：12 分鐘]

SLP-R10737 – 范富財(蛤塘村原居民村代表)

21. 范富財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府不應為了保育大自然而徵用鄉村的私人土地。鄉村應有足夠的土地供村民為後代進行發展，否則，或會再發生像五六十年代那樣的反政府暴動；
- (b) 其實，許多現有的自然景物是人為作用下逐漸形成的。政府制訂政策時應以人的需要為本，原居村民既為主要持份者，他們的意見在規劃郊野公園「不包括的土地」的過程中理應得到尊重；以及
- (c) 應把政府資源用於改善偏遠鄉村的生活條件，好讓村民，包括那些現時僑居海外的村民，能夠回村定居。

[SLP-R10737 的實際發言時間：4 分鐘]

SLP-R10740 – 曾玉安

22. 曾玉安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙頭角梅子林村的村代表，也是沙頭角區鄉事委員會委員和北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會的增選委員；
- (b) 有意見認為政府政策一直側重自然保育，遏抑鄉村發展。城規會應把村民視為主要持份者，在規劃郊野公園「不包括的土地」的過程中適當考慮他們的需要；
- (c) 香港社會的道德標準每況愈下，社會上也出現過由於政府政策不公平而影響社會和諧的情況；
- (d) 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，出入不便，而且缺乏基礎設施和公用事業設施，原居村民要行使他們的丁權或者回村定居都十分困難。政府應考慮開放沙頭角禁區，並採用環保的交通運輸設施為這些鄉村服務，這樣村民的生活環境才能維持下去；
- (e) 海下村的村代表作了很好的示範，他擬備了一份海下男性原居村民的名單，證明該村對小型屋宇的需求。城規會大可要求其他鄉村效法，這樣便可減少針對小型屋宇需求數字的爭論；
- (f) 郊野公園「不包括的土地」範圍內的私人土地多是農地，不應無條件地劃作保育。這些「不包括的土地」是當年政府有意不納入郊野公園範圍內，目的是為了讓村民的生活方式和鄉村發展可持續下去；
- (g) 鎖羅盆地區的水位向來靠一個水閘調節，但水閘約在 40 年前損毀，農田因為海水倒灌而變成休耕地，後來漸有一些值得保育的動植物生長。若這些休耕農田重新用作農耕，那些植物就可能要清除，這樣，這些地方會失去保育價值。因此，把私人土地劃為「自然保育區」地帶其實是毫無意義的；
- (h) 政府把 12 幅土地劃為「須優先加強保育地點」後，由於當中九成以上的土地都屬私人擁有，所以

這些土地在保育或發展方面一直未見有進展。何東花園被拆是另一例，證明保育私人物業在香港行不通；

- (i) 村民普遍珍惜自然景物，對於把政府土地劃作保育並無異議。事實上，在保育荔枝窩方面，漁護署和村民已建立了緊密的合作關係；以及
- (j) 村民的私人產業不應被用來達成自然保育的目標，原居村民的需要理應得到照顧。

[SLP-R10740 的實際發言時間：9 分鐘]

SLP-R10744 – 鄭馬福(谷埔村原居民村代表)

23. 申述人的代表宋焯貴先生作出陳述，要點如下：

- (a) 鎖羅盆的情況與谷埔、榕樹凹和鳳坑相似。谷埔劃為「鄉村式發展」地帶的地方主要是現有村落，該地帶內僅可多建兩幢新屋，但僑居海外的谷埔村民卻多達 2 000 人以上；
- (b) 雖然在谷埔那條「具重要生態價值的河溪」旁邊有私人農地和屋地，但沒有村民獲得政府的補償。政府應停止向公眾發放訊息，指私人土地一旦劃作保育便會獲得補償；
- (c) 沙頭角地區日後的發展應以沙田新市鎮的模式為藍本，通過收地填海，再以鐵路接駁，該區實可提供大量土地用作建屋，滿足香港市民的住屋需要；以及
- (d) 礙於缺乏交通配套和基礎設施，在沙頭角區劃設保育地帶根本不能有效推動生態旅遊的發展。

[SLP-R10744 的實際發言時間：4 分鐘]

SLP-R10747 – 沙頭角區鄉事委員會

24. 申述人的代表李冠洪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 沙頭角區鄉事委員會反對鎖羅盆分區計劃大綱草圖；
- (b) 大浪西灣事件後，政府建議把部分郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，其他的「不包括的土地」則為其擬備法定圖則。他們反對把這些郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，因為政府在七十年代劃設郊野公園時，曾承諾不把現有鄉村劃入郊野公園範圍；
- (c) 對郊野公園「不包括的土地」施法定規管制，並不能解決新界的發展問題。施加規管制往往會剝奪私人土地擁有人的產權。當局應充分尊重鄉村傳統及私人產權；
- (d) 村民其實比環保份子更「環保」，因為耕種對環境有利；
- (e) 凍結鄉村發展，不但無助於保存自然環境，更會分化社會上對立兩方。假如鄉郊地區真如環保份子主張那樣，不得作進一步發展，相關的村民及土地擁有人或會採取激進的行動，例如不准外人進入大浪西灣各村；
- (f) 當局須在發展與自然保育兩者之間作出適當的平衡。台灣阿里山是個很好的例子，該處既是自然保護區，又是聞名的生態旅遊景點；以及
- (g) 當局在規劃過程中應考慮村民的意見。

[SLP-R10747 的實際發言時間：8 分鐘]

[黃仕進教授及甯漢豪女士此時暫時離席。]

SLP-R10762 – 黃富、黃冠英

25. 黃富先生作出陳述，要點如下：

- (a) 任何發展均須有道路、基礎設施及公用事業設施配合。假如不在鎖羅盆關設道路及公用事業設施，鎖羅盆分區計劃大綱草圖只會淪為不能落實的假計劃；
- (b) 城規會應就一些事實及問題作出清楚的解釋。鎖羅盆並無河流，只有小溪及小溝。況且，這些小溝附近劃為「鄉村式發展」地帶的地方並不適宜發展小型屋宇，因為這些地方容易被山上沖下來的洪水淹浸；
- (c) 他不同意 R10736 的代表所提出的建議，認為其意見不能代表鎖羅盆村民；
- (d) 沒有足夠證據證明鎖羅盆真如某些申述人所說，具有那麼重要的生態價值。他隨世界自然基金會的人員進行實地視察時，並沒有看到受保護的動植物品種；
- (e) 他曾經嘗試在鎖羅盆復耕，但終告失敗，因為農作物都被動物吃掉；以及
- (f) 政府從未曾對村民提供幫助。政府應為該村關設道路及公用事業設施。

[SLP-R10762 的實際發言時間：12 分鐘]

26. 會議於下午 12 時 50 分休會午膳。

27. 會議於二零一四年四月二十八日下午二時十五分恢復進行。

28. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

劉智鵬博士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

何立基先生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介和提問部分

[公開會議]

29. 以下規劃署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)、申述人及其代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|--------|---|-----------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 吳育民先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 |
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 麥黃潔芳女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／西貢 |
| 周燕薇女士 | — | 規劃署城市規劃師／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(北區) |
| 陳乃觀先生 | — | 漁護署高級海岸公園主任 |
| 張家盛先生 | — | 漁護署郊野公園主任(特別職務) |

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》的申述

R18－翁煌發

- | | | |
|-------|---|--------|
| 翁月明先生 | — | 申述人的代表 |
|-------|---|--------|

R32－李耀斌

- | | | |
|-------|---|--------|
| 李耀斌先生 | — | 申述人 |
| 鍾天生先生 |] | 申述人的代表 |
| 鍾建明先生 |] | |

R 299 – 曾玉安

曾玉安先生

R 599 – 梁偉傑

R 674 – 蔡進華

李耀斌先生 — 申述人的代表

R 429 – 楊進賢

楊進賢先生 — 申述人

R 795 – 李雲開

李雲開先生 — 申述人

有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述

SLP-R10736 – 鎖羅盤村村務委員會聯同曾家裘測量師有限公司

曾家裘先生] 申述人的代表
林子畦先生]
葉生先生]

SLP-R10740 – 曾玉安

曾玉安先生 — 申述人

SLP-R10762 – 黃富

黃富先生 — 申述人

SLP-R10812 – 黃慶祥

(請參閱附錄 A 所載授權黃慶祥為代表的申述人名單。)

黃慶祥先生 — 申述人及申述人的代表

SLP-R10781 – 黃桂寧

黃桂寧先生 — 申述人

SLP-R10790 – 黃瑞清

黃瑞清女士 — 申述人

信。黃瑞強本人未能出席會議，但要求向城規會傳達他的意見。該信主要是指改劃鎖羅盆村的私人土地有違《基本法》，雖然村內的屋宇無人居住，但村民未曾離棄該村，更打算將來重建該村。

32. 接着，黃慶祥先生借助投影片作出進一步陳述，要點如下：

- (a) 鎖羅盆分區計劃大綱草圖把私人土地改劃作「自然保育區」地帶有違《基本法》，因為《基本法》訂明，新界原居村民的傳統及權益必須得到保護；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (b) 鎖羅盆村在四百多年前由村民的祖先建立，現已是第 11 代。六七十年代，市區迅速發展，加上鄉郊地區缺乏基建和設施配套，於是有大批村民離村。雖然鎖羅盆村的房屋殘破失修，但大部分村民仍希望基礎設施有所改善，可以重建該村；
- (c) 鎖羅盆村一直遭到政府不公平對待，近年甚至連標示鎖羅盆村的方向指示牌也移除了，令許多人(例如遠足人士)不知道有鎖羅盆村；
- (d) 二零一三年八月，城規會考慮鎖羅盆分區計劃大綱草圖，當時有電視節目和報章報道指鎖羅盆村「鄉村式發展」地帶由約兩頃擴大至四公頃以上，又指該村已向城規會申請建造 134 幢村屋，但這些報道失實，因為「鄉村式發展」地帶的大小是以村屋的預測需求量為據，而村民也沒有向城規會提交過申請。截止二零一四年，鎖羅盆村有 269 名男丁，都沒有向政府申建小型屋宇，不過，以上述人口計，小型屋宇的預測需求量是正確的；

[雷賢達先生此時暫時離席。]

- (e) 改劃土地以保存郊野公園和自然環境，固然得到環保份子支持，但此舉並沒有考慮村民的需要；

- (f) 雖然鎖羅盆村現已荒廢，但不表示村民已離棄該村，可任由政府改劃他們的土地作保育。事實上，村民每年都會回村清理植物、裝飾房屋，以保持梯田和村屋的原貌。清理植物的工作必須定期進行，那些梯田才不會植物蔓生；

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

- (g) 該「具重要生態價值的河溪」近河口的一段自六十年代起已不存在，因為當時有人堵塞河口來建魚塘，但那個魚塘現已荒棄。經過改動的河道在規劃署擬備的圖則上以藍色標示。該河段既不存在，把之劃作「自然保育區」地帶以保存該「具重要生態價值的河溪」，根本毫無意義。此外，「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的規劃意向亦有問題值得商榷；

- (h) 「綠化地帶」的規劃意向是要定下市區發展的界限，以抑制市區範圍的擴展，但鎖羅盆村不近市區，劃設「綠化地帶」未免多餘。至於「自然保育區」地帶，限制很多，令村民不能清理私人土地的植物，保持鎖羅盆村的景貌，也使村民無法把私人土地作任何有意義的用途，有如土地被充公一樣。一旦劃設「自然保育區」地帶，村內便會再度變成植物蔓生，原有的鄉村環境從此消失。政府應尊重村民的權利；以及

[陸觀豪先生此時返回席上。]

- (i) 城規會的職責應是規劃市區而非鄉郊。鎖羅盆村不會因為這份草圖而得益，舉例說，政府並沒有為該村闢設道路。所作規劃不是為了鎖羅盆村，只是對私人土地的使用施加種種限制而已。

[R10812 的實際發言時間：約 60 分鐘]

R 10781 – 黃桂寧

33. 黃桂寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她想提出的論點，黃慶祥先生(R 10812)已述及；
以及
- (b) 城規會對所有考慮因素都應同等重視，不應偏重自然環境的保育。鎖羅盆村的土地屬私人擁有，改劃這些土地以作保育，實際上限制了這些土地的使用，使村民無法把之作任何有意義的用途，這樣做實是不對。

[R 10781 的實際發言時間：約 1 分鐘]

R 10793 – 黃瑞芬

34. Wong Yau Man 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他想提出的大部分論點，其他申述人已述及；以及
- (b) 第二次世界大戰期間，鎖羅盆村的村民對香港作出了很大貢獻。作為回報，城規會應尊重村民的權益，不應把他們的私人土地改劃為與保育有關的用途地帶，此舉會限制鎖羅盆村的發展，如沒有進一步發展，鎖羅盆村將會沒落，其歷史亦會被遺忘。

[R 10793 的實際發言時間：約 1 分鐘]

35. 主席繼而請那些就白腊分區計劃大綱草圖作出申述的申述人的代表闡述他們的申述內容。

R 10736 – 劉成

36. 江智祥先生表示曾進行白腊的生態評估，定出該區的土地用途模式。他繼而請 David Stanton 先生向城規會簡介生態評估的結果。

37. David Stanton 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在白腊分區計劃大綱草圖上，所有天然生境(即次生林地和灌木林)都沒有劃入發展地帶，而劃作發展的地方，其生態價值亦有限。只有水蕨這種具重要保育價值的植物可能會受發展影響。不過，在發展地帶內的水蕨可輕易移植到別處；
- (b) 這項生態評估與漁護署所進行的生態評估，兩者結果一致；以及
- (c) 採納和落實這份分區計劃大綱圖，不會對白腊及毗鄰地區的生態價值造成任何嚴重的負面影響。

38. 江智祥先生接着作出陳述，要點如下：

- (a) 考慮到白腊的生態價值評估，白腊分區計劃大綱草圖上各個用途地帶的面積和比例皆可接受；
- (b) 發展白腊時須實施合適的緩解措施，特別是在「鄉村式發展」地帶內，村屋的位置必須遠離河岸，化糞池的設置亦須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，以確保不會對白腊天然河流的水質造成任何負面影響。發展村屋時，應盡可能保留「鄉村式發展」地帶內現存的樹木；
- (c) 由於白腊村的「鄉村式發展」地帶內只准興建 8.23 米高的新界豁免管制屋宇，而且該地帶的位置低於西貢萬宜路，因此這些屋宇不會對附近地區造成任何負面的視覺影響。白腊村西面一個地方將會指定作興建垃圾收集站和公廁之用，而白腊村和西貢萬宜路之間亦會闢設闊約 1.2 米的斜路，以配合這兩項設施；以及
- (d) 對於規劃署悉心擬備白腊分區計劃大綱草圖，他表示讚賞。

[R10736 的實際發言時間：約 11 分鐘]

39. 政府的代表、申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

40. 副主席表示代表 R10736 的曾家裘先生已在上午的會議就鎖羅盆村的規劃作出陳述。不過，黃富先生其後指出，曾家裘先生僅代表一名鎖羅盆村村民。副主席要求曾家裘先生澄清他是否獲鎖羅盆村村務委員會授權，並提供更多有關其提出的鎖羅盆計劃的詳細資料。

41. 曾家裘先生作出澄清，表示他獲授權代表鎖羅盆村村務委員會，並且一直就該村的規劃建議與規劃署及沙頭角區鄉事委員會聯絡。雖然他不是鎖羅盆村村民，但一直為他們免費提供服務，協助他們發展該村，希望向下一代展現新界獨特的鄉村發展。他建議把山腳的「自然保育區」地帶一部分的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，以發展更多村屋。按其建議，可容納約 188 幢屋宇，而分區發展大綱圖上所劃的「鄉村式發展」地帶，則僅可容納約 80 幢屋宇。他又建議闢設 2.5 米闊的道路網，供零排放車輛運送貨物及日用品入村。此外，亦建議劃設一個細小的「政府、機會或社區」地帶，以闢設更多政府、機會或社區設施(例如遊客中心)，以活化該村。

42. 副主席再向黃慶祥先生了解授權曾家裘先生一事。黃慶祥先生回應說，曾家裘先生僅代表村代表，其計劃亦只反映部分村民的意向，不過，鄉事委員會也歡迎曾先生的計劃。曾先生澄清，村代表曾在提交城規會的申述書上簽署。

43. 一名委員提出以下問題：

- (a) 鎖羅盆分區計劃大綱草圖所訂的限制會否隨規劃署人員或城規會委員的變動而改變？
- (b) 黃慶祥先生指「自然保育區」地帶內那條「具重要生態價值的河溪」的走線有差異，此問題對「自然保育區」地帶有沒有任何影響？

- (c) 就該村進行規劃，誰是主要的持份者？考慮他們的意見時，各者應佔多大比重？

44. 蘇震國先生作出澄清，表示鎖羅盆分區計劃大綱草圖所訂明的發展限制全都是法定規劃管制，並不取決於個人，亦不受規劃署人員或城規會委員的變動影響。蘇震國先生亦表明，規劃署已就該「具重要生態價值的河溪」有問題的那一段的走線諮詢漁護署。該河段為紅樹林及蘆葦池所覆蓋，其走線在分區計劃大綱圖上顯示，以說明指定為「具重要生態價值的河溪」的河段，而現有的河道則在該河段的北部及南部顯示。由於「自然保育區」地帶涵蓋的地方圍繞着該「具重要生態價值的河溪」以往及現時的走線，所以河道會得到適當的保護。

45. 曾玉安先生回應說，主要的持份者是指直接受決定影響的那些人。就鎖羅盆分區計劃大綱草圖而言，那些私人土地被劃作保育的土地擁有人就是主要持份者，當局應首先考慮他們的意見。城規會審議有關鎖羅盆分區計劃大綱草圖的申述時，對於主要持份者及其他／次要持份者(例如並不直接受影響而僅發表意見者)，應考慮給予不同的比重。

46. 一名委員指出有部分申述人想重建鎖羅盆村，有部分則建議在該區進行其他發展。雖然分區計劃大綱草圖設法作出平衡，兼顧發展及保育環境兩方面的需要，但問題是究竟哪種發展才是最適合。他亦詢問假如鎖羅盆村得以重建，村民會否搬回，以及他們在村裏會如何謀生。

47. 曾玉安先生回應說，他作為沙頭角區鄉事委員會委員及北區區議員，認為不應把村民的私人土地劃作保育，剝奪他們的發展權利。他表示，假如村民的土地被劃為「鄉村式發展」地帶，他們可考慮所有相關的因素，然後選擇是否進行發展。不過，他們有些權利會被奪去，因為這個用途地帶限制了他們的土地作某些用途。至於「自然保育區」地帶，雖然農業用途在此地帶內是准許的，但在此地帶內不可能耕種，因為河口附近的土地並不適宜作農業用途，那即是說，在「自然保育區」地帶內，村民根本用不到他們的土地。至於重建鎖羅盆村的問題，黃慶祥先生表示，村民希望回復鎖羅盆村的面貌，以展現該村昔日的模樣及他們祖先建立該村的成果。關於發展鎖羅盆村這一點，他認為曾家裘先生提出的計劃需要長時間才能落

實。假如該計劃能夠落實，他會歡迎。他促請政府改善該村對外的交通，讓更多人可以前來遊覽觀賞。曾家裘先生補充說，另外提出的那個鎖羅盆村布局設計，是經村民多番討論而構思出來，希望可以兼顧村民的發展需要及自然保育，在兩者之間作出平衡。

48. 一名委員表示，鎖羅盆分區計劃大綱草圖已設法在發展及自然保育兩者之間作出平衡，並維持鎖羅盆現有的吸引力。倘闢設更多設施及改善交通，就會吸引大量遊客，令該區失去吸引力。

49. 黃慶祥先生及曾玉安先生回應說，他們認為把私人土地劃為「自然保育區」地帶並不恰當。黃先生重申，最恰當的做法是把屋地劃為「鄉村式發展」地帶，以作鄉村發展，以及把農地劃為「農業」地帶。假如把私人土地劃作保育，例如把之劃為「自然保育區」地帶，村民便不能使用他們的土地，那些梯田亦會很快變成植物蔓生。曾家裘先生補充說，其建議有助村民重建鎖羅盆村，長遠來說亦可以為該村提供進一步發展的機會。黃慶祥先生表示，由於河道泛濫，劃為「自然保育區」地帶的地方現已變成沼澤，而歸根究柢，都是相關政府部門未有盡責治理好天然水道之故。

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

51. 會議於下午四時休會。