

二零二一年四月二十三日舉行的城市規劃委員會
第 1244 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
楊偉誠博士	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	
侯智恒博士	
何安誠先生	
黎庭康先生	
廖迪生教授	
伍穎梅女士	
黃幸怡女士	
余烽立先生	
蔡德昇先生	

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

李國祥醫生

郭烈東先生

伍灼宜教授

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄧翠儀女士(上午)

鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

陳雪盈女士(上午)

喬宗賢先生(下午)

開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年四月九日第 1243 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年四月九日第 1243 次會議記錄草擬本已於二零二一年四月二十三日送交委員。如委員於二零二一年四月二十六日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年四月二十六日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗西區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/105

擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏村第 383 約地段第 37 號闢設
公用事業設施裝置(太陽能發電系統)

(城市規劃委員會文件第 10732 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

4. 下列規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

申請人

江偉強先生 — 申請人

黃偉倫先生]

馬文進先生] 申請人的代表

羅嘉恆先生]

5. 主席歡迎各人列席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

6. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10732 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

7. 主席繼而請申請人和他的代表闡述這宗覆核申請。

8. 申請人的代表黃偉倫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是掃管笏村的居民；
- (b) 在申請地點關設太陽能發電系統的建議最初是由居於村內的一個家庭於二零一九年提出。這個家庭提倡環保，支持環境局與香港中華電力有限公司(下稱「中電」)合作推動的「可再生能源上網電價計劃」(下稱「上網電價計劃」)。該家庭亦積極熱心，盡力爭取村民對該項建議的支持；
- (c) 該工程項目的主要目的是支持政府的措施，同時向下一代推廣使用可再生能源，以及提倡愛護地球的訊息。經過村民多次討論後，該項建議獲大部分村代表和村民支持；
- (d) 推動該工程項目主要是為了保護環境，而非基於商業利益。鑑於個案情況特殊，中電已同意進行所需的電網強化工程，以便他們可參加上網電價計劃；
- (e) 倘申請獲批准，可安排學生作實地參觀，讓他們有機會可加深對太陽能發電系統的認識，此舉可惠及社羣；以及
- (f) 該工程項目饒具教育意義，而且是為響應政府推動環保和節能的政策而提出的，故促請城規會考慮該項目所帶來的好處，是否大於項目對周邊環境的視覺或景觀方面所造成的輕微影響。

9. 申請人的代表羅嘉恆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 安裝太陽能板不會影響申請地點的現有植物，青草仍可在太陽能板下面生長；以及
- (b) 會與毗鄰飼養山羊的農場商訂合作計劃，讓申請地點及其周邊地區的青草可供餵飼山羊。該地區的景觀特色不會受到負面影響。

10. 規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

11. 一些委員向申請人及其代表提出下列問題：

- (a) 使用太陽能板發電的效率及電力負荷量為何？擬議太陽能板每年的發電量為何，以及該系統預計可支持多少個住戶的每年用電量；
- (b) 製造太陽能板所產生的碳排放量可否抵銷；
- (c) 安裝太陽能板能減少的碳排放量，與在申請地點種樹能減少的碳排放量相比，結果如何；
- (d) 為何須加鋪電纜以支援擬議的太陽能發電系統的運作？所產生的電力會輸往何處；
- (e) 安裝太陽能發電系統會否對申請地點的植物造成影響；
- (f) 有關項目的資金來源及回本期如何；
- (g) 擬議的太陽能發電系統的作業期多長；
- (h) 掃管笏村的住戶數目為何？何以不在每間村屋的天台安裝太陽能板，而要採用現時這個方案；以及
- (i) 有否考慮其他地點？何以認為申請地點適合安裝擬議的系統。

12. 申請人的代表黃偉倫先生、羅家恆先生及馬文進先生作出回應，要點如下：

- (a) 太陽能板的使用年期為 30 年，發電效率約為 15%。以屯門一個已完成安裝的 40 千瓦太陽能發電系統為例，該太陽能發電系統每年可生產 45 000 度電。擬議的太陽能發電系統為 280 千瓦，相等於約 760 個住戶的每年用電量；
- (b) 製造一塊太陽能板所產生的碳排放量，在使用該太陽能版約三年後便可抵銷；

- (c) 一般而言，使用一塊面積 1 平方米的太陽能板所能減少的碳排放量，相等於 2.8 棵樹能減少的碳排放量；
- (d) 現有電纜的電力負荷量只足夠供電給掃管笏村的現有住宅單位。中電已同意安裝兩個均為 170 千瓦的掛柱式變壓器，並鋪設電纜，以便擬議太陽能發電系統運作。太陽能發電系統發出的電力會直接傳送至中電的電網分輸；
- (e) 太陽能板遮蔭的範圍可增加土壤濕度，保存土壤養份，有利生態系統。太陽能板會以相隔一定距離的方式排列，讓陽光可透過間縫照射生長在板下的青草；
- (f) 由於該太陽能發電系統會由掃管笏村擁有，因此會由該村的儲備金出資購置安裝。項目預算成本約 600 萬元，預計回本期約為 12 年；
- (g) 當上網電價計劃於二零三三年年底或之前結束後，申請人會與中電進一步商討，該太陽能發電系統所產生的電力能否供應該村本身使用；
- (h) 掃管笏村約有 600 個住戶。個別村民曾嘗試透過在自己村屋天台安裝太陽能電池板的方式參加上網電價計劃。然而，大部分申請因沒有足夠電纜支持有關裝置而被拒絕。直至目前為止，在根據上網電價計劃提出的 10 宗申請當中，只有三宗申請(涉及三幢屋宇)獲批准；以及
- (i) 未能在區內覓得其他用地適合安裝該太陽能發電系統裝置。由於需要興建一座電力變壓房以支持該系統，不少地點因存在消防安全方面的關注因素而不適合作上述用途。此外，申請人亦難以與私人土地擁有人達成協議。申請地點由掃管笏村的祖堂擁有，而村民已就有關申請達成共識。此外，申請地點方便易達，可經現有道路前往，而且無須進行地盤平整工程。在較大範圍的地方安裝太陽能電池

板，不但更具成本效益，日後也更易於管理和維修保養。另外，在申請地點安裝有關裝置可盡量減少對村民造成的滋擾(尤其在施工期間)。鑑於上述因素，申請人認為申請地點適合安裝有關裝置。

13. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 有何方法前往申請地點？申請地點與村落之間的距離和周邊地區的土地用途為何；
- (b) 申請地點有否任何違例發展？如有，有關個案是否屬「先破壞，後建設」；
- (c) 安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則為何？現時這宗申請的主要考慮因素又是什麼；以及
- (d) 同類申請的詳情。

14. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點可經南面一條區內道路前往。該區內道路闊 3 米，可通往掃管笏村路。申請地點與村落之間距離約 400 米，周邊地區富有鄉郊特色，在綠草如茵和長滿植物的土地／山坡之間狹雜零星的空地。申請地點西面較遠處是飼養山羊的農場連屋棚，東北和東南面有一些休耕農地。申請地點東南面較遠處有一個露天貯物場，在掃管笏地區首份法定圖則於一九九三年在憲報刊登之前該處已經用作貯物用途。申請地點北面較遠處是大欖郊野公園和深受遠足人士歡迎的麥理浩徑第十段；
- (b) 申請地點先前有部分屬涉及貯物用途的違例發展，當局可對其採取規劃執管行動。當局於二零一九年十二月發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展。有關違例發展已經中止，而且與現時這宗安裝太陽能發電系統的申請無關。因此，有關個案不屬「先破壞，後建設」；

- (c) 為方便當局根據上網電價計劃考慮安裝太陽能光伏系統的申請，城規會於二零二零年七月三日批准一套評審準則，當中列明在技術可行性、土地用途兼容性，以及在環境影響、景觀影響、視覺影響和其他影響方面的要求。該評審準則於二零二零年七月二十一日公布。該評審準則在提交城規會考慮前曾送交有關政府部門，諮詢他們的意見。有關在「綠化地帶」範圍內安裝太陽能光伏系統的申請，請參閱評審準則第 6 段的準則(j)，當中指出，「根據一般推定，『綠化地帶』不宜進行發展。除非申請人能提供有力理據，否則在『綠化地帶』內安裝太陽能光伏系統的規劃申請，一般不會獲得支持。申請人必須向相關政府部門顯示並使其信納，太陽能光伏系統不會對『綠化地帶』的景觀特色／資源造成不良影響，也不會影響具緩衝作用的『綠化地帶』的完整」；以及
- (d) 自該評審準則於二零二零年七月公布以來，城規會／小組委員會曾考慮三宗擬在其他地區的「綠化地帶」內安裝太陽能發電系統的同類申請。有關申請全被拒絕，主要理由是申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；不符合城規會規劃指引編號 10；以及未能符合安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，因為相關政府部門對申請提出了負面意見，而申請人未能證明擬議用途不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響。拒絕上述申請的理由與建議拒絕現時這宗申請的理由相若。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

15. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人和他的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人和他的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

16. 主席表示，當局已就審批安裝太陽能光伏系統的申請訂定一套評審準則，這套準則已獲城規會批准，並於二零二零年七月頒布。當中評審準則(j)項明確指出，除非有充分的理由，否則在「綠化地帶」內安裝太陽能發電系統的規劃申請，一般不會獲得支持。該項評審準則已考慮了在「綠化地帶」的規劃意向，即根據一般推定，此地帶不宜進行發展。基於申請地點位於「綠化地帶」內，靠近大欖郊野公園及麥理浩徑第 10 段，請委員考慮目前這宗申請是否具備有力理據，足以支持偏離上述評審準則。

17. 一些委員關注到，採用太陽能電池板與植樹兩者之間在減少碳排放上的效能方面互相比較，結果如何。有見及此，環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，以減少碳排放而言，採用太陽能電池板比植樹的效能更高(相差約五倍)。曾先生亦表示，周邊地區已有一些棕地和農業活動，擬議用途不大可能會在視覺上造成嚴重負面影響，或對該「綠化地帶」的景觀特色造成不良影響，尤其是遠足人士未必會看到申請地點。

18. 委員普遍不支持這宗申請，因為應當依循關於在「綠化地帶」安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則。申請人未能證明擬設的太陽能發電系統不會對周邊環境造成負面影響，亦沒有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。雖然申請人用意良好，希望推動環保，但批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令「綠化地帶」整體的自然環境和景觀質素下降。即使採用太陽能電池板是減少碳排放的有效方法，但植樹為環境帶來的正面影響，例如提升生物多樣性，亦不容忽視。一些委員認為，相關政府部門應扮演更積極的角色，為安裝太陽能發電系統物色合適的用地，以推展政府使用可再生能源的措施。

19. 主席總結說，雖然明白安裝太陽能發電系統是值得支持的環保措施，但委員普遍不支持這宗申請，因為申請地點位處「綠化地帶」內，而申請人未能在所提交的申請書中提出有力理據以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向和評審準則，亦未能證明擬設的太陽能發電系統在景觀和視覺上不會對周圍環境造成負面影響。儘管如此，由於發展可再生能源是政府應對氣候

變化工作的重要措施，相關政府政策局／政府部門或須向各持份者給予更多指引和幫助，以便他們可在合適的地點安裝太陽能光伏系統。

20. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關擬在綠化地帶進行發展而提出申請的規定，因為申請人未能證明擬關設的系統是必要的，沒有其他地點可供選擇關設有關系統，而且不會在景觀和視覺方面對周邊地區和大欖郊野公園造成負面影響；
- (c) 擬議發展不符合安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，因為申請人未能證明擬關設的太陽能光伏系統不會對「綠化地帶」的景觀特色造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該「綠化地帶」整體的天然環境和景觀質素下降。」

西貢及離島區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

在考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》的申述和意見後
考慮進一步申述

(城市規劃委員會文件第 10733 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

21. 秘書報告，Mary Mulvihill 女士(R1 / C59)、香港鄉郊基金有限公司(下稱「香港鄉郊基金」)(R2)、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場暨植物園」)(R3)、長春社(R4 / C54)、香港觀鳥會(R5 / C55)，以及由城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)所代表的智生發展有限公司(下稱「智生發展公司」)(F1)提交了申述、意見及／或進一步申述。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|-----------------------------------------------------------------|
| 黃令衡先生
(副主席) | — | 其公司過往與香港鄉郊基金有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司過往與城市規劃公司、嘉道理農場暨植物園及長春社有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司過往與城市規劃公司、嘉道理農場暨植物園及長春社有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 侯智恒博士 | — | 為香港觀鳥會普通會員、長春社永久會員及香港大學的僱員(該校有份參與香港鄉郊基金的一個項目)，以及其配偶為長春社理事會副主席； |

梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員，以及香港觀鳥會紅耳鸕俱樂部委員會主席；以及

伍灼宜教授 — 為香港鄉郊基金董事會董事。

22. 委員備悉，張國傑先生和伍灼宜教授因事未能出席會議。由於黃令衡先生、黎庭康先生、梁家永先生和侯智恒博士並無參與提交進一步申述、申述及／或意見的事宜，故此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

23. 主席表示已向進一步申述人、申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽進一步申述。

24. 以下的政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表獲邀到席上：

政府代表

規劃署

譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

戴朗謙先生 — 助理城市規劃師／西貢 3

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

伍家恩女士 — 自然護理主任(大嶼山)

莫天瑋先生 — 自然護理主任(西貢)

進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表

F1 – 智生發展有限公司

F23 – 關仲偉

F24 – 郭秀娟

F42 – 張淑儀

F46 – 林浩欣

F66 – 胡嘉玲

城市規劃顧問有限公司—

Keren Seddon 女士

曾思蒂女士

劉子敬先生

]

]

]

進一步申述人的代表

F2 – 劉伯安

劉伯安先生

— 進一步申述人

F52 – 劉杏兒

劉杏兒女士

— 進一步申述人

F82 – 聶衍銘

R3 – 嘉道理農場暨植物園

R10 – Gary William John Ades

R13 – 葉子林

聶衍銘先生

— 進一步申述人及
申述人的代表

F83 – 胡明川

F84 – 黃雪媚

R5 / C55 – 香港觀鳥會

黃雪媚女士

— 進一步申述人及申述人 /
提意見人 / 進一步申述人
的代表

F85 – 黃允祈

F86 – 司馬文

R6 – 創建香港

黃允祈先生

— 進一步申述人及申述人 /
進一步申述人的代表

R1 / C59 – Mary Mulvihill

C57 – 梁衍忻

C58 – 陳嘉琳

C60 – 馮錦霖

陳嘉琳女士

— 提意見人及申述人 /
提意見人的代表

R2 – 香港鄉郊基金

R14 – Ruy Barretto

Roger Anthony Nissim 先生

— 申述人的代表

R4 / C54 – 長春社

吳希文先生

— 申述人 / 提意見人的代表

25. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的背景。進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表將獲分配最多 10 分鐘的時間作口頭陳述。在進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的進一步申述人、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。委員可直接向政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項進一步申述，並於稍後把城規會的決定通知進一步申述人、申述人和提意見人。

26. 主席續說，在聆聽各項申述和意見後，就白腊分區計劃大綱圖所作的建議修訂涉及把一幅位於白腊村落羣以東的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶的建議修訂，要求出席者作口頭陳述時集中在上述修訂上。她亦多謝會議出席者各自安排口頭陳述的次序，方便聆聽會議進行。

27. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介進一步申述。

28. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介進一步申述的背景，包括建議修訂的背景、進一步申述人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關進一步申述的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10733 號(下稱「文件」)。

[黎庭康先生在規劃署進行簡介時離席。]

29. 主席其後請進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表闡述他們對建議修訂的意見。

F1 – 智生發展有限公司

F23 – 關仲偉

F24 – 郭秀娟

F42 – 張淑儀

F46 – 林浩欣

F66 – 胡嘉玲

30. 劉子敬先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》作進一步修訂(項目 A)，即把一幅位於白腊村落羣以東的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，以局部順應一些申述，並反對相關的分區計劃大綱圖修訂程序；

「鄉村式發展」地帶的規劃歷史

- (b) 在首份於二零一三年刊憲的白腊分區計劃大綱草圖上，有關「鄉村式發展」地帶原本佔地 2.37 公頃。其後，經過兩次分區計劃大綱圖修訂後，該「鄉村式發展」地帶分別在二零一四年和二零二零年縮減至 0.98 公頃和 0.95 公頃。然後，根據有關的進一步修訂，該「鄉村式發展」地帶在二零二一年再縮減至 0.5 公頃。將該「鄉村式發展」地帶縮減約 80%，大大影響原居村民享有發展小型屋宇的權利和期望，以及白腊的可持續發展；

縮減「鄉村式發展」地帶的範圍

- (c) 雖然規劃署在檢討白腊小型屋宇發展的真正需要時，已考慮小型屋宇申請的實際數目和未來十年的小型屋宇需求等事宜，但至今向城規會提供的資料只反映某一特定時間的情況，並非就小型屋宇發展的長遠真正需要作出全面檢討。因此，城規會有關縮減「鄉村式發展」地帶的決定實屬武斷和過早作出；
- (d) 白腊有 118 名 18 歲或以上的男性原居村民，其中 16 人在香港居住，另外 102 人在海外居住。然而，城規會沒有計及本地和海外男性原居村民在十年後申請興建小型屋宇的人數，亦沒有考慮到原居村民不論現時在何處居住，也有權申請興建小型屋宇而不受時間限制；
- (e) 分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3 所示的「鄉村式發展」地帶並非過大。由於在原本的「鄉村式發展」地帶內的空置土地已清理妥當，適合用作興建小型屋宇，把進一步申述用地保留作「鄉村式發展」地帶並沒有偏離保育郊野公園「不包括的土地」的原則；

規劃程序

- (f) 進一步修訂所涉及的範圍超出了分區計劃大綱圖編號 S/SK-PL/3 所顯示的「最初的修訂項目」(即項目 A 和 B)範圍。如此重要的修訂理應經過完整和適當的圖則制訂程序。把作出進一步申述的期限訂為三個星期，不足以讓人提交適當的申述。為公平起見，進一步修訂作為對分區計劃大綱圖的建議修訂，應根據《城市規劃條例》第 7 條獲分配最少兩個月的諮詢期。城規會就進一步修訂作出的任何決定，均存在程序不當；

「農業」地帶的規劃意向

- (g) 規劃署建議將進一步申述用地劃為「農業」地帶，並認為有空間可讓居民透過申請規劃許可或改劃土地用途發展小型屋宇。不過，應留意城規會自二零一零年起拒絕了 431 宗涉及在「農業」地帶內擬發展屋宇／小型屋宇的第 16 條規劃申請，主要因為有關用途不符合「農業」地帶的規劃意向。因此，不能依靠「農業」地帶來應付小型屋宇需求；

白腊村的歷史

- (h) 進一步修訂漠視了白腊村 300 年的歷史，亦會削弱鄉村的可持續發展和村民改善生活質素的能力。當局實際上正在阻撓與鄉村關係密切的原居村民回到自己的家鄉；

回應其他申述人所提出的關注

- (i) 一些申述人關注白腊村的土地業權問題，以及對於小型屋宇政策的爭議。對此，規劃署已指出土地業權可能會隨時間而改變，故不應是規劃土地用途地帶時須考慮的重要因素；
- (j) 對於有人關注污水處理和水質問題，沒有有力的證據證明小型屋宇發展會對周邊地區的環境及生態造成負面影響。進一步申述人(F1)亦會承擔為白腊進行修葺及修復工程的責任；以及
- (k) 需要在「鄉村式發展」地帶和白腊村內河溪之間劃設緩衝區的說法並無實據支持。小型屋宇申請有既定的審批機制，以確保擬議發展不會對環境造成負面影響。與農業用途相比，沒有有力的證據證明鄉村發展會對環境及生態造成負面影響。

[何安誠先生此時離席。]

F 2 – 劉伯安

31. 劉伯安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他以白腊村村代表的身份作出陳述；以及
- (b) 白腊的原居村民為數眾多。雖然部分人現居於海外，但他們或會回港申請發展小型屋宇。因此，反對縮減「鄉村式發展」地帶的範圍。

R 2 – 香港鄉郊基金

R 14 – Ruy Barretto

32. Roger Anthony Nissim 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 有需要保護白腊，並將該區改劃為非建築用途。支持改劃該區作農業或保育用途；
- (b) 不僅過去十年，就算目前亦沒有小型屋宇需求。這是支持縮減「鄉村式發展」地帶的範圍的有力證據。此外，「鄉村式發展」地帶應讓原居村民而非發展商發展小型屋宇；
- (c) 由於當局應慎重考慮保育郊野公園「不包括的土地」，他質疑為何當局從未提及《生物多樣性策略及行動計劃》和《生物多樣性公約》；
- (d) 文件中，有人要求把白腊納入郊野公園範圍。當局回應時表示，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地方劃設為郊野公園，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，答覆令人失望。應注意的是，終審法院於二零二零年十月推翻政府不把六幅郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍的決定，而白腊正是該六幅郊野公園「不包括的土地」之一。有關當局或相關政府部門應考慮將白腊納入郊野公園範圍內；以及

- (e) 郊野公園是香港人的資產。政府應認真考慮郊野公園的可持續發展，並制定全面和長遠的計劃，以保護郊野公園。

R 1 / C 59 – Mary Mulvihill

C 57 – 梁衍忻

C 58 – 陳嘉琳

C 60 – 馮錦霖

33. 陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是西貢區議會議員，而白腊位於其選區的範圍內；
- (b) 白腊包括一條認可鄉村，是香港其中一個「不包括的土地」，須予以保護。不過，該區最近已變成一個休閒點，建有接待遊人的度假屋；
- (c) 根據法庭就三份分區計劃大綱圖(包括白腊分區計劃大綱圖)的司法覆核所作出的判決，在涵蓋「不包括的土地」的分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶時，主要的考慮因素應該是原居村民是否有真正需要在該村發展小型屋宇。規劃署在計算「鄉村式發展」地帶所需土地時採取的方法基本上並無改變，該方法主要依據原居民代表透過分區地政處所提供的未來十年小型屋宇需求預測數字。不過，由於不知道未來十年合資格申請興建小型屋宇的村民數目，因此，在白腊發展小型屋宇是否有真正需要，令人存疑；
- (d) 白腊其中一個問題是人口減少，因為其位置偏遠，而且交通不便，情況與西貢糧船灣的其他鄉村(例如東丫村和北丫村)相似。由於大部分村民已搬到市區或僑居海外，現時只有一些年長的村民在該處居住。位於一些旅遊點附近的鄉村在假日或可吸引較多遊客。為促進該些鄉村的發展，當局可在基礎設施方面提供更多資源；

- (e) 推動活化鄉村的方法有兩種。一種是重建社區，鼓勵更多村民遷回村裏居住，同時保存鄉村的文化及環境；另一種則是以美麗的小屋重新包裝整條鄉村，為遊客締造宜人輕鬆的環境。後者在日本十分常見，這種方法可吸引更多活躍人口到鄉村，並參加村內的活動，從而互相建立更好的連繫，社會聯繫／社區也可得以重建；以及
- (f) 現時，白腊為遊客提供一些短期住宿服務，但這服務無法協助保存白腊長達 300 年的鄉村文化及自然環境。當局應實施一些規例，並採取適當的執管行動，以保護「不包括的土地」；

R4 / C54—長春社

34. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持縮減白腊的「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (b) 由於並無真正需要發展小型屋宇，因此把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有村落，實屬恰當。根據地政總署所提供的資料及載於城規會文件第 10634 號的資料，只有四宗尚未處理的小型屋宇申請正在處理中，而未來十年小型屋宇需求預測數字尚未知曉。自二零一零年起，當局便沒有再收到在白腊興建小型屋宇的申請，期間只有一宗申請被拒絕，以及一宗申請獲得批准。資料顯示，先前的「鄉村式發展」地帶可容納 16 幢小型屋宇，面積屬過大；
- (c) 正如在先前的申述聆訊中有人提出，就劃設「鄉村式發展」地帶而言，土地業權應是相關的考慮因素。據悉，幾乎所有位於現有村落東南面部分的私人土地均在一九九三年、一九九四年、一九九六年及二零零一年被原居村民出售予單一發展商。白腊村的原居民代表曾公開向傳媒承認，未來十年小型屋宇需求預測數字被誇大。原居村民發展小型屋宇

的權利是否已經出售予發展商，以及是否仍有真正需要發展小型屋宇這兩點均令人存疑；以及

- (d) 總括而言，「鄉村式發展」地帶的範圍不應進一步擴大。建議應把進一步申述用地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以便更妥善地保存該區。

[蔡德昇先生於吳先生作出陳述時離席。]

F 82 — 聶衍銘

R 3 — 嘉道理農場暨植物園

R 10 — Gary William John Ades

R 13 — 葉子林

35. 聶衍明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

保護郊野公園「不包括的土地」的重要性

- (a) 正如申述聆聽會上所述，郊野公園「不包括的土地」是郊野公園延伸開來的整個生態系統的一部分，亦是郊野公園系統的一部分。由於郊野公園「不包括的土地」為很多具重要保育價值的物種提供生境，因此當中的生態和保育價值可能會較郊野公園內許多範圍更高。郊野公園「不包括的土地」內的人類活動會對郊野及海岸公園內的重要生境造成不良影響；
- (b) 白腊毗鄰濕地及／或重要的海洋生境，水污染問題是在這個地區進行發展的主要關注。由於白腊灣水質極佳，有些教育機構曾建議把該處劃為海岸保護區、海岸公園或海岸保育區。白腊灣亦為具有高保育價值的物種(例如列為國家二級保護物種的文昌魚)提供生境。

「鄉村式發展」地帶內的污水處理

- (c) 小型屋宇大多依靠化糞池和滲水系統處理污水。政府表示目前設有既定機制，透過小型屋宇批建申請制度，確保為小型屋宇發展項目而設的化糞池和滲水系統的設計與建造不會對周邊環境造成不可接受的影響。小型屋宇發展項目的原地化糞池和滲水系統的設計和建造必須符合相關指引及規定(例如環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士環保事務諮詢委員會專業守則)。可是，由於缺乏定期檢查和監察，化糞池和滲水系統的功效成疑。化糞池和滲水系統很易出現運作及維修保養的問題，容易對環境造成污染，並對村民和附近公眾人士構成潛在威脅；
- (d) 渠務署在其單張中指出，隨着村屋的興建數目不斷增加，化糞池的數目和污水排放量持續上升，逐漸超出了四周土壤的天然淨化能力，造成環境污染和衛生問題；
- (e) 除了化糞池和滲水系統的問題外，由於非法排放污水，位於村屋發展附近的天然河溪亦面臨種種威脅。環保署曾提及，只需短短數分鐘便可將污水非法排放完畢，現場搜證極難，因此難以採取檢控行動。據悉，東涌馬灣新村的小型屋宇數目增加後，已導致附近河溪內不同污染物的水平劇增，而河溪的水質較城門河的水質更差；

對白腊的關注

- (f) 自二零零九年以來，白腊地區受到不同形式的破壞，包括清除植被、挖土及築路等。部分受影響地區位於郊野公園內。即使發展審批地區圖生效後，破壞情況仍然持續。一條流經該區的河溪的堤岸被鋪築了硬地面，而該河溪的水質在近年亦每況愈下；

- (g) 根據分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」屬經常准許的第一欄用途。此外，在新界豁免管制屋宇的地面一層，「食肆」列為經常准許的用途。以大美督及馬灣新村為例，該兩處有許多餐廳設於新界豁免管制屋宇的地面一層。那些餐廳把未經處理的污水排放至附近的河溪／明渠，做法並不理想；
- (h) 白腊灣的位置接近「鄉村式發展」地帶。假如白腊灣因非法排污行為而受到污染，這不但會影響公眾人士欣賞美景，亦會破壞珍貴的文昌魚的生境，因文昌魚需要在有泥沙沉積且有機物含量較低的清澈遠洋水域中生活。漁護署網站一份關於《海洋活化石報告》的學術論文載述，使用原地化糞池和滲水系統把未經處理的污水排放到周邊的泥土，以及把污水直接排放到雨水渠，均會導致污染問題進一步惡化，這點亦適用於白腊灣的情況。此外，發展白腊須進行挖掘工程，導致表土及下層的沉積物外露。這些沉積物有可能排放入白腊灣，導致文昌魚羣落窒息；
- (i) 由於當局難以在白腊建造公共污水渠，所以須劃設河岸緩衝區，為天然河溪提供保護。就以田夫仔的個案為例，水務署曾表示，田夫仔位於大欖涌水塘的上段直接集水區，倘因進行新的鄉村式發展而增加水污染的風險，情況不能接受。在這情況下，土地用途管制將會是防止水污染的有效方法；
- (j) 過去，城規會曾立下許多良好的先例，把河溪沿岸地區劃為不准進行發展的地帶，例如「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，作為「鄉村式發展」地帶與河溪之間的緩衝區，即使該河溪未必屬於「具重要生態價值的河溪」（例如位於打鼓嶺北的香園圍河）。當局在擬備土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱圖、赤徑分區計劃大綱圖和東丫及北丫分區計劃大綱圖時也採用同一手法；以及

縮減「鄉村式發展」地帶的面積

- (k) 在上一次申述聆聽會議上，城規會大致上同意縮減白腊的「鄉村式發展」地帶的面積，並認為應考慮在「鄉村式發展」地帶與該河溪之間劃設緩衝區。漁護署亦表示，對進一步申述地點作出現時的修訂，會減低河溪受該處的鄉村式發展而令情況進一步變差的可能。該署表示支持他們有關縮減「鄉村式發展」地帶面積的意見，並建議劃設河岸緩衝區，作保育用途，以便為河溪提供最佳的保護。

[楊偉誠博士在聶先生作出陳述期間離席。]

36. 會議於下午一時休會午膳。

[余烽立先生此時離席。]

37. 會議於下午二時恢復進行。

38. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長 (規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
------------------------------	----

黃令衡先生	副主席
-------	-----

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

西貢及離島區

議程項目4(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

在考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》的申述和意見後
考慮進一步申述

(城市規劃委員會文件第 10733 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分(續)

39. 以下的政府代表、申述人、提意見人和他們的代表此時
獲邀到席上：

政府代表

規劃署

譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

戴朗謙先生 — 助理城市規劃師／西貢 3

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

伍家恩女士 — 自然護理主任(大嶼山)

莫天瑋先生 — 自然護理主任(西貢)

進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表

F1 – 智生發展有限公司

F23 – 關仲偉

F24 – 郭秀娟

F42 – 張淑儀

F46 – 林浩欣

F66 – 胡嘉玲

城市規劃顧問有限公司

Keren Seddon 女士]

曾思蒂女士] 進一步申述人的代表
劉子敬先生]

F 82 – 聶衍銘

R 3 – 嘉道理農場暨植物園

R 10 – Gary William John Ades

R 13 – 葉子林

聶衍銘先生 — 進一步申述人及申述人的代表

F 83 – 胡明川

F 84 – 黃雪媚

R 5 / C 55 – 香港觀鳥會

胡明川女士] 進一步申述人及申述人 / 提意

黃雪媚女士] 見人 / 進一步申述人的代表

F 85 – 黃允祈

F 86 – 司馬文

R 6 – 創建香港

黃允祈先生 — 進一步申述人及申述人 / 進一步申述人的代表

R 1 / C 59 – Mary Mulvihill

C 57 – 梁衍忻

C 58 – 陳嘉琳

C 60 – 馮錦霖

陳嘉琳女士 — 提意見人及申述人 / 提意見人的代表

R 4 / C 54 – 長春社

吳希文先生 — 申述人 / 提意見人的代表

40. 主席歡迎各進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表，並請他們闡述所提交的申述 / 意見的內容和留在席上參與答問部分。

F83—胡明川

F84—黃雪媚

R5 / C55—香港觀鳥會

41. 黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是香港觀鳥會的會員，並就當局把進一步申述用地劃為「農業」地帶的建議表達關注；
- (b) 支持城規會在上一次聆聽會考慮申述和意見後決定為河溪劃設緩衝區。不過，進一步申述用地並不適合劃作擬議的「農業」地帶。在「農業」地帶內，申請人只需向城規會提出申請，便可能會獲准進行多項非農業用途，包括小型屋宇、休閒農場及動物寄養所。小型屋宇及密集的康樂用途(例如燒烤地點和動物寄養所等)會污染河溪。雖然擬議「農業」地帶附近的河溪並非「具重要生態價值的河溪」，但該處的生態仍屬於易受影響，因為河溪會流入水質極佳的白腊灣；
- (c) 白腊是郊野公園「不包括的土地」，但未得到適切保護。早於二零一五年，當時白腊仍未受到太多人為干擾，在劃為「農業」地帶的範圍和進一步申述用地內，仍可發現牛隻、國家二級保護動物花鰻鱺和水蕨。不過，該「農業」地帶範圍和進一步申述用地自二零一五年開始被填土及圍封，其後上述動植物已不復見。二零二零年，河溪被改為排水渠，而西面堤岸的草地亦鋪上碎石。在河溪西面的堤岸有污水直接經排水口排入河溪。二零二一年，該「農業」地帶範圍已被用作露營場地；
- (d) 從航拍照片可見，多年來，在新界區的其他地方(例如雞嶺、蠔涌、萬屋邊、林村、錦田及大江埔)，「農業」地帶內的濕地和常耕／休耕／荒置農地首先因填土／移除植被而遭受破壞，然後被改成違例的停車場／露天貯物場，繼而再經規劃申請獲城規會批准作非農業(臨時休閒農場、燒烤地點、露營車度假營等)甚至小型屋宇用途。其中一個例子是蠔

涌，個案涉及懷疑透過套丁興建小型屋宇。這些例子反映劃為「農業」地帶的範圍容易被用作非農業活動，可能會對自然環境造成破壞。將進一步申述用地劃為擬議的「農業」地帶不足以保護白腊的河溪，亦未能作為有效的緩衝區；

- (e) 此外，「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」(下稱「臨時準則」)第(A)(c)項並沒有限制小型屋宇發展不可侵佔「農業」地帶。根據統計資料，在二零零三至二零一六年期間，有 62% 涉及「農業」地帶的小型屋宇規劃申請獲得批准；
- (f) 涵蓋二零一四至二零一六年的統計資料顯示，在 27 宗涉及休閒農場、零售商店、露營車度假營和水產養殖用途的規劃申請中，有 18 宗獲城規會批准，而大約七成獲批准的申請涉嫌有「先破壞，後建設」的情況；以及
- (g) 需要使用化糞池及／或填土的小型屋宇發展及非農業活動會破壞生態易受影響的濕地／河溪，令環境惡化。為妥善保護白腊的生態，應以保育地帶(例如「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」)取代進一步申述用地的擬議「農業」地帶，又或把有關用地劃為受更嚴格管制的「農業(2)」地帶，從第一欄及第二欄用途移除「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及所有非農業用途，並規定填土前必須取得規劃許可。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

F85—黃允祈

F86—司馬文

R6—創建香港

42. 黃允祈先生借助投影片及一段短片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表創建香港發言；
- (b) 雖然白腊的發展審批地區圖於二零一零年刊憲後，白腊一直受法定規劃管制，但對該區的破壞卻從未停止；
- (c) 白腊分區計劃大綱圖涵蓋的範圍與周邊的郊野公園融為一體，難以區分。該處有茂密天然植被和被一些濕地覆蓋。毗鄰的白腊灣海灘景色優美，不少人視之為香港的馬爾代夫；
- (d) 二零零九至二零一一年期間，白腊的植物被廣泛移除，部分地方被填土。由於進入該區的道路受到限制，有關人士在毗鄰的海灘以駁船將挖土機運送到該區；
- (e) 二零一七年，河溪東面的地方如早前出席聆聽會的人士所述，大致上為荒蕪土地，並有一個大土堆。不過，該處仍有牛隻在零碎的草地吃草。二零二零年，進一步申述用地和「農業」地帶已被完全圍封，而在白腊再沒有牛隻的蹤影。在「農業」地帶擺放／搭建了似乎是用作放置露營帳篷的木製平台和磚砌花槽。河溪西面的堤岸以碎石鋪平，污水從排水口排入河溪，而在進一步申述用地建有一個大表演台，並設有貯物設施；
- (f) 從進一步申述聆聽會舉行的這一週內觀察所得，「農業」地帶和進一步申述用地內有數個臨時構築物、帳篷和各項設施(洗手盤、洗手間、更衣室、沐浴設施、燒烤爐、營火裝置、貯物設施等)。互聯網上亦有很多廣告和照片推廣這個康樂發展項目；
- (g) 雖然規劃事務監督已對違例洗手間、更衣室和沐浴設施採取執管行動，並就白腊涉嫌違例的康樂用途展開調查，但由於在新界其他部分的「農業」地帶用作康樂用途而獲得批准的比率高，因此即使涉及「先破壞，後建設」的活動，上述違例康樂發展項目仍有很大機會納入法定管制內。把進一步申述用

地改劃為「農業」地帶，顯示城規會鼓勵「先破壞，後建設」的活動，而非如在二零一一年的新聞公報中宣布要遏止此等活動；

- (h) 儘管城規會保存有關河溪的意向已在文件中述明，在河溪西面的堤岸仍不斷有源頭不明的污水經排水口排到河溪。特別令人擔憂的是，沿「農業」地帶以南的邊界有新挖掘的明渠，把污水引入河溪，而在「農業」地帶東南一角亦有疑似洗手間／更衣／沐浴設施接駁至明渠；
- (i) 創建香港最關注的是在「農業」地帶的小型屋宇發展。白腊大部分土地已在九十年代售予一名發展商。若村民欲申請興建小型屋宇，則須向該發展商購回部分土地；
- (j) 在二零一二至一三年間，白腊東北邊緣的「鄉村式發展」地帶內有 11 宗小型屋宇重建申請獲得批准。在最近一次實地視察中，該「鄉村式發展」地帶內一排六幢新近重建的小型屋宇之間沒有間隔牆，而在當中的共用空間看來像酒店大堂多於住用地方。基於上述可能被濫用情況，白腊是否有再興建小型屋宇的真正需要實在成疑；以及
- (k) 白腊屬於郊野公園「不包括的土地」，而創建香港建議整體保育該地區，以免有發展項目會破壞其自然美景。創建香港對縮減「鄉村式發展」地帶範圍的建議表示歡迎，因為可減少可能造成的污染／破壞。然而，「農業」地帶未能為白腊的環境提供充分的管制和保護。創建香港建議把進一步申述用地改劃為保育地帶的「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，或檢討並限制「農業」地帶第一欄和第二欄准許的用途。

43. 由於規劃署代表以及進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請進一步申述人、申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答問題。不應把答問環節視為出

席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

規劃程序

44. 一些委員提出以下問題：

- (a) F1 的理由(如文件第 4.3.6 段所重點載述)是否充分，即城規會只給予公眾三個星期時間查閱建議修訂並作出進一步申述，程序上實為錯誤，以及是否影響 F1 和村民作出進一步申述的權利；
- (b) F1 的論據是否正確，即由於建議修訂涉及的範圍超出了「最初的修訂項目」，村民作出申述的權利被剝奪；
- (c) F1 指稱，由於城規會尚未進行其小型屋宇需求預測，亦未曾檢討對小型屋宇發展真正需要的估算便決定縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，決定未免太過武斷和過早作出。規劃署對此指稱有何意見；以及
- (d) 在有關分區計劃大綱草圖根據條例第 7 條刊憲時，F1 有否提交申述以支持「鄉村式發展」地帶，因為那也是分區計劃大綱圖公眾諮詢過程的一部分。

45. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士扼要重述文件第 1.1 段至 2.6 段所載的白腊規劃背景，要點如下：

- (a) 原訟法庭把白腊分區計劃大綱草圖發還城規會，供其重新考慮有關小型屋宇發展的真正需要問題(真正需要問題)。為遵行原訟法庭的裁決，當局在二零二零年三月提交關於真正需要問題的檢討結果及白腊的最新情況供城規會考慮。經考慮檢討結果及當區最新情況後，城規會同意把村落南面的一幅細小用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及把南端的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「自然保育區」地帶。二

二零二零年四月三日，該分區計劃大綱草圖根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。城規會在二零二零年十一月十三日聆聽有關申述和意見後，決定局部接納 14 份申述，建議縮減「鄉村式發展」地帶的面積；

- (b) 根據條例第 6B(8)條，在考慮任何申述／意見後，城規會須決定是否建議按該申述所建議般修訂有關的草圖，或建議按城規會認為會順應該申述的其他方式修訂該草圖。根據條例第 6C(2)條，任何建議修訂均會供公眾查閱，為期三個星期；
- (c) 由於建議修訂旨在局部順應部分申述，因此根據條例第 6C(2)條的規定刊登建議修訂，程序恰當。城規會不同意 F1 提出的理由，指建議修訂較大幅地縮減劃為「鄉村式發展」地帶的範圍，與最初的修訂項目中的「政府、機構或社區」地帶及「自然保育區」地帶無關，應根據條例第 7 條公布建議修訂；
- (d) F1、白腊的原居民代表(F2)及有關村民已提交進一步申述，城規會已在是次會議上聆聽他們的進一步申述。城規會根據條例第 6C(2)條公布建議修訂，並不影響他們獲得城規會聆聽其進一步申述的權利；以及
- (e) 城規會在二零二零年十一月十三日作出的決定乃經檢討真正需要問題和「鄉村式發展」地帶，以及經考慮各項申述和意見後的結果。城規會已考慮到當前最詳盡和最新的資料，包括從地政總署取得自二零一零年以來，該署收到／處理／拒絕／批准的小型屋宇申請最新／過往的數字，以及原居民代表所提供的未來十年小型屋宇需求估算及其分項數字，以及小型屋宇需求以外的多項規劃因素。因此，城規會擬縮減「鄉村式發展」地帶面積的決定，並非如 F1 所指太過武斷和過早作出。

46. 主席補充說，縮減「鄉村式發展」地帶面積的建議修訂旨在局部順應環保團體所提出的部分申述。該等環保團體認為「鄉村式發展」地帶面積過大，而且有需要為河溪劃設緩衝區。因此，根據條例第 6B(8)條作出建議修訂，並根據條例第 6C(2)條公布建議修訂，程序恰當。

47. F1 的代表劉子敬先生表示，F1 及白腊村民沒有作出申述，因為當《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/3》於二零二零年四月三日公布時，原有的「鄉村式發展」地帶沒有受到重大影響。F1 的代表曾思蒂女士澄清，F1 並不是說根據條例第 6C(2)條公布建議修訂是程序失當。不過，為期三個星期的公布期實在太短，無法進行妥善諮詢和擬備進一步申述，對 F1 及有關村民而言，實在有欠公允。F1 的代表劉子敬先生補充說，城規會不應讓原申述人／提意見人作出進一步申述，但他留意到該等原申述人／提意見人卻在會上以進一步申述人的身分作出陳述。

48. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士澄清，倘申述人及提意見人的申述獲城規會接納，便不可作出進一步申述。至於其他申述人及提意見人，由於城規會沒有順應其申述，他們仍可向城規會提交進一步申述。

發展權

49. 部分委員提出以下問題：

- (a) 可否闡述文件第 4.3.4(b)段的內容，以解釋為何進一步申述地點的擬議「農業」地帶不會影響土地擁有人根據地契享有的權利；以及
- (b) 白腊的土地業權狀況，因委員留意到部分進一步申述人聲稱，白腊大部分土地為單一發展商所擁有。

50. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 進一步申述地點的私人地段為根據集體政府租契持有的舊批地段，限作農業用途。由於「農業用途」

屬「農業」地帶經常准許的用途，把進一步申述地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，不會影響根據契約享有的權利；以及

- (b) 儘管手頭上沒有關於白腊所有私人土地的土地擁有權資料，但進一步申述地點的一大部分範圍由單一土地擁有人所擁有，其餘範圍則屬政府土地。不過，檢討這份分區計劃大綱圖時，土地擁有權並非相關的規劃考慮因素。

白腊的河溪

51. 主席、副主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 該條河溪是否「具重要生態價值的河溪」；
- (b) 政府就新界的鄉郊地區有否長遠的污水處理計劃，以及現時就鄉郊地區的污水排放處理有何管制；
- (c) 地政署有否曾因為擬議化糞池和滲水系統的滲透測試結果不理想而拒絕任何小型屋宇發展；
- (d) 環保署就小型屋宇發展申請提出意見時，會否進行實地考察；
- (e) 部分進一步申述人認為擬議的「農業」地帶未能為河溪提供有效的緩衝區。政府會否考慮如該等進一步申述人所建議，把該地點劃作其他土地用途地帶，讓河溪得到更好的保護；以及
- (f) 可否闡述 F82 提到有關打鼓嶺北的例子(建議把區內一條非「具重要生態價值的河溪」所處的河岸區劃為保育地帶)，以及為何白腊不應採取同樣做法。

52. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 該河溪並非「具重要生態價值的河溪」；

- (b) 政府有長遠計劃把公共污水渠的覆蓋範圍擴大至更多偏遠鄉村，但由於涉及大量偏遠鄉村，計劃落實需時。由於白腊的位置偏遠，加上有地理上的限制，現時並無計劃為白腊提供公共污水渠。只要化糞池和滲水系統的位置、設計、建造和維修符合有關部門的指引、作業備考和要求，使用該設施處理該區小型屋宇所排出的污水，一般都視作可以接受的措施；
- (c) 地政總署會把小型屋宇申請或任何闢設化糞池和滲水系統的建議送交相關部門(包括環保署)傳閱，要求部門提出意見。環保署會要求申請人委聘認可人士核實和證明化糞池和滲水系統的位置、設計、滲透測試和建造符合政府的要求；
- (d) 諮詢有關政府部門後，部門認為擬議的「農業」地帶可為河溪提供合適的緩衝區。在「農業」地帶下，除了經常准許的農業用途，進行其他發展(包括康樂用途)均須向城規會取得規劃許可，申請人亦須向城規會證明申請用途不會對該區的環境(包括河溪)造成負面影響。城規會批給規劃許可後或會施加附帶條件，規定申請人須遵守某些技術要求；
- (e) 在擬定法定圖則的土地用途地帶時，規劃署會就該區域的生態狀況，以及有否任何須以保育地帶予以保護的植物、動物或棲息地諮詢漁護署。在有河溪的地方，規劃署會請漁護署就河溪是否「具重要生態價值的河溪」以及河岸區所需的保護提供意見。漁護署一般不會要求為並非「具重要生態價值的河溪」的河岸區提供緩衝區或將其劃為保育地帶，白腊便是一例，但亦會因應其他生態原因有例外情況。不過，城規會在考慮申述和意見後，決定有需要劃設緩衝區以保護進一步申述地點的河溪，因為河溪的水會排入水質極佳的白腊灣以及周邊具高生態價值的郊野公園。鑑於該區只有四宗尚未處理的小型屋宇申請，城規會決定縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，並建議把河岸區改劃為「農業」地帶；以及

- (f) 城規會在考慮有關申述和意見後，建議為打鼓嶺北一個並非「具重要生態價值的河溪」的河岸區提供緩衝區。由於該緩衝區為長有天然植被的地方，城規會亦建議把該區劃為「綠化地帶」。另一方面，進一步申述地點現時的狀態不同，並不足以支持把該區劃為「綠化地帶」。

53. 漁護署自然護理主任(大嶼山)伍家恩女士補充說，打鼓嶺北的非「具重要生態價值的河溪」大部分是被自然生境環繞的天然溪澗，而城規會亦同意申述人的意見，認為該區適合劃作「綠化地帶」。相反，白腊的河溪有一部分已改為人工河道，漁護署認為把進一步申述地點劃為擬議的「農業」地帶，實屬恰當。

54. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生應主席的要求作出補充，要點如下：

- (a) 長遠而言，政府打算為更多偏遠鄉村鋪設公共污水渠，但在此期間，使用妥善設計及保養的化糞池和滲水系統，做法可以接受；
- (b) 環保署會研究各小型屋宇申請所建議的化糞池和滲水系統是否可行。倘申請人無法覓得合適地點建造化糞池，環保署會反對有關小型屋宇申請；
- (c) 有關化糞池的位置、大小、設計、與易受影響用途的距離和土壤滲透測試等方面的規定，詳載於《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》。小型屋宇申請人須委聘認可人士核實及證明有關化糞池符合上述專業守則的規定；以及
- (d) 至於所處地區有特別環境關注事項的申請，環保署人員或會到訪小型屋宇申請地點查察化糞池和滲水系統的效能，或協助申請人決定設置化糞池和滲水系統的合適位置。

「農業」地帶

55. 一些委員提出以下問題：

- (a) 「臨時準則」是否適用於評審位於「農業」地帶內的小型屋宇申請；以及
- (b) 有關「農業」地帶位於郊野公園「不包括的土地」內，而且毗連「自然保育區」地帶。漁護署有否關注「農業」地帶內的活動或從「農業」地帶所排放的污水，以免有關活動或污水對「自然保育區」地帶造成不良影響。

56. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 「臨時準則」是用於評審所有土地用途地帶內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請。根據「臨時準則」，倘小型屋宇及／或新界豁免管制屋宇發展符合相關準則，可獲豁免規劃申請。黃雪媚女士(F83/F84/C55)所引述的「臨時準則」(A)(c)項述明，豁免新界豁免管制屋宇／小型屋宇規劃許可的準則不適用於某些情況，例如涉及保育地帶。「農業」地帶不屬保育地帶，故沒有列於準則(A)(c)項內。不過，這並不代表「臨時準則」不適用於評審「農業」地帶內的小型屋宇申請；以及
- (b) 農務活動不大可能會對目前為林地的「自然保育區」地帶造成影響。

57. 漁護署自然護理主任(大嶼山)伍家恩女士補充說，現時已有關於除害劑註冊的指引和法定管制，以及正確使用肥料和除害劑作農業用途的指引。白腊內須加強保護的生態易受影響的地方已在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶。

58. 主席及副主席從黃雪媚女士(F84)的陳述得悉，涉及「農業」地帶的小型屋宇規劃申請的批准比率(62%)，是二零零三至二零一六年期間的數據。此比率未必反映自二零一五年

以來的情况，因為自該年起，城規會在評審於「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇的申請時，取態更為審慎。他們詢問是否有最新的數據。

59. 黃雪媚女士(F84)回應時表示手頭上沒有同類資料，但指二零一七至二零一九年期間涉及「農業」地帶的所有規劃申請的批准比率大約為55%。在352宗涉及「農業」地帶的獲批准申請中，約有56%是作小型屋宇發展。與二零一四至二零一六年期間比較，涉及「農業」地帶的獲批准小型屋宇申請數目有輕微減少。不過，在「農業」地帶作康樂用途的獲批准申請則有所增加，當中一些獲批准申請所涉發展的規模頗大。由此可見，「農業」地帶正面對相當大的發展壓力。

該地方現時的用途

60. 主席、副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 現時在白腊的康樂用途，例如休閒農場和燒烤活動等(如圖FH-4b所示)是否違例發展；
- (b) 關設休閒農場的範圍是否以有關用地作農業用途的百分比界定；以及
- (c) 倘在「農業」地帶、「自然保育區」地帶或「綠化地帶」以碎石鋪平河溪的堤岸，是否屬於違例發展。

61. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 二零二一年一月四日，當局就在進一步申述用地違例興建的洗手間及更衣、沐浴和貯物設施發出強制執行通知書。規劃事務監督現正就在進一步申述用地及其毗連的「農業」地帶內的涉嫌康樂用途(如關設休閒農場、儲物用途及燒烤活動)展開調查。視乎此等康樂用途的性質、規模和營運模式，如能蒐集充分證據，此等康樂用途或會根據條例被界定為違例發展，規劃事務監督亦會採取執管行動；

- (b) 現時沒有硬性規定如何分辨農業用途和闢設休閒農場。此外，城規會沒有定義何為「休閒農場」，而「休閒農場」屬「康體文娛場所」項下的用途之一。「康體文娛場所」為「農業」地帶內第二欄的用途。任何規劃申請均會由城規會按個別情況作出考慮；
- (c) 根據城規會的詞彙釋義，「填土工程」指在土地上放置或堆放泥土、碎石或任何其他物質，因而引致地面升高。換言之，以碎石鋪平河溪的堤岸是其中一種填土工程。在「農業」地帶進行填土工程須取得規劃許可，但在「鄉村式發展」地帶內的地方進行填土工程，則無須取得規劃許可；
- (d) 由於在「綠化地帶」和「自然保育區」地帶進行填土工程須提交規劃申請，在此等地帶以碎石鋪平河溪的堤岸而沒有取得規劃許可，屬違例發展，當局將對其採取規劃執管行動；以及
- (e) 至於另一相關事項，即如一些進一步申述人所述，在河溪的堤岸發現有非法污水經排水口排入河溪，此事已轉介環保署採取跟進行動。環保署表示，在實地視察期間，並無發現有非法污水排放至河溪(有關情況受《水污染管制條例》(第 358 章)規管)。環保署會繼續監察有關情況。

62. 漁護署自然護理主任(大嶼山)伍家恩女士補充說，他們在實地視察期間，並無發現在進一步申述用地有農業活動。儘管如此，由於有關地方設有行人徑和水源等農業基礎設施，漁護署認為有關地方有復耕潛力。

63. F1 的代表 Keren Seddon 女士表示，進一步申述用地的大部分地方由 F1 所擁有。白腊村民與 F1 合作管理該地。F1 願意與規劃事務監督合作，而在進一步申述用地的違例發展已移除。進一步申述用地的貯物設施是用以貯存農業器具。規劃事務監督曾視察該等貯物設施，但仍未決定設施是否屬於違例發展。F1 亦已自行定期清理該地(包括海灘)。

64. 聶衍銘先生(F82)指出，有關河溪在政府土地上，而地政總署通常不會授權附近物業的業主以碎石鋪平河溪的堤岸。

65. 一名委員詢問，若在進一步聆聽會結束後，城規會同意劃設擬議的「農業」地帶，是否有任何法律框架強制修復或有助修復進一步申述用地作農業用途。

66. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，對於進一步申述用地在當時仍劃作相關地帶的非經常准許用途，規劃事務監督或會採取執管行動。然而，進一步申述用地的實際用途則取決於業主的意願，當局沒有方法強迫業主修復進一步申述用地作農業用途。

67. 主席備悉一些進一步申述人在聆聽會中舉出例子，指在新界部分地區有康樂用途造成污染和管理不善。她希望收集進一步申述人的看法，即他們是否原則上反對把郊野公園「不包括的土地」(如白腊)用作康樂用途，認為應把有關地方留作靜態活動，還是可接受不會造成污染並妥為管理的康樂用途，讓更多市民可以使用。

68. 胡明川女士(F83)回答說，白腊原本是季節性的濕地，有國家二級保護植物和動物品種。該地現已填土，生態受到破壞，隨後多年更變為營地。鑑於現時該地已受到破壞，故不應考慮是否可接受把該地作康樂用途，而是當局是否應根據該地原本作為郊野公園「不包括的土地」的生態價值，透過在該地劃設保育用途地帶，使該地受到更佳的保护。

69. 陳嘉琳女士(C58)回答說，不論該地的康樂用途包裝得如何管理得宜，畢竟是在郊野公園「不包括的土地」內的一項「先破壞，後建設」的活動，原則上不應予以容忍。白腊與元朗八鄉不同，後者較易由市區到達。由於前往白腊的途徑有限，因此無法應付大規模康樂發展所產生的交通流量，而政府亦沒有計劃把公共污水渠擴展至白腊。總而言之，白腊未能容納更具規模的康樂發展。

70. 聶衍銘先生(F82)回應說，白腊可能是首份經歷四次聆聽會的分區計劃大綱圖，使該分區計劃大綱圖的規劃管制亦逐漸朝保育方式的方向發展。就是否可以接受不會造成污染和獲

妥善管理的康樂用途而提出的問題可說是與城規會先前的決定背道而馳。白腊沒有能力容納更密集的發展。由於白腊沒有公共排污系統，因此污水處理量是限制白腊發展的因素。以馬灣新村為例，儘管該處只有少量餐廳，但已經足以令附近排水道的水質狀況變得較城門河更差。此外，白腊是「不包括的土地」，倘認為在白腊作康樂發展可予接受，便會為其他「不包括的土地」立下不良先例，而該些「不包括的土地」亦會同樣遭受破壞。廣受歡迎的營地一旦不再受營友歡迎便遭到廢棄，變得殘破不堪的情況亦是屢見不鮮，而相關經營者則會繼續開發新地點，以賺取快錢。白腊灣具有高保育價值，任何會令白腊灣水質變差的發展均不可以接受。

71. F1 的代表曾思蒂女士表示，進一步申述用地自二零一三年起已劃為「鄉村式發展」地帶，因此不應把在進一步申述用地鋪築地面視為「先破壞，後建設」的活動。

其他方面

72. 一些委員提出以下問題：

- (a) F1 提及未來十年小型屋宇需求預測數字為 118 的資料來源為何；
- (b) 四宗尚未處理的小型屋宇申請所涉的地點，以及「鄉村式發展」地帶內可用作小型屋宇發展的地方分別在何處；
- (c) 請詳細解釋為何《說明書》載列白腊的總規劃人口為 230 人；
- (d) 由於兩個「鄉村式發展」地帶被「自然保育區」地帶包圍，在發展小型屋宇期間，當局是否會就運送建築材料／機械施加任何出入限制以及作出施工安排；以及
- (e) F1 強調白腊歷史悠久，白腊的村民是否有任何周年聚會或傳統文化活動。

73. F1 的代表劉子敬先生回應說，118 幢這個未來十年小型屋宇需求預測數字是由原居民代表在二零二零年一月向地政總署所提供。F1 的代表 Keren Seddon 女士表示，村民之間有正常的社交活動，但她手上沒有村民在白腊所舉辦的周年聚會或傳統文化活動的資料。她表示，以十年期間來預留土地作小型屋宇發展，時間上實在太短。她又指出，當四幅小型屋宇用地興建屋宇後，白腊的「鄉村式發展」地帶便再也沒有土地可作小型屋宇發展。她呼籲城規會考慮最少讓該村作一些合理的發展。

74. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 118 幢這個未來十年小型屋宇需求預測數字是由原居民代表在二零二零年一月所提供，並已載列於城規會文件第 10624 號的附件 C，有關文件已在二零二零年三月三日呈交予城規會考慮檢視有關真正需要的問題；
- (b) 其中兩宗尚未處理的小型屋宇申請位於「政府、機構或社區(1)」地帶的範圍內，其餘兩宗申請則位於「自然保育區」地帶的範圍內。可用作小型屋宇發展的土地位於有關河溪西面的「鄉村式發展」地帶的北端，以及有關河溪東面的「鄉村式發展」地帶的西端；
- (c) 《說明書》上註明的白腊規劃人口是根據該分區計劃大綱草圖上原來的「鄉村式發展」地帶獲得全面發展而計算得出，當中包括村落現有的人口，以及其餘的「鄉村式發展」地帶(包括進一步申述用地)的未來人口。根據該分區計劃大綱草圖上 0.95 公頃劃為「鄉村式發展」地帶的土地所計算得出的白腊規劃人口約為 230。倘城規會同意把進一步申述用地改劃為「農業」地帶，規劃人口的數字亦會相應向下調整；以及

- (d) 白腊可經由一條設有斜道，通往西貢萬宜路的行人徑前往。就小型屋宇等小規模發展而言，利用該條行人徑已足夠把材料／工具運送至白腊。

75. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問環節的聆聽程序已經完成。城規會將閉門商議有關的進一步申述，稍後會把決定通知進一步申述人、申述人和提意見人。主席多謝進一步申述人、申述人、提意見人、他們的代表和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

[廖凌康先生、伍穎梅女士及陳振光博士於進行答問部分期間離席。]

商議部分

76. 主席請委員根據文件內所載的進一步申述理據和建議及進一步聆聽會上所陳述的意見，考慮有關的建議修訂。她建議委員集中討論(i)應否縮減「鄉村式發展」地帶的範圍；以及(ii)如應縮減，把將會從「鄉村式發展」地帶中剔除的相關範圍(即進一步申述地點)劃為「農業」地帶是否恰當。主席亦表示，F1的代表已澄清，他們認為城規會根據條例第6C(2)條公布建議修訂的做法並非於法不合，亦不涉及程序失當。

建議修訂

77. 主席繼而請委員就進一步申述地點劃作「農業」地帶是否恰當，以及劃為更嚴格的保育地帶是否有需要或理據是否充分提供意見。她表示，反對縮減「鄉村式發展」地帶範圍的人士似乎未有在其意見書及是次聆聽會上提出令人信服的理據，以支持推翻城規會所建議的進一步修訂。她認為委員或須考慮進一步申述地點與河溪以東的現有「農業」地帶兩者的情況是否相同。她表示，委員亦可參考規劃署及漁護署的代表就打鼓嶺北不具重要生態價值河溪的河岸緩衝區劃為「綠化地帶」這個例子所作的解釋，才決定是否把白腊的河溪與打鼓嶺北的河溪進行比較。

78. 經討論後，委員同意根據建議修訂縮減「鄉村式發展」地帶(涵蓋進一步申述地點)的範圍。有關的建議修訂已顧及小

型屋宇的確實需求、為河溪提供緩衝的需要及有關地點的最新情況。此外，基於進一步申述地點的現況不足以支持把其劃作保育地帶，把該地點劃為「農業」地帶的建議恰當。

「先破壞，後建設」模式

79. 一名委員雖然同意有關的建議修訂，但關注政府多年來均未能阻止白腊的生態逐步遭到破壞，以致出現「先破壞，後建設」的情況。

80. 規劃署署長鍾文傑先生回應表示，鑑於該區的土地遭到大規模挖掘，政府遂於二零一零年着手為白腊擬備發展審批地區圖。涵蓋該區的首份分區計劃大綱圖於二零一三年公布時，河溪東面的地方被劃為「鄉村式發展」地帶，因為相關的政府部門認為該地方的生態價值不足以支持把其劃作保育地帶。其後，城規會在聆聽就分區計劃大綱圖所提出的申述及意見後，決定順應其中一些申述的內容，把河溪東面的地方由「鄉村式發展」改劃為「農業」地帶。

81. 秘書補充，白腊在早期劃設有關的「鄉村式發展」地帶時，已考慮過尚未處理的小型屋宇申請數目及未來十年的小型屋宇預計需求量。其後，由於城規會較着重尚未處理的小型屋宇申請數目，該「鄉村式發展」地帶的覆蓋範圍遂於過去多年逐步縮減。

82. 一名委員對這種「先破壞，後建設」的模式表示反感，尤其是在白腊這個原本具有高度保育價值的地方。該名委員認為，政府應加強規劃執管工作，並發出清晰信息，以遏止這些「先破壞，後建設」的活動。容許一個地方在經歷大規模的挖掘後再進行更密集的發展，根本是錯誤的做法。日後關乎白腊的任何規劃申請都必須予以審慎評估，以顧及其河溪和郊野公園「不包括土地」的背景。該河溪在二零一四年的狀態十分良好，且具有高度保育價值，因此，「農業」緩衝地帶的設立不應再作拖延。該名委員亦表示，把限作農業用途的舊批地段劃為「農業」地帶，做法恰當。

83. 一名委員告誡當局不應以對立的方式處理保育問題，並表示與土地擁有人多進行溝通或可締造雙贏的局面。主席回應

表示，是次舉行的進一步聆聽會顯示城規會已在發展與保育之間作出平衡。她亦同意應加緊在白腊進行規劃執管工作。因應白腊具有郊野公園「不包括土地」的背景，城規會將會詳細審視各規劃申請對白腊的「農業」地帶將會帶來什麼影響。

非農業用途在「農業」地帶內越來越普遍

84. 一名委員就近年城規會批出太多准許在「農業」地帶內進行非農業用途(例如休閒農場和動物寄養所)的規劃許可表示關注。雖然農業用途未必會帶來太大經濟效益，但倘若城規會繼續批准在「農業」地帶內進行非農業用途(包括部分規模較大的用途)，則沒有誘因令土地擁有人把他們的「農業」用地以較低廉的租金出租作農業用途。城規會或需檢討日後考慮這些申請時所依據的規劃考慮因素。

85. 主席回應說，漁護署現正進行一項研究，以物色真正優質的農地，並會鼓勵農民在這些農地上耕種。一俟研究完成，城規會或需就優質農地檢討「農業」地帶下所准許的用途，並考慮把餘下質素較低的農地改劃作其他用途。在此期間，城規會將需繼續根據每宗申請的個別情況，考慮在「農業」地帶內進行非農業用途的規劃申請。

其他事宜

86. 一名委員詢問，縱使該河溪並非「具重要生態價值的河溪」，是否也有需要在分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》中詳細說明該河溪對於白腊環境的重要性。

87. 規劃署署長鍾文傑先生回應時表示，「農業」地帶下的備註訂明，任何人如欲進行任何河道改道工程，須先取得城規會批給的規劃許可。相關政府部門日後就「農業」地帶內的規劃申請提供意見時，亦會考慮申請用途對該河溪可能造成的任何影響。因此，委員對於該河溪的關注，可透過規劃申請機制得到適當處理。

88. 一名委員詢問 F85 所提及六幢小型屋宇以共用走廊相連的做法是否不合法。主席回應時請地政總署署長深入調查此事。

89. 主席扼要重述，經考慮文件所詳載和聆聽會上所陳述的進一步申述的理由和建議後，委員同意應按建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖。

90. 經商議後，城規會備悉 F83 至 F86 表示支持的意見，並決定不接納 F1 至 F81 及 F82 至 F86 的負面意見，以及認為應按建議修訂對白腊分區計劃大綱草圖作出修訂，理由如下：

小型屋宇發展的真正需要

- 「(a) 為跟進法庭對司法覆核案作出的裁決，當局已就小型屋宇發展的真正需要進行了檢討，並提供了當前備存最詳盡的資料供城規會考慮，而城規會已充分理解有關資料(F1)；

縮減「鄉村式發展」地帶的面積

- (b) 劃設「鄉村式發展」地帶實屬恰當，當中考慮了多項規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、現時的民居分布模式、獲批准及尚未處理的小型屋宇申請數目、預測小型屋宇需求量、是否有通路和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方、用地特有的限制，以及有關分區計劃大綱草圖的申述和意見。分區計劃大綱圖採取漸進的方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在現有村落，盡量減低對自然環境的負面影響(F1 至 F36)；

劃設「農業」地帶

- (c) 在分區計劃大綱圖上劃設「農業」地帶，包括把進一步申述地點劃為「農業」地帶，做法恰當，因為劃入此地帶的地方均具復耕潛力。擬議的「農業」地帶不會影響根據有關契約准許的土地用途及擁有人的權益(F2 至 F80)；
- (d) 法定規劃制度對於在「農業」地帶進行的發展已訂有足夠管制。城規會會按個別情況考慮須取得規劃許可的發展建議，確保任何可能出現的影響得以妥善緩解。從自然保育的角度而言，把進一步申述地點劃為保育地帶(例如「自然保育區」地帶、「綠化地帶(1)」或「農業(2)」地帶)的理據不足(F81 至 F86)；

為現有河溪劃設緩衝區及排污影響

- (e) 當局考慮多項規劃因素和專業部門的意見後，把進一步申述地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，以為河溪關設緩衝區，實屬恰當(F1)；
- (f) 目前設有既定機制，透過小型屋宇批建申請制度，確保為發展項目而設的化糞池和滲水系統的設計與建造不會對周邊環境造成不可接受的影響(F85 及 F86)；

規劃程序

- (g) 在法理上和程序上，城規會制訂和公布該建議修訂項目的程序均為恰當(F1)；

保護郊野公園「不包括的土地」

- (h) 白腊及周邊地區的生態價值是眾所公認的。城規會已在先前就分區計劃大綱草圖舉行的聆聽會上妥為考慮該區的生態價值(F83 至 F85)；以及

- (i) 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，而並非由城規會負責(F84)。」

91. 委員亦同意該分區計劃大綱草圖(已按照建議修訂項目作出修訂)連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

92. 城規會亦備悉，根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱圖須於其後作為包括該修訂而理解。城規會須將該修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。

[侯智恒博士和吳芷茵博士在商議部分進行期間離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/399

擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田小磡村第 102 約

地段第 978 號(部分)、第 979 號(部分)、第 1043 號及第 1047 號

關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)

(城市規劃委員會文件第 10735 號)

[此議項以廣東話進行。]

93. 秘書報告，申請人於二零二一年四月十三日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間安排與中華電力有限公司實地視察，進行商討，並準備進一步資料。這是申請人第三次就這宗覆核申請要求延期。

94. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交

的進一步資料不包括重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所須提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而城規會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》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 10734 號)

[此議項以廣東話進行。]

95. 秘書報告，修訂項目 A、B1 和 D 涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的公營房屋發展項目。房屋署屬房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由土木工程拓展署負責進行，並由博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)擔任研究顧問。嘉道理農場暨植物園公司(R44)、世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R46)、香港觀鳥會(R47/C3)、長春社(R49/C5)、香港中文大學(下稱「中大」)未來城市研究所社區及地方管治中心(R52)和 Mary Mulvihill 女士(R92/C16)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士

- 目前正租用馬鞍山一個物業；其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作，並擁有馬鞍山一個住宅單位；

- 張國傑先生
- 其公司目前與房委會和博威公司有業務往來，而過往亦曾與嘉道理農場暨植物園公司和長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 黎庭康先生
- 其前公司目前與房委會和博威公司有業務往來，過往曾與嘉道理農場暨植物園公司和長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 侯智恒博士
- 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為香港觀鳥會的會員；長春社的終身會員；世界自然基金會保育顧問委員會的前成員，而其配偶為長春社理事會副主席；
- 何安誠先生
- 目前與房委會、弘達公司和雅邦公司有業務往來；
- 余烽立先生
- 為房委會建築小組委員會委員，而其公司目前與中大有業務往來；
- 郭烈東先生
- 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會成員及前僱員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；

梁家永先生	為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鸚俱樂部主席；
伍灼宜教授	為中大未來城市研究所研究員；
黃天祥博士	— 目前與房委會有業務往來；
黃元山先生	— 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；
黎志華先生 (以地政總署署長的身分)	— 為房委會委員；以及
謝俊達先生 (以民政事務總署總工程師(工程)的身分)	— 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員。

96. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉張國傑先生、郭烈東先生及伍灼宜教授因事未能出席會議，而侯智恒博士、何安誠先生、黎庭康先生及余烽立先生則已離席。

97. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10734 號。二零二零年十月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 7 658 份申述，當中已經扣減 100 份重覆申述／由同一申述人多次提交的申述。其中，有 1 959 份申述因身分資料有遺漏而列為無效，因此有效申述的數目為 5 699 份。此外，城規會在展示期後收到兩份逾期遞交的申述，須視為不曾作出。

98. 城規會公布有效申述的內容，為期三個星期，期間收到 1713 份意見，當中已經扣減 76 份重覆意見／由同一提意見人

多次提交的意見。其中，有 126 份意見因身分資料有遺漏而列為無效，因此有效意見的數目為 1 587 份。此外，城規會在公眾查閱期後收到一份逾期遞交的意見，須視為不曾作出。

99. 由於納入分區計劃大綱圖的修訂備受公眾關注，因此建議由城規會全體委員考慮該等申述及意見。如有需要，城規會可安排獨立進行的聆聽會。由於申述和意見性質相似，因此建議把有關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會以集體形式考慮。

100. 為確保聆聽有效率地進行，每名申述人和提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二一年七月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

101. 經商議後，城規會備悉應把 1 959 份申述和 126 份意見因所提供的身分資料有遺漏而視作無效，而分別在展示／公眾查閱期後收到逾期遞交的兩份申述和一份意見，亦須視為不曾作出，並同意：

- (a) 有效的申述／意見應合為一組，由城規會本身以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

102. 餘無別事，會議在下午四時五十分結束。