

**TPB PAPER NO. 10242
FOR CONSIDERATION BY
THE TOWN PLANNING BOARD
ON 10.2.2017**

城市規劃委員會文件第10242號

考慮日期：2017年2月10日

**CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS F1 AND F2
ON THE PROPOSED AMENDMENTS TO THE DRAFT PAK SHA O OUTLINE
ZONING PLAN NO. S/NE-PSO/1
ARISING FROM CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS AND COMMENTS
ON THE DRAFT PAK SHA O OUTLINE ZONING PLAN NO. S/NE-PSO/1**

考慮《白沙澳分區計劃大綱草圖編號S／NE－PSO／1》的進一步申述編號
F 1 及 F 2

（關於考慮《白沙澳分區計劃大綱草圖編號S／NE－PSO／1》的
申述及意見後建議對該圖作出的修訂）

考慮《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的進一步申述編號
F1 及 F2

(關於考慮《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的
申述及意見後建議對該圖作出的修訂)

就建議修訂作出的進一步申述的內容	進一步申述人
就建議修訂提出意見，並對「鄉村式發展」地帶表示關注	Woo Ming Chuan (F1)
歡迎建議修訂，並對「鄉村式發展」地帶表示關注	Karen Kam (F2)

1. 引言

1.1 二零一五年十二月四日，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《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 1 806 份有效的申述書。二零一六年四月五日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會共收到 36 份對申述的意見書。

1.2 二零一六年七月二十二日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮這些申述及意見後，決定接納申述編號 **R516(部分)**及 **R517 至 R1807** 的部分內容，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。城規會亦認為，應適當地修訂草圖的《說明書》，以闡釋「鄉村式發展」地帶的規劃意向；此外，應先把草圖的建議修訂項目提交城規會考慮，待城規會同意後才將建議修訂項目刊憲。相關的城市規劃委員會文件和會議記錄分別載於附件 I 及 II。

1.3 二零一六年八月十九日，城規會經考慮後，同意建議對《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》作出的下列修訂：

- (a) 修改「鄉村式發展」地帶的土地用途表，刪去第一欄內的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)(在指定為「鄉村

式發展(1)」地帶的土地範圍除外)」，以及在新界豁免管制屋宇的地面一層(在指定為「鄉村式發展(1)」地帶的土地範圍除外)的「食肆」、「圖書館」、「學校」和「商店及服務行業」；以及在第二欄內以「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」取代「屋宇(未另有列明者)」；

- (b) 修改「鄉村式發展」地帶的規劃意向，註明此地帶的規劃意向，是要保存現有白沙澳及白沙澳下洋這兩條客家鄉村的鄉土格局，並就適宜作與四周環境協調的鄉村擴展的土地劃定界線。只有數項配合村民需要，而且不會對鄉村特色有不良影響的社區用途列為經常准許的用途；
- (c) 修改「鄉村式發展」地帶的「備註」，限制在地帶內進行填土工程，以及刪去就限制進行河道改道或填土／填塘工程時對翻建工程的豁免；以及
- (d) 相應修改《註釋》說明頁，以及「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」的土地用途表及／或「備註」。

草圖的《說明書》內有關「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的內容亦作出了相應修改。相關的城市規劃委員會文件和會議記錄分別載於**附件 III**及**IV**。

- 1.4 二零一六年九月九日，城規會根據條例第 6C(2)條展示草圖的建議修訂，以供公眾查閱。建議修訂項目附表及建議對草圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂載於**附件 V**。在為期三個星期的展示期內，城規會共收到兩份有效的進一步申述書。
- 1.5 二零一六年十二月十六日，城規會根據條例第 6D(1)條¹決定**F3 至 F6**(由原來的申述人或提意見人提交)無效，應視為不曾作出。城規會亦決定把餘下兩份有效的進一步申述書(即

¹ 根據條例第 6D(1)條，任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後建議的，則該人除外)可就該等建議修訂向城規會作出進一步申述。

F1 及 **F2**)合為一組，一併聆聽有關內容。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮這兩份有效的進一步申述書的內容。這些進一步申述載於附件 **VI**，而所涉地點在圖 **FH-1** 顯示。進一步申述的內容及規劃署的回應摘要載於附件 **VII**。

- 1.6 城規會已根據條例第 6F(3)條，邀請曾提出申述／意見的原申述人和提意見人(城規會因應他們的申述／意見提出建議的修訂)及進一步申述人 **F1** 及 **F2** 出席會議。

2. 進一步申述

- 2.1 該兩份有效的進一步申述書由個別人士提交。**F1** 就建議的修訂提供意見，**F2** 表示歡迎建議修訂。他們都對草圖劃設的「鄉村式發展」地帶表示關注，認為在與白沙澳舊村分隔的地方劃設「鄉村式發展」地帶作鄉村擴展之用，做法不當。**F1** 亦憂慮在該處進行發展會帶來水浸的風險。他們提出的理由及／或建議撮述如下：

「鄉村式發展」地帶劃設不當

- 2.2 **F1** 認為，有關地方以前是濕地，後來遭農業活動破壞，把該地方劃為「鄉村式發展」地帶並不適當，或會為日後同類情況立下不良先例，以及沒有尊重和保護該處現有的常耕農地。**F1** 建議刪除該「鄉村式發展」地帶，保留常耕農地。**F2** 關注「鄉村式發展」地帶面積過大，有部分地方在「鄉村範圍」外，並認為不宜在這片淨土進行任何新增的發展。

「鄉村式發展」地帶有水浸風險

- 2.3 **F1** 認為在該分隔開的「鄉村式發展」地帶進行發展，會令水浸的風險增加。

3. 規劃考慮因素及評估

進一步申述所涉的地點及周邊地區(圖 **FH-1** 至 **FH-4**)

- 3.1 該「鄉村式發展」地帶面積約為 0.7 公頃，位於白沙澳村，與現有村落之間隔着密林和西南隅闊 20 米的緩衝區。該地帶

主要是常耕農地和灌木草地，大部分地方位於「鄉村範圍」內。

規劃意向

3.2 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是要保存現有白沙澳和白沙澳下洋這兩條客家鄉村的鄉土格局，並就適宜作與四周環境協調的鄉村擴展的土地劃定界線。

土地行政(圖 FH-4)

3.3 進一步申述所涉的地點主要是私人土地，小部分地方是政府土地。

對進一步申述的理由／建議的回應

3.4 備悉 **F2** 對建議的修訂表示支持的意見。

3.5 關於 **F1** 和 **F2** 關注「鄉村式發展」地帶劃設不當及有水浸風險的問題，原來的申述／意見亦提出了相同或相似的意見，城規會在聆聽和商議原來的申述和意見時已予以考慮。

劃設「鄉村式發展」地帶

3.6 城規會備悉，規劃署擬備該草圖時，已審慎權衡該區客家鄉村鄉土格局的文物價值與小型屋宇發展的需求，以及在自然保育方面的需要。白沙澳「鄉村範圍」的中部是現有村落，北面是常耕農地，北面和西面是河道(包括「具重要生態價值的河溪」)，南面是林地(圖 **FH-2** 和 **FH-3**)。「鄉村式發展(1)」地帶局限在白沙澳的主要村落群，受到較嚴格的規劃管制，土地只夠興建兩幢小型屋宇。然而，白沙澳村的整體小型屋宇需求是 87 幢(包括 38 宗尚未處理的申請所涉及的小型屋宇²)。規劃署考慮到上述因素，認為白沙澳村北面的地方適合劃為「鄉村式發展」地帶，以供興建新的小型屋宇。該「鄉村式發展」地帶大部分地方在「鄉村範圍」內，小部分地方毗連「鄉村範圍」。該地帶主要是常耕農地和灌木草

² 根據地政總署大埔地政專員提供的最新資料，白沙澳村有38宗尚未處理的小型屋宇申請(即較該署先前在城規會商議原來的申述和意見時所提供的宗數多一宗)。

地，與「具重要生態價值的河溪」之間設有闊 20 米的緩衝區，以保護該河溪免受發展影響。該地帶與現有村落之間亦隔着密林和西南隅闊 20 米的緩衝區，遠離舊鄉的中心區。這個「鄉村式發展」地帶面積約為 0.7 公頃，連同「鄉村式發展(1)」地帶，可提供的土地相等於約 30 幢小型屋宇用地，可應付白沙澳村約 35% 的整體小型屋宇需求(該村的整體小型屋宇需求為 87 幢)³。

- 3.7 該「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、預測小型屋宇需求量、尚未處理的小型屋宇申請數目、區內地形、用地限制，以及現有村落的高保育價值而劃的。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，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。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對該「鄉村式發展」地帶沒有很大意見。
- 3.8 **F1** 關注劃作「鄉村式發展」地帶的地方以前是濕地，後來遭農業活動破壞，把該處劃為「鄉村式發展」地帶，可能會為日後的同類情況立下不良先例。對於這個問題，城規會備悉，在白沙澳發展審批地區草圖於二零一二年十二月七日公布前，白沙澳村落北面的地方已有挖土工程／復耕活動。迄今，白沙澳的村落北面一些私人擁有的荒廢農地已修復作農業用途(圖 **FH-5**)。
- 3.9 基於以上情況，把有關地方劃為「鄉村式發展」地帶，做法恰當。城規會備悉，小型屋宇發展會集中在合適的地方，以免對天然環境和白沙澳現有村落具歷史價值的環境布局造成不良干擾，從而在保育與發展兩方面的需要之間取得平衡。此外，為免可能對客家鄉村的鄉土格局造成不良的視覺影響，城規會在二零一六年七月二十二日考慮原來的申述和意見後決定，在與舊有鄉村分開及劃作鄉村擴展之用的「鄉村式發展」地帶內興建任何新的新界豁免管制屋宇，亦必須取得城規會的規劃許可。從視覺影響的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對此亦表支持。

³ 此「鄉村式發展」地帶連同草圖上的兩個「鄉村式發展(1)」地帶(一個在白沙澳，另一個在白沙澳下洋)可提供的土地相等於約33幅小型屋宇用地，能應付白沙澳和白沙澳下洋兩條鄉村約36%的整體小型屋宇需求。兩條鄉村的整體小型屋宇需求為94幢，當中包括45宗已收到而尚未處理的小型屋宇申請所涉及的需求。

「鄉村式發展」地帶有水浸風險

- 3.10 城規會考慮有關小型屋宇發展對環境造成負面影響(包括潛在的水浸風險)的申述和意見時，備悉目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內的個別小型屋宇發展項目不會對周邊環境造成不可接受的影響。
- 3.11 為了就潛在水浸風險作出預防措施，城規會在二零一六年八月十九日考慮草圖的建議修訂項目後決定，在「鄉村式發展」地帶(包括「鄉村式發展(1)」地帶)內進行填土活動，亦必須取得城規會的規劃許可。從排水影響的角度而言，渠務署總工程師／新界北對此亦表支持。
- 3.12 城規會將會因應建議的修訂，通過規劃許可審批制度，在徵詢相關部門的意見後，評估申請在「鄉村式發展」地帶(包括「鄉村式發展(1)」地帶)內進行的任何填土活動。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。
- 3.13 關於 **F1** 及 **F2** 關注「鄉村式發展」地帶劃設不當及有水浸風險的問題，原來的申述／意見亦提出了相同或相似的意見，城規會已予以考慮，而 **F1** 及 **F2** 並無在進一步申述階段提交新的規劃理據。再者，規劃情況沒有改變，以支持要偏離城規會先前就劃設「鄉村式發展」地帶所作的決定。規劃署考慮所有相關的規劃因素、相關政府部門的專家意見及相關持份者(包括原居村民、環保／關注組織及市民大眾)的意見後，認為建議的修訂可以在加強該區的自然保育和保育該區的文物價值，以及滿足村民發展小型屋宇的需求的方面取得平衡。

4. 諮詢

- 4.1 規劃署曾就各項進一步申述諮詢下列相關的政府部門，這些部門的意見已適當地收錄在上文的段落：
- (a) 漁農自然護理署署長；
 - (b) 地政總署大埔地政專員；
 - (c) 水務署總工程師／建設；

- (d) 渠務署總工程師／新界北；以及
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

4.2 以下政府決策局及部門對各項進一步申述沒有很大意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 環境保護署署長；
- (c) 渠務署總工程師／污水工程；
- (d) 渠務署總工程師／排水工程；
- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 消防處處長；
- (i) 食物環境衛生署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 康樂及文化事務署署長(古物古蹟辦事處)；
- (l) 民政事務總署大埔民政事務專員；
- (m) 通訊事務總監；
- (n) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (o) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (p) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (q) 政府產業署署長；以及
- (r) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控。

5. 規劃署的意見

5.1 備悉 **F2** 表示支持建議修訂項目的意見。

5.2 基於上文第 3 段所作的評估，規劃署不支持 **F1** 的意見和 **F2** 其餘的意見，並認為應按建議修訂項目修訂草圖，理由如下：

- (a) 在白沙澳村以北的地方劃設「鄉村式發展」地帶，已兼顧保存白沙澳具歷史價值的村落與發展小型屋宇這兩方面的需要，做法恰當。該地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、預測小型屋宇需求量、尚未處理的小型屋宇申請數目、區內地形和用地限制而劃的。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生

態易受影響的地方和地形陡峭的地方都不包括在內。城規會將通過規劃許可審批制度，對在此地帶內興建的全新新界豁免管制屋宇實施規劃管制；以及

- (b) 規定在「鄉村式發展」地帶內進行填土活動必須取得規劃許可，是為了讓城規會考慮任何擬議發展可能造成的水浸風險。城規會將按個別情況考慮每宗申請。

6. 請求作出決定

請城規會審議各項進一步申述的內容時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定按建議修訂項目還是按在聆聽會上再作更改後的建議修訂項目，修訂這份分區計劃大綱草圖。

7. 下一步工作

7.1 倘城規會決定按建議修訂項目或再作更改後的建議修訂項目修訂草圖，該等修訂會成為《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的一部分。根據條例第 6H 條，草圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就草圖作出決定為止。

7.2 行政方面，規劃署會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的文本。

8. 附件

圖 FH-1	進一步申述所涉地點的位置圖
圖 FH-2	平面圖和航攝照片
圖 FH-3	平面圖和實地照片
圖 FH-4	土地類別圖
圖 FH-5	白沙澳的復耕
附錄 I	城市規劃委員會文件第 10141 號 — 考慮《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的申述及意見
附錄 II	城規會二零一六年七月二十二日會議記錄

- 附錄 III 城市規劃委員會文件第 10156 號 — 考慮有關
《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-
PSO/1》的申述及意見後建議對《白沙澳分區計
劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》作出的修訂
- 附錄 IV 城規會二零一六年八月十九日會議記錄
- 附錄 V 建議修訂項目附表及建議對《白沙澳分區計劃大
綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的《註釋》和《說
明書》作出的修訂
- 附錄 VI 進一步申述書 F1 和 F2
- 附錄 VII 有效的進一步申述及規劃署的回應摘要

規劃署

二零一七年二月