

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10141 號

考慮日期：2016 年 7 月 22 日

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

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

組別	申述內容／申述地點	申述人 (總數：1 806)	提意見人 (總數：36)
A	反對《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》，理由主要是「鄉村式發展」地帶的土地不足	總數：514(R1 至 R349 及 R351 至 R515) R1：西貢北約鄉事委員會 R2：白沙澳村代表 R3：新華書店湘江集團有限公司 R4：白沙澳下洋翁盛亨堂司理 R5：白沙澳下洋翁盛亨堂成員 個別人士： R6 至 R349 及 R351 至 R515	總數：36(C1 至 C36) 34 份意見書(C1 至 C4 及 C7 至 C36)反對 A 組提出把更多土地劃作「鄉村式發展」地帶的建議 C1：長春社(R519) C2：創建香港(R521) C3：嘉道理農場暨植物園公司(R518) C7 至 C36：個別人士 C5(個別人士)反對 R1 至 R5 及 R192有關在白沙澳劃設「鄉村式發展」地帶的建議 C6(個別人士)反對這份分區計劃大綱草圖劃設的「鄉村式發展」地帶
B	支持這份分區計劃大綱草圖的整體規劃意向，但對擬議的「鄉村式發展」地帶的不良影響表示關注；或主要基於環境及文物保育理由對這份草圖提出意見／反對	總數：1 292(R516 至 R1807) 環保／關注組織： R516：綠色力量 R517：世界自然基金會香港分會 R518：嘉道理農場暨植物園公司	總數：31(C5 及 C7 至 C36) C5 支持申述書 R518 至 R521、R523 及 R526 C7 至 C36 主要基於環境及文物保育理由支持申述書 R517 至 R1807

組別	申述內容／申述地點	申述人 (總數：1 806)	提意見人 (總數：36)
		R519 ：長春社 R520 ：香港觀鳥會 R521 ：創建香港 R522 ：環保觸覺 R523 ：海下之友 R524 ：公共專業聯盟 R525 ：生態教育及資源中心 R526 ：香港浸會大學視覺藝術學院「啟德」研究與發展中心 R527 ：綠領行動 R532 ：西貢之友 個別人士： R528 至 R531 及 R533 至 R1807	

註：上表所列由環保／關注組織、村民及相關團體提交的申述書和對申述的意見書，以及一些內容大致劃一的信／電郵範本夾附於**附件 I 至 II**。載列所有申述人及提意見人名稱及他們的申述書和意見書的光碟夾附於**附件 IV**(只提供予城規會委員)。城規會秘書處亦備有一套申述書和意見書的印本，以供委員查閱。

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」)(**圖 H-1**)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 1 806 份申述書¹。二零一六年四月五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，共收到 36 份對申述的意見書。

¹ 在為期兩個月的展示期內，共收到 1 807 份申述書。不過，一名個別人士(即 **R350**)於二零一六年六月十七日致函城規會，表示從沒有就草圖作出申述(**附件 V**)。因此，有效申述書的數目應是 1 806 份而不是 1 807 份。

1.2 二零一六年六月三日，城規會決定把申述分為兩組考慮：

A 組

- (a) 一併聆聽第一組由西貢北約鄉事委員會、村民及個別人士提交的 514 份申述書(**R1 至 R349 及 R351 至 R515**)的申述，內容主要是「鄉村式發展」地帶的土地不足；以及

B 組

- (b) 一併聆聽第二組由環保／關注組織及個別人士提交的 1 292 份申述書(**R516 至 R1807**)的申述及 36 份意見書(**C1 至 C36**)的意見，內容主要是對環境及文物保育表示關注。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮所有申述和對申述的意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 申述

2.1 有關申述大致可分為以下兩組：

A 組

- (a) **A 組**的申述(**R1 至 R349 及 R351 至 R515**)主要反對「鄉村式發展」地帶的土地不足、把屋地納入「鄉村式發展(1)」地帶和「綠化地帶」的範圍，以及在屋地進行重建須申請規劃許可。他們建議把白沙澳的「鄉村式發展(1)」地帶擴展至毗連的「綠化地帶」，以及把白沙澳下洋多個地方由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。

B 組

- (b) **B 組**包括其餘的 1 292 份申述書(**R516 至 R1807**)。雖然 **R516** 支持草圖的整體意向，但 **B 組**申述書的內容主要是基於環境及文物保育理由反對劃設的「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶，並對涉嫌濫用小型屋宇政策的情況表示關注。他們建議把「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶改劃為「綠化地帶」、「綠化地

帶(1)」或「自然保育區」，以及把所有環境易受影響的地方劃為「綠化地帶(1)」及「自然保育區」。

2.2 申述及規劃署回應的摘要夾附於**附件 III**，而申述建議所指的地點則在**圖 H-2 a、H-2 b、H-6 a、H-6 d 及 H-6 g** 顯示。

申述的理據及建議

A 組

2.3 A 組申述書的主要理據和建議撮述如下：

白沙澳「鄉村式發展」地帶的土地不足(R1、R2 及 R4 至 R6)

- (a) 白沙澳擬議的「鄉村式發展」地帶不能滿足日後發展小型屋宇的需求。把擬議「鄉村式發展」地帶的西南部界線後移 10 米以提供與現有鄉村相距 20 米的緩衝區² (圖 H-6 a 及 H-7 b)，會因保育而進一步犧牲村民發展小型屋宇的權利。

沒有為白沙澳下洋劃設「鄉村式發展」地帶(R4 及 R5)

- (b) 現時並沒有在白沙澳下洋的「鄉村範圍」內劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村範圍」內的土地已劃為「綠化地帶」或「自然保育區」等保育地帶，漠視原居村民發展小型屋宇的需要。

反對把屋地劃為「鄉村式發展(1)」地帶及「綠化地帶」(R1、R3、R7 至 R349 及 R351 至 R515)

- (c) 「鄉村範圍」內有多塊屋地已劃為「鄉村式發展(1)」地帶及「綠化地帶」，重建現有屋宇便須取得規劃許可，土地擁有人重建其物業的權利會被剝奪。

² 二零一五年十一月十三日，城規會同意把白沙澳「鄉村式發展」地帶西南隅的界線進一步後移10米後，白沙澳分區計劃大綱草圖適宜展示予公眾查閱。

建議

劃設「鄉村式發展」地帶

改劃鄰近現時劃為「綠化地帶」的土地以擴大「鄉村式發展(1)」地帶至約 9 640 平方米(R2)

- (d) 改劃鄰近現時劃為「綠化地帶」的土地，把「鄉村式發展(1)」地帶擴大至約 9 640 平方米，訂定相同的發展限制，即若擬發展任何屋宇／任何現有建築物進行拆卸或加建、改動及修改或取代現有建築物，都必須取得城規會的規劃許可(繪圖 H-1 的項目 1 及圖 H-2 a 和 H-6 a 的 A-P1)。

在白沙澳下洋劃設「鄉村式發展」地帶(把「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶)，包括約 4 330 平方米土地及 407 平方米屋地(第 290 約地段第 825A 號及第 825B 號)(R2 至 R5、R7 至 R349 及 R351 至 R515)

- (e) **R2、R4 及 R5** 建議把白沙澳下洋約 4 330 平方米的土地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(繪圖 H-1 的項目 2、繪圖 H-2 的項目 1 及圖 H-2 a 和 H-6 d 的 A-P3)。**R7 至 R349 及 R351 至 R515** 建議在白沙澳下洋劃設「鄉村式發展」地帶以供發展小型屋宇，因為他們在北潭凹的跨村小型屋宇申請有機會會被當地村民反對(圖 H-2 a 的 A-P2)。
- (f) **R3** 建議把白沙澳下洋及白沙澳的屋地分別由「綠化地帶」及「鄉村式發展(1)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，而 **R2、R4 及 R5** 則建議把白沙澳下洋的屋地(即第 290 約地段第 825A 號及第 825B 號)(約 407 平方米)由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以尊重土地擁有人的權益，他們並認為重建屋宇應無須取得規劃許可(繪圖 H-1 的項目 3、繪圖 H-2 的項目 2 及圖 H-2 a、H-6 a 和 H-6 d 的 A-P4 和 A-P5)。

B 組

- 2.4 **R516** 支持草圖的整體意向，但對「鄉村式發展」地帶對環境造成的不良影響表示關注。其餘的申述書主要基於環境和文物保育的理由反對劃設的「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶。他們提出的主要理據和建議概述如下：

小型屋宇需求預測數字並無根據(R516 至 R529、R533、R534、R537、R539 至 R1601、R1605 至 R1688、R1706 至 R1738、R1799、R1801、R1802、R1804 及 R1806)

- (a) 白沙澳現時並沒有原居民居住，因此對原居民的小型屋宇需求表示懷疑。擬議的「鄉村式發展」地帶內有一半土地由單一發展商擁有，這些土地已分拆並轉讓給個別人士。懷疑有人出售「丁權」和濫用小型屋宇政策。由於當局已在北潭凹預留土地，讓原居民(包括白沙澳的原居民)可以根據現有行政安排跨村申請發展小型屋宇，因此當局已在西貢預留足夠的土地，應付同一「鄉」內的小型屋宇申請。因此無須擴大白沙澳「鄉村式發展」地帶。

小型屋宇發展對環境造成負面影響(R516 至 R521、R523 至 R531、R533、R534、R536 至 R538、R541 至 R545、R547 至 R1488、R1491 至 R1604、R1616 至 R1705、R1739 至 R1800、R1803 及 R1807)

- (b) 該區擁有豐富的生態和環境資源，有重要的自然保育價值。白沙澳錄得超過 1 000 種動植物。白沙澳山谷有大約 72 個本地備受關注的物種，包括 17 種哺乳動物、35 種雀鳥、7 種爬蟲類和兩棲動物，以及 13 種蜻蜓和蝴蝶。此外，白沙澳曾錄得香港雀鳥品種總數的三分之一。白沙澳是蝴蝶出沒熱點，蝴蝶種類繁多，當中大部分屬「稀有」和「非常稀有」的品種。該區的生物多樣性和保育價值俱高，應得到充分保護。
- (c) 擬議的「鄉村式發展」地帶位於洪氾平原，附近有「具重要生態價值河溪」。該處若發展小型屋宇，可

能會引致污染和水浸。白沙澳的交通、泊車設施、緊急車輛通道、排水和排污基礎設施均不足以應付該處日漸增加的人口所需。因此，在該處發展小型屋宇會對周邊地區的環境、生態、景觀和視覺造成不良影響，尤其是附近的「具重要生態價值河溪」、淡水濕地和海下灣海岸公園。此外，為「鄉村式發展」地帶興建基礎設施會對周邊地區的生態和鄉村的文化遺產造成負面影響。為此，當局應就土地用途地帶建議進行正式的累積影響評估和獨立的環境影響評估，並應顧及區內的受保護和瀕危物種，以及對鄰近的郊野公園、海下灣海岸公園和「具特殊科學價值地點」的影響。

對具歷史價值的客家村落保護不足(R517 至 R521、R523、R526、R528、R529、R532、R534、R537、R539、R541 至 R545、R547 及 R1800)

- (d) 白沙澳村是一條保存完好的傳統客家村落，有已評級的歷史建築物，建築及文物價值俱高，因此應保護其傳統客家鄉村格局及四周景致。雖然「鄉村式發展(1)」地帶有較嚴格的規劃管制，可保護客家鄉村及村內個別屋宇，但若擬議的「鄉村式發展」地帶有小型屋宇，會破壞白沙澳山谷的和諧景致，因為小型屋宇與現存那些富鄉土特色的客家鄉村格格不入，會破壞鄉村的整體美感。「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間包括「密林」和草坪的緩衝區，不能為現有村落提供保護，因為該「密林」實際上只是面積細小的樹群，而該草坪大部分地方是私人土地，不能保證可在該處植樹作緩衝之用，因此不能保護該客家村落在視覺、景觀及歷史方面的整體價值(圖 H-6a 及 H-7b)。

關注出現「先破壞，後建設」的發展(R520、R525、R529 及 R541 至 R545)

- (e) 有關的「鄉村式發展」地帶原本是一片天然濕地／淡水沼澤，具豐富的生態價值，之後改作農地。有申述人關注有人會藉復耕為名，進行「先破壞，後建設」

的發展，破壞該處的天然生境。把有關農地劃為「鄉村式發展」地帶會立下不良先例，助長同類活動。

劃設「農業」地帶的理據欠奉

- (f) 擬議的「農業」地帶現時並沒有進行任何農業活動。如向城規會提出在該地帶發展小型屋宇的規劃申請，或會獲得批准。這樣會令發展商及當地村民產生錯誤期望，以為「農業」地帶的土地是預留作日後擴展鄉村之用(**R518、R527、R530、R536、R548 至 R1409、R1478 至 R1491、R1459 至 R1573、R1601 至 R1604、R1615 及 R1689 至 R1692**)。**R518、R519、R523、R528 至 R531、R536 及 R538** 建議刪除「農業」地帶或把之改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」(繪圖 H-4 及圖 H-2b 和 H-6g 的 B-P2)。

建議

縮細／刪除「鄉村式發展」地帶

- (g) 建議縮細「鄉村式發展」地帶的範圍或把「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶、「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」或「自然保育區」，以保護生態極易受影響的生境，使之免受負面影響(**R516 至 R523、R525 至 R532、R536、R538、R541 至 R545、R547、R1800 及 R1805**)(繪圖 H-3 和 H-4 及圖 H-2b 和 H-6g 的 B-P1a)。**R535** 建議不處理任何有關白沙澳下洋的小型屋宇申請，因為該處具歷史價值和位於集水區內。**R1405 及 R1793** 認為擬在白沙澳村北面劃設的「鄉村式發展」地帶應移往現有村落南面 30 米範圍內的地方(圖 H-2b 及 H-6g 的 B-P1c)。

把環境易受影響的地方由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」(R516 至 R518、R520 至 R523、R528、R530 至 R532、R536、R538 及 R540 至 R547)

- (h) 為全面保護有關地區天然景觀的完整、豐富的生物多樣性及高生態價值，建議把現時在「綠化地帶」內的土地或所有林地、天然河溪(包括「具重要生態價值河溪」)及／或其河岸區和河溪兩岸闊 20 米至 30 米的緩衝區改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」(繪圖 H-4 及圖 H-2b 的 B-P3)。

修訂草圖的《註釋》

管制所有地帶內的「農業用途」、肥料的使用、灌溉用水溝以至濕農地用途

- (i) 把「農業用途」列為所有地帶《註釋》表的第二欄用途，以嚴格管制「農業用途」(R523)，並須管制肥料的使用以保護河溪(R516、R523、R528 及 R529)。由於「具重要生態價值河溪」的支流的若干河段或已被改道及／或改築為灌溉用水溝或改作濕農地，因此申請規劃許可的規定應適用於這些灌溉用水溝和濕農地用途，以維持「具重要生態價值河溪」的排水量、連繫和水文狀況(R516)。

刪除「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》第一欄或第二欄中的「屋宇」或「小型屋宇」用途(R521、R522、R528 及 R529)

- (j) 沿生態易受影響的地方進行發展，會對這些地方構成威脅，因此應刪除「農業」地帶及「綠化地帶」《註釋》的屋宇及小型屋宇用途，以免令村民有錯誤的期望和破壞該區的生態。

限制「鄉村式發展(1)」地帶內的建築形貌和新發展(R523、R528、R529、R532、R540、R546及R547)

- (k) 為加強保護現有的村落，「鄉村式發展(1)」地帶內任何新建築物的高度，均不應超過現有建築物目前的平均高度。設計新建築物的輪廓和屋頂斜度時，亦應留意現有的環境佈局。不應准許在「鄉村式發展(1)」地帶內發展新界豁免管制屋宇，並應刪除《註釋》說明頁有關以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是經常准許的這項條文。

管制由政府落實或統籌的公共工程(R516)

- (l) 根據《註釋》說明頁第 8(c)、8(d)和 9(a)(i)段，道路、水道、排水渠的保養或修葺工程，以及由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污及渠務工程、環境改善工程和水務工程都是經常准許的。為保護環境(尤其是「具重要生態價值的河溪」和海下灣海岸公園)，如在河道、河岸、草木茂盛的土地、林地和「自然保育區」進行這些工程，有關的工程應受嚴格管制。

把該區指定為郊野公園(R524、R1269、R1319、R1337及R1406)

- (m) 應把整個郊野公園「不包括的土地」併入周邊的西貢西郊野公園範圍內，以保護該處和附近郊野公園的生態價值。

其他意見

2.5 有些申述人提出其他意見／建議，包括檢討小型屋宇政策(R6、R522、R1049、R1074、R1108、R1122、R1134、R1146、R1231、R1247、R1267、R1270、R1273、R1276、R1299、R1538、R1668、R1670、R1729、R1730、R1732、R1760及R1804)；為該區擬備發展藍圖(R521)；拒絕接納草圖，直至完成有關用途地帶規劃建議對白沙澳河谷和海下灣海岸公園的全面環境影響評估

為止(**R524**)；把白沙澳和白沙澳下洋的現有鄉村地區指定為法定古蹟(**R524**)；公開所有相關的資料和文件，例如影響評估報告和小型屋宇需求估算(**R522**)及評審新界豁免管制屋宇申請的準則和建屋用公眾用地的供應量(**R6**)，以及收回土地作農業用途(**R1804**)。

3. 對申述的意見

3.1 收到的全部 36 份意見書(**C1** 至 **C36**)由環保／關注組織(包括長春社(**R519**)、創建香港(**R521**)及嘉道理農場暨植物園公司(**R518**))及個別人士提交。**C6** 反對草圖所劃設的「鄉村式發展」地帶，而 **C5** 則支持申述書 **R518** 至 **R521**、**R523** 及 **R536**，但反對申述書 **R1** 至 **R5** 及 **R192**。餘下的 34 份意見書(**C1** 至 **C4** 及 **C7** 至 **C36**)主要以環境理由反對申述書 **R1** 至 **R515**。

3.2 意見書所提出的理據和建議與申述所提出的相同或類似，包括「鄉村式發展」地帶對環境會造成負面影響；北潭凹已預留足夠的土地以供跨村發展小型屋宇；以及有需要保存該區的高生態及文化遺產價值。

3.3 對申述的意見及規劃署的意見的摘要載於附件 **III**，載有所有申述書和意見書的光碟夾附於附件 **IV**，以供委員參閱。

4. 背景

4.1 二零一二年十二月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》，以供公眾查閱。在該發展審批地區圖展示期內，收到合共 41 份申述書和 20 份意見書。二零一三年七月二十六日，城規會考慮有關申述及意見後，決定接納 36 份申述書的部分內容，修訂該發展審批地區圖的《註釋》，訂明在「鄉村式發展」地帶內發展任何新界豁免管制屋宇及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可。二零一三年八月九日，城規會根據條例第 6C(2) 條，公布該發展審批地區草圖的修訂建議。在法定展示期內，共收到四份有效的進一步申述書。二零一三年十月四

日，城規會根據條例第 6F(1)條考慮進一步申述及相關的申述和意見後，決定不接納進一步申述，並會按建議修訂項目修訂該發展審批地區草圖。二零一四年一月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白沙澳發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-PSO/2，並於二零一四年一月十七日根據條例第 9(5)條展示予公眾查閱。

- 4.2 二零一五年五月二十二日，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)條指示城規會擬備一份涵蓋白沙澳地區的分區計劃大綱圖。二零一五年七月二十四日，城規會初步考慮《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》³並同意該份草圖適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以作諮詢。
- 4.3 二零一五年八月七日，規劃署把關於《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》的諮詢文件送交西貢北約鄉事委員會傳閱(圖 H-7a)，鄉事委員會其後拒絕出席諮詢會議。白沙澳的村代表和西貢北約鄉事委員會分別於二零一五年九月一日和九月七日去信大埔區議會，表達他們強烈反對該份草圖，理由主要是「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇的需求，以及對「鄉村式發展」地帶施加更多規劃管制(即擬發展任何屋宇，以及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，都須取得城規會的規劃許可)會限制小型屋宇發展。他們要求擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付小型屋宇的需求。
- 4.4 二零一五年九月九日，規劃署把分區計劃大綱草圖提交大埔區議會，上述白沙澳村代表和西貢北約鄉事委員會的兩封信亦同時呈交會議席上。大埔區議會備悉此事和尊重西貢北約鄉事委員會的意見，因此以類似理由反對該份草圖。二零一五年九月十日，西貢北約鄉事委員會提交一封信，表達類似日期為二零一五年九月七日的信所述的意見。
- 4.5 二零一五年十月十四日，規劃署與西貢北約鄉事委員會和白沙澳村代表就該份分區計劃大綱草圖舉行諮詢會議。雖然西貢

³ 城規會於二零一五年七月二十四日考慮「《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》－初步考慮新圖則」的城市規劃委員會文件第9965號可在城規會網站找到。

北約鄉事委員會和白沙澳村代表都認同基於生態價值，有需要保護白沙澳「具重要生態價值河溪」，並須保育極富鄉土特色的客家鄉村氛圍和位於兩條認可鄉村(即白沙澳及白沙澳下洋)村落內保存完好的歷史建築物，但卻強烈認為不應完全漠視當地村民所需，應劃出區內合適的土地供發展小型屋宇。擬議「農業」地帶有大部分地方和毗連的「綠化地帶」(圖 H-7a)遠離現有村落和「具重要生態價值河溪」，兩者之間有密林分隔可作緩衝，故可考慮把這個地方劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇發展所需。由於此處與現有村落和「具重要生態價值河溪」相隔很遠，因此，發展小型屋宇應無須取得城規會的規劃許可。

4.6 此外，當局收到合共九份關於《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》的意見書，分別來自五個環保／關注組織(即世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、海下之友、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司)和四名公眾人士。一般而言，他們原則上支持城規會認同該區和相關「自然保育區」的生態及文物價值、把「鄉村式發展」地帶局限在現有村落，以及在「鄉村式發展」地帶施加規劃管制。不過，他們亦建議把環境易受影響的地方改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」，把現有村落和「具重要生態價值的河溪」的緩衝區之間劃為「綠化地帶」的林地改劃為「農業」地帶，以及修訂圖則的《註釋》和《說明書》以施加較嚴格的規劃管制，包括取消有關在現有村落興建高樓的條文、刪除「農業」地帶和「綠化地帶」《註釋》中的「屋宇」用途，以及禁止在該區使用除害劑和肥料。

4.7 二零一五年十一月十三日，城規會進一步考慮經修訂的《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C》⁴，以及收到的大埔區議會和西貢北約鄉事委員會的意見和包括環保／關注組織在內的公眾意見。城規會同意，把白沙澳「鄉村式發展」地帶西南隅的界線後移 10 米以令該地帶與現有鄉村之間有較闊的緩衝區(圖 H-7b)後，該份經修訂的分區計劃大綱草圖適宜展示予公眾查閱。城規會亦同意告知規劃署，請該署與區內村民聯絡，商討可否在「鄉村式發展」地帶的西南隅和劃

⁴ 城規會於二零一五年十一月十三日考慮「《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C》－進一步考慮新圖則」的城市規劃委員會文件第10019號可在城規會網站找到。

為「鄉村式發展(1)」地帶的現有鄉村之間的緩衝區植樹，以及日後可否在「鄉村式發展」地帶內有條理地安排發展小型屋宇，使土地運用更具效益。二零一五年十二月四日，城規會根據條例第 5 條展示《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》，以供公眾查閱。

5. 地區諮詢

5.1 二零一六年一月六日，規劃署就已刊憲的《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》諮詢西貢北約鄉事委員會。西貢北約鄉事委員會建議擴大大沙澳的「鄉村式發展(1)」地帶至先前發展審批地區圖所劃的「鄉村式發展」地帶範圍，並把沿「具重要生態價值河溪」20 米闊的「綠化地帶」緩衝區改劃作「農業」地帶，以及為白沙澳下洋劃設「鄉村式發展」地帶。西貢北約鄉事委員會亦認為，難以完全跟從城規會提出有關在「鄉村式發展」地帶的西南隅與現有鄉村之間植樹這項意見，因為有關土地屬私人擁有。二零一六年一月十三日，大埔區議會表示尊重西貢北約鄉事委員會的意見。

5.2 其後，西貢北約鄉事委員會(R1)、白沙澳村代表(R2)、白沙澳下洋翁盛亨堂司理(R4)和翁盛亨堂成員(R5)提交反對這份草圖的申述書。

6. 規劃考慮因素及評估(圖 H-1、H-3 至 H-5c)

申述地點及周邊地區

6.1 申述地點涵蓋分區計劃大綱圖整個範圍(圖 H-1)。

6.2 規劃區(下稱「該區」)佔地合共約 33.27 公頃，位於西貢半島北部，被西貢西郊野公園環抱，北面較遠處是海下灣海岸公園。該區整個範圍都在上段間接集水區內(圖 H-3a)。

6.3 該區大部分地方為荒廢農地再生而成的林地、茂密的原生林地和淡水沼澤，一派鄉郊風貌，位於擔柴山與石屋山之間一個伸延至海下灣的狹窄山谷東部，被西貢西郊野公園環抱。該區中部主要是低窪農地、淡水沼澤、灌木叢和林地，這些

林地的範圍一直伸延至該區的邊緣，與西貢西郊野公園的茂林綠野連成一體(圖 H-3 a 和 H-5 c)。

- 6.4 上世紀六十及七十年代，農業活動曾遍及整個山谷地區，但八十年代開始式微。近期白沙澳的村落北面有一些農地被修復，經常有農耕活動。該區有河道和灌溉系統，由西面流向東面。長約 1.4 公里的「海下具有重要生態價值河溪」及其支流經該區流入海下灣，滋養着流經地點一帶的低窪農地、再生林地和一些天然淡水沼澤(圖 H-3 a、H-5 a、H-5 b 和 H-5 c)。
- 6.5 白沙澳及白沙澳下洋是該區兩條認可鄉村。據康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，這兩條村是遺留下來而保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色，村內有一些別致的歷史和文物建築，包括位於白沙澳的何氏舊居和何氏祠堂(一級歷史建築物)及聖母無玷之心小堂(三級歷史建築物)，以及位於白沙澳下洋的京兆世居和厚福門(擬議一級歷史建築物)。這兩條村內亦有一些經細意翻新並設有庭園的古老村屋(圖 H-3 a 和 H-3 b)。
- 6.6 該區可乘車由北潭路經海下路前往，北潭涌亦有若干遠足徑通往該區，當中有些接達北面較遠處的海下灣。白沙澳及白沙澳下洋的村落並無車路直達，但海下路有步行徑通往這兩條村。海下路旁邊建有白沙澳青年旅舍(圖 H-3 a 和 H-4)，該旅舍由香港青年會於一九七五年開始營辦。

規劃意向

- 6.7 該區的整體規劃意向是保存其極重要的自然景觀和生態價值，從而維護更廣泛地區的天然生境及自然系統。除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的基礎設施。因此，該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對區內的天然環境造成不良干擾及令有限的基礎設施不勝負荷。白沙澳及白沙澳下洋是該區遺留下來的兩條保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色。由於歷史建築物的文物價值有部分在於其原本所在的自然環境，所以該區的規劃意向亦是要保存這兩條客家鄉村現有的鄉土格局，避免將之改變而令其歷史建築物的文物價值受到負面影響。

個別地帶(附件 VI)

- 6.8 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要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。「鄉村式發展(1)」地帶這支區的規劃意向，是保存現有的鄉村環境。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)，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 6.9 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；同時供應土地予政府、提供社區所需社會服務的組織和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 6.10 「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。
- 6.11 「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。
- 6.12 「自然保育區」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。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

- 6.13 對於「綠化地帶」及「自然保育區」，如未取得城規會的規劃許可(包括「自然保育區」地帶內由政府落實或統籌的公共工程)，不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程；至於「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶，如進行任何河道改道或填土／填塘工程，必須取得城規會的規劃許可。

對申述的理據和建議的回應

- 6.14 備悉申述書 **R516** 表示支持的意見。

劃設「鄉村式發展」地帶

- 6.15 對於劃設「鄉村式發展」地帶，申述人有兩種分歧的意見。**A**組的申述人認為，「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付該區小型屋宇的需求，因此應修訂或另行劃設「鄉村式發展」地帶。**B**組的申述人則認為，基於環境及文物保育理由，應取消「鄉村式發展」地帶。

- 6.16 白沙澳及白沙澳下洋是該區兩條認可鄉村。這兩條現有主要村落群是該區遺留下來而保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色，村內有一些歷史建築物，例如位於白沙澳的何氏舊居和何氏祠堂(一級歷史建築物)，以及位於白沙澳下洋的京兆世居和厚福門(擬議一級歷史建築物)。由於歷史建築物的文物價值有部分在於其原本所在的自然環境，所以應避免改變該兩條客家鄉村現有的鄉土格局而令其歷史建築物的文物價值受到負面影響。為確保新建的屋宇與村內現有的歷史建築物協調相配，不會影響現有鄉村環境的完整和氛圍，草圖上劃設的「鄉村式發展(1)」地帶已局限在白沙澳和白沙澳下洋這兩條主要村落群，並施加較嚴格的規劃管制，即任何擬建屋宇及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，都須取得城規會的規劃許可。

- 6.17 鑑於以上所述，**R1、R3、R7 至 R349 及 R351 至 R515** 反對在「鄉村式發展(1)」地帶劃設屋地的意見，以及 **R3** 提出把白沙澳和白沙澳下洋現有村落的屋地由「鄉村式發展(1)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶而不受規劃管制的建議均不獲支持。關於須尊重土地擁有人在「鄉村式發展(1)」地帶的屋地進行重建的權利，應注意的是，「鄉村式發展(1)」地帶

的規劃管制，並非要限制土地擁有人的傳統權利或剝奪個別土地擁有人的發展權，而是讓城規會考慮個別小型屋宇發展對客家鄉村現有的鄉土格局可能造成的影響。城規會會按每宗申請的個別情況加以考慮。因此，亦沒有理據支持 **R535** 提出不處理白沙澳下洋小型屋宇申請的建議。

- 6.18 有關 **R1**、**R2** 及 **R4** 至 **R6** 關注劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付該區的小型屋宇需求以及 **A** 組申述人提出擴大「鄉村式發展」地帶範圍的建議，應注意的是，擬備草圖時，「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求、未處理的小型屋宇申請、區內地形及用地限制，以及現有村落群具高保育價值的地方而劃的。為保育該區具重要天然及景觀價值的地方，必須盡量避免把草木茂盛的地方、環境易受影響的地方及河道劃入此地帶內。
- 6.19 擬備草圖時，已審慎考慮該區的文物價值與發展小型屋宇的需要及保育的需要。白沙澳「鄉村式發展(1)」地帶內的可用土地只可興建兩幢小型屋宇，而小型屋宇的總需求是 86 幢(包括尚未處理申請所涉的 37 幢)。鑑於發展小型屋宇的土地嚴重不足，以及有需要保存極具文物及景觀價值的現有鄉村氛圍，已在白沙澳村的北面劃設面積約為 0.7 公頃的「鄉村式發展」地帶，以供發展新的小型屋宇。這個「鄉村式發展」地帶大部分地方為常耕農地和灌木草地，與現有村落之間隔着密林和位於該地帶西南隅闊 20 米的緩衝區，使之遠離舊有鄉村中心區。為保護「具重要生態價值河溪」，使其免受發展影響，建議在「鄉村式發展」地帶與該河溪之間劃設闊 20 米的緩衝區(圖 H-7b)。
- 6.20 白沙澳和白沙澳下洋的「鄉村式發展」地帶(即包括「鄉村式發展(1)」地帶這支區)內，可供使用的土地約有 0.85 公頃(相等於約 33 幢屋宇)，可應付白沙澳和白沙澳下洋約 36% 的整體小型屋宇需求(93 幢屋宇)，當中包括 44 宗已收到而尚未處理的小型屋宇申請所涉及的需求(表 1)。採用逐步增加方式劃設「鄉村式發展」地帶，可把小型屋宇發展集中在合適的地方，以免對天然環境、白沙澳和白沙澳下洋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。

表 1：白沙澳和白沙澳下洋的小型屋宇供求情況

鄉村	二零一二年的 小型屋宇需求數字		二零一六年的 小型屋宇需求數字		在分區計劃 大綱草圖涵 蓋範圍內的 「鄉村範 圍」面積 (公頃)	分區計劃 大綱草圖上 「鄉村式 發展」地帶 的面積 (公頃)	應付新需求 所需的土地 (公頃)	可供應付 新需求的土 地 (公頃)	可供使用土 地所 能 應 付 的 新需求 的百分比
	尚未處理 的申請 涉及的 需求	預測未來 10 年的 需求 (二零一二 至二一年)	尚未處理的 申請 涉及的 需求	預測未來 10 年的 需求 (二零一四 至二三年)					
白沙澳「鄉村 式發展(1)」 地帶	38	49*	37*	190*	5.79 (5.30)	0.32	2.15	0.06 (2 幢屋宇)	3%
白沙澳「鄉村 式發展」地帶						0.70		0.70 (28 幢屋宇)	32%
小計						1.02		0.76 (30 幢屋宇)	35%
白沙澳下洋 「鄉村式發展 (1)」地帶	6	不適用	7	不適用	4.86 (3.75)	0.18	0.18	0.09 (3 幢屋宇)	50%
合計	44	49	44	190	10.65 (9.05)	1.20	2.33	0.85 (33 幢屋宇)	36%

* 原居民代表並無提供理據，解釋為何最近預測白沙澳未來 10 年的小型屋宇需求大增。在這情況下，當局計算白沙澳小型屋宇需求時，採用了二零一六年最新修訂的尚未處理申請涉及的需求（即 37 幢），以及原居民代表在二零一二年提供的預測未來 10 年需求（即 49 幢）。

6.21 大埔地政專員表示，根據現行土地行政做法，只要當地人不反對，地點屬私人土地的跨村申請可獲考慮。當局為北潭凹擬備分區計劃大綱圖時，是安排可利用北潭凹「鄉村式發展」地帶內剩餘的小型屋宇發展用地⁵，藉跨村申請來應付西貢北約集水區內其他鄉村（包括白沙澳及白沙澳下洋）的小型屋宇需求的。倘有真正需要使用「鄉村式發展」地帶範圍外

⁵ 北潭凹的小型屋宇供求情況：

二零一零年的 小型屋宇需求數字		二零一六年的 小型屋宇需求數字		分區計劃大綱 草圖涵蓋範圍 內「鄉村範 圍」面積 (公頃)	分區計劃大 綱草圖上 「鄉村式發 展」地帶面 積(公頃)	應付新 需求所 需的土 地 (公頃)	可供應付新 需求的土地 (公頃)	可供使用的 土地所能應 付的新需求 的百分比
尚未處理 的申請 涉及的 需求	預測未來 10 年的需求 (二零一零 至一九年)	尚未處理 的申請 涉及的 需求	預測未來 10 年的需求 (二零一四 至二三年)					
14	>25*	10*	55*	3.74	2.52	0.88	1.16 (46幢屋宇)	132%

* 原居民代表並無提供理據，解釋為何最近預測未來 10 年小型屋宇需求大增。在這情況下，當局計算整體小型屋宇需求時，採用了二零一六年最新修訂的尚未處理申請涉及的需求（即 10 幢），以及二零一零年原居民代表提供的預測未來 10 年需求（即 25 幢而非「超過 25 幢」）

的土地發展小型屋宇，分區計劃大綱圖有條文訂明可以通過規劃申請制度申請進行有關發展，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

擴大「鄉村式發展」地帶的具體建議

擴大「鄉村式發展(1)」地帶(R2)、把白沙澳的屋地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(R3)，以及把擬議的「鄉村式發展」地帶移至白沙澳村南面的地方(R1405 和 R1793)

- 6.22 **R2** 建議改劃白沙澳現有村落附近目前劃為「綠化地帶」的土地，把「鄉村式發展(1)」地帶擴大至約 9 640 平方米，並施加相同的規劃限制。**R3** 建議把主要在白沙澳現有村落南面的屋地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，不設規劃限制。**R1405** 和 **R1793** 則建議把擬議的「鄉村式發展」地帶移至白沙澳村南面 30 米闊範圍內的地方。關於這些建議，應強調的是，白沙澳村主要村落群內現有建築物的所在之處已劃為「鄉村式發展(1)」地帶，此地帶的規劃意向是要保存現有富鄉土特色的客家鄉村格局及村內已評級的歷史建築物(即何氏舊居和何氏祠堂)。周邊地區包括現有村落南面的綠化帶(即花園及野草、灌木和樹木蔓生的休耕農地)和毗連林地，可作為綠化緩衝區，把白沙澳的村落群(「鄉村式發展(1)」地帶)、成齡林地(「自然保育區」)和西貢西郊野公園連成一體(圖 H-6a、H-6b 和 H-6c)。因此，現時把該處劃為「綠化地帶」實屬恰當，該地帶的規劃意向是提供綠化緩衝區，藉此保存該區的自然環境和景觀價值，該處風景優美，襯托着前方極富鄉土特色的客家鄉村。至於改劃那些屋地(包括第 6.23 段提及那些位於白沙澳下洋的屋地)的建議，須留意的是，分區計劃大綱圖有條文訂明可通過規劃許可審批制度，申請在「綠化地帶」發展小型屋宇。倘土地擁有人日後打算發展所屬的屋地，當局一般會尊重相關批租條件列明的建屋權，而城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

在白沙澳下洋劃設「鄉村式發展」地帶(R2 至 R5、R7 至 R349 及 R351 至 R515)

- 6.23 **R2 至 R5、R7 至 R349 及 R351 至 R515** 建議在白沙澳下洋劃設「鄉村式發展」地帶，包括約 4 330 平方米土地及

407 平方米屋地(第 290 約地段第 825A 號及 825B 號)，以供發展小型屋宇。有關地方包括荒廢農地及零星的屋地，山坡現已遍布與西貢西郊野公園相連的次生林地。

- 6.24 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關建議，因為該區優美的鄉郊景致獲評為「高」及「高(具備條件)」級別。擬議的「鄉村式發展」地帶位於天然林地覆蓋的山坡，而有關林地是重要的景觀資源，該處風景優美，一片青蔥，襯托着前方的白沙澳下洋。若發展小型屋宇，必須進行斜坡平整工程，有關工程可能會對山坡上的林地造成負面影響。現時劃設的「綠化地帶」可提供規劃管制，以免天然河溪及毗連的灌木林及次生林地受到鄉村擴展所侵佔，令獨特的天然環境及景觀價值得以保存，因此，劃設此地帶是恰當的。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，建議改劃為「鄉村式發展」地帶的地方大部分是由荒廢農地演變而成的林地，認為繼續把有關地方劃為「綠化地帶」會較恰當。土木工程拓展署土力工程處處長表示，白沙澳下洋兩個指定擬作「鄉村式發展」地帶的地方位於陡峭的天然山坡下，這些山坡可能發生山泥傾瀉，構成危險。因此，土力工程處處長不支持有關建議。

小型屋宇需求預測數字並無根據(R516 至 R529、R533、R534、R537、R539 至 R1601、R1605 至 R1688、R1706 至 R1738、R1799、R1801、R1802、R1804 及 R1806)

- 6.25 應留意的是，所預測的小型屋宇需求僅是考慮擬議的「鄉村式發展」地帶時所參考的眾多資料之一，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到該區的鄉村居住。大埔地政專員審批小型屋宇申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。
- 6.26 大埔地政專員表示，小型屋宇申請人須明文保證從未就其發展小型屋宇的權益或申請批建小型屋宇的資格作出轉讓安排。任何人士透過虛假陳述或詐騙行為騙取政府的審批，便是涉及違法行為，有關違法行為經執法部門查明屬實可作刑事檢控。

小型屋宇發展對環境造成負面影響(R516 至 R521、R523 至 R531、R533、R534、R536 至 R538、R541 至 R545、R547 至 R1488、R1491 至 R1604、R1616 至 R1705、R1739 至 R1800、R1803 及 R1807)

6.27 渠務署和環境保護署(下稱「環保署」)表示，該區現時並無公共污水渠，也沒有計劃鋪設公共污水渠。該區整個範圍都在上段間接集水區內，因此令人關注在該區發展小型屋宇可能造成負面影響。環保署表示，草圖的《說明書》已述明，「如擬進行任何鄉村式發展，必須證明有關發展不會影響集水區的水質。就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池和滲水系統處理及排放污水，一般不是可以接受的方法。」因此，除非這些發展項目有已證明有效的方法(例如設有適當的廢水處理設施)，確保擬議發展不會對水環境和水質造成不能挽救的損害、不可接受的風險或負面影響，否則環保署和水務署一般不會支持在集水區內進行新發展的建議。

6.28 為保護該區的水質(包括「具重要生態價值河溪」和其他天然河溪)，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5／2005 號「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，在現行的行政安排下，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，須在各個發展階段徵詢和收集漁護署和相關部門的意見，並在給予許可時盡量加入相關的意見／建議作為附帶條件。漁護署認為，該「具重要生態價值河溪」和「鄉村式發展」地帶已被「綠化地帶」分隔開。「綠化地帶」屬於保育地帶，可作為與日後發展的小型屋宇之間的緩衝。

6.29 地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關的政府部門，包括環保署、漁護署、運輸署、渠務署、水務署(有關集水區內廢水的妥善處理)、消防處(有關緊急車輛通道事宜)、土木工程拓展署(有關斜坡事宜)、古蹟辦(有關文物事宜)和規劃署，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。地政總署會要求發展建議／方案的申請人遵照相關的標準和規定。

6.30 有關闢設緊急車輛通道，大埔地政專員表示，根據關於《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》的資料小冊子，如闢設

緊急車輛通道不可行，應裝設其他消防安全設施，例如自動花灑系統；或在小型屋宇的每一樓層安裝火警偵測系統及消防喉轆系統或火警偵測系統及滅火筒。

- 6.31 城規會考慮草圖時，已顧及所有相關的規劃考慮因素，包括公眾意見和相關政府部門(包括環保署、漁護署、運輸署、渠務署、水務署、消防處、土木工程拓展署、古蹟辦及規劃署城市設計及園境組等)的意見。

對白沙澳村具歷史價值的客家村落保護不足(圖 H-6a、H-6b 及 H-7b)(R517 至 R521、R523、R526、R528、R529、R532、R534、R537、R539、R541 至 R545、R547 及 R1800)

- 6.32 為保存現有村落具歷史價值的環境佈局，建議在白沙澳村現有村落以北的地方劃設「鄉村式發展」地帶，以供發展新的小型屋宇。該處大部分地方是常耕農地和灌木草地，與現有村落之間隔着密林和位於該地帶西南隅闊 20 米的植物緩衝區。「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間隔着一片林地和闊 20 米的緩衝區，為現有村落提供景觀和視覺上的紓緩(圖 H-6-a、H-6-b 及 H-7b)。此安排在保存白沙澳具歷史價值的村落與滿足村民的住屋需要之間已作出平衡。

關注出現「先破壞，後建設」的活動(R520、R525、R529 及 R541 至 R545)

- 6.33 上世紀六十和七十年代，農業活動曾遍及整個山谷地區，但八十年代開始式微。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，為復耕而進行的挖土工程已在白沙澳村落北面的地方進行。到目前為止，白沙澳的村落北面已有一些私人擁有的荒廢農地被修復用來耕作(圖 H-5a 至 H-5c、H-6g 及 H-6h)。在「鄉村範圍」內的土地，中部是白沙澳現有的村落，北面是常耕農地，西面是河道(包括「具重要生態價值河溪」)，南面是林地(圖 H-6g)。當局認同有需要保存白沙澳現有鄉村的氛圍和自然環境(包括「具重要生態價值河溪」)，已考慮過把現正積極進行復耕的適當地方指定為可供發展小型屋宇的新村落。

劃設「農業」地帶的理據欠奉(R518、R519、R523、R527 至 R531、R536、R538、R548 至 R1409、R1478 至 R1491、R1459 至 R1573、R1601 至 R1604、R1615 及 R1689 至 R1692)

6.34 指定為「農業」地帶的地方，主要是反映白沙澳村東北部一些荒廢農地已被修復用來耕作的用途(圖 H-6g 及 6-h)。漁護署表示，「農業」地帶與其西北面的常耕農地的特色相似，具復耕潛力。把該處劃為「農業」地帶可有助農業活動，實屬恰當。

把環境易受影響的地方由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」(R516 至 R518、R520 至 R523、R528、R530 至 R532、R536、R538 及 R540 至 R547)

6.35 白沙澳及周邊地區的生態價值是眾所公認的，亦是擬備這份草圖一個重要的考慮因素。正如這份草圖的《說明書》第 8.1 段所述，該區的整體規劃意向是保存其極重要的自然景觀和生態價值，從而維護更廣泛地區的天然生境及自然系統。根據一般推定，保育地帶(包括「綠化地帶」及「自然保育區」)不宜進行發展。當局已在具重要生態及景觀價值的合適地點劃設保育地帶，這些地點包括林地、淡水沼澤及天然河溪(包括「具重要生態價值河溪」)，務求通過法定規劃大綱，保護白沙澳的天然環境，以及與其生態緊密相連的西貢西郊野公園。這些保育地帶的總面積約為 30.8 公頃，佔草圖所覆蓋 33.27 公頃土地的 92.6% 左右。

6.36 應注意的是，白沙澳的成齡林地(風水林)及白沙澳下洋的淡水沼澤已劃為「自然保育區」。由荒廢農地演變而成的林地和四周山坡上的原生林地、天然河溪及其河岸區已劃為「綠化地帶」。該地帶屬於保育地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。劃設擬議的「自然保育區」及「綠化地帶」，在規劃上對該區的自然環境提供保護，做法恰當。

修訂草圖的《註釋》

管制所有地帶內的「農業用途」、肥料的使用、灌溉用水溝以至濕農地用途(R516、R523、R528及R529)

6.37 根據草圖的《註釋》，「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」的「農業用途」及「自然保育區」的「農業用途(植物苗圃除外)」屬第一欄用途。從農業發展角度而言，漁護署對於把「農業用途」及「農業用途(植物苗圃除外)」由第一欄改列作第二欄用途的建議有所保留，因為此舉會對農業施加限制，長遠而言妨礙農業發展。應留意的是，任何與挖土(適用於「綠化地帶」及「自然保育區」)、河道改道或填土／填塘(適用於「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」)相關的工程，由於或會對自然環境造成負面影響，故必須取得城規會的規劃許可。因此，現時並無有力理據支持要對相關地帶的「農業用途」及作耕種活動的灌溉用水溝用途施加更嚴格的管制。

6.38 根據《水務設施條例》(第 102 章)，水務監督獲賦權在集水區執行污染管制。水務署表示，集水區內不准使用除害劑。至於其他化學品(包括肥料)，使用前必須先取得水務署的許可。水務署會繼續監察區內的水質，確保原水水質安全，可供應作食水之用。因此，當局已有足夠措施，保護該條「具重要生態價值河溪」。

刪除「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》第一欄或第二欄中的「屋宇」或「小型屋宇」用途(R521、R522、R528和R529)

6.39 「農業」地帶及「綠化地帶」的《註釋》，主要是依據經城規會同意的《法定圖則註釋總表》編訂。「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及「屋宇」分別是「農業」地帶和「綠化地帶」的第二欄用途，兩者均須取得城規會的規劃許可。城規會會因應當時的規劃情況及相關指引，按個別情況考慮每宗申請。基於以上情況，上述建議欠缺有力的理據支持。

限制「鄉村式發展(1)」地帶內新發展項目的建築形貌(R523、R528、R529、R532、R540、R546和R547)

6.40 關於限制「鄉村式發展(1)」地帶內新發展項目的高度、輪廓和屋頂斜度的建議，這份圖則有關「鄉村式發展(1)」地帶這支區的《註釋》的「備註」及《說明書》的相關段落已訂明，在現有主要村落內，若擬建屋宇及拆卸或加建、改動及／或修改，或重建現有建築物，必須取得規劃許可。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。如有任何發展或重建建議，亦會先徵詢古蹟辦的意見。目前的規劃管制已足夠，可充分保護該區客家鄉村的鄉土格局。

管制由政府落實或統籌的公共工程(R516)

6.41 這份圖則的《註釋》說明頁已留有彈性，使一些由政府統籌或落實的地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程和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一些地區設施(例如行人通道、行人路、扶手、指示牌、花槽、沙井等)而須進行的工程，目的是為公眾的利益及／或改善環境。若這份圖則規定要取得規劃許可才能進行這些工程，便不符合公眾利益，因為此舉可能會使這些必需的工程出現不必要的延誤，對公眾造成不利的影響。此外，根據「自然保育區」地帶的《註釋》的「備註」，第一欄和第二欄用途所列明的發展或《註釋》說明頁所載經常准許的發展(包括由政府落實或統籌的公共工程)，倘涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程，也須取得城規會的規劃許可，以加強保護天然環境。

6.42 渠務署表示，該署有責任進行新的排污工程、渠務工程和環境改善工程，以及當發生緊急事故，有需要時為本港(包括上述地區)進行搶修或修補現有水道、大溝渠、污水渠和排水渠工程，保障公眾免受水浸和衛生滋擾的威脅。因此，從公共排水和排污的角度而言，不支持這些限制公共工程／維修保養工作的建議。同樣，相關的工程部門(包括水務署)認為，目前的條文須予保留，以保障部門有權在有關地區進行必需的水務工程。根據民政事務總署的資料，各區民政事務處可在鄉郊地區進行小規模的改善工程，而民政事務總署或各區民政事務處人員必須按照相關的法例和指引，審慎考慮這些

工程對環境的影響，並在有需要時考慮相關部門的意見。無論如何，政府部門進行工程項目時，都會徵詢相關部門的意見，以免對環境造成負面影響。因此，上述建議欠缺有力的理據支持。

把該區指定為郊野公園(R524、R1269、R1319、R1377及R1406)

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

其他意見

6.44 古蹟辦表示，根據現行機制，列為一級的歷史建築物會視作已列入「備用名單」的具高度價值的文物建築，供古物事務監督考慮當中一些建築物是否或已達到宣布為古蹟的「極高門檻」，可根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)獲得法例上的保護。古物事務監督每年在諮詢古物諮詢委員會，並獲行政長官批准後，宣布某些一級歷史建築為法定古蹟。現時，位於白沙澳的「何氏舊居和何氏祠堂」已獲評為一級，並列入「備用名單」的其中一幢具高度價值的文物建築，可供日後考慮宣布為古蹟(R524)。擬備這份分區計劃大綱草圖並非指定的工程項目，不受《環境影響評估條例》規管(R524)。

6.45 擬備分區計劃大綱草圖的相關資料，包括初步和進一步考慮草圖和補充資料的文件(R522)、「評審新界豁免管制屋宇發展規劃申請的準則」，以及相關指引(例如「擬在綠化地帶進行發展而按照條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10 和「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則(修訂日期：2007 年 9 月 7 日)」這份技術文件)(R6)都可在城規會的網站找到。

6.46 是否要為鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會，以及規劃署的人手和工作的緩急優次。因此，規劃署會在適當時候檢討是否有需要為

分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖(R521)。

- 6.47 有些不屬城規會職權管轄範圍的其他意見及要求，會轉交適當的相關政府部門考慮(R6、R522、R1049、R1074、R1108、R1122、R1134、R1146、R1231、R1247、R1267、R1270、R1273、R1276、R1299、R1538、R1668、R1670、R1729、R1730、R1732、R1760及R1804)。

對意見的理據的回應

- 6.48 全部 36 份意見書(C1至C36)都主要是反對A組提出把更多土地劃為「鄉村式發展」地帶的建議，而第三段所述有關意見書的內容則與申述的理據相似。上文第6.15至6.43段所載的評估已作回應。對有關意見的詳細回應，載於附件III。

7. 諮詢

- 7.1 規劃署曾徵詢相關政府部門的意見，他們的意見收錄於上文。

- 7.2 規劃署曾徵詢政府以下各局及部門的意見，他們對申述內容沒有很大意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 路政署總工程師／新界東；
- (d) 食物環境衛生署署長；
- (e) 康樂及文化事務署署長；
- (f) 通訊事務總監；
- (g) 政府產業署署長；
- (h) 土木工程拓展署新界東拓展處處長；
- (i) 規劃署總城市規劃師／規劃研究；
- (j) 規劃署總城市規劃師／策略規劃；以及
- (k) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉申述書 **R516**(部分)表示支持的意見。

8.2 基於上文第 6 段所作的評估及以下理由，規劃署不支持 **A 組 (R1 至 R349 及 R351 至 R515)**和 **B 組 (R516(部分)及 R517 至 R1807)**的申述，並認為不應順應這些申述修訂草圖：

劃設「鄉村式發展」地帶

- (a) 「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、所預測的小型屋宇需求、未處理的小型屋宇申請、區內地形及用地限制，以及現有村落具高保育價值的地方而劃設的。只有適合發展小型屋宇的土地才劃入此地帶，而環境／生態易受影響的地方和地形陡峭的地方都不會包括在內(**A 組及 B 組**)。
- (b) 「鄉村式發展(1)」地帶的規劃管制，是為了讓城規會考慮個別小型屋宇發展對客家鄉村現有的鄉土格局可能造成的影響。城規會將按每宗申請的個別情況加以考慮。**(R1、R3、R7 至 R349、R351 至 R515 及 R535)**。
- (c) 現時把白沙澳村現有鄉村中心區周邊一帶及南鄰的地方劃為「綠化地帶」，做法恰當。該地帶的規劃意向是提供綠化緩衝區，藉此保存極富鄉土特色的客家鄉村與該區的自然環境和景觀價值**(R2、R3、R1405 及 R1793)**。
- (d) 在白沙澳下洋劃設的「綠化地帶」可提供規劃管制，以免天然環境受到鄉村擴展所侵佔，令該區獨特的天然環境及景觀價值得以保存**(R2 至 R5、R7 至 R349 及 R351 至 R515)**。

小型屋宇需求預測數字並無根據(R516 至 R529、R533、R534、R537、R539 至 R1601、R1605 至 R1688、R1706 至 R1738、R1799、R1801、R1802、R1804 及 R1806)

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

小型屋宇發展對環境造成負面影響(R516 至 R521、R523 至 R531、R533、R534、R536 至 R538、R541 至 R545、R547 至 R1488、R1491 至 R1604、R1616 至 R1705、R1739 至 R1800、R1803 及 R1807)

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

對白沙澳村具歷史價值的客家村落保護不足(R517 至 R521、R523、R526、R528、R529、R532、R534、R537、R539、R541 至 R545、R547 及 R1800)，以及關注出現「先破壞，後建設」的活動(R520、R525、R529 及 R541 至 R545)

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

劃設「農業」地帶的理據欠奉(R518、R519、R523、R527 至 R531、R536、R538、R548 至 R1409、R1478 至 R1491、R1459 至 R1573、R1601 至 R1604、R1615 及 R1689 至 R1692)

- (h) 所劃設的「農業」地帶有助復耕，做法恰當。

把環境易受影響的地方由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」／「自然保育區」(R516至R518、R520至R523、R528、R530至R532、R536、R538及R540至R547)

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

管制所有地帶內的「農業用途」、肥料的使用、灌溉用水溝以至濕農地用途

- (j) 任何與挖土(適用於「綠化地帶」及「自然保育區」)、河道改道或填土／填塘(適用於「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶)相關的工程，都必須取得城規會的許可。現時並無有力理據支持要對相關地帶的「農業用途」(R523)及作耕種活動的灌溉用水溝用途(R516)施加更嚴格的管制。
- (k) 使用化學品(包括肥料)前，必須先取得水務署的許可。應已有足夠措施保護該條「具重要生態價值的河溪」(R516、R523、R528及R529)。

刪除「農業」地帶及／或「綠化地帶」《註釋》第一欄或第二欄中的「屋宇」或「小型屋宇」用途(R521、R522、R528及R529)

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

限制「鄉村式發展(1)」地帶內新發展項目的建築形貌
(R523、R528、R529、R532、R540、R546及R547)

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

管制由政府落實或統籌的公共工程(R516)

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

把該區指定為郊野公園(R524、R1269、R1319、R1337及R1406)

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

其他意見

- (p) 位於白沙澳的「何氏舊居和何氏祠堂」已獲評為一級，並列入「備用名單」的其中一幢具高度價值的文物建築，可供日後考慮宣布為古蹟(R524)。擬備這份分區計劃大綱草圖並非指定的工程項目，不受《環境影響評估條例》規管(R524)。
- (q) 是否要為鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會，以及規劃署的

人手和工作的緩急優次。因此，規劃署會在適當時候檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖(**R521**)。

- (r) 擬備分區計劃大綱草圖的相關資料(**R522**)及有關小型屋宇申請的文件(包括「擬在綠化地帶進行發展而按照條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10 和「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」這份技術文件)(**R6**)都可在城規會的網站找到。
- (s) 城規會會因應相關指引，按個別情況考慮每宗申請(**R6**)。這些指引可在城規會的網站找到。
- (t) 其他意見及要求並不屬城規會的職權管轄範圍，會轉交適當的相關政府部門考慮(**R6**、**R522**、**R1049**、**R1074**、**R1108**、**R1122**、**R1134**、**R1146**、**R1231**、**R1247**、**R1267**、**R1270**、**R1273**、**R1276**、**R1299**、**R1538**、**R1668**、**R1670**、**R1729**、**R1730**、**R1732**、**R1760** 及 **R1804**)。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定接納申述書的部分內容／不接納申述書的內容。

10. 附件

附件 I	申述書及內容大致劃一的信／電郵範本
附件 II	意見書及內容大致劃一的信／電郵範本
附件 III	申述和意見及規劃署的回應的摘要
附件 IV	載列所有申述人及提意見人名稱及他們的申述書和意見書的光碟(只提供予城規會委員)
附件 V	R350 於二零一六年六月十七日提交的信

附件 VI	《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》有關「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」的《註釋》的摘錄
繪圖 H-1	白沙澳村代表(R2)提交的土地用途地帶建議
繪圖 H-2	白沙澳下洋翁盛亨堂司理(R4)及翁盛亨堂成員(R5)提交的土地用途地帶建議
繪圖 H-3	生態教育及資源中心(R525)及其他個別人士(R541 至 R545)提交的土地用途地帶建議
繪圖 H-4	一名個別人士(R528)提交的土地用途地帶建議
圖 H-1	位置圖
圖 H-2a	A 組的申述建議
圖 H-2b	B 組的申述建議
圖 H-3a	發展限制－白沙澳
圖 H-3b	實地照片－白沙澳
圖 H-4	土地擁有權及「鄉村範圍」－白沙澳
圖 H-5a	一九六一年和一九八一年白沙澳的航攝照片
圖 H-5b	二零一二年白沙澳的航攝照片
圖 H-5c	二零一五年白沙澳的航攝照片
圖 H-6a	A 組的申述建議－白沙澳的「鄉村式發展」地帶及「鄉村式發展(1)」地帶
圖 H-6b	實地照片－白沙澳
圖 H-6c	A 組所提建議的實地照片－白沙澳
圖 H-6d	A 組的申述建議－白沙澳下洋的擬議「鄉村式發展」地帶
圖 H-6e	實地照片－白沙澳下洋
圖 H-6f	A 組所提建議的實地照片－白沙澳下洋
圖 H-6g	B 組的申述建議－白沙澳
圖 H-6h	白沙澳復耕的實地照片
圖 H-7a	《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》及《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C》的土地用途地帶規劃建議
圖 H-7b	《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/C》及《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的土地用途地帶規劃建議