

城市規劃委員會文件第 10691 號
供城市規劃委員會於 2020 年 11 月 13 日考慮

《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-HH/3-1 至 20
及意見編號 TPB/R/S/NE-HH/3-C1 至 C60

《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》
 考慮申述編號 TPB/R/S/NE-HH/3-1 至 20
 及意見編號 TPB/R/S/NE-HH/3-C1 至 C60

| 申述事項 (修訂項目) | 申述人 (編號TPB/R/S/NE-HH/3-) | 提意見人 (編號TPB/R/S/NE-HH/3-) |
|---|---|---|
| <p>項目 A 把一幅位於海下村落西面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」</p> <p>項目 B 把一幅位於海下村落東面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「海岸保護區」地帶</p> | <p>總數：20</p> <p><u>支持</u></p> <p><u>項目 A 及 B</u></p> <p>R1：個別人士</p> <p><u>項目 B 但反對項目 A / 就項目 A 提出反對申述</u></p> <p>R4(部分)：長春社 R5(部分)：香港觀鳥會</p> <p><u>反對 / 不支持 / 提出反對的申述</u></p> <p><u>項目 A 及 B</u></p> <p>R2：香港鄉郊基金</p> <p>R3：嘉道理農場暨植物園</p> <p>R4(部分)：長春社</p> <p>R5(部分)：香港觀鳥會</p> <p>R6：創建香港</p> <p>R7：海下之友</p> <p>R8：西貢之友</p> | <p>總數：60</p> <p><u>支持 R3 至 R8 和反對 R16 至 R19</u></p> <p>C1 至 C53：個別人士</p> <p><u>反對 R16 至 R19</u></p> <p>C54：長春社(即 R4)</p> <p><u>支持 R2 至 R6</u></p> <p>C55：香港觀鳥會(即 R5)</p> <p><u>支持 R3 至 R4</u></p> <p>C57：個別人士</p> <p><u>支持 R3 至 R5</u></p> <p>C58：個別人士</p> <p><u>支持 R3 至 R8</u></p> <p>C60：個別人士</p> <p><u>提供意見(2)</u></p> <p>C56：港九工團聯合總會</p> <p>C59：個別人士(即 R1)</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>R9 至 R15：個別人士</p> <p>R16：新界鄉議局</p> <p>R17：西貢北約鄉事委員會</p> <p>R18 及 R19：海下村原居民代表和居民代表</p> <p><u>只適用於項目 A(1)</u></p> <p>R20：世界自然基金會香港分會</p> | |
|--|---|--|

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件VI**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_NE-HH_3.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套申述書及意見書的硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2020年4月3日，《海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/3》(下稱「該圖」)(載於**附件I**)連同白腊分區計劃大綱草圖和鎖羅盆分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂項目載於**附件II**的修訂項目附表，修訂項目所涉及地點的位置則在**圖H-1**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到20份有效的申述書。2020年6月16日，城規會公布有關申述，讓公眾提出意見。城規會共收到60份有效的意見書。

- 1.3 由於有大量關於白腊、海下和鎖羅盆的分區計劃大綱圖的申述及意見(即 16 份申述和 60 份意見)是由相同的申述人和提意見人提交，城規會於 2020 年 8 月 14 日同意把 3 份分區計劃大綱圖的申述及意見一併考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮就海下分區計劃大綱草圖所提出的各項申述及意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

分區計劃大綱圖的擬備

- 2.1 城規會根據條例為郊野公園「不包括的土地」(「不包括的土地」)擬備法定圖則，其中包括海下。城規會於 2010 年 9 月 30 日公布海下的發展審批地區草圖。該草圖屬中期圖則，其後由分區計劃大綱圖取代。2013 年 9 月 27 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。城規會於 2014 年 4 月至 6 月期間考慮有關申述及意見，以及於 2014 年 11 月 21 日考慮進一步申述及相關的申述和意見後，於 2014 年 12 月 19 日同意根據條例第 8 條把海下分區計劃大綱草圖，連同鎖羅盆分區計劃大綱草圖及白腊分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。2015 年 2 月 3 日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該 3 份分區計劃大綱草圖。2015 年 2 月 13 日，城規會根據條例第 9(5)條展示該 3 份分區計劃大綱核准圖，以供公眾查閱。

司法覆核

- 2.2 2015 年 2 月 18 日，陳嘉琳就(i)行政長官會同行政會議於 2015 年 2 月 3 日核准白腊、海下和鎖羅盆 3 份分區計劃大綱草圖的決定；以及(ii)城規會於 2014 年 12 月 19 日把該 3 份分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議核准的決定，提出司法覆核申請。

2.3 原訟法庭於 2017 年 11 月 24 日裁定該宗司法覆核得直，推翻行政長官會同行政會議和城規會的上述決定，並指令把該 3 份分區計劃大綱草圖全部發還城規會重新考慮。

2.4 根據原訟法庭的裁決，該司法覆核得直的理由是城規會未有就小型屋宇發展的真正需要(真正需要問題)(適用於全部 3 份分區計劃大綱圖)和底圖的準確度(地圖問題)(僅適用於海下分區計劃大綱圖)妥為履行其查究職責。而城規會未有履行其查究職責，亦導致行政長官會同行政會議的決定存有錯誤。對於這兩個問題，法庭認為城規會所作的商議和給予的理據，均未能證明城規會已妥為查究有關 3 份分區計劃大綱圖的申述以及妥為就有關申述作出決定。就真正需要問題而言，原訟法庭認為城規會未有解釋基於什麼理據處理小型屋宇需求估算數字，有否及為何採納或拒絕就有關問題提出的眾多申述的有效性；以及這些申述如何影響「鄉村式發展」地帶的制定。至於地圖問題，法庭認為城規會沒有妥為查究和回答有關申述就海下分區計劃大綱圖的底圖準確度所提出的問題。

2.5 原訟法庭亦作出下列對城規會有利的裁決：

- (a) 就作出規劃決定而言，城規會若接納小型屋宇申請的機制可充分處理化糞池系統裝置對環境造成不良影響的問題，則無需就有關問題作出查究和解決；
- (b) 城規會作出平衡保育與發展的規劃決定時，已充分查究對保育的累積影響，並已考慮就此問題所提出的申述；
- (c) 就 3 份分區計劃大綱圖而言，沒有出現劃設土地用途地帶不一致的情況。所劃設的每一個地帶均在平衡和兼顧各項可能互相衝突或矛盾的因素後而作出。城規會在平衡各方面的因素後，為 3 份分區計劃大綱圖制定不同的土地用途地帶，這在公共法律層面上並不構成「不一致」；

- (d) 除非有「韋恩斯伯里式不合理性」(Wednesbury irrationality)，否則城規會和行政長官會同行政會議考慮(或不考慮)哪些因素是他們的酌情裁決，原訟法庭不會干涉；
- (e) 就規劃而言，城規會以檢視原居村民申請興建小型屋宇的權利和小型屋宇需求估算為起點，決定發展需要的規模，做法實屬合理。城規會將之視為相關因素加以考慮，不屬於「韋恩斯伯里式不合理性」；
- (f) 城規會確實致力作出平衡保育與發展需要的規劃。原訟法庭並不同意城規會沒有考慮郊野公園「不包括的土地」政策的指控；以及
- (g) 關於地圖問題，鑑於城規會接納的理由是海下分區計劃大綱草圖並非根據所謂不準確的測量圖而擬備，故城規會把該分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准並非不合理。

對分區計劃大綱圖的修訂

2.6 為遵行原訟法庭的裁決，3份分區計劃大綱圖檢討了小型屋宇發展的真正需要的問題，以及就海下分區計劃大綱圖檢討了地圖問題。就真正需要問題而言，檢討過程中考慮了劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則，以及估算該地區原居村民的小型屋宇發展需求時所依據的資料。城規會獲提供了補充／更新的資料，包括(i)地政總署自2010年以來實際收到／批准／拒絕的小型屋宇申請數目，以及尚待地政總署處理的小型屋宇申請最新數目；和(ii)原居民代表自2010年起每年提供的未來10年小型屋宇需求估算數字，以及其分項細節，就有關問題進行商議，並在有需要時作進一步探討。其他相關資料(包括海下區最新估計的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量，以及該區的人口及基建設施)亦已提交城規會考慮。

2.7 於2020年3月3日，城規會考慮有關檢討結果，並重新考慮該3份分區計劃大綱圖。城規會充分知悉現時沒有切實可

行的方法能在規劃階段釐定小型屋宇發展的真正需要。城規會亦備悉，當前備存最詳盡的資料，已用於有關檢討。城規會完全明白現時並無機制可以在規劃階段核實原居民代表所提供的小型屋宇需求估算數字。相關的地政處在審批小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身份。城規會備悉，在海下分區計劃大綱圖檢討了真正需要的問題後，為了進一步平衡自然保育與村民的小型屋宇發展需要，城規會認為可適當地調整「鄉村式發展」地帶的範圍。

- 2.8 至於地圖的問題，城規會備悉當局在擬備分區計劃大綱圖時，已採用當時由地政總署測繪處所提供的最新版本的底圖。然而，由於地形特徵會隨時間不斷改變，有關的測量圖或不能完全反映最新情況。此外，地政總署表示，基於製圖的限制，篩選及概括化地形上的特徵是必須的。雖然如此，這不影響分區計劃大綱圖所訂的規劃管制。底圖只會作為位置的參考，當局實際上是根據地面的特徵／活動(而非分區計劃大綱圖的底圖)來執行規劃管制。
- 2.9 城規會在考慮了對分區計劃大綱圖的土地用途地帶劃分所作的檢討後，同意根據條例第 7 條作出修訂，把海下村落以西的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」(項目 A)，以及把海下村落以東的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「海岸保護區」地帶(項目 B)。相關的城市規劃委員會文件第 10626 號載於城規會網站(https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/STN/S_NE-HH_2A/S_NE-HH_2A_Main%20Paper.pdf)和附件 III(a)，而相關的會議記錄則載於附件 III(b)。2020 年 4 月 3 日，城規會根據條例第 7 條展示《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》，以供公眾查閱。城規會一共收到 20 份有效的申述書及 60 份有效的意見書。
- 2.10 作為背景資料，城規會就《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》共收到 10 824 份申述書、3 671 份意見書及 36 份進一步申述書，當中大部分與劃設「鄉村式發展」地帶有關，亦有部分提及底圖問題。該等先前的申述、意見及進一步申述的摘要載於附件 IV。所有先前的申述人／提意見人／進一步申述人已獲通知城規會於 2020 年 3 月 3 日所作

的決定，亦獲告知他們可就這一輪的修訂項目作出申述。他們當中有 27 人已就這一輪的修訂項目提出申述及／或意見。

3. 地區諮詢

在 2020 年 4 月 16 日的西貢北約鄉事委員會會議和 2020 年 5 月 11 日的大埔區議會規劃、房屋及工程委員會會議上，規劃署闡釋了分區計劃大綱圖的修訂。西貢北約鄉事委員會反對有關修訂，主要理由是縮減後的「鄉村式發展」地帶不足以應付村民對小型屋宇的需要。至於大埔區議會規劃、房屋及工程委員會方面，一名區議員與西貢北約鄉事委員會持相同意見，反對有關修訂。另一名區議員關注在縮減後的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，仍會對周邊地區的環境及生態與海下灣海岸公園的水質構成負面影響。大埔區議會規劃、房屋及工程委員會的相關會議記錄載於**附件 V**。規劃署邀請西貢北約鄉事委員會和大埔區議會規劃、房屋及工程委員會在分區計劃大綱圖的法定展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。西貢北約鄉事委員會其後提交了一份申述(**R17**)，列出其反對有關修訂的理由。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-1、H-2、H-4a 及 H-4b)

申述用地 A

4.1.1 該用地(面積約為 0.2 公頃)位於海下村落以西，主要包括荒廢農地，現時被低地樹林及混合灌木叢覆蓋。該用地是「綠化地帶(1)」的一部分。該「綠化地帶(1)」可作為鄉村發展項目與沿分區計劃大綱圖西面界線的石澗之間的生態緩衝區，而且有助保護此區的景觀資源。

申述用地 B

4.1.2 該用地(面積約為 0.1 公頃)位於海下村落以東，主要包括荒廢農地，現時被已受侵擾的植被覆蓋，長有常

見品種的樹種和灌木以及蔓生的攀緣植物。該用地是北面沿海地區的「海岸保護區」地帶的一部分。該「海岸保護區」地帶的功能在於保護和保留天然海岸線和易受影響的海岸環境。

周邊地區

4.1.3 海下三面被西貢西郊野公園包圍，餘下向北的一面則向着海下灣。海下灣是指定的海岸公園，亦是「具特殊科學價值地點」。海下村是海下唯一的認可鄉村。該兩幅用地四周的其餘地區饒富鄉郊景觀特色，有林地、灌木叢及休耕農地。

4.2 規劃意向

4.2.1 「綠化地帶(1)」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。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、生態特色或風景質素的發展，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。

4.2.2 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保護和保留天然海岸線，以及易受影響的海岸環境，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。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。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 20 份有效申述。在這些申述中，包括兩份表示支持兩項修訂(R1)、兩份表示支持修訂項目 B

但就修訂項目 A 表示反對／提出負面意見 (R4 及 R5)、16 份表示反對兩項修訂 (R2、R3、R6 至 R19)(當中 4 份表示歡迎縮減「鄉村式發展」地帶範圍)，以及一份表示只反對修訂項目 A (R20)。申述人名單載於附件 VI。

5.1.2 申述提出的主要理由及建議和規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於附件 VII，並概述於下文第 5.2 和 5.3 段。

5.2 表示支持的申述所提出的主要理由及規劃署的回應

5.2.1 R1 表示支持修訂項目 A 及 B，而 R4(部分)和 R5(部分)表示支持修訂項目 B。

| 主要理由 | 申述 |
|--|----------------|
| (1) 支持採用以保育為本的方式擬備該地區的土地用途建議。 | R1 |
| (2) 修訂圖則後，「鄉村式發展」地帶內的土地可足以應付小型屋宇需求。 | |
| (3) 修訂項目 A 所涉地方有一條河，而將其劃為「綠化地帶」可作生態緩衝。 | |
| (4) 項目 B 顯然旨在保護海岸公園免受排放物污染。 | |
| (5) 支持修訂項目 B 的保育方式。 | R4(部分)和 R5(部分) |
| 回應 | |
| 備悉表示支持的意見。 | |

5.3 表示反對的申述提出的主要理由／建議及規劃署的回應

5.3.1 R2、R3、R4(部分)、R5(部分)、R6 至 R20 提出反對意見。

5.3.2 小型屋宇發展的真正需要

| 主要理由 | 申述 |
|---|---|
| <p>(1) 城規會並沒有就有關原居村民真正住屋需要的數據和資料進行有意義的檢討／作出適當的查究。法庭就先前司法覆核的裁決強調，此為城規會的法定責任。城規會亦未有核實原居民代表所提供的小型屋宇需求估算，以及在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則後「鄉村式發展」地帶範圍。</p> | <p>R2、R3、R4(部分)、R5(部分)、R6至R14</p> |
| <p>(2) 城規會在考慮小型屋宇發展的真正需要時，沒有考慮以下因素：</p> <p>(a) 過往 10 年小型屋宇申請的獲批率僅約 15%；</p> <p>(b) 海下的基礎設施不足以支持進一步發展；</p> <p>(c) 沒有證據顯示僑居海外的原居村民是否已表示真的有意回港居住；</p> <p>(d) 在過往 20 年在海下興建的小型屋宇中，沒有一幢是完全或部分由獲批發展小型屋宇的原居村民居住，大部份位於「鄉村式發展」地帶內的屋宇均已出售或出租，而非由原居村民住用；</p> <p>(e) 部分位於「鄉村式發展」地帶內的土地為發展公司／發展商所擁有，該等土地不應用作發展小型屋宇。將來或會有出售「丁權」</p> | <p>R2、R6、R7、R8及R14</p> <p>R2、R11、R12及R14</p> <p>R2及R14</p> <p>R2、R4(部分)、R7、R8、R11、R12及R14</p> <p>R2、R4(部分)、R5(部分)、R6、R7、R8、R11、R12及R14</p> |

| | |
|--|------------|
| 問題。 | |
| (3) 先前就分區計劃大綱圖提交的 10 000 份申述提出證據，證明「鄉村式發展」地帶過大。城規會並無參考這些證據資料。 | R14 |
| 回應 | |
| <p>(a) 關於(1)，原訟法庭並沒有質疑原居村民對發展小型屋宇的需要，而這正是城規會規劃「鄉村式發展」地帶的面積的其中一個依據。根據司法覆核的裁決，城規會一開始就着發展需要，檢視原居村民申請興建小型屋宇的權利和預計小型屋宇需求，做法實屬合理。原訟法庭僅基於城規會未有妥為查究上文第 2.4 段所述的相關問題，才裁定司法覆核得直。為跟進司法覆核的裁決，城規會已在 2020 年 3 月 3 日考慮有關事宜的檢討結果。</p> <p>(b) 城規會檢討真正需要問題時，了解到並無實際可行的方法可在規劃階段釐定對發展小型屋宇的真正需要。就此，城規會獲地政總署提供小型屋宇申請的更新／過往數字，以及原居民代表自 2010 年以來所提供未來 10 年小型屋宇需求估算及其分項數字以作考慮。這些資料已是當前備存有關小型屋宇需求的最詳細資料。城規會完全明白在規劃階段並無機制可以核實原居民代表提供的小型屋宇需求的估算數字，而小型屋宇申請人的資料則會由相關的地政處在處理小型屋宇批建申請時核實。至於需求估算，則僅是劃設「鄉村式發展」地帶時考慮的多項規劃因素之一。城規會在海下分區計劃大綱圖上劃設「鄉村式發展」地帶時，亦考慮了所有相關的規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、現時的民居分布模式、尚待處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求估算、是否有通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別用地的特性。</p> <p>(c) 關於(2)，城規會已考慮相關因素。關於 2(a)提出的理由，小型屋宇申請的獲批率受多項因素影響，包括個別用地興建小型屋宇受到的具體技術限制，以及個別申請</p> | |

人的個人情況。不宜將小型屋宇的真正需要與獲批率直接掛鉤。

- (d) 關於 2(b) 提出的理由(即海下的基礎設施不足以支持進一步發展)，城規會在 2020 年 3 月 3 日考慮的城市規劃委員會文件第 10626 號已指出，該區可經海下路前往，有電力供應、電話服務及食水供應。該區有良好的基礎設施基礎，可支持日後一些小型屋宇發展。
- (e) 2(c) 至 2(e) 提出的問題主要關乎小型屋宇政策的行政細節，應由地政總署在處理小型屋宇批建申請的過程中處理。這些問題與修訂分區計劃大綱圖的修訂並無直接關係。關於 2(c)，地政總署表示，有關僑居海外的村民須證明有意在香港定居的規定，僅適用於申請批准在政府土地興建小型屋宇的村民。倘僑居海外的村民申請在私人土地興建小型屋宇，則不受此限。至於 2(d) 和 2(e)，大埔地政專員表示，海下村在過去 20 年興建了 5 幢小型屋宇，其中 2 幢仍由原承批人持有。關於 2(e)，地政總署表示，倘申請人並非申請地段的唯一註冊擁有人，則該署會拒絕其在私人土地興建小型屋宇的申請。倘申請人有失實陳述或有可能濫用小型屋宇政策，地政總署會展開調查，如有需要，會把個案轉介相關的執法部門。而且，土地業權會隨時間改變，並非劃定土地用途地帶的實質考慮。
- (f) 關於(3)，先前的申述／意見／進一步申述，大部分是對劃設「鄉村式發展」地帶表達關注。這個問題正是城規會因應原訟法庭的裁決，對真正需求問題和海下分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶範圍進行檢討的主題所在。檢討內容載於城規會在 2020 年 3 月 3 日考慮的城市規劃委員會文件第 10626 號。有關的申述／意見／進一步申述撮要載於附件 IV。

5.3.3 劃設「鄉村式發展」地帶

| 主要理由 | 申述 |
|---|---|
| 所劃設的「鄉村式發展」地帶不恰當／範圍過大 | |
| (1) 有一河流途經該「鄉村式發展」地帶西部流入海下灣海岸公園，在該河流附近進行發展，會對環境造成不良影響。(圖 H-2) | R3、R4(部分)、R5(部分)、R6 及 R20 |
| (2) 毗連「綠化地帶(1)」的現有「鄉村式發展」地帶的西面滿佈具生態價值的次生林地和人工林地植被。 | R3、R4(部分)、R5(部分)、R9、R10 及 R13 |
| 建議 | |
| (3) 把現有「鄉村式發展」地帶西面長有植被的部分改劃為「綠化地帶(1)」，以涵蓋相關河流及林地。(圖 H-3) | R3、R4(部分)、R5(部分)、R6、R9、R10、R13 及 R20 |
| (4) 應同樣在海下採用大浪灣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍集中在現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地範圍內；(b)把「新界豁免管制屋宇」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄移至第二欄；(c)從「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄中刪除「屋宇(新界豁免管制屋宇除外)」；以及(d)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的「備註」中加入新的規定，訂明如擬對現有建築物進行拆卸、加建、改動及／或修改工程，必須先取得規劃許可。 | R3、R5(部分)、R9、R10、R13 及 R14 |
| (5) 應縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，使之集中在現有村落及已獲准興建小型屋宇的用地範圍內。 | R6 |
| (6) 把「鄉村式發展」地帶的範圍縮減至 | R2、R7、R8 及 |

| | |
|---|------------|
| 僅能容納 6 幢屋宇。 | R14 |
| 回應 | |
| <p>(a) 關於(1)、(2)和(3)，漁護署表示，該「鄉村式發展」地帶被植被覆蓋的地方長有開放灌木叢和木本植物，還有零散樹木，部分地方佈滿攀緣植物。流經該處的季節性河溪坡度平緩，水流緩慢，河水清澈無味。河岸的植物主要是已受侵擾的灌木和草地，並有本土品種植物和一些常見的濕地灌木。與海下東面、南面及西端那些與郊野公園範圍內的林地連成一體的成熟林地相比，這片在「鄉村式發展」地帶內的林地由於鄰近現有的鄉村，所以相對未成熟，在某程度上已受侵擾。由於該處沒有錄得具有重要保育價值的物種，故漁護署對現時的「鄉村式發展」地帶沒有負面意見。</p> <p>(b) 關於(4)建議仿倣大浪灣分區計劃大綱圖的做法，實施相同的規劃管制一事，在處理每塊郊野公園「不包括的土地」的規劃時，應按個別地方的情況及特點作出考慮。大浪灣分區計劃大綱圖施加較特別的規劃管制，主要是考慮到大浪灣的鄉村民居保存得好，極具文物價值。為確保新的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展與現有具歷史價值的村屋協調融和，不會影響大浪灣現有鄉村環境的完整性，所以規定在「鄉村式發展」地帶內進行新的新界豁免管制屋宇發展，以及任何現有建築物的拆卸或改建、改動及／或修改或重建工程，都必須取得規劃許可。海下分區計劃大綱圖涵蓋的土地範圍內沒有具歷史及文物價值的鄉村，也沒有特殊情況需要對「鄉村式發展」地帶內新的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展採取相同的規劃管制。</p> <p>(c) 關於(5)及(6)，規劃署採取漸進方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當位置，以及盡量減低對自然環境的負面影響。劃設「鄉村式發展」地帶的邊界時，已考慮了多項規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、尚待處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求預算數字、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。就海下而言，目前的「鄉村式發展」地帶主</p> | |

要集中在現有村落群，以及村落西鄰一幅現時為低地樹林和混合灌木叢覆蓋的荒廢農地內。並沒有有力原因進一步縮減「鄉村式地帶」面積。

| 主要理由 | 申述 |
|--|------------------------|
| <u>應付小型屋宇需求的土地不足</u> | |
| (7) 縮減後的「鄉村式發展」地帶不能應付海下的小型屋宇需求。 | R16、R17、R18及R19 |
| (8) 因應法庭對小型屋宇政策司法覆核案作出的裁決，地政總署不會再批出政府土地作小型屋宇發展，以致實際可用土地更加少。 | R18、R19 |
| (9) 根據《基本法》第四十條，新界原居村民的合法權益應受保護。「鄉村式發展」地帶內應有足夠土地滿足未來男性原居村民對小型屋宇的需求。 | R16 |
| 建議 | |
| (10) 刪除/縮減項目 A 及項目 B 內的「自然保育區」地帶及「綠化地帶(1)」地帶的面積 | R17、R18及R19 |
| 回應 | |
| (d) 關於(7)及(10)，現時所劃設的「鄉村式發展」地帶已在保育與發展之間取得平衡。在擬備土地用途建議時，出發點是以保育為本。審慎分析了「鄉村範圍」內外的地方是否適合發展小型屋宇，當中考慮了一系列的規劃因素，包括但不限於「鄉村範圍」、區內地形、民居的分布模式、尚待處理的小型屋宇申請、小型屋宇需求預算數字、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。同時採用漸進方式，首先把「鄉村式發展」地帶集中在現有村落和適當的毗連土地內，然後在充分考慮所有相關的規劃考慮因素後，才把「鄉村式發展」範圍向外擴展，以盡量減低對自然環境的負面影響。為遵行法庭對有關司法覆核案的裁決，城規會在決定對該分區計劃大綱圖作出修訂時，已 | |

考慮上文第 2.6 及 2.7 段所述有關小型屋宇需求估算的補充／更新資料。地政總署大埔地政專員表示，自從城規會決定對該分區計劃大綱圖作出修訂後，該署沒有接獲、批准或拒絕小型屋宇申請。截至 2020 年 11 月 2 日，尚待處理的申請維持在 14 宗。此外，該區的基礎設施情況不變。因此，沒有有力理據支持申述人提出擴大「鄉村式發展」地帶以滿足小型屋宇需求的建議。

- (e) 有申述指稱「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇需求的估算。關於這一點，須注意的是由原居民代表提供的小型屋宇需求估算數字隨時間而改變。現時沒有機制可在規劃階段核實該等估算數字，難以確定小型屋宇發展的真正需要。而有關估算只是提供予城規會考慮的其中一項資料。此外，城規會亦無責任劃定足夠面積的「鄉村式發展」地帶以滿足全部小型屋宇需求。此外，城規會亦無責任劃定足夠面積的「鄉村式發展」地帶，以滿足全部小型屋宇需求。至於有指村民在「鄉村式發展」地帶內所擁有的土地未必足夠用作興建小型屋宇，須注意的是，由於土地業權會隨時間而轉變，故不應屬於劃設土地用途地帶時重要的規劃考慮因素。
- (f) 關於(8)，有關裁決關乎政府的小型屋宇土地行政政策，而城規會制訂圖則的職能則以《城市規劃條例》(第 131 條)為依據。城規會透過劃定土地用途地帶，擬備香港的布局設計的草圖。草圖旨在顯示某地區的概括土地用途地帶，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。城規會的職能是決定適宜在某地區內建立的建築物類型。至於批地建屋的權力，則屬於地政總署所有。在有關的司法覆核程序及上訴中，備受質疑的是地政總署署長的權力。
- (g) 關於(9)，《基本法》第四十條並沒有明示斷言興建小型屋宇的權利。只要小型屋宇發展須受《城市規劃條例》所作出的法定規劃管制，則藉着分區計劃大綱草圖對有關地區施加這些管制，看來並沒有違反《基本法》第四十條。

| 主要理由 | 申述 |
|--|------------|
| <u>違反集體政府租契及小型屋宇政策</u> | |
| (11) 劃定「鄉村式發展」地帶違反集體政府租契及小型屋宇政策。政府根據《收回土地條例》(第 124 條)收回有關地段前，城規會不得根據《城市規劃條例》(第 131 條)為集體政府租契涵蓋的地區擬備任何圖則。此外，根據小型屋宇政策，已收回的地段只可在政府完成規劃道路及其他公共設施，以及更新有關地段餘下部分的界線後，才可重新批給承租人發展小型屋宇。 | R15 |
| 回應 | |
| (h) 關於(11)，有關集體政府租契及小型屋宇政策的事宜與分區計劃大綱圖沒有直接關係。地政總署會在處理小型屋宇批建申請時一併處理該等事宜。 | |

5.3.4 對現有水域的環境影響

| 主要理由 | 申述 |
|--|---|
| (1) 將建議劃為「鄉村式發展」地帶的範圍會令水體受排放物影響。由於海下鄰近海下灣，附近有河流，而且地下水位高，因此不宜使用化糞池及滲水井系統。使用化糞池及滲水井系統會令該區海水自然處理污水的能力超出負荷，可能使水質轉差，對附近的水文系統及海下灣海岸公園造成累積影響。污水影響評估應該在劃定「鄉村式發展」地帶前進行。 | R2、R4(部分)、R5(部分)、R7、R8、R11、R12、R14及R20 |
| (2) 《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》(下稱「專業守則」)未能有效監察化糞池和滲水井系統對 | R4(部分) |

| | |
|--|---|
| <p>海下造成的負面排污影響，理由如下：</p> <p>(a) 專業守則規定了化糞池和滲水井系統與高水位線之間的距離，但有關距離不足以保護海下灣免受污染，因為海下的高水位線未能準確反映海陸之間的邊界。此外，高水位線附近有供市民消閒的泳灘，更容易受污水污染(R11及R12)。應把有關相隔距離增加至45米(R7及R8)。</p> <p>(b) 雖然目前規定有關人士須就化糞池和滲水井系統進行適當的滲透試驗，惟當局對此規定執法不力。</p> | <p>R7、R8、R11 及 R12</p> <p>R14</p> |
| 建議 | |
| <p>(3) 將河道兩岸的15米範圍改劃為「自然保育區」地帶。</p> | <p>R14</p> |
| 回應 | |
| <p>(a) 關於(1)和(2)，許多先前的申述及意見亦表示關注小型屋宇的污水處理安排和對水質造成影響的問題。城規會考慮該些先前申述及意見時得悉，地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關政府部門(包括渠務署、環保署、漁護署及規劃署)，確保所有相關部門都有充分機會檢視申請，並就申請提出意見。發展計劃／方案的原地化糞池和滲水系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》(下稱「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」。城規會認為，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及化糞池和滲水系統不會對周邊環境造成不可接受的影響。</p> | |

- (b) 環保署表示，只要化糞池和滲水井系統是按既定的標準與規例在合適的地點建造，系統會達到消滅污染物的效果，應足以保護附近的環境。根據現行做法，建築專業人士(認可人士／註冊結構工程師／註冊專業工程師)須負責：(i) 監督土壤滲透測試；(ii) 認證土壤滲透測試的表現(以確定土壤適合建造化糞池和滲水井系統)，以及(iii) 認證化糞池和滲水井系統的設計，包括確保系統符合緩衝距離的規定(一般須與高水位線保持至少 30 米的距離、與河溪保持至少 15 米的距離，如果有關河溪的水是供飲用或家居用途，則須相距至少 30 米)，確保該系統於向地政總署提交小型屋宇批建申請時符合專業守則第 5/93 號所訂的規定。
- (c) 由於目前已有上述機制，小型屋宇採用化糞池和滲水井系統，應不會對海下灣及該區河道的水質造成無法克服的影響。根據漁護署對海下灣海岸公園定期進行的水質監察，該海岸公園主要水體的水質一向很好，顯示現有小型屋宇排放至該海岸公園主要水體的排放物，與其主要水體的承載能力相比，並沒有造成重大影響。
- (d) 原訟法庭在司法覆核案的裁決中指出，若城規會接納地政總署的小型屋宇批建申請機制能有效和充分地處理上述對環境造成的不良影響。因此，在作出規劃決定時，城規會並無必要查究和解決該等事宜。
- (e) 關於(3)，由於目前有上述機制管制化糞池和滲水井系統排放對環境造成的負面影響，以及海下的河溪並非「具重要生態價值的河溪」(與具有「具重要生態價值的河溪」的鎖羅盆的情況有所不同)，當局認為沒有必要把河溪兩岸的地方改劃為「自然保育區」地帶。此外，漁護署表示有關河溪沒有錄得具重要保育價值的物種，而這些河溪亦非「具重要生態價值的河溪」。由於毗連海下灣海岸公園和規劃大綱圖上以西溪澗的土地已劃為保育相關地帶，因此沒有必要額外劃設其他緩衝區。

5.3.5 保護郊野公園「不包括的土地」

| 主要理由 | 申述 |
|---|---------------------------------|
| <p>(1) 海下公認具有重要生態價值，與海下灣海岸公園、海下灣具特殊科學價值地點、西貢西郊野公園和天然河流息息相關。在海下錄得的雀鳥共有104種。如此多的不同品種，與海下各類生境能保持天然狀況和多樣化不無關係。為維護多樣化生境的生態價值，以及為確保雀鳥羣不受任何發展及人為干擾，應進一步縮減「鄉村式發展」地帶的範圍。</p> | <p>R4(部分)、R5(部分)及 R6</p> |
| <p>(2) 為保護現有環境，城規會應嚴格限制郊野公園「不包括的土地」內的准許土地用途和發展。</p> | <p>R6</p> |
| <p>(3) 應停止所有發展，因為發展會對該區的生態造成負面影響。</p> | <p>R15</p> |
| <p>(4) 城規會未有履行《生物多樣性公約》(下稱「《公約》」)第8(e)條有關「在保護區域的鄰接地區促進無害環境的持久發展以謀增進這些地區的保護」的責任。</p> | <p>R7、R8及 R14</p> |
| <p>(5) 城規會未有履行香港生物多樣性策略及行動計劃2016-21的各項規定，包括行動2「保育現有保護區以外具重要生態價值的生境」、行動3「優化天然溪澗的保育」，以及行動9「在規劃及發展過程引入生物多樣性的考慮因素」。</p> | |
| <p>建議</p> | |
| <p>(6) 在詳細評估和諮詢公眾後，把海下納入西貢西郊野公園範圍之內。</p> | <p>R5(部分)</p> |

| | |
|---|-------------------|
| <p>(7) 把海下劃為「自然保育區」、海岸公園的緩衝區及「綠化地帶(1)」以限制小型屋宇發展。</p> | <p>R14</p> |
| <p>回應</p> | |
| <p>(a) 關於(1)及(7)，海下及周邊地區的生態價值受到公認，亦是擬備這份分區計劃大綱草圖的一個重要考慮因素。海下已劃設根據一般推定不宜進行發展的保育地帶，例如「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，務求通過法定規劃大綱，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。在保護雀鳥品種方面，漁護署較着重保全保育價值高的生境而非具保育價值的個別物種或樣本。土生林地、河岸區及濕地等可提供合適育養各式各樣物種的重要生境，都已劃為保育地帶，例如海下的「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶(1)」，加以適當保護。</p> <p>(b) 關於(2)和(3)，城規會在擬備分區計劃大綱圖時採取了保育為本的原則，是透過劃設保育地帶以保護所有重要的生境為出發點。而劃設「鄉村式發展」地帶主要旨在反映現有的村落範圍。為了可靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要，有條文可就某些規劃地帶內的一些用途向城規會提出規劃許可申請。城規會會按這些申請的個別情況作出考慮，確保不會造成負面影響。此外，原訟法庭亦在司法審核的裁決下表示，城規會旨在平衡保育和發展需要。原訟法庭不接納有關城規會未有考慮「不包括的地方」政策的指控。</p> <p>(c) 關於(4)及(5)，漁護署表示，為回應保育需要，本港現時透過下列其中一個方法保護郊野公園「不包括的土地」，即把有關土地指定為郊野公園，或是在法定圖則上把有關土地劃為保育地帶，例如城規會根據以保育為本的原則修訂海下分區計劃大綱圖。這些做法與《公約》第 8(e)條的目標和香港生物多樣性策略及行動計劃下有關推動生物多樣性保育和可持續發展的相關行動一致。</p> | |

(d) 關於(6)，受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。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。

5.3.6 地圖問題

| 主要理由 | 申述 |
|---|---|
| <p>在劃定有關地帶時所依據的底圖資料內容不全，且含有誤導成分。</p> <p>(1) 高水位線未必是顯示海陸之間關係的最恰當的指標。由香港天文台(下稱「天文台」)預測及公布的最高天文潮汐水位，或許是顯示觸及內陸的海水水位的更合適指標。(R7 及 8)</p> <p>(2) 位於海下村前方的海灘並無標示出來。</p> <p>(3) 應在底圖上清楚標示河流的位置，為河道改道／填塘工程的執管行動提供重要的「地面證據」。</p> <p>(4) 有關檢討分區計劃大綱圖的城市規劃委員會文件所顯示的「具特殊科學價值地點」範圍，與政府的《具特殊科學價值地點登記冊》所顯示的範圍並不吻合。</p> | <p>R7、R8、R11 及 R12</p> <p>R2、R7、R8 及 R14</p> <p>R7、R8 及 R14</p> <p>R2、R7、R8 及 R14</p> |
| 回應 | |
| <p><u>分區計劃大綱圖的底圖</u></p> <p>(a) 現時的海下分區計劃大綱圖的底圖乃擷取自地政總署測</p> | |

繪處所擬備截至2020年1月31日的最新版本1:1000基本地圖。測繪處表示，擬備該些基本地圖，僅為提供一般參考。測繪處會不時更新該些地圖以反映改變。基於製圖的限制，在編製圖則時有需要選出一些地形特徵，並以概括方式將之呈現。一般而言，儘管測繪處會設法在基本地圖上把地形特徵一一顯示，以供一般參考，但在一些情況下，地物或因不完全符合測繪處的地圖製作規格而沒有在圖上顯示。按照常規做法，規劃署在有機會時會根據可取得的最新版本的測量圖更新相關的圖則。目前這份聆聽會文件的地圖均基於2020年10月22日的最新版本測量圖製作。

海陸之間的界線

- (b) 關於(1)，目前基本地圖以高水位線(位於「香港主水平基準」以上2.3米處)作為海陸之間的大概界線，此做法符合測繪處的地圖製作規格。目前並無其他註釋標示的方法，以達到就同樣的製圖目的。
- (c) 至於最高天文潮汐水位，天文台表示，最高天文潮汐水位大致反映在平均氣象情況加上天文情況下，可能出現的最高水位。天文台每年都會在香港各潮汐站利用目前和過去18年的潮汐預測數據計算出最高天文潮汐水位。由於海下灣並無設立潮汐站(最接近的潮汐站位於距離海下東面約3公里的高流灣)，故此沒有該處的最高天文潮汐水位資料。與高水位線一樣，最高天文潮汐水位只用作一般指標，以其平均值預測可能出現的最高潮汐。最高潮位的實際高度須視乎多項因素，包括風暴潮等天氣影響。由此可見，以最高天文潮汐水位代替高水位線作為顯示海下的海陸界線的指標，既不可行，亦無必要。

在基本地圖上標示海灘

- (d) 關於(2)，測繪處表示，海下村前方的相關沿海地區大部分地方被植物覆蓋。根據地圖製作規格及最新的航攝照片，該處界定為「有植被的地方」，而非「海灘」。根據地圖製作規格，未有具體註釋標示「有植被的地

方」。

在基本地圖上標示河流

- (e) 關於(3)，測繪處表示，所有明顯可見和水流不斷的河流均會在1:1000基本地圖上顯示。對於申述人指出，應在底圖上清楚標示河流的位置，為有關河道改道／填塘工程的執管工作提供重要的「地面證據」，須留意的是，在擬備分區計劃大綱圖時，測量圖只會作為底圖和位置的參考，會考慮的其他資料包括土地用途調查記錄、地段界線記錄、地質圖、航攝照片，以及由規劃署和其他相關政府部門的人員進行的實地視察。當局並非根據分區計劃大綱圖的底圖執行規劃管制，而是依據地面的實際特徵／活動，即不論河流或池塘是否顯示在分區計劃大綱圖的底圖上，河道改道及填塘都受到管制。

具特殊科學價值地點

- (f) 關於(4)，海下灣具特殊科學價值地點位於分區計劃大綱圖的規劃區以外。分區計劃大綱圖的北部界線與根據《海岸公園條例》(第476章)由行政長官會同會議於1996年核准所刊憲指定的海下灣海岸公園的界線一致。此舉是為了提供明確依據並避免出現雙重監管。
- (g) 海下灣於1989年1月被列為具特殊科學價值地點，以反映海下灣珊瑚羣落的重要科學價值。該具特殊科學價值地點的範圍，在具特殊科學價值地點登記冊顯示的圖則於1992年擬備，以一個較小的比例(1:20000)擬備，僅供參考。設立具特殊科學價值地點主要是一項行政措施，旨為提醒各政府部門這些地點具重要生物／地質價值，遇到這些地點或附近地方的發展計劃時，必須慎重考慮環境保育的問題。在這些具特殊科學價值地點或其附近提出發展建議均須諮詢漁護署。舉例說，《水污染管制條例》規定了流入海水的排放物與具特殊科學價值地點之間的距離。就此，負責執行管制的環保署會諮詢漁護署，以確保有關規定已予遵從。

(h) 由 1996 年 6 月起，海下灣指定為海岸公園。法例第 476 章及其附屬規例訂明，禁止和管制排放物質流入海下灣海岸公園，以及禁止和管制可能影響海下灣生態環境的活動。

5.4 對申述的意見

5.4.1 60 份有效的意見分別由長春社(C54)、香港觀鳥會(C55)、港九工團聯合總會(C56)和個別人士(C1 至 C53 及 C57 至 C60)提交。當中，三名提意見人(C54、C55 及 C59)本身亦是申述人(R4、R5 及 R1)，當中 53 份意見書以標準表格提出，而個別提意見人亦提出額外意見。提意見人名單載於附件 VI。

5.4.2 提意見人提出的主要理由和規劃署諮詢相關政府部門後的回應載於附件 V。主要的額外意見撮述如下：

| 額外理由／意見 | 意見 |
|---|----------|
| (1) 如 R16 至 R19 所述，縮減「鄉村式發展」地帶的面積不會影響鄉村發展。 | C1 至 C53 |
| (2) 應使用棕地。不應以增加房屋供應為藉口發展土地。 | C47 |
| (3) 應從分區計劃大綱圖上刪除「鄉村式發展」地帶，因為其面積過大，而且鄉村發展會對「綠化地帶」及「自然保育區」地帶造成負面影響。 | C56 |
| 回應 | |
| (a) 關於(1)，請參閱上文第 5.3.3 段的回應(d)。 | |
| (b) 關於(2)，為郊野公園「不包括的土地」擬備法定圖則，並非是為了增加房屋供應。該些地區的規劃意向是保存其自然景觀和保育價值，以及保護其自然鄉郊環境，同時讓原居村民興建小型屋宇。多年來，政府一直以多管齊下的方法增加土地供應。為配合社會殷切的房屋需 | |

求，政府會同時考慮和探討各項短、中及長期措施。

- (c) 關於(3)，由於海下是原居鄉村，故須考慮在分區計劃大綱圖上把有關用地劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的村落範圍，並在有需要時物色適宜作鄉村擴展的土地。至於鄉村發展可能造成的負面影響，目前的行政制度已有足夠的管制，確保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。地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關政府部門(包括漁護署、環保署及規劃署)，確保所有相關部門都有充分機會檢視申請，並就申請提出意見。

6. 政府部門傳閱文件

規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的回應已適當地收錄在上文：

- (a) 地政總署地政專員／大埔；
- (b) 漁農自然護理署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 渠務署總工程師／新界北；
- (f) 渠務署總工程師／污水工程；
- (g) 渠務署總工程師／排水工程；
- (h) 水務署總工程師／建設；
- (i) 消防處處長；
- (j) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (k) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (l) 路政署總工程師／新界東；
- (m) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (n) 機電工程署署長；
- (o) 海事處處長；
- (p) 康樂文化事務署署長；
- (q) 食物環境衛生署署長；
- (r) 房屋署署長；
- (s) 香港天文台台長；
- (t) 通訊事務總監；

- (u) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (v) 政府產業署署長；
- (w) 教育局局長；
- (x) 旅遊事務專員；
- (y) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (z) 民政事務總署大埔民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1**、**R4(部分)**及 **R5(部分)**表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R2**、**R3**、**R4(部分)**、**R5(部分)**、**R6 至 R60** 的意見，並認為不應順應這些申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

小型屋宇發展的真正需要

- (a) 為跟進原訟法庭對司法覆核案作出的裁決，已就真正需要的問題進行了檢討，並已向城規會提供了當前備存最詳盡的資料給其考慮 (**R2**、**R3**、**R4(部分)**、**R5(部分)**、**R6 至 R14**)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (b) 劃設「鄉村式發展」地帶的面積實屬恰當，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、民居現時的分佈模式、已獲批及尚待處理的小型屋宇申請數目、小型屋宇需求預算數字、有否通道和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性。規劃署採取漸進方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當位置，以及盡量減低對自然環境的負面影響。(**R2**、**R3**、**R4(部分)**、**R5(部分)**、**R6 至 R14** 及 **R16 至 R20**)；
- (c) 城規會應按個別地方的情況及特點，考慮每塊郊野公園「不包括的土地」的處理方法，沒有必要把大浪灣分區計劃大綱圖所施加的規劃管制應用到海下分區計

劃大綱圖上(**R3**、**R5(部分)**、**R9**、**R10**、**R13**及**R14**)；

- (d) 有關集體政府租契及小型屋宇政策的實施細節與分區計劃大綱圖沒有直接關係。地政總署會在處理小型屋宇批建申請時一併處理該等事宜(**R15**)；
- (e) 土地擁有人使用其土地的權利沒有受到剝削。分區計劃大綱草圖沒有違反《基本法》第四十條(**R16**)；
- (f) 有關小型屋宇政策的裁決關乎政府的土地行政權力，與城規會按《城市規劃條例》(第131條)制訂圖則的職能無關(**R18**及**R19**)；
- (g) 「鄉村式發展」地帶西部沒有錄得具有重要保育價值的物種，故沒有理由把該處改劃為「綠化地帶(1)」(**R3**、**R4(部分)**、**R5(部分)**、**R6**、**R9**、**R10**、**R13**、**R14**及**R20**)；

對現有水域的環境影響

- (h) 目前有既定機制，透過地政總署的小型屋宇批建申請制度，確保「鄉村式發展」地帶內的個別小型屋宇發展項目及化糞池和滲水井系統不會對周邊環境造成不可接受的影響(**R4(部分)**、**R5(部分)**、**R7**、**R8**、**R11**、**R12**、**R14**及**R20**)；

保護郊野公園「不包括的土地」

- (i) 已在適當位置劃設保育地帶，包括「綠化地帶(1)」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶，務求通過法定規劃大綱，保護海下的天然環境，以及與西貢西郊野公園和海下灣海岸公園生態緊密相連的地方(**R3**、**R4(部分)**、**R5(部分)**及**R6**)；

- (j) 在制訂海下的土地用途建議，已採用以保育為本的原則，務求在保育和發展之間取得平衡（**R4(部分)**、**R5(部分)**、**R6** 及 **R15**)；
- (k) 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(**R5**)；以及

地圖問題

- (1) 分區計劃大綱圖的北部界線與海下灣海岸公園的界線一致，以提供明確依據並避免出現雙重監管。在擬備分區計劃大綱圖時，測量圖只會作為底圖和一般參考。分區計劃大綱圖並非根據測量圖而擬備。在擬備分區計劃大綱圖時，當局考慮了許多其他資料，包括土地用途調查記錄、地段界線記錄、地質圖、航攝照片，以及規劃署和其他相關政府部門的人員進行的實地視察。須留意的是，底圖是供參考位置之用，而非用於執行管制。(**R2**、**R7**、**R8**、**R11**、**R12** 及 **R14**)

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《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。

9. 附件

- 附件 I 《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》
(縮圖)
- 附件 II 《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/3》的

| | |
|-------------|---|
| | 修訂項目附表 |
| 附件 III(a) | 城市規劃委員會文件第 10626 號連圖則 1 至 6 (不連其他附件) |
| 附件 III(b) | 2020 年 3 月 3 日城規會會議記錄的摘錄 |
| 附件 IV | 有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》 的先前申述、意見及進一步申述的摘要 |
| 附件 V | 2020 年 5 月 11 日大埔區議會規劃、房屋及工程 委員會會議記錄的摘錄 |
| 附件 VI | 申述人和提意見人名單 |
| 附件 VII | 申述和意見及規劃署的回應摘要 |
| 圖 H-1 | 申述和意見所涉用地的位置圖 |
| 圖 H-2 | 航攝照片 |
| 圖 H-3 | 申述的建議 |
| 圖 H-4a 至 4b | 實地照片 |

規劃署

2020 年 11 月