

ZONES		地帶
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	—— • ——	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	—— • ——	郊野公園界線

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	1.11	4.01	鄉村式發展
AGRICULTURE	2.02	7.30	農業
GREEN BELT	16.50	59.61	綠化地帶
CONSERVATION AREA	8.05	29.08	自然保育區
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	27.68	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 7 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

草圖編號 S/NE-SLP/1 的修訂
(該圖包含圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂)

AMENDMENT TO DRAFT PLAN No. S/NE-SLP/1 INCORPORATING
THE AMENDMENTS AS SHOWN ON PLAN No. R/S/NE-SLP/1-A2

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 7
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

AMENDMENT ITEM A 修訂項目 A 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

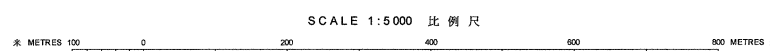
香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的鎖羅盆分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
SO LO PUN - OUTLINE ZONING PLAN

2020年4月3日 按照城市規劃條例第7條展示的
草圖編號S/NE-SLP/1的修訂(該圖包含圖則編號S/NE-SLP/1-A2
上顯示的修訂)
AMENDMENT TO DRAFT PLAN No. S/NE-SLP/1 INCORPORATING
THE AMENDMENTS AS SHOWN ON PLAN No. R/S/NE-SLP/1-A2
EXHIBITED UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
3 APRIL 2020

Fiona LUNG  · 龍小玉
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. **S/NE-SLP/3**



城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)
對鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1(該圖包含圖則
編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂)所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A 項——把兩幅位於鎖羅盆村落群東北面及南面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

刪除「鄉村式發展」地帶《註釋》內第二欄用途內的「街市」。

2020 年 4 月 3 日

城市規劃委員會

城市規劃委員會文件第 10625 號
考慮日期：2020 年 3 月 3 日

**《鎖羅盤分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的建議修訂
(該圖包含圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂)**

1. 引言

本文件旨在向委員簡介對有關《鎖羅盤分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的問題所作的檢討。這些問題源於原訟法庭對陳嘉琳(申請人)就鎖羅盤及另外兩份分區計劃大綱圖¹提出的司法覆核所頒布的裁決。同時，請委員同意：

- (a) 附件 B1 所載的《鎖羅盤分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-SLP/3)所顯示對鎖羅盤分區計劃大綱草圖的建議修訂及附件 B2 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示；以及
- (b) 附件 B3 所載的分區計劃大綱圖的經修訂《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就《鎖羅盤分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-SLP/3)上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，適宜連同該分區計劃大綱草圖一併展示。

2. 擬備分區計劃大綱圖

- 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，其中包括鎖羅盤。城規會於 2010 年 9 月 30 日公布鎖羅盤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。
- 2.2 2013 年 9 月 27 日，城規會根據條例第 5 條展示《鎖羅盤分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》(附件 A1)，以供公眾查閱。在法定展示期內，城規會共收到 10 748 份有效的申述書

¹ 另外兩份分區計劃大綱圖為海下分區計劃大綱圖及白腊分區計劃大綱圖。這兩份圖則的問題會在另外兩份文件中闡述，供委員在同一會議上考慮。

及 3 673 份有效的意見書。所有申述和意見均與劃設「鄉村式發展」地帶有關，當中包括申請人提交的意見(C3652)。城規會於 2014 年 4 月至 6 月期間考慮有關申述及意見後，於 2014 年 6 月 4 日決定局部接納 9 863 份申述，把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」。2014 年 7 月 25 日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對該份分區計劃大綱草圖作出的修訂。在為期三個星期的公布期內，城規會共收到 21 份有效的進一步申述。

2.3 2014 年 11 月 21 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，決定部份接納 11 份進一步申述，更改建議的修訂，把「鄉村式發展」地帶東北端的土地改劃為「農業」地帶，並維持建議的修訂餘下的部分，把「鄉村式發展」地帶西南端的土地改劃為「綠化地帶」(附件 A2)。

2.4 2014 年 12 月 19 日，城規會同意根據條例第 8 條把鎖羅盤分區計劃大綱草圖，連同海下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，核准該三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)條展示該三份分區計劃大綱核准圖，以供公眾查閱。

3. 司法覆核申請

3.1 2015 年 2 月 18 日，申請人就(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。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，並指令將該 3 份分區計劃大綱草圖全部發還城規會重新考慮。

3.2 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)和底圖的準確性(地圖問題)(僅適用於海下分區計劃大綱圖)，履行其查究職責。而城規會的決定，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由，均未能證明城規會已妥為查究就 3 份分區計劃大綱圖所提出的申述，以及就有關申述作出恰當決定。就真正需要問題而言，城規會未有解釋基於什麼理據認為小型屋宇需求的預測數字足以證明有需要劃設「鄉村式發展」地帶；有否及為何採納或拒絕就真正需要問題提出的眾多申述的有效性；以及高些申述如何影響「鄉村式發展」地帶的制定。

4. 檢討真正需要問題

4.1 為遵行原訟法庭的裁決，在檢討鎖羅盤的小型屋宇發展真正需要時，須予以考慮下列劃定「鄉村式發展」地帶時的相關事項：

(a) 劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則；以及

(b) 估算原居村民小型屋宇需求時所參考的資料。

4.2 我們按需要取獲／整合了上述事項的補充／最新資料，以便委員就有關問題進行商議，並在有需要時作進一步查究。

劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則

4.3 鎖羅盤是其中一個受法定規劃保護的郊野公園「不包括的土地」。為鎖羅盤進行法定規劃，是為了適當地保護該區保育價值高的用地。制訂圖則的工作是一個反覆完善的過程，必須審慎地制訂建議方案，以期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。首先，按照漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所提供的資料，把所有重要的生態地劃為與保育相關的土地用途地帶(例如「自然保育區」地帶及「綠化地帶」)，加以保護。由於郊野公園「不包括的土地」主要涵蓋現有的原居鄉村，故亦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，以反映現有的村落組群，並視乎需要物色適宜作鄉村擴展的土地。就此，需審慎分析「鄉村範圍」內外的地方是否適合發展小型

屋宇，當中考慮了一系列規劃因素，包括但不限於區內地形、現有民居的分布模式、尚待處理的小型屋宇申請、預測的小型屋宇需求量、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。

- 4.4 規劃「鄉村式發展」地帶時，小型屋宇發展需求只是各項考慮因素之一，並無務必滿足所有小型屋宇需求的規定。為盡量減低對自然環境的負面影響，應採用漸進的方式，首先把「鄉村式發展」地帶集中在現有村落及適當的毗連土地內，然後才在充分考慮所有相關的規劃因素後，把「鄉村式發展」地帶的範圍向外擴展。

評估原居村民小型屋宇發展需求時所依據的資料

- 4.5 在聆聽有關申述／意見／進一步申述的會議上，城規會獲提供了以下資料，作為預計小型屋宇需求的參考：

- (a) 在 2014 年 4 月至 6 月舉行有關申述／意見的聆聽會期間，並無小型屋宇申請尚待地政總署處理。2014 年 11 月，城規會聆聽進一步申述時，這方面數字沒有改變；以及
- (b) 鎖羅盤分區計劃大綱草圖在憲報公布時，原居民代表表示，預測未來 10 年的小型屋宇需求量為 270 幢。在 2014 年 4 月至 6 月舉行的申述／意見聆聽會上，已向城規會提供了上述數字。2014 年 11 月舉行有關進一步申述的聆聽會時，這數字更新為 269 幢。

補充／更新的資料

- 4.6 因應這次檢討，為估算村民的小型屋宇需求取得補充／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 年起每年提供的預測未來 10 年小型屋宇需求量數字，以及其分項數字。此外，我們亦考慮了其他相關因素，例如最新的人口數字及其他的當區情況。

4.7 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撮錄如下：

年份	收到的 小型屋宇申請數目	批准的 小型屋宇申請數目	拒絕的 小型屋宇申請數目
2010	0	0	0
2011	0	0	0
2012	0	0	0
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	0	0	0
2019	0	0	0

4.8 鎖羅盤原居民代表提供的預測未來 10 年小型屋宇需求量數字 (根據原居民代表在地政總署每年發出的標準表格上所作的回覆(附件 C)²)表列如下：

年份*	「預測未來 10 年」的需求量數字
2010	230
2011	270
2012	沒有提交@
2013	270 [#]
2014	269 [^]
2015	218
2016	沒有提交@
2017	212
2018	沒有提交@
2019	228
2020	229

* 預測需求所涉 10 年期的開始年份

@ 期內原居民代表並無提交表格

分區計劃大綱草圖在憲報公布時的數字，已在聆聽有關申述／意見的會議上向城規會提供該數字

^ 已在聆聽進一步申述的會議上向城規會提供該數字

² 地政總署北區地政專員表示，表格樣式和所索取的預測數字的分項在過去數年有所改變。現行的標準表格自2015年開始使用。

4.9 對於上述數字的主要意見／調查結果，以及其他相關資料如下：

4.9.1 小型屋宇申請的實際數目

- (a) 自 2010 年以來，地政總署不曾收到或處理任何涉及鎖羅盆的小型屋宇申請；以及
- (b) 地政總署北區地政專員表示，現時沒有尚未處理的小型屋宇申請。

4.9.2 未來 10 年小型屋宇需求的預測數字

- (a) 未來 10 年小型屋宇需求的預測數字隨着時間而改變。正如上表所顯示，預測數字由 2010 年的 230 幢增至 2011 年的 270 幢，然後再下降至 2017 年的 212 幢。2020 年，有關數字稍微回升至 229 幢；
- (b) 根據原居民代表在標準表格上所作的回覆，2020 年預測的小型屋宇需求量为 229 幢，這個數字是預計有 215 名年齡達 18 歲或以上的男性原居村民(50 名居於香港，165 名居於海外)，以及 14 名將於未來 10 年年滿 18 歲或以上的男性原居村民(1 名居於香港，13 名居於海外)會提出小型屋宇批建申請而推算出來的；
- (c) 地政總署北區地政專員表示，預測數字純粹是由原居民代表提供的資料，難以根據目前所得的資料加以核實。地政總署北區地政專員會在小型屋宇批建申請階段核實小型屋宇發展的申請人的資料；以及
- (d) 由上可見，雖然由原居民代表於過去 10 年所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測(載於上文第 4.8 段)，為評估小型屋宇需求預測數字是否合理提供了有用的參考資料，但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求。

4.9.3 可供發展小型屋宇的土地

根據最新估計，目前的「鄉村式發展」地帶內約有 1.83 公頃土地可供發展小型屋宇(73 幢小型屋宇)。下表概列鎖羅盆村小型屋宇需求及可供發展小型屋宇的土地資料：

最新的小型屋宇需求數目(截至 2019 年 12 月) (A)+(B)=229		「鄉村式發展」 地帶面積	可供應付 小型屋宇 需求的土地	應付尚未處理 小型屋宇 申請所需的 土地(A) (公頃)	應付 ((A)+(B)) 小型屋宇 需求所需的 土地(公頃)	土地 可應付 尚未處理 申請的 百分比	土地 可應付 小型屋宇 需求 ((A)+(B)) 的 百分比
尚未處理的 小型屋宇 申請(A)	預測未來 10 年 小型屋宇 需求量 (B)						
0	229	2.48 公頃	1.83 公頃 (73 幢屋宇)	0	5.73	不適用*	32%

* 鎖羅盆沒有尚未處理的小型屋宇申請

4.9.4 其他相關資料

- (a) 鎖羅盆基本上無人居住，多年來人口為零。該區大部分村屋已變成頹垣；以及
- (b) 鎖羅盆不可經車輛通道前往，而且沒有排污及排水系統。沿鎖羅盆的東北邊界有一條現有水管，但現時沒有計劃改善該區的供水系統。該區沒有良好的基建設施以支持區內的重大發展。

5. 建議

- 5.1 正如上文的檢討可見，自 2010 年起，鎖羅盆村民在過去多年並沒有提交興建小型屋宇的申請，而地政總署現時亦沒有涉及該處的尚未處理小型屋宇申請。此外，原居民代表所提供的小型屋宇預測需求量隨着時間而改變，因此難以核實以確定興建小型屋宇的真正需要。該區亦沒有良好的基建設施以

支持區內的重大發展。為了進一步平衡區內的保育與發展需要，「鄉村式發展」地帶的範圍可適當地調整。

建議保留為「鄉村式發展」地帶的地方(總面積約為 1.11 公頃)(圖 1)

5.2 根據上文第 4.3 及第 4.4 段所概述劃定「鄉村式發展」地帶時所依據的原則，劃定擬保留為「鄉村式發展」地帶的地方。有關原則包括：

- (a) 採用以保育為本的方式擬備土地用途建議；
- (b) 在釐定適合興建小型屋宇的土地範圍時，會考慮多項規劃因素，包括但不限於區內地形、民居分布模式、尚未處理的小型屋宇申請、預測的小型屋宇需求量、有否通路和基礎設施、具重要生態和景觀價值的地方，以及個別地方的特性；以及
- (c) 採用漸進方式，把「鄉村式發展」地帶集中於現有村落和合適的毗連土地範圍內。

5.3 根據上述原則，並考慮到上文第 4.6 至第 4.9 段所載的最新／補充資料，建議把「鄉村式發展」地帶的範圍集中在現有村落所覆蓋的範圍內。有關範圍大致上是根據已建成村屋、舊屋頽坦、有建屋權的地段及毗連地形特徵(例如行人徑、建築物覆蓋範圍、稻田的界線及等高線)的範圍而劃定。可供村民作社區用途的地方亦應涵蓋在內。

5.4 **圖 1** 顯示，建議保留的「鄉村式發展」地帶會由三幅土地組成，總面積約為 1.11 公頃。該地帶主要涵蓋上文所劃定的現有村落範圍(約 0.98 公頃)及一小幅可供村民作社區用途的平地(約 0.13 公頃)，包括神龕及樹羣。可供興建小型屋宇的土地約有 0.75 公頃，可應付未來 10 年小型屋宇需求的最新預測數字(即 2020 年的 229 幢屋宇)的 13%。「鄉村式發展」地帶現時和作出建議修訂後的情況比較如下：

	「鄉村式發展」 地帶(公頃)	「鄉村式發展」 地帶內可供興建 小型屋宇的土地	土地可應付尚未 處理申請的 百分比	土地可應付預測 需求(229幢屋 宇)的百分比
現時	2.48 公頃	1.83 公頃 (73 幢屋宇)	不適用*	32%
建議	1.11 公頃	0.75 公頃 (29 幢屋宇)	不適用*	13%

* 鎖羅盆沒有尚未處理的小型屋宇申請

建議改劃為「農業」的兩個地方(總面積約為 1.37 公頃)(圖 2 及 4)

5.5 建議改劃目前「鄉村式發展」地帶內兩個地方的土地用途地帶，一個位於東北面(面積為 0.22 公頃)，另一個則位於南面(面積為 1.15 公頃)。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，這兩個地方主要是荒廢農田，現時長有草本植物、灌木和新樹。與北面的「綠化地帶」相比，這兩個地方的樹木較少，生態亦不如南面「自然保育區」地帶般容易受到影響，因為該處有淡水沼澤及「具重要生態價值的河溪」。此外，這兩個地方有行人道和水源等農業基礎設施，具有復耕潛力。

5.6 考慮到這兩個地方的生態價值未如「綠化地帶」及「自然保育區」地帶般高，而且具有復耕潛力，因此適宜改劃為「農業」地帶。根據這項建議，這兩個地方會與現有的「農業」地帶融合。現有的「農業」地帶是城規會於 2014 年 11 月 21 日聆聽鎖羅盆分區計劃大綱草圖的進一步申述後劃定，旨在回應村民對於恢復鎖羅盆的農業活動的期望，以進一步鼓勵該區復耕。此外，這項建議會在北面保留的「鄉村式發展」地帶與南面的現有「自然保育區」地帶之間形成一條連貫的農業帶，作為鎖羅盆的鄉村發展及高保育價值地方之間的緩衝區。

5.7 「農業」地帶的《註釋》無須因應把這兩個地方改劃為「農業」地帶的建議而作出修改。根據現時「農業」地帶的《註釋》，農業用途屬經常准許的用途，但在該地帶內興建小型屋宇則須向城規會取得規劃許可。城規會會按照每宗申請的情況作出考慮。此外，在「農業」地帶內進行河道改道或填

土／填塘工程均須取得規劃許可，以免對自然環境及毗鄰地區的生態價值造成負面影響。

5.8 漁護署署長支持這項建議，因為有關建議對保護自然和傳統價值有利，亦符合漁護署的指導原則，即採取靈活的方式，透過改善鄉郊的生活支持和促進可持續發展。

5.9 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，將「鄉村式發展」地帶的一部分改劃為「農業」地帶的建議，可鼓勵保留現有農地，以作為「鄉村式發展」地帶及「自然保育區」地帶之間的緩衝區。有見及此，從景觀規劃的角度而言，她不反對這項建議。

5.10 現有及擬議「鄉村式發展」地帶的比較載於圖 3。

5.11 有關土地用途地帶在現時的鎖羅盆分區計劃大綱圖上和作出建議修訂後的情況分別如下：

土地用途地帶	現時(納入圖則 編號 R/S/NE-SLP/1-A2 所顯示的修訂後的 分區計劃大綱草圖 編號 S/NE-SLP/1)(公頃)	建議 (分區計劃大綱草圖 編號 S/NE-SLP/2A) (公頃)	增減 (公頃)
「鄉村式發展」	2.48	1.11	-1.37
「農業」	0.65	2.02	+1.37

6. 建議就分區計劃大綱圖作出的修訂項目

6.1 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

修訂項目 A(約 1.37 公頃)(圖 3)

把兩幅位於「鄉村式發展」地帶東北面及南面的土地改劃為「農業」地帶

6.2 就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

6.2.1 無須因應上述修訂項目 A 而對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂。

技術修訂

6.2.2 藉此機會從「鄉村式發展」地帶的第二欄用途中刪除「街市」。根據城規會於 2018 年 12 月 28 日通過的《法定圖則註釋總表》的修訂，「街市」用途歸類於「商店及服務行業」用途。

6.2.3 建議就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目載於**附件 B 2**(增補以**粗體及斜體**顯示，刪減則以「刪除線」顯示)，供委員考慮。

7. 就分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂

建議參照上文所述的建議修訂，對分區計劃大綱圖的《說明書》作出修訂，同時藉此機會，更新各土地用途地帶的一般資料，以反映最新狀況和規劃情況。建議就分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂項目(增補以**粗體及斜體**顯示，刪減則以「刪除線」顯示)載於**附件 B 3**，供委員考慮。

8. 圖則編號

圖則展示予公眾查閱後，會重新編號為 S/NE-SLP/3。

9. 諮詢

諮詢政府部門

9.1 檢討結果及鎖羅盆分區計劃大綱草圖的建議修訂已送交相關政府決策局及部門傳閱，以徵詢意見。

9.2 民政事務總署北區民政事務專員預期鄉事界可能會對修訂「鄉村式發展」地帶的建議表示關注。

9.3 漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見已收錄在上文第 5.5 至 5.9 段。下列政府決策局／部門不表反對或沒有負面意見：

(a) 地政總署北區地政專員；

- (b) 環境保護署署長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 渠務署總工程師／新界北；
- (e) 渠務署總工程師／污水工程；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 消防處處長；
- (h) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (i) 路政署總工程師／新界東；
- (j) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (k) 機電工程署署長；
- (l) 海事處處長；
- (m) 康樂及文化事務署署長；
- (n) 房屋署署長；
- (o) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (p) 警務處處長；
- (q) 食物環境衛生署署長；
- (r) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (s) 政府產業署署長；
- (t) 教育局局長；
- (u) 旅遊事務專員；
- (v) 通訊事務總監；以及
- (w) 規劃署總城市規劃師／規劃研究。

諮詢北區區議會、沙頭角區鄉事委員會及公眾

9.4 建議就分區計劃大綱圖作出的修訂，主要是為了跟進原訟法庭就鎖羅盆分區計劃大綱草圖的司法覆核所作的裁決。倘城規會同意建議修訂適宜根據條例第 7 條刊憲，在為期兩個月的法定展示期內，會就分區計劃大綱圖諮詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會。公眾可於法定展示期內就分區計劃大綱圖向城規會提交申述。

10. 對有關小型屋宇發展真正需要問題的申述、意見及進一步申述的回應

所有先前就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》向城規會提交的申述、意見和進一步申述，都對劃設「鄉村式發展」地帶一事提出意見和問題。倘城規會同意上文第 5 段所載的檢討

建議，以及詳載於上文第 6 段建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，秘書處會通知所有申述人、提意見人和進一步申述人。根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就分區計劃大綱圖的修訂提交申述或就申述提出意見，供城規會考慮。

11. 請求作出決定

請委員：

- (a) 考慮詳載於上文第 4 至 5 段的檢討結果和建議；
- (b) 同意詳載於上文第 6 段鎖羅盆分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及**附件 B1** 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-SLP/3)和**附件 B2** 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (c) 採納**附件 B3** 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意應把經修訂的《說明書》連同該分區計劃大綱草圖一併公布；以及
- (d) 同意就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》通知所有申述人、提意見人和進一步申述人關於對該分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就該等修訂提交申述或就有關申述提出意見，供城規會考慮。

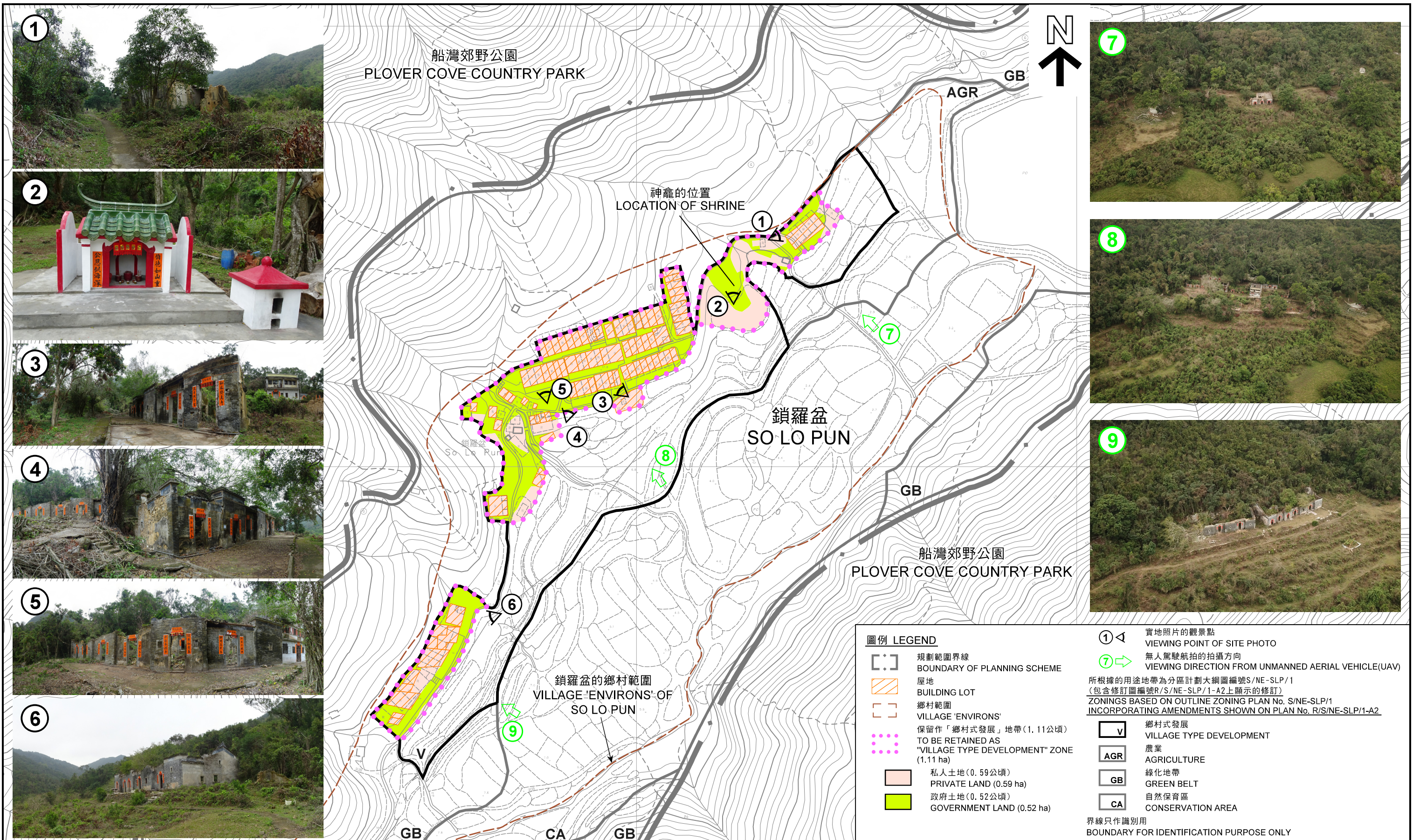
12. 附件

- 附件 A1** 《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》
(A3 尺寸縮圖)
- 附件 A2** 修訂圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2
- 附件 B1** 《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》
- 附件 B2** 《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》
的經修訂《註釋》

- 附件 B3 《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》
的經修訂《說明書》
- 附件 C 由原居民代表提交的鎖羅盆未來 10 年小型屋宇需
求預測表格
- 圖 1 擬保留作「鄉村式發展」地帶的土地
- 圖 2 擬從「鄉村式發展」地帶中剔除的土地
- 圖 3 分區計劃大綱圖上現有與擬議用途地帶的比較
- 圖 4 航攝照片

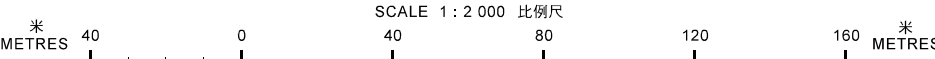
規劃署

2020 年 3 月



本摘要圖於2020年1月17日擬備，
所根據的資料為於2020年1月所得的
測量圖編號3-NE-20A、B及C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.1.2020
BASED ON SURVEY SHEETS No. 3-NE-20A, B AND C
OBTAINED IN JANUARY 2020

擬保留作「鄉村式發展」地帶的土地
THE LAND PROPOSED TO BE RETAINED AS "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" ZONE

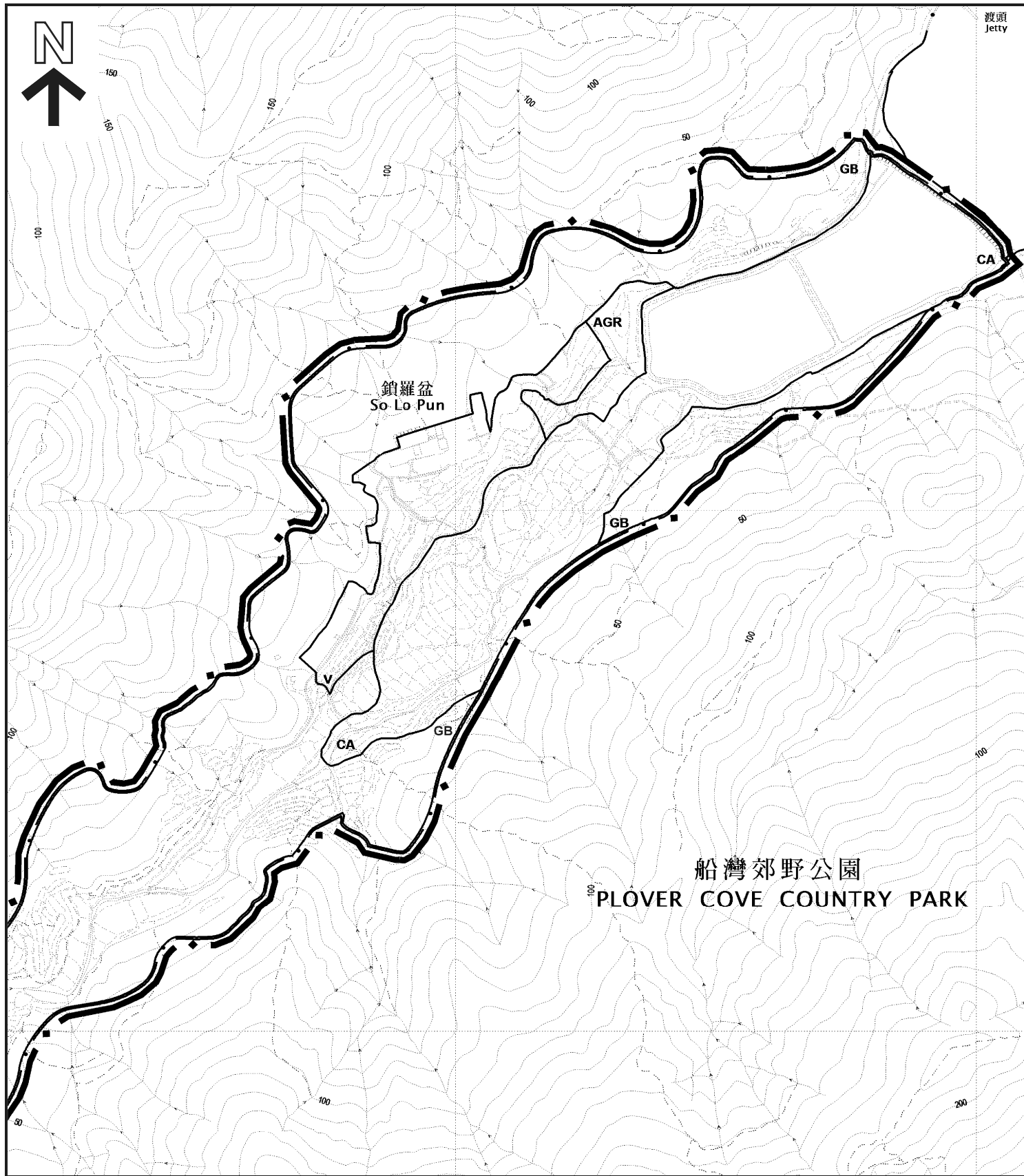


規劃署
PLANNING DEPARTMENT

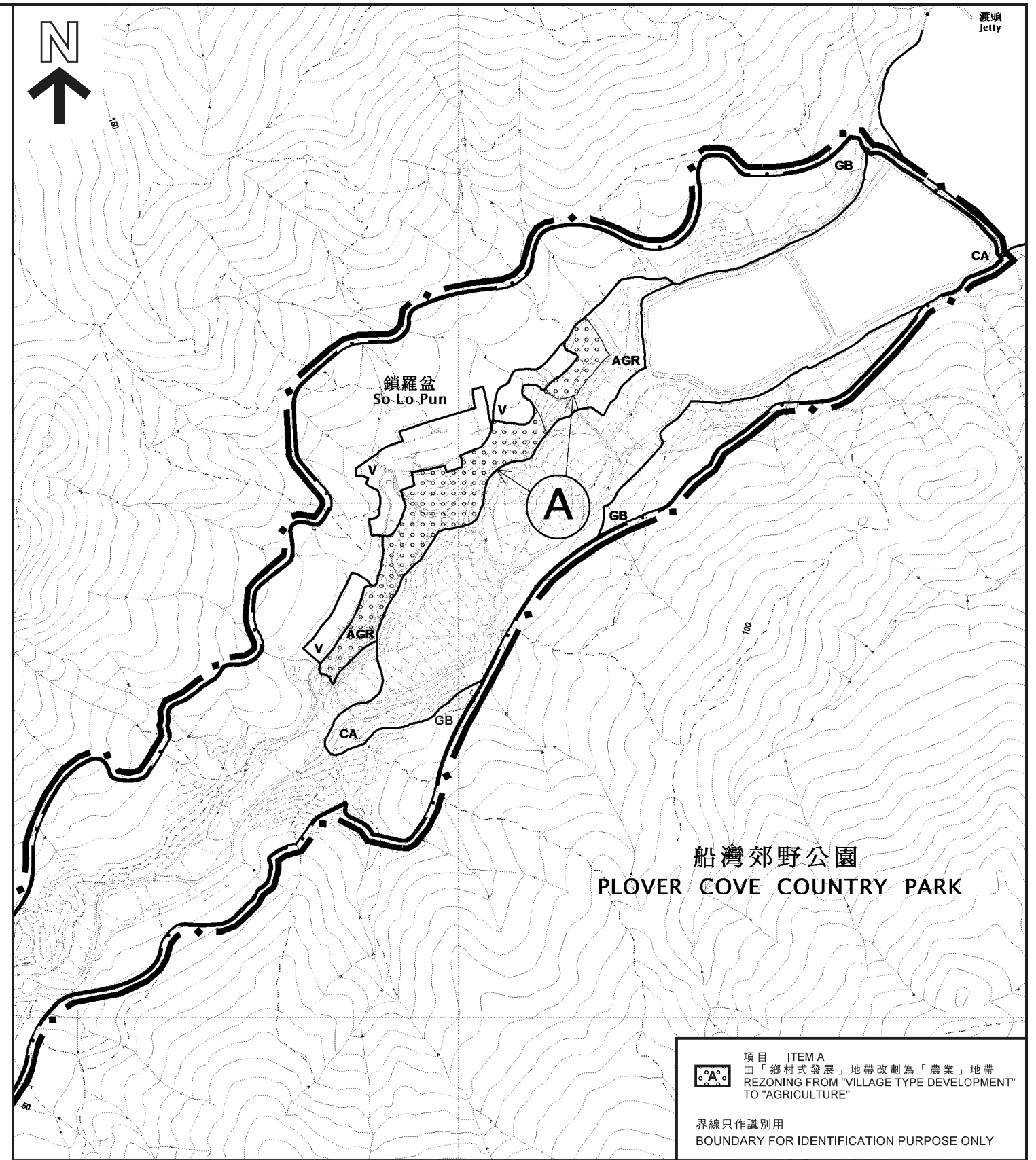


參考編號
REFERENCE No.
M/CPE/SLP/19/13

圖 PLAN
1



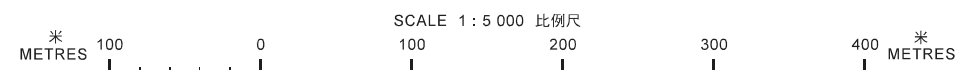
S/NE-SLP/1 的摘要圖（包含 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂）
EXTRACT PLAN OF S/NE-SLP/1 INCORPORATING AMENDMENTS SHOWN ON R/S/NE-SLP/1-A2



S/NE-SLP/2A 的摘要圖
EXTRACT PLAN OF S/NE-SLP/2A

本摘要圖於2020年2月5日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.2.2020

現有與擬議用途地帶的比較
COMPARISON OF EXISTING AND PROPOSED ZONING ON THE OZP



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/CPE/SLP/19/13

圖 PLAN
3



圖例 LEGEND

規劃範圍界線
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

項目 ITEM A
由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT"
TO "AGRICULTURE"

所根據的用途地帶為分區計劃大綱圖編號S/NE-SLP/1
(包含修訂圖編號R/S/NE-SLP/1-A2上顯示的修訂)
ZONINGS BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/NE-SLP/1
INCORPORATING AMENDMENTS SHOWN ON PLAN No. R/S/NE-SLP/1-A2

鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

農業
AGRICULTURE

綠化地帶
GREEN BELT

自然保育區
CONSERVATION AREA

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

西貢及離島區

沙田、大埔及北區

議程項目2至4

[公開會議]

建議修訂《白腊分區計劃大綱草圖 S/SK-PL/1》(包含圖則編號 R/S/SK-PL/1-A2 上顯示的修訂)；《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》(包含圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A2 上顯示的修訂)；以及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》(包含圖則編號 R/S/NE-HH/1-A2 上顯示的修訂)
(城規會文件第 10624、10625 及 10626 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

7. 委員備悉這三個項目的性質相似，故同意可予一併考慮。

8. 規劃署的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

黃可怡女士 — 城市規劃師／西貢

9. 主席歡迎各人到席，然後邀請西貢及離島規劃專員及沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介各個項目。

10. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，向委員簡介建議對白腊、鎖羅盆及海下三份分區計劃大綱草圖作出修訂的背景、有關的司法覆核申請、檢視小型屋宇發展的真正需要、檢視海下分區計劃

大綱圖的「地圖事宜」，以及詳載於城規會文件第 10624、10625 及 10626 號(下稱「各有關文件」)的建議。

11. 由於西貢及離島規劃專員及沙田、大埔及北區規劃專員已陳述完畢，主席邀請委員提問和提出意見。

小型屋宇發展的真正需要

12. 委員備悉當局提供了十年的小型屋宇需求估算、尚未處理的小型屋宇建屋申請數目，以及地政總署收到／批准／拒絕的小型屋宇建屋申請實際數目，以便檢視小型屋宇需求的真正需要。就此，一些委員提出下列問題：

- (a) 有否核實原居民代表所提供的小型屋宇預算數字；
- (b) 原居民代表會否每年提供十年的小型屋宇需求估算，以便把最新的預算與小型屋宇建屋申請的實際數目作比較；以及
- (c) 「原居村民」的定義為何；居於海外的原居村民是符合資格申請興建小型屋宇。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士的回應如下：

- (a) 據地政總署表示，小型屋宇的需求估算由原居民代表提供，難以利用目前可取得的資料加以核實。雖然原居民代表應可提供原居村民名單，但地政總署只會在小型屋宇批建申請階段才會核實小型屋宇發展申請人的資料；以及
- (b) 十年的小型屋宇需求會隨時間改變。雖然地政總署一般會每年要求原居民代表提供最新數字，但有些原居民代表未必會每年提交所需表格／數字。而且，原居民代表提供的數字與小型屋宇建屋申請的實際數字往往有出入。因此，十年的小型屋宇需求估算只是評估小型屋宇需求的參考資料之一。

14. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生在回應一名委員就「原居民」的定義所作提問時指出，根據小型屋宇政策，一般來說，原居村民為男性，年滿 18 歲，父系源自一八九八年時為認可鄉村居民。在處理私人土地的小型屋宇建屋申請時，對於居於海外的村民所提出的申請，地政專員照樣會考慮。不過，居於海外的村民如提出在政府土地批建小型屋宇的申請，則會被拒絕，除非地政專員信納申請人打算返回所屬鄉村居住。

劃定「鄉村式發展」地帶

15. 有些委員備悉載列於各有關文件的劃定「鄉村式發展」地帶原則，提出以下問題：

- (a) 鎖羅盆現有的村落是否有村民居住；以及是否會保留破落的村屋；
- (b) 現有破落村屋所在的土地範圍會否被計算為鎖羅盆可供小型屋宇發展的土地；以及
- (c) 在劃定「鄉村式發展」地帶時，會否把有關村落的歷史背景納入考慮。

16. 關於鎖羅盆的「鄉村式發展」地帶，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應時表示，雖然村民並非住在鎖羅盆的現有村落，但有跡象顯示有些村民會回村主持儀式／慶典，以及進行修葺。古物古蹟辦事處並無資料顯示該處有任何村屋具歷史價值。與一般用作估算鄉郊分區計劃大綱圖內可供小型屋宇發展土地面積的方法一樣，鎖羅盆的現有破落村屋／廢墟的土地亦計算在內。儘管如此，據地政總署告知，該等地區目前並無重建新界豁免管制屋宇的申請。

17. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，當局已進行研究，以便在擬備分區計劃大綱圖時，對規劃地區的情況(包括現有鄉村的歷史背景及區內的經濟活動)更為清楚了解。

劃設「農業」地帶

18. 部分委員就劃設「農業」地帶的理據提問，並問及如何確保劃為「農業」地帶的土地會被使用而不至被荒廢。

19. 就白腊分區計劃大綱圖而言，西貢及離島規劃專員譚燕萍女士指出，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為鄉村羣東面的休耕農地具良好潛力作復耕及其他農業用途，從農業角度來說值得保留，因此把有關土地劃為「農業」地帶。有關土地沒有被任何樹木覆蓋，亦沒有被界定為具重要生態價值地區。

20. 至於鎖羅盆分區計劃大綱圖，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，位於「鄉村式發展」地帶內毗連現有村落的休耕農地，多年前是稻田，該些土地有別於南面劃為「自然保育區」地帶的其他休耕農地。劃設「自然保育區」地帶的目的，旨在保存鎖羅盆的濕地系統，包括潮間生境，當中有紅樹林和海草床、蘆葦床、獲確認為具重要生態價值河溪的天然河溪，以及具重要生態價值的淡水沼澤。自鎖羅盆一帶於二零一三年首次被納入分區計劃大綱圖後，該處已被劃為「自然保育區」地帶，以反映該區的保育價值。現時的建議是把毗連現有村落的土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，提出這項建議是由於漁護署認為，有關土地在復耕方面具有良好潛力，從農業角度來說值得保留。此外，該土地在改劃用途後會與東北面現有的「農業」地帶合併，形成連綿的農業帶，進一步鼓勵復耕，同時亦可作為北面「鄉村式發展」地帶和南面「自然保育區」地帶之間的緩衝區。

21. 主席補充說，漁護署得到食物及衛生局和發展局的支援，已委聘顧問進行研究，物色合適而優質的農地，看看是否有可能劃設為農業優先區，以期為本地農業的現代化和持續發展方面出一分力。預計完成有關研究需時。

22. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的詢問時，確認在「自然保育區」地帶內可進行農業活動，然而，若農業用途涉及河溪改道、填土／填塘或挖土工程，則須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的批准。

白腊分區計劃大綱圖中的「政府、機構或社區(1)」地帶

23. 主席和部分委員提出下列意見和問題：

- (a) 「政府、機構或社區(1)」地帶內新垃圾收集站和公廁的地點可能會引起村民關注；
- (b) 該區現時是否設有政府垃圾收集站和公廁；
- (c) 位於「政府、機構或社區(1)」地帶的垃圾收集站和公廁會否阻塞通往附近村屋的通道；以及
- (d) 把「政府、機構或社區」用地遷至鄉村北面的可能性。

24. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 日後的垃圾收集站會收集現有村落的家居垃圾，而新的公廁將提供予到訪該區的遊人使用，並會採用環保設計；
- (b) 現時該區並沒有垃圾收集站和公廁；
- (c) 原本預留作日後興建垃圾收集站和公廁的「政府、機構或社區」用地，位於村公所的南面。由於該用地現時有部分被樹木遮蓋，因此建議使用村公所西面的和已清理妥當的空置政府土地，興建該兩項設施；
- (d) 在新設施和村屋之間保留足夠面積的緩衝區，而新設施不會阻塞附近村屋的通道；以及
- (e) 鄉村北面的一幅土地為私人土地，而有一小型屋宇已獲准在該處興建。由於有關地點接近天然河溪，故有關部門認為在該地點興建垃圾收集站和公廁不能接受。鄉村南面的「政府、機構或社區(1)」地帶較接近海濱，方便經水路運送垃圾。目前有路徑從該處通往海濱。

25. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應一名委員的提問時表示，該區南部的「政府、機構或社區」地帶之上現時建有一間廟宇。

配套設施

26. 鑑於前往白腊和海下一帶休閒觀光的游人越來越多，一名委員詢問上述地區是否設有用作康樂用途的配套設施。

27. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，白腊地區被西貢東郊野公園環抱，而該郊野公園是本港著名的旅遊景點和遠足好去處。西貢東郊野公園內設有露營地點等康樂設施。不過，分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍是不包括在郊野公園內的土地，整體規劃意向旨在避免對區內的天然環境造成不應有的干擾。由於該區的基礎設施有限，因此不建議進行大型康樂活動，但會在該處設置公廁和指示路牌等配套設施，以便利遊人。

28. 至於海下地區，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，海下灣的海灣和沙灘風景優美，是受歡迎的本地旅遊景點。區內設有多項康樂設施，包括水上康樂中心，該處現時在海下分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶。此外，漁護署亦正在鄉村附近的海下路興建海下灣海岸公園遊客中心，區內亦已設有公廁和垃圾收集站等配套設施。

29. 主席問及能否在「鄉村式發展」地帶內興建商業設施。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時指出，「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。雖然在新界豁免管制屋宇的地面一層作「商店及服務行業」及「食肆」用途屬經常准許用途，但倘用作度假屋等其他商業或康樂用途，則可能須向城規會申請以取得批准。

海下分區計劃大綱圖的地圖事宜

30. 一名委員問及法庭關於「地圖事宜」的判決詳情。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士說，法庭認為，有關申述所提出關於分區計劃大綱圖的底圖是否準確的問題，但城規會

沒有加以查問。因此，為回應法庭的判決，規劃署在城規會文件第 10626 號第 5 段詳細載述有關爭議，以供城規會考慮和在有需要時提問。朱女士進一步表示，擬備海下分區計劃大綱圖所採用的底圖，擷取自地政總署測繪處擬備的測繪圖，是在擬備分區計劃大綱圖時測繪處所能提供的最新版本。由於地形特徵會隨時間不斷改變，加上在編製圖則時會選出一些特徵以概括方式表達製圖的限制，因此，有關的測繪圖可能無法完全反映目前的情況。然而，根據分區計劃大綱圖所施加的規劃管制不會受到影響，因為規劃管制是根據地面的實際特徵／活動而施加，並非按僅作為參考位置的底圖來施行。她還解釋說，分區計劃大綱圖的北部界線與海下灣海岸公園一致，而不是配合高水位線，理由是要提供確定性並避免出現雙重監管。至於保護海下灣免受污水污染，當局已有既定機制，確保為小型屋宇發展項目設置的化糞池和滲水系統符合環保標準。申請人必須遵守環境保護署專業人士作業備考「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(專業守則第 5/93 號)中的規定，該專業守則列明多項要求，包括規定滲水系統與高水位線和最接近的河道之間須相隔的最少距離。

31. 主席總結說，規劃署已在相關文件中述明檢討小型屋宇發展真正需要和「地圖事宜」的檢討結果，並提出建議，以及在陳述中作出詳細解釋，亦回應了委員就多項問題所作的查詢。據委員觀察所得，有關三份分區計劃大綱圖評估小型屋宇發展真正需要所依據的準則，以及白腊日後設立垃圾收集站和公廁的擬議地點，可能會引起一些公眾關注，但委員普遍同意，就分區計劃大綱草圖的建議修訂所作考慮，相關的考慮因素均有理據基礎，可展示予公眾查閱。城規會在收到申述和意見後，會進一步考慮有關分區計劃大綱草圖的建議修訂。

32. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉城規會文件第 10624、10625 及 10626 號內詳載的檢討結果和建議；
- (b) 同意白腊分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10624 號附件 B1 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》(展示後會重新編號為 S/SK-PL/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適

宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示；

- (c) 同意鎖羅盆分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10625 號附件 B1 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-SLP/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (d) 同意海下分區計劃大綱草圖的建議修訂，以及城規會文件第 10626 號附件 B1 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》(展示後會重新編號為 S/NE-HH/3)和文件附件 B2 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；
- (e) 同意採納城規會文件第 10624 號附件 B3 所載的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/2A》、城規會文件第 10625 號附件 B3 所載的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/2A》及城規會文件第 10626 號附件 B3 所載的《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/2A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就該等分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意把經修訂的《說明書》連同該等分區計劃大綱草圖一併公布；以及
- (f) 同意就《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》通知所有申述人、提意見人和進一步申述人關於對該等分區計劃大綱草圖作出的修訂，以及根據條例第 6 及 6A 條，他們可分別就該等修訂提交申述或就有關申述提出意見，供城規會考慮。

33. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休十分鐘。]

57. 羅庭德議員同意陳惠達議員的意見，並指連同荔枝窩碼頭和鹿頸一帶，在疫情期間有很多遊客前往該區的郊野公園遠足，但現有的交通配套未能容納大量遊客，尤其是鹿頸路是單線行車，因此他詢問可否考慮開拓由沙頭角碼頭以水路前往鹿頸。

58. 李民就先生回應表示，因碼頭工程只包括興建臨時碼頭，承建商屆時可對與旁邊行人路接駁位置作小幅度修整。他會向有關部門反映擴闊行人路及開放沙頭角墟禁區事宜的相關意見，亦會向運輸署反映有關以水路前往鹿頸的意見。

59. 主席總結，他和大部分委員支持碼頭工程，並表示可出席署方就委員有關意見與相關部門召開的會議，並給予意見。

第 5 項——《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》的修訂項目 (委員會文件第 8/2020 號)

60. 主席歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／新圖規劃胡耀聰先生、城市規劃師／新圖規劃 1 卓靜萍女士和見習城市規劃師／新圖規劃黃書泰先生參與這項議程的討論。

61. 胡耀聰先生以投影片介紹委員會文件第 8/2020 號，有關投影片載於附件三。

62. 李冠洪議員表示，他極力反對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》(下稱「大綱圖」)所載的修訂項目(下稱「有關修訂」)，他已在規劃署向沙頭角區鄉事委員會講解有關修訂時表達相同意見。他了解有關修訂是由於有市民早前就上一版大綱圖提出司法覆核，最後法庭要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)重新審視鎖羅盆村的小型屋宇真正需求。在這方面，鎖羅盆村村長曾估算未來 10 年將會有 229 個申請，即每年 20 餘個。他認為政府如覺得有關估算數字過大，倒不如收回鎖羅盆的土地。基於鎖羅盆環境因素的影響，有些原居民即使移居外地生活或謀生，但退休後或希望回村建屋居住，因此即使過去 10 年沒有人申請在有關地段興建村屋，也不代表將來沒有人會申請。政府作規劃時不應拘泥於過去，而應考慮未來的發展。他指政府於 2014 年為鎖羅盆制定大綱圖時，將鎖羅盆大部分的土地劃為「自然保育區」或「綠化地帶」，令村民的回響甚大。由於鎖羅盆位置荒蕪，三面

被船灣郊野公園包圍，而沿海地方則毗鄰海岸公園，加上交通並不便利，由馬料水乘船需時 2 小時，下船後仍需要步行一段距離，另一途徑是經由沙頭角碼頭，但該碼頭屬於禁區範圍，市民難以到達。即使政府鼓勵市民前往郊外旅遊，但鎖羅盆並沒有小型商店等旅遊設施。他相信鎖羅盆不會有大型發展，亦不會有大量村民興建村屋，因此有環保人士指出大型發展會破壞該區環境的說法並不合理。他重申，自己、有關村代表和沙頭角區鄉事委員會強烈反對有關修訂，他亦會在新界鄉議局會議上表達有關立場。如政府堅持有關修訂，不考慮將有關範圍重新劃為「鄉村式發展」地帶，村民必定會有激烈的抗爭行動。

63. 高維基議員同意李冠洪議員的意見，並反對有關修訂。他指出，由於城規會將鎖羅盆大部分的「鄉村式發展」地帶改為「農業」地帶，而餘下的「鄉村式發展」地帶土地大部分已被一些破屋、豬欄等覆蓋，村民難以找到足夠土地申請興建佔地 700 平方呎的村屋。無論「農業」、「綠化地帶」或「鄉村式發展」地帶，農業均是經常准許的用途，即使村民決定不興建村屋，也可以在該土地上耕作，但如土地被劃作「農業」地帶，村民則只能耕作，不可建屋。即使村民現時未有建屋，將來仍可能打算建屋。他詢問有關修訂的用意，並指有關修訂引來鄉事委員會和村民強烈反對，是浪費資源。

64. 袁浩倫議員反對有關修訂，並詢問既然鎖羅盆的土地本身已經種有樹木，為何仍規劃如此大面積的「綠化地帶」。此外，在有關修訂下，「農業」地帶與「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」相連，他認為有人居住便容易對大自然造成破壞，難以進行保育工作，在香港亦有不少類似例子。他舉例當年有人希望發展南生圍部分有保育價值的土地，卻有反對意見，接着這些有保育價值的地方遭人破壞。他認為政府應能預計並避免同類事件再次發生。他又指政府無需規劃保育用地，大自然會自行作出調整。此外，他認為規劃的「農業」地帶面積太小，並不能出產大量農作物。因此，他認為有關修訂不論在農業發展、自然保育還是鄉村式發展三方面均不太理想。

65. 陳月明議員反對有關修訂，並支持李冠洪議員的意見，認為李議員道出了原居民的心聲。

66. 周錦豪議員反對有關修訂，並同意袁浩倫議員的意見。他認為農業發展對附近的生態會構成影響，因為耕作所產生的污水和過程中所使用的農藥可能會影響「自然保育區」的生態。他詢

問為何不增加「農業」地帶與「自然保育區」之間的緩衝地帶，並指這樣的規劃可能會再一次因有人提出司法覆核而被推翻。

67. 羅庭德議員表示，現時北區如鹿頸、鶴藪和荔枝窩等鄉郊地點，在疫情期間特別受遊客歡迎，加上大埔墟站至烏蛟騰的巴士路線即將開通，相信會吸引更多遊客前往這些地點。但上述地點部分道路狹窄，交通配套並不完善，政府應先運用資源改善現有郊遊地點的配套，再考慮開發位置偏遠的鎖羅盆。

68. 溫和達議員反對有關修訂，政府沒有投放資源開發有關土地，但卻不容許當地原居民行使自己建屋和耕作的權利，連在附近榕樹凹村居住的村民亦極力反對有關修訂，甚至導致有村民與一些行山人士發生衝突，因此有關修訂對政府、村民和香港市民來說，是三輸的局面。政府表示要發展農業，但很多農地並沒有接駁水電；香港市民希望享受大自然，但有關配套卻不夠完善。他認同發展應與大自然和諧共融，但沒有人前往的地方難以發展，因此政府現時在鎖羅盆所進行的規劃意義不大，只會浪費資源。

69. 朱霞芬女士就委員的意見和問題綜合回應如下：

- (a) 規劃署於 2020 年 5 月 4 日曾向沙頭角區鄉事委員會進行諮詢，得悉李冠洪議員的相關意見，亦告知鄉事委員會可以提交申述，予城規會考慮；
- (b) 她理解委員提出就鎖羅盆村民在該村興建村屋所遇到的困難，例如基建設施不足、適當建屋用地已有破屋覆蓋等，亦留意到鎖羅盆村即使現時已沒有人居住，部分村民也會逢年過節回村張貼揮春和舉行聚會。鎖羅盆是原居民村，城規會為該村劃定「鄉村式發展」地帶，以反映有關鄉村的存​​在。由於法庭就一宗有關上一版大綱圖的司法覆核的裁決，城規會需要再詳細查究鎖羅盆村民就小型屋宇的真正需要，而根據北區地政處(下稱「地政處」)提供的資料，過去十年，在鎖羅盆興建村屋的申請、批准和否決的數字均為零。縱然村長預測未來 10 年會有 220 餘個建屋申請，城規會經考慮後決定將部分「鄉村式發展」地帶改為「農業」地帶，修訂後的「鄉村式發展」地帶已包括所有已建有或曾建有村屋的土地，大致上反映了原有村落群的位置；

- (c) 而在修訂後被劃為「農業」地帶的土地位於「鄉村式發展」地帶的南面，本身是已荒廢的農地，在 1950 至 60 年代主要是該村的梯田，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)亦認為該地有復耕的潛力，劃作「農業」地帶是合適的；
- (d) 有委員認為「農業」地帶和「自然保育區」太接近，不能達致保育的目的。在這方面，有關的「自然保育區」主要涵蓋鎖羅盆的濕地系統，包括有一條「具重要生態價值的河溪」，該河溪與「鄉村式發展」地帶相距超過 50 米，漁護署認為該緩衝距離是足夠的。而農業活動所用的農藥均受相關條例監管，在適當管理下，不會影響自然生態。荔枝窩正是一個在適當管理下成功復耕的好例子；以及
- (e) 有關修訂目前正按法定程序向公眾展示，各委員可向城規會提交申述，城規會會審視所收集的申述和相關意見，再決定會否提出進一步的修訂。

70. 李冠洪議員建議各委員仔細審視委員會文件第 8/2020 號圖一，放大該圖會看到「自然保育區」範圍內有大量格線，顯示了原有的耕地，而連接吉澳海的兩個空白的範圍，從前是鹹田，可種植類似水稻的農作物，其後荒廢了才成為濕地。由此可見，過往整個鎖羅盆均是農田，但現在荒廢了，卻被環保人士稱為具有生態保育價值的土地。他表示，其實舊式的耕作活動是最環保的，因農夫會清除雜草，用廚餘飼養家畜，以及為了引水灌溉而清理河道。因此，他認為類似荔枝窩進行的復耕計劃才是最好的保育方法。但有關修訂將鎖羅盆大部分範圍劃作保育用途，只在「農業」地帶內復耕，意義不大。鎖羅盆如此偏僻，被數千公頃的船灣郊野公園包圍，不會有大型發展或有馬路連接，政府仍要在鎖羅盆規劃保育用地，令人難以理解。鎖羅盆除了「鄉村式發展」地帶以外，其他土地應被改劃為「農業」地帶，而不需要設立「自然保育區」，因為在鎖羅盆「自然保育區」挖土復耕，須要作出相關申請，獲批難度甚高。他又指在鎖羅盆發展生態旅遊更為合適，但該處並沒有一些小商店等可以提供物資給郊遊人士，難以發展旅遊。如政府真的希望進行保育，應將鎖羅盆所有土地收回，甚至表明不希望在有關土地上有任何活動，待十年後土地荒廢，取消鎖羅盆村。此外，現時規劃的「鄉村式發展」地帶範圍只足夠興建 20 餘間村屋(即約只及合資格男丁數量的 11%)，他認為有關比例並不合理。他指過往鎖羅盆曾有很多人居住，認為村民數目不可能少於 200 餘人，並預計有 20%至 50%的村民申請興建村

屋。政府應翻查記錄，並應預留足夠土地供村民建屋。該村位置偏僻，不可能有地產商願意在那裡建屋，村屋必定是村民自建自用，因此政府推行有關修訂並不是防止地產商開發，而是在剝削村民的相關權利。

(蔣旻正議員於此時離席。)

71. 周錦豪議員表示，縱然規劃署代表回應「具重要生態價值的河溪」和「鄉村式發展」地帶之間已預留了超過 50 米的緩衝區，以及農藥會受監管，但農業種類有很多，包括耕作和家禽養殖。他詢問有關修訂能否規限農業用途只能以有機耕作形式進行，因農藥可能會在耕作過程中滲至地底，從而污染地下水和河道，對環境造成影響。

72. 朱霞芬女士回應表示，大綱圖沒有指定農業用途只能以有機耕作形式進行，而根據荔枝窩的經驗，只要管理得宜，農業用途不會影響天然環境，有關部門亦會繼續按相關條例進行監管，確保河流不會受到污染。

73. 袁浩倫議員認為評估對天然環境的影響，應委託環保團體，而非同屬政府部門的漁護署進行，這樣會更公正和公開。

74. 李冠洪議員建議以委員會名義發信予城規會，反對大綱圖，並考慮徵詢北區區議會其他議員的意見。

75. 主席詢問有否委員反對以委員會名義出信予城規會，表達相關反對意見。沒有委員反對。他請秘書處草擬信函予城規會，秘書處
表達委員的意見。

(會後按語：委員會主席致城規會的信函已於 2020 年 6 月 3 日發出，以表達上述反對意見。)

76. 李冠洪議員補充，如以委員會名義提交有關申述，主席須代表委員會前往城規會作出有關申述。

第 7 項——在古洞北新發展區提供區域供冷系統
(委員會文件第 9/2020 號)

77. 陳思羽女士以投影片介紹委員會文件第 9/2020 號，有關投影片載於附件四。

**關於《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述、對申述的意見及
城市規劃委員會的回應／決定的摘要**

**反對鎖羅盆分區計劃大綱草圖的申述(第 1 組)
(主要基於「鄉村式發展」地帶的面積不夠大)**

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
<u>R1至R798及R10736至R10817²</u> 反對鎖羅盆分區計劃大綱草圖(分區計劃大綱草圖)，理由包括「鄉村式發展」地帶的面積不夠大。 <u>申述的理據</u> 「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地 擬議的「鄉村式發展」地帶未能滿足日後	<u>C3669 至 C3676³</u> - 支持 R1 至 R798 及 R10736 至 R10817，因為這些申述尊重村民及他們的私人財產，對保存該條歷史鄉村至為重要。 - 反對 R799 至 R10735 及 R10818 至 R10858，因為這些申述不尊重村民的	城規會備悉以下對 R1 至 R798 及 R10736 至 R10817² 的回應： 劃設「鄉村式發展」地帶 (i) 當局採用逐步增加的方式劃設「鄉

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
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。 <u>申述人的建議</u> <i>擴展「鄉村式發展」地帶</i> (a) 把「鄉村式發展」地帶的範圍擴展至毗鄰劃為「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、河流及墓地。	私人產權。由於已有足夠的規例監察鄉村發展，故無須按環保人士的建議施加更多規例。	村式發展」地帶作小型屋宇發展，目的是把小型屋宇的發展局限在現有村落毗鄰適當的地點。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。鎖羅盆村是該區的認可鄉村，其「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。規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖時，已徵詢各持份者(包括北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、村民、環保／關注組織)及政府部門的看法和意見； (ii) 這份分區計劃大綱草圖所劃的「鄉

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		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%。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.36 公頃，可建 134 幢屋宇，佔小型屋宇需求量(270 幢屋宇)約 50%； (iii) 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，例如人口的變化(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，但相關地區的地政處處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		(iv) 據漁農自然護理署(漁護署署長)表示，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)具有重要的生態價值。該濕地綜合區曾錄得多種魚和若干具保育價值的物種，其中包括水蕨和矮大葉藻這種海草，以及褐扁顱蝠這種蝙蝠，另外亦有不常見的蜻蜓班灰蜻和弓背青鱗這種魚。根據現有的資料，該「具重要生態價值的河溪」及毗連該河的淡水沼澤是本港僅餘的一些有弓背青鱗健康和自然生長的地點之一。此外，該沼澤亦滿布在中國內地列為受保護植物的水蕨。由於這些地方是多種稀有及不常見的動植物的重要棲息及生長地，故必須加以保護。漁護署署長認為，把鎖羅盆濕地綜合區劃為「自然保育區」地帶，對濕地系統而言是恰當的，可保護和保存這些地方豐富的

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
促進生態旅遊發展的整全方案 (b) 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： (i) 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」；		生態資源和生物物種； (v) 周邊的林區及該區北部山坡東部一片傳統墓地，與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片，可以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。劃設「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，是為了保護區內的生態資源及防止附近的郊野公園受到不協調的發展所影響； 把濕地(包括「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」 (vi) 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。漁護署署長認為，現時把該處劃為「自然

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
(ii) 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； (iii) 把學校舊址及旁邊的地方由		保育區」地帶，做法恰當； <i>把濕地由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶</i> (vii) 漁護署署長表示，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」。特別要指出的是，當局至今沒有收到任何有關發展康樂用途的具體建議。倘收到此等建議，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。因此，並無有力的理據要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； <i>把村校舊址由「綠化地帶」及「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶</i> (viii) 該學校舊址原是兩塊私人土地，後

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
「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； (iv) 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		於一九五八年交還政府以興建學校。該處現時有部分地方空置，有部分地方則有一個殘破的構築物。由於該區現時沒有人口，全面發展後人口亦只有約 1 100，故目前並無需要闢設特定的政府、機構或社區設施，為該區提供服務。該學校舊址現時劃為「綠化地帶」，鄉公所及遊客中心在該地帶內屬第二欄用途。此外，在「鄉村式發展」地帶內，「鄉公所」是經常准許的用途； <i>把池塘及一段「具重要生態價值的河溪」由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「農業」地帶</i> (ix) 漁護署署長表示，該狹長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」。儘管如此，在所有地帶內，農業用途都是列於第

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
閒耕作； (v) 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》；以及 (vi) 在分區計劃大綱圖上，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 米的地方劃作顯示為「道路」的地方。		一欄的經常准許的用途； <i>改劃建議所涉地帶的《註釋》</i> (x) 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。此外，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，申述人並未提供要在上述各地帶加入其建議的用途的理據；以及 <i>劃定顯示為「道路」的地方</i> (xi) 據相關的工務部門表示，當局未有提出在該區興建通道的計劃／承諾。此外，根據這份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

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		的。 城規會決定不接納 R1 至 R798 及 R10736 至 R10817² 的申述，理由如下： <i>劃設「鄉村式發展」地帶</i> (A) 為應付該區的認可鄉村鎖羅盆的原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。該村的「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。 (B) 所預測的小型屋宇需求量僅是劃設擬議的「鄉村式發展」地帶時所考

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		慮的因素之一，預測數字會隨時間而轉變。當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，目的是把小型屋宇發展局限在適當的地點。 <i>促進生態旅遊發展的整全方案</i> (C) 「自然保育區」地帶主要涵蓋鎖羅盆的濕地系統，該濕地系統包括有紅樹林和海草床的潮間帶生境、蘆葦池、鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河流及淡水沼澤。這些地方是多種稀有及不常見的動植物的重要棲息及生長地，故必須加以保護。現時把這些地方劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。 (D) 該區周邊的林區與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片。劃設「綠化地帶」，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		公園之間的緩衝區，做法恰當。 (E) 「農業用途」屬第一欄用途，在所有地帶均是准許的。 (F) 據相關的工務部門表示，當局未有提出在該區興建通道的計劃／承諾。此外，根據這份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。

反對鎖羅盆分區計劃大綱草圖的申述(第 2 組)
(主要基於「鄉村式發展」地帶的面積過大)

申述	意見	城市規劃委員會的回應／決定
<u>R799 至 R10735 及 R10818 至 R10858²</u> ♦ 反對這份分區計劃大綱草圖，主要理由與「鄉村式發展」地帶的面積過大有關。 <u>申述的理據</u> <u>劃設「鄉村式發展」地帶</u> <u>小型屋宇需求</u> (a) 擬議的「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	<u>C1 至 C3655、C3661 及 C3677³</u> ♦ 支持 R799 至 R10735 及 R10818 至 R10858。 <u>意見的主要理據</u> <u>劃設「鄉村式發展」地帶</u> (a) 擬議的「鄉村式發展」地帶並非按真正的需要而劃，村代表所提供的小型屋宇需求數字根本未經核實。主要的濕地與擴展了的「鄉村式發展」地帶之	城規會備悉以下對 R799 至 R10735 及 R10818 至 R10858² 的回應： <u>小型屋宇需求</u> (i) 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，

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
料，鎖羅盆的人口為 0，該區亦沒有尚待處理的小型屋宇申請。政府應提出理據，說明為何要劃設這樣大的「鄉村式發展」地帶。 (b) 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，大部分小型屋宇申請都濫用這項政策。當局應對村民真正需要的小型屋宇數目作出更確切的估計，並據之劃設「鄉村式發展」地帶。 (c) 每宗小型屋宇申請都必須附有證明文件，證明申請人有需要建屋自住。此外，也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。	間沒有緩衝區。過大的「鄉村式發展」地帶及村屋所設的化糞池及滲水井系統會對排污方面造成很大問題，令郊野公園的生態、景觀和康樂價值受損。當局應檢討小型屋宇政策。 <i>劃設「綠化地帶」是否足夠的問題</i> (b) 鎖羅盆河的上游及樹林劃為「綠化地帶」。對於擬在「綠化地帶」進行的發展，城規會通常都會批准。鎖羅盆河的上游及樹林的「綠化地帶」一旦獲准進行發展，所造成的污染累積下去，最終會破壞整條河及生境多樣化的濕	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處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分； (ii) 由於鎖羅盆現時的人口為零，區內又缺乏基礎設施，因此應採用逐步增加的做法，並把「鄉村式發展」地帶的範圍主要局限在中部現有的鄉村民居，而東北部分和西南部分則改劃為「綠化地帶」。倘真正有需要發展更多小型屋宇，規劃申請制度已提供彈性，容許提出在「綠化地帶」發展小型屋宇的申請或旨在擴大「鄉村式發展」地帶的改劃申請。城規會會考慮提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
<u>對區內生境和周邊地區環境的影響</u> (d) 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。「鄉村式發展」地帶固然過大，來自地帶內小型屋宇的光線更會影響本地稀有的褐扁顛蝠。 (e) 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。此外，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。污染物最終會流入附近的水體，污染環境。 (f) 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，因此，污水雖然經化糞池及滲水井系統處理，但到達大海前	地；以及 把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園 (c) 應把「不包括的土地」納入附近郊野公園的範圍。另應把發展審批發展圖的有效期限延長最少一年，以便當局完成把郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍的程序。 <u>C3656 至 C3660 及 C3662 至 C3668</u>³ 這些意見書並沒有指明其意見與哪項申述有關，但大致反對這份分區計劃大綱草圖，理由與上述的理由相似。	作出考慮； <u>對區內生境和周邊地區環境的影響</u> (iii) 鎖羅盆及周邊地區的生態價值是眾所公認的，因此，當局已在該區適當的地點劃設保育地帶，包括「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，保護天然環境； (iv) 由於該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，因此在「鄉村式發展」地帶發展的小型屋宇須使用原地設置的化糞池及滲水井系統排污。排污工程的安排須符合相關政府部門的規定； (v) 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，例如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

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
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。 (g) 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。 (h) 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，前者相距約 1 公里，後者相距約 1.5 公里，因此，鎖羅盆「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		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)； (vi) 在決定某地點是否適合建造化糞池時，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。該《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》亦訂有一些關於化糞池的設計標準，以及化糞池與特定水體之間相隔的距

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
地區，包括印洲塘海岸公園。 <u>「鄉村式發展」地帶的《註釋》</u> (i) 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。		離和建築物之間相隔的距離； <u>「鄉村式發展」地帶的《註釋》</u> (vii) 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《註釋》第一欄，做法恰當； (viii) 地政總署處理小型屋宇的申請及有關「食肆」和「商店及服務行業」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。此外，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「新界豁免管制屋宇」、「食肆」和「商店及服務行業」列於「鄉村式發展」地帶《註釋》的第

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
<u>對累積影響的評估</u> (j) 當局沒有調查／評估在該區增建小型屋宇，在環境、排水、景觀及交通各方面會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。 (k) 當局也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		二欄； <u>對累積影響的評估</u> (ix) 城規會審議這份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，但都沒有提出問題； (x) 地政總署在處理小型屋宇申請時，會諮詢相關的部門，確保所有相關部門，包括環保署、漁護署及規劃署都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。至於發展計劃／方案的原地化糞池及滲水井系統，地政總署會規定申請人要符合相關的標準與規例；

<u>申述：</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
施，防止現有的鄉村污染該區。 <i>劃設「綠化地帶」是否足夠的問題</i> (1) 鎖羅盆河的下游已鑑定為「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，因為常有小型屋宇發展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。		<i>劃設「綠化地帶」是否足夠的問題</i> (xi) 在規劃署草擬分區計劃大綱圖時，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； (xii) 漁護署認為，把有關土地劃為擬議的「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」； (xiii) 「綠化地帶」是保育地帶，根據一

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的《註釋》 (m) 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		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。城規會會審核每宗申請，按其個別情況作出考慮。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； 「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的《註釋》 (xiv) 漁護署表示，對有關把各保育地帶《註釋》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。無論如何，任何可能對天然環境有負面影響的工程，包括河道改道、填土／填塘或挖土的工程，均已規定須取得城規會的規劃許可才

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
劃許可才能發展。 生態資料 (n) 嘉道理農場暨植物園公司的一項研究曾在鎖羅盆錄得共 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。 (o) 香港觀鳥會等組織曾在鎖羅盆及附		能進行； (xv) 「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」及「帳幕營地」是指由政府營運／保養／所指定的設施，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，因此實無有力的理據要把這些用途列於「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的《註釋》第二欄； 生態資料 (xvi) 在規劃署草擬分區計劃大綱圖時，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個具

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
近一帶錄得 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。 (p) 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。 <i>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</i> (q) 訂立郊野公園「不包括的土地」政策的目的是要保護「不包括的土地」避免因「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		保育價值的物種； <i>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</i> (xvii) 郊野公園「不包括的土地」的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

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
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《生物多樣性公約》。 (r) 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農自然護理署(漁護署)審批，而當局亦會着力管理，包括進行生境及美化設施改善工程、定期巡邏和監察，以及採取執法行動對付違規情況。 <u>申述人的建議</u> 局限「鄉村式發展」地帶的範圍		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； 局限「鄉村式發展」地帶範圍的建議

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
(i) 應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限於現有鄉村構築物所在之處／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。		(xix) 當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，目的是把小型屋宇的發展局限在現有村落毗鄰適當的地點。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。鎖羅盆村是該區的認可鄉村，其「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。規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖時，已徵詢各持份者(包括北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、村民、環保／關注組織)及政府部門的看法和意見；

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
把鎖羅盆河上游劃為「自然保育區」地帶 (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。		把鎖羅盆河上游劃為「自然保育區」地帶 (xx) 據漁護署表示，有一條天然河流由西南至東北方向穿過該區。該河的下游是該區濕地綜合區的一部分，獲漁護署鑑定為「具重要生態價值的河溪」。此河段建議劃為「自然保育區」地帶。不過，漁護署署長表示該河的上游並未鑑定為「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劃為「自然保育區」地帶並不恰當； (xxi) 沿河地區及毗連的林地劃作「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

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
把海草床連旁邊的紅樹林由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶 (iii) 把海草床連旁邊的紅樹林由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶。 把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園 (iv) 應把鎖羅盆指定為郊野公園，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		林地作出規劃管制和保護； 把海草床連旁邊的紅樹林由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」地帶 (xxii) 漁農署表示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，漁護署認為沒有足夠的理據要把這些地方指定為「具特殊科學價值地點」，而該署亦沒有計劃這樣做；以及 把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園 (xxiii) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，建議把某個地方納入為「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。

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
「未決定用途」地帶，以保護該區的天然環境。		城規會決定順應 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10818 至 R10854 及 R10856 至 R10858(不包括撤回／不曾作出／內容相同的申述)的部分申述內容，把「鄉村式發展」地帶的東北部及西南部改劃為「綠化地帶」。 城規會<u>決定不接納</u> R10555、R10563、R10565、R10570、R10572、R10573、R10575、R10581、R10731、R10735 及 R10588 的申述，以及 R799 至 R10554、R10556 至 R10562、R10564、R10566 至 R10569、R10571、R10574、R10576 至 R10580、R10582 至 R10730、R10732 至 R10734、R10818 至 R10854 及 R10856 至 R10858(不包括撤回／不曾作

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		出／內容相同的申述)的其餘部分申述內容，理由如下： <i>劃設「鄉村式發展」地帶</i> (A) 見上文不接納 R1 至 R798 及 R10736 至 R10817 的理由(A)及(B)。 <i>對區內生境和周邊地區環境的影響</i> (B) 城規會審議這份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。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」及「自然保育區」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。地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		關的政府部門，包括環境保護署(環保署)、漁護署及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。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」。 <i>反對劃設「綠化地帶」</i> (C) 鎖羅盆河的上游並非「具重要生態價值的河溪」，把有關土地劃為擬議的「綠化地帶」是恰當的，因為該處的林地是一片由荒廢農地演變而成的未成熟林地，而且相對已受干擾。根據一般推定，「綠化地帶」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。城規會會按每宗個案的個

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		別情況作出考慮。 把鎖羅盆河的上游劃為「自然保育區」地帶 (D) 鎖羅盆河的上游並非「具重要生態價值的河溪」，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。 (E) 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》)作出規管。因此，無須把有關的支流及旁邊的地方剔出「鄉村式發展」地帶及改劃為「自然保育區」地帶。 (F) 該區邊緣的林區及北部山坡東部的

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		一片傳統墓地，與附近船灣郊野公園內天然林地的茂密草木連成一片，可以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。因此，把這些地方劃為「綠化地帶」，做法恰當。 <i>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</i> (G) 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」。因此，把這些地方劃為「自然保育區」地帶，做法恰當。 <i>把郊野公園「不包括的土地」指定為郊野公園</i> (H) 根據《郊野公園條例》(第208章)，把某個地方指定為「郊野公園」，屬於郊野公園及海岸公園管

<u>申述</u>	<u>意見</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
		理局總監的職權範圍，不由城規會負責。

**關於建議對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》作出的修訂的進一步申述及
城市規劃委員會的回應／決定**

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
<u>F1至F21</u> ◆ F1 至 F3 表示部分支持及部分反對建議的修訂項目 A，即把鎖羅盆東北面的一塊土地及西南面的一塊土地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」。 ◆ F4 至 F21 反對建議的修訂項目 A。 <u>進一步申述的理據及建議</u> 「鄉村式發展」地帶過大 (1) 支持縮減「鄉村式發展」地帶的面積(F1 至 F3)。 (2) 不清楚建議的修訂項目 A 所涉「鄉村式發展」地帶的面積是否根據經證實的真正小型屋宇需要而劃定	城規會備悉 F1(部分)至 F3(部分)表示支持建議的修訂項目 A 的意見。 城規會亦備悉以下對 F1 至 F21 的回應： 劃設「鄉村式發展」地帶 (1) 鎖羅盆村的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過「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劃

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
(F2 及 F4 至 F7)。 (3) 大浪灣分區計劃大綱圖的規劃意向主要是保護未受破壞的優美自然環境(「鄉村式發展」地帶只涵蓋現有鄉村地區)。此規劃意向應適用於鎖羅盆，因此，該區應實施大浪灣那樣的嚴格規劃管制(F2 至 F7)。 (4) 建議大幅縮減「鄉村式發展」地帶的面積(F1)。 (5) 把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居(F2 至 F7)。 <i>小型屋宇發展對周邊環境的負面影響</i> (6) 區內鄉村現時的污水處理安排無法保護郊野公園「不包括的土地」及周邊的水體免受人們污染(F2、	設擬議的「鄉村式發展」地帶時所考慮的其中一個因素，而且預測數字會隨時間而變。相關地區的地政專員處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分。 (2) 關於應對該區施加大浪灣分區計劃大綱圖那樣的嚴格規劃管制這一點，城規會同意應根據每塊郊野公園「不包括的土地」各自的情況和特色作出考慮。 (3) 為盡量減低對自然環境的負面影響，城規會認為應採用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適當的地點。按照逐步增加的做法，加上鎖羅盆現有的人口是零，而該區又缺乏基礎設施，所以城規會決定把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的休耕農地改劃為「綠化地帶」。 <i>小型屋宇發展對周邊環境的負面影響</i> (4) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，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。發展計劃／方案的原地

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
F3 及 F5 至 F7)。 (7) 沒有評估小型屋宇發展對郊野公園「不包括的土地」的生態、景觀及水污染等方面的累積影響，也沒有考慮郊野公園「不包括的土地」的承受力(F2 及 F4)。 <i>劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的問題</i> (8) 「綠化地帶」內可能會獲准發展小型屋宇，使土地	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」。目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展及化糞池和滲水井系統對周邊環境不會造成不可接受的影響。 (5) 環保署表示，只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規定在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可足以保護附近的環境。 (6) 至於就小型屋宇發展的累積影響進行評估這一要求，城規會在審議分區計劃大綱草圖時已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門的專家意見及公眾的意見。相關政府部門對有關的「鄉村式發展」地帶都沒有反對意見。 <i>劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的問題</i> (7) 「綠化地帶」是保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展。若要在此地帶發展小型屋宇，必須取得城

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
的現狀得不到適當的長遠保護，有違郊野公園「不包括的土地」的整體規劃意向(F4)。此外，劃設「綠化地帶」不能作出足夠的管制，保護鎖羅盆的林地，這些林地有很多具保育價值物種棲息和生長，而且是三份分區計劃大綱草圖¹所涵蓋的林地當中最天然的(F2及F5至F7)。 (9) 建議把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶(F2至F7)。 「鄉村式發展」地帶不夠大 (10) 「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付小型屋宇的需求(F10、F14、F19及F21)，也不足以為鎖羅盆村提供相關的公共設施(F8、F11至F13及F20)。	規會的規劃許可，城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮。另外，河道改道、填土／填塘或挖土工程可能對天然環境有負面影響，如要在此地帶進行這些工程，也必須取得城規會的規劃許可。 (8) 根據漁護署的資料，鎖羅盆的林地應該是相對未成熟的次生林，生態重要性不及本港其他風水林或成熟次生林，而相關的進一步申述書舉述的三種在該處發現的受保護植物在香港亦頗為常見。相關的進一步申述書聲稱鎖羅盆的林地是三份分區計劃大綱草圖¹所涵蓋的林地中最天然的，但卻沒有足夠證據證實。 「鄉村式發展」地帶不夠大 (9) 為盡量減低對自然環境的負面影響，城規會認為應採用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適當的地點。按照逐步增加的做法，加上鎖羅盆現有的人口是零，而該區又缺乏基礎設施，所以城規會決定

¹ 包括《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》。

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
(11) 建議把「鄉村式發展」地帶的面積擴大至最少 4.12 公頃或與小型屋宇的需求成正比(F8、F9、F11 至 F13、F19 及 F20)。 <i>土地擁有人的權益</i> (12) 分區計劃大綱草圖過於偏重該區的生態價值，忽略土地的社會及經濟價值，以及土地擁有人的權利(F8、F9、F11 及 F16 至 F18)。原居村民有資格亦	把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的休耕農地改劃為「綠化地帶」。 (10) 雖然「鄉村式發展」地帶的面積會由 4.12 公頃縮減至 2.48 公頃，但當中約 1.72 公頃的土地可發展小型屋宇(68 幢)，滿足到約 25%的小型屋宇需求²。所估計的這個可使用土地數字，已計及闢設必要的配套設施所需的土地數量。 <i>土地擁有人的權益</i> (11) 所有屋地已劃入「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途。至於農地，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的³。因

² 根據地政總署北區地政專員所提供有關鎖羅盆村的最新資料，該村的小型屋宇需求數字只有些微改變，與城規會商議原來的申述及意見時所考慮的相差很少，其中尚未處理的小型屋宇申請數目與原先的一樣，都是零，而未來 10 年的小型屋宇預測需求量为 269 幢，原先的則是 270 幢。

³ 河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，所以受到管制，但個別地帶對此類工程的管制不同。這份分區計劃大綱草圖上有「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，其中在「鄉村式發展」地帶內，「農業用途」是經常准許的，但如要進行河道改道或填塘工程，則必須取得規劃許可。在「綠化地帶」內，「農業用途」也是經常准許的，但如

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
有權興建小型屋宇，當局不應利用分區計劃大綱草圖阻撓他們興建小型屋宇(F14 及 F19)。他們的權利受到《基本法》保障(F21)。 (13) 不應把私人土地劃為「綠化地帶」，因為這樣會局限這些土地可發展的用途(F15 及 F21)。 (14) 建議把農地劃為「農業」地帶(F8、F9、F11 至 F13、F15 至 F18、F20 及 F21)。	此，土地擁有人使用其屋地及農地的權利並無遭剝削。 (12) 關於鎖羅盆土地擁有人的利益和需要，城規會認為應尊重原居村民興建小型屋宇的權利，亦認為有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付鎖羅盆原居村民的小型屋宇需求。該區已劃設佔地約 2.48 公頃的「鄉村式發展」地帶作鄉村發展之用。 (13) 至於《基本法》保障原居村民權益的問題，根據律政司的意見，經修訂的分區計劃大綱草圖不會影響土地擁有人轉移或轉讓其土地權益的權利，亦不會令相關的土地變為沒有任何有意義或經濟上可行的用途，因此並沒有「剝奪」土地擁有人的產權。此外，對土地用途地帶施加限制是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而且只要取得規劃許可，相關的土地就可作「經常准許的用途」或其他用途。因此，所作的修訂並沒有違反《基本法》第六條和第一百零五條。另外，根據律政司的意見，並無確

要進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，則必須取得規劃許可。在「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」是經常准許的，但如要進行河道改道、或填土／填塘或挖土工程，則必須取得規劃許可。

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見 (15) 與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見及修訂建議包括支持把鎖羅盆納入郊野公園的範圍(F1)；建議修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，以	實證據顯示該區的小型屋宇發展如何會受到影響。在任何情況下，即使假設原居村民有權興建小型屋宇，只要在《基本法》生效前，條例(第 131 章)已限定有關權益，如今根據條例，以經修訂的分區計劃大綱草圖對有關權益合法施加規劃管制，也就不違反《基本法》第四十條。 (14) 鑑於村民希望恢復鎖羅盆的農業活動，同時為闡明當局鼓勵在鎖羅盆進行復耕這一規劃意向，把原本的「鄉村式發展」地帶的東北部由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶是恰當的，因為該處大致平坦，從鎖羅盆村及經由碼頭前往皆較方便。該處主要是雜草及灌木叢生的休耕農地，把之改劃作擬議的「農業」地帶，應不會對自然環境造成任何負面影響。 與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見 (15) 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會在商議那些原來的申述和意見時已作出考慮。指申述聆訊過程／程

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
實施更嚴格的規劃管制(F2 及 F4 至 F7)；指關於三份分區計劃大綱草圖的申述及意見的聆訊過程／程序沒有成效(F4)；以及反對劃設「自然保育區」地帶(F21)。	序沒有成效的意見與建議的修訂項目A無關。 城規會決定順應進一步申述 F8 至 F9、F11 至 F13、F15 至 F18 及 F20 至 F21 的部分內容，把「鄉村式發展」地帶東北端一塊土地改劃為「農業」地帶。 城規會亦決定不接納進一步申述 F4 至 F7、F10、F14 及 F19，以及進一步申述 F1 至 F3、F8 至 F9、F11 至 F13、F15 至 F18 及 F20 至 F21 的餘下部分，理由如下： <i>劃設「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」(F1 至 F7、F8 至 F14 及 F19 至 F21)</i> (A) 為盡量減低對自然環境的負面影響，應採用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村內適當的地點。按照這個做法，加上鎖羅盆現時的人口是零，該區又缺乏基礎設施，而且有需要合在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶以應付原居村民的小型屋宇

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
	需求，而村民亦十分希望可以復耕，以及考慮到土地的現況，所以把兩塊分別位於「鄉村式發展」地帶東北端及西南端的土地改劃為「農業」地帶及「綠化地帶」，做法恰當； (B) 把原本的「鄉村式發展」地帶西南端的那塊土地劃為「綠化地帶」是恰當的，不單可發揮緩衝區的作用，分隔開鄉村發展地區和「自然保育區」地帶，也可保護鎖羅盆現有的綠化地區；同時亦可提供彈性，讓村民日後可按社區的需要進行適當的發展，或在現有村落旁邊的地方發展小型屋宇，但這些發展須透過規劃申請制度提出申請，由城規會審批； (C) 把原本的「鄉村式發展」地帶東北端的那塊土地劃為「農業」地帶是恰當的，可鼓勵在鎖羅盆復耕及發展其他農業用途； (D) 考慮到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的意見，在鎖羅盆分區計劃大綱草圖加入建議的修訂，應可加強鎖羅盆地區的自然保育，同時能滿足村民發展小型屋宇的需要，使這

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
	兩方面取得平衡； <i>小型屋宇發展對周邊環境的負面影響(F2 至 F7)</i> (E) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，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。目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇的發展對周邊環境不會造成不可接受的影響； <i>劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的問題以及把擬議的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶的建議(F2 至 F7)</i> (F) 「綠化地帶」是保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展。若要在此地帶發展小型屋宇，以及進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會的規劃許可。因此，把有關地點劃為擬議的「綠化地帶」應可以作出適當及足夠的保護。在沒有任何有力的理據下，實無必要把擬劃為「綠化地帶」的有關地點改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
	地帶； 土地擁有人的權益(F8、F9、F11、F14、F16 至 F19 及 F21) (G) 所有屋地已劃入「鄉村式發展」地帶，在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途。至於農地，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的，因此，土地擁有人使用其土地的權利並無遭剝削； (H) 應充分尊重原居村民興建小型屋宇的權利，亦有需要在地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付鎖羅盆原居村民的小型屋宇需求； (I) 根據法律意見，通過經修訂的分區計劃大綱草圖施加規劃管制並不違反《基本法》第六、第四十及第一百零五條； 私人土地應劃作鄉村式發展或農業用途及／或政府土地應劃作「自然保育區」地帶或「綠化地帶」(F8 至 F9、F11

<u>進一步申述</u>	<u>城市規劃委員會的回應／決定</u>
	至 F13 及 F15 至 F18、F20 及 F21) (J) 考慮到所有相關的規劃因素，分區計劃大綱草圖所劃設的土地用途地帶(包括「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」)都是合適的。規劃土地用途地帶時，土地業權不應是唯一的考慮因素。況且，在分區計劃大綱草圖範圍內的土地發展「農業用途」，一般而言都是經常准許的；以及 關於整份鎖羅盆分區計劃大綱草圖或與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的其他意見(F1、F2、F4 至 F7 及 F21) (K) 這些與建議的修訂項目 A 沒有直接關係的意見與原來的申述／意見提出的相似，城規會已作考慮。指申述聆訊過程／程序沒有成效的意見與建議的修訂項目 A 無關。

《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》
Draft So Lo Pun Outline Zoning Plan No. S/NE-SLP/3

申述人名單
List of representers

申述個案編號 Representation No.	申述人名稱 Name of 'Representer'
TPB/R/S/NE-SLP/3-1*	Marry Mulvihill (亦是 also C59)
TPB/R/S/NE-SLP/3-2*	香港鄉郊基金 The Hong Kong Countryside Foundation
TPB/R/S/NE-SLP/3-3*	嘉道理農場暨植物園 Kadoorie Farm and Botanic Garden
TPB/R/S/NE-SLP/3-4*	長春社 The Conservancy Association (亦是 also C54)
TPB/R/S/NE-SLP/3-5*	香港觀鳥會 Hong Kong Bird Watching Society (亦是 also C55)
TPB/R/S/NE-SLP/3-6*	創建香港 Designing Hong Kong Limited
TPB/R/S/NE-SLP/3-7*	海下之友 Friends of Hoi Ha
TPB/R/S/NE-SLP/3-8*	西貢之友 Friends of Sai Kung
TPB/R/S/NE-SLP/3-9*	Andrew Bowden Brown
TPB/R/S/NE-SLP/3-10*	Gary William John Ades
TPB/R/S/NE-SLP/3-11*	Ann Marie Davy-Hou
TPB/R/S/NE-SLP/3-12*	Thomas Han San Hou
TPB/R/S/NE-SLP/3-13*	Yip Tsz Lam
TPB/R/S/NE-SLP/3-14*	Ruy Barretto
TPB/R/S/NE-SLP/3-15*	鄭杏芬
TPB/R/S/NE-SLP/3-16*	新界鄉議局 Heung Yee Kuk New Territories
TPB/R/S/NE-SLP/3-17	北區區議會 North District Council
TPB/R/S/NE-SLP/3-18	新界沙頭角區鄉事委員會 New Territories Sha Tau Kok District Rural Committee
TPB/R/S/NE-SLP/3-19	鎖羅盆村委員會 So Lo Pun Village Committee (亦是 also C61)
TPB/R/S/NE-SLP/3-20	Wong Hing Cheung (Indigenous Inhabitant Representative of So Lo Pun Village) (亦是 also C62)
TPB/R/S/NE-SLP/3-21	Wong Wayne Chun Wing (亦是 also C63)
TPB/R/S/NE-SLP/3-22	Wong Shui Fong (亦是 also C64)
TPB/R/S/NE-SLP/3-23	Wong Yuk Fai

TPB/R/S/NE-SLP/3-24	Wong Wai Chung
TPB/R/S/NE-SLP/3-25	Wong Chen Man
TPB/R/S/NE-SLP/3-26	Wong Chi Hong
TPB/R/S/NE-SLP/3-27	Eric Wong Wai Ming
TPB/R/S/NE-SLP/3-28	Ian Wong Cherk Wai
TPB/R/S/NE-SLP/3-29	Eric Wong
TPB/R/S/NE-SLP/3-30	Wong Sau Wan
TPB/R/S/NE-SLP/3-31	Emily Wong Hei Yee
TPB/R/S/NE-SLP/3-32	黃素珍
TPB/R/S/NE-SLP/3-33	Wong Chiu Lun
TPB/R/S/NE-SLP/3-34	Wong Kwai Tan
TPB/R/S/NE-SLP/3-35	Wong Chee Yeung (亦是 also C65)
TPB/R/S/NE-SLP/3-36	Cheng Lan Ying
TPB/R/S/NE-SLP/3-37	黃羅月英
TPB/R/S/NE-SLP/3-38	黃瑞清
TPB/R/S/NE-SLP/3-39	沈桂梅
TPB/R/S/NE-SLP/3-40	黃智建
TPB/R/S/NE-SLP/3-41	黃瑞葦
TPB/R/S/NE-SLP/3-42	黃瑞芬
TPB/R/S/NE-SLP/3-43	Wong Ka Kit
TPB/R/S/NE-SLP/3-44	Wong Ka Yi
TPB/R/S/NE-SLP/3-45	Wong Ka Man
TPB/R/S/NE-SLP/3-46	Wong Chung Hing
TPB/R/S/NE-SLP/3-47	黃瑞冰
TPB/R/S/NE-SLP/3-48	黃瑞婷
TPB/R/S/NE-SLP/3-49	黃文培
TPB/R/S/NE-SLP/3-50	Wong Yin Shun
TPB/R/S/NE-SLP/3-51	黃俊文
TPB/R/S/NE-SLP/3-52	黃健祺
TPB/R/S/NE-SLP/3-53	黃湘齡

*此申述人亦就海下及白腊分區計劃大綱圖提出申述。

*The representer also made submission for the Hoi Ha and Pak Lap Outline Zoning Plans.

有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》

In respect of the draft So Lo Pun Outline Zoning Plan No. S/NE-SLP/3

提意見人名單

List of commenters

意見編號 Comment No.	提意見人名稱 Name of 'Commenter'
TPB/R/S/NE-SLP/3-C1*	Leung Sau Mei Teresa
TPB/R/S/NE-SLP/3-C2*	Ka Hei Fung
TPB/R/S/NE-SLP/3-C3*	Ka Hei Fung
TPB/R/S/NE-SLP/3-C4*	Leung Lok Sum
TPB/R/S/NE-SLP/3-C5*	Kong Wai Lam William
TPB/R/S/NE-SLP/3-C6*	Ng Pak Ming
TPB/R/S/NE-SLP/3-C7*	Leung Chun Ho
TPB/R/S/NE-SLP/3-C8*	馮潤林
TPB/R/S/NE-SLP/3-C9*	Lai Mei Ling
TPB/R/S/NE-SLP/3-C10*	Pang Wai Lun
TPB/R/S/NE-SLP/3-C11*	羅子琛
TPB/R/S/NE-SLP/3-C12*	鄭卓安
TPB/R/S/NE-SLP/3-C13*	Chung Chi Keung
TPB/R/S/NE-SLP/3-C14*	邱潔詩
TPB/R/S/NE-SLP/3-C15*	Chow Chi Wai
TPB/R/S/NE-SLP/3-C16*	Lee Wai Ying
TPB/R/NE-SLP/3-C17*	Chow Suet Yan
TPB/R/NE-SLP/3-C18*	Lau Man Lai
TPB/R/NE-SLP/3-C19*	Law Chi Ming
TPB/R/NE-SLP/3-C20*	Lui Wing Yat Christopher
TPB/R/NE-SLP/3-C21*	Poon Po Yan Ambrose
TPB/R/NE-SLP/3-C22*	Chan Kin Yui
TPB/R/NE-SLP/3-C23*	張進誼
TPB/R/NE-SLP/3-C24*	Leung Lok Shan
TPB/R/NE-SLP/3-C25*	Eric Wong
TPB/R/NE-SLP/3-C26*	Cheung Kit Ling
TPB/R/NE-SLP/3-C27*	Yip Ching Han
TPB/R/NE-SLP/3-C28*	Ho Wai Yee Paula

TPB/R/NE-SLP/3-C29*	Chu Lap Shun
TPB/R/NE-SLP/3-C30*	伍曼怡
TPB/R/NE-SLP/3-C31*	Kwok Yim Fong
TPB/R/NE-SLP/3-C32*	Chow Oi Chuen
TPB/R/NE-SLP/3-C33*	Lo Chun Wah
TPB/R/NE-SLP/3-C34*	Law Wing Fai Teddy
TPB/R/NE-SLP/3-C35*	陳杏怡
TPB/R/NE-SLP/3-C36*	Shek Yuen Nam
TPB/R/NE-SLP/3-C37*	Cheung Ho Kuen
TPB/R/NE-SLP/3-C38*	Wong Kin Yip
TPB/R/NE-SLP/3-C39*	Wong Shing Tat
TPB/R/NE-SLP/3-C40*	Tang Yiu Ying
TPB/R/NE-SLP/3-C41*	Mak Hei Man
TPB/R/NE-SLP/3-C42*	Tsang Shui Hing
TPB/R/NE-SLP/3-C43*	朱偉明
TPB/R/NE-SLP/3-C44*	Ng Ellen
TPB/R/NE-SLP/3-C45*	鄭筠慧
TPB/R/NE-SLP/3-C46*	彭康臧
TPB/R/NE-SLP/3-C47*	Tam Ho Chuen
TPB/R/NE-SLP/3-C48*	Sung Siu Kong
TPB/R/NE-SLP/3-C49*	A Ha
TPB/R/NE-SLP/3-C50*	Li Man Yi
TPB/R/NE-SLP/3-C51*	Tse Lok Yan
TPB/R/NE-SLP/3-C52*	Chan Yee Ting
TPB/R/NE-SLP/3-C53*	Hung Yuk Chun
TPB/R/NE-SLP/3-C54*	長春社 The Conservancy Association (亦是 also R4)
TPB/R/NE-SLP/3-C55*	香港觀鳥會 Hong Kong Bird Watching Society (亦是 also R5)
TPB/R/NE-SLP/3-C56*	港九工團聯合總會 Hong Kong and Kowloon Trades Union Council
TPB/R/NE-SLP/3-C57*	Leung Hin Yan
TPB/R/NE-SLP/3-C58*	陳嘉琳
TPB/R/NE-SLP/3-C59*	Mary Mulvihill (亦是 also R1)
TPB/R/NE-SLP/3-C60*	Fung Kam Lam
TPB/R/NE-SLP/3-C61	鎖羅盆村委員會 So Lo Pun Village Committee (亦是 also R19)

TPB/R/NE-SLP/3-C62	Wong Hing Cheung (Indigenous Inhabitant Representative of So Lo Pun Village) (亦是 also R20)
TPB/R/NE-SLP/3-C63	Wong Wayne Chun Wing (亦是 also R21)
TPB/R/NE-SLP/3-C64	黃瑞芳 (Wong Shui Fong) (亦是 also R22)
TPB/R/NE-SLP/3-C65	Wong Chee Yeung (亦是 also R35)
TPB/R/NE-SLP/3-C66	Wai Yan Wong

*此提意見人亦就海下及白腊分區計劃大綱圖提出意見。

*The commenter also made submission for the Hoi Ha and Pak Lap Outline Zoning Plans.

《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》的申述及意見和規劃署回應的摘要

(1) 申述人(TPB/R/S/NE-SLP/3-1 至 53)所提出的理由及建議和規劃署的回應摘錄如下：

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R1 (亦為 C59) (個別人士)	(a) 支持修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 支持採用以保育為本的方式擬備該地區的土地用途建議。 (c) 修訂圖則後，「鄉村式發展」地帶內可建的小型屋宇數目足以應付需求有餘。 (d) 劃設「農業」地帶恰當。	(i) 備悉表示支持的意見。
R2 (香港鄉郊基金)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)並沒有就有關原居村民的真正住屋需要進行有意義的檢討。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，就決定了修訂圖則的「鄉	(i) 原訟法庭並沒有質疑原居村民對發展小型屋宇的需求，而城規會規劃「鄉村式發展」地帶的面積的依據之一正是這方面的需求。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

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R2 (續)	村式發展」地帶範圍。	於城規會未有妥為查究文件第 2.4 段所述相關問題，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 日考慮有關問題的檢討結果。 (ii) 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，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。城規會在鎖羅盆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

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R2 (續)	(c) 城規會須顧及以下因素，理性考慮真正的住屋需要： (1) 過往 10 年均無小型屋宇申請； (2) 現時沒有尚待處理的小型屋宇申請； (3) 只有數名在香港居住兼可能符合資格的原居村民，以及僑居海外的村民是否已表示真的有意回港生活； (4) 該村多年來均無人居住。如有需要，透過翻建村內的屋宇額垣足以應付小型屋宇的需求；以及 (5) 該區欠缺基礎設施。 (d) 項目 A 增加了「農業」地帶的範圍或會對周邊環境及河流造成生態影響。	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。 (iii) 城規會已考慮相關因素。(3)及(4)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(3)，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。 (iv) 現時修訂項目所劃設的「農業」地帶，會與城規會早前在 2014 年 11 月 21 日聆聽鎖羅盆分區計劃大綱草圖的進一步申述後所劃設「農業」地帶融合，在北面的「鄉村式發展」地帶與南面的「自然保育區」地帶之間

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R2 (續)	申述人的建議 (e) 「農業用途」應納入為「農業」地帶的第二欄用途。	形式一條連貫的農業帶。在鄉郊分區計劃大綱圖上，毗連「自然保育區」地帶的地方劃設「農業」地帶的做法並不罕見，例如荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱核准圖、土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱圖及深涌分區計劃大綱圖等。在「農業」地帶內興建小型屋宇必須取得城規會的規劃許可。城規會在審議每宗申請時，會考慮有關政府部門及公眾意見並按其個別情況作出考慮，以確保擬建的小型屋宇不會對周邊地區造成負面影響。因此，沒有有力理據支持對鎖羅盆分區計劃大綱圖「農業」地帶內的新界豁免管制屋宇施加更嚴格的管制。 (v) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從農業發展的角度而言，對把「農業用途」改為「農業」地帶的第二欄用途的建議有所保留，因為這樣會對農業造成限制，長遠來說，會窒礙農業發展。環境保護署(下稱「環保署」)亦表示，污水排放受《水污染管制條

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R2 (續)		例》管制，在新的排放展開前，必須根據《水污染管制條例》申領排放牌照。沒有有力的理據支持對「農業」地帶內的「農業用途」施加更嚴格的管制。
R3 (嘉道理農場暨植物園)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 城規會並沒有因應法庭就先前司法覆核的裁決，適當檢討有關小型屋宇發展的真正需要的數據和資料。城規會在未有證明真正需求的情況下，就決定了修訂圖則的「鄉村式發展」地帶範圍。 (c) 神龕周圍的空置土地滿布植被，毗鄰有茂密的林地，而且有水道流入下游的蘆葦床和「具重要生態價值的河溪」。因此，該空置土地不應劃為「鄉村式發展」地帶。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 神龕四周劃為「鄉村式發展」地帶的地方是一幅面積細小的平地(約 0.13 公頃)，具潛力供村民作社區用途。有關用途大致符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即提供社區用途配合村民需要和鄉村發展。神龕附近有兩棵巨大的成齡細葉榕，漁護署署長表示，細葉榕屬常見本地品種。為免小型屋宇發展可能會對這些樹木造成影響，在現時的既定機制下，地政總署在處理涉及私人土地的小型屋宇批建申請和涉

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R3 (續)	(d) 該「農業」地帶不足以作為「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」之間的緩衝區，因為「農業」地帶內仍可能獲准作小型屋宇發展和不適當的土地用途。	及政府土地的任何發展時，會諮詢相關政府部門(包括漁護署、環保署及規劃署)，確保不會對周邊環境、生態及景觀造成負面影響。將這幅土地保留作「鄉村式發展」地帶的做法合理。關於小型屋宇發展可能會對河溪造成影響的問題，詳細回應載於第 5.3.4 段。 (iii) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R3 (續)	<u>申述人的建議</u> (e) 應同樣在鎖羅盆採用大浪灣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍涵蓋現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地；(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。 (f) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有鄉村範圍。	(iv) 關於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較好，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加建、改動及／或修改或重建工程，都必須取得規劃許可。鎖羅盆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。 (v) 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

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R3 (續)	(g) 把「農業」地帶改劃為「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」。	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、預算的小型屋宇的需求估算、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。就鎖羅盆而言，目前的「鄉村式發展」地帶主要集中在現有的村落範圍及合適的毗連土地，並沒有有力原因進一步縮減「鄉村式地帶」面積。 (vi) 有關的「農業」地帶主要為長滿草本植物、灌木及幼樹的荒置農地。與北面的「綠化地帶」相比，草本相對較少；而與南面的「自然保育區」地帶(具較高生態價值的淡水沼澤和鎖羅盆「具重要生態價值河溪」的所在之處)相比，其生態亦較不易受到影響。從自然保育的角度而言，漁護署署長認為目前把有關土地劃為「農業」地帶實屬恰當。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R4 (長春社)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 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代表所提供的小型屋宇需求估算，而劃設的「鄉村式發展」地帶範圍亦缺乏實據支持。 (c) 為保育鎖羅盆的鄉郊格局和環境、保護良好的農地，以及確保真正農耕作業，對於在「農業」地帶內興建的永久構築物施加嚴格的管制，做法更為合適。 <u>申述人的建議</u> (d) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落範圍。 (e) 「農業」地帶的第二欄用途下，建議以「屋宇(只限重建)」，取代「屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。 (iii) 請參閱上文對 R3 的回應(v)。 (iv) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R4 (續)	豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」。	
R5(亦為 C55) (香港觀鳥會)	(a) 對縮減「鄉村式發展」地帶的面積表示歡迎，但提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 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。 (c) 神龕周圍的空置土地滿布植被，毗鄰有茂密的林地，及有水道流入下游的蘆葦床和「具重要生態價值的河溪」。考慮到對環境可能造成的影響，該空置土地不宜作鄉村發展，亦不應劃為「鄉村式發展」地帶。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R5 (續)	(d) 該「農業」地帶不足以作為「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」之間的緩衝區，因為「農業」地帶內仍可能獲准作鄉村發展和不適當的土地用途。 (e) 鎖羅盆四周的天然生境孕育着不同種類的雀鳥，包括稀有鳥種冠魚狗。由「具重要生態價值的河溪」以及吉澳海岸邊的紅樹林和蘆葦床形成的濕地系統獲公認具有重要生態價值。城規會在制訂圖則時，應考慮該天然生境及其相關物種的生態價值，確保它們不會因發展而遭破壞或受到人為滋擾。	(iii) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。 (iv) 鎖羅盆及附近一帶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。當局已在該區的具重要生態及景觀價值的地方劃設保育相關地帶，而這些土地用途地帶根據一般推定不宜進行發展，包括「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，務求通過法定規劃大綱，保護鎖羅盆的天然環境，以及與船灣郊野公園生態緊密相連的地方。冠魚狗是鎖羅盆的稀有訪客，漁護署並沒有在該處錄得這個品種的雀鳥。此外，漁護署署長強調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。原生林地、濕地及「具生態價值河溪」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，例如鎖羅盆的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，加以適當保護。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R5 (續)	(f) 城規會應嚴格限制鎖羅盆內的准許土地用途和發展。	(v) 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表示，城規會已平衡保育和發展需要，及不接納有關城規會未有考慮「不包括的地方」政策的指控。
	(g) 把分區計劃大綱圖西北、西南和東北面的山坡劃為「綠化地帶」不足以保障天然地理環境免受發展影響，因為城規會仍可批准有關屋宇發展的申請。	(vi) 「綠化地帶」與是次修訂工作無關。城規會已在先前就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》舉行的聆聽會和進一步聆聽會上，充分考慮有關「綠化地帶」的規劃，並認為有關的規劃恰當。
	(h) 由於鎖羅盆沒有現存及已規劃的排污系統，小型屋宇發展只能依賴化糞池和滲水井系統。因此，不能輕視小型屋宇發	(vii) 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

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R5 (續)	展可能帶來的負面排污影響會對鄰近的河流可能造成污染。	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。 (viii) 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

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R5 (續)	申述人的建議 (i) 把神龕一帶的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶 (1)」。 (j) 應採用大浪灣的保育方法，將「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落範圍「自然保育區」。	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(一般須與河溪保持至少 15 米的距離，或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。 (ix) 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，在作出規劃決定時，城規會並無必要查究和解決該等事宜。 (x) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (xi) 請參閱上文對 R3 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R5 (續)	(k) 把「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」。 (l) 把「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，以及把鎖羅盆納入船灣郊野公園範圍內。	(xii) 請參閱上文對 R3 的回應(vi)。 (xiii) 「綠化地帶」並非是次圖則修訂的修訂項目。城規會已在先前就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》舉行的聆聽會和進一步聆聽會上，充分考慮有關「綠化地帶」的規劃，並認為有關的規劃恰當。因此，並無有力理據支持更改「綠化地帶」的範圍。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。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R6 (創建香港)	(a) 對縮減「鄉村式發展」地帶的面積表示歡迎，但提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 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。城規會未有核實原居民代表所提供小型屋宇需求估算，而且多年來，均沒有收到鎖羅盆小型屋宇的申請。城規會在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則的「鄉村式發展」地帶的範圍，欠缺理據支持。 (c) 神龕周圍的空置土地滿布植被且被高大樹木包圍，不宜作小型屋宇發展，因此不應劃為「鄉村式發展」地帶。 (d) 該「農業」地帶不足以作為「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」之間的緩衝區，因為「農業」地帶內仍可能獲准作鄉村發展和不適當的土地用途。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R6 (續)	(e) 城規會應嚴格限制鎖羅盆內的准許土地用途和發展。 <u>申述人的建議</u> (f) 改劃神龕周圍的地方為其他土地用途地帶，以更好地保護現有樹木。 (g) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有鄉村範圍。 (h) 把「農業」地帶改劃為「綠化地帶」或「自然保育區」。	(iv) 請參閱上文對 R5 的回應(v)。 (v) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (vi) 請參閱上文對 R3 的回應(v)。 (vii) 請參閱上文對 R3 的回應(vi)。
R7 及 R8 (海下之友和西貢之友)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 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，在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則的「鄉村式發展」地帶的範圍。城規會在劃定「鄉村式發展」地帶	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R7 及 R8 (續)	的範圍時，仍舊採用同一錯誤的方法，即評估其認為「適宜」建屋的土地，而非評估真正住屋需要。 (c) 城規會須顧及以下因素，理性考慮真正的住屋需求(只限 R7)： 1. 過往 10 年均無小型屋宇申請； 2. 現時沒有尚待處理的小型屋宇申請； 3. 在港居住兼可能符合資格的原居村民數目； 4. 該村多年來均無人居住；以及 5. 該區欠缺基礎設施。 (d) 「農業」地帶內的農耕作業所使用的肥料和殺蟲劑以及所產生的污水都會污染地下水和周邊環境，影響毗鄰的「自然保育區」。農業用途亦有可能導致河溪和池塘改道	(ii) 請參閱上文對 R2 的回應(iii)。 (iii) 香港的農業作業大多涉及以堤壘包圍且面積細小的土地，與先進農業國家的大型農耕作業截然不同。雖然耕作時可能會使用肥料及除害劑，但規模相對較小。漁護署擬備了操作守則，為使用肥料和除害劑提供指引，以減少農地受化學品污染的風險。此外，市面上出售的根據《除害劑條例》(第 133 章)註冊的除害劑，只要依據標籤指示，一般可安全使用。除此之外，在分區計劃大綱圖

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R7 及 R8 (續)	(e) 城規會未有履行《生物多樣性公約》(下稱「《公約》」)第 8(e)條所載有關「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。 (f) 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」。 <u>申述人的建議</u> (g) 把鄉村群落以外的地方改劃為「自然保育區」。	內屬經常准許的「農業用途」在河溪改道、填土／填塘或挖土工程(不包括因農業而進行的挖土和翻土工程)等方面受到管制，因此農業活動極不可能會對環境造成損害。 (iv) 漁護署署長表示，為回應保育需要，可透過下述其中一個方法保護郊野公園「不包括的土地」：把有關土地指定為郊野公園，或是在法定圖則上劃設保育地帶，例如城規會採取「以保育為本」的原則修訂鎖羅盆分區計劃大綱圖。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。 (v) 請參閱上文對 R3 的回應(v)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R7 及 R8 (續)	(h) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落範圍。 (i) 「農業用途」應納入為「農業」地帶的第二欄用途。	(vi) 請參閱上文對 R3 的回應(v)。 (vii) 請參閱上文對 R2 的回應(v)。
R9、R10 及 R13 (個別人士)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 「鄉村式發展」地帶的範圍仍然過大。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。 (c) 神龕周圍的空置土地不應劃為「鄉村式發展」地帶。 <u>申請人的建議</u> (d) 應同樣在鎖羅盆採用大浪灣的保育方法，即把「鄉村式發展」地帶的範圍涵蓋現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R3 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R9、R10 及 R13 (續)	(e) 把「農業」地帶改劃為「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」。	(iv) 請參閱上文對 R3 的回應(vi)。
R11 及 R12 (個別人士)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 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居民代表所提供的小型屋宇需求估算。 (c) 城規會未有履行《公約》第 8(e)條所載有關「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。 (d) 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」	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R7 及 R8 的回應(iv)。 (iii) 請參閱上文對 R7 及 R8 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R14 (個別人士)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 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，並且在未有證明真正需要的情況下，就決定了修訂圖則的「鄉村式發展」地帶的範圍，而所訂的範圍過大。 (c) 城規會須顧及以下因素，理性考慮真正的住屋需求： (1) 過往 10 年均無小型屋宇申請； (2) 現時沒有尚待處理的小型屋宇申請； (3) 只有少數在香港居住兼可能符合資格的原居村民； (4) 僑居海外的村民有否提供證據，證明真的有意回港居住 (5) 發展公司(而非原居村民)所擁有的土地不符合資格獲批准建小型屋宇；	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(iii)。至於(5)，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。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R14 (續)	(6) 該村多年來均無人居住。如有需要，透過翻建村內的屋宇類垣應付小型屋宇的需求； (7) 該區欠缺基礎設施；以及 (8) 應平衡自然與文物的保育以及村民的真正住屋需要。 (d) 先前就分區計劃大綱圖提交的 10,000 份申述書提出證據，證明「鄉村式發展」地帶過大。城規會並無參考這些證據資料。 (e) 神龕周圍的空置土地滿布植被，且毗鄰樹木。因此，該空置土地不應劃為「鄉村式發展」地帶。 (f) 「鄉村式發展」地帶的範圍會令水體受污水影響。由於小型屋宇使用的化糞池和滲水系統會對水體、管道及河溪造成	(iii) 大部分先前就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》提出的申述／提意見／進一步申述都對劃設「鄉村式發展」地帶表達關注。這個問題正是城規會對真正需要問題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 10625 號。有關的申述／意見／進一步申述撮要載於附件 IV。 (iv) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (v) 請參閱上文對 R5 的回應(vii)至(ix)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R14(續)	污染問題，在劃設「鄉村式發展」地帶前應先進行排污影響評估。雖然目前規定有關人士須就化糞池和滲水系統進行適當的滲透試驗，惟當局對此規定執法不力。 (g) 該「農業」地帶不足以作為「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」之間的緩衝區，因為「農業」地帶內仍可能獲准作鄉村發展和不適當的土地用途。 (h) 城規會未有履行《公約》第 8(e)條所載有關「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。 (i) 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」。	(vi) 請參閱上文對 R2 的回應(iv)。 (vii) 請參閱上文對 R7 及 R8 的回應(iv)。 (viii) 請參閱上文對 R7 及 R8 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R14(續)	(j) 是次修訂着重耕作潛力，卻沒有顧及該處在生態、康樂發展和景觀方面的潛力。 (k) 鎖羅盆除以當地的大屋聞名外，還有一些具有重要傳統建築特色的荒廢村屋。修復村內文物，對是否能把鎖羅盆塑造成郊野公園「不包括的土地」內具文物及自然保育價值的地方至關重要。 <u>申述人的建議</u> (l) 把北面的「鄉村式發展」地帶（包括神龕）剔除。 (m) 應同樣在鎖羅盆採用大浪灣的保育方法，即：(a)把「鄉村式發展」地帶的範圍涵蓋現有民居及已獲准興建小型屋宇的用地；(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	(ix) 分區計劃大綱圖的《說明書》(第 7.1.1 及 7.1.2 段)已就鎖羅盆的優美景觀、多種不同的天然生境和旅遊發展潛力加以說明。在分區計劃大綱圖劃設土地用途地帶時，已就該區的生態、景觀和康樂潛力作出考慮。 (x) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)表示，該分區計劃大綱圖內並無已評級歷史建築或有待古物諮詢委員會進行文物評審的新項目。 (xi) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)。 (xii) 請參閱上文對 R3 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R14(續)	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。 (n) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落範圍或應進一步縮減。 (o) 將河道任何一岸的 15 米範圍改劃為「自然保育區」。 (p) 將「農業」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」。	(xiii) 請參閱上文對 R3 的回應(v)。 (xiv) 考慮到上文對 R5 的回應(vii)至(ix)，有關建議是不必要的，沒有有力理據支持把有關地區改劃為「自然保育區」地帶。 (xv) 請參閱上文對 R3 的回應(vi)。
R15 (個別人土)	(a) 反對分區計劃大綱圖。 <u>申述人的理由</u> (b) 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》	(i) 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

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R15(續)	(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。 (c) 應停止所有發展，發展會對該區的生態造成負面影響。	該等事宜。 (ii) 請參閱上文對 R5 的回應(v)。
R16 (新界鄉議局)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述人的理由</u> (b) 鎖羅盆村民十分希望復修鄉村。城規會過去多年來只着眼於小型屋宇申請的數量，低估了發展小型屋宇所需土地的數量，同時亦忽略了村民於過去多年為修復該村所付出的努力。以往多年無人提出小型屋宇建屋申請，理由是區內缺乏道路和基礎建設，而非沒有小型屋宇需求。 (c) 鎖羅盆共有 229 名男性原居村民符合申請小型屋宇的資格。然而，現在保留的	(i) 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、小型屋宇需求估算、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

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R16(續)	「鄉村式發展」地帶面積太小，僅能容納 29 幢小型屋宇，並不足以應付小型屋宇需求。	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，已考慮會議文件第 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。地政總署北區地政專員表示，自從城規會在 2020 年 3 月 3 日決定對該分區計劃大綱圖作出修訂後，該署仍沒有收到鎖羅盆地區內的小型屋宇申請，截至 2020 年 11 月 2 日為止，尚待處理的申請維持在 0 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。 (ii) 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隨時間而改變。現時沒有機制可在規劃階段核實該等估算，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

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R16(續)	(d) 鎖羅盆大部分土地均已劃為與保育相關的土地用途地帶，在規劃上並不符合以人為本的原則。進一步縮減「鄉村式發展」地帶的範圍會影響村民行使他們土地的權利和權益。村民需要與自然保育的問題沒有得到公平處理，情況須予糾正。	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。 (iii) 備悉村民期望活化鄉村的意願。為促進偏遠鄉郊的可持續發展，從而保護鄉郊自然生態，活化村落建築環境，以及保育人文資源，政府成立了鄉郊保育辦公室。此外，政府亦設立了鄉郊保育資助計劃，向本地非牟利機構和村民提供財政援助，推展多元及創新的保育活動或計劃。 (iv) 所有屋地已劃入「鄉村式發展」地帶內。在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途。在分區計劃大綱圖範圍內的土地進行「農業用途」，一般而言都是經常准許的，但在個別地帶內，河道改道、填土／填塘或挖土工程是受管制的。因此，土地擁有人使用其私人

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R16(續)	(e) 項目 A 下劃為「農業」地帶的地方不適宜作農業用途，因為該處缺乏基礎設施。把該處劃為「農業」地帶是浪費土地資源，用作發展房屋是較佳做法。 (f) 縮減「鄉村式發展」地帶範圍的做法，違反新界原居村民受《基本法》第 40 條所保障的合法傳統權利和權益。	土地的權利沒有被剝削。 (v) 根據漁護署署長的意見，該「農業」地帶內有農業基礎設施(例如行人徑及水源)可供使用，具復耕潛力。 (vi) 《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《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。
R17 (北區區議會)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆共有 229 名男性原居村民符合申請小型屋宇的資格。然而，現在保留的「鄉村式發展」地帶面積太小，僅能容納 20 多幢小型屋宇，並不足以應付小型屋宇需求。當局應預留足夠的土地作鄉村式發展。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R17(續)	(c) 「農業」地帶內的農耕作業所使用的肥料和殺蟲劑及所產生的污水，會污染地下水和周邊環境，影響毗鄰的「自然保育區」。 <u>申述人的建議</u> (d) 分區計劃大綱圖上的「自然保育區」應改劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇需求。其餘「自然保育區」的範圍應改劃為「農業」地帶，以促進復耕或推廣生態旅遊。	(ii) 請參閱上文對 R7 及 R8 的回應 (iii)。 (iii) 「自然保育區」地帶並非今次修訂的項目。城規會已在先前就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》舉行的聆聽會及進一步聆聽會中充分考慮了「自然保育區」地帶的規劃。
R18 (新界沙頭角區鄉事委員會)	(a) 提出反對申述如下： <u>申述的理由</u> (b) 以往多年無人提出小型屋宇申請，理由是區內缺乏通道和基礎建設，而非沒有小型屋宇需求。城規會過去多年來只着眼於小型屋宇申請的數量，低估了發展小型屋宇所需土地的數量。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應 (i) 和 (ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R18(續)	(c) 鎖羅盆共有 229 名男性原居村民符合申請小型屋宇的資格。現在保留的「鄉村式發展」地帶面積不足以應付原居村民的小型屋宇需求。 (d) 項目 A 下劃為「農業」地帶的地方不適宜作農業用途，因為該處缺乏基礎設施，而且鎖羅盆無人居住。把該處劃為「農業」地帶是浪費土地資源。 (e) 縮減「鄉村式發展」地帶範圍的做法，違反新界原居村民受《基本法》第 40 條所保障的合法傳統權利和權益。	(ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R16 的回應(v)。 (iv) 請參閱上文對 R16 的回應(vi)。
R19(亦為 C61) (鎖羅盆村委員會)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆共有 229 名男性原居村民符合申請小型屋宇的資格。現在保留的「鄉村式發展」地帶面積太小，不足以應付小型屋宇需求。獲分土地作鄉村式發展，是村民的權利。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R19(續)	<u>申述人的建議</u> (c) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求。 (d) 建議把「自然保育區」及「綠化地帶」內的農地改劃作農業用途。	(ii) 請參閱上文對 R16 的回應 (i) 和 (ii)。 (iii) 城規會已在先前就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》舉行的聆聽會及進一步聆聽會上，充分考慮有關在分區計劃大綱圖上劃設「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的事宜，並認為「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的規劃合適。應注意，劃設「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的事宜並不屬於法庭要求城規會重新考慮的事宜或這次圖則修訂的修訂項目。儘管如此，農業活動屬「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內經常准許的用途，因此，劃設保育地帶與鼓勵農業活動兩者並無衝突。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R20(亦為 C62) (黃慶祥(鎖羅盆村原居民代表))	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆村民十分希望復修鄉村。以往多年無人提出小型屋宇申請，理由是區內缺乏通道路和基礎建設，而非沒有小型屋宇需求。城規會過去多年來只着眼於小型屋宇申請的數量，低估了發展小型屋宇所需土地的數量。 (c) 分區計劃大綱圖側重於自然保育，沒有考慮村民興建屋宇的權利。村民行使他們土地的權利和權益，不應基於自然保育及環境保護的原因而遭剝奪。 <u>申述人的建議</u> (d) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求。 (e) 建議把「自然保育區」及「綠化地帶」內的農地改劃作農業用途。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)至(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。 (iii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (iv) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R21(亦為 C63) (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 現在保留的「鄉村式發展」地帶不足以應付原居村民的小型屋宇需求。獲分配土地作鄉村式發展，是村民的權利。 (c) 反對刪除「鄉村式發展」地帶《註釋》內第二欄用途內的「街市」。有需要提供市集，讓村內的潛在人口可以購買和售賣食物和日常用品。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (ii) 「街市」用途歸類「商店及服務行業」用途，是新界豁免管制屋宇地面層經常准許的用途，亦是「鄉村式發展」地帶範圍內的第二欄用途。修訂分區計劃大綱圖後，有關「街市」用途的條文並無改變。
R22(亦為 C64) (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆的土地是屬於村民的。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。
R23、R27 至 R31 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆村民十分希望復修鄉村。可	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)至

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R23、R27 至 R31 (續)	是，由於區內缺乏通道和基礎建設，在鎖羅盆翻建小型屋宇極其困難。以往多年無人提出小型屋宇申請，是受基礎設施所限。城規會低估了發展小型屋宇所需土地的數量。 (c) 僅劃設 1.11 公頃的土地作鄉郊發展及 2.02 公頃的土地作農業用途是不切實際的，亦會妨礙村民復興鄉村。村民行使他們土地的權利和權益，不應基於自然保育及環境保護的原因而遭剝奪。 (d) 必須保留鎖羅盆傳承下來的文化遺產（包括鄉村的傳統及習俗），以作為對香港文化的見證。 <u>申述人的建議</u> (e) 應把「鄉村式發展」地帶的面積重訂為首份分區計劃大綱圖下的 4.12 公頃。	(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。 (iii) 請參閱上文對 R16 的回應(iii)。 (iv) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R24 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 由於受到道路和基礎建設方面的限制，以及土地業權問題，在現有的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇極其困難。將「鄉村式發展」地帶的範圍進一步縮減至僅能容納 29 幢小型屋宇的建議，會剝奪村民在鎖羅盆興建小型屋宇的權利。 <u>申述人的建議</u> (c) 分區計劃大綱圖上的「自然保育區」應改劃為「鄉村式發展」地帶。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R17 的回應(iii)。
R25 及 R26 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆共有 229 名男性原居村民符合申請小型屋宇的資格。現有的「鄉村式發展」地帶面積已不足以應付原居村民對於小型屋宇的需求。改劃建議只會令問題惡化。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R25 及 R26 (續)	(c) 「鄉村式發展」地帶內實際可用的範圍更少，因為鄰近村屋頽垣、神龕及斜坡的土地都不能用作發展。(R 26)	(ii) 在估算「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地時，會採用一致的做法，並使用最新的資料。一般而言，被道路、現有及獲批准的村屋、陡峭斜坡、主要樹羣及河岸緩衝區所佔用的土地不會計入可供興建小型屋宇的土地。此外，形狀不規則而無法合理容納整幢小型屋宇覆蓋範圍的土地，亦不會計算在內。就鎖羅盆而言，「鄉村式發展」地帶佔地約 1.11 公頃，當中約有 0.75 公頃土地(相等於 29 幅小型屋宇用地)可作興建小型屋宇之用。此外，可供興建小型屋宇面積已扣除屬上述地方，亦無包括供村民作社區用途的神龕四周地方。
	<u>申述人的建議</u>	
	(d) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求。(R 25)	(iii) 請參閱上文對 R 16 的回應(i)和(ii)。
	(e) 項目 A 下的「農業」地帶應改劃為「鄉村式發展」地帶。(R 26)	(iv) 請參閱上文對 R 16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R32 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆村民十分希望復修鄉村。以往多年無人提出小型屋宇申請，理由是區內缺乏通道和基礎建設，而非沒有小型屋宇需求。城規會過去多年來只着眼於小型屋宇申請的數量，低估了發展小型屋宇所需土地的數量。 (c) 鎖羅盆共有 229 名男性原居村民符合申請小型屋宇的資格。然而，現在保留的「鄉村式發展」地帶不足以應付小型屋宇需求，因為有關土地大多仍在他們已故的家人名下，沒有合適土地供發展小型屋宇。獲分土地作鄉村式發展，是村民的權利。 (d) 縮減「鄉村式發展」地帶範圍的做法，與物色合適土地供擴展鄉村的目標相牴。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)至(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R32 (續)	(e) 雖然有條文訂明可就在「農業」地帶內興建小型屋宇提出規劃申請，但獲批規劃許可的機會極微。 (f) 不應基於自然保育及環境保護的原因，而在未經土地擁有人同意的情況下，把私人農地劃為「自然保育區」或「綠化地帶」。 (g) 劃設「農業」地帶以鼓勵農業活動的說法並無理據支持，因為分區計劃大綱圖上有 10.91 公頃的私人農地已劃為「自然保育區」及「綠化地帶」。 <u>申述人的建議</u> (h) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求。 (i) 建議把「自然保育區」及「綠化地帶」內的農地改劃作農業用途。	(iv) 在「農業」地帶興建小型屋宇必須取得城規會的規劃許可。城規會會按個別情況，以及根據當時的規劃情況、相關指引及相關政府部門的意見，考慮每宗申請。 (v) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。 (vi) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。 (vii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (viii) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R33 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆村民十分希望復修鄉村。以往多年無人提出小型屋宇建屋申請，理由是區內缺乏通道和基礎建設，而非沒有小型屋宇需求。 <u>申述人的建議</u> (c) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)至(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。
R34、R37、R40 及 R51 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆共有 229 名男性原居村民符合申請小型屋宇的資格。他們大多沒擁有土地／建築物或有關土地仍為已故的家人所擁有。所保留的「鄉村式發展」地帶不足以應付原居村民的小型屋宇需求。獲分土地作鄉村式發展，是村民的權利。村民已致力復興村落。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R34、R37、R40 及 R51(續)	(c) 村民行使他們土地的權利和權益，不應基於自然保育及環境保護的原因而遭剝奪。(R51) <u>申述人的建議</u> (d) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求，或把面積重訂為首份分區計劃大綱圖下的 4.12 公頃。	(ii) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。 (iii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。
R35(亦為 C65)、R36、R39、R41 至 R43、R45、R47 及 R49 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鎖羅盆共有 229 名男性原居村民符合申請小型屋宇的資格。然而，現在保留的「鄉村式發展」地帶不足以應付原居村民的小型屋宇需求。(R35、R36、R39、R47 及 R49) (c) 政府不應把「鄉村式發展」地帶的面積進一步縮減至 1.11 公頃的範圍。(R42 及 R45)	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R35 、 R36 、 R39 、 R41 至 R43 、 R45 、 R47 及 R49 (續)	(d) 村民行使他們土地的權利和權益，不應基於自然保育及環境保護的原因而遭剝奪。(R39、R41 及 R43) <u>申述人的建議</u> (e) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求，或把面積重訂為首份分區計劃大綱圖下的 4.12 公頃。(R36、R39、R41 至 R43、R45、R47、R49) (f) 建議把「自然保育區」及「綠化地帶」內的農地改劃作農業用途。(R39、R43 及 R49)	(iii) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。 (iv) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (v) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。
R38 及 R44 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 鼓勵在鎖羅盆區內進行農業活動的說法並無理據支持，因為分區計劃大綱圖上只有 2.2 公頃的土地指定為「農業」地帶，但約有 10.91 公頃的私人農地已被劃為「自然保育區」及「綠化地帶」。	(i) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R38 及 R44 (續)	<u>申述人的建議</u> (c) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求，或把面積重訂為首份分區計劃大綱圖下的 4.12 公頃。 (d) 建議把「自然保育區」及「綠化地帶」內的農地改劃作農業用途。(R44)	(ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。
R46 及 R48 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 保留的「鄉村式發展」地帶不足以應付原居村民的小型屋宇需求。每塊舊批屋地的面積太小，不足以興建一幢標準小型屋宇(上蓋面積為 700 平方尺)。應把更多土地劃為「鄉村式發展」地帶以發展小型屋宇。 (c) 雖然有條文訂明可就在「農業」地帶內興建小型屋宇提出規劃許可申請，但獲批規劃許可的機會極微。(R46)	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R32 的回應(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R46 及 R48 (續)	<u>申述人的建議</u> (d) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求，或把面積重訂為首份分區計劃大綱圖下的 4.12 公頃。 (e) 建議把「自然保育區」及「綠化地帶」內的農地改劃作農業用途。(R48)	(iii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (iv) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。
R50 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 「鄉村式發展」地帶內實際可用的範圍更少，因為鄰近神龕的土地都不能用作發展。	(i) 請參閱上文對 R25 及 R26 的回應(ii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R52 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 保留的「鄉村式發展」地帶面積太小，不足以應付原居村民的小型屋宇需求，因為有關土地仍在他們的祖宗名下。政府不應把「鄉村式發展」地帶的面積進一步縮減至 1.11 公頃。 (c) 鼓勵在鎖羅盆區內進行農業活動的說法並無理據支持，因為在分區計劃大綱圖上只有 2.2 公頃的土地指定為「農業」地帶，但約有 10.91 公頃的私人農地已劃為「自然保育區」及「綠化地帶」。 <u>申述人的建議</u> (d) 「鄉村式發展」地帶應予擴大，以應付原居村民發展小型屋宇的需求。 (e) 建議把「自然保育區」及「綠化地帶」內的農地改劃作農業用途。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。 (iii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (iv) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。

申述編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-)	申述事項	對申述作出的回應
R53 (個別人士)	(a) 反對修訂項目 A。 <u>申述的理由</u> (b) 村民行使他們土地的權利和權益，不應基於自然保育及環境保護的原因而遭剝奪。鎖羅盆內「綠化地帶」的保育價值存疑。 <u>申述人的建議</u> (c) 應把「鄉村式發展」地帶的面積重訂為首份分區計劃大綱圖下的 4.12 公頃。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。

- (2) 66 份意見(**TPB/R/S/NE-SLP/3-C1 至 C66**)由 8 名亦為申述人的人士(**R1、R4、R5、R19 – R22、R35**)、機構和個別人士提交。提意見人提出的理由和規劃署的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C1 至 C53 (個別人士)	R3 至 R6	(a) 支持有關申述提出的理由，包括縮減「鄉村式發展」地帶面積，把部分「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」以保護具重要生態和景觀價值的地方，以及反對「農業」地帶，因為有條文容許在該地帶內就興建小型屋宇提交規劃申請。	(i) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)和(iii)。
	R16、R18 至 R53	(b) 反對有關申述。 (c) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積不會如 R16、R18至R53 聲稱般影響鄉村發展。 (d) 由於無法核實小型屋宇發展的真正需要，沒有合理理由擴大「鄉村式發展」地帶。	(ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)。 (iii) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。
	沒有	(e) 應使用棕地。不應以增加房屋	(iv) 為郊野公園「不包括的土地」擬備法定圖則，並非為了增加

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C1 至 C53 (續)		供應為藉口發展土地。(C47)	房屋供應，而是為了保存其自然景觀和保育價值，以及保護其自然鄉郊環境，同時讓有關地區內的現有認可鄉村的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。
C54(亦為 R4) (長春社)	R16、R18 至 R53	(a) 反對有關申述。 (b) 為避免削弱船灣郊野公園的生態和景觀價值，不應如 R16、R18至R53所建議，縮減「綠化地帶」及「自然保育區」等保育地帶的面積。 (c) 由於小型屋宇發展的真正需要仍未能得到證實，沒有合理理由擴大「鄉村式發展」地帶。	(i) 請參閱上文對 R19 的回應(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C55 (亦為 R5) (香港觀鳥會)	R2 至 R4 及 R6	(a) 支持有關申述。 (b) 由於鎖羅盆的小型屋宇發展真正需要仍未核實，城規會無法妥為查究法庭在先前司法覆核提出的有關問題。「鄉村式發展」地帶應進一步縮減。 (c) 該「農業」地帶不足以作為鄉村發展和生態易受影響地帶之間的緩衝區，因為該地帶仍有可能獲准作不適當的土地用途。應考慮施加嚴格的管制／土地用途地帶，以保育鎖羅盆的生態。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)，以及對 R3 的回應(ii)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的(iv)。
C56 (港九工團聯合總會)	沒有	(a) 應從分區計劃大綱圖上刪除「鄉村式發展」地帶，因為「鄉村式發展」地帶面積過大，而且鄉村發展會對「綠化地帶」及「自然保育區」造成負面影響。	(i) 鎖羅盆村是原居鄉村，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

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C56 (續)			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。
C57 (個別人士)	R4	(a) 支持有關申述。 (b) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積不足以保護該區。 (c) 由於村民的小型屋宇發展真正需要仍然存疑，沒有理據支持現時「鄉村式發展」地帶的範圍。	(i) 請參閱上文對 R3 的回應(v)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。
C58 (個別人士)	R3 至 R5	(a) 支持有關申述。 (b) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有鄉村範圍，讓鄉村在有需要時可以復村，同時保護生態	(i) 請參閱上文對 R3 的回應(v)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C58 (續)		環境。 (c) 由於未能核實原居村民的真正住屋需要，鎖羅盆亦沒有迫切發展需要，加強保育這個四周是郊野公園的地區更為合理。	(ii) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。
C59(亦為 R1) (個別人士)	沒有	(a) 支持認為城規會沒有充分回應法庭對先前司法覆核所作裁決的申述。該區的小型屋宇需要沒有得到實據支持。「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落範圍。	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)，以及 R3 的回應(v)。
C60 (個別人士)	R3 至 R6	(a) 支持有關申述提出的理由，包括縮減「鄉村式發展」地帶面積，把部分「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」以保護具重要生態和景觀價值的地方，以及反對「農業」地帶，因為有條文容許在該地帶就興建小型屋宇提交規劃申請。 (b) 城規會應檢討法庭在先前司法覆核提出的問題是否已得到妥善回應。	(i) 請參閱上文對 R3 的回應(ii)和(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R2 的回應(i)和(ii)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C61(亦為 R19) (鎖羅盆村委員會)	沒有	(a) 鎖羅盆村的村民深繫其文化遺產，從未有任何一名村民向非村民交出或出售土地。村民亦繼續定期在村內舉行打醮等活動，在重陽節祭祖。 (b) 村民的祖先已證明鄉村發展並不會對鄉郊環境造成負面影響。現時的村民亦會善待環境，復興鄉村。為此，他們需要有自己的土地才可進行復村，而「鄉村式發展」地帶要有足夠地方才可興建住屋，也要有充足農地供務農之用。 (c) 與郊野公園相比，「不包括土地」所佔的面積極為細小。再縮減「鄉村式發展」地帶的面積，並把大部分私人農地劃為「自然保育區」和「綠化地帶」，做法有欠合理。村民是在捍衛本身的合法權利。當局應把「鄉村式發展」地帶的面積回復至起碼4.12公頃，並改	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(iii)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。 (iii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)和(ii)，以及對 R19 的回應(iii)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C61 (續)		劃全部現時歸入「綠化地帶」和「自然保育區」的私人農地，讓這些農地可恢復作原本的農業用途。 (d) 申述人提出把鎖羅盆納入船灣郊野公園範圍內的建議並不合理，因為大部分「不包括土地」皆有法定圖則涵蓋，而非納入郊野公園範圍內。復興鄉村，例如「永續荔枝窩」試驗計劃，是更妥善的做法，既在保育與發展之間取得平衡，亦能在保存傳統鄉郊格局和自然環境之餘，讓鄉郊發展可持續下去。	(iv) 請參閱上文對 R5 的回應 (xiii)，以及對 R16 的回應 (iii)。
C62(亦為 R20) (黃慶祥(鎖羅盆村原居民代表))	R2 至 R14	(a) 反對有關申述。 (b) 鎖羅盆乃歷史悠久的認可鄉村。興建村屋是村民的基本權利。鎖羅盆一半以上的土地是村民從世襲所得的私人土地，他們會保留這些土地作農業用	(i) 請參閱上文對 R16 的回應 (iv)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C62 (續)		途。	
C63(亦為 R21) (個別人士)	R1 至 R15	(a) 反對有關申述。 (b) 在鎖羅盆建屋是村民祖傳下來的權利。非村民無權限制村民應怎樣在何時及如何使用他們的土地。 (c) 鎖羅盆沒有興建小型屋宇是因為沒有道路可達該村。倘政府築路，村民自然可翻建房屋，在村內生活。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(iv)。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(i)。
C64(亦為 R22) (個別人士)	沒有	(a) 鎖羅盆村是祖先傳承下來的重要文化遺產。村民會在重陽節和農曆新年在村內舉行各種活動。這條村落應保存下來，而不是把它變成香港的後花園。	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(iii)和(iv)。
C65(亦為 R35) (個別人士)	沒有	(a) 修復該區環境的唯一方法，就是讓村民回村居住，回復從前的生態面貌。縮減「鄉村式發展」地帶的範圍，會進一步令	(i) 請參閱上文對 R16 的回應(iii)和(iv)。

意見編號 (TPB/R/S/NE-SLP/3-C)	相關申述	意見內容	對意見的回應
C65 (續)		村民對回村居住望而卻步，有礙當地環境的修復。	
C66 (個別人士)	沒有	(a) 沒有合理理由接納申述人所提出的建議，包括只准許在「鄉村式發展」地帶翻建小型屋宇，刪除「鄉村式發展」地帶，或把農地劃為「自然保育區」或郊野公園。 (b) 鎖羅盆村沒有道路可達。如再不採取補救措施，鎖羅盆村及其他鄉郊村落的文化遺產將在二至三十年內消失。	(i) 請參閱上文對 R3 的回應(iii)和(vi)，以及對 C56 的回應(i)。此外，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。 (ii) 請參閱上文對 R16 的回應(iii)。