

城市規劃委員會文件第 10690 號
供城市規劃委員會於 2020 年 11 月 13 日考慮

《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》
考慮申述編號 TPB/R/S/NE-SLP/3-1 至 53
及意見編號 TPB/R/S/NE-SLP/3-C1 至 C66

《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》

考慮申述編號 TPB/R/S/NE-SLP/3-1 至 53

及意見編號 TPB/R/S/NE-SLP/3-C1 至 C66

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號TPB/R/S/NE-SLP/3-)	提意見人 (編號TPB/R/S/NE-SLP/3-)
項目 A 把兩幅位於鎖羅盆村落羣東北面及南面的用地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶	總數：53 支持(1) R1：個別人士 反對／不支持／提出反對申述(52) R2：香港鄉郊基金 R3：嘉道理農場暨植物園 R4：長春社 R5：香港觀鳥會 R6：創建香港 R7：海下之友 R8：西貢之友 R9 至 R15：個別人士 R16：新界鄉議局 R17：北區區議會 R18：新界沙頭角區鄉事委員會	總數：66 支持 R3 至 R6 和反對 R16、R18 至 R53 C1 至 C53：個別人士 反對 R16、R18 至 R53 C54：長春社(即 R4) 支持 R2 至 R4 及 R6 C55：香港觀鳥會(即 R5) 支持 R4 C57：個別人士 支持 R5 C58：個別人士 支持 R3 至 R6 C60：個別人士 反對 R2 至 R14 C62：黃慶祥(鎖羅盆村原居民代表(即 R20)) 反對 R1 至 R15 C63：個別人士(即 R21) 提供意見(6) C56：港九工團聯合總會

	R19 ：鎖羅盆村委員會	C59 ：個別人士(即 R1)
	R20 ：黃慶祥(鎖羅盆村原居民代表)	C61 ：鎖羅盆村委員會(即 R19)
	R21 至 R53 ：個別人士	C64 ：個別人士(即 R22)
		C65 ：個別人士(即 R35)
		C66 ：個別人士

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。這些申述書和意見書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-SLP_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，《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號S/NE-SLP/3》(下稱「該圖」)(載於**附件I**)連同白腊分區計劃大綱草圖和海下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53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66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歸納為一併考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮就鎖羅盆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，其中包括鎖羅盆。城規會於 2010 年 9 月 30 日公布鎖羅盆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《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/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 條把鎖羅盆分區計劃大綱草圖，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，核准全部 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、海下及鎖羅盆 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相關事宜。

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。

2.5 原訟法庭亦作出下列對城規會有利的判決：

- (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」；以及
- (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。

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，以及估算有關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年小型屋宇需求的預算數字，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(包括鎖羅盆區最新估計的「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礎設施)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，在鎖羅盆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 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，把兩幅劃為「鄉村式發展」地帶(位於東北面及南面)的土地改劃為「農業」地帶(項目A)。相關的城市規劃委員會文件第10625號載於城規會網站(https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/TPB/STN/S_NE-SLP_2A/S_NE-SLP_2A_Main%20Paper.pdf)和附件III(a)。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《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號S/NE-SLP/3》，以供公眾查閱。城規會一共收到的53份有效申述書及66份有效的意見書。

2.9 作為背景資料，城規會就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》共收到 10 748 份申述書、3 673 份意見書及 21 份進一步申述書，當中大部分與劃設「鄉村式發展」地帶有關。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 37 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 5 月 4 日的沙頭角區鄉事委員會會議和 2020 年 5 月 18 日的北區區議會土地發展、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。上述兩個委員會均反對縮減「鄉村式發展」地帶，並指出「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付村民對於小型屋宇的需要。此外，北區區議會土地發展、房屋及工程委員會委員亦關注到「農業」地帶內進行的農業活動，可能對毗連的「自然保育區」地帶造成負面影響。北區區議會土地發展、房屋及工程委員會的相關會議記錄載於**附件 V**。上述兩個委員會其後提交了申述(**R17** 及 **R18**)，列出其反對的理由。

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

4.1.1 申述用地(面積約 1.37 公頃)位於鎖羅盆村落群的東北面及南面，主要為荒廢農田，現時主要長有草本植物、灌木及幼樹，並設有農業基礎設施(例如行人徑及水源)，具有復耕潛力。2014 年 11 月 21 日，城規會就《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》聆聽進一步申述後，決定把鎖羅盆的部分範圍劃為「農業」地帶。申述用地與上述的「農業」地帶融合，在北面「鄉村式發展」地帶與南面「自然保育區」地帶之間形成一條連綿農業帶。

周邊地區

4.1.2 鎖羅盆三面被船灣郊野公園包圍，東北面向吉澳海。鎖羅盆村是鎖羅盆唯一的認可鄉村，位於申述用地的北鄰，現時無人居住。申述用地的周邊地區饒富鄉郊特色，包括林地、灌木林、休耕農地及濕地。申述用地的南鄰是「自然保育區」地帶，涵蓋鎖羅盆的濕地系統，包括長有紅樹林和海草床的潮間帶、蘆葦床、一條鑑定為「具重要生態價值的河溪」的天然河溪，以及具重要生態價值的淡水沼澤。

4.2 規劃意向

「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地、農場和魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。

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 53 份有效申述，包括一份表示支持的申述(**R1**)及 52 份表示反對修訂項目 A 的負面申述(**R2 至 R53**)，然而當中兩份申述對縮減「鄉村式地帶」地帶的面積表示歡迎。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

R1 表示支持修訂項目 A。

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有餘。	
(3) 劃設「農業」地帶恰當。	
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 至 R53 為表示反對的申述。

5.3.2 小型屋宇發展的真正需要

主要理由	申述
(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，就決定了修訂圖則的「鄉村式發展」地帶範圍。	R2 至 R14
(2) 城規會須顧及以下因素，理性考慮真正的住屋需要： (a) 過往 10 年均無小型屋宇申請； (b) 現時沒有尚未處理的小型屋宇申請； (c) 只有少數在香港居住兼可能符合資格的原居村民，而僑居海外的原居村民有否提供證據，證明真的有意回港居住； (d) 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	R2、R7 及 R14

字； (e) 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； (f) 該區欠缺基礎設施；以及 (g) 應平衡自然與文物的保育及村民的真正住屋需要。	
(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。	R14
回應	
(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 日考慮有關問題的檢討結果。 (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預算數字，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。至於需求預算數字，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。

- (c) 關於(2)，城規會已考慮相關因素。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)，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。
- (d) 關於(3)，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。

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) 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」。因此，該空置土地不應劃為「鄉村式發展」地帶。	R3、R5、R6、R9、R10、R13 及 R14
建議	
(2) 把神龕一帶的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」。(圖	R5

H - 3 a)	
(3) 改劃神龕周圍的地方為其他用途地帶以更好地保護現有樹木。(圖 H - 3 a)	R6
(4) 把北面的「鄉村式發展」地帶(包括神龕)剔除。(圖 H - 3 a)	R14
(5) 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」從「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、R9、R10、R13 及 R14
(6) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落範圍或應進一步縮減。	R3、R4、R6、R7、R8、R9、R10、R13 及 R14
(7) 把鄉村群落以外的地方改劃為「自然保育區」地帶。	R7 及 R8
回應	
(a) 關於(1)至(4)，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，漁農自然護理署署長(下稱「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、環境保護署(下稱「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。

- (b) 關於(5)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。
- (c) 關於(6)及(7)，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。

主要理由	申述
<u>應付小型屋宇需求的土地不足</u>	
(8) 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。城規會過去多年只着眼於小型屋宇申請的數量，低估了發	R16、R18、 R20、R23、R24 及 R27 至 R33

展小型屋宇所需土地的數量。	
(9) 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，不足以應付小型屋宇需求。有關土地仍在村民的祖宗名下，而每塊土地的面積不足以興建一幢標準小型屋宇(上蓋面積 700 平方尺)。獲分配土地作鄉村式發展，是村民的權利。	R16 至 R19、 R21、R25、 R26、R32、R34 至 R37、R39、 R40、R42、 R45、R46 至 R49、R51 及 R52
(10) 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。	R32
(11) 「鄉村式發展」地帶內實際可用的土地範圍更少，因為鄰近村屋頽垣、神龕及斜坡的土地都不能用作發展。	R26 及 R50
(12) 雖然有條文訂明可就在「農業」地帶內為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。	R32、R46 及 R48
(13) 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。村民的需要與自然保育的問題沒有得到公平處理，情況須予糾正。	R16、R20、 R22、R23、R27 至 R32、R39、 R41、R43、R51 及 R53
(14) 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。	R16 及 R18
建議	
(15) 「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。(圖 H-3b)	R19、R20、 R23、R25、R27 至 R34、R36 至 R49 及 R51 至 R53
(16) 項目 A 下的「農業」地帶應改劃為「鄉村式發展」地帶。(圖 H-3b)	R26

(17) 建議刪除「自然保育區」地帶，或將分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇需求。而餘下的「自然保育區」地帶範圍應改劃為「農業」地帶，以促進復耕或推廣生態旅遊。	R17 及 R24
回應	
(d) 關於(8)至(10)及(15)至(16)，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。 (e) 有申述人指稱「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，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。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) 備悉村民期望復修鄉村的意願。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。
- (g) 關於(11)，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。
- (h) 關於(12)，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。
- (i) 關於(13)，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土地的權利沒有被剝削。
- (j) 關於(14)，《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。

- (k) 關於(17)，「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。

主要理由	申述
<u>違反集體政府租契及小型屋宇政策</u>	
(18) 劃設「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	
(1) 關於(18)，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 對現有河溪的環境影響

主要理由	申述
(1) 將現時建議劃為「鄉村式發展」地帶的範圍會令水體受污水影響。小型屋宇所使用的化糞池和滲水井系統會對水體、河道及河溪造成污染問題。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。污水影響評估	R5 及 R14

應該在劃定「鄉村式發展」地帶前進 行。	
建議	
(2) 將河道兩岸的 15 米範圍改劃為「自然保育區」地帶。	R14
回應	
(a) 關於(1)，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。 (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。 (c) 原訟法庭在司法覆核案的裁決中指出，若城規會信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。	

- (d) 基於上述理由，當局認為上文(2)所述的建議是不必要的，沒有有力理據支持把有關地區改劃為「自然保育區」地帶。

5.3.5 劃設「農業」地帶

主要理由	申述
不足以保護毗鄰「自然保育區」地帶	
(1) 「農業」地帶不足以作為「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」地帶之間的緩衝，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。	R2、R3、R5、R6 及 R14
(2) 「農業」地帶內的農耕作業所使用的肥料和殺蟲劑及所排出的污水，會污染地下水和周邊環境，影響毗鄰的「自然保育區」地帶。農業用途亦有可能導致河道和池塘改道。	R7、R8 及 R17
(3) 為保育鎖羅盆的鄉郊格局和環境、保護優質的農地，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，做法較合適。	R4
建議	
(4) 「農業用途」應納入為「農業」地帶的第二欄用途。	R2、R7 及 R8
(5) 「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豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」。	R4
(6) 將「農業」地帶改劃為「綠化地帶」／「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。(圖 H-3a)	R3、R5 至 R10、R13 及 R14

回應

- (a) 關於(1)、(3)及(5)，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」地帶之間形式一條連貫的農業帶。劃設「農業」地帶，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。
- (b) 關於(2)，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。漁護署亦擬備了操作守則，為使用肥料和除害劑提供指引，以減低農地受化學品污染的風險。此外，根據《除害劑條例》(第 133 章)註冊的除害劑只要依從標籤指示，一般可安全使用。除此之外，在分區計劃大綱圖內屬經常准許的「農業用途」均在河溪改道、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。
- (c) 關於(4)，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。環保署亦表示，污水排放受《水污染管制條例》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。
- (d) 關於(6)，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，草木相對較少；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。

主要理由	申述
<u>復耕潛力</u>	
(7) 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，用作發展房屋是較佳做法。	R16 及 R18
(8) 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」地帶及「綠化地帶」。	R32、R38、R44 及 R52
建議	
(9) 建議把「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內的農地改劃作農業用途。	R19、R20、 R32、R39、 R43、R44、 R48、R49 及 R52
回應	
(e) 關於(7)，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。	
(f) 關於(8)和(9)，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。

5.3.6 保護郊野公園「不包括的土地」

主要理由	申述
(1) 鎖羅盆四周的天然生境孕育着不同種類的雀鳥，包括棲身在未受侵擾的具重要生態價值河溪內的稀有鳥種冠魚狗，以及吉澳海岸邊的紅樹林和蘆葦床中的水鳥。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。	R5
(2) 修訂着重耕作潛力，卻沒有顧及該區在生態、康樂發展和景觀方面的潛力。	R14
(3) 城規會應嚴格限制鎖羅盆內的准許土地用途和發展。	R5 至 R8 及 R14
(4) 應停止所有發展，因為發展會對該區的生態造成負面影響。	R15
(5) 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。	R7、R8、R11、R12 及 R14
(6) 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」。	
(7) 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頹垣村屋。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。	R14
(8) 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。	R23 及 R27 至 R31
建議	
(9) 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。	R5
回應	
(a) 關於(1)，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。 (b) 關於(2)，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。 (c) 關於(3)和(4)，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。

- (d) 關於(5)和(6)，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。
- (e) 關於(7)，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。
- (f) 關於(8)，政府已成立鄉郊保育辦公室，以促進偏遠鄉郊的可持續發展，從而保護鄉郊自然生態，活化其村落建築環境，以及保育人文資源。此外，政府亦已成立鄉郊保育資助計劃，為非牟利機構和村民籌辦多元化及創新的保育活動或計劃提供資助。
- (g) 關於(9)，「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。

5.3.7 刪除「鄉村式發展」地帶第二欄用途內的「街市」

主要理由	申述
(1) 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。	R21
回應	
(a) 「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。	

5.4 對申述的意見

5.4.1 66 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)、鎖羅盆村委員會(C61)、鎖羅盆村原居民代表(C62)及個別人士(C1 至 C53、C57 至 C60 及 C63 至 C66)提交。當中，8 名提意見人(C54、C55、C59、C61 至 C65)本身亦是申述人(R1、R4、R5、R19 至 R22 及 R35)，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 VII。主要的額外理由／意見撮述如下：

額外理由／意見	意見
<u>保護鎖羅盆免受發展影響</u>	
(1) 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。	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) 不應如 R16、R18 至 R53 所建議，縮減「綠化地帶」及「自然保育區」地帶等自然保育地帶的面積。	C54
(4) 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」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，並非為了增加房屋供應，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)，請參閱上文第 5.3.5 段的回應(f)。 (d) 關於(4)，由於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。	

額外理由／意見	意見
<u>支持鄉村發展</u>	
(5) 沒有合理理由接納申述人所提出對小型屋宇發展進行更嚴格管制的建議。有關建議包括只准許在「鄉村式發展」地帶重建小型屋宇，刪除「鄉村	C61 及 C66

式發展」地帶或把農地劃為「自然保育區」地帶或郊野公園。活化鄉村，例如「永續荔枝窩」試驗計劃，是更妥善的做法，可在保育與發展之間取得平衡。	
(6) 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。此外他們繼續定期在村內舉行活動。如再不採取活化措施，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。	C61、C64 及 C66
回應	
(a) 關於(5)，請參閱上文第 5.3.3 段的回應(b)及(f)、第 5.3.5 段的回應(d)、第 5.3.6 段的回應(d)和第 5.4.2 段的回應(d)。	
(b) 關於(6)，請參閱上文第 5.3.3 段的回應(f)。	

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／北區；
- (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) 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) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (j) 路政署總工程師／新界東；
- (k) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 海事處處長；
- (n) 康樂及文化事務署署長；

- (o) 食物環境衛生署署長；
- (p) 房屋署署長；
- (q) 通訊事務總監；
- (r) 警務處處長；
- (s) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (t) 政府產業署署長；
- (u) 教育局局長；
- (v) 旅遊事務專員；
- (w) 環境保護署鄉郊保育辦公室顧問；
- (x) 規劃署總城市規劃師／規劃研究；
- (y) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (z) 民政事務總署北區民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 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 至 R53** 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 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、民居的分布模式、尚待處理的小型屋宇申請數目、小型屋宇的需求預算數字、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。神龕四周的地方具潛力

供村民作社區用途，因此把該處保留作「鄉村式發展」地帶亦屬合理(**R3 至 R10、R13、R14 及 R16 至 R53**)；

- (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鎖羅盆分區計劃大綱圖上(**R3、R5、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**)；

對現有河溪的環境影響

- (f) 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(**R14**)；

劃設「農業」地帶

- (g) 因為「鄉村式發展」地帶與「自然保育區」地帶之間主要為荒廢農田，該處具有復耕潛力，劃為「農業」地帶實屬恰當。雖然有條文訂明可就在「農業」地帶內的新界豁免管制屋宇發展提出申請，但城規會在考慮所有相關的規劃考慮因素、政府部門的意見和公眾意見後，會按每宗申請的個別情況作出考慮。此外，把「農業用途」列為第二欄用途，長遠來說會窒礙農業發展。沒有有力的理據支持對鎖羅盆分區計劃大綱圖上的「農業」地帶施加更嚴格的管制(**R2 至 R10、R13、R14、R16 及 R18**)；
- (h) 這次改劃涉及的修訂項目沒有涵蓋劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的農地。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「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的事宜，並沒有有力的理據支持偏離城規會先前所作的決定 (**R19**、**R20**、**R32**、**R38**、**R39**、**R43**、**R44**、**R48**、**R49** 及 **R52**)；

保護郊野公園「不包括的土地」

- (i) 分區計劃大綱圖已在適當位置劃設保育地帶，包括「綠化地帶」及「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(**R5** 及 **R14**)；
- (j) 在制訂鎖羅盆的土地用途建議，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(**R5** 至 **R8**、**R14** 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

刪除「街市」用途

- (l) 「街市」用途歸類於「商店及服務行業」用途，即在新界豁免管制屋宇的地面一層屬經常准許的用途，而在「鄉村式發展」地帶內的其餘地方則屬第二欄用途(**R21**)。

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

附錄 I	《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》 (縮圖)
附錄 II	《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/3》 的修訂項目附表
附錄 III(a)	城市規劃委員會文件第 10625 號(連圖則 1-4)
附錄 III(b)	2020 年 3 月 3 日城規會會議記錄的摘錄
附錄 IV	有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的先前申述、意見和進一步申述 的摘要
附錄 V	2020 年 5 月 18 日北區區議會土地發展、房屋及 工程委員會會議記錄的摘錄
附錄 VI	申述人和提意見人名單
附錄 VII	申述和意見及規劃署回應的摘要
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2	航攝照片
圖 H-3a 及 H-3b	申述的建議
圖 H-4a 至 H-4b	實地照片

規劃署

2020 年 11 月