

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10822 號

供城市規劃委員會於 2022 年 6 月 6 日考慮

《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-SLW/1-R1 至 R52
及意見編號 TPB/R/S/I-SLW/1-C1 至 C4

《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-SLW/1-R1 至 R52

及意見編號 TPB/R/S/I-SLW/1-C1 至 C4

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-SLW/1-) 總數：52	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-SLW/1-) 總數：4
表示支持的申述／提供意見的申述		
支持《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖》(下稱「分區計劃大綱圖」)的規劃意向和保育方針；及／或就透過劃設保育地帶保護生境提供意見	<u>總數：9</u> <u>環保／關注團體(7)</u> R1 ：香港觀鳥會 R2 ：長春社 R3 ：創建香港 R4 ：綠色力量 R5 ：守護大嶼聯盟 R6 ：嘉道理農場暨植物園 R7 ：世界自然基金會香港分會 <u>個別人士(1)</u> R8	<u>總數：4</u> <u>環保／關注團體(2)</u> C1 ：創建香港(亦為 R3)支持 R1 、 R2 及 R4 至 R7 C2 ：長春社(亦為 R2)支持 R1 及 R3 至 R7 <u>個別人士(2)</u> C3 (亦為 R8)重申有關的意見 C4 支持 R1 至 R5 ，並就保育相關地帶的轄免條款提供意見
就一般土地用途提供意見	<u>個別人士(1)</u> R11	
表示反對的申述		
	<u>總數：43</u>	
反對分區計劃大綱圖，主要理由是「鄉村式發展」地帶不足，以及社區設施和基礎設施不	<u>離島區議會(1)</u> R9 ：離島區議會主席余漢坤 <u>地區居民組織(6)</u> R10 ：大澳鄉事委員會	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-SLW/1-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-SLW/1-)
足	R14 ：沙螺灣洪聖寶誕值理會 R15 ：沙螺灣活動發展委員會 R16 ：沙螺灣鄉公所 R17 ：大嶼山二澳村 R18 ：大嶼山西北沿岸鄉區聯會 <u>公司(5)</u> R47 及 R49 至 R52 <u>個別人士(31)</u> R12、R13、R19 至 R46 及 R48	

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件I**。申述和意見的電子複本已透過電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，並已上載至城規會網站https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_I-SLW_1.html；另備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。整套申述和意見的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2021年8月27日，《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號S/I-SLW/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱(圖H-1)。
- 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」)收到52份申述。2021年12月3日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在3個星期的公布期屆滿後，城規會收到4份意見。
- 1.3 2022年2月9日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。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

- 2.1 2021 年 1 月 8 日，當局把沙螺灣及礮頭地區(下稱「該區」)指定為發展審批地區，並涵蓋在《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》(下稱「發展審批地區圖」)的範圍內。發展審批地區草圖旨在作出臨時規劃管制，務求保護生態易受影響的地方，以及保留該區獨特的鄉郊自然特色；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免在該區內出現不適當地改變用途的情況。
- 2.2 在發展審批地區草圖的展示期內，城規會一共收到 208 份申述。其中，20 份申述表示支持發展審批地區草圖，181 份表示反對，另有 7 份提供意見。此外，一些申述人亦提出用途地帶方面的建議。
- 2.3 2021 年 1 月 15 日，城規會初步考慮《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》(城市規劃委員會文件第 10714 號)，並同意適宜就分區計劃大綱草圖諮詢離島區議會和大澳鄉事委員會。此外，城規會建議規劃署考慮檢討應否理順「鄉村式發展」地帶的一些邊界，並確保劃設各個「鄉村式發展」地帶時採用一致方式，同時準備好向持份者闡釋如何在該區設置額外的公共設施(例如碼頭和單車徑)，以優化該區環境，供公眾享用。
- 2.4 2021 年 8 月 6 日，城規會經考慮在諮詢過程中收集到的意見和在發展審批地區草圖展示期內收到的申述(城市規劃委員會文件第 10752 號)，同意《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/E》及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。2021 年 8 月 27 日，城規會根據條例第 5 條展示《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》，以供公眾查閱。
- 2.5 根據條例，由於《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》的有關土地於 2021 年 8 月 27 日納入分區計劃大綱草圖的範圍內，因此該發展審批地區圖於當天停止有效。該發展審批地區圖的圖則制訂工作亦不再繼續進行。

3. 公眾諮詢

3.1 在城規會進一步考慮初步《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/E》前，當局已於 2021 年 4 月 1 日及 2021 年 6 月 30 日分別透過舉行會議和以傳閱文件的方式諮詢大澳鄉事委員會和離島區議會的意見。當局應磡頭及沙螺灣原居民代表的要求，分別於 2021 年 2 月 24 日及 2021 年 2 月 26 日舉行會議，聽取他們對分區計劃大綱草圖的意見及關注。此外，當局於 2021 年 3 月 17 日及 2021 年 4 月 12 日就分區計劃大綱草圖與環保／關注團體舉行了兩次會議。創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、守護大嶼聯盟、長春社、綠色力量、香港觀鳥會及香港地貌岩石保育協會出席了 2021 年 3 月 17 日舉行的會議；而島嶼活力行動、守護大嶼聯盟、Ark Eden 及撐香港環保聯署平台出席了 2021 年 4 月 12 日舉行的會議。他們的意見已在城市規劃委員會文件第 10752 號反映，以供城規會考慮。

3.2 《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》在憲報刊登後，當局已於 2021 年 9 月 23 日把一份資料文件(離島區議會文件 IDC 82/2021 號)送交離島區議會議員傳閱。離島區議會主席余漢坤先生於 2021 年 9 月 29 日就上述的離島區議會文件作出回應，表示有關分區計劃大綱草圖未能全面回應大澳鄉事委員會在先前的諮詢所提出的意見(附件 II)。

4. 分區計劃大綱草圖(圖 H-1)

4.1 規劃區

4.1.1 該區佔地合共約 155.92 公頃，位於大嶼山西北部東涌西面，面向港珠澳大橋香港連接路和香港國際機場，範圍包括南面彌勒山的山麓丘陵。該區南面及北面被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北面為水道。該區沒有車輛通道，大部分地方只可經行人徑前往。

4.1.2 該區是毗連的郊野公園的天然林地系統的延伸部分，有多種天然生境，育有多種野生動植物，故值得保育，其中磡頭海灘位於該區東部磡頭以東，已指定為「具特殊科學價值地點」，因該處長有大嶼山最大片

的矮大葉藻和喜鹽草海草床，以及木欖這種本地並不常見的紅樹。

- 4.1.3 該區有數條天然河流，由郊野公園及昂坪的上坡地區流入沙螺灣、蟹殼灣和東涌灣。沿岸地區有紅樹林、泥灘、海草床和各類海岸植物。該區的陸地天然生境多不勝數，加上擁有河流和天然海岸環境，成為各類動物的理想棲息地，形成一個多元生態羣。此外，沙螺灣西岸及磡頭北岸沿岸一帶可發現馬蹄蟹。
- 4.1.4 該區一派鄉村郊野風貌，有兩條認可鄉村，分別位於該區西部和東部。村屋大多 1 至 3 層高。此外，連接東涌和大澳(一般稱為「東澳古道」)及海岸的現有山徑沿途亦見零星的民居。鄉村內及附近一帶有一些常耕和荒置農地，以及一些空置的農舍。區內沒有任何重要的經濟活動。主要的商業活動包括一些位於沙螺灣及磡頭，主要在週末營業的零售商店。
- 4.1.5 該區景色宜人，是熱門的遠足地點，可經由連接東涌和大澳的東澳古道前往，亦可乘搭渡輪經區內的沙螺灣碼頭或使用當地碼頭或渡頭乘船而達。

4.2 規劃意向

- 4.2.1 該區的整體規劃意向，是保育該區的景致及生態價值，以保護該區的天然生境及鄉郊特色，同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統，並為沙螺灣及磡頭的原居村民日後進行小型屋宇發展提供土地。
- 4.2.2 倘擬在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮保育生態及環境易受影響地方。認可鄉村的小型屋宇發展項目會集中在適當的位置，以免有關發展雜亂無章地擴展，以及保存該區的鄉郊特色。當局指定該區的各個地帶時，已考慮到須保護該區的天然生境，例如區內的林地和天然河溪。這片林地與毗連北大嶼郊野公園及北大嶼郊野公園(擴建部分)的林地形成一片延綿不斷的茂林綠野。

4.3 個別地帶

- 4.3.1 「鄉村式發展」地帶(約 6.18 公頃)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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 4.3.2 「政府、機構或社區」地帶(約 0.55 公頃)的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 4.3.3 「休憩用地」地帶(約 0.19 公頃)的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 4.3.4 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(約 0.05 公頃)的規劃意向，是提供土地興建碼頭及渡頭，為沙螺灣和礮頭兩個地區提供海路交通。
- 4.3.5 「農業」地帶(約 9.20 公頃)的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- 4.3.6 「綠化地帶」(約 128.80 公頃)的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的天然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

- 4.3.7 「自然保育區」地帶(約 2.31 公頃)的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 4.3.8 「海岸保護區」地帶(約 7.47 公頃)的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 4.3.9 「具特殊科學價值地點」地帶(約 1.17 公頃)的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在該地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或為了達到教育和研究的目的，否則該地帶內不准進行發展。

5. 申述及對申述的意見(圖 H-2 及 H-3)

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 52 份申述，包括 9 份表示支持分區計劃大綱草圖及／或就保育／發展事宜提出意見的申述(**R1 至 R8 及 R11**)，以及 43 份反對分區計劃大綱草圖的申述(**R9、R10 及 R12 至 R52**)。
- 5.1.2 8 份表示支持分區計劃大綱草圖及／或提出意見的申述由環保／關注團體(**R1 至 R7**)及一名個別人士(**R8**)提交，他們大致支持分區計劃大綱草圖，以及該圖的規劃意向及保育方式，以對該區實施規劃管制。此外，他們提出有關加強某些生境的保育程度和阻止鄉村過度發展的意見。**R11** 由一名個別人士提交，就一般的土地用途提出意見。
- 5.1.3 在 43 份表示反對的申述中，7 份由地區代表(包括離島區議會主席(**R9**)、大澳鄉事委員會(**R10**)、沙螺灣鄉公所(**R16**)及區內其他居民組織(**R14、R15、R17 及 R18**))提交，其餘 36 份申述由 5 間公司(**R47 及 R49 至 R52**)及多名個別人士(**R12、R13、R19 至 R46 及 R48**)提交。他們大致反對分區計劃大綱草圖，並認為對該區實施法定規劃管制，將會影響他們的私人土地使用權。他們認為「鄉村式發展」地帶不足以應付區內小型屋宇的需求。有些申述人對社區設施及基礎設施不足表示關注，其他申述人則反對個別用地的用途地帶，或建議改劃用途地帶。
- 5.1.4 申述提出的主要理由及建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，載於**附件 III**，並概述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 表示支持／提出意見的申述所提出的主要理由／建議及回應

5.2.1 規劃意向

主要理由	申述編號
(1) 支持分區計劃大綱草圖的整體規劃意向，即保育該區的景致及生態價值，以保護該區的天然生境及鄉郊特色。該分區計劃大綱草圖可確保妥善的規劃和發展管制，並能夠保護該區具保育價值的鄉郊自然特色。	R 1 至 R 5
回應	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.2.2 保育自然環境及生境

主要理由／建議	申述編號
(1) 該區發現有多種供保育價值高的物種棲息的重要生境。這些生境應得到適當保護，以免受任何發展和潛在污染影響。沼澤、紅樹林、林地、河流以及河道兩旁 30 米的緩衝區，應劃為管制更為嚴格的用途地帶(例如「自然保育區」地帶)，加以保護。所有天然海岸區應劃為「海岸保護區」地帶。	R 1、R 3 至 R 5、R 7、R 8
(2) 「礮頭海灘具特殊科學價值地點」內的海草分布可能已隨時間向外擴展。當局應進行調查，以檢視最新的情況。「具特殊科學價值地點」的界線應擴大至覆蓋整片海草床。	R 4

(3) 由於城規會不時批准把「綠化地帶」改劃作其他用途，劃設「綠化地帶」不足以保護天然生境免受不良發展影響。灌木林及草地應劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」，以限制現有屋宇的重建發展不得超過其現有體積。	R 1、R 8
(4) 當局應對生態易受影響地方附近的農地施加更嚴格的規劃管制。現有的農地羣應劃為「綠化地帶(1)」或「農業(2)」地帶，不得進行屋宇發展。如範圍內有優質農地或林地，有關用途地帶應將新界豁免管制屋宇從第一欄及第二欄用途中剔除。	R 1、R 2、R 4
(5) 鄉村常用的化糞池和滲水井系統會污染環境，並對村民構成健康風險。	R 1 至 R 4、R 7
<u>建議</u>	
(6) 「具特殊科學價值地點」地帶現時只涵蓋「磡頭海灘具特殊科學價值地點」朝向陸地的部分。該地帶應擴大至涵蓋整個「具特殊科學價值地點」，以納入向海的部分(繪圖 H-1、H-3 及 H-4，以及圖 H-4a 及 H-4b)。	R 1 至 R 3、R 5 至 R 7
(7) 沙螺灣內一幅政府土地應由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶(繪圖 H-2，以及圖 H-5a 及 H-5b)。	R 2
回應	
(a) 關於上文(1)，「具特殊科學價值地點」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的用途地帶，而這些地帶在土地用途及發展方面的管制程度各有不同。根據一般推定，這些地帶	

不宜進行發展。「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保護「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的景物。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保護在景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。「自然保育區」地帶通常用於具重要生態價值的風水林。其他常見的天然及長滿植被的地區則通常被劃為「綠化地帶」。至於適合作農業用途的地區，會被劃為「農業」地帶。該區有多種天然生境，例如林地、灌木林、草地、長滿植被的山坡和河流，並發現有人居住和有人類活動。因此，現時劃設的「綠化地帶」實屬恰當。沿海岸線大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，目前只有建有人造設施(例如沙螺灣西北部現有渡頭附近的行人徑)的沿岸地區沒有被劃入「海岸保護區」地帶內，而是被劃為其他合適的用途地帶。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，透過採取生境地圖製作的方式，維持目前以保育為本的用途地帶，以保護常見的天然生境，並同時反映該區的現有用地情況，做法恰當。就此，目前的用途地帶已對該區的規劃實施充分的管制，所劃設的地帶合適。

- (b) 關於上文(2)及(6)，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)定期監察「礮頭海灘具特殊科學價值地點」及附近範圍的海草，並會按情況檢視是否有需要調整漁護署登記冊內具特殊科學價值地點的界線。有關「具特殊科學價值地點」地帶已顧及「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的界線，而且當局已按照一貫做法，在參照發展審批地區草圖的規劃區、高水位線、郊野公園範圍、土地類別等因素後，為該分區計劃大綱草圖劃定規劃區。有關「具特殊科學價值地點」地帶的界線與發展審批地區草圖上同一「具特殊科學價值地點」地帶一致。在此地帶內，規劃事務監督可對任何違例發展採取規劃執行管制行動。該「具特殊科學價值地點」地帶在海面的部分受政府管制，有關當局可對任何不符合現有條文及規例的活動及／或發展採取執行管制及檢控行動。

- (c) 關於上文(3)，請參閱上文回應(a)。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。在「綠化地帶」內，除了農業用途及一些與自然環境互相配合的用途及／或由政府執行的用途屬經常准許外，其他大部分用途及發展均須向城規會取得規劃許可。城規會可藉此機會審議就「綠化地帶」提出的發展建議，並會依據相關的指引按每宗申請的個別情況作出考慮。改劃用途地帶建議必須具備有力的規劃理據，而且不會造成無法克服的問題，才有可能獲城規會批准。
- (d) 關於上文(4)，大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶，而一些常見的天然生境(如林地和灌木林)則劃為「綠化地帶」。「農業」地帶內的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」或「綠化地帶」內的「屋宇」用途須向城規會取得規劃許可。城規會將按每宗申請的個別情況，並參考相關的城規會規劃指引，考慮有關申請。現時的土地用途的規劃管制已經足夠。因此沒有有力的理據支持擬議的「綠化地帶(1)」或「農業(2)」地帶。
- (e) 關於上文(5)，在村屋原地設置的化糞池及滲水井系統，其設計、建造和維修保養，均須符合相關標準和規定，包括環境保護署(下稱「環保署」)發出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」。此外，亦須與指明水體保持必要的間距，以確保擬議的化糞池及滲水井系統不會對環境造成負面影響。在這方面，環境保護署署長認為分區計劃大綱草圖已處理有關保護區內河道和海洋水質方面的事宜。
- (f) 關於上文(7)，請參閱上文回應(a)。有關地區位於鄉村的邊陲，有部分已予清理，並有耕作地、棚屋及稀疏的植物。由於有關地區毗鄰鄉村羣，並考慮到現時用地的情況，把有關地區劃為「鄉村式發展」地帶是合適的。

5.2.3 鄉郊發展及「鄉村式發展」地帶

主要理由／建議	申述編號
(1) 應採取逐步增加的方式，根據真正小型屋宇需求劃設「鄉村式發展」地帶。鄉村邊界不應伸展至超越「鄉村範圍」。「鄉村式發展」地帶應規限在現有鄉村羣的範圍內。	R 1至R 5、R 8
(2) 小型屋宇政策應予檢討，以限制向非原居民租售新落成的新界豁免管制屋宇。	R 8
(3) 現有的農地和屋宇地段應予保留。	R 11
(4) 應保留更多土地以闢設康樂及社區設施。	R 11
(5) 應保育具考古研究價值的地點和文化遺產。	R 5
回應	
(a) 關於上文(1)，劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有鄉村民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及所預測的小型屋宇需求量。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都沒有劃入「鄉村式發展」地帶內。規劃署採取逐步增加的方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當位置，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾或令區內有限的基礎設施不勝負荷。	
(b) 關於上文(2)，地政總署地政專員／離島表示，小型屋宇批約和免費建屋牌照載有轉讓限制的條款。擁有人必須在取得地政總署的許可和補地價後，才可轉讓小型屋宇。不過，有關事宜關乎小型屋宇政策，並不屬城規會的職權範圍。	

- (c) 關於上文(3)，就農地而言，大體上鄉村附近多幅常耕及休耕農地已經被保留，在切實可行範圍內盡量劃為「農業」地帶。由於土地用途地帶屬概括性質，一些較為分散和／或遠離鄉村的農地，可能會連同周邊的天然生境一併劃為「綠化地帶」。由於在「綠化地帶」內進行「農業用途」亦是經常准許的，把用地劃為「綠化地帶」或「農業」地帶並不會妨礙農業發展和復耕用途。至於屋宇地段，分區計劃大綱草圖不會影響現有屋宇地段的土地類別。一般而言，分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶已適切反映現有的屋宇地段。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂明，在分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內(「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶除外)，新界豁免管制屋宇的翻建，以及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，屬經常准許的用途。在任何情況下，任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正。
- (d) 關於上文(4)，為了保護該區的天然生境及鄉郊特色，現時的分區計劃大綱圖並沒有預期該區會有重大的發展和人口增長。不過，一些適合的用地已分別劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，以便提供政府、機構及社區設施和康樂設施，配合當區居民的需要。例如，沙螺灣及磡頭有兩個空置校舍，有需要時可用作容納合適的社區設施，為區內居民提供服務；以及沙螺灣的北面設有一個足球場。相關政府決策局／部門會繼續留意是否有需要在該區提供社區及康樂設施。
- (e) 關於上文(5)，該區有 3 處「具考古研究價值的地點」，分別是「沙螺灣具考古研究價值的地點」、「沙螺灣(西)具考古研究價值的地點」，以及「磡頭具考古研究價值的地點」。區內亦有一幢三級歷史建築，即沙螺灣村舊門樓。所有「具考古研究價值的地點」和歷史建築均值得保育。此外，沙螺灣的西岸建有兩間寺廟，分別是把港古廟和天后宮。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目，以及任何其他已確認的歷史構築物及其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦

事處(下稱「古蹟辦」)的意見。此外，如在規劃區內有任何於 1969 年或之前建成的建築物／構築物，不論建築物／構築物是位於地面水平或地下，均須通知古蹟辦。

5.2.4 違例發展

主要理由／建議	申述編號
(1) 懷疑有人在東澳古道及沙螺灣違例挖土和清除植物。相關政府部門須合力制止該等非法活動，並視乎情況加快執行管制和檢控行動。	R 1、R 5、R 8
(2) 關注違例擴闊道路和削坡工程會被視為現有用途。應檢討「現有用途」在分區計劃大綱圖中的定義。	R 3
回應	
(a) 關於上文(1)，自 2021 年 1 月 8 日發展審批地區圖在憲報刊登後，該區受條例的法定規劃管制。如發現任何違例發展，有關當局會視乎情況採取執行管制及檢控行動。 (b) 關於上文(2)，條例就發展審批地區圖的「現有用途」所訂明的定義，反映在發展審批地區圖的《註釋》說明頁及其後的分區計劃大綱圖內，旨在方便規劃事務監督對鄉郊地區的違例發展採取執行管制行動。由於刑事法有不得追溯的原則，即使現有土地用途不符合隨後發展審批地區圖或分區計劃大綱圖的規定，當局亦不得按刑事法作出懲處。就某人於法例制訂前在沒有任何可能預知的情況下所作的行為施以懲罰，是不公正和不公平的。因此，不符合規定的現有用途可予容忍，並可獲豁免申請規劃許可。鑑於以上所述，目前條例下「現有用途」的定義，就不具追溯力而言，是合理的。儘管如此，在發展審批地區草圖於憲報刊登前，有關的發展管制主要由屋宇署、地政總署和其他發牌當局負責。	

5.3 表示反對的申述所提出的主要理由／建議及回應

5.3.1 鄉郊發展和「鄉村式發展」地帶

主要理由／建議	申述編號
(1) 「鄉村式發展」地帶範圍不足以滿足小型屋宇的需求。「鄉村範圍」內的地方不應劃為「農業」地帶。應將「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋附近的「綠化地帶」，以滿足鄉村的長遠發展需要。	R 9、R 10、 R 12、R 13、 R 15、R 19 至 R 25、R 27、 R 28、R 30、 R 31、R 32、 R 35
(2) 部分天然斜坡不應被剔出「鄉村式發展」地帶，因為日後可能有機會作小型屋宇發展。	R 9
(3) 基於地盤平整、鞏固及日後維修保養方面的困難，被劃為「鄉村式發展」地帶的天然斜坡及林地不適合作發展。應預留平地作小型屋宇發展。	R 13、R 15、 R 25、R 26、 R 30
(4) 在發展審批地區草圖於憲報刊登前提交的小型屋宇申請，不應受分區計劃大綱圖的規劃管制。	R 46
<u>建議</u>	
(5) 將東涌第 6 約地段第 280 號、第 282 號、第 705 號 A 分段、第 705 號 B 分段及第 705 號餘段，以及大嶼山第 305 約地段第 1479 號，由「農業」地帶，改劃為「鄉村式發展」地帶，以促進新界豁免管制屋宇發展或方便小型屋宇申請(圖 H-6a 及 H-6b)。	R 37、R 38、 R 39、R 44、 R 49、R 50

(6) 將東涌第 6 約地段第 212 號、第 328 號、第 771 號 A 分段、第 771 號 B 分段及第 771 號餘段，以及大嶼山第 305 約地段第 2226 號及第 2227 號，由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以促進新界豁免管制屋宇發展或方便小型屋宇申請(圖 H-6a 及 H-6b)。	R36、R40、 R41、R42、 R43、R48
--	--

回應

(a) 關於上文(1)，請參閱第 5.2.3 段有關劃設「鄉村式發展」地帶的回應(a)。

根據地政總署離島地政處提供的最新資料，沙螺灣尚未處理的小型屋宇申請數目為 35 宗，未來 10 年的小型屋宇需求預測為 394 幢，而磡頭的相關數字分別為 27 宗和 120 幢。根據規劃署的初步估算(載於下文表 1)，位於沙螺灣和磡頭的「鄉村式發展」地帶分別約有 1.9 公頃和 1.2 公頃的土地可供使用，足以應付尚未處理的小型屋宇申請的土地需求，即分別為 0.87 公頃和 0.68 公頃。因此按照逐步增加的方式而言，毋須進一步擴展「鄉村式發展」地帶。

**表 1 — 「鄉村式發展」地帶內
可供應付小型屋宇需求的土地**

認可鄉村	分區計劃 大綱草圖上 「鄉村式 發展」地帶 的面積 (公頃)	可供發展 小型屋宇 的土地 (公頃) [幢]	尚未處理的 小型屋宇 申請所需 的土地 (公頃) [幢]	未來 10 年 小型屋宇 需求所需 的土地 (公頃) [幢]	可應付尚未 處理的小型 屋宇申請和 未來 10 年 需求的 百分比 (%)
沙螺灣	3.63	1.90 [76]	0.87 [35]	9.85 [394]	18%
磡頭	2.55	1.20 [48]	0.68 [27]	3.00 [120]	33%

註：根據地政總署的資料，原居民代表提交的沙螺灣未來 10 年小型屋宇需求預測由 2017 年的 230 幢增至 2021 年的 394 幢。

- (b) 關於上文(2)和(3)，請參閱第 5.2.3 段有關劃設「鄉村式發展」地帶的回應(a)。當局已把適當土地劃入「鄉村式發展」地帶內作鄉村擴展之用。
- (c) 關於上文(4)，地政總署會根據當時實施的小型屋宇政策處理尚未處理的小型屋宇申請。規劃署若收到有關政府部門就相關小型屋宇申請的諮詢，便會根據當時有效的分區計劃大綱圖和最新的規劃情況提出規劃意見。
- (d) 關於上文(5)和(6)，一般而言，現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶，而一些常見的天然生境(例如林地和灌木林)則劃為「綠化地帶」。上文(5)提及的有關地方主要為常耕農地或荒置農地，屬於一片更大的農地羣的一部分，而上文(6)提及的有關地方則主要有植物覆蓋(包括林地及／或灌木林)，或位於天然河流的河岸範圍。把有關地方分別劃為「農業」地帶及「綠化地帶」實屬恰當。不過，如欲在有關地段進行小型屋宇發展，有需要人士可就「農業」地帶內的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」或「綠化地帶」內的「屋宇」用途向城規會提出申請，以供城規會考慮。該 6 宗尚未處理的小型屋宇申請所涉用地(東涌第 6 約地段第 212 號(R36)、第 705 號 A 分段(R37)、第 705 號 B 分段(R38)、第 705 號餘段(R39)、第 771 號 B 分段(R41)及第 771 號餘段(R42))位於現有鄉村羣以外，普遍被灌木林覆蓋。現時把有關用地劃為「綠化地帶」，以反映其現有情況，做法恰當。該等尚未處理的小型屋宇申請的申請人可探討在有關「鄉村式發展」地帶內的其他合適地點進行小型屋宇發展。

5.3.2 對私人土地的規劃管制

主要理由／建議	申述編號
(1) 所有私人農地均應改劃為「農業」地帶。	R46

(2) 沙螺灣大部分土地均為私人擁有，不應涵蓋在分區計劃大綱草圖範圍之內。私人業權不應被剝奪。「綠化地帶」不應涵蓋大量私人土地。在制訂圖則階段沒有充分諮詢公眾，以致得出不合適的土地用途建議，無法應付村民需要。 (3) 以分區計劃大綱草圖對原居民擁有的土地施加規劃管制的做法，違反《基本法》第四十條(保護新界原居民的合法傳統權益)。 (4) 在私人土地上劃設土地用途地帶(即「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶)，違反《基本法》第六條和第一百零五條(保護私有財產權)。	R 9、R 10、 R 15 至 R 17、 R 18、R 21、 R 22、R 25、 R 28 至 R 30 R 13、R 18、 R 23、R 33、 R 34 R 50 至 R 52
回應	
(a) 關於上文(1)，分區計劃大綱草圖不會影響現有農地的土地類別。大體而言，鄉村附近多幅常耕／休耕農地及具復耕潛力的農地已經保留，在切實可行範圍內盡量劃為「農業」地帶，而一些常見的自然生境，例如林地和灌木林，則劃為「綠化地帶」。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，不論是「農業」地帶還是「綠化地帶」，「農業用途」都是經常准許的用途。真正的農業活動並不會受到阻撓。對於現時劃設「農業」地帶和「綠化地帶」，漁護署署長沒有負面意見。	

- (b) 關於上文(2)，分區計劃大綱草圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶，以便把該區的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。分區計劃大綱草圖設法在保育和適當使用土地之間取得平衡。土地類別並非唯一的規劃考慮因素，在劃設適當的土地用途地帶時，不論政府土地還是私人土地，均會涵蓋在內。此外，分區計劃大綱草圖的《註釋》下的第一欄和第二欄用途，訂明所有經常准許或須先向城規會申請規劃許可的用途。有需要人士亦可向城規會提出修訂分區計劃大綱圖的申請。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。故此，分區計劃大綱草圖不會剝奪私人產權。

當局已於 2021 年 4 月 1 日的大澳鄉事委員會會議上諮詢該委員會的意見，並於 2021 年 6 月 30 日以傳閱文件的方式諮詢離島區議會的意見。當局應磡頭及沙螺灣原居民代表的要求，分別於 2021 年 2 月 24 日及 2021 年 2 月 26 日另行舉行會議，聽取他們對分區計劃大綱草圖的意見。當局於 2021 年 3 月 11 日與當地村民實地視察沙螺灣。當局已在城市規劃委員會文件第 10752 號反映村民意見(包括在法定諮詢期內，在發展審批地區草圖申述中載述的意見)，供城規會於 2021 年 8 月 6 日考慮。因此，在制訂分區計劃大綱圖的階段，已經適當地諮詢當地的持份者。此外，其後展示分區計劃大綱草圖及有關申述等程序，亦屬諮詢過程的一部分。城規會在作出決定前，會考慮相關的規劃考慮因素，以及所收到的申述和意見。

- (c) 關於上文(3)，「鄉村式發展」地帶旨在就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線，以及把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理。當局已把適當的土地劃入「鄉村式發展」地帶內，以便該區的認可鄉村進行鄉村擴展。此外，根據現行的小型屋宇政策，申請或興建小型屋宇的權利，屬於原居民本人可享有的人身權利，而非他所擁有土地的附帶權利。就土地用途施加規劃管制，不會影響原居民申請或興建小型屋宇的權利。據此而論，分區計劃大綱圖對某人的土地施加規劃管制，並不會觸及《基本法》第四十條。

(d) 關於上文(4)，在分區計劃大綱圖上劃設土地用途地帶，不太可能會構成《基本法》第一百零五條所指須提供補償的財產「徵用」。分區計劃大綱草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。只要是為了達到保育和保護該區現有天然景觀、生態或地形特色這個合法目的，而有關土地又可作「經常准許的用途」及須先向城規會申請並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途，該圖並沒有違反《基本法》第六條或第一百零五條有關保護財產權的規定。

5.3.3 劃設「農業」地帶及「綠化地帶」

主要的理由／建議	申述編號
(1) 「綠化地帶」的範圍過大。把農地、認可鄉村附近的地區及涉及尚未處理的小型屋宇申請的土地劃為「綠化地帶」，會對土地的價值造成負面影響，亦會忽略原居民的住屋需要，漠視他們對使用土地的合法期望。	R 9、R 10、 R 19、R 36、 R 46
(2) 「農業」地帶的範圍被大幅縮減。把部分私人農地劃為「綠化地帶」並不合理。	R 12
(3) 應擴大「農業」地帶，以便進行復耕。	R 9
<u>建議</u>	
(4) 把第 6TC 約地段第 110 號、第 130 號、第 159 號、第 819 號、第 850 號、第 891 號及第 954 號；第 305L 約地段第 168 號、第 170 號、第 171 號、第 292 號、第 310 號、第 322 號、第 324 號、第 339 號、第 465 號、第 597 號、第 765 號、第 766 號、第 767 號、第 771 號、第 811 號、第 847 號、第 958 號、第 959 號、第 1019 號、第 1089	R 36、R 45、 R 50 至 R 52

號、第 1336 號、第 1344 號、第 1381 號、第 1407 號、第 1703 號、第 1954 號、第 1962 號、第 1964 號、第 1966 號；以及第 308L 約地段第 155 號、第 262 號、第 271 號、第 272 號、第 316 號、第 318 號由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶，以反映現有的農業用途(圖 H-6a 及 H-6b)。	
回應	
(a) 關於上文(1)，土地用途地帶是根據相關的規劃考慮因素而劃設的，有關的規劃考慮因素包括現有土地用途、用地狀況、地形、「鄉村範圍」、鄉村的分布模式、保育和生態價值等。 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保存現有的天然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。一般的天然地方(例如林地、灌木林及河流)會劃為「綠化地帶」。「農業用途」是「綠化地帶」內經常准許的用途。真正的農業活動不會受到阻撓。此外，根據該分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁，新界豁免管制屋宇的翻建，以及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，在「綠化地帶」是經常准許的。「屋宇」用途屬「綠化地帶」的第二欄用途，須先向城規會提出申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准。城規會會顧及現行的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮。把適當的地區劃為「綠化地帶」，實屬恰當。 (b) 關於上文(2)及(3)，大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶，而一些常見的天然生境(例如林地及灌木林)則劃為「綠化地帶」。根據該分區計劃大綱圖的《註釋》，「農業用途」是「農業」地帶及「綠化地帶」內經常准許的用途。真正的農業活動不會受到影響。漁護署署長對現時劃設的「農業」地帶沒有負面意見。一般而言，土地類別並非唯一的規劃考慮因素，而適當的土地用途地帶會同時涵蓋政府土地及私人土地。	

(c) 關於上文(4)，請參閱上文的回應(a)。有關的地方¹主要被林地及灌木林覆蓋，或是位於天然河流的河岸區。現時把有關地方劃為「綠化地帶」的做法實屬恰當。

5.3.4 社區設施和基礎設施的供應

主要理由／建議	申述編號
(1) 東澳古道應改道，或另闢設一條遠離鄉村的行山徑，以免對當區居民造成滋擾。	R 10、R 15 至 R 17
(2) 沙螺灣的基礎設施應予改善。應興建一條連接赤鱸角島或東涌的車輛通道，以解決該區的交通問題。該區應提供公共污水渠、大範圍的食水供應、農業活動的灌溉設施、海水沖廁、滅火及緊急救援設施、社區會堂，以及大型垃圾收集站。	R 13 至 R 30、R 33、R 34
(3) 運輸署署長在城規會文件第 10752 號附錄 IV 所提供的交通數據並非反映事實。	R 16
(4) 位於沙螺灣山腰為原居村民而設的現有認可殯葬區並沒有反映在分區計劃大綱草圖內。	R 19
回應	
(a) 關於上文(1)，有關東澳古道改道的建議已轉告相關政府部門(即民政事務總署轄下離島民政事務處及土木工程拓展署轄下可持續大嶼辦事處)，以供考慮。	
(b) 關於上文(2)，當局已把與該區的設施和基礎設施供應有關的關注轉告相關政府部門，以供考慮。運輸署署長	

¹ 第308L約地段第155號、第262號、第271號、第272號、第316號、第318號並不包括在內，該等地段位於毗鄰的《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號S/I-SW/1》的「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」內。儘管該等地段屬於不同的用途地帶及分區計劃大綱圖，但第5.3.3段的回應(c)亦適用於上述的地段。

表示，擬在東涌和大澳之間闢設的沿岸道路，以及沙螺灣和赤鱸角島之間的連接道路，須待工程政府部門(尚待選定)就技術可行性作進一步檢討後才可確定。至於與環境衛生有關的設施，食物環境衛生署署長表示，考慮到公廁現時的使用率及所提供的桶站垃圾收集站數目，該政府部門未有計劃在沙螺灣和磡頭的鄉村範圍內闢設新的基礎設施。闢設公廁和垃圾收集站須視乎多項因素，包括實際需求、技術可行性的進一步檢討，以及在該區或相關地區擬進行或計劃進行的基礎設施(例如交通、污水、供水工程)改善工程。消防處處長表示，消防處已就該區可能出現的火災及其他緊急事故制訂調配計劃。消防處會按既定程序，調配適當人手及資源到事故現場提供緊急服務。漁護署署長表示，倘農民要求改善灌溉設施，應向漁護署提出相關要求。

相關政府部門會繼續留意是否需提供基礎設施，並就此作出詳細考慮及評估(當中包括人口、供應標準及可供使用的資源)。倘相關政府部門計劃在該區提供基礎設施，分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁已提供彈性，訂明由政府統籌或落實的公共工程是分區計劃大綱圖涵蓋範圍內土地上的經常准許的用途。

- (c) 關於上文(3)，運輸署署長表示，運輸署一直密切監察「屯門—東涌—沙螺灣—大澳」持牌渡輪服務(下稱「大澳航線」)的服務水平。根據於近期進行的監察調查，服務水平可配合乘客的需求。不過，大澳航線的渡輪營運商已計劃於今年加派一艘船隻，以改善航線的服務。運輸署將會就落實安排與渡輪營運商保持密切聯繫。
- (d) 關於上文(4)，位於沙螺灣山腰的相關認可殯葬區並非位於這份分區計劃大綱草圖涵蓋的範圍內²。然而，磡頭的東南面有一個認可殯葬區在發展審批地區草圖於憲報刊登前已經存在，並在分區計劃大綱草圖中劃為「綠化地帶」的範圍內。雖然在分區計劃大綱圖中未有把該認可殯葬區劃為一個指定用途地帶，但分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，為尊重當地的習俗及傳統，在「綠化

² 有關認可殯葬區位於毗鄰的《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號S/I-SW/1》中劃為「綠化地帶」的範圍內。在兩幅分區計大綱圖上對現有認可殯葬區的處理方式相同。

地帶」的認可殯葬區內進行殯葬活動，一般可予容忍。因此，現有的認可殯葬區不會受到分區計劃大綱草圖所影響。

5.3.5 發展建議

主要理由／建議	申述編號
(1) 把兩幅位於沙螺灣及礮頭的用地由「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以作為與生態旅遊相關的配套設施(繪圖 H-5，以及圖 H-7a 及 H-7b)，理由如下： — 此建議符合可持續大嶼藍圖內「北發展、南保育」的總體原則，用作影響較低的休閒和康樂用途； — 推廣大嶼山的生態旅遊；以及 — 確保有適當的規劃管制，以及在可持續發展與環境保育之間取得平衡。	R 47
回應	
(a) 關於上文(1)，土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長表示，根據可持續大嶼藍圖，休閒和康樂用途建議應顧及環境的可持續性，並與區內環境互相配合。擬議「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶覆蓋大面積的天然植被。然而，申述人未有提交影響評估，以支持擬議改劃及其覆蓋範圍。因此，從可持續發展和是否兼容兩方面看，改劃擬議可能對環境造成的影響屬未知之數。 據漁護署署長表示，兩幅位於沙螺灣及礮頭的用地都長	

滿樹木，預料該建議會涉及廣泛地移除植物。在擬議用地之內及鄰近地方亦發現一些天然河流。因此，現時並無足夠資料支持改劃。考慮到用地情況，現時把申述地點劃為「綠化地帶」實屬恰當。不過，申述人如有需要，可根據條例第 16 條或第 12A 條提交規劃申請，並輔以相關的技術評估以支持其申請，以供城規會考慮。

5.4 對申述的意見

5.4.1 對申述提出的意見共有 4 份，分別由環保／關注團體 (C1 和 C2)，以及個別人士 (C3 和 C4) 提交。當中，提意見人 C1、C2 和 C3 本身亦分別是申述人 R3、R2 和 R8。

5.4.2 C1、C2 和 C4 大致支持環保／關注團體 (即 R1 至 R7) 所提交的申述意見，理由是該區的生態豐富，景致優美，應當通過劃設保育地帶來加以保護，避免受發展影響和人為干擾。C3 就她本人所作的申述提出進一步看法。

5.4.3 意見所提出的理由與有關申述所提出的理由相類似。意見所提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應載於附件 III。意見另外提出的主要理由撮述於下文第 5.5 段。

5.5 意見另外提出的主要理由及對該等意見的回應

主要理由	意見編號
(1) 不應容忍違例發展，包括移除植物和削切斜坡。該等地方不應劃為與發展有關的土地用途地帶。該區亦不應再增闢車輛通道，以防範再出現違例發展。	C1、C2
(2) 除「鄉村式發展」地帶外，小型屋宇發展在其他土地用途地帶不應納入為第二欄用途。	C3

(3) 基於該區環境屬易受影響的性質，政府對小型屋宇轉售應施加嚴格的條件。 (4) 分區計劃大綱草圖《註釋》應作進一步闡釋，以澄清違例發展不能視為「現有用途」。 (5) 應刪除「自然保育區」、「海岸保護區」、「具特殊科學價值地點」3個土地用途地帶中與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程的豁免條款。	C 3 C 3 C 4
回應	
(a) 關於上文(1)，隨着有關的發展審批地區草圖於 2021 年 1 月 8 日刊憲，規劃事務監督獲授權可對該區的違例發展採取執行管制行動。規劃事務監督將密切監察涉嫌違例的發展，包括填土／填塘和挖土工程，視乎情況，經與相關政府部門商討後，將採取執行管制行動。當局為一個地方劃定多個土地用途地帶時，已考慮相關的規劃因素，包括土地現有用途、用地狀況、地形、「鄉村範圍」、鄉村民居分布模式、保育和生態價值等。至於先前舉報指涉及移除植物和進行削切斜坡工程的土地，由於這些地方普遍是林地和灌木林，所以均劃為「綠化地帶」。 (b) 關於上文(2)，分區計劃大綱圖上每個土地用途地帶的第一欄和第二欄用途大致遵照法定圖則註釋總表訂定。第二欄用途必須獲城規會批給規劃許可方可進行。倘有需要，申請必須陳述理據並輔以技術評估，讓城規會考慮。城規會將因應每宗申請的個別情況加以考慮。	

- (c) 關於上文(3)，據地政總署離島地政專員表示，小型屋宇契約和免費建屋牌照均訂有轉讓限制條款。小型屋宇的業主僅可在取得地政總署批准並繳付地價後，方可轉讓其小型屋宇。然而，這並非規劃問題事宜。
- (d) 關於上文(4)，請參閱第 5.2.4 段的回應(b)項。
- (e) 關於上文(5)，所言的「豁免條款」，即指與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程可獲豁免提交規劃申請。把這類「豁免條款」加入有關分區計劃大綱圖上與保育相關的土地用途地帶內，與城規會於 2021 年 8 月 24 日頒布最新修訂的法定圖則註釋總表內容相符。就保育相關的土地用途地帶附加此一「豁免條款」，旨在簡化規劃申請程序／機制。雖然這類工程獲得豁免，無須取得規劃許可，但仍須符合其他相關法例、有關的政府契約所訂下的條件，以及其他政府部門的規定，視乎何者適用而定。

6. 諮詢政府部門

規劃署已諮詢以下決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段及附件 III：

- (a) 地政總署離島地政專員；
- (b) 民政事務總署離島民政事務專員；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 房屋署總規劃師；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長；
- (g) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (h) 土木工程拓展署總工程師／海港工程；
- (i) 土木工程拓展署項目組長／改善碼頭工程；
- (j) 水務署總工程師／建設；
- (k) 水務署總工程師／香港及離島區；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 消防處處長；
- (n) 食物環境衛生署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；

- (p) 古物古蹟辦事處執行秘書；
- (q) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (r) 渠務署總工程師／顧問工程管理；
- (s) 漁農自然護理署署長；
- (t) 路政署總工程師／新界東；
- (u) 政府飛行服務隊總監；
- (v) 民航處處長；
- (w) 警務處處長；
- (x) 海事處處長；
- (y) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (z) 通訊事務總監；
- (aa) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控；
- (bb) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (cc) 規劃署總工程師／跨界基建發展。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 R1(部分)至 R5(部分)表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 R1(部分)至 R5(部分)及 R6 至 R52，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

保育自然環境及生境

- (a) 「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的用途地帶，而這些地帶在土地用途及發展方面的管制程度各有不同。從自然保育角度而言，在分區計劃大綱草圖上劃設保育地帶實屬恰當。「海岸保護區」地帶用於保護在景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。「自然保育區」地帶用於保存生態價值高的風水林。「綠化地帶」用於保護常見的天然生境，並同時反映該區的現有用地情況(R1 至 R5 及 R7 至 R10)；
- (b) 沿海岸線大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，目前只有建有人造設施的沿岸地區沒有劃入「海岸保護區」地帶內(R1、R3、R4 及 R8)；

- (c) 有關「具特殊科學價值地點」地帶已顧及「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的界線，而當局已按一貫做法，在參照發展審批地區草圖的規劃區、高水位線、郊野公園界線、土地類別等因素後，為該分區計劃大綱草圖劃定規劃區。漁護署會密切監察「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的海草分布(**R1 至 R8**)；
- (d) 在村屋原地自設化糞池及滲水井系統須符合相關標準和規定，以確保不會對環境造成負面影響(**R1 至 R4 及 R7**)；

農地及劃定「綠化地帶」及「農業」地帶

- (e) 大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶，而一些常見的天然生境(例如林地和灌木林)則劃為「綠化地帶」。「農業用途」是「農業」地帶及「綠化地帶」內經常准許的用途。真正的農業活動不會受到阻撓(**R9 至 R12、R19、R36 至 R46 及 R48 至 R52**)；
- (f) 一般而言，區內現有的土地用途(包括農地、屋宇地段和認可殯葬區)並不會因為在分區計劃大綱圖上實施法定規劃管制而受影響。任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正(**R11、R19 及 R46**)；

劃定「鄉村式發展」地帶

- (g) 劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及所預測的小型屋宇需求量。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都沒有劃入「鄉村式發展」地帶內。規劃署採取逐步增加的方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當位置，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾或令區內有限的基礎設施不勝負荷(**R1 至 R5、R8 至 R13、R15、R19 至 R25、R27、R28、R30 至 R32 及 R35**)；

對私人土地施加規劃管制

- (h) 根據現行的小型屋宇政策，申請或興建小型屋宇的權利，屬於原居民本人可享有的人身權利，而非他所擁有土地的附帶權利。就土地用途施加規劃管制，不會影響原居民申請或興建小型屋宇的權利。據此而論，分區計劃大綱圖對某人的土地施加規劃管制，並不會觸及《基本法》第四十條(**R13、R18、R23、R33 及 R34**)；
- (i) 分區計劃大綱草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途，因為有關土地可作「經常准許的用途」，以及只要取得規劃許可便可進行的其他用途。該圖並沒有違反《基本法》第六條或第一百零五條有關保護財產權的規定(**R47 至 R52**)；

社區設施和基礎設施的供應

- (j) 一些適合的用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便提供政府、機構及社區設施，配合當區居民的需要。相關政府決策局／部門會視乎需要，檢討社區設施及基礎設施(包括運輸設施及灌溉設施)的供應(**R13 至 R30、R33 及 R34**)；

違例發展

- (k) 在有關的發展審批地區草圖刊憲後，規劃事務監督獲授權可對該區的違例發展採取執行管制行動。規劃事務監督將密切監察涉嫌違例的發展(包括填土／填塘及挖土工程)，並在有需要時採取執行管制行動。目前「現有用途」的定義符合刑事法有不得追溯的原則(**R1、R3、R5 及 R8**)；以及

發展建議

- (l) 在現階段便採納申述人為進行擬議生態旅舍發展而提出的改劃建議，屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或相關的技術評估。把相關用地劃為現時

的土地用途地帶已考慮到相關的規劃考慮因素，做法實屬恰當(R47)。

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圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	申述人和提意見人名單
附件 II	離島區議會主席 2021 年 9 月 29 日的電郵
附件 III	申述及意見及規劃署回應摘要
繪圖 H-1 及 H-2	R2 提供的繪圖
繪圖 H-3	R6 提供的繪圖
繪圖 H-4	R7 提供的繪圖
繪圖 H-5	R47 提供的繪圖
圖 H-1	《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》(縮印本)
圖 H-2	位置圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4 a 及 H-4 b	建議在磡頭劃設的「具特殊科學價值地點」地帶(R1 至 R3 及 R5 至 R7)
圖 H-5 a 及 H-5 b	建議在沙螺灣劃設的「綠化地帶(1)」及「自然保育區」地帶(R2)
圖 H-6 a 及 H-6 b	建議在沙螺灣及磡頭劃設的「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶(R36 至 R45 及 R48 至 R50)
圖 H-7 a 及 H-7 b	建議在沙螺灣及磡頭劃設的「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶(R47)

規劃署

2022 年 5 月