

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10823 號

供城市規劃委員會於 2022 年 6 月 6 日考慮

《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-SW/1-R1 至 R17
及意見編號 TPB/R/S/I-SW/1-C1 至 C4

《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-SW/1-R1 至 R17

及意見編號 TPB/R/S/I-SW/1-C1 至 C4

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-SW/1-) 總數：17	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-SW/1-) 總數：4
表示支持的申述／提供意見的申述		
<p><u>支持</u>《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖》(下稱「分區計劃大綱圖」)的規劃意向和保育方式；及／或就透過劃設保育地帶保護生境提供意見</p>	<p><u>總數：9</u></p> <p><u>環保／關注團體(6)</u> R1：香港觀鳥會 R2：長春社 R3：創建香港 R4：綠色力量 R5：嘉道理農場暨植物園 R6：世界自然基金會香港分會</p> <p><u>個別人士(1)</u> R7</p>	<p><u>總數：4</u></p> <p><u>環保／關注團體(2)</u> C1：創建香港(亦為 R3)支持 R1、R2、R4 及 R6 C2：長春社(亦為 R2)支持 R1 及 R3 至 R6</p> <p><u>個別人士(2)</u> C3(亦為 R7) 提供進一步意見</p> <p>C4 支持 R1 至 R4，並就保育相關地帶的轄免條款提供意見</p>
<p>就一般土地用途和關設地區設施提供意見</p>	<p><u>個別人士(2)</u> R10 及 R15</p>	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-SW/1-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-SW/1-)
表示反對的申述		
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足	<p>總數：8</p> <p><u>離島區議會(1)</u> R8：離島區議會主席余漢坤</p> <p><u>鄉事委員會／地區居民組織(2)</u> R9：大澳鄉事委員會 R11：深石居民代表</p> <p><u>個別人士(3)</u> R12 至 R14</p> <p><u>公司(2)</u> R16 及 R17</p>	

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-SW_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，《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號S/I-SW/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17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，城規會同意把該圖的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，當局把深屈及礮石灣地區(下稱「該區」)指定為發展審批地區，並涵蓋在《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/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 168 份申述。其中，12 份申述表示支持發展審批地區草圖，40 份表示反對，另有 116 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《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》(城市規劃委員會文件第 10715 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。
- 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 10753 號)，同意《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/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《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》，以供公眾查閱。
- 2.5 根據條例，由於《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/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《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/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。當局應深石居民代表的要求，於 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團體／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。他們的意見已反映在城市規劃委員會文件第 10753 號，以供城規會考慮。
- 3.2 《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/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 該區包括新洲以西沿海岸線兩幅細小土地，佔地合共約 179.59 公頃，位於大嶼山西北部，面向港珠澳大橋香港連接路，範圍包括東面彌勒山及西南面象山的山麓丘陵。該區南面被北大嶼郊野公園及北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北面為水道。該區只有深屈可乘車經深屈道由羗山道、嶼南道及東涌道前往，其他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綜合部分，有多種天然生境，育有多種野生動植物，故值得保

育，其中於 1999 年劃定的「新洲具特殊科學價值地點」長有已知規模最大的毛葉杜鵑羣落。毛葉杜鵑是本港最珍稀的原生杜鵑品種之一。

- 4.1.3 昂深石澗(其中一部分為「具重要生態價值河溪」)有多種淡水魚、鹹淡水魚和爬行動物。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。沿岸地區(特別是深屈灣)有沼澤、紅樹林、泥灘、海草床和各類海岸植物。深屈灣和新洲附近沿岸一帶可發現馬蹄蟹。
- 4.1.4 該區一派鄉村郊野風貌，村落主要位於深屈、南田、深石村和礮石灣，現時有少數村民居住。該區有兩條認可鄉村，分別為深屈和礮石灣，均位於行人徑旁。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。該區有兩所宗教建築物，包括礮石灣的三山國王廟和深石村附近的勝覺下苑。深屈、深石村和礮石灣有一些常耕和荒置農地，以及一些空置的農舍。深屈可乘車經深屈道前往，而礮石灣則沒有車路接達。該區沒有任何重要的經濟活動。主要的商業活動包括一些位於深屈，主要在周末營業的零售商店。
- 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，或可使用礮石灣的當地碼頭或深屈的渡頭乘船而達。

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，並為深屈及礮石灣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，例如區內的林地區和天然河溪。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 0.62 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 0.08 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 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(約 0.03 公頃)的規劃意向，是提供土地興建碼頭及渡頭，為深屈和礮石灣兩個地區提供海路交通。
- 4.3.4 「農業」地帶(約 4.17 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。
- 4.3.5 「綠化地帶」(約 142.16 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。

- 4.3.6 「自然保育區」地帶(約 19.85 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「具重要生態價值河溪」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。
- 4.3.7 「海岸保護區」地帶(約 5.24 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。
- 4.3.8 「具特殊科學價值地點」地帶(約 6.52 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 17 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 R7、R10 及 R15**)，以及 8 份反對分區計劃大綱草圖的申述(**R8、R9、R11 至 R14、R16 及 R17**)。
- 5.1.2 7 份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 R6**)及一名個別人士(**R7**)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。
- 5.1.3 兩份提出意見的申述由個別人士(**R10 及 R15**)提交。**R10** 就一般的土地用途提出意見，而 **R15** 則就所闢設的道路表達意見。
- 5.1.4 在 8 份表示反對的申述中，3 份由離島區議會主席(**R8**)、大澳鄉事委員會(**R9**)及深石居民代表(**R11**)提交，這些申述主要反對所劃設的「鄉村式發展」地帶範圍，認為有關的範圍不足以應付區內小型屋宇的需求，亦反對把私人農地劃為「綠化地帶」。3 名個別人士(**R12 至 R14**)反對分區計劃大綱草圖，主要理由是區內的交通設施及基礎設施不足。此外，有兩間公司(**R16 及 R17**)反對磳石灣兩個地區現時劃設的土地用途地帶並提出改劃建議。
- 5.1.5 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 至 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。	R1 至 R4

<p>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。</p>	
回應	
<p>(a) 備悉表示支持的意見。</p>	

5.2.2 保育自然環境及生境

主要理由／建議	申述編號
<p>(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。</p>	<p>R1 至 R4、 R6、R7</p>
<p>(2) 由於城規會會不時批准把「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。</p>	<p>R1、R7</p>
<p>(3) 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，有關的用途地帶應將新界豁免管制屋宇從第一欄或第二欄用途中剔除。</p>	<p>R1、R4</p>
<p>(4) 深屈的潮間區應納入分區計劃大綱草圖，並劃為「海岸保護區」地帶。</p>	<p>R3</p>

<p>(5) 鄉村常用的化糞池和滲水井系統會污染環境，對村民構成健康風險。</p> <p>(6) 按照大嶼山「北發展、南保育」的策略，應維持封閉道路系統，並在深屈實施嚴格的車輛管制措施。</p> <p>(7) 不應對分區計劃大綱草圖作出任何可能對環境造成負面影響的進一步修訂。</p> <p><u>建議</u></p> <p>(8) 礮石灣 VA5080 號電燈柱附近的海岸線應劃為「海岸保護區」地帶(繪圖 H-1，以及圖 H-4a 及 H-4b)。</p>	<p>R1、R4、R6</p> <p>R4</p> <p>R5</p> <p>R2</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於上文(1)，「具特殊科學價值地點」地帶、「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。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」地帶旨在保護「新洲具特殊科學價值地點」。「海岸保護區」地帶則旨在保護景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。「自然保育區」地帶用作涵蓋昂深石澗，包括其「具重要生態價值河溪」部分，與及它們的河岸地帶。至於其他常見的天然生境及長滿植被的地區，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。該區亦發現有人居住及人類活動。因此，現時所劃設的「綠化地帶」實屬恰當。深屈昂深石澗的其中一段屬「具重要生態價值河溪」(亦稱作「深屈具重要生態價值河溪」)。沿海岸線大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，旨在保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。目前只有建有人造設施的海岸地區，例如礮石灣的碼頭、深屈的渡頭，以及茜草灣附近長有植物的水泥平台，沒有劃入「海岸保護區」地帶內，而指定為合適的</p>	

用途地帶。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，透過製作生境地圖的方法，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狀況，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)，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、一些與天然環境互相配合及／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。城規會可藉此機會依據相關的城規會指引按各項「綠化地帶」內的發展建議的個別情況進行審議。至於改劃用途地帶建議方面，有關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。
- (c) 關於上文(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，如林地和灌木林等，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。
- (d) 關於上文(4)，當局是按一貫做法，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，為該分區計劃大綱草圖劃定規劃區的界線。深屈位於高水位線範圍內的潮間帶有若干部分劃入該分區計劃大綱圖範圍內。在分區計劃大綱圖範圍以外的該部分潮間帶受政府管制，該處若有任何與現行條文和規例不符的活動及／或發展，相關當局會視乎情況，採取執行管制行動，並予以檢控。
- (e) 關於上文(5)，在村屋原地設置的化糞池及滲水井系統的設計、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。就此，環境保護署署長認為分區計劃大綱草圖已妥善保護該區內的河流及海水水質。

- (f) 關於上文(6)，運輸署署長表示，鑑於政府把大嶼山南部(下稱「嶼南」)劃作自然保育區，自 1970 年代起，嶼南的道路已劃為 24 小時封閉道路，以控制進入嶼南的車輛數量。運輸署一直按既定政策，因應許可證申請人進入封閉道路的實際需要而審批和簽發大嶼山封閉道路通行許可證(下稱「許可證」)。為維持以申請人實際需要作為審批許可證申請的原則，運輸署於 2022 年 1 月 1 日起落實經修訂的簽發許可證安排。除收緊關於申請新的長期許可證的措施，以及取消臨時許可證續領安排外，亦會就許可證增設一項有關限制／指定建築工程車輛在嶼南的行駛路線規定(視乎情況而定)，從而收緊對建築工程車輛的管制。運輸署將繼續密切監察在實行收緊許可證簽發措施後的情況。
- (g) 關於上文(7)，當局並無提出對分區計劃大綱草圖進行進一步修訂，以供城規會考慮。
- (h) 關於上文(8)，請參閱上文有關劃設「海岸保護區」地帶的回應(a)。由於相關地區主要包括一條行人徑，另有稀疏的植物以及空置建築物，故把此地區連同相連的林地指定為「綠化地帶」實屬合適。

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
<p>(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。「鄉村式發展」地帶應規限在現有鄉村羣的範圍內。</p> <p>(2) 現有的農地和屋宇地段應予保留。</p> <p>(3) 應保留更多土地以闢設康樂及社區設施。</p> <p>(4) 關注深屈道單線雙程行車的道路安全問題。隨着車流量增加，加上現時深屈道陡峭多彎的設計，應把該路擴闊為雙線雙程路，並伸延至沙螺灣。</p>	<p>R1、R4、R7</p> <p>R10</p> <p>R10</p> <p>R15</p>
回應	
<p>(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。地勢嶇崎、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此地帶內。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，以免對該區的自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。</p> <p>(b) 關於上文(2)，就農地而言，大體上鄉村附近多幅常耕及休耕農地已經保留，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</p>	

計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂明，在分區計劃大綱圖所涵蓋範圍內(「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。

- (c) 關於上文(3)，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發展和顯著的人口增長。不過，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。例如，食物環境衛生署已預留兩幅「政府、機構或社區」地帶用地，以便闢設已規劃的垃圾收集站，旨在為區內居民提供服務。相關決策局／部門會繼續留意該區對社區及康樂設施的需要。
- (d) 關於上文(4)，運輸署署長表示，擴闊深屈道的建議，須視乎技術可行性的進一步檢討結果而定。此外，請參閱上文回應(c)。

5.2.4 違例發展

主要理由／建議	申述編號
<p>(1) 在東澳古道沿路發現有擴闊道路和削坡工程，亦有植物被清除。現時就違例發展所採取的執行管制及檢控行動的程序需時多年才能完成，不能及時保護環境和生態。</p> <p>(2) 申述人對在相關發展審批地區圖憲報刊登前已進行的違例擴闊道路和削坡工程會被視為現有用途一事表示關注。應檢討「現有用途」的定義。</p>	<p>R 2、R 7</p> <p>R 3</p>
回應	
<p>(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</p>	

違例發展，有關當局將會採取適當的執行管制行動，並作出檢控。

- (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」的定義不具追溯力是合理的。不過，在發展審批地區草圖於憲報刊登前，發展管制主要由屋宇署、地政總署及其他發牌當局負責。

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 鄉郊發展及「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。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。「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」，不但漠視原居民的住屋需要，亦會對復耕造成負面影響。	R8、R9、 R11、R12
(2) 「綠化地帶」不應涵蓋大量私人土地。	R8、R9
(3) 應擴大「農業」地帶或保留所有現有農地，以便進行復耕。	R8、R9、 R11、R12

回應

(a) 關於上文(1)，請參閱第 5.2.3 段的回應(a)。

根據地政總署離島地政處提供的最新資料，深屈和礮石灣沒有尚未處理的小型屋宇申請，這兩處地方未來 10 年的小型屋宇需求預測亦為 0 幢。有關「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有村落及其緊鄰地區。根據規劃署的初步估算(載於下文表 1)，位於深屈和礮石灣的「鄉村式發展」地帶分別約有 0.09 公頃和 0.07 公頃的土地可供使用，足以應付小型屋宇的需求。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 (%)
深屈	0.38	0.09 [3]	0 [0]	0 [0]	—
礮石灣	0.24	0.07 [3]	0 [0]	0 [0]	—

「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」。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。因此，把適當的地區劃為「綠化地帶」，實屬恰當。

(b) 關於上文(2)及(3)，請參閱第 5.2.2 段的回應(a)。根據分區計劃大綱圖的《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。漁護署署長亦對「農業」地帶現有範圍沒有負面意見。土地類別並非唯一的規劃考慮因素，而且合適的土地用途地帶會同時涵蓋政府土地及私人土地。

5.3.2 交通設施和基礎設施的供應

主要理由／建議	申述編號
<p>(1) 區內欠缺交通設施(陸路和水路交通)和地區設施，應作出改善。必須加強交通設施，以便利交通／提供緊急服務和社區／康樂設施。應重鋪礮石灣與沙螺灣之間的現有山徑及將其擴闊為行車路。深屈道應予擴闊。</p> <p>(2) 應為農業活動提供灌溉設施。</p>	<p>R11 至 R14</p> <p>R12</p>
回應	
<p>(a) 關於上文(1)，當局已把與區內交通設施和基礎設施的供應有關的關注轉告相關政府部門，以供考慮。關於擴闊深屈道的建議，請參閱第 5.2.3 段的回應(d)。有關改善東澳古道(包括礮石灣與沙螺灣之間的一段)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。關於消防及緊急服務方面，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。</p> <p>相關部門會繼續留意該區的交通設施和基礎設施需要，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這些設施，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的土地上所經常准許的用途。</p> <p>(b) 關於上文(2)，漁護署署長表示，深屈和礮石灣現時有</p>	

一條灌溉水管。如果需要改善灌溉，農民可向漁護署提出申請，以供考慮。

5.3.3 發展建議

主要理由／建議	申述編號
<p>(1) 把礮石灣附近一幅用地由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶，以作康樂發展(繪圖 H-2 及 H-3，以及圖 H-5 a 及 H-5 b)，理由如下：</p> <ul style="list-style-type: none">— 該用地鄰近東澳古道，「綠化地帶」的規劃意向會局限該用地的發展潛力；— 本港康樂設施不足。倘該用地能提供康樂設施，該處將可成為可供進行動態及靜態康樂活動且風景優美的消閒地點；— 提供度假營等康樂設施，有助提升市民保育大自然的意識；以及— 擬議發展不會對自然環境造成負面影響，同時可善用區內的土地資源。	R 16
<p>(2) 把礮石灣附近一幅用地由「農業」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶(繪圖 H-4，以及圖 H-6 a 及 H-6 b)，理由如下：</p> <ul style="list-style-type: none">— 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	R 17

平衡。	
回應	
<p>(a) 關於上文(1)及(2)，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。擬議發展覆蓋大面積的天然植被。然而，所提交的申述未有提供影響評估，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，擬議改劃可能對環境造成的影響屬未知之數。</p> <p>據漁護署署長表示，兩幅用地都長滿樹木，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，以供城規會考慮。</p>	

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 及 C2) 和個別人士 (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 R7。
- 5.4.2 C1、C2 和 C4 大致支持環保／關注團體 (即 R1 至 R6) 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 重申她本人在申述中所提出的看法。
- 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／建議	意見編號
<p>(1) 應禁止進行違例發展，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。</p> <p>(2) 應刪除容許在「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶內進行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。</p>	<p>C1</p> <p>C4</p>
回應	
<p>(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／填塘及挖土工程)，並與相關政府部門商討後，將會視乎情況採取執行管制行動。當局為一個地方劃定不同的土地用途地帶時，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。至於涉及先前有舉報指涉及移除植物和進行削切斜坡工程的土地，由於這些土地普遍被林地和灌木林覆蓋，所以均劃為「綠化地帶」。</p> <p>(b) 關於上文(2)，有關的「豁免條款」，是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。當局在有關的分區計劃大綱圖上就與保育相關的土地用途地帶加入這類「豁免條款」，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。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。</p>	

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R4(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R4(部分) 及 **R5至R17**，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」地帶用於保存昂深石澗屬「具重要生態價值河溪」的部分及其河岸範圍。「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R9**)；
- (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，這些沿岸地區已劃為適當的用途地帶 (**R1至R4、R6及R7**)；
- (c) 在村屋原地自設的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、R4及R6**)；

農地及劃定「綠化地帶」及「農業」地帶

- (d) 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 (**R8至R12**)；

- (e) 一般而言，區內現有的農地及屋地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(**R10**)；

劃定「鄉村式發展」地帶

- (f) 劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮「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等因素。地勢嶇崎、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此地帶內。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，採用逐步增加的方式，旨在把小型屋宇的發展集中在適當位置，以免對該區的天然環境造成不良的干擾，以及令區內有限的基礎設施不勝負荷(**R1**、**R4** 及 **R7** 至 **R9**)；

社區設施和基礎設施的供應

- (g) 合適的用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，用作提供政府、機構或社區設施，以配合區內居民的需要。相關決策局／部門會適時按需要檢討社區設施和基礎設施(包括灌溉及交通設施)的供應(**R10** 至 **R15**)；

違例發展

- (h) 隨着有關的發展審批地區草圖刊憲，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／填塘及挖土工程)，並且會視乎情況採取執行管制行動。「現有用途」現時的定義符合刑事法的不得追溯原則(**R2**、**R3** 及 **R7**)；以及

發展建議

- (i) 在現階段便採納申述人為進行各項擬議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(R16及R17)。

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	離島區議會主席在 2021 年 9 月 29 日發出的電郵
附件 III	申述和意見及規劃署回應摘要
繪圖 H-1	R2 提供的繪圖
繪圖 H-2 及 H-3	R16 提供的繪圖
繪圖 H-4	R17 提供的繪圖
圖 H-1	《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》 (縮印本)
圖 H-2	位置圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4a 及 H-4b	礮石灣的擬議「海岸保護區」地帶(R2)
圖 H-5a 及 H-5b	礮石灣的擬議「康樂」地帶(R16)
圖 H-6a 及 H-6b	礮石灣的擬議「其他指定用途」註明「生態旅舍」 地帶(R17)

規劃署

2022 年 5 月