

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10824 號

供城市規劃委員會於 2022 年 4 月 29 日考慮

《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/I-POA/1-R1 至 R12
及意見編號 TPB/R/S/I-POA/1-C1 至 C4

《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-POA/1-R1 至 R12

及意見編號 TPB/R/S/I-POA/1-C1 至 C4

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-POA/1-) 總數：12	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-POA/1-) 總數：4
表示支持的申述／提供意見的申述		
<p>支持《貝澳坳分區計劃大綱草圖》(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</p>	<p>總數：9</p> <p><u>環保／關注團體(6)</u></p> <p>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></p> <p>R8</p>	<p>總數：3</p> <p><u>環保／關注團體(2)</u></p> <p>C1：創建香港(亦為 R3)支持 R1、R2、R4 及 R6</p> <p>C2：長春社(亦為 R2)支持 R1 及 R3 至 R7</p> <p><u>個別人士(1)</u></p> <p>C3(亦為 R8)提供進一步意見</p>
<p>就「鄉村式發展」地帶第二欄的用途提供意見</p>	<p><u>個別人士(1)</u></p> <p>R9</p>	
<p>就一般土地用途提供意見</p>	<p><u>個別人士(1)</u></p> <p>R12</p>	
表示反對的申述		
<p>反對「鄉村式發展」地帶的規劃意向</p>	<p>總數：3</p> <p><u>關注團體(1)</u></p> <p>R7：島嶼活力行動</p>	<p>總數：1</p>

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-POA/1-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/I-POA/1-)
反對分區計劃大綱圖，主要理由是「鄉村式發展」地帶不足；以及康樂和社區設施不足	<u>離島區議會主席(1)</u> R10 ：離島區議會主席余漢坤 <u>鄉事委員會(1)</u> R11 ：大嶼山南區鄉事委員會	<u>個別人士(1)</u> C4 支持 R11 的意見，並建議擴大「政府、機構或社區」地帶

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-POA_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，《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號S/I-POA/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12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，城規會把貝澳坳地區（下稱「該區」）指定為發展審批地區，並涵蓋在《貝澳坳發展審批地區草圖編號DPA/I-POA/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，務求保護該區的自然和景觀特色；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 14 份申述。其中，10 份申述表示支持發展審批地區草圖，一份表示反對，另有 3 份提供意見。此外，一些申述人提出用途地帶建議。
- 2.3 2021 年 1 月 15 日，城規會初步考慮《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》（城市規劃委員會文件第 10716 號），並同意適宜就分區計劃大綱草圖諮詢離島區議會和大嶼山南區鄉事委員會。
- 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 10754 號），認為應把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄內，並同意《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/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《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》，以供公眾查閱。
- 2.5 根據條例，由於《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/1》的有關土地於 2021 年 8 月 27 日納入於該日刊憲的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《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/E》前，規劃署已分別於 2021 年 3 月 25 日的大嶼山南區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。規劃署亦應貝澳老圍原居民代表的要求，於 2021 年 5 月 10 日另行舉行會議，聽取他們對分區計劃大綱草圖的意見及關注。此

外，規劃署於 2021 年 3 月 17 日及 2021 年 4 月 12 日就分區計劃大綱草圖的初稿與環保／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 10754 號反映，以供城規會考慮。

- 3.2 《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》在憲報刊登後，規劃署已於 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，表示有關的分區計劃大綱草圖未能全面回應大嶼山南區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 8.89 公頃，位於大嶼山南部，介乎南大嶼郊野公園及嶼南道之間。該區的西南面鄰近貝澳的鄉郊村落，而在南面較遠處橫過嶼南道則為鹹田。該區可經嶼南道前往，亦可通往梅窩，並可經東涌道前往東涌，以及經羗山道和大澳道前往大澳。
- 4.1.2 該區一派鄉村郊野風貌，中部有天然景致，而村落則主要位於西南部。該區的天然景致主要包括林地、灌木林、草地及河流(包括南面位於該區範圍以外的貝澳「具重要生態價值河溪」的上游段)。該區有一些天然河流，其中有一條主要的天然河流從南大嶼郊野公園上坡地區流經該區中部，再流向該區範圍以外的下游位置，即流出貝澳灣的貝澳「具重要生態價值河溪」。

4.1.3 該區沒有認可鄉村。該區的主村屋羣位於該區西南部的貝澳老圍村(貝澳坳)，亦有一些村屋位於該區的中部和東北部。區內的村屋大多樓高兩至三層。該區有一個私人康樂中心暨附屬宿舍發展項目(即 **Swire Leadership Centre** 太古領導力培訓中心)、貝澳凹隧道入口(水務署的水務設施)和一個變電站。該區西南部則設有公眾停車場及位於停車場西面可供其擴展的空置土地、垃圾收集站、作汽車修理工場及貯物的臨時構築物，以及墳墓／墓地(供貝澳老圍的村民使用)。

4.2 規劃意向

4.2.1 該區的整體規劃意向，是保育該區的景致和生態價值，以保護該區的天然生境及鄉郊特色。當局亦劃設土地作鄉村發展。

4.2.2 當局在指定該區各個用途地帶時，已考慮保護該區具重要生態價值的天然生境(例如林地、灌木林、草地和天然河溪)，該等生境與該區南面鄰接的南大嶼郊野公園生境相關連。此外，當局劃設用途地帶時，亦已顧及現有村屋的日後翻建／重建。

4.3 個別地帶

4.3.1 「鄉村式發展」地帶(約 0.29 公頃)的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村。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，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

4.3.2 「政府、機構或社區」地帶(約 0.54 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「康樂中心及宿舍」和「其他指定用途」註明「水務設施隧道入口」的地帶(合共約 0.62 公頃)分別旨在指定土地，供發展康樂中心暨附屬宿舍和供水務署闢設水務設施隧道入口。
- 4.3.4 「綠化地帶」(約 7.44 公頃)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。

5. 申述和就申述提出的意見(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 12 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 R6、R8、R9 及 R12**)，以及 3 份反對分區計劃大綱草圖的申述(**R7、R10 及 R11**)。
- 5.1.2 在 7 份表示支持分區計劃大綱草圖及／或提出意見的申述中，6 份由環保／關注團體(**R1 至 R6**)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。
- 5.1.3 兩份提出意見的申述中，分別由個別人士(**R9 及 R12**)提交。**R9** 就「鄉村式發展」地帶的第二欄加入「郊野學習／教育／遊客中心」一事表示關注，而 **R12** 則就整體的土地用途提出意見。
- 5.1.4 3 份表示反對的申述由關注團體(**R7**)、離島區議會主席(**R10**)及大嶼山南區鄉事委員會(**R11**)提交。**R7** 反對「鄉村式發展」地帶的規劃意向。**R10** 及 **R11** 反對分區計劃大綱圖，主要的原因是「鄉村式發展」地帶不足，以及康樂和社區設施不足。

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 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。該分區計劃大綱草圖確保可以實施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。	R1 至 R4
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) 該區擁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。貝澳「具重要生態價值河溪」上游段及其河岸區應得到更充分的保護。林地、河流，以及沿河道、水道和水體兩旁 30 米的緩衝區，應劃為更為嚴格的用途地帶(例如「自然保育區」地帶)來加以保護(圖 H-4a 及 H-4b)。	R1 至 R4 、 R6 、 R8
(2) 劃設「綠化地帶」不足以保護天然生境免受不適當的發展影響，因為城規會定期批准改劃「綠化地帶」，以作其他用途。灌木林和草地應劃為「自	R1 、 R8

<p>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>(3) 鄉村常用的化糞池和滲水井系統會對河流和「具重要生態價值河溪」下游段造成負面影響及污染。</p> <p>(4) 不應對分區計劃大綱草圖再作任何可能對環境方面造成負面影響的修訂。</p>	<p>R1、R4、R6</p> <p>R5</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

回應

- (a) 關於上文(1)，「自然保育區」地帶及「綠化地帶」均屬與保育相關的用途地帶，但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。「自然保育區」地帶通常用於涵蓋具重要生態價值的地區，例如成熟林地和「具重要生態價值河溪」。至於其他常見的天然生境和長滿植物的地方，則普遍劃為「綠化地帶」。該區擁有天然生境，例如河流和林地，亦有沿路邊長滿植物的斜坡。區內亦可見有民居和人文活動，既有屋宇，也有墳墓。不過，區內並無成熟林地和「具重要生態價值河溪」，因此，目前劃為「綠化地帶」實屬恰當。至於流經該區的貝澳「具重要生態價值河溪」的上游，有關河溪及其河岸一帶已劃入根據一般推定為不宜進行發展的「綠化地帶」內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，目前所劃設的地帶合適，既反映該處的天然景觀，亦能給予足夠的保護。關於有建議提出把多個天然生境改劃為管制更為嚴格的用途地帶，漁護署署長認為，考慮到該區的整體用地情況，把該等天然生境劃作「綠化地帶」，做法恰當，無須劃設管制更為嚴格的保育地帶。
- (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，以及一些與自然環境

相容及／或由政府進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，依據城規會訂立的相關指引，按「綠化地帶」內的每項發展建議的個別情況，仔細審核有關發展建議。至於改劃用途地帶建議，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，才會獲得城規會批准。

- (c) 關於上文(3)，為村屋實地闢設化糞池及滲水系統的設計、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系統不會對環境造成負面影響。在這方面，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為有關分區計劃大綱草圖已處理有關保護該區河溪水質的問題。
- (d) 關於上文(4)，規劃署並無建議對《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號S/I-POA/1》作出修訂，以供城規會考慮。

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劃設「鄉村式發展」地帶。由於該區沒有認可鄉村或「鄉村範圍」，故並沒有迫切需要預留土地作日後鄉村擴展及興建小型屋宇之用。「鄉村式發展」地帶應規限在現有村屋羣的範圍內。	R1 至 R4、R8
(2) 在欠缺理據、詳細研究及充分考慮的前題下，反對在「鄉村式發展」地帶的第二欄加入「郊野學習／教育／遊客中心」。	R9

<p>(3) 現有的農地及屋地應予保留。</p>	<p>R 12</p>
<p>(4) 應預留更多土地以闢設康樂及其他社區設施。</p>	<p>R 12</p>
<p>(5) 政府未有具體計劃提供社區、消閒及康樂設施，便應避免劃設「政府、機構或社區」地帶，以免有人趁機濫用這些土地。</p>	<p>R 8</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於上文(1)，由於該區沒有認可鄉村，「鄉村式發展」地帶旨在反映位於該區貝澳坳西南部的現有村屋羣。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，已考慮建屋權、地形、現有民居的分布概況等規劃考慮因素。地勢陡斜、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的方地方都未被劃入此地帶內。當局沒有把額外土地劃為「鄉村式發展」地帶以作鄉村擴展之用。</p> <p>(b) 關於上文(2)，根據城規會公布的《詞彙釋義》，「郊野學習／教育／遊客中心」指為環保和相關課題而專門或主要用於展示資料，或進行郊野學習和教育計劃的地方或處所。把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，是考慮到該區具備優美景色和生態價值。申請的規定可使該區更能靈活配合日後支援環保教育和相關學習的需要。如接獲在「鄉村式發展」地帶進行有關用途的申請，規劃署將要求申請人提供理據和相關評估以支持申請。城規會將有機會按每宗這類申請的個別規劃情況作出考慮。故此，把「郊野學習／教育／遊客中心」用途保留在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄內，做法恰當。</p> <p>(c) 關於上文(3)，根據漁護署署長的意見，該區並無發現常耕農地，因此沒有劃設「農業」地帶。一般而言，「鄉村式發展」地帶已適切反映現有屋地。此外，分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁訂明，新界豁免管制屋宇的翻建，或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築</p>	

物，是分區計劃大綱圖涵蓋的土地範圍內經常准許的用途。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)，為配合當區居民的需要，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、機構及社區設施和康樂設施。例如，當局已因應大嶼山南區鄉事委員會提出闢設社區、消閒及社區設施的要求，把毗鄰嶼南道兩幅已平整的空置政府用地(面積分別為約 245 平方米及 306 平方米)劃為「政府、機構或社區」地帶，以作此類用途(圖 H-5a 及 H-5b)。
- (e) 關於上文(5)，儘管相關部門目前未有具體計劃就上文回應(d)所述的兩幅用地提供社區、消閒及康樂設施，但把這兩幅用地保留作未指定用途的「政府、機構或社區」用地以供日後使用，實屬恰當。此外，目前已有既定機制防止濫用政府土地。

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) 由於貝澳坳並無認可鄉村，所以非原居民所擁有的土地不應劃為「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。	R 7
(2) 「鄉村式發展」地帶的範圍不足夠。應將「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋附近的「綠化地帶」，以滿足長遠的村屋發展需要。由於一些天然斜坡日後可能有空間作小型屋宇發展，故此不應從「鄉村式發展」地帶中剔除。	R 10、R 11

<p>(3) 「綠化地帶」的範圍過大。「綠化地帶」亦涵蓋了大量私人土地。</p>	<p>R10、R11</p>
<p>(4) 部分地方應劃為「農業」地帶，以便進行復耕。</p>	<p>R10、R11</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於上文(1)，由於該區並無認可鄉村，分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶只是為了反映現有鄉村，不會預留額外土地作鄉村擴展。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，屋宇(只限新界豁免管制屋宇)在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途，當中可包括小型屋宇及非小型屋宇發展項目。</p> <p>(b) 關於上文(2)，「鄉村式發展」地帶旨在反映貝澳坳的現有村屋羣。當局劃設「鄉村式發展」地帶時，已考慮建屋權、地形、現有民居的分布概況。地勢陡斜、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未被劃入此地帶內。附近一帶是一條天然河流的河岸範圍，草木茂盛，並不適合由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。</p> <p>(c) 關於上文(3)，有關的「綠化地帶」主要涵蓋該區一般的天然地方。這些地方包括林地、灌木林、草地或天然河流的河岸範圍。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。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。</p> <p>(d) 關於上文(4)，根據漁護署署長的意見，該區並無發現常耕農地。因此沒有劃設「農業」地帶。不過，「農業用途」是「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途，而真正的農業活動不會受到阻礙。</p>	

5.3.2 康樂及社區設施供應

主要理由／建議	申述編號
<p>(1) 該區的社會福利及康樂設施不足。應預留更多土地以闢設康樂及其他社區設施。毗鄰主要道路的「綠化地帶」用地應改劃作康樂用途。</p> <p>(2) 嶼南道旁的一幅空置「政府、機構或社區」用地的面積應擴大至 800 平方米或以上(圖 H-5 a 及 H-5 b)。</p>	<p>R 11 – R12</p> <p>R 11</p>
回應	
<p>(a) 關於上文(1)，請參閱第 5.2.3 段的回應(d)。由於該區已有兩幅尚未指定用途的「政府、機構或社區」用地，現階段沒有必要改劃其他用地以提供政府、機構及社區和／或康樂設施。相關政府部門會視乎需要檢討社會福利、康樂及社區設施的供應。</p> <p>(b) 關於上文(2)，當局已預留有關尚未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以便在日後闢設適當的政府、機構及社區設施。該用地面積約 245 平方米已把所有空置政府土地納入在內，所以其面積已盡可能擴至最大。此外，由於該用地主要被嶼南道、貝澳河的河岸範圍和附近一些長滿植被的山坡包圍，所以該用地可擴展的空間相對有限。</p>	

5.4 對申述的意見

- 5.4.1 對申述提出的意見共有 4 份，分別由兩個環保／關注團體(C1 及 C2)和兩名個別人士(C3 及 C4)提交。當中，提意見人 C1、C2 及 C3 本身亦分別是申述人 R3、R2 及 R8。
- 5.4.2 C1 和 C2 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** 提出對其申述的進一步看法。**C4** 支持大嶼山南區鄉事委員會(**R11**)所提交的申述意見，理由是該區缺乏社會福利設施，以及建議擴大「政府、機構或社區」用地。

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政府決策局／部門後的回應載於附件 **III**。意見額外提出的主要理由撮述於下文第 5.5 段：

5.5 意見提出的額外主要理由／建議及對該等意見的回應

主要理由／建議	意見編號
<p>(1) 「農業」地帶、「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶所涵蓋的生態易受影響的地方未有受到足夠的執行管制或保護。</p> <p>(2) 毗鄰嶼南道的「政府、機構或社區」地帶應向西南面擴大至總面積 1 200 平方米或以上，以應付社區及當區習俗的需要。在該地帶東面(在現有殯葬區與貝澳河之間)應另行劃設一個「政府、機構或社區」地帶，面積最少為 2 000 平方米，以闢建政府、機構及社區綜合大樓(圖 H-5 a 及 H-5 b)。</p>	<p>C3</p> <p>C4</p>
回應	
<p>(a) 關於上文(1)，自 2021 年 1 月 8 日發展審批地區草圖在憲報刊登後，該區受法定規劃管制。如發現有違例發展，有關當局會視乎情況採取執行管制及檢控行動。</p>	
<p>(b) 關於上文(2)，該區毗鄰嶼南道有兩個「政府、機構或社區」地帶，其中位於西面面積較大的地帶涵蓋變電站、公眾停車場(包括一幅預留供擴建的空地)、垃圾收集站，以及一幅預留供日後使用的空地(面積約 306 平</p>	

方米)，而位於東面面積較小的地帶則是一幅空地(面積約 245 平方米)，是預留供日後使用。關於把位於東面空置的「政府、機構或社區」用地面積增加至 1 200 平方米的建議，一如第 5.3.2 段的回應(b)所述，該用地的擴展空間有限。至於另行劃設面積至少為 2 000 平方米的「政府、機構或社區」用地的建議，由於未接獲相關政府決策局／部門在該區闢建政府、機構及社區綜合大樓的建議，而且擬議用地目前因其整體天然地理環境／景觀而劃為「綠化地帶」，因此現階段沒有有力的規劃理據或技術評估支持擬議改劃。

6. 諮詢政府部門

規劃署已諮詢以下政府決策局／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) 環保署署長；
- (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) 民政事務總署總工程師／工程；
- (i) 水務署總工程師／建設；
- (j) 水務署總工程師／香港及離島區；
- (k) 機電工程署署長；
- (l) 消防處處長；
- (m) 食物環境衛生署署長；
- (n) 康樂及文化事務署署長；
- (o) 古物古蹟辦事處執行秘書；
- (p) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (q) 渠務署首席項目統籌／特別職務；
- (r) 漁護署署長；
- (s) 路政署總工程師／新界東；

- (t) 民航處處長；
- (u) 警務處處長；
- (v) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (w) 通訊事務總監；
- (x) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控；
- (y) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (z) 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 R12，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) 分區計劃大綱草圖所劃設的「綠化地帶」，可保護天然生境(例如河流和林地)，同時亦可反映該區民居和人文活動的用地現狀，劃設的「綠化地帶」實屬恰當。從自然保育的角度而言，所劃設的「綠化地帶」包含貝澳「具重要生態價值河溪」上游段及其河岸區，做法合適(**R1 至 R5、R6、R8、R10 及 R11**)；
- (b) 為村屋實地闢設化糞池及滲水系統，均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**)；

農地及劃設「綠化地帶」

- (c) 該區並未見有常耕農地，亦沒有劃設「農業」地帶。但是，「農業用途」在「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內經常准許的用途，而真正的農業活動不會受到阻礙 (**R10 至 R12**)；

- (d) 一般而言，區內現有的屋地不會受到分區計劃大綱圖對該處施加的法定規劃管制影響。現時毋須採取任何行動，使任何土地或建築物的現有用途符合分區計劃大綱圖的規定(**R10 至 R12**)；

劃設「鄉村式發展」地帶

- (e) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，旨在反映該區的現有村屋羣。劃設「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮了建屋權、當區地形及現有民居的分布概況等規劃考慮因素。地勢陡斜、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未被劃入「鄉村式發展」地帶內。當局沒有額外把土地劃為「鄉村式發展」地帶以作鄉村擴展之用(**R1 至 R5、R7、R8 至 R10 及 R11**)；
- (f) 把「郊野學習／教育／遊客中心」用途納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，可使該區更能靈活配合日後作為這些用途的需要。故此，這項規定應予保留(**R9**)；以及

康樂和社區設施的供應

- (g) 為配合當區居民的需要，一些適合的用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便在該區提供政府、機構及社區及／或康樂設施。相關政府決策局／部門會視乎需要，檢討上述設施的供應(**R10 至 R12**)。

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則。
- 8.2 倘城規會決定毋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 電子郵件
附件 III	申述和意見及規劃署回應的摘要
圖 H-1	《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》(縮印本)
圖 H-2	申述(R1 至 R12)及意見(C1 至 C4)所涉地點 的位置圖
圖 H-3	申述(R1 至 R12)及意見(C1 至 C4)所涉地點 的航攝照片
圖 H-4a 及 H-4b	擬在水道／河流兩旁劃設的「自然保育區」 地帶的位置圖及航攝照片
圖 H-5a 及 H-5b	擬在嶼南道旁劃設的「政府、機構或社區」 地帶的位置圖及航攝照片

規劃署

2022 年 4 月