

郊野公園及海岸公園委員會

郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園後 當中土地用途或發展的註釋

1. 目的

本文件旨在就關於郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園後，當中土地用途或發展的註釋徵詢委員的意見，並向委員匯報把位於大浪西灣的郊野公園「不包括的土地」(西灣)納入西貢東郊野公園的建議的最新進展。

2. 背景

2.1 郊野公園及海岸公園管理局總監(總監)在二〇一一年十月十一日的郊野公園及海岸公園委員會(委員會)會議上，獲得委員會原則上支持把西灣納入西貢東郊野公園的建議。不過，當局在二〇一二年二月七日諮詢西貢區議會時，大部分西貢區議員均大力反對有關建議，並促請政府尊重當地村民的私人業權。西貢區議會其後成立專責小組，以便就保護西灣的措施與村民達成共識。

2.2 西貢區議會的專責小組在二〇一二年三月及四月舉行了兩次會議。專責小組會議的主要目的是與政府討論村民關注的事項，並尋求適當方法加以處理。專責小組亦在二〇一二年四月到訪西灣，了解當地情況。在上述會議上，與會者討論了多項事宜，其中就西灣納入西貢東郊野公園建議提出的村民關注事項，撮述如下：

- (i) 西灣納入西貢東郊野公園後，村民興建小型屋宇的權利會受到影響；
- (ii) 建議會影響業權及私人土地的發展；
- (iii) 由於在西灣進行任何活動或發展(例如耕種或建造車輛通道等)均須徵求總監同意，而根據村民的經驗，總監一般會基於環境理由拒絕有關申請，因此鄉村的發展會受到阻礙。

3. 郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園後當中土地的使用途或發展的註釋

3.1 因應上述的村民關注事項，總監在諮詢有關部門後，擬備了載於附錄的註釋，以便向已批租土地的村民、佔用人或擁有人提供有關在郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園後，當中土地的使用途或發展事宜的資料。扼要而言，總監會就個別情況評估每宗在郊野公園範圍內的建議用途或發展工程的申請。總監會考慮申請的建議用途或發展工程(特別是興建小型屋宇)會否在相當程度上減損有關郊野公園的享用價值及宜人之處。考慮的因素包括建議用途或發展工程的土地狀況和位置，以及其對自然保育、景觀、視覺和郊野公園使用者或設施的影響等。如有需要，總監會在徵詢郊野公園及海岸公園委員會後，才決定建議的用途或發展工程是否可以接受。

3.2 視乎委員的意見，總監會將有關註釋給予西貢區議會的專責小組，以供該小組在其二〇一二年六月舉行的會議上討論。預料專責小組會擬訂建議，並將建議在二〇一二年七月舉行的西貢區議會會議上考慮。當局其後會決定是否啓動《郊野公園條例》下的法定程序，把西灣納入西貢東郊野公園。

4. 徵詢意見

4.1 請委員就關於郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園後，當中土地的使用途或發展的註釋(載於附錄)提出意見。

郊野公園及海岸公園管理局
漁農自然護理署
二〇一二年六月
檔號：AF GR CPA 09/13

MN2684

郊野公園不包括的土地納入郊野公園後
當中土地的用途或發展的註釋

1. 目的

1.1 本註釋旨在向就位於郊野公園不包括的土地(「不包括的土地」)內的已批租土地的擁有人、佔用人或村民，提供當「不包括的土地」被納入郊野公園後，其已批租土地的用途或發展有關的資料。

2. 背景

2.1 「不包括的土地」是指為郊野公園所包圍或與郊野公園毗鄰的土地，但這些土地並非郊野公園的一部分。它們大多由政府土地及私人土地組成。

2.2 二〇一〇年六月，位於大浪西灣「不包括的土地」，被發現有人在私人土地及政府土地上進行挖掘工程，該事件引起公眾對保護本港「不包括的土地」的廣泛關注。立法會環境事務委員會與發展事務委員會的聯席會議，以及郊野公園及海岸公園委員會(委員會)分別在二〇一〇年七月及八月討論此事。當局同意有迫切需要加強保護「不包括的土地」，阻止與郊野公園不協調的用途，以免損害郊野公園的整體優美景觀及完整性。《二〇一〇年施政報告》亦指出，大浪西灣事件凸顯了對加快規管郊野公園附近的土地用途的迫切性，以免受到人為破壞。為顧及保育和社會發展需要，當局會考慮把「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立其合適用途。

3. 郊野公園內的發展工程

3.1 使用郊野公園內任何已批租土地，主要受租契條件及《郊野公園條例》(第208章)(《條例》)所規管。在不損害《條例》第16條授予郊野公園及海岸公園管理局總監(總監)權力的原則下，當根據《條例》第9(1)條刊登有關郊野公園的未定

案地圖後，如在該郊野公園(包括建議中的郊野公園)的範圍內進行下述符合有關租契條件的工程，則無須事先獲得總監批准：

- (a) 為維修、改善或改動任何建築物而進行工程；
- (b) 為農業、林務業或漁業目的而使用任何土地，以及為上述任何目的而使用任何與如此使用的土地一併佔用的建築物；
- (c) 為享用住宅作住宅用途所附帶的目的而使用住宅園地內的任何建築物或其他土地；或
- (d) 為檢查、修理或更新任何污水管、幹管、喉管、電纜或其他器具而進行任何工程。

3.2 在政府土地上所作的發展工程建議，倡議者必須向相關地政專員提出短期租約的申請。地政專員會以政府土地代理人的身份去審批該申請。如獲批准，地政專員可能會附加一些合適條件包括徵收租金及/或費用。如發展工程建議是在已批租土地上，而該建議亦沒有違反這幅已批租土地的租契，承租人則不需要提出申請。但是，如果發展工程建議並不是該已批租土地的租契所批准的，則承租人必須向地政專員提出更改租契的申請。地政專員會以出租人的身份去行使其酌情權去審批該申請。如地政專員行使酌情權批准申請，地政專員可能會附加一些合適的條件包括徵收補價及/或費用。當考慮任何位於郊野公園範圍內使用政府土地或更改租契的申請，地政專員通常會諮詢總監後才決定是否批准該申請。

3.3 總監會就個別情況評估每宗在郊野公園範圍內的建議用途或發展工程的申請。總監會考慮申請的建議用途或發展工程會否在相當程度上減損有關郊野公園的享用價值及宜人之處。考慮的因素包括建議用途或發展工程的土地狀況和位置，以及其對自然保育、景觀、視覺和郊野公園使用者或設施的影響等。如有需要，總監會在徵詢郊野公園及海岸公園委員會後，才決定建議的用途或發展工程是否可以接受。

3.4 應注意的是，作出獲總監認許的任何用途或發展工程，亦須遵守所有其他相關法例、政府的任何其他規定(視何者適用而定)，以及有關政府租契的條款(包括獲地政專員批准的租契更改)。

4. 對用途或發展作出的考慮

4.1 在不損害總監對每宗申請個案實際情況所作考慮的原則下，總監一般會容許與《條例》目的相符的建議用途或發展工程。舉例來說，總監可能會容許進行那些對鄉村有必要，而且與鄉村社區福祉相關的小型公共工程和發展項目，只要有關工程和發展項目與《條例》目的相符便可。

4.2 《條例》把部分郊區劃定為郊野公園和特別地區，並對其管制和管理作出規定，使這些地區得以發展作自然保育、戶外康樂和教育用途。郊野公園是本港動植物的重要生境，亦是市民珍惜和重視的天然資產的一部分。郊野公園除了在維持本港生物多樣性方面發揮不可或缺和重要的作用外，亦是市民遠離都市煩囂，親近自然的不二之選。市民會到郊野公園享受自然景色、寧靜環境、鄉郊氣氛、郊外清新空氣，以及進行郊野公園所容許的康樂活動，例如遊覽、燒烤、野餐、露營、遠足、欣賞大自然、攝影等。為達致《條例》的目的，總監在考慮有關用途或發展工程，或建議的用途或發展會否在相當程度上減損郊野公園的享用價值及宜人之處時，亦會衡量這些用途或發展會否對郊野公園造成不良影響，例如景觀質素、寧靜環境、郊野公園的完整性、郊野公園的整體康樂發展潛力，以及對郊野公園內具重要生態價值的生境如林地、未受干擾的天然海岸、已成形的紅樹林等的影響。總監會根據實際情況考慮每宗申請個案。

5. 在郊野公園發展新界小型屋宇

5.1 根據新界小型屋宇政策，原居村民可在有生之年申請在其鄉村內「適當地點」興建小型屋宇。這些「適當地點」一般是指處於認可鄉村的範圍，即「鄉村範圍」內的地點。

5.2 假如地政專員收到位於郊野公園內「適當地點」的小型屋宇申請，一般會徵詢總監的意見後才決定是否批准有關申請。總監會因應每宗申請的情況，考慮擬建的小型屋宇會否在相當程度上減損郊野公園的享用價值及宜人之處。具體來說，總監會考慮以下各點：

- (a) 「鄉村範圍」內崎嶇地形、長滿植物、生態易受影響的地方及河道應盡量避免進行發展工程；
- (b) 擬建小型屋宇的建築工程會否造成河溪改道或填塘；
- (c) 該建築工程會否涉及砍伐樹木，特別是成齡大樹、稀有和受保護樹木，或古樹名木。如無可避免必須砍伐樹木，則須進行補償植樹；
- (d) 擬建小型屋宇的建築工程會否對生境地的生態價值、完整性及生物多樣性造成破壞，及/或引致累積性的環境影響；以及
- (e) 該建築工程會否對現有行人徑或遠足徑、康樂地點及設施造成不良影響。

郊野公園及海岸公園管理局
漁農自然護理署
二〇一二年六月