

郊野公園及海岸公園委員會

覆檢指定郊野公園的準則及

為保護郊野公園不包括的土地建議採取的措施

1. 目的

本文件就指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的更新原則及準則，徵詢委員的意見；並建議多項措施，以保護郊野公園不包括的土地（“不包括的土地”）。

2. 背景

2.1 評估某幅土地是否適宜指定為郊野公園有一套既定的原則及準則，其中包括評估有關地點的景觀質素、康樂發展潛力、保育價值、面積，土地類別，以及管理成效等。有關詳情於一九八九年由郊野公園委員會轄下的策劃及管理委員會通過的文件闡明(附件1)。當局於指定郊野公園時，必須根據上述既定的準則考慮選址的土地類別。由於徵用私家地段可能涉及鄉村範圍內原居民的傳統權益，造成郊野公園的管理問題，而土地業權人更可反對將這些地區指定為郊野公園，因此，當時的政策是傾向揀選政府土地指定為郊野公園。鑑於私人土地及其周邊的若干政府土地通常不會列入郊野公園的界線內，所以這些土地便成為“不包括的土地”。目前共有77幅“不包括的土地”，面積共2 076公頃。惟現時仍有若干私人土地位於指定的郊野公園範圍內，出現這個現象主因是在指定郊野公園的過程中，土地業權人並無提出反對。現時各郊野公園內的私人土地約有460公頃。

2.2 在都市化步伐加快的情況下，若干“不包括的土地”正面臨不斷增加的發展壓力。而在這些“不包括的土地”上的發展，有可能與郊野公園的自然環境並不協調，或損害郊野公園整體的美觀及景觀價值，以及其完整性。另一方面，公眾近年對郊野公園及其周邊地區自然景觀的保育意識日漸提高，他們

期望政府能保護自然環境免受任何因發展而減損公眾享用自然環境。因此，我們認為有需要從包括景觀及美觀價值的保育角度，覆檢指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的原則及準則，以期為這些土地提供充分保護；此外，亦須評估把任何有關土地納入現有或新郊野公園界線內的好處、理據和影響。

3. 覆檢指定郊野公園的原則及準則

3.1 指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的既定原則及準則，是導致“不包括的土地”出現的原因，因此我們已進行全面檢討。指定某幅土地是否適宜為郊野公園的更新原則及準則，以及顯示評估過程的流程圖載於附件2。更新的原則及準則如獲採納，將用以評估把“不包括的土地”納入郊野公園界線內的好處、理據和影響。

3.2 更新準則下，保育價值、景觀及美觀價值，以及康樂發展潛力，仍然是物色合適土地以指定為郊野公園的三大固有準則。在劃定郊野公園的界線時，則會參考其他因素，例如面積、與現有郊野公園是否接近、土地類別及現有土地用途。即使某地點包含私人土地，當局也不會自動視之為不把該地點納入郊野公園的決定性因素。我們同時會顧及其他因素，包括景觀及美觀價值、保育價值及功能的角度，才決定有關土地應否納入為郊野公園的一部分。我們會評估地點的用途是否與郊野公園的環境相配。例如，以農地為主及有零星村屋的地點，其景色若與整個郊野公園的環境相配，可被視作郊野公園景觀的構成部分。不過，如地點已有大量民居，而且活動頻繁，則不太適合被指定為郊野公園的一部分。

4. 保護措施

4.1 當局可透過下列的現行機制，保護“不包括的土地”免受與郊野公園不協調的用途所影響：

- (a) 在《郊野公園條例》下，將“不包括的土地”納入為郊野公園的一部分；

- (b) 根據《城市規劃條例》¹，將“不包括的土地”先納入發展審批地區圖，繼而再納入分區計劃大綱圖，以進行法定規劃管制；或
- (c) 若該“不包括的土地”為新自然保育政策確認的12個須優先加強保育地點之一，則公私營界別合作試驗計劃及管理協議計劃應繼續適用。

指定為郊野公園

4.2 根據《郊野公園條例》第8條及第15條，漁農自然護理署署長作為郊野公園及海岸公園管理局總監(總監)，可在行政長官會同行政會議的指示下，並經諮詢郊野公園及海岸公園委員會(委員會)的意見後，在憲報刊登未定案地圖來取代已批准的郊野公園地圖，將“不包括的土地”納入相關的郊野公園。

4.3 當局把任何土地納入郊野公園的未定案地圖刊憲後，根據《郊野公園條例》第10條，未得總監事先批准，任何人不得在有關土地內進行新發展工程。有關批准是根據相關法例該項新發展工程須取得的任何其他批准以外的額外批准。根據《郊野公園條例》第11條，任何人如因未定案地圖而感到受屈，可在60日的公眾查閱期內向委員會提交反對書。委員會就反對進行聆訊後，有權否決該項反對，或指示總監修訂有關的未定案地圖。總監須在公眾查閱期最後一日起計的6個月內，將未定案地圖呈交行政長官會同行政會議以待批准。當局根據委員會的指示對未定案地圖作出修改，以及完成指定程序後，“不包括的土地”會成為郊野公園的一部分，該地區(包括私人土地)的活動會受到《郊野公園條例》及《環境影響評估條例》²所規管。

¹ 根據《城市規劃條例》，規劃事務監督僅獲授權在指定為發展審批地區的土地上進行規劃執法工作。不過，發展審批地區圖屬臨時性質，有效期只有三年(行政長官會同行政會議可將有效期額外延長一年)，期間發展審批地區圖可由分區計劃大綱圖取代。執法條文對於那些其後被分區計劃大綱圖取代的地區依然有效。另一方面，《城市規劃條例》並沒有規定必須於制訂分區計劃大綱圖前先制訂發展審批地區圖。一九九一年，當局主要為解決新界露天貯物問題，而在《城市規劃條例》下為發展審批地區圖引入執法權力。因此，發展審批地區圖主要為新界鄉郊地區而擬備。

² 根據《環境影響評估條例》附表2第I部Q.1項，包括下述項目在內的全部工程項目：新通路、鐵路、下水道、污水處理設施、土木工事、挖泥工程及其他建築工程，而該等項目部分或全部位於現有的郊野公園或經憲報刊登的建議中的郊野公園，均為指定的工程項目(列明於Q.1項的若干“例外工程”除外)。

4.4 將“不包括的土地”納入為郊野公園的一部分，顯示政府願意作出重大承擔，以保護郊野公園的整體美麗景觀及其完整性。根據《郊野公園條例》第16(1)條，即使任何條例或任何租契或有關租契的協議的條款另有規定，總監如認為佔用人對郊野公園內任何已批租土地所作的用途或建議用途，會在相當程度上減損郊野公園的享用價值及宜人之處，可要求最高地政監督書面通知佔用人中止有關用途，或禁止佔用人將土地用於有關的建議用途。任何佔用人如感到受屈，可提出反對；反對如遭駁回，佔用人可按《郊野公園條例》第18條至第23條訂明的程序索償。

指定為發展審批地區，以待擬備分區計劃大綱圖

4.5 在行政長官授權下，發展局局長有權指示城市規劃委員會(城規會)將有關地區指定為發展審批地區。當局會將有關發展審批地區草圖刊憲以供公眾查閱，為期兩個月。城規會會根據法定規劃程序，處理接獲的申述書／意見／進一步的申述書，以將有關草圖呈交行政長官會同行政會議核准。發展審批地區圖刊憲後，如未獲城規會的許可或未有城規會發出的所需規劃許可，任何發展或用途均會構成違例發展，規劃事務監督可採取執法行動。對於面臨即時發展威脅而且在建築或土地行政制度下未受到有效管制的“不包括的土地”，發展審批地區圖不失為權宜之計。

4.6 根據《城市規劃條例》，發展審批地區圖的有效期只有三年，行政長官會同行政會議可將有效期額外延長一年。倘規劃事務監督能保留有關土地的執法權力，發展審批地區圖可由分區計劃大綱圖取代。在此情況下，當局須再進行同樣的製圖過程。發展審批地區圖的優點是可迅速擬備，能即時對有關地區加以管制。擬備分區計劃大綱圖的過程中，當局會制訂“不包括的土地”的指定土地用途並進行諮詢，讓城規會可考慮有關地區的保育需要及發展期望。過程中會作出適當平衡，而分區計劃大綱圖會為發展管制提供基礎，並成為日後發展的指引。不過，這項安排亦有其問題。在指定郊野公園時，居民需要克服多一重難關，他們須先尋求城規會的事先同意，然後才可興建小型屋宇或重建現有屋宇，原居民因此會認為發展審批地區圖令他們發展小型屋宇的權利受到嚴重影響。同時，《城市規劃條例》並沒有補償方面的條文，部分業權人可能對此提出反對。此外，與指定郊野公園時會進行公眾諮詢的做法不同，

制訂發展審批地區圖時不會諮詢公眾，這項安排往往引起批評，認為當局不尊重土地業權人。而且，有關安排對於維護自然保育方面的有效程度比不上《郊野公園條例》。例如，該項安排不能遏止破壞生態的活動，因此未必獲得認為郊野公園應維持絕對完整性的人士支持。此外，在發展審批地區圖刊憲前已存在的發展或用途，雖然可能與周邊環境不協調，仍然會被視為《城市規劃條例》下所包括及容許的“現有用途”。

新自然保育政策下的公私營界別合作試驗計劃與管理協議計劃

4.7 當局於二〇〇四年公布新自然保育政策，確認12個具高度生態價值的須優先加強保育地點，當中6個地點屬於“不包括的土地”，分別為沙羅洞、大蠔、茅坪、嶂上、榕樹澳，以及深涌。

4.8 新自然保育政策旨在加強保育私人土地上具重要生態價值的地點。當局特別為此在新自然保育政策下推行兩項計劃，分別為公私營界別合作試驗計劃及管理協議計劃。在公私營界別合作試驗計劃下，倡議者可獲准從12個須優先加強保育地點中選定任何一個生態較不易受破壞的部分進行發展，但發展規模須經政府同意，而且須負責長期保育和管理該地點其餘生態較易受破壞的部分。管理協議計劃方面，非牟利團體可向環境及自然保育基金申請資助，與新自然保育政策下的12個須優先加強保育地點的土地業權人簽訂管理協議。有關團體會向土地業權人提供經濟誘因(例如：租金／費用)，換取有關土地的管理權或土地業權人的合作，從而加強保育有關地點。如“不包括的土地”屬於新自然保育政策確認的12個須優先加強保育地點之一，公私營界別合作試驗計劃及管理協議計劃便適用於該地點。

5. 建議的未來路向

5.1 目前共有77幅“不包括的土地”(附件3)，當中23幅已納入分區計劃大綱圖，其餘54幅未受規管的“不包括的土地”中，有7幅(西灣、海下、鎖羅盆、田夫仔、白腊、土瓜坪及北潭凹)自二〇一〇年八月起已納入根據《城市規劃條例》刊憲的發展審批地區草圖，以免有關土地受與郊野公園不協調的用途所影響。

5.2 我們認為必須採取上述適當的保護措施，保護目前未納入分區計劃大綱圖的54幅“不包括的土地”免受與郊野公園不協調的用途所影響。我們建議參考下列因素進行評估，優先保護面臨發展威脅的“不包括的土地”：

- (a) 地點是否易於通達-地點是否有已鋪設的道路或可由水路通達。“不包括的土地”越易於通達，所面臨的發展壓力越大；以及
- (b) 是否面臨即時發展威脅-地點是否有發展申請，以及違例／不協調的發展或活動的舉報個案。

5.3 至於應採取哪種適當的保護措施，我們將聯同相關的部門，根據列於附件2指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的更新原則及準則，考慮究竟“不包括的土地”是否適合指定為郊野公園的一部分，又或根據《城市規劃條例》，先將有關地點納入發展審批地區圖，以待納入分區計劃大綱圖。之後，當局會盡早展開相關保護措施的程序。

6. 將管理協議計劃擴展至“不包括的土地”及郊野公園內的私人土地

6.1 法定管制措施雖可避免“不包括的土地”進行與郊野公園用途不協調的發展，我們仍須提供誘因，鼓勵保育郊野公園及“不包括的土地”的私人土地。自二〇〇五年運作以來，管理協議計劃已證明運作有效，可促使非牟利團體及土地業權人合作保育私人土地。

6.2 有見及此，當局已決定擴展目前管理協議計劃的範圍，涵蓋“不包括的土地”及郊野公園內的私人土地。非牟利團體可進行與土地用途及郊野公園協調的保育活動。如誘因能鼓勵郊野公園及“不包括的土地”內的私人土地業權人進行保育活動，將有助提升郊野公園整體的保育及景觀價值。

7. 徵詢意見

就文件所述的指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的更新原則及準則，以及為保護“不包括的土地”建議採取的措施及未來路向，請委員提出意見及建議。

漁農自然護理署
郊野公園及海岸公園管理局
二〇一一年五月

檔號：AF GR/CPA/02/2
AF GR/CPA/09/13

MN2630

郊野公園委員會
策劃及管理委員會

指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的原則及準則

1. 目的

本文件旨在就指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的原則及準則，以及就不符合有關準則的地區的管理方案，徵詢委員意見。

2. 背景

2.1 香港的郊野公園指定計劃於一九七九年完成，共指定 21 個郊野公園，佔香港土地面積約 40%。當時，有關方面認為這些公園應足以應付本港在戶外康樂和郊野保育方面的需要。

2.2 過去三年，不同組織或政府部門提出多項請求，期望當局指定新郊野公園或擴建現有的郊野公園，理據如下：

- a) 保護環境免受與其不協調的用途所破壞，例如南丫島；
- b) 保持地區的優美景觀，例如近后海灣的輞井；
- c) 解決土地管理問題，例如龍虎山(寶翠園對上的小山丘)；以及
- d) 為附近居民提供康樂設施，例如青衣島。

2.3 這些請求顯示，大家都了解郊野公園在環境保育及提供康樂設施方面的獨特角色。我們需要根據指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的原則及準則去考慮每項請求。此外，就規劃、保護及管理這些新地區所需的人力及財政資源作出評估，亦同樣重要。

3. 指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的原則及準則

3.1 現將以往指定郊野公園所採用的選址原則及準則，闡述如下。

3.2 景觀質素

地區的景觀質素可以各種景觀評估技術來評定，有關評估準則包括天然程度、景觀的組成及組合、受損程度、完整性、地形獨特性、有否有礙觀瞻的景物、觀景點或具觀賞價值的景物等。景觀質素可分為下列四類：

- (a) 景致極佳；
- (b) 景致優美；
- (c) 景致怡人；以及
- (d) 景致已受破壞。

只有(a)及(b)類的地區適合指定為郊野公園，(c)類地區亦可能會納入考慮之列。

3.3 康樂發展潛力

康樂發展潛力會根據地區於進行與其環境協調的郊野康樂活動時實際可容納的人數來評定。適合指定為郊野公園的地區的康樂發展潛力通常屬於中等。把康樂發展潛力極高的地區發展為市區康樂設施(例如市區公園及花園、鄰舍休憩用地或動物園等)，會較將之指定為郊野公園合適。

3.4 保育價值

若地區具有特別的生物、地質或歷史價值，或富代表性的生境，保育價值會很高，因此，適宜指定為郊野公園以便予以特別護理及保護。若有關地區非常特別、面積相對較小並位於政府土地，當局可根據《郊野公園條例》第24條將其指定為特別地區，例如大埔滘特別地區、蕉坑特別地區，以及東龍洲炮台特別地區。這些地區會着重保育及教育工作而非康樂潛力，其價值取決於以下因素：物種多樣性、天然程度、稀有程度、脆弱程度、代表性、固有吸引力、歷史記錄、在生態元或地理單位中的位置，以及潛在價值。

3.5 面積

郊野公園通常佔地遼闊，土地相連。面積太小，或被其他地區圍繞的零星土地都不適合發展為郊野公園。現時一個郊野公園的平均面積約為 1 900 公頃，特別地區的平均面積約為 100 公頃。

3.6 土地類別

鄰近私家地段或鄉村範圍的地區可能涉及原居民權利，造成土地管理問題。土地業權人甚至可以反對將有關地區指定為郊野公園。私家地段方面，若業權人的發展建議遭否決，當局可能須根據香港法例第 208 章第 19 條作出補償。因此，當局傾向揀選政府土地指定為郊野公園。

3.7 預留土地以供日後發展

在鄉郊地區，鄉村和附近預留作日後擴展用途的範圍通常會獲剔出郊野公園範圍。當局劃定鄰近市區的郊野公園界線時，會在市區界線和郊野公園界線之間預留空間。郊野公園和市區之間的範圍會用作“緩衝區”，主要功能有三：

- (a) 提供土地作日後市區發展用途；
- (b) 在市區和郊野公園之間提供實際或心理過渡區；
以及
- (c) 提供土地作更多和更密集的康樂發展及道路擴闊工程等。

有關範圍通常會在分區計劃大綱圖內劃為“綠化地帶”或“郊野保護區”。

3.8 管理成效

指定任何土地為郊野公園時，當局必須投放足夠資源以妥善保護及管理，否則將不能達到設立郊野公園的原意。由於偏遠島嶼或面積細小的零星土地遠離現有的管理系統，管理工作相對上較困難。相反，將管理服務伸延至鄰近現有郊野公園的土地會比較容易。同時，在指定郊野公園前，事先解決已知的土地管理問題，亦是可取的做法。

4. 其他管理方案

4.1 我們明白到，即使有些地區並不符合指定為郊野公園或特別地區的準則，當局仍須執行某類管理工作，以防環境惡化。這些歸入另類管理方案的地區為：

- (a) 具特殊科學價值地點(SSSI);
- (b) 郊野保護區(CCA);
- (c) 綠化地帶(GB);
- (d) 地區休憩用地／鄰舍休憩用地(DO/LO);以及
- (e) 其他。

4.2 具特殊科學價值地點(SSSI)

具特殊科學價值地點由漁農處建議，在行政方面，屋宇地政署已確認會給予保護，不會在具特殊科學價值的地點及有趣的生境進行發展工程。全港共有 49 個地點被列為具特殊科學價值地點。現時，除非這些地點受到發展工程、污染或濫用等威脅，否則，當局極少介入管理。然而，當局應提供更多資源以提升管理服務，尤其是那些面對愈來愈多威脅的地點。

4.3 郊野保護區(CCA)

4.3.1 根據土地發展政策委員會批准的規劃條款(委員會 42/85 號文件)，被劃分為郊野保護區的土地因其地形及／或特質所限，在該土地進行市區發展並不可取或並不可行。大部分這類土地均屬政府土地，但亦可能包括小塊的農地及私家地段。當局把土地劃分為郊野保護區，目的為保存及提升現有景觀，因此，除了靜態康樂用途、林業及農業發展外，其他發展一般都不會獲准進行。

4.3.2 把土地劃分為郊野保護區的做法，特別適合那些不符合指定為郊野公園、但其自然景觀值得保護，以免受發展或不協調的土地用途所影響的土地。現時，郊野保護區並未納入管理範圍，但“新界鄉郊規劃及改善策略研究”將評估加強管理郊野保護區所需的資源。

4.4 綠化地帶

分區計劃大綱圖所指的綠化地帶，包括未經發展的山坡及某些郊野公園。如將綠化地帶作另類用途，可能須向城市規劃委員會申請特別許可。至於規管綠化地帶的發展，則由屋宇地政署負責。當局應為綠化地帶提供土地管理服務，防止環境惡化。

4.5 休憩用地

分區計劃大綱圖所指的休憩用地包括現有的公園、遊樂場及景色眺望點。休憩用地的面積通常不大，位於市區或鄰近市郊。鄰舍或區域的休憩用地通常由市政局或區域市政局管理，作動態或靜態康樂活動用途。

4.6 其他

4.6.1 在次區域規劃層面方面，以下兩個類別的土地或與鄉郊地區的管理有關：

- (a) 海岸保護區(CPA)—指定海岸保護區是為了保護區內的前濱景致、天然海岸線，以及潮間生態群落。做法是不准區內進行任何形式的新發展。
- (b) 康樂優先區(RPA)—康樂優先區是適合用作策略性及次區域康樂設施的鄉郊土地。康樂優先區可補市區地區休憩用地的不足，又可在鄉郊地區提供更多密集的康樂設施，與郊野公園相輔相成。

上述兩類地區的土地用途，由屋宇地政署負責統籌及規劃。

4.6.2 根據最近進行的都會計劃景觀策略研究，位於郊野公園及市鎮之間的市郊地區被識別為“景觀保護區”及“低使用度的康樂用地”。由於這些地區大部分位於“緩衝區”或“過渡地帶”，因此並不適合指定為郊野公園。都會計劃研究小組現正考慮為這些地區而設的管理機制。

4.7 整體來說，位於市鎮及郊野公園之間的土地所需的規劃及管理制度，明顯與現有郊野公園的制度有別。

4.8 附錄 I 的流程圖載有上文所載準則的摘要。

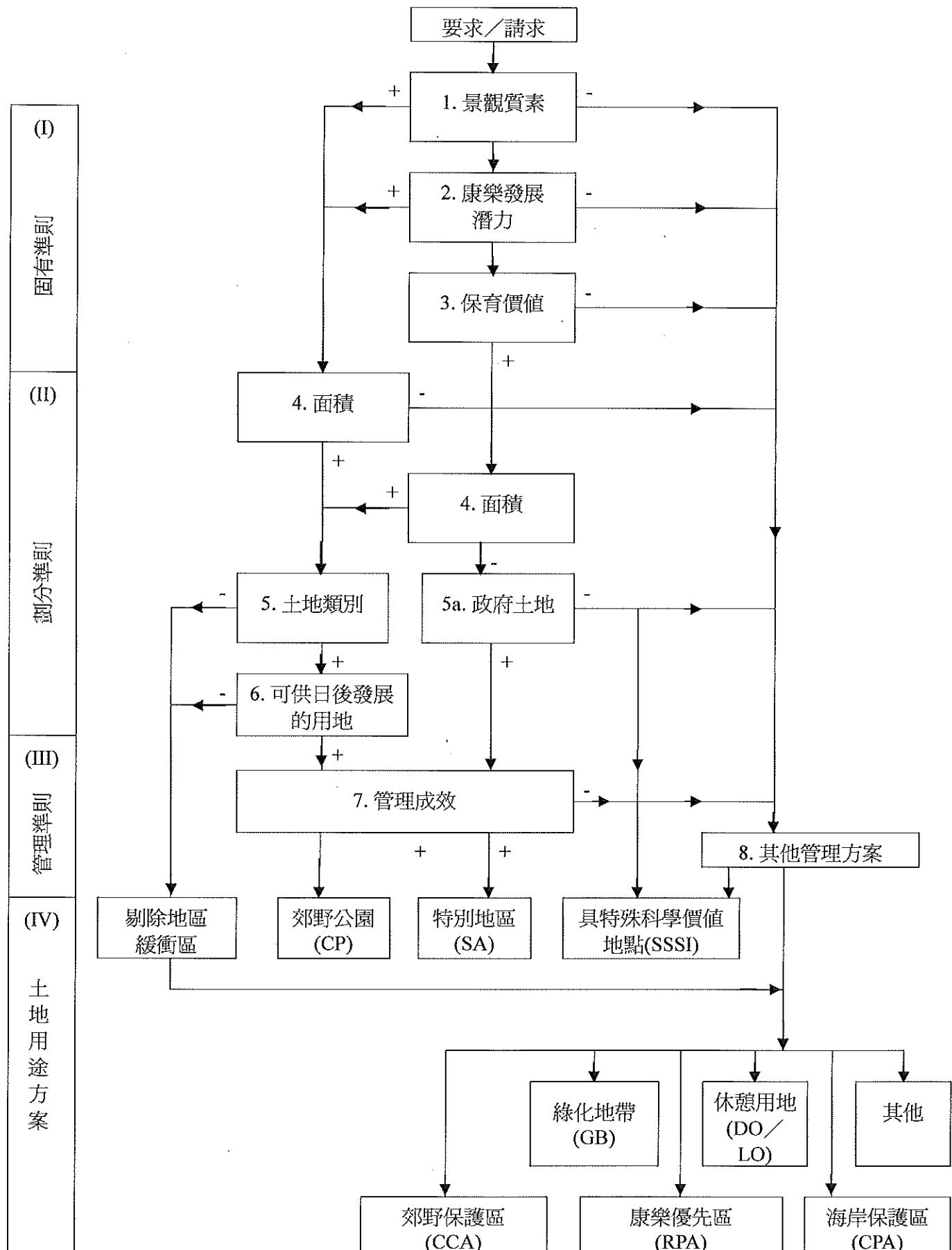
4.9 當局會按照上述準則，審議現有和日後在香港各區指定郊野公園的要求。

5. 徵詢意見

請委員就第 3 段(指定新郊野公園的原則及準則)及第 4 段(不適合指定為郊野公園的地區的管理方案)提出意見及建議。

mn2629

簡圖：指定新郊野公園的準則



+ 正面 (適合指定為郊野公園)

- 負面 (不適合指定為郊野公園)

→ 評估次序及方向

指定新郊野公園或擴建現有郊野公園的原則及準則

選址指定郊野公園或擴建現有郊野公園，應採用以下的原則及準則：

I. 固有準則

A. 保育價值

若地區具有特別的生物、地質或歷史價值，或富代表性的物種或生境，保育價值會很高，因此，適宜指定為郊野公園以便予以特別護理及保護。對於那些極具保育價值、但面積相對較小並位於政府土地的地區，當局可根據《郊野公園條例》第 24 條將其指定為特別地區。這些地區會着重保育及教育工作而非康樂用途。地區的保育價值取決於以下因素：物種多樣性、天然程度、稀有程度、脆弱程度、代表性、固有吸引力、歷史記錄、在生態元或地理單位中的位置，以及潛在價值。

B. 景觀及美觀價值

地區的景觀及美觀價值可根據以下的準則作定質評估：

- (a) 天然程度 — 天然景觀受到保養的程度，或受到天然或人工方式影響的程度；
- (b) 風景質素 — 景觀的組成及組合，例如山水、台階、植物、鄉村、建築物及其他具觀賞價值的景物；
- (c) 地形的整體性、完整性及獨特性，例如地平線、山坡、海岸線及水體等；
- (d) 獨特及有代表性的景物，例如瀑布、懸崖等；以及
- (e) 市區發展的影響及有否有礙觀瞻的景物。

如地點的景觀及美觀價值對現有郊野公園的自然美景有所補足，將之指定為郊野公園的一部分會較為合適。

C. 康樂發展潛力

康樂發展潛力是根據地區進行與保育目的相配的郊野康樂活動時實際可容納的人數來評定。那些有潛力供市民進行合適類別消閒戶外康樂活動的地區，通常適合指定為郊野公園。有關的康樂活動指的是那些隨時可進行、花費不大，而且無須特別組織便可進行的活動，例如燒烤、郊遊、露營、遠足、觀賞自然、攝影等。如某地區的動態康樂發展潛力極高及已頻密用作動態康樂用途，或現有的康樂用途與保育目的不相配，將這些地區發展為市區康樂設施(例如市區公園及花園、鄰舍休憩用地)會較將之指定為郊野公園合適。

在評估某地點是否適合指定為新郊野公園或用作擴建現有郊野公園時，須考慮保育價值、景觀及美觀價值，以及康樂發展潛力等三個重要因素。

II. 劃分準則

A. 面積

郊野公園通常佔地遼闊，土地相連。面積太小或零星分布且不貼近現有的郊野公園的土地可能不適合發展為郊野公園。現時一個郊野公園的平均面積約為 1 800 公頃，特別地區的平均面積約為 100 公頃。

B. 接近現有郊野公園

面積細小且零星分布及遠離現有管理系統的土地，管理工作相對上較困難。相反，將管理服務伸延至鄰近在現有郊野公園的土地會比較容易。如接近現有郊野公園的地點的景致及美觀價值對現有郊野公園的自然美景有所補足，將之指定為郊野公園的一部分會較為合適。

C. 土地類別

當局傾向揀選政府土地指定為郊野公園。不過，如私人土地的用途與郊野公園環境相配，應把私人土地納入郊野公園。

D. 土地用途相配

鄉郊地區大部分私人土地主要是舊批約農地或舊批約屋地。當局應從景觀及美觀價值、保育價值及用途等考慮土地是否應作為郊野公園的一部分。如某地點與郊野公園的環境相配，當局會評估是否選取該地點。如地點主要是村屋及休耕農地，其景色若與整個郊野公園的環境相配，可被視作郊野公園景觀的一部分，因此，當局應考慮把地點納入郊野公園，以保護整體的景觀及完整性。不過，如地點有大量民居，而且活動頻繁，則不太適合被指定為郊野公園的一部分。

III. 保護措施

A. 《郊野公園條例》下的郊野公園或特別地區

郊野公園可包括政府土地及私人土地。當局指定郊野公園的目的，是為了自然保育、郊野康樂活動及自然教育。政府土地會因為其上的植物、動物、地質、文化或考古特色等特殊價值和重要性而被指定為特別地區。由於當局指定特別地區主要為了保育，因此特別地區並沒有頻密使用的康樂設施。郊野公園及特別地區如要進行新發展，必須取得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意。

B. 《城市規劃條例》下的法定圖則

我們明白到，即使有些地區並不符合指定為郊野公園或特別地區的準則，當局仍須予以法定管制，以防土地的發展與環境不相配。《城市規劃條例》(第 131 章)授權城市規劃委員會擬備設有“具特殊科學價值的地

點”、“自然保育區”、“綠化地帶”、“海濱保護區”或“其他指定用途”等法定土地用途地帶的規劃圖則，以推廣保育工作和保護環境。

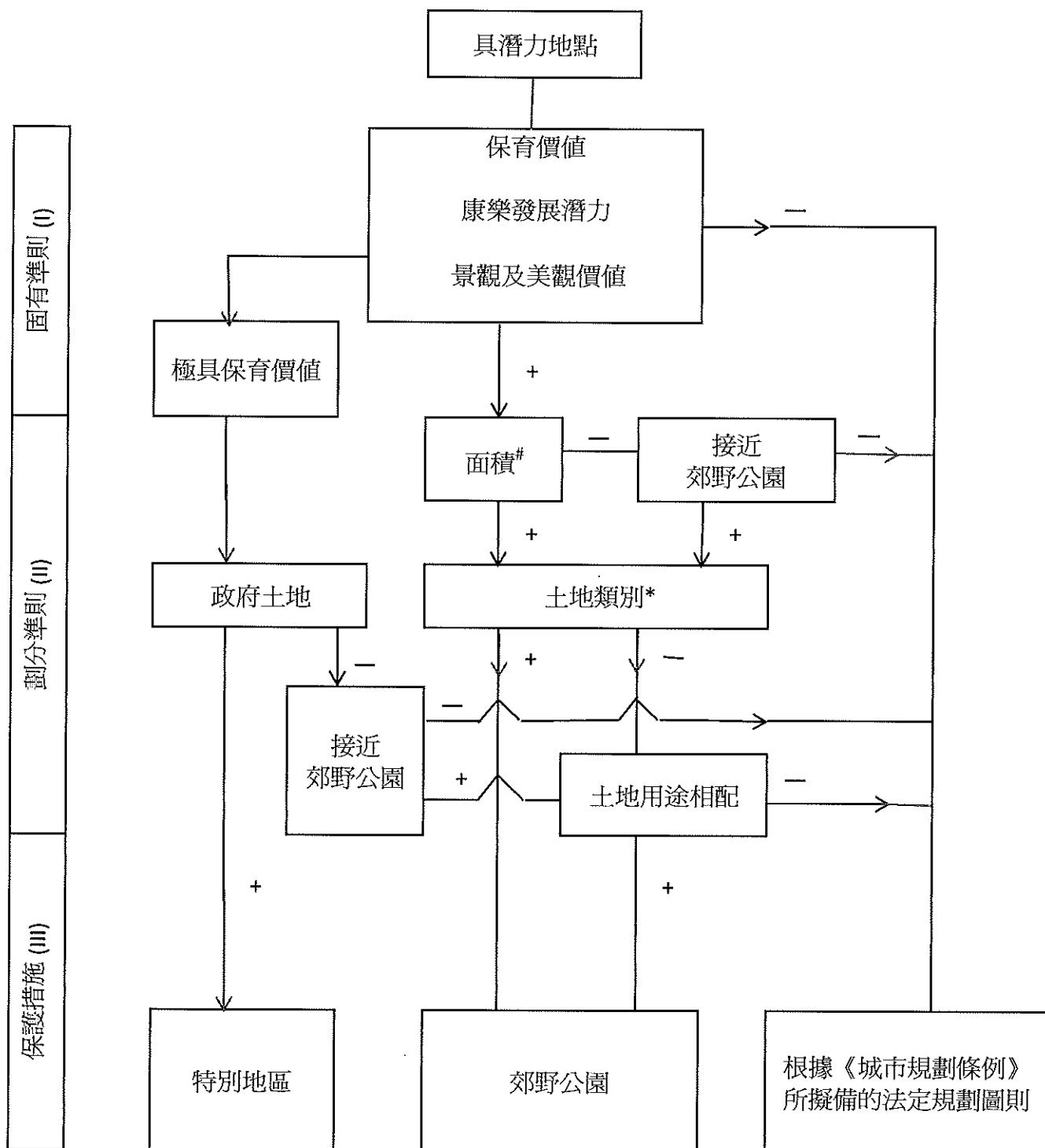
附錄的流程圖載有上文所載準則的摘要。當局會按照上述準則，評估具潛質的地點(包括郊野公園“不包括的土地”)是否適合指定為新郊野公園或用以擴建現有的郊野公園。

漁農自然護理署
郊野公園及海岸公園管理局
二〇一一年五月

檔號：AF GR/CPA/02/2
AF GR/CPA/09/13

ms5164

流程圖：評估地點是否適合被指定為郊野公園的程序



(+) 正面

(-) 負面

→ 評估次序及方向

面積方面，須按每幅土地本身的情況而評估。面積太小或零星分布且不貼近現有郊野公園的土地可能不適合發展為郊野公園。

* 當中包含私人土地不一定是不將土地納入郊野公園的決定性因素。

附件 3

已納入分區計劃大綱圖的郊野公園“不包括的土地”

編號	地點	面積(公頃) (約數)
獅子山郊野公園		
1	十二笏	3
馬鞍山郊野公園		
2	牛寮及觀音山	72
3	黃竹洋	37
八仙嶺郊野公園		
4	沙羅洞	56
船灣郊野公園		
5	雞谷樹下、河瀝背及鹹坑尾	8
6	河背、田心、三家村、新屋村、新屋下、老圍、嶺背及九擔租	98
西貢東及西貢西郊野公園		
7	黃宜洲及起子灣	9
8	北潭涌	2
9	鯽魚湖	15
10	大浪、林屋圍、龍尾頭、大灣及鹹田	46
11	北潭	5
12	石坑	3
13	大網仔、蛇頭、坪墩、鐵鉗坑、冰笏、大埔仔、礮田坑、早禾坑、黃竹灣及黃毛應	126
14	黃麿地及斬竹灣	36
15	深涌	32
南大嶼、北大嶼及北大嶼(擴建部分)郊野公園		
16	分流村	24
17	白富田	3
18	龍尾及大浪	28
19	昂坪	103
20	荔枝園	5
21	水井灣	2
22	二浪	7
23	水口灣	1

未納入分區計劃大綱圖的郊野公園 “不包括的土地”

編號	地點	面積(公頃) (約數)
馬鞍山郊野公園		
24	茅坪、茅坪老屋、茅坪新屋及黃竹山	45
金山郊野公園		
25	金山	1
大帽山郊野公園		
26	川龍附近的土地	10
27	曹公潭附近的土地	9
大欖郊野公園		
28	田夫仔(城市規劃委員會(城規會)於二〇一一年一月七日公布田夫仔發展審批地區草圖)	53
29	清快塘	26
30	上塘	10
31	上花山	26
32	圓墩	19
八仙嶺郊野公園		
33	平山仔	15
船灣郊野公園		
34	紅石門村	10
35	犁頭石	10
36	三極村	23
37	西流江	2
38	小灘	20
39	蛤塘、梅子林及荔枝窩	91
40	鎖羅盆(城規會於二〇一〇年九月三十日公布鎖羅盆發展審批地區草圖)	29
41	谷埔新屋下、谷埔老圍、二肚、三肚、四肚及五肚	64
42	鳳坑	9
43	榕樹凹	18
44	芬箕托	5
45	洲尾、大塘、洲頭及沙頭	26

西貢東及西貢西郊野公園		
46	北丫	11
47	東丫	10
48	白腊(城規會於二〇一〇年九月三十日 公布白腊發展審批地區草圖)	6
49	北潭凹(城規會於二〇一一年一月七日 公布土瓜坪及北潭凹發展審批地區草 圖)	14
50	土瓜坪(城規會於二〇一一年一月七日 公布土瓜坪及北潭凹發展審批地區草 圖)	9
51	赤徑	31
52	大灘、屋頭、高塘、高塘下洋	67
53	東心淇	4
54	高流灣、巫屋、林屋、劉屋及謝屋	33
55	西灣(城規會於二〇一〇年八月六日公 布西灣發展審批地區草圖)	17
56	海下(城規會於二〇一〇年九月三十日 公布海下發展審批地區草圖)	8
57	白沙澳、白沙澳下洋	29
58	南山洞	5
59	荔枝莊	16
60	榕樹澳	32
61	嶂上	16
62	大磡	5
63	黃竹壘	4
64	黃茅角附近的土地	3
南大嶼、北大嶼及北大嶼(擴建部分)郊野公園		
65	鹿湖、上羨山、下羨山、長亭及坑背	155
66	煎魚灣	4
67	牛過田	7
68	地塘仔	15
69	二東山	7
70	萬丈布	2
71	南山附近的土地	6
72	雞翼角附近的土地	5
73	大蠔及黃公田附近的土地	277
74	二澳	23

大埔滘特別地區		
75	牛湖托附近的土地	5
76	大埔尾附近的土地	6
馬屎洲特別地區		
77	水茫田	2

摘要：

郊野公園“不包括的土地”的總數：	77
納入分區計劃大綱圖的郊野公園“不包括的土地”	23
郊野公園“不包括的土地”的總面積	約 2 076 公頃

MN2630 annex 3