離島區議會
文件 IDC 51/2023 號

《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/22》
所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向區議會介紹《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/22》(下稱「大綱圖」) 所收納的修訂項目。

2. 背景

- 2.1 於 2017 年公布的「可持續大嶼藍圖」秉持在公眾參與活動期間廣受支持的“北發展；南保育”為總體原則，提出大嶼山大部分地區，尤其南大嶼，具天然和文化資源，將作保育用途，其獨特的鄉郊村落亦會予以保存及改善；如情況合適，亦會在適當地點作影響較低的休閒和康樂用途，供市民共享。
- 2.2 於 2020 年，土木工程拓展署可持續大嶼辦事處按照「可持續大嶼藍圖」所訂定的總體原則及大嶼山不同地區的特色，制定了《大嶼山保育及康樂總綱圖》，為大嶼山的保育和康樂措施提供指引框架。
- 2.3 可持續大嶼辦事處亦於 2021 年 10 月完成「貝澳、水口、大澳及其鄰近地區的生態研究 – 可行性研究」。研究結果認為貝澳及水口具高生態價值，應設立先導保育地區，並建議在大綱圖上將部分地點改劃為合適的土地用途地帶，以配合擬議的保育措施。
- 2.4 基於上述的總體原則、指引框架和研究結果，規劃署進行了土地用途檢討，在考慮各項因素後，建議對大綱圖作出相關修訂。
- 2.5 另外，經修訂的《城市規劃條例》(第 131 章)(下稱「條例」) 於 2023 年 9 月 1 日實施後，賦權發展局局長把從未被發展審批地區圖涵蓋、有需要保護或保育的鄉郊地區指定為「受規管地區」，讓規劃監督可在這些地區就不符合大綱圖規定的發展採取執行管制行動。指定「受規管地區」的目的是為了保護有關地區，使其不受環境惡化影響及／或促進該地區的保育。

- 2.6 2023年9月15日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據條例第5條展示《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號S/SLC/22》(附件I)，為期兩個月，以供公眾查閱。發展局局長亦已於同日指定南大嶼部分地區為「大嶼山南岸受規管地區」。

3. 大綱圖修訂項目

- 3.1 基於上文第2.1至2.4段所提及的背景，建議根據以下原則對大綱圖作出修訂：

- (a) 反映保育自然生境和南大嶼鄉郊特色的規劃意向(修訂項目A1及A3)；
- (b) 預留合適的地點作一些對環境影響較少的休閒和康樂用途(修訂項目A2及A4)；
- (c) 反映區內最新的規劃情況，包括已完成和已規劃的發展(修訂項目B1至B21)；
- (d) 理順現有土地用途地帶界線和南大嶼郊野公園界線的差異(修訂項目C1至C3)；及
- (e) 把一幅位於分流的土地納入大綱圖範圍內，並劃為合適的土地用途地帶(修訂項目D1)。

- 3.2 就圖則《註釋》作出的主要修訂項目如下：

《註釋》說明頁

- (a) 因應「大嶼山南岸受規管地區」的實施，將大綱圖的《註釋》說明頁分為「甲部」和「乙部」兩部分。前者適用於大綱圖涵蓋範圍內但非「大嶼山南岸受規管地區」範圍內的土地；而後者則適用於大綱圖涵蓋範圍內以及「大嶼山南岸受規管地區」範圍內的土地。

「休憩用地」、「康樂」、「其他指定用途」註明「濾水廠」及「自然保育區」地帶

- (b) 因應相關的修訂項目，加入有關地帶的新的《註釋》。

「鄉村式發展」地帶

- (c) 把「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(只限度假屋)」加入到「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，讓項目倡議者可以透過規劃申請讓城規會考慮相關的項目建議。
- (d) 為方便村民和遊客的需要及有見於政府垃圾收集站和公共廁所在「鄉村式發展」地帶內十分普遍，故藉此機會把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途移至第一欄，即改為經常准許的用途。
- (e) 因應城規會採納的《法定圖則註釋總表》，對大綱圖的《註釋》作出技術性修訂。

3.3 有關修訂項目的詳情，請參閱夾附於**附件 II**的《修訂項目附表》。

3.4 因應上述修訂，大綱圖的《說明書》亦已同時更新。有關修訂顯示於《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/22》(**附件 I**)，及其《註釋》和《說明書》(**附件 II**)。

4. 公眾諮詢

4.1 城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會已於 2023 年 9 月 11 日考慮並同意有關的修訂項目。公眾可於以下網頁查閱相關城規會文件：

https://www.tpb.gov.hk/tc/resources/general_papers.html

4.2 由 2023 年 9 月 15 日起，城規會根據條例第 5 條展示《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/22》，以供公眾查閱，為期兩個月至 2023 年 11 月 15 日。公眾可於圖則展示期間正常辦公時間內，到城規會秘書處、北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、西貢及離島規劃處及離島民政事務處、離島民政事務處梅窩分處、離島民政事務處東涌分處、大嶼山南區鄉事委員會，以及大澳鄉事委員會查閱有關圖則。公眾亦可於城規會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_SLC_22.html)瀏覽該圖。任何人士可於 2023 年 11 月 15 日或之前就該圖的修訂項目向城規會作出書面申述。地址及網址如下：

地址： 香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會秘書處

網址： https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/draft_plan.html

- 4.3 請議員備悉大綱圖的修訂項目。如對修訂項目有任何意見，歡迎議員在大綱圖的法定展示期間向城規會提出意見。

5. 附件

附件 I 《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/22》

附件 II 《修訂項目附表》及大綱圖《註釋》和《說明書》

規劃署
西貢及離島規劃處
2023 年 10 月