

西貢區議會

指定位於大浪西灣的郊野公園「不包括的土地」 為西貢東郊野公園一部分的建議

1. 目的

本文件就把位於大浪西灣(西灣)的郊野公園「不包括的土地」(「不包括的土地」)納入西貢東郊野公園的建議，徵詢西貢區議員的意見。

2. 背景

2.1 西灣位於西貢半島東端，屬西貢東郊野公園的一個「不包括的土地」。西貢東郊野公園在一九七八年指定，佔地 4 477 公頃。在郊野公園成立之前，有小量居民在西灣的土地務農。連同在這些私人土地附近作為緩衝地帶的政府土地，該處約有 16.55 公頃的土地未納入西貢東郊野公園範圍內。這個「不包括的土地」分為南北兩部分，並完全被西貢東郊野公園包圍。該區的界線載於圖 1。

2.2 二〇一〇年六月，位於西灣「不包括的土地」北面部分的私人土地及政府土地上發現有人進行挖掘工程，引起公眾對保護「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分別在二〇一〇年七月及八月討論此事。政府同意有迫切需要加強保護「不包括的土地」免受與郊野公園不協調的用途所影響，以免損害郊野公園的整體美麗景觀及其完整性。《二〇一〇年施政報告》亦指出西灣事件凸顯了有需要加快對郊野公園附近的土地作出規管，以防止人為破壞。當局會將「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合適用途，以顧及保育和社會發展需要。

2.3 二〇一〇年八月六日，城市規劃委員會(城規會)根據《城市規劃條例》第5條公布《大浪西灣發展審批地區草圖》，當中西灣整幅「不包括的土地」被劃為「未指定用途」地帶。而在二〇一一年十一月八日，行政長官會同行政會議(行會)根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條核准了該發展審批地區草圖。而這一份核准的發展審批地區圖亦於二〇一一年十一月十八日供公眾查閱。根據這份核准圖，除註釋所訂明經常准許的用途或發展或「現有用途」外，在「未指定用途」地帶進行任何用途或發展前，應向城規會申請規劃許可。根據《城市規劃條例》，地區圖在首次公布後有效期為三年。

3. 評估西灣是否適合指定為郊野公園

3.1 評估某幅土地是否適宜指定為郊野公園是有一套既定的原則及準則，其中包括評估該地點的保育價值、景觀及美觀價值，康樂發展潛力、面積、與現有郊野公園是否接近、土地類別及現有土地用途。若某幅土地與郊野公園的環境相配，不管這幅土地包含私人土地與否，我們都會評估這土地的用途及功能，以決定其是否適合指定為郊野公園。

3.2 西灣以農地為主，並有零星村屋。該處天然資源豐富，景色宜人，包括一個沒有污染的天然海灘、「不包括的土地」山坡四周茂密的林地、兩條流經西貢東郊野公園及環抱「不包括的土地」的天然溪流，以及溪流下游一帶茂密的紅樹林，這些天然資源及景觀條件締造了西灣引人入勝的景致。在二〇〇六年一項由郊野公園之友會舉辦的活動中，西灣亦被公眾評為「香港十大勝景」的第一位。目前，遊客可透過徑道或乘船前往西灣，而深受市民歡迎的麥理浩徑也途經有關「不包括的土地」。西灣設有一些小店，為路過的遠足人士補給食物及飲品，是一眾郊野公園遊客的熱點，在前往西貢東郊野公園其他景點前，遊客都喜歡在此稍事休息，或欣賞西灣的風景。

3.3 雖然有關地點的生態價值不算特出，但其景觀及美觀價值卻很高，與外圍的西貢東郊野公園整體的自然美景互相輝映。此外，該處天然景色優美，具備很高潛力發展為遠足、露營及欣賞大自然等康樂活動地點。「不包括的土地」與西貢東郊野公園的景觀不可分割，把西灣指定為西貢東郊野公園的一

部分亦有助改善該處的管理、提高其保育及景觀價值，以及提升該處的享用價值及宜人之處。

4. 郊野公園的指定程序

4.1 郊野公園及海岸公園管理局總監(總監)在二〇一一年五月廿四日取得郊野公園及海岸公園委員會的同意，修訂指定郊野公園的準則。更新的原則及準則用以評估把「不包括的土地」納入郊野公園界線內的好處、理據和影響。總監亦已於二〇一一年十月十一日就西灣是否適合指定為郊野公園的評估，以及就有關「不包括的土地」納入西貢東郊野公園的建議初步諮詢郊野公園及海岸公園委員會。

4.2 把有關「不包括的土地」納入西貢東郊野公園涉及《郊野公園條例》所訂明的若干法定程序，當中包括需要取代已予批准的西貢東郊野公園地圖。總監在諮詢有關組織的意見後，可尋求行會的指示，以新地圖取代已予批准的西貢東郊野公園地圖，從而把位於西灣的「不包括的土地」納入西貢東郊野公園。

4.3 如總監應行會的指示擬備郊野公園的未定案地圖，總監會將該未定案地圖供公眾查閱 60 日。在未定案地圖的 60 日查閱期間，我們會就該未定案地圖再次聯絡西灣的村代表、西貢鄉事委員會及西貢區議會。如有任何人士因未定案地圖而感到受影響，可在這查閱期內將其反對的書面陳述送交郊野公園及海岸公園委員會秘書。郊野公園及海岸公園委員會將舉行會議，就該項反對進行聆訊，並決定指示總監因應該項反對的全部或部分而修訂有關的未定案地圖；或完全不接納該項反對或不接納其中部分。聆訊後，總監須將未定案地圖連同載有反對及申述的附表，呈交行會以待批准。

5. 郊野公園的土地管制

5.1 根據《郊野公園條例》第 10 條，在未定案地圖刊登後，除非得到總監的事先批准，否則新發展工程是不得在建議中的郊野公園範圍內進行。總監會從自然保育、景觀及視覺影響、

對郊野公園使用者或設施的影響等角度考慮每宗新發展工程的申請，並在有需要時徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見。

5.2 根據《郊野公園條例》第 16 條，任何在這些地方的已批租土地所作的用途、擬進行的用途或新發展工程，總監如認為會在“相當程度上減損郊野公園的享用價值及宜人之處”，總監可要求地政監督行使《郊野公園條例》所授予的權力，中止或修改有關用途。受影響的土地佔用人，可按《郊野公園條例》第 17 條的程序，向郊野公園及海岸公園委員會提出反對，反對如遭駁回，佔用人可向行政長官提出上訴。

5.3 《郊野公園條例》第 19 條列明如在有關土地上進行的任何用途或新發展工程遭拒絕批准（見上文 5.1 段），或被要求修改或中止（見上文 5.2 段），而該等新發展工程或用途是已批租土地的租契或有關租契的協議所准許的，則業權人有權向政府申索補償。

5.4 與上述有關的《郊野公園條例》條文可從 [http://www.legislation.gov.hk/blis_pdf.nsf/6799165D2FEE3FA94825755E0033E532/4C86573D59A7FDA4482575EE004CED06/\\$FILE/CAP_208_c_b5.pdf](http://www.legislation.gov.hk/blis_pdf.nsf/6799165D2FEE3FA94825755E0033E532/4C86573D59A7FDA4482575EE004CED06/$FILE/CAP_208_c_b5.pdf) 參閱。

6. 管理協議計劃

6.1 二〇〇四年，當局在新自然保育政策下推出管理協議計劃，以提升 12 個確認具高度生態價值的須優先加強保育地點的保育價值。根據這項計劃，當局會批出資助，讓有能力的非牟利團體與 12 個須優先加強保育地點的土地業權人簽訂管理協議。這項協議為土地業權人提供財政誘因，以換取管理其土地的權利，或鼓勵他們合作加強有關地點的保育工作。鑑於管理協議計劃證實行之有效，政府於二〇一一將計劃擴展至涵蓋「不包括的土地」及郊野公園內的私人土地，即包括西灣「不包括的土地」，因此，當局可藉此鼓勵西灣的土地業權人進行保育活動，如進行植林優化，種植可吸引野生生物的樹木及／或植物、從事可保護生態的水田耕作等，從而提高西灣及西貢東郊野公園的整體保育及景觀價值。

7. 初步反應

7.1 西灣事件引起公眾及環保團體強烈關注，並期望政府能加強保護郊野公園的「不包括的土地」。在二〇一〇年八月《大浪西灣發展審批地區草圖》按照《城市規劃條例》供公眾查閱期間，城規會合共接獲 350 份申述書，其中約有 300 份支持有關地點的整體規劃意向，就是要保護及保育該處免受與郊野公園不協調的用途所影響。另外，部分申述書要求把整個地點指定為郊野公園的一部分。總監亦已於二〇一一年十月十一日就西灣是否適合指定為郊野公園的評估，以及就有關「不包括的土地」納入西貢東郊野公園的建議初步諮詢郊野公園及海岸公園委員會。郊野公園及海岸公園委員會大部份委員原則上同意西灣的郊野公園「不包括的土地」是適合納入為西貢東郊野公園的一部分，但當局亦需要照顧當地居民的關注。

7.2 我們留意到有原居民反對把私人土地納入郊野公園的建議。鄉議局曾去信政府，表達原居民對任何把其土地納入郊野公園的建議的不滿，認為有關建議會損害他們發展其土地的事宜。由於把西灣納入西貢東郊野公園的建議涉及認可村落，我們在二〇一一年八月二十九日就建議諮詢了西灣的村代表，當時村代表表達了反對意見。隨後，我們亦在二〇一一年十月十日諮詢了西貢鄉事委員會。鄉事委員會委員均對有關建議表示非常強烈不滿。委員認為這個建議影響了私人土地上的物業權益及原居民興建村屋的事宜。會後西貢鄉事委員會已去信政府表示對西灣納入西貢東郊野公園的建議表示反對。西貢鄉事委員會要求政府取消有關建議。

8. 徵詢意見

8.1 請各議員就圖 1 所示的西灣「不包括的土地」納入西貢東郊野公園的建議提出意見。

環境保護署
漁農自然護理署
二〇一二年二月

