

**2003年5月22日立法會議員
與離島區議會議員會面所提出的意見
政府當局的回應**

離島區議會議員所指的海岸保護區位於南大嶼山。現時，大嶼山南岸主要包括郊野公園、山嶺、天然海岸線，以及一些零星分布的鄉村和低密度住宅。在大嶼山南岸分區計劃大綱圖所覆蓋的範圍內，現有民居和適合作鄉村擴展的用地及發展社區設施的土地，均已劃作「住宅」、「鄉村式發展」和「政府、機構或社區」等用途，而具高度景觀和保育價值的地區，則已指定為「郊野公園」、「海岸保護區」和「綠化地帶」。

在南大嶼的「海岸保護區」地帶包括沿岸林地、天然海灘、海岸景物及其鄰近腹地。此地帶的規劃意向，是保護沿岸的自然風貌免受雜亂無章的帶狀發展破壞。某些與該區特色配合的康樂用途可能獲准進行。有關在「海岸保護區」地帶內可進行的用途詳列於附件。

根據 2001 年公布的「新界西南推薦發展策略」，由於南大嶼山沿岸地區具高度景觀價值，風景秀麗，應加以保育。與該區規劃意向配合的水上康樂活動和低密度康樂用途，例如水上運動中心、單車徑、步行徑和度假住宿設施，可在區內進行。

政府於 2004 年 2 月成立由財政司司長領導的大嶼山發展專責小組，以統籌在大嶼山的主要經濟基建發展項目。專責小組會制訂一個包括南大嶼在內的大嶼山發展概念圖，並會在概念圖完成後進行公眾諮詢，以聽取公眾對有關發展概念及建議的意見。離島區議會將會是其中一個主要的諮詢對象。

海岸保護區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外) 泳灘 郊野公園* 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區	燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 度假營 屋宇(只限重建) 碼頭 公廁設施 公用事業設施裝置 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

* 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。設立此地帶的目的，亦是要保護地帶內的海灘及其腹地，以及預防大嶼山南岸出現雜亂無章的帶狀發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

(請看下頁)

海岸保護區(續)

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 25% 及最高建築物高度超過兩層(7.6 米)，或超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，均應納入計算。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。
- (e) 在這份分區計劃大綱草圖的公告在憲報刊登該日或以後，未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(保養或修葺工程除外)，而進行或繼續進行任何填土、挖土或河流改道工程。