

政府總部
發展局
規劃地政科

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



CB(1)1677/12-13(01)
Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

17/F, West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 3509 8800

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：鍾蕙玲女士)

傳真及電郵函件

鍾女士：

貴秘書處於 2013 年 6 月 17 日轉介郭家麒議員的來信收悉。信中提及的事宜涉及石澳山仔路 26D 寮屋和石澳山仔路 26 號一幢四層高的建築物。我們經諮詢康樂及文化事務署(康文署)、地政總署及屋宇署後，現就信中所提及的事宜綜合回覆如下。

石澳山仔路 26D 寮屋

有關寮屋位於石澳海角郊遊區(郊遊區)，郊遊區總面積約 7.8 公頃，為前工務司署撥給前市政總署的永久政府撥地。前市政總署於 1973 年根據香港法例《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)刊憲，將該幅休憩用地列為公眾遊樂場地，供市民作休憩之用。康文署於 2000 年成立時接管郊遊區至今。郊遊區為郊野自然風景和海岸區，設有一些基本設施，包括行人徑、涼亭和燒烤爐。雖然康文署在該郊遊區沒有駐場員工，但每星期均派員巡察署方設置於郊遊區內的設施，維持設施的清潔及運作正常。

根據現行安排，位於政府撥地內的非法構築物包括寮屋的管制，由該撥地所屬的政府部門負責，因此有關寮屋的管制由康文署負責。康文署在翻查前市政總署的記錄及檢視地政總署的航空照片記錄後，估計上述寮屋可能於 1973 年至 1975 年期間興建。資料亦顯示該寮屋於 1982 年進行的寮屋管制登記中獲編配寮屋登記編號，當時佔地的面積約 700 多平方呎。此外，該寮屋位處大潭及石澳分區計劃大綱圖(大綱圖)所涵蓋的範圍內，該處在 1988 年刊登憲報的首張大綱圖上被劃為「綠化地帶」，而於 2004 年起被改劃為「海岸保護區」。「海岸保護區」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。根據大綱圖的註釋，於 1988 年首張大綱圖刊憲之前已經存在而一直持續進行的任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至該項用途有實質改變或建築物進行重建為止。若該土地或建築物用途有實質改變或其他發展或重建(對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改除外)，則必須符合大綱圖的規定。在劃作「海岸保護區」的地帶，只有「屋宇(只限重建)」用途可向城市規劃委員會申請規劃許可。

個案歷時一段時間，康文署過去的跟進行動概括如下。於 2000 年署方首次接獲有關上述寮屋的投訴，隨即與該寮屋佔用人作出跟進，於不同時間要求佔用人將寮屋還原至 1982 年寮屋管制登記時所容許的範圍及面積，而有關人士當時曾應要求拆卸部份擴建的構築物。2004 年底，署方留意到該寮屋再度有擴建的跡象，如加建了種植區及灌溉喉管，於是即時要求佔用人將有關設置拆除及將寮屋還原至 1982 年寮屋管制登記時所容許的範圍及面積，有關人士當時亦應要求移除了種植區及灌溉喉管。2011 年底，署方留意到該寮屋再有擴建的跡象，如加建了石梯及燒烤爐，即時要求佔用人拆除有關的構築物。本年 5 月，署方再次要求佔用人將寮屋還原至 1982 年寮屋管制登記時的範圍及面積。現時，康文署人員定期巡查該事涉土地，同時亦正諮詢相關部門的意見，就妥善處理該寮屋個案制定切實可行及具體的跟進工作，包括因應情況，考慮採取適當的執法行動。

石澳山仔路 26 號

石澳山仔路 26 號位於石澳內地段第 59 號(該地段)。上址興建了一幢四層高的建築物。屋宇署於 2011 年 4 月接獲市民舉報，指上址原有的建築物加建了搭建物。根據屋宇署的記錄，該署於 1958 年曾批准在上址興建一幢兩層高的住宅，並在 1959 年發出有關的佔用許可證。因應上述舉報，屋宇署遂委聘合約顧問公司進行視察。根據該合約顧問公司於 2011 年 5 月向屋宇署提交的視察報告，發現核准的建築物的天台之上加建了僭建物。屋宇署當時將有關僭建物記錄在排序清拆的名單中，以便按序向有關業主發出清拆命令。

其後，屋宇署於 2013 年 5 月底接獲傳媒就該建築物的查詢。與此同時，地政總署亦從傳媒得悉此個案。屋宇署及地政署隨即派員實地視察，發現該地段上核准的兩層高建築物天台上的僭建物依然存在。在建築規管方面，屋宇署會向有關業主發出清拆命令，着令清拆該等僭建物。另一方面，根據有關土地契約，該地段限作私人住宅用途和興建一幢不超過兩層高及上蓋面

積不超過該地段面積 30%的建築物。由於該建築物並不符合有關土地契約的樓層限制，地政總署已發信要求該地段的業權人糾正違契行為。倘若情況持續，該署會進一步採取執行契約條款行動，包括但不限於收回有關土地。

發展局局長



(蘇俊傑 代行)

2013 年 8 月 7 日

副本送：

民政事務局局長

(經辦人：江潤珊女士)

民政事務總署署長

(經辦人：衛懿欣女士)

康樂及文化事務署署長

(經辦人：陳若藹女士)

地政總署署長

(經辦人：鄒敏兒女士)

(經辦人：胡錦雯女士)

屋宇署署長

(經辦人：盧啟章先生)