

機密

(二零一二年十一月三十日解密)

二零一二年十一月十六日舉行的
城市規劃委員會第 1023 次會議記錄

西貢及離島區

議程項目 7

[機密項目。閉門會議。]

考慮二澳發展審批地區草圖
(城規會文件第 9226 號)

[會議以廣東話進行。]

1. 主席邀請西貢及離島規劃專員鍾文傑先生向委員簡介文件的內容。
2. 西貢及離島規劃專員借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 請城規會考慮新的二澳發展審批地區圖；

位置及區內特色

- (b) 二澳及牙鷹角的一塊土地(下稱「該區」)位於大嶼山大澳的西南面；
- (c) 二澳(約 23.05 公頃)是郊野公園不包括的土地，被北大嶼及南大嶼郊野公園全面包圍。二澳面向二澳海灣，沿岸長滿天然植物的延綿斜坡，位於由郊野公園延伸過來的山脈和山丘底部；
- (d) 牙鷹角那塊土地(約 0.29 公頃)距二澳北面邊界約 500 米，其東、南及西面被北大嶼郊野公園包圍。該塊地有部分是果園，有部分曾用作豬舍，現已荒廢破落。該塊地未有任何法定圖則涵蓋。漁農自然

護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，該署沒有計劃把該塊地納入郊野公園範圍；

經修訂的大嶼山發展概念計劃

- (e) 根據「經修訂的大嶼山發展概念計劃」(二零零七年)，該區位於「景觀保護區」，必須加以保護。新的發展項目必須妥善顧及該區安謐祥和的環境和自然景致，才可獲得批准；

擬備法定圖則的需要

- (f) 根據行政長官的《二零一零至二零一一年度施政報告》，該區屬郊野公園不包括的土地之一，須有法定圖則涵蓋；
- (g) 此外，最近有投訴指有人在該區砍伐樹木、清除植物和挖土；
- (h) 為保護和保育該區現有的自然環境，防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目和相關工程，有必要為該區擬備一份發展審批地區圖，確保可對該區採取合適的規劃管制和執管行動；
- (i) 二零一二年十一月八日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把二澳及牙鷹角指定為發展審批地區；

規劃區

現有土地用途

- (j) 該區佔地約 23.34 公頃，富鄉郊特色，大部分地方長滿天然植物。二澳新村內有一些荒廢破落的房屋和頹垣。該區的農地大多長滿灌木和野草；

- (k) 該區一派鄉郊風貌，景色怡人，斜坡上的茂林長滿植物，與毗連的北大嶼及南大嶼郊野公園相似；
- (l) 漁護署署長表示，這些林地與附近的河流是受保護物種盧氏小樹蛙的重要生境，記錄顯示盧氏小樹蛙曾在二澳出沒。位於該區邊緣的林地與附近北大嶼及南大嶼郊野公園的茂林綠野連成一片，成為哺乳動物及蝴蝶的覓食和哺育地。該區的植物也大多是普通和隨處可見的品種，但受保護的品種土沉香可在該區找到。二澳的河口區有成齡紅樹林，近海的低窪地區有潮間水塘、沼澤、河口紅樹林及蘆葦叢；

挖土及清除植物

- (m) 曾發現有人在該區砍伐樹木、清除植物和挖土，破壞該區的自然特色和景致，影響當中的茂林綠野；

認可鄉村

- (n) 二澳新村是該區一條認可鄉村，所有村屋都已破落或荒廢；

土地業權

- (o) 該區大部分土地是政府土地(約佔 70.52%，面積 16.46 公頃)，其餘 29.48%(6.88 公頃)屬私人擁有，包括農地(約 6.81 公頃)及屋地(約 755 平方米)；

交通及便捷程度

- (p) 該區沒有車輛通道接達，但可經由步行徑(即鳳凰徑)前往。該步行徑主要沿岸而設，連接北面的大澳及南面的分流。二澳設有簡陋的渡頭，潮漲時在附近的大澳及分流乘船可達。鳳凰徑有部分路段位於該區，是受歡迎的遠足徑；

文化遺產

- (q) 「二澳具考古研究價值地點」及二澳至分流古石徑是該區具考古研究價值的地點，兩者均有保存價值；
- (r) 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值地點及其四周的環境，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見；
- (s) 如無法避免干擾這些具考古研究價值地點及具考古潛藏的地方，則須由考古學家就這些地點內的發展工程進行詳細的考古影響評估；

土力安全

- (t) 該區(尤其是發展審批地區邊界附近的地方)位於陡峭的天然山坡下，可能會發生山泥傾瀉，對該區構成影響。如在該區進行發展，或須視乎需要進行天然山坡災害研究，以確定災害的規模，並採取適當的消滅災害措施，以作為發展項目的一部分。

發展審批地區圖的土地用途建議

整體規劃意向

- (u) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，使其能與四周的郊野公園的整體自然美景互相輝映，並反映二澳現有鄉村的範圍；

「鄉村式發展」：總面積 0.19 公頃

- (v) 此地帶的規劃意向，是反映現有的鄉村民居。二澳的認可鄉村已荒廢，二零一一年人口統計的資料顯示該區無人居住；

- (w) 「鄉村式發展」地帶的界線是暫時劃設的，所根據的包括現有村落聚集和樓宇構築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請、未處理的小型屋宇申請、建屋地段、區內地形、自然特點及土地的現狀。地形嶇崎和長滿植物的地方、墓地、生態易受影響的地區和河道都盡可能不劃入此地帶內；
- (x) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；
- (y) 由於河道改道或填塘工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類活動；

「非指定用途」：總面積 23.15 公頃

- (z) 該區主要有休耕農地、紅樹林、林地、灌木叢、草地及水道，風景優美，是大嶼山郊區更廣大的自然系統的一部分。為保護該區的自然景貌，有需要訂定規劃指引，規管發展；
- (aa) 由於急需擬備這份發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故此暫把該區(「鄉村式發展」地帶內的土地除外)劃為「非指定用途」地區，以待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途，以便在三年內取代這份發展審批地區圖；
- (bb) 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的許可，才可進行這類活動；

諮詢

- (cc) 這份發展審批地區草圖連同《註釋》及《說明書》已交給政府相關各局／部門傳閱，以徵詢他們的意

見，大致上沒有收到負面／反對意見。收到的意見已適當地納入草圖、《註釋》或《說明書》內；以及

- (dd) 由於這份發展審批地區草圖屬於機密文件，故暫未徵詢離島區議會及大澳鄉事委員會的意見。待根據條例第 5 條公布這份發展審批地區草圖後，規劃署便會另行徵詢他們的意見。

3. 主席繼而請委員提問。一名委員詢問為何不把考古遺址、二澳舊村和墓地劃入這份發展審批地區草圖的規劃區範圍內。鍾文傑先生(西貢及離島規劃專員)回答說，所有這些地方都在郊野公園範圍內，由漁護署署長根據《郊野公園條例》管轄。擬備這份發展審批地區圖的目的，是要把屬郊野公園不包括土地的該區納入法定規劃管制。倘日後擬在二澳舊村進行發展，有關的申請會根據《郊野公園條例》處理。目前，二澳舊村有一些無人居住的破落房屋。地政專員表示，二澳舊村未劃有「鄉村範圍」。

4. 一名委員詢問劃設「鄉村式發展」地帶的依據，因為該地帶的面積看來遠較「鄉村範圍」為小。鍾文傑先生答稱，「鄉村範圍」是地政處根據「最後一幢落成的村屋 300 呎以內的範圍」這項規定來劃設，屬於土地行政事宜。至於「鄉村式發展」地帶，則是根據規劃考慮而劃設的，現時建議的「鄉村式發展」地帶主要反映現有的屋宇構築物所在，長滿植物的地方及斜坡不包括在內。這份發展審批地區圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮用地的情況並徵詢區內居民的意見，再檢討所劃設的「鄉村式發展」地帶。

5. 一名委員詢問依據甚麼準則來劃定沿岸有泥灘和河口的規劃區界線。鍾文傑先生說，城規會一貫的做法是根據高水位線劃定沿岸的界線。另一名委員說，從航攝照片(文件的圖 3)所見，有一塊土地看來沒有劃入這份發展審批地區圖。鍾文傑先生表示，該塊土地沒有劃入發展審批地區圖，是由於該處在高水位線以下，只在潮退時才露出水面。儘管如此，多是泥灘和紅樹林的海岸線地區屬政府土地，目前已有既定機制對該處的任何違例發展採取執管行動。

6. 鍾文傑先生回應一名委員的提問時表示，從先前實地視察時所見，二澳的房屋都是破落和無人居住的。儘管如此，二澳仍有村代表。二澳的原居村民先前曾提出一些興建小型屋宇的申請，但有關申請是關於在大澳興建小型屋宇。

7. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附錄 I 及附錄 II 的《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/C》(會重新編號為 DPA/I-YO/1)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，讓公眾查閱；
- (b) 載於文件附錄 III 的《說明書》適宜用作說明城規會在擬備二澳發展審批地區草圖時所訂定的規劃意向和目標，並應以城規會的名義發出；以及
- (c) 待根據條例第 5 條公布二澳發展審批地區草圖後，才另行向離島區議會及大澳鄉事委員會簡介這份草圖。