

機密文件

(解密)

二零一零年五月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 958 次會議記錄

---

議程項目 7

[機密項目]

[閉門會議]

考慮大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/D  
(城規會文件第 8540 號)

---

[會議以廣東話進行。]

1. 下列規劃署的代表此時應邀出席會議：

鍾文傑先生                      西貢及離島規劃專員

林葉惠芬女士                    高級城市規劃師／離島

2. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而邀請規劃署的代表向委員簡介文件。

3. 鍾文傑先生借助投影片陳述下列要點：

*位置*

(a) 大澳邊緣(該區)位於大嶼山西北面，亦是大澳的市郊範圍。大澳是香港現時最古老的漁村之一，建有別具特色的臨時棚屋；

*相關研究*

(b) 當局於二零零二年完成了「重整大澳發展研究」。該項研究根據大澳的自然環境和豐富的文化資源，提出一套重整大澳的策略。重整策略整體的規劃概念在於保護自然環境和文化遺產，並在大澳傳統旅

遊景點的發展基礎上，配合互相協調的新發展，以取得發展平衡。重整策略旨在利用大澳的獨特文化遺產和特色，令這條漁村重現繁榮，並保護大澳的文化遺產和天然資源，提高大澳對遊客的吸引力，從而改善本地的就業機會。當局其後制定建議發展大綱圖；

- (c) 二零零七年五月，大嶼山發展專責小組公布「經修訂的大嶼山發展概念計劃」(下稱「經修訂的概念計劃」)。經修訂的概念計劃的整體規劃願景是平衡發展和保育的需要，以推動大嶼山的可持續發展。在眾多建議地點中，大澳獲選定為須特別關注的地點，因此，經修訂的概念計劃建議應早日落實改善工程，同時，擬備或更新規劃圖則時須充分考慮保護具高保育價值的地區和保存大澳的漁村特色；
- (d) 為落實根據「重整大澳發展研究」制定的建議發展大綱圖和二零零七年公布的「經修訂的大嶼山發展概念計劃」所提出的建議，土木工程拓展署於二零零七年六月展開「改善大澳面貌工程－可行性研究」，以研究重整大澳策略的建議是否可行和制定落實建議的要求。發展局亦與相關的專業學會和鄉事委員會於二零零八年三月合辦了「活化大澳設計比賽」(下稱「設計比賽」)，旨在徵求市民的意見和創新意念，以制定重整大澳的全面計劃和實施策略。鑑於設計比賽的結果和所接獲的公眾意見，並根據「改善大澳面貌工程－可行性研究」所得的結論，當局制定「大澳優化概念藍圖」，並按區內通連、文化傳統和自然生態三個原則擬定工程項目；
- (e) 根據「改善大澳面貌工程－可行性研究」所得的結果，土木工程拓展署着手制訂詳細的設計和落實建議的大澳改善工程；

#### *制定法定圖則的需要*

- (f) 為落實上述各項研究的結果和建議，當局須為整個大澳擬備兩份法定圖則，一份有關大澳邊緣，另一份則有關大澳市中心，後者已另行擬備；

- (g) 大澳邊緣的面積約為 186.62 公頃，東面及南面均被北大嶼郊野公園包圍，西面及北面則被海岸線圍繞。該區大致保持天然狀態，為各式各樣的動植物提供生活的生境，這些生境的環境及生態均易受影響。因此，當局有需要為該區擬定發展審批地區圖，以便待鄉郊分區計劃大綱圖完成前，為該區日後的發展提供臨時的規劃指引，以及對違例發展執行強制行動，以保護該區別具特色的天然景觀和生態價值；
- (h) 大澳市中心主要有村落、大澳河沿岸搭建的臨時棚屋、一個公共屋邨、一個居屋苑，還有一些政府、機構或社區設施。由於大澳市中心的大部分地方屬政府土地，當局無必要對該區執行法定的規劃管制，因此無須擬備發展審批地區圖。當局認為為大澳市中心擬定分區計劃大綱圖更為適合，既可以法定的規劃大綱對發展項目執行管制，又可作為大澳市中心長遠發展的指南；
- (i) 二零零九年十二月一日，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，把該區劃為發展審批地區；
- (j) 由於該區近日發生涉及填土和傾倒物料的零星個案，因此有迫切需要擬定發展審批地區圖。環保團體亦促請政府盡快公布該發展審批地區圖，以免違例發展項目破壞該區的紅樹林、濕地及大澳蘆葦叢；

#### 該區的發展限制及機遇

- (k) 該區的主要發展限制及機遇撮錄於文件第 5 段；

#### 大澳邊緣發展審批地區圖

- (1) 該區的規劃意向是保育具高生態價值的地區、保護自然鄉郊環境，以及保存獨特景致和文化遺產。此外，該區亦已預留土地供原居村民興建小型屋宇；

(m) 當局為該區制定了規劃準則，作為擬備規劃及發展計劃的指引，主要內容如下：

- i) 保存和保護該區的獨特之處；
- ii) 限制改善該區的環境及基礎設施的規模；
- iii) 切合區內市民的需要；以及
- (iv) 推廣該區的文化遺產。

#### 土地用途的建議

(n) 根據按「重整大澳發展研究」擬定的「建議發展大綱圖」、土木工程拓展署進行的「改善大澳面貌工程－可行性研究」所得的最新結果和建議，以及該區現有環境的特色，當局已指定該區的各個土地用途地帶。「自然保育區」擬作保護該區具高生態價值的天然生境，例如未受干擾的大片林地、河流、荒置鹽田、濕地、紅樹林及大澳蘆葦叢等。為保存該區的鄉郊特色，會保留休耕地及池塘。其他的發展地帶亦主要是反映該區相應的現有用途；

- i) 該區約有 36.58 公頃土地劃作「自然保育區」，以保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色。此地帶所涵蓋的範圍包括寶珠潭的多塊林地、新基街東面涵蓋荒置鹽田及魚塘的廣闊地區、龍田邨東面的紅樹林及濕地、坑尾旁沿大澳河一帶的天然河堤、梁屋村北面的大澳蘆葦叢以及大澳紅樹林重植區。由於上述地區的環境及生態價值高，當局須施加嚴格的規劃管制。漁農自然護理署署長亦支持把上述地區劃作「自然保育區」；
- ii) 該區約有 124.47 公頃土地劃作「綠化地帶」，旨在利用天然地理環境作為發展區的界限、保存現有地形及天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此「綠化地帶」主要包括休耕地、山坡、天然草木及小溪。梁屋村附近地區屬於此地帶，作為大澳蘆葦叢與梁屋

村鄉村式發展地帶之間的緩衝區。在此地帶內，虎山、橫坑及南涌山坡均有一些傳統墓地。這些墓地已存在多年，因此視為現有用途，用作區內原居村民的墓地；

- iii) 該區約有 6.72 公頃土地劃作「海岸保護區」，以保護和保留海岸線及易受影響的海岸環境。大澳島北面的狹長海岸及寶珠潭東面沿岸地方，均屬於此地帶；
- iv) 該區約有 6.57 公頃土地劃作「鄉村式發展」地帶。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村(梁屋村)、其他村落及適合作鄉村發展的土地範圍。當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有「鄉村範圍」的界線、當地地勢、現有的土地用途、土地限制、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇的預計需求。地勢崎嶇、可能有天然山泥傾瀉危險、草木茂盛及具保育價值的地方，以及墓地，均不包括在內。梁屋村是大澳唯一的認可鄉村。當局預計擬議「鄉村式發展」地帶的土地足以應付未處理的小型屋宇申請及將來的小型屋宇需求。在分區計劃大綱圖上，橫坑亦劃作「鄉村式發展」地帶，以反映該區現有的村落；
- v) 該區約有 3.79 公頃土地劃作「政府、機構或社區」地帶，主要是反映該區現有的政府、機構或社區設施。在該區提供的主要政府、機構或社區設施包括新村東南面山坡的現有濾水廠及配水庫、寶珠潭污水抽水站及戒毒中心、虎山的自動天氣站及橫坑的龍巖寺。由於該區人口稀少，以致對主要的政府、機構或社區設施(包括教育、社區會堂、圖書館及運動中心)的需求很小，因此大澳市中心的相關設施可應付需求；

- vi) 該區約有 0.75 公頃土地劃作「休憩用地」，提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。此地帶的範圍包括寶珠潭附近的現有休憩處、梁屋村及坑尾的兒童遊樂場，以及沿大澳紅樹林重植區對開的海堤設置的公眾海濱長廊。天后古廟及楊侯古廟前面的土地亦劃作「休憩用地」，以改善廟宇的環境和保護「風水」廊；
- vii) 該區約有 3.25 公頃土地劃作「其他指定用途」地帶，包括位於虎山的大澳軍營、大澳北面天然海岸的污水處理廠及大澳墳場；
- viii) 該區約有 1.16 公頃土地劃作「未決定用途」地帶，涵蓋新基街東面的荒置鹽田的部分土地。土木工程拓展署進行的「改善大澳面貌工程－可行性研究」建議把該區劃作「鹽田示範場」。不過，土木工程拓展署委聘顧問進行的「覆修大澳荒置鹽田研究」尚未完成，在有關研究完成前，該片擬議的土地暫時劃作「未決定用途」。在「未決定用途」地帶內，除《註釋》說明頁上所准許的用途外，所有其他用途或發展必須取得城規會的規劃許可；

#### 諮詢工作

- (o) 已把該發展審批地區草圖連同《註釋》、《說明書》及規劃報告送交相關的政府決策局及部門傳閱，以徵詢意見；
- (p) 二零一零年四月十五日，該發展審批地區草圖經新界區規劃會議審議後獲得通過；以及
- (q) 待該發展審批地區草圖根據條例第 5 條公布後，當局會盡快諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會。

4. 主席繼而請委員提出意見。

5. 一名委員支持把具高環境及生態價值的地區(特別是大澳紅樹林重植區)指定作「自然保育區」。該名委員認為，重植紅樹林生境對改善該區的生態十分有效，並對保存部分的荒置鹽田以闢設「鹽田示範場」的建議表示歡迎。該名委員亦認為，重整大澳發展建議會深受區內市民及遊客歡迎，並要求規劃署諮詢區內村民對擬議「鄉村式發展」地帶的意見，以確保可應付將來的小型屋宇需求。

6. 另一名委員說，大澳邊緣發展審批地區圖所提出的土地用途建議將擴闊旅遊景點的種類，吸引更多旅客來大澳遊覽。當局應考慮加強大澳各分區之間的連繫，並在該區提供足夠的配套設施，例如單車徑、行人通道及避雨亭。鍾文傑先生回答說，除非該發展審批地區圖的《註譯》另有訂明，否則擬議的公共設施均屬經常准許的用途，無須取得城規會的規劃許可。此外，土木工程拓展署根據「改善大澳面貌工程－可行性研究」，現正就建議的大澳改善工程擬訂設計及建築細節。擬議的改善工程包括行人天橋、自然徑、遊人指示牌和河堤等設施的建造或改善工程。

7. 另一名委員建議，為該區設計改善工程時，須考慮區內的特色。此外，由於大澳是一個歷史悠久的漁村，應鼓勵以乘船方式穿過水道，以加強區內的連繫。

8. 一名委員記起當局曾在二零零八年舉辦「活化大澳設計比賽」，市民、區內居民及專業學會均踴躍支持，提交了不少設計概念供政府考慮。該名委員詢問，當局擬訂該發展審批地區圖的土地用途建議時，是否已考慮該等設計建議。鍾文傑先生回應時說，當局擬訂大澳邊緣發展審批地區圖時，已考慮在設計比賽中接獲的建議，包括把新基街東面的地區闢作「鹽田示範場」的建議。

9. 主席告知委員，政府會分階段落實「大澳優化概念藍圖」所提出的改善建議。立法會於二零一零年四月批出撥款，以供在大澳進行河堤興建及輔助改善工程。至於其他建議，政府會與區內居民及其他有關人士合作，為大澳區內締造一個更佳的环境。

10. 經進一步商議後，城規會：

- (a) 同意《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/D》(其後重新編號為 DPA/I-TOF/1)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 同意發展審批地區草圖的《說明書》適合用作說明城規會在擬備大澳邊緣發展審批地區草圖時就各用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》應以城規會的名義公布；以及
- (c) 同意根據條例第 5 條公布發展審批地區草圖後，隨即會為離島區議會及大澳鄉事委員會舉行簡介會。

11. 由於委員再無提出其他問題及意見，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。