

機密

[二零一五年八月二十八日解密]

二零一五年八月十四日舉行的
城市規劃委員會第 1091 次會議記錄

西貢及離島區

議程項目 6

[閉門會議]

考慮《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/C》
(城規會文件第 9981 號)

[此議項以廣東話進行。]

1. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生獲邀到席上。
2. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

規劃環境

- (a) 規劃區(下稱「該區」)位於大嶼山北部及東涌市中心地區的西面，覆蓋東涌谷、東涌灣沿岸的地方及一些山麓地區；
- (b) 該區一派鄉郊風貌，毗鄰就是東涌新市鎮的市中心地區，其景觀風貌別樹一幟。北面的東涌灣沿岸地區有濕地和紅樹林。區內的東涌河是「具重要生態價值的河溪」，由郊野公園的上坡地區沿着東涌谷經該區流入東涌灣。東涌河這條「具重要生態價值的河溪」有多種淡水魚，更曾錄得具重要保育價值的品種，例如北江光唇魚。該區亦有荒廢農地及常耕農地；
- (c) 候王宮及羅漢寺是該區的著名寺廟。該候王宮和石門甲圍門更是已評級的歷史建築物；

- (d) 該區有六條認可鄉村，分別為牛凹、藍峯、稔園、石榴埔、莫家及石門甲，現時建有村落。當局不時會收到由此等鄉村的原居民提交的小型屋宇申請；

擬備發展審批地區圖的需要

- (e) 二零一二年，土木工程拓展署聯同規劃署委聘顧問公司展開東涌新市鎮擴展研究(下稱「研究」)，目的是要擴展東涌新市鎮。在該項研究三個階段的公眾參與活動進行期間，公眾對保護東涌谷及東涌河高生態價值的需要深表關注；
- (f) 據知區內有臨時貨倉、傾倒廢料、填土和露天貯物活動，二零一五年年中，在稔園更發現有新界豁免管制屋宇改建為靈灰安置所，對區內生態、自然環境及鄉郊特色造成負面影響。為免不適當的用途進一步擴散，以及天然環境及鄉郊特色進一步受損，實有迫切需要制訂發展審批地區圖，以作出臨時規劃管制；
- (g) 根據研究制定的建議發展大綱草圖涵蓋該區。該草圖現正在敲定階段，將會成為擬備分區計劃大綱圖的依據，為該區制定詳細的土地用途建議，以便為日後的發展提供指引；
- (h) 二零一五年四月二十五日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把東涌谷指定為發展審批地區；

土地用途建議

- (i) 該區的整體規劃意向，是保護生態易受影響的地方，以及保持鄉郊自然特色，使該區的獨特景貌和文化遺產可保留下來；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免不適當地改變用途的情況出現；

- (j) 由於該區的天然景致及現有特色受到即時威脅，因此，該區內所有土地(約 168 公頃)會暫時劃為「非指定用途」地區。劃定此土地用途地區主要是要實施即時的法定規劃管制，以打擊可能對該區的天然及鄉郊環境帶來負面影響的違例發展，以及可能與該區現有特色及已計劃日後發展的土地用途不協調的其他土地用途；

諮詢

- (k) 這份發展審批地區草圖已送交政府相關各局／部門傳閱，以徵詢他們的意見。所收到的意見已適當地納入分區計劃大綱草圖、其《註釋》和《說明書》中；以及
- (l) 由於這份發展審批地區草圖屬機密性質，因此未有就此諮詢離島區議會及東涌鄉事委員會。

3. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/C》(將重新編號為 DPA/I-TVC/1)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 有關的《說明書》適宜用作說明城規會在擬備東涌谷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 條公布東涌谷發展審批地區草圖後，才向離島區議會及東涌鄉事委員會簡介這份草圖。