

機密

(二零二一年一月八日解密)

二零二零年十一月二十七日舉行的
城市規劃委員會第 1235 次會議記錄

西貢及離島區

議程項目 6 至 9

[閉門會議]

[此議項以廣東話進行。]

考慮《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/E》
(城市規劃委員會文件第 10694 號)

考慮《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/B》
(城市規劃委員會文件第 10695 號)

考慮《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/B》
(城市規劃委員會文件第 10696 號)

考慮《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/B》
(城市規劃委員會文件第 10697 號)

1. 下列規劃署的代表獲邀到席上，向委員簡介每份文件及回應委員的問題。

譚燕萍女士	—	西貢及離島規劃專員
周子峰先生	—	助理城市規劃師／離島
胡朗志先生	—	助理城市規劃師／離島

2. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按每份文件所詳載的內容向委員陳述下列要點：

有需要擬備法定圖則

- (a) 為了防止在梅窩北、沙螺灣及礮頭、深屈及礮石灣以及貝澳坳(下稱「四個地區」)出現雜亂無章和未受規管的發展項目，對四個地區的鄉郊及天然特色和重要科學及／或保育價值有不良影響，當局認為有必要為四個地區擬備發展審批地區圖，讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區作出臨時規劃管制，以及採取執行管制行動，對付違例發展和不適當地改變用途；
- (b) 二零二零年十一月九日，發展局局長行使行政長官授予的權力，指示城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條以有系統的方式為四個地區擬備發展審批地區草圖。該四個地區目前並無列入任何法定圖則的範圍內；

梅窩北發展審批地區草圖

規劃背景

- (c) 梅窩北佔地約 165.37 公頃，北望北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園，西接梅窩邊緣地區，西南面為梅窩市中心，南臨銀鑛灣。先前在蝴蝶山和東灣頭的次生林地曾出現嚴重的挖土和砍伐樹木情況，這些人為干擾對梅窩北的鄉郊及自然造成不良影響。現時一些受破壞地區的植被已漸見恢復；

土地用途建議

- (d) 梅窩北的整體規劃意向，是保存區內的優美景色和生態價值，以保護天然生境，同時保留該區獨特的鄉郊自然特色和文化遺產；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免出現不適當地改變用途的情況；

- (e) 為保護梅窩北的天然景觀和鄉郊特色，整個地區都暫時劃為「非指定用途」地區，待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析和研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業用途」和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許用途外，任何用途和發展均須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；

沙螺灣及礮頭發展審批草圖

規劃背景

- (f) 沙螺灣及礮頭佔地約 155.92 公頃，位於大嶼山西北部，在東涌西面，面向港珠澳大橋香港連接路和香港國際機場。該區南面和北面被北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北面為水道。最近在東澳古道發現曾進行擴闊道路及削坡工程，以便在沙螺灣及深屈之間闢設車輛通道，這些人為干擾對沙螺灣及礮頭的鄉郊自然特色造成不良影響；

土地用途建議

- (g) 沙螺灣及礮頭的整體規劃意向，是保護生態易受影響的地方，以及保留該區獨特的鄉郊自然特色、景觀價值和文化遺產；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免出現不適當地改變用途的情況；

「具特殊科學價值地點」(1.4 公頃)

- (h) 此地帶包括在一九九四年指定的「礮頭海灘具特殊科學價值地點」的一部分。此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止任何人在該地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護

「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或為了達到教育和研究的目的，否則該地帶內不准進行發展；

「非指定用途」(154.78 公頃)

- (i) 為了保護沙螺灣及礮頭的天然景觀、生態資源和鄉郊特色，除了劃為「具特殊科學價值地點」地帶的部分外，整個地區都暫時劃為「非指定用途」地區，待擬備分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業用途」和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可；

深屈及礮石灣發展審批地區草圖

規劃背景

- (j) 深屈及礮石灣(包括新洲以西沿海岸線兩幅細小土地)佔地約 179.59 公頃，位於大嶼山西北部，面向港珠澳大橋香港連接路。該區南面被北大嶼郊野公園及北大嶼郊野公園(擴建部分)環抱，北面是海。最近在東澳古道發現曾進行擴闊道路及削坡工程，以便在深屈與礮石灣之間闢設車輛通道，這些人為干擾對深屈及礮石灣的鄉郊自然特色造成不良影響；

土地用途建議

- (k) 深屈及礮石灣的整體規劃意向，是保護生態易受影響的地方，以及保留該區獨特的鄉郊自然特色、景觀價值和文化遺產；此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免出現不適當地改變用途的情況；

「具特殊科學價值地點」(6.52 公頃)

- (l) 此地帶包括在一九九九年指定的「新洲具特殊科學價值地點」的一部分。此地帶的規劃意向，是保存

和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止任何人在該地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或為了達到教育和研究的目的，否則該地帶內不准進行發展；

「非指定用途」(173.07 公頃)

- (m) 為了保護深屈及礮石灣的天然景觀、生態資源和鄉郊特色，除了劃為「具特殊科學價值地點」地帶的地區外，整個地區都暫時劃為「非指定用途」地區，待就該區擬備分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業用途」和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可；

貝澳坳發展審批地區草圖

規劃背景

- (a) 貝澳坳佔地約 8.89 公頃，位於大嶼山南部，界乎南大嶼郊野公園與嶼南道之間。當局認為有需要加強保護貝澳坳的自然和景觀特色，以免自然環境受到干擾；

土地用途建議

- (b) 貝澳坳的整體規劃意向，是保護天然生境以保育該區的景觀及生態價值，以及保留該區獨特的鄉郊自然特色。此外，亦是要防止違例發展入侵，以及避免出現不適當地改變用途的情況；

- (c) 為了保護貝澳坳的天然景觀和鄉郊特色，整個範圍（約 8.89 公頃）都暫時劃為「非指定用途」地區，待就該區擬備分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業用途」和該圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可；

諮詢

- (d) 各份發展審批地區草圖連同其《註釋》及《說明書》已送交相關政府部門傳閱，以徵詢意見。所收到的意見亦已適當納入有關發展審批地區草圖、其《註釋》或《說明書》內；以及
- (e) 由於有關圖則屬於機密文件，當局暫未徵詢離島區議會、梅窩鄉事委員會、大澳鄉事委員會和大嶼山南區鄉事委員會的意見。待根據條例第 5 條公布發展審批地區草圖後，當局便會徵詢離島區議會、梅窩鄉事委員會、大澳鄉事委員會和大嶼山南區鄉事委員會的意見。

3. 主席表示，有關的發展審批地區草圖旨在賦予規劃事務監督執管權力，對該四個地區內的違例發展和不適當地改變用途的情況採取執管行動。在發展審批地區草圖刊憲之前，委員應把有關該些草圖的事宜保密。為了盡量縮短就具體土地用途最終提出建議先前那段懸而未決的時間，以及對該四個地區作出更明確的規劃，規劃署會盡快制訂分區計劃大綱圖，以取代發展審批地區草圖。署方會致力縮短發展審批地區草圖與分區計劃大綱草圖兩者之間公布所相隔的時間。她接着請委員提問。

4. 一名委員留意到以往有一些村民對有關在沙螺灣施行發展限制及環境保護的建議反應激烈，因此同意應盡快制訂分區計劃大綱圖來取代發展審批地區草圖，以釋除具體土地用途待議所引起的疑慮，以及對該四個地區作出更明確的規劃。

5. 一名委員得悉發展審批地區草圖會在短時間內由分區計劃大綱圖取代，遂詢問可否跳過發展審批地區草圖的擬備和刊憲程序，以加快制訂圖則的過程。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時表示，由於條例只賦權規劃事務監督對發展審批地區圖涵蓋範圍內和先前已納入發展審批地區圖的分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的違例發展採取執管行動，故此有必要擬備發展審批地區圖。

6. 該名委員留意到該四個地區內可能有一些建造中的房屋／構築物，因而問及該些房屋／構築物會否被視為現有用途。譚燕萍女士回應時表示，根據條例，在發展審批地區草圖公布前已存在的用途，均會被視為現有用途。當局會考慮就已獲地政總署批准但現正建造的房屋／構築物劃定適當的土地用途地帶，以尊重土地擁有人的發展權，但須視乎進一步的評估而定。

「非指定用途」

7. 一名委員詢問，在發展審批地區草圖上劃設「非指定用途」地帶，會否影響現時在深屈一帶為遠足人士提供所需用品的零售商店。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，該些商店屬現有用途，不會受劃設「非指定用途」地帶所影響。由於該些商店位於深屈的現有認可鄉村內，而規劃署仍在研究分區計劃大綱圖的詳細土地用途地帶劃分，因此，署方會考慮把現有村落劃入分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶。在「鄉村式發展」地帶內，於新界豁免管制屋宇的地面一層作「商店及服務行業」用途，是經常准許的。

8. 譚燕萍女士回答另一名委員詢問，表示在劃為「非指定用途」的地區內，「農業用途」是經常准許的用途。

「具特殊科學價值地點」

9. 一名委員詢問「具特殊科學價值地點」是如何劃定的，特別是位於沙螺灣的兩棵巨型樟樹，是否已劃為「具特殊科學價值地點」。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時表示，沙螺灣和深屈地區內的「具特殊科學價值地點」是漁農自然護理署(下稱「漁護署」)分別於一九九四及一九九九年劃

定，以涵蓋該些具高生態價值的處方。發展審批地區草圖上的「具特殊科學價值地點」地帶僅反映由漁護署所劃定的「具特殊科學價值地點」。規劃署現正與漁護署聯繫，以確定「具特殊科學價值地點」的界線有否隨着時間而出現的變化，從而更妥善保護分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的「具特殊科學價值地點」。委員詢問的兩棵樟樹是沙螺灣村風水林的一部分，樟樹所在的土地有部分劃入發展審批地區草圖上的「非指定用途」地區，部分則位於北大嶼郊野公園(擴建部分)的範圍內。規劃署正就劃設適當用途地帶(例如「自然保育區」地帶)一事與漁護署聯繫，以保育該片林地。

10. 另一名委員問詢問，在「具特殊科學價值地點」地帶內作「農業用途」，是否須取得規劃許可。譚燕萍女士回應說，由於「具特殊科學價值地點」地帶所涵蓋的範圍生態價值高，因此在該些範圍作「農業用途」，必須取得規劃許可，以確保該些範圍的生態價值不會受擬議農業用途所影響。

具考古研究價值的地點

11. 一名委員詢問，四個地區內具考古研究價值的地點為何未有沿用「具特殊科學價值地點」的做法，將之列入適當的土地用途地帶予以保護。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，具考古研究價值的地點受既定的行政機制保護，而非透過分區計劃大綱圖的土地用途地帶得到保護。大嶼山一些鄉村的歷史源遠流長，達數千年之久，因此某處地底可能埋藏了考古文物。在具考古研究價值的地點內建議進行發展的人士須諮詢古物古蹟辦事處的意見，並／或視乎需要進行考古調查，以確定擬議發展不會對任何考古文物造成影響。

深屈

12. 一名委員詢問，深屈以西沿岸兩幅對外隔絕的土地現況為何。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，該兩幅土地植物茂生，並建有一些老舊構築物。由於該兩幅土地位於郊野公園外，故以相連用地的名義納入深屈及礮石灣發展審批地區草圖，從而提供妥善的法定規劃保障，防止雜亂無章的用途。

貝澳坳

13. 副主席問到貝澳坳發展審批地區草圖刊憲時，是否尚有任何地方未列入郊野公園／法定圖則範圍內。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時確認，貝澳坳發展審批地區草圖刊憲後，大嶼山不會有任何地方未列入郊野公園／法定圖則範圍內。

東澳古道

14. 一名委員詢問，會否新增機制保護歷史價值甚高的東澳古道。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時表示，東澳古道現時未被郊野公園／現有法定圖則涵蓋的路段，將會納入具法定規劃管制效力的沙螺灣及礮頭發展審批地區圖／深屈及礮石灣發展審批地區圖內，使規劃事務監督可就東澳古道沿路的違例發展採取執行管制行動。土木工程拓展署現正就東澳古道進行一些研究。規劃署會跟進土木工程拓展署所作建議，考慮在有關地區採取合適的法定規劃管制行動。

15. 另一名委員提供背景資料，並據此補充說，村民甚少使用狹長的東澳古道進出，他們反而會乘船到大澳或東涌。

16. 經商議後，城規會同意：

「(a) 《梅窩北發展審批地區草圖編號 DPA/I-MWN/E》(會重新編號為 DPA/I-MWN/1)、《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/B》(會重新編號為 DPA/I-SLW/1)、《深屈及礮石灣發展審批地區草圖編號 DPA/I-SW/B》(會重新編號為 DPA/I-SW/1)及《貝澳坳發展審批地區草圖編號 DPA/I-POA/B》(會重新編號為 DPA/I-POA/1)和每份文件附錄 I 及 II 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；

(b) 每份文件附錄 III 所載的《說明書》適宜用作說明城規會在擬備發展審批地區草圖時所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及

- (c) 有關發展審批地區草圖根據條例第 5 條公布後，城規會會就該些圖則諮詢離島區議會、梅窩鄉事委員會、大澳鄉事委員會和大嶼山南區鄉事委員會。」