

機密

(於二零一一年九月二日解密)

二零一一年八月二十六日舉行的城市規劃委員會

第 990 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《鹿湖及羗山發展審批地區草圖編號 DPA/I-LWKS/C》
(城規會文件第 8899 號)

[會議以廣東話進行。]

6. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

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

7. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並請他們向委員簡介文件的內容。林葉惠芬女士借助投影片向委員簡介文件的內容，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

規劃區

- (a) 鹿湖及羗山地區(下稱「該區」)在昂坪以西，佔地約 167 公頃，屬於郊野公園不包括的土地，完全被北大嶼和南大嶼兩個郊野公園包圍。該區有鄉郊和自然景致，饒富宗教特色，環境安謐祥和；
- (b) 該區是山谷，羗山環抱，有一些天然河溪和水體。該區富有鄉郊和自然特色，有林地、灌木叢和草地，育有多種具有保育價值的兩棲和哺乳類動物；
- (c) 該區有三條認可鄉村，分別是鹿湖村、上羗山村和下羗山村。鹿湖村是宗教社區，上羗山村和下羗山

村則是小村落，只有數幢有人居住的村屋。超過 30 幢宗教建築物散布於該區，包括靈隱寺、延慶寺和觀音寺。這些宗教建築物大多在上世紀上半葉興建，有些是已評級的歷史建築物。宗教建築物在該區匯聚，使該區添上獨特的宗教色彩；

- (d) 該區大部分的土地是政府土地(約 82%)，其餘 18%則是私人土地，包括農地和屋地；
- (e) 連接嶼南道和東涌道的深屈道、大澳道和羌山道是通往該區的主要通道，這些道路實施封閉道路通行許可證制度。該區的部分地方只能由行人徑和步行徑前往；

擬備法定圖則的需要

- (f) 根據在二零零七年公布的「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，該區位於大嶼山西北高地的宗教樞紐，有自然景致和屬宗教文物的著名寺廟，必須加以保護。新的發展項目要妥善顧及該區安謐祥和的環境、自然景致和獨特的宗教特色，方會獲准進行。
- (g) 該區屬郊野公園不包括的土地之一，須納入法定圖則內。行政長官在《二零一零至一一年度施政報告》中承認，政府需要對郊野公園不包括的土地作出規管，以防止人為破壞；
- (h) 此外，曾有公眾投訴延慶寺被改為私人靈灰安置所，相關的工程令環境質素下降。公眾和當地的宗教社羣都非常關注以商業方式經營的私人靈灰安置所會破壞該區獨特的宗教特色和宗教氣氛，亦擔心同類的發展項目會在該區擴散；
- (i) 因此，當局有需要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，以便在制訂分區計劃大綱圖前，能提供規劃指引和規管各項發展，以及執行管制行動，對付違例發展項目，避免該區的土地用途出現不適當的改變；

整體規劃意向

- (j) 該區的整體規劃意向，是保護該區的自然環境和獨特的宗教特色及安謐祥和的環境，以免受到違例發展項目和不適當地改變用途的情況所侵擾。該區的規劃意向亦是反映該區現有的認可鄉村的範圍；

土地用途建議

- (k) 該區有約 0.41 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的認可鄉村的範圍。該區的「鄉村式發展」地帶的界線，是根據「鄉村範圍」、現有的村落聚集之處，當地地形和土地特點而劃定的。地形嶇崎或長滿植物的地方、墓地、生態易受影響的地區和河溪都盡量不劃入此地帶內。離島地政專員表示，該區的「鄉村範圍」內目前沒有獲批准小型屋宇的個案，該區的認可鄉村也沒有尚未處理的小型屋宇申請。由於鹿湖村是宗教社區，有多所廟宇／寺院／庵堂，因此在發展審批地區草圖內，只有上羗山村和下羗山村現時村屋聚集的地方劃為「鄉村式發展」地帶。不過，當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，會考慮小型屋宇的需求和發展，再劃定「鄉村式發展」地帶的界線。由於河道改道或填塘工程可能會對排水情況及自然環境造成不良影響，因此必須向城規會取得規劃許可，才可進行該等工程及相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外；
- (l) 該區餘下的 98% 土地(約 164.04 公頃)劃為「非指定用途」地區。這項規劃可即時提供法定保護，以待當局再作研究，為該區訂定適當的用途。除了「農業用途」和發展審批地區圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，「非指定用途」地區內的任何用途或發展均須取得城規會的規劃許可。河道改道、填土／填塘工程或挖土工程亦必須取得規劃許可，但由政府統籌或落實的公共工程除外；
- (m) 在牛過田以北，有一條引水道及其支路位於南大嶼郊野公園的範圍內。該引水道及支路由於穿越規劃區，因此被納入發展審批地區草圖內，並劃為「非

指定用途」地區。當局在制訂分區計劃大綱圖時，會將該引水道及支路劃為合適的地帶；以及

諮詢

(n) 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，他們的意見亦已適當地納入發展審批地區草圖。在根據《城市規劃條例》(下稱「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及大澳鄉事委員會的意見。

8. 一名委員詢問，在投影片中以紅色顯示的範圍，是否三條認可鄉村各自的「鄉村範圍」。林葉惠芬女士回答是。

9. 梁焯輝先生詢問，公布發展審批地區草圖會對延慶寺造成什麼影響。鍾文傑先生表示，在發展審批地區草圖公布後，當局會進行凍結調查，記錄延慶寺此時的用途，包括私人靈灰安置所用途。進行凍結調查，是爲了確定有關用途是否屬條例所界定的「現有用途」。雖然條例會容忍「現有用途」，但如這類用途有任何實質改變，必須符合發展審批地區草圖的規定。

10. 另一名委員詢問有關該區靈灰安置所用途的情況。鍾文傑先生表示，據實地視察所見，只有延慶寺的私人靈灰安置所以商業形式經營。雖然該區其他寺院／廟宇也設有靈灰安置所，但這些靈灰安置所主要是供僧侶和尼姑使用。

11. 經進一步商議後，城規會同意：

(a) 分別載於文件附錄 I 和附錄 II 的《鹿湖及羗山發展審批地區草圖編號 DPA/I-LWKS/C》(將重新編號爲 DPA/I-LWKS/1)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

(b) 載於文件附錄 III 的《說明書》適合用作說明城規會在擬備鹿湖及羗山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 條展示發展審批地區草圖後，才向離島區議會及大澳鄉事委員會作出簡介。

12. 由於委員沒有其他問題和意見要提出，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[機密項目。閉門會議]

考慮《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/D》
(城規會文件第 8901 號)

[會議以廣東話進行。]

13. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

- 許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 鄭禮森女士 — 高級城市規劃師／大埔

14. 委員備悉，文件的替代頁已呈上會議。主席歡迎規劃署的代表出席會議，他繼而請他們向委員簡介文件的內容。鄭禮森女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

位置

- (a) 鹽田仔及馬屎洲地區(下稱「該區」)佔地約 107.94 公頃，位於吐露港，是船灣海南面邊緣的一部分。該區包括四個島，分別是鹽田仔、鹽田仔東北面一個小島、馬屎洲及洋洲。該區富鄉郊自然特色，景觀價值高，風景怡人，有林地、岩岸、紅樹林、河溪、濕地、休耕農地及村屋；

擬備法定圖則的需要

- (b) 過去數年，曾有人涉嫌在馬屎洲的水茫田違例進行地盤平整工程及闢設私營骨灰龕用途，對該區的自然植物及景觀造成負面影響，有關情況引起公眾關注，因此，實有需要為該區擬備一份發展審批地區圖，讓當局在制訂分區計劃大綱圖前，為該區未來的發展提供臨時規劃指引，以及向違例發展項目採取管制行動，以加強保護該區的自然美景和地質價值，以免受到未受規管的發展所影響；
- (c) 二零一零年三月十二日及二零一一年八月二十三日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b)條，指示城規會為該區擬備一份草圖；

規劃區

- (d) 鹽田仔富鄉郊特色，主要有位於三門仔新村及聯益漁村的村屋(多是兩層高平房)、一個原居村民及當地漁民的指定墓地，以及長滿林木的天然山坡。沿岸有一些屬臨時構築物的小型船隻維修工場，該島北部有一個低密度私人住宅發展項目(暉曜花園)及一座教堂；
- (e) 鹽田仔東北面的小島(三塊主要屬私人所有的土地除外)、馬屎洲(水茫田兩塊包括私人地段在內的土地及水茫田東北面一個細小圓形地區的土地除外)及洋洲均在「馬屎洲特別地區」的範圍內，該地區是根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定。「馬屎洲特別地區」的範圍內所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意；
- (f) 「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」是在一九八二年被指定，該地點涵蓋鹽田仔的東端、馬屎洲及連接這兩個島的沙洲；

- (g) 由汀角路經三門仔路可到達鹽田仔北端，但該區其餘地方長滿植物，車輛無法到達。馬屎洲與鹽田仔之間有連島沙洲，但只在潮退時，兩島才會連通。洋洲只可乘船前往；
- (h) 「鹽田仔具考古研究價值地點」在鹽田仔的南部。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該具考古研究價值的地點及其四周的環境，必須徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處和發展局轄下文物保育專員辦事處的意見；
- (i) 該區大部分地方是政府土地(佔約 97.2%)，餘下則是私人土地，主要是休耕農地及若干屋地，這些屋地位於該區北面和船灣避風塘南面出入口沿岸；

整體規劃意向

- (j) 該區的整體規劃意向，是保育該區具有高景觀及地質價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。當局在劃定該區各個土地用途地帶時，已考慮現有鄉村和其發展模式、景觀特色及具高保育價值的指定地區；

[馬錦華先生於此時離席。]

土地用途地帶

「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶

- (k) 建議把約 0.29 公頃的土地劃為「住宅(丙類)」地帶。這些土地涵蓋鹽田仔北端的暉曜花園。此地帶的規劃意向，主要是作低層及低密度的住宅發展。此地帶內的發展項目最大總樓面面積限為 2 685 平方米，最高建築物高度限為三層，施加這項限制，是爲了保持與附近環境配合得宜的現有發展密度；

[會後備註：根據土地契約的條款，「住宅(丙類)」地帶的最大總樓面面積限制由 2 685 平方米修訂為 2 325 平方米。]

- (1) 建議把約 4.35 公頃的土地劃為「住宅(丁類)」地帶。這些土地涵蓋三門仔新村、聯益漁村和附近建有一些村屋及住用和臨時構築物的地區。設立此地帶的目的，主要是透過重建現有的臨時構築物，以改善現有的臨時構築物。現有房屋原地重建後，最大建築用地面積限為 37.2 平方米，而最高建築物高度則限為兩層(6 米)。城規會如接獲申請，也可批准進行低層及低密度的住宅發展(原地重建除外)，住宅發展項目的最高地積比率限為 0.4 倍，而最高建築物高度則限為三層(9 米)；
- (m) 爲了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的地積比率、總樓面面積及／或建築物的高度限制。城規會會按個別發展建議在規劃上的優越之處，作出考慮；

「具特殊科學價值地點」地帶

- (n) 建議把約 7.24 公頃的土地劃為「具特殊科學價值地點」地帶。這些土地涵蓋的一些地方屬「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的一部分，但不在「馬屎洲特別地區」的範圍內。「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，是保存和保護該地帶具特殊科學價值的景物，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。由於此地帶內的地區具有保育價值，如要進行河道改道、填土及挖土工程，必須取得城規會的規劃許可。此地帶內亦不准有「墳墓」用途；
- (o) 然而，指定墓地有一部分在擬劃設的「具特殊科學價值地點」地帶的範圍內。大埔民政事務專員指出，該墓地的範圍由政府劃定，已存在多年，在發展審批地區圖公布後，人們會預期該指定墓地仍會預留來安葬合資格的去世原居村民及當地漁民；

- (p) 因此，建議在「具特殊科學價值地點」地帶內劃設一個「具特殊科學價值地點(1)」分區，涵蓋該指定墓地其中位於「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」內的那部分。同時，建議把「墳墓(只限在「具特殊科學價值地點(1)」的指定墓地範圍內)」用途列於「具特殊科學價值地點」地帶的「註釋」第一欄。由於該指定墓地屬現有用途，而主要的地質特徵都在沿岸地區而不是在該指定墓地的範圍內，所以漁農自然護理署署長不反對繼續把該處用作安葬先人；

「非指定用途」地區

- (q) 建議把約 96.06 公頃的土地劃為「非指定用途」地區，以便為該區制訂分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而訂定適當的土地用途。擬劃設的「非指定用途」地區主要包括鹽田仔東北面沿岸及中部的地區、其東北面的一個小島、洋洲及馬屎洲(水茫田及水茫田東北面一個細小的圓形地區除外)；以及

諮詢

- (r) 這份發展審批地區草圖連同《註釋》及《說明書》(載於文件附錄 I 至 III)已交給政府各相關的局／部門傳閱，而他們提出的意見已適當地納入草圖內。待根據條例第 5 條公布這份發展審批地區草圖後，當局便會徵詢大埔區議會及大埔鄉事委員會的意見。

15. 許惠強先生說明替代頁上擬議修訂的內容。在第 6 頁「具特殊科學價值地點」地帶的「註釋」，第一欄所列的「墳墓」用途，應由「墳墓(只限在指定為「具特殊科學價值地點(1)」的土地範圍內)」修訂為「墳墓(只限在「具特殊科學價值地點(1)」的指定墓地範圍內)」。這項修訂旨在訂明只有鹽田仔那幅由政府指定並已存在多年的墓地才准許有「墳墓」用途。為此，《說明書》第 5 頁應予以修訂，在有關該「具特殊

科學價值地點(1)」分區的第 7.4.3(e)段開首加入「然而」一詞。

16. 副主席詢問為何建議把「墳墓」用途列為「具特殊科學價值地點」地帶內的第一欄用途，主席答稱，規劃署的建議是只有在「具特殊科學價值地點(1)」分區的指定墓地範圍內才可作「墳墓」用途。該指定墓地由政府劃定，用以安葬合資格的去世原居村民及當地漁民。

17. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應一名委員的提問時，利用實物投影機向委員展示擬劃設的「具特殊科學價值地點(1)」分區所在的位置。該「具特殊科學價值地點(1)」分區在鹽田仔的東端，同時涵蓋該指定墓地和「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」範圍內的一些地方。

18. 同一名委員詢問在水茫田的具特殊科學價值地點的價值，該處現有懷疑違例私營骨灰龕用途。沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生表示，「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」涵蓋整個馬屎洲(包括水茫田)及鹽田仔東端的地方。該具特殊科學價值地點的價值在於該區的岩岸及地質特徵。

19. 秘書進一步表示，規劃署建議對「具特殊科學價值地點」地帶的「註釋」作出有關修訂，旨在清楚註明只有在該「具特殊科學價值地點(1)」分區的指定墓地範圍內，才准許有「墳墓」用途，同時把鹽田仔的指定墓地與水茫田的懷疑違例私營骨灰龕用途明確區分開來。

20. 經進一步商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附錄 I 和附錄 II 的《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/D》(會重新編號為 DPA/NE-YTT/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》適合用作說明城規會在擬備鹽田仔及馬屎洲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 條公布這份發展審批地區草圖後，才向大埔區議會及大埔鄉事委員會作出簡介。

21. 由於委員並無其他問題和意見，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。