

機密

[二零一四年三月二十八日解密]

二零一四年三月十四日舉行的
城市規劃委員會第 1054 次會議記錄

沙田、大埔及北區

議程項目 6

考慮《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/B》
(城市規劃委員會文件第 9580 號)

[閉門會議。會議以廣東話進行。]

1. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃
(沙田、大埔及北區)

2. 主席表示歡迎規劃署的代表出席會議，然後請他們向委員簡介文件的內容。

3. 委員備悉文件的替代頁已提交席上。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員講述《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/B》的詳細內容，要點如下：

該區的位置及環境特色

(a) 平洲發展審批地區(下稱「該區」)佔地約 29 公頃，涵蓋大鵬灣的部分平洲島。該島是香港最東端的離島；

(b) 平洲島大部分地方納入了船灣(擴建部分)郊野公園的範圍並被東平洲海岸公園包圍。該處有多樣化的

珊瑚羣落和海洋生態系統，於二零零一年指定為海岸公園；

- (c) 平洲島須由海路前往，該島的東北部近大塘設有公眾碼頭，但只在周末才有渡輪定時從馬料水碼頭前往該島；
- (d) 平洲島於一九七九年指定為「具特殊科學價值地點」，更於二零一一年列為中國香港世界地質公園的八個地質景區之一；
- (e) 該區分為三個部分。主要的部分在該島的東岸，大致包括一些認可鄉村，分別是平洲洲尾、平洲大塘、平洲洲頭及平洲沙頭，而另一部分則在西岸，由沉積岩層組成，岩層經過海浪沖蝕，形成不同形貌的平台；
- (f) 該區的鄉村大部分已荒廢，無人居住，村內的村屋（特別是洲尾及洲頭的村屋）大多已成頹垣，只有一些在沙頭及大塘的村屋，狀況屬一般至良好。大塘及沙頭有數間餐廳／士多，在公眾假期招待遊人；

擬備法定圖則的需要

- (g) 行政長官在《二零一零至一一年度施政報告》中確認有需要對郊野公園「不包括的土地」作出規管，以防止人為破壞。為了照顧保育和社會發展需要，該等郊野公園「不包括的土地」會納入郊野公園範圍，或納入法定圖則內；
- (h) 該區是確定須納入法定圖則的郊野公園「不包括的土地」之一，有迫切需要加強保護該區的天然和獨特的景觀及地質特色，避免區內的自然環境受到干擾；
- (i) 二零一四年二月十七日，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

平洲指定為發展審批地區。制訂這份發展審批地區圖是權宜措施，作用是在擬備分區計劃大綱圖前，為該區提供規劃指引和規管該區各項發展，並讓當局可以對該區的違例發展採取執管行動，從而保護該區的天然景觀特色；

擬備草圖的目的

- (j) 這份發展審批地區草圖旨在界定該區的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件；
- (k) 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並審慎考慮各項發展方案。在此期間，這份發展審批地區草圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。這份發展審批地區草圖在三年內會由分區計劃大綱圖取代；

該區

現時的土地用途

- (1) 該區佔地約 29 公頃，包括大約 5.54 公頃(佔 19%)私人土地。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 70。現時的土地用途主要包括：

認可鄉村

- (i) 該區有四條認可鄉村，分別為平洲洲尾、平洲大塘、平洲洲頭及平洲沙頭。地政總署大埔地政專員表示，平洲洲尾、平洲大塘、平洲洲頭及平洲沙頭尚未處理的小型屋宇申請，分別有 2、14、2 及 8 宗，但沒有獲批准的小型屋宇申請。平洲大塘未來 10 年的小型屋宇需求量預測為 600 幢；至於平洲洲

尾、平洲洲頭及平洲沙頭，有關的原居民代表並沒有提供有關數字；

自然環境

- (ii) 在歐公山的「不包括的土地」，植物品種以臺灣相思這種常見的外來品種及龍眼為主。在洲尾、大塘、洲頭及沙頭的「不包括的土地」，樹木則大多為常見的品種，如龍眼和朴樹；
- (iii) 平洲島的地質具特殊價值。該島有香港最年輕的岩石，約在 5 500 萬年前形成，標記着香港完整的地質歷史。這些由粉砂岩和化石組成的沉積岩層，外形奇特，加上沿岸各種海蝕地貌，構成獨一無二的奇觀；
- (iv) 平洲島位於中國香港世界地質公園的東平洲景區內，大部分地方指定為船灣(擴建部分)郊野公園，所以一直是著名的觀光和地質研究勝地。平洲環島郊遊徑圍繞平洲外圍而設，某些路段設於該區的洲尾、大塘及沙頭內；以及

其他

- (v) 漁農自然護理署於洲頭設有平洲管理站。該區的其他政府、機構及社區設施包括設於大塘的平洲警署及海事處船隻航行監察系統(東平洲雷達站)；

文化遺產

- (m) 已評級歷史建築物包括平洲沙頭天后宮、平洲洲尾舊民居及平洲沙頭譚大仙廟，三者都是三級歷史建築物；

運輸及交通

- (n) 平洲島只可經海路前往，公眾碼頭設於大塘附近，島上現時有一些行人徑。

整體規劃意向

- (o) 該區的整體規劃意向，是保育區內具有高度景觀和地質價值的地方，並保護區內獨特的景貌，以及保持區內的鄉郊與自然特色。該區的規劃意向亦是要反映東平洲現有認可鄉村(分別為平洲洲尾、平洲大塘、平洲洲頭及平洲沙頭)的範圍。

土地用途建議

「鄉村式發展」地帶(2.15 公頃)

- (p) 平洲島上現時有四條認可鄉村，分別為平洲洲尾、平洲大塘、平洲洲頭及平洲沙頭。島上現有的村落和民居主要集中在該區的東部，為反映該處現時有村落和民居，建議把這些村落和民居所在之處劃為「鄉村式發展」地帶；
- (q) 「鄉村式發展」地帶的界線乃暫時圍繞着現有村落及樓宇構築物所在之處而劃，所考慮的包括已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。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、基礎設施及景觀特色等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定這些「鄉村式發展」地帶的界線；

「非指定用途」地帶(26.76 公頃)

- (r) 該區是「平洲具特殊科學價值地點」的一部分，有獨特的景貌和地質，是船灣郊野公園整個天然環境的一部分。為保護該區獨特的自然景貌及地質特色，有需要訂定規劃指引，規管發展；

- (s) 由於急需擬備發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故此把該區(「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，才訂定適當的土地用途；以及

諮詢

- (t) 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，而所收到的意見亦已適當地納入其中。待這份發展審批地區草圖公布後，規劃署便會徵詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會對這份草圖的意見。

4. 由於該區具特殊地質價值，委員普遍同意有迫切需要加強保護該區的天然景貌。這份發展審批地區圖可提供臨時規劃指引和規管各項發展，以及讓當局可以向違例發展採取規劃執管行動。按照一般做法，在根據條例公布發展審批地區草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

5. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附錄 I 及附錄 II 的《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/B》(會重新編號為 DPA/NE-PC/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平洲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) 待這份平洲發展審批地區草圖根據條例第 5 條公布後，規劃署便會徵詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會對這份草圖的意見。

西貢及離島區

議程項目 7

考慮《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/E》
(城市規劃委員會文件第 9579 號)

[閉門會議。會議以廣東話進行。]

6. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。
7. 主席表示歡迎西貢及離島規劃專員出席會議，然後請他向委員簡介文件的內容。
8. 委員備悉文件的替代頁已提交席上。鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員講述《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/E》的詳細內容，要點如下：

位置及環境特色

- (a) 大蠔發展審批地區(下稱「該區」)位於大嶼山北部東涌東面，面向北大嶼山公路，佔地約 230 公頃，海上部分(即大蠔灣)約佔 32 公頃，陸地部分約佔 198 公頃，範圍包括村落、有天然植被的地方(包括農地、林地、灌木林及河流)、南面分散的數塊有植被的高地(即紅花顏、亞婆壟及黃公田)，以及田寮東面一塊長方形的土地；
- (b) 該區中部的地勢大致平坦，南面的北大嶼郊野公園(擴建部分)至北面的海岸之間的地勢則由高漸變低。根據「香港具景觀價值地點研究」的評級，該區的景觀價值屬高級別；

擬備法定圖則的需要

- (c) 該區是尚未有法定圖則涵蓋的郊野公園「不包括的土地」之一。行政長官在《二零一零至一一年度施政報告》中確認有需要對郊野公園「不包括的土

地」作出規管，以防止人為破壞。為了照顧保育和社會發展需要，該等郊野公園「不包括的土地」會納入郊野公園範圍，或納入法定圖則內，以作規管；

- (d) 大蠔陸地部分的地方是毗連的郊野公園的天然林地系統一個重要的部分，有多種天然生境，包括大片成熟林地、風水林、灌木林、草地、農地、河流，亦有海岸生境，育着多種野生動植物，故值得保育，其中在一九九九年指定為「具特殊科學價值地點」的大蠔河，更是本港僅餘的少數育有最多品種淡水魚和鹹淡水魚的中型天然河流之一；
- (e) 為防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目，影響該區具重要科學和保育價值的鄉郊自然特色，有必要擬備一份涵蓋該區的發展審批地區圖，讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區日後的發展提供臨時規劃指引，並作出規管，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的情況；
- (f) 二零一四年二月十七日，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發展審批地區草圖，涵蓋未有法定圖則涵蓋的大蠔；

擬備發展審批地區草圖的目的

- (g) 這份發展審批地區草圖旨在界定該區的範圍，並說明在該區界線範圍內經常准許的各類發展和用途，以及如向城規會申請，可能獲該會批給許可的發展和用途。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件；
- (h) 這份發展審批地區草圖旨在顯示該區內概括的發展原則。該圖是小比例圖則，當局日後進行詳細規劃和發展時，規劃範圍的界線和各個土地用途地帶的界線可能需要略為調整；

- (i) 在制訂分區計劃大綱圖前，當局須仔細分析該區的土地用途模式，研究基礎設施是否足夠，並考慮各項發展限制。在此期間，這份發展審批地區草圖可為該區提供規劃指引，並協助當局實施發展管制。這份發展審批地區草圖會於三年內由分區計劃大綱圖取代；

該區

現時的情況

- (j) 該區佔地約 230 公頃，海上部分(大蠔灣)約佔 32 公頃，陸地部分約佔 198 公頃。該區大部分地方是政府土地(約 83%，191 公頃)，有小圓丘、山坡及海岸，其餘的地方(約 17%，39 公頃)由私人擁有，建有村屋、祠堂及闢有農地。根據二零一一年人口普查的資料，該區總人口約為 150。現時的土地用途主要包括：

認可鄉村

- (i) 該區有四條認可鄉村，分別是白芒、牛牯塢、大蠔及黃公田(又名黃蜂田)；
- (ii) 除位於該區最南端的黃公田沒有村落外，該區所有其他鄉村都有典型的三層高村屋和祠堂，並有大片已鋪好地面的地方供祭祀之用；
- (iii) 地政總署離島地政專員表示，該區並無尚未處理的小型屋宇申請，而大蠔則有兩宗已批准的小型屋宇申請。白芒、牛牯塢及大蠔未來 10 年的小型屋宇需求量分別預測為 99、56 及 120 幢；黃公田方面，則未有提供有關數字；

保育及科學價值

- (iv) 根據漁農自然護理署提供的資料，大蠔河是本港僅餘的少數從高地流向低地河口而無間斷的中型天然河流之一。主河大蠔河及河口一帶，以及三條主要支流的中游和下游，在一九九九年指定為「具特殊科學價值地點」。該河是本港育有最多品種淡水魚和鹹淡水魚的河流，有記錄的共 67 種，包括罕見的黑首阿胡鰕虎魚，而該河也是香港唯一已知有香魚這種罕見的移棲魚類出沒的地點。沿海的泥灘有一片約兩公頃的紅樹林，香港有記錄的八種紅樹品種中，有六種可在這片紅樹林裏找到，而大蠔河的河口附近亦曾發現貝克喜鹽草。根據記錄，大蠔河「具特殊科學價值地點」範圍內的泥灘曾發現具重要保育價值的馬蹄蟹(圓尾蟹)；

景觀價值

- (v) 根據「香港具景觀價值地點研究」的評級，該區的景觀價值屬高級別。該區的天然景觀資源豐富，既有林地、灌木林、草地、風水林、山谷、小圓丘及河流，亦有天然海岸景物，例如大蠔灣的河口、海岸線及潮間帶泥灘，而大蠔河更是大蠔谷一大景觀特色，而且科學價值高；
- (vi) 該區的範圍亦包括紅花顏、亞婆塢和黃公田的四片灌木林和田寮東面一塊長方形的土地，其中有些是政府土地，有些是私人土地；以及
- (vii) 白芒村的西緣有一條天然河流，村後有一個風水林，該風水林倚在白芒村後方，呈新月形，整體景觀甚具代表性；林中更合共錄得 96 個植物品種，包括土沉香，而其他所見的樹木，則是本地風水林所見的典型品種；

交通運輸及交通

- (k) 該區不能從北大嶼山公路直達，要由翔東路經一條支路前往。翔東路是單線雙程道路，與北大嶼山公路並排，由欣澳通往東涌新市鎮。區內有由混凝土鋪成的行人徑連接各村；

民航設施

- (l) 該區北部設有一個直升機等候區，負責指揮政府飛行服務隊在該區直升機飛行路線內飛行的直升機的操作及緊急飛行任務；

公用設施

- (m) 大蠔的內陸地區沒有排水系統，而該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠；
- (n) 白芒、牛牯塢及大蠔現有的村屋羣有食水供應，但紅花顏、阿婆塢及黃公田沒有食水供應。該區未設有海水沖廁系統；
- (o) 該區有電話網絡和電力供應，但沒有煤氣供應；

土力安全

- (p) 該區及附近一帶都有天然山坡，根據記錄，這些天然山坡過往曾發生山泥傾瀉。另外，區內亦有約 80 幅已登記的人造斜坡和護土牆，其穩定程度大多不詳；

文化遺產

- (q) 該區有兩個具考古研究價值的地點，分別是「白芒具考古研究價值地點」和「大蠔具考古研究價值地點」。區內亦有三幢已評級的歷史建築物／構築物，分別是白芒村更樓(二級)、大蠔更樓(三級)及白芒圍門(三級)；

整體規劃意向

- (r) 該區的整體規劃意向，是保存區內豐富的自然景觀資源和高的保育及科學價值，以保衛更廣大地區的自然生境，同時反映大蠔現有的認可鄉村及鄉郊民居的範圍。如建議在該區生態及環境易受影響的地方(例如大蠔河「具特殊科學價值地點」內或附近)進行發展，必須充分考慮這些地方的保育問題；

土地用途建議

「鄉村式發展」地帶(1.27 公頃)

- (s) 該區有四條認可鄉村，分別是白芒、牛牯塢、大蠔及黃公田(又名黃蜂田)。這些鄉村的「鄉村式發展」地帶界線是暫時性的，所根據的包括土地類別、現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請、「鄉村範圍」、區內地形及土地特點。地形嶇崎和長滿植物的地方、墓地、生態易受影響的地區及河流都盡量不劃入此地帶內；
- (t) 黃公田沒有劃設「鄉村式發展」地帶，因為該村現時沒有村落。因此，該區只有白芒、牛牯塢及大蠔這三條現有村落劃設「鄉村式發展」地帶。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、基礎設施及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；

「具特殊科學價值地點」地帶(4.64 公頃)

- (u) 此地帶涵蓋指定的大蠔河「具特殊科學價值地點」。該「具特殊科學價值地點」內有一條天然河流(大蠔河)、數條由高地流向低地河口的支流及位於大蠔河河口面積約兩公頃的一片紅樹林；

「非指定用途」地區(192.49公頃)

- (v) 這地區的範圍主要包括大蠔灣內陸的林地、灌木林、草地、風水林、農地、山谷、小圓丘和河流，以及南面分散的數塊有植被的高地(即紅花顏、亞婆壟、黃公田)，以及田寮東面一塊長方形的土地。這地區亦包括大蠔灣的水體及其天然海岸景物，例如海岸線和潮間帶泥灘。為了保護該區的天然景觀和生態資源，有需要訂定規劃指引，規管發展；
- (w) 除了劃為「鄉村式發展」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的地區外，其他地區都暫時劃為「非指定用途」地區，待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。除了「農業」用途和這份發展審批地區草圖《註釋》說明頁所載的一些准許的用途外，任何用途及發展均須取得城規會的規劃許可；以及

諮詢

- (x) 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及部門傳閱，以徵詢他們的意見，而所收到的意見亦已適當地納入其中。待這份發展審批地區草圖公布後，規劃署便會徵詢離島區議會及梅窩鄉事委員會對這份草圖的意見。

9. 一名委員提到文件的圖 9，詢問該區的私人土地現時的用途。鍾文傑先生表示，原居民鄉村的「鄉村範圍」內的私人土地主要建有村屋，亦有空置的土地、農地及一些農地構築物，而「鄉村範圍」外的私人土地則主要為農地。「鄉村式發展」地帶界線是暫時性的，所根據的包括「鄉村範圍」及其他考慮因素，包括土地類別、現有村落聚集之處和樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請、區內地形及土地特點。

10. 一名委員要求西貢地政專員解釋在「具特殊科學價值地點」地帶內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程要取得規劃許可的規定。鍾文傑先生表示，由於劃作「具特殊科學價值地點」地帶的土地具科學價值，所以規定要向城規會取得規劃許

可，才可進行河道改道、填土／填塘或挖土工程。這項規定大致參照城規會所通過的最新《法定圖則註釋總表》。

11. 委員普遍同意有迫切需要防止出現任何雜亂無章和不受規管而可能會影響該區具有重要科學及保育價值的鄉郊自然特色的發展。這份發展審批地區圖可提供臨時規劃指引和規管各項發展，以及讓當局可以向違例發展採取規劃管制行動。按照一般做法，在根據條例公布發展審批地區草圖前，城規會秘書會詳細檢視草圖，如有需要，會作微調，包括其《註釋》及《說明書》。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

12. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附錄 I 及附錄 II 的《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/E》(會重新編號為 DPA/I-TH/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大蠔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) 待這份大蠔發展審批地區草圖根據條例第 5 條公布後，規劃署便會徵詢離島區議會及梅窩鄉事委員會對這份草圖的意見。