

TOWN PLANNING BOARD

TPB PAPER NO. 10213
FOR CONSIDERATION BY THE TOWN PLANNING BOARD
ON 2.12.2016

城市規劃委員會文件第 10213 號
考慮日期：2016 年 12 月 2 日

**CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS
NO. F1 TO F4 ON PROPOSED AMENDMENTS TO THE
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN (OZP) NO. S/I-YO/1
ARISING FROM THE CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
AND COMMENTS ON THE OZP**

考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1》
的進一步申述編號 F1 至 F4
(關於考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1》的
申述及意見後建議對該圖作出的修訂)

考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的
進一步申述編號 F1 至 F4
(關於考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)

就建議修訂作出的進一步申述的內容	進一步申述人
反對建議修訂	二澳村原居民代表 龔學成先生 (F1)
支持修訂項目 A	Ng Hei Man (F2)
支持修訂項目 A 及 B，並附加其他意見／建議	Woo Ming Chuan (F3)
就修訂項目 B 提出建議	Karen Kam(F4)

1. 引言

- 1.1 二零一五年十一月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》，以供公眾查閱。城規會收到合共 20 份申述書及 1 401 份有效的意見書。
- 1.2 二零一六年七月八日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮這些申述及意見後，決定接納申述編號 R11 至 R17 的部分內容，把二澳新村西面長有茂密樹叢的林地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；以及適當地縮小溪邊東岸的「農業」地帶，並將之改劃為「綠化地帶」。當局在劃定用途地帶的界線時，須考慮各項因素。相關的城市規劃委員會文件和會議記錄摘錄分別載於附錄 I 及 II。

- 1.3 二零一六年八月十九日，城規會同意以下建議對這份分區計劃大綱圖作出的修訂(相關的城市規劃委員會文件和會議記錄摘錄分別載於**附錄 III 及 IV**)：

修訂項目 A－將二澳新村西面長有茂密樹叢的兩幅土地，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」。

修訂項目 B－將二澳溪邊東岸北部的一幅土地，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」。

- 1.4 二零一六年九月二日，城規會根據條例第 6C(2)條展示上述建議修訂，以供公眾查閱。建議修訂項目附表、修訂圖則編號 R/S/I-YO/1-A1 及建議對這份分區計劃大綱圖的《說明書》作出的修訂載於**附錄 Va 至 Vc**。在為期三個星期的展示期內，城規會共收到四份有效的進一步申述書。
- 1.5 二零一六年十月二十四日，城規會決定把這四份有效的進一步申述書(即 **F1 至 F4**)於同一組一併聆聽。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮這些進一步申述。這些進一步申述載於**附錄 VI**。進一步申述的內容摘要及規劃署的回應載於**附錄 VII**。進一步申述所涉的地點在**圖 FH-1**顯示。
- 1.6 城規會已邀請相關的原申述人和提意見人(即城規會因應他們的申述／意見提出這些建議修訂)及進一步申述人 **F1 至 F4** 出席會議。

2. 進一步申述

- 2.1 在四份有效的進一步申述書中，**F1** 由二澳村原居民代表提交，表示反對建議修訂項目。**F2 至 F4** 由個別人士提交。**F2** 表示支持修訂項目 **A**。**F3** 表示支持修訂項目 **A** 及 **B**，並附加其他意見／建議。**F4** 沒有表明支持還是反對建議修訂，但就修訂項目 **B** 提出建議。四份進一步申述書亦有提出與建議修訂無關的意見。有關理由／建議撮述如下：

支持／不反對建議修訂

- 2.2 **F2** 認為修訂項目 **A** 恰當。

2.3 **F3** 支持修訂項目 A 及 B，因為「綠化地帶」能更有效地保護二澳地區的林地和鹹淡水沼澤。然而，過往「綠化地帶」內小型屋宇申請獲批准比率約達 57%，**F3** 對此表示關注。**F3** 建議把「綠化地帶」改劃為其他保育地帶，例如「綠化地帶(1)」、「海岸保護區」地帶及／或「自然保育區」地帶，以紓緩小型屋宇發展的壓力。

2.4 **F4** 認為，在修訂項目 B 中，有鹹淡水沼澤和蘆葦叢的土地，應由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。在多個郊野公園「不包括的土地」內，有類似濕地生境的土地都已劃為「自然保育區」地帶。

反對建議修訂

2.5 **F1** 認為，建議修訂項目會剝奪村民的權利，因此應取消這些修訂。政府應尊重二澳原來的土地用途。「鄉村範圍」內的土地是用來興建小型屋宇，應劃為「鄉村式發展」地帶。政府漠視二澳村村民、大澳鄉事委員會及離島區議會的意見。

進一步申述的建議

2.6 進一步申述提出與建議修訂有關建議撮述如下：

F1 — 取消建議修訂，以及把「鄉村範圍」內的土地(涵蓋修訂項目 A)改劃為「鄉村式發展」地帶

F3 — 把修訂項目 A 及 B 的土地由「綠化地帶」改劃為其他保育地帶，例如「綠化地帶(1)」、「海岸保護區」地帶及／或「自然保育區」地帶

F4 — 把修訂項目 B 的土地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶

與建議修訂沒有直接關係的其他意見

2.7 **F1** 至 **F4** 亦有提出與建議修訂沒有直接關係的其他意見，包括在二澳規劃道路和其他基礎設施及重建碼頭(**F1**)、把二澳新村以東的林地由「農業」地帶改劃為其他保育地帶(**F2** 及

F3)、禁止在「農業」地帶興建新的屋宇(**F2**)，以及把二澳溪邊東岸南部劃為保育地帶(**F4**)。

3. 規劃考慮因素及評估

進一步申述所涉的地點及周邊地區(圖 FH-1 至 FH-4)

3.1 修訂項目 A 的兩幅土地位於二澳新村西面，在二澳的「鄉村範圍」內。兩幅土地均長有茂密樹叢(圖 FH-3)，亦有一些殘破建築，但沒有農業活動。

3.2 修訂項目 B 的土地位於二澳溪邊東岸的北部，有池塘、雜草和蘆葦(主水平基準以上約兩至三米)(圖 FH-2 及 FH-3)。該幅土地位於二澳的「鄉村範圍」外。

規劃意向

3.3 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並保存現有的自然景觀，同時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。

土地行政(圖 FH-2)

3.4 修訂項目 A 的兩幅土地主要是政府土地，但當中有一幅私人農地(地段第 126 號)。兩幅土地有部分地方領有政府土地牌照，主要作住用和農業用途。修訂項目 B 的土地主要是私人農地。

對進一步申述的理由／建議的回應

3.5 備悉 **F2** 及 **F3** 表示支持的意見。對於 **F1**、**F3** 及 **F4** 就建議修訂提出的理由／建議，有關回應載述如下。

把修訂項目 A 和 B 的土地改劃為其他保育地帶(**F3** 及 **F4**)

3.6 **F3** 建議把修訂項目 A 和 B 的「綠化地帶」土地(圖 FH-2)改劃為其他保育地帶，例如「綠化地帶(1)」、「海岸保護區」地帶及／或「自然保育區」地帶等。**F4** 建議把修訂項目 B 的

土地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。城規會在聆聽和商議原來的申述及意見時，已考慮過類似意見。修訂項目 A 的兩幅土地主要是林地，而修訂項目 B 的土地主要有池塘、雜草和蘆葦(圖 FH-3)。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，把這些土地劃為「綠化地帶」，足以保護有關的天然生境。此外，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。有關進一步提升這些土地的保育地帶級別的建議缺乏理據支持。

- 3.7 至於 F3 關注「綠化地帶」內小型屋宇發展壓力的問題，應注意的是，在「綠化地帶」內，「屋宇」用途須取得城規會的規劃許可。城規會將因應相關的規劃考慮因素，按個別情況考慮每宗申請。

村民的權利及把修訂項目 A 的土地改劃為「鄉村式發展」地帶(F1)

- 3.8 關於 F1 關注村民權利的問題，應注意的是，修訂項目 A 和 B 涉及的私人土地主要是根據集體政府租契批租作農業用途。建議修訂項目的土地內並沒有屋地，這份草圖不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。

- 3.9 至於把二澳「鄉村範圍」內的土地(涵蓋修訂項目 A 的土地)改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，城規會在聆聽和商議原來的申述及意見時已考慮過該建議。由於二澳沒有尚未處理的小型屋宇申請，而且缺乏基礎設施，當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，使發展模式較具條理，同時在土地運用和基礎設施及服務的提供方面較具效益。現時「鄉村式發展」地帶的範圍實屬恰當，有助把人為干擾局限在現有民居四周的地方，盡量減少有關發展對鄉村外自然環境造成不必要的負面影響。漁護署署長表示不支持進一步擴大「鄉村式發展」地帶的建議，因為沒有資料顯示此建議的理據。此外，「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展可透過規劃申請制度處理。

- 3.10 關於 F1 認為當局漠視二澳村民、大澳鄉事委員會及離島區議會的意見，應注意的是，規劃署在擬備這份分區計劃大綱草圖期間，已諮詢區內人士、大澳鄉事委員會及離島區議會，

他們的意見已獲城規會考慮，合適的意見已納入草圖中。二澳村原居民代表及大澳鄉事委員會亦提交了申述書。城規會在二零一六年七月八日聆聽有關的申述及意見時亦有考慮他們的意見及建議。

與建議修訂無關的意見／建議(F1 至 F4)

3.11 至於第 2.7 段所述 **F1 至 F4** 提出與建議修訂沒有直接關係的其他意見／建議，內容與原來的申述書／意見書提出的意見近似，城規會在聆聽和商議原來的申述及意見時已考慮這些意見。城規會決定不接納這些意見／建議。對這些意見的回應載於**附錄 VII**。

4. 諮詢

規劃署已就各項進一步申述諮詢下列政府部門，相關部門的意見已收錄在上文：

- (a) 漁護署署長；
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (c) 地政總署離島地政專員。

5. 規劃署的意見

5.1 備悉 **R2 和 R3** 表示支持建議修訂項目的意見。

5.2 基於上文第 3 段所作的評估，規劃署不支持 **F3** 其餘的意見和 **F1 及 F4** 的意見，並認為應按建議修訂項目修訂這份分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 修訂項目 A 和 B 土地上的「綠化地帶」恰當，並無有力理據支持把這些土地改劃為其他保育地帶(**F3 及 F4**)；
- (b) 在「綠化地帶」內，「屋宇」用途須取得城規會的規劃許可。城規會將因應相關的規劃考慮因素，按個別情況考慮每宗申請(**F3**)；

- (c) 修訂項目 A 和 B 的「綠化地帶」內的私人土地是農地。這份分區計劃大綱草圖不會影響任何土地擁有人轉移／轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。(F1)；
- (d) 當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當的地點。把「鄉村範圍」內的所有土地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，並無有力理據支持(F1)；
- (e) 在擬備這份分區計劃大綱草圖的過程已諮詢區內人士、大澳鄉事委員會和離島區議會，他們的意見已獲城規會考慮，合適的意見已納入草圖內。二澳原居民代表和大澳鄉事委員會亦提交了申述書。城規會已考慮了他們的意見和建議(F1)；以及

與建議修訂無關的意見／建議(F1 至 F4)

- (f) 與建議修訂沒有直接關係的意見／建議，內容與原來的申述書／意見書所提出的意見相似，城規會已予以考慮(F1 至 F4)。

6. 請求作出決定

請城規會審議各項進一步申述的內容時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定按建議修訂項目(即修訂項目 A 和 B)還是按在聆聽會上再作更改後的建議修訂，修訂這份分區計劃大綱圖。

7. 下一步工作

7.1 倘城規會決定按建議修訂項目或再作更改後的建議修訂而修訂分區計劃大綱圖，該等修訂會成為《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的一部分。根據條例第 6H 條，分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就分區計劃大綱圖作出決定為止。

7.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的文本。

8. 附件

圖 FH-1 進一步申述地點的位置圖

圖 FH-2 位置圖

圖 FH-3 航攝照片

圖 FH-4a 及 4b 實地照片

附錄 I 城市規劃委員會文件第 10130 號 — 考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的申述及意見

附錄 II 城規會二零一六年七月八日會議記錄的摘錄

附錄 III 城市規劃委員會文件第 10159 號 — 考慮有關《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的申述及意見後對《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》作出的建議修訂

附錄 IV 城規會二零一六年八月十九日會議記錄的摘錄

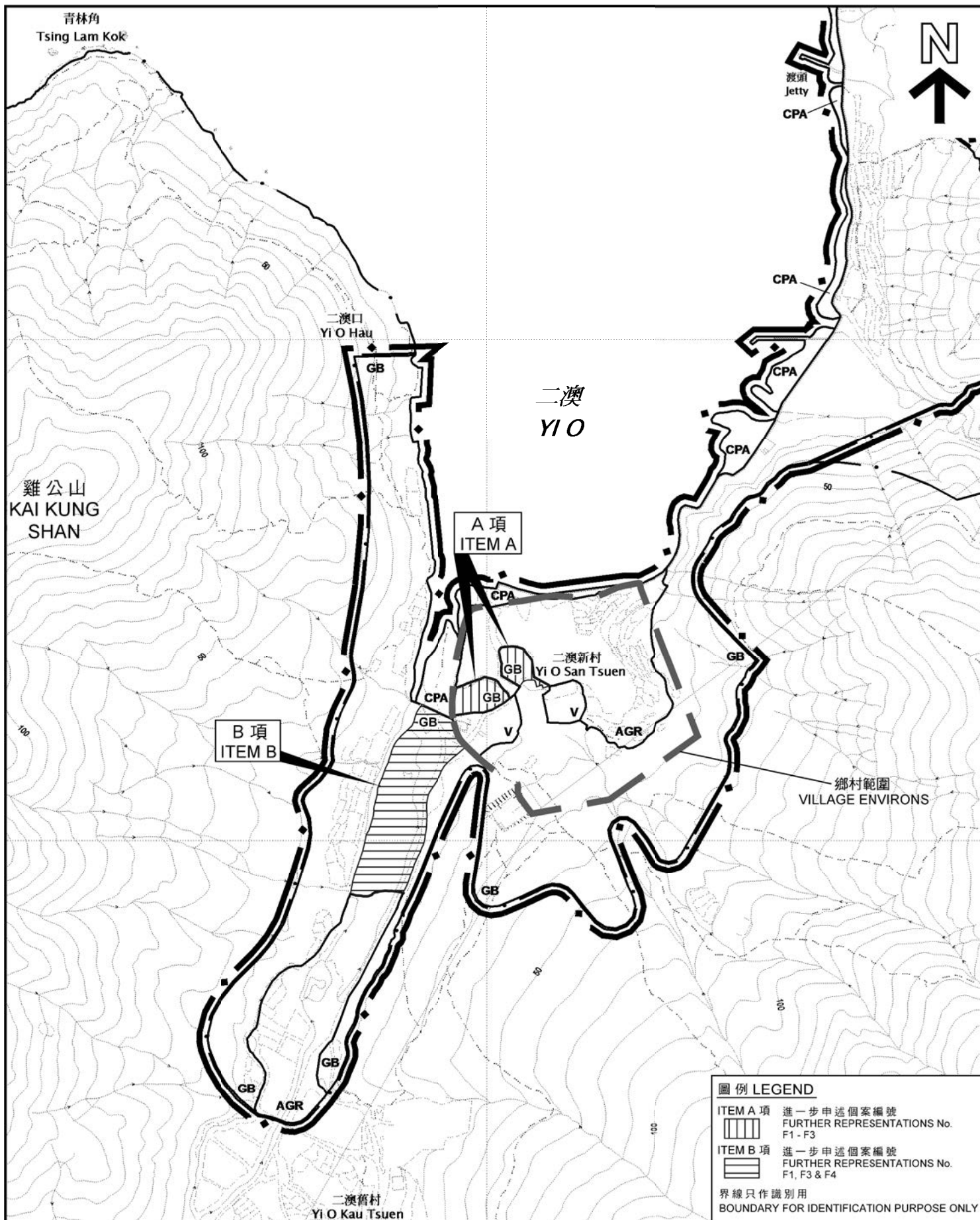
附錄 Va 至 Vc 建議修訂項目附表、修訂圖則及建議對圖則《說明書》作出的修訂

附錄 VI 進一步申述書 F1 至 F4

附錄 VII 有效的進一步申述及規劃署回應的摘要

規劃署

二零一六年十二月



本摘要圖於2016年11月1日擬備，
所根據的資料為於2015年11月13日
展示的分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1
以及於2016年9月2日展示的
建議修訂圖編號R/S/I-YO/1-A1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.11.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/I-YO/1 EXHIBITED ON 13.11.2015 &
PROPOSED AMENDMENT PLAN No.
R/S/I-YO/1-A1 EXHIBITED ON 2.9.2016

位置圖 LOCATION PLAN

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1的建議修訂
提出的進一步申述個案編號F1-F4作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F4
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

SCALE 1:5 000 比例尺
米 100 0 100 200 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



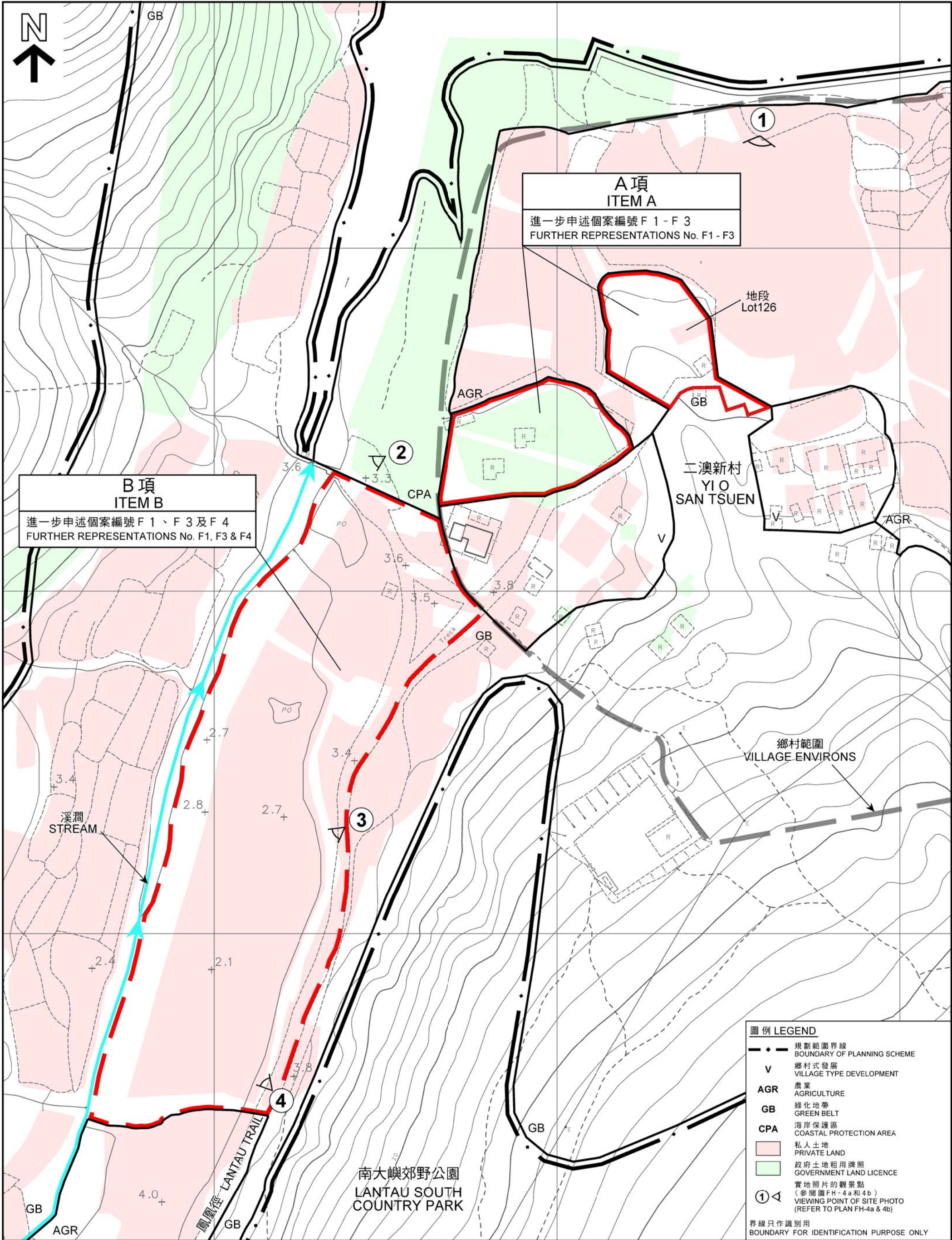
參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1 - F1 TO F4

圖 PLAN
FH - 1

圖例 LEGEND

ITEM A 項 進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
F1 - F3
ITEM B 項 進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
F1, F3 & F4

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



本摘要圖於2016年11月3日擬備，
所根據的資料為測量圖編號13-NW-7B和D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No. 13-NW-7B & D

平面圖 SITE PLAN

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1的建議修訂
提出的進一步申述個案編號F1-F4作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F4
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

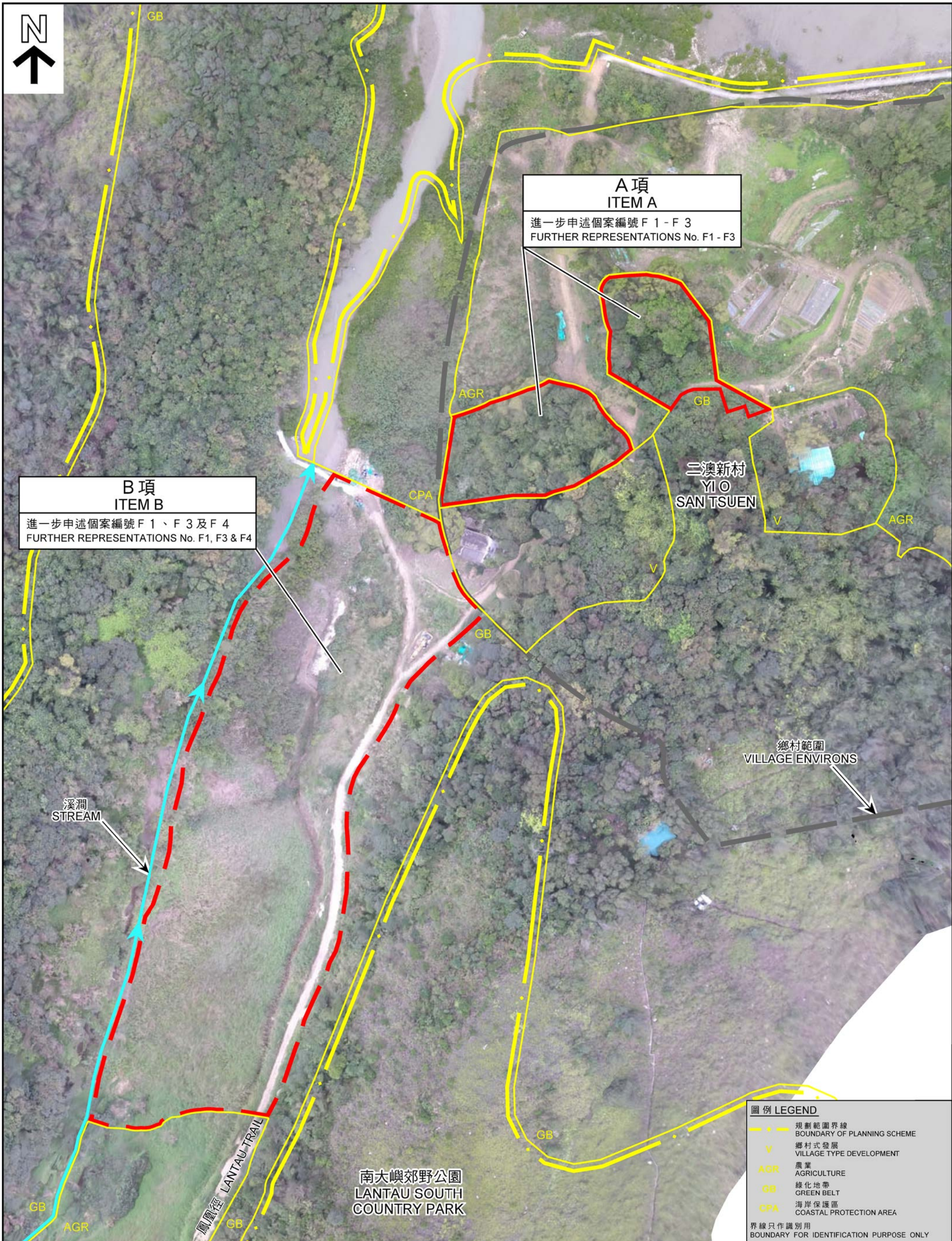
SCALE 1 : 1 000 比例尺

米 METRES 20 0 20 40 60 80

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1 - F1 TO F4

圖 PLAN
FH - 2



本摘要圖於2016年11月1日擬備，
所根據的資料為規劃署資訊系統及
土地供應組於2016年3月18日
擬備的無人駕駛航拍照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.11.2016
BASED ON UNMANNED AERIAL VEHICLES
(UAV) PHOTO TAKEN ON 18.3.2016
BY INFORMATION SYSTEMS AND LAND
SUPPLY SECTION, PLANNING DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO
就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1的建議修訂
提出的進一步申述個案編號F1-F4作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F4
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

規劃署 PLANNING DEPARTMENT		
參考編號 REFERENCE No.	圖 PLAN	
R/S/I-YO/1 - F1 TO F4	FH - 3	

觀景點 VIEWING POINT 1



實地照片 SITE PHOTO

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1的建議修訂
提出的進一步申述個案編號F1-F4作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F4
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

本圖於2016年11月9日擬備，所根據的
資料為攝於2016年3月18日的實地照片
PLAN PREPARED ON 9.11.2016
BASED ON SITE PHOTO TAKEN
ON 18.3.2016

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1 - F1 TO F4

圖 PLAN
FH - 4a

觀景點 VIEWING POINT 2



觀景點 VIEWING POINT 3



觀景點 VIEWING POINT 4



實地照片 SITE PHOTO

就二澳分區計劃大綱草圖編號S/I-YO/1的建議修訂
提出的進一步申述個案編號F1-F4作出考慮

CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1 - F4
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
DRAFT YI O OUTLINE ZONING PLAN No. S/I-YO/1

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



本圖於2016年11月3日擬備，所根據的
資料為攝於2016年11月2日的實地照片
PLAN PREPARED ON 3.11.2016
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN
ON 2.11.2016

參考編號
REFERENCE No.
R/S/I-YO/1 - F1 TO F4

**圖 PLAN
FH - 4b**