

離島區議會
文件 IDC 7/2014 號

大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E

1. 目的

本文件旨在徵詢各議員對《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》及其《註釋》及《說明書》(附錄 I 至 III)的意見。

2. 背景

2.1 二零零九年十二月一日，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)(a)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)為大澳擬備法定圖則。

2.2 為大澳市中心擬備分區計劃大綱草圖，目的是提供一個法定的規劃大綱，以便為該區日後長遠的發展提供指引，以及保存大澳的鄉郊特色和漁村。二零一四年一月二十四日，城規會同意把《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》提交離島區議會和大澳鄉事委員會，以徵詢區議員和鄉事委員的意見。城規會在根據條例第 5 條把分區計劃大綱草圖刊憲前，會進一步考慮離島區議會和大澳鄉事委員會就大綱草圖提出的意見。

3. 規劃區

規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 46.14 公頃，位處大嶼山西北角落，在東涌西南約 9 公里，梅窩以西約 14 公里。該區是一片低窪沖積平原，西北面被虎山包圍，東北面有紅樹林，南面則是大澳蘆葦林。該區的界線在草圖上以粗虛線顯示。

4. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是保存大澳的鄉郊特色和漁村，以及增加其作為本港主要旅遊勝地的吸引力。該規劃意向符合「重整大澳發展研究」的規劃概念、「經修訂

的大嶼山發展概念計劃」的規劃願景，以及「改善大澳面貌工程－可行性研究」所訂定包括區內通連、文化傳統和自然生態的規劃主題。

5. 土地用途地帶

- 5.1 在擬備分區計劃大綱草圖時，已考慮大澳的現況，以及「重整大澳發展研究」和「改善大澳面貌工程－可行性研究」的建議。下文概括分區計劃大綱草圖的各土地用途地帶。

商業：總面積 0.18 公頃

- 5.2 「商業」地帶的規劃意向主要是作商業發展，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。石仔埗大澳賽馬會診所以東的一幅用地，現時有一座未完成的構築物，把該幅用地劃為此地帶，是反映土地契約所准許的用途。在此用地的發展／重建項目，最高建築物高度不得超過 3 層，以確保與該區的鄉村特色和一般建築物的高度互相配合。

住宅(甲類)：總面積 3.98 公頃

- 5.3 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向是作中等密度的住宅發展。在建築物的地面一層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，服務住宅區一帶地方的商業用途屬經常准許的用途。此地帶分為「住宅(甲類)1」及「住宅(甲類)2」兩個支區。「住宅(甲類)1」地帶包括現有的鄉村式公共屋邨龍田邨，房屋署建議在未來重建時增加彈性，故在此地帶的最高地積比率限為 1.1 倍，而最高建築物高度則限為 6 及 12 層。「住宅(甲類)2」地帶包括現有的居者有其屋計劃住宅發展項目龍軒苑，在此地帶的最大住用總樓面面積限為 11,100 平方米，最大非住用總樓面面積限為 120 平方米，而最高建築物高度則限為 6 層，以反映現有的發展和土地契約所准許的發展規模。

住宅(丁類)：總面積 5.98 公頃

- 5.4 此地帶的規劃意向，主要是保存建於棚腳上的住用構築物的整體特色。設立此地帶的目的，亦是要透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。

- 5.5 沿大澳涌而建於棚腳上的住用構築物的建築形貌獨特，配合大澳涌的水道，凸顯大澳的漁村風貌。重建現有建於棚腳上的住用構築物是經常准許的，以保存該區古樸的傳統鄉村風貌，並與毗連的建築物協調。現有建於棚腳上的住用構築物在重建後，最高的建築物高度不得超過 4.6 米(不計棚腳)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。施加建築物高度限制，是要確保重建項目與該區現有建於棚腳上的住用構築物的一般高度互相配合。重建建於棚腳上的住用構築物是經常准許的，而重建作其他用途則須獲得城規會的規劃許可。此地帶不容許新的建於棚腳上的住用構築物。
- 5.6 現有的臨時構築物，包括建於棚腳上的住用構築物，可透過向城規會提出申請，重建作永久建築物，以作改善。取代臨時構築物的屋宇不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過 2 層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。住宅發展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍，以及最高建築物高度超過 2 層(6 米)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

鄉村式發展：總面積 8.79 公頃

- 5.7 此地帶的規劃意向是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。現有鄉村集中在大澳永安街、大澳太平街、大澳街市街、吉慶街及吉慶後街，以及石仔埗街沿路的用地。在此地帶內的發展／重建項目，最高建築物高度不得超過 3 層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

政府、機構或社區：總面積 5.31 公頃

- 5.8 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。此地帶內現有的主要政府、機構或社區設施包括石仔埗的大澳賽馬會診所、大澳社區中心、一個現有街市、一個電話機樓和兩個廁所，以及位於大澳街市街、大澳道及永安街的三所學校。在鹽田位處龍田邨以北的政府、機構或社區設施用地，會預留發展作社區文化活動用地、旅遊巴士停車場和消防船存放處。在旅遊巴士停車場的南面建議設立一個垃圾收

集站。在大澳道末端的政府、機構或社區設施用地，會預留發展作入口廣場、公共車輛總站連停車場。在此地帶內的發展／重建項目，最高建築物高度不得超過草圖所訂明由 1 至 5 層的限制。

休憩用地：總面積 2.76 公頃

- 5.9 此地帶的規劃意向是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。此地帶內的用地現時包括大澳消防局旁邊的滾軸溜冰場、大澳道南面的鹽田壘臨時遊樂場，以及三個休憩處，分別在大澳消防局東北面、關帝古廟前方及龍軒苑西面。在石仔埗有足球場、兒童遊樂場和開闊的草地。此地帶內還有一個擬議的花園及散步長廊，毗連石仔埗現有的休憩用地。

康樂：總面積 1.37 公頃

- 5.10 此地帶的規劃意向是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。劃入此地帶的包括在石仔埗的大澳公立學校舊址及民政事務處員工宿舍舊址，該處現用作少林武術文化中心的康樂用地及度假營。此外，在鹽田壘臨時遊樂場東面的一幅用地也劃入此地帶，可以預留作營地／度假住宿設施，以推廣該區成為旅遊勝地。為保持當地的鄉村風貌，在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率限為 0.2 倍，最高建築物高度限為 2 層，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

其他指定用途：總面積 1.11 公頃

- 5.11 大澳文物酒店劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、康樂及商業用途」。此地帶的規劃意向是保存和修復位處石仔埗街具歷史價值的舊大澳警署，並把該建築物活化再發展成為文物旅遊點，以提供各種文化、康樂和商業設施，供區內居民和遊客使用。大澳文物酒店已在二零一二年三月啓用。任何新發展，或在現有建築物外牆和建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須取得城規會的規劃許可。任何新發展，或在現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度超過 2 層及／或主水平基準上 29.5 米。
- 5.12 一幅面向大澳一涌的土地劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以便在該用地的河堤建成及相關的排水和排污設施改善工程完成後，提供適意和美化環境設施。

- 5.13 位於海旁通往草圖涵蓋地區西端的碼頭的一段石仔埗街劃為「其他指定用途」註明「散步長廊附設碼頭」地帶。該處主要供公眾散步之用，以及讓他們經水路前往該區時更為方便。

綠化地帶：總面積 5.49 公頃

- 5.14 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。在該區北緣的虎山山麓和毗鄰大澳道南面池塘的一塊狹長土地劃作此地帶。

自然保育區：總面積 4.02 公頃

- 5.15 此地帶的規劃意向，是保存濕地和池塘的生態價值。這些濕地和池塘是濕地生態系統不可或缺的部分。在大澳道與大澳蘆葦林之間的一個面積相當大的池塘劃作此地帶。該池塘與附近的河流和濕地相連，極具景觀和生態價值，是該區生態系統一個重要部分。池塘邊的成齡紅樹林和紅樹伴生植物更是雀鳥(特別是鷺鳥、涉水鳥和釣魚郎等依靠濕地生存的雀鳥)重要的棲息和覓食地。

6. 總結

請各議員對《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》發表意見，而議員的意見將會經本署轉達城規會考慮。

7. 附件

- 附錄 I 《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》
附錄 II 《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》的《註釋》
附錄 III 《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》的《說明書》

規劃署

西貢及離島規劃處

二零一四年二月