

立法會參考資料摘要

城市規劃條例 (香港法例第 131 章)

大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/6

引言

在二零零零年三月二十八日的會議上，行政會議建議而行政長官指令，根據城市規劃條例（下稱「條例」）第 9(1)(a) 條的規定，核准大嶼山東北部分區計劃大綱草圖編號 S/I-NEL/5A，並將該圖重新編號為 S/I-NEL/6。

背景及論據

一般背景

2. 一九九七年十月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條的規定，把大嶼山東北部港口分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NELP/3 發還城市規劃委員會（下稱「城規會」）修訂。

3. 一九九八年二月六日，城規會根據條例第 5 條的規定，展示大嶼山東北部港口分區計劃大綱草圖編號 S/I-NELP/4。該草圖已輯納就大嶼山東北部港口分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NELP/3 所作出的修訂。

4. 一九九九年七月十六日，行政長官根據條例第 3(1)(a) 條的規定，指示城規會擴大分區計劃大綱草圖的規劃區範圍。一九九九年八月十三日，城規會根據條例第 7 條的規定，展示大嶼山東北部分區計劃大綱草圖編號 S/I-NEL/5，以供公眾查閱。該圖已輯納就大嶼山東北部港口分區計劃大綱草圖編號 S/I-NELP/4 所作出的修訂。

5. 上述公布的分區計劃大綱草圖所輯納的主要修訂如下：

(a) 大嶼山東北部份區計劃大綱草圖編號 S/I-NELP/4

(一九九八年二月六日在憲報公布)

(i) 把位於陰澳昂船凹的一幅土地，由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「監獄」地帶。

(ii) 把位於大轉西面的兩幅土地，分別由「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「通風建築物及牽引配電站」地帶，以及由「其他指定用途」註明「通風建築物及牽引配電站」地帶改劃為「道路」用地。

(b) 大嶼山東北部份區計劃大綱草圖編號 S/I-NEL/5
(一九九九年八月十三日在憲報公布)

分區計劃大綱草圖所輯納的修訂，主要與竹篙灣的香港迪士尼樂園計劃有關，而圖則的名稱亦由《大嶼山東北部份區計劃大綱圖》改為《大嶼山東北部份區計劃大綱圖》。草圖的主要修訂包括：

(i) 重新規劃擬議竹篙灣填海區的土地用途：

- 把南部的土地劃為「其他指定用途」註明「主題公園」地帶、「其他指定用途」註明「酒店」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及「道路」用地；

- 把西北部的土地劃為「其他指定用途」註明

「水上康樂活動中心」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」；

- 把西面邊緣的土地劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「排水道」用地；
 - 把東部的土地劃為「未決定用途」地帶；
- (ii) 把青洲仔半島中部、南部和東部的土地劃為「綠化地帶」；把四白咀以北的一幅土地納入規劃區的範圍內，並劃為「綠化地帶」；
- (iii) 把倒扣灣、青洲灣、陰澳灣及岩口石的沿岸水域納入規劃區的範圍內，並把陰澳及岩口石的擬議填海區劃為「未決定用途」地帶；
- (iv) 把擬建的道路和鐵路納入規劃區的範圍內，並指定為「道路」用地：
- 由陰澳至竹篙灣的地下鐵路東涌綫支綫；
 - 由陰澳交匯處延伸至扒頭鼓的竹篙灣連接路；以及
 - 由拐石延伸至青洲仔半島的十號幹線。

6. A 大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/6 現載於本文附件 A，方便議員參閱。附件 A 附錄 I 所載的註釋，列明經常准許的用途和須先向城規會申請規劃許可的用途。圖則的說明書則載於附件 A 附錄 II。

規劃區

7. 規劃區(下稱「該區」)涵蓋整個青洲仔半島，包括竹篙灣、倒扣灣、青洲灣、打水灣、陰澳灣部分範圍、長索島，以及大嶼山東北部南岸、北岸及東岸日後的填海區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，總面積約為 1 665 公頃，其中包括 932

公頃將由填海關拓的土地，以及陰澳灣海灣約 40 公頃的水域。

土地用途地帶

8. 該區的大部分土地（571.18 公頃），已劃為「其他指定用途」，預留作特定的旅遊和康樂用途。位於竹篙灣的地點（118.11 公頃），預算發展一個世界級的國際主題公園 - 香港迪士尼樂園，作為該區的旅遊重心。主題公園以南的沿岸地區，已指定作酒店用途；主題公園西北面，預算闢設水上康樂活動中心（31.79 公頃），內設大型人工湖、美化市容地帶及康樂設施，作為灌溉主題公園的水源，也可用作公眾水上康樂活動的場地。在主題公園東面、陰澳一帶以及青洲仔半島東面位於岩口石的擬議填海區，已劃為「未決定用途」地帶（217.67 公頃），這些土地有待當局進行進一步研究，才可決定日後是否用作與旅遊業和康樂設施協調的用途。該區另有一些地點劃為「其他指定用途」，用作其他指定用途如美化市容地帶、碼頭、發電站和通風建築物及牽引配電站。還有預留作貨櫃碼頭和貨櫃後勤用地的土地，則是配合長遠需要，以待當局就港口設施的其他選址進行詳細研究，始作定奪。

9. 為配合該區的發展，該區約有 25.53 公頃的土地劃為「政府、機構或社區」地帶。這個地帶涵蓋交椅洲山頂的現有雷達站，並已預留土地設置一個警崗、一間消防局暨救護站、一間電話機樓、私家車及旅遊巴士公眾車位、公共車輛交匯處設施、公用設施以及其他服務用地。位於交椅洲約 1.31 公頃的土地，已劃為「休憩用地」地帶，預算提供休憩用地，供貨櫃碼頭的工人享用。為了保育現有的自然景觀、風景區、生態特色，以及竹篙灣主題公園的背景視野，該區約有 560.73 公頃的土地劃為「綠化地帶」。此外，為保護交椅洲現有的自然景觀和風貌，還有約 21.06 公頃的土地劃為「自然保育區」地帶。

反對

10. 在展示大嶼山東北部港口分區計劃大綱草圖編號 S/I-NELP/4 的期間，城規會接獲 9 份反對書，全都是就陰澳的「其他指定用途」註明「監獄」地帶提出異議。城規會詳細考慮這些反對個案後，議決針對反對意見而建議一項對草圖的修訂，把有關地點改劃為「綠化地帶」。這些反對書其後由反對者撤回。在憲報公布擬議修訂項目的通知期間，城規會並無再接獲反對書。城規會其後根據條例第 6(9)條的規定，確認修訂項目為草圖的一部分。

11. 在展示大嶼山東北部分區計劃大綱草圖編號 S/I-NEL/5 的期間，城規會接獲 6 份有效反對書。城規會 / 聆訊反對小組委員會對反對個案給予考慮後，議決不針對反對意見而建議對草圖作出修訂。全部反對書皆未被撤回。

對財政和人手的影響

12. 核准大嶼山東北部分區計劃大綱草圖不會對政府的財政或人手構成影響。

對環境的影響

13. 先前在「大嶼山港口及西區海港發展研究」中完成的環境影響評估，已從環境角度確定大嶼山東北部地區進行填海工程及發展港口設施的可行性。這項環境影響評估研究已於一九九三年六月七日獲得當時的環境污染問題委員會通過。

14. 由於土地用途作出修訂，當局根據環境影響評估條例的規定，於一九九八年進行另一項環境影響評估研究，作為「大嶼山北岸發展可行性研究」的一部分，以探討大嶼山東北部所有擬議發展的累積環境影響。現公布的分區計劃大綱核准圖，提供一個規劃大綱，作為該區日後發展及重建計劃的指引。該

圖已經因應環境上的限制，把發展密度規定於適當水平，並把規劃管制納入圖則內。當局已根據環境影響評估條例的規定，於二零零零年三月一日提交環境影響評估報告，以供審批。

15. 至於在大嶼山東北部地區內進行的個別工程，如屬環境影響評估條例附表 2 所列的指定工程項目，則工程項目的倡議者必須在工程展開之前，向環境保護署署長申領有關的環境許可證。工程的倡議者必須遵守環境許可證上所列的所有條款，並實施有關的環境影響評估研究的各項建議。

公眾諮詢

16. 關於大嶼山東北部港口分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NELP/3 的修訂項目，當局曾分別於一九九七年十一月二十五日及十二月十五日徵詢當時的荃灣臨時區議會轄下環境事務委員會和離島臨時區議會的意見。他們主要關注到擬議監獄用地的事宜。如上文第 10 段所述，城規會其後針對反對意見作出修訂，把有關用地改劃回原來的「綠化地帶」。

17. 至於大嶼山東北部港口分區計劃大綱草圖編號 S/I-NELP/4 的修訂項目，當局曾分別於一九九九年八月四日和八月五日徵詢當時的離島臨時區議會和荃灣臨時區議會的意見，又於同年八月二十五日徵詢馬灣鄉事委員會的意見。兩個臨時區議會的議員，以及鄉事委員會的委員，皆沒有就擬議修訂項目提出異議。

宣傳安排

18. 當局將按照條例第 9(5)條的規定，把大嶼山東部分區計劃大綱核准圖予以付印及展示。展示開始當日，會發出新聞稿，並會有發言人處理傳媒的查詢。

規劃署

二〇〇〇年四月

附件 - 覽表

附件 A 大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/6

附錄 I： 大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號
S/I-NEL/6 的註釋

附錄 II： 大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號
S/I-NEL/6 的說明書