

機密

(二零一二年十二月十四日解密)

二零一二年十一月三十日舉行的
城市規劃委員會第 1024 次會議記錄

議程項目 6

[閉門會議][機密項目]

考慮《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/B》
(城規會文件第 9240 號)

[會議以廣東話進行。]

1. 主席請以下規劃署的代表向委員簡介文件的內容：

胡潔貞女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

2. 吳育民先生告知委員，城規會文件第 5 頁、圖 2b 和圖 4g 的替代頁已呈上會議，供委員參閱。吳先生繼而借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 白沙澳地區為西貢西郊野公園所環抱，北面較遠處是海下灣。區內多是休耕農地和低窪沼澤，四周為灌木叢和林地，一派鄉郊風貌。該區可循海下路前往；

(b) 該區有兩條認可鄉村，分別是白沙澳村和白沙澳下洋，而白沙澳青年旅舍亦設於區內。該區擁有引人入勝的歷史和文化遺產，包括一級歷史建築物何氏舊居和何氏祠堂、擬議評為一級歷史建築物的二級

歷史建築物京兆世居及厚福門，以及三級歷史建築物聖母無玷之心小堂；

- (c) 該區位於上段間接集水區內，「海下具重要生態價值的河溪」流經該區西部。這條長約 1 400 米的河是本港兩個有三綫擬鱔這種稀有的魚的地方之一。另外，白沙澳村南面有一個佔地約 1.3 公頃的風水林，林中部分地方長滿受保護的植物土沉香，而根據記錄，風水林中亦有不常見的大品種秋楓；
- (d) 白沙澳村曾是客家村，村內有一些經翻新的古老村屋，現正住了幾個非原居村民家庭；
- (e) 根據大埔地政處的資料，白沙澳尚未處理的小型屋宇申請有 38 宗，白沙澳下洋則有 6 宗。白沙澳未來 10 年需求的小型屋宇預計為 49 幢，而白沙澳下洋則未有數字；

擬備法定圖則的需要

- (f) 該區屬《二零一零至二零一一年度施政報告》所公布的郊野公園「不包括的土地」之一，須有法定圖則涵蓋；
- (g) 在一些私人地段曾發現有人進行挖土工程，破壞該區的景觀，所以有迫切需要加強保護該區的自然景觀，以免自然環境再受干擾；
- (h) 二零一二年十月三十一日，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)(b)條，指示城規會為白沙澳擬備一份發展審批地區草圖(下稱「草圖」)；
- (i) 擬備這份草圖，可讓當局在制訂分區計劃大綱圖前，為該區提供臨時規劃指引和規管各項發展，以及對區內的違例發展執行管制行動；

土地用途建議

- (j) 這份草圖涵蓋的土地面積約 33 公頃，其中約 45% 屬私人擁有；
- (k) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊環境，使其能與附近西貢西郊野公園的整體天然環境與自然美境互相輝映。該區的規劃意向亦是要反映白沙澳及白沙澳下洋這兩條現有認可鄉村的範圍；
- (l) 草圖涵蓋的土地擬約有 1.4 公頃建議劃為「鄉村式發展」地帶，當中主要為兩條認可鄉村。「鄉村式發展」地帶的界線是暫時劃設的，所根據的包括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」及土地的現狀。地形嶇崎和長滿成齡植物的地方，以及生態易受影響的地區，都沒有劃入此地帶內；
- (m) 餘下 31.6 公頃的土地則劃為「非指定用途」地區。根據此土地用途規劃，除「農業用途」及這份草圖的《註釋》說明頁所准許的若干用途外，全部用途及發展均須取得城規會的規劃許可。另外，如須就經常准許的用途進行河道改道、填土／挖土及填塘工程(由政府落實及統籌的公共工程除外)，必須取得城規會的許可。實施這樣的管制，有助適當管控現有的地貌及天然植被；

諮詢

- (n) 這份草圖連同《註釋》及《說明書》已交給政府相關各局／部門傳閱，收到的意見已適當地納入草圖；以及
- (o) 這份草圖屬機密文件，故暫未徵詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會的意見。待根據條例第 5 條公布這份草圖後，規劃署便會另行徵詢他們對草圖的意見。

3. 主席繼而請委員提問。

4. 一名委員詢問，已進行的挖土工程是屬於翻土還是挖土工程。胡潔貞女士回答說，根據最近一次視察所見，有關的地點是作農業用途，在草圖公布後，此用途會視作「現有用途」。梁焯輝先生問到該處先前發現的挖土工程。胡女士表示，數月前視察時，見有挖土工程所用的機器停放在該處，但據最近一次視察所見，機器已移走，該處亦經過翻土並已種上植物。

5. 一名委員留意到《說明書》第 7.3 段出錯，提出應把「二零一一年中期人口統計」改為「二零一一年人口普查」。這名委員又問到該區現時的人口狀況。胡潔貞女士答稱，估計目前有 37 人居於區內，他們既非原居村民，亦非在此務農的農夫，而是退休人士或要到區外工作的居民。她補充說，《說明書》會按委員的建議修訂。

6. 一名委員查詢擬議「鄉村式發展」地帶的範圍與兩條鄉村的小型屋宇需求數字的關係。胡潔貞女士回應說，草圖所劃的「鄉村式發展」地帶基本上已劃入全部現有的屋宇，但並未兼顧「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇預測需求數字，這是因為草圖僅為權宜措施，讓當局可以在擬備分區計劃大綱圖前對該區實施規劃管制。她表示，當局稍後會考慮「鄉村式發展」地帶的確實範圍，以滿足對小型屋宇的需求。

7. 胡女士回應一名委員的提問時表示，這份草圖所涵蓋的地方在郊野公園範圍之外。主席補充說，區內有土地為郊野公園所環繞，但基於歷史原因和行政理由，並沒有劃入郊野公園的範圍。這些地方屬於郊野公園「不包括的土地」。鑑於有需要管制在這些「不包括的土地」上的發展，政府最近決定把這類土地納入法定規劃管制範圍，或者把之劃入毗連的郊野公園範圍內。基於這個原因，當局為白沙澳的郊野公園「不包括的土地」擬備發展審批地區草圖。

8. 一名委員提到文件的圖 2b，詢問草圖所涵蓋的範圍應否擴大至包含兩條鄉村的整個「鄉村範圍」、一些分散在區內的私人土地，以及具重要生態價值的河溪。主席回應說，草圖不應包括任何已劃入郊野公園範圍的土地，其涵蓋範圍必須限於「不包括的土地」，即郊野公園以外的地方。胡潔貞女士補充

說，這份草圖會在三年內由分區計劃大綱圖取代，當局會在適當時候就該具有重要生態價值的河溪、私人土地業權的模式及「鄉村式發展」地帶的面積等作進一步研究。

9. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附錄 I 及附錄 II 的《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/B》(會重新編號為 DPA/NE-PSO/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白沙澳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 條公布白沙澳發展審批地區草圖後，應另行徵詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會對這份草圖的意見。