

機密

[二零一三年三月八日解密]

二零一三年二月二十二日舉行的 城市規劃委員會第 1029 次會議記錄

議程項目 9

[機密項目。閉門會議]

考慮《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KP/B》
(城規會文件第 9282 號)

[會議以廣東話進行。]

1. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

胡潔貞女士 — 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. 主席歡迎各人出席會議，並邀請規劃署的代表向委員簡介文件。

3. 高級城市規劃師／新圖規劃(沙田、大埔及北區)吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KP/B》的詳細內容，並陳述下列要點：

該區的位置及特色

(a) 該區分爲鳳坑、谷埔及榕樹凹三個區，位於船灣郊野公園西北岸，前臨沙頭角海。該區只可經由沿岸連接鹿頸的步行徑前往；

(b) 鳳坑主要有林地、河口紅樹林、河道、淡水沼澤及休耕農地，接近連接新娘潭路的一條車路，可經由沙頭角海沿岸連接鹿頸的步行徑前往。鳳坑東北部

現時有一個碼頭。鳳坑村是該處唯一的認可鄉村，部分村屋的狀況尚可，部分則欠佳，有部分村屋仍有村民居住；

- (c) 谷埔近沙頭角海的平地上有多條鄉村，另外三面則是斜坡。谷埔一派鄉郊風貌，有具生態價值的地方，包括林地、蘆葦叢、紅樹林、潮間池塘、淡水沼澤及天然河溪。此區只可經由沿岸一條經鳳坑連接鹿頸的步行徑前往。此區東北部現時有一個碼頭。谷埔的村落大部分已荒廢，位置集中在各條認可鄉村，計有谷埔老圍、谷埔新屋下、二肚、三肚、四肚和五肚；
- (d) 榕樹凹包括榕樹凹灣南面的平地，範圍至西南面的狹窄山谷。此區只可經由步行徑前往。該步行徑西連谷埔、鳳坑和鹿頸，南達鎖羅盆。此區範圍外北面有一個碼頭。榕樹凹村是此區唯一的認可鄉村，基本上無人居住；

擬備法定圖則的需要

- (e) 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；
- (f) 該區屬郊野公園「不包括的土地」之一，須納入法定圖則。該區富鄉郊自然特色，景色怡人，主要有林地、灌木林、休耕農地、低窪沼澤、河溪和村落。擬備這份發展審批地區圖，可讓當局在未及制訂分區計劃大綱圖前，得以提供臨時規劃指引和規管各項發展，以及向違例發展項目採取規劃執管行動；
- (g) 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，指示城規會擬備一份草圖，把谷埔、鳳坑及榕樹凹指定為發展審批地區；

擬備草圖的目的

- (h) 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；
- (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；

規劃區

現時的土地用途

- (j) 該區佔地合共約 90.27 公頃，其中鳳坑佔 9.32 公頃、谷埔佔 62.82 公頃，榕樹凹佔 18.13 公頃。根據二零一一年人口普查的資料，估計該區的總人口約為 67。現時的土地用途主要包括以下各部分：

認可鄉村

- (i) 該區的認可鄉村包括鳳坑、谷埔老圍、谷埔新屋下、二肚、三肚、四肚、五肚及榕樹凹村。榕樹凹村基本上無人居住，而谷埔和鳳坑則有少數村民。地政總署北區地政處表示，這些鄉村沒有尚未處理的小型屋宇申請。據谷埔村(包括谷埔新屋下、谷埔老圍、二肚、三肚、四肚、五肚)、鳳坑村及榕樹凹村的村代表所提供的資料，預測這三條鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量分別是 500 幢、182 幢及 20 幢；

農地／林地／灌木林

- (ii) 在鳳坑、谷埔及榕樹凹，休耕農地基本上分布在村落四周，並長滿草和灌木；
- (iii) 鳳坑的林地主要在西面，毗連船灣郊野公園，中部則有風水林。此區有一些具重要保育價值的植物和蝴蝶品種；
- (iv) 在谷埔，毗連船灣郊野公園的山區長滿樹木，而谷埔新屋下、三肚、谷埔老圍及五肚則有風水林。此區有具重要保育價值的植物品種。谷埔是淡水魚和蝴蝶出沒的熱點，沿海岸線的濕地和天然林地是蝴蝶理想的棲息地，曾發現的蝴蝶品種共超過 100 種；
- (v) 榕樹凹有大片廣闊的成齡樹林。此區中部的濕地四周是連綿的成齡樹林和灌木林，包括在榕樹凹村後方位於船灣郊野公園山麓丘陵的風水林。此區曾錄得具保育價值的物種；

紅樹林／沼澤

- (vi) 在鳳坑、谷埔及榕樹凹，紅樹林及沼澤主要在沿岸及低窪地區。谷埔向海的一方有河口紅樹林、泥灘及蘆葦叢，山坡下的平地則有淡水沼澤。谷埔的濕地綜合區連同河道，是具重要生態價值的濕地，育着多種蜻蜓和淡水魚，當中包括具重要保育價值的品種。此區也錄得具保育價值的濕地植物；

河道

- (vii) 鳳坑西部有一條天然河溪。流經谷埔的天然河溪由南面的五肚流向北面的谷埔新屋下，其中約一公里的河段被鑑定為「具重要生態價值的河溪」。流經榕樹凹的一條長約 750 米的「具重要生態價值的河溪」，為該區中部的濕地供給淡水。此區有多種淡水魚出沒，過往曾錄得稀有的鰕虎魚踪影；以及

其他

- (viii) 榕樹凹村村口附近有一些荒廢的營房，是八十年代初英軍為堵截非法入境者而設；

文化遺產

- (k) 谷埔有已評級的歷史建築物及一個具考古研究價值的地點，分別是三級歷史建築物啓才學校、協天宮、位於谷埔老圍的楊氏宗祠和李氏宗祠，以及位於陸岬之間的空地上的「谷埔具考古研究價值地點」；

土地業權

- (l) 該區約有 42.22 公頃的土地(約 46.8%)是政府土地，約 48.05 公頃(約 53.2%)是私人土地，主要是農地和一些屋地；

交通及通達程度

- (m) 該區毗鄰連接新娘潭路的一條車路，但沒有任何車路接達，只可經由沙頭角海南岸的步行徑前往。該步行徑西連鹿頸。鳳坑、谷埔及榕樹凹都設有公眾碼頭；

整體規劃意向

- (n) 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，使其能與附近船灣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，亦是要反映谷埔、鳳坑及榕樹凹現有認可鄉村的範圍；

土地用途建議

「鄉村式發展」地帶(4.78 公頃)

- (o) 該區的認可鄉村包括鳳坑村、谷埔老圍、谷埔新屋下、二肚、三肚、四肚、五肚及榕樹凹村。在發展審批地區草圖上，這些鄉村均劃為「鄉村式發展」地帶。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所根據的包括現有村屋和樓宇構築物所在、已獲批准的小型屋宇申請及土地的現狀。地形嶇崎和長滿成齡植物的地方及生態易受影響的地區都沒有劃入此地帶內。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

「非指定用途」地帶(85.49 公頃)

- (p) 該區富鄉郊特色，風景優美，主要有林地、灌木林、休耕農地、淡水沼澤、河溪、紅樹林、潮間池塘、低窪濕地生境，還有村落。為保護該區的自然景觀，有需要訂定規劃指引，規管發展。由於急需擬備這份發展審批地區圖，藉此在規劃方面作出規管，故此暫把該區(「鄉村式發展」地帶內的土地除外)劃為「非指定用途」地區，以待進行仔細分析及研究，才為該區訂定適當的土地用途。除「農業用途」及這份發展審批地區草圖的《註釋》說明頁所准許的若干用途外，全部用途及發展均須向城規會申請規劃許可；以及

諮詢

- (q) 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。二零一三年二月四日，新界區規劃會議通過這份發展審批地區草圖，以便將之提交城規會審議。待這份發展審批地區草圖公布後，規劃署便會徵詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會的意見。

4. 委員普遍同意有迫切需要加強保護該區的天然美景，避免區內具有生態價值的地方受到干擾。這份發展審批地區草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。

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《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KP/B》(會重新編號為 DPA/NE-KP/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谷埔、鳳坑及榕樹凹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) 待這份發展審批地區草圖根據條例第 5 條公布後，規劃署便會舉行簡介會，向北區區議會及沙頭角區鄉事委員會講解這份草圖。