

清水灣半島南分區計劃大綱草圖
編號 S/SK-CWBS/B

1. 引言

本文件旨在向各區議員簡介《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBS/B》（附錄 I）的內容，並徵詢各區議員的意見。

2. 背景

《清水灣半島南分區計劃大綱草圖》（下稱「該圖」）的擬備，目的是取代現行的《清水灣半島南發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-CWBS/2》（下稱「發展審批地區圖」），以維持對清水灣半島南地區（下稱「該區」）施行的法定規劃管制。我們亦藉著這個機會，對該區的土地用途地帶重新進行檢討，並已在 2005 年 3 月 11 日提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮。城規會認為，除了所建議的一項輕微修訂外，該區大體上應沿用發展審批地區圖中的土地用途地帶建議。上述擬議修訂項目的內容，將在下面第 6.1 段中詳述。

3. 規劃區

該圖涵蓋的面積約 425 公頃。其西面和東北面與清水灣郊野公園接鄰，清水灣郊野公園並成為該區與將軍澳新市鎮的分隔。此外，該區三面環海，北面濱臨相思灣，東面是清水灣，而西南方面則有大廟灣（圖一）。

4. 現時情況

4.1 該區風景秀麗，除了是前往清水灣郊野公園的必經之地外，並擁有兩個主要泳灘，即清水灣第一灣泳灘和清水灣第二灣泳灘，後者更是西貢最多泳客使用的泳灘，因此該區是進行陸上和水上康樂活動的熱門地點之一。此外，位於該區南端並有一所私人的清水灣鄉村俱樂部，該俱樂部設有船隻停泊處、哥爾夫球場和其他體育設施，供會員使用。

4.2 除了必須考慮環境、生態、及其他當地發展需求的因素外，該區的未來發展同時亦受制於清水灣道的交通流量和其他基礎設施的容量。鑑於該區亦面對不少的小型屋宇用地需求，當局有需要制訂規劃指引，以便把鄉村、住宅和其他

發展集中起來，從而避免令自然環境受到滋擾和使有限的基礎設施負荷過重。

- 4.3 根據 2001 年人口普查的資料，該區人口約為 2 850 人。預計該區的規劃人口將達 7 300 人左右，人口增長主要由於鄉村的未來擴展。

5. 規劃意向

- 5.1 該區的整體規劃意向，是透過保育區內的原始林地和天然海岸線等生態易受破壞的地區，免受發展侵佔，從而保護該區的自然景觀和鄉郊風貌。
- 5.2 除了把鄉村發展集中在現有鄉村範圍四周，使發展模式較具規律，及在土地運用、基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益外；住宅發展則規定只可在發展完備的地區進行，以避免令該區有限的基礎設施負荷過重，並維持該區的低密度和低層發展特色。
- 5.3 此外，除保護該區的景致外，並致力提供有關的陸上和水上康樂設施，從而進一步發展區內的康樂活動潛力。

6. 土地用途地帶建議

- 6.1 位於大 門道與布袋澳村路交界的一幅土地(約 220 平方米)，早在發展審批地區草圖於 2002 年 7 月 26 日刊憲之前，已被石屎鋪蓋，及用作停泊車輛之用。及後，因應當地人士及旅遊發展局的要求，所以在該處設立公共泊車處以便利當地及旅遊人士之用。由於該處佔地不大，而保育價值亦不高，因此建議將該處由「自然保育區」地帶改劃為「道路」，以反映它的實際情況。除上述的擬議修訂外，該區的其他土地用途及發展限制，主要根據現有發展審批地區圖上的土地用途建議擬訂。
- 6.2 「鄉村式發展」地帶(約 36.81 公頃)包括該區的五條認可鄉村，即下洋(包括茅莆、小坑口和兩塊田)、相思灣、大坑口、大環頭(包括大坳門和蕉窩)和布袋澳，以及適宜上述鄉村作擴展之用的土地。而下洋新村亦已劃為這個地帶，以保存現有鄉村特色。我們在劃定這個地帶時，已因應現有鄉村範圍、估計小型屋宇需求量、區內地形、緊急車輛通道和其他環境限制，重新檢討在這個地帶內可供發展小型屋宇的土地數目，並已預留足夠土地，以應付未來十年的小型屋宇需求。所以我們建議繼續沿用在發展審批地區圖內所劃定的「鄉村式發展」地帶界線。

- 6.3 「住宅(丙類)」地帶(約 0.19 公頃)主要涵蓋位於清水灣道旁，大環頭東北面的兩幢單座住宅。設立這個地帶，旨在管制它們未來的重建計劃，藉此保持住宅發展的現有特色和密度，使其與四周自然環境和鄉郊特色配合，同時避免令該區有限的基礎設施負荷過重。
- 6.4 「政府、機構或社區」地帶(約 2.35 公頃) 主要包括安老院、寺廟、垃圾收集站、公廁、污水處理廠等。這個地帶的規劃意向，是劃定土地供設置政府、機構或社區設施，以配合該區人口和前往該區的遊客的需要。
- 6.5 「休憩用地」地帶(約 2.38 公頃)涵蓋兩個憲報公布的泳灘，即清水灣第一灣和第二灣泳灘、天后古廟前方的露天廣場和布袋澳村附近的一幅鄰舍休憩用地。設立這個地帶，旨在提供休憩用地，以配合該區居民和前往該區的遊客對康樂活動的需要。
- 6.6 「康樂」地帶(約 0.53 公頃)包括清水灣及相思灣泳灘附近設立與水上康樂活動相關用途的土地。設立這個地帶的目的，是劃定現有康樂用地，並指定適合的地方，發展康樂設施和有關用途。
- 6.7 清水灣鄉村俱樂部及碼頭則劃定為「其他指定用途」地帶(約 120.68 公頃)。
- 6.8 「綠化地帶」地帶(約 28.04 公頃)是旨在防止發展侵佔陡峭山坡和草木茂密的地區，從而加強保護自然景觀、保存鄉郊地區的特色，以及提供郊野康樂用地。「自然保育區」地帶(約 189.82 公頃)旨在保護現有的天然風貌和現有景觀質素。設立這個地帶亦旨在保護郊野公園地區內及毗連地區的易受破壞的自然系統，使免受發展破壞。「海岸保護區」地帶(約 35.60 公頃)旨在保存天然海岸線、海岸特徵和海岸生態，保護優美的天然風貌，以及防止雜亂無章的海岸發展。根據一般推定，上述的三種地帶皆不宜進行發展。
- 6.9 在該圖附帶的《說明書》中的第 9 段，詳細載列了各個土地用途建議(附錄 III)。

7. 諮詢

我們會收集各委員及西貢區議會提出的意見及建議，然後向城規會匯報。城規會會先考慮地區人士所提出的意見，然後才會把該圖展示以供公眾查閱。

8. 附件

- 圖一 清水灣半島南位置圖
附錄 I 《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBS/B》
附錄 II 《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBS/B》
的《註釋》
附錄 III 《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBS/B》
的《說明書》

規劃署
西貢及沙田規劃處
2005年4月