

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11003 號  
供城市規劃委員會於 2025 年 4 月 3 日考慮

《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》  
考慮申述編號 TPB/R/S/SK-HC/12-R1 及 R2

**《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》  
考慮申述編號 TPB/R/S/SK-HC/12-R1 及 R2**

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/SK-HC/12-)
<p><b>就圖則作出的修訂項目</b></p> <p><b>項目 A</b> 把位於橫峯的一幅用地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。</p> <p><b>項目 B</b> 把位於蠔涌北路由兩個地塊組成的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以及加入一個符號將兩個地塊連繫起來。</p> <p><b>項目 C</b> 把位於窩美紅棉路的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶，並將用地中央部分指定為非建築用地。</p> <p><b>項目 D</b> 把位於蠔涌路的一幅用地由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。</p> <p><b>項目 E</b> 把蠔涌低地原水抽水站所在的一幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。</p> <p><b>項目 F</b> 把位於西貢公路及鹿尾村路交界的一幅用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。</p>	<p>總數：2 份</p> <p><b>支持項目 G4，反對項目 A 至 F、G1 至 G3 及 G5 以及就《註釋》作出的修訂項目(d)至(f)，並就項目 H 提出意見</b></p> <p><b>R1</b>：個別人士</p> <p><b>就項目 C、D 及 F 提出意見</b></p> <p><b>R2</b>：香港中華煤氣有限公司</p>

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/SK-HC/12-)
<p><b>項目 G1</b> 把位於蠓涌北路以北的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丁類)」地帶。</p> <p><b>項目 G2</b> 把位於蠓涌路及蠓涌北路交界的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。</p> <p><b>項目 G3</b> 把四幅分別位於蠓涌路及蠓涌北路交界、蠓涌村及莫遮峯的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。</p> <p><b>項目 G4</b> 把兩幅分別位於蠓涌河及南邊圍東南面的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」。</p> <p><b>項目 G5</b> 把位於南邊圍東南面的一幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)1」地帶。</p> <p><b>項目 H</b> 把四段西貢公路、鹿尾村路及蠓涌北路由「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「住宅(戊類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。</p> <p><b>就圖則《註釋》作出的修訂項目</b> (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集</p>	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/SK-HC/12-)
<p>站」及「公廁設施」。</p> <p>(e) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。</p> <p>(f) 修訂「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」有關填土／填塘或挖土工程的條款。</p>	

註： 申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站 [https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_SK-HC\\_12.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_SK-HC_12.html)，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

- 1.1 2024 年 11 月 22 日，《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份申述。2025 年 3 月 5 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**，而他們所提交的申述則載於**附件 IV**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

## 2. 背景

### 項目 A—位於橫峯的擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展

2.1 為落實城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2023 年 3 月 17 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/5)的決定，位於橫峯的一幅用地已由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，並受限於相同的發展限制，以進行一間新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的發展及相關的地盤平整工程。

### 項目 B—位於蠔涌北路的擬議住宅發展

2.2 為落實小組委員會於 2024 年 8 月 2 日同意另一宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/6)的決定，以進行擬議八幢三層高屋宇的住宅發展，位於蠔涌北路的兩個地塊已由「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)3」地帶，最大總樓面面積訂為 2 393 平方米，最高建築物高度則訂為 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)。

### 項目 C—位於南邊圍窩美紅棉路的擬議住宅發展

2.3 為落實小組委員會於 2024 年 6 月 7 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/7)的決定，以進行擬議 17 幢三層高屋宇連附屬設施的住宅發展，位於南邊圍窩美紅棉路的一幅用地已由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶，最高地積比率為 0.75 倍，最高建築物高度則為 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)。「住宅(丙類)4」地帶內中央部分的一塊狹長土地會用作通道，並已指定為非建築用地。除道路、行人徑及其他相關設施外，該非建築用地內不得進行發展。

### 項目 D 及 E—反映現有的政府、機構或社區設施

2.4 位於蠔涌路的車公古廟及毗鄰西北面的一幅空置土地已由「綠化地帶」及「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有發展和容許闢設相容用途。蠔涌低地原水抽水站北面部分及一條現有橋樑亦已由「農業」地帶

改劃為「政府、機構或社區」地帶，主要旨在使土地用途地帶界線與抽水站的撥地界線一致。

## 項目 F、G1 至 G5 及 H—有關西貢公路改善工程第一期的修訂項目

- 2.5 西貢公路改善工程第一期工程中已建成的道路走線已在分區計劃大綱圖上反映為顯示為「道路」的地方，而原來無須作道路用途的「道路」預留範圍及毗連土地已改劃為「住宅(丙類)1」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」，與毗連地帶合併，以更善用土地資源和反映用地目前的狀況。

### 就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- 2.6 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂如下：

#### 「住宅(丙類)」地帶

- (i) 關於項目 B 及 C，「住宅(丙類)」地帶的「備註」已予修訂，以納入支區「住宅(丙類)3」及「住宅(丙類)4」及其有關的發展限制和略為放寬非建築用地限制條款；以及

#### 技術修訂

- (ii) 為配合已更新的《法定圖則註釋總表》，建議對「綜合發展區」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的《註釋》作出技術修訂。

- 2.7 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映蠔涌規劃區(下稱「規劃區」)的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

## 分區計劃大綱草圖

2.8 2024年10月25日，小組委員會同意，對《蠓涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》作出的擬議修訂適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第6/24號載於城規會網頁<sup>1</sup>。上述的小組委員會會議的會議記錄摘錄載於**附件 V**。《蠓涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》其後於2024年11月22日在憲報刊登。

### 3. 地區諮詢

#### 把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 城規會在處理與**項目 A 和 B**有關的第12A條申請時，已根據原有條例<sup>2</sup>的規定公布申請，讓公眾提出意見。小組委員會分別在2023年3月17日及2024年8月2日考慮該兩宗第12A條申請時，已考慮所收到的公眾意見。

3.2 2024年9月10日及2024年8月28日，當局就分區計劃大綱圖的擬議修訂，分別諮詢西貢區議會轄下地區設施及工程委員會和西貢鄉事委員會。西貢區議會議員和西貢鄉事委員會委員普遍歡迎修訂項目，一些議員和委員對於把蠓涌新村中央原本顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶(**項目 G3**)表示關注，因為有關地方是緊急車輛通道和村內通道，容許鄉村發展可能會阻礙有關通道。有關議員和委員的觀點和意見已納入小組委員會文件第6/24號內。

#### 分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.3 在分區計劃大綱草圖於2024年11月22日在憲報刊登後，西貢區議會議員和西貢鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由西貢區議會議員和西貢鄉事委員會委員提交的申述。

---

<sup>1</sup> 小組委員會文件第6/24號及附件載於城規會網頁，網址為：  
[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/752\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/752_rnt_agenda.html)。

<sup>2</sup> 原有條例指在緊接2023年9月1日之前有效的《城市規劃條例》。

#### 4. 申述用地及其周邊地區(圖 H-1)

##### 4.1 申述用地及其周邊地區

###### **項目 A 的申述用地(圖 H-2 a 至 2 c)**

- 4.1.1 項目 A 的申述用地(下稱「項目 A 用地」)(約 0.012 公頃)劃為「鄉村式發展」地帶，位於整個橫峯「鄉村式發展」地帶和現有鄉村羣的邊緣，而該處完全位於界咸(包括橫峯)的「鄉村範圍」和集水區內。用地的北鄰是現有屋宇，東鄰是連接橫峯與蠓涌路的鄉村道路，南面和西面較遠處是「自然保育區」地帶內長滿植物的斜坡。該用地現時空置，長有一些地被植物，但沒有茂密的植被。
- 4.1.2 根據申請人在第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/5)提交的示意發展計劃，擬議發展涉及興建一幢不多於三層高的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，總樓面面積為 195.09 平方米，建築物高度為 8.23 米，以及進行相關的地盤平整工程。

###### **項目 B 的申述用地(圖 H-3 a 至 3 d)**

- 4.1.3 項目 B 的申述用地(下稱「項目 B 用地」)(約 0.32 公頃)由蠓涌北路兩個地塊組成，劃為「住宅(丙類)3」地帶，最大總樓面面積為 2 393 平方米，最高建築物高度則為 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)。項目 B 用地鄰近西貢公路，但位於蠓涌村「鄉村範圍」以外，其大部分範圍已鋪成硬地，目前用作露天貯物、汽車修理工場和泊車用途，並有臨時構築物和鄉村屋宇散佈其中。現有區內小徑鹿尾村路的一部分位於用地的東面部分。周邊地區具鄉郊特色，主要為「鄉村式發展」地帶、「住宅(丁類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶內的低矮、低密度鄉村屋宇，以及作住用、鄉郊工場和露天貯物用途的臨時構築物，地積比率介乎 0.2 倍至 0.75 倍，建築物高度介乎兩至三層。
- 4.1.4 根據申請人在第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/6)提交的示意發展計劃(繪圖 H-1 a 至 1 c)，擬議住宅發展會

有八幢獨立屋(每幢為一層開敞式停車間(設兩個泊車位)上加三層),最大地積比率為 0.75 倍,最大上蓋面積為 25%,最高建築物高度則為 12 米。用地的東面部分目前是一條地區小徑,但該部分屬私人土地,並將指定為公眾有通行權的路徑。

#### **項目 C 的申述用地(圖 H-4a 至 4c)**

4.1.5 項目 C 的申述用地(下稱「項目 C 用地」)(約 0.66 公頃)劃為「住宅(丙類)4」地帶,最高地積比率為 0.75 倍,最高建築物高度則為 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)。用地中間一塊狹長土地指定為非建築用地。除道路、行人徑及其他相關設施外,該非建築用地內不得進行發展。在計算地積比率時,該非建築用地不可計算在內。項目 C 用地目前有部分範圍用作建築工地,另有部分地方用作存放建築材料及工地辦公室,北面和南面邊緣長有樹木羣。周邊地區具鄉郊住宅特色,包括「住宅(丙類)」地帶內的低矮、低密度住宅發展(地積比率介乎 0.21 倍至 1.5 倍,建築物高度介乎 12 米至 25 米)以及「鄉村式發展」地帶內的鄉村式發展。

4.1.6 根據第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/7)的示意發展計劃(繪圖 H-2a 至 2c),擬議發展會分為兩期,合共提供 17 幢三層高的屋宇,每幢屋宇前方設有泊車位,亦會興建一層高的單幢會所,以及在用地中間闢設一條供毗鄰住宅發展使用的通道。按照擬議發展的發展用地計算,擬議發展的地積比率將為 0.75 倍,總樓面面積將為 4 016 平方米,上蓋面積不超過 25%,建築物高度為 12 米(三層)。位於用地中間部分的通道並不包括在發展用地內。

#### **項目 D 的申述用地(圖 H-5a 至 5d)**

4.1.7 項目 D 的申述用地(下稱「項目 D 用地」)(約 0.32 公頃)劃為「政府、機構或社區」地帶。用地涵蓋經古物諮詢委員會評定為一級歷史建築的車公古廟及其附屬構築物和露天地方、古廟南面的涼亭,以及設於西貢公路與蠔涌路交界的公廁設施。車公古廟西北面有一

幅未批租和未撥用的空置政府土地(約 0.21 公頃)，並被雜草覆蓋，現時未作任何用途。這幅政府土地亦納入「政府、機構或社區」地帶內，以作與車公古廟配合的相容用途及／或其他政府、機構或社區用途。

#### **項目 E 的申述用地(圖 H-6a 至 6c)**

4.1.8 項目 E 的申述用地(下稱「項目 E 用地」)(約 0.15 公頃)劃為「政府、機構或社區」地帶，涵蓋現時蠔涌低地原水抽水站北面部分及其東面的現有橋樑。

#### **項目 F 的申述用地(圖 H-7a 至 7d)**

4.1.9 項目 F 的申述用地(下稱「項目 F 用地」)(約 0.58 公頃)劃為「住宅(戊類)」地帶，位於西貢公路及鹿尾村路交界。用地主要為零散的臨時構築物，用作工場和貯物用途，亦建有村屋、廟宇，又或用作露天貯物和露天汽車修理工場，並有一條植物稀疏的區內小徑。連同毗鄰的地方，該「住宅(戊類)」地帶的設立目的，是要透過進行重建計劃逐步淘汰不相協調／臨時的用途，以改作住宅用途。在此地帶內進行的所有發展，最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度則限為 9 米(即一層開敞式停車間上加兩層)。

#### **項目 G1 至 G5 的申述用地(圖 H-8a 至 8g)**

4.1.10 項目 G1 至 G5 的申述用地(下稱「項目 G1 至 G5 用地」)位於鹿尾村、蠔涌和莫遮峯不同地點。項目 G1 用地(約 0.05 公頃)劃為「住宅(丁類)」地帶，位於蠔涌北路北面，毗鄰鹿尾村外圍，該處有植被，只有零星構築物(圖 H-8c)。項目 G2 用地(約 0.07 公頃)劃為「住宅(戊類)」地帶，位於已荒置的亞洲電視有限公司的西南面，該處為已鋪有稀疏植被的硬地(圖 H-8c)。

4.1.11 項目 G3 用地(約 0.92 公頃)涵蓋 4 個劃為「鄉村式發展」地帶的地區。該等地區主要為私人土地，位置接近現有的蠔涌村、莫遮峯村及窩美村或位於此等鄉村之內，部分範圍的土地用途屬服務此等鄉村的用途，

現時植被稀疏(圖 H-8c 至 8g)。項目 G4 用地(約 0.08 公頃)劃為「綠化地帶」，由兩大範圍組成，分別為蠓涌河部分範圍及南邊圍西南面植被茂盛的斜坡(圖 H-8d 至 8f)。項目 G5 用地(約 0.13 公頃)劃為「住宅(丙類)1」地帶，長有植被，位於南邊圍南面現有「鄉村式發展」地帶與建有兩個住宅發展項目的現有「住宅(丙類)1」地帶之間(圖 H-8e 及 8f)。

#### 項目 H 的申述用地(圖 H-9a 至 9d)

4.1.12 項目 H 用地(約 0.69 公頃)涵蓋多個顯示為「道路」的地方，以反映西貢公路改善工程竣工後已建成的道路走線。

## 4.2 規劃意向

上述申述用地所涉用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(丙類)」地帶(項目 B、C 及 G5)的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准；
- (b) 「住宅(丁類)」地帶(項目 G1)的規劃意向，主要是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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可；
- (c) 「住宅(戊類)」地帶(項目 F 及 G2)的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請；
- (d) 「鄉村式發展」地帶(項目 A 及 G3)的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；

- (e) 「政府、機構或社區」地帶(項目 **D** 及 **E**)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。設立此地帶的目的，亦是要供應土地予政府、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；以及
- (f) 「綠化地帶」(項目 **G4**)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。

## 5. 申述

### 5.1 申述事項

#### 5.1.1 兩份申述包括：

- (i) 一份由個別人士(**R1**)提交的申述，表示支持項目 **G4**，但反對項目 **A** 至 **F**、**G1** 至 **G3** 及 **G5** 以及就《註釋》作出的修訂項目(d)至(f)，並就項目 **H** 提出意見；以及
- (ii) 一份由香港中華煤氣有限公司(**R2**)提交的申述，就項目 **C**、**D** 及 **F** 提出意見。

5.1.2 申述提出的主要理由、意見及申述人的建議(如有的話)，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.4 段。

### 5.2 表示支持的申述

主要理由／意見	申述編號
(1) 支持項目 <b>G4</b> 。	<b>R1</b>
回應	
(a) 當局備悉表示支持的意見。	

### 5.3 表示反對的申述

#### 5.3.1 項目 A(界咸的「鄉村式發展」地帶)

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 界咸(包括橫峯)的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付處理中的小型屋宇需求和所有預計在未來數年提出的小型屋宇申請。申述用地有一半位於政府土地上。</p> <p>(2) 申述用地位於集水區內，不可接受由土地業權人自行確保如何妥善處理擬議地下污水收集缸的污水。</p> <p>(3) 由於擬議發展鄰近「自然保育區」地帶內的斜坡而需要進行斜坡鞏固工程，會對申述用地內外的樹木造成負面影響。申請人須提交詳細的樹木調查報告，以評估對現有景觀的影響。只有一幢的住宅發展難以合理化其對樹木造成的累積影響。</p>	<b>R 1</b>
<b>回應</b>	
<p>(a) 關於(1)至(3)：</p> <p>項目 A 是為落實一宗已獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/5)，以便進行新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展，樓高不多於三層，總樓面面積為 195.09 平方米，建築物高度為 8.23 米，並須進行相關的地盤平整工程。申述用地位於現有鄉村羣及橫峯的「鄉村式發展」地帶的邊緣，而該處完全位於界咸(包括橫峯)的「鄉村範圍」內。申述用地有部分位於政府土地上(約 58.22 平方米或 47%)，有部分位於私人地段(約 65.03 平方米或 53%)，該私人地段在首份蠔涌分區計劃大綱圖於 1994 年 5 月 20 日公布後不久，以換地的方式批出作小型屋宇發展。根據第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/5)的示意發展計劃，擬議小型屋宇將建於私人地段部分，並須在餘下的政府土地部分進行相</p>	

關的地盤平整工程。

根據目前的小型屋宇供求資料<sup>3</sup>，界咸(包括橫峯)的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地能夠完全應付尚未處理的小型屋宇申請。處理申請時已考慮規劃情況、申述用地和周邊地區的景觀環境、佔用毗鄰政府土地以進行必要的地盤平整及渠務工程的需要性，及顧及申請人根據地契進行發展的權益，因而小組委員會就有關的第 12A 條申請給予從寬考慮。有關部門對該宗申請不表反對或沒有負面意見。經考慮收到的公眾意見後，小組委員會同意該宗第 12A 條申請。

第 12A 條申請進行的排污影響及風險評估顯示，在採取適當的緩解措施後，擬議發展不會對環境造成不可克服的影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對影響評估和使用地下污水收集缸的建議沒有負面意見，而且原則上不反對該宗申請。水務署總工程師／建設對申請沒有意見，因為考慮到土地契約已就集水區範圍內的污染設有管制條款，而且第 12A 申請的申請人已承諾遵守其部門的要求。污水排放的詳細安排及監察機制會在其後的落實階段及相關政府部門的審批階段確定。

根據第 12A 條申請的樹木調查報告，雖然在斜坡鞏固工程的範圍內發現 12 棵現有樹木，但所有現有樹木均會採取防範措施以保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示預計不會對現有景觀造成重大負面影響，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對有關申請沒有強烈意見。就受到斜坡鞏固工程影響的現有樹木所提出的關注，已在第 12A 條申請階段得到回應。

---

<sup>3</sup> 根據地政總署西貢地政專員的資料，界咸(包括橫峯)尚未處理的小型屋宇申請數目為 7 宗，而未來 10 年的小型屋宇需求量預測(截至 2024 年 12 月 31 日)為 90 幢。根據規劃署的最新估算，界咸(包括橫峯)的「鄉村式發展」地帶內約有 1.66 公頃土地(包括項目 A 用地)(約相等於 66 幅小型屋宇用地)可供使用。

5.3.2 項目 B (位於蠔涌北路的「住宅(丙類)3」地帶)

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 政府土地上的公眾通道不應被納入申述用地。</p> <p>(2) 擬議發展的建築物過高，而停車設施應設於地庫。建築物高度亦應與周圍鄉村屋宇保持一致，以保留鄉郊景觀並減低視覺影響。</p> <p>(3) 地盤面積的一半用作內部車輛通道，未能有效使用土地，並大幅降低綠化覆蓋率。</p> <p>(4) 質疑第 12A 條申請提交的樹木調查報告，包括關於現有樹木數量和種植設計。</p> <p>(5) 政府批准在一個沒有公共污水收集系統的地區進行住宅發展的做法值得商榷。</p>	<p><b>R 1</b></p>
<b>回應</b>	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>項目 B 是為落實一宗已獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/6)，以進行私人住宅發展。有關發展的最大總樓面面積為 2 393 平方米，最高建築物高度則為 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)。項目 B 用地涵蓋一段鹿尾村路，它是一條私人土地上的區內小徑。為保留公眾通道的通達性，第 12A 條申請的申請人建議在項目 B 用地內相關土地會預留作車輛通道和一條 1.5 米闊的行人徑，並指定為公眾有通行權的路徑，由申請人負責管理及保養。地政總署西貢地政專員及運輸署署長不反對這宗申請或對這宗申請沒有意見。詳細的通行權安排會於換地階段確定。</p>	
<p>(b) 關於(2)：</p> <p>「住宅(丙類)3」地帶的最高建築物高度為 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)，略高於附近「住宅(丁類)」地帶和「住宅(戊類)」地帶的最高建築物高度。儘管如此，擬議的住宅發展與附近現有和已規劃的低密度低矮鄉村屋宇仍然相協調。有關鄉村屋宇包括在「鄉</p>	

村式發展」地帶內最高建築物高度為三層(8.23 米)的村屋，以及附近現有和已規劃的低層、低密度住宅發展，其建築物高度由 9 米至 12 米不等。根據就第 12A 條申請提交的視覺影響評估，擬議發展不大可能會影響該區的視覺特色和整體市景，亦預計不會在視覺方面造成重大的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從城市設計和視覺影響的角度而言，擬議發展與周邊發展並非不協調。

(c) 關於(3)及(4)：

第 12A 條申請的概念園境圖顯示綠化覆蓋率超過 20%，符合相關指引的要求。根據第 12A 條申請的粗略樹木調查，申述用地內有 6 棵樹，申請人的建議是砍伐其中兩棵死樹，保留餘下 4 棵樹。此外，申請人將會種植 29 棵新樹，補償比例在數量上達到超過 1:1。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示預計景觀不會受到重大影響。

(d) 關於(5)：

如第 12A 條申請的排污及排水影響評核(下稱「評核」)所顯示，有關發展擬在地盤內地底興建污水處理系統。渠務署總工程師／新界南及環保署署長原則上不反對有關的評核報告。在其後的落實和詳細設計階段，環境保護署會就污水處理系統的設計提供意見，而有關系統必須獲該署同意和符合任何相關的法定要求。申請人承諾公共污水收集系統落成後，會將所有污水排放到公共系統，所有地盤內的污水處理系統隨後會停用。渠務署總工程師／新界南和環保署署長表示現正檢視附近的擬議公共污水收集系統。

### 5.3.3 項目 C(位於窩美紅棉路的「住宅(丙類)4」地帶)

主要理由／意見	申述編號
(1) 改劃項目 C 用地會嚴重削弱目前西貢公路旁的「綠化地帶」作為緩衝區功能。該地區的鄉郊特色應以保留。	<b>R 1</b>
(2) 鑑於當局已物色足夠土地興建房屋，而蠔涌	

<p>亦有不少空置單位，砍伐大量樹木作擬議發展的理據並不充分。</p> <p>(3) 擬議發展的高度應與周邊村屋的高度相同。</p> <p>(4) 《條例》修訂後剝奪了公眾就第 12A 條申請提出意見的機會。</p>	
<b>回應</b>	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>項目 C 是為落實一宗已獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/7)，以便進行私人住宅發展。有關發展的最高地積比率為 0.75 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 12 米(即一層開敞式停車間上加三層)，中間設有一條通道。項目 C 用地在 1994 年的首份蠔涌分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，為沿當時預留作改善西貢公路之用的「道路」範圍的緩衝帶。當新西貢公路於 2004 年落成後，「綠化地帶」延伸至涵蓋緊鄰項目 C 用地東面的未使用道路預留土地，該處目前主要是由路政署保養毗鄰公路的斜坡、路旁美化市容地帶、樹木和植被，並向上坡延伸至西貢公路與清水灣道的交匯處。雖然項目 C 用地已由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶，保留下來的「綠化地帶」仍可繼續作為公路與周邊的鄉郊發展之間的景觀緩衝區。項目 C 用地離公路較遠，適合作住宅發展，以更善用土地和增加房屋供應，亦未有嚴重削弱「綠化地帶」的緩衝作用。</p>	
<p>(b) 關於(2)及(3)：</p> <p>根據分區計劃大綱圖的《說明書》，蠔涌的一般規劃意向，是鞏固現有的鄉村式發展，並提供足夠的土地發展低層、低密度的住宅，使發展模式較具條理。項目 C 用地適合作住宅發展，而擬議的低層、低密度住宅發展將配合周邊的自然環境，以及由鄉村式發展和低層、低密度住宅發展(地積比率介乎 0.75 倍至 1.5 倍，建築物高度介乎二至六層)構成的鄉郊特色，並會成為區內現有和已規劃的低層住宅發展的延伸部分。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議發展與周邊的發展和</p>	

景觀特色並非不相協調。

根據第 12A 條申請的園境設計總圖，綠化覆蓋率和休憩用地的供應會符合相關指引和要求。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬砍伐的 98 棵現有樹木並無稀有品種，並將以種植主要為本土品種的新標準／重標準樹木作為補償，以達到 1:1 的補償比率，紓緩擬議發展所帶來的影響。

(c) 關於(4)：

根據於 2023 年 9 月 1 日生效的《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》，原本根據條例就第 12A 條申請進行的公眾諮詢已被省略，避免與根據條例第 5 或第 7 條制訂法定圖則程序中進行的公眾諮詢重覆，以精簡法定規劃流程。公眾對改劃項目提出意見的機會並沒有被剝奪。當局已遵循既定的法定及行政程序，就法定圖則進行公眾諮詢。

#### 5.3.4 項目 D(位於車公古廟的「政府、機構或社區」地帶)

主要理由／意見	申述編號
(1) 由於車公古廟附近的空地足夠供未來發展，因此反對將一大片草地改劃。	<b>R1</b>
回應	
(a) 關於(1)：	
除了車公古廟、露天地方、古廟南面的涼亭及一個公廁外，項目 D 用地還涵蓋古廟西北面一幅未批租和未撥用的空置政府土地(約 0.21 公頃)。該土地長滿雜草，現時未作任何用途。由於該幅土地靠近車公古廟，適宜改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作配合車公古廟及／或其他「政府、機構或社區」的相容用途。然而，古廟北面草木茂密的小圓丘仍然保留為「綠化地帶」。	

5.3.5 項目 E (位於蠔涌低地原水抽水站的「政府、機構或社區」地帶)

主要理由／意見	申述編號
(1) 宜將現為河岸的項目 E 用地改劃作「休憩用地」地帶，為村民提供休憩空間，以解決康樂及社區設施的不足的問題。	<b>R 1</b>
<b>回應</b>	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>把項目 E 用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，主要旨在使土地用途地帶界線與永久政府撥地的界線保持一致，並與蠔涌低地原水抽水站的現有「政府、機構或社區」地帶合併，以及反映屬公共設施的現有橋樑。申述人認為將河岸改劃為「休憩用地」地帶較為合適，然而蠔涌河河床為蠔涌低地原水抽水站的一部分，現有橋樑則是橫跨河道的設施，項目 E 用地並不適合作休憩用地用途。</p>	

5.3.6 項目 F、G1 至 G3 及 G5 (位於西貢公路及鹿尾村路交界的「住宅(戊類)」地帶、位於鹿尾村、蠔涌和莫遮峯不同地點的「住宅(丙類)1」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶)

主要理由／意見	申述編號
(1) 有關用地更適宜改劃為「綠化地帶」，可用作沿道路種植樹木作為緩衝，提供更宜人的街道景觀和更好的居住環境，並吸收車輛污染物。	<b>R 1</b>
<b>回應</b>	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>劃為「住宅(戊類)」地帶的項目 F 用地是在鹿尾村路擴闊後無須用作道路用途的剩餘範圍，主要由私人地段組成，大部分範圍佈滿零散的臨時構築物，用作工場和貯</p>	

物用途，亦建有村屋、廟宇，以及用作露天貯物和露天汽車修理工場，並有一條植物稀疏的區內小徑。劃設「住宅(戊類)」地帶實屬合適，以透過重建為住宅用途，淘汰不相容／臨時用途。

項目 G1 至 G3 及 G5 用地分別劃為「住宅(丙類)1」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶，涉及在鹿尾村、蠔涌和莫遮輦的原先預留的「道路」專用範圍，大致可分為北部和南部。北面部分涉及項目 G1、G2 及部分 G3 用地，原先預留作區內道路改善之用。但在西貢公路改善工程第一期完成後，再沒有預留作道路的需要。南面部分涉及項目 G5 及 G3(餘下部分)的用地，主要為私人土地，原計劃用於改善鄉村的道路。不過，由於相關政府部門已確認並無計劃實施道路，因此有關用地可釋放作其他土地用途。把有關用地改劃為合適的用途地帶實屬適合，以理順各個用途地帶的界線，從而更有效地善用土地。項目 G3 及 G5 用地的主要部分並非位於現有道路旁。

### 5.3.7 其他方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 A 至 F 的擬議發展和規劃區其他已批准的發展項目所增加的人口，會對社區設施的提供構成壓力。此外，規劃區的休憩用地和政府、機構或社區設施的供應不應從較大範圍的地區(即包括將軍澳在內的整個西貢區)來評估，因為將軍澳與蠔涌距離很遠。有關評估具誤導性。	R1
<b>回應</b>	
(a) 關於(1):  雖然規劃區有部分政府、機構或社區設施的現有及已規劃的供應出現短缺(附件 VI)，但根據《香港規劃標準與準則》和相關決策局／部門的規定，西貢區現有及已規劃的主要政府、機構或社區設施的提供(附件 VII)大致上足以應付需求。就醫療及福利設施方面，醫務衛生	

局和社會福利署一直採用較大範圍／地區以評估相關社區設施的供應。此外，以人口為基礎的幼兒中心、安老及康復服務／設施的規劃標準屬長遠目標，有關設施的提供會逐步調整達致目標。這些設施未來會由相關政府決策局／部門仔細規劃／檢視。

就規劃區內現有及已規劃的休憩用地而言，雖然規劃區內的地區休憩用地及鄰舍休憩用地供應不足，但西貢區休憩用地的供應足夠。

### 5.3.8 就《註釋》作出的修訂項目(d)至(f)項

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會剝奪公眾就這些設施的地點和設計提出意見的權利。</p> <p>(2) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供房屋，倘在「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，將被不當利用作商業營運。</p> <p>(3) 由於「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」已修訂豁免由政府統籌或落實的公共工程所涉及的填土／填塘或挖土，及按規劃許可規定進行的保養或維修工程，城規會實際上已放棄監督這些對自然環境造成破壞性影響的發展。</p>	<b>R 1</b>
回應	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程，與城規會所頒布最新的《註釋總表》一致。根據現行做法，相關的政府部</p>	

<p>門(例如食物環境衛生署)會就設置這些設施適當諮詢當區的居民／相關的區議會／鄉事委員會。</p>
<p>(b) 關於(2)：</p> <p>鑑於近年鄉村遊覽／參觀活動廣為流行，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，以適當配合這些用途的需求，實屬恰當，與城規會頒布最新的《註釋總表》做法也一致。為確保擬議發展不會對周邊地區造成無法克服的影響，並盡量減少可能對鄉村環境造成的滋擾，在經營這些用途前必須向城規會申請規劃許可。</p>
<p>(c) 關於(3)：</p> <p>加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落在與保育相關的地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法與城規會所頒布最新的《註釋總表》一致。加入豁免條款旨在精簡規劃申請流程／機制。</p> <p>豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。由政府統籌或落實的公共工程須符合相關政府規定、現行條例及規例。當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。</p>

#### 5.4 提出意見的申述

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 H 旨在反映已竣工道路的走線。	R 1
(2) 由於項目 C、D 及 F 用地的擬議發展鄰近西貢公路的高壓煤氣輸送管，項目倡議人須進行定量風險評估，根據預測的最終人口評估潛在風險，並決定所需的緩解措施。項目倡議人應在設計和施工階段諮詢香港中華煤氣有限公司，並與其密切協調，並提供保護措施。	R 2

回應
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>備悉有關意見。</p>
<p>(b) 關於(2)：</p> <p>項目 C 用地靠近一條沿西貢公路鋪設的高壓煤氣輸送管，而為支持關於該用地的一宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-HC/7)，申請人已就高壓煤氣輸送管相關的風險，進行定量風險評估。施工及運作階段的羣體風險均處於香港風險指引的「可接受」範圍內。有關風險可予容忍，應是主要基於背景人口而言，而非基於擬議住宅發展所增加的人口而言。由於場外個人風險的最高水平仍然符合香港風險指引的指標，因此無須採取特定緩解措施。從供電安全及煤氣安全的角度而言，機電工程署署長沒有意見，並建議項目倡議人／顧問／承建商在發展項目的設計及施工階段，要與香港中華煤氣有限公司協調。</p> <p>此外，分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明，若在與輸送管走線相距 150 米的範圍內進行任何會導致人口顯著增加的發展計劃，均須進行定量風險評估。有關定量風險評估的具體規定，以及在有需要時須採取的緩解措施，將在日後換地申請及／或提交建築圖則的階段處理。</p>

## 6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當納入上文各段：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 路政署總工程師／新界東；
- (c) 路政署主要工程管理處總工程師 5／主要工程；
- (d) 地政總署西貢地政專員；
- (e) 環保署署長；
- (f) 漁護署署長；

- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 衛生署署長；
- (i) 民政事務總署總工程師(工程)；
- (j) 社會福利署署長；
- (k) 消防處處長；
- (l) 警務處處長；
- (m) 康樂及文化事務署署長；
- (n) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (o) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (p) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)東拓展處處長；
- (q) 土拓署土力工程處處長；
- (r) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (s) 渠務署首席項目統籌／特別職務；
- (t) 機電工程署署長；
- (u) 水務署總工程師／建設；
- (v) 古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
- (w) 房屋署署長；
- (x) 民政事務總署西貢民政事務專員；以及
- (y) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

## 7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1(部分)**對項目 **G4** 表示支持的意見，以及 **R1(部分)**對項目 **H** 和 **R2** 對項目 **C**、**D** 及 **F** 的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 R1(部分)的申述，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 項目 **A** 至 **C** 是為落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意 3 宗擬進行住宅發展的第 12A 條申請的決定。申請人進行的技術評估顯示，有關發展建議在技術上可行，而且不會對周圍環境造成重大的負面影響，而相關政府決策局／部門對在有關用地進行的擬議發展並不反對或沒有負面意見。分區計劃大綱圖的《註釋》中有關上述項目的用途地帶和相關發展限制實屬合適；
- (b) 「政府、機構或社區」的用途地帶就項目 **D** 及 **E** 用地而言實屬合適，旨在反映現有用地情況，並容許與車

公古廟配合的相容用途。相關政府決策局／部門對改劃有關土地用途地帶並不反對或沒有負面意見；

- (c) **項目 F、G1 至 G3 及 G5** 用地屬原有「道路」專用範圍或剩餘地方，在道路工程完成後無須作道路用途。把上述用地改劃為「住宅(丙類)1」、「住宅(丁類)」、「住宅(戊類)」和「鄉村式發展」地帶實屬合適，以理順用途地帶界線並更善用土地資源；
- (d) 西貢區現有及已規劃的政府、機構或社區設施供應大致上足以應付規劃人口的需求，而西貢區現有及已規劃的休憩用地的提供充足。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構或社區設施和休憩用地提供的情況；
- (e) 在《註釋》中「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)所頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循相關程序及／或向城規會取得規劃許可；
- (f) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法符合城規會頒布最新的《註釋總表》，亦可簡化規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶內進行的發展所施行的規管不會被削弱；以及
- (g) 由於公眾可在制訂法定圖則程序中提交申述，因此，公眾就改劃用途地帶建議提出意見的機會並沒有被剝奪。當局已經遵循既定法定及行政程序，就法定圖則進行公眾諮詢。

## 8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，分區計劃大綱圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 9. 附件

附件 I	《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》(縮圖)
附件 II	《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	申述人所提交的申述
附件 V	2024 年 10 月 25 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	蠔涌規劃區的主要社區設施和休憩用地供應
附件 VII	西貢區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1a 至 1c	項目 B 擬議發展的初步發展計劃
繪圖 H-2a 至 2c	項目 C 擬議發展的初步發展計劃
圖 H-1	申述用地位置圖
圖 H-2a 至 2c	申述用地(項目 A)的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-3a 至 3d	申述用地(項目 B)的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-4a 至 4c	申述用地(項目 C)的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-5a 至 5d	申述用地(項目 D)的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-6a 至 6c	申述用地(項目 E)的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-7a 至 7d	申述用地(項目 F)的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-8a 至 8g	申述用地(項目 G1 至 G5)的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-9a 至 9d	申述用地(項目 H)的平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署

2025 年 4 月