

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-C C/9
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 - 把位於花坪的一幅用地由「住宅（丙類）6」地帶
改劃為「住宅（丙類）9」地帶

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅（丙類）9」及其有關的發展限制。
- (b) 修訂「住宅（甲類）」及「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時有關管理員宿舍的豁免條文。
- (c) 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「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (d) 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」及「分層住宅」。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」，以修訂發展限制條款，及將「食肆」納入附屬用途。
- (f) 修訂「海岸保護區」地帶的規劃意向及《註釋》的「備註」有關填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025 年 3 月 21 日

**《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》
Draft Cheung Chau Outline Zoning Plan No. S/I-CC/10**

**申述人名單
Index of Representation**

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/I-CC/10-R1	TPB/R/S/I-CC/10-S1	Mary Mulvihill

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁
< https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-CC_10.html > 查閱就《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》提出的申述。

Representation in respect of the Draft Cheung Chau Outline Zoning Plan No. S/I-CC/10 is available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department and on the Town Planning Board's website at < https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_I-CC_10.html >.

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

Submission Number:

TPB/R/S/I-CC/10- S1

From:

Sent:

2025-05-21 星期三 02:19:24

To:

tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>

Subject:

AMENDMENTS TO THE APPROVED CHEUNG CHAU OZP NO. S/I-CC/9

Representation Number:

TPB/R/S/I-CC/10- R1

AMENDMENTS TO THE APPROVED CHEUNG CHAU OZP NO. S/I-CC/9

Dear TPB Members,

Item A – About 0.07ha. Rezoning of a site at Fa Peng from “Res (Group C) 6” to “Res (Group C) 9” / 6 Net Houses / PR 1.58 (0.2) / SC 52.43% (20%) / BH 3 storeys 8.23m (2 storeys 7.62m) / estimated population of 54 / 6 Septic Tanks

Y/I-CC/7 Approved 20 Sept 2024

Strong Objections. The application is blatant abuse of the intention of the NTEH policy:

In the New Territories of Hong Kong, an NT Exempted House (NTEH) or Small House can be built by a male indigenous villager who is 18 years old or above and **descended through the male line from a resident in 1898 of a recognized village**. This is a one-time entitlement under the Small House Policy. **The small house must be built within the villager's own village on a suitable site.**

But “There are no recognised villages in Cheung Chau.”

Moreover, the “V” zones in Cheung Chau **now cover existing village areas** concentrated in the central lowland mainly in form of village houses.

The site is clearly not part of any existing village.

So effectively there is no legal right to enjoyment of the exemptions applicable to the NTEH formula.

As the estimated population is 50+ the plan is obviously to construct 18 apartments.

This on a site with no vehicular access other than “*the two existing footpaths near the Site had relatively low patronage*”

The original dwellings as reflected in the zoning are intended for single families not a substantial community that would exert considerable wear and tear on the access.

That the site is zoned ‘Res’ when the surrounding area is ‘GB’ is due to the prior existence of a dwelling, and not because it is the appropriate zoning for the site. The proposed development is an increase of multiple times on the PR and SC.

Building 6 septic tanks, each serving up to a dozen users, on a site with no vehicular access would almost certainly incur eventual leakage into the surrounding GB as it would be difficult to ensure that the necessary servicing is carried out..

As for the development itself, there would be no space between the buildings leaving some with poor ventilation, particularly as the floor to ceiling height is less than 3m, and penetration of natural light. See Drawing 1f.

That approval of this plan would certainly encourage further applications of a similar nature under the guise of need to provide NTEH homes would impact the integrity of the GB has not been properly considered and members concerns were brushed aside:

Regarding member's concern on the environmental and traffic impacts arising from the construction of proposed residential development and other developments nearby, the Planning Department (PlanD) has conveyed the concerns to relevant B/Ds for follow up as appropriate.

In addition, no consideration was given to the fact that the village house format is most inefficient when the project is a flat development as it requires 6 staircases. A lowrise residential development of 18 units could be built with fewer access and achieve better GFA per unit.

There is no legitimate justification to approve the development of NTEH on this site.

In recent years hundreds of residents of squatter villagers have been evicted from homes they have lived in for decades with no right to rebuild elsewhere. It is therefore an injustice that other folk be allowed privileges that are not compatible with the policies governing the right to build village houses.

Amendments to the Notes of the Plan

(b) Revision to the plot ratio/gross floor area/site coverage exemption clause to clarify the provision related to caretaker's quarters in the Remarks of the Notes for "Res (Group A)" and "R(C)" zones.

CLARITY REQUIRED ON THIS POINT AS THERE IS NO REF TO WHAT IT REFERS TO IN THE PAPER

(c) Incorporation of 'Government Refuse Collection Point' and 'Public Convenience' under Col 1 of the Notes for "V" zone; and corresponding deletion of 'Government Refuse Collection Point' and 'Public Convenience' under Col of the Notes for "V" zone.

OBJECT. COL 2 ENSURES THAT THE UTILITY IS SUBJECT TO PUBLIC SCRUTINY AND THAT LOCATION AND DESIGN ARE NOT INTRUSIVE, TOO BULKY OR AN EYE SORE

(d) Incorporation of 'Field Study/Education/Visitor Centre' and 'Flat' under Col 2 of the Notes for "V" zone.

OBJECT. THE PLANNING INTENTION OF "V" ZONE IS TO PROVIDE FAMILY HOMES FOR INDIGENOUS VILLAGERS. THE PROPOSED AMENDMENTS ENCOURAGE THE ALREADY RAMPANT ABUSE OF THE NTEH POLICY THAT HAS RESULTED IN MOST OF THE RECENT DEVELOPMENTS BEING ACTUALLY UNITS FOR SALE TO OUTSIDERS

(f) Revision to the Planning Intention as well as the Remarks of the Notes for "Coastal Protection Area" zone on filling of land or excavation of land clause in accordance with the Master Schedule of Notes to Statutory Plans.

STRONGEST OBJECTIONS. THIS GIVES THE GOVERNMENT UNFETTERED AND UNACCOUNTABLE POWER TO BASICALLY DO WHATEVER IT WANTS AND MAKES A MOCKERY OF THE ENTIRE PLANNING PROCESS AS THERE IS NO POINT IN PROPOSING CONSERVATION PROJECTS WHEN THE LOTS CONCERNED CAN BE FILLED IN BY HKSAR WHENEVER IT PLEASES WITHOUT BEING SUBJECT TO EVEN MINIMAL SUPERVISION. THE INTERESTS OF THE COMMUNITY WILL BE ENTIRELY ELIMINATED FROM THE PROCESS.

While the OZP approval rate for some time now has been 100%, the abuse of NTEH formula should require the rejection of this OZP as approval would set a most undesirable precedence. There is no indication that the development is intended for the use of indigenous villagers of the island. Development of the site should be restricted to its original zoning intention.

Mary Mulvihill



2025 年 2 月 28 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄

西貢及離島區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/9》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/25 號)

簡介和提問部分

57. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員

鄧敬恩先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島

譚浩銘先生 — 助理城市規劃師／西貢及離島

58. 高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/9 作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括把位於花坪的一幅用地由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，最高地積比率訂為 1.58 倍，最高建築物高度訂為 3 層(8.23 米)，目的是為了落實一宗已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃委員會(下稱「小組委員會」)同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-CC/7)。

59. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

60. 一名委員注意到城規會建議把「分層住宅」加入為「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，而長洲並無認可鄉村，遂提出以下問題：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的「分層住宅」用途是否與位於新界的新界豁免管制屋宇性質相近；以及

- (b) 有關「分層住宅」用途是否與興建新界豁免管制屋宇可獲豁免類似，無須向屋宇署提交建築圖則。

61. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據《法定圖則註釋總表》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及「屋宇(未另有列明者)」分別屬於「鄉村式發展」地帶的第一欄及第二欄用途，而「分層住宅」可在適用的情況下加入為第二欄用途。倘按照建議把「分層住宅」納為長洲分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，「分層住宅」用途須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可，並受最高建築物高度限為 3 層(8.23 米)所限；以及
- (b) 倘申請人打算興建符合《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所訂明的豁免準則的新界豁免管制屋宇，一般無須向屋宇署提交建築圖則。否則，申請人須提交建築圖則供屋宇署審批。

62. 主席表示，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂旨在落實一宗先前已獲小組委員會同意的第 12A 條申請。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖會在憲報刊登，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

63. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對長洲分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/9A》(展示時將重新編號為 S/I-CC/10)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公開展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/9A》(展示時將重新編號為

S/I-CC/10)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》將連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

64. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

離島區議會分區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	38.94 公頃	48.86 公頃	86.72 公頃	+47.78 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	38.94 公頃	53.10 公頃	75.51 公頃	+36.57 公頃
中學	每40名 12至17歲 青少年設1個 全日制課室 [#] (由教育局按 全港估算)	367個 課室	241個 課室	399個 課室	+32個 課室
小學	每25.5名 6至11歲兒童 設1個全日制 課室 [#] (由教育局按 地區／學校網 估算)	577個 課室	302個 課室	624個 課室	+47個 課室
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名 3至6歲幼童 設34個課室 [#]	218個 課室	180個 課室	308個 課室	+90個 課室
警區警署	每200 000至 500 000人 設1間 (按區域估算)	0	2	3	+3
分區警署	每100 000至 200 000人 設1間 (按區域估算)	2	3	3	+1

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
醫院	每1 000人設5.5張病床 [^] (由醫院管理局(下稱「醫管局」)按區域／聯網估算)	2 297張病床	267張病床	587張病床	-1 710張病床
診所／健康中心	每100 000人設1間	4	7	9	+5
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
幼兒中心	每25 000人設100個資助服務名額 ^{#@}	1 557個名額	348個名額	1 248個名額	-309個名額
綜合青少年服務中心	每12 000名6至24歲的人士設1間 [#]	3	4	8	+5
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間 [#] (由社會福利署(下稱「社署」)按服務範圍估算)	2	2	4	+2
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的 新發展區設1間 [#] (由社署估算)	不適用	1	2	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
長者鄰舍中心	每個人口約為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間 [#] (由社署估算)	不適用	5	13	不適用
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額 ^{**@}	1 574個名額	190個名額	1 140個名額	-434個名額
安老院舍	每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位 ^{#@} (由社署按聯網估算)	1 949個床位	497個床位	1 027個床位	-922個床位
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助名額 [#]	334個名額	193個名額	313個名額	-21個名額
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助名額 [#]	756個名額	86個名額	406個名額	-350個名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助名額 [#] (由社署按聯網估算)	1 183個名額	127個名額	1 097個名額	-86個名額
日間社區康復中心	每420 000人或 以上設1間 [#]	0	0	1	+1
殘疾人士地區支援中心	每280 000人或 以上設1間 [#]	1	1	2	+1
精神健康綜合社區中心	每310 000人或 以上設1間標準中心 [#]	1	1	2	+1
社區會堂	沒有既定標準	不適用	2	5	不適用
圖書館	每200 000人 設1間分區圖書館 ^π	2	7	8	+6
體育中心	每50 000至 65 000人 設1個 [#]	5	5	9	+4
運動場／ 運動場館	每200 000至 250 000人 設1個 [#]	1	1	2	+1
游泳池－ 標準池	每287 000人 設1個場館 [#]	1	2	2	+1

註：

離島區議會分區所涉所有分區計劃大綱圖(S/I-LWKS/2、S/I-MWF/10、S/I-MWN/2、S/I-NP/6、S/I-POA/2、S/I-PTI/2、S/I-SLW/2、S/I-SW/2、S/I-TCV/2、S/I-TOF/2、S/I-TH/1、S/I-YO/2、S/I-CC/10、S/I-CLK/16、S/I-DB/6、S/I-LI/11、S/I-NEL/12、S/I-PC/13、S/I-SHW/2、S/I-SKC/2、

S/I-TCE/2、S/I-TCTC/24、S/I-TOTC/2、S/SLC/23)的設施及休憩用地數字均包括在內。離島區議會分區所涉的規劃居住人口約為 377 300 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 417 700 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 病床數目是由醫管局按區域估算。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

@ 這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。

π 小型圖書館已被計算以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

2025 年 8 月