

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11013 號

供城市規劃委員會於 2025 年 8 月 8 日考慮

《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-CC/10-R1

《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》

考慮申述編號 TPB/R/S/I-CC/10-R1

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/I-CC/10-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> <u>項目 A</u> 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。 <u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> (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」。 (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》(下稱「《註釋總表》」)。	總數：1 <u>反對項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)和(f)，並就《註釋》作出的修訂項目(b)提出意見：</u> R1： 個別人士

註：申述人的姓名載於**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。這份申述亦已上載至城規會網站https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-CC_10.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。硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2025 年 3 月 21 日，《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》（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¹。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，城規會收到一份有效申述。2025 年 7 月 11 日，城規會同意考慮該份申述。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮該份申述。申述人的名單載於**附件 III**，而該申述人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—改劃位於花坪的一幅用地以作住宅發展

- 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 2024 年 9 月 20 日同意一宗第 12A 條申請（編號 Y/I-CC/7）的決定，位於花坪的一幅用地已由「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 倍及最高建築物高度訂為三層（8.23 米），以進行擬議住宅發展。

¹ 《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》（包括分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》）載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-CC_10.html。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.2 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 A，「住宅(丙類)」地帶的「備註」已予修訂，以納入支區「住宅(丙類)9」及其有關的發展限制；

「鄉村式發展」地帶

- (ii) 為提供彈性，在「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內加入「分層住宅」，如向城規會申請分層住宅用途，或會獲得批准，此舉符合《註釋總表》；

「其他指定用途」註明「碼頭」地帶

- (iii) 為提供彈性以在碼頭範圍內提供附屬用途，「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「備註」內的發展限制已予修訂，使最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米並用作經營商店及服務行業和食肆的攤檔或處所可視為「碼頭」的附屬用途；以及

技術修訂

- (iv) 為符合最新的《註釋總表》，當局已藉此機會適當修訂「鄉村式發展」地帶、「海岸保護區」地帶、「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)」地帶的《註釋》。

2.3 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，以反映長洲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

2.4 2025 年 2 月 28 日，小組委員會同意，對《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/9》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 1/25 號載於城規會網頁²。上述的小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 V。《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》其後於 2025 年 3 月 21 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 2024 年 12 月 18 日及 2024 年 12 月 6 日，當局就分區計劃大綱圖的擬議修訂，分別諮詢離島區議會轄下地區基建及發展規劃委員會和長洲鄉事委員會。離島區議會議員和長洲鄉事委員會委員支持**項目 A**，同時一些議員和委員關注擬議住宅發展及附近的其他發展項目在施工時對環境和交通造成的影響。有關意見已納入小組委員會文件第 1/25 號內。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

3.2 在分區計劃大綱草圖於 2025 年 3 月 21 日在憲報刊登後，離島區議會議員和長洲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。城規會沒有收到由離島區議會議員和長洲鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-2 a 至 H-2 e)

4.1.1 **項目 A**的申述用地(下稱「該用地」)(約 0.07 公頃)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三層(8.23 米)。該用地位於長洲東面高地花坪，是一幅私人土地，大部分範圍由兩幢單層已荒廢的破舊屋宇所佔用，該兩幢屋宇坐落在不同高度的地台上，該用地的其餘部分長有樹木、灌木及一些矮樹叢。該用地可從西面的思高路及北面的明

² 小組委員會文件第 1/25 號及附件載於城規會網頁，網址為：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/760_rnt_agenda.html。

暉路經一條非正式的行人徑前往。周邊地區饒富鄉郊特色，主要為低層及低密度住宅發展、機構設施和康樂發展，樓高一至三層不等，並長有天然植物和樹木。

- 4.1.2 根據申請人就第12A條申請(編號Y/I-CC/7)提交的示意發展計劃(繪圖H-1a至H-1f)，擬議發展涉及興建六幢三層高的新界豁免管制屋宇，地積比率約1.573倍，總樓面面積約1 168.881平方米，上蓋面積為52.43%，而建築物高度則不超過8.23米或主水平基準上約63.916米，預計人口為54人。

4.2 規劃意向

「住宅(丙類)」地帶(項目A)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。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 申述由一名個別人士(R1)提交，表示反對項目A，以及反對就《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(f)，並就《註釋》作出的修訂項目(b)提出意見。

- 5.1.2 申述提出的主要理由及意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第5.2及5.3段。

5.2 表示反對的申述

5.2.1 項目A

主要理由／意見
(1) 擬議發展違背了新界豁免管制屋宇政策的原意，即新界豁免管制屋宇或小型屋宇只可由男性原居村民在其所屬

的認可鄉村興建。該用地並非任何現有認可鄉村的一部分，並無合法權利享有適用於新界豁免管制屋宇的豁免。
(2) 該用地原本的「住宅(丙類)6」地帶是為了反映該用地之前的一幢被綠化地帶包圍的單戶家庭民居。「住宅(丙類)9」地帶允許增加數倍的地積比率及上蓋面積。分區計劃大綱圖的修訂項目會鼓勵更多類似性質的申請，影響綠化地帶的完整。
(3) 該用地沒有車輛通道，增加規劃人口會對行人通道造成負面的交通影響。由於擬設的六個化糞池設於沒有車輛通道的用地，相關清理服務會有一定難度，導致污水滲漏至四周的綠化地帶。此外，離島區議會議員就擬議住宅發展及附近的其他發展項目在施工時所引致的其他環境及交通影響所表達的關注，並未獲得適切考慮。
(4) 建築物之間沒有空間，導致空氣流通不佳和自然光滲透不足。另外，擬議的建築形式效率不高，因為每幢屋宇需要各設一條樓梯，總共六條。建議興建一個提供 18 個單位的低層住宅發展項目，以減少通道的數量，令各單位享有更多的總樓面面積。
回應
(a) 關於(1)：
項目 A 旨在推展一宗已於 2024 年 9 月 20 日獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-CC/7)，以便進行涉及興建六幢三層高新界豁免管制屋宇的住宅發展，有關發展的地積比率約為 1.573 倍，總樓面面積約為 1 168.881 平方米，建築物高度則不超過 8.23 米。在首份長洲分區計劃大綱圖於 2004 年公布前，當局在 1993 年 1 月 12 日就於該用地進行六幢新界豁免管制屋宇的建築工程發出豁免證明書，每幢屋宇不可高於三層(8.23 米)，整體有蓋面積不可超出 65.03 平方米。當局亦於 1992 年 3 月 20 日批准一套地盤平整圖則，以便興建這六幢新界豁免管制屋宇。此外，擬議發展的排水工程豁免證明書亦於 2023 年 1 月 18 日發出。就

第 12A 條申請所提出的示意發展計劃大致上與建築工程豁免證明書所批准的方案一致。

地政總署離島地政專員表示，根據《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》，長洲並沒有認可鄉村，因此新界小型屋宇政策並不適用於該用地。一般來說，地政總署通常會參考相關地契條件，以及《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所載規定，考慮村屋的重建申請，並會根據個別情況考慮每宗個案。從土地行政的角度而言，地政總署離島地政專員對第 12A 條申請和分區計劃大綱圖所作的修訂均沒有負面意見。

(b) 關於(2)至(4)：

「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。根據分區計劃大綱圖的《說明書》所載，「住宅(丙類)」地帶涵蓋現有的低層、低密度住宅發展及預留供興建同類住宅的用地，有關發展都會與長洲的鄉郊特色配合。該用地位於長洲東面高地花坪，大部分範圍均為已荒廢的破舊屋宇。周邊地區饒富鄉郊特色，主要為低層及低密度的住宅發展、機構設施和康樂發展，樓高一至三層不等，大部分劃為「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶及「康樂」地帶，以及長有天然植物和樹木。擬議發展涉及興建六幢新界豁免管制屋宇，與周邊環境和景觀特色並非不相協調。**項目 A** 把該用地由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以增加地積比率和建築物高度，以便進行擬議住宅發展。「綠化地帶」的界線並沒有任何改變。

鑑於該用地有部分範圍已由舊構築物佔用，而且對分區計劃大綱圖所作的修訂輕微，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從自然保育角度而言，對擬議發展沒有意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，由於擬議發展屬低矮建築物，加上規模細小，因此無須就建築物間距施加限制。

在規劃申請階段，申請人已提交排水計劃、樹木調查圖

連樹木評估表格和概念園境設計圖。申請人亦提出設置化糞池及滲水井系統，環境保護署(下稱「環保署」)署長對擬議發展沒有負面意見。環保署署長指出，擬議化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合環保署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/23 號》。

該用地現時可經由思高路和明暉路分支出來的行人徑前往。提出第 12A 條申請(編號 Y/I-CC/7)的申請人表示，擬議發展會繼續使用現時的行人徑作為主要通道(圖 H-2a 及 H-2d)。從交通工程的角度而言，運輸署署長對擬議發展沒有意見。

當局已適當考慮離島區議會議員就擬議住宅發展和附近的其他發展項目在施工時對環境和交通造成的影響所表示的關注，並已轉交相關決策局／部門作適當跟進。環保署署長建議申請人留意及遵從相關的環保和污染管制條例，並在施工階段實施《建築合約的污染控制條款建議》所載的適當緩解措施／方法。其他相關決策局／部門(包括渠務署總工程師／香港及離島渠務部和屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照)對擬議發展沒有負面意見。

5.2.2 就《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(f)

主要理由／意見
(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」會影響公眾監察這些設施的位置及設計。
(2) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向旨在為原居村民提供房屋。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」及「分層住宅」會鼓勵濫用新界豁免管制屋宇政策，並將發展項目售予外人。

- (3) 修訂「海岸保護區」地帶的規劃意向及《註釋》的「備註」，使由政府統籌或落實的公共工程及保養或修葺工程所涉及的填土或挖土工程，可獲豁免必須取得規劃許可，此舉會令有關工程不受最低限度的監管，完全剝奪了社會大眾在過程中的利益。

回應

- (a) 關於(1)：

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」，與城規會最新頒布的《註釋總表》一致，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見及必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食物環境衛生署)會就提供這些設施適當諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。

- (b) 關於(2)：

由於長洲沒有認可鄉村，因此「鄉村式發展」地帶內的土地並非供原居村民發展小型屋宇之用。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留長洲現有的鄉村地區。為顧及鄉村聚落，新界豁免管制屋宇作為一種符合《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)的建築形式，在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的。

「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「分層住宅」，是為分層住宅發展提供彈性。儘管如此，這類分層住宅發展的最高建築物高度仍不得超過三層(8.23米)，使其與「鄉村式發展」地帶內的其他發展互相協調，以保留現有的鄉村特色。此外，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。這兩個修訂項目均與城規會所頒布最新的《註釋總表》一致。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，有關用途必須取得城規會的規劃許可。

(c) 關於(3)：

加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，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。

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。

5.3 提出意見的申述

主要理由／意見

- (1) 須澄清就《註釋》作出的修訂項目(b)下，對「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」所載在計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時有關管理員宿舍的豁免條文所作的修訂。

回應

(a) 關於(1)：

有關計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時的豁免條文修訂屬技術修訂，以澄清豁免計算管理員宿舍和康樂設施的情況只適用於那些供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的設施。

6. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當納入上文各段：

- (a) 教育局局長；

- (b) 地政總署離島地政專員；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 環保署署長；
- (e) 漁護署署長；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 渠務署總工程師／香港及離島渠務部；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (i) 路政署總工程師／新界東；
- (j) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)土力工程處處長；
- (k) 土拓署南拓展及可持續大嶼辦事處處長；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 社會福利署署長；
- (n) 食物環境衛生署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 建築署總建築師／3；
- (q) 消防處處長；
- (r) 警務處處長；
- (s) 政府飛行服務隊總監；
- (t) 發展局古物古蹟辦事處總文物主任(古物古蹟)；
- (u) 民政事務總署離島民政事務專員；
- (v) 房屋署署長；以及
- (w) 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)**對就《註釋》作出的修訂項目(b)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** 旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意一宗擬進行住宅發展及增加地積比率和建築物高度的第12A條申請的決定。擬議發展與周邊環境和景觀特色並非不相協調，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》中有關本項目的用途地帶和相關發展限制實屬合適；

- (b) 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」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」，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，必須遵循相關的既定政府程序及／或向城規會取得規劃許可；以及
- (c) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「海岸保護區」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法符合城規會所頒布最新的《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「海岸保護區」地帶內進行的發展所施行的規管不會被削弱。

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	《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》(縮圖)
附件 II	《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/9》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	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
附件 VI	離島區議會分區的主要社區設施和休憩用地供應

- 繪圖 H-1a 至 H-1f** 申述用地擬議發展的示意發展計劃
圖 H-1 申述用地位置圖
圖 H-2a 至 H-2e 申述用地的平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署

2025 年 8 月