

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11057 號  
供城市規劃委員於 2026 年 4 月 24 日考慮

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/39》  
考慮申述編號 R1 和 R2

**《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/39》**  
**考慮申述編號 TPB/R/S/ST/39-R1 及 R2**

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/ST/39-)
<p><u>就圖則作出的修訂</u></p> <p><u>項目 A</u> 把位於上禾輦的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。</p> <p><u>就《註釋》作出的修訂項目</u></p> <p>(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」。</p> <p>(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」。</p>	<p>總數：2</p> <p><u>支持項目 A</u> <b>R1</b>：西林(普眾)基金會有限公司</p> <p><u>反對項目 A 和就《註釋》作出的修訂項目(c)及(d)</u> <b>R2</b>：個別人士</p>

註：申述人名單載於**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\\_ST\\_39.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_ST_39.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 2026 年 1 月 16 日，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/39》(下稱「該圖則」)(**附件 I**) 連同《註釋》及《說明書》<sup>1</sup>根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對該圖則所作的各項修訂載於**附件 II** 的

<sup>1</sup> 《註釋》及《說明書》載於城規會網頁：[https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_ST\\_39.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_ST_39.html)

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 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到兩份有效申述。2026 年 3 月 20 日，城規會同意把有關申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮有關申述。申述人的名單及他們所提交的申述書分別載於附件 III 及附件 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—把位於上禾輦的一幅用地改劃作宗教機構及靈灰安置所用途*

- 2.1 2025 年 7 月 18 日，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」）同意一宗第 12A 條申請（編號 Y/ST/60），把位於上禾輦的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最大總樓面面積限為 1 069 平方米，最高建築物高度限為 3 層，龕位數目上限為 10 960 個，以把現有的宗教機構及靈灰安置所用途納入規範。鑑於申請人已於第 12A 條申請階段提交詳細的發展建議，並附上技術評估以作支持，加上《私營骨灰安置所條例》的發牌制度和土地行政制度也對靈灰安置所用途的詳情和技術要求設有管制機制，小組委員會同意把「靈灰安置所」列為經常准許的第一欄用途，並按申請人所建議訂定最大總樓面面積、最高建築物高度和龕位數目上限，以精簡發展管制程序。為落實小組委員會的決定，有關用地已改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，該圖則的《註釋》亦已作出相關修訂。

### *就該圖則的《註釋》及《說明書》作出的修訂*

- 2.2 已就該圖則的《註釋》作出的修訂如下：

「政府、機構或社區(1)」地帶

- (i) 因應項目 A，已加入新的「政府、機構或社區(1)」支區、「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》及就總樓面面積、建築物高度和作靈灰安置所用途的龕位數目所訂的相關發展限制。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- (ii) 已藉此機會把該圖則的「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶《註釋》中兩份附表(分別為適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業一辦公室樓宇以外的建築物的附表 I，以及適用於工業樓宇或工業一辦公室樓宇的附表 II)對「政府用途(未另有列明者)」的規定及管制劃一。就此，「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的《註釋》附表 I 已把「政府用途(未另有列明者)」由第二欄用途移至第一欄用途，以及把「政府用途(只限報案中心、郵政局)」從第一欄用途刪除，以及

技術修訂

- (iii) 藉此機會根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，修訂該圖則的《註釋》。

2.3 該圖則的《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，以反映規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

**該圖則**

2.4 2026年1月9日，小組委員會同意對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/38》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 1/26 號載於城

規會網頁<sup>2</sup>，而上述小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 V。該圖則其後於 2026 年 1 月 16 日在憲報刊登。

### 3. 地區諮詢

在該圖則於 2026 年 1 月 16 日在憲報刊登後，沙田區議會議員和沙田鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在法定展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由沙田區議會議員和沙田鄉事委員會委員提交的申述。

### 4. 申述用地及其周邊地方(圖 H-1 至 H-4)

#### *項目 A 的申述用地及其周邊地方*

- 4.1 項目 A 用地佔地約 0.15 公頃，位於上禾輦一個村落東面山麓邊緣，混合有宗教機構和私營靈灰安置所。有關用地目前建有一羣 1 至 3 層高的構築物，是設有靈灰安置所用途的宗教機構西林寺。有關用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最大總樓面面積為 1 069 平方米、最高建築物高度為 3 層，作靈灰安置所用途的龕位數目最多為 10 960 個。
- 4.2 根據申請人在第 12A 條申請(編號 Y/ST/60)提出的初步發展計劃(繪圖 H-1a 及 H-1b)，申請地點包括 5 幢建築物(建築物高度為 1 至 3 層)和其他設施，功能為靈灰安置所、大殿、祖先牌位室、誦經室、管理處、商店和儲物室。有關申請並沒有建議加設新建築物或龕位，而申請地點所有現有設施會維持不變。

#### *規劃意向*

- 4.3 「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向，主要是作宗教機構及靈灰安置所用途。

---

<sup>2</sup> 小組委員會文件第 1/26 號載於城規會網頁：

[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/780\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/780_rnt_agenda.html)

## 5. 申述

### 5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效申述，其中一份(**R1**)由第 12A 條申請編號 Y/ST/60 的申請人(即西林(普眾)基金會有限公司)提交，表示支持項目 A。另一份申述(**R2**)由一名個別人士提交，表示反對項目 A 和就《註釋》作出的修訂項目(c)及(d)。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見，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 及 5.3 段。

### 5.2 表示支持項目 A 的申述(**R1**)

主要理由／意見
(1) 改劃用途地帶申請旨在把位於西林寺的「截算前骨灰安置所」納入規範，符合《私營骨灰安置所條例》。該項申請以務實方式解決香港對龕位的迫切需求。有關發展規模細小，有技術評估支持，而相關政府部門亦沒有收到關於交通、環境、排水、排污或土力方面的反對意見。
回應
備悉表示支持的理由／意見。

### 5.3 表示反對的申述(**R2**)

#### 5.3.1 項目 A

主要理由／意見
(1) 申請人與該宗教機構的創始人沒有關係，亦非「現行土地擁有人」。申請人採用西林寺之名以促進其商業利益，而且沒有記錄可以核實西林寺屬社會服務機構。

(2) 西林寺沒有車輛通道，訪客只能步行前往。在重陽節和清明節拜祭，屬公眾期望，也是悠久的傳統，在這兩日關閉西林寺的擬議交通及人流安排並不可行。每逢上述節日，政府務須監察情況，確保符合擬議安排。

(3) 申請地點先前並未就靈灰安置所獲批給規劃許可。靈灰安置所於 2009 年開始營運時，除地政總署曾發出一封警告信外，當局並沒有採取執管行動。申請地點建有未獲批准的建築物。

### 回應

(a) 關於(1)：

項目 A 旨在落實城規會轄下小組委員會於 2025 年 7 月 18 日同意的第 12A 條申請編號 Y/ST/60，以將現有的宗教機構及靈灰安置所用途規範化，該決定主要是基於土地用途的考量。土地業權並非規劃申請評估中的關鍵考慮因素；雖然第 12A 條申請編號 Y/ST/60 的申請人並非「現行土地擁有人」，但申請人已遵照城規會有關「按照《城市規劃條例》第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規劃指引(「規劃指引編號 31B」)的規定，取得現行土地擁有人的同意。

(b) 關於(2)：

根據申請編號 Y/ST/60 的申請人在第 12A 條申請階段所提交的交通影響評估及管理方案，所有訪客須事先按「先到先得」的方式預約，而在任何時間，逗留在靈灰安置所建築物的訪客不得多於 116 名，西林寺亦將於重陽節和清明節關閉。落實管理方案的擬議交通及人流管理措施後，預計靈灰安置所不會對交通造成負面影響。在這方面，相關部門包括運輸署署長並不反對申請，警務處處長亦沒有提出意見。

根據《私營骨灰安置所條例》，申請牌照的私營靈灰安置所必須符合《私營骨灰安置所條例》的規定，以及《私營骨灰安置所條例》所訂明或私營骨灰安置所發牌

委員會(下稱「發牌委員會」)所指明的其他規定，包括關乎土地的規定、關乎建築物的規定、使用靈灰安置所場所的權利、消防安全等方面的規定。如牌照申請獲發牌委員會批准，獲批准的管理方案(包括申請人提出的交通及人流管理措施)將被納入牌照條款中，持牌人必須落實該核准管理方案。食物環境衛生署(下稱「食環署」)轄下私營骨灰安置所事務辦事處亦會負責監察持牌人落實有關措施的情況。

(c) 關於(3)：

項目 A 旨在落實城規會轄下小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/60)。小組委員會已經考慮相關技術評估的結果、申請地點的背景資料和政府部門的意見。由於申請人已於第 12A 條申請階段提交詳細的發展建議，並附上技術評估以作支持，而所有相關政府部門亦對該擬議計劃不表示反對或沒有負面意見，加上《私營骨灰安置所條例》的發牌制度和土地行政制度也對擬議靈灰安置所用途的詳情和技術要求設有管制機制，建議改劃土地用途地帶，以把有關宗教機構和靈灰安置所用途納入規範，實屬恰當。

由於項目 A 用地先前未有任何法定中期發展審批地區圖及／或發展審批地區圖涵蓋其範圍，規劃事務監督沒有執行管制權力根據條例在有關用地內採取執管行動。該區的發展管制要交由相關部門和各發牌當局執行。

### 5.3.2 就《註釋》作出的修訂項目(c)及(d)

#### 主要理由／意見

(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」，無法確保公眾能監察這些設施。這些設施不是體積過大，就是在視覺上顯得相當礙眼。

(2) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是為原居村民提供家庭房屋。不過，在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二

<p>欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」的建議，會助長進一步濫用新界豁免管制屋宇政策，而此做法已導致最近的發展項目以單位銷售形式售予並非原居村民的外人。該些修訂亦可能會遭濫用，以服務中心之名作為設立商業運作設施的藉口。</p>
<b>回應</b>
<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」，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，旨在精簡在鄉村地區闢設這些常見及必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食環署)會視乎情況，就提供這些設施諮詢有關的當區居民／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」用途，以適當配合這些用途的需求，實屬恰當，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，進行有關用途必須取得城規會的規劃許可。</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)已適當收錄在上文：

- (a) 發展局古物古蹟辦事處；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 漁農自然護理署署長；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)北拓展處處長；

- (g) 土拓署土力工程處處長；
- (h) 地政總署沙田地政專員；
- (i) 民政事務總署沙田民政事務專員；
- (j) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照；
- (k) 水務署總工程師／發展部(2)
- (l) 渠務署總工程師／新界南
- (m) 路政署總工程師／新界東；
- (n) 警務處處長；
- (o) 消防處處長；
- (p) 食環署署長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 機電工程署署長；以及
- (s) 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** 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R2**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

### 項目 A

- (a) **項目 A** 旨在落實城規會轄下小組委員會考慮到相關技術評估結果、申請地點的背景資料和政府部門意見而同意的一宗第 12A 條申請。鑑於申請人已於第 12A 條申請階段提交詳細的發展建議，並附上技術評估以作支持，而所有相關政府部門亦對該擬議計劃不表示反對／沒有負面意見，加上《私營骨灰安置所條例》的發牌制度和土地行政制度也對擬議靈灰安置所用途的詳情和技術要求設有管制機制，就該圖則作出的修訂實屬恰當；以及

### 就《註釋》作出的修訂項目(c)及(d)

- (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」，做法符

合城規會所頒布最新的《註釋總表》。如要提供這些設施，必須遵循相關政府程序及／或須向城規會取得規劃許可。

## 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該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及《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	《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/39》(縮圖)
附件 II	《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/38》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書
附件 V	2026 年 1 月 9 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
繪圖 H-1a 及 H-1b	已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/ST/60 的初步總綱發展示意圖及園境設計總圖
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4	實地照片

規劃署

2026 年 4 月