

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11071 號
供城市規劃委員會於 2026 年 9 月 4 日考慮

《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/7》

考慮申述編號 TPB/R/S/SK-SKT/7-R1 至 R5

《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/7》

考慮申述編號 TPB/R/S/SK-SKT/7-R1 至 R5

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/SK-SKT/7-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> <u>項目 A</u> 把位於沙下的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B</u> 把位於大網仔路的一幅用地由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(乙類)7」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 C1</u> 把位於西貢公路及康定路的四幅土地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)1」地帶。 <u>項目 C2</u> 把位於翠塘路及康年徑交界的一幅用地由「綠化地帶」、「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。 <u>項目 C3</u> 把位於康定路、康年徑及西貢公路旁的兩幅土地由「住宅(戊類)1」地帶及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。	總數：5 <u>反對項目 A</u> R1 至 R4：個別人士 <u>反對項目 A 及 C1 至 C3，及《註釋》作出的修訂(a)、(f)、(k)及(l)，並就項目 B 提出意見</u> R5：個別人士

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/SK-SKT/7-)
就圖則《註釋》作出的修訂 (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。 (f) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府用途」，以及在第二欄用途內加入「食肆」及「商店及服務行業」，並相應刪除第二欄用途內的「政府用途」。 (k) 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」以符合《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。 (l) 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」以符合《註釋總表》。	

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-SKT_7.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 4 月 24 日，《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/7》(下稱「大綱圖或大綱草圖」)(**附件 I**)連同

《註釋》和《說明書》¹ 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對大綱圖及其《註釋》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 5 份有效申述。2026 年 7 月 17 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**。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—把位於沙下的一幅用地(項目 A 用地)改劃作私人住宅發展，並闢設公眾停車場(圖 H-2 a 至 H-2 h)

2.1 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」)經重新考慮後² 在 2025 年 12 月 5 日局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-SKT/4)³，把一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以便進行擬議私人住宅發展連公眾停車場。

2.2 為落實小組委員會的決定，**項目 A 用地**(面積約 1.15 公頃)已由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並如大綱圖的《註釋》所訂明，最高地積比率限為 1.5 倍，兩級最高建築物高度分別限為 3 層和 10 層(兩者均不包括地庫)及須闢設公眾停車場。大綱圖的《說明書》則訂明須在公眾停車場提供最少 120 個泊車位，並應考慮為地下高壓煤氣管道劃

¹ 有關《註釋》和《說明書》載於城規會網站：

https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_SK-SKT_7.html。

² 小組委員會於2024年1月26日首次考慮該宗第12A條申請，並決定不同意有關申請。申請人隨後就該決定提出司法覆核。2025年5月21日，原訟法庭裁定這宗司法覆核得直，遂頒令撤銷城規會的決定，並指示城規會重新考慮該宗申請。在接獲申請人提交的進一步資料後，小組委員會於2025年12月5日重新考慮該宗申請。

³ 相關文件及會議記錄載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/778_rnt_agenda.html 及
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m778rnt_c.pdf。

定非建築地帶或緩衝區，以及應就施工前及施工期間進行的考古工作，事先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。

項目 B—改劃位於大網仔路的一幅用地(項目 B 用地)，以反映已落成的住宅發展項目(圖 H-3a 至 H-3d)

2.3 為落實小組委員會於 2019 年 5 月 17 日就「2017/2019 年度新界區法定圖則上指定為『綜合發展區』的用地的檢討」所作出的決定，建有私人住宅發展項目(即逸瓏園)的項目 B 用地(面積約 1.5 公頃)已由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「住宅(乙類)7」地帶，並訂明最大總樓面面積限為 23 145 平方米及最高建築物高度則限為 8 層(不包括地庫)，以反映已落成的住宅發展項目。

項目 C1 至 C3—改劃翠塘路與康村路交界處附近數幅土地(項目 C1 至 C3 用地)，以理順土地用途地帶的界線，並反映已建成的狀況及道路走線(圖 H-4a 至 H-4g)

2.4 西貢市南邊近翠塘路與康村路交界處為「住宅(戊類)1」地帶，目前建有五幢大致上空置的工業樓宇⁴。然而，這些現有工業樓宇的地段界線和建築物覆蓋範圍部分位於「綠化地帶」，部分位於顯示為「道路」，其與該「住宅(戊類)1」地帶的界線並不相符。為理順土地用途地帶的界線，該 5 幢大致上空置的工業樓宇周邊的四幅狹長土地(即項目 C1 用地)，已由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方⁵改劃為「住宅(戊類)1」地帶。

2.5 項目 C2 用地為界乎翠塘路與康年徑之間由路政處負責管理和維修保養的現有休憩處。該用地已由「綠化地帶」、「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以反映該處現有狀況。項目 C3 用地涵蓋兩幅狹長土地和一些路段，並已由「住宅(戊類)1」地帶及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方，以反映康年徑、一段康定路的現有道路走線及毗鄰西貢公路的人造斜坡。

⁴ 包括四洲集團大廈、四洲食品網匯中心、實惠集團大廈及中華製漆(一九四六)有限公司的大廈。這些建築物在2005年首份西貢市分區計劃大綱圖公布前已經存在。

⁵ 「道路」一帶原擬用作盡頭路，惟運輸署及路政署已確認並無計劃興建該盡頭路。

就大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.6 已就大綱圖的《註釋》作出以下修訂：

說明頁

- (a) 已對說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在大綱圖涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程；

「住宅(乙類)」地帶

- (b) 因應項目 A 及 B，已修訂「住宅(乙類)」地帶的《註釋》及「備註」，以加入「住宅(乙類)6」及「住宅(乙類)7」支區的發展限制；

「綜合發展區」地帶

- (c) 因應項目 B，已刪除「綜合發展區(2)」支區的《註釋》及「備註」；

「其他指定用途」註明「碼頭」地帶

- (d) 已對「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「備註」所訂明的發展限制作出修訂，以令最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米並用作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，在碼頭範圍內提供附屬用途因而更具彈性。此外，第一欄用途內加入「政府用途」，第二欄用途內加入「商店及服務行業」及「食肆」，而這些用途須先向城規會提出規劃申請許可，並取得許可。

「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶

- (e) 為提供彈性，「商業」及「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內已加入「分層住宅」，如向城規會申請分層住宅發展，或會獲得許可；以及

技術修訂

- (f) 為配合城規會頒布的最新版本《註釋總表》及納入其他技術和編輯修訂，「商業」、「綜合發展區(1)」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」、「住宅(戊類)」、「鄉村式發展」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」地帶的《註釋》已予修訂。

2.7 大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，各土地用途地帶的一般資料亦已一併更新，以反映西貢市規劃區的最新狀況和規劃情況，以及加入某些技術修訂。

大綱草圖

2.8 2026年3月27日，小組委員會同意對《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》作出的擬議修訂適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱⁶。《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/7》其後於2026年4月24日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

在大綱草圖於2026年4月24日在憲報刊登後，西貢區議會議員和西貢區鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由西貢區議會議員和西貢區鄉事委員會委員提交的申述。

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有以下特色：

項目 A 的申述用地(圖 H-2a 至 H-2h)

4.1.1 項目 A 用地(約 1.15 公頃)位於西貢市中心北部邊陲，面向西貢海，與市中心相距約 550 米，目前可經其南

⁶ 相關文件及會議記錄載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/785_rnt_agenda.html 及
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Minutes/m785rnt_c.pdf。

面的沙下路、其北面的沙下徑及區內小徑前往。項目 A 用地的部分範圍目前用作臨時泊車及有臨時構築物(圖 H-2e 及 H-2f)。

- 4.1.2 根據獲局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/SK-SKT/4)的示意方案，申請人旨在把項目 A 用地改劃為「住宅(乙類)6」地帶，在大綱圖的《註釋》訂明最高地積比率限為 1.5 倍，最高 3 層和 10 層的梯級式建築物高度限制，以及須闢設公眾停車場。擬議住宅發展涵蓋 3 幢樓高 3 至 10 層的大樓、14 幢樓高 3 層的獨立屋，以及一座兩層高的會所(繪圖 H-1)。

項目 B 的申述用地(圖 H-3a 至 H-3d)

- 4.1.3 項目 B 用地(約 1.5 公頃)主要是涵蓋位於大網仔路的中密度住宅發展，即已於 2017 年落成的逸瓏園。「住宅(乙類)7」地帶西面邊緣面向大網仔路的一小部分範圍位於逸瓏園的地段界線範圍外，亦位於西貢公路改善工程第二期項目一匡湖居至西貢市之間的西貢公路分隔車道工程下大網仔路擴闊工程的地盤範圍內。地政總署表示，政府已收回有關用地，並重新分配予路政署作為西貢公路改善工程第二期項目的地盤範圍。該道路擴闊工程預計在 2032 年竣工。

項目 C1 至 C3 的申述用地(圖 H-4a 至 H-4g)

- 4.1.4 項目 C1 用地(約 0.22 公頃)涉及四幅位於西貢市南面近翠塘路與康村路交界處的狹長土地，包括政府土地及 4 幢大致上空置的工業樓宇的小部分私人土地(圖 H-4c 至 H-4g)。
- 4.1.5 項目 C2 用地(約 0.16 公頃)為位於翠塘路與康年徑之間的現有休憩處，正由路政署負責管理和維修保養(圖 H-4e 及 H-4f)。
- 4.1.6 項目 C3 用地(約 0.25 公頃)涉及兩幅狹長土地及路段，包括康年徑、康定路和毗鄰西貢公路的人造斜坡(圖 H-4c、H-4f 及 H-4g)。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(乙類)」地帶(**項目 A 及 B**)的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；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(戊類)」地帶(**項目 C1**)的規劃意向，主要是透過進行重建計劃而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；以及
- (c) 「休憩用地」地帶(**項目 C2**)的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到由 5 名個別人士提交的 5 份有效申述，包括：

- (i) 4 名個別人士(**R1 至 R4**)提交的申述，表示反對**項目 A**；以及
- (ii) 一名個別人士(**R5**)提交的申述，表示反對**項目 A、C1、C2 及 C3**，及《註釋》作出的修訂項目(a)、(f)、(k)及(l)，並就**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

5.2.1.1 建築物高度及視覺影響

主要理由／意見	申述編號
(1) 反對把項目 A 用地的擬議建築物高度限制訂為 10 層，原因在於有關高度限制過高，違反了海旁用地應作低矮發展的既定原則，亦與西貢區獨特的休閒特色不相配合，更會對海旁一帶造成負面的視覺影響及屏風效應。	R1 至 R5
(2) 梯級式建築物高度輪廓不適用於面積相對較小的項目 A 用地。	R1、R3 至 R5
(3) 項目 A 用地西部的擬議最高建築物高度訂為 10 層，高於以惠民路相隔的「綜合發展區(1)」用地擬議發展的 8 層高度。惠民路應作為分隔海旁與內陸地區的界線。	R3 至 R5
(4) 應就項目 A 用地超過 3 層高的發展進行視覺影響評估。	R3
建議	
(i) 項目 A 用地的發展應維持低矮性質，其建築物高度限制應與毗鄰的 WM 酒店看齊，即最高 3 層。	R1 至 R5
回應	
(a) 關於(1)至(4)及(i)： 項目 A 旨在落實一宗獲小組委員會局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/SK-SKT/4)，並在大綱圖的《註釋》中訂明梯級式建築物高度限制和闢設公眾停車場的規定。申請人已進行多項的技術評估，確保在落實擬議緩解和設計措施後，擬議發展在視覺、交通及環境等方面均屬可接受。相	

關政府決策局／部門均對項目 A 用地的擬議住宅發展不表反對或沒有負面意見。申請人提交的示意方案內(繪圖 H 1 及圖 H-2a)，把「住宅(乙類)6」地帶西南部約 34%範圍的建議最高 10 層大廈(不包括地庫)，而該地帶其餘 66%的海旁範圍，建議最高 3 層屋宇或住宅(不包括地庫)。

根據《香港規劃標準與準則》「城市設計指引」，高低錯落、呈梯級式的建築物高度輪廓可令景觀更多元，並提升海濱與腹地之間的視覺通透度，保持建築環境的特色。就項目 A 用地「住宅(乙類)6」地帶海旁一面所訂的最高建築物高度限為 3 層(約 66%)，符合海旁用地應作低矮發展的既定原則，並與南面毗鄰的 WM 酒店相協調。該酒店位於「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(1)」地帶內，由 3 座樓高 3 層的建築物組成。西鄰項目 A 用地並以惠民路相隔的「綜合發展區(1)」地帶內，獲小組委員會於 2022 年 1 月 14 日批准略為放寬該綜合住宅發展的建築物高度限制由 8 層放寬至 10 層的申請(編號 A/SK-SKT/28)。該發展由 15 座呈梯級式建築物高度輪廓的住宅樓宇組成，建築物高度由近大網仔路及惠民路一帶 10 層高的住宅大廈，至東南部毗連美源街 4 層高的住宅大廈不等。因此，項目 A 用地「住宅(乙類)6」地帶內陸一面(約 34%)擬議 10 層的最高建築物高度限制與毗鄰的「綜合發展區(1)」地帶及周邊地區整體建築物高度相協調。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議兩級的梯級式建築物高度限為 3 層及 10 層，高度由內陸一面向海旁遞降，大致與區內高低錯落、呈梯級式的建築物高度輪廓相配合，梯級式建築物高度限制亦因而訂明在大綱圖的《註釋》內。

已提交的視覺影響評估顯示，在「住宅(乙類)6」地帶的擬議發展對其中兩個觀景點所造成屬輕微的負面視覺影響。在採用各項設計及緩解措施(例如採用向海旁及北面鄉村羣方向遞降的梯級式建築物高度輪廓、沿惠民路及沙下路的土地界線把建築物後移最少 7.5 米，以及進行外牆處理等)後，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有意見，並認為擬議發展與該區現有／已規劃的狀況並非不相協調。

改劃土地用途地帶的建議(包括相關的發展規定及設計措施)，已適當納入「住宅(乙類)6」地帶的《註釋》及《說明書》內，以確保法定及行政規劃管制得以妥善實施。有關規定／設計措施日後可透過合約方式及／或行政手段予以落實。所有獲諮詢的相關政府部門對**項目 A** 的修訂不表反對或沒有負面意見。

5.2.1.2 「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地

主要理由／意見	申述編號
(1) 把 項目 A 用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶作私人住宅發展並不恰當，因為沙下的村民會在同一鄉內的其他鄉村申請興建小型屋宇。	R5
回應	
(a) 關於(1)：	
改劃土地用途地帶旨在落實一宗於 2025 年 12 月 5 日獲小組委員會局部同意作擬議住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/SK-SKT/4)。該宗申請提出把用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並在大綱圖的《註釋》中訂明梯級式建築物高度限制和提供公眾停車場的規定。為應付沙下村的小型屋宇需求，該第 12A 條申請的申請人在「鄉村式發展」地帶內保留超過 1 700 平方米的土地。因此，該「鄉村式發展」地帶內共有約 0.3 公頃土地，相當於約 12 幅小型屋宇用地。根據規劃署的估算和地政總署西貢地政專員的意見，「鄉村式發展」地帶的剩餘土地足夠應付最新尚未處理的小型屋宇申請數目(即一間)和由沙下原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預算(即十一間)。項目 A用地的擬議發展屬可接受，因為有關發展可更善用土地，亦有助解決本港房屋嚴重短缺的問題，並可在當區提供公眾停車場設施。	

5.2.1.3 交通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 額外的住宅發展會對交通容量造成壓力。	R2
回應	
(a) 關於(1)： 根據已提交的交通影響評估，擬議發展不會對附近道路網的交通造成負面影響。此外，在路政署現正進行的西貢公路改善工程第二期項目竣工後，附近的交通情況會有所改善，而該工程預計於 2032 年完成。從交通工程的角度而言，運輸署署長在擬議發展入伙前適時落實西貢公路改善工程第二期項目的前提下，原則上不反對這宗申請。	

5.2.1.4 社區設施

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議發展包括政府土地，但沒有提供如單車停放設施和社區設施等令社區受惠的設施。當區的社區設施普遍不足。	R5
回應	
(a) 關於(1)： 根據申請人就申請編號 Y/SK-SKT/4 提交的示意方案，項目 A 用地將闢設 120 個泊車位的公眾停車場。「住宅(乙類)6」地帶《註釋》的「備註」中已訂明須在項目 A 用地內闢設公眾停車場的規定。大綱圖的《說明書》亦進一步列明，「住宅(乙類)6」地帶內須提供不少於 120 個泊車位的公眾停車場。 根據《香港規劃標準與準則》和相關政府決策局／部門的規定，現有和已規劃的主要政府、機構或社區設施，大致上足以應付需求。至於西貢區某些政府、機構或社區設施出現短缺的情況，須留意《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂定的規定屬長遠目標，而且是以較大的範圍或區	

域／聯網作出評估。實際供應將視乎醫務衛生局和社會福利署在規劃和發展過程中適當考慮，並根據當前的服務需求、政策方針和可用財政資源而定。相關政府決策局／部門會審慎監察、規劃和檢討這些設施的供應情況。

5.2.1.5 其他方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 在法定程序方面，規劃署並沒有就申請編號 Y/SK-SKT/3 和 Y/SK-SKT/4 公眾提出的反對作出回應。此外，小組委員會亦未有考慮公眾對申請編號 Y/SK-SKT/4 提出的意見，包括關於建築物高度、視覺影響、海岸特色和與《香港規劃標準與準則》是否一致的意見。	R3
(2) 由於規劃情況並沒有出現重大改變，足以支持偏離對先前申請所作的決定，城規會應拒絕批准修訂。	
回應	
(a) 關於(1)：	
根據原有條例的法定規定，根據條例所提交的申請收到的公眾意見，包括就根據原有條例所提交申請收到的公眾意見，已連同申請人的建議、政府部門的意見和規劃評估一併提交予小組委員會考慮。當局並不會就收到的公眾意見另行作出回應。一般市民，包括已就申請提出意見的人士，可以參閱相關的小組委員會文件和會議記錄。市民如有興趣，亦可在北角政府合署內的會議轉播室觀看會議的進行情況。 小組委員會於 2025 年 12 月 5 日重新考慮申請編號 Y/SK-SKT/4 時已考慮先前就申請收到的所有公眾意見，包括由 R3 提交的意見，已納入在給予小組委員會考慮的文件內。	

(b) 關於(2)：

針對先前申請編號 Y/SK-SKT/3 的第一項拒絕理由，即土地應預留作應付小型屋宇需求。在申請編號 Y/SK-SKT/4 原本的申請文件中，已建議在「鄉村式發展」地帶內預留 514 平方米的土地。當局重新考慮申請編號 Y/SK-SKT/4 時，申請人亦進一步建議在「鄉村式發展」地帶內額外保留 1 200 平方米的土地，即合共有超過 1 700 平方米的總面積可應付沙下村的小型屋宇需求。

關於先前申請編號 Y/SK-SKT/3 的第二項拒絕理由，即對沙下具考古研究價值的地點造成負面考古影響，申請人已提交初步文物影響評估，提出分階段落實緩解措施建議，而發展局古蹟辦執行秘書(古物古蹟)² 對有關建議並沒有意見。

5.2.2 項目 C1 至 C3

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 C1 至 C3 用地應維持劃為「綠化地帶」，以保存西貢區的景觀特色。	R5
(2) 沒有在「休憩用地」地帶興建公園的計劃。	
回應	
(a) 關於(1)：	
項目 C1 至 C3 的改劃旨在理順土地用途界線及反映現況和實際道路走線。先前劃為「綠化地帶」的範圍只有一條後巷和一幅毗連道路的人造斜坡。因此，有關的改劃不會令天然景觀資源有所損失。	
(b) 關於(2)：	
改劃「休憩用地」地帶旨在反映項目 C2 用地現有由路政署	

負責管理和維修保養的休憩處。

5.2.3 就《註釋》作出的修訂項目(a)、(f)、(k)及(l)

主要理由／意見	申述編號
(1) 允許在有關公用範圍如公園內提供、保養或修葺小型無人機起降設施會引起噪音及安全疑慮。	R5
(2) 應具體列明「其他指定用途」註明「碼頭」地帶內擬議「政府用途」的類型。	
(3) 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」會令公眾無法對這些設施的位置及設計進行監察。	
(4) 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」會進一步助長濫用小型屋宇政策，以服務中心之名進行商業運作的藉口。	
回應	
(a) 關於(1)：	
對大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂，旨在方便在大綱圖的界線範圍內(另有訂明除外)提供小型無人機起降設施，以及對設施進行保養或修葺工程，從而配合政府推動低空經濟發展的政策。重量為 150 公斤或以下的小型無人機操作將受《小型無人機令》(第 448G 章)規管。小型無人機的操作亦必須遵守本港其他法例，以及相關政府決策局／部門及監管機關所載的相關規例及指引。	
(b) 關於(2)：	
把「政府用途」納入土地用途表的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的第一欄，旨在提供彈性，以提供政府服務	

和設施供公眾使用，並讓他們受惠。所闢設的「政府用途」將由相關的政府決策局／部門監察。
(c) 關於(3)： 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》內容相符，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食物環境衛生署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。
(d) 關於(4)： 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」這些屬影響較低的消閒及康樂用途，以適當配合這些用途的需求，實屬恰當，與城規會最新頒布的《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。

5.3 提出意見

項目 B

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 B 屬雜項事務。	R5
回應	
(a) 已備悉一般性意見。	

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)已適當地收錄在上文各段：

- (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 4／主要工程；
- (d) 地政總署西貢地政專員；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 漁農自然護理署署長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 民政事務總署總工程師(工程)；
- (i) 社會福利署署長；
- (j) 消防處處長；
- (k) 警務處處長；
- (l) 康樂及文化事務署署長；
- (m) 屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路；
- (n) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)東拓展處處長；
- (o) 土拓署土力工程處處長；
- (p) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (q) 渠務署首席項目統籌／特別職務；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 水務署總工程師／建設；
- (t) 發展局古蹟辦執行秘書(古物古蹟)2；
- (u) 房屋署署長；
- (v) 民政事務總署西貢民政事務專員；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 **R5(部分)**對項目 **B** 的意見。

7.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 **R1、R2、R3、R4** 及 **R5(部分)**，並認為不應順應申述而修訂大綱圖，理由如下：

項目 A

- (a) 項目 **A** 旨在落實一宗獲局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/SK-SKT/4)，以在申請地點作擬議住宅發展，並闢設公眾停車場。申請人已進行不同的技術評估，確保在落實擬議緩解和設計措施後，擬議發展在視

覺、交通及環境等方面均屬可接受。相關政府決策局／部門均對有關發展不表反對或沒有負面意見(**R1**至**R5**)；

- (b) 根據《西貢市分區計劃大綱圖》(下稱「大綱圖」)為「住宅(乙類)6」地帶所訂明的梯級式建築物高度限制，即東部的最高建築物高度限為 3 層，而西部的最高建築物高度限為 10 層，擬議發展與區內現有及已規劃的發展並非不相協調，並可形成整體呈梯級式的建築物高度輪廓，高度由內陸一面向海旁遞降(**R1**至**R5**)；
- (c) 隨著 **項目 A** 用地改劃，沙下的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的剩餘土地仍足夠應付尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年小型屋宇需求預算。**項目 A** 用地已改劃以更善用土地和有助解決本港房屋嚴重短缺的問題，並可在當區提供公眾停車場設施(**R5**)；

項目 C1 至 C3

- (d) **項目 C1 至 C3** 主要旨在理順土地用途地帶的界線及反映這些用地已建成的狀況和道路走線。劃設「休憩用地」地帶旨在反映**項目 C2** 用地現有的休憩處，該休憩處由路政署負責管理和維修保養(**R5**)；

就《註釋》作出的修訂項目(a)

- (e) 對大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂，旨在方便提供小型無人機起降設施，以及對設施進行保養或修葺工程，從而推動低空經濟發展。因應上述用途提出的任何建議亦須符合本港其他法例，以及遵從相關政府決策局／部門及監管機關所載的相關規例及指引(**R5**)；

就《註釋》作出的修訂項目(f)

- (f) 就「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》所作的修訂，旨在提供彈性，以便在碼頭內提供附屬／配套用途。相關用地均為政府土地。任何擬議發展必

須取得相關政府決策局／部門的批准，並須符合相關的法例及其他政府規定(R5)；以及

就《註釋》作出的修訂項目(k)及(l)

- (g) 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」，做法符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)頒布的《法定圖則註釋總表》。如要提供這些設施，必須遵循相關既定政府程序及／或須向城規會取得規劃許可(R5)。

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大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該大綱草圖，請委員同意，該大綱圖連同《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

附錄 I	《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/7》(縮圖)
附錄 II	《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》的修訂項目附表
附錄 III	申述人名單
附錄 IV	西貢區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1	項目 A 的初步發展計劃
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 2h	申述用地(項目 A)的平面圖、周邊地區的發展密度、航攝照片、實地照片及初步發展計劃的合成照片

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 4g

申述用地(項目 **C**)的平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署

2026 年 9 月