



圖例
NOTATION

ZONES

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA

RESIDENTIAL (GROUP C)

RESIDENTIAL (GROUP D)

RESIDENTIAL (GROUP E)

VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

RECREATION

AGRICULTURE

GREEN BELT

CONSERVATION AREA

COASTAL PROTECTION AREA

SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST

CDA

R(C)

R(D)

R(E)

V

GIC

REC

AGR

GB

CA

CPA

SSSI

地帶

綜合發展區

住宅（丙類）

住宅（丁類）

住宅（戊類）

鄉村式發展

政府、機構或社區

康樂

農業

綠化地帶

自然保育區

海岸保護區

具特殊科學價值地點

COMMUNICATIONS

MAJOR ROAD AND JUNCTION

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

NON-BUILDING AREA

交通

主要道路及路口

其他

規劃範圍界線

非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %			用途
	公頃 HECTARES	%	百分率	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.31	0.44		綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	4.40	1.49		住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP D)	6.76	2.28		住宅（丁類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	4.19	1.41		住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	45.78	15.45		鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	0.65	0.22		政府、機構或社區
RECREATION	7.55	2.55		康樂
AGRICULTURE	17.47	5.90		農業
GREEN BELT	53.61	18.09		綠化地帶
CONSERVATION AREA	138.30	46.68		自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	0.05	0.02		海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	3.66	1.24		具特殊科學價值地點
MAJOR ROAD ETC.	12.55	4.23		主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	296.28	100.00		規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S / S K - H C / 1 1 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/SK-HC/11

按照城市規劃條例第5條展示的修訂
AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

修訂項目A項 AMENDMENT ITEM A	修訂項目G 1 項 AMENDMENT ITEM G1	
修訂項目B項 AMENDMENT ITEM B	修訂項目G 2 項 AMENDMENT ITEM G2	
修訂項目C項 AMENDMENT ITEM C	修訂項目G 3 項 AMENDMENT ITEM G3	
修訂項目D項 AMENDMENT ITEM D	修訂項目G 4 項 AMENDMENT ITEM G4	
修訂項目E項 AMENDMENT ITEM E	修訂項目G 5 項 AMENDMENT ITEM G5	
修訂項目F項 AMENDMENT ITEM F	修訂項目H項 AMENDMENT ITEM H	

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的蠔涌分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HO CHUNG - OUTLINE ZONING PLAN

2 0 2 4 年 1 1 月 2 2 日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S / S K - H C / 1 1 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/SK-HC/11 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
22 NOVEMBER 2024

Signed Ms Donna Tam 譚燕萍 簽署
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S / S K - H C / 1 2

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對蠓涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11
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 — 把位於橫輦的一幅用地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。
- B 項 — 把位於蠓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，並加入一個符號將兩個地塊連繫起來。
- C 項 — 把一幅位於窩美紅棉路的用地由「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。
- D 項 — 把一幅位於蠓涌路的用地由「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- E 項 — 把蠓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。
- F 項 — 把一幅位於西貢公路及鹿尾村路交界的用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。
- G1 項 — 把一幅位於蠓涌北路以北的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丁類)」地帶。
- G2 項 — 把一幅位於蠓涌路及蠓涌北路交界的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。
- G3 項 — 把四幅分別位於蠓涌路及蠓涌北路交界、蠓涌村及莫遮輦的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。

G4 項 — 把兩幅分別位於蠔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」。

G5 項 — 把一幅位於南邊圍東南面的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（丙類）1」地帶。

H 項 — 把四段西貢公路、鹿尾村路及蠔涌北路由「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。

刪除兩個將位於窩美三個「鄉村式發展」地帶連繫起來的符號及西貢公路及鹿尾村路交界有關路口（有待詳細設計）的註解。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 修訂「住宅（丙類）」地帶的「備註」，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及放寬非建築用地限制的條款。

(b) 刪除「綜合發展區」地帶、「住宅（丁類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。

(c) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業（未另有列明者）」。

(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「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。

(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」。

- (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，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2024 年 11 月 22 日

《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》
Draft Ho Chung Outline Zoning Plan No. S/SK-HC/12

申述人名單
Index of Representations

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/SK-HC/12-R1	TPB/R/S/SK-HC/12-S2	Mary Mulvihill
TPB/R/S/SK-HC/12-R2	TPB/R/S/SK-HC/12-S1	The Hong Kong and China Gas Company Limited

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_SK-HC_12.html> 查閱就《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Ho Chung Outline Zoning Plan No. S/SK-HC/12 are 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_SK-HC_12.html>.

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

Submission Number:

TPB/R/S/SK-HC/12- S2

Representation Number:

TPB/R/S/SK-HC/12- R1

From:

Sent:

2025-01-22 星期三 23:33:07

To:

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

Subject:

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED HO CHUNG
OZP NO. S/SK-HC/11

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED HO CHUNG OZP NO. S/SK-HC/11

Dear TPB Members,

Item A – (about 0.012 ha) Rezoning of a site in Wang Che from “Conservation Area” (“CA”) to “VTD”. Y/SK-HC/5 Approved 17/3/23

Strong objections, the “V” zone element is minuscule, less than 10%, half the site is Government Land and the Application Site falls within water gathering grounds, hence its zoning.

There is land available for about 66 Small House sites in the “V” zone. Lands Dept advised that there were 7 outstanding Small House applications within the ‘VE’ of Kai Ham (including Wang Che), but no figure on the 10-year Small House demand

forecast had been provided. Therefore, land available within the “V” zone could fully meet not only the outstanding Small House applications but also all legitimate NET House application for many years to come.

The Site is located within WGG, the use of a septic tank and soakaway system

has to be avoided. The sewage generated from the proposed Small House would be stored in an underground holding tank which would be regularly cleared by a licensed contractor for further treatment outside the WGG.

So proper disposal is effectively at the discretion of the applicant. Bearing in the mind the number of illegal structures, occupation of government land and number other offences that are rampant in villages, it is unacceptable that the application was approved when there is abundant land available in the village, some of it being used for parking.

In addition, soil nailing of a slope zoned ca and on Government Land close to the proposed development is required for slope stabilization and this would impact a number of trees both on and outside the site. That a detailed Tree Survey Report is required is indicative of the impact the development would have on the local flora. The cumulative impact and probability of damage to some of the trees is far too great to justify for the construction of a single dwelling.

Item B – (about 0.32 ha) Rezoning of a site comprising two land parcels at Ho Chung North Road from “Res (Group D)”, “Res (Group E)” and an area shown as ‘Road’ to “Res (Group C) 3” and addition of a symbol for linking up the two land parcels. Y/SK-HC/6 Approved 2/8/24 8 Villas / 16 Vehicle Parking / 12mts



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

Object to inclusion of government land as it appears to be part of the public passage and should be excluded from site. The minutes of the meeting fail to adequately address the issue of land swap and management.

Object to height. Parking should be underground and the height of the villas the same of that of village houses, 8.23mts, to retain the rural landscape and reduce impact on the views of the mountains. Note that while the prevalent PR for the district is 0.75, surrounding homes are not as high as the proposed 4 floors.

Layout is appalling waste of land, effectively almost 50% of the site devoted to roads. This greatly reduces the amount of green coverage. Entrance to homes bordering road should be directly from the road, why create additional road surface. Obviously, no lessons taken from recent weather events and the folly of cementing over vast tracts of land at the expense of trees and plants.

Question the data provided re trees on the site. Has PlanD made an independent assessment? According to the Applicant *"two dead trees are proposed to be felled while the remaining four trees will be retained. The Applicant also proposes to plant a total of 29 new trees as compensatory trees."* This indicates that there are in fact many more trees on the site than 6 as developers never over compensate.

"Overall planting design will be consisted of a mix of practicable, ornamental trees, evergreen hedges, and flowering shrubs", in other words any planting will be ornamental trees and shrubs.

That the administration continues to support rezoning to residential in an area with no public sewerage system should be questioned. Why are more people being encouraged to live in districts that do not have adequate public facilities?

Item C – (about 0.66 ha) Rezoning of a site at Wo Mei Hung Min Road from "Green Belt" to "Res (Group C) 4" and designation of the land in the middle as non-building area. Y/SK-HC/7 Approved 7/6/24 17 3-storey houses + Clubhouse

Strong Objections. The rezoning will effectively eliminate the current buffer that borders the highway. This is Sai Kung not MKK. Expectations are that the district would continue to provide a more rural aspect. The S.12 was submitted after the amendments to the process whereby public participation is excluded so we were deprived of the opportunity to question why would GB be rezoned to Res when the CE had announced in the 2023 Policy Address that:

*"As we have already identified **enough land for housing**, industry and other developments for the coming 30 years, the Government has no plan for the time being to further use the "Green Belt" areas for large-scale development."*

There are hundreds of vacant units, particularly in districts that are popular with expats, like Ho Chung. There is no justification for approval of plans like this that include the felling of a substantial number of trees, in this instance 100.

It is troubling to note that not a single member brought up this issue. This underlines that the planning process by now excluding the public is ultra vires as it is contrary to the intention of



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

the ordinance that is based like a stool on four legs, the applicant, PlanD, members and the community.

Plan 4C is misleading. It shows the GB intact while 4B clearly includes it in the development area.

Object also to the height, this should be capped at the same height as village houses. Moreover, the justifications to increase height to 4 floors "*subject to a maximum PR of 0.75 and a maximum BH of 12m with 3 storeys over 1 storey of carport*" is contradicted by the statement "*parking spaces in front of individual house*". That "*the proposed development will blend in well*" is misleading.

Item D – (about 0.32 ha) Rezoning of a site at Ho Chung Road from "Res (Group E)" and "GB" to "G/IC" Che Kung Temple Grade 1 to reserve land for complementary development to the temple.

OBJECT TO THE INCORPORATION OF THE LARGER GREEN AREA, ANNOTATED VACANT TO THE LEFT. ANY FURTHER DEVELOPMENT OF THE TEMPLE CAN BE ACHIEVED ON THE STRIP CLOSE TO THE JUNCTION AND CURRENT FOOTPRINT.

Item E – (about 0.15 ha) Rezoning of a site occupied by Ho Chung Lowland Raw Water Pumping Station from "Agriculture" to "G/IC"

To reflect as built status.

HOWEVER, THE STRIP OF LAND IS BASICALLY RIVER BANK AND SHOULD BE CLEARED AND REPLANTED WITH TREES IN ORDER TO PROVIDE RECREATIONAL SPACE FOR THE VILLAGE ACROSS THE ROAD. IT SHOULD BE POSSIBLE TO CONNECT IT TO THE WATERFRONT CLOSE TO THE SECOND BRIDGE. OTHERWISE, REZONE TO 'OS' TO ADDRESS THE DEFICIT IN LOCAL OS.

THESE OZPS ARE ALWAYS ABOUT DEVELOPMENT AND COMMERCIALIZATION, NEVER ABOUT INCORPORATING FACILITIES THAT COULD ADDRESS THE LACK OF RECREATIONAL AND COMMUNITY FACILITIES IN THE OFTEN OVERBUILT VILLAGES

Item F – (about 0.58 ha) Rezoning of a site at the junction of Hiram's Highway and Luk Mei Tsuen Road from "GB" and an area shown as 'Road' to "Res (Group E)".

It is proposed to rezone this area together with original road reserve from "GB" and an area shown as 'Road' to "R(E)" to integrate with the adjoining "R(E)" zone for phasing out incompatible/temporary uses through redevelopment for residential use.

OBJECT. AGAIN AT LEAST A WIDE STRIP ALONGSIDE THE ROAD SHOULD BE RETAINED AS 'GB' ZONING SO THAT WHEN REDEVELOPMENT IS PLANNED A TREE LINED BUFFER IS PROVIDED ALONG THE ROAD. AGAIN, THE OZP FAILS TO



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

DELIVER A PLANNING VISION THAT WOULD PROVIDE A MORE PLEASANT OUTLOOK ALONG OUR ROADS THAN ROWS OF CONCRETE BOXES.

THERE ARE EXAMPLES OF THIS IN URBAN AREAS, FOR EXAMPLE THE STRIP BETWEEN POLYU AND CHATHAM ROAD SOUTH IS ZONED OS. HOWEVER, GB IS MORE APPROPRIATE AS IT IS FENCED OFF AND THEREFORE DOES NOT PROVIDE ANY RECREATIONAL VALUE.

POS AND GIC FACILITIES

The above developments in addition to other approved projects and the unknown number of units to be developed on rezoned lots and sites like Asia TV put a strain on local community services. This district is deficient in OS and many services. The response is to say that services are provided within the larger district, including TKO. This is unacceptable as TKO is a long way from Ho Chung.

Sai Kung on the other side, like TKO, is also deficient in many services. **The HKPSG for the larger area should be attached to the paper as it is far too easy to mislead gullible members with vague references to the general provision.**

Item G4 – (about 0.08 ha) Rezoning of two sites separately at Ho Chung River and to the southeast of Nam Pin Wai from areas shown as 'Road' to "GB".

SUPPORT THE ONLY POSITIVE ITEM ON THE AGENDA

Item G1 – (about 0.05 ha) Rezoning of a site to the north of Ho Chung North Road from an area shown as 'Road' to "Res (Group D)".

Item G2 – (about 0.07 ha) Rezoning of a site at the junction of Ho Chung Road and Ho Chung North Road from an area shown as 'Road' to "Res (Group E)".

Item G3 – (about 0.92 ha) Rezoning of four sites separately at the junction of Ho Chung North Road and Ho Chung Road, Ho Chung Village and Mok Tse Che from

areas shown as 'Road' to "V".

Item G5 – (about 0.13 ha) Rezoning of a site to the southeast of Nam Pin Wai from an area shown as 'Road' to "Res (Group C) 1".

G1 – G5 (excl G4): NUMEROUS SEPARATE LOCATIONS LUMPED UNDER ONE NUMBER SO DIFFICULT TO DISSECT.

OBJECT – WHERE POSSIBLE THE STRIPS BORDERING ROADS SHOULD BE ZONED GB. TREES PLANTED AND SERVE AS A BUFFER ZONE BETWEEN THE RESIDENCES



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

AND THE ROADS IN LINE WITH G4. THEY COULD THEN BE INCORPORATED INTO FUTURE DEVELOPMENTS BUT THE ZONING WOULD ENSURE THAT A BUFFER IS PROVIDED BETWEEN RESIDENCES AND BUSY ROAD. THIS PROVIDES BETTER LIVING CONDITIONS; HELPS ABSORB POLLUTANTS GENERATED BY TRAFFIC AND PROVIDES A MORE PLEASANT STREETScape.

BUT THIS IS HK, ALL ABOUT EXPLOITING EVERY LAST INCH OF LAND.

Item H – (about 0.69 ha) Rezoning of four sections of Hiram's Highway, Luk Mei Tsuen Road and Ho Chung North Road from "V", "GB" and "Res (Group E)" to areas shown as 'Road'.

To reflect the alignment of these completed roads.

Amendments to the Notes of the Plan

(d) Incorporation of 'Government Refuse Collection Point' and 'Public Convenience' under Column 1 of the Notes for "V" zone; and corresponding deletion of 'Government Refuse Collection Point' and 'Public Convenience' under Column 2 of the Notes for "V" zone.

OBJECT – DEPRIVES THE COMMUNITY OF HAVING A SAY IN BOTH THE LOCATION AND DESIGN OF THESE FACILITIES

(e) Incorporation of 'Field Study/Education/Visitor Centre' under Column 2 of the Notes for "V" zone.

OBJECT – THE INTENTION OF V ZONE IS TO PROVIDE HOUSING. THE PROPOSED USES CAN BE EXPLOITED TO PROVIDE A FRONT FOR COMMERCIAL OPERATIONS

(f) Revision to the Remarks of the Notes for "CA", "Coastal Protection Area" and "Site of Special Scientific Interest" zones on filling of land/pond or excavation of land clause in accordance with the Master Schedule of Notes to Statutory Plans.

STRONGEST OBJECTIONS – THIS ALLOWS UNFETTERED EXCAVATION OF

LAND ON BOTH ZONES. UNDER THIS EXEMPTION GOVERNMENT DEPTS CAN DEVELOP WHATEVER THEY WISH ON WHAT IARE SUPPOSED TO BE PROTECTED SENSITIVE ECOLOGICAL AND CULTURAL SITES.

BY APPROVING ELIMINATION OF THESE PROTECTIVE CLAUSES, THE BOARD IS EFFECTIVELY RELINQUISHING ITS ROLE IN MONITORING DEVELOPMENTS THAT CAN HAVE DEVASTATING IMPACT ON THE LAND AND NATURAL RESOURCES.



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

Mary Mulvihill





就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

Submission Number:

TPB/R/S/SK-HC/12- S1

Representation Number:

TPB/R/S/SK-HC/12- R2

參考編號

Reference Number:

241219-114731-25892

提交限期

Deadline for submission:

22/01/2025

提交日期及時間

Date and time of submission:

19/12/2024 11:47:31

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. Edmond Fong for The Hong Kong and China
Gas Company Limited

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates:

S/SK-HC/12

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
Item C		Since the proposed development is in the close vicinity to our High-Pressure pipeline at Hiram's Highway, the project proponent is required to conduct Quantitative Risk Assessment to evaluate the potential risk basing on the forecasted ultimate population and determine the necessary mitigation measures if required. The project proponent should consult our company in design stage and closely coordinate with our company during construction stage and provide protective measures.
Item D		Since the proposed development is in the close vicinity to our High-Pressure pipeline at Hiram's Highway, the project proponent is required to conduct Quantitative Risk Assessment to evaluate the potential risk basing on the forecasted ultimate population and determine the necessary mitigation



		measures if required. The project proponent should consult our company in design stage and closely coordinate with our company during construction stage and provide protective measures.
Item F		Since the proposed development is in the close vicinity to our High-Pressure pipeline at Hiram's Highway, the project proponent is required to conduct Quantitative Risk Assessment to evaluate the potential risk basing on the forecasted ultimate population and determine the necessary mitigation measures if required. The project proponent should consult our company in design stage and closely coordinate with our company during construction stage and provide protective measures.
對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。 Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.		

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生、高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士、城市規劃師／西貢及離島趙崇毅先生，以及助理城市規劃師／西貢及離島葉浩洋先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

[公開會議]

擬修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/24 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/11》所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。修訂項目(下稱「項目」)A 至 C 旨在落實城市規劃委員會(下稱「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」)同意三宗第 12A 條申請的決定。項目 D 至 H 主要旨在反映建成後的政府、機構及社區設施、西貢公路改善工程第一期項目和地區道路改善工程完成後的道路走線，以及相關地區的土地用途檢討。擬議修訂包括：

- (a) 項目 A—把位於橫輦的一幅用地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 項目 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；
- (c) 項目 C—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，並將用地中央部分訂為非建築用地；

- (d) 項目 D—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；
- (e) 項目 E—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；
- (f) 項目 F—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；
- (g) 項目 G1—把位於蠔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；
- (h) 項目 G2—把位於蠔涌路及蠔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；
- (i) 項目 G3—把分別位於蠔涌北路及蠔涌路交界、蠔涌村及莫遮輦的四幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (j) 項目 G4—把分別位於蠔涌河及南邊圍東南面長滿植物的斜坡的兩幅用地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」；
- (k) 項目 G5—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；以及
- (l) 項目 H—把四段西貢公路、鹿尾村路及蠔涌北路由「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。

[區英傑先生在規劃署進行簡介期間到席。]

10. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

11. 一名委員提出下列問題：

項目 D

- (a) 留意到車公廟西北面有一幅土地會改劃為「政府、機構或社區」地帶，以用作與廟宇相互協調的輔助用途，哪些用途屬相互協調的用途，該等用途會否必須取得城規會的規劃許可；

項目 F

- (b) 留意到有關用地會由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（戊類）」地帶，與毗連的「住宅（戊類）」地帶合併，該用地目前是否建有民居；

項目 G1 及 G2

- (c) 基於什麼原因把兩幅用地由顯示為「道路」的地方分別改劃為「住宅（丁類）」地帶和「住宅（戊類）」地帶；

項目 G3

- (d) 留意到西貢區議員和西貢鄉事委員會委員對於有關用地改劃為「鄉村式發展」地帶後闢設緊急車輛通道的問題表示關注，適用於新界豁免小型屋宇的消防安全規定為何；以及
- (e) 基於什麼原因不把項目 G3 保留作顯示為「道路」的地方，以在村屋之間提供更多公共空間。

12. 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：

項目 D

- (a) 自首份蠔涌分區計劃大綱圖於一九九四年在憲報公布以來，車公廟一直劃為「綠化地帶」。把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶主要是反映該處建有廟宇及其附屬構築物而廟前為露天地方的狀況。車公廟西北面鄰接的空置政府土地亦會改劃為「政府、機構或社區」地帶，以用作與廟宇相互協調的輔助用途及／或其他政府、機構或社區用途。雖然在目前階段政府部門尚未有具體建議，但日後在該幅空置土地上的任何用途都會合乎有關「政府、機構或社區」地帶的條款。倘日後的用途為第二欄用途，則必須取得城規會的規劃許可；

項目 F

- (b) 有關用地目前有零散的臨時構築物作工場和貯存用途，亦建有村屋等。當局建議把用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，與毗連「住宅(戊類)」地帶合併，目的是透過重建作住宅用途，逐步淘汰不協調／臨時用途，從而改善整體環境。在「住宅(戊類)」地帶內進行新的住宅發展項目必須取得規劃許可，以確保此類發展符合環境標準，如有需要，會落實適合的緩解措施，以解決任何可能出現的工業區與住宅區為鄰所產生的問題；

項目 G1 及 G2

- (c) 項目 G1 及 G2 用地原本預留作蠔涌北路改善工程之用，有關道路工程完成後，再沒有需要預留。把項目 G1 及 G2 用地分別改劃為「住宅(丁類)」地帶和「住宅(戊類)」地帶，可理順兩個用途地的邊界。項目 G1 用地面積細小，建有一些臨時構築物，適宜與毗連「住宅(丁類)」地帶合併。有關用途地帶旨在透過把現有的臨時構築物重建作低層

的住宅發展，改善鄉郊地區現有的臨時構築物。項目 G2 用地已鋪築硬地面，適宜併入毗連「住宅(戊類)」地帶，以供進行低層的住宅發展，而有關發展須向城規會提出申請；

項目 G3

- (d) 項目 G3 所涉的用地原本計劃用於鄉村道路改善工程，自首份蠔涌分區計劃大綱圖公布以來一直顯示為「道路」。不過，相關政府部門已確認並無計劃闢設有關的公共道路，也不反對將這些用地改劃為「鄉村式發展」地帶，以加強與現有鄉村的融合。雖然有關範圍不再顯示為「道路」，但地區道路工程及／或透過政府地區小型工程闢設的緊急車輛通道，在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的。根據地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，倘擬建屋宇地點位於由 10 間或以上的屋宇組成的「屋羣」範圍內，須闢設緊急車輛通道。然而，若有實際上的限制以致不能闢設緊急車輛通道，則提交批准建造小型屋宇申請的申請人可採用消防安全替代措施，例如自動灑水系統，以符合新界豁免管制屋宇的消防安全規定；以及
- (e) 由於項目 G3 所涉的用地主要為私人土地，而且鄰近現有鄉村或位於現有鄉村內，因此建議將這些範圍改劃為「鄉村式發展」地帶，以善用土地。若土地擁有人打算在這些土地上建造小型屋宇，須提交批准建造小型屋宇的申請，而有關申請會由相關政府部門審核。當局批准建造小型屋宇時會視乎情況考慮和施加相關技術規定，包括走火通道和緊急服務方面的規定。

13. 委員並無就其他項目提出問題，並普遍認為對分區計劃大綱圖作出的所有擬議修訂均屬可以接受。

14. 主席表示，擬議修訂主要旨在反映三宗已獲同意的第 12A 條申請、已建成的政府、機構及社區設施、西貢公路改善工程第一期項目和地區道路改善工程完成後的道路走線，以及

相關地區的土地用途檢討。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，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。

15. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對蠔涌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《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/11A》(展示時將重新編號為 S/SK-HC/12)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/11A》(展示時將重新編號為 S/SK-HC/12)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

16. 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，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

蠔涌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	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			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 [#]	0.99 公頃	0 公頃	0 公頃	-0.99 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	0.99 公頃	0.04 公頃	0.24 公頃	-0.75 公頃
體育中心	每50 000至 65 000人 設1個 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
運動場／ 運動場館	每200 000至 250 000人 設1個 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
游泳池－ 標準池	每287 000人 設1個場館 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
警區警署	每200 000至 500 000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
分區警署	每100 000至 200 000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	0	0	不適用
圖書館	每200 000人 設1間分區 圖書館 (按地區估算)	0	0	0	0
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名 3至6歲幼童 設34個課室	4個 課室	0個 課室	0個 課室	-4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)	13個 課室	0個 課室	0個 課室	-13個 課室
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)	9個 課室	0個 課室	0個 課室	-9個 課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			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 (由醫院管理局按區域／聯網估算)	56張 病床	0張 病床	0張 病床	-56張 病床
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間 (按地區估算)	0	0	0	0
幼兒中心	每25 000人 設100個資助 服務名額 [#] (由社會福利署按社區估算)	40個 名額	0個 名額	0個 名額	-40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 [#] (由社會福利署按社區估算)	0	0	0	0
綜合家庭服務中心	每100 000至 150 000人 設1間 [#] (由社會福利署按服務範圍估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			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 [#] (由社會福利署估算)	不適用	0	0	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為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 [#] (由社會福利署估算)	不適用	0	0	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 [#] (由社會福利署按地區估算)	43個名額	10個名額	10個名額	-33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 [#] (由社會福利署按聯網估算)	54個床位	0個床位	0個床位	-54個床位

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	6個名額	0個名額	0個名額	-6個名額
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助服務名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	16個名額	0個名額	0個名額	-16個名額
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額 [#] (由社會福利署按聯網估算)	25個名額	0個名額	0個名額	-25個名額
日間社區康復中心	每420 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0

註：

規劃人口約為 9 900 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 10 100 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

@ 整體而言，公營小學學額供應的規劃是以區為本，而公營中學學額供應則按全港整體情況規劃。欠缺的學額可由地區內的供應來應對。

有關要求不包括規劃流動人口。

2025 年 4 月

西貢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	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			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 [#]	68.03 公頃	41.73 公頃	86.71 公頃	+18.68 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	68.03 公頃	83.29 公頃	88.42 公頃	+20.39 公頃
體育中心	每50 000至 65 000人 設1個 [#] (按地區估算)	10	7	11	+1
運動場／ 運動場館	每200 000至 250 000人 設1個 [#] (按地區估算)	2	2	2	0
游泳池－ 標準池	每287 000人 設1個場館 [#] (按地區估算)	2	2	3	+1
警區警署	每200 000至 500 000人 設1間 (按區域估算)	1	1	1	0
分區警署	每100 000至 200 000人 設1間 (按區域估算)	3	1	3	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人 設1間 (按區域估算)	1	0	0	-1
社區會堂	沒有既定標準	不適用	7	8	不適用
圖書館	每200 000人 設1間分區 圖書館 (按地區估算)	3	3	3	0
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名 3至6歲幼童 設34個課室	367個 課室	396個 課室	429個 課室	+62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)	996個 課室	789個 課室	969個 課室	-27個 課室
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)	766個 課室	766個 課室	916個 課室	+150個 課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			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 (由醫院管理局按區域／聯網估算)	3 835張 病床	1 520張 病床	2 070張 病床	-1 765張 病床
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間 (按地區估算)	6	3	6	0
幼兒中心	每25 000人 設100個資助 服務名額 [#] (由社會福利署按社區估算)	2 721個 名額	920個 名額	1 520個 名額	-1 201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 [#] (由社會福利署按社區估算)	9	8	8	-1
綜合家庭服務中心	每100 000至 150 000人 設1間 [#] (由社會福利署按服務範圍估算)	4	4	4	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			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 [#] (由社會福利署估算)	不適用	2	2	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為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 [#] (由社會福利署估算)	不適用	6	10	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 [#] (由社會福利署按地區估算)	3 038個名額	952個名額	1 310個名額	-1 728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 [#] (由社會福利署按聯網估算)	3 763個床位	1 066個床位	2 066個床位	-1 757個床位

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	530個名額	427個名額	577個名額	+47個名額
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助服務名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	1 287個名額	573個名額	573個名額	-714個名額
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額 [#] (由社會福利署按聯網估算)	2 014個名額	600個名額	641個名額	-1 373個名額
日間社區康復中心	每420 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	1	0	1	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	2	1	1	-1

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖的規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 [#] (由社會福利署按地區估算)	2	2	2	0

註：

規劃人口約為 680 300 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 697 400 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

有關要求不包括規劃流動人口。

@ 整體而言，公營小學學額供應的規劃是以區為本，而公營中學學額供應則按全港整體情況規劃。欠缺的學額可由地區內的供應來應對。

^ 病床數目的供應由醫院管理局按區域評估。

~ 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。

+ 欠缺的設施數目是根據區議會界線的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就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。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

2025 年 4 月