

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10612 號
供城市規劃委員會於 2019 年 12 月 20 日考慮

《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》
考慮申述編號 R1 至 R510
及意見編號 C1 至 C6

《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》
考慮申述編號 R1 至 R510 及
意見編號 C1 至 C6

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
<u>修訂項目 A</u> 把一幅位於鄰近西貢公路與響鐘路交界處的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶 <u>修訂項目 B</u> 把一幅位於響鐘路的狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方 <u>修訂項目 C</u> 把一幅位於南圍以南的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)5」地帶 <u>修訂項目 D</u> 把一幅位於南圍以南，現為「御采·河堤」佔用的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶	<u>總數：505</u> <u>反對所有或個別項目(504)：</u> <u>西貢區議會及區議員(4)</u> R1：西貢區議會 R2：邱戊秀先生 R4：李家良先生 R486：方國珊女士 <u>新界鄉議局(1)</u> R505：新界鄉議局 <u>業主立案法團(1)：</u> R487：匡湖居業主立案法團 <u>關注團體(479)：</u> R5：關注西貢規劃陣線 R502：環保觸覺 R7 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478 及 R480 至 R484：西貢鄉民及個別人士	<u>總數：6</u> <u>提供意見(6)：</u> <u>個別人土(6)</u> C1(就 R6 提供意見) C2(就 R485 提供意見) C3 至 C6(就 R496 至 R499 提供意見)

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
	R496：西貢居民(成元嬌)(內附 2 669 個簽名) R497：西貢專線小巴經營者(Wong Lai Ping)(內附 9 個簽名) R498：西貢南圍居民(Sing Ching On)(內附 368 個簽名) R499：西貢專線小巴司機及從業員(Yau Keung Hing)(內附 60 個簽名) <u>個別人士(19)：</u> R3、R6、R485、R488 至 R495、R500、R501、R503、R504、R506 至 R509 <u>提供意見(1)：</u> R510：香港中華煤氣有限公司	

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述書和意見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(只限城規會委員)，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_SK_HH_7.html，以供公眾查閱。全套申述書及意見書的硬複本亦夾附於**附件 IV**，另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。

1. 引言

- 1.1 2019 年 6 月 21 日，《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》(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。分區計劃大綱圖的修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表。修訂項目主要涉及把一幅位於鄰近西

貢公路與響鐘路交界處的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶(修訂項目 A)，作私人房屋發展；把一幅位於響鐘路的狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(修訂項目 B)；把一幅位於南圍以南的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)5」地帶(修訂項目 C)，作私人房屋發展；以及把一幅位於南圍以南，現為「御采·河堤」佔用的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶(修訂項目 D)。當局亦藉此機會，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》，以反映上述修訂，並適當地更新各土地用途地帶的一般資料。

- 1.2 在展示分區計劃大綱圖的兩個月內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 505 份有效的申述。2019 年 10 月 4 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期。在三個星期的展示期屆滿後，城規會共接獲 6 份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2019 年 11 月 22 日，城規會同意把申述(R1 至 R510¹)及意見(C1 至 C6)一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述和意見的摘要連回應載於附件 V。申述用地於圖 H-2 顯示。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 根據《2013 年施政報告》，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展的需求。《2014 年施政報告》重申，政府會繼續檢討各種土地用途，並改劃合適的用地作住宅發展，當中包括檢討現時空置、作短期租約，或作不同短期用途或政府用途的政府土地，以及進行「綠化地帶」用地檢討。政府已為此物色約 150 幅具房屋發展潛力的用地(包括下述的修訂項目 A)。《2017 年施政報告》指出，政府透過持續進行的土地用途檢討，已進一步物色多 26 幅具房屋發展潛力的用地(包括修訂項目 C)。

¹ 不包括 R297、R355、R368、R416 及 R479 因為有關申述後來發現為重複。

- 2.2 目前分區計劃大綱圖的建議修訂主要涉及兩幅位於西貢白沙灣具房屋發展潛力的用地，以發展私人住宅。當局亦藉此機會，修訂分區計劃大綱圖，以反映一個停車場及一個已落成住宅發展項目的現有用途(分別為修訂項目 B 及 D)，並納入一個已獲批的道路方案，以及修改《註釋》，以納入法定圖則註釋總表的最新版本。
- 2.3 2019年5月31日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HH/6》的建議修訂。小組委員會備悉西貢區議會反對建議修訂(請參閱第3.3段)及考慮過相關政府部門的意見後，同意修訂建議適合根據條例第5條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件編號4/19)已上載至城規會網站(https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/627-rntpc_4-19.pdf)(只備有英文版本)，而有關的小組委員會的會議記錄則載於**附件VI**。

3. 地區諮詢

- 3.1 當局在提交《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的建議修訂予小組委員會考慮前，曾在 2019 年 3 月 1 日就分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢西貢鄉事委員會。西貢鄉事委員會委員對以下事項表示關注：擬議發展項目的建築物批量；道路容車量；泊車位是否足以支援擬議住宅發展項目和應付區內村民的需求；以及對周邊地區的排水和環境造成不良影響。他們亦指出，應為該區提供足夠的基礎配套設施。
- 3.2 2019 年 4 月 8 日，南圍村和窩尾村的村代表和村民與規劃署就分區計劃大綱圖的建議修訂舉行會議。村代表和村民亦就擬議發展項目的建築物批量、道路容車量、對周邊地區的排水、環境和交通可能造成的不良影響，以及基礎配套設施的供應提出類似的關注。
- 3.3 2019 年 5 月 7 日，當局就分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢西貢區議會。議員對以下事項表示極度關注：西貢公路的交通擠塞問題；白沙灣地區由政府、機構或社區設施短缺，因此修訂項目 A 的用地應保留作政府、機構或社區用途；區內的排水和水浸問題，特別是南圍和蠔涌的河道。來自鄉郊地區

的部分委員亦就可供發展小型屋宇的土地以及把村民的私人土地劃作「綠化地帶」和「自然保育區」等事宜提出投訴。西貢區議會提出動議，反對分區計劃大綱圖的建議修訂，並要求當局進一步諮詢有關村民。有關動議獲全體議員一致通過。在《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》在憲報刊登後，擬議修訂於 2019 年 7 月 5 日送交西貢區議會傳閱。委員大致維持先前的反對意見，隨後更向城規會提交一份申述(R1)，向城規會轉達議員的意見。

4. 申述

4.1 申述內容

4.1.1 城規會共收到 505 份有效的申述，當中 504 份表示反對，另有一份就有關修訂提供意見。申述人的名單載於附件 III。整套申述書已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_SK_HH_7_CHI.html，並存放在規劃署位於北角及沙田的資料查詢處，而整套申述書則夾附於附件 IV（僅提供予城規會委員）。申述的理由和政府部門對申述的回應摘錄於附件 V。申述人的意見撮錄如下：

表示反對(504)

4.1.2 表示反對的申述由西貢區區議會(R1)、3 名西貢區議會議員(邱戊秀先生(R2)、李家良先生(R4)及方國珊女士(R486))、鄉議局(R505)、匡湖居業主立案法團(R487)、環保觸覺(R502)、關注西貢規劃陣線(R5)、西貢鄉民(R7)以及個別人士(R8 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478 及 R480 至 R484)、4 組人士(R496，內附 2 669 個簽署；R497，有 9 個簽署；R498，內附 368 個簽署；以及 R499，內附 60 個簽署)，以及其他 19 名個別人士提交。

提供意見(1)

- 4.1.3 有關申述由香港中華煤氣有限公司(**R510**)提交，就建議修訂提供意見。

4.2 申述的主要理由、意見及建議

- 4.2.1 主要的反對理由及意見撮述如下。

表示反對的申述

房屋供應(所有修訂項目)

- 4.2.2 修訂項目 A、C 及 D 涉及的改劃土地用途地帶建議不能令大部分香港人或公營房屋的輪候人士受惠，亦不能回應一般香港人的房屋需求。西貢住宅單位空置率全港最高，豪宅發展已飽和。政府應檢討現時的改劃地帶建議，並評估該建議對西貢地區所造成的影響(**R5** 至 **R296**、**R298** 至 **R354**、**R356** 至 **R367**、**R369** 至 **R415**、**R417** 至 **R478** 及 **R480** 至 **R484**、**R500** 及 **R502**)。此外，政府應檢討西貢郊區的規劃，發展荒廢村落，平衡保育和發展的需要，並正視原居民的意見及住屋需求(**R1** 至 **R4**)。

- 4.2.3 政府把「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」用地改劃作發展用途，當中包括改劃西貢用地發展低密度住宅。這對合資格但不獲批准建小型屋宇的村民而言並不公平(**R1** 至 **R4**)。然而，**R362** 認為當局應檢討小型屋宇政策。

- 4.2.4 私人擁有的棕地、高爾夫球場和將軍澳第 137 區應優先用作發展房屋(**R6**、**R8** 至 **R296**、**R298** 至 **R354**、**R356** 至 **R367**、**R369** 至 **R415**、**R417** 至 **R478** 及 **R480** 至 **R484**、**R486** 至 **R495**)。

公眾諮詢(所有修訂項目)

- 4.2.5 關於改劃土地用途地帶建議的諮詢不足。當局仍未就改劃一事通知或諮詢村民。雖然鄉議局、西貢鄉事委

員會、西貢居民提出反對並對改劃表示關注，西貢區議會亦於 2018 年 5 月 7 日的會議上一致通過反對擬議修訂的動議，但政府仍然把修訂建議提交城規會考慮(R1 至 R4、R496 至 R500 及 R505)。

交通及運輸(修訂項目 A 及 C)

- 4.2.6 擬議發展會令相關地區的交通量增加，使西貢地區的交通擠塞問題更趨嚴重。當局並無提供整份道路交通資料供公眾參考，亦無提供交通影響評估支持擬議修訂。由於西貢公路改善工程第一期所涉及的道路改善工程尚未完成，而且第二期工程仍未落實，預料現時的交通狀況在短期內無法明顯改善。清水灣道、新清水灣道和南邊圍迴旋處亦有嚴重的擠塞問題。隨着區內其他私人房屋住宅發展項目和小型屋宇相繼落成，擬議發展將進一步加重該區的交通負荷(R1 至 R5、R7 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478 及 R480 至 R485、R496 至 R500 及 R502)。
- 4.2.7 高尚住宅發展會產生額外的泊車位需求，因此當局應在容許進行新發展前，於區內提供充足的泊車設施。規劃署應積極發展鄉郊地區，開發西貢荒廢的村落和改善郊區道路(R1 至 R4 及 R6)。
- 4.2.8 擬在南圍進行的發展(修訂項目 C)將令南圍的交通擠塞問題惡化。政府低估了擬議發展會令交通增加的情況。現時的道路負荷本已相當沉重，容易造成交通意外。擬議發展勢必加劇南圍村口的交通樽頸問題(R486 至 R499、R501 及 R505)。
- 4.2.9 上下午繁忙時段進出南圍村、窩美村及響鐘村的公共交通服務不足。巴士早在到達這些村落的巴士站前已經客滿。現時的道路網不足以解決該區的交通擠塞問題，而且嚴重影響小巴經營者的生計。村民曾建議興建通往鑽石山地鐵站及調景嶺地鐵站的行車天橋，以改善交通連接(R1 至 R4 及 R496 至 R499)。

- 4.2.10 當局亦應考慮將地鐵伸延至香港科技大學及南圍。巴士及小巴可在西貢及南圍之間循環行走。此外，應改善鄉郊道路網路(**R1 至 R5、R496 至 R499 及 R505**)。

西貢區的政府、機構或社區設施供應(修訂項目 A 及 C)

- 4.2.11 隨着人口老化，西貢區的政府、機構或社區設施或會出現短缺。白沙灣的社會福利設施尤其不足，而擬議發展所帶來的新增人口會令現況惡化。另外，安老院舍照顧服務亦不足夠。將軍澳區的長者設施早已超出負荷，不足以支援西貢鄉郊區的需求。除長者認為難以來往西貢市鎮及將軍澳，礙於該區的交通擠塞問題，社福機構亦認為難以安排來往將軍澳與鄉郊地區之間的交通接送服務(**R1 至 R5、R7 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R495 及 R509**)。
- 4.2.12 改劃「政府、機構或社區」用地以發展私人住宅對一般市民毫無益處。政府應為公眾利益着想，保留現時的「政府、機構或社區」用地，而並非購置私人物業以提供社會福利及醫療設施。修訂項目 A 的用地是關設健康中心、社會福利設施或社區中心的理想選址。有關用地應用作關設綠化區和休憩用地以及運動場和公園作康樂用途，而並非興建住宅樓宇(**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R495 及 R509**)。

環境及生態影響(修訂項目 C)

- 4.2.13 南圍路的河道被傾倒廢物，造成淤塞問題。位於南圍的擬議發展會進一步污染南圍村的河道，對該區造成負面的環境影響。遇上惡劣天氣，南圍路一帶會有水浸風險，改劃作住宅發展的建議會令水浸問題惡化(**R1 至 R4、R8 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R484 及 R504**)。雖然有關契約規定日後的發展商須進行排水影響評估，但未能消除居民對可能造成水浸問題的憂慮(**R2**)。

4.2.14 修訂項目 C 的用地先前屬「綠化地帶」用地，可作為毗鄰「自然保育區」地帶的緩衝。改劃土地用途地帶會模糊市區與市郊之間的界線，鼓勵在近郊地區甚至天然地區進一步發展，違反原來的規劃意向。把「綠化地帶」用地改劃作低密度住宅用途，會進一步破壞西貢的鄉郊景觀，立下不良先例(**R1 至 R4、R6 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R485 及 R502**)。一名申述人(**R503**)認為，前西貢小學及毗鄰現時用作油漆工廠的用地(即修訂項目 A 的南部)，應用作住宅發展，而南圍用地則應劃作自然保育區。

4.2.15 環保團體在南圍和響鐘內陸及沿岸地區進行的生態調查顯示，該區錄得具保育價值的物種，包括雀鳥、蝴蝶、昆蟲和樹木。這些生態系統容易受到人為干擾的破壞，污染附近的河道和河流(**R7**)。改劃建議涉及大規模砍伐樹木，對鄉郊環境造成不良的景觀影響。改劃必須具有充分的理據支持，當中必定要進行環境影響評估(**R1 至 R4、R7 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478 及 R480 至 R484、R496、R501 至 R503、R505、R507 及 R508**)。

其他方面(修訂項目 B 和 C)

4.2.16 修訂項目 B 的用地應作為任何發展與停車設施之間的緩衝區(**R6**)。

4.2.17 位於南圍的用地原本屬南圍的「鄉村範圍」(**圖 H-3b**)，當局在未有事先徵詢村民的意見下把該幅用地從「鄉村範圍」中剔出。在受影響地段居住的村民將面臨房屋被拆毀，並非簡單一句根據法例賠償就可以交代(**R496 及 R505**)。

4.2.18 擬議發展會影響現時位於南圍用地的一些祖墳，亦會破壞風水(**R486 至 R496 及 R505**)。

- 4.2.19 南圍的供電設施已飽和，至今沒有可行方法增加供電。現時的供電網絡無法支持擬議發展(**R378**、**R496**及**R505**)。

提供意見的申述

- 4.2.20 香港中華煤氣有限公司(**R510**)表示，擬議發展的項目倡議人應評估擬議發展對用地附近煤氣管可能帶來的風險，並制訂所需的緩解措施。項目倡議人亦應在設計階段諮詢香港中華煤氣有限公司，並在施工階段與他們緊密協調，以及提出保護措施。

就申述提出的建議

- 4.2.21 保留修訂項目 A 的用地，以興建政府、機構或社區設施，例如健康中心、社會福利設施、社區中心、醫療設施及長者護理設施(**R1**至**R4**、**R7**至**R296**、**R298**至**R354**、**R356**至**R367**、**R369**至**R415**、**R417**至**R478**、**R480**至**R495**和**R509**)。

5. 就申述提出的意見

- 5.1 城規會收到 6 份由個別人士(**C1**至**C6**)就有關申述(分別為**R6**、**R485**和**R496**至**R499**)提出的意見。**C1**重述對社區設施(如長者護理設施)不足問題的關注。**C2**至**C6**則重申早上繁忙時段交通擠塞的問題，以及西貢居民擔憂擬議發展會令區內交通擠塞情況惡化的關注。

- 5.2 申述和意見的內容及政府部門的回應摘述於附件 V。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及周邊地區

修訂項目 A (圖 H-3a、H-4a 及 H-5a)

- 6.1.1 有關用地(約 4 668 平方米)的西南面以西貢公路為界，東北面以白沙灣的海岸線為界。現時可經由西貢

公路通往該用地。用地北部位於政府土地上，是路政署臨時維修站舊址，現時已空置。用地南部主要是私人土地(僅可作農業用途)，已取得短期豁免書作油漆貯存庫用途，另有一小塊以短期租約方式批出的政府土地，以作與該短期豁免書相關的貯物用途。在 2019 年 3 月和 5 月進行的實地視察期間，該用地未見有活躍的工業用途。

6.1.2 緊鄰用地西北面是一間空置的校舍(前西貢中心小學，樓高 5 層，約主水平基準上 22.2 米高)。該校舍已撥給社會福利署，以便改建為社會福利服務綜合大樓。用地東北面和東面是蠔涌河河口，有一大片水域(即白沙灣)，在分區計劃大綱圖上劃為「海岸保護區」地帶。據漁農自然護理署署長(下稱漁護署署長)表示，該水域由紅樹林組成，普遍被視為本港的重要棲息地。緊鄰用地東南面是響鐘道公眾停車場，西面是西貢公路和南邊圍迴旋處。用地西面和西北面較遠處在西貢公路的另一面是一個公眾停車場和一個低層、低密度住宅發展項目御花園，高度介乎主水平基準上 18.6 米至主水平基準上 20.9 米不等)。用地北面、東面和南面較遠處是低密度住宅區，分別是栢麗灣別墅(約主水平基準上 12.8 米高)、慧園(約主水平基準上 27 米高)，以及窩美的鄉村式發展。

6.1.3 修訂項目 A 用地的最高地積比率不得超過 1.5 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 25 米。

修訂項目 B(圖 H-3a、H-4a 及 H-5a)

6.1.4 有關用地(約 275 平方米)是一幅位於響鐘路附近的狹長土地，屬於一個不設收費錶的現有路旁停車場的一部分，部分路旁種有植物。

修訂項目 C(圖 H-3b、H-4b 及 H-5b)

6.1.5 有關用地(約 6 990 平方米)部分位於植物茂生的斜坡上，北面經平整的階台上建有臨時構築物，另有一條沿山勢起伏、建於主水平基準上約 20 米至 42 米的鄉村小徑，東面和南面則是陡峭的斜坡。地政總署西貢

地政專員表示，在該用地所涉的政府土地租用許可證範圍內，有一些現有的臨時構築物。在發展有關用地前，必須先辦理取消有關的政府土地租用許可證、安置受影響的佔用人、清拆上述臨時構築物，以及清理其他物品(例如農作物)。該用地不屬於任何的「鄉村範圍」。現時往返該用地的車輛通道，是一條通往南圍路再連接西貢公路的鄉村小徑。

6.1.6 該用地西面是一條現有河道，南北向流入白沙灣。河道一邊是申述用地，另一邊是名為「御采·河堤」的低層、低密度的住宅發展項目(建築物高度為一層停車間上加兩層)。用地的南面和東面均是植物茂生的陡峭斜坡，在主水平基準上 91.8 米處有一個小圓丘，在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶。用地東南鄰有一些臨時構築物，可經由一條貫穿用地的鄉村小徑前往。用地北面是南圍兩、三層高的村屋，西面較遠處則是架空的西貢公路和新西貢公路，以及窩尾一些兩、三層高的村屋。

6.1.7 修訂項目 C 用地的最高地積比率不得超過 1.3 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 50 米。

修訂項目 D (圖 H-3b、H-4b 及 H-5b)

6.1.8 有關用地(約 4 030 平方米)位於南圍以南，是一幅私人土地，現時建有名為「御采·河堤」的現有住宅發展項目。建築物高度為一層停車間上加兩層。

6.2 規劃意向

6.2.1 與上述項目相關地帶的規劃意向如下：

現有的土地用途地帶

(a) 「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；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(b) 顯示為「道路」的地方擬作道路用途。

先前的土地用途地帶

(c) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(d) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境，包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地、草木茂密的土地及美化市容地帶等，作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。

6.3 對申述的主要理由、意見和建議的回應

6.3.1 負面申述所提出的主要理由詳載於上文第 4.2 段。在諮詢相關政府部門後，規劃署的回應如下：

負面申述

房屋供應(所有修訂項目)

6.3.2 多年來，政府一直以多管齊下的方法增加土地供應。為配合社會殷切的房屋需求，政府會同時考慮和探討各項短、中及長期措施。其中，能即時增加短至中期房屋土地供應的有效方法之一，是盡量善用有基礎設施的可供發展地方。兩幅具房屋發展潛力的用地(修訂項目 A 及 C)有足夠面積(分別約為 4 668 平方米及 6 990 平方米)，亦設有基礎配套設施，並且鄰近主要的道路網絡和其他已發展的用地。擬議發展所涉及的用地和規模大致上與周邊地區互相協調。現時，周邊地區主要為住宅發展及政府、機構或社區用途(R5 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478 及 R480 至 R484、R500 及 R502)。

- 6.3.3 西貢的主要鄉郊地區分別納入所屬的分區計劃大綱圖，並已劃為合適的土地用途地帶，以反映有關地區的現況和規劃意向。當中具保育價值的地區劃為「自然保育區」地帶和「綠化地帶」，而住宅及鄉村發展劃為「住宅」地帶和「鄉村式發展」地帶。現時用作政府、機構或社區用途或預留作政府、機構或社區發展的用地則劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映有關規劃意向。政府會因應地區的需求變化而考慮進行土地用途檢討(**R1 至 R4、R7 及 R361**)。
- 6.3.4 政府在分區計劃大綱圖上把現有鄉村四周的合適地方劃為「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇需求。批建小型屋宇須按照政府的既定程序進行(**R1 至 R4 及 R361**)。
- 6.3.5 對於有申述人建議將棕地、高爾夫球場及將軍澳第 137 區用作房屋發展，政府現正進行「重新規劃將軍澳第 137 區的規劃及工程研究」，以作房屋、商業及其他發展用途。政府亦正就發展粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東的用地進行相關的技術可行性研究。至於棕地，政府已完成《新界棕地使用及作業現況研究》。對於具有較高發展潛力的用地，政府即將展開評估，以物色合適的用地發展公營房屋。儘管如此，仍有需要發展修訂項目 A 及 C 的用地，以滿足短至中期的房屋需求(**R6、R8 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R484、R486 至 R495 及 R500**)。
- 6.3.6 修訂項目 D 是為了反映有關用地的現有住宅發展項目(「御采·河堤」)(**R6**)。

公眾諮詢(所有修訂項目)

- 6.3.7 申述人對缺乏公眾諮詢表示關注。關於這一點，當局已妥為遵循法定和行政程序，就分區計劃大綱圖的修訂諮詢公眾。此外，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及訂立讓公眾提交申述和意見的條文，亦屬條例下法定諮詢過程的一部分。當局於 2019 年 3 月 1 日、2019 年 4 月 8 日和 2019 年 5 月 7 日分別諮詢西

貢鄉事委員會、南圍村及窩美村的村代表和村民，以及西貢區議會。2019年5月31日，小組委員會在審議分區計劃大綱圖的建議修訂時，已顧及區內人士和西貢區議會所提出的關注及反對，以及相關政府部門的意見及建議。《白沙灣分區計劃大綱草圖編號S/SK-HH/7》在憲報刊登後，當局於2019年7月5日把有關修訂建議送交西貢區議會傳閱。西貢區議會和區內村民提交了申述，表達對分區計劃大綱圖修訂的關注，以及提出反對。城規會將於是次會議考慮有關申述(R1至R4、R496、R500及R505)。

交通與運輸(修訂項目A及C)

6.3.8 修訂項目A的用地將會經西貢公路接達，而修訂項目C的用地則會由一條擬議通道接駁至西貢公路／南圍路的路口。估計擬議住宅發展項目會提供合共約230個單位。運輸署署長表示，根據西貢公路改善工程第一期(涉及清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程和蠔涌區內通路改善工程)的設計資料，待進行中的工程計劃完成後，清水灣道與新西貢公路之間的一段西貢公路和南邊圍迴旋處與北圍之間的一段西貢公路的行車量／容車量比率將為0.4至0.5。預計西貢公路改善工程第一期將於2020年年底前竣工，並早於擬議發展項目計劃落成的年份。預計建有230個單位的擬議發展項目在繁忙時間所產生的額外交通量，不會對毗鄰道路網造成無法克服的交通影響。除西貢公路改善工程第一期外，周邊地區亦有郊區公路網改善工程，例如西貢公路與南圍路和清水灣道與銀影路的路口改善工程。這些工程屬前邵氏片場發展用地的一部分(R1至R296、R298至R354、R356至R367、R369至R415、R417至R478、R480至R485、R496至R502及R505)。

6.3.9 對於申述人提出應為擬議發展項目提供充足交通基礎設施(包括泊車設施)的建議，運輸署署長備悉，擬議發展項目的泊車設施將會按照《香港規劃標準與準則》所訂明的規定提供。至於鄉村屋宇的泊車位，一般是通過所屬鄉村內的公共泊車區及其他指定泊車區

提供。現時區內設有路旁停車位(設有收費錶和不設收費錶兩種)，用以應付區內村民的需要(**R1**至**R6**)。

6.3.10 有申述關注到南圍的擬議發展項目(修訂項目 C)會導致南圍村的交通擠塞情況惡化，在路口造成阻塞，就此，當局會在西貢公路與南圍路的交匯處進行路口改善工程，並會擴闊一條通路(視乎詳細設計而定)，以改善南圍村的交通，以及連接現有住宅發展(「御采·河堤」)和擬議發展(**R486**至**R496**及**R501**)。

6.3.11 有關用地有多種道路公共交通服務可供使用。現有的專利巴士和綠色專線小巴站的位置距離修訂項目 A 的用地步程少於 200 米，距離修訂項目 C 的用地的步程亦不足 600 米。運輸署署長得悉，據觀察所得，現有的巴士服務可滿足乘客需求。另外，綠色專線小巴營運商會逐步以 19 座位小巴取代 16 座位小巴，以增加載客量。運輸署會繼續與公共交通服務營運商保持密切聯繫，以及監察整個白沙灣地區的公共交通服務安排；並會因應社區日後的需要作出適切的調整(**R1**至**R4**、**R496**至**R499**及**R505**)。

6.3.12 對於有申述人的意見指現有道路網不足以解決西貢區的擠塞問題，並建議興建行車天橋及把港鐵線延伸至西貢，運輸署署長回應稱，當局將在清水灣道及銀影路交界處進行路口改善工程，並會繼續監察該交界處的交通情況。如有需要，會考慮進行進一步的改善工程。長遠而言，政府正開展六號幹線的建造工程，包括興建將軍澳－藍田隧道、中九龍幹線和 T2 主幹路。六號幹線將會紓緩中區及東九龍道路網的繁忙狀況(**R1**至**R296**、**R298**至**R354**、**R356**至**R367**、**R369**至**R415**、**R417**至**R478**、**R480**至**R485**、**R496**至**R500**、**R502**及**R505**)。

西貢區的「政府、機構或社區」設施供應(修訂項目 A 及 C)

6.3.13 該兩個擬議私人住宅發展項目計算在內，規劃署估計白沙灣的規劃人口將約為 7 100 人。按《香港規劃標準與準則》的要求和規劃人口計算，如附件 VIII 所顯示，計劃在該區闢設的「政府、機構或社區」設施大

致上足以應付整體規劃人口的需求(包括來自擬議房屋發展項目的新增人口)，只有小學(-9 個課室)和醫院(-39 張病床)除外。醫院病床的供應是以較廣義的地區層面為基礎，並可由毗連地區補足供應(**R1 至 R5、R7 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R495 及 R509**)。

- 6.3.14 政府一直密切監察西貢區及將軍澳區的發展和服務需求，並致力在區內設置合適的社區和公共設施。據社會福利署署長表示，現時西貢區有各類不同的福利設施，包括綜合家庭服務中心、綜合青少年服務中心、長者及康復服務設施等，為不同年齡層、有不同需要的市民提供適切的服務(**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R495 及 R509**)。

- 6.3.15 鑑於社會對長者及康復服務的需求殷切，社會福利署會將位於修訂項目 A 的用地西北鄰的前西貢中心小學改建為長者及康復服務設施大樓。該大樓的設施包括一間設有 60 個宿位的展能中心暨嚴重弱智人士宿舍(包括 49 個重置服務名額及 11 個新增服務名額)，以及一間合共設有 100 個宿位和 30 個日間護理名額(全數為新增服務名額)的合約安老院舍暨長者日間護理單位(**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R495 及 R509**)。

環境及生態方面(修訂項目 C)

- 6.3.16 2013 年，規劃署完成了第二階段的「綠化地帶」檢討。有關檢討的檢視範圍包括位於「綠化地帶」邊陲的「綠化地帶」用地，或十分接近道路、位於新市鎮邊陲或非常接近現有民居的「綠化地帶」用地。修訂項目 C 的用地位於「綠化地帶」邊陲，並與南圍村的已發展地方非常接近。該用地亦毗鄰基礎配套設施(例如交通、供水及排污等相關設施)，因此具優勢改劃作住宅發展。此外，該用地沒有侵進任何具保育價值的認可用地或具生態價值的河道。該用地與位於其西面的一條河道之間有一個 10 米闊的緩衝地帶。漁護署署

長表示，該緩衝地帶足以保護該河道的天然河床和兩岸的野生植被免受日後發展所影響(**R1 至 R4、R6 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R485、R502、R504 至 R508**)。

6.3.17 至於有申述人的意見指擬議的住宅發展項目會進一步污染位於南圍村內的一條毗鄰河道，以及對該區的環境和生態造成負面影響，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，其檔案資料顯示，在過去 3 年，環保署署長沒有收到任何有關南圍及響鐘的水污染投訴。環保署署長轄下區域辦事處最近於 2019 年 8 月在上述多條溪流進行的實地視察，視察顯示該等溪流的一般情況令人滿意，並無非法排污問題。漁護署署長亦表示，該河道並沒有關於具重大保育價值的動物或植物物種的記錄。儘管如此，一如上文第 6.3.14 段所述，修訂項目 C 的用地與位於其西面的一條河道之間已保留足夠的緩衝距離(**R1 至 R4、R7 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R496、R501、R503 至 R508**)。

6.3.18 漁護署署長亦表示，修訂項目 D 的用地應不會對生態造成其他重大影響，原因是該用地現時已建有住宅項目，而該項建議修訂會令現有的特色和發展密度得以保留(**R1 至 R4、R7 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R496、R504 及 R508**)。

6.3.19 對於有申述人的意見指擬議改劃用途地帶(修訂項目 C)會令水浸風險上升，渠務署署長回應表示，南圍的地形結構大致屬近海低窪地區。整個南圍地區是進行風暴潮監測的其中一個地點。民政事務總署和香港天文台於 2010 年開始在區內設立預警系統，以預測風暴潮。此外，渠務署署長會就南圍的天然河道進行例行實地巡查(特別在颱風吹襲之前)。巡查後如發現有需要，渠務署會清理在河道找到的垃圾，並會清除溪流的雜物和雜草以及進行疏浚工程(**R1 至 R4、R7 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至**

R415、R417 至 R478、R480 至 R485、R504、R505 及 R508)。

6.3.20 對於申述人就修訂項目 C 的生物多樣性所提出的意見，以及一名申述人(**R7**)所提交的生態調查，漁護署署長表示，該用地並無具重要價值的動物或植物的相關記錄。至於 **R508** 所提出的土沉香(亦稱「牙香樹」(*Aquilaria sinensis*))問題，地政總署在修訂項目 A 及修訂項目 C 的用地進行樹木調查後，所得結論是，該等用地的範圍內並無稀有、受保護或瀕危的樹木品種，亦沒有載列於《古樹名木冊》內的樹木。該等用地現存的樹木大部分屬香港常見的品種，樹木胸徑少於 300 毫米，而生長情況為一般至並不理想。然而，修訂項目 C 的用地內發現一棵具保育價值及已達成齡樹大小的香港算盤子(*Glochidion zeylanicum*)。當局在批地階段會採取樹木保護措施處理該樹(**R1 至 R4、R6 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R496、R501 至 R508**)。

6.3.21 對於 **R508** 關注未有進行環境影響評估一事，環保署署長回應表示，根據修訂項目 C 的用地的擬議發展的規模，有關的發展不屬《環境影響評估條例》的指定工程項目。在處理相關的技術要求方面，當局可在批地階段透過加入適當的批地條件，要求日後的發展商須負責進行相關的技術評估，以證明擬議發展不會對該用地和周邊地區的環境造成任何負面影響(**R1 至 R4、R6 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R496、R501 至 R508**)。。

其他方面(修訂項目 B 及 C)

6.3.22 修訂項目 B 旨在反映停車場的現有用途。該停車場滿足當區村民的泊車需要(**R6**)。

6.3.23 西貢地政專員表示，位於南圍的申述地點(修訂項目 C)並非坐落在南圍的「鄉村範圍」內。該用地內只有政府土地和現有政府土地租用許可證所涵蓋的一些臨

時構築物。在發展有關用地前，必須先辦理取消有關的政府土地租用許可證、安置受影響的佔用人，以及清拆臨時構築物和清理其他物品(例如農作物)。相關政府部門會按既定程序，為合資格的人士和建於改劃用地內臨時構築物作出適切安排(**R496** 及 **R505**)。

6.3.24 如現有的祖墳受到影響，相關政府部門會按既定程序作出適當安排。風水事宜並非重要的規劃考慮因素。根據西貢地政專員的記錄，該用地並不屬於任何風水區內的部分，南圍村亦沒有風水區(**R486** 至 **R496**、**R505** 至 **R507**)。

6.3.25 有申述人就南圍的電力供應提出意見。規劃署的回應是，為確保南圍村電力持續供應，用地日後的發展商／項目倡議者應與電力供應商(即中華電力有限公司)聯絡，以確保電力網絡足以支持擬議的發展(**R378**、**R496** 及 **R505**)。

提出意見的申述

6.3.26 為回應 **R510** 的意見，機電工程署署長備悉，日後的發展商／項目倡議者考慮擬議發展時，須進行量化風險評估，以評估有關高壓煤氣輸送管的潛在風險；如有需要，須採取緩解措施以降低風險水平。此外，日後的發展商／項目倡議者須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以了解申述用地附近的現有或已計劃鋪設的氣體喉管的路線／氣體裝置的確實位置，亦要在發展項目的設計及施工階段知悉最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離。

申述的建議

6.3.27 有申述人認為應保留修訂項目 A 的用地，以提供社會福利和醫療設施。就此，應注意的是，位於修訂項目 A 的用地西北鄰的前西貢中心小學的校舍已分配給社會福利署，以改建為綜合社會福利服務大樓。相關政府部門會確保該地區有足夠的主要政府、機構或社區設施並沒有設施短缺 (**R1** 至 **R5**、**R7** 至 **R296**、

**R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、
R417 至 R478、R480 至 R495 及 R509)。**

6.4 對意見提出的理據的回應

6.4.1 **C1** 對社區設施(例如護老設施)不足表示關注。就此，請參閱上文第 6.3.13 至 6.3.15 段的規劃考慮因素。

6.4.2 **C2 至 C6** 對早上繁忙時間交通擠塞的問題表示關注。西貢的居民亦憂慮擬議發展會加劇區內交通擠塞的問題。就此，請參閱上文第 6.3.8 至 6.3.12 段的規劃考慮因素。

7. 諮詢

7.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見已適當收錄在上文或附件 **V**：

- (a) 地政總署地政專員／西貢區；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 社會福利署署長；
- (e) 路政署總工程師／新界東；
- (f) 路政署主要工程管理處處長；
- (g) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (h) 漁農自然護理署署長；
- (i) 民政事務總署西貢區民政事務專員；
- (j) 機電工程署署長；以及
- (k) 路政署鐵路拓展處。

7.2 以下政府部門對各項申述及意見沒有意見：

- (a) 水務署總工程師／建設；以及
- (b) 民政事務總署總工程師(工程)。

8. 規劃署的意見

8.1 規劃署備悉申述 **R510** 所提供的意見。

- 8.2 基於上文第 6 段的評估及下列理由，規劃署不支持 **R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R509** 的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖：

所有修訂項目

- (a) 政府一直以多管齊下的方法增加土地供應，當中包括改劃「綠化地帶」用地。兩幅具房屋發展潛力的用地（修訂項目 A 及 C）有足夠面積，亦設有基礎配套設施，並且鄰近主要的道路網和其他已發展的用地。擬議發展所涉及的用地和規模大致上與周邊地區互相協調。現時，周邊地區主要為住宅發展及政府、機構或社區用途，適合作房屋發展以滿足短至中期的房屋需求；
- (b) 當局已妥為遵循法定和行政程序，就分區計劃大綱圖的修訂諮詢公眾。此外，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及訂立讓公眾提交申述和意見的條文，亦屬條例下法定諮詢過程的一部分；

修訂項目 A 及 C

- (c) 西貢公路改善工程第一期將於 2020 年年底前竣工，並早於擬議發展項目計劃落成的年份。預計建有 230 個單位的擬議發展項目在繁忙時間所產生的額外交通量，不會對毗鄰道路網造成無法克服的交通影響。除此以外，改劃用地及周邊地區亦有郊區公路網及路口改善工程。長遠而言，政府正開展六號幹線的建造工程，包括興建將軍澳－藍田隧道、中九龍幹線和 T2 主幹路。六號幹線將會紓緩中區及東九龍道路網的繁忙狀況；
- (d) 運輸署署長備悉，擬議發展項目的泊車設施將會按照《香港規劃標準與準則》所訂明的規定提供。關於公共交通設施／服務，運輸署會繼續與公共交通服務營運商保持密切聯繫，以及監察整個白沙灣地區的公共交通服務安排，並會因應社區日後的需要作出適切的調整；

- (e) 計劃在該區闢設的「政府、機構或社區」設施大致上足以應付整體規劃人口的需求。政府一直密切監察西貢區及將軍澳區的發展和服務需求，並致力在區內設置合適的社區和公共設施。鑑於社會對長者及康復服務的需求殷切，社會福利署會將位於修訂項目 A 的用地西北鄰的前西貢中心小學改建為長者及康復服務設施大樓。該大樓的設施包括一間展能中心暨嚴重弱智人士宿舍，以及一間合約安老院舍暨長者日間護理單位；
- (f) 修訂項目 C 的用地沒有侵進任何具保育價值的認可用地或具生態價值的河道。該用地與位於其西面的一條河道之間有一個 10 米闊的緩衝地帶，足以保護該河道的天然河床和兩岸的野生植被免受日後發展所影響；
- (g) 在處理相關的技術要求方面，當局可在批地階段透過加入適當的批地條件，要求日後的發展商須負責進行相關的技術評估，以證明擬議發展不會對該用地和周邊地區的環境造成任何負面影響(**R1 至 R4、R6 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R496 及 R501 至 R508**)；
- (h) 如現有的臨時構築物及祖墳受到影響，相關政府部門會按既定程序作出適當安排。風水事宜並非城規會審視規劃事宜的重要考慮因素；以及

修訂項目 B 及 D

- (i) 修訂旨在反映一個路旁停車場(修訂項目 B) (**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R485**)及一個已落成住宅發展項目的現有用途(修訂項目 D) (**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R485 及 R502 至 R504**)。該停車場滿足當區村民的泊車需要。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和相關意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。

10. 附件

附件 I	《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》(縮圖)
附件 II	《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的修訂項目附表
附件 III	申述人(R1 至 R510)和提意見人(C1 至 C6)名單
附件 IV	申述人和提意見人所提交的申述書和意見書(僅提供予城規會委員)
附件 V	申述及意見和政府部門回應的摘要
附件 VI	2019 年 5 月 31 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VII	2019 年 5 月 7 日西貢區議會會議記錄的摘錄(僅提供中文版本)
附件 VIII	白沙灣區的主要社區設施和休憩用地供應
圖 H-1	納入《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》的修訂項目
圖 H-2	申述地點的位置圖
圖 H-3a 及 H-3b	申述地點的平面圖
圖 H-4a 及 H-4b	申述地點的航攝照片
圖 H-5a 及 H-5b	申述地點的實地照片

規劃署

2019 年 12 月