

《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/9》

考慮申述編號 TPB/R/S/SK-TLS/9-R1 至 R4

和意見編號 TPB/R/S/SK-TLS/9-C1 及 C2

| 申述事項 | 申述人 (編號 TPB/R/S/SK-TLS/9-) | 提意見人 (編號 TPB/R/S/SK-TLS/9-) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>修訂項目 A</p> <p>把一幅位於打鼓嶺的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)7」地帶</p> <p>就《註釋》作出的修訂項目</p> <p>修訂「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」內填土或挖土工程的豁免條款</p> | <p>總數：4</p> <p>反對修訂項目 A</p> <p>R1：長春社</p> <p>R2：個別人士</p> <p>就修訂項目 A 提出意見</p> <p>R4：香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)</p> <p>反對修訂《註釋》</p> <p>R3：個別人士</p> | <p>總數：2</p> <p>支持 R1 及／或 R2</p> <p>C1：創建香港</p> <p>C2：個別人士(亦為 R2)</p> |

註：列載所有申述人和提意見人的名單載於附件 III。

1. 引言

1.1 2022 年 2 月 25 日，《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/9》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(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。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 4 份申述。2022 年 5 月 13 日，城規會公布申述的內容，為期 3 星期，讓公眾提出意見。在展示期屆滿後，城規會收到兩份意見。

- 1.3 2022 年 7 月 22 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，由城規會一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。分區計劃大綱草圖的申述及意見載於**附件 IV**。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》，政府會以多管齊下的方式建立土地儲備，以應付房屋及其他發展需要。一如 2020 年《施政報告》所公布，為滿足公眾殷切的住屋需求和避免再次出現土地供應不足的問題，政府必須增加土地供應，並持之以恆開拓土地以作房屋發展用途。政府會按照土地供應專責小組的建議，繼續推行多管齊下的土地供應策略。政府會全力落實土地供應專責小組建議的八個值得優先研究和推行的土地供應選項，但同時亦須繼續落實各項現正推行的土地供應措施（包括檢討「綠化地帶」用地及空置政府土地），以在短至中期內增加和加快房屋用地的供應。當局已進行兩個階段的「綠化地帶」用地檢討¹，並在第二階段的「綠化地帶」用地檢討中，在西貢打鼓嶺覓得一幅可供建屋的用地。
- 2.2 2022 年 1 月 8 日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）同意有關的修訂適宜根據條例第 5 條作出展示。相關的小組委員會文件第 1/22 號已上載城規會網頁 (https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/RNTPC/Agenda/688_rnt_agenda.html)，而上述小組委員會會議的會議記錄摘要載於**附件 V**。因此，有關分區計劃大綱圖經重新編號為 S/SK-TL S/9，並於 2022 年 2 月 25 日在憲報刊登。

¹ 第一階段的「綠化地帶」檢討主要檢視一些已平整、荒廢或沒有植被但具潛力作住宅發展的「綠化地帶」土地。第二階段的「綠化地帶」檢討則主要檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」。當局會檢視長有植被但緩衝作用或保育價值相對較低，並毗鄰現有交通設施和基礎設施的「綠化地帶」用地，以決定能否用作房屋用途。

3. 地區諮詢

- 3.1 2021 年 11 月 23 日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目諮詢西貢區議會轄下房屋、規劃及環境委員會(下稱「規劃環境委員會」)。西貢區議會議員普遍支持有關增加房屋用地供應的建議，但同時亦就修訂項目 A 表達關注。關注事項包括：現時的打鼓嶺新村通道能否擴闊，連接在該用地上的擬議發展項目；擬議通道會否與打鼓嶺新村通道連接，以加強交通連接；該用地內私人地段的通行權誰屬；擬議通道的維修保養和管理責任誰屬；以及會對居於該用地臨時構築物的受影響住戶作出什麼補償。西貢區議員的詳細看法和意見載於規劃環境委員會的會議記錄(見附件 VI)。
- 3.2 2022 年 1 月 18 日的規劃環境委員會會議上亦有討論相關事宜。為回應西貢區議員在規劃環境委員會會議上所提出的關注，相關政府部門(包括規劃署、地政總署和路政署)已於 2021 年 12 月及 2022 年 3 月作出回覆(附件 VII)。
- 3.3 2022 年 2 月 25 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報上刊登，以供公眾查閱。西貢區議員如對修訂項目有任何意見，可在分區計劃大綱草圖的展示期內向城規會秘書處提交書面意見。城規會並無收到來自西貢區議員的申述或意見。

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-1 至 H-4b)

- 4.1.1 申述用地(約 2.55 公頃)除私人地段(即第 223 約地段第 264 號)外，全屬政府土地，並由兩個部分組成(圖 H-2 及圖 H-3)。區(a)(約 1.79 公頃，主水平基準上 110 米至主水平基準上 150 米)位於現有台階和長有植被的向下斜坡上。區(a)北部經平整的台階上建有一些寮屋／臨時構築物，以及一幢位於私人地段內的村屋。區(a)南部則有農業活動。區(a)和清水灣道(主水平基準上 183 米至主水平基準上 187 米)之間有大約 40 至 70 米的高度水平差距。區(b)(約 0.76 公頃，主水平基準上 150 米至主水平基準上 187 米)主要是

有植被覆蓋的人工和天然向下斜坡。有些溪流沿區(a)的邊界流過，並貫穿區(b) (圖 H-2)。現時若有車輛須往返申述用地，須行經連接打鼓嶺新村通道和清水灣道的一條區內小徑。

4.1.2 申述用地的南面緊連清水灣道，而清水灣道與西貢公路連接。申述用地的東面和東南面為低層低密度的住宅發展(包括打鼓嶺新村)，其北面和西面為草木茂生的斜坡(圖 H-2 及圖 H-3)。

4.1.3 申述用地劃為「住宅(丙類)7」地帶，以作私人房屋發展。區(a)包括劃作低密度私人住宅發展的地方，以及一幅現時建有屋宇的私人地段。區(b)劃作非建築用地，主要用作闢設連接清水灣道的通道和行人設施。「住宅(丙類)7」地帶的發展在區(a)和區(b)的最大總樓面面積為 23 466 平方米，而在區(a)的最高建築物高度為 7 層(24 米)。假設平均單位面積為 70 平方米，預計可提供約 330 個單位。此外，亦建議在擬議住宅發展項目內闢設安老院舍暨日間護理單位。主要發展參數撮述如下：

| | | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 用地面積(約數) | 2.55公頃(總面積) | |
| | 區(a)：1.79公頃 ⁽¹⁾ | 區(b)：0.76公頃 |
| 整體總樓面面積 | 23 466平方米 ⁽²⁾ | |
| 建築物高度 | 7層(24米) (約為主水平基準上 147.9米至主水平 基準上167米／20 米至24米) | 不得在非建築用地 內進行發展。為方 便闢設連接清水灣 道的通道，准許可 在非建築用地闢設 通道、行人設施和 相關設施。 |
| 單位數目(約數) | 330個 ⁽³⁾ | |
| 社會福利設施 ⁽⁴⁾ | 設有150個宿位的 安老院舍暨設有30 個名額的日間護理 單位 | |
| 泊車設施 | 將按照《香港規劃 標準與準則》的規 定提供 | |
| | | |

註：

(1) 區(a)包括一個面積為 65.04 平方米的私人地段。

- (2) 包括約 23 270 平方米的總樓面面積，以作擬議住宅發展，另有約 196 平方米的總樓面面積，是私人地段內現有屋宇的所屬範圍。擬在區(a)內進行的住宅發展的地積比率，相等於約 1.3 倍。
- (3) 假設平均單位面積為 70 平方米。
- (4) 建議按政府要求關設的政府、機構或社區設施所佔範圍，可獲豁免計入總樓面面積內，而有關設施已納入技術評估的一部分。

4.2 規劃意向

「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。

5. 申述及對申述的意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會收到 4 份申述。其中，長春社(R1)、一名個別人士(R2)及煤氣公司(R4)反對修訂項目 A / 就修訂項目 A 提出意見，另有一名個別人士(R3)反對就分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂。

5.1.2 申述提出的主要理由，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 段。

5.2 主要的申述理由和意見及規劃署的回應

表示反對修訂項目 A 的申述

5.2.1 「綠化地帶」的功能

| 主要理由 | 申述 |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| (1) 擬議房屋發展違反「綠化地帶」的規劃意向。申述用地與毗鄰的生境緊密連接，是住宅區與生態易受影響地區之間的緩衝區。由於申述用 | R1 及 R2 |

地長有植物，而且只有在擬議的「住宅(丙類)7」地帶的區(b)闢設一條新的通道，才可經由該條通道前往申述用地，因此改劃申述用地的土地用途地帶並不符合「綠化地帶」檢討的準則。此外，把有關的「綠化地帶」用地改劃作住宅發展，不但會為同類個案立下不良先例，而且亦會影響生境的完整。

回應

(a) 關於上文(1)：

為加快短至中期的房屋土地供應，政府進行了多項土地用途檢討，現時已進行了兩個階段的「綠化地帶」檢討。第二階段的「綠化地帶」檢討，範圍涵蓋位於已建設地區邊緣和鄰近現有市區及新市鎮的「綠化地帶」，以及有植被覆蓋但緩衝作用和保育價值相對較低的「綠化地帶」用地。申述用地在第二階段的「綠化地帶」檢討內被視為可作私人住宅及相關的政府、機構或社區設施發展的土地。

申述用地僅佔井欄樹分區計劃大綱圖上「綠化地帶」面積的 1.8%。該處十分接近打鼓嶺的低矮住宅發展羣(例如打鼓嶺新村)，且現時已具備運輸、基礎及配套設施，同時保育價值或緩衝作用相對較低。在區(a)內，現時主要為人造台階，上面建有一些寮屋／臨時構築物及一間村屋，其南部有一些農業活動。由於區(b)有植被覆蓋，因此建議以高架構築物的形式闢設相關的通道及行人設施，以盡量減少對現有植物可能造成的影響。申述用地符合第二階段「綠化地帶」檢討的選址準則，並適合作私人住宅發展。相關技術評估的結果顯示，位於申述用地的房屋發展(包括安老院舍暨日間護理單位)的擬議發展參數及規模在技術上可行，與周邊地區亦相協調。路政署就以連接區(a)而可能闢設的通道所進行的工程可行性研究顯示，擬議通道是最理想的方案，不會造

成無法克服的問題。

5.2.2 增加房屋供應的發展選項

| 主要理由 | 申述 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| (1) 當局應考慮其他土地供應選項，例如使用棕地和閒置土地。 | R 1 |
| (2) 擬議的住宅發展項目並非屬於可負擔類別的房屋，不能應付市民對可負擔房屋供應的殷切需求。 | R 1 及 R 2 |
| (3) 與其他「住宅(丙類)」小區的准許發展密度相比，申述用地的擬議發展密度過高。由於移民人數急劇上升，預計本地人口會下跌，而且西貢區內正在興建多個大型住宅發展項目，擬議的住宅發展項目會進一步增加西貢區內空置單位的數目。 | R 2 |
| 回應 | |
| (a) 關於上文(1)： 社會一直對公私營房屋需求殷切。根據《長遠房屋策略》的最新推算，未來 10 年(2022-23 年度至 2031-32 年度)的總房屋供應目標推算為 430 000 個單位，當中私營房屋供應目標為 129 000 個單位。政府一直按照土地供應專責小組所建議的土地供應選項，以多管齊下的方法逐步增加土地供應。有關的土地供應選項包括在短至中期發展棕地，以及在中至長期開拓新發展區和在維多利亞港以外進行填海工程。為了應付社會在短至中期對房屋的殷切需求，政府會採取立竿見影的方法增加土地供應，進一步善用市區內的已發展地區和基礎設施附近的土地，所採用的方法之一是改變土地用途。雖然當局探討了其他土地供應措施，但根據第二階段的「綠化地帶」 | |

檢討，申述用地適宜作擬議的私營房屋發展。

(b) 關於上文(2)及(3)：

政府有需要維持私人住宅物業市場健康穩定發展，即使市場出現短期波動，亦會繼續增加土地和房屋供應，以應付市民對私人房屋的長遠需求。根據《長遠房屋策略》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標，以應付隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並會按需要適時作出調整。當局在制訂總房屋供應目標時，已考慮私人房屋的空置情況。

擬議發展項目的最大總樓面面積為 23 466 平方米，其發展密度相等於區(a)約 1.3 倍的地積比率。考慮到該區的規劃情況²及相關技術評估的結果，當局認為這個發展密度恰當。擬議發展亦提供機會在申述用地闢設社會福利設施。

5.2.3 景觀及生態方面

| 主要理由 | 申述 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| (1) 擬議住宅發展會對周邊地區的景觀及生態造成不良影響。 | R1 及 R2 |
| (2) 根據地政總署在賣地前所進行的樹木調查，申述用地內及附近範圍約有 981 棵屬常見品種的樹木。在路政署的工程可行性研究所進行的樹木調查顯示，區(b)有 375 棵樹木。因此，該處合共有 1 356 棵樹木。鑑於擬議住宅發展須進行大範圍的地盤平整工程，估計最少須 | R2 |

² 根據分區計劃大綱圖，在「住宅(丙類)」地帶的各小區內，住宅發展的准許地積比率及建築物高度，分別為 0.25 倍至 1.5 倍及一層開敞式停車間上加兩層至 5 層不等。

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <p>砍伐 1 000 棵樹木。</p> | |
| <p>(3) 有意見憂慮當局低估了對林地造成的不良影響，尤其是在工程可行性研究的範圍內曾錄得具保育價值的植物品種。如這些品種生長於發展用地內，便難免要從林地移除這些具價值的植物品種。</p> | <p>R1 及 R2</p> |
| <p>(4) 當局未有提及移植或補種樹木。有意見關注當局僅採用現行機制補種及移植樹木，以達致補種樹木的目的，但此舉不能重建具同等生態價值的完整生境。</p> | <p>R1 及 R2</p> |
| <p>(5) 有些溪流沿區(a)的界線流經區(b)，連接主要溪流的通道會被切斷。</p> | <p>R2</p> |
| <p>回應</p> | |
| <p>(a) 關於上文(1)及(2)：</p> <p>根據地政總署的園境顧問進行的賣地前樹木調查，申述用地(包括區(a)及區(b))範圍內及附近一帶合共長有 981 棵樹木。根據路政署的工程可行性研究所進行的樹木調查，亦顯示區(b)有 375 棵樹木。由於申述用地的面積略小於地政總署進行樹木調查所涵蓋的範圍，規劃署估計申述用地內大約有 700 棵樹木。須砍伐樹木的實際數目將視乎擬議發展的設計布局而定。</p> <p>區(a)及區(b)的樹木主要是常見樹木和本土林地品種。所有現有樹木的健康狀況均屬「差」至「一般」。根據景觀評估(附件 VIII)(包括由地政總署進行的樹木調查的結果)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，預計申述用地的擬議發展和相關地盤平整、土力及其他基礎設施工程(例如擬議通道及行人設施)會令整體景觀改變。雖然預計會對現時有植被覆蓋的地方造成無</p> | |

法逆轉的負面影響，但有關的住宅發展和相關的地盤平整及基礎設施工程須加入適當的園景設計(例如沿用地界線進行園景設計、採用綠化覆蓋率、在路旁種植花木，以及採用其他優質的園景設計)，以確保有關發展與周邊的景觀格局相協調。

(b) 關於上文(3)：

根據工程可行性研究的生態影響評估，申述用地主要夾雜鄉村／果園、乾農地和林地。在申述用地內，發現有兩個具保育價值的植物品種，分別是土沉香和金狗毛蕨。當局會在詳細設計階段考慮透過修改擬議道路的走線原址保留及／或移植重要的植物。漁農自然護理署署長對擬議發展沒有負面意見，並表示申述用地的區(a)主要涵蓋人造台階和民居，生態價值較低。區(b)的擬議通道和行人徑，有待日後的發展商進行詳細設計並符合相關政府部門(包括路政署、運輸署和漁農自然護理署)的要求後才興建。

(c) 關於上文(4)：

當局會在賣地條件訂明合適的美化環境及樹木保育條款，以便盡量保留現有樹木，並將砍伐樹木所造成的影響減至最低。日後的發展商會根據有關樹木保育的發展局技術通告(工務)第 4/2020 號及有關私人項目符合租契上載有的保護樹木條款的地政處作業備考第 2/2020 號，落實樹木保育和補償植樹建議，以及其他必要的緩解措施，並會參考《可持續建築設計指引》，在發展項目內提供面積不少於地盤面積 30% 的綠化覆蓋。

(d) 關於上文(5)：

有些溪流沿區(a)的東面界線流過，並貫穿區(b)(圖 H-2)。根據工程可行性研究，相關道路工程不涉及把樁柱打入河床，因此預料不會對溪流造成直接影響。此外，該溪流無須在擬議通道

的建造工程期間改道。

渠務署總工程師／九龍及新界南表示，擬議發展不會對位於申述用地上游地區、周邊地方及下游地區的現有排水系統造成不良影響。日後的發展商須視乎申述用地的擬議地盤平整及設計布局，透過採用的高架構築物設計保留該溪流，而日後亦須負責維修保養申述用地內的溪流。此外，日後的發展商須進行排水影響評估，以及建議所需的排水改善工程，而有關評估及建議必須符合渠務署的要求。當局於批地階段亦會在申述用地的賣地條件適當加入這些規定。

5.2.4 社會福利設施的供應

| 主要理由 | 申述 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| (1) 由私人發展商負責在擬議的住宅發展項目內提供安老設施並非良策，原因是私人發展商會設法逃避，免卻提供這些設施。 | R 2 |
| 回應 | |
| <p>(a) 關於上文(1)：</p> <p>社會福利署(下稱「社署」)一直透過長、中及短期策略採取多管齊下的方式，並與相關政府部門保持密切聯繫，以物色合適的地方提供福利設施，從而滿足不同地區持續存在的福利服務需要。在現行機制下，政府會物色合適的賣地計劃用地，並在賣地條件中規定私人發展商須按社署的規格要求，設計和興建擬議福利設施的基本處所。在建築工程完成後，社署會接管有關處所，並會以具競爭性的投標方式，揀選合適的服務營辦者。</p> <p>在申述用地關設一間安老院舍暨日間護理單位的規定，已納入分區計劃大綱草圖的《說明書》內。申述用地的賣地條件亦會按適當情況加入這</p> | |

些規定。

就修訂項目 A 提出意見的申述

5.2.5 其他技術方面

| 主要意見 | 申述 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| (1) 日後的發展商應評估在申述用地附近沿清水灣道一帶設置煤氣管道的潛在風險，並建議所須的緩解措施。應在發展的設計和施工階段諮詢煤氣公司的意見。 | R 4 |
| 回應 | |
| (a) 關於上文(1)： 機電工程署署長表示，當局會規定日後的發展商進行定量風險評估，以評估與高壓氣體喉管相關的潛在風險，並落實所須的緩解措施，從而減低風險水平。此外，日後的發展商須在有關發展的設計和施工階段，就申述地點附近現有和已規劃的煤氣管道／煤氣裝置的確實位置，以及與有關裝置之間所需的最短緩衝距離，與煤氣公司聯絡。 | |

就分區計劃大綱圖《註釋》的修訂表示反對的申述

5.2.6 在「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」內訂明「填土或挖土工程」的豁免條款

| 主要意見 | 申述 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| (1) 在「自然保育區」地帶內進行的由政府統籌或落實的公共工程，如涉及填土和挖土工程，可獲豁免，無須取得規劃許可。這項豁免會導致監管不足。例如政府曾在大上托關 | R 3 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>設遠足徑，當中可能涉及挖土工程，卻未有向城規會取得規劃許可。</p> | |
| <p>回應</p> | |
| <p>(a) 關於(1)：</p> <p>在分區計劃大綱草圖的「自然保育區」地帶加入「豁免條款」(即豁免由政府統籌或落實的公共工程所涉及的填土或挖土工程須取得規劃許可的要求)，符合城規會於 2021 年 8 月 24 日頒布最新修訂的《法定圖則註釋總表》的規定。在「自然保育區」地帶附加此豁免條款旨在簡化規劃申請程序／機制。雖然這類工程獲得豁免而無須取得規劃許可，但仍須遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。</p> <p>大上托的相關遠足徑屬「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究—可行性研究」(下稱「安達臣用地研究」)內就建議發展大綱圖所提出的部分建議，目的是改善現有區內的小徑，把安達臣道石礦場用地連接至衛奕信徑第三段。當局已就安達臣用地研究進行相關技術評估，而相關政府部門沒有提出負面意見。安達臣用地研究的建議(包括有關遠足徑的建議)已於 2013 年 3 月 8 日向城規會匯報。有關改善工程由土木工程拓展署執行，並計劃於 2023 年年中完成。</p> | |

5.3 對申述的意見

城規會收到兩份對申述提出的意見，這些意見由創建香港(C1)及一名個別人士(C2)提交。C1 基於類似理由支持表示反對的申述(R1 及 R2)。C2(亦為 R2)則重申申述所提及的意見。由於該等意見所提出的主要關注事項大致上與 R1 及 R2 申述理由的內容性質相近，請參閱上文第 5.2.1 至 5.2.3 段對申述的回應。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (b) 地政總署西貢地政專員；
- (c) 社會福利署署長；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (e) 機電工程署署長；
- (f) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (g) 漁農自然護理署署長；以及
- (h) 土木工程拓展署東拓展處處長。

6.2 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對各項申述和意見沒有意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 路政署總工程師／新界東；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 民政事務總署西貢民政事務專員；
- (f) 康樂及文化事務署署長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (i) 土木工程拓展署土力工程處總工程師；
- (j) 水務署總工程師／建設；
- (k) 消防處處長；以及
- (l) 警務處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R4** 的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持申述編號 **R1** 至 **R3**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

修訂項目 A

- (a) 政府一直採取多管齊下的策略增加公私營房屋的土地供應，包括持續對「綠化地帶」用地進行檢討。考慮到擬議房屋發展在交通、景觀、生態、環境和排水等方面不會造成無法克服的技術問題，因此在有關分區計劃大綱圖上把申述用地改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以便增加房屋土地供應，做法合適(**R1** 及 **R2**)；
- (b) 申述用地是預定作私人房屋發展，以維持私人住宅物業市場健康穩定發展。考慮到規劃情況及相關技術評估的結果，擬議發展的密度實屬恰當(**R1** 及 **R2**)；
- (c) 根據現行機制，政府可在合適的賣地計劃用地要求闢設社會福利設施。當局會按適當情況在賣地條件列明在發展項目闢設社會福利設施的規定(**R2**)；以及

分區計劃大綱圖《註釋》的修訂

- (d) 為政府統籌或落實的公共工程所涉及的填土或挖土工程加入豁免條款，旨在簡化規劃程序。在「自然保育區」地帶加入此豁免條款，符合最新修訂的《法定圖則註釋總表》的規定。(**R3**)

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和相關意見時，亦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分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I

《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-

| | |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| | TLS/9》(縮圖) |
| 附件 II | 《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/8》的修訂項目附表 |
| 附件 III | 申述人和提意見人名單 |
| 附件 IV | 申述人和提意見人所提交的申述書和意見書 |
| 附件 V | 2022 年 1 月 28 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄(只提供英文版本) |
| 附件 VI | 西貢區議會轄下房屋、規劃及環境委員會於 2021 年 11 月 23 日的會議記錄的摘錄 |
| 附件 VII | 對西貢區議員在房屋、規劃及環境委員會會議上提出的跟進問題的書面回應(2021 年 12 月及 2022 年 3 月) |
| 附件 VIII | 景觀評估連樹木調查摘錄(只提供英文版本) |
| 圖 H-1 | 申述用地的位置圖 |
| 圖 H-2 | 申述用地的平面圖 |
| 圖 H-3 | 申述用地的航攝照片 |
| 圖 H-4 a 及 H-4 b | 申述用地的實地照片 |

規劃署

2022 年 8 月