

會議改期至
2022年4月25日

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10799 號

考慮日期：2022 年 1 月 21 日

《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》

考慮申述編號 TPB/R/S/YL-PS/19-R1 至 R62

和意見編號 TPB/R/S/YL-PS/19-C1 至 C4

《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-PS/19-R1 至 R62
和意見編號 TPB/R/S/YL-PS/19-C1 至 C4

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-PS/19-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/YL-PS/19-)
項目 A 把位於橫洲福喜街以西的一幅用地由「綠化地帶」及「露天貯物」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶 項目 B 把位於屏山北天慈路以東的一幅用地由「康樂」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶 項目 C 把位於蝦尾新村以北的一幅用地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶 就《註釋》作出的修訂 修訂「自然保育區」地帶 《註釋》有關填土／填塘及挖土工程的「備註」	總數：62 反對(60) 項目 A、B 及 C(3) R1：新界鄉議局(下稱「鄉議局」) R2：大井圍村及吳屋村村代表 R3：橫洲六村村代表 項目 A(5) R4：橫洲楊屋村村代表 R56 至 R58：公司 R59：個別人士 項目 B(51) R5：屏山鄉鄉事委員會 R6：蝦尾新村村代表 R7：屏山鄉鄉事委員會委員 R8：鄧維新堂司理人 R9：馮家圍村代表 R10 至 R55：個別人士 就《註釋》作出的修訂(1) R61：個別人士 提出意見(2) R60 及 R62：個別人士	總數：4 反對 R1、R5、R41 至 R55(1) C1：香港環保觸覺 反對就《註釋》作出的修訂(1) C2：香港觀鳥會 反對項目 A、B 及 C(1) C3：元朗區議員 提出意見(1) C4(亦為 R60)：個別人士

1. 引言

- 1.1 2021 年 5 月 7 日，《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》(下稱「分區計劃大綱圖」)(載於**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，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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 62 份有效的申述¹。2021 年 7 月 23 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到 4 份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2021 年 11 月 19 日，城規會同意把就分區計劃大綱圖提出的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**²。有關的申述和意見，以及政府回應的摘要載於**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

擬議的橫洲其餘公營房屋發展(項目 A)

- 2.1 為了增加房屋土地供應，規劃署於 2011 年就把「綠化地帶」用地用作房屋發展進行檢討，主要對象集中在符合以下條件的土地，包括沒有植被、已荒廢或已平整、鄰近新市鎮或已規劃的新發展區的邊緣、貼近現有民居，以及／或可通往現

¹ 2021 年 11 月 19 日，城規會備悉有 25 份申述沒有提供所需個人資料，並應根據條例第 6(2)條和第 6(3)條把這些申述視為不曾作出。因此，城規會收到 62 份有效的申述。

² 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委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_YL-PS_19.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市規劃委員會秘書處，以供委員查閱。

有道路。當局已物色多幅用地，以作進一步有關住宅用途的研究。在這些用地中，有一幅土地(面積約為 33.31 公頃)位於朗屏邨和元朗工業邨以西的地方。該幅土地一部分範圍劃為「綠化地帶」，另一部分則劃為「露天貯物」地帶。當局認為該幅土地適宜用作公營房屋發展，而且如有需要，亦可用作擴建元朗工業邨，但有關發展仍有待進行進一步的可行性研究。2014 年，政府決定分階段展開有關的公營房屋發展，並率先把朗屏邨以西的一幅用地(面積約為 5.67 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作公營房屋發展(即橫洲第一期公營房屋發展³)(圖 H-1)。

- 2.2 為了推進橫洲其餘公營房屋發展，土木工程拓展署完成有關擬議的房屋發展及相關政府、機構及社區設施的工程可行性研究。有關發展會提供約 13 000 個公營房屋單位，可容納約 36 400 人。

近天慈路的擬議公營房屋發展及配套基礎設施(項目 B 及 C)

- 2.3 為配合 2015 年《施政報告》所公布的有關十年房屋供應目標的施政方針，規劃署聯同其他相關政府部門，物色了多幅有潛力的公營房屋用地，以研究有關發展的可行性及發展潛力。位於屏山北近天慈路的用地是其中一幅有潛力的公營房屋用地。

- 2.4 土木工程拓展署完成在有關用地進行擬議的公營房屋發展及相關政府、機構及社區設施的工程可行性研究。有關發展會提供約 9 000 至 9 500 個公營房屋單位，可容納約 24 300 至 25 650 人。

對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

- 2.5 因應城規會於 2018 年通過經修訂的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)，當局亦藉此機會對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以納入相關修訂，即刪除「街市」用途並把其歸類於「商店及服務行業」用途。另外，為簡化規劃

³ 2014 年 10 月 31 日，為進行橫洲第一期發展項目而在《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》劃設「住宅(甲類)4」地帶於憲報刊登。

申請程序／機制，當局對「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」亦作出技術修訂，以擴大條款的適用範圍，亦即如因涉及政府統籌或落實的公共工程或小型工程(即保養、修葺工程及翻建工程)而需要進行填土／填塘及挖土的工程，這些工程可豁免取得規劃許可的要求(下稱「豁免條款」)。

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

2.6 2021年4月16日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意各項擬議對《屏山分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PS/18》作出的修訂適宜根據條例第5條展示。相關的小組委員會文件第3/21號載於城規會網頁，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述小組委員會會議的會議記錄摘要則載於**附件 V**。

3. 區內諮詢

規劃署在提交分區計劃大綱核准圖的擬議修訂予小組委員會考慮前，曾聯同土木工程拓展署及房屋署就擬議修訂分區計劃大綱圖作兩項擬議公營房屋發展，於2021年3月17日和4月9日分別諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會(下稱「城鄉規劃及發展委員會」)及屏山鄉鄉事委員會。城鄉規劃及發展委員會的委員對擬議發展有保留，主要是因為關注到補償及安置問題、對道路網絡的交通影響，以及公共交通設施、單車徑、街市、零售設施及社會福利設施的供應情況。屏山鄉鄉事委員會強烈反對擬議的公營房屋發展，並就多方面表達關注，主要包括補償及安置問題、區內就業、人口過剩、對道路網絡的交通影響及風水等事宜。屏山鄉鄉事委員會提出反建議，在豐樂園一帶興建公營房屋。元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會及屏山鄉鄉事委員會的詳細觀點和意見，以及規劃署／土木工程拓展署／房屋署的回應已收錄在上述兩次會議的會議記錄，並分別載於**附件 VI 及 VII**。

4. 申述用地及附近地區

4.1 申述用地及附近地區

項目 A 的申述用地

- 4.1.1 位於橫洲的項目 A(總面積約 12.09 公頃，其中政府土地約佔 29.7%)坐落在元朗新市鎮西北面邊陲，位於福喜街以西，髻山以東，元朗工業邨以南的地方(圖 H-2a 至 H-2f)。有關用地現時有農地、鄉郊民居、灌木林、露天貯物場及貨倉。有關用地可經由東面的福喜街前往。

擬議橫洲其餘公營房屋發展

- 4.1.2 項目 A 被劃為「住宅(甲類)5」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 135 米。模擬的布局設計圖載於圖 H-3，電腦合成照片則載於圖 H-4a 至 H-4f。擬議房屋發展的發展參數如下：

改劃用途地帶面積	約 12.09 公頃
用作房屋發展的地盤面積 ⁴	約 10.83 公頃
最高地積比率	6.5 倍
最高建築物高度	主水平基準上 135 米
預計單位數目	約 13 000 個
預計人口	約 36 400 人
建議住宅樓宇幢數	13 幢
配套設施	— 幼稚園 — 兩間設有 24 間課室的小學 — 零售設施 — 一個多層停車場連社區設施 — 一個設於地面的有蓋公共交通運輸交匯處 — 其他社會福利設施 ⁵
暫定入伙年份	2033 年

⁴ 不包括兩幅用作興建小學的用地及用作道路的地方。

⁵ 根據《2020年施政報告》，香港房屋委員會會聯同發展局，在切實可行的範圍內研究於日後的公營房屋發展項目撥出約5%的總樓面面積作社會福利設施用途。房署經諮詢社會福利署(下稱「社署」)後，會在擬議發展的詳細設計階段進一步考慮在該發展項目提供哪些類別的社會福利設施。

項目 B 及 C 的申述用地

4.1.3 位於屏山北的項目 B(總面積約 9.23 公頃，當中包括約 17.4% 的政府土地)及項目 C(總面積約 0.5 公頃，當中包括約 4% 的政府土地)坐落在水圍新市鎮東面邊陲，位於天慈路東面、髻山西面及蝦尾新村北面(圖 H-5a 至 H-5f)。上述用地現時主要為露天貯物場，可從天華路經由一條區內小徑到達。項目 B 的用地範圍是用作擬議公營房屋發展，而項目 C 的用地範圍則用作興建污水泵房、抽洪站和蓄洪池。

屏山北近天慈路的擬議公營房屋發展及配套基礎設施

4.1.4 項目 B 劃為「住宅(甲類)6」地帶，最高地積比率為 6.7 倍，最高建築物高度為主水平基準上 160 米，而項目 C 則劃為「政府、機構或社區」地帶。模擬的布局設計圖載於圖 H-6，而合成照片則載於圖 H-7a 至 H-7d。擬議公營房屋發展的發展參數如下：

改劃用途地帶面積	約 9.23 公頃
用作房屋發展的用地面積 ⁶	約 6.2 公頃
最高地積比率	6.7 倍
最高建築物高度	主水平基準上 160 米
預計單位數目	9 000 個至 9 500 個(大約)
預計人口	24 300 人至 25 650 人(大約)
擬議住宅樓宇幢數	10 幢
配套設施	— 幼稚園 — 零售設施 — 一個設於地面的有蓋公共交通匯處 — 其他社會福利設施 ⁵
暫定入伙年份	2033 年

⁵ 根據《2020年施政報告》，香港房屋委員會會聯同發展局，在切實可行的範圍內研究於日後的公營房屋發展項目撥出約5%的總樓面面積作社會福利設施用途。房署經諮詢社署後，會在擬議發展的詳細設計階段進一步考慮在該發展項目提供哪些類別的社會福利設施。

⁶ 不包括用作道路和渠務專用範圍的地方，以及其他非用作發展用途的政府土地。

4.2 規劃意向

與上述申述用地相關的各個地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 「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。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 62 份申述，包括 60 份表示反對的申述(**R1 至 R59、R61**)和兩份提供意見的申述(**R60 及 R62**)。
- 5.1.2 在 60 份表示反對的申述中，3 份(**R1 至 R3**)反對所有修訂項目，5 份(**R4、R56 至 R59**)反對項目 A，51 份(**R5 至 R55**)反對項目 B，另有一份(**R61**)反對「自然保育區」地帶《註釋》的備註有關擴大「豁免條款」適用範圍的修訂內容。上述表示反對的申述分別由鄉議局(**R1**)、屏山鄉鄉事委員會(**R5**)、大井圍、吳屋村、橫洲六村、橫洲楊屋村、蝦尾新村和馮家圍的村代表(**R2 至 R4、R6 及 R9**)、一名屏山鄉鄉事委員會委員(**R7**)、一名鄧維新堂司理(**R8**)、3 間公司(**R56 至 R58**)及個別人士(**R10 至 R55、R59 及 R61**)提交。此外，在上述 60 份申述中，46 份(即 **R7 至 R51 及 R55**)以兩款相同的樣本信件提交。

5.1.3 其餘兩份申述(**R60** 及 **R62**)分別由兩名個別人士提交，分別提供一般意見和就項目 A、B 及／或 C 提出意見。

5.1.4 申述提出的主要理由及主要建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，載於附件 IV，並概述於下文第 5.2 段。

5.2 申述的主要理由及意見

與發展橫洲其餘公營房屋和近天慈路的擬議公營房屋及配套基礎設施的項目 A、B 及 C 有關的申述

5.2.1 交通及運輸事宜

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	天水圍的擬議公營房屋發展及其他擬議住宅發展所帶來的新增人口會令現有的交通容量不勝負荷，例如導致天慈路、福喜街及宏樂街的交通情況進一步惡化。	R1 至 R3、R5、R7 至 R51、R53 至 R55
(2)	天水圍現時的交通情況並不理想，不但經常塞車，而且巴士行車時間長，繞路停站亦多。現有的交通基建根本無法容納新增的人口。	R7 至 R40
(3)	泊車位的數目不足以應付新增人口的需求。	R54
(4)	建議興建一條新道路，經由豐樂圍及大生圍連接天慈路／濕地公園路路口與新田公路，並興建一條連接路，經由福順街及福喜街通往元朗市中心。新道路可望紓緩元朗的交通擠塞情況。	R5、R53、R54
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 在進行工程可行性研究時，已進行初步交通及運輸影	

	響評估，以評估擬議發展對交通造成的影響，並建議所需的緩減措施，以盡量減少擬議發展對交通造成的影響。就橫洲其餘公營房屋發展而言，建議進行及完成道路改善工程(圖 H-8)，包括於居民遷入前，在福喜街進行道路擴闊工程；在福喜街／朗屏路路口、福喜街／宏樂街路口、朗屏路／朗屏邨巴士總站路口、朗屏路／鳳池路路口、鳳池路／宏達路路口進行路口改善工程。至於近天慈路的擬議公營房屋發展，則建議對區內一條現有小路進行改善工程，提升至成為連接有關用地至天華路與天慈路路口的擬議通道，並為天慈路／天華路的路口提供左轉專用車道。倘落實上述的改善措施，擬議房屋發展對區內及附近的連接道路和路口的交通所造成的影響應可受到控制。當局會在勘察及設計階段進行詳細的交通及運輸影響評估，以作進一步檢討及制訂改善措施，務求盡量減少擬議發展對交通造成的影響。 預計現有和已計劃進行的發展會產生公共交通服務需求，為加以應付，運輸署會在適當時候檢討和落實公共交通服務，以配合擬議發展的入伙時間，以及相關地區的公共交通服務需求。
(b)	關於(3)： 擬議公營房屋發展的泊車位將會按照最新《香港規劃標準與準則》的規定提供。
(c)	關於(4)： 上文的回應(a)所載列的擬議道路改善工程已經足以應付擬議公營房屋發展對交通所造成的影響。沒有詳細理據及評估支持興建擬議道路。

5.2.2 環境及景觀方面的問題

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	項目 A 及項目 B 的擬議公營房屋發展會受到嚴重的噪音影響。	R 60

(2)	把項目 A 的擬議小學設於公共運輸交匯處旁(圖 H-3)並不恰當，因為該處的小學生會受空氣污染影響。	R 60
(3)	為就橫洲其餘公營房屋發展和近天慈路的擬議公營房屋發展進行地盤平整及相關基建工程，建議分別就這兩項工程共砍伐 594 棵樹和 512 棵樹。主要道路沿路的樹木應予保留，以作為天然緩衝區。	R 60
(4)	沒有就位於項目 B 以南的地方(長有 700 棵樹)日後的規劃提供資料。	R 60
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 土木工程拓展署表示，在進行工程可行性研究時，已進行初步環境評審，以確保會採取適當的緩解措施，盡量減少對環境造成的影響。根據初步環境評審，在實施緩解措施(包括路面鋪設減低噪音物料、在敏感受體的地方安裝隔聲建築簷片及減音窗)後，預計在擬議房屋發展項目內敏感受體的噪音水平會符合相關的噪音準則。關於項目 A 的兩間擬議小學，建議在面向道路的一邊設置 5 米高的圍牆。不過，是否採用 5 米高圍牆的方案，須在詳細設計階段待建築署或該兩間小學日後的項目倡議者作出檢討後才決定。公共運輸交匯處會設有機械式通風系統，以確保公共運輸交匯處內的空氣質素符合環境保護署(下稱「環保署」)的規定。抽氣扇的排氣百葉窗會設於公共運輸交匯處北面的外牆，而該幅外牆面向之處，遠離擬議公營房屋發展項目內的敏感受體，以及福喜街現有的敏感受體。當局會在詳細設計階段進一步檢視其他可行的學校布局、機械式通風裝置及其設計，以確保公共運輸交匯處不會在噪音和空氣質素方面對周邊地區造成難以接受的負面影響。	

(b)	關於(3)： 為了進行擬議公營房屋發展的地盤平整工程，建議砍伐一定數量的樹木。當局會在詳細設計階段進行詳細的樹木調查，避免在不必要的情況下砍伐樹木。根據在進行工程可行性研究時所作的一項粗略樹木調查，雖然在橫洲其餘公營房屋發展和近天慈路的擬議公營房屋發展及配套基礎設施的工程範圍內，分別共約砍伐了 594 和 809 棵樹，但這些樹木全部都是常見品種，未有發現古樹名木。關於橫洲其餘公營房屋發展，在經調查的樹木當中，5 棵會被移植，31 棵會予以保留，而 558 棵會因無可避免受發展項目影響而被砍伐。關於近天慈路的擬議公營房屋發展，在經調查的樹木當中，297 棵會予以保留，而 512 棵會因無可避免受發展項目影響而被砍伐。當局會按照《發展局工務技術通告第 4/2020 號》，盡量以至少 1：1 的樹木數目比率補種樹木。橫洲其餘公營房屋發展和近天慈路的擬議公營房屋發展範圍內，會分別種植約 640 棵及 550 棵新樹。按照《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考編號 APP-152》，擬議發展項目的綠化區不會少於用地面積的 20%。
(c)	關於(4)： 長有大約 700 棵樹的地方位於近天慈路的擬議公營房屋發展範圍的界線外。該處劃為「康樂」地帶，其規劃意向是進行康樂發展，為市民提供所需設施。

5.2.3 其他技術問題

主要理由／意見	申述編號
(1)	福喜街一直出現嚴重的水浸問題，政府應解決排水問題。 R 2、R 3
(2)	當局就擬議公營房屋用地範圍內的河道所提供的資料不足。倘把河道改建為箱形暗渠，不清楚會否影響項目 A 及項目 B 內的地勢。 R 60

回應	
(a)	關於(1)： 在進行工程可行性研究時，已進行排水影響評估，並確定擬議發展不會造成無法克服的排水問題。渠務署會繼續監察福喜街的情況，並視乎需要進行紓緩水浸問題的工程。
(b)	關於(2)： 橫洲其餘公營房屋發展和近天慈路的擬議公營房屋發展範圍內大部分的小型河道均屬於經修改的河道(圖H-2a及H-5a)，河床和堤岸均鋪上混凝土。由於這些河道鄰近鄉村範圍及／或露天貯物場，因此很大機會已因周邊環境而造成一定程度的污染。考慮到各種技術限制，用地內的所有河道會被拆去，並分流至擬在用地內闢設的箱形暗渠。建議採用箱形暗渠是因為所佔面積較少，不但可盡量增加住宅單位數目，亦可盡量防止水浸。

5.2.4 對周邊鄉村的影響

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	橫洲 6 條原居鄉村將會被高樓大廈包圍，造成「屏風效應」，影響村民的健康。	R 1 至 R 3
(2)	擬建公營房屋用地的位置接近前往墓地的主要通道、多個位於髻山的著名「風水」墓穴，以及蝦尾新村的祖龕。擬議發展會影響墓地和鄉村的「風水」。	R 1 至 R 4、R 6
(3)	鄉村範圍的界線正在縮小，村民沒有足夠土地興建小型屋宇。	R 2、R 3
(4)	日後公營房屋項目所帶來的新增人口，會對蝦尾新村造成噪音和交通方面的負面影響。	R 6
(5)	政府曾承諾，進行收地是為發展蝦尾新村鄉村擴展區，但有關建議已	R 6

	被擱置。村民對當局收地發展公營房屋的意圖表示質疑。	
回應		
(a)	關於(1)： 當局在進行工程可行性研究時，已進行初步的空氣流通評估和景觀及視覺影響評估，確保在進行擬議發展時會採取適當的緩解措施，以盡量減低在空氣流通和視覺方面的影響。 為盡量減低擬議發展在空氣流通方面對周邊地區的影響，當局在模擬的布局設計圖已採用多項元素，包括順着盛行風方向安排大廈布局、在多層住宅大廈之間保持間距、以及把建築物從毗鄰道路後移。在詳細設計階段，當局有需要就有關公營房屋發展進行定量空氣流通評估，以評估擬議緩解措施的成效，以及按照政府就空氣流通評估發出的技術通告，改善樓宇的編排。當局會擬備規劃大綱，訂明有關的規劃參數及設計要求，為日後的發展項目提供指引。 在模擬的布局設計圖，已加入相關規定，即在樓宇之間預留約 15 米的建築物間距(圖 H-3 及 H-6)。此外，亦建議採取其他緩解措施，包括從規模、高度和體積方面着手，為建築物採用適當的設計，使建築物在視覺上不致出現沉重的感覺，而各建築物會採用適當的建築物料和色調以配合周邊環境，從而減輕可能造成的視覺影響。倘推行相關的緩解措施(如圖 H-4 a 至 H-4 f 及 H-7 a 至 H-7 d 的電腦合成照片所示)，整體視覺影響屬可接受。	
(b)	關於(2)： 在規劃擬議發展時，政府會盡可能尊重和保護區內的環境、植物，以及社區的文化和歷史。當局已致力避免擬議公營房屋項目的發展範圍侵佔附近的鄉村和墓地。 在擬議公營房屋項目的範圍內，沒有發現墳墓、骨灰	

	甕和金塔。當局建議在橫洲其餘公營房屋發展闢設東南至西北方向的通風廊／景觀廊(圖 H-3)。擬議公營房屋發展不會阻擋位於其西面的「風水」名穴的視野(圖 H-2a)。 當局會闢設行人徑通往擬議公營房屋發展周邊的墓地。
(c)	關於(3)： 擬議公營房屋發展不會侵佔馮家圍、蝦尾新村和橫洲六村的鄉村範圍。
(d)	關於(4)： 關於擬議發展對蝦尾新村造成的噪音影響，就土地用途而言，近天慈路的擬議公營房屋發展與周邊的鄉村發展並非不相協調，應不會對毗鄰的鄉村造成環境滋擾。事實上，當局在進行工程可行性研究時已進行多項技術評估，包括初步環境評審，結果顯示擬議公營房屋發展項目不會造成無法克服的技術問題。具體而言，根據初步環境評審的結果，倘落實噪音緩解措施(例如採取良好的工地作業方式，以及使用機動設備、活動隔音屏障和隔音罩)，擬議發展不會對蝦尾新村造成負面的建築噪音影響。 關於對蝦尾新村的交通所造成的影響，請參閱上文第5.2.1(a)段的回應。
(e)	關於(5)： 近天慈路的擬議公營房屋發展的擬議發展範圍界線不會侵佔蝦尾新村的鄉村範圍。

5.2.5 收回土地、補償及安置

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議用地涉及大量祖堂地。收回祖堂地違反《基本法》第四十條，條文列明「新界原居民的合法傳統權	R 1 至 R 3

	益受香港特別行政區的保護」。	
(2)	若不能另覓用地把現時的露天貯物、物流和貨倉作業用途重置，會對相關行業和區內就業情況造成負面影響。政府應為無法搬遷至工業大廈的作業(例如汽車維修、停車場、物流貨倉和露天存放重型機械)保留棕地用地，使這些業務可繼續經營。	R 1 至 R 4
(3)	大量寮屋會因擬議發展而受到影響，寮屋居民將失去家園。向受影響寮屋居民作出的安置和補償安排令人關注。由於政府擬把有關用地用作新市鎮地區的公營房屋發展，因此應按甲級分區的特惠補償率就收回有關地段計算補償	R 1 至 R 4
(4)	擬議用地的界線應予修訂，使更多位於附近的寮屋可納入用地範圍，從而改善鄉村的環境。	R 6 2
回應		
(a)	關於(1)： 發展局表示，根據《收回土地條例》和其他相關法例，如政府收回土地的目的是作法例規定的公共用途，則可收回有關土地。在考慮應否收回土地時，該土地的合法業權(包括該土地是否由祖堂持有)並非相關因素，也不會影響政府根據相關法例收回土地的法定權力。就此而言，沒有證據證明就擬議公營房屋發展而收回私人土地一事違反《基本法》。	
(b)	關於(2)： 棕地作業屬於商業經營。雖然政府不會為受發展項目所影響的棕地經營者作出「一對一」的重置安排，但他們可把業務搬遷至新界其他劃為「露天貯物」地帶、「工業」地帶及／或「工業(丁類)」地帶的地點。城規會於 2020 年 3 月公布有關經修訂的「擬作	

	露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13F)，列出在評審露天貯物及港口後勤用途的規劃申請時所採用的準則，有助把有關用途搬遷往較合適的地點。 同時，政府將向合資格經營者提供金錢補償。若經營者在市場上物色到合適的遷置用地，政府會透過地政總署在規劃和土地事宜上提供協助。此外，政府亦會把合適的空置政府用地出租給受到新發展區或其他相關政府項目的土地收回及清拆行動影響的合資格商戶，以及透過招標批出短期租約。長遠而言，政府會在洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展區預留土地，可能用作發展多層建築物，以提供地方整合棕地作業。
(c)	關於(3)： 2018 年 7 月，立法會財務委員會通過加強為在政府的發展和清拆行動中的合資格受影響寮屋住戶和業務經營者所提供的特惠補償及安置安排。政府制訂加強特惠補償及安置安排，旨在一方面照顧不同組別人士的需要，另一方面平衡公帑及公共房屋資源運用、奉行公平原則，以及顧及受清拆影響人士和社會大眾的期望。 儘管如此，補償及安置受影響居民的安排不屬於有關分區計劃大綱圖的權力範圍。分區計劃大綱圖旨在展示該區概括的土地用途大綱和規劃意向。受影響的持份者所提出的關注會由政府在敲定實施安排時按既定機制另行處理。
(d)	關於(4)： 政府在釐定發展區時，旨在盡量減少收地，尤其是盡量減少對現有居民的影響，同時在多項技術制約和限制下供應最多公營房屋單位。經考慮上述因素後，擬議發展實屬務實而平衡的方案。

5.2.6 政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議公營房屋發展和天水圍的其他擬議住宅發展所帶來的額外人口，將加劇目前社區、健康服務和社會福利設施短缺的情況。	R 5 、 R 7 至 R 40 、 R 42 至 R 51 、 R 53 、 R 54
(2)	在未有提供細節的情況下，質疑當局提供政府、機構及社區設施以滿足供應短缺的承諾。隨着人口老化，有關情況並不理想。	R 60
(3)	很多「政府、機構或社區」用地被改劃的原因是錯誤假設社區服務沒有出現不足。現時解決不足的方法，是在剩餘地方提供政府、機構及社區設施，而非在妥為規劃的獨立場地設置這類設施。倘在妥為規劃的獨立場地提供相關設施，將可改善市民的生活質素，尤其是對於不良於行的市民而言。	R 60
(4)	關於擬議在橫洲其餘公營房屋發展設立的兩間小學，其中一間應設於近天慈路的擬議公營房屋發展。小學選址應位於公屋居民的步行距離內。	R 60
(5)	有關擬議公營房屋發展項目內的擬議休憩用地位置資料不足。	R 60
回應		
(a)	關於(1)至(3)： 根據《香港規劃標準與準則》的要求，計劃在元朗區闢設的政府、機構及社區設施大致足以應付整體規劃人口需求(包括橫洲其餘公營房屋發展和近天慈路的擬議公營房屋發展)，但醫院病牀、幼兒服務設施、社區護理服務設施和安老院舍(附件 VIII 和 IX)除外。 醫院服務是以較廣闊的區域層面去評估供求，部分短	

	缺情況，可由元朗和天水圍新市鎮的設施填補。《香港規劃標準與準則》對社會福利設施的要求屬於長遠的目標，至於實際提供的設施，相關政府決策局／部門會在規劃和發展過程中作出適當考慮，並在進行詳細設計時着手訂定。規劃署會與社會福利署緊密合作，確保公私營機構計劃在元朗區進行的新建及重建方案可以提供更多社區設施。 社會福利署一直採取多管齊下的方式，並與相關政府部門保持密切聯繫，物色合適的地方提供福利設施，以滿足不同地區的持續福利服務需要。在現行機制下，當有新發展區或用地被識別為有潛力發展房屋或政府、機構及社區設施時，相關政府部門會規劃擬議發展及其他有需要的社區設施(包括康樂、教育、福利設施等)，並會在過程中考慮市民的意見。 根據《2020年施政報告》，日後公營房屋項目約5%總樓面面積會在切實可行的情況下盡量撥作提供社會福利設施用途。當局會在詳細設計階段諮詢相關政府部門，以便進一步考慮在擬議公營房屋發展項目內綜合規劃社會福利設施(例如幼兒中心和社區照顧服務設施)，以及其他政府、機構及社區設施。
(b)	關於(4)： 在規劃官立及資助學校的供應方面，教育局會考慮多個因素，例如最新推算、其他可能影響某些地區學額需求的因素、增加特定地區學額供應的不同方案，以及現行教育政策(包括透過重置來提升教學與學習的環境)。儘管如此，毗鄰的天水圍區仍有多出的小學課室⁷，將來可服務近天慈路的擬議公營房屋發展的居民。
(c)	關於(5)： 橫洲其餘公營房屋發展和近天慈路的擬議公營房屋發展的鄰舍休憩用地模擬位置，分別載於繪圖 H-1 和 H-2。當局會根據《香港規劃標準與準則》的規定在

⁷ 天水圍區有297個剩餘小學課室。

	公營房屋項目中提供鄰舍休憩用地，當中有關鄰舍休憩用地的供應標準為每人一平方米。當局會在詳細設計階段檢視和決定擬議公營房屋發展項目內鄰舍休憩用地的位置。
--	---

5.2.7 區內就業機會

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	天水圍區內缺乏就業機會。擬議的公營房屋發展僅能帶來有限及／或低端的就業機會。因此，天水圍的居民需要跨區工作，為該區的交通量帶來額外負荷。	R 5、R 7 至 R 55
回應		
(a)	元朗南發展及洪水橋／厦村新發展區會為新界西北(包括元朗區)創造約 163 630 個就業機會。落實上述項目可為新界西北的居民提供更多就近居所的工作機會，並有助糾正現時全港人口和職位分布失衡的情況。	

5.2.8 公眾諮詢

主要意見		申述編號
(1)	政府並未有就發展方案諮詢現有棕地作業者和居民。	R 56 至 R 59
回應		
(a)	當局已遵照既定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。正如上文第 3 段所詳述，規劃署分別於 2021 年 3 月 17 日及 4 月 9 日，聯同相關政府部門徵詢元朗區議會和屏山鄉事委員會對擬議公營房屋發展的意見後，才把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會考慮。規劃署向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂時，也一併把所收到的意見轉告委員。 當局已根據條例公布載有擬議修訂的分區計劃大綱草圖，為期兩個月。修訂項目的詳情，包括相關的小組委員會文件和技術評估，已上載城規會網站，供公眾	

	查閱。公眾可就擬議修訂向城規會提交申述。在城規會根據條例展示所收到的申述期間，公眾可在三個星期內就申述提出意見。所有申述人和提意見人已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見。
--	---

5.2.9 其他

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	擬議房屋用地應分布在全港合適地點，而非只集中在元朗及天水圍區。政府應考慮發展豐樂圍的荒廢魚塘及／或郊野公園／郊野公園邊陲地帶，作興建公營房屋之用。	R 1、R 5、R 41 至 R 55
(2)	政府應容許村民在祖堂地興建鄉村式屋宇。此外，政府應預留 20% 公營房屋單位編配予村民，又或預留 20% 土地供村民自行建屋。	R 2、R 3
(3)	擬議房屋用地應發展作創造就業機會，例如物流、商廈或工廈營運，以免居民需要跨區工作。	R 41 至 R 52、R 55
(4)	擬議發展並不包括近天慈路的擬議公營房屋發展和馮家圍之間的範圍(圖 H-5a 至 5b)。目前仍未清楚位於該區的露天貯物場會否繼續營運，因而影響擬議公營房屋發展。	R 60
回應		
(a)	關於上文(1)至(3)： 政府一直採取多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。土地供應專責小組強調，土地短缺的問題並無單一解決方法，必須以多管齊下的方式增加土地供應。政府一直通過不同措施持續開拓土地資源。短中期的土地供應，會透過檢討全港用地的現有土地用途應付，而拓展新發展區、擴展新市鎮和填海等，則屬中長期的關鍵選項。	

	擬議橫洲其餘公營房屋發展及近天慈路的擬議公營房屋發展的地盤分別鄰近元朗和天水圍新市鎮，已建有公共道路和配套基礎設施，因而適合發展公營房屋。政府將繼續進行土地用途檢討，在其他合適的地點物色具發展潛力的房屋用地。政府一直並將繼續收回私人土地作公共用途，包括進行多個公營房屋項目。建議把部分用地撥作供村民興建房屋之用，難免會對用地的綜合規劃造成局限，導致公營房屋單位數目減少。鑑於目前市民對公營房屋需求殷切，此建議並不理想。再者，「鄉村式發展」地帶內亦已預留土地作鄉村式發展。
(b)	關於上文(4)： 有關用地位於工程可行性研究的界線以外，在馮家圍的「鄉村範圍」內，現劃為「康樂」地帶。在考慮該等地區日後有關棕地作業的規劃申請時，城規會會顧及擬議的公營房屋發展，以確保棕地活動不會對公營房屋用地的居民造成負面影響。

與修訂「自然保育區」地帶的《註釋》以擴大「豁免條款」適用範圍有關的申述

5.2.10 該一份表示反對的申述提出的主要理由及意見撮述如下：

主要理由		申述編號
(1)	有關修訂削弱城規會在管控方面的法定把關角色，以及減損公眾依法知悉涉及在「自然保育區」地帶填土／填塘及挖土的政府工程和對有關工程提出意見的法定權利。	R 61
(2)	修訂目的不清楚，但有關修訂實質上是重大的政策轉變。	R 61
(3)	質疑逐張圖則修改而非修訂《註釋總表》的做法是令公眾不易察覺，想到時逆轉已經太遲。	R 61

回應	
(a)	關於(1)至(3)： 把「豁免條款」(即如因涉及政府統籌或落實的公共工程以及保養、修葺或翻建工程而需要進行填土／填塘及挖土工程，這些工程可獲豁免取得規劃許可的要求)擴大至適用於「自然保育區」地帶，符合《註釋總表》最新修訂本的規定。該修訂本於 2021 年 8 月 6 日獲城規會同意，其後在 2021 年 8 月 24 日公布。 把「豁免條款」擴大至適用於保育相關用途地帶，目的是簡化規劃申請程序／機制。由政府統籌或落實的公共工程有既定的機制監察，而根據機制，擬議工程必須獲相關決策局／部門的同意，並須符合有關的政府規定。保養和修葺工程規模細小，而且不涉及新發展項目。翻建工程的規模亦不大，這類工程可視作對獲批給許可的現有建築物／構築物的擁有人／佔用人享有翻建權利的尊重。總括而言，「豁免條款」只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。另須注意的是，這些獲豁免規劃許可的工程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。 此外，「豁免條款」只適用於填土／填塘及挖土工程。倘《註釋》註明某「用途」必須取得城規會的規劃許可(例如第二欄用途)，有關用途本身仍須取得規劃許可，而其相關的填土／填塘及／或挖土工程將構成有關建議的一部分。倘《註釋》註明准許的用途／發展(即第一欄用途或《註釋》說明頁所指明的用途)涉及填土／填塘及挖土工程，而《註釋》的「備註」並無說明有關工程可獲豁免規劃許可，則有關的填土／填塘及挖土工程亦必須取得規劃許可。由此可見，對於「自然保育區」地帶內的發展，當局根據條例施行的法定管制並沒有被削弱。

6. 就申述提出的意見

6.1 城規會收到4份意見，該些意見分別由環保觸覺(C1)、香港觀鳥會(C2)、一名元朗區議員(C3)及一名個別人士(C4)提交。C4亦即是R60的申述人。所收到的意見詳述如下。

6.2 C1反對R1、R5、R41至R55。C2反對就《註釋》作出的修訂。C3就項目A、B及C提出意見，所提意見與載於上文第5.2段的有關申述大致上性質相若／相同。C4就項目A、B及C提出意見。

6.3 在意見提出但在申述未有提及的主要關注事項撮述如下：

主要意見		申述編號
(1)	反對有關發展豐樂園和郊野公園的建議。	C1
(2)	「自然保育區」地帶的規劃意向旨在保育和保護自然環境。就「自然保育區」地帶的《註釋》作出的修訂違背上述規劃意向。	C2
(3)	參考《香港 2030+》研究的建議，擬議公營房屋用地應提供每人至少1.5平方米的休憩用地。	C4
(4)	現有公共屋邨內剩餘的泊車位已出租予公眾使用。應考慮減少擬議公營房屋用地的泊車位，闢設更多康樂空間。	C4
回應		
(a)	關於(1)，請參閱上文第5.2.9段回應(a)。	
(b)	關於(2)，請參閱上文第5.2.10段回應(a)。	
(c)	關於(3)，請參閱上文第5.2.6段回應(c)。	
(d)	關於(4)： 當局在規劃公營房屋項目的泊車位時，會參考《香港規劃標準與準則》所載的標準和指引，以及相關政府部門的意見。房屋委員會會在擬議公營房屋發展項目內提供適當的康樂設施。	

7. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，並已把他們的意見適當納入上文各段及**附件 IV**：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及房屋局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 創新科技署署長；
- (e) 發展局轄下古物古蹟辦事處；
- (f) 地政總署元朗地政專員；
- (g) 地政總署首席地政主任／元朗工程項目(土地徵用組)；
- (h) 房屋署署長；
- (i) 運輸署署長；
- (j) 路政署總工程師／新界西；
- (k) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (l) 環境保護署署長；
- (m) 食物環境衛生署署長；
- (n) 社會福利署署長；
- (o) 漁農自然護理署署長；
- (p) 康樂及文化事務署署長；
- (q) 消防處處長；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 衛生署署長；
- (t) 警務處處長；
- (u) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (v) 土木工程拓展署西拓展處處長；
- (w) 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2；
- (x) 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 3；
- (y) 土木工程拓展署轄下土力工程處主管；
- (z) 渠務署總工程師／新界北；
- (aa) 渠務署總工程師／特別職務；
- (bb) 水務署總工程師／建設；
- (cc) 民政事務總署元朗民政事務專員；以及
- (dd) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持申述 **R1 至 R62**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A、B 及 C

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行多次土地用途檢討。有關的申述用地位於元朗市的邊緣，鄰近元朗市和天水圍新市鎮，已建有公共道路和配套基礎設施。由於當局並未發現擬議的公營房屋發展項目會造成無法克服的技術問題，改劃這些申述用地作住宅用途以便增加房屋土地供應，做法恰當(**R1 至 R59**)；
- (b) 當局已進行工程可行性研究，當中包括就多方面的潛在影響(包括交通、環境、景觀、空氣流通及排水)進行技術評估。工程可行性研究證實，在申述用地進行公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題。當局會在詳細設計階段進一步考慮大廈布局的詳細設計、鄰舍休憩用地及康樂設施的設計和供應，以及補種樹木的位置(**R1 至 R51、R53 至 R55、R60**)；
- (c) 收回土地、補償及安置安排不屬於有關分區計劃大綱圖的權力範圍。分區計劃大綱圖旨在展示該區概括的土地用途大綱和規劃意向。受影響的持份者所提出的關注會由政府敲定實施安排時另行處理(**R1 至 R4、R6、R62**)；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，計劃在區內闢設的政府、機構及社區設施和休憩用地大致足以應付整體規劃人口需求。擬議的公營房屋發展項目將會提供適切的社會福利及社區設施，為居民及當區人士提供服務。相關的政府決策局／部門會密切監察社會福利及社區設施的供應(**R5、R7 至 R40、R42 至 R51、R53、R54、R60**)；

修訂「自然保育區」地帶的《註釋》以擴大豁免條款的適用範圍

- (e) 就《註釋》作出修訂，以擴大豁免條款的適用範圍至「自然保育區」地帶內的填土／填塘及挖土工程，是為了簡化規劃申請程序／機制。有關的修訂符合《法定圖則註釋總表》最新修訂本的規定(**R61**)；以及

公眾諮詢

- (f) 規劃署曾分別於 2021 年 3 月 17 日及 4 月 9 日就擬議公營房屋發展分別諮詢元朗區議會及屏山鄉鄉事委員會，並已妥為遵從《城市規劃條例》下的法定諮詢程序(R56 至 R59)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，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圖則。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《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。

10. 附件

附件 I	《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》 (縮圖)
附件 II	《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》的修訂項目附表
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IV	申述和意見摘要及政府回應摘要
附件 V	2021 年 4 月 16 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	2021 年 3 月 17 日元朗區議會轄下房屋及城鄉規劃和發展委員會會議記錄的摘錄
附件 VII	2021 年 4 月 9 日屏山鄉鄉事委員會會議記錄的摘錄(只提供中文版)
附件 VIII	元朗區主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應
附件 IX	屏山區主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應
繪圖 H-1	擬議橫洲其餘公營房屋發展的休憩用地模擬位置圖

繪圖 H-2	近天慈路的擬議公營房屋發展的休憩用地模擬位置圖
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 H-2f	項目 A 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-3	擬議橫洲其餘公營房屋發展的概念設計圖
圖 H-4a 至 H-4f	擬議橫洲其餘公營房屋發展的電腦合成照片
圖 H-5a 至 H-5f	項目 B 及 C 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-6	近天慈路的擬議公營房屋發展及配套基礎設施的概念設計圖
圖 H-7a 至 H-7d	近天慈路的擬議公營房屋發展及配套基礎設施的電腦合成照片
圖 H-8	擬議的道路改善工程

規劃署

2022 年 1 月