

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10916 號

供城市規劃委員會於 2023 年 9 月 1 日考慮

《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》

考慮申述編號 R1 至 R5
及意見編號 C1 至 C2

城市規劃委員會文件第 10916 號
考慮日期：2023 年 9 月 1 日

《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-KTN/10-R1 至 R5 和
意見編號 TPB/R/S/YL-KTN/10-C1 至 C2

申述事項 (修訂事項)	申述人 (編號TPB/R/ S/YL-KTN/10-)	提意見人 (編號TPB/R/ S/YL-KTN/10-)
項目 A 把位於模範鄉及逢吉鄉的兩幅用地由「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 B 把位於逢吉鄉路以南的一幅用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。 項目 C 把位於逢吉鄉的一幅用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，並訂明建築物高度限制。 就《註釋》作出的修訂 修訂「自然保育區」地帶和「自然保育區(1)」地帶《註釋》有關填土／填塘或挖土工程的「備註」。	總數：5 支持項目 C(1) R1：個別人士 反對(5) 項目 A 及／或 B(4) R2：由 KTA 規劃顧問有限公司代表的藝業發展有限公司 R3：冠珍興記醬園有限公司 R4：The Vineyard Management Services Office R5：Supreme Management Services Limited 就《註釋》作出的修訂(1) R1：個別人士 就項目 A 及 B 提出負面意見(1) R1：個別人士	總數：2 反對(1) C1：十八鄉鄉事委員會 提出負面意見(1) C2(亦為 R1)：個別人士

1. 引言

- 1.1 2023 年 1 月 6 日，《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》(下稱「分區計劃大綱圖」)(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 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到五份有效的申述。2023 年 3 月 24 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，城規會收到兩份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2023 年 7 月 7 日，城規會同意把就分區計劃大綱圖提出的申述及意見合為一組，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，而他們所提交的申述和意見則載於附件 IV¹。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

項目 A 及 B – 擬議公營房屋發展及政府、機構及社區設施

- 2.1 根據《2013 年施政報告》，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋和其他發展需要。在《2019 年施政報告》中，政府重申會持續檢討和適切改劃各種土地用途作住宅用途，而盡量發揮「棕地」的發展潛力是其中一個主要策略。
- 2.2 規劃署於二零一九年十一月公布《新界棕地使用及作業現況研究》(下稱「棕地研究」)的結果，指出當局在全港辨識出 1 579 公頃棕地。根據研究結果，規劃署選取了其中 450 公頃(鄰近現有新市鎮／新發展區及主要高速公路／交通建設

¹ 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，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_YL-KTN_10.html，以及備存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。

施，且面積較大)列為具高或中度發展潛力的棕地。基於《2019年施政報告》，規劃署展開了首階段檢視，涵蓋較接近現有基建設施的160公頃棕地，以物色適合的棕地群作公營房屋發展。考慮了多項規劃因素，包括整體發展策略、土地用途的兼容性、交通可達性、基建設施的配套及對環境的整體影響，當局物色了八組(分別位於元朗、屯門及大埔，總面積約35.7公頃)具較高發展潛力的棕地群優先用作公營房屋發展。其中一組位於元朗沙埔，佔地約12公頃。通過整合零碎的地塊，理順土地邊界，當局預留了總面積約16公頃的土地作可行性研究。

2.3 鑑於公營房屋需求殷切，政府於二零一八年十二月公布，在技術可行的情況下，容許公營房屋用地的住用地積比率進一步增加至6.5倍准許最高地積比率。根據《2022年施政報告》，北部都會區房屋用地的最大住用地積比率為6.5倍。

2.4 在二零二零年，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)就位於沙埔的擬議公營房屋發展展開工程可行性研究。當局在二零二二年完成相關研究，並確認了擬議發展在技術上是可行的。當中涉及在項目A用地提供約16300個公營房屋單位，以及在項目B用地興建一個政府、機構及社區設施羣，包括一所設有30個課室的小學、一個分區警署、一個分區消防局、一個體育／康樂中心和一個小型足球場，以及配合有關發展和附近地區的相關基礎設施。

項目C – 改劃一幅現建有歷史建築的用地

2.5 把毗鄰沙埔的擬議公營房屋發展的一幅土地劃為「住宅(丙類)3」地帶。該用地現為由三幢評為二級歷史建築物所組成的沈氏大屋所使用，修訂可反映現有用途和已建成的發展體積。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

2.6 為簡化規劃申請程序／機制，城規會於2021年8月6日同意，在「自然保育區」地帶由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)而進行河道改道／挖土／填土工程可獲豁免，無須履行取得規劃許可的要求(下稱「豁免條款」)。當局亦藉此機會把此項技術修訂納入分區

計劃大綱圖的「自然保育區」地帶及「自然保育區(1)」地帶的《註釋》當中。

分區計劃大綱圖

2.7 2022 年 12 月 9 日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意上述對《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/22 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的摘錄則載於附件 V。

3. 地區諮詢

在小組委員會考慮擬議修訂前

3.1 在上文第 2.7 段所述，小組委員會作出考慮前，規劃署聯同土拓署和房屋署就分區計劃大綱圖的擬議修訂和相關公營房屋發展項目及基礎建設工程，於 2022 年 10 月 21 日諮詢錦田鄉事委員會，以及於 2022 年 10 月 25 日諮詢元朗區議會。元朗區議會和錦田鄉事委員會不支持有關建議，並就擬議公營房屋發展項目對交通的潛在影響，以及在遷移現有居民和棕地作業方面，表示關注。元朗區議會亦認為，應對元朗區的擬議公營房屋發展項目作出全面評估，以確保所有基礎建設和技術問題能作整體處理。他們的觀點和意見已納入上文第 2.7 段所述的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/22 號，以及附件 VI 所載的元朗區議會的會議記錄內。

在分區計劃大綱圖公布後

3.2 在分區計劃大綱圖公布後，規劃署致函元朗區議會，邀請該區議員就有關修訂提出申述。在法定展示期間，城規會沒有收到由元朗區議員提出的申述。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 項目 A 及 B

4.1.1 項目 A 及項目 B 用地總面積約為 15.36 公頃，位於新潭路以東，沙埔村以北(圖 H-1)，目前主要為各類型的棕地作業，包括倉庫、露天貯物場和鄉郊工場，以及一些零散的民居／構築物(圖 H-2 至 H-4)。申述地點目前可經新潭路前往，中間被一段逢吉鄉路貫穿，並以區內通道連接周邊地區(圖 H-2)。

擬議公營房屋發展項目

4.1.2 項目 A 用地包含北部和南部兩個部分，劃為「住宅(甲類)」地帶(約 12.68 公頃)，最高地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度限制為主水平基準上 185 米，用作公營房屋發展(圖 H-1)。擬議發展的詳細發展參數載列如下：

發展用地面積	約 11.8 公頃 ⁽¹⁾ [北部和南部分別佔 3.6 公頃和 8.2 公頃]
總地積比率	最高 6.7 倍 (住用地積比率為 6.5 倍及 非住用地積比率為 0.2 倍)
住宅樓層數目 ⁽²⁾	約 42 至 52 層 [包括北部的 4 層非住用平台及 南部的 3 至 5 層非住用平台]
樓宇幢數	16 幢
單位數目	約 16 300 個
人口	約 46 000 人
目標落成日期	2031 年
配套設施 ⁽³⁾	• 幼稚園 • 社會福利設施⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾ • 零售設施 • 公共運輸交匯處⁽⁵⁾連附屬泊車位及上落客貨車位

備註：

(1) 不包括毗連的公共道路和行人徑，而且在詳細設計階段可能有所變動。

- (2) 為推行二零二二年七月頒布的聯合作業備考第八號下的組裝合成建築法，已因應所容許增加的總樓面面積考慮適當的樓層數目和最高建築物高度。此外，該高度也可容納公共運輸交匯處，但仍須視乎相關政府部門進一步商討的結果而定。
- (3) 配套設施的實際供應情況有待相關政府部門在詳細設計階段確定。
- (4) 相等於公營房屋發展項目住用總樓面面積約 5% 的總樓面面積會預留作提供社會福利設施之用。這個總樓面面積不會用於計算地積比率。社會福利設施的選址、種類和實際供應情況會在取得社會福利署和房屋署在詳細設計階段給予的意見後才落實。
- (5) 按政府規定而提供的公共交通設施和政府、機構及社區設施，可能會獲豁免計入地積比率。這些設施的選址和詳情會在取得相關政府部門的意見後落實。

擬議政府、機構及社區建築羣

4.1.3 項目 B 用地劃為「政府、機構或社區」地帶(約 2.68 公頃)的用地，將發展成一個政府、機構及社區設施羣，當中有一間設有 30 個課室的小學、一間分區警署、一間分區消防局、一個體育／康樂中心和一個小型足球場，以配合該區未來人口的需要(圖 H-1)。這些設施的供應詳情，包括確實的發展參數、布局和設計，仍有待相關部門進一步規劃和評估。

4.2 項目 C

4.2.1 項目 C 用地的大部分範圍被上文第 4.1.3 段所述的擬議政府、機構及社區設施羣包圍(約 0.37 公頃)。該幅用地現時建有沈氏大屋，是一個由三幢現有建築物，即上將府、協威樓，以及沈氏家祠組成的建築羣(圖 H-1)。這些建築物約建於 1930 年代，總樓面面積約 1 900 平方米，樓高一至兩層(不高於 12 米)，保存狀況相對良好，目前作居住及附屬祠堂用途。該等建築物已獲發展局古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)評為二級歷史建築，其周邊主要為作居住用途或棕地作業的臨時構築物。該幅用地被劃為「住宅(丙類)3」地帶，最高地積比率限為 0.5 倍，建築物高度限制為兩層樓(12 米)，以反映現有用途及已建成的發展體積。

4.3 規劃意向

上述申述用地所涉及的用途地帶，其規劃意向載於下文：

- (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 3 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、機構及社區設施，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；以及
- (c) 「住宅(丙類)3」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

5.1 申述事項

5.1.1 在收到的五份申述中，有一份申述(**R1**)對項目 A 及 B 提出負面意見；支持項目 C；以及反對修訂《註釋》。其餘 4 份申述(**R2 至 R5**)則反對項目 A 及／或項目 B。

5.1.2 申述提出的主要理由和主要建議，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 段。

5.2 申述的主要理由及規劃署的回應

5.2.1 項目 A

(a) 交通及運輸

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	擬議公營房屋發展項目會對周邊地區的交通造成重大影響。新潭路及錦綉花園交匯處的交通擠塞情況將會惡化。在發展公營房屋前，應先完成擬議交通改善工程，以盡量減低交通影響。	R 4 及 R 5
(2)	擬議公營房屋發展項目的南面用地將會侵佔用地以東一條現有區內通道的行人路(圖 H-2 及 H-4f)，而該通道是供逢吉鄉內部地區使用。這將會影響行人安全，並加劇通道的交通擠塞情況。上述區內通道應予擴闊，並作出改動增加連接點，以及納入為有關公營房屋發展項目的擬議道路改善工程的一部分(圖 H-2)。這些改善通道的工程有助逢吉鄉地區轉型為混合用途發展。 R 2 亦已提交交通影響評估，證明所提議的區內通道改善工程的可行性，並且進行敏感度試驗，包括申述人假設區內新增 1 000 個房屋單位所帶來的預期交通增長。	R 2
(3)	應闢設單車徑，以加強擬議發展與新潭路及青山公路(潭尾段)現有單車網絡的連接。	R 5

	回應
(a)	<u>關於(1)</u> 根據工程可行性研究所進行的交通及運輸影響評估，預計未來的人口大部分(約 76.6%)會乘坐公共交通工具，例如巴士、公共小巴和輕鐵(圖 H-2)。按此而論，並考慮到在有關公營房屋發展項目入伙(暫定於 2031 年)前落實的擬議交通改善工程，包括新潭路及錦綉花園交匯處的改善工程(圖 H-5)，運輸署署長認為擬議發展對附近道路網絡的交通影響屬可以應付，區內的交通網絡不

	回應
	會出現不可克服的問題。
(b)	<u>關於(2)</u> 雖然擬議公營房屋用地可能會侵佔有關區內通道西面的一部分，但有關路段在用地邊界以外並不延續，且大部分被棕地作業所佔用。而有關區內通道東面的行人路(平均寬度約 1.3 米)將不會受發展項目影響(圖 H-2 及 H-4f)。有關通道與擬議公營房屋發展項目之間的連接方式(包括闢設行人路)會於詳細設計階段作出優化。當現有棕地作業清拆及擬議房屋發展項目落實後，逢吉鄉一帶整體的行人通道連接亦可大致得到改善，行人出入更方便易達。 工程可行性研究建議實施道路改善計劃，故當局將會擴闊逢吉鄉路的一段路段，並會建造一條新迴旋路連接新潭路，以配合公營房屋發展項目未來人口的需要。此外，當現有棕地作業清拆後，重型車輛流量將會減少。根據交通及運輸影響評估，上述道路改善計劃足以應付預計因擬議發展項目為區內帶來的交通量增長。 除擬議公營房屋發展項目外，逢吉鄉一帶並無已規劃的重大發展。若日後因任何發展項目而需要改善區內通道，應由該項目倡議人各自列入有關發展建議加以處理。
(c)	<u>關於(3)</u> 規劃中的北環線和支援擬議公營房屋發展的公共交通運輸交匯處落成後，預計未來大多數人口將使用公共交通工具出行。單車網絡方面，現時沙埔一帶設有沿青山公路一潭尾段和壘圍南路的單車徑，為騎單車人士提供往返元朗和新田的直達路徑(圖 H-2a)。有關用地與現有單車徑之間的範圍主要劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶，以作日後發展北環線之用。此外，由於新潭路現有的電塔所帶來的地盤限制，進一步擴闊有關道路以提供單車徑或不可行。

(b) 排水問題

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	申述人擁有的用地位於新田公路對面(圖H-2a)，多年來一直經常飽受水浸之苦。上游的土地用途隨着時間過去已有極大改變，令徑流超出了現有公共排水系統的設計容量。	R 3
(2)	由於根據工程可行性研究進行的排水影響評估沒有顯示水力計算的方法或結果摘要，因此評估內關於水力方面的表現欠缺透明度，無法證明擬議排水改善工程可支持擬議公營房屋發展。	
(3)	有需要提供更多關於假設發展前及發展後兩個階段的描述，以說服持份者，進行擬議發展後，流往下游地區的徑流並不會增加。	
(4)	應提供一個可顯示評估所採用的假設及邏輯的模擬水浸模型，以證明有關發展不會對排水造成任何負面影響。	
(5)	政府應提出妥善的蓄洪安排，例如興建雨水蓄洪池或採取其他管理措施，以防止風暴季節期間雨水突然湧出。	

	回應
(a)	<u>關於(1)至(5)</u> 根據工程可行性研究的排水影響評估，發展前及發展後的排水情境已經評估，而評估方法已獲得渠務署總工程師／新界北認可。因擬議發展項目的地盤平整水平改變，地表徑流狀態和排放點將發生變化，導致覆蓋申述人的場地的集水區範圍減少。由於擬議發展項目將提供更多景觀美化和被植被覆蓋的土地，令集水區內的鋪築地面面積也會減少。該評估的結論是，發展後有關流

	回應
	域的徑流在高峰期將會減少。倘落實排水建議(包括建造額外的排水管道及 U 形排水渠)，擬議發展的徑流將得以妥善排放，而不會對該區的雨水排放造成重大影響。根據排水影響評估，渠務署總工程師／新界北對擬議發展沒有負面意見。當局將會在詳細設計階段進一步改善排水建議。

(c) 空氣流通、視覺及景觀問題

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	空氣流通專家評估指出，擬議發展可能會遮擋部分吹向緊鄰地區的風。此外，部分住宅大樓幾乎興建在附近道路及毗連用途的緩衝區之上，而且建築物間距亦少於 15 米。	R 1
(2)	進行擬議發展會導致大量樹木被砍伐，而擬補種的植物只不過是沿外圍種植的觀賞樹，而且由於當中有不少樹木所在的地點緊貼着平台，令其難以茁壯成長。	
(3)	擬議發展所帶來的視覺影響無法緩解。	

	回應
(a)	<u>關於(1)</u> 根據工程可行性研究所進行的空氣流通專家評估所得的結論，若納入緩解措施，包括順着盛行風方向為建築物提供至少 15 米闊的間距、將建築物從發展界線適當後移，以及把設於地盤中心位置的政府、機構及社區建築羣限為相對低矮的建築物，預計擬議發展不會對四周風環境造成重大的負面空氣流通影響(繪圖 H-2 至 H-3 e)。此外，建議採用其他設計，例如盡量減少平台體積，以及平台和停車場／公共交通交匯處採用通透的設計。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對工程可

	回應
	行性研究所進行的空氣流通專家評估沒有負面意見。建議當局在詳細設計階段進行定量空氣流通評估－初步研究來評估擬議緩解措施的效用，以改善建築物的排列。
(b)	<u>關於(2)</u> 根據工程可行性研究所進行的景觀及視覺影響評估，擬議發展及相關基礎建設工程會影響合共 1 618 棵樹(圖 H-5)。這些受影響樹木大多狀況欠佳或一般，並無發現古樹名木或稀有／受保護品種。 為緩解景觀影響，當局會根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號的規定，原地保留 125 棵樹，並種植合共 1 560 棵新樹，補償種植比例不少於 1：1。此外，公營房屋用地內提供的總綠化覆蓋率²目標將會不少於用地總面積的 30% (繪圖 H-4)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對工程可行性研究中的樹木調查和美化環境建議沒有負面意見。當局會在詳細設計階段擬備更詳細的樹木保育和移除建議，以確保擬議發展不會對景觀造成重大影響。關於申述人對補種樹木難以茁壯成長方面的關注，所有新種的樹木都會得到相關政府部門妥善護養，以確保能健康生長。
(c)	<u>關於(3)</u> 根據工程可行性研究所進行的景觀及視覺影響評估，擬議發展無可避免會令鄰近地區的現有景觀出現一些變化。景觀及視覺影響評估已包括一些能配合四周環境的設計措施建議，包括在高樓大廈之間提供足夠間距和不同的建築物高度輪廓(由主水平基準上 151 米至主水平基準上 183 米)。此外，建議採取緩解措施，包括進行美化環境種植工作、在不同高度提供綠化、美觀的建築設計，以及提供鄰舍休憩用地和康樂設施作為視覺調劑，以緩減視覺影響(繪圖 H-4 至 H-5)。在採取這些

² 根據《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「可持續建築設計指引」的規定。

	回應
	措施後，擬議發展所產生的景觀影響屬可以接受。 鑑於擬議的緩解措施會在詳細設計階段進一步制訂，以優化擬議發展的景觀開揚度、視覺調劑和綠化設施，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對工程可行性研究所進行的景觀及視覺影響評估沒有負面意見。

(d) 社區／康樂設施的供應

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	社區設施及康樂設施(例如游泳池及運動場)的供應量不足以應付人口增加的需求，而且一些社會福利設施短缺，需要立即處理。	R 1
(2)	當局根據較大地區範圍來應付社區需要的做法不可接受，因為有關服務在元朗嚴重不足。	

	回應
(a)	<u>關於(1)及(2)</u> 根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關政府決策局／部門的評估，錦田北一帶的現有及已規劃提供的主要政府、機構及社區設施大致上足以應付規劃人口的需求(附件 VII)。 儘管錦田北將欠缺康復設施、幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍，但為這些服務／設施所訂的標準供應數量屬長遠目標，而實際的設施供應則須由社署在規劃和發展過程中因應相關情況作出考慮。社署一直採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，並與其他相關部門密切聯絡，在各類發展項目物色合適用地或處所，以提供福利設施應付社區的需要。在附近提供福利設施時，會充分顧及多項因素，例如參考《香港規劃標準與準則》、位置、可達性、可使用的樓面面積、若干社會

	回應
	福利設施的高度限制、無障礙設施、周邊環境、有關服務在當區的供求情況等。就這個公營房屋發展項目而言，當局已藉此機會預留相等於不少於住用總樓面面積 5% 的地方，以闢設合適的社會福利設施。此舉有助滿足有關提供社會福利的規定。 休憩用地方面，儘管當擬議公營房屋發展項目完成後，已規劃的地區休憩用地會有所不足(-3.94 公頃)，但元朗區已規劃供應量的餘額(+19.52 公頃)可抵銷不足。當完成詳細設計，在擬議公營房屋發展項目內提供的鄰舍休憩用地，將足以應付居民的需求(繪圖 H-3)。 康樂設施(例如游泳池及運動場)方面，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)不時會根據《香港規劃標準與準則》檢視元朗相關設施的供應量。當局將藉此機會在元朗的主要新發展區例如洪水橋／廈村新發展區提供更多消閒及康樂設施，滿足社區的需要。 有鑑於上述各點，當局認為在擬議發展項目提供的社區及康樂設施大致合適。

5.2.2 項目 B

(a) 交通及運輸

R2 反對項目 B，理由與上文第 5.2.1(a)(2)段就交通及運輸所述的理由相同。規劃署在第 5.2.1(a)段所作的相應回應適用。

(b) 在政府、機構及社區建築羣闢設休憩用地和康樂設施

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	項目 B 擬設的「政府、機構或社區」地帶，佔地僅約 2.68 公頃，不足以闢設擬議的 37 000 平方米休憩用地。此外，建議在「政府、機構或社區」地帶內設置的小型足球場，並不足以應付公營房屋發展	R 1

	主要理由／意見／建議	申述編號
	項目及周邊一帶居民的需求。按擬議容納的人口計算，該地帶應闢設五個籃球場及其他設施。	

	回應
(a)	<u>關於(1)</u> 項目 B 下「政府、機構或社區」用地的規劃意向是要預留土地以興建擬議的小學、警署、消防局、體育／康樂中心和小型足球場，以支援該區未來的人口。視乎康文署的詳細設計，在已規劃興建的體育／康樂中心或會設置籃球場等各項體育設施。 根據擬議公營房屋發展項目的概念計劃，北面 and 南面兩部分將分別闢設約 15 800 平方米和 37 000 平方米的鄰舍休憩用地(繪圖 H-4)。按照現行標準，這些休憩用地足以應付擬議公營房屋發展項目居民的需求。

5.2.3 項目 C

R 1 支持項目 C，並就加強保護歷史建築提出以下主要理由和建議：

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	支持保護文物。當局應考慮加入一項條款，要求拆卸或改建歷史建築須取得城規會的批准。	R 1

	回應
(a)	備悉對文物保護表示支持的意見。 古蹟辦表示，政府的文物保育政策是在尊重私有產權和保育文物兩者之間取得適當平衡。政府設有內部監察機制，以監察有關拆卸或改建法定古蹟、暫定古蹟、已獲評級或建議評級的建築的情況。在此機制下，屋宇署、

	回應
	地政總署和規劃署在知悉有任何可能會對私人擁有的具考古研究價值地點、古蹟、已評級歷史建築，以及其他有待評級的建築構成威脅時，便會通報文物保育專員辦事處和古蹟辦。有關監察機制可讓文物保育專員辦事處和古蹟辦及時與有關私人業主作出跟進，包括聯絡業主探討保育方案。

5.2.4 對《註釋》作出的修訂

R 1 反對對《註釋》作出的修訂，容許在「自然保育區」地帶及「自然保育區(1)」地帶因涉及公共工程及小型工程而進行填土／填塘或挖土工程可獲豁免，無須履行取得規劃許可的要求(「豁免條款」)，主要理由如下：

主要理由	申述編號
「豁免條款」會對天然排水渠道和池塘造成不良影響，亦會令大量樹木遭砍伐和植物被移除，而這些植物是用作緩減因肆意發展所造成的影響。	R 1

回應
「豁免條款」符合《法定圖則註釋總表》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，藉以簡化規劃申請程序／機制。 「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。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必須細小，而且不涉及新發展項目。翻建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，而這類工程的規模通常較小。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。

回應
此外，「豁免條款」只適用於填土／填塘或挖土工程。倘《註釋》註明某「用途」必須取得城規會的規劃許可(即第二欄用途)，有關用途本身仍須取得規劃許可，而其相關的河道改道／挖土／填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／填塘或挖土工程，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／填塘或挖土工程亦必須取得規劃許可。由此可見，對於「自然保育區」地帶和「自然保育區(1)」地帶內的發展，當局所施行的法定管制並沒有被削弱。

6. 對申述的意見

- 6.1 城規會收到兩份分別由十八鄉鄉事委員會(C1)和個別人士(C2 亦為 R1)提出的意見。C1 反對分區計劃大綱草圖而 C2 則提出負面意見。他們所提交的意見載於附件 IVb。意見所提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應載列如下：

	主要理由／意見／建議	申述編號
(1)	擬議發展會對周邊地區的交通造成負面影響，亦會對模範鄉及逢吉鄉造成嚴重影響。 受影響的居民(尤其是長者)在搬遷和適應新的生活環境方面會遇上困難。	C 1
(2)	考慮到濫用公屋問題嚴重、人口萎縮的趨勢、經濟衰退，以及樓市下滑的情況，增加公營房屋供應以應付需求欠缺理據支持。建屋目標必須如實反映需求而不可高估需求。	C 2

回應
(a) <u>關於(1)</u> 擬議發展用地主要是棕地作業和零散的寮屋。大部分位

	回應
	於模範鄉及逢吉鄉的現有民居不會受到影響。根據既定機制，受擬議發展影響的居民可按照其資格獲得特惠津貼或安置安排。 上文第 5.2.1(a)段對交通方面的回應適用。
(b)	<u>關於(2)</u> 香港對公營房屋的需求持續殷切。《2022 年施政報告》重點提到應增加及加快公營房屋供應，以應付此等需求。 房屋局局長表示，根據《長遠房屋策略》(下稱《長策》)2022 年周年進度報告，未來 10 年(2023／24 至 2032／33 年度)期間的公營房屋供應目標定為 301 000 個單位，公私營房屋比例為 70：30。位於沙埔的公營房屋發展項目的單位供應量已算入上述 10 年房屋供應目標內，因此應予維持。政府在制訂未來供應目標時，將繼續按照《長策》框架下的既定方法進行逐年延展的推算。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署已諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 房屋局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 社會福利署署長；
- (d) 房屋署署長；
- (e) 康樂及文化事務署署長；
- (f) 古物古蹟辦事處總文物主任(古物古蹟)；
- (g) 土拓署總工程師／房屋工程 1；
- (h) 渠務署總工程師／新界北；
- (i) 運輸署署長；
- (j) 路政署總工程師／新界西；

- (k) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (l) 民政事務總署元朗民政事務專員；以及
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 以下政府政策局／部門對各項申述／意見沒有意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 環境保護署署長；
- (c) 衛生署署長；
- (d) 消防處處長；
- (e) 漁農自然護理署署長；
- (f) 食物環境衛生署署長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 地政總署元朗地政專員；
- (i) 土拓署西拓展處處長；
- (j) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (k) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (l) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-1；
- (m) 水務署總工程師／建設；
- (n) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (o) 土拓署土力工程處處長；以及
- (p) 警務處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1(部分)**就項目 C 提出的支持理由。

8.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R1(部分)**表示反對和負面的意見及 **R2 至 R5** 的反對，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 及 B

- (a) 申述用地是政府物色具高發展潛力作公營房屋發展的其中一組優先棕地羣。工程可行性研究已對包括交通、環境、排水、景觀、視覺及空氣流通等不同範疇作出技術評估，並確認無不可克服的技術問題，而在落實擬議緩解措施後，擬議發展不會造成重大的負面影響。當局在詳細設計階段亦會考

慮進一步優化擬議發展項目的發展布局及設計，以回應申述人的關注。規劃署認為，把用地劃為「住宅(甲類)」地帶以增加房屋供應和劃為「政府、機構或社區」地帶以提供政府、機構及社區設施，藉以配合發展，做法合適(**R1**至**R5**)；

- (b) 除某些社會福利設施外，在錦田北一帶已規劃提供的社區及康樂設施大致上足以應付社區的需要。政府、機構及社區設施羣內亦建議提供社區設施，以應付日後人口的基本需要。就位於申述用地的擬議公營房屋發展項目而言，當局已藉此機會預留相等於不少於住用總樓面面積 5% 的地方，以闢設合適的社會福利設施。社署會繼續在地區內的各類發展項目中物色合適用地或處所，以提供福利設施應付社區的需要(**R1**)；以及

對「自然保育區」地帶及「自然保育區(1)」地帶的《註釋》作出的修訂

- (c) 對《註釋》作出修訂，容許在「自然保育區」地帶及「自然保育區(1)」地帶因涉及公共工程及小型工程而進行填土／填塘或挖土工程可獲豁免，無須履行取得規劃許可的要求。這項修訂旨在簡化規劃申請程序／機制，而且符合《法定圖則註釋總表》最新修訂本的規定，並不會削弱對相關活動的法定管制(**R1**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和相關意見時，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分區計劃大綱圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，請委員同意，整份分區計劃大綱圖連同其《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。

10. 附件

附件 I	《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》(縮圖)
附件 II	《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》的修訂項目附表
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IV a 及 IV b	申述人提交的申述和提意見人提交的意見
附件 V	2022 年 12 月 9 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 VI	2022 年 10 月 25 日元朗區議會會議記錄的摘錄
附件 VII	錦田北區主要的政府、機構及社區設施及休憩用地供應
附件 VIII	元朗區主要的政府、機構及社區設施及休憩用地供應
繪圖 H-1	擬議發展的布局設計圖
繪圖 H-2	擬議公營房屋發展項目的建築物間距
繪圖 H-3 a 至 3 e	盛行風風流及擬議空氣流通緩解措施
繪圖 H-4	景觀設計概念圖
繪圖 H-5 a 至 5 g	電腦合成照片
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2 至 H-2 a	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4 a 至 H-4 f	實地照片
圖 H-5	擬議交通改善工程

規劃署

2023 年 9 月