

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11034 號
供城市規劃委員會於 2025 年 11 月 28 日考慮

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/28》

考慮申述編號 TPB/R/S/YL/28 – R1 至 R57

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/28》
考慮申述編號 TPB/R/S/YL/28-R1 至 R57

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL/28-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> <u>項目 A</u> 把位於十八鄉路及大樹下東路交界處的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶。 <u>項目 B</u> 把位於鄰近十八鄉路及元朗體育路交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶。 <u>項目 C</u> 把位於元朗炮仗坊以西的一幅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶。 <u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> (b) 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」，並相應刪除該地帶《註釋》第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。 (c) 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」。	<u>總數：57</u> <u>支持項目 C(總數：56)</u> R1 至 R56：個別人士 <u>反對項目 A、B 及 C 和對《註釋》作出的修訂項目(b)及(c)</u> R57：個別人士

註：

- (a) 申述人的名單載於**附件III**。申述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。這些申述亦已上載至城規會網頁https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL_28.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規會秘書處，以供委員查閱。
- (b) 支持項目C的56份申述(即R1至R56)以類似的劃一格式提交。

1 引言

- 1.1 2025年7月11日，《元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/28》(附件I)和《註釋》(下稱「該圖」)連同《說明書》¹根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》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-1a至H-1c**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到共57份有效的申述(56份表示支持和一份表示反對)。2025年10月31日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件III**。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2 背景

項目A—把位於十八鄉路及大樹下東路交界處的一幅用地改劃作私人住宅發展(圖H-1a)

- 2.1 2025年1月10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」)局部同意一宗第12A條申請(編號Y/YL/19)。該宗申請涉及把位於十八鄉路及大樹下東路附近的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高住用地積比率限為6倍，最高建築物高度限為主水平基準上120米，以作擬議私人住宅發展。在考慮該宗申請

¹ 《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL_28.html

時，小組委員會同意可考慮就申請地點劃設另一個用途地帶及／或修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，要求須就擬議住宅發展申請規劃許可，申請人須提交詳細布局，以回應可能因擬議發展第二期發展範圍內的棕地作業而出現的工業與住宅用途接鄰問題，以供小組委員會考慮。為落實小組委員會的決定，該用地已改劃為「住宅(甲類)9」地帶，其《註釋》的「備註」亦已作出修訂，加入規定在「住宅(甲類)9」地帶內進行任何發展或重建計劃，必須以第 16 條規劃申請形式呈交發展藍圖連相關技術評估，以供城規會核准。

項目 B—把位於鄰近十八鄉路及元朗體育路交界處的一幅用地改劃作私人住宅發展連社會福利設施(圖 H-1b)

2.2 為落實小組委員會於 2024 年 12 月 20 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL/20)的決定，位於鄰近十八鄉路及元朗體育路交界處的一幅用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍(當中住用地積比率不得超過 6.0 倍)，最高建築物高度限為 25 層(不包括地庫)，以作私人住宅發展。此外，須提供不少於 2 495 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施之用，此樓面面積須納入地積比率計算範圍內²。

項目 C—改劃位於元朗炮仗坊以西的一幅用地的土地用途地帶作私人住宅暨安老院舍發展(圖 H-1c)

2.3 為落實小組委員會於 2025 年 3 月 14 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL/21)的決定，位於元朗炮仗坊以西的一幅用地已由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，最大住用總樓面面積限為 3 088 平方米，最大非住用總樓面面積限為 1 522 平方米，作安老院舍之用的最大總樓面面積限為 4 723 平方米，而最高建築物高度則限為 30 層(不包括地庫)²。

² 在第 12A 條申請階段，小組委員會同意申請人提出把用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶的建議。考慮到同一輪分區計劃大綱圖修訂工作中的其他修訂，已重新編排該支區現時的編號，並在 2025 年 6 月 20 日獲小組委員會同意。

就分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂項目

2.4 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂如下：

「住宅(甲類)」地帶

- (i) 因應項目 A、B 及 C，修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」支區和相關的發展限制條款；和在新增的「住宅(甲類)9」支區加入呈交發展藍圖的要求；以及

技術修訂

- (ii) 當局已藉此機會修訂分區計劃大綱圖「鄉村式發展」地帶的《註釋》，以符合最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。

2.5 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映元朗規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

2.6 2025 年 6 月 20 日，小組委員會同意對《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27》作出的上述擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 7/25 號載於城規會網頁³，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 IV。《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/28》於 2025 年 7 月 11 日在憲報刊登。

³ 小組委員會文件第7/25號載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/767_rnt_agenda.html

3 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 城規會在處理項目 A 及 B 所涉的第 12A 條申請(編號 Y/YL/19 及 20)時，已根據原有條例⁴的規定公布該兩宗申請，讓公眾提出意見。小組委員會分別於 2025 年 1 月 10 日及 2024 年 12 月 20 日考慮有關第 12A 條申請時，已顧及在相關公布期內所收到的公眾意見。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

3.2 分區計劃大綱草圖於 2025 年 7 月 11 日在憲報刊登後，元朗區議會議員、屏山鄉鄉事委員會委員及十八鄉鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在法定展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到由元朗區議會議員、屏山鄉鄉事委員會委員及十八鄉鄉事委員會委員提交的申述。

4 申述用地及其周邊地區 (圖 H-1a 至 H-5b)

4.1 申述用地及其周邊地區具有以下特色：

項目 A 的申述用地(圖 H-1a、H-2a、H-3a、H-4a、H-4b 及 H-5a)

4.1.1 項目 A 用地(約 0.7 公頃)南面緊連十八鄉路，西面緊連大樹下東路。空置的恆香老餅家工場⁵位於用地的東面，周邊地區主要由臨時構築物、露天停車場、混合的鄉村／住宅群及空置／荒置的土地組成。用地的北面及南面較遠處分別是已發展的元朗新市鎮及現有中至高密度的住宅和政府、機構或社區發展(圖 H-5a)。該用地大部分已平整，目前有一些臨時構築物、露天停車場、汽車維修工場、垃圾收集站及一些空置／荒

⁴ 「原有條例」指在2023年9月1日前有效的《城市規劃條例》。

⁵ 空置的恆香老餅家工場用地有部分範圍涉及規劃申請編號A/YL/263，於2021年2月5日獲小組委員會有條件批准作已規劃的安老院舍發展。規劃許可有效期其後獲延長至2029年2月5日。

置的土地(圖 H-2a)。該用地劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高住用地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米。

- 4.1.2 根據申請人就第 12A 條申請(編號 Y/YL/19)所提交的初步發展方案(繪圖 H-1a 至 H-1d)，擬議私人住宅發展分為兩期，每期各有一幢住宅大廈，樓高為 1 層地庫停車場以上 29 層(即主水平基準上 99.4 米)至 35 層(即主水平基準上 118.3 米)不等。

項目 B 的申述用地(圖 H-1b、H-2b、H-3b、H-4c、H-4d 及 H-5a)

- 4.1.3 項目 B 用地(約 0.61 公頃)位於元朗新市鎮南緣，北面緊連十八鄉路(圖 H-1b)。該用地主要被臨時構築物、露天倉庫、汽車停泊位及空置土地包圍，當中夾雜一些住宅發展和學校(圖 H-5a)。該用地已平整，有露天汽車貯物場、一個汽車修理／美容工場、多個電動車充電站、一個包裹自提點、部分小路和一些空置／荒置的土地(圖 H-2b 及 H-4d)。該用地劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍(當中住用地積比率不得超過 6.0 倍)，最高建築物高度限為 25 層(不包括地庫)，並須提供不少於 2 495 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施之用，此樓面面積須納入地積比率計算範圍內。

- 4.1.4 根據申請人就第 12A 條申請(編號 Y/YL/20)所提交的初步發展方案(繪圖 H-2a 至 H-2c)，擬議私人住宅發展包括建於兩層平台上的兩座 23 層高住宅大廈(建築物高度不超過主水平基準上 90 米)，該兩層平台主要用作闢設自負盈虧的社會福利設施(即設一間有 150 個名額的幼兒中心及一間設有 60 個名額的長者日間護理中心)、商店及服務行業和住客會所，以及兩層地庫停車場。

項目 C 的申述用地(圖 H-1c、H-2c、H-3c、H-4e 及 H-5b)

4.1.5 項目 C 用地(約 0.08 公頃)位於元朗新市鎮中心，四周被低至高層住宅樓宇包圍，其低層用作商業用途，屬「住宅(甲類)」地帶(圖 H-1c 及 H-5b)。該用地東鄰元朗炮仗坊，南接福德街並西靠福康街。現時用地已圍封作建築工地(圖 H-2c 及 H-4e)。該用地劃為「住宅(甲類)11」地帶，最大住用總樓面面積限為 3 088 平方米，最大非住用總樓面面積限為 1 522 平方米，作安老院舍之用的最大總樓面面積限為 4 723 平方米，以及最高建築物高度限為 30 層(不包括地庫)。

4.1.6 根據申請人就第 12A 條申請(編號 Y/YL/21)所提交的初步發展方案(繪圖 H-3a 及 H-3b)，擬議私人住宅暨安老院舍發展包括一座單幢樓宇，提供住宅單位(由 10 樓至 20 樓)、安老院舍連附屬設施(由 3 樓至 9 樓)及商業用途(即商店及服務行業)(由地下至 2 樓)連兩層地庫停車場。申請人亦建議數項在該用地範圍外的設計措施，包括(i)沿元朗炮仗坊至福德街進行行人路改善工程；(ii)沿福德街提供兩米闊的避雨簷篷；以及(iii)沿福德街增設長椅。所有工程費用均由申請人自行承擔，以提升視覺上的吸引力，並改善周邊的街景⁶(繪圖 H-3b)。

4.2 規劃意向

「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。

⁶ 擬議工程，包括鋪設行人路面、增設防風雨簷篷及長椅，均位處用地範圍外。至於詳細實施方案及管理和維修保養問題，將在土地行政及詳細設計階段再作檢討和確定。

5 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 57 份申述，全部來自個別人士。
- 5.1.2 當中 56 份申述表示支持項目 C(**R1** 至 **R56**)。一份申述(**R57**)表示反對項目 A、B 及 C，以及對《註釋》所作的修訂項目(b)及(c)。
- 5.1.3 申述提出的主要理由和意見，以及規劃署在諮詢有關政府決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

項目 C

主要理由／意見	申述編號
(1) 鄰近地區現有的安老院舍大多陳舊老化。興建優質的安老院舍，可有助應付元朗區及新界西北地區對高質素安老院舍的需求。擬議安老院舍已加入「清新客廳」等的特別設計優點，配備空氣質素改善裝置，值得支持。	R1 至 R56
(2) 擬議發展位於元朗市中心範圍內，位置便利，與周邊地區並非不相協調。申請人已證明，已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL/21)中的擬議發展，在技術上是可行的。擬議發展善用土地資源，並響應政府「一地多用」的方針。	
(3) 支持擬議設計措施，包括建築物後移、提供垂直綠化及在用地範圍外進行其他美化街景工程。	

(4) 擬議發展同時提供住宅單位並興建安老院舍，是回應社會需求的舉措，在經濟下行的情況下應予以支持。	
回應	
備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述／負面意見(R57)

項目 A

5.3.1 預留作小型屋宇發展的土地

主要理由／意見
(1) 申請人聲稱位於馬田村的 3 個「鄉村式發展」地帶內小型屋宇發展的供求情況，以及就可供使用土地所作出的結論，均未經政府核實。申請人可能低估了對小型屋宇的需求。
(2) 縮減「鄉村式發展」地帶的土地面積，會導致擬在劃為「休憩用地」地帶、「綠化地帶」及「農業」地帶的土地上作小型屋宇發展的第 16 條規劃申請數目有所增加。
回應
(a) 關於(1)及(2)： 改劃土地用途地帶旨在落實一宗於 2025 年 1 月 10 日獲小組委員會局部同意作擬議住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/YL/19)，當中主要考慮到擬議改劃土地用途地帶在土地用途協調性及發展密度方面均屬可接受；該用地坐落於「鄉村範圍」以外，且該用地大部分範圍長久以來一直作臨時用途，而非作小型屋宇發展；並沒有無法克服的技術限制；以及有關政府部門對該宗申請不表反對或沒有負面意見。 至於對可供興建小型屋宇土地的關注，地政總署元朗地政專員表示，擬在有關認可鄉村馬田村興建小型屋宇而尚未處理的申請數目最新有 23 宗，且現時在該用地範圍

內並無已獲批准或正在處理中的小型屋宇申請，而馬田村原居民代表提供的 10 年小型屋宇需求預測⁷為 105 幢()。根據規劃署最新的估算，馬田村周邊的 3 個「鄉村式發展」地帶⁸內，約有 3.72 公頃的土地(相當於 148 幅小型屋宇用地)可供興建小型屋宇(圖 H-1a)。將該用地作擬議的私人住宅發展屬可接受，有關發展可透過逐步淘汰現有的臨時棕地作業，善用可用的土地資源。

5.3.2 初步發展方案

主要理由／意見
(1) 擬議發展預留超過一半的用地範圍作鋪砌或裝飾路面。以大量混凝土覆蓋地面會導致周邊的氣溫上升。
(2) 發展所建議的高層住宅大廈與周邊低矮發展的特徵不相協調；以及對園景方面表示關注，因為建議中只有 8 棵樹木得以保留。
(3) 方案沒有建議闢設任何社區設施。
回應
(a) 關於(1)及(2)： 為支持第 12A 條申請(編號 Y/YL/19)，申請人已提交初步發展方案，並附上多項技術評估(繪圖 H-1a 至 H-1d)。 根據第 12A 條申請所進行的視覺影響評估，擬議發展對選定的公眾觀景點只會造成微不足道至中度的負面視覺影響。倘落實擬議設計措施，包括採用梯級式建築物高度輪廓、把建築物從十八鄉路後移、闢設建築物間距(繪圖 H-1a)、採用不設平台的設計及進行園景美化令建築物的邊緣更柔和(繪圖 H-1b)，規劃署總城市規劃師／

⁷ 數字未經地政總署元朗地政專員核實。

⁸ 項目A用地位於認可鄉村馬田村周邊3個「鄉村式發展」地帶的其中之一，總面積約為18.9公頃。

城市設計及園境認為擬議發展與緊貼該用地西南面的高層青年宿舍項目(即位於「政府、機構或社區(5)」地帶的青年綠洲，其最高建築物高度限為主水平基準上 95 米)並非格格不入，而且四周大片地區也有現有發展及已規劃發展(最高建築物高度達主水平基準上 185 米)(繪圖 H-1e 至 H-1g 及圖 H-5a)。採用合適的設計措施的規定已納入分區計劃大綱圖的《說明書》中，未來發展商將考慮這些規定，以盡量減少發展可能造成的視覺影響。

申請人亦在提交的園景美化計劃中建議在該用地南部沿十八鄉路保留 8 棵成齡樹木，同時在該用地種植 40 棵重標準樹木以作樹木補償(即補種比例為 1:1)(繪圖 H-1d)。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為景觀質素和環境沒有顯著改變，而從園境規劃的角度而言，對擬議發展沒有意見。

此外，根據「住宅(甲類)9」地帶的「備註」，日後的項目倡議人在根據第 16 條規劃申請進行任何發展時，必須呈交發展藍圖顯示擬議發展的整體佈局、建築物外形及高度連同相關技術評估，以供城規會核准。

(b) 關於(3)：

就有關對社區設施不足的關注，申請人並未在第 12A 條申請中建議闢設任何社會福利設施。就此，有關的政府部門均對擬議發展不表反對或沒有負面意見。

根據《香港規劃標準與準則》(附件 V)及有關政府決策局／部門的評估⁹，元朗區議會地區內以人口為基礎闢設的現有和已規劃的社區設施，大致上足以應付區內整體人口的需求。

⁹ 在評估政府、機構或社區設施和休憩用地的供應時，未有考慮私人發展的現有及已規劃的供應、無具體落實計劃但已規劃的政府、機構或社區設施和休憩用地，以及位於元朗區議會地區(例如洪水橋、新田科技城及元朗新市鎮)的公營房屋發展項目中已預留住用總樓面面積約 5 % 作提供社會福利設施之用。

至於元朗區議會地區內的醫院病床、診所／健康中心及選定社會福利設施出現短缺的情況，《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂定的標準屬長遠目標¹⁰，並按較大的範圍或區域／聯網估算，實際供應將視乎醫務衛生局及社會福利署(下稱「社署」)在規劃和發展過程中適當考慮而定。這些設施的供應將由相關政府決策局／部門仔細規劃／檢討。此外，根據現行政策及做法，預計已規劃公營房屋發展有約 5% 的住用總樓面面積會撥作供應社會福利設施之用(視乎詳細設計及有關政府決策局／部門評估而定)，有助解決部分設施短缺的問題。有關分區警署、體育設施及裁判法院供應不足的情況，將由相關部門／機構按較大區域或地區監察及處理。如有關政府決策局／部門提出闢設該等設施，並得到政策上的支持，規劃署將協助選址，以物色合適用地興建這些設施。無論如何，規劃署會繼續與相關政府決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構或社區設施。

5.3.3 公眾意見

主要理由／意見
(1) 在第 12 A 條申請(編號 Y/YL/19)的法定公布期內收到的 159 份公眾意見中，有 149 份對這宗申請表示反對或提出負面意見。儘管反對意見所提出的問題未有充分解決，但小組委員會仍決定局部同意這宗申請。當局未有說明這宗申請的哪一部分獲得同意，但已着手修訂分區計劃大綱圖。
回應
(a) 城規會在第 12 A 條申請(編號 Y/YL/19)的法定公布期內收到的反對／負面意見，其主要理由大多與以下事項有關：關注擬議發展在交通、環境、視覺及景觀方面造成負面影響；與周邊發展不相協調；立下不良先例；以及劃為「鄉村式發展」地帶的土地應留作興建小型屋宇。

¹⁰ 《香港規劃標準與準則》在 2018 年至 2022 年期間重新加入了以人口為基礎的幼兒照顧、康復／院舍照顧服務規劃標準，有關的標準反映了逐步調整這些設施的長遠目標。

就此，申請人已提交技術評估，證明擬議發展預計不會對周邊地區造成無法克服的影響，而有關政府部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。公眾提出的反對和意見摘要及公眾意見全文，連同有關政府部門的回應，已載於／夾附於相關的小組委員會文件¹¹，以供委員考慮。

正如小組委員會會議的相關會議記錄¹²所反映，小組委員會在考慮第 12A 條申請時，雖然普遍認為就土地用途及發展密度而言，改劃土地用途地帶的建議屬可接受，但一些委員表達關注，指鑑於申請地點的第二期發展範圍現時由棕地作業佔用，可能會出現工業與住宅用途為鄰所產生的問題。經商議後，小組委員會局部同意該第 12A 條申請，並同意可考慮劃設另一個用途地帶及／或修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，要求須就擬議住宅發展申請規劃許可，申請人須提交詳細布局以回應可能出現的鄰接問題和相關問題，以供小組委員會考慮。為落實小組委員會的決定，「住宅(甲類)9」地帶《註釋》的「備註」(即是次修訂)已加入規定，就進行的任何發展或重建計劃，必須以第 16 條規劃申請形式呈交發展藍圖連相關技術評估，以供城規會核准。

項目 B

5.3.4 福利設施供應及其他建議

主要理由／意見
(1) 在原先劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，僅擬闢設兩項小型政府、機構或社區設施(即幼兒中心及日間護理中心)。儘管當局已取消預留前「政府、機構或社區」地帶內原本已規劃的學校用地，但考慮到人口結構及社

¹¹ 小組委員會文件第 Y/YL/19 號載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/uploads/page/meetings/RNTPC/Y_YL_19/Y_YL_19_MainPaper.pdf

¹² 會議記錄摘錄載於小組委員會文件第 7/25 號附件 V，可於城規會網頁查閱：

https://www.tpb.gov.hk/uploads/page/meetings/20250620/S_YL_27_Appendix.pdf

會需要不斷轉變，該用地應發展為需求殷切的安老院舍及處理精神健康問題的護理設施。

(2) 該用地亦可發展為學生宿舍，以配合日益增加的大學人數。

(3) 申請人應把在欖喜路劃為「住宅(甲類)7」地帶的用地興建私人資助房屋的概念延伸至是次修訂。

回應

(a) 關於(1)至(3)：

改劃土地用途地帶旨在落實一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL/20)。該宗申請擬進行私人住宅發展，並附設社會福利設施(即設有 150 個名額的幼兒中心及設有 60 個名額的長者日間護理中心)，獲小組委員會於 2024 年 12 月 20 日同意，主要考慮因素是規劃情況有變，原先規劃作學校的用地已取消預留；擬議發展密度與周邊地區已規劃的發展並非不相協調；沒有無法克服的技術限制；以及有關政府決策局／部門對該宗申請不表反對或沒有負面意見。

關於把該用地發展為其他社會福利或社區設施的建議，除了第 12A 條申請建議闢設設有 150 個名額的幼兒中心及設有 60 個名額的長者日間護理中心外，目前沒有計劃把該用地用作其他政府、機構或社區設施。就此，有關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。

另請參閱上文第 5.3.2 段回應(b)。

關於把該用地發展為學生宿舍或私人資助房屋的建議，「住宿機構」及「分層住宅」用途在「住宅(甲類)」地帶均屬經常准許的用途，而該用地完全位於私人土地範圍內，其實際用途將由日後的項目倡議人決定。此外，為紓緩學生住宿短缺問題，教育局及發展局於 2025 年 7 月推出「城中學舍計劃」，為相關發展管制程序拆牆鬆

綁，鼓勵市場把商廈及酒店改裝為學生宿舍，從而增加學生宿位供應。

5.3.5 初步發展方案

主要理由／意見
(1) 該用地內的通道採用「多功能庭院」上蓋設計，旨在納入更多地盤面積，配合較高的地積比率。此設計並不理想且不可接受，因為有關通道將被上蓋的構築物包圍。
(2) 兩幢住宅大廈之間建有高度為主水平基準上 11.15 米的平台，此設計會阻擋通風廊，妨礙空氣流通。
回應
(a) 關於(1)及(2)： 申請人在第 12A 條申請提交的發展藍圖(包括該用地的內部布局)，僅供技術評估參考之用，並無約束力，視乎詳細設計而定。日後的項目倡議人仍須適當遵循其他相關法例及政府規定。有關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。 至於對空氣流通的關注，該用地並非坐落於元朗新市鎮任何主要通風廊的範圍內。在空氣流通方面，預計擬議發展不會對周邊行人通風環境造成重大負面影響。

5.3.6 公眾意見及其他

主要理由／意見
(1) 在第 12A 條申請(編號 Y/YL/20)法定公布期收到就有關申請提出反對或表達負面意見的 55 份公眾意見，未獲小組委員會充分處理或考慮。
(2) 有關修訂所涉的第 12A 條申請旨在把該用地由先前的「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地

帶，但沒有解釋為何在有關修訂卻編為「住宅(甲類)10」支區。

回應

(a) 關於(1)：

城規會在第12A條申請(編號Y/YL/20)的法定公布期收到的反對／負面意見，其主要理由大多與以下事項有關：關注擬議發展在交通、環境、視覺及空氣流通方面造成負面影響、與周邊發展不相協調、擬議社會福利設施的設計，以及前「政府、機構或社區」地帶應予保留，作闢設其他社區設施之用。為此，申請人已提交技術評估，證明擬議發展預計不會對周邊地區造成無法克服的影響，而有關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。公眾提出的反對和意見摘要及公眾意見全文，連同有關政府決策局／部門的回應，已載於／夾附於相關小組委員會文件¹³，以供委員考慮。

(b) 關於(2)：

正如上文第2.2段註腳所載，小組委員會同意申請人在第12A條申請階段提出把該用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶的建議。考慮到同一輪分區計劃大綱圖修訂工作中的其他建議，已重新編排該支區(即「住宅(甲類)10」)現時的編號。

項目 C

5.3.7 發展密度

主要理由／意見

(1) 該用地涉及一宗先前被拒絕的第16條申請(編號A/YL/319)，該申請擬略為放寬地積比率限制，以作准許的分層住宅連商店及服務行業和社會福利設施用途。小組委員會拒絕該申請的理由如下：「把非住用地積比

¹³ 小組委員會文件第Y/YL/20號載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/uploads/page/meetings/RNTPC/Y_YL_20/Y_YL_20_MainPaper.pdf

率由 1.98 倍放寬至 8.01 倍(即增加 305%)的建議，會導致總地積比率由 5.94 倍增加至 11.97 倍(即增加 101%)，實屬過多，放寬程度不能視作輕微。批准這宗申請會削弱對「住宅(甲類)」地帶的地積比率管制，累積影響所及，該區現有和已規劃的基礎設施會負荷過重。」

小組委員會其後同意發展參數相同的第 12A 條申請(編號 Y/YL/21)。小組委員會在短短四個月內先後所作的決定並不一致。

(2) 擬議發展的發展參數已大幅超過「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制和上蓋面積。是次修訂下的地積比率是修訂項目 A 及 B 地積比率的兩倍，亦高於元朗新市鎮現行住用地積比率(6 倍)。

(3) 該用地亦曾涉及另一宗先前提交的第 16 條申請(編號 A/YL/251)。該申請旨在進行商業發展，其後由申請人撤回。之後提交的申請(編號 A/YL/319)以闢設安老院舍之便為名，要求略為放寬非住用地積比率，實際上乃容許在住宅用地進行商業用途，理應不予支持。擬議發展並不保證會闢設安老院舍。

(4) 擬議發展主要作商業用途，僅有少量住宅部分，與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向不符。

回應

(a) 關於(1)、(2)及(3)：

改劃土地用途地帶旨在落實一宗在 2025 年 3 月 14 日獲小組委員會同意作擬議私人住宅發展暨安老院舍的第 12A 條申請(編號 Y/YL/21)，當中主要考慮到社署支持闢設安老院舍；擬議發展的密度與周邊地區並非不相協調；沒有無法克服的技術限制；以及其他有關政府部門對該宗申請不表反對或沒有負面意見。

根據第 12A 條申請所提交的初步發展方案，擬議私人住宅暨安老院舍發展的整體總樓面面積將為 9 333 平方

米，包括最大住用總樓面面積 3 088 平方米(即 3.96 倍地積比率)、最大非住用總樓面面積 1 522 平方米(即 1.95 倍地積比率)，以及用作提供安老院舍的最大總樓面面積 4 723 平方米(即 6.06 倍地積比率)，相等於 11.97 倍總地積比率。在符合分區計劃大綱圖規定的方案下，先前劃設的「住宅(甲類)」地帶准許的地積比率(以複合公式¹⁴計算，即最高住用／非住用地積比率為 5 倍／9.5 倍)，該用地可作住宅發展，住用地積比率為 3.96 倍，非住用地積比率為 1.98 倍(即總地積比率為 5.94 倍)。與該方案相比，初步發展方案增加的總樓面面積／地積比率，主要是為了闢設准許的社會福利設施(即安老院舍)。此外，有關「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限為 30 層(不包括地庫)的規定，申請人並未提出修改建議，而且「住宅(甲類)」地帶亦沒有上蓋面積限制。

第 16 條申請和第 12A 條申請是兩種不同類型的申請，申請人可依據條例的不同條文提交城規會作考慮。第 16 條申請是根據現行分區計劃大綱圖的條文申請規劃許可，而當擬議用途及／或發展限制無法依據現行分區計劃大綱圖以第 16 條申請方式予以考慮時，則須根據第 12A 條申請對分區計劃大綱圖作出修訂。城規會會按個別發展計劃的優越之處，作出考慮。

根據所涉「住宅(甲類)11」地帶《註釋》的「備註」(即是次修訂)，已訂明在該用地的任何發展／重建計劃，其最大住用總樓面面積限為 3 088 平方米、最大非住用總樓面面積限為 1 522 平方米，用作安老院舍的最大總樓面面積限為 4 723 平方米，以及最高建築物高度限為 30 層(不包括地庫)。就不同用途所訂定的最大總樓面面積不能互換。在該用地的任何商業用途，其最大非住用總樓面面積限為 1 522 平方米。

¹⁴ 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，住用與非住用各佔部分的建築物的新發展，其住用部分的地積比率不得超過以下數字：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數(即複合公式)。

(b) 關於(4)：

根據這宗申請的初步發展方案，擬議發展包括「分層住宅」、「社會福利設施」和「商店及服務行業」¹⁵用途，而這些用途在「住宅(甲類)」地帶內屬經常准許的用途。住用部分和安老院舍部分佔整體總樓面面積約84%。從土地使用的角度而言，擬議發展大致上符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向¹⁶。

5.3.8 建築物和城市設計、空氣流通、休憩用地及園境方面

主要理由／意見
(1) 擬議發展的平台高度達 36 米，實屬過高，遠超標準 15 米的平台高度。
(2) 批准擬議發展會立下不良先例，鼓勵同類對住宅樓宇通風及天然採光造成負面影響的建築設計。
(3) 沒有提供休憩用地。擬議發展應為發展的住宅部分和安老院舍部分分別提供約 170 平方米和 200 平方米的休憩用地。不應把進行擬議美化街景工程當作休憩用地供應。在樓宇外牆進行垂直綠化並非真正的綠化措施。
回應
(a) 關於(1)、(2)及(3)： 申請人在第 12A 條申請提交的發展藍圖，僅供技術評估參考之用，並無約束力，視乎詳細設計而定。日後的項目倡議人仍須適當遵循其他相關法例及政府規定。有關

¹⁵ 在「住宅(甲類)」地帶內，在建築物的最低三層，包括地庫；或現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，「商店及服務行業」用途屬經常准許的用途。

¹⁶ 「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。

政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。

至於對空氣流通及天然採光的關注，申請人並無提出修改「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制，而「住宅(甲類)11」地帶的建築物高度限制一直維持限為30層(不包括地庫)。該用地並非坐落於元朗新市鎮任何主要通風廊的範圍內。建築物設計亦須符合《建築物條例》的相關規定。

該用地現為建築工地，未見茂密的植被。雖然申請人未有在初步發展方案中提議闢設任何休憩用地，但根據在第12A條申請所提交的園境美化計劃，該用地存在限制且空間不足以提供地面種植範圍。就此，從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該宗申請沒有負面意見。日後的發展亦須符合契約的相關規定及《可持續建築設計指引》對綠色植物的供應要求。此外，根據《香港規劃標準與準則》(附件 V)，元朗區議會地區現有及已規劃的休憩用地供應，大致上足以應付規劃人口的需求。

5.3.9 安老院舍

主要理由／意見
(1) 擬建的安老院舍提供少於200張床位，當中5層用作宿舍，但卻把兩層作附屬辦公室及後勤設施，此安排實欠理據支持；為何位於7樓的宿舍有4.5米的通行高度，後勤樓層的通行高度有4.8米；而安老院舍卻未有足夠的自然通風及天然採光。
(2) 新建的安老院舍應附設平台或有天台的園景設計，以照顧行動不便的住客。
回應
(a) 關於(1)及(2)：

就有關對安老院舍設計的關注，社會福利署署長表示支持擬議發展，而其他有關政府部門則不表反對或沒有負面意見。此外，申請人在第 12A 條申請提交的發展藍圖，僅供技術評估參考之用，並無約束力，視乎詳細設計而定。日後安老院舍的設計及建造工程仍須符合其他相關法例、規例和實務守則，以及社署施加的任何發牌要求。

5.3.10 就圖則《註釋》作出的修訂項目

主要理由／意見
(1) 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」，會影響公眾監察這些設施的位置及設計。
(2) 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」，會鼓勵濫用新界豁免管制屋宇政策，並導致發展項目售予外人。
回應
(a) 關於(1)： 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」，與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食物環境衛生署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢當區居民／區議會／鄉事委員會。
(b) 關於(2)： 鑑於近年鄉村遊覽／參觀活動廣為流行，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」，以適當配合這些用途的需求，實屬恰當，與城規會所頒布最新的《註釋總表》一致。為確保有關用途不會對周邊地區造成無法克服的影響，以及盡

量減少對鄉村環境可能造成的滋擾，進行有關用途必須取得城規會的規劃許可。

6 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段：

- (a) 教育局局長；
- (b) 地政總署元朗地政專員；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 路政署總工程師／新界西；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 渠務署總工程師／新界北；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 消防處處長；
- (i) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (j) 建築署總建築師／3；
- (k) 機電工程署署長；
- (l) 社會福利署署長；
- (m) 康樂及文化事務署署長；
- (n) 食物環境衛生署署長；
- (o) 土木工程拓展署西拓展處處長；
- (p) 房屋署署長；
- (q) 警務處處長；
- (r) 民政事務總署元朗民政事務專員；以及
- (s) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1 至 R56** 對項目 C 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R57，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A、B 及 C

- (a) 項目 A、B 及 C 旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就 3 宗已獲同意的第 12A 條申請所作的決定，該 3 宗申請擬作擬議私人住宅發展和私人住宅暨安老院舍發展，並須受到各自的地積比率及／或總樓面面積和建築物高度限制。擬議發展與周邊環境並非不相協調，申請人亦已進行相關技術評估，證明擬議發展預計不會對周邊地區造成無法克服的影響，而有關政府決策局／部門對各用地的擬議發展不表反對或沒有負面意見。分區計劃大綱圖上各用地的用途地帶和相關發展限制實屬恰當；以及

就「鄉村式發展」地帶《註釋》作出的修訂項目

- (b) 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」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，與城市規劃委員會(下稱「城規會」)最新頒布的《法定圖則註釋總表》內容相符。如要提供這些設施，必須遵循相關既定政府程序及／或須向城規會取得規劃許可。

8 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，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草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，該圖連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議。

9 附件

- | | |
|--------|--------------------------------|
| 附件 I | 《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/28》(縮圖) |
| 附件 II | 《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27》的修訂項目附表 |
| 附件 III | 申述人名單 |

附件 IV	2025 年 6 月 20 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 會議記錄摘錄
附件 V	元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1a 至 H-1g	項目 A 申述用地擬議發展的初步發展方案
繪圖 H-2a 至 H-2c	項目 B 申述用地擬議發展的初步發展方案
繪圖 H-3a 至 H-3b	項目 C 申述用地擬議發展的初步發展方案
圖 H-1a 至 1c	項目 A、B 及 C 申述用地的位置圖
圖 H-2a 至 2c	項目 A、B 及 C 申述用地的平面圖
圖 H-3a 至 3c	項目 A、B 及 C 申述用地的航攝照片
圖 H-4a 至 4e	項目 A、B 及 C 申述用地的實地照片
圖 H-5a	項目 A 及 B 附近住宅發展的建築物高度
圖 H-5b	項目 C 附近住宅發展的發展參數

規劃署

2025 年 11 月