

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11045 號
供城市規劃委員會於 2026 年 2 月 13 日考慮

《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》

考慮申述編號 TPB/R/S/YL-PS/21 – R1 至 R4

《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-PS/21-R1 至 R4

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-PS/21-)
<p><u>就圖則作出的修訂項目</u></p> <p><u>項目 A1</u> 把位於永寧村的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶。</p> <p><u>項目 A2</u> 把位於永寧村的四幅用地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並加入標號連接各用地。</p> <p><u>項目 B</u> 把沿着港鐵屯馬綫(下稱「屯馬綫」)高架橋的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為顯示為「道路」的地方。</p> <p><u>項目 C</u> 把位於永寧村的兩幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。</p> <p><u>項目 D</u> 把位於青山公路一屏山段以北的一幅用地由「綜合發展區」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶。</p> <p><u>項目 E</u></p>	<p><u>總數：4</u></p> <p><u>支持項目 A1、A2、B 及 C</u> R1：盛店投資有限公司，由盧緯綸建築規劃有限公司代表</p> <p><u>支持項目 A1 及 A2</u> R2：個別人士</p> <p><u>反對項目 A1、A2、B、C 及 D 以及就《註釋》作出的修訂項目(g)及(h)</u> R3：個別人士</p> <p><u>就項目 A1、A2、D、E 及 F 提出意見</u> R4：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)</p>

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-PS/21-)
<p>把位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路交界處以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。</p> <p>項目 F</p> <p>把位於屏廈路與青山公路交界處東北面的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶。</p> <p>項目 G</p> <p>修訂「綜合發展區」地帶的邊界。</p> <p>就圖則《註釋》作出的修訂項目</p> <p>(g) 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」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。</p> <p>(h) 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」及「酒店(只限度假屋)」。</p>	

註： 申述人的名單載於**附件 III**。申述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站https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-PS_21.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。

1. 引言

1.1 2025 年 9 月 26 日，《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》（**附件 I**）連同《註釋》（下稱「分區計劃大綱

草圖」)和《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-1**上顯示。

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 4 份有效的申述。2026 年 1 月 16 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 A1 至 C 一位於永寧村的擬議土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)發展項目(圖 H-1a 和 H-2a)

- 2.1 政府為增加短中期土地及房屋供應，採取多管齊下的策略，先導計劃擬議框架於 2018 年的《施政報告》中提出，並於 2019 年的《施政報告》勾劃了進一步細節。先導計劃旨在把在指定生態敏感地帶以外及非坐落於政府已完成、正進行或擬開展發展研究範圍的私人地段的發展潛力釋放，以增加公私營房屋供應。2020 年 3 月 31 日，行政長官會同行政會議指令採用先導計劃準則和實施安排。其中一項須符合的準則是，在新增住用總樓面面積中，不少於 7 成須撥作政府屬意的公營房屋發展。
- 2.2 2022 年 11 月 3 日，行政長官會同行政會議原則性同意 3 宗位於元朗和大埔區的先導計劃申請，其中包括這宗位於元朗永寧村的先導計劃申請(申請編號 *LSPS/005*)。所涉的先導計劃用地(下稱「先導計劃用地」)由四個地塊組成，坐落於《屏山分區計劃大綱核准圖編號 *S/YL-PS/20*》上劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的地方。根據擬議先導計劃發展項目的申請人(下稱「先導計劃申請人」)所進行的技術評估的初步結果，相關政府決策局／部門原則上不反對擬議

¹ 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-PS_21.html。

先導計劃發展項目。經行政長官會同行政會議同意後，先導計劃申請人根據在提交申請階段的初步結果，再進行詳細的技術評估。有關評估證明，擬議先導計劃發展項目不會對周邊地區造成嚴重的負面影響。

- 2.3 為落實擬議先導計劃發展項目，先導計劃用地及其相關的配套設施已由「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為「住宅(甲類)7」地帶、「住宅(甲類)8」地帶、「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方。

項目 D — 改劃青山公路—屏山段以北的一幅用地作私人住宅發展和安老院舍，並附設零售商店(圖 H-1 及 H-3 a)

- 2.4 為落實城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2023 年 6 月 9 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/6²)(下稱「第 12A 條申請」)的決定，位於青山公路—屏山段以北的一幅用地已由「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶³，以作私人住宅發展和安老院舍，並附設零售商店，限定最高住用地積比率為 4.5 倍，最高非住用地積比率為 0.48 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 105 米，並須提供不少於 5 400 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施之用。

項目 E 及 F — 改劃位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路交界處以西的一幅用地，以及位於屏廈路與青山公路交界處東北面的一幅用地，以反映兩幅用地的現有狀況(圖 H-1 及 H-3 a)

² 小組委員會文件第 Y/YL-PS/6 號及附件載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/720_rnt_agenda.html

³ 申請編號 Y/YL-PS/6 的申請人原本建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以及在「住宅(乙類)2」地帶的第一欄用途下加入「商店及服務行業」用途和「社會福利設施」用途。小組委員會在 2025 年 9 月 5 日考慮對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂期間，同意更恰當的做法是把這幅用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶，更確切反映高密度住宅發展(即在已獲同意的第 12A 條申請中訂為 4.98 倍的總地積比率)的規劃意向，並提供彈性，以便在最低 3 層闢設合適的非住用用途，包括社會福利設施(安老院舍)和商店及服務行業，為日後和當區的居民提供服務。

2.5 在考慮 2023 年的「綜合發展區」用地檢討期間，小組委員會同意把原先「綜合發展區」地帶餘下部分改劃為適當的土地用途地帶，以便提早把用地轉型。兩幅用地，一幅位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路交界處以西(項目 E)，一幅則位於屏廈路與青山公路交界處東北面(項目 F)，已由「綜合發展區」地帶分別改劃為「住宅(戊類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶，以反映其現有狀況及最新規劃情況。

項目 G — 修訂「綜合發展區」地帶的邊界(圖 H-2a)

2.6 由於項目 A2 的關係，原先「綜合發展區」地帶西端一幅土地夾於「住宅(甲類)8」地帶與毗鄰的「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」之間，會變成剩餘土地並且無法獨立作綜合發展。為盡量發揮土地的發展潛力，這幅剩餘土地(項目 G)已納入毗鄰的「綜合發展區」地帶，發展限制與原先的「綜合發展區」地帶相同，即最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為 3 層(連停車場在內)。

就分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.7 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂如下：

「綜合發展區」地帶

- (i) 因應上述項目 D、E 及 F，已刪除「綜合發展區」地帶的「備註」中的兩個地點；

「住宅(甲類)」地帶

- (ii) 因應上述項目 A1、A2 及 D，已修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(甲類)7」、「住宅(甲類)8」及「住宅(甲類)9」支區連相關發展限制條款；已修訂第一欄用途內「公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內)」為「公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」的土地範圍內)」；

「住宅(乙類)」地帶

- (iii) 因應上述**項目F**，已修訂「住宅(乙類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(乙類)2」支區連相關發展限制條款；

住宅(戊類)」地帶

- (iv) 因應上述**項目E**，已修訂「住宅(戊類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(戊類)1」支區連相關發展限制條款；以及

技術修訂

- (v) 當局已藉此機會修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的規劃意向，以符合《法定圖則註釋總表》；修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，以符合最新的《註釋總表》；修訂「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(戊類)」、「康樂」、「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」及「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬的條款；以及根據最新的《註釋總表》修訂「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「備註」中譯本；及「研究所、設計及發展中心」的用途名稱的中譯本。

- 2.8 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，以反映規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些修訂。

分區計劃大綱草圖

- 2.9 2025年9月5日，小組委員會同意對《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》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 10/25 號載於城規會網頁⁴，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 IV。《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》於 2025 年 9 月 26 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 2025 年 6 月 20 日及 2025 年 7 月 29 日，當局就分區計劃大綱圖的擬議修訂，分別諮詢屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會。屏山鄉鄉事委員會委員和元朗區議會議員普遍支持分區計劃大綱圖的擬議修訂，但就擬議先導計劃發展項目和現有基礎設施在交通、排水和噪音方面的影響表示關注，並表示須讓受影響的持份者與相關政府決策局／部門保持聯繫，以免對現有鄉村民生造成影響。就此，當局已經向屏山鄉鄉事委員會委員和元朗區議會議員簡介擬議交通及排水改善工程作為回應，並表示先導計劃申請人已進行詳細評估，證明有關建議在技術上可行。屏山鄉鄉事委員會委員亦獲告知，項目倡議人、相關政府決策局／部門及村民之間會在發展過程中持續保持聯繫。

3.2 城規會在處理與項目 D 有關的第 12A 條申請編號 Y/YL-PS/6 時，已根據原有條例⁵的規定公布申請，讓公眾提出意見。小組委員會在 2023 年 9 月 6 日考慮該宗第 12A 條申請時，已考慮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情況

3.3 在分區計劃大綱草圖於 2025 年 9 月 26 日在憲報刊登後，元朗區議會議員和屏山鄉鄉事委員會委員於同日獲告知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，就有關的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

⁴ 小組委員會文件第 5/25 號載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/772_rnt_agenda.html.

⁵ 「原有條例」指在 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

議員和屏山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-1 至 H-4)

4.1 申述用地及其周邊地區具有以下特色：

項目A1、A2、B及C的申述用地(圖H-2a至H-2g)

4.1.1 項目A1至C的申述用地涵蓋先導計劃用地及其配套設施(圖H-2a)，目前可從朗屏路經小徑前往。該用地現時有植物苗圃、貯物場、臨時構築物、植被地、道路及一個公共停車場。周邊地區饒富鄉郊特色，主要是臨時構築物、寮屋、村屋、棕地作業及包括現有墓地和認可殯葬區的山坡(圖H-2b至H-2g)。先導計劃用地東面緊鄰一個興建中的公營房屋發展項目(即橫洲第一期公營房屋發展計劃)，其最高地積比率限為6倍，最高建築物高度限為主水平基準上145米⁶。以更廣泛的範圍而言，申述用地附近的其他公營／私人住宅發展項目包括天慈邨、朗屏邨、水邊圍邨及朗城匯。先導計劃用地東面及西面較遠處分別有屯馬綫朗屏站及屯馬綫天水圍站(圖H-4)。項目A1的申述用地(約1.4公頃)位於先導計劃用地西北部，劃為「住宅(甲類)7」地帶，最大總樓面面積限為82 560平方米，最高建築物高度限為主水平基準上175米，作私人住宅發展之用。項目A2的申述用地(約3.2公頃)由先導計劃用地內的四個地塊組成，劃為「住宅(甲類)8」地帶，最大總樓面面積限為210 143平方米，最高建築物高度限為主水平基準上160米，作公營房屋發展之用。

4.1.2 先導計劃發展項目的初步設計圖和截視圖載於繪圖H-1至H-4。擬議先導計劃發展項目的主要發展參數概述如下：

⁶ 在第16條申請編號A/YL-PS/677於2023年3月31日獲批准後，「住宅(甲類)4」地帶的建築物高度限制已從主水平基準上135米放寬至主水平基準上145米。

發展建議	項目A1內的 私營房屋部分	項目A2內的 公營房屋部分
發展用地面積 (大約)	1.4公頃	3.2公頃
整體總樓面面 積(大約) — 住用 ⁽¹⁾ — 非住用 ⁽²⁾	82 560平方米 82 560平方米 ／	210 143平方米 206 083平方米 4 060平方米
住用總樓面面 積內的房屋組 合分布(大約)	30%(私營房屋)／70%(公營房屋) ⁽³⁾	
最高建築物高 度 ⁽⁴⁾	不高於主水平基準上 175米	不高於主水平基準上 160米
樓層數目	不多於41層 (不包括隔火層和 一層地庫停車場／ 機電設備層／ 轉換結構層)	不多於45層 (不包括隔火層)
樓宇幢數 ⁽⁵⁾	6幢	9幢
單位數目	1 651個	4 122個
平均單位面積 (大約)	50平方米	50平方米
預計人口	4 623人	11 541人
休憩用地	不少於4 623平方米	不少於11 541平方米
泊車位及上落 客貨車位	會按照《香港規劃標準與準則》提供內部 泊車位及上落客貨車位，視乎詳細設計而定	
配套設施	<ul style="list-style-type: none"> • 公共交通總站 • 設有大約90個私 家車泊車位的公 眾停車場 	<ul style="list-style-type: none"> • 幼稚園 • 社會福利設施⁽⁶⁾

備註：

- (1) 私營房屋部分和公營房屋部分的住用地積比率分別按發展用地面積計算所得，分別相等於 6 倍和 6.5 倍。
- (2) 不包括闢設在私營房屋部分並獲豁免計入總樓面面積的公共交通總站和公眾停車場。
- (3) 在計算先導計劃下的房屋組合時，並不包括因納入額外政府土地和第三方私人土地(約 2 068 平方米)所帶來的約 13 442 平方米住用總樓面面積。
- (4) 因應房屋署的意見，已按照聯合作業備考第八號「推廣環保及創新的樓宇鼓勵措施」進一步促進建築物採用『組裝

合成』建築法的措施」的倡議，為公營房屋部分訂定能配合「組裝合成」建築法的最高建築物高度。

(5) 樓宇布局僅供參考，須視乎日後設計而定。

(6) 根據 2020 年《施政報告》公布的政策，會預留相等於公營房屋部分整體可發展住用總樓面面積約 5% 的面積供開設福利設施，而有關面積會獲豁免計入總樓面面積內，但須符合政府的要求／獲政府同意。

4.1.3 **項目B**的申述用地包括一幅狹長土地(約2公頃)，涵蓋位於屯馬綫高架橋沿線下方的區內小徑(圖**H-2b**至**H-2g**)。該用地劃為顯示為「道路」的地方，以配合一條設有行車道、行人路、單車徑及其他交通設施的經改善公共道路。**項目C**的申述用地包括位於先導計劃用地東北部公營房屋部分以北的兩幅用地(總面積約0.04公頃)，目前部分空置，部分則由臨時構築物佔用(圖**H-2b**至**H-2d**和**H-2g**)。有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以便重置現有的永寧村村公所及其附屬鄉村設施。

項目D的申述用地(圖H-3a至H-3g)

4.1.4 **項目D**的申述用地(約1.4公頃)位於青山公路－屏山段以北，並可經由該路段前往(圖**H-3a**)。該用地目前由臨時倉庫佔用，並有車輛停泊。用地周邊主要為低密度住宅發展及鄉村式發展(屏山新村、塘坊村及坑尾村)和低層工業大廈(圖**H-3b**至**H-3f**)。

4.1.5 **項目D**用地劃為「住宅(甲類)9」地帶(圖**H-3a**)，最高住用地積比率為4.5倍，最高非住用地積比率為0.48倍，最高建築物高度為主水平基準上105米。「住宅(甲類)9」支區訂明須提供不少於5 400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。

項目E的申述用地(圖H-3a至H-3f)

4.1.6 **項目E**的申述用地位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路交界處以西，目前建有兩項工業發展，分別是屏山企業有限公司和世紀中心。用地周邊是民居、貨倉、

停車場和塘坊村及坑尾村的村落。為了方便透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途(或須取得規劃許可)，該用地劃為「住宅(戊類)1」地帶，最高地積比率為一倍，最高建築物高度為5層(連停車場在內)。

項目 F 的申述用地(圖 H-3 a 至 H-3 f)

- 4.1.7 項目 F 的申述用地位於屏廈路與青山公路交界處東北面，主要建有一幢連花園的私人民居(名為芙蓉園的低層住宅發展)和一些臨時構築物。用地周邊是民居、工廠、貨倉、停車場和塘坊村及坑尾村的村落。該用地劃為「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率為一倍，最高建築物高度為5層(連停車場在內)。

項目 G 的申述用地(圖 H-2 a 至 H-2 e 及 H-2 g)

- 4.1.8 由於項目 A 2 的關係，原先「綜合發展區」地帶西端一幅土地夾於「住宅(甲類)8」地帶與毗鄰的「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」之間，會變成剩餘土地並且無法獨立作綜合發展。這幅空置而長有植物的剩餘土地已納入毗鄰的「綜合發展區」地帶，最高地積比率限為0.4倍，最高建築物高度限為3層(連停車場在內)。

4.2 規劃意向

- (a) 項目 A 1、A 2 及 D 所涉「住宅(甲類)7」地帶、「住宅(甲類)8」地帶及「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向，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) 項目 C 所涉「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；

- (c) **項目E**所涉「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決；
- (d) **項目F**所涉「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准；以及
- (e) **項目G**所涉「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。

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 4 份有效的申述。在所收到的 4 份申述中，有一份(**R1**)由先導計劃申請人提交，表示支持**項目 A1 至 C**；有一份(**R2**)由一名個別人士提交，表示支持**項目 A1 及 A2**；有一份(**R3**)由一名個別人士提交，表示反對**項目 A1、A2、B、C 及 D**以及就《註釋》作出的修訂項目(g)及(h)；另有一份(**R4**)由港鐵公司提交，就**項目 A1、A2、D、E 及 F**提出意見。
- 5.1.2 申述提出的主要理由／意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 **項目 A1、A2、B 及 C**

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 支持項目 A1、A2 及 B，因為有關修訂旨在反映先導計劃發展項目編號 LSPS/005 的建議。有關先導計劃發展項目的擬議公營及私營房屋項目，符合政府採取多管齊下策略以增加土地及房屋供應的方針。	R1
(2) 支持項目 A1 及 A2，因為能釋放屏山地區土地的發展潛力和有助增加房屋供應。有關位置鄰近元朗及天水圍新市鎮，以及洪水橋／厦村新發展區。該項發展可更有效善用珍貴的土地資源，並獲現有城市核心支援。	R1 及 R2
(3) 參考鄰近的新市鎮和新發展區內現有和已規劃的公營房屋項目，「住宅(甲類)7」地帶和「住宅(甲類)8」地帶的發展限制條款，以地積比率(約 6.5 倍)及建築物高度而言，與四周的土地用途和發展密度相協調。	R1
(4) 已預留／提供足夠的配套設施，例如項目 A1 的公共交通總站及公眾停車場，以及項目 A2 作零售及社會福利設施之用的樓面空間，以盡量減少對現有社區的影響。	R1
(5) 支持項目 C，因為改劃為「政府、機構或社區」地帶能為受先導計劃發展項目影響的永寧村村公所及其附屬設施提供重置理由。	R1
回應	
(a) 關於(1)至(5)： 備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述／負面意見

項目 A1、A2、B 及 C

5.3.1 先導計劃發展的理據

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 項目倡議人欠缺理據把港鐵屯馬線沿線「綠化地帶」內的土地用作擬議的先導計劃發展項目，剝奪公眾從「綠化地帶」獲得的視覺調劑。2023 年《施政報告》指出，已覓得足夠土地滿足房屋和其他需求，「綠化地帶」內的土地不會用於大規模發展，而應考慮作康樂和旅遊用途。	R 3
回應	
(a) 關於(1)：	
<p>先導計劃是政府採取多管齊下策略以增加短中期土地及房屋供應的一部分，目的是把已整合業權、在指定生態敏感地帶⁷以外及非坐落於政府發展研究範圍的私人土地的發展潛力釋放，以增加公私營房屋供應。</p> <p>根據《長遠房屋策略》2025 年周年進度報告，在 10 年總房屋供應目標 420 000 個單位中(2026-27 至 2035-36 年度)，公營房屋供應目標為 294 000 個單位，私營房屋供應目標為 126 000 個單位。政府上下會繼續通力合作(包括落實先導計劃)，以物色合適作房屋發展的用地。若發現有其他具潛力適合作房屋發展的用地，相關政府決策局／部門會按情況着手檢視有關用地是否適合興建房屋及相關發展是否可行，以增加房屋用地供應。擬議先導計劃發展項目符合先導計劃的政策目標，即釋放私人地段的發展潛力，以增加短中期公營和私營房屋供應。部分項目 A2 用地(即港鐵屯馬綫南面)在先前的分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/20 上位於劃為「綜合發展區」地帶的範圍</p>	

⁷ 先導計劃的其中一項申請資格準則，是申請地點不得位於郊野公園／特別地區、6 個生態敏感地帶，以及新自然保育政策下 12 個須優先加強保育地點所涵蓋的地區，以期在發展和保育之間取得平衡。

內。先導計劃顧問小組在考慮先導計劃的用地環境和申請人進行的技術評估後，支持擬議先導計劃發展項目。

該項先導計劃申請獲行政長官會同行政會議原則性同意後，先導計劃申請人已進行詳細的技術評估並提出相關的緩解措施(包括環境及視覺等方面的緩解措施)，以確定擬議先導計劃發展項目不會受到或造成任何不可接受的影響。經諮詢的相關政府決策局／部門對擬議先導計劃發展項目不表反對／沒有負面意見。基於以上所述，**項目 A1 和 A2** 用地分別提供作公營和私營房屋項目的土地，合共提供約 5 770 個單位，實屬恰當。為服務擬議公營和私營房屋發展項目，**項目 B** 旨在容納一條設有行車道、行人路、單車徑及其他交通設施的經改善公共道路，實屬必要，而**項目 C** 旨在便利重置受先導計劃發展項目影響的現有永寧村及其附屬鄉村設施，亦屬恰當。

5.3.2 發展參數和初步發展計劃

主要理由／意見／建議		申述編號
(1)	在計算房屋組合時，並不包括因納入額外政府土地和第三方私人土地(約 2 068 平方米)所帶來的約 13 442 平方米住用總樓面面積。應澄清有關計算方法。	R 3
(2)	先導計劃發展項目內的用地分散，互不相連，以致居民前往使用各用地之間和附近其他公營房屋項目內的零售、社區及其他服務時會有困難。	
回應		
(a)	關於(1)： 根據先導計劃的申請指引，每宗先導計劃申請須符合新增房屋的最低要求，即(i)先導計劃申請須提供不少於 50 000 平方米的新增住用總樓面面積及最少	

1 000 個額外房屋單位(假設平均單位面積為 50 平方米)；以及(ii)須把不少於 70% 的新增住用總樓面面積用作公營房屋發展。擬議先導計劃發展項目將合共提供約 288 643 平方米的住用總樓面面積和 5 773 個房屋單位(以平均單位面積為 50 平方米計)，而不少於 70% 的住用總樓面面積會用作公營房屋發展。與項目 A1 及 A2 相關的擬議先導計劃發展項目正正符合先導計劃申請指引所訂明有關上述新增房屋的規定。

在項目 A2 用地，東部邊陲有一幅政府土地(約 1 545 平方米)和兩個毗連的第三方地段(約 523 平方米)。須留意的是，根據先導計劃專題指引 2，按照一般原則，在計算政府按照公私營房屋 70：30 的比例與先導計劃申請人分享由額外政府土地帶來的新增住用總樓面面積時，可合理地獨立轉讓或發展的政府土地不應計算在內。基於這一原則，由該幅政府土地和兩個第三方地段(合共面積為 2 068 平方米)所帶來的約 13 442 平方米住用總樓面面積，不會計入公私營房屋 70：30 的比例，而是純粹撥入項目 A2 擬議先導計劃發展項目的公營房屋部分。先導計劃發展項目所帶來的住用總樓面面積詳情如下：

		私營房屋部分 (項目 A1 用地)	公營房屋部分 (項目 A2 用地)
住用 總樓面面積	來自先導計劃	82 560 平方米 [3 成]	192 641 平方米 [7 成]
	來自納入額外 政府土地和 收回第三方地段	不適用	13 442 平方米
	總數	82 560 平方米	206 083 平方米

此外，如果把這些地塊剔除於發展用地之外，它們便會夾於擬議先導計劃發展項目和毗鄰的橫洲公營房屋發展計劃之間。從土地使用的角度來看，這種情況並不理想。為了釋放這些地塊的發展潛力和增加房屋供應，當局將之納入項目 A2 用地內，以作公營房屋發展。

(b) 關於(2)：

為支持先導計劃發展項目，**項目 A2** 用地的公營房屋部分將提供約 4 060 平方米的非住用總樓面面積，以服務當地及日後的居民。當局會在詳細設計階段考慮多個因素，例如擬議發展的規模、附近購物中心和零售設施的供應，以及相關設施在營運和財政方面的可行性和適切性，從而制訂適當的零售設施。

根據現行的政府政策，**項目 A2** 用地的公營房屋發展將預留相等於可達至的整體住用總樓面面積約 5% 的樓面面積以提供社會福利設施，以服務當地及日後的居民。這些設施的確實類別有待相關政府決策局／部門在詳細設計階段進一步考慮後決定。

為提升先導計劃用地不同部分與周邊地區之間的連接，連接至永寧村的現有單線通道會擴闊成可雙線行車的公共道路，兩側各設 3 米闊的行人道(**項目 B**)，而朗屏路路口會升級為安全布局經改善的交通燈控制路口。**項目 A1** 用地的私營房屋部分會闢設新的公共交通總站(有巴士、綠色專線小巴和的士設施)和公眾停車場，以服務居民和附近的社區。此外，也會沿擬議的公共道路(即**項目 B**)設置巴士站，以改善先導計劃發展項目內各個發展用地的交通。

5.3.3 視覺、景觀及空氣流通方面

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 預計先導計劃發展項目會造成負面的視覺影響，因為從有關項目觀景點 5(即髻山)(繪圖 H-8)眺望，有關項目會破壞山脊線。建築物的混凝土和玻璃外牆既高且闊，與整體周邊地區並不協調。	R 3
(2) 所進行的空氣流通評估(專家評估)結果顯示先導計劃發展項目會造成嚴重的空氣流通影響。平面圖所示的部分建築物連成一	

	直線，未能確定有關建築物布局可如何緩解空氣流通影響。
(3)	當局會補種 347 棵新樹，與計劃砍伐 566 棵現有樹木相比，將導致樹木數目淨減少 219 棵。此外，將補種的觀賞樹大多較矮小，對生態系統幫助不大。受項目 B 影響的樹木亦未能確定是否已包括在將砍伐的 566 棵樹木內。
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>先導計劃發展項目位於元朗新市鎮邊緣，由鄉村村落、臨時構築物、髻山的植被山坡、兩個分別位於橫洲第一期(最高建築物高度為主水平基準上 145 米)和朗邊(最高建築物高度為主水平基準上 170 米)的高密度公營房屋發展及位於元朗市中心及更東面的中至高密度發展所包圍(圖 H-4)。</p> <p>根據先導計劃申請人所進行的視覺影響評估，從 9 個選定的公眾觀景點眺望，擬議先導計劃發展項目對 8 個觀景點所造成的整體視覺影響介乎「微不足道」至「中度負面」之間，另對一個位於髻山的觀景點造成「中度負面／嚴重負面」的視覺影響，因為涉及景觀開揚度，而且該處接近和直接望向擬議先導計劃發展項目(繪圖 H-8)。然而，從較宏觀的角度而言，先導計劃發展項目會與前述兩個正在施工的公營房屋發展項目組成高層樓宇群，成為元朗新市鎮的擴展部分。此外，透過加入適當的緩解措施，包括不同的建築物高度設計、劃設建築物後移和建築物間距，以及為日後建築物採用適當的建築設計和美化處理(繪圖 H-7)，擬議先導計劃發展項目所造成的視覺影響將降至可接受水平。就此，從視覺角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議先導計劃發展項目並無負面意見。</p>

(b) 關於(2)：

先導計劃用地並非位於任何主要通風廊內。先導計劃申請人已就先導計劃發展項目進行空氣流通評估(專家評估)。根據空氣流通評估(專家評估)的結果，全年盛行風來自東面、東北偏北面和東北面，而夏季盛行風則來自南面、西南偏南面和東南偏南面。雖然擬議先導計劃發展項目可能對最接近下風區的地方造成風阻，初步設計中已建議多項設計措施以解決空氣流通和氣流方面的問題；包括劃設建築物後移範圍和建築物間距、盡量減少平台體積、在整項發展提供休憩用地、訂立地面水平的淨空高度限制，以及採用增加樓底高度的設計(繪圖 H-7)。在採取上述設計措施後，預計先導計劃發展項目不會對周邊環境造成空氣流通方面的嚴重負面影響。從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議先導計劃發展項目並無負面意見。無論如何，先導計劃申請人提交的發展藍圖，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相關政府規定及法例。尤其是在進行詳細建築布局設計時，須參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 內的《可持續建築設計指引》，就空氣流通方面的緩解措施作進一步檢討。

(c) 根據先導計劃申請人的園境設計及樹木保育／移除建議，樹木調查的界線範圍⁸內錄得共 567 棵樹木。樹木品種主要包括香港常見樹種及不適合樹種(即 219 棵銀合歡)。未有在當中發現任何古樹名木、稀有或受保護的樹木品種或具特別價值的樹木。至於在公營房屋部分所錄得的一棵成齡細葉榕，建議在切實可行的情況下盡量保留。

如園境設計及樹木保育／移除建議所載，現有 347 棵樹木(除銀合歡外)均不適合移植，考慮到場地限制以及為未來居民提供優質園境美化區，建議將該等樹木移除並建議在先導計劃用地的園景區種植 347 棵全

⁸ 樹木調查的界線範圍涵蓋全數先導計劃發展用地，包括私人房屋部分及公營房屋部分，即項目 A1 及 A2。

新的優質闊葉觀賞樹，以補償砍伐 347 棵樹木的損失，達到 1：1 的樹木補償種植比例。按照地政處作業備考第 6/2023 號⁹，所移除的 219 棵銀合歡不會計入補償種植方案，因為移除銀合歡這類野生樹木會美化區內市容，提升景觀價值。此外，在發展用地內進行樹木保育工作及種植優質樹木，將可減輕在園境資源方面的損失，亦可加以美化整體市容。

5.3.4 政府、機構或社區設施

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 政府、機構或社區服務不足的問題並未得到處理，已規劃的設施亦可能不會落實。	R 3
回應	
(a) 關於(1)：	
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 ¹⁰ ，除下列設施外，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。	
至於元朗區議會地區內醫院病床及診所／健康中心、幼兒中心、社區照顧服務及各類康復／院舍照顧服務方面 ¹¹ 出現短缺的情況，須留意《香港規劃標準與準則》就這些服務／設施所訂定的標準屬長遠目標 ¹² 或以更廣泛的區域或地區作出評估。實際供應將視乎相關政府決策局／部門(包括醫務衛生局及／或社會福	

⁹ 補種樹木的總數不包括不良樹木品種，例如銀合歡。銀合歡屬不良品種，生長迅速，入侵力強，而且會妨礙本地植物的自然演替。

¹⁰ 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。

¹¹ 包括幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、學前康復服務、日間康復服務、院舍照顧服務、社區復康日間中心、殘疾人士地區支援中心及精神健康綜合社區中心等設施。

¹² 《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。

利署(下稱「社署」))在規劃和發展過程中適當考慮，並根據當前的服務需求、政策方針和可用財政資源而定。此外，除了政府根據《香港規劃標準與準則》提供的服務／設施外，私營市場亦有提供相關服務／設施，有助應付需求。

有關康樂設施¹³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。如相關政府決策局／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。

5.3.5 區內諮詢

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 由於元朗區議會及屏山鄉事委員會均沒有參與申述過程，城規會委員缺乏對當區的認識，只能憑藉相關各方提出的建議作出決定。	R 3
回應	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>如上文第3.1段及第3.3段所述，當局曾分別於2025年6月20日及2025年7月29日就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會。屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會的意見／關注事項以及相關政府決策局／部門的回應撮述於小組委員會於2025年9月5日考慮的相關小組委員會文件內。《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》其後於2025年9月26日根據條例第5條展示兩個月，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖於2025年9月26日在憲報刊登後，元朗區議會議員及屏山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</p>	

¹³ 包括體育館、運動場／運動場館及游泳池場館等。

關修訂向城規會秘書提交書面申述。基於以上所述，雖然城規會在法定展示期內沒有收到元朗區議會議員及屏山鄉鄉事委員會委員提交的申述，但他們對擬議修訂的意見已在供委員考慮的相關文件中清楚反映。當局已妥為遵照所有相關法定和行政程序諮詢公眾，以落實已獲同意的先導計劃申請。元朗區議會議員及屏山鄉鄉事委員會委員所表達的關注事項，將由先導計劃項目申請人及相關政府決策局／部門在先導計劃發展項目的詳細設計階段予以跟進。

項目 D

5.3.6 預留興建小型屋宇的土地

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地可供應付興建小型屋宇的需求。	R 3
回應	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>改劃土地用途地帶旨在落實一宗在 2023 年 6 月 9 日獲小組委員會同意作私人住宅發展及安老院舍連零售商店的第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/6)，當中主要是考慮到擬議改劃土地用途地帶在土地用途的協調性及發展密度方面均屬可接受；有關用地坐落於「鄉村範圍」之外，且用地的大部分範圍(包括先前劃為「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶的地方)長期以來均由倉庫及臨時構築物佔用；闢設安老院舍及零售設施可服務社區；沒有無法克服的技術限制；以及有關政府部門對該宗申請並不反對或沒有負面意見。</p> <p>關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，目前塘坊村及屏山新村「鄉村式發展」地帶處理中的最新小型屋宇申請數目為 77 宗。至於目前在項目 D 用地的「鄉村式發展」地帶部分，則沒有已獲批或處理中的小型屋宇申請。另外，由塘</p>	

坊村及屏山新村原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測分別為 185 幢及 56 幢¹⁴。根據規劃署的最新估算，在塘坊村及屏山新村的「鄉村式發展」地帶範圍內約有 2.4 公頃土地(相等於 94 幅小型屋宇用地)可供使用(圖 H-3a 及 H-4)。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來 10 年小型屋宇需求預測，但足夠應付尚未處理的小型屋宇申請。當局認為有關用地的擬議私人住宅發展屬可接受，理由是有關發展既能滿足住屋需求及增加安老院舍供應，亦能改善現時已受破壞的環境，從而有助逐步淘汰用地現有的棕地作業。

5.3.7 發展密度及初步發展計劃

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 項目 D 用地為先前已獲同意的第 12A 條規劃申請(編號 Y/YL-PS/4)所涉範圍。儘管申請人聲稱會闢設優質的安老院舍，但在最近獲同意的第 12A 條規劃申請(編號 Y/YL-PS/6)中，安老院舍的床位數目有所減少，而地積比率、建築物高度限制及泊車位供應量則大幅增加。	R 3
(2) 由於擬議發展會遮蔽山巒背景，項目 D 所造成的負面視覺影響會相當顯著。	R 3
回應	
<p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>在先前已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/4)中，建議興建一幢提供 294 個床位的 6 層高安老院舍；而在最近獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/6)中，則建議興建一幢提供 222 個床位的 8 層高安老院舍。減少床位數目是基於擬議增加每名安老院舍住客人均樓面面積(10.1 平方米)，以遵從《2023 年院舍法例(雜項修訂)條例》所訂明的最新</p>	

¹⁴ 有關數字未經地政總署元朗地政專員核實。

規定，即住客最低人均樓面面積為 9.5 平方米。就此，從福利角度而言，社會福利署署長對該宗第 12A 條申請及擬建安老院舍並無意見。

申請人根據第 12A 條申請所提交的發展計劃僅供參考，須視乎詳細設計而定。日後的住宅發展、安老院舍及零售部分的設計及建造須遵從其他相關法例、規例及實務守則，以及任何以行政或合約方式施加的相關規定。

為支持第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/6)，申請人已提交初步發展計劃，並有包括視覺影響評估在內的多項技術評估作為支持。根據所提交的視覺影響評估，與現時情況相比，擬議發展會對大部分選定的主要公眾觀景點造成一些負面視覺影響(程度由輕微至嚴重負面不等)(繪圖 H-11 至 H-12)。儘管如此，申請人已提出多項設計措施，包括採用由西向東及向北逐漸遞降的梯級式建築物高度輪廓、設置建築物間距、加入地下停車場、預留建築物空隙，以及沿用地界線劃設 1.5 米闊的邊緣種植地帶作為屏障等，以盡量減低可能造成的視覺影響(繪圖 H-10)。從更廣的角度而言，擬議發展總體上與區內現有及已規劃的發展並非不相協調。從視覺及城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該宗第 12A 條申請並無負面意見。

5.3.8 就圖則《註釋》作出的修訂項目(g)及(h)

主要理由／意見／建議	申述編號
(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(就圖則《註釋》作出的修訂項目(g))。	R 3
(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	R 3

<p>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(就圖則《註釋》作出的修訂項目(h))。</p>	
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>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。</p>	
<p>(b) 關於(2)：</p> <p>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。</p>	

5.4 提出意見的申述

5.4.1 因鄰近港鐵屯馬綫和輕便鐵路可能造成的噪音影響

主要理由／意見／建議	申述編號
<p>(1) 有關項目 A1 及 A2，先導計劃申請人已進行包括鐵路噪音影響評估在內的環境評估。根據發展計劃，港鐵屯馬綫高架鐵路與最近的住宅建築物相距大約 20 米。倘在詳細設計階段對建築物布局及設計作出任何改變，應進行額外的鐵路噪音影響評估。</p>	<p>R 4</p>

<p>(2) 有關項目 D，申請人已根據已獲同意的第12A條規劃申請進行鐵路噪音影響評估，當中減音窗為主要的擬議緩解措施，以把鐵路噪音維持在法定限制範圍內。建議發展項目倡議人進行測試，以確定是否適切，並確保可能產生列車噪音的問題得到妥善處理。</p>	<p>R 4</p>
<p>(3) 有關項目 E 及 F，建議日後的發展項目倡議人進行鐵路噪音影響評估，因為該些用地位於容易受噪音影響的地區內，並鄰近屏山輕鐵站，容易受到鐵路運作時可能產生的噪音影響。</p>	<p>R 4</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>申請人在先導計劃發展項目(項目 A1 和 A2)和已獲同意的第12A條申請(項目 D)提交的發展藍圖，僅供技術評估參考之用，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。</p>	
<p>(b) 關於(3)：</p> <p>項目 E 和項目 F所涉把「綜合發展區」地帶分別改劃為「住宅(戊類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶，以反映有關用地的現有狀況和最新規劃情況。視乎發展或重建建議，申請人可能須或無須向城規會申請規劃許可，但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，亦可能須提交鐵路噪音影響評估，並提出所需措施，解決可能造成的噪音影響，而有關情況必須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的要求，以確保擬議發展或重建項目不會對環境造成無法克服的影響。</p>	

6. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 地政總署元朗地政專員；
- (d) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (e) 房屋署署長；
- (f) 漁農自然護理署署長；
- (g) 社會福利署署長；
- (h) 環保署署長；
- (i) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (j) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (k) 運輸署署長；
- (l) 路政署總工程師／新界西；
- (m) 路政署總工程師／鐵路拓展1-1；
- (n) 渠務署總工程師／新界北；
- (o) 水務署總工程師／建設；
- (p) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)西拓展處處長；
- (q) 土拓署土力工程處處長；
- (r) 消防處處長；
- (s) 警務處處長；
- (t) 食物環境衛生署署長；
- (u) 康樂及文化事務署署長；
- (v) 機電工程署署長；
- (w) 民政事務總署元朗民政事務專員；以及
- (x) 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** 及 **R2** 表示支持的意見和 **R4** 的意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R3**，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 A1、A2、B 及 C

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，增加短中期土地及房屋供應，而土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)是其中一項措施。改劃**項目 A1、A2、B 及 C**用地的土地用途地帶，以落實獲行政長官會同行政會議同意的擬議先導計劃發展項目，做法恰當；
- (b) 當局已就在**項目 A1、A2、B 及 C**用地進行的擬議先導計劃發展項目進行交通、環境、空氣流通、景觀及視覺等各方面的技術評估，以評估可能造成的影響。在落實擬議的緩解措施後，預計不會對景觀、視覺及空氣流通造成重大影響。分區計劃大綱圖上的用途地帶和相關發展限制實屬恰當；
- (c) 為落實涉及**項目 A1、A2、B 及 C**用地並已獲同意的先導計劃申請，對分區計劃大綱圖作出的相關修訂已提交城規會，經城規會同意後繼而根據《城市規劃條例》展示，以供公眾查閱。當局已妥為遵照所有相關法定和行政程序諮詢公眾，以落實已獲同意的先導計劃申請；
- (d) 元朗區現有和已規劃的政府、機構及社區設施，大致上足以應付已規劃人口的需求。相關的政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應；

項目 D

- (e) **項目 D**旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-PS/6 所作的決定。擬議發展與周邊環境並非不協調，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

- (f) 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」及「酒店（只限度假屋）」，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，該圖則連同其《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核准。

9. 附件

附件 I	《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》(縮圖)
附件 II	《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2025 年 9 月 5 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄
附件 V	元朗區議會地區主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1 至 H-2	項目 A1、A2、B、C 申述用地擬議發展的初步總綱發展示意圖
繪圖 H-3 至 H-4	項目 A1、A2、B、C 申述用地擬議發展的截視圖
繪圖 H-5	項目 A1、A2、B、C 申述用地擬議發展的擬議交通改善計劃

繪圖 H-6	項目 A1、A2、B、C 申述用地擬議發展的美化環境建議
繪圖 H-7	項目 A1、A2、B、C 申述用地擬議發展的擬議空氣流通緩解措施
繪圖 H-8	項目 A1、A2、B、C 申述用地擬議發展的合成照片
繪圖 H-9 至 H-10	項目 D 申述用地擬議發展的布局示意圖
繪圖 H-11 至 H-12	項目 D 申述用地擬議發展的合成照片
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2 a	項目 A1、A2、B、C 及 G 申述用地的平面圖
圖 H-2 b	項目 A1、A2、B、C 及 G 的航攝照片
圖 H-2 c 至 H-2 g	項目 A1、A2、B、C 及 G 申述用地的實地照片
圖 H-3 a	項目 D、E 及 F 申述用地的平面圖
圖 H-3 b	項目 D、E 及 F 的航攝照片
圖 H-3 c 至 H-3 f	項目 D、E 及 F 申述用地的實地照片
圖 H-4	申述用地附近住宅用地的發展參數

規劃署

2026 年 2 月