

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-SK/1 申請修訂《石崗分區計劃大綱核准圖
編號Y/YL-SK/9》，把位於元朗石崗錦上路
第112約地段第246號、第247號(部分)、
第251號(部分)、第253號(部分)、第254號、
第255號(部分)、第256號、第257號、
第258號(部分)、第260號、第263號A分段、
第263號餘段、第273號餘段、第274號、
第275號、第277號、第278號B分段、第279號、
第280號、第284號、第294號餘段、第295號、
第849號、第850號、第851號(部分)、第853號、
第856號(部分)、第859號(部分)、第861號(部分)
及第862號和毗連政府土地的申請地點
由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-SK/1A號)

簡介和提問部分

9. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 盧玉敏女士 | — | 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 趙柏謙先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水
及元朗東 |
| 張浩榮先生 | — | 城市規劃師／粉嶺、上水及元
朗東 |

申請人的代表

KTA 規劃顧問有限公司

林寶燕女士

林芷筠女士

陳峻熙先生

莫特麥克唐納香港有限公司

謝美蓮女士

周曉婷女士

康冠偉顧問有限公司

黃潔雅女士

中港生態顧問公司

余書生博士

志達顧問有限公司

梁志偉先生

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

11. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶以便進行擬議低密度私營住宅發展的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表林寶燕女士借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點的歷史和背景

- (a) 根據於一九九四年刊憲的石崗分區計劃大綱圖，申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，其規劃意向主要是透過把現有的構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。自此「住宅(丁類)」

地帶一直保持原狀。劃設「住宅(丁類)」地帶旨在配合政府於一九八零年代為解決鄉郊地區遍布密集臨時構築物的問題而劃設鄉郊改善區的政策。申請地點北部有一小部分作露天貯物用途，南部約 80% 空置，雜草叢生；

是否適合改劃土地用途地帶

- (b) 根據就新界「住宅(丁類)」地帶所進行的分析，在二零二五年三月，「住宅(丁類)」地帶內約 432 公頃土地的地盤狀況保持不變。自二零零七年一月起計，涉及「住宅(丁類)」地帶的 1 430 份規劃申請當中，只有小部分(即 4.7%)是有關小型住宅發展，例如新界豁免管制屋宇、「分層樓宇」或「屋宇」用途，而大部分規劃申請(即約 95.3%)涉及作露天貯物用途，並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。就此而言，「住宅(丁類)」地帶為住宅發展所訂立的規劃意向並未實現；
- (c) 為鄉郊地區劃設「住宅(丁類)」地帶主要是基於各種發展限制，包括業權分散、基礎設施容量有限和地盤限制。個別地段擁有人會以相對較低的地積比率在其地塊上進行住宅用途發展。然而，申請地點並不受上述限制所限，因為該處的土地擁有權已整合，面積大而且十分方便易達，有利進行較高發展密度的住宅發展；
- (d) 在區域層面，申請地點位於北部都會區的西南部，而北部都會區是香港未來發展的新引擎，亦是未來 20 年房屋土地供應的主要來源。擬議發展有助於短至中期的房屋供應。擬議發展亦符合二零二一年公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》所載的建議，因為錦田南及八鄉區已被選定為供應土地作房屋發展的主要地區。當局在二零一四年曾進行「錦田南及八鄉區土地用途檢討」(下稱「有關檢討」)結果顯示有關地區適合發展成近郊市鎮。擬議發展距離錦田南及八鄉發展範圍東面外圍約 700 米，有助發展近郊市鎮；

- (e) 就區內環境而言，申請地點的所在地主要為低密度住宅發展(華苑和黎屋村及蓮花地鄉村羣)，夾雜露天貯物用途、休耕農地和荒廢土地。擬議發展與周邊地區現時的低密度發展相協調；
- (f) 按照申請地點現時的規劃情況和土地用途，把申請地點保留為「住宅(丁類)」地帶的做法並不恰當。「住宅(丁類)」地帶現時的發展限制會削弱申請地點的發展潛力，導致土地資源未盡其用。參考其他「住宅(丙類)」地帶，有關的發展參數與目前這宗改劃申請相若，因此，申請地點的擬議發展參數(最高地積比率為 0.8 倍和最高建築物高度為 6 層)實屬恰當；

規劃增益

- (g) 根據申請人所提交的技術評估，擬議發展不會造成負面影響，相關政府部門亦沒有提出反對／負面意見。根據所提交的申請書，申請人亦建議採取排水和交通改善措施；
- (h) 鑑於一段位於申請地點及附近一帶的北人工渠道現時淤塞，建議設置新排水系統，以令目前流經申請地點的現有渠道重新與上游及下游連接。建議建造共五組新渠道及相關管道，以收集周邊地區的地面徑流，再導引至北面的公共渠道；以及
- (i) 申請人提出多項交通改善工程建議，包括擴闊申請地點對開一段錦上路的現有行人路和行人過路處，以及在錦上路與錦田公路交界處進行改善工程。

13. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

用地形狀及申請地點與外圍私人土地的鄰接問題

14. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於申請地點呈不規則形狀，倘小組委員會同意這宗改劃申請，申請地點周邊剩餘土地的發展潛力會否受到限制；以及
- (b) 他們注意到申請地點不包括位於申請地點南部的四個私人地段，倘最終把該四個私人地段納入擬議計劃，所須的規劃程序如何。

15. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 倘小組委員會同意這宗改劃申請，規劃署在諮詢相關政府部門後，會視乎申請地點周邊剩餘土地的情況建議為「住宅(丙類)」地帶訂定較合理的界線，或檢討可否把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。規劃署會視乎目前這宗改劃申請的情況及檢討的結果，在較後階段把對分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交小組委員會，以供考慮；以及
- (b) 規劃署的檢討會涵蓋申請地點周邊現時劃為「住宅(丁類)」地帶的剩餘土地，當中包括被申請地點包圍的四個私人地段。

16. 兩名委員問及收購申請地點外圍「住宅(丁類)」地帶內餘下私人地段以納入擬議發展的進度，以及申請人如何在私人土地被擬議發展包圍或圍封的情況下進行綜合發展。申請人的代表林寶燕女士回應時表示，申請地點有 99% 屬於私人土地，只有 1% 屬於政府土地。申請人會繼續研究如何併合「住宅(丁類)」地帶內的其他周邊私人地段，在目前階段沒有新資料。初步計劃的總綱發展藍圖已充分顧及如何處理申請地點與附近未被收購的私人土地之間的鄰接問題，並建議在申請地點外圍闢設泊車位和園景美化區作為緩衝，有關範圍也可能成為日後連接未被收購私人土地的通道。

17. 主席詢問申請人會否關設通道連接被申請地點包圍的四個私人地段。申請人的代表林寶燕女士回應時表示，申請地點內擬關設行人路，讓公眾可經由周邊地區的現有區內通道自由出入這些私人地段，在緊急情況時亦會容許緊急車輛通過擬議發展。

排污影響

18. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人會在申請地點落實的擬議排水改善工程的詳情，以及會否考慮採用有水體的明渠設計；
- (b) 他們注意到，如文件的繪圖 Z-6 所示，南人工渠道比北人工渠道更為寬闊，負荷能力可能更大，遂詢問擬議排水系統可否連接南人工渠道而不是按建議連接北人工渠道；
- (c) 為何建議關設的箱形暗渠走線迂迴曲折，以及會否對周邊地區造成任何排水方面的影響；
- (d) 擬議排水改善工程的設計和規劃採用甚麼防洪標準；
- (e) 鑑於元朗區議會議員、八鄉鄉事委員會委員及當區村民因排污／排水方面的憂慮而就這宗改劃申請提出大量表示反對的公眾意見，申請人曾否盡力與八鄉鄉事委員會及當區居民協商，以釋除疑慮；以及
- (f) 申請地點內外的擬議排水改善工程的保養及管理責任誰屬。

19. 申請人的代表林寶燕女士和謝美蓮女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 華苑附近的現有水道及北人工渠道均流經申請地點。由於北人工渠道出現淤塞，因此申請人建議建造新的排水系統，包括一條 3 米(闊)乘 2.5 米(高)

的地下箱形暗渠，以重新接駁現有渠道的上下游，並在申請地點內近華苑的位置提供五組新渠道及相關管道，以便截流後導引至擬議箱形暗渠。此外，申請人建議在申請地點範圍外西南面的蓮花地新建一條設有防洪牆及箱形暗渠的混凝土渠道，以重新接駁現有北人工渠道的上下游(文件繪圖 Z-6)。小組委員會建議的其他方案亦會轉達申請人，以便在詳細設計階段作出考慮；

- (b) 雖然南北人工渠道的闊度各異，但兩者在防洪方面的負荷能力相若。南人工渠道所處位置的地勢較申請地點及周邊地區為高，倘若擬議排水系統須連接至南人工渠道，則須進行更多工程以克服高度差距及技術問題；
- (c) 在制訂擬議排水改善工程計劃時，擬議箱形暗渠的走線已顧及土地業權、地形、地盤狀況及周邊排水系統。申請人建議鋪設五組新渠道，以收集來自周邊地區(即華苑)的地面徑流，再引流至北人工渠道的下游。箱形暗渠的大小經審視後，證實足以應付來自周邊集水區的額外地面徑流；
- (d) 根據已提交的排水影響評估，擬議排水改善工程可應付極端天氣情況，達到應付 10 年一遇、50 年一遇，甚至 200 年一遇暴雨的防洪標準；
- (e) 擬議排水改善工程能夠處理從周邊地區(例如華苑)收集的地面徑流。規劃署已把有關目前這宗改劃土地用途地帶申請(包括擬議排水改善工程)的資料送交民政事務總署，以徵詢相關區議會及鄉事委員會的意見；以及
- (f) 申請人會設計和進行擬議排水改善工程，包括流經申請地點的渠道部分，以及申請地點範圍外介乎申請地點西南端與蓮花地之間的另一部分。申請地點內渠道部分的保養及管理責任由日後的業主承擔，而申請地點以外的部分則由申請人承擔。

20. 一名委員備悉擬議排水系統位於申請地點內，亦會為公眾提供服務，遂詢問擬議排水系統對周邊地區的渠務會否有影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，擬議排水系統會接駁至公共渠道，有關事宜會在提交建築圖則階段處理，並會如申請人所建議，由日後的業主／申請人負責保養(如上文第 19(f)段所述)。

交通改善工程

21. 主席及一名委員留意到錦上路和錦田公路的擬議路口改善工程位於申請地點的範圍外，遂詢問如何適時進行上述路口改善工程，配合擬議發展入伙。申請人的代表林寶燕女士和梁志偉先生回應表示，擬議交通改善工程(包括把現有行人路由 1 米擴闊至 2 米、在申請地點範圍外的一段錦上路闢設一個行人過路處，以及在錦上路和錦田公路的交界進行改善工程)大部分位於政府土地內。將由申請人進行的上述工程會進一步改善將由路政署進行的擬議改善工程。倘將由政府進行的擬議工程未能及時在擬議發展入伙前落實，申請人承諾自費先進行其建議的改善工程。

22. 一名委員作出跟進，問及倘擬議路口改善工程由申請人負責進行，須通過什麼程序，以及倘在根據相關條例進行刊憲的過程中收到反對意見，對擬議發展的潛在影響為何。申請人的代表林寶燕女士和梁志偉先生回應時表示，私人發展項目的路口改善工程將根據土地行政機制下的既定程序處理。倘擬議路口改善工程被視為大型工程，須根據相關條例刊憲，有關程序需時約 9 至 15 個月。倘擬議路口改善工程被歸類為小型工程，則無須刊憲。當局已諮詢相關政府部門(包括運輸署及路政署)，他們對所提交的交通影響評估沒有負面意見。當局亦可在土地契約中加入相關條款，要求申請人在擬議發展入伙前進行擬議路口改善工程。

23. 一名委員得悉申請地點以北的錦上路行人路按建議擴闊後會達到 A 等服務水平，遂詢問其意思為何。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，根據運輸署出版的《運輸策劃及設計手冊》，「服務水平」分為 A 至 F 等，以顯示行人流通方面的滿意程度。「A 等服務水平」指行人基本上

可隨意走動，無須因應其他行人而改變路線，並可自由揀選步速，不大可能會出現爭路的情況。

24. 一名委員留意到有關檢討所物色的 14 幅具發展潛力的用地在落實發展方面均受運輸基礎設施容量限制，遂詢問已規劃的運輸容量能否應付擬議發展。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示在 14 幅具發展潛力的用地中，用作發展公營房屋的三幅用地正進行地盤平整工程，而其他用地上已規劃的公營／私人發展項目目前並無落實時間表。鑑於有關檢討所物色的發展用地鄰近港鐵錦上路站，為充分利用土地資源，所採用的發展密度較高，對基礎設施容量的要求亦相應較高。相反，目前這宗改劃申請的擬議地積比率為 0.8 倍，提供約 850 個單位，其地積比率遠低於有關檢討所物色的發展用地的地積比率，因此對配套基礎設施的要求相對較低。技術評估證明，採取擬議緩解措施後，預計擬議發展不會造成負面影響。

建築物高度

25. 主席留意到申請地點位於受石崗機場高度限制影響的地區內，遂詢問石崗機場高度限制如何，以及有關限制對擬議發展的影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示擬議發展的建築物高度不會超過石崗機場高度限制就涵蓋申請地點的地區所訂明的高度限制(即主水平基準上 69 米)。

政府、機構及社區設施的供應

26. 副主席詢問有否按地區評估政府、機構及社區設施的供應，以及擬議發展有否提供政府、機構及社區設施，以解決潛在的短缺問題。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，雖然申請地點位於元朗區，不過區內現有和已規劃的政府、機構及社區設施主要集中在港鐵錦上路站附近。鑑於申請地點富鄉郊特色，而且不接近港鐵錦上路站等運輸樞紐，因此區內並無大型政府、機構及社區設施供應，申請人亦沒有建議在申請地點的發展項目內闢設任何政府、機構及社區設施。

27. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

28. 主席表示，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。「住宅(丁類)」地帶內的發展以獨立屋宇為主。目前這宗申請提出把申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，其地積比率及建築物高度均超過「住宅(丁類)」地帶內准許的地積比率及建築物高度。有關申請應根據相關規劃考慮因素予以評估，包括土地用途是否協調，以及技術上是否可行。申請人於二零二二年提交目前這宗申請連同支持申請的技術評估，而經諮詢的相關政府部門對所提交的技術評估及申請不表反對或沒有負面意見。申請人將會闢設行人路連接申請地點所包圍的四個私人地段，並容許緊急車輛經由擬議發展進入該等地段。規劃署在諮詢相關政府部門後，會就位於「住宅(丁類)」地帶內但不位於申請地點的餘下範圍進行檢討。倘小組委員會同意這宗改劃土地用途地帶申請，規劃署會將因應檢討結果提出的擬議修訂一次過提交小組委員會考慮。

29. 委員原則上不反對這宗改劃土地用途地帶申請，並認同申請人已盡力採取緩解措施，解決擬議發展所引起的各種技術問題。一名委員認為，申請人承諾進行交通及排水改善工程，值得讚賞。申請地點位於北部都會區，其策略位置適合進行擬議發展，以應付房屋需求。批准這宗改劃土地用途地帶申請，或可鼓勵申請人探討如何併合毗鄰的私人地段，以進行更全面的綜合發展。

30. 副主席及兩名委員有以下觀察：

- (a) 擬議道路改善工程的詳細落實時間表及程序目前尚未確定，可能會影響落實擬議發展。擬議路口改善工程很可能須根據相關條例在憲報刊登，而調解所收到的反對意見需時，可能會延誤落實擬議改善工

程。如此一來，擬議發展的落實時間會推遲，要不然，在改善工程未完成的情況下進行發展則可能會出現交通擠塞問題；

(b) 應該設立機制，確保申請人會落實擬議交通及排水改善工程；以及

(c) 申請地點呈不規則形狀，限制了申請地點及周邊土地的發展，並且與不包括在申請地點內的毗鄰私人地段產生鄰接問題。

31. 主席表示，規劃署在諮詢相關政府部門後，將會就「住宅(丁類)」地帶進行檢討，以探討可否把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，或者理順擬議「住宅(丙類)」地帶的界線。倘小組委員會同意這宗改劃土地用途地帶申請，規劃署會將因應檢討結果而對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂提交小組委員會考慮。落實擬議交通及排水改善工程的事宜可加入土地契約內。一名委員關注落實擬議路口改善工程與入伙之間可能相隔一段時間，總工程師／交通工程(新界東)王國良先生就此表示，除土地契約外，倘擬議交通改善工程未有落實，運輸署可反對簽發佔用許可證。

32. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對石崗分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，連同經修訂的《註釋》及《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[會議小休 5 分鐘。]