

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11049 號

供城市規劃委員會於 2026 年 3 月 6 日考慮

《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》

考慮申述編號 TPB/R/S/YL-SK/10 - R1 至 R67

《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-SK/10-R1 至 R67

| 申述事項 | 申述人 (編號 TPB/R/S/YL-SK/10-) |
|---|---|
| <p><u>就圖則作出的修訂項目</u></p> <p><u>項目 A</u> 把位於錦上路以南及黎屋村以西的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。</p> <p><u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u></p> <p>(a) 加入新的「住宅(丙類)」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款。</p> <p>(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」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。</p> <p>(d) 在「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「酒店(只限度假屋)」。</p> | <p>總數：67</p> <p><u>支持項目 A 及對圖則《註釋》作出的修訂項目(a)，並就該等項目提出一般意見¹(總數：1)</u> R1：Tenox Development Limited</p> <p><u>支持項目 A，並就該項目提出一般意見(總數：1)</u> R2：個別人士</p> <p><u>反對項目 A(總數：63)</u> <u>元朗區議會議員(1)</u> R3：梁業鵬議員</p> <p><u>八鄉鄉事委員會委員(3)</u> R4：鄧志光 R5：張運球 R6：黎永添</p> <p><u>個別人士(59)</u> R7、R9 至 R66²</p> <p><u>反對項目 A 及對圖則《註釋》作出的修訂項目(b)、(d)、(e)及(f)(總數：1)</u> R8：個別人士</p> |

¹ R1亦就分區計劃大綱草圖「住宅(丙類)」地帶的《說明書》提出一般意見。

² 反對項目 A 的 58 份申述(即 R9 至 R66)以類似的劃一格式提交(詳情載於下文第 5.1.3 段)。

| 申述事項 | 申述人 (編號 TPB/R/S/YL-SK/10-) |
|--|--|
| (e) 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」。 | 就項目 A 提出負面意見 (總數：1) R67 ：個別人士 |
| (f) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的規劃意向及「備註」內有關填土／填塘或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。 | |

註：所有申述人的名單載於**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頁 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-SK_10.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 10 月 17 日，《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》（**附件 I**）連同《註釋》（下稱「分區計劃大綱草圖」）和《說明書》³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 **67** 份有效的申述⁴。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。

³ 有關《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-SK_10.html

⁴ 城規會共收到 178 份提交的申述。當中 111 份視為無效，因為其中 23 份未能核實所提供的身份資料，另有 5 份屬於逾期提交的申述，以及有 83 份為重複提交的申述（即由同一申述人提交）。

- 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

- 2.1 2025 年 3 月 14 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」)同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-SK/1)(下稱「第 12A 條申請」)。該宗第 12A 條申請擬議作一項低層及低密度的住宅發展(下稱「擬議發展」)(**繪圖 H-1**)。申請人建議把申請地點(面積約為 41 290 平方米)由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.8 倍，最高建築物高度為 6 層。
- 2.2 在商議該宗第 12A 條申請時，小組委員會雖然不反對該擬議發展，但認為該第 12A 條申請地點的不規則形狀會限制其自身和周邊土地的發展，並會與不包括在該第 12A 條申請地點內的毗鄰私人地段產生鄰接問題。在這方面，小組委員會備悉規劃署在諮詢相關政府部門後會進行規劃檢討，探究把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶或理順擬議「住宅(丙類)」地帶的界線方面的可行性。有關小組委員會考慮該宗第 12A 條申請的會議記錄摘錄載於**附件 IV**。
- 2.3 為回應小組委員會的關注，規劃署就整個「住宅(丁類)」地帶(面積約為 81 250 平方米)進行規劃檢討並諮詢相關政府部門。在檢討後，規劃署認為適當的做法是把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(當中包括第 12A 條的申請地點)，而非僅僅理順地帶的界線，而發展密度與上述第 12A 條申請中所建議的相同(即最高地積比率為 0.8 倍，最高建築物高度為 6 層)。此外，把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶的做法目的是盡可能避免分散發展，並提供誘因在整個「住宅(丙類)」地帶中作綜合發展 (**圖 H-5**)。此舉亦有助減少在發展過程中所遇到的限制及阻礙，並在設計和發展上提供彈性。考慮到第 12A 條申請的初步發展計劃中所訂的最高建築物高度(即 6 層及主水平基準上 44.2 米)(**繪圖 H-1 及 H-2**)、周邊低層民居／村落的建築物高度輪廓和石崗機場的高度限制(即相關範圍的高度限制為主水平基準上 69 米)，「住宅(丙類)」地帶訂明了包括樓層數目(即 6

層)和主水平基準以上高度(即主水平基準上 45 米)的雙重建築物高度限制。經諮詢的相關政府部門對改劃整個「住宅(丁類)」地帶並無負面意見。考慮到小組委員會的意見和「住宅(丁類)」地帶的檢討，以下修訂**項目 A**已納入在《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》之中：

項目 A—把位於錦上路以南及黎屋村以西的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以作低層及低密度的住宅發展(圖 H-1)

- 2.4 **項目 A** 用地(圖 H-1 及 H-4)已改劃為「住宅(丙類)」地帶(即在分區計劃大綱圖上的一個新地帶)，以便進行低層及低密度的住宅發展。「住宅(丙類)」地帶內任何新發展或重建項目，最高地積比率限為 0.8 倍，最高建築物高度限為 6 層及主水平基準上 45 米。

就分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》作出的修訂

- 2.5 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂如下：

「住宅(丙類)」地帶

- (i) 因應**項目 A**，加入新的「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，以及有關地積比率和建築物高度的限制條款；以及

技術修訂

- (ii) 當局已藉此機會根據城規會同意的最新《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》(附件II)。

- 2.6 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，以反映石崗規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。為確保日後在「住宅(丙類)」地帶內進行的發展在技術上可行，《說明書》亦訂明，在相關政府部門認為合適的情況下，日後的土地文件將加入相應條款，訂明須落實第 12A 條申請中所承諾的措施和／或設施，包括在錦上路與錦田公路的現有

交界處進行交通改善工程、擴闊錦上路的現有行人路和行人過路處、在申請地點內闢設闊 2.5 米的行人路及緊急車輛通道，以便進出申請地點所包圍的私人地段、把樓宇從錦上路後移至少 50 米、於申請地點原地闢設污水處理廠、增設排水系統連多種排水設施，以及地下貯水池、在申請地點範圍外的蓮花地新建一條設有防洪牆及箱形暗渠的混凝土渠道、保留五棵現有樹木，並在申請地點內種植不少於 200 棵重標準新樹、在詳細設計階段加入各種減低影響的設計措施，例如建築物後移、綠化緩衝區及特別的外牆和圍牆設計以及考慮採取必要的隔音措施，以及根據相關政府部門就第 12A 條申請所訂的規定進行進一步評估，例如按環境保護署署長要求在日後的土地文件中納入條款，規定申請人須提交噪音影響評估、排污影響評估和土地污染評估。至於日後在 12A 條申請所涵蓋／未有涵蓋的「住宅(丙類)」地帶內進行發展，相關政府部門或會規定須進行進一步評估，以及落實額外的改善／緩解措施和／或設施，而該等規定將在相關政府部門認為合適的情況下納入日後的土地文件條款中。

分區計劃大綱草圖

2.7 2025 年 9 月 19 日，小組委員會同意有關《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 11/25 號載於城規會網頁⁵，而小組委員會的會議記錄摘錄則載於附件 V。《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》於 2025 年 10 月 17 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 城規會在處理項目 A 所涉的第 12A 條申請時，已根據原有條例⁶的規定公布該宗申請，讓公眾提出意見。小組委員會於

⁵ 小組委員會文件第 11/25 號可在城規會網頁查閱，網址為：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/773_rnt_agenda.html。

⁶ 「原有條例」指在 2023 年 9 月 1 日前有效的《城市規劃條例》。

2025年3月14日考慮有關第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諮詢

3.2 分區計劃大綱草圖於2025年10月17日在憲報刊登後，元朗區議會議員及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。城規會收到一份由元朗區議會議員提交的申述，以及3份由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-1 至 H-5)

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-2 至 H-4)

4.1.1 項目 A 用地(約 8.1 公頃)可經北面的錦上路前往。該用地主要由露天存放場／貯物場、鄉郊工場、植物苗圃、名為「華苑」的低層住宅發展項目、零散的民居、常耕／休耕農地及荒地所佔用。項目 A 用地劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率限為 0.8 倍，最高建築物高度限為 6 層及主水平基準上 45 米。

4.1.2 項目 A 用地周邊環境主要具鄉郊特色，並以位於「鄉村式發展」地帶內的村落(例如東面的黎屋村和西面的蓮花地)、零散的住宅、車輛停泊處、商店及服務設施、常耕／休耕農地及荒地為主。

4.1.3 根據申請人按照第 12A 條申請所提交的初步發展計劃(繪圖 H-1 至 H-3)，擬議發展的面積⁷約為 41 290 平方米，最高地積比率為 0.8 倍，包括 19 幢 6 層高住宅大廈(主水平基準上約 44.2 米)、兩幢單層會所和兩幢 3 層停車場大樓，提供約 850 個單位以容納約 2 380 人。第 12A 條申請初步發展計劃的主要發展參數撮錄

⁷ 在當時的《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》上佔原先「住宅(丁類)」地帶約 51%。

於**附件 VII**。如《說明書》所訂明，在相關政府部門認為合適的情況下，日後的土地文件將加入條款，訂明須落實第 12A 條申請所承諾的措施及設施，以及根據相關政府部門就第 12A 條申請所訂的規定進行進一步評估⁸ (如上文第 2.6 段所述)。

- 4.1.4 因應上文第 2.2 及 2.3 段所述的考慮因素，**項目 A** 用地改劃為「住宅(丙類)」地帶，發展參數與小組委員會所同意的第 12A 條申請相同，即最高地積比率為 0.8 倍，最高建築物高度為 6 層及主水平基準上 45 米。根據約 81 250 平方米的總面積，並將第 12A 條申請的初步發展計劃計算在內，「住宅(丙類)」地帶的整體總樓面面積估計約為 65 000 平方米，估計單位數目將分別由 250 個單位增加至 1 672 個單位，而人口則由 675 人增加至 4 419 人。根據規劃署就擬議「住宅(丙類)」地帶所進行的視覺評核(附件 **VIII**)，該地帶日後的住宅發展項目將屬低層及低密度性質，與區內現有發展並非不相協調，因為區內主要是「鄉村式發展」地帶內的低層村落，最高建築物高度為 3 層(8.23 米)(**圖 H-2 至 H-3**)，故不會造成不可接受的負面視覺影響⁹。至於其他技術方面的事宜，則如《說明書》所訂明，倘日後在擬議「住宅(丙類)」地帶內的發展項目超出已獲同意的第 12A 條申請的已評估技術容量，會在相關政府部門認為合適的情況下，可以在相關土地文件加入條款，訂明須進行進一步技術評估。

⁸ 環保署署長雖然不反對第 12A 條申請，但要求將有關提交噪音影響評估、排污影響評估和土地污染評估的條款納入日後的土地文件中。

⁹ 如規劃署在 2025 年 9 月就擬議「住宅(丙類)」地帶所進行的視覺評核(附件 **VIII**，亦與小組委員會文件第 11/25 號的附件 **VI** 相同)(另見註 5)中所顯示，雖然現有視覺環境難免會有改變，但「住宅(丙類)」地帶內的日後發展項目與周邊環境並非不相協調，亦不會造成不可接受的負面視覺影響。

規劃意向

4.2 「住宅(丙類)」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，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

5 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會一共收到 67 份有效的申述，當中包括：

- (a) 一份(**R1**)由申請編號 Y/YL-SK/1 的申請人(即 Tenox Development Limited)提交，表示支持項目 A 及對圖則《註釋》作出的修訂項目(a)，並就《說明書》提出一般意見；
- (b) 一份由個別人士(**R2**)提交的申述，表示支持項目 A，並提出一般意見；
- (c) 63 份(**R3** 至 **R7** 及 **R9** 至 **R66**)表示反對項目 A，其中一份(**R3**)由一名元朗區議會議員提交；3 份(**R4** 至 **R6**)由八鄉鄉事委員會委員提交；一份(**R7**)由一名華苑的居民提交；而其餘 58 份(**R9** 至 **R66**)由區內鄉村的村代表或村民(包括 24 份來自蓮花地；22 份來自上村；兩份來自橫台山永寧里村；兩份來自橫台山羅屋村；兩份來自打石湖村；以及來自金錢圍村、甲龍村、雷公田村、彭家村、大江埔村和田心村，每村各一份)以類似的劃一格式提交；
- (d) 一份由個別人士(**R8**)提交的申述，表示反對項目 A 及對圖則《註釋》作出的修訂項目(b)、(d)、(e)及(f)；以及
- (e) 一份由個別人士(**R67**)提交的申述，就項目 A 提出負面意見。

5.1.2 申述提出的主要理由和意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持及提出一般意見的申述

5.2.1 項目 A

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|--|------------|
| (1) 項目 A 擬議改劃土地用途地帶會為併合土地提供誘因，釋放位於第 12A 條申請（申請編號 Y/YL-SK/1）的申請地點以外剩餘地塊的發展潛力，以避免分散發展。 | R 1 |
| (2) 改劃整個「住宅(丁類)」地帶，而非僅僅理順第 12A 條申請的用地界線，將有助推動更有規劃、更協調和全面的發展，連同更佳의 行人連接、建築物布局及休憩用地供應。 | R 1 |
| (3) 支持項目 A，條件是項目倡議人會落實排水和排污建議，並確保闢設緊急車輛通道通往擬議發展。上述事宜如未及時解決，將會影響當地的環境衛生以及附近居民的生活。 | R 2 |
| 回應 | |
| (a) 備悉表示支持的理由或意見。 | |
| (b) 關於(3)： 第 12A 條申請提交的排水影響評估和排污影響評估連同所提出的排水及排污緩解措施，顯示擬議發展不會對周邊地區在排水及排污方面造成負面影響，而相關政府部門亦認為所提交的排水影響評估和排污影響評估可以接受。「住宅(丙類)」地帶的《說明書》亦訂明，倘「住宅(丙類)」地帶日後有任何發展位處第 | |

12A 條申請地點的界線以外，並超出該宗第 12A 條申請已評估的技術容量，亦可在相關政府部門認為合適的情況下，把須作進一步技術評估的規定納入土地文件條款中。

此外，根據現行規例和相關政府部門的既定做法，在其後詳細設計及提交建築圖則階段，將會處理在「住宅(丙類)」地帶日後發展中關設緊急車輛通道的需要，並確保予以落實。

5.2.2 就「住宅(丙類)」地帶《說明書》作出的修訂

| 主要理由／看法／意見／建議 | 申述編號 |
|---|------------|
| (1) 在詳細設計階段應容許有更大的設計彈性。《說明書》不應訂明具體及量化的技術規定。 | R 1 |
| (2) 相關技術規定(包括限制保留樹木的數量、提交園境計劃、提交經修訂的噪音影響評估)可透過批地條款按情況另行施加。這機制可確保有關當局能就日後的樹木處理事宜行使最終管制權，並可因應最新的地盤狀況和技術評估，在詳細設計階段妥善處理園境設計和噪音緩解措施等事宜。 | R 1 |
| (3) 並無必要在「住宅(丙類)」地帶的《說明書》內訂明固定的最低補償樹木數量，因為在項目A範圍內的日後發展所牽涉的最終地盤面積或會有所改變，而毗鄰地段亦可能會進行土地併合。此外，現有的樹木數量、狀況及所屬類別可能與2022年在第12A條申請階段時所進行的樹木調查的記錄不同，有關的調查結果可能不適用於在未來一段時間後落實的日後發展。 | R 1 |

| | |
|---|-------------------|
| <p>(4) 當局根據已獲同意的第12A條申請的初步發展計劃，在分區計劃大綱圖《註釋》的《說明書》內加入量化及針對有關計劃的特定環境美化規定，做法並不恰當。這類規定可根據最新的樹木調查和所提交的詳細美化環境建議，在詳細設計階段、透過批地條款和／或在提交建築圖則的階段處理。</p> | <p>R 1</p> |
| <p>(5) 「住宅(丙類)」地帶的《說明書》訂明，在申請編號Y/YL-SK/1的申請地點內需保留5棵現有樹木。鑑於部分樹木被發現存在健康狀況、結構或形態欠佳、傾斜或葉片有蟲害跡象等問題，當「住宅(丙類)」地帶的擬議發展落實時，這些樹木能否在健康的狀態下保留，實在令人關注。其中可能還有其他合適的替代措施，例如改用移植方式，以改善擬議發展的整體景觀質素。</p> | <p>R 1</p> |
| <p>(6) 在提交建築圖則的階段，第12A條申請的初步發展計劃亦可能會作進一步調整，以符合相關建築物規例及消防規定等。</p> | <p>R 1</p> |
| <p>(7) 在沒有考慮最終發展地盤的地形、現有樹木狀況及設計限制的情況下，在《說明書》內訂明實際樹木數量未必能提升景觀質素。</p> | <p>R 1</p> |
| <p>(8) 在分區計劃大綱圖的《說明書》內訂明新發展用地須種植新樹的最少數量並不常見。</p> | <p>R 1</p> |
| <p>(9) 在《說明書》內訂明樓宇須從錦上路後移至少50米的規定，是當局因應申請人就第12A條申請所提交的噪音影響評估而提出。倘採用其他有別於初步發展計劃的布局，並實施其他合適的緩解措施，有關住</p> | <p>R 1</p> |

宅樓宇或能符合噪音標準。因此，這項規定實屬過於規範。

就建築物布局和擬議發展計劃而言，倘所有住宅樓宇均位於距離錦上路50米範圍內而不設任何後移範圍，仍可透過實施適當的噪音緩解措施(例如隔音窗、美化外牆及調整樓宇座向等)，以達到相關環境規例的要求。

回應

(a) 關於(1)至(9)：

根據《城市規劃條例》的規定擬備的分區計劃大綱圖包括3個部分，即該份分區計劃大綱圖(下稱「圖則」)、圖則夾附的《註釋》及圖則的《說明書》。《說明書》雖然並非圖則的一部分，但卻是圖則的重要元素。《說明書》旨在闡述城規會擬備分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解圖則的內容。《說明書》亦提供指引，協助大眾了解有關地帶內的發展，並闡述在不同發展管制制度(例如土地行政制度)下，對個別土地用途地帶所作出的適當發展管制。

「住宅(丙類)」地帶有部分地方涉及獲城規會同意的第12A條申請(申請編號Y/YL-SK/1)。有關第12A條申請提出了數項改善和/或緩解措施，包括交通改善工程、擴闊行人路、闢設緊急車輛通道、建築物後移、原地闢設污水處理廠、增設排水系統並新建一條設有防洪牆及箱形暗渠的混凝土渠道，各種減低影響的設計措施等。

上述已獲同意的第12A條申請所提出的指示性發展佈局僅屬初步性質，亦可能會有進一步的變更。儘管如此，在考慮了第12A條申請階段收到的公眾意見及發展地盤的實際情況和條件，以及整個「住宅(丙類)」地帶的最終發展範圍的不確定性，在上述第2.6段提及有關擬議改善/緩解措施和/或設施的具體細節已包含

在「住宅(丙類)」地帶的《說明書》中。這能確保第12A條申請的申請人所提出的改善和／或緩解措施能夠納入在未來「住宅(丙類)」地帶內的發展中，《說明書》訂明的上述緩解措施旨在為「住宅(丙類)」地帶內的日後發展提供更清楚的理解和指引，同時保留彈性允許項目倡議者／發展商與相關政府部門在日後持續商討。如在相關政府部門認為合適的情況下，這些緩解措施和／或設施可能會被納入未來的土地文件條款中。

此外，為了確保「住宅(丙類)」地帶(包括第12A條申請的擬議發展和第12A條申請所涉界線外的剩餘範圍)內的所有日後發展在技術上可行及沒有無法克服的影響，「住宅(丙類)」地帶的《說明書》加入了相關條款，規定此地帶日後的項目倡議人在其後的土地行政階段，如有必要，須按相關政府部門的規定，落實改善／緩解措施並提供相關的技術評估。該等規定將在相關政府部門認為合適的情況下納入日後的土地文件條款。

5.3 表示反對的申述及提出負面意見的申述

5.3.1 「住宅(丙類)」地帶和擬議發展

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|------------------------------|
| (1) 擬議「住宅(丙類)」地帶容許相對較高的發展密度，與周邊普遍低矮且具鄉郊特色的環境並不協調。擬議發展會破壞八鄉地區現有的鄉郊特色。 | R4 至 R6、 R9 至 R66 |
| (2) 第12A條申請的申請人並沒有就擬議住宅發展的需要提供理據。只要申請人併合到足夠土地，較高密度(地積比率為0.8倍，住宅大廈樓高6層)的擬議發展便會變得合理，這是扭曲了的邏輯。此外，這項擬議發展也不能解決房屋短缺 | R7 |

| | |
|---|-------------------|
| <p>的問題。擬議發展還會損害當區的生活環境。</p> | |
| <p>(3) 改劃整個「住宅(丁類)」地帶的建議令第12A條申請的地盤面積倍增。然而，這並沒有解決已獲同意的第12A條申請中申請地點地形不規則的問題。除了視覺評核外，並沒有就其他技術層面(例如交通影響)提供額外的技術評估以作支持。</p> | <p>R 8</p> |
| <p>(4) 在第12A條申請提交的技術評估和顧問報告中，無一提及或慮及完全被擬議發展包圍的華苑。</p> | <p>R 7</p> |
| <p>(5) 擬議發展的初步發展計劃假設平均單位面積約為38.9平方米，略多於村屋單一樓層的總樓面面積的50%，這並不能改善生活質素。</p> | <p>R 8</p> |
| <p>回應</p> | |
| <p>(a) 關於(1)至(4)：</p> <p>如上文第2.2及2.3段所述，第12A條申請地點的不規則形狀會限制整個項目A範圍內的綜合私人倡議發展項目。適當的做法是把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，而非僅僅理順第12A條申請地點的界線，目的是盡可能避免分散發展，以及提供誘因在整個「住宅(丙類)」地帶中作綜合發展。「住宅(丙類)」地帶旨在為申請人及周邊土地擁有人提供更多誘因，以加快土地整合，從而釋放申請地點邊界外剩餘及零散地塊的發展潛力。</p> <p>申請人在第12A條申請的階段已提交了一份技術評估以支持第12A條申請，亦已諮詢所有其他相關政府部門，包括運輸署署長、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、渠務署總工程師／新界北、路政署總工程</p> | |

師／新界西、水務署總工程師／建設和消防處處長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。這些部門原則上對第 12A 條申請沒有反對或負面意見。在第 12A 條申請獲接納的技術評估內所作的假設及所用的方法，已把第 12A 條申請所涉擬議發展的周邊地區(包括華苑)涵蓋在內。第 12A 條申請的擬議發展預計會對周邊地區(包括華苑)造成的影響已經適當地在相關技術評估中反映、評估和考慮，並已按情況提出適當的擬議緩解措施，而擬議發展不會對周邊地區及現有發展構成負面影響。如上文第 2.6 段所述，第 12A 條申請中所承諾的指定的擬議緩解措施和／或設施的詳情亦已訂明在「住宅(丙類)」地帶的《說明書》。

就改劃整個「住宅(丁類)」地帶至「住宅(丙類)」地帶，規劃署已經進行了視覺評核(附件 **VIII**)以評估相關發展帶來的視覺影響。與先前的「住宅(丁類)」地帶相比，「住宅(丙類)」地帶所定的發展密度有所增加，現有視覺效果難免會有些變化。然而，「住宅(丙類)」地帶的日後發展，最高地積比率為 0.8 倍，建築物高度不超過 6 層和主水平基準上 45 米，仍屬低層和低密度的性質，與周圍低層和低密度的住宅發展／村落並非不相協調，而且可與周邊地區的自然景觀融合。此外，「住宅(丙類)」地帶的《說明書》亦訂明視覺影響亦可透過劃設建築物間距和建築物後移範圍、進行園境美化／種樹以作緩衝，以及美化外牆等合適的設計措施來減輕，日後的發展商可在詳細設計和落實的階段研究有關措施。「住宅(丙類)」地帶的日後發展不大可能造成不可接受的視覺不協調問題或對周邊地區造成極大的負面視覺影響。規劃署總城市設計師／城市設計及園境從城市設計和視覺的角度而言，對**項目 A**和就**項目 A**所進行的視覺評核沒有負面意見。

在其他技術方面，例如交通、污水、排水、供水、空氣質素、噪音等，經諮詢的相關政府部門對**項目 A**的擬議「住宅(丙類)」地帶沒有負面意見。如上文第 2.6 段所述，「住宅(丙類)」地帶的《說明書》亦訂明，倘「住宅(丙類)」地帶日後有任何發展位處第 12A 條申請地點的界線以外，並超出該宗第 12A 條申

請已評估的技術容量，亦可在相關政府部門認為合適的情況下，把須作進一步技術評估的規定納入土地文件條款中。

倘發展整個「住宅(丙類)」地帶，估計住宅單位數目和人口分別約為 1 672 個和 4 419 人，這是根據與第 12A 條申請相同的假設和估計約為 65 000 平方米的總樓面面積所作出的估算。與項目 A 有關的擬議發展，將會成為八鄉地區的私人房屋供應的來源之一。

(b) 關於(5)：

為進行技術評估，第 12A 條申請的初步發展計劃假設了平均單位面積為約 38.9 平方米。為整個「住宅(丁類)」地帶的改劃而進行規劃評估時採用了與第 12A 條申請相同的假設，包括平均單位面積和每單位人口數。有關假設僅作初步計劃用途，在其後詳細設計和落實項目的階段可能會作進一步改動和更新。

5.3.2 排水方面和水浸風險

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|--|
| (1) 過去十年間，蓮花地和黎屋村的水浸問題一直嚴重。擬議發展會加劇有關問題並造成負面的排水影響。擾亂現有河溪和排水渠日後亦會對當區的排水系統造成影響。 | R 7、R 8、 R 9 至 R 66、 R 67 |
| (2) 為支持第 12A 條申請而提交的排水影響評估應確認毗鄰住宅發展項目(即華苑)附近的現有水道及擬議發展所帶來的相關影響。然而，對擬議發展的評估卻忽略了位於華苑西側的河道(位於華苑西側邊界圍牆附近)。有關的地盤平整工程連同擬議發展的實心高牆會對華苑附近的水道造成額外的地面徑流，並引發嚴重的水浸。有關情況可能會在擬議發 | R 7 |

| | |
|---|--------------------|
| <p>展施工期間惡化，因為建築碎石或會堵塞河溪。在展開任何建築工程和擬議的填土／地盤平整工程之前，應解決此排水問題。</p> | |
| <p>(3) 為評估排水條件和能力，排水影響評估在7個控制點模擬了3種情境(「10年一遇」、「50年一遇」和「200年一遇」的暴雨)。當中的評估未有顧及全球暖化因素而進行敏感度測試。評估結果不可靠，評估方法未能充分考慮各個地區的現有狀況，存在許多不準確之處。</p> | <p>R 7</p> |
| <p>(4) 水浸是當區一個嚴重的問題，尤其在雨季期間。鑑於當區水浸情況嚴重，發展商／項目倡議人有否就排水緩解措施作出任何書面協議及／或承諾。</p> | <p>R 67</p> |
| <p>回應</p> | |
| <p>(a) 關於(1)至(4)：</p> <p>為支持有關的第 12A 條申請，申請人已提交排水影響評估，證明擬議發展在落實所提出的緩解措施的情況下，預計不會造成無法克服的負面排水影響。這些緩解措施包括增設排水系統連多種排水設施，以及地下貯水池，以收集來自擬議發展和周邊地區(包括華苑)的地面徑流(繪圖 H-5)。在第 12A 條申請獲接納的技術評估內所作的假設及所用的方法，已把第 12A 條申請所涉擬議發展的周邊地區(包括華苑)涵蓋在內。第 12A 條申請的擬議發展預計會對周邊地區(包括華苑)造成的影響已經適當地在相關技術評估中反映、評估和考慮。排水影響評估指出，在八鄉地區擬議發展的鄰近範圍，有一些由渠務署及民政事務總署主導的現有及已計劃的排水改善工程¹⁰。排水影響評估所得的結</p> | |

¹⁰ 請參閱根據第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 提交的排水影響評估報告的附錄 B3 及 B4 (此文件的繪圖 H-5)。此排水影響報告為申請人就第 12A 條申請所提交的規劃綱領的其中一部分，該報告可見於 2025 年 3 月 14 日的 RNTPC 文件編號 Y/YL-SK/1A 的附錄 Ia。此文件亦載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/uploads/page/meetings/RNTPC/Y_YL-SK_1_A/Y_YL-SK_1_A_Appendix_Ia.pdf

論是，不論渠務署及民政事務總署排水改善工程是否均已落實，擬議發展的擬議排水系統都有足夠的排水能力。

如排水影響評估中所述，擬議發展是改善當區現有排水系統淤塞的機會，可把第 12A 條申請的申請地點內新的箱形暗渠及毗鄰政府土地內一條設有防洪牆及兩段箱形暗渠的混凝土渠道重新接駁至渠道的上游和蓮花地北渠的下游。擬議發展所關設的新排水系統可修復並增強現有渠道的連接和能力。

鑑於上述情況，從排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北對該宗第 12A 條申請不表反對。就改劃整個「住宅(丁類)」地帶至「住宅(丙類)」地帶，如「住宅(丙類)」地帶的《說明書》所訂明，如有擬在第 12A 條申請的申請地點界線以外進行額外發展的申請，當局可按照土地行政制度的既定做法，在土地文件加入技術規定和條款，訂明申請人須進行進一步的技術評估(包括在進行排水影響評估時盡可能考慮地盤平整工程、現有排水設施的改動／修改工程等因素的)。在相關政府部門認為合適的情況下，相關部門規定申請人落實的額外改善／緩解措施和／或設施，將納入土地文件內作為契約條款。

5.3.3 交通及運輸方面

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|--------------------------------------|
| (1) 錦上路是一條貫穿石崗和八鄉地區的主要道路。附近私人住宅民居、商業活動、貨倉(主要使用大型貨車)等所產生的車輛，已令錦上路不勝負荷。擬議發展會產生額外交通，而且會超出錦上路及附近交界處的承載量。這會導致當區交通擠塞，尤其是在蓮花地、黎屋村及錦上路與錦田公路交界處附近的瓶頸位。 | R3、R4 至 R6、R7、R8、R9 至 R66、R67 |

| | |
|---|-------------------------------|
| <p>(2) 缺乏可支援當區人口的泊車設施。</p> | <p>R 8</p> |
| <p>(3) 附近的公共運輸建設不足以顧及擬議發展所帶來的新增人口。擬議發展會增加公共運輸系統的壓力，而當區乘客在搭乘巴士和小巴時已出現長時間的排隊現象。</p> | <p>R 7、R 8 及 R 6 7</p> |
| <p>(4) 應擴闊擬議發展對出沿錦上路的行人道。隨着交通流量增加和日後有更多居民遷入，公眾在行人道上行走會有危險。第12A條申請所建議的緩解措施(包括擴闊現有行人路和在錦上路與錦田公路交界處進行路口改善工程)的落實時間表並不清晰，可能未能配合擬議發展的人口遷入年份。</p> | <p>R 3 及 R 6 7</p> |
| <p>(5) 在制訂交通改善建議時缺乏對當區交通網絡的全面檢討。</p> | <p>R 3</p> |
| <p>(6) 第12A條申請進行的交通影響評估只研究了4個主要路口，並無探究擬議發展對錦上路及八鄉地區的交通和泊車設施所造成的影響，而有關地區包括錦田市中心和上村巴士站範圍，均是商店及服務行業和食肆集中地。交通影響評估亦無提及對小巴路線72及23號載客量的預計影響，以及對往返中環／灣仔區的陽光巴士路線NR 918所造成的影響。此外，路口C(錦上路／錦田公路)很快便會達到飽和。</p> | <p>R 7</p> |
| <p>(7) 交通影響評估只簡單指出擬議發展位於鐵路車站500米半徑範圍以外。事實上，擬議發展所在位置距離最近的鐵路車站(即錦上路港鐵站)(約4.3公里)，並非徒步可達，因此須要有交通接駁服務連接擬議發展和鐵路站。</p> | <p>R 7</p> |

| | |
|---|---------------------|
| <p>(8) 交通影響評估的公共交通調查於2022年10月進行。評估應用了憑空假設、已過時的冠狀病毒病調整因素，評估報告只是根據理論假設和案頭資料進行。此外，進行公共交通調查的方法，包括測試地點的選址，以及就早上繁忙時間和下午繁忙時間進行調查的時間，令人存疑，亦不準確，也沒有向市民大眾交代該項公共交通調查的細節，調查結果也不符合當區居民日常使用公共交通工具出行的體驗。當區乘客在繁忙時間搭乘巴士和小巴時已出現長時間的排隊現象。雖然調查是在所界定的上、下午繁忙時間內進行，但區內應存在多元化的人口結構，傍晚時候對公共交通的需求亦很大，尤其是晚飯後居民回家的時間。</p> <p>再者，調查高估了連接至港鐵錦上路站的巴士路線載客量，因為調查包括了巴士路線251A號作為其中一條連接至錦上路站的路線。實際上，居民並不會選擇此巴士路線前往港鐵錦上路站，因為此路線迂迴，先經大欖隧道，才到達港鐵站。</p> <p>基於上述種種，交通影響評估並無考慮到預計增加的交通需求會如何影響其餘沿錦上路出行的乘客。</p> | <p>R 7</p> |
| <p>(9) 交通影響評估並無評估擬議發展在施工階段使用重型工程車和起重機所帶來的交通影響。</p> | <p>R 7</p> |
| <p>(10) 連接擬議發展和錦上路的通道應能容納消防及緊急車輛。</p> | <p>R 6 7</p> |

回應

(a) 關於(1)至(9)：

第 12A 條申請的申請人為支持第 12A 條申請進行了交通影響評估，以評估可能產生的交通和運輸影響，並確定相關的交通改善措施，當中涵蓋車輛交通流量、道路和路口容量、公共交通需求、停車需求以及行人評估等方面。在第 12A 條申請獲接納的交通影響評估中所作的假設和所用的方法已把第 12A 條申請所涉擬議發展的周邊地區(包括華苑)涵蓋在內。第 12A 條申請的擬議發展預計會對周邊地區(包括華苑)造成的影響已經適當地在交通影響評估中反映、評估和考慮，並已按情況提出適當的擬議緩解措施，而擬議發展不會對當區的交通構成負面影響。

根據第 12A 條申請下所提交的交通影響評估，所有評估的路口¹¹、連接道路和行人徑在擬議發展所產生的額外交通量下的剩餘容量充裕。評估亦已建議在錦上路與錦田公路交界處進行路口改善工程(繪圖 H-4a)¹²，以及根據各項政府工程進行其他擬議改善工程¹³，以減少周邊地區的交通影響。根據第 12A 條申請的申請人所述，申請人擬議的路口改善工程將是對其他政府擬議工程的進一步改善。其將要落實的擬議改善工程能進一步改善其他擬議政府工程，而倘若政府將要進行的擬議工程未能按計劃及時到位，申請人承諾可以先進行現時這宗申請內的擬議改善工程¹⁴。

¹¹ 8個重要路口分別包括：(A) 錦上路/八鄉路、(B) 錦上路/錦水南路、(C) 錦上路/錦田路、(D) 錦田路/林錦公路/荃錦公路、(E) 錦上路/擬議發展項目的主要行車出入口通道、(F) 東匯路/錦上路、(G) 高上路/錦上路、(H) 粉錦公路/錦田路。上述重要路口的現有路口佈局圖可參閱第12A條申請下提交的交通影響評估報告中的圖3.3至3.10。請參閱申請人所提交的文件，該報告可見於2025年3月14日的RNTPC文件編號Y/YL-SK/1A的附錄Ia，同時亦載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/uploads/page/meetings/RNTPC/Y_YL-SK_1_A/Y_YL-SK_1_A_Appendix_Ia.pdf

¹² 申請人將於錦上路與錦田公路交界處進行的擬路口改善工程，包括路口擴闊工程和把優先通行路口改裝成交通燈控制的路口。

¹³ 路政署根據「工務計劃項目第6820TH號—錦田公路及林錦公路餘段改善工程」和「工務計劃項目第6892TH號—錦上路改善工程」的建議進行路口改善計劃。

¹⁴ 日期為2025年3月14日的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL-SK/1A號第

就行人環境方面，在落實由第 12A 條申請人負責的現有行人徑擬議擴闊工程和錦上路的擬設行人過路處，以及附近行人徑的其他擬議擴闊工程¹⁵(繪圖 H-4b)後，**項目 A** 用地以北錦上路沿途的行人徑的行人環境將會令人滿意。

就泊車設施的供應方面，根據第 12A 條申請的初步發展計劃，考慮到《香港規劃標準與準則》就附屬泊車位所訂明的暫定最高標準¹⁶，但須視乎詳細設計而定。

就公共交通方面，**項目 A** 用地現時有多條現有公共交通服務路線行走，包括途經錦上路的專利巴士和小巴。這些公共交通路線可以為日後的居民提供接駁服務，讓他們來往該處和港鐵錦上路站。在第 12A 條申請的階段¹⁷，申請人亦承諾與相關各方聯絡，適當地增加在繁忙時段的小巴班次，而這點會在落實階段與相關政府部門進一步討論並達成協議。與此同時，隨著位於**項目 A** 範圍內的發展落成並增加人口，運輸署將會與各公共交通營辦商緊密聯繫，繼續密切監察乘客需求和公共交通服務水平，按需要調整公共交通安排。

根據上述情況，運輸署備悉在設計和實施道路及路口改善工程的前提下，擬議發展對交通影響評估的影響範圍內相鄰道路網絡的交通影響是可接受的。另外，發展項目在施工期間所產生工程車輛通常會整天使用公共道路。為了將交通影響降至最低，發展商／承建商可在施工階段於工地內及附近採取適當的交通管理措施。運輸署署長就在第 12A 條申請階段時所提交的

1.6 段。

¹⁵ 路政署根據「工務計劃項目第 6892 TH 號—錦上路改善工程」，建議進行行人徑擴闊工程。

¹⁶ 擬議發展將合共提供 254 個私家車泊車位、11 個電單車泊車位和 21 個重型貨車上落客貨車位。

¹⁷ 日期為 2025 年 3 月 14 日的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-SK/1A 號第 1.5 段。載於城規會網頁：https://www.tpb.gov.hk/uploads/page/meetings/RNTPC/Y_YL-SK_1_A/Y_YL-SK_1_A_MainPaper.pdf.

交通影響評估，包括方法和建議的交通緩解措施，並沒有負面意見。

《說明書》亦訂明，在相關政府部門認為合適的情況下，日後的土地文件將加入條款，訂明須落實第 12A 條申請所承諾的措施和／或設施，以及根據相關政府部門的規定進行進一步評估和／或提交經修訂評估。倘「住宅(丙類)」地帶日後再有任何發展超出第 12A 條申請已評估的技術容量，當局可按照土地行政制度的既定做法，在土地文件加入技術規定和條款，規定須進行進一步的技術評估。在相關政府部門認為合適的情況下，相關政府部門所規定的額外改善／緩解措施和／或設施，亦可能納入土地文件內作為契約條款。

(b) 關於(10)：

根據現行規例和相關政府部門的既定做法，在其後詳細設計及提交建築圖則階段，將會處理在「住宅(丙類)」地帶日後發展中關設緊急車輛通道的需要，並確保予以落實。

5.3.4 環境、視覺、空氣流通及其他技術方面

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|--|---|
| (1) 八鄉地區目前並沒有公共污水收集系統。擬議發展增添的人口會產生更多污水，並對當區現有的污水系統造成壓力，而該系統是根據現有人口水平規劃和建造的。污水的增加也將引發衛生和環境問題。 | R4 至 R6、 R8、R9 至 R66、R67 |
| (2) 擬議發展或會因所設停車場全日運作，以及擬議會所的通風系統發出嗡嗡聲而成為附近民居的噪音滋擾和空氣污染源頭。 | R7 |

| | |
|--|-------------------|
| (3) 水道的水質會因擬議發展而下降。 | R 7 |
| (4) 擬議發展在施工階段將產生大量污染物、灰塵和建築廢料/碎片，這些都會污染周邊環境，並影響附近居民。 | R 7 |
| (5) 擬議發展規模龐大，包含多棟 6 層高的住宅樓宇，與周邊環境不相協調，而且會遮擋風景，對附近居民造成視覺影響。此外，擬議發展也相當鄰近植桂書室(法定古蹟)和黎屋村 485 號黎氏大屋(二級歷史建築)。 | R 9 至 R 66 |
| (6) 有關關注指出，擬議發展會對附近低層的私人住宅發展項目(包括華苑)的空氣流通、採光和視覺開揚度造成負面影響，也未對附近住宅發展項目的景觀作出考慮。根據第 12A 條申請所提交的初步發展計劃，擬議住宅發展的建築物高度比先前「住宅(丁類)」地帶所准許的建築物高度高出約 200%。擬議發展的住宅樓宇(第 7、8、11、12 及 13 幢)以及停車場正正毗鄰華苑現有的兩層高屋宇，造成屏風效應，直接遮擋日照和干擾該處的空氣流通。 | R 7 |
| 回應 | |
| (a) 關於(1)： 就有關排污系統的關注事項，請參閱上文第 5.2.1 段的回應(b)。 此外，根據第 12A 條申請下的排污影響評估，擬議發展項目產生的污水將由現場擬建的污水處理廠進行三級處理後排放至附近的雨水排水系統，因此預計不會產生無法克服的污水影響。 | |

(b) 關於(2)至(4)：

根據第 12A 條申請所提交的噪音影響評估、空氣質素影響評估、水質影響評估、土地污染評估、廢物管理建議，擬議發展在施工及落實階段，就空氣質素、噪音、水質、土地污染、廢物管理等方面有機會造成的影響已被評估。擬議發展項目不會就空氣質素、噪音、水質、土地污染、廢物管理等方面造成負面影響。從環境規劃的角度而言，環保署署長對該宗第 12A 條申請表示不反對。按照環保署署長的要求，關於須提交噪音影響評估的規定，會如「住宅(丙類)」地帶的《說明書》所訂明，納入日後的土地文件條款。

(c) 關於(5)及(6)：

申請人已提交用以支持第 12A 條申請的視覺影響評估。從選定的近至中距離觀景點觀望，有關發展建議對視覺所造成的影響屬極微，而從選定的遠距離觀景點(遠足徑)觀望，擬議發展雖不會遮擋山景和天空景色，但難免會改變地區環境的整體視覺效果，因此會造成輕微負面影響。擬議發展與周邊低層、低密度的發展項目並非不相協調。

規劃署在其後檢視改劃整個「住宅(丁類)」地帶的可行性時，亦已經進行了視覺評核。如視覺評核(附件 VIII)所示，完成改劃後，項目 A 用地的日後發展與周邊環境並非不相協調，亦不會造成不可接受的負面視覺影響。

此外，考慮到該宗第 12A 條申請提出的擬議發展規模，預計擬議發展在空氣流通方面不會對周邊的行人風環境造成重大的負面影響。

如分區計劃大綱圖《說明書》有關「住宅(丙類)」地帶的部分所訂明，當局會在詳細設計階段適當地落實各種減低影響的設計措施，例如建築物後移、綠化緩衝區及特別的外牆和圍牆設計以及考慮採取必要的隔音措施。這些措施將改善「住宅(丙類)」地帶內發展

的視覺開揚度和空氣流通。「住宅(丙類)」地帶內的未來發展亦將根據既定慣例，同時受其他相關法規的規管，包括土地行政和建築制度。基於以上所述，從城市設計和景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對**項目 A** 和用以支持**項目 A** 的視覺評核沒有負面意見。

在文物方面，該宗第 12A 條申請的申請地點和「住宅(丙類)」地帶（**項目 A**）內並無任何已被評級的歷史建築和法定古蹟。在第 12A 條申請階段及擬議修訂**項目 A** 期間，亦曾諮詢古物古蹟辦事處，而古物古蹟辦事處對第 12A 條申請以及**項目 A** 並沒有負面意見。根據古物古蹟辦事處就第 12A 條申請所提出的意見，申請人應確保擬議發展不會對位於黎屋村 485 號的黎氏大屋（二級歷史建築）和植桂書室（法定古蹟）造成任何實質干擾。此外，申請人在日後發展亦應盡量減少對上述建築和法定古蹟的視覺影響。上述建議亦可視乎相關政府部門的，納入土地行政制度下的土地文件中的技術要求。在相關政府部門認為合適的情況下，相關部門可視乎情況將上述考慮，納入相關土地文件內作為契約條款。

5.3.5 公眾諮詢

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|---|------------------------|
| (1) 當局未有就擬議發展與八鄉鄉事委員會和附近居民進行全面而深入的公眾諮詢。擬議修訂並沒有考慮和反映公眾的意見。 | R3、R9 至 R66 |
| (2) 考慮到擬議發展的規模，應該給予充足的時間舉辦各類公眾諮詢活動，包括公開論壇、簡介會和諮詢文件，向區內居民簡介擬議修訂並徵詢他們的意見，讓居民充分了解擬議住宅發展可能會帶來的影響。 | R4 至 R6 |

| 回應 |
|---|
| <p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>項目 A 是規劃署在諮詢相關政府部門並進行規劃檢討後，推進城規會同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 的決定，把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(當中包括第 12A 條的申請地點所涉界線外的剩餘範圍)。如上文第 3.1 和 3.2 段所述，當局已遵循既定的法定和行政程序，就上述第 12A 條申請及分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。有效申述的申述人亦已獲邀出席本會議，向城規會作出口頭陳述。</p> |

5.3.6 政府、機構及社區設施和康樂設施的供應

| 主要理由／意見 | 申述編號 |
|--|------------------|
| <p>(1) 元朗區政府、機構及社區設施(包括醫院病床、安老服務和幼兒照顧服務)的供應一直不足。擬議發展並沒有為新增的人口提供必要服務的問題，而這可能會對現有的社區和醫療服務及教育設施造成影響。</p> | R 3 至 R 6 |
| <p>(2) 目前當區並未設有任何社區和康樂設施。由於估計單位數目和人口將分別由 250 個和 675 人增至 1 672 個和 4 419 人，日後社羣擴大，對社區和康樂設施(包括地區性的日間照護設施和休憩用地等)亦會有更大需求。</p> | R 8 |
| 回應 | |
| <p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>根據《香港規劃標準與準則》(附件 VI) 及有關政府決策局／部門的評估¹⁸，除下列設施外，元朗區議會地區</p> | |

¹⁸ 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

內以人口為基礎關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的醫院病床及診所／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¹⁹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²⁰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(包括社會福利署及醫務衛生局)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²¹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／部門提出關設該等設施，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／重建項目內關設政府、機構或社區設施。

5.4 有關就圖則《註釋》作出的修訂項目而表示反對的申述

就《註釋》作出的修訂項目(b)、(d)、(e)及(f)

| 主要理由／意見 | 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。 | R 8 |

面面積約5%作提供社會福利設施之用。

¹⁹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。

²⁰《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。

²¹包括體育館、運動場／運動場館及游泳池場館等。

| | |
|--|-------------------|
| <p>(2) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「酒店(只限度假屋)」，而有關地帶預算供原居村民興建小型屋宇之用，加入此用途會助長在有關地帶內進行不恰當的發展。</p> | <p>R 8</p> |
| <p>(3) 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」，會助長濫用新界豁免管制屋宇政策，並導致發展項目售予外人。</p> | <p>R 8</p> |
| <p>(4) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》的規劃意向及「備註」，使由政府統籌或落實的公共工程以及保養或維修工程所涉及的填土／填塘或挖土工程可獲豁免，無須申請規劃許可，此舉會令有關工程不受最低限度的監管，完全剝奪了社會大眾在過程中的權益。</p> | <p>R 8</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」，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，旨在精簡在鄉村地區關設這些常見及必要設施的流程。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，就提供這些設施諮詢有關居民／區議會／鄉事委員會。</p> | |
| <p>(b) 關於(2)：</p> <p>分區計劃大綱草圖《註釋》中對「鄉村式發展」地帶的土地用途表依循城規會頒布的《註釋總表》制訂。「酒店(度假屋)」屬影響較低的消閒及康樂用途，以便保存和提升蘊含豐富歷史及文化資源的傳統鄉鎮。鑑於這些用途可能對周邊鄉村環境帶來影響，城規會將有機會根據本身所訂定的相關指引，按個別情況審</p> | |

核這些發展建議。此種用途屬「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，因此必須取得城規會的規劃許可。

(c) 關於(3)：

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」這些屬影響較低的消閒及康樂用途，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。

(d) 關於(4)：

加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》。加入豁免條款，旨在精簡規劃申請流程／機制。

這項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須符合相關政府規定、現行條例及規例。

此外，這項豁免條款只適用於填土／填塘或挖土工程。如屬須按照分區計劃大綱圖《註釋》的規定取得城規會規劃許可的用途(即第二欄用途)，有關用途本身仍須取得規劃許可，而與此用途相關的任何填土／填塘或挖土工程亦屬建議的一部分。因此，當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的法定規管並不會被削弱。

6 諮詢政府決策局／部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當收錄在上文：

- (a) 發展局古物古蹟辦事處；
- (b) 環境及生態局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 漁農自然護理署署長；
- (e) 民政事務總署元朗民政事務專員；
- (f) 地政總署元朗地政專員；
- (g) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)西拓展處處長；
- (h) 土拓署土力工程處處長；
- (i) 環境保護署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 食物環境衛生署署長；
- (l) 渠務署總工程師／新界北；
- (m) 水務署總工程師／建設；
- (n) 運輸署署長；
- (o) 路政署總工程師／新界西；
- (p) 路政署總工程師／鐵路拓展 1-1；
- (q) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (r) 警務處處長；
- (s) 消防處處長；
- (t) 社會福利署署長；
- (u) 機電工程署署長；
- (v) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；以及
- (w) 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，以及提出的一般意見。

7.2 根據上文第 5.2 至 5.4 段的評估，規劃署不支持 R3 至 R67，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 及對圖則《註釋》作出的修訂項目(a)

- (a) **項目 A** 旨在落實城規會就已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 所作的決定，並附加一個範圍(即第 12A 條的申請地點所涉界線外的剩餘範圍)，規劃署其後就改劃整個「住宅(丁類)」地帶進行規劃檢討。申請人在已獲同意的第 12A 條申請中進行了多項技術評估，並建議了

改善／緩解措施和／或設施，以確保擬議發展預計不會造成無法克服的負面影響。規劃署在諮詢相關政府部門後，進行了規劃檢討和視覺評核，檢討後認為「住宅(丙類)」地帶的日後發展，最高地積比率為 0.8 倍，建築物高度不超過 6 層和主水平基準上 45 米，仍屬低層和低密度的性質，與周圍低層和低密度的住宅發展／村落並非不相協調，而且可與周邊地區的自然景觀融合。已諮詢的相關政府部門對該宗第 12A 條申請和所提交的技術評估以及項目 A，就各技術層面，包括交通、排水、排污、供水、景觀、視覺及文物等方面，均沒有負面意見或不表反對；

- (b) 為確保日後在「住宅(丙類)」地帶內進行的發展在技術上可行，《說明書》已訂明，在相關政府部門認為合適的情況下，日後的土地文件將加入條款，訂明須落實第 12A 條申請（申請編號 Y/YL-SK/1）所承諾的改善／緩解措施和／或設施，以及根據相關政府部門就第 12A 條申請所訂的規定進行進一步評估。至於日後在第 12A 條申請未有涵蓋的「住宅(丙類)」地帶內進行發展，相關政府部門或會規定進行進一步評估，以及落實額外的改善／緩解措施和／或設施，而該等規定將在相關政府部門認為合適的情況下，納入日後的土地文件條款中；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，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。規劃署會繼續與相關政府決策局／部門保持聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內關設政府、機構或社區設施；
- (d) 當局已遵循既定的法定和行政程序，就上述第 12A 條申請及分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢；

就「鄉村式發展」地帶《註釋》作出的修訂項目(b)、(d)及(e)

- (e) 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「酒店(只限度假屋)」及「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》。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；以及

就「自然保育區」地帶《註釋》作出的修訂項目(f)

- (f) 加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，亦可精簡規劃申請程序。這項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。當局對於在「自然保育區」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會受到削弱。

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(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議。

9 附件

- 附件 I 《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》(縮圖)
- 附件 II 《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》的修訂項目附表
- 附件 III 申述人名單
- 附件 IV 2025 年 3 月 14 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄
- 附件 V 2025 年 9 月 19 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄

| | |
|--------------|--|
| 附件 VI | 元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應 |
| 附件 VII | 已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 的初步發展計劃的主要發展參數 |
| 附件 VIII | 為位於石崗的擬議住宅發展進行的視覺評核 |
| 繪圖 H-1 | 項目 A 申述用地內第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 擬議發展的初步總綱發展示意圖 |
| 繪圖 H-2 | 項目 A 申述用地內第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 擬議發展的截視圖 |
| 繪圖 H-3 | 項目 A 申述用地內第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 擬議發展的園境設計總圖 |
| 繪圖 H-4a 至 4b | 第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 的擬議交通改善計劃 |
| 繪圖 H-5 | 第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 的擬議排水系統 |
| 繪圖 H-6 | 第 12A 條申請編號 Y/YL-SK/1 的擬議建築物後移範圍和綠化緩衝區 |
| 圖 H-1 | 申述用地的位置圖 |
| 圖 H-2 | 申述用地的平面圖 |
| 圖 H-3 | 申述用地的航攝照片 |
| 圖 H-4 | 申述用地的實地照片 |
| 圖 H-5 | 土地類別平面圖 |

規劃署

2026 年 3 月