

## TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10443 號

考慮日期：2018 年 7 月 25 日

《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》  
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-KTS/14/-1 至 320  
及意見編號 TPB/R/YL-KTS/14-C1 至 C133

**《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》  
考慮申述編號 TPB/R/S/YL-KTS/14-1 至 320  
及意見編號 TPB/R/S/YL-KTS/14-C1 至 C133**

申述事項／ 申述地點	申述人	提意見人
<p><b><u>修訂項目 A1 及 A2：</u></b> 把位於西鐵錦上路站附近的兩幅用地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p><b><u>修訂項目 A3：</u></b> 把位於西鐵錦上路站附近的一幅用地由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p><b><u>修訂項目 B1 及 B2：</u></b> 把位於東匯路和錦河路的兩幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。</p> <p><b><u>修訂項目 C：</u></b> 把部分的東匯路及錦河路由「農業」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。</p>	<p><b><u>總數：320</u></b></p> <p><b><u>反對全部或個別項目</u></b></p> <p><u>元朗區議會主席／元朗區議員(2)</u> <b>R5：</b>沈豪傑(元朗區議會主席) <b>R6：</b>黎偉雄</p> <p><u>立法會議員(1)</u> <b>R9：</b>朱凱迪</p> <p><u>關注團體(2)</u> <b>R7：</b>蔡月榮(八鄉錦上路發展關注組村代表／召集人、水流田村村代表) <b>R8：</b>土地正義聯盟</p> <p><u>公司(3)</u> <b>R1：</b>Hover Joy International Limited <b>R2：</b>Noble Phoenix Investments Limited <b>R3：</b>領賢規劃顧問有限公司</p>	<p><b><u>總數：133</u></b></p> <p><b><u>反對：(131)</u></b> <b>C1：</b>由 <b>R1</b> Hover Joy International Limited 提交 <b>C3：</b>由 <b>R3</b> 領賢規劃顧問有限公司提交 <b>C4：</b>Ruy Barretto <b>C5：</b>由 <b>R6</b> 黎偉雄(元朗區議員)提交 <b>C6：</b>黃偉賢(元朗區議員) <b>C7：</b>由 <b>R7</b> 蔡月榮(八鄉錦上路發展關注組村代表／召集人、水流田村村代表)提交 <b>C9：</b>Delight World Limited <b>C11：</b>杜嘉倫(元朗區議員) <b>C2、C8、C10、C12 至 C131：</b>個別人士</p> <p><b><u>提供意見(2)</u></b> <b>C132：</b>由 <b>R320</b> 個別人士提交 <b>C133：</b>環保觸覺</p>

申述事項／ 申述地點	申述人	提意見人
	<p><u>個別人土(307)</u> <b>R4、R10 至 R314、R320</b></p> <p><u>提供意見：</u></p> <p><u>公司(1)</u> <b>R318</b>：香港鐵路有限公司 (下稱「港鐵公司」)</p> <p><u>環保團體(1)</u> <b>R319</b>：世界自然基金會香 港分會</p> <p><u>沒有提供任何意見：</u></p> <p><u>個別人土(3)</u> <b>R315 至 R317</b></p>	

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 III。全部申述書和意見書的複本已以電子方式／光碟發送給城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員(附件 IV)(只提供予城規會委員)，並已上載至城規會網站 [http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website\\_S\\_YL\\_KTS\\_14\\_CHI.html](http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_YL_KTS_14_CHI.html)。申述書和意見書的印本亦放置於城規會秘書處以供委員查閱。規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處亦備有一套印本，以供公眾查閱。

## 1. 引言

1.1 二零一七年十一月三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》(下稱「草圖」)(附件 I)，以供公眾查閱。草圖所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表。有關修訂主要涉及(a)把緊鄰西鐵錦上路站南面的 3 幅用地由「農業」地帶(即第 1 及 6 號地盤)(項目 A1 及 A2)和「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶(即第 4a 地盤)(項目 A3)改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便進行公營房屋發展；(b)把毗鄰第

1 和 6 號地盤的公營房屋發展的兩幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 B1 及 B2)；以及(c) 部分的東匯路及錦河路由「農業」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現有道路(項目 C)。

- 1.2 在為期兩個月的草圖公開展示期內，城規會共收到 320 份有效的申述書。二零一八年二月二日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。城規會共接獲 133 份就申述提出的有效意見書(下稱「意見」)。
- 1.3 二零一八年五月十一日，城規會同意上述申述書(**R1 至 R320**)及意見書(**C1 至 C133**)一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮所收到的申述和相關的意見。申述和意見連同回應的摘要載於**附件 V**。相關用地的位置在**圖 H-1** 顯示。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

### *2014 年完成的錦田南及八鄉土地用途檢討*

- 2.1 二零一四年三月，規劃署在港鐵公司的技術支援下，完成了錦田南及八鄉的土地用途檢討(下稱「土地用途檢討」)。該項檢討涵蓋錦田南分區計劃大綱圖的規劃區，物色了共 14 幅具房屋發展潛力的用地可用作公營及私營房屋發展(**圖 H-2**)。當局亦已進行概括的技術評估，以確定倘能提供足夠的基礎設施，在該 14 幅用地進行建議的發展，不會造成無法克服的問題。
- 2.2 鑑於基礎設施方面的限制(尤其污水處理設施的容量有限)，以及在公眾諮詢期間接獲的意見，當局會分階段發展土地用途檢討物色到的 14 幅具房屋發展潛力的用地。為應付本港對房屋供應的迫切需求，當局於二零一五年建議改劃兩幅西鐵用地(即錦上路站用地及八鄉維修中心用地)，因為建議在該兩幅用地進行的發展，在技術上可行，而且無須進行大型基建改善工程，也不涉及收回／清拆私人土地。二零一五年五

月二十九日，改劃錦上路站用地及八鄉維修中心用地作住宅及商業發展的建議根據條例第 5 條刊憲。城規會在二零一五年十二月十一日及二零一六年一月二十八日考慮有關的申述和意見後，在二零一六年三月十一日備悉表示支持的申述，並決定不建議順應任何申述而修訂該大綱圖。二零一六年八月三十日，行政長官會同行政會議核准錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12。

### 建議的公營房屋用地

- 2.3 至於錦上路站南鄰的 3 幅建議公營房屋用地(即第 1、4 a 和 6 號地盤)，考慮到這些用地鄰近西鐵站和該用地內日後的商業／住宅發展項目，以及區內的基建容量，這些用地有潛力早日發展，以應付殷切的公營房屋需求。該處會闢設各項政府、機構或社區設施(包括 1 個體育中心、1 間診所、3 間幼稚園、2 所小學及其他配套設施)，供區內現有和日後的居民使用。另一方面，土地用途檢討物色到的其餘 9 幅具發展潛力房屋用地，則須進一步研究所需的基建配套。
- 2.4 房屋署及土木工程拓展署已進行進一步的技術評估，以盡量增加第 1、4 a 和 6 號地盤的建屋量。根據技術評估的結果及房屋署的概念設計圖，第 1、4 a 和 6 號地盤的公營房屋發展項目會提供合共約 9 000 個單位，容納約 25 000 人。
- 2.5 二零一七年十月十三日，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」)考慮建議對錦田南分區計劃大綱核准圖作出的修訂，同意建議的修訂適宜根據條例第 5 條向公眾展示。相關的小組委員會文件第 8/17 號(只備英文版本)載至城規會的網站 <http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/589-rntpc-8-17.pdf>，上述小組委員會會議記錄亦已載於附件 VI。

## 3. 地區諮詢

- 3.1 當局在提交《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》的建議修訂予小組委員會考慮前，已分別在二零一七年七月二十六日、二零一七年八月二日和二零一七

年九月五日就該分區計劃大綱核准圖的建議修訂諮詢錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會和元朗區議會。他們的主要意見撮述如下：

- (a) 兩個鄉事委員會和元朗區議會知悉提供公營房屋單位，以應付殷切的公營房屋需求的重要性。
- (b) 不過，他們就有關發展可能對交通造成的負面影響表示關注／提出意見。至於區內道路能否應付建議房屋發展項目日後帶來的人口問題，他們強烈要求在發展區內房屋之前，必須提供明確的時間表，說明何時落實擴闊／改善錦上路、錦田公路、一段林錦公路及／或興建新的連接路，以解決錦田／八鄉南的交通問題。
- (c) 他們亦要求提供足夠的公眾停車位、康樂、醫療和教育設施，並對收地／補償安排表示關注。

3.2 八鄉鄉事委員會在二零一七年八月二日的會議通過一項動議，而元朗區議會亦在二零一七年九月五日的會議通過兩項動議，促請政府落實錦上路、錦田公路和一段林錦公路的道路改善工程，然後才發展錦田／八鄉南地區。

3.3 《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》的建議修訂的小組委員會文件第 8/17 號，已收納了上述兩個鄉事委員會委員和元朗區議員的意見和關注。二零一七年十月十三日，小組委員會經考慮後同意有關修訂。

3.4 在草圖刊憲後，當局分別在二零一七年十一月二十九日、二零一七年十二月六日及二零一七年十二月二十二日諮詢錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會和元朗區議會。有關的會議記錄載於附件 VII-1、VII-2a 及 VII-3a。鄉事委員會委員和元朗區議員大致維持之前的意見。八鄉鄉事委員會和元朗區議會分別通過一項動議，提出與上文第 3.2 段相似的關注(附件 VII-2b 及 VII-3b)。其後，元朗區議會主席(R5)和 3 名元朗區議員(R6／C5、C6 及 C11)就建議的修訂提交申述及／或意見。

## 4. 申述

### 4.1 申述事項

4.1.1 在收到的 320 份申述書中，有 315 份申述書(即 **R1** 至 **R314** 及 **R320**)反對全部或個別修訂項目，有兩份申述書(**R318** 及 **R319**)就建議修訂提供意見，另有 3 份申述書(**R315** 至 **R317**)沒有就建議修訂提供任何意見。申述人名單載於附件 III。申述書的複本已上載至城規會網站 [http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website\\_S\\_YL\\_KTS\\_14\\_CHI.html](http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_YL_KTS_14_CHI.html) 和放置在規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，並且載於附件 IV(只提供予城規會委員)。申述理由和規劃署對申述的回應摘要載於附件 V。他們的意見撮錄如下：

申述人	申述編號
<b>反對全部或部分修訂項目(315)</b>	
Hover Joy International Limited (1)	<b>R1</b>
Noble Phoenix Investments Limited (1)	<b>R2</b>
領賢規劃顧問有限公司(1)	<b>R3</b>
元朗區議會主席(1)	<b>R5</b>
元朗區議員(1)	<b>R6</b>
八鄉錦上路發展關注組村代表／ 召集人、水流田村村代表(1)	<b>R7</b>
土地正義聯盟(1)	<b>R8</b>
立法會議員(1)	<b>R9</b>
個別人士(48)	<b>R4 及 R10 至 R55 及 R320</b>
個別人士(以一封電郵提交)(259)	<b>R56 至 R314</b>
<b>就修訂項目提供意見(2)</b>	
港鐵公司(1)	<b>R318</b>
世界自然基金會香港分會(1)	<b>R319</b>
<b>沒有就修訂項目提供任何意見(3)</b>	
個別人士(3)	<b>R315 至 317</b>

## 4.2 申述的主要理由、建議和意見

### 表示反對的申述(R1 至 R314 及 R320)

#### I) 關於修訂項目的申述

##### A) 對運輸基建的影響

(270 份申述：R5 至 R9、R12、R14 至 R16、R20、R21、R23 至 R26、R31、R42、R45、R49、R52、R55 至 R102、R104、R105、R107 至 R132、R134 至 R165、R167 至 R207、R210 至 R282、R284 至 R285、R287 至 R289、R291 至 R310、R312 至 R314)

4.2.1 房屋發展將帶來更多人口，令交通問題惡化。運輸署估計 11 號幹線落成後，於 2036 年的早上繁忙時間，大欖隧道南行管道的每小時車輛流量將達到 6 100 架次，超越其設計容量。八鄉的交通已超出負荷，政府不應在八鄉容納更多人口。政府應於展開發展前改善運輸服務和擴闊錦上路。

4.2.2 **R5、R6 及 R7** 特別要求進行多項道路改善工程(包括擴闊錦上路、錦田公路和林錦公路)，以及開闢新的連接路(例如接駁青朗公路的支路、由錦河路連接 3 號幹線公共交通轉乘站的單車徑)。**R5** 亦認為當局應在錦田及八鄉提供充足的停車位，以配合社區需要。

4.2.3 除道路交通外，申述人亦關注西鐵載客量已飽和。即使把車卡數量由 7 卡增至 8 卡，其載客量僅能提升 14%，不能滿足因發展洪水橋及元朗南而新增的 40 萬人口的交通需要。



**B) 受影響的區內村民／居民、農民及農地**

受影響的區內村民／居民

(293 份申述：R8 至 R39、R42 至 R51、R55 至 R62、R64 至 R145、R147 至 R158、R160 至 R190、R192 至 R205、R207、R209 至 R289、R291 至 R293、R295 至 R314)

4.2.4 擬議房屋發展會破壞現有的鄉郊特色／環境和社區。很多居民(大部分為長者)已在該區居住多年，他們無法負擔高昂的樓價和租金，會變成無家可歸。此外，一些居民在獲安置後或難以適應新的居住環境。

受影響的農民及農地

(270 份申述：R8 至 R13、R17 至 R21、R23 至 R26、R55 至 R62、R64 至 R190、R192 至 R207、R209 至 R289、R291 至 R293、R295 至 R314)

4.2.5 錦田和八鄉是本港重要的農業區。2014年，區內有 57 個有機認證農場(約佔全港有機農場的一半)。倘進行擬議房屋發展，區內農民便會失去他們的農地。根據新農業政策，政府承諾設立農業園及農業優先區，以保護農地，確保農業可持續發展。政府不應落實與此農業政策背道而馳的大型發展，應保存／保留農地。

補償及安置

(263 份申述：R9 至 R10、R12、R15、R23 至 R26、R38 至 R41、R55 至 R62、R64 至 R145、R147 至 R158、R160 至 R190、R192 至 R205、R207、R209 至 R289、R291 至 R293、R295 至 R296、R298 至 R314)

4.2.6 現行的安置及補償政策不合時宜／嚴苛。政府應與受影響的村民和農民商討合理的補償

及安置安排，在進行發展前安排及提供原區安置，並且無須資產審查。

**C) 提供政府、機構或社區配套設施**

**(4 份申述：R5、R52、R304 及 R320)**

4.2.7 發展項目應提供足夠的社區配套設施，例如濕貨街市、體育中心、游泳池、球場、學校、診所、醫院等等，以服務新增的人口及當地社區。政府、機構或社區設施應與有關的公營房屋發展同步落成。(R5、R52 及 R304)

4.2.8 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)所建議的休憩用地和政府、機構或社區設施或沒有足夠地提供。當局必須提供足夠的「居家安老」設施及其他設施。(R320)

**D) 擬議公營房屋發展的公眾諮詢**

**(9 份申述：R10、R15、R26、R39 至 R41、R53、R62 及 R226)**

4.2.9 政府應諮詢有關社區／受影響的村民，因為鄉事委員會及區議會未能代表受影響的居民。公眾諮詢程序應公開進行，諮詢期應延長。

**E) 技術評估及緩解措施(R1)**

4.2.10 關於現時就 3 幅公營房屋用地提出的修訂，相關技術評估顯示有多項基本限制，例如道路容量不足、基建方面的限制等等。然而，住宅發展屬「住宅(甲類)」地帶的第一欄用途，無須取得城規會的規劃許可，因此並無機制強制落實建議的緩解措施。

F) 修訂項目 A3 (R2 和 R38)

4.2.11 **R2** 反對把一幅私人土地(第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段及第 551 號)及毗鄰的政府土地改劃為「住宅(甲類)」地帶(圖 H-6a)，供興建公營房屋，因為這會影響 **R2** 在該用地興建私營房屋的計劃。

私營房屋發展

4.2.12 **R2** 表示，**R2** 一直有意在該用地興建私營房屋。**R2** 是相關私人地段(4 934 平方米／46.3%)的土地擁有人，用地毗鄰的政府土地部分(5 713 平方米／53.7%)自 1970 年起由 **R2** 擁有，但在二零零一年八月二十五日被政府根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)收回，以進行道路工程。**R2** 在二零零四年九月九日向地政總署元朗地政處提交申請，要求重批相關的政府土地。

4.2.13 **R2** 提交了規劃申請，在該用地作擬議私營分層樓宇及屋宇，但小組委員會於二零一七年十月二十七日拒絕該宗申請。拒絕申請對土地擁有人不公平。小組委員會在二零一七年十月十三日決定把該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，供興建公營房屋，是漠視土地擁有人在該用地發展私營房屋的意願。

4.2.14 私營房屋供應短缺。**R2** 作為相關私人地段的土地擁有人，可迅速展開私營房屋發展。**R2** 願意參與公私營合作發展計劃，並將某個比例的已落成住宅單位分配作公營房屋用途。合作協議的詳情有待與政府進一步商討。

4.2.15 **R38** 亦提出反對，並建議修訂項目 **A3** 的界線，把他們的地段從有關範圍中剔出。然而，**R38** 沒有提供相關地段的資料。

## II) 關於土地用途檢討的申述

4.2.16 **R1**、**R3**、**R4** 及 **R8** 主要就土地用途檢討的方式及結果提交申述。他們所提出的主要事項撮述如下(詳細摘要載於附件 **V**)：

- (i) 發展密度(**R3** 和 **R4**)：**R3** 表示土地用途檢討物色到的 14 幅具發展潛力房屋用地的擬議發展密度(地積比率由 3 倍至 0.8 倍不等)過低。**R3** 建議把土地用途檢討提出的所有其他房屋用地改劃為地積比率 3 倍的「住宅(甲類)」地帶或地積比率 2.1 倍的「住宅(乙類)」地帶，以盡量增加可提供的單位數目(繪圖 **H-1**)。**R4** 表示有關用地的發展潛力不應受基建限制所局限。
- (ii) 零碎發展／一次過改劃所有具發展潛力的用地(**R1**、**R3**、**R4** 及 **R8**)：當局在二零一五年改劃兩幅西鐵用地，然後現在又改劃第 1、4a 及 6 號地盤，這樣的做法令城規會和公眾對規劃和推行工作有不全及不足之感，同時剝奪城規會和公眾以全面和周詳的方式考慮發展計劃的機會。**R3** 認為應一次過改劃土地用途檢討提出的全部 14 幅房屋用地。
- (iii) 公眾參與(**R1** 和 **R8**)：土地用途檢討與新發展區研究相若，但沒有遵循同類性質發展項目的研究程序。土地用途檢討沒有進行 3 個階段的公眾參與活動，而只進行有限和選擇性的地區諮詢／簡介會。此外，土地用途檢討只進行粗略的技術評估，但沒有進行工程可行性研

究，以全面評估和確認技術可行性。  
**R1** 亦表示，土地用途檢討(涵蓋超過 20 公頃土地)應屬於根據《環境影響評估條例》進行的指定工程項目。

### 公共運輸導向發展－錦田南的規劃及設計框架(R3)

4.2.17 **R3** 還提交了「替代框架圖」，把錦田南發展為公共運輸導向的社區，在錦上路站周圍一公里(步行可達)的範圍內進行高密度的發展(地積比率為 3 倍)。**繪圖 H-2 和 H-3** 分別顯示建議的「替代框架圖」和「替代分區計劃大綱圖」。如將 **R3** 建議的「替代框架圖」與修訂項目比較，用地 1 和 6 仍按修訂項目保留作公營房屋發展(地積比率為 3 倍)；而就用地 4a 而言，部分土地建議用作興建公營房屋，部分則建議用作興建私營房屋，並設有地區中心和休憩用地。**R3** 並無提交技術評估，以支持其規劃及設計框架。

## III) 其他事宜

### 區內就業機會

(251 份申述：**R8、R14、R21、R23 至 R26、R55 至 R105、R107 至 R132、R134 至 R146、R148 至 R190、R192 至 R205、R207、R210 至 R225、R227 至 R246、R248 至 R250、R252 至 R259、R261 至 R282、R284 至 R285、R287 至 R289、R291 至 R293、R295 至 R300、R302 至 R314**)

4.2.18 區內就業機會有限。該區超過九成居民需要跨區工作，花費大量交通時間。政府應先處理區內職位缺乏的問題。

### 其他房屋供應來源

(9 份申述：**R10、R17 至 R19、R22、R26、R50、R51、R290**)

4.2.19 改劃用地的發展受制於附近石崗機場的機場高度限制，可提供的單位有限，未能善用土地。政府應該先發展休耕農地、漁塘、空置土地、棕地、高爾夫球場及空置校舍等。當局亦可透過市區重建將舊建築物變成公營房屋。

#### 公私營合作發展(R3 及 R4)

4.2.20 **R3** 表示錦田南有大量農地，部分由發展商持有。當局應考慮公私營合作模式，以釋放該區農地發展房屋的潛力。如採用公私營合作模式發展農地，便可紓緩在郊野公園內進行發展的需要。**R4** 亦提出，為加快房屋供應，應在公私營合作的機制下鼓勵私人發展。此外，**R3** 建議，在土地用途檢討提出的 14 幅具房屋發展潛力的用地中，應將部分撥作興建「港人首置上車盤」，以照顧不合資格申請公屋／資助房屋而又沒有能力購置私人物業的階層。

#### 提供意見的申述(R318 及 R319)

##### 處理鐵路噪音影響(R318)

4.2.21 擬議公營房屋用地(項目 A1 及 A2)位於易受噪音影響的位置，可能受鐵路運作噪音影響。香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行了環境評估，包括鐵路噪音影響評估，提出了多項緩解措施。房委會應採取噪音緩解措施，以確保日後居民不會受噪音影響。當局應透過規劃大綱、法定圖則及／或土地行政文件實施相關規定。

都市農耕、河背河及濕地緩解措施(R319)

- 4.2.22 項目倡議者應在有關用地規劃都市農耕及提供土地作農業活動之用，例如社區農業及休閒耕作。
- 4.2.23 政府應活化河背河(流經項目 A1 及 A3)(圖 H-1)，恢復其水質及生態價值。項目倡議者及相關政府部門應考慮修復河道，讓后海灣地區的野生生物及鷺鳥受惠。
- 4.2.24 政府應制訂管理計劃，妥善管理位於錦田北分區計劃大綱圖的「農業」地帶內一幅潛在補償濕地(圖 H-7)。有關用地應改劃為與保育有關的地帶。政府應制訂全面的管理計劃，把該區所有緩解濕地連接起來，為野生生物(尤其是白鷺和蒼鷺)創造一條生態走廊。

未有提供意見的申述(R315 至 R317)

- 4.2.25 R315 至 R317 未有就修訂項目提供任何意見。

**5. 就申述提出的意見**

- 5.1 城規會共收到 133 份意見書，主要表達與反對的申述類似的意見。提意見人名單載於附件 III。意見書的電子複本已上載至城規會網站 [http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website\\_S\\_YL\\_KTS\\_14\\_CHI.html](http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_YL_KTS_14_CHI.html) 和放置在規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，並且載於附件 IV(只提供予城規會委員)。意見提出的理由和規劃署的回應摘要載於附件 V。他們的意見撮述如下：

提意見人	提意見人編號	回應的申述編號
Hover Joy International Limited	<b>C1(亦為 R1)</b>	支持 <b>R3 至 R8、R12、R16、R26、R30、R39 至 R42、R45、R49、R52、R53、R55、R318 及 R320</b>
個別人士	<b>C2</b>	支持 <b>R3</b>
領賢規劃顧問有限公司	<b>C3(亦為 R3)</b>	支持 <b>R2</b>
Ruy Barretto	<b>C4</b>	支持 <b>R3</b>
黎偉雄(元朗區議員)	<b>C5(亦為 R6)</b>	未指明關乎的申述
黃偉賢(元朗區議員)	<b>C6</b>	未指明關乎的申述
蔡月榮(八鄉錦上路發展關注組村代表／召集人、水流田村村代表)	<b>C7(亦為 R7)</b>	未指明關乎的申述
個別人士	<b>C8</b>	支持 <b>R8</b>
Delight World Limited	<b>C9</b>	支持 <b>R5 至 R317</b>
個別人士	<b>C10</b>	反對 <b>R3</b>
杜嘉倫(元朗區議員)	<b>C11</b>	支持 <b>R306</b> 及反對 <b>R3</b>
個別人士	<b>C12 至 C130</b>	支持 <b>R306</b> 及／或反對 <b>R3</b>
個別人士	<b>C131</b>	支持 <b>R2</b> 、反對 <b>R5</b> 及就 <b>R319</b> 提出意見
個別人士	<b>C132(亦為 R320)</b>	未指明關乎的申述
環保觸覺	<b>C133</b>	未指明關乎的申述

## 關於修訂項目的意見

對運輸基建的影響(**C1、C5、C7 至 C14、C16 至 C37、C39 至 C58、C60、C62 至 C80、C82 至 C130、C133**)

- 5.2 提意見人提出的關注事項與第 4.2.1 至 4.2.3 段所述的相似，認為道路和鐵路容量不足。**C5** 及 **C7** 亦要求擴闊錦上路及開闢新的連接道路。
- 5.3 **C9** 表示，交通影響評估是基於過時數據及謬誤假設，未有考慮相關可能的及／或准許的發展方案。



受影響的區內村民／居民、農民及農地(C10 至 C83、C133)

- 5.4 提意見人提出的關注事項與第 4.2.4 至 4.2.6 段所述的相似，認為擬議發展影響當地村民／居民及農民，失去農地，以及現行安置和補償政策不合時宜／嚴苛。改劃「農業」地帶違反食物安全及增加農產品自給自足的原則。

關於土地用途檢討的意見

發展密度(C1 至 C4 及 C133)

- 5.5 C1 至 C4 提出的關注事項與第 4.2.16 段所述的相似，認為土地用途檢討提出的其他擬議房屋用地的發展密度過低，當局應優化土地的發展潛力(例如把地積比率由 2.1 倍增至 3 倍)。這樣可紓緩郊野公園、粉嶺高爾夫球場、「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的發展壓力。此外，因基建方面的限制而提出的低密度發展並無充分理據支持。不過，C133 認為應減低發展密度，以免出現如天水圍般相同的規劃錯誤。

零碎發展／一次過改劃所有具發展潛力的用地(C1)

- 5.6 提意見人提出的關注事項與第 4.2.16 段所述的相似，認為零碎地改劃相關用地會令擬議鄉鎮的發展不明確，應一次過改劃土地用途檢討的其餘所有房屋用地。

公眾參與(C1)

- 5.7 提意見人提出的關注事項與第 4.2.16 段所述的相似，認為規劃過程中沒有諮詢公眾，欠缺透明度，政府並沒依慣例進行 3 個階段的公眾諮詢。

關於其他事宜的意見

區內就業機會(C11 至 C37、C39 至 C45、C47 至 C58、C60、C62 至 C80、C82 至 C130)

- 5.8 提意見人提出的關注事項與上文第 4.2.18 段所述的相似，認為區內就業機會有限。

其他房屋供應來源(C131 至 C133)

- 5.9 C131 質疑當局曾否考慮其他具發展潛力的用地，此用地為何是最合適的用地。C132 認為該兩幅西鐵用地應用作興建公營

房屋。C133 認為有其他具發展房屋潛力的土地(例如軍事用地、高爾夫球場)可用。

#### 公私營合作發展(C3)

5.10 提意見人提出的關注事項與第 4.2.20 段所述的相似，認為透過公私營合作方式興建房屋，是供應公私營房屋的可行和快捷途徑(可避免耗費長時間進行收地，尊重私人業權等)。

#### 處理鐵路噪音影響(C1)

5.11 提意見人提出的關注事項與第 4.2.21 段所述的相似，認為應落實足夠的噪音緩解措施，確保該發展項目日後的居民不受噪音影響。

#### 其他(C6)

5.12 C6 認為應尊重元朗區議會的反對意見。

## 6. 規劃考慮因素及評估

### 6.1 申述用地及周邊地區

6.1.1 第 1、4a 及 6 號地盤位於西鐵錦上路站南鄰(圖 H-1)。該些用地大部分為私人土地(約 75% 為私人土地，約 25% 為政府土地)(圖 H-3)。錦上路站與毗鄰公共交通匯處連泊車轉乘設施所在的用地，現時劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通匯處暨商業／住宅發展」地帶。該些用地的南面是八鄉維修中心，現時劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶。該些用地的西面是青朗公路，東面則是一塊劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的用地，主要夾雜住宅構築物／民居及各類臨時用途。初步估計，建議的 3 個公營房屋發展項目(項目 A1、A2 及 A3)及毗連的「政府、機構或社區」用地(項目 B1 及 B2)會影響大約 166 幢現有構築物<sup>1</sup>及 4.8 公頃常耕農地<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 根據土木工程拓展署進行的「元朗錦田南初期用地的地盤平整和基礎設施工程－勘測、設計及建造」研究。

- 6.1.2 第 1 號地盤由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(佔地約 6.21 公頃)(項目 A1)和「政府、機構或社區」地帶(佔地約 1.73 公頃)(項目 B1)，以便發展建議的公營房屋和政府、機構或社區設施。該用地主要夾雜常耕／休耕農地(圖 H-4a 至 H-4c)。根據土木工程拓展署進行的研究<sup>1</sup>，初步估計該用地現時有約 18 幢構築物。這些構築物主要是作農業用途。該用地北面是東匯路，東面是河背河，南面和西面分別是八鄉維修中心及西鐵鐵路路軌。第 4a 號地盤(項目 A3)及第 6 號地盤(項目 A2)的擬議公營房屋發展項目分別位於該用地的東面和西面。
- 6.1.3 第 6 號地盤由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(佔地約 2.76 公頃)(項目 A2)和「政府、機構或社區」地帶(佔地約 0.73 公頃)(項目 B2)，以便發展建議的公營房屋和政府、機構或社區設施。該用地主要夾雜常耕／休耕農地，有一些住宅構築物／民居，亦有車輛停泊(圖 H-5a 至 H-5d)。根據土木工程拓展署的研究<sup>1</sup>，初步估計該用地現時約有 48 幢構築物。這些構築物主要作農業和住用用途。該用地北面是錦上路站，東面是西鐵鐵路路軌，西面為青朗公路，南面毗連一幅劃為「自然保育區」地帶的土地。
- 6.1.4 第 4a 號地盤由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(佔地約 7.06 公頃)(項目 A3)，以便發展建議的公營房屋。該用地現時夾雜常耕／休耕農地、植物苗圃／果園、住宅構築物／民居、公眾停車場、貯物場／貨倉／工廠和空置／荒置的土地(圖 H-6a 至 H-6d)。根據土木工程拓展署的研究<sup>1</sup>，初步估計該用地現時約有 100 幢構築物。這些構築物主要作農業、住用和工廠／貨倉／貯物用途。該用地北面是東匯路，西面是河背河。用地東面和南面是「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶餘下的地方(內有與第 4a 地盤現有用途相類似的用途)及兩幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地(分別建有聖公會聖約瑟堂暨幼稚園和基督教香港信義會錦上生命堂)。

6.1.5 根據房屋署的概念設計圖和有關的改劃建議，第 1、4 a 及 6 號地盤的建議公營房屋發展項目的主要發展參數如下：

	建議的公營房屋用地			總數
	第 1 號地盤	第 6 號地盤	第 4 a 號地盤	
修訂項目	A1	A2	A3	—
建議劃設的用途地帶	「住宅(甲類)」地帶			—
地帶面積(約)	6.21 公頃	2.76 公頃	7.06 公頃	16.03 公頃
公營房屋發展用地的面積(約)	5.8 公頃	2.7 公頃	5.8 公頃	14.3 公頃
總地積比率上限	3 倍			3 倍
(相等於整體總樓面面積—約)	(174 000 平方米)	(81 000 平方米)	(174 000 平方米)	(429 000 平方米)
建築物高度上限	主水平基準上 69 米 (包括任何天台構築物)(約 17 層)			—
幢數(約)	10 幢	8 幢	9 幢	27 幢
預計單位數目(約)	3 700 個	1 550 個	3 750 個	9 000 個
預計人口(約)	10 360 人	4 340 人	10 500 人	25 200 人
配套設施	零售、幼稚園及其他所需的 政府、機構或社區設施			
預計最早落成日期(暫定)	2025 至 26 年度	2025 至 26 年度	2028 至 29 年度	—

## 6.2 規劃意向

6.2.1 與項目 A1、A2、A3、B1、B2 及 C 相關的地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作中密度住宅發展。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。根據《說明書》，此「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，是作公營房屋發展。

- (b) 「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) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。
- (d) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，主要是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。

### **6.3 對申述的理由、建議和意見的回應**

表示反對的申述及提供意見的申述(**R 1 至 R 314、R 318 至 R 320**)

#### **I) 關於修訂項目的申述**

##### **A) 對運輸基建的影響**

###### 道路容車量

6.3.1 當局已就第 1、4 a 及 6 號地盤的擬議公營房屋及政府、機構或社區設施發展進行交通影響評估。為應付因擬議發展而新增的交通流量，該交通影響評估建議進行區內道路擴闊

工程及路口改善工程，包括擴闊錦河路、錦莆路及錦田公路的路段(圖 H-8)。該交通影響評估的結論是，預期落實擬議改善措施後，在影響範圍內的所有連接道路(包括大欖隧道<sup>2</sup>)及路口都不會有無法克服的交通影響。土木工程拓展署會配合有關擬議住宅發展，分階段落實擬議道路改善工程。

6.3.2 根據交通影響評估，並無有力的理據支持擴闊錦上路，以配合第 1、4 a 及 6 號地盤的擬議公營房屋及政府、機構或社區設施發展。交通影響評估已確認擬議發展不會造成不能接受的交通影響。雖然如此，為回應元朗區議會及區內居民的關注，土木工程拓展署現正就錦上路改善工程及連接主要策略幹道的接駁道路，及檢討周邊單車徑設施進行可行性研究。有關研究在二零一七年十二月展開，暫定於二零一九年年中完成。土木工程拓展署會繼續與相關區議會及鄉事委員會聯絡，並會按情況向兩會闡釋研究進度。此外，路政署正就一段錦田公路及林錦公路的擬議改善工程進行勘測研究(有待詳細設計)。

6.3.3 為應付當區對公眾停車位的需求，運輸署及相關政府部門會在詳細設計階段，檢討在第 1、4 a 及 6 號地盤的擬議公營房屋及政府、機構或社區設施發展項目內闢設公眾停車場的事宜。為了不影響公營房屋單位的供應，分區計劃大綱圖有條文訂明用作政府規定的公眾停車場獲豁免計入「住宅(甲類)」地帶的地積比率。

---

<sup>2</sup> 根據交通影響評估，在落實擬議道路改善工程後，計及第 1、4 a 及 6 號地盤的擬議公營房屋及「政府、機構或社區」設施發展項目，在 2031 年，大欖隧道的交通情況仍然可以應付。當局沒有計劃在現階段進行大欖隧道改善工程。

### 鐵路載客量

- 6.3.4 關於西鐵，由二零一六年起，西鐵線列車已逐步由 7 卡車廂增加至 8 卡，與二零一五年相比，載客量至少增加 14%。在二零一九年年中之後，西鐵的列車車隊數目可視乎實際的載客量進一步增加，直至達致 8 卡車廂、每小時每方向 28 個班次的最高載客量。在此基礎上，與二零一五年相比，西鐵線的載客量將可增加 60%。把新界西北所有主要的已規劃的發展納入計算後，西鐵線在二零三一年的早上繁忙時間的載客量達每小時每方向 59 000 人次。若以可容納每平方米平均站立最多 4 人或 6 人及每小時每方向 28 個班次的最高載客量估算，西鐵線於二零三一年早上繁忙時間的最高載客量分別可達每小時約 53 000 或 75 000 人次。
- 6.3.5 三個新鐵路項目(即北環線和古洞站、屯門南延線及洪水橋站)完成後，西鐵線的最繁忙鐵路段(即錦上路站至荃灣西站)，在繁忙時間仍能應付乘客的需求。
- 6.3.6 長遠而言，政府會配合《香港 2030+》推展「跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究」，以檢視是否需要興建新的重型鐵路，直接連接新界西北地區與市區，以應付對鐵路服務的需求。

### **B) 受影響的區內村民／居民、農民和農地**

- 6.3.7 建議在錦上路站周圍的第 1、4a 及 6 號地盤興建公營房屋，以善用其靠近鐵路網的策略性位置。有關用地可提供約 9 000 個公營房屋單位，以應付迫切的需求。預計擬議公營房屋和政府、機構或社區設施發展項目會影響約 166 幢現有構築物和 4.8 公頃常耕農

地<sup>3</sup>(受影響的構築物的確實數目和受影響的農地的確實面積有待詳細調查)。

6.3.8 政府會按現行政策向合資格的受影響人士提供補償、特惠津貼及／或安置安排。有關的分區計劃大綱圖旨在展示該區概括的土地用途框架和規劃意向。為受影響的土地擁有人、住戶和農民提供補償和安置安排，並非有關的分區計劃大綱圖的範疇，政府會分開處理。政府已於二零一八年五月十日公布建議加強在發展清拆行動中，為合資格的受影響寮屋住戶和業務經營者所提供的特惠補償及安置安排。加強特惠補償及安置安排的措施旨在平衡公帑及房屋資源運用、公平原則、受影響人士和社會期望各項因素後，務實地照顧不同類別人士的需要。

6.3.9 根據土木工程拓展署的評估<sup>3</sup>，約有 4.8 公頃的常耕農地(主要在第 1 號地盤內)會受到影響。在八鄉路／錦上路南面現時劃為「農業」地帶的土地上，初步估計約有 28 公頃的休耕農地。視乎進一步的評估及土地擁有人出租土地的意願，有關土地可能有農業復耕潛力。根據現行農地復耕計劃，漁農自然護理署會提供援助，包括低息貸款、農用機械借用服務、以及技術支援等。此外，農業園主要旨在促進農業科技和農業商務管理方面的知識轉移，從而以提升生產力。該計劃也可接收因政府發展計劃剛好在同一時段進行而須遷離的農民。

6.3.10 關於 **R319** 的意見，當局可在詳細設計階段按情況考慮在該 3 幅公營房屋用地進行社區農耕。至於河背河，該河位於項目 A1 和 A3 之間，在修訂項目的界線之外。現時，

---

<sup>3</sup> 根據土木工程拓展署進行的「元朗錦田南初期用地的地盤平整和基礎設施工程－勘測、設計及建造」研究。



政府未有活化河背河的計劃。至於區內的潛在補償濕地和其他現有的緩解濕地(圖 H-7)，則全部位於修訂項目的界線以外。這些濕地將由／現由九廣鐵路公司／港鐵公司負責管理和維修保養。

C) 提供政府、機構或社區配套設施

6.3.11 第 1、4a 和 6 號地盤會有足夠的「政府、機構或社區」設施(包括幼稚園和小學)，滿足擬議發展項目日後人口的需要。當局規劃了面積 1 公頃的土地(項目 B1)，用作興建一幢社區綜合大樓(包括診所及其他政府、機構或社區設施)和一個體育中心。此外，項目 B1 和 B2 的「政府、機構或社區」用地規劃作興建兩所小學之用。社會福利署將會檢討可否按情況在擬議的社區綜合大樓及公營房屋發展項目內關設福利設施的可行性，例如供長者、兒童／青少年及弱智／傷殘人士使用的設施。為免影響公營房屋單位的供應，分區計劃大綱圖有條文訂明由政府規定關設的政府、機構、社區或社會福利設施獲豁免計入「住宅(甲類)」地帶的地積比率。

6.3.12 關於錦田南政府、機構或社區設施的供應(附件 IX)，尚欠約 21 間小學課室(或約 1 所小學)和 46 間中學課室(或約 1/2 所中學)。長遠而言，不足之數可透過元朗區的學校填補。教育局局長不反對有關的改劃建議。對於醫院病床的需求(尚欠 345 張病床)，由於該等設施是按區域提供，因此，相關當局／決策局須審慎規劃，以便處理區域層面設施不足的問題。

6.3.13 至於錦田南休憩用地的供應，雖然區內缺少約 3.07 公頃的地區休憩用地，但鄰舍休憩用地卻多出約 1.5 公頃。為應付日後新增人口的需要，土地用途檢討建議在第 7 號地盤

的東北邊緣提供佔地約 7 公頃的地區休憩用地(河畔公園)，但須視乎詳細設計／進一步檢討而定。此外，在第 1、4 a 和 6 地盤發展公營房屋及政府、機構或社區設施而建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，不會導致區內的休憩用地供應減少。當局會根據《香港規劃標準與準則》，在公營房屋發展用地內提供足夠的鄰舍休憩用地(每人最少 1 平方米)，以供日後居民享用。

- 6.3.14 **R320** 提出當局是否按《香港 2030+》的建議，提供足夠的休憩用地及政府、機構或社區設施。關於這一點，《香港 2030+》是一項持續進行檢討全港發展策略的研究。當中建議的策略方向(包括未來的休憩用地及政府、機構或社區用地的目標)屬願景性質，或會作出微調，然後才納入相關的標準與準則中。此外，落實建議的策略方向及行動亦須平衡其他實質考慮因素，並須配合區內的情況。《香港 2030+》並不適用於錦田南分區計劃大綱圖目前的土地用途修訂。

#### **D) 擬議公營房屋發展的公眾諮詢**

- 6.3.15 關於現時建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，在建議的修訂提交小組委員會考慮前(於二零一七年七月二十六日、二零一七年八月二日和二零一七年九月五日)，以及在草圖刊憲後(於二零一七年十一月二十九日、二零一七年十二月六日和二零一七年十二月二十二日)，分別諮詢了錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會和元朗區議會。政府已妥為遵從有關法定和行政程序，就建議的修訂諮詢公眾。此外，根據條例，展示分區計劃大綱草圖供公眾查閱，以及讓公眾提出申述／意見，亦是條例下的法定諮詢過程的一部分。

**E) 技術評估與緩解措施**

- 6.3.16 為確定在第 1、4 a 和 6 號地盤興建建議的公營房屋和政府、機構或社區設施(包括地盤平整和基建工程)在技術上是否可行，土木工程拓展署和房屋署已進行交通、環境、視覺和空氣流通、生態、景觀、排污、排水和供水方面的技術評估。有關評估確認建議的發展不會在交通及其他基建的容量和環境方面造成無法克服的問題。土木工程署將興建有關房屋發展項目所需的基建配套設施，包括道路工程、排污設施、排水設施等。
- 6.3.17 房屋署將在詳細設計階段改良公營房屋發展項目的發展方案，並進行所需的技術評估。房屋署會就技術評估和建議的緩解措施徵求相關政府部門／當局的同意，並按情況需要採取必要而實際可行的緩解措施。當局亦會擬備公營房屋發展的規劃大綱，訂明個別用地的規劃參數和設計要求，以及房屋署須在詳細設計階段進行的詳細技術研究。
- 6.3.18 關於鐵路噪音，土木工程拓展署和房屋署已就改劃第 1、4 和 6 號地盤以發展公營房屋和政府、機構或社區設施項目，進行環境方面的技術評估(包括鐵路噪音影響評估)。評估結果證明，該 3 幅用地的發展可行，並沒有無法克服的問題。房屋署會在詳細設計階段改良公營房屋的發展方案，並就潛在的鐵路噪音影響再進行環境評估研究及建議緩解措施。有關發展項目採納必要而實際可行的噪音緩解措施後，將能達到《香港規劃標準與準則》對鐵路噪音的相關規定。

F) 修訂項目 A3

公營房屋需求

6.3.19 正如房屋署所指，公營房屋需求迫切。截至二零一八年三月底，約有 153 300 宗的租住公屋一般申請，以及約 119 000 宗配額及計分制下的非長者一人申請。一般公屋申請人的平均輪候時間<sup>4</sup>為 5.1 年。根據《長遠房屋策略》二零一七年周年進度報告的最新預測，政府在二零一八／一九至二零二七／二八這 10 年的公營房屋建屋目標是 280 000 個單位，而公屋及資助出售房屋單位的分布則為 200 000 個及 80 000 個。為應付殷切的公營房屋需求，當局需要在第 1、4a 和 6 號地盤的公營房屋用地興建約 9 000 個單位。假設所有覓得的具潛力作公營房屋發展的用地(包括第 1、4a 和 6 號地盤的公營房屋發展)能如期順利推出作建屋之用，在二零一八／一九至二零二七／二八年度 10 年期內只能供應約 237 000 個公營房屋單位，仍落後於 10 年內供應 280 000 個單位的目標。香港房屋委員會(下稱「房委會」)／房屋署仍急須物色足夠的土地作公營房屋發展之用，以達致《長遠房屋策略》訂下的公營房屋目標。因此，確實有需要利用這 3 幅公營房屋用地作公營房屋用途。

私營房屋發展

6.3.20 **R2** 所關注的用地位於第 4a 號地盤(項目 A3)的範圍內(圖 H-6a)。**R2** 曾提交規劃申請，以在該用地興建分層樓宇及屋宇。二零

---

<sup>4</sup> 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段(例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等)。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

一八年六月八日，城規會經覆核後駁回該申請，主要理由是批准該申請會妨礙落實有關的公營房屋發展，影響公營房屋單位的供應。

- 6.3.21 雖然 **R2** 在申述中指私營房屋供應出現短缺，但在有關用地作擬議的私營房屋發展會妨礙落實位於第 4a 號地盤的公營房屋發展。連同第 4a 號地盤附近的第 1 及 6 號地盤，該區可綜合發展，以應付香港市民對公營房屋的迫切需求，又可發揮協同效應，加強各項發展的融合，並提供政府、機構或社區設施。計劃中的公營房屋發展旨在透過綜合發展，善用該區的發展潛力。該等公營房屋發展將帶來規劃增益，提供新的公營房屋，長遠而言可以縮短輪候公屋所需的時間。當局須在私人發展權利與公眾利益之間求取平衡。在有關用地興建公營房屋，符合公眾利益。第 4a 號地盤的規劃已進入後期階段，所需的技術評估已完成，改劃程序已經展開。在有關用地發展私營房屋會減少公營房屋單位的供應，難以應付殷切的公營房屋需求。擬議私營住宅發展會妨礙落實擬議公營房屋發展，有違公眾利益。

#### 重批收回的土地以供發展

- 6.3.22 根據現行的土地行政政策，對於根據《道路(工程、使用及補償)條例》收回的土地，政府會作出適當考慮，但不一定將土地建議給回土地原來所屬的人。**R2** 曾向政府申請重批之前為進行東連接路工程而收回的土地。有關的重批申請不獲接納。

#### 公私營合作發展

- 6.3.23 至於 **R2** 提出的公私營合作發展計劃，把某個百分比的落成私營住宅單位撥作公營房屋

用途，該建議會使地盤面積及公營房屋單位數目減少，又會影響公營房屋的設計，並阻延錦田南的整體公營房屋發展計劃。有關部門就公營房屋發展所進行的技術評估並沒有計及第 4 a 號地盤會有私營住宅發展。發展局亦認為，由於公私營合作計劃的可行性和詳情仍有待確定，現時要從公私營合作計劃的角度評估 **R2** 的方案，未免言之過早。

6.3.24 **R38** 建議從項目 A3 中剔除他的地段。**R38** 沒有提供有關地段的資料。從第 4 a 號地盤中剔除 **R38** 的用地會妨礙落實位於用地第 4 a 號地盤的公營房屋發展，使地盤面積減少，並阻延整體公營房屋發展計劃。請參閱上文第 6.3.19 及 6.3.21 段的回應。

## II) 關於土地用途檢討的申述

6.3.25 有關的申述主要關於土地用途檢討的方式及結果，但大致上沒有就修訂項目提出具體的負面意見。土地用途檢討是一項地區性的土地用途檢討，已於二零一四年完成。其後，兩幅西鐵用地在二零一五年改劃作住宅發展之用，以應付社會對房屋供應的迫切需求。在相關分區計劃大綱草圖公布期內，城規會收到一些申述，對土地用途檢討提出類似的關注，例如發展密度低、改劃過於零碎，以及公眾參與活動不足。城規會在考慮這些申述後，決定不接納這些申述。該草圖編號 **S/YL-KTS/12** 在二零一六年八月三十日獲行政長官會同行政會議核准。至於現時對圖則作出修訂，是為了推展建議在第 1、4 a 和 6 號地盤進行的公營房屋及政府、機構或社區設施發展。土地用途檢討物色到的其餘具房屋發展潛力的用地，並不屬於現時分區計劃大綱圖修訂的範圍。

6.3.26 關於有意見指政府應為土地用途檢討舉辦類似新發展區的 3 個階段公眾參與活動，須留意，政府並沒有將錦田／八鄉地區指定為新發展區。土地用途檢討屬地區性的土地用途檢討，旨在評估錦上路站毗連用地的發展潛力。政府已進行適當的地區諮詢工作及概括的技術評估。環保署表示，土地用途檢討不屬於《環境影響評估條例》附表 3 所定義須有環境影響評估報告的主要指定工程項目。至於現時的改劃修訂，土木工程拓展署和房屋署已進行技術評估，確定建議的公營房屋及政府、機構或社區設施發展項目在技術上可行。政府已適當地遵從就修訂建議諮詢公眾的法定及行政程序(參閱上文第 6.3.15 段)。

#### 發展密度和一次過改劃

6.3.27 **R4** 認為不應因基建方面的限制而局限了有關具潛力作房屋發展用地的發展潛力。**R3** 亦表示有關用地的發展密度過低，建議全部的房屋用地都應該改劃作「住宅(甲類)」地帶(地積比率為 3 倍)或「住宅(乙類)」地帶(地積比率為 2.1 倍)(繪圖 H-1)。就此而言，該 3 幅公營房屋用地已改劃為「住宅(甲類)」地帶，地積比率為 3 倍。考慮到發展上的限制、相關的規劃考慮因素及有關發展與鄰近發展是否互相協調等因素，土地用途檢討中餘下 9 幅具房屋發展潛力的用地所建議的發展密度實屬適當。政府已進行概括技術評估，確定有關發展在技術上可行。進一步增加這些用地的發展密度的建議，須進行技術評估。土地用途檢討物色到的其餘 9 幅具房屋發展潛力的用地，有待進一步研究所需的基建配套。現時沒有技術評估支持改劃餘下的用地。

## 公共運輸導向發展－錦田南的規劃及設計框架

- 6.3.28 根據 **R3** 的「替代框架圖」(繪圖 **H-2**)，大部分的土地用途及地積比率建議都與修訂項目無關。第 1 及 6 號地盤仍按修訂項目作公營房屋發展，地積比率為 3 倍；第 4a 號地盤則建議部分用作發展公營房屋，部分用作興建私營房屋和闢設地區中心及休憩用地。**R3** 就第 4a 號地盤提出的建議有礙落實該用地的公營房屋發展項目。須留意，房委會／房屋署極需足夠土地興建公營房屋，以達到《長遠房屋策略》的公營房屋建屋目標，亦需要第 4a 號地盤的公營房屋來應付需求。根據房屋署的概念設計圖，建議在第 1 及 4a 號地盤沿東匯路近錦上路站闢設零售設施(圖 **H-9**)。此外，**R3** 提交的申述沒有提供技術評估證明建議的替代框架可行(包括交通、基建、視覺及空氣流通等方面)。

### III) 其他事宜

#### 區內就業機會

- 6.3.29 位於兩幅西鐵用地和第 1、4a 及 6 號地盤的商業和社區設施將會創造新的就業機會。此外，錦田和八鄉附近的洪水橋新發展區亦會創造約 15 萬個就業機會。這將可為新界西北區的居民提供更多就近的工作機會，並有助糾正現時全港人口和職位分布失衡的情況。

#### 其他房屋供應來源

- 6.3.30 政府採取多管齊下的措施以增加土地供應，並正推展多項措施，以滿足土地需求。這些措施包括進行土地用途檢討、推行市區重建項目及發展棕地等。政府會繼續物色其他具



房屋發展潛力的用地，而現時對分區計劃大綱圖作出的修訂旨在推展該 3 幅公營房屋用地，以提供合共約 9 000 個房屋單位，應付市民對公營房屋的迫切需求。這些用地的規劃已進入後期階段，改劃程序已經展開。這些用地所建的單位數目對達致公營房屋建屋目標至關重要。

### 公私營合作發展

6.3.31 請參閱上文第 6.3.19 及第 6.3.23 段對公營房屋需求及公私營合作模式所作出的回應。至於 **R3** 建議的「港人首置上車盤」，政府會在居者有其屋計劃以外，推出「港人首次置業先導計劃」，以期在私樓樓價持續上升的情況下為收入較高的家庭提供置業機會。由於公營房屋的土地供應短缺，政府會在不影響公營房屋供應的前提下，提供「港人首置上車盤」單位。

## 6.4 對意見的理由及意見的回應

### 關於修訂項目的意見

#### 對運輸基建的影響

6.4.1 上文第 6.3.1 至 6.3.6 段已就關注事項作出回應。

6.4.2 支持第 1、4a 及 6 號地盤改劃的交通影響評估於二零一五年展開。其模型輸入假設已計及進行交通影響評估時最新的全港規劃及就業數據，以及就設計年份二零三一年對策略性公路和鐵路網絡的假設。相關政府部門已同意交通影響評估的假設和結果。為了核證交通模型的效能，當局取用二零一八年交通需求的模型結果，與二零一八年觀察所得的交通流量比較。結果顯示有關交通模型結果偏於保守，因此，該交通影響評估的假設視為有效。當局若在詳細設計階段作出檢討後在第 1、4a 及 6 號地盤增設公共停車場，相關政府部門便會作進一步交通影響評估，以確定關設公眾停車場的可行性及規模。

受影響的區內村民／居民、農民及農地

6.4.3 上文第 6.3.7 至 6.3.9 段已就關注事項作出回應。

關於土地用途檢討的意見

發展密度

6.4.4 上文第 6.3.25 及 6.3.27 段已就關注事項作出回應。

零碎發展／一次過改劃所有具發展潛力的用地

6.4.5 上文第 6.3.25 及 6.3.27 段已就關注事項作出回應。

公眾參與

6.4.6 上文第 6.3.25 及 6.3.26 段已就關注事項作出回應。

關於其他事宜的意見

區內就業機會

6.4.7 上文第 6.3.29 段已就關注事項作出回應。

其他房屋供應來源

6.4.8 上文第 6.3.30 段已就關注事項作出回應。對於有意見認為該兩幅西鐵用地應用作發展公營房屋，該些用地乃在修訂項目的範圍外。土地用途檢討沒有建議把該兩幅西鐵用地作發展公營房屋之用。土地用途檢討在該兩幅西鐵用地毗鄰覓得五幅公營房屋用地。

公私營合作發展

6.4.9 上文第 6.3.19 及 6.3.23 段已就關注事項作出回應。

處理鐵路噪音影響

6.4.10 上文第 6.3.18 段已就關注事項作出回應。

其他

6.4.11 對於元朗區議會所提出的關注事項(包括交通、政府、機構或社區設施和停車位的問題)，上文第 6.3.1 至 6.3.3 及 6.3.11 至 6.3.12 段已作出回應。

## 7. 諮詢

7.1 規劃署諮詢了以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄於上文中：

- (a) 發展局局長；
- (b) 食物及衛生局局長；
- (c) 房屋署署長；
- (d) 地政總署元朗地政專員；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 漁農自然護理署署長；
- (h) 土木工程拓展署西拓展處處長；
- (i) 社會福利署署長；
- (j) 食物環境衛生署署長；
- (k) 渠務署總工程師／新界北；以及
- (l) 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2。

7.2 規劃署亦諮詢了以下政府決策局／部門，他們對有關申述和意見並無重大意見：

- (a) 保安局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 警務處處長；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (g) 路政署總工程師／新界西；
- (h) 消防處處長；
- (i) 機電工程署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 康樂及文化事務署署長（古物古蹟辦事處）；
- (l) 規劃署總城市規劃師／策略規劃；
- (m) 民政事務總署元朗民政事務專員；
- (n) 政府產業署署長；
- (o) 建築署署長；
- (p) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (q) 郵政署署長；

- (r) 民航處處長；以及
- (s) 衛生署署長。

## 8. 規劃署的意見

8.1 規劃署備悉 **R315** 至 **R317** 沒有對擬議改劃提供任何意見。根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持 **R1** 至 **R314** 和 **R318** 至 **R320**，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

### 關於所有申述

- (a) 項目 A1、A2、A3、B1 和 B2 的用地適合興建公營房屋和政府、機構或社區配套設施，以應付迫切的住屋需要，達到《長遠房屋策略》的目標。相關的技術評估顯示，在實施緩解措施後，擬議發展不會在環境方面受到不可接受的影響，亦不會在交通、生態、環境、景觀、基建、空氣流通和視覺方面，對周邊地區會造成不可接受的影響。

### 拒絕接受個別理由和建議的其他原因

#### 對運輸基建的影響

- (b) 交通影響評估確定，在完成擬議道路改善工程後，第 1、4a 和 6 號地盤的公營房屋和政府、機構或社區設施發展不會在交通方面造成不可接受的不良影響。西鐵線服務將可應付繁忙時間在最繁忙的一段路線(即錦上路站至荃灣西站)的需求(**R5 至 R9、R12、R14、R15 至 R16、R20、R21、R23 至 R26、R31、R42、R45、R49、R52、R55 至 R102、R104、R105、R107 至 R132、R134 至 R165、R167 至 R207、R210 至 R282、R284 至 R285、R287 至 R289、R291 至 R310、R312 至 R314**)；

#### 受影響的區內村民／居民、農民和農地

- (c) 政府會按從既定程序，諮詢受影響的持份者，並向合資格受影響人士提供補償、特惠金及／或作出安置安排(**R8 至 R51、R55 至 R62、R64 至 R190、R192 至**

**R207、R209 至 R289、R291 至 R293、R295 至 R314)；**

「政府、機構或社區」設施和停車設施

- (d) 擬議發展會提供足夠的政府、機構或社區設施，服務規劃人口和當地社區。有關政府部門會在詳細設計階段，檢討在有關公營房屋和政府、機構或社區設施發展內闢設公眾停車場的事宜(**R5、R52、R302 及 R320**)；

就擬議公營房屋發展進行的公眾諮詢

- (e) 當局已適當地遵從法定和行政程序，諮詢公眾對修訂土地用途地帶的意見。其間收到的意見已獲政府決策局／部門已充分考慮及回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和對申述的意見，亦屬於條例下法定諮詢程序的一部分(**R10、R15、R26、R39 至 R41、R53、R62 和 R226**)；

技術評估和緩解措施

- (f) 技術評估確定，擬議發展不會在交通、環境和其他基建容量方面，造成無法克服的問題。房屋署會在詳細設計階段改良有關公營房屋發展項目的發展方案，並會在有需要時進行所需的技術評估，以及採取緩解措施(**R1 和 R318**)；

修訂項目 A3

- (g) 項目 A3 旨在推展第 4a 號地盤的公營房屋發展，以應付迫切的公營房屋需求，符合公眾利益。該用地的規劃已進入後期階段，改劃程序已經展開。利用整幅或部分用地興建私營房屋或作其他發展，將會影響公營房屋落成量 (**R2、R3 和 R38**)；

土地用途檢討的公眾參與

- (h) 土地用途檢討是一項地區性的土地用途檢討，其間已進行公眾諮詢，包括為錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會、元朗區議會、區內農民、村民、環保團體和關注團體舉行簡介會。至於目前的改劃建議，當局已適當地遵從諮詢公眾的法定和行政程序(**R1 和 R8**)；

其他具房屋發展潛力的用地－發展密度和一次過改劃

- (i) 考慮到發展限制和技術評估的結果，土地用途檢討提出的其餘 9 幅具潛力作房屋發展用地的發展密度恰當。關於進一步增加該區發展密度的建議，須作進一步技術評估。此外，仍未有技術評估支持改劃餘下用地 (**R1**、**R3**、**R4** 和 **R8**)；

區內就業機會

- (j) 兩幅西鐵用地和第 1、4a 和 6 號地盤的商業和社區設施，以及錦田和八鄉附近的洪水橋新發展區發展計劃，將會創造新的就業機會，為新界西北地區的居民帶來更多就近的職位 (**R8**、**R14**、**R21**、**R23** 至 **R26**、**R55** 至 **R105**、**R107** 至 **R132**、**R134** 至 **R146**、**R148** 至 **R190**、**R192** 至 **R205**、**R207**、**R210** 至 **R225**、**R227** 至 **R246**、**R248** 至 **R250**、**R252** 至 **R259**、**R261** 至 **R282**、**R284** 至 **R285**、**R287** 至 **R289**、**R291** 至 **R293**、**R295** 至 **R300**、**R302** 至 **R314**)；

其他房屋供應來源

- (k) 政府多管齊下增加土地供應，並推行多項措施應付土地需求。政府會繼續物色其他具房屋發展潛力的用地 (**R10**、**R17** 至 **R19**、**R22**、**R26**、**R50**、**R51**、**R290**)；以及

公私營合作發展

- (1) 由於公私營合作計劃的可行性和詳情仍有待確定，現時從公私營合作計劃的角度評估申述人的建議，未免言之過早 (**R2**、**R3** 和 **R4**)。

**9. 請求作出決定**

請城規會審議各項申述和意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該草圖。

## 10. 附件

- 附件 I 《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》(縮印本)
- 附件 II 《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》的修訂項目附表
- 附件 III 有關《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》的申述人和提意見人名單
- 附件 IV 載有申述人和提意見人所提交的申述和意見的光碟(僅提供予城規會委員)
- 附件 V 申述及意見和規劃署的回應摘要
- 附件 VI 2017 年 10 月 13 日城市規劃委員會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄(僅提供英文版本)
- 附件 VII-1 2017 年 11 月 29 日錦田鄉事委員會會議記錄的摘錄(僅提供中文版本)
- 附件 VII-2a 2017 年 12 月 6 日八鄉鄉事委員會會議記錄的摘錄(僅提供中文版本)
- 附件 VII-2b 2017 年 12 月 6 日八鄉鄉事委員會通過的動議(僅提供中文版本)
- 附件 VII-3a 2017 年 12 月 22 日元朗區議會會議記錄的摘錄(僅提供中文版本)
- 附件 VII-3b 2017 年 12 月 22 日元朗區議會通過的動議(僅提供中文版本)
- 附件 VIII **R3** 提交的「住宅(乙類)」地帶的《註釋》
- 附件 IX 錦田南分區計劃大綱圖中提供休憩用地和主要政府、機構或社區設施和
- 繪圖 H-1 **R3** 提交關於把土地用途檢討物色到的用地改劃為「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶的建議
- 繪圖 H-2 **R3** 提交的「替代框架圖」建議
- 繪圖 H-3 **R3** 提交的「替代分區計劃大綱圖」建議
- 圖 H-1 申述用地的位置圖
- 圖 H-2 土地用途檢討提出的 14 幅具房屋發展潛力的用地
- 圖 H-3a 申述用地的平面圖
- 圖 H-3b 申述用地的航攝照片
- 圖 H-4a 至 4c 修訂項目 A1 和 B1 的用地的平面圖、航攝照片和實地照片

- 圖 H-5a 至 5d** 修訂項目 A2、B2 和 C 的用地的平面圖、航攝照片和實地照片
- 圖 H-6 至 6d** 修訂項目 A3 的用地的平面圖、航攝照片和實地照片
- 圖 H-7** 補償濕地位置
- 圖 H-8** 用地外的道路改善工程
- 圖 H-9** 3 幅公營房屋用地的概念設計圖

規劃署

二零一八年七月