

[城委會文件 2006/第 3 號]

致：元朗區議會  
城鄉規劃發展委員會  
梁福元主席

由：曾憲強議員，黎偉雄議員，鄧貴有議員，  
鄧錦良議員，鄧自然委員，鄧偉和委員及  
黎兆偉委員提議。

### 有關八鄉區內之大型住宅發展

本人等謹要求將下列事項加入在 2006 年 1 月 25 日舉行之城鄉規劃發展委員會會議上討論：

事因在八鄉區彭家村，長江村，大江埔村及水盞田村內之大型低密度住宅發展欠缺廣泛諮詢，規劃署在收到鄉民的反對意見後仍然漠視民意，在未有顧及鄉民傳統習俗的情況下一意孤行地批出有關發展，最終破壞了鄉民之傳統習俗及風水，令附近之環境生態及風水受到嚴重破壞。本人等現因應鄉民之要求，請貴會邀請規劃署及地政處派員出席會議。商討補救辦法及討論日後應如何訂立能顧及鄉民意見及傳統習俗的審批程序。

2006 年 1 月 16 日

[答城委會文件 2006/第3號]

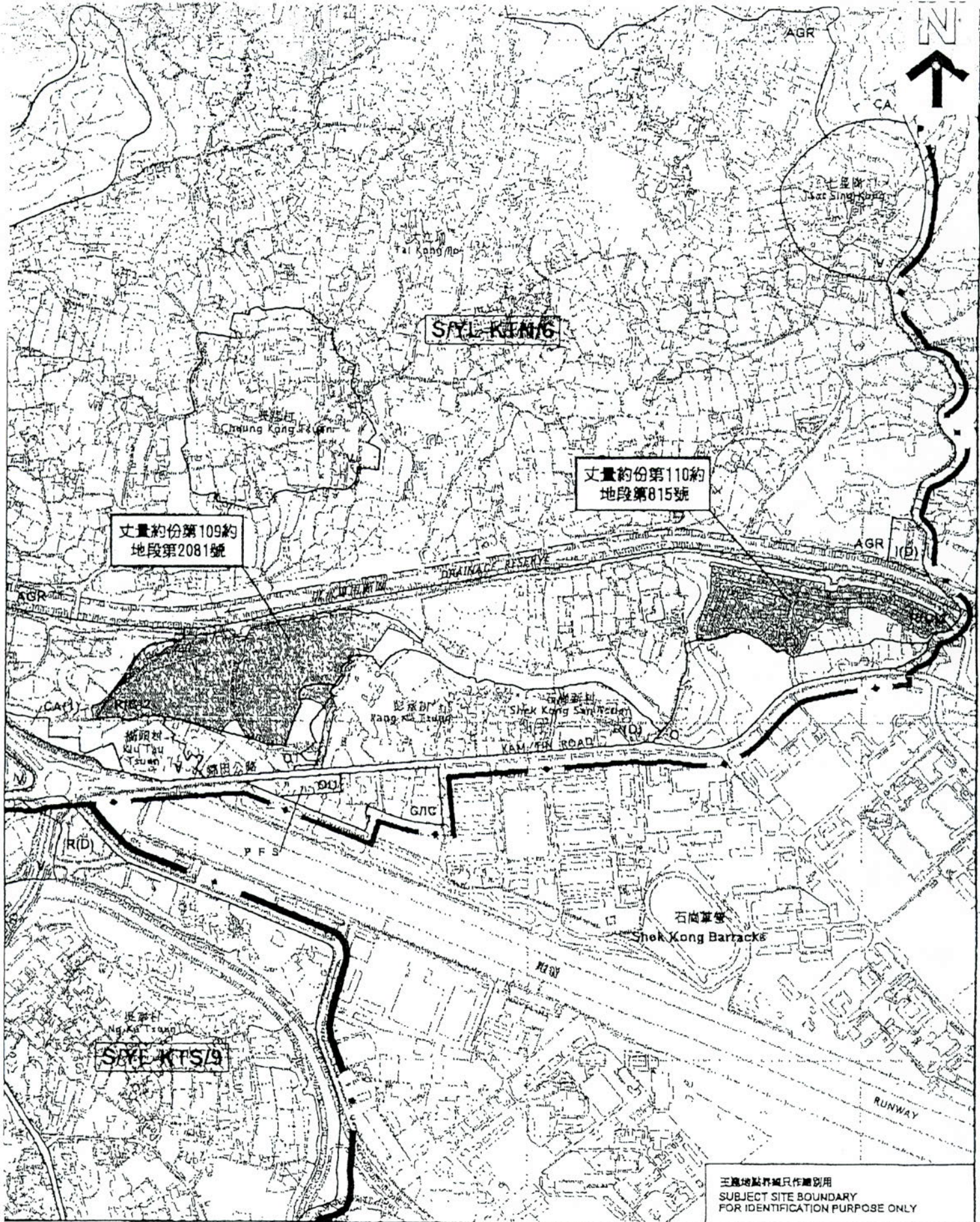
### 有關八鄉區內之大型住宅發展

根據本署紀錄，在八鄉區彭家村，長江村，大江埔村及水盞田村一帶現有三個比較大型的低密度住宅發展(見附圖 1 及 2 和附表一)。

根據有關的錦田北及錦田南分區計劃大綱草圖，以上 3 個地盤皆座落「住宅(丙類)」用途地帶，主要作低層、低密度的住宅發展。而有關的分區計劃大綱草圖是城市規劃委員會(下稱「城規會」)按照不同地區的規劃意向、環境、交通、基礎設施、景觀等的因素而訂明土地用途和發展限制，例如地積比率、高度限制等。為確保公眾有法定渠道就有關用途地帶及發展限制表達意見，錦田北及錦田南分區計劃大綱草圖已按《城市規劃條例》(下稱「城規條例」)的規定公布及諮詢公眾意見，最後草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

上述 3 個住宅發展皆符合有關土地用途地帶的規劃意向，一般而言，無須再向城規會提出申請，但發展商仍需就發展進行所需的土地交換程序及確保有關發展符合土地契約和《建築物條例》的規定。附表一記錄提及的規劃申請主要為一些技術性的改動，例如輕微放寬覆蓋率等。

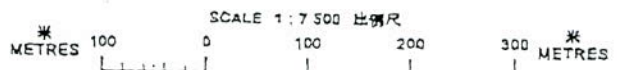
在城市規劃(修訂)條例於二零零五年實施後，處理規劃申請及擬備圖則的過程更為公開。所有規劃申請人需取得有關土地擁有人的同意或已通知該土地擁有人。政府亦會在報紙及地盤和附近刊登/張貼通知書，及通知當區區議員及鄉事委員會。遞交的規劃申請詳情會在有關的民政事務處及規劃署供市民查閱及發表意見。市民可於諮詢期內直接向城規會提交意見，而城規會會議亦會以公開形式進行。至於擬備圖則的過程，政府一如過往會向公眾公布修訂圖則/草圖。在新修訂條例實施後，亦會公布有關的申述供公眾評論，城規會會考慮申述及評論，才作修訂圖則及向行政長官會同行政會議呈交草圖。



本圖是基於2005年1月20日獲備，  
 所根據的資料為於2005年12月9日  
 顯示的分區計劃大綱圖圖號 S/YL-KTN/8  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.1.2006  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
 S/YL-KTN/8 EXHIBITED ON 9.12.2005

### 位置圖 LOCATION PLAN

規劃署  
 PLANNING  
 DEPARTMENT



參考編號  
 REFERENCE No.  
 MYL/06/1

圖 PLAN  
 1



石崗軍營  
Shek Kong Barracks

金錢圍  
Kin Tin Wai

R(D)

S/YL-SK/7

S/YL-KTS/9

文匯約份第106約  
地段第2286號

田心新村  
Tin Sam  
San A Village

R(C)

坑圍新村  
Yuen Kong  
San Tsuen

主圖地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖是於2006年1月20日擬備，  
所根據的資料為於2005年12月9日  
顯示的分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTS/9  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.1.2006  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/YL-KTS/9 EXHIBITED ON 9.12.2005

# 位置圖 LOCATION PLAN

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



SCALE 1:7500 比例尺  
\* 100 0 100 200 300 \*  
METRES METRES

參考編號  
REFERENCE No.  
M/YL/06/1

PLAN  
2

地點	土地用途	發展參數 <sup>(3)</sup>	城規會批准有關的規劃申請
1. 丈量約份第110約地段第815號	住宅(丙類)2 <sup>(1)</sup> - 地積比率 0.4 - 3層高(9米)	地積比率：0.4 總樓面面積：約10,300平方米 覆蓋率：40% 高度：3層 樓宇總數：118	A/YL-KTN/115 於二零零零年六月十六日批准放寬覆蓋率
2. 丈量約份第109約地段第2081號	住宅(丙類)2、住宅(丁類)、休憩用地、鄉村式發展 <sup>(1)</sup>  - 地積比率 0.4 - 3層高(9米)  (在住宅(丙類)2、住宅(丁類)用途內)	地積比率：0.384 總樓面面積：約19,500平方米 覆蓋率：40% 高度：3層 樓宇總數：246	A/YL-KTN/162 <sup>(4)</sup> 於二零零三年一月十七日批准放寬覆蓋率
3. 丈量約份第106約地段第2286號	住宅(丙類)1 <sup>(2)</sup> - 地積比率 0.4 - 3層高(9米)	地積比率：0.4 總樓面面積：約8,200平方米 覆蓋率：40% 高度：2層 樓宇總數：88	A/YL-KTS/217 <sup>(5)</sup> 於二零零零年六月三十日批准放寬覆蓋率

(1) 錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/6

(2) 錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/9

(3) 根據批准的規劃申請

(4) 其後於二零零五年二月十八日批准略為放寬地積比率(A/YL-KTN/209)及於二零零五年十一月二十五日批准略為改動樓宇及道路設計(A/YL-KTN/162-1)

(5) 其後於二零零零年九月八日批准放寬覆蓋率(A/YL-KTS/225)

## 有關元朗鄉郊區樓宇發展的密度及八鄉區內之大型住宅發展

有關議員就標題項目的提問，本處已於二零零五年十一月十六日及二零零六年一月二十五日的城鄉規劃發展委員會會議上提供有關資料，現概述如下：

### 元朗鄉郊區樓宇發展的密度

與香港其他地區一樣，在元朗鄉郊區進行樓宇發展，必須符合有關法例，包括《城市規劃條例》(下稱「城規條例」)或《建築物條例》(倘適用)和土地契約的規定。依據城規條例，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會按行政長官在全港所選定的地區，對布局設計和該等地區適宜建立的樓宇類型，擬備法定圖則(包括分區計劃大綱圖)。城規會會按不同地區的規劃意向、環境、交通、基礎設施、景觀等的因素而訂明土地用途和發展限制，例如地積比率、高度限制等。為確保公眾有機會就法定圖則表達意見，城規會會按條例的規定公布草圖及考慮收到的意見，最後把草圖連同並無撤回的意見，一併呈交行政長官會同行政會議核准。但為配合不斷轉變的需要，分區計劃大綱圖所訂定的土地用途和發展限制，會配合需要進行檢討，現階段並無計劃在元朗鄉郊地區大幅度放寬地積比率。

### 有關八鄉區內之大型住宅發展

根據本署紀錄，在八鄉區彭家村，長江村及水盞田村一帶現有兩個比較大型的低密度住宅發展(見附圖 1 及 2 和附表一)。根據有關的錦田北及錦田南分區計劃大綱草圖，以上 3 個地盤皆座落「住宅(丙類)」用途地帶，主要作低層、低密度的住宅發展。由於這些住宅發展皆符合有關土地用途地帶的規劃意向，一般而言，無須再向城規會提出申請，但發展商仍需就發展進行所需的土地交換程序及確保有關發展符合土地契約和《建築物條例》的規定。附表一記錄提及的規劃申請主要為一些技術性的改動，例如輕微放寬覆蓋率等。

上述的「住宅(丙類)」用途地帶早於 1994 及 2000 年分別納入錦田北及錦田南分區計劃大綱草圖並按照該區的環境、交通、基礎設施、景觀等因素，而訂明發展限制，例如地積比率、高度限制等。有關的分區計劃大綱草圖已按「城規條例」的規定公布及諮詢公眾意見，最後草圖於 2000 年獲行政長官會同行政會議核准。

規劃署屯門及元朗規劃處  
二零零六年二月

附表(一)

地點	土地用途	發展參數 <sup>(3)</sup>	城規會批准有關的規劃申請
1. 丈量約份第110約地段第815號	住宅(丙類)2 <sup>(1)</sup> - 地積比率 0.4 - 3層高(9米)	地積比率：0.4 總樓面面積：約10,300平方米 覆蓋率：40% 高度：3層 樓宇總數：118	A/YL-KTN/115 於二零零零年六月十六日批准放寬覆蓋率
2. 丈量約份第109約地段第2081號	住宅(丙類)2、住宅(丁類)、休憩用地、鄉村式發展 <sup>(1)</sup>  - 地積比率 0.4 - 3層高(9米) (在住宅(丙類)2、住宅(丁類)用途內)	地積比率：0.384 總樓面面積：約19,500平方米 覆蓋率：40% 高度：3層 樓宇總數：246	A/YL-KTN/162 <sup>(4)</sup> 於二零零三年一月十七日批准放寬覆蓋率
3. 丈量約份第106約地段第2286號	住宅(丙類)1 <sup>(2)</sup> - 地積比率 0.4 - 3層高(9米)	地積比率：0.4 總樓面面積：約8,200平方米 覆蓋率：40% 高度：2層 樓宇總數：88	A/YL-KTS/217 <sup>(5)</sup> 於二零零零年六月三十日批准放寬覆蓋率

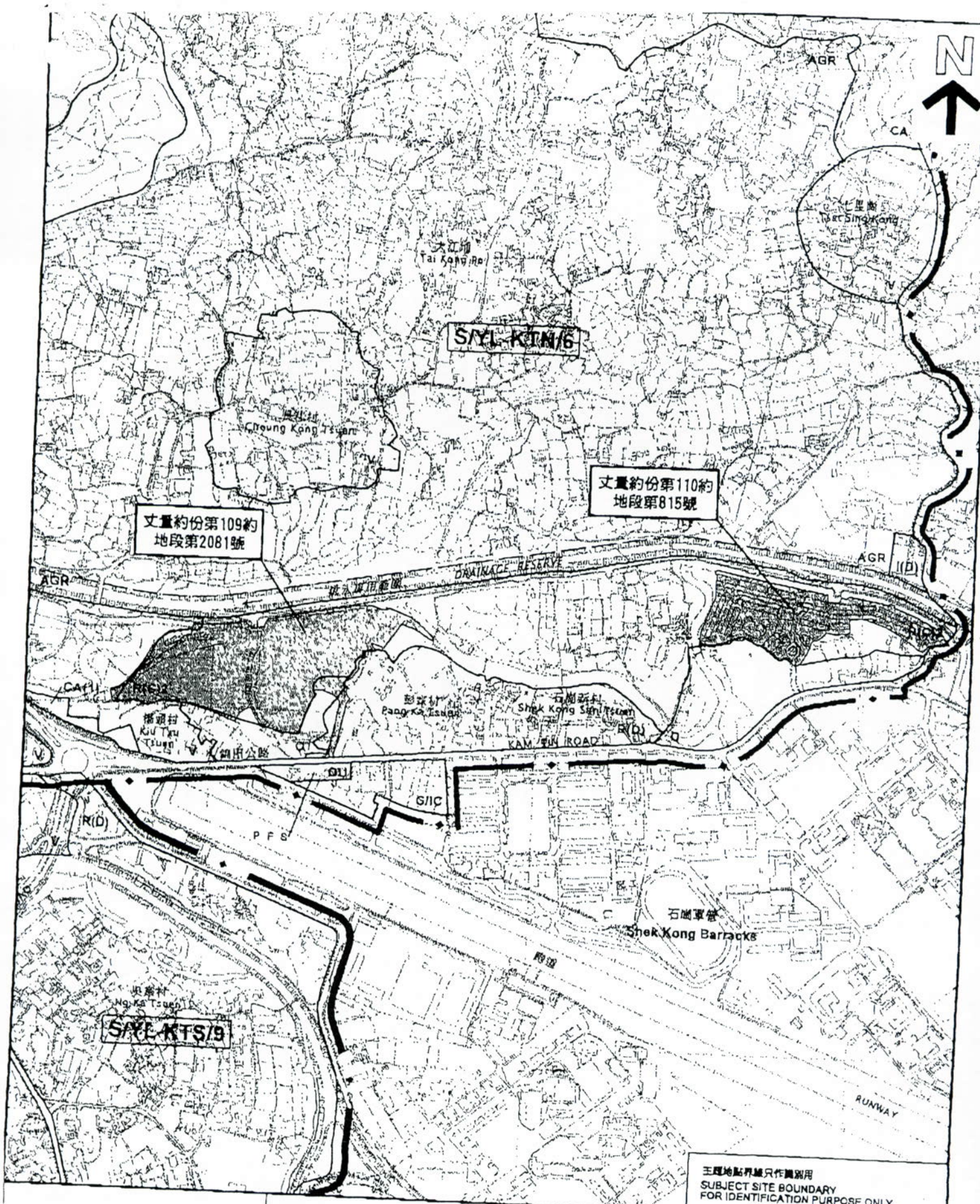
(1) 錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/6

(2) 錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/9

(3) 根據批准的規劃申請

(4) 其後於二零零五年二月十八日批准略為放寬地積比率(A/YL-KTN/209)及於二零零五年十一月二十五日批准略為改動樓宇及道路設計(A/YL-KTN/162-1)

(5) 其後於二零零零年九月八日批准放寬覆蓋率(A/YL-KTS/225)

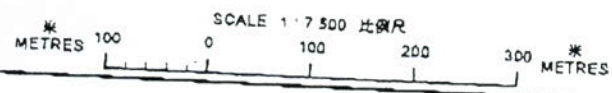


主理地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2006年1月20日製備  
所根據的資料為於2005年12月9日  
顯示的分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTN/6  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.1.2006  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/YL-KTN/6 EXHIBITED ON 9.12.2005

### 位置圖 LOCATION PLAN

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/YL/06/1

PLAN  
1





石崗軍營  
Shek Kong Barracks

金錢圍  
Kam Tin Wai

R(D)

S/YL-SK07

S/YL-KTS/9

文量約份第106約  
地段第2286號

水滸田  
Sai Lau Tin

AGR

田心圍  
Tin Sam San Tsuen

AGR

元朗  
Yuen Kong

AGR

水滸田  
Sai Lau Tin

R(C/T)

AGR

元朗村  
Yuen Kong San Tsuen

元朗  
Yuen Kong

主題地點界線只作識別用  
SUBJECT SITE BOUNDARY  
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

編製圖於2006年1月20日獲得。  
根據的資料為於2005年12月9日  
示的分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTS/9  
(TRACT PLAN PREPARED ON 20.1.2006  
USED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
YL-KTS/9 EXHIBITED ON 9.12.2005

# 位置圖 LOCATION PLAN

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/YL/06/1

PLAN  
2

SCALE 1 : 7 500 比例尺  
METRES 100 0 100 200 300 METRES