

## 諮詢擬議修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY/6》

### 1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY/6》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

### 2. 前言

2.1 政府在《2014 年施政報告》中宣布以 470 000 個單位作為未來十年公私營房屋的新供應目標，當中公營房屋（包括公共租住房屋（公屋）和資助出售房屋）將會佔新供應的六成（即約 282 000 個單位）。這對政府及社會是一大挑戰。面對香港房屋短缺問題，當局正採取多管齊下的措施，增加短、中和長期的土地供應。在這前提下，當局擬議將一幅位於藍地新慶路的土地改劃作擬議公營房屋發展。此外，《2014 年施政報告》亦表示，政府會繼續以多種方式，包括「私人土地作福利用途特別計劃」，增加安老宿位的供應。當局擬把一幅位於福亨村路以東的土地改劃，以作擬議安老院舍之用。

2.2 是次大綱圖的修訂，亦包括反映已大致完成的「綜合發展區」計劃及現有土地用途。

### 3. 擬議修訂項目 (圖 1 及圖 2)

福亨村路以西（修訂項目 A1 至 A6）（約 5.06 公頃）（已大致完成的「綜合發展區」）

3.1 位於福亨村路以西的豫豐花園已於 2007 年落成。為反映這項已完成的發展計劃，當局擬把豫豐花園由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（乙類）4」地帶。在豫豐花園毗鄰的福亨村路花園，擬由「綜合發展區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。至於該「綜合發展區」地帶的其餘部分，亦擬適當改劃為「住宅（乙類）3」地帶、「綜合發展區（1）」地帶、「商業（1）」地帶、「道路」。各擬議地帶的發展參數限制如下：

修訂項目	擬議地帶	發展參數限制
A1	「住宅（乙類）4」地帶 (即豫豐花園)	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積: 約 3.08 公頃</li> <li>最大住用樓面面積: 74,947 平方米</li> <li>最大非住用樓面面積: 3,858.012 平方米 (其中最少 1,058.012 平方米為幼稚園暨幼兒中心)</li> <li>最高建築物高度: 主水平基準以上 61.5 米</li> <li>須提供 34 個公眾汽車車位、8 個公眾貨車車位及兩個垃圾收集站</li> </ul>
A2	「休憩用地」地帶 (即福亨村路花園)	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積: 約 0.75 公頃</li> </ul>
A3	「住宅（乙類）3」地帶	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積: 約 0.4 公頃</li> <li>最高地積比率: 2.1 倍</li> <li>最大上蓋面積: 40%</li> <li>最高建築物高度: 12 層 / 36 米(不包括停車場)</li> </ul>
A4	「綜合發展區 (1)」地帶	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積: 約 0.46 公頃</li> <li>最高地積比率: 2.11 倍</li> <li>最高建築物高度: 主水平基準以上 57 米</li> </ul>
A5	「商業 (1)」地帶	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積: 約 0.37 公頃</li> <li>最高地積比率: 2.11 倍</li> <li>最高建築物高度: 主水平基準以上 55 米</li> </ul>
A6	「道路」(即現有停車灣)	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積: 約 0.02 公頃</li> </ul>

福亨村路以東（修訂項目 B）（約 1.23 公頃）（安老院舍）

3.2 根據有關非政府機構向當局提交的最新建議，擬議的安老院舍發展預計可提供約 1,400 個宿位及附屬設施。為配合上述擬議安老院舍發展，擬把福亨村路以東的一幅土地由「住宅（丙類）」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「住宅（丁類）」地帶，改劃為「政府、機構或社區 (1)」地帶。發展參數限制如下：

- 最大總樓面面積: 35,000 平方米
- 最高建築物高度: 主水平基準以上 50 米

#### 港深西部公路高架段橋底部分 (修訂項目 C) (約 5.27 公頃)

- 3.3 擬把港深西部公路的高架段橋底的政府土地，由「住宅 (丙類)」地帶、「住宅 (丁類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶，改劃為「道路」，以反映已完成的公路。

#### 新慶路新慶村以南和以西 (修訂項目 D) (約 9 公頃) (公營房屋)

- 3.4 因應在新慶路新慶村以南和以西的擬議公營房屋發展，擬把有關土地由「住宅 (戊類)」地帶及「綠化地帶」，改劃為「綜合發展區 (2)」地帶。發展參數限制如下：

- 最高地積比率: 5 倍
- 最高建築物高度: 主水平基準以上 125 米

- 3.5 有關擬議公營房屋發展的內容，請參閱房屋署的相關文件 (文件 2014 年第 25 號)。

- 3.6 就以上擬議修訂項目，我們諮詢了各有關政府部門，有關發展不會對現有的基礎設施、社區及休憩用地需求構成負面影響。政府當局亦會提供相關的配套設施，確保建議不會對當區的交通、環境、通風及視覺等方面產生重大影響。

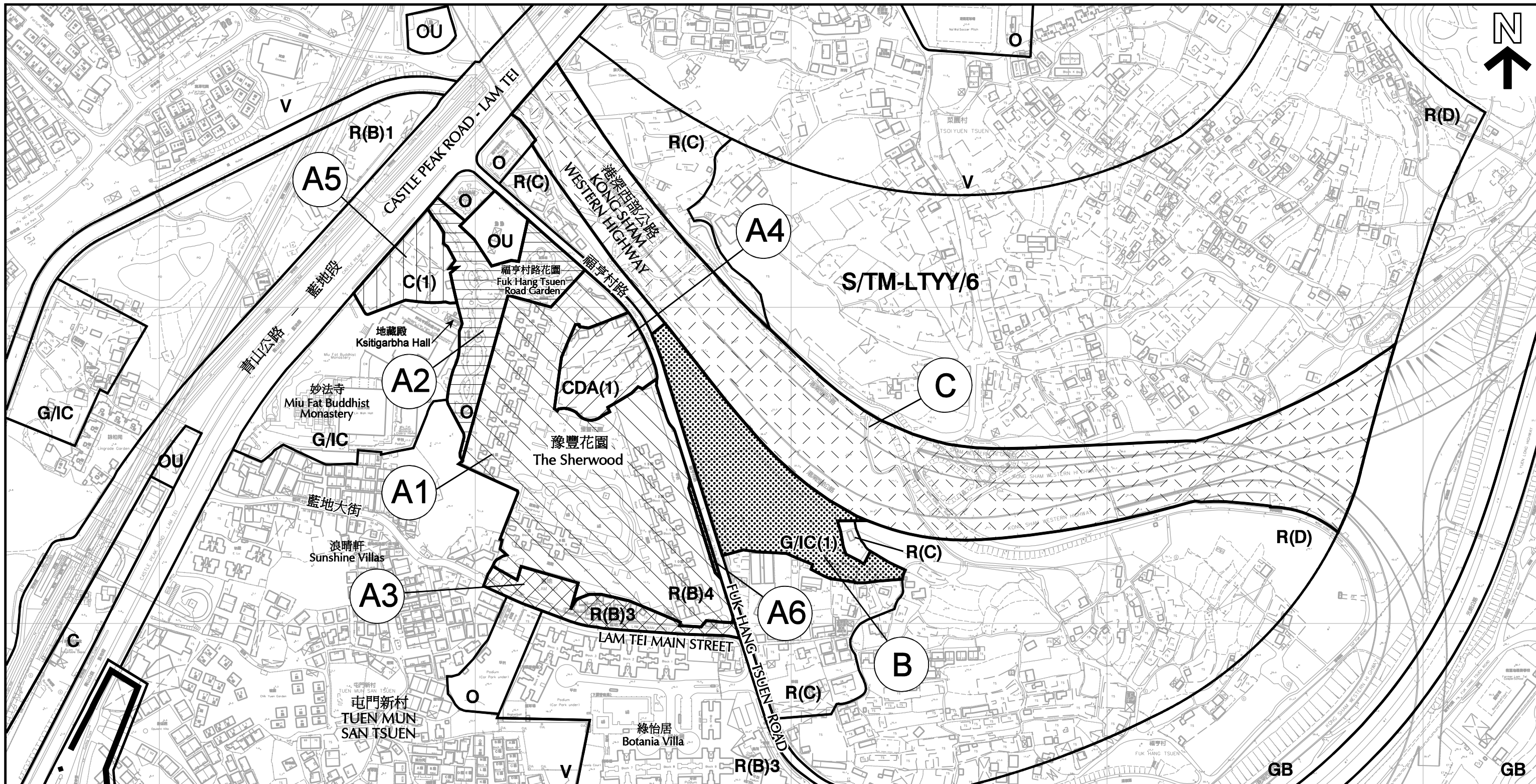
#### 4. 徵詢意見

請各議員對上述擬議修訂提出意見。城規會在考慮大綱圖擬議修訂項目時，會考慮收集到的意見。如城規會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示經修訂的大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。

## 5. 附件

- 圖 1                    位置圖 - 擬議修訂項目 A1 至 A6, B 及 C  
圖 2                    位置圖 - 擬議修訂項目 D

規劃署  
屯門及元朗西規劃處  
2014 年 8 月



**圖例 LEGEND**

**擬議修訂項目：**

**PROPOSED AMENDMENT ITEMS:**

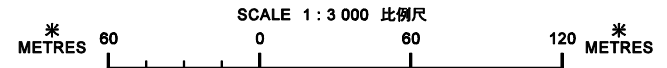
- A1 由「綜合發展區」改劃為「住宅(乙類)4」地帶  
TO REZONE FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP B) 4"
- A2 由「綜合發展區」改劃為「休憩用地」地帶  
TO REZONE FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "OPEN SPACE"
- A3 由「綜合發展區」改劃為「住宅(乙類)3」地帶  
TO REZONE FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP B) 3"

- A4 由「綜合發展區」改劃為「綜合發展區(1)」地帶  
TO REZONE FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (1)"
- A5 由「綜合發展區」改劃為「商業(1)」地帶  
TO REZONE FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "COMMERCIAL(1)"
- A6 由「綜合發展區」改劃為「道路」  
TO REZONE FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "ROAD"

- B 由「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「政府、機構或社區」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶  
TO REZONE FROM "RESIDENTIAL (GROUP C)", "RESIDENTIAL (GROUP D)" & "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY (1)"
  - C 由「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「政府、機構或社區」改劃為「道路」  
TO REZONE FROM "RESIDENTIAL (GROUP C)", "RESIDENTIAL (GROUP D)" & "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "ROAD"
- 界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖 SITE PLAN**

藍地及亦園分區計劃大綱圖編號S/TM-LTY/6的擬議修訂 -  
項目A1, A2, A3, A4, A5, A6, B及C  
PROPOSED AMENDMENTS TO  
LAM TEI AND YICK YUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM-LTY/6 -  
ITEMS A1, A2, A3, A4, A5, A6, B & C

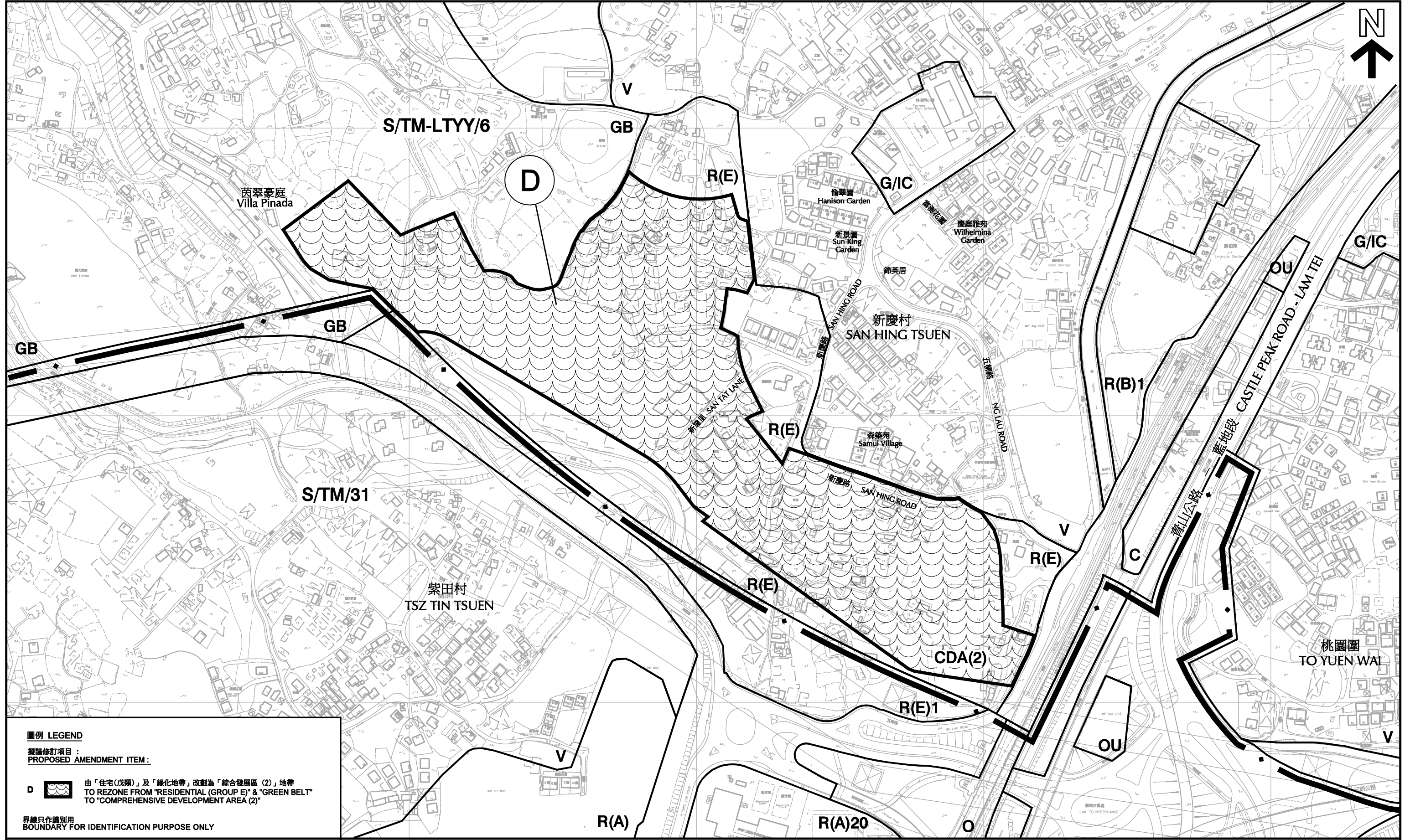


本摘要圖於2014年8月26日擬備，所根據的資料為測量圖編號6-NW-16D, 17D, 17C, 21B, 22A和22B  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.8.2014  
BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-NW-16D, 17D, 17C, 21B, 22A&22B

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.  
M/TM/14/109



**圖例 LEGEND**  
 擬議修訂項目：  
 PROPOSED AMENDMENT ITEM:

**D**  由「住宅(戊類)」及「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶  
 TO REZONE FROM "RESIDENTIAL (GROUP E)" & "GREEN BELT"  
 TO "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (2)"


界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年8月22日擬備，所根據的資料為測量圖編號6-NW-16C, 16D, 21A和21B  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.8.2014  
 BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-NW-16C, 16D, 21A&21B

**平面圖 SITE PLAN**  
 藍地及亦園分區計劃大綱圖編號S/TM-LTY/6的擬議修訂 - 項目D  
 PROPOSED AMENDMENT TO LAM TEI AND YICK YUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM-LTY/6 - ITEM D

SCALE 1 : 3 000 比例尺

0 METRES 60 METRES 120 METRES

規劃署  
 PLANNING DEPARTMENT 

參考編號 REFERENCE No.  
 M/TM/14/109

圖 2