

諮詢擬議修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》

1. 背景

規劃署聯同土木工程拓展署及房屋署曾於 2017 年 2 月 21 日就《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂(見附件一)提交元朗區議會討論。元朗區議會當天初步討論後，決議要求當局先就該大綱圖的擬議修訂諮詢屏山鄉鄉事委員會，再交回元朗區議會/城委會討論。

2. 諮詢屏山鄉鄉事委員會

因應上述要求，規劃署聯同土木工程拓展署及房屋署已於 2017 年 5 月 24 日就該大綱圖的擬議修訂諮詢屏山鄉鄉事委員會。

3. 徵詢意見

現再次提交該大綱圖的擬議修訂(見附件一)，徵詢議員的意見。

附件一 元朗區議會會議文件 2017 年第 12 號

規劃署
屯門及元朗西規劃處
2017 年 6 月

諮詢擬議修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》**1. 目的**

本文件旨在向議員介紹有關《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 前言

- 2.1 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對房屋的迫切需要，政府各相關部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地及「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。發展局聯同規劃署於 2014 年 4 月 29 日向元朗區議會，介紹 14 幅位於元朗區於 2014/15 至 2018/19 年間修訂相關分區計劃大綱圖的房屋用地，當中包括是次擬議修訂的房屋用地，分別位於前朗邊中轉房屋及周邊土地和丹桂村配水庫南面部分土地改劃作擬議公營房屋發展。
- 2.2 是次大綱圖擬議的修訂，亦包括反映城市規劃委員會（下稱「城規會」）根據《城市規劃條例》第 12A 條已批准的改劃申請。

3. 擬議修訂項目

前朗邊中轉房屋及周邊土地（修訂項目 A1 及 A2 項）（共約 10 公頃）（圖 1 及 2）

- 3.1 該幅土地位於朗天路以西及唐人新村交匯處以北，面積約 10 公頃，在現時大綱圖上被劃作「休憩用地」及「住宅（乙類）1」地帶。現時土地的北部為已空置的前朗邊中轉房屋用地，南部有一些構築物，部分作住宅或鄉郊工業用途。
- 3.2 上述中轉房屋將於 2017 年清拆。有鑑於元朗區的整體休憩用地供應充足，地盤靠近元朗公園，為了地盡其用，當局擬議將上述中轉房

屋及周邊土地作公營房屋及相關社區設施的發展。

- 3.3 初步擬議的公營房屋發展共 11 座，樓高約 40 層，可提供約 11 100 個單位，以容納約 31 200 人口。該用地將分兩階段發展，第一階段涉及前朗邊中轉房屋用地，而第二階段涉及其餘大部分為私人土地的用地。第一階段擬於 2024/25 年完工，提供約 2800 個單位，以容納約 8000 人口。而第二階段則擬於 2027/28 年完工，提供約 8300 個單位，以容納約 23 200 人口。發展公營房屋的同時，此用地並將提供幼稚園、小學、零售設施、社會福利設施、公共運輸交匯處及停車場。
- 3.4 為配合擬議的公營房屋發展，現建議把該用地由「休憩用地」及「住宅（乙類）1」地帶改劃為「住宅（甲類）1」地帶（圖 2）（修訂項目 A1 項）（約 10 公頃）。發展參數限制方面，該幅「住宅（甲類）1」用地的最高總地積比率不超過 6。
- 3.5 此外，為配合修訂住宅用地的界線，將涉及一項技術性修訂，即將前朗邊中轉房屋西面的一小塊土地（約 310 平方米）由「休憩用地」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶（圖 2）（修訂項目 A2 項）。

丹桂村配水庫南面部分土地（修訂項目 B、C1 及 C2 項）（共約 12.7 公頃）（圖 1 及 3）

- 3.6 位於丹桂村配水庫以南的一幅面積約 10.6 公頃的土地，在現時大綱圖上被劃作「綠化地帶」。現時該土地有一些構築物，部分作住宅用途。為了地盡其用，當局擬議將上述土地作公營房屋及相關社區設施的發展。
- 3.7 初步擬議的公營房屋發展共 7 座，樓高約 40 層，擬於 2027/28 年完工，可提供約 7 400 個單位，以容納約 20 600 人口。此用地並將提供幼稚園、小學、零售設施、社會福利設施、社區會堂、公共運輸交匯處及停車場。
- 3.8 為配合擬議的公營房屋發展，現建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）2」地帶（圖 3）（修訂項目 B 項）（約 10.6 公頃）。發展參數限制方面，該幅「住宅（甲類）2」用地的最高總地積比率不超過 6.5。

- 3.9 此外，為提供食水及沖廁用水貯存設施以配合擬議公營房屋發展及相關項目，建議把鄰近兩塊土地（約 2.1 公頃）由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶（圖 3）（修訂項目 C1 及 C2 項）。
- 3.10 土木工程拓展署委託顧問，就上述兩項的擬議公共房屋發展進行了工地平整和基礎設施工程的可行性研究。該兩項可行性研究顯示擬建的發展項目將不會對附近地區的交通及運輸、環境及視覺景觀等造成不良影響。根據交通及運輸影響評估結果顯示，在實施了建議的交通改善措施後，擬建項目對整體交通及運輸沒有負面影響，而擬議項目亦將提供足夠停車位以應付需求。在視覺及空氣流通方面，擬議建築物的高度仍能大致保持區內的視覺通透性，而建築物的位置及座向亦將會按周邊發展佈局適當分隔，以促進建築物之間的空氣流通以及減少噪音及視覺等影響。此外，透過適當的園林及建築設計，將為居民提供環保及健康的生活環境。

城規會根據《城市規劃條例》第 12A 條已批准的改劃申請（修訂項目 D 及 E 項）（共約 1 410 平方米）（圖 1、4 及 5）

- 3.11 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」）於 2015 年 4 月 17 日批准一幅位於沙井路的用地（約 630 平方米）由「政府、機構或社區」及「住宅（乙類）1」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶的改劃申請。現擬議將該用地的「政府、機構或社區」部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶（圖 4）（修訂項目 D 項），以反映該已獲批的改劃申請。
- 3.12 小組委員會亦於 2016 年 1 月 8 日批准兩幅毗鄰金蘭觀西北及東南面的用地（約 780 平方米）的改劃申請。現擬議將該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶（圖 5）（修訂項目 E 項），以反映該已獲批的改劃申請。
- 3.13 因應上述五組修訂項目，圖則的《註釋》和《說明書》亦將會更新。
- 3.14 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

歡迎各位議員對上述建議修訂項目提出意見。有關修訂項目、議員的意見，以及政府部門的意見，將一併提交城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

5. 附件

圖 1	位置圖
圖 2	平面圖 - 擬議修訂項目 A1 及 A2
圖 3	平面圖 - 擬議修訂項目 B、C1 及 C2
圖 4	平面圖 - 擬議修訂項目 D
圖 5	平面圖 - 擬議修訂項目 E

規劃署
屯門及元朗西規劃處
2017 年 2 月