

諮詢擬議修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》—
第 1、6 及 4a 號地盤作公營房屋及相關發展

1. 目的

本文件旨在向元朗區議會議員介紹有關《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 前言

二零一四年三月，規劃署完成了《錦田南及八鄉區土地用途檢討》(《土地用途檢討》)，物色了合共十四幅具發展潛力用地(圖 1)。根據基建容量，政府決定逐步落實位於錦上路站與八鄉維修中心的西鐵用地及鄰近錦上路站的三幅公營房屋用地(第 1、6 及 4a 號地盤)的發展建議，其中兩幅西鐵用地已於 2016 年完成改劃作住宅及商業發展。至於三幅公營房屋用地，土木工程拓展署及房屋署現已完成相關的技術評估，可就有關發展及分區計劃大綱圖的修訂建議，諮詢元朗區議會、錦田鄉事委員會及八鄉鄉事委員會。

3. 擬議修訂項目(圖 2)

房屋發展擬議修訂項目

- 3.1 為落實上文第 2 段所述的第 1、6 及 4a 號地盤作公營房屋發展的規劃，當局建議對大綱圖作出下列修訂：

修訂項目 A1、A2 及 A3-把第 1、6 及 4a 號地盤預留作公營房屋發展的地方改劃為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」用途地帶

- 3.1.1 第 1、6 及 4a 號地盤將計劃發展為公營房屋項目，並提供零售及幼稚園等設施，總地積比率約 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 69 米，可分別興建約 174,000 平方米、

81,000 平方米及 174,000 平方米總樓面面積，合共提供約 9,000 個住宅單位，預計人口約 25,200 人。有關擬議修訂項目的發展參數列於附表一。

3.1.2 土木工程拓展署及房屋署已完成交通、環境、排水、排污及食水供應等的技術評估，並確定如採取適當的改善和緩解措施，擬議發展在技術上沒有不能克服的問題。房屋署將會在詳細設計階段進行環境評估研究。

3.1.3 根據空氣流通評估報告建議，有關的公營房屋可採取通風廊、合適建築物間距等設計，以確保通風良好，房屋署會在詳細設計階段進行進一步的空氣流通評估。另外，根據初步擬議設計進行的視覺評估，由於擬議最高的建築物高度與石崗機場的高度限制及西鐵錦上路站上蓋物業許可的建築物高度一致，而且其發展密度亦與周邊的西鐵錦上路站及八鄉維修中心上蓋物業同樣限制於總地積比率 3 倍，故公營房屋項目可與周邊未來發展的環境相容。

3.1.4 為了配合上述發展，區內將進行下列道路工程：

- (i) 擴闊錦田公路與東匯路之間的一段錦河路；
- (ii) 改善現有錦田公路/錦河路、八鄉路/八鄉路支路、八鄉路/青朗公路支路、東匯路/錦上路及錦田公路/錦上路交界處；
- (iii) 擴闊東匯路以南的一段錦莆路；
- (iv) 擴闊近高埔村至錦田繞道一段錦田公路的東行線；及

(v) 於錦上路增設四個巴士停車灣。

此外，路政署正進行推展擴闊由東匯路至林錦公路一段錦田公路的工作。當局亦會檢討元朗錦田南發展計劃的交通基礎設施，包括研究長遠改善錦上路和錦莆路的交通問題，並探討提供連接西鐵錦上路站至三號幹線的替代道路，以促進道路安全及疏導交通。有關研究由土木工程拓展署負責進行，預計於本年下半年展開，為期約 12 至 18 個月。

其他修訂項目

- 3.2 為了支持擬議公營房屋項目及提供社區設施，第 1 及 6 號地盤將預留部分土地作政府、機構或社區用途。另外，亦建議一項技術性修訂，以反映現時道路走線。

修訂項目 B1 及 B2-把第 1 及 6 號地盤的部分用地改劃為「政府、機構或社區」用途地帶

- 3.2.1 修訂項目 B1 位於第 1 號地盤內西側，面積約 1.73 公頃，預計會提供一所小學、一所社區綜合大樓（包括診所）、體育中心及電力分站。修訂項目 B2 位於第 6 號地盤內東側，面積約 0.73 公頃，將預留作一所小學。
- 3.2.2 土木工程拓展署的技術評估顯示有關的修訂項目將不會為附近地區在交通、排水、排污及供水方面帶來不能克服的問題。有關的修訂項目亦不會對環境造成不良影響，在開展有關政府工程項目前須根據相關技術通告所訂的要求，建議適當的緩解措施，以確保有關項目可符合相關規劃標準。

修訂項目 C-把「農業」用途地帶改劃顯示為「道路」

- 3.2.3 為配合擬議修訂項目 A2 及 B2 項的界線，將涉及一項技術性修訂，即將現時一段錦河路及其位於西鐵錦上路站以南的迴旋處，建議由「農業」用途地帶改劃顯示為「道路」（約 0.70 公頃），以反映現時的道路走線。

大綱圖《註釋》的修訂項目

- 3.3 上文 3.1 至 3.2 段所述的建議修訂，將會在大綱圖的《註釋》及其《說明書》作出相應的修訂。

4. 徵詢意見

歡迎各議員就上述土地用途修訂建議提出意見。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在審視有關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目時，會一併考慮收集到的意見。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 條展示該修訂大綱圖作公眾諮詢，為期兩個月。

5. 附件

附表一 擬議修訂項目的發展參數(公營房屋)

圖 1 《錦田南及八鄉區土地用途檢討》所物色的具發展潛力用地

圖 2 《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》的擬議修訂項目

規劃署
粉嶺、上水及元朗東規劃處
二零一七年八月

擬議修訂項目的發展參數(公營房屋)

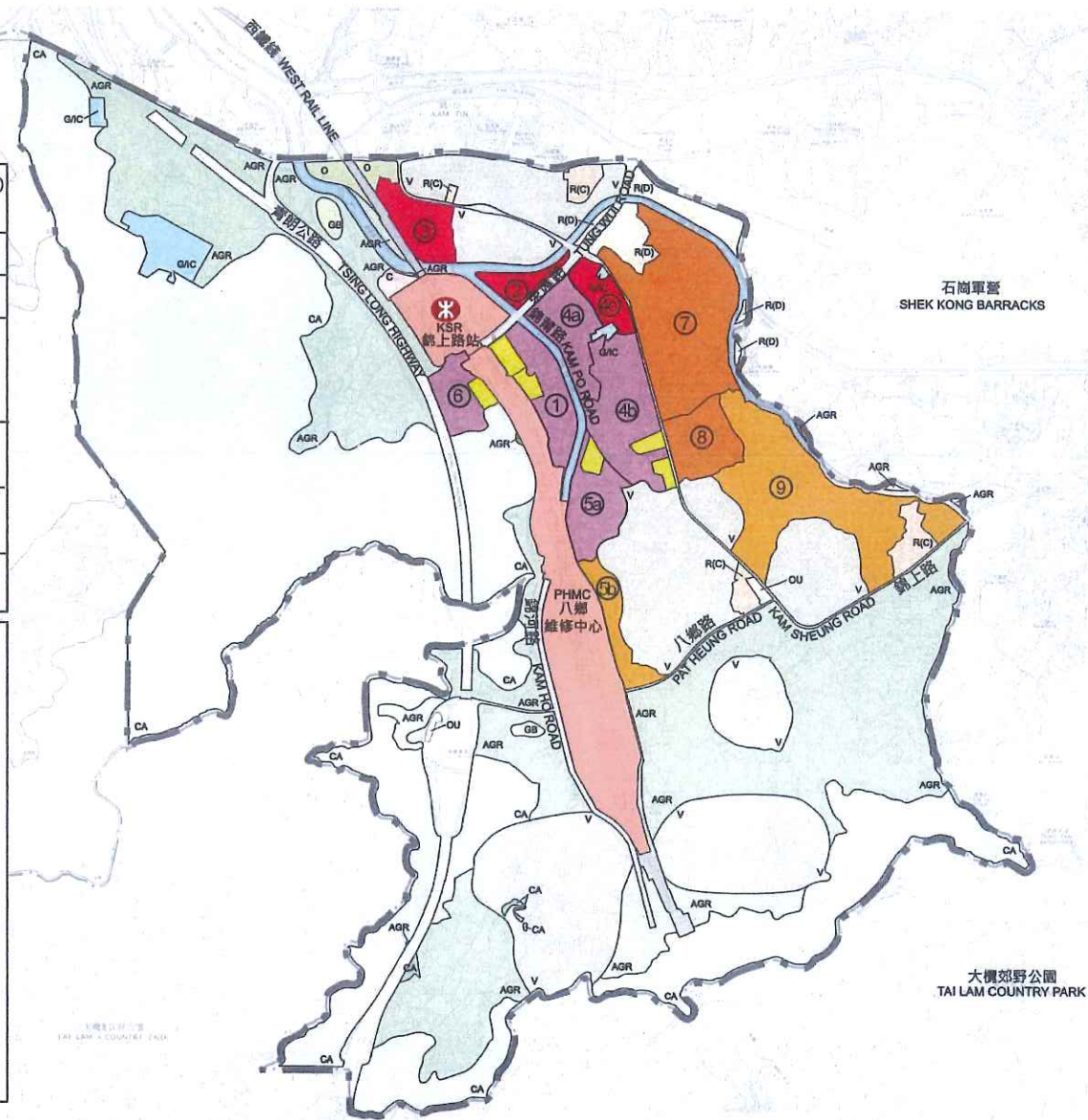
修訂項目	A1	A2	A3
位置	第 1 號地盤	第 6 號地盤	第 4a 號地盤
現時用途地帶	「農業」	農業」	「其他指定用途 (鄉郊用途)」
擬議用途地帶	「住宅(甲類)1」	「住宅(甲類)2」	「住宅(甲類)3」
擬議用途地帶面積	約 6.21 公頃	約 2.76 公頃	約 7.06 公頃
擬議公營房屋地盤面積	約 5.8 公頃	約 2.7 公頃	約 5.8 公頃
擬議最高總地積比率	3	3	3
擬議設施	售賣濕貨/新鮮糧油店舖、零售設施、幼稚園、停車場、康樂設施及休憩用地		
擬議總樓面面積	約 174,000 平方米	約 81,000 平方米	約 174,000 平方米
擬議最高建築物高度	主水平基準上 69 米	主水平基準上 69 米	主水平基準上 69 米
擬議最高建築物層數	約 17 層	約 17 層	約 17 層
座數	約 10 座	約 8 座	約 9 座
估計單位數目	約 3,700 個單位	約 1,550 個單位	約 3,750 個單位
估計人口	約 10,360	約 4,340	約 10,500

備註：以上公營房屋項目的發展參數，只供參考。建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

	具發展潛力用地 Potential Development Sites	建議總地積比率(大約) Proposed Total Plot Ratio (approx.)
	錦上路站 KSR	3.0
	八鄉維修中心 PHMC	3.0
	公營房屋 用地1、4a、4b、5a及6 Public Housing Site 1, 4a, 4b, 5a and 6	3.0
	用地2、3、4c Site 2,3,4c	2.1
	用地7、8 Site 7, 8	1.5
	用地5b、9 Site 5b, 9	0.8

R(C)	住宅(丙類) Residential (Group C)
R(D)	住宅(丁類) Residential (Group D)
V	鄉村式發展 Village Development Area
C	商業 Commercial
G/I/C	政府、機構或社區 Government, Institution or Community
O	休憩用地 Open Space
AGR	農業 Agriculture
GB	綠化地帶 Green Belt
CA	自然保育區 Conservation Area
OU	其他指定用途(加油站) Other Specified Uses (Petrol Filling Station)
	土地建議作政府、機構及社區設施用途 Sites Proposed for G/I/C facilities
	西鐵線 West Rail Line
	排水渠/河流 Drainage / River

200 0 400 米
m



本摘要圖於2017年3月31日製備
資料來源: 房屋署
EXTRACT PLAN PREPARED ON 31.3.2017
DATA SOURCE: HOUSING DEPARTMENT

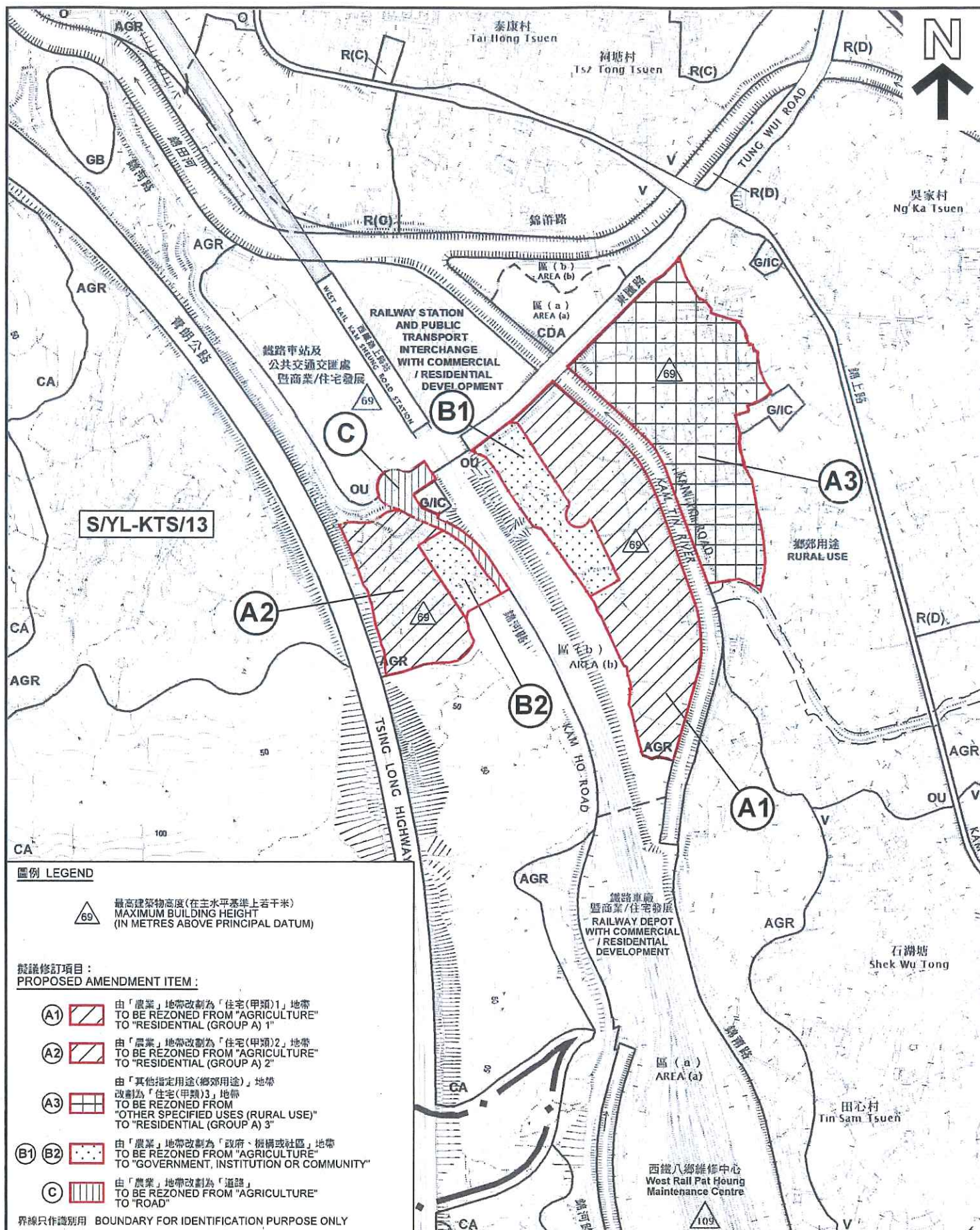
土地用途檢討所物色的十四幅具發展潛力用地
14 POTENTIAL SITES UNDER THE LUR

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE/17/14

圖 PLAN
1



位置圖 LOCATION PLAN

錦田南分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-KTS/13 的擬議修訂

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
KAM TIN SOUTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-KTS/13

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

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/17/14

圖 PLAN
2

本摘要圖於2017年4月10日擬備，
所根據的資料為於2016年8月30日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTS/13
(用途地帶界線有所微調)
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.4.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN NO.
S/YL-KTS/13 APPROVED ON 30.8.2016
(WITH MINOR ADJUSTMENT TO
ZONE BOUNDARY)