

錦田南及八鄉土地用途檢討

1. 目的

本文件旨在徵詢各議員對《錦田南及八鄉區土地用途檢討》的意見。

2. 背景

2.1 行政長官於二零一三年《施政報告》中宣布，政府將會增加短中期房屋土地的供應，落實在錦田南西鐵錦上路站和八鄉維修中心的規劃發展住宅，又會對周邊約 110 公頃土地進行研究，以物色用地作公私營房屋發展。

2.2 二零一四年三月，規劃署在香港鐵路有限公司的協助下，對錦田南及八鄉區(研究區)完成了全面的土地用途檢討。土地用途檢討的目標是在研究區內物色合適的用地作公私營房屋發展和政府、機構或社區的配套設施。規劃署亦進行了初步的技術評估，以探究發展建議的可行性和所需的支援基礎設施。

3. 研究區

3.1 研究區的面積約 785 公頃，坐落於錦田南分區計劃大綱圖內(圖 1)。研究區目前饒富鄉郊特色，錦上路站和八鄉維修中心位於錦田南的中央部分。現有發展包括低矮的鄉郊民居和一些認可鄉村、鄉郊工業、倉庫和露天貯物場、一些常耕和非常耕農地(圖 2)。南面和西面較遠處有山嶺連接蠔殼山和大欖郊野公園。

4 機會及限制

4.1 錦田南和八鄉區具有下列特色，有利進行發展密度較高的住宅發展項目：

- (a) 交通方便，接近元朗新市鎮，可透過策略性鐵路和道路連接市區
- (b) 以鐵路為主的發展
- (c) 西鐵錦上路站和八鄉維修中心用地能更早提供房屋土地，適時進行發展
- (d) 促進錦田南和八鄉的鄉鎮發展
- (e) 改善景觀和環境條件

4.2 不過，錦田南和八鄉區亦有多個發展限制，主要的限制包括：

- (a) 基建限制(主要道路的交通容量和元朗污水處理廠和錦田污水抽水站的設計容量等)
- (b) 環境影響(包括西鐵、八鄉維修中心、石崗機場、主要道路和鄉郊工業用途的噪音影響和凹頭濾水廠(潛在危險設施))
- (c) 石崗機場高度限制
- (d) 對現有鄉村和文化遺產造成的影響
- (e) 生態考慮因素
- (f) 土地業權分散

5. 具發展潛力的用地

5.1 考慮到上述的發展機會和限制(圖 3)及保留區內現有鄉郊特色的需要，規劃署在研究區內物色了合共 14 幅具發展潛力的用地。這 14 幅用地的總面積約 152 公頃，主要位於西鐵錦上路站 1.5 公里的範圍內。

5.2 早於 2000 年代，西鐵錦上路站和八鄉維修中心的用地已被指定作綜合住宅發展。此外，建議把錦上路站附近五幅用地作公共房屋發展，以便盡量利用鄰近鐵路網絡的策略性位置優勢。其餘七幅用地距離錦上路站較遠，這些用地的發展建議應配合和融入毗連低矮、低密度的鄉郊民居。

- 5.3 現有的認可鄉村和有關鄉村的「鄉村範圍」和現有的自然景觀、生態和地形特色會予以保留。研究區內約 180.5 公頃已規劃為「農業」地帶的用地會保留繼續作農耕用途。這些用途可提供多樣化的鄉鎮面貌及優質的生活環境，促進市區和鄉郊用途融合。

6. 土地用途建議

- 6.1 錦田南和八鄉區適合發展為近郊鄉鎮。考慮到鐵路發展優勢及錦上路站會成為未來區內發展的焦點，因此建議錦上路站和八鄉維修中心用地及五幅毗連的公共房屋用地的最高地積比率為 3 倍。由於石崗機場設下的機場高度限制，最高地積比率不可進一步上調(圖 4)。參照擬議城市設計概念所採用的梯級狀高度輪廓及附近低至中密度的發展項目，建議土地用途檢討內其他具發展潛力用地的最高地積比率為 2.1 倍至 0.8 倍。
- 6.2 根據上述概念，錦上路站和八鄉維修中心用地(總面積約 41 公頃)被指定作私人房屋發展，地積比率是 3 倍。錦上路站附近五幅用地(約 40 公頃)被指定作中密度公共房屋發展，地積比率是 3 倍。其餘的住宅用地(約 71 公頃)預留作私人住宅用途，地積比率是 2.1 倍、1.5 倍和 0.8 倍(圖 5)。錦上路站、八鄉維修中心和公共房屋用地的概念發展計劃參考圖 6、7 及 8。
- 6.3 這些具發展潛力的用地全面發展後可以提供總共 33,701 個單位供 92,800 人居住，其中包括興建約 16,900 個公共房屋單位(即約 50%)供約 51,700 人居住；以及約 16,800 個私人房屋單位(即約 50%)供約 41,100 人居住。在適當的地點亦會提供多項政府、機構或社區和零售設施，為新的居民和現有社區提供服務(圖 9)。土地用途建議的主要發展參數如下：

	地積 比率	建築物高度	單位 數目	預計 人口
西鐵錦上路站	3.0	主水平基準以上 69 米 (不超過 17 層)	2,692	6,600
八鄉維修中心	3.0	主水平基準以上 108.5 米(不超過 26 層)	6,060	14,800
小計	-		8,752	21,400
擬議公共房屋用地				
用地 1	3.0	主水平基準以上 69 米 (不超過 17 層)	3,700	51,700
用地 4a	3.0	主水平基準以上 69 米 (不超過 17 層)	3,200	
用地 4b	3.0	主水平基準以上 69 米 (不超過 17 層)	5,700	
用地 5a	3.0	主水平基準以上 69 米 (不超過 17 層)	3,300	
用地 6	3.0	主水平基準以上 69 米 (不超過 17 層)	1,000	
小計	-	--	16,900	51,700
擬議私人房屋用地				
用地 2	2.1	12 層	452	19,700
用地 3	2.1	12 層	1,106	
用地 4c	2.1	12 層	626	
用地 7	1.5	12 層	3,018	
用地 8	1.5	12 層	882	
用地 5b	0.8	6 層	289	
用地 9	0.8	6 層	1,676	
小計	-	--	8,049	19,700
總計	--	--	33,701	92,800

提供支援設施

地區零售中心

6.4 根據土地用途檢討的建議，在錦上路站用地將會提供總樓面面積約 40,000 平方米的地區零售中心，日後為居民提供的日常所需。八鄉維修中心用地和

公共房屋用地亦會設置分別約 3,000 平方米和約 6,000 平方米零售設施。這些地區零售中心可透過全面規劃的行人網絡連接鄰近發展項目。

政府、機構或社區(附件 A 及圖 9)

- 6.5 發展區內會有多項政府、機構或社區設施，照顧已計劃人口和區內居民的需要。用地 1 的西北範圍一幅約一公頃的土地已預留興建體育中心、診所和其他政府、機構或社區設施。此外，根據《香港規劃標準與準則》的要求，研究區將提供五所小學和三所中學。擬建學校的用地十分接近未來的住宅發展，方便學生上學。各房屋用地內亦會提供九所幼稚園、四間郵局和五個垃圾收集設施。

提供休憩用地(附件 A)

- 6.6 根據《香港規劃標準與準則》的要求，發展用地會提供設備齊全的鄰舍休憩用地(每人最少一平方米)，供日後的居民享用。鄰舍休憩用地的確實地點將在落實發展有關用地時的詳細設計內劃定。此外，擬議城市設計大綱建議提供一個「綠色空間網絡」，以提倡綠色和可持續發展的生活環境。在「綠色空間網絡」內有美化園境走廊連「花園中心」穿插其中。「綠色空間網絡」還會提供行人接駁通道和單車徑，方便行人直達錦上路站和鄰近的住宅群，詳情將會在詳細的設計顯示。
- 6.7 除了鄰舍休憩用地，用地 7 的東北邊緣位置可提供面積約 7 公頃的河畔公園(圖 9)，以提供地區休憩用地。河畔公園位於錦上路站約 600 米外，將會是石崗機場和擬議住宅發展項目之間的綠色緩衝區，詳情將會在詳細的設計時作進一步研究和檢討。

7. 發展概念和城市設計／景觀大綱

研究顧問已訂定全面的規劃和城市設計大綱，盡量利用錦上路站和周邊自然環境和景觀特色的發展機會，以締造優質和綠色生活環境及和諧共融的社區。區內發展概念主要是以鐵路為主的房屋發展，並以錦上路站作為主要活動中心。而區內的擬議公／私營房屋會採納適當比例發展，以締造平衡及和諧共融的社區。此外，建議採用梯級狀高度輪廓，鼓勵多元化的景觀，融合現有鄉郊社群和自然資源。另建議設立一個四通八達的綠色空間網絡，可提倡綠色和可持續發展的生活環境。錦上路站和八鄉維修中心用地亦可透過多條行人和單車徑接駁通道連接其他具發展潛力的土地。為加強空氣流通及紓緩對景觀的影響，會設立多條地區通風廊及觀景廊。

8. 初步技術評估

各個範疇(包括環境、交通(圖 10)、排污及排水、公共設施、空氣流通、視覺及景觀、生態和文化遺產等)的初步技術評估已經完成，是只要採取適當的改善和紓緩措施，擬議的發展項目大致上可以實行，沒有無法解決的規劃和工程問題。有關各項技術評估的概要請參考附件 B。

9. 徵詢意見

9.1 規劃署於二零一四年四月十一日向城市規劃委員會匯報土地用途檢討的建議，並分別於二零一四年六月四日及六月六日諮詢錦田鄉事委員會及八鄉鄉事委員會的意見。

9.2 歡迎各議員對上述錦田南及八鄉土地用途檢討的建議提出意見。

附件

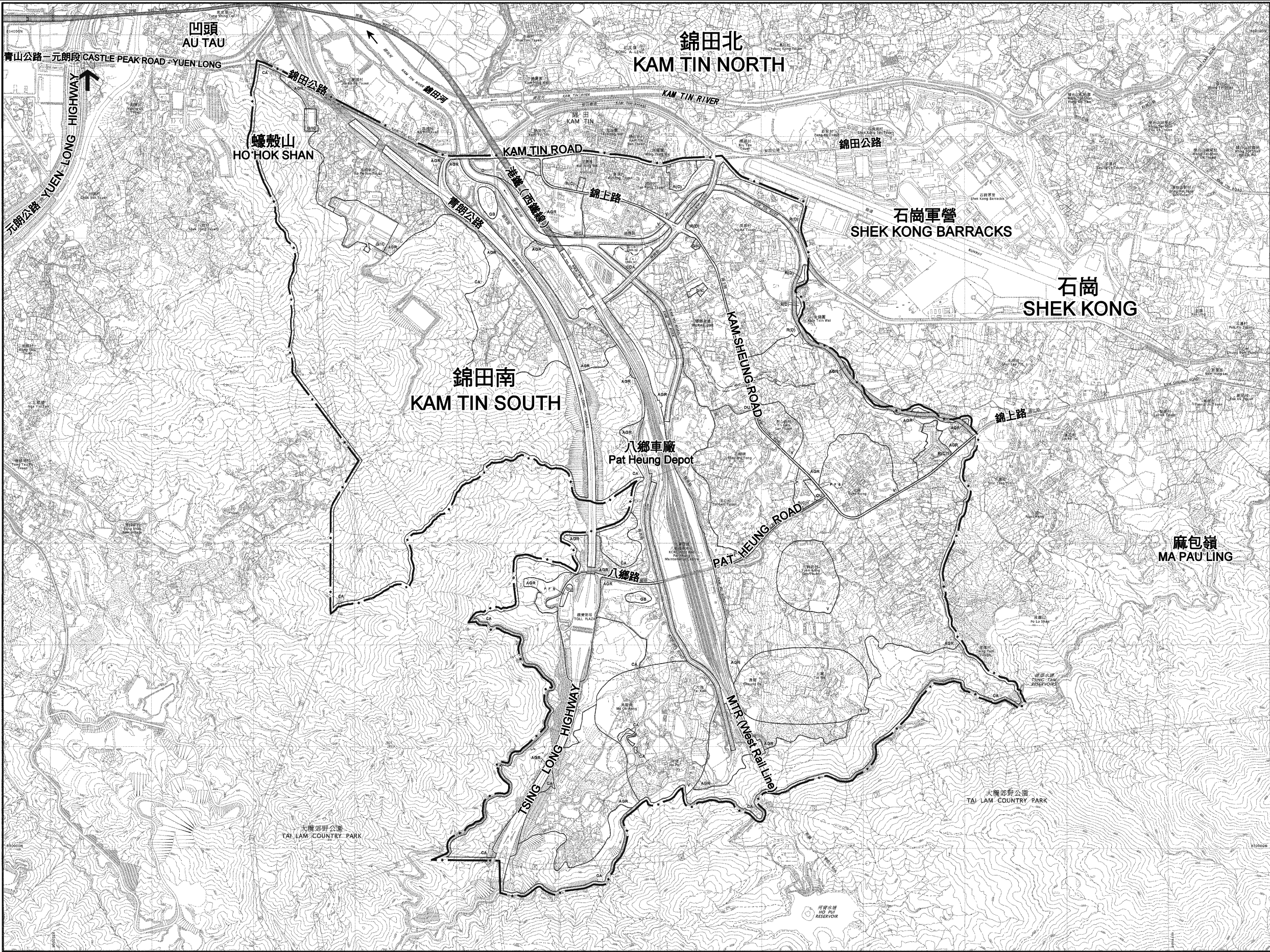
- 圖 1 《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》
- 圖 2 錦田南及八鄉現時情況(1)
- 圖 3 錦田南及八鄉現時情況(2)
- 圖 4 石崗機場高度限制
- 圖 5 具發展潛力用地
- 圖 6 西鐵錦上路站用地的總綱發展藍圖
- 圖 7 八鄉維修中心用地的總綱發展藍圖
- 圖 8 公共房屋用地的總綱發展藍圖
- 圖 9 擬議政府、機構或社區設施
- 圖 10 擬議主要道路及路口改善工程

附件 A 休憩用地及政府、機構或社區設施

附件 B 初步技術評估概要

規劃署

二零一四年六月



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	RI(C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	RI(D)	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COMMUNICATIONS		交通
WEST RAIL AND STATION (UNDERGROUND)	WEST RAIL STATION (UNDERGROUND)	西鐵及車站 (地下)
WEST RAIL AND STATION (ELEVATED)	WEST RAIL STATION (ELEVATED)	西鐵及車站 (高架)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	ELEVATED ROAD	高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
DRAINAGE RESERVE	DRAINAGE RESERVE	排水專用範圍
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

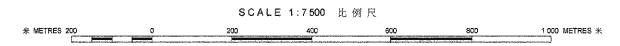
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	2.51	0.32	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	11.76	1.50	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	31.86	4.07	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	119.05	15.17	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	6.19	0.79	政府、機構或社區
OPEN SPACE	3.20	0.41	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	24.33	3.10	其他指定用途
AGRICULTURE	236.09	30.08	農業
GREEN BELT	1.67	0.21	綠化地帶
CONSERVATION AREA	258.67	32.95	自然保育區
DRAINAGE CHANNEL	15.19	1.94	排水道
RAILWAY	42.78	5.45	鐵路
MAJOR ROAD ETC.	31.50	4.00	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	784.90	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2007年6月26日 根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 26 JUNE 2007

LAM Chik-ting, Tony 林禮廷
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的錦田南分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KAM TIN SOUTH - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/YL-KTS/11

錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11

圖則編號
PLAN No. M/YLE/14/36

圖
PLAN
1



本摘要圖於2014年5月27日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.5.2014

錦田南及八鄉現時情況(1)

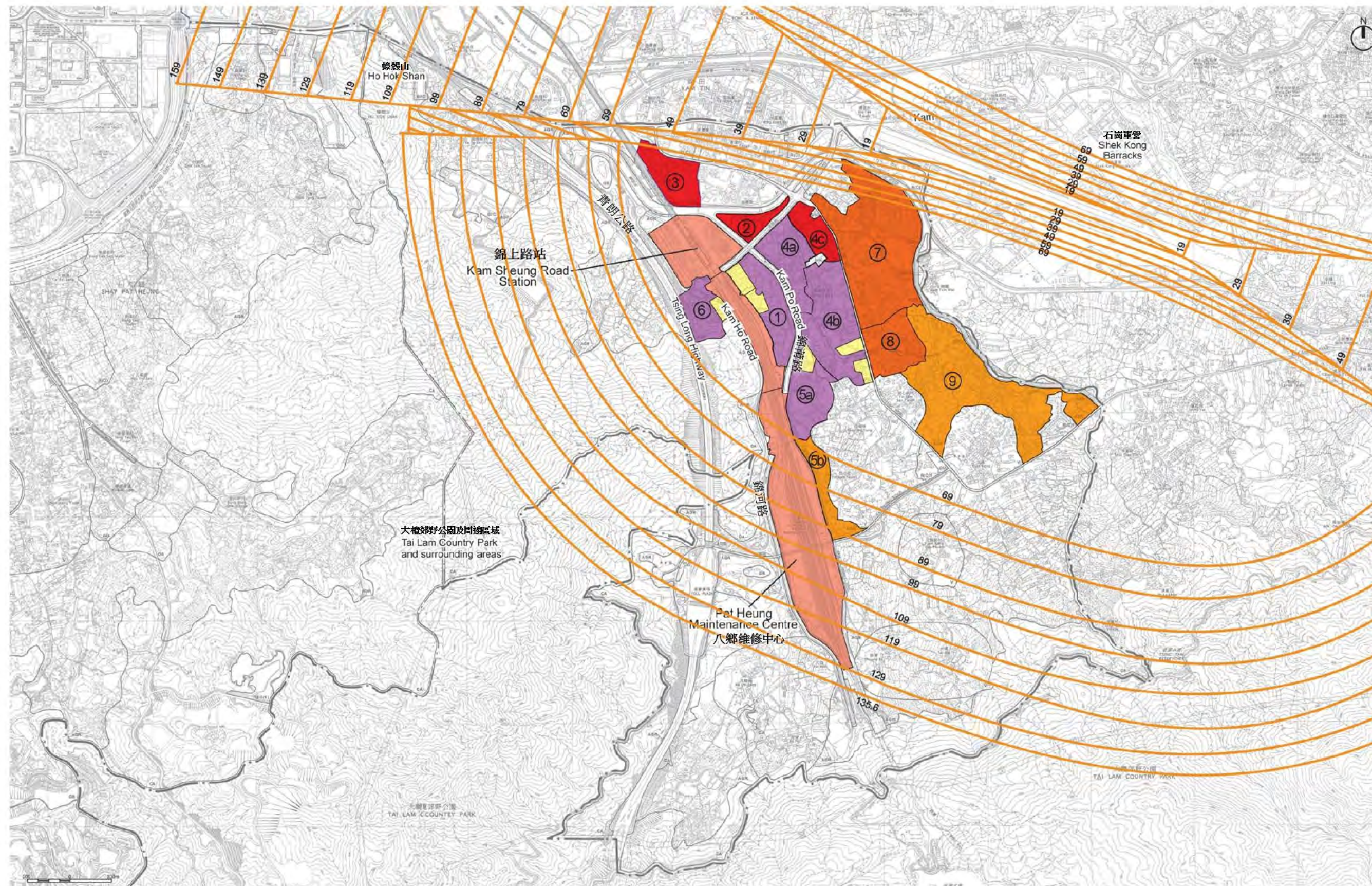
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE/14/36

圖 PLAN
2





本摘要圖於2014年5月27日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.5.2014

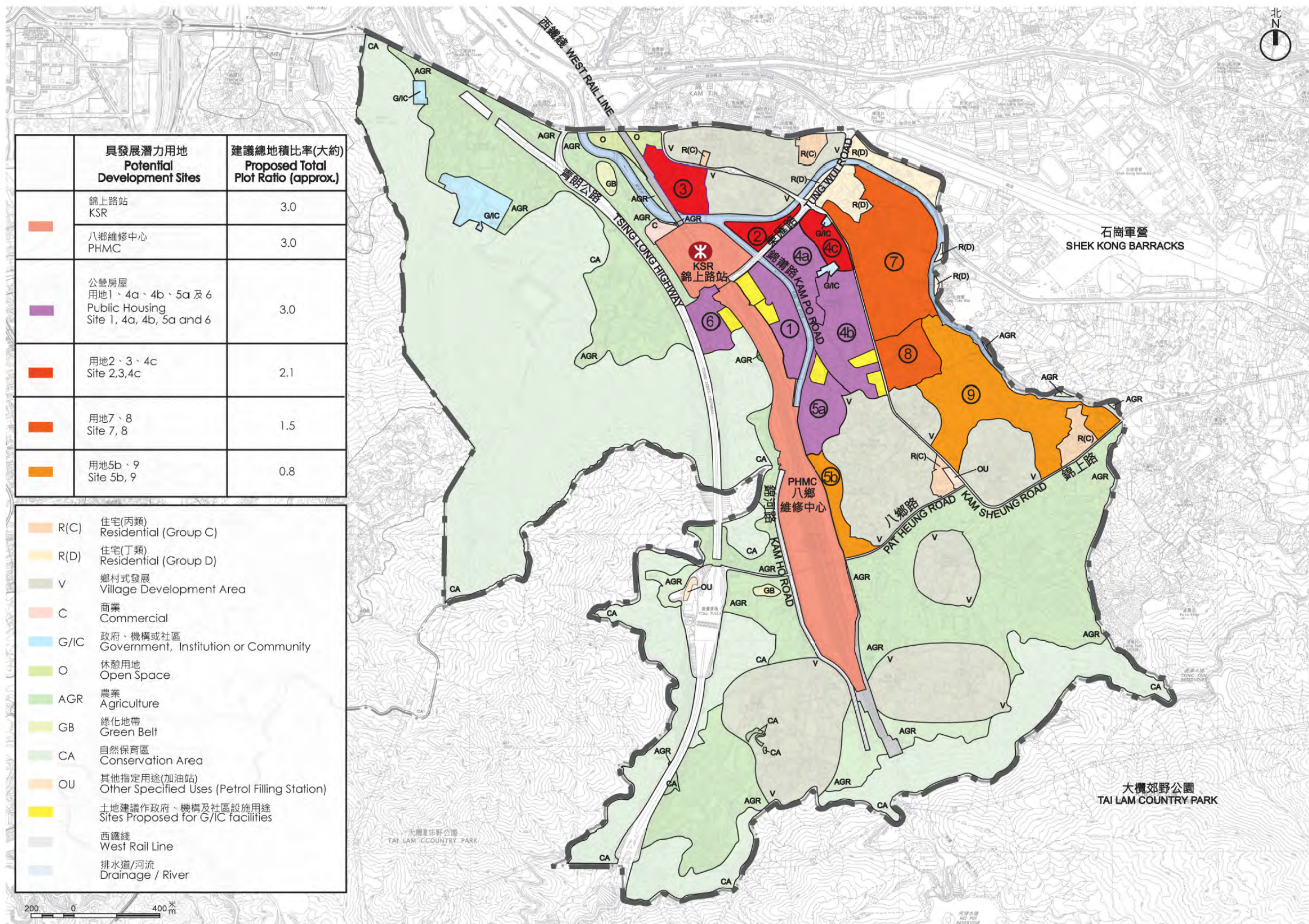
石崗機場高度限制

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE/14/36

圖 PLAN
4



圖四 - 擬議土地用途規劃大綱 Figure 4 - Proposed Land Use Planning Framework

[6]



本摘要圖於2014年5月27日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.5.2014

西鐵錦上路站用地的總綱發展藍圖

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE/14/36

圖 PLAN
6



本摘要圖於2014年5月27日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.5.2014

八鄉維修中心用地的總綱發展藍圖

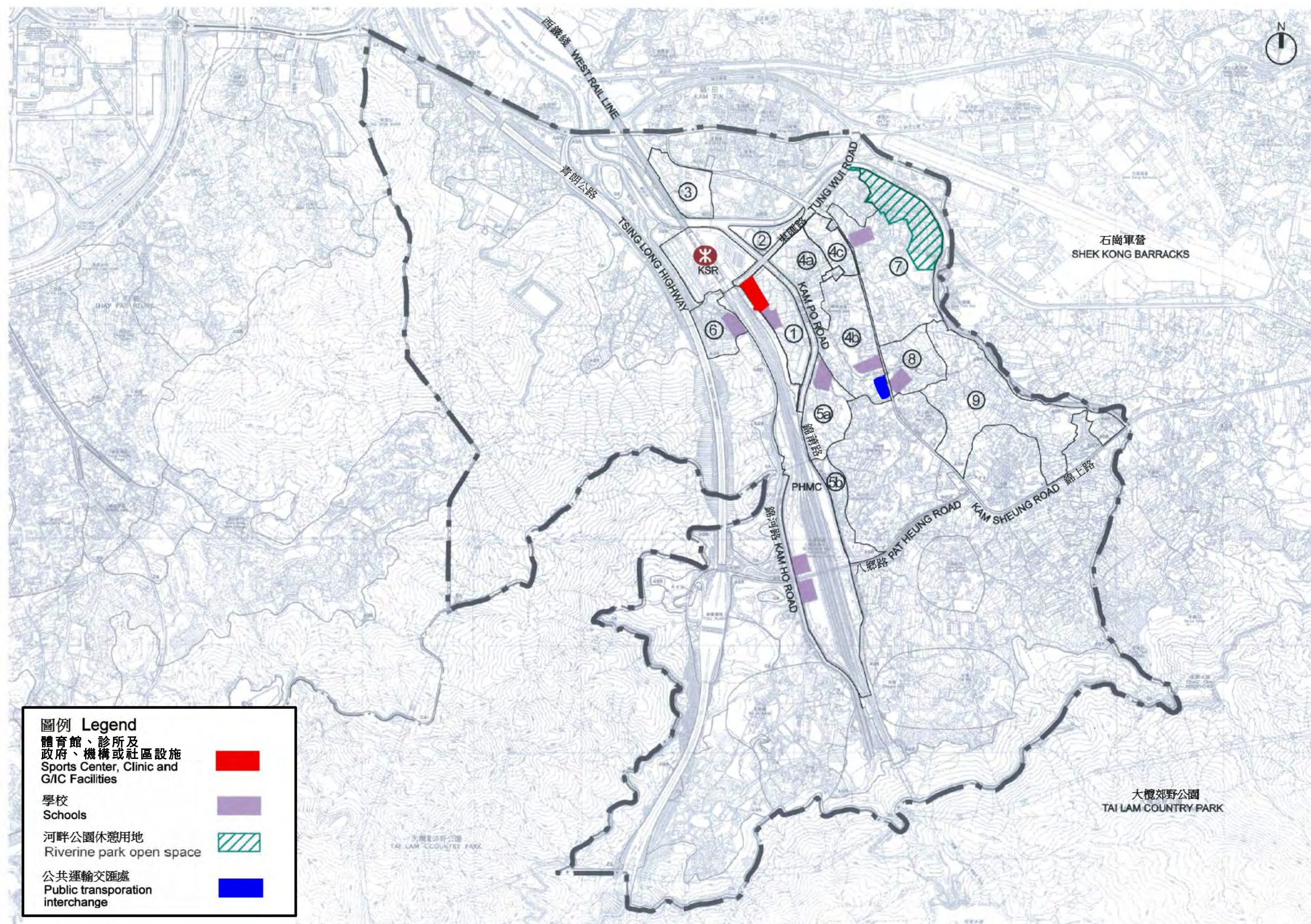
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE/14/36

圖 PLAN
7





圖例 Legend

體育館、診所及
政府、機構或社區設施
Sports Center, Clinic and
G/IC Facilities



學校
Schools



河畔公園休憩用地
Riverine park open space



公共運輸交匯處
Public transportation
interchange



本摘要圖於2014年6月5日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.6.2014

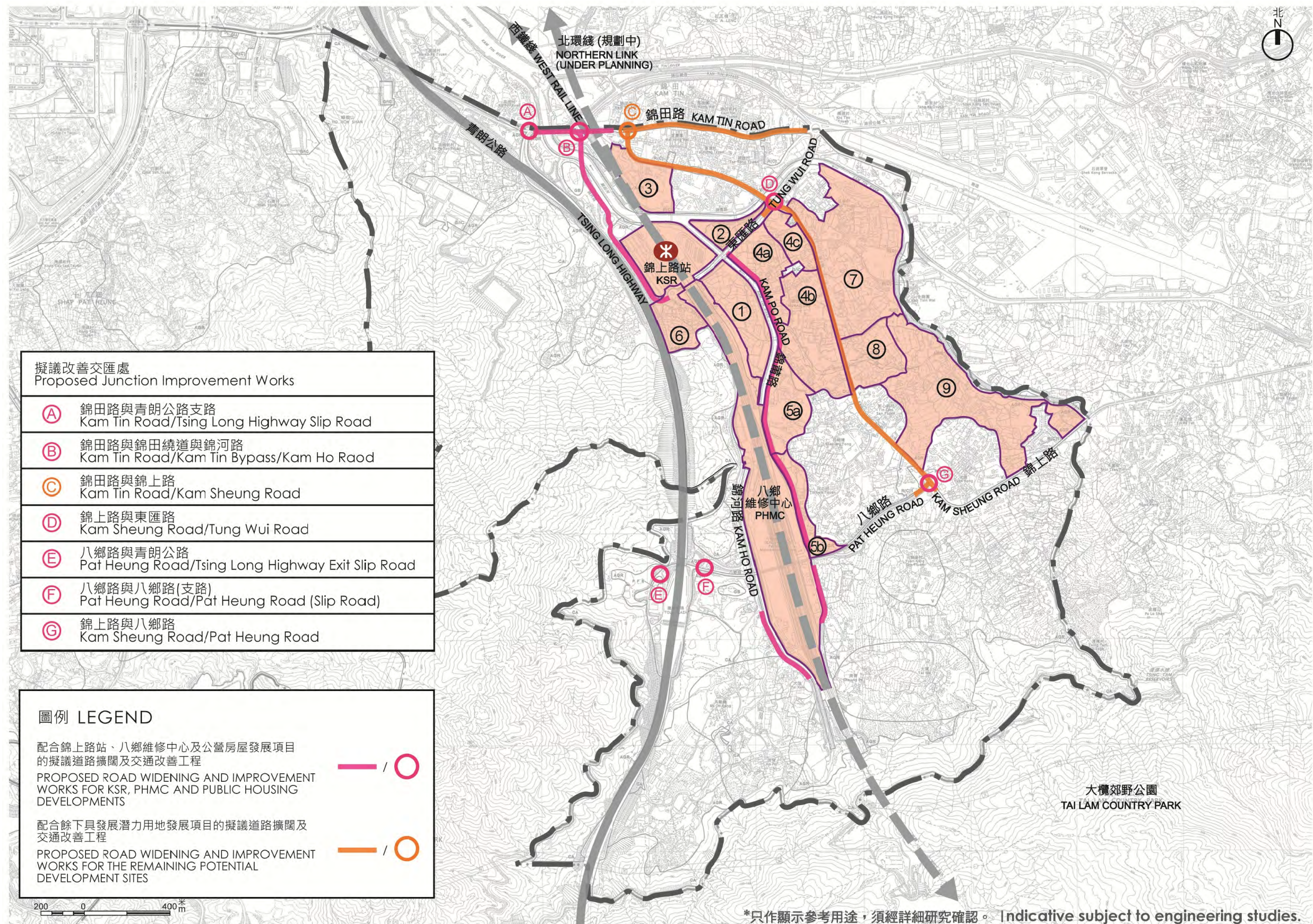
擬議政府、機構或社區設施

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號 REFERENCE No.
M/YLE/14/36

圖 PLAN
9



圖十二 - 擬議道路擴闊及交通改善工程 Figure 12 - Proposed Road Improvement Works

[20]

	總人口	私人休憩用地 (平方米)	政府、機構或社區設施
錦上路站	6,600	6,600	1 所幼兒園，1 所小學， 1 所中學，1 間郵局和 1 個垃圾收集設施
八鄉維修中心	14,800	14,800	
擬議公共房屋用地			
用地 1	51,700	51,700	6 所幼兒園，3 所小學， 1 所中學，2 間郵局，3 個垃圾收集設施，1 間體 育中心、診所和其他社區 設施
用地 4a			
用地 4b			
用地 5a			
用地 6			
擬議私人房屋用地			
用地 2	19,700	19,700	2 所幼兒園，1 所小學，1 所中學，1 間郵局，1 個 垃圾收集設施和其他社區 設施
用地 3			
用地 4c			
用地 7			
用地 8			
用地 5b			
用地 9			

環境

- (a) 研究顧問已經評估主要潛在的環境考慮因素，包括道路交通、鐵路和工業活動產生的噪音、汽車排放對空氣質素的影響及凹頭濾水廠存放氯的風險，與土地用途建議有關的環境影響並非無法解決。評估報告建議了多項的環境改善措施，以紓減潛在的環境影響，例如隔音屏障、隔音圍欄、把建築物往後移、使用露台和建築塗漆、重置易受影響的外牆、單面建築物設計、可阻隔噪音的建築物等。

交通

- (b) 當局計劃根據交通影響評估建議的道路和公共交通設改善工程，提供全面和便捷的交通網絡(圖 10)。現有公共交通交匯處、泊車轉乘設施和單車停泊設施將會重置在錦上路站。此外，會為公屋用地加設一個新的公共交通交匯處作進一步研究，以配合新增的人口需要。研究顧問亦建議把沿東匯路南面的現有單車徑延長和接駁至將來的發展項目，以便貫通新界西北的網絡。整體來說，倘實施建議的道路改善紓緩措施，預料擬議的發展項目不會造成負面的交通影響。

排污及排水

- (c) 研究顧問進行了排污影響評估，以便為具發展潛力的用地制訂排污和污水處理的策略，以及探究是否須要提升基建設施。渠務署和環保署表示，錦上路站、八鄉維修中心和三幅公共房屋用地可能進行的發展項目排放的污水將會傳送到連接錦田污水抽水站的共用污水系統，並且在元朗污水處理廠處理和處置。當局將進一步研究興建多一座污水處理廠，以處理和處置餘下具發展潛力用地排放的污水。倘在研究區興建多一座污水處理廠，將可應付研究區內房屋發展所產生的問題。

公共設施

- (d) 根據初步排水影響評估的結論，實施了適當的紓減措施後，預料全面發展不會造成嚴重的影響。在具發展潛力的用地沒有發現水浸問題。全面的技術評估證實，區內的食水、電力、煤氣和通訊系統應予改善，以配合人口增長。在公共設施服務方面沒有無法解決的技術問題。

空氣流通

- (e) 研究顧問已進行空氣流通評估，以評估不同風向的情況下區內的空氣質素水平。根據空氣流通評估結果，錦上路站、八鄉維修中心和公共房屋用地主要位於盛行風的背風位置，擬設的通風廊有助全年和夏季的盛行有效吹入區內，因此預料造成的空氣流通影響會很輕微。在詳細的設計階段，個別發展項目加入適當的通風措施有助進一步改善通風效果。

視覺及景觀

- (f) 據於錦上路站、八鄉維修中心和公共房屋用地進行的樹群調查所得，具發展潛力的用地沒有已註冊的古樹名木。落實適當的保護樹木和景觀紓緩措施後，預計土地用途建議不會對景觀造成嚴重影響。視覺效果方面，擬議發展項目會造成中度的負面視覺效果影響。儘管如此，視覺效果檢討顯示概念發展計劃保留的視覺廊可加強發展項目的開揚度，所得的結論是改變該區將會提升景觀和視覺效果的特色。

生態

- (g) 一般而言，區內具保育和生態價值的用地會予以保留，特別是紓緩影響的濕地、荒廢的河曲和紓緩影響的林地均會保存。沿錦田河和排水道 KT15 應設緩衝距離，在錦上路站、八鄉維修中心和公共房屋用地擬設生態

廊，使鳥類飛行路線不受阻擋，相信土地用途建議造成的直接生態影響輕微。

文化遺產

- (h) 具發展潛力的用地並沒有具考古價值地點，區內所有法定古蹟和已獲評級的歷史建築物在日後發展項中均會得到保存和尊重。在制訂詳細設計和進行發展前，均需先諮詢古物古蹟辦事處，確保發展與這些歷史建築物互相協調。