

擬議改劃部分錦田南區土地作房屋及相關發展用途

1. 目的

本文件旨在徵詢及收集議員就擬議改劃部分錦田南區內的土地作房屋及相關發展用途的意見。

2. 背景

- 2.1 規劃署於二零一四年六月二十四日就《錦田南及八鄉區土地用途檢討》(《土地用途檢討》)諮詢元朗區議會。區議會原則上支持有關《土地用途檢討》的擬議發展，但希望政府相關部門在發展過程中，充分考慮預期新增人口及現有居民的實際需要，當中包括交通配套及文娛康樂設施等。亦希望規劃署能因應意見就有關發展作進一步研究及檢討，並在適當時間就有關建議諮詢相關鄉事委員會和元朗區議會。
- 2.2 於二零一四年六月至十二月，規劃署亦多次諮詢了其他有關的地區人士和組織，包括錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會、吳家村村民、當地農民、地區關注組織及環保團體。
- 2.3 規劃署就《土地用途檢討》於二零一四年六月二十四日諮詢元朗區議會時所收到的主要意見，大體上與同期諮詢錦田鄉事委員會及八鄉鄉事委員會時所收到的意見相同。有關主要意見及規劃署的回應概述於附表一。

3. 分階段落實發展

- 3.1 鑑於基礎設施的限制，尤其是現時污水處理設施的容量限制，及考慮到諮詢期間收到的公眾人士的意

見，政府將會分階段落實發展《土地用途檢討》所建議的十四幅具發展潛力用地(圖 1)。

- 3.2 由於錦上路站及八鄉維修中心用地位於西鐵鐵路車站/沿線，可善用鐵路車站的便利，以及已平整地盤和不涉及收地的優勢，加上港鐵公司就有關擬議發展計劃所進行的詳細技術評估¹已確定其發展的可行性，所以考慮先發展。因此，政府將向城市規劃委員會(城規會)建議，修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》(分區計劃大綱圖)，以配合錦上路站和八鄉維修中心上蓋的住宅發展，滿足社會迫切的房屋需要。
- 3.3 此外，土木工程拓展署已委託顧問公司就錦上路站附近擬議作公營房屋發展用地的地盤進行進一步研究。在有關顧問工作有新進展時，政府部門會進一步諮詢地區人士和組織。有關公營房屋發展的施工時間表仍有待落實。
- 3.4 至於錦田南及八鄉土地用途檢討中其餘具發展潛力的房屋用地，因需要主要基建設施(如道路、污水處理設施等)配合，以及考慮收集到的公眾意見，當局仍需進一步研究。

4. 擬議修訂項目(圖 2)

房屋發展擬議修訂項目

- 4.1 為落實上文 3.2 段所述擬先發展的錦上路站和八鄉維修中心用地的規劃，當局建議對分區計劃大綱圖作出下列修訂：

¹ 有關技術評估，包括環境、交通、排污及排水、公共設施、空氣流通、視覺及景觀、生態和文化遺產等範疇，並確定只要採取適當的改善和緩解措施，擬議的發展在技術上可以實行，沒有無法解決的規劃和工程問題。

修訂項目 A1-把錦上路站用地由顯示為「鐵路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業/住宅發展」用途地帶

4.1.1 錦上路站用地將計劃發展為住宅用途，並提供商場及其他社區設施，總地積比率約 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 69 米，可興建約 19 萬平方米住用樓面面積，提供約 2,700 個住宅單位，其中約 40% 為中小型住宅單位。根據《土地用途檢討》的建議，有關發展項目會設有一個公共交通交匯處，及提供其他社區設施，包括一所幼兒園。而且，在該用地將會提供總樓面面積約四萬平方米的地區零售中心。此用途地帶亦包括現有港鐵錦田大樓的用地。有關擬修訂項目的發展參數列於附件二。

修訂項目 A2-把八鄉維修中心用地由顯示為「鐵路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業/住宅發展」用途地帶

4.1.2 八鄉維修中心用地將計劃發展為住宅用途，並提供商場及其他社區設施，總地積比率約 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 109 米，可興建約 42 萬平方米住用樓面面積，提供約 6,000 個住宅單位，其中約 40% 為中小型住宅單位。根據《土地用途檢討》的建議，有關發展項目會提供多項社區設施，包括一所小學和一所中學。該用地亦會設置約三千平方米零售設施，為區內居民提供日常所需。有關擬修訂項目的發展參數列於附件二。

修訂項目 A3 至 A5-把八鄉維修中心毗鄰的土地由「農業」用途地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業/住宅發展」用途地帶

4.1.3 位於八鄉維修中心邊沿的三塊土地(修訂項目 A3 至 A5)，均在八鄉維修中心地段的界線範圍之內，因此建議把有關土地由「農業」用途地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業/住宅發展」用途地帶，以反映八鄉維修中心地段的界線。

修訂項目 A6-把錦上路站毗鄰的土地由「農業」用途地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業/住宅發展」用途地帶

4.1.4 位於錦上路站北面的一塊窄長政府土地(修訂項目 A6)，目前大部分已平整作行人路，只有少部分有植物覆蓋。鑑於該處附近現有/已規劃的發展主要為商業/住宅用途性質，因此建議把有關土地由「農業」用途地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業/住宅發展」用途地帶，令土地用途更加協調，亦可讓有關「其他指定用途」地途的界線布局較統一。

其他擬議修訂項目

4.2 位於錦上路站南面的現有錦田變電站地盤(修訂項目 B)，會由「農業」用途地帶改劃為「政府、機構或社區」用途地帶，以反映其現有的用途/發展。

4.3 位於錦上路毗鄰一個現有加油站的一塊土地，會由「其他指定用途」註明「加油站」(修訂項目 C2)及「住宅(丙類)1」(修訂項目 C1)用途地帶改劃為「商業」用途地帶，以反映已獲城規會批准的一宗按《城市規劃條例》第 12A 條所提交修訂圖則的規劃申請。

4.4 上文 4.2 至 4.3 段所述的其他擬議修訂項目，簡述於附件二。

5. 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 條展示該修訂分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。

6. 附件

附表一 元朗區議會、錦田鄉事委員會及八鄉鄉事委員會就《錦田南及八鄉區土地用途檢討》於二零一四年六月所提出的主要意見及規劃署的回應

附表二 擬議修訂項目的發展參數

圖 1 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/11》的擬議修訂項目

規劃署

二零一五年四月

元朗區議會、錦田鄉事委員會及八鄉鄉事委員會就《錦田南及八鄉區土地用途檢討》
於二零一四年六月所提出的主要意見及規劃署的回應

主要意見	規劃署的回應
<p>交通/道路</p> <p>現時區內交通基建及道路網絡不足以應付未來新增人口增長帶來的運輸需求，擔心日後出現嚴重交通擠塞的情況，因此要求必須擴闊錦上路及錦田公路。</p> <p>其他交通方面的關注包括西鐵綫的載客量、北環綫的落實時間表、單車徑和泊車設施等。</p>	<p>根據《土地用途檢討》的交通影響評估報告，已就未來的交通流量估算，提出了相應的改善措施，如擴闊部分錦田公路、錦上路、錦河路和錦莆路，以及改善區內主要路口等，以配合錦田南及八鄉土地用途檢討內各用地的發展。政府將會進一步研究有關的改善工程，並會於相關的房屋發展落成前完成所須工程。基於建議房屋發展用地的位置，運輸署預計將來新增的居民主要會使用三號幹線、新田公路、元朗公路及鐵路等往來市區或周邊區域，故對錦田八鄉以東地區道路的影響會相對較小。</p> <p>就有關擴闊錦上路及錦田公路以解決現時交通擠塞情況的建議，據運輸署表示，當局會根據現時機制，按工程優次及政府整體資源分配，考慮推行擴闊錦田公路其餘路段的工程。而運輸署亦會持續推展地區改善工程，以進一步改善區內的交通情況及配合發展需要。</p> <p>另外，涉及相關改劃分區計劃大綱圖的錦上路站及八鄉</p>

主要意見	規劃署的回應
	<p>維修中心用地，人口和單位數目相對較少，因此預計對區內交通的影響亦不會很明顯。</p> <p>此外，土木工程拓展署已委託顧問公司就錦上路站附近擬議作公營房屋發展用地的地盤進行進一步研究。其中會就建議的房屋發展詳細檢視區內道路改善的需要。在有關顧問工作有新進展時，政府部門會進一步諮詢地區人士和組織。</p> <p>根據「鐵路發展策略 2014」，北環線的實施時間表預算為 2018 至 2023 年。就單車徑和泊車設施，現時錦上路站的公共交通交匯處、泊車轉乘及單車停泊設施將會與運輸署和路政署有關部門研究在錦上路站發展項目內重新規劃及設置。</p>
<p>政府、機構或社區設施</p> <p>在推行房屋計劃時必須規劃完善的社區配套，包括提供足夠的康樂及體育設施(例如泳池、球場、圖書館等)，以及興建公營街市及醫院等，以配合未來居民的實際需要。</p>	<p>根據《土地用途檢討》的建議，發展用地已預留足夠土地興建多項社區和康樂及體育設施。在錦上路站及八鄉維修中心用地會設置一所幼兒園、一所小學和一所中學。此外，在鄰近的地方，亦會興建一個體育中心、一間診所、一座社區綜合大樓、兩所小學和商場及街市等。而其他社區設施如醫院等，則有待下階段進一步研究時作詳細規劃。</p>

主要意見	規劃署的回應
<p>補償及安置</p> <p>政府必須向受發展影響的私人土地業權人作出合理的收地補償。也有受發展影響的村民希望能夠原區安置及在補償過程中豁免資產審查。</p>	<p>錦上路站及八鄉維修中心用地，分別屬於歸屬範圍和私人協約方式批地，當中不涉及其他私人土地，因此有關發展無需進行收地。根據現時規劃，未來建設公營房屋和社區及基建設施時，或會涉及收地。其餘作私營房屋發展的土地主要由市場主導。</p> <p>在落實公營房屋發展和所需的社區及基建設施時，政府會進行相關的詳細設計及工程研究，亦會實地調查受影響人士的數目及相關資料。</p> <p>我們明白受影響人士對搬遷、安置、補償等問題有所擔心，會小心處理有關發展建議所產生的社會和經濟的影響。當局會按現行相關法例及政策，為受收地計劃影響的合資格人士，提供適當和合理的補償及安置安排。其他的周邊土地的發展主要由市場主導。</p>
<p>活化鄉鎮發展</p> <p>相關部門應該藉此機遇探討活化鄉村、推廣地區文化、研究錦田及八鄉文化/文物旅遊機會，以促進整體鄉鎮發展和平衡小商舖的營商機會。</p>	<p>錦上路站及八鄉維修中心用地不涉及鄉村或文化/文物發展，但當局會在下階段進一步研究時，研究於區內闢設文物/康樂步行徑連接錦田市和區內其他地方的可能性，以提升旅遊/康樂潛力，活化鄉鎮。</p>

主要意見	規劃署的回應
<p>公眾參與</p> <p>有建議希望規劃署能夠就《土地用途檢討》的建議多作地區諮詢。</p>	<p>《土地用途檢討》是地區性的規劃檢討。規劃署已在 2014 年 4 月至 12 月期間，就《土地用途檢討》所建議的西鐵物業發展項目及其周邊土地的發展，諮詢區內人士，包括錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會、元朗區議會，以及區內其他有關人士和地區組織，包括吳家村村民、本地農民、地區關注組織及環保團體。</p> <p>鑑於基礎設施的限制，及考慮到諮詢期間收到的公眾人士的意見，政府會先落實錦上路站及八鄉維修中心的發展。規劃署會於 2015 年 4 月，就擬議修訂分區計劃大綱圖的建議諮詢錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會及元朗區議會。</p>
<p>就業機會</p> <p>《土地用途檢討》建議的由商業/零售產生只有 2,000 至 3,000 的就業機會是非常有限。不希望大多數將來的居民將需要往返市區上班。</p>	<p>《土地用途檢討》所建議的住宅發展和配套商業/社區設施，包括在錦上路站用地所提供之總樓面面積約 40,000 平方米的地區零售中心及在八鄉維修中心用地設置約 3,000 平方米零售設施，會提供約 3,000 個就業機會。除此之外，鄰近錦田和八鄉的洪水橋新發展區也可提供約 10 萬個就業機會。</p>

擬議修訂項目的發展參數1. 房屋發展擬議修訂項目

修訂項目	位置	土地面積*(公頃)(約)	現時用途地帶 [土地面積 (公頃)(約)]	擬議用途地帶	擬議最高總地積比率	擬議最高建築物高度	估計單位數目(約)/備註
A1及A6	錦上路站 (包括錦上路站用地及毗鄰的現有港鐵錦田大樓地盤)	10.57	顯示為「鐵路」的地方 [10.5] 「農業」 [0.07]	「其他指定用途」註明 「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業/住宅發展」	3	主水平基準 上 69 米	擬議錦上路站物業發展項目估計可提供約 2,700 個單位 有關「農業」地帶的土地，目前大部分已平整作行人路，只有少部分有植物覆蓋。擬議改劃使該處與周邊土地用途更加協調，亦可讓有關「其他指定用途」地途的界線布局較統一。
A2至A5	八鄉維修中心 (八鄉維修中心用地)	32.1	顯示為「鐵路」的地方 [29.9]	「其他指定用途」註明 「鐵路車廠暨商業/住宅發展」	3	主水平基準 上 109 米	擬議八鄉維修中心物業發展項目估計可提供約 6,000 個單位

修訂 項目	位置	土地面積* (公頃)(約)	現時用途地帶 [土地面積 (公頃)(約)]	擬議用途地帶	擬議最高 總地積比率	擬議最高 建築物高度	估計單位數目(約)/ 備註
			「農業」 [2.2]				有關「農業」地帶的土地在八鄉維修中心地段的界線範圍之內。擬議調整用途地帶界線以反映八鄉維修中心地段的界線。

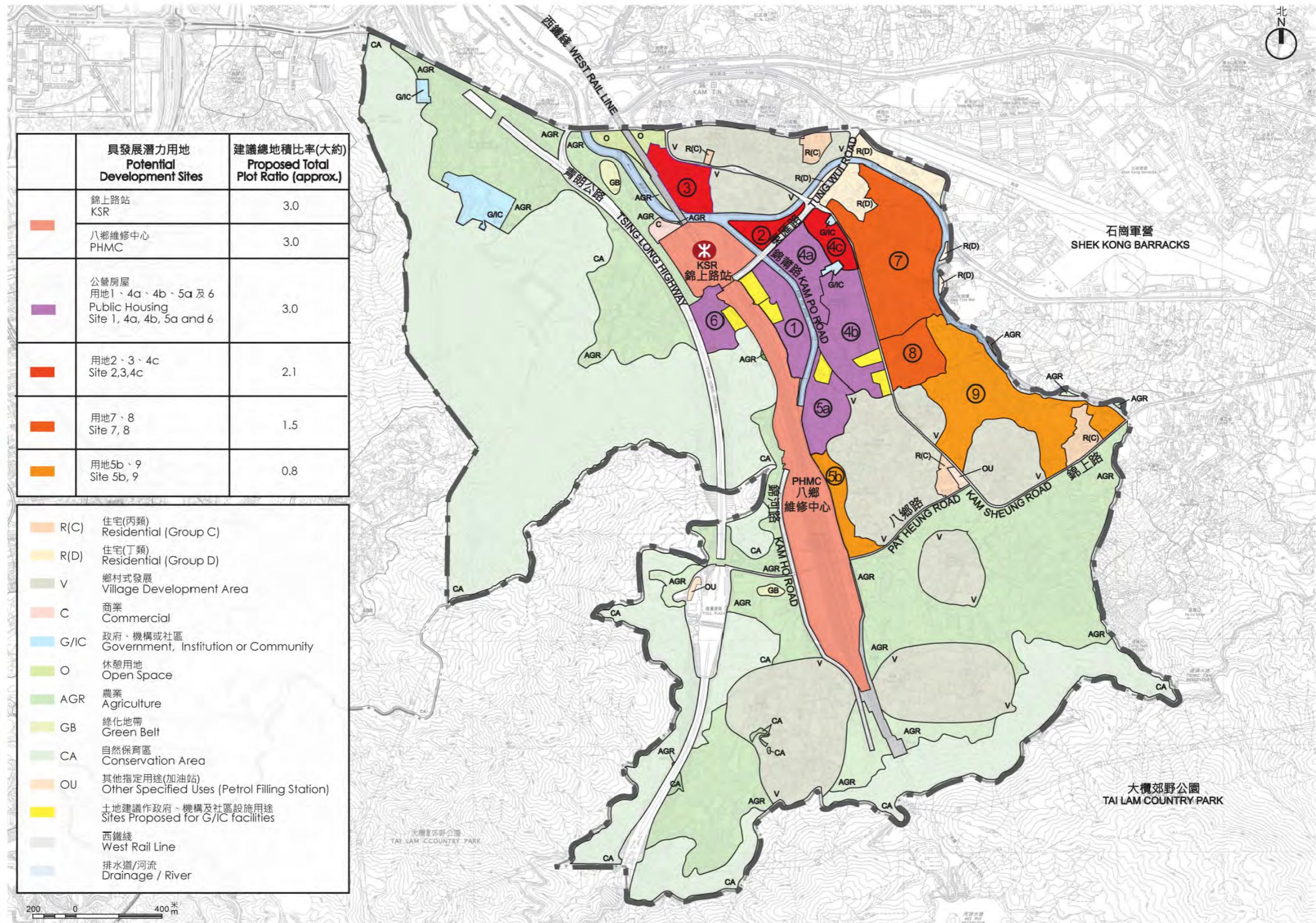
* 擬議修訂項目地盤面積

2. 其他擬議修訂項目

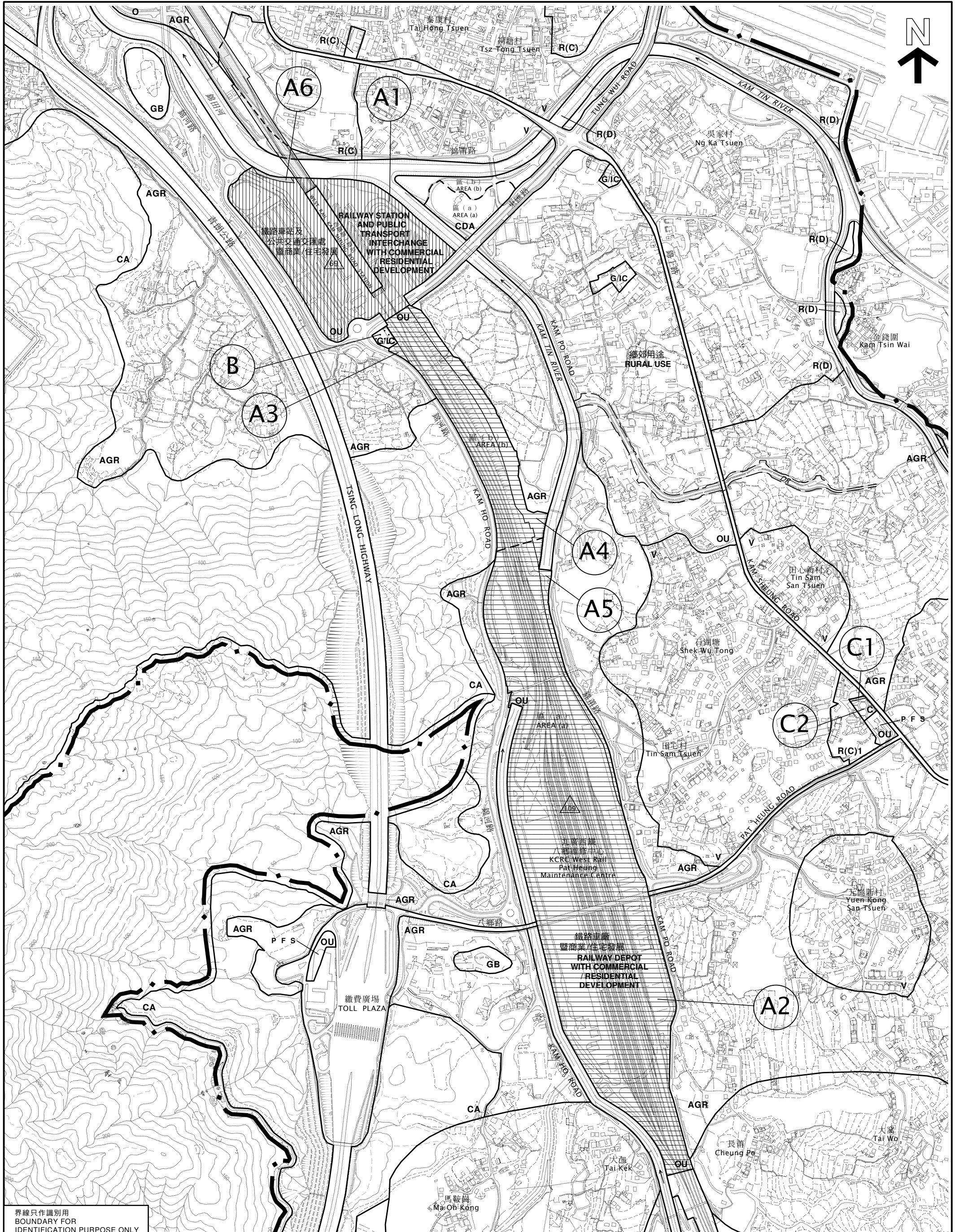
修訂 項目	位置	土地面積* (公頃)(約)	現時用途地帶 [土地面積 (公頃)(約)]	擬議用途地帶	擬議最大 總樓面面積 (平方米)	擬議最高 建築物高度	備註
B	位於錦上路站南面的現有錦田變電站地盤	0.15	「農業」 [0.15]	「政府、機構或社區」	不適用	不適用	擬議改劃旨在反映現有的用途/發展

修訂項目	位置	土地面積* (公頃)(約)	現時用途地帶 [土地面積 (公頃)(約)]	擬議用途地帶	擬議最大總樓面面積 (平方米)	擬議最高建築物高度	備註
C1 及 C2	位於錦上路毗鄰一個現有加油站的一塊土地	0.17	「住宅(丙類)1」 [0.02] 「其他指定用途」註明「加油站」 [0.15]	「商業」	1,280	2 層	另外，最大上蓋面積為 40% 擬議改劃旨在反映已獲城規會批准的一宗按《城市規劃條例》第 12A 條所提交修訂圖則的規劃申請

* 擬議修訂項目地盤面積



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



本摘要圖於2015年4月2日擬備。
所根據的資料為於2007年6月26日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTS/11
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.4.2015
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-KTS/11 APPROVED ON 26.6.2007

位置圖 LOCATION PLAN
錦田南分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-KTS/11 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
KAM TIN SOUTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-KTS/11

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

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/YLE/15/42



圖 PLAN
2