

諮詢《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》所載的修訂

1. 目的

本文件旨在諮詢議員對《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》(下稱「大綱草圖」)所載修訂的意見。

2. 背景

2.1 2017 年 9 月 5 日，規劃署、土木工程拓展署及房屋署就三幅位於西鐵錦上路站以南的用地，即第 1、6 及 4a 號地盤作公營房屋及政府、機構或社區發展，而對錦田南分區計劃大綱圖建議的修訂諮詢元朗區議會。區議會表示一直以來都支持房屋的發展，但主要提出對交通方面的關注，並通過兩項動議，要求在發展八鄉南之前落實擴闊錦上路及開闢新道路，以及要求盡快落實林錦公路凌雲寺段及錦田公路擴闊工程時間表。另外，區議會希望政府在區內提供足夠的公眾停車位、社區、康樂及學校設施。

2.2 就交通方面，第 1、6 及 4a 號地盤的發展已進行交通評估，並提出擴闊道路及改善現有交界處等道路改善工程。有關的道路改善工程完成後，發展項目的周邊道路，包括錦上路，及有關的路口不會出現超出負荷的情況，行車情況大致正常。另一方面，因應地區人士對交通情況的關注，錦上路會增設停車灣，相信工程完成後，可改善錦上路的交通情況。路政署亦正進行推展錦田公路及林錦公路餘段改善工程的工作。此外，發展局已經向元朗區議會的交通及運輸委員會提出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，促進道路安全及疏導交通，及檢視周邊的單車徑設施。有關研究預計於 2017 年年底展開，為期 18 個月。當研究展開後，署方會與議員及地區人士保持溝通，適時向議員匯報有關研究的進度。

- 2.3 就提供公眾停車位、社區、康樂及學校等設施方面，位於第 1、6 及 4a 號地盤的公營房屋發展將根據《香港規劃標準與準則》及相關部門的意見提供合適的社區設施。另外，在第 1 及 6 號地盤的「政府、機構或社區」用地，預計會提供兩所小學、一所社區綜合大樓（包括診所）及體育中心等設施。議員的意見亦已轉交相關政府部門，於詳細設計時作進一步研究，包括探討在相關地盤預留位置以增加公眾停車位的可行性。
- 2.4 2017 年 10 月 13 日，規劃署把區議會的意見，連同改劃分區計劃大綱圖的建議，一併提交城市規劃委員會（下稱「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。經商議後，小組委員會同意有關圖則修訂建議。
- 2.5 2017 年 11 月 3 日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條，展示有關大綱草圖（**附件一**），以供公眾查閱。有關大綱草圖所收納的修訂項目及其《註釋》和《說明書》夾附在**附件二**。

3. 大綱草圖的修訂項目

房屋發展相關的修訂項目

- 3.1 為落實第 1、6 及 4a 號地盤作公營房屋發展，當局對分區計劃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)」用途地帶

- 3.1.1 位於西鐵錦上路站以南的用地，即第 1、6 及 4a 號地盤（面積分別為約 6.21 公頃，2.76 公頃及 7.06 公頃），由「農業」及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為

「住宅(甲類)」地帶，以發展公營房屋，並提供零售及幼稚園等設施。總地積比率為 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。

- 3.1.2 因應 A1、A2 及 A3 項修訂，加入新的「住宅(甲類)」地帶《註釋》，並在《註釋》的「備註」中，訂明有關的發展限制、略為放寬限制的條款及有關豁免計算地積比率的條款，以及加入用作政府規定的公眾停車場，或政府、機構、社區或社會福利設施的有關豁免計算地積比率的條款。

其他修訂項目

- 3.2 為了支持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 號地盤的部分用地由「農業」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。

修訂項目 C -把「農業」用途地帶改劃顯示為「道路」

- 3.2.2 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，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。

3.3 其他就圖則《註釋》作出的修訂項目詳見於附件的修訂項目附表。

4. 公眾諮詢

城規會已於 2017 年 11 月 3 日，根據《城市規劃條例》第 5 條展示有關大綱草圖以供公眾查閱，為期兩個月至 2018 年 1 月 3 日。在圖則展示期間，有關大綱草圖存放於城規會秘書處、北角及沙田的規劃署規劃資料查詢處、粉嶺、上水及元朗東規劃處、元朗民政事務處、錦田鄉事委員會及八鄉鄉事委員會，供公眾於辦公時間內查閱。公眾亦可於城規會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)瀏覽有關大綱草圖。議員如欲就有關圖則的修訂作出申述，請於 2018 年 1 月 3 日或之前，以書面或透過城規會的網頁向城規會秘書處提交。

5. 附件

附件一 《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》

附件二 《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》
的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署
粉嶺、上水及元朗東規劃處
2017 年 12 月