

## 洪水橋新發展區 經修訂的建議發展大綱圖

### 洪水橋新發展區的教育、福利、體育、文化及康樂設施 及商業及住宅發展土地用途

#### 目的

1. 本文件旨在向各委員介紹在洪水橋新發展區規劃及工程研究(研究)下制定的「經修訂的建議發展大綱圖」中規劃的各類政府、機構及社區設施，以及商業和住宅發展土地用途。研究由規劃署及土木工程拓展署共同進行。

#### 背景

2. 為應付香港持續的人口和住戶增長及社會經濟發展，我們需要規劃及開發新發展區。洪水橋新發展區是「香港2030：規劃遠景與策略」建議的新發展區。透過具規模的城市規劃、土地開發及基建配套，洪水橋新發展區，聯同古洞北/粉嶺北新發展區及東涌新市鎮擴展，將為香港中長期提供宜居、就業和發展的空間。

3. 研究於2011年年中展開，期間進行了三個階段的社區參與，廣泛諮詢各界人士，包括相關的鄉事委員會及區議會。考慮到公眾意見，以及詳細規劃及技術研究，連同環境影響評估的結果後，我們修訂了新發展區的發展方案，並在2016年9月5日公布「經修訂的建議發展大綱圖」。我們曾於2016年9月27日、10月12日及10月25日分別向屏山鄉鄉事委員會、厦村鄉鄉事委員會及元朗區議會介紹「經修訂的建議發展大綱圖」，並於2016年12月14日、2017年2月10日、2017年4月3

日、2017年6月14日及2017年7月27日出席貴區議會城鄉規劃及發展委員會轄下的洪水橋新發展區工作小組會議，與委員就不同議題作進一步討論，其後工作小組召集人再次邀請我們就標題作專題討論。

## 政府、機構及社區設施

4. 洪水橋新發展區將提供一系列文娛和政府、機構及社區設施，支援日後新發展區內及周邊地區，包括鄰近天水圍的居民，以創造家庭及長者友善的社區。根據「經修訂的建議發展大綱圖」，洪水橋新發展區內已規劃約32公頃土地作政府、機構及社區設施，以及約28公頃土地作教育及相關用途。另外，亦有部分社區設施規劃於住宅用地內。新發展區內的政府、機構及社區設施，已根據《香港規劃標準與準則》而規劃，各項大型設施羅列於附件一。

5. 在區域和地區層面，我們建議在擬建洪水橋站周邊規劃一個文娛中心，當中包括表演場地、政府合署、公眾街市、裁判法院、社區會堂、郵局及派遞局、青年設施及高等教育機構，作為「區域經濟及文娛樞紐」的一部分。另外，我們在現有天水圍站周邊的「地區商業中心」亦規劃了一所醫院和專科及分科診療所，為地區提供公共健康和醫療服務。另外，我們亦建議於新發展區北部沿天華路增設一個「本區服務中心」，作商業發展及設立綜合政府及社區設施，包括社區會堂、診療所和垃圾收集站及其他社會設施，同時服務天水圍北的居民。

6. 整個新發展區內亦規劃了一系列的政府、機構及社區設施，包括16間位於住宅用地內的幼稚園、28間中小學、1個運動場、3個體育中心、3個社區會堂、2間診療所、1所警區警署、1所區消防局及其他社會福利設施，包括綜合青少年服務中心、幼兒中心、長者地區中心暨長者日間護理單位、長者日間護理中心、綜合家庭服務中心、綜合職業康復服務中心、展能中心等。我們特別要指出，新發展區內已預留3間安老院舍，包括1間在租住公屋內設100個宿位的安老院舍，及2間各有250個宿位的獨立安老院舍。此外，為了滿足日後居民的日常所需，除了上述位於文娛中心的公眾街市外，亦會視乎詳細設計，在兩個公營房屋用地內提供街市。

7. 此外，我們亦在不同地點指定了「政府用地(儲備)」，以便日後有需要時可應付不可預見的政府用途。

## 商業發展土地用途

8. 考慮到洪水橋新發展區的策略性位置，我們已在新發展區內預留土地作多樣化的商業活動。洪水橋新發展區會提供約200萬平方米的商業樓面面積，主要集中於以下三個商業活動中心區：

### 擬建洪水橋站周邊「區域經濟及文娛樞紐」的商業發展

9. 擬建洪水橋站周邊用地將規劃作新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，包括多塊「商業」用地及「其他指定用途」註明「商業及住宅」用地。這些用地的非住用地積比率最高為9.5，將提供超過100萬平方米的非住用樓面面積，為新界西北地區提供土地作辦公室、酒店、零售和其他商業用途。在考慮到全港（尤其是新市鎮）成功零售發展的經驗下，這區域樞紐以位於鐵路站兩旁的兩幅重點發展用地為主，可提供具相當規模的零售設施及設有公共運輸交匯處和公共停車場，並輔以面積較小的商業和商業/住宅用地。為實現一個完整、協調而具特色的區域樞紐，我們將會採用全面及完善的設計。

### 天水圍站周邊「地區商業中心」的商業發展

10. 現有水圍站周邊亦已規劃多塊「商業」用地及「其他指定用途」註明「商業及住宅」用地，包括辦公室、酒店和零售用途，以鞏固現有商業群及建立一個全面及完善的「地區商業中心」，服務新發展區和毗鄰的天水圍新市鎮。這些用地的非住用地積比率最高為8，可提供超過60萬平方米的非住用樓面面積。

### 新發展區北部的「本區服務中心」和「流浮山商業中心」

11. 新發展區北部規劃了兩個主要作地區零售連公共停車場的商業發展，其中一個鄰近天華路，非住用地積比率為3，配有公共運輸交匯處；而另一個則鄰近流浮山迴旋處，非住用地積比率為1.5，旁邊是擬建環保

運輸系統的終站。兩個商業發展合共可提供約7萬4千平方米的非住用樓面面積，為居民提供商業設施，亦可服務天水圍北部的居民及配合流浮山的旅遊和康樂活動。

### 其他地區零售設施

12. 除上述三個商業活動中心區外，大部分住宅用地內已預留非住用地積比率，以提供地區零售設施。沿天水圍河道、在擬建洪水橋站東南面及擬建洪水橋站附近的環保運輸走廊的旁邊亦建議規劃設有臨街商店的商店街，以增加街道活力，並提供商店及服務以促進蓬勃的地區經濟。此外，為了提高視覺美感，亦建議商店街採用梯級式平台設計，並把平台一樓沿步行街後移。

### 住宅發展土地用途

13. 洪水橋新發展區將會成為香港新一代的新市鎮，提供約61,000個不同類型的新住宅單位，包括租住公屋、資助出售房屋及私營房屋，以應付市民的不同需要、期望和負擔能力。新發展區的公營和私人房屋的比例為51：49，有助改善天水圍新市鎮公私營房屋比例失衡的情況，如與天水圍新市鎮一併考慮，整體的公私營房屋比例將調整為69：31。

14. 我們亦建議提供不同密度的住宅社區。為了推廣「集約城市」的規劃概念，較高密度的住宅發展會集中在鐵路站附近，住宅及混合商業/住宅用地的最高地積比率分別達6.5倍及7倍；而發展密度將逐漸往流浮山及后海灣地區降低，新發展區北面的最高地積比率為2.5至3.5倍。主要的人口、經濟活動及社區設施會集中在集體運輸及公共運輸樞紐的步行距離內，以方便市民出行。

15. 在制定「經修訂的建議發展大綱圖」時，我們已小心考慮擬議住宅發展與現有鄉村及現有發展的協調和融合，並在現有鄉村及新發展地帶之間劃定了「美化市容」地帶作鄉村與新發展的緩衝區。就天水圍河道旁的擬議住宅發展，我們已在面對羅屋村的住宅用地內沿屏廈路加設5米的「非建築用地」的要求，以確保新建築物與現有鄉村保持一定距離。這些擬議住宅發展的地積比率是5至5.5倍，比在水圍河道對岸的現有

住宅發展（最高地積比率是6倍）一般為低，並與天水圍新市鎮由闊約100米的河道和河畔長廊分隔。同樣地，因應洪屋村和橋頭圍對鄉村北面的新發展的關注，我們在相關地盤加入了6米的「非建築用地」的要求，以減低對鄰近居民的影響。

## 意見徵詢

16. 請議員備悉洪水橋新發展區「經修訂的建議發展大綱圖」及其他相關資料。

## 附件

附件一 洪水橋新發展區提供的大型政府、機構或社區設施數量附表

規劃署

土木工程拓展署

2017年9月

**洪水橋新發展區提供的大型政府、機構或社區設施數量附表**

落實所有發展後的規劃人口：約 218 000 人

設施	香港規劃標準與準則	預算提供	備註
<b>教育</b>			
1. 幼兒班及幼稚園 (學校數目)	每 1 000 名 3-6 歲以下幼童應設 26 間課室	16	- 假設 3-6 歲幼童佔人口 2.46% - 青山公路以南地區現有 1 間幼稚園 - 教育局因應《洪水橋新發展區規劃及工程研究》(下稱「洪水橋研究」)，建議設 16 間 6 間課室的幼稚園
2. 小學 (30 間課室) (學校數目)	每 25.5 名 6-11 歲兒童應設 1 間全日制課室	15	- 假設 6-11 歲兒童佔人口 5.49% - 青山公路以南地區現有 1 間小學 - 教育局因應《洪水橋研究》，建議共設 16 間小學
3. 中學 (30 間課室) (學校數目)	每 40 名 12-17 歲青少年應設 1 間全日制課室	10	- 假設 12-17 歲青少年佔人口 4.99% - 青山公路以南地區現有 2 間中學 - 教育局因應《洪水橋研究》，建議共設 12 間中學
4. 專上院校	無既定標準	1 (教學設施連學生宿舍)	教育局要求撥地以供政府資助或自資院校作專上教育用途，以便因應現行需求，興建教學設施及/或學生宿舍。
<b>消防、救護及警察服務</b>			
1. 警區警署	每 200 000 - 500 000 人設 1 間	1	警務處要求設 1 間警區警署連已婚警察宿舍。
2. 分區警署	每 100 000 - 200 000 人設 1 間	-	
3. 警署	無既定標準	-	
4. 區消防局	無既定標準	1	1 間消防局連救護站及職員宿舍。
5. 分區消防局	無既定標準	-	
6. 救護局/ 救護站	無既定標準	1	
<b>醫療及保健服務</b>			
1. 醫院 (病床數目)	每 1 000 人設 5.5 張病床	1 000	醫管局要求在洪水橋新發展區撥地興建 1 間醫院。所提供的 1 000

設施	香港規劃標準與準則	預算提供	備註
2. 分科診療所/專科診療所	在興建1間醫院時，設1間專科診療所/分科診療所	1	張病床會同時為該區及元朗南地區提供服務。
3. 普通科診療所/健康中心	每100 000人設1間普通科診療所/健康中心	2	
<b>郵政服務</b>			
1. 郵政局	(a) 在市區，郵政局應設在有大量人口密集工作或居住地區的1.2公里範圍內。 (b) 在鄉郊地區，該距離應設定為3.2公里。 (c) 設置與否，由郵政署署長給予意見。	1間郵政局及1間派遞局	應香港郵政的要求，以配合《洪水橋研究》內述日後就郵政服務需求的改變。有關情況須待稍後階段確定。
<b>裁判法院</b>			
1. 裁判法院(8個法庭)	每660 000人設1間有8個法庭的裁判法院	1	- 新界西北地區只有1間裁判法院(有8個法庭的屯門裁判法院)。 - 司法機構政務長確定因應《洪水橋研究》，需有一塊較《香港規劃標準與準則》所訂面積為大的用地作1間新的裁判法院。
<b>街市</b>			
1. 街市	無既定標準。當局應按個別情況考慮是否提供新的公眾街市	3個新 + 3個現有	- 2個街市擬設在「公共屋宇」用地，另有1個公眾街市則設在擬建洪水橋站周邊，有關設施須待進一步評估。 - 現有/落實的街市位於洪福邨、屏欣苑及青山公路的洪水橋臨時街市。
<b>社會福利服務</b>			
1. 幼兒中心	無既定標準	1 (100個宿位)	社署因應《洪水橋研究》，要求設1間有100個宿位的幼兒中心。
2. 綜合家庭服務中心	每100 000-150 000人設1間	1	
3. 綜合青少年服務中心	每12 000名6-24歲年齡組別的兒童/青年設1間	2	
4. 長者地區中心	無既定標準	1 (20個宿位)	社署因應《洪水橋研究》，要求設1間附設20個日間護理單位宿位的長者地區中心。

設施	香港規劃標準與準則	預算提供	備註
5. 長者鄰舍中心	無既定標準	-	
6. 長者日間護理中心	無既定標準	1 (60 個宿位)	社署因應《洪水橋研究》，要求設 1 間有 60 個宿位的長者日間護理中心。
7. 安老院舍	無既定標準	3 (共 600 個宿位)	社署因應《洪水橋研究》，要求在租住公屋內設 1 間有 100 個宿位的安老院舍及 2 間有 250 個宿位的獨立安老院舍。
8. 展能中心	無既定標準	1	社署因應《洪水橋研究》，要求設 1 間有 50 個宿位的展能中心。
9. 嚴重弱智人士宿舍	無既定標準	1	社署因應《洪水橋研究》，要求設 1 間有 50 個宿位的嚴重弱智人士宿舍。
10. 中度弱智人士宿舍	無既定標準	1	社署因應《洪水橋研究》，要求設 1 間有 50 個宿位的中度弱智人士宿舍。
11. 嚴重肢體傷殘人士宿舍	無既定標準	1	社署因應《洪水橋研究》，要求設 1 間有 50 個宿位的嚴重肢體傷殘人士宿舍。
12. 嚴重殘疾人士護理院	無既定標準	1	社署因應《洪水橋研究》，要求設 1 間有 50 個宿位的嚴重殘疾人士護理院。
13. 綜合職業康復服務中心	無既定標準	1	社署因應《洪水橋研究》，要求設 1 間有 120 個宿位的綜合職業康復服務中心。
14. 尋求庇護者及聲稱受酷刑對待者支援服務中心	無既定標準	1	社署因應《洪水橋研究》，要求設 1 間尋求庇護者及聲稱受酷刑對待者支援服務中心。
<b>其他社區設施</b>			
1. 社區會堂	無既定標準（按需要而提供）	3	
2. 圖書館	在每個分區內各設 1 間分區圖書館。此外，每 200 000 人應設 1 間分區圖書館	-	- 按康文署的意見，不需因應《洪水橋研究》增設圖書館。 - 元朗及屯門區有 6 間固定圖書館，包括 1 間位於屏山的大型圖書館及 1 間位於天水圍的小型圖書館。
3. 表演場地	無既定標準。按民政事務局局長的評估及建議的需求而定。	1	因應《洪水橋研究》，當局會提供 1 個表演場地，以應付長遠需求。
4. 青年設施	無既定標準	1	因應《洪水橋研究》，當局會提供

設施	香港規劃標準與準則	預算提供	備註
			1 個青年設施，以應付長遠需求。
<b>康樂設施</b>			
1. 體育中心	每 50 000 - 65 000 人設 1 間	3	
2. 康樂中心 (可能替代體育中心)	每 50 000 人設 1 間	-	
3. 游泳池場館 - 標準池	每 85 人 1 平方米泳池面積或每 287 000 人 1 個標準場館	-	- 根據康文署的意見，不需因應《洪水橋研究》提供泳池 - 屏山、屯門及天水圍共有 6 個泳池。
4. 游泳池 - 嬉水池	每個嬉水池的面積最少為 900 平方米；每區一個	-	
5. 運動場 / 運動場館	每 200 000 - 250 000 人設 1 個	1	
6. 運動場	按需要而設的全港設施	-	