

元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會會議

擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》(下稱「大綱圖」) (圖 1) 的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 前言

2.1 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對房屋的迫切需要，政府一直進行各項土地用途檢討工作，以物色更多合適用地改作住宅用途。土木工程拓展署就擬議在元朗橫洲及屏山北(近天慈路)發展兩個公營房屋計劃已進行一系列技術評估，包括運輸及交通影響評估，以確保擬議的發展及其緩解措施不會帶來不可接受的不良影響。

2.2 橫洲其餘公營房屋發展¹ (修訂項目 A 項) 位於福喜街以西，元朗工業村以南及髻山以東，擬議發展用地面積約為 12 公頃，預計可興建約一萬三千個公營房屋單位及其他設施。此用地現劃為「露天貯物」地帶及「綠化地帶」，建議把用地改劃以發展公營房屋、學校及社區設施。現時土地的北部為零散的露天貯物場及鄉郊工業用途，南部有一些構築物及農地。

2.3 屏山北(近天慈路)公營房屋發展 (修訂項目 B 及 C 項) 位於元朗屏山北部，天水圍新市鎮及天慈路以東，蝦尾新村以北及髻山以西，擬議發展用地面積約為 9 公頃，預計可興建約九千至九千五百個公營房屋單位及其他設施。此用地現劃為「康樂」地帶，建議把用地改劃以發展公營房屋、社區設施，以及提供防洪及排污設施。現時該土地主要為一些露天貯物用途。

¹ 橫洲第一期公營房屋發展已於 2014 年納入《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》內。

3. 擬議修訂項目

橫洲其餘公營房屋發展（修訂項目 A 項）（圖 2a）

3.1 橫洲其餘公營房屋發展計劃的初步發展參數²如下：

擬議發展用地面積	約 12 公頃
擬議總地積比率	不超過 6.5 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 135 米
擬議住宅樓宇數目	13 座
擬建單位數目	約 13,000 伙
預計人口	約 36,400
其他設施	兩間小學、幼稚園、商舖、停車場、社區設施及一個綜合公共交通交匯處
預計入伙年份	2033 年

3.2 為配合擬議的公營房屋發展，現建議把該用地由「露天貯物」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）5」地帶（圖 2a）（修訂項目 A 項）。

屏山北(近天慈路)公營房屋發展（修訂項目 B 及 C 項）（圖 2b）

3.3 屏山北(近天慈路)公營房屋發展計劃的初步發展參數²如下：

擬議發展用地面積	約 8.5 公頃
擬議總地積比率	不超過 6.7 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 160 米
擬議住宅樓宇數目	10 座
擬建單位數目	約 9,000 至 9,500 伙
預計人口	約 24,300 至 25,650
其他設施	幼稚園、商舖、停車場、社會福利設施及一個綜合公共交通交匯處
預計入伙年份	2033 年

3.4 為配合擬議的公營房屋發展，現建議把該用地由「康樂」地帶

² 發展參數只供參考。建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

改劃為「住宅（甲類）6」地帶（圖 2b）（修訂項目 B 項）。

3.5 此外，為提供防洪及排污設施以配合擬議公營房屋發展及相關項目，建議把鄰近一塊土地（約 0.5 公頃）由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶（圖 2b）（修訂項目 C 項）。

3.6 土木工程拓展署已委託顧問，就上述兩項的擬議公營房屋發展進行了工地平整和基礎設施工程的可行性研究。該兩項可行性研究顯示擬建的發展項目對附近地區的交通及運輸、環境、排污、防洪、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面的潛在影響，預期沒有無法克服的技術問題。根據交通及運輸影響評估結果顯示，在實施了建議的交通改善措施後，擬建項目對整體交通及運輸不會帶來不可接受的不良影響。在視覺及空氣流通方面，擬議建築物的高度仍能大致保持區內的視覺通透性，而建築物的位置及座向亦將會按周邊發展佈局適當分隔，以促進建築物之間的空氣流通以及減少噪音及視覺等影響。此外，透過適當的園林及建築設計，將為居民提供環保及健康的生活環境。

4. 徵詢意見

歡迎各位議員對上述建議修訂項目提出意見。有關修訂項目、議員的意見，以及政府部門的意見，將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。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

5. 附件

- 圖 1 位置圖
- 圖 2a 平面圖 - 擬議修訂項目 A
- 圖 2b 平面圖 - 擬議修訂項目 B 及 C

規劃署
屯門及元朗西規劃處
2021 年 3 月