

元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會會議

擬議修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》
及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》(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流浮山天華路發展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 流浮山天華路公營房屋發展(修訂項目 A 及 B 項)位於天華路以北，天影路以西及沙江圍仔以東，擬議發展用地面積約為 3.7 公頃，預計可興建約四千個公營房屋單位及其他設施。此用地現在《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖》上劃為「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」及在《天水圍分區計劃大綱核准圖》上劃為「政府、機構或社區」地帶及部分顯示為「道路」的地方，建議把用地改劃以發展公營房屋及其他設施。現時土地的東部為空置的土地，西部主要為出租停車場。

3. 擬議修訂項目

流浮山天華路公營房屋發展(修訂項目 A 及 B 項)(圖 2)

3.1 流浮山天華路公營房屋發展計劃的初步發展參數¹如下：

擬議發展用地面積	約 3.7 公頃
擬議總地積比率	不超過 6.9 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 165 米
擬議住宅樓宇數目	5 座
擬建單位數目	約 4,000 伙
預計人口	約 11,170
其他設施	幼稚園、商舖、停車場及社區福利設施
預計入伙年份	
第一期	2030 年
第二期	2032 年

3.2 為配合擬議的公營房屋發展，現建議把天水圍一塊劃為「政府、機構或社區」地帶及部分顯示為「道路」的土地，從《天水圍分區計劃大綱核准圖》中剔出，以納入《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖》內，及改劃為「住宅（甲類）」地帶（圖 2）（修訂項目 A 項）。

3.3 此外，建議把《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖》上一塊劃為「住宅（丙類）」地帶及「綠化地帶」的地方改劃為「住宅（甲類）」地帶（圖 2）（修訂項目 B 項）。

3.4 土木工程拓展署已委託顧問，就上述的擬議公共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、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。

¹ 發展參數只供參考。建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

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 2 平面圖 - 擬議修訂項目 A 及 B

規劃署

屯門及元朗西規劃處

2021 年 3 月