

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會會議

擬議修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14》及
元朗屏山南公營房屋發展計劃

1. 目的

本文件旨在向各委員徵詢有關《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14》（下稱《大綱圖》），就元朗屏山南棕地群作公營房屋發展所擬議的修訂項目（圖 1），以及該公營房屋發展計劃（圖 2）的意見。

2. 前言

2.1 2017 年 4 月，規劃署展開《新界棕地使用及作業現況研究—可行性研究》（下稱《棕地研究》），以掌握新界各處棕地的狀況、了解有關主要行業的運作細節，以及探討相關的主要課題。2019 年 11 月，規劃署公布《棕地研究》的結果。該研究指出在 1 579 公頃棕地當中，共有 450 公頃未有發展計劃、但具較高發展潛力的棕地。

2.2 為配合行政長官於《2019 年施政報告》中提出增加土地供應以回應市民對房屋迫切需要的目標，規劃署分階段檢視這 450 公頃棕地，以評估當中有多少適合作短、中期公營房屋發展。規劃署於 2019 年完成檢視首階段 160 公頃較接近現有基建設施的棕地，並於元朗、屯門及大埔物色了八組具潛力在短、中期作較高密度公營房屋發展的棕地群，當中包括位於元朗屏山南的棕地群。

2.3 2020 年 6 月，土木工程拓展署（下稱土拓署）就擬議在元朗屏山南棕地群發展公營房屋的計劃展開工程可行性研究。有關研究已進行一系列技術評估，以確保擬議的發展計劃在實施所需的緩解措施後不會帶來重大的影響。

2.4 擬議的發展計劃位於元朗近丹桂村，坐落在元朗公路西面及

屯門鍾屋村東南面。擬議發展用地在《大綱圖》上現劃為「住宅(丁類)」、「綜合發展區」及「綠化地帶」，現時主要為一些棕地作業(包括露天貯物場、工場和倉庫)及寮屋。擬議發展用地面積約為 7.5 公頃，當中約 5.7 公頃的土地為擬議公營房屋發展用地¹，其總地積比率不超過 6.8 倍，預計可興建約 8 200 個公營房屋單位¹及提供一個公共運輸交匯處和其他相關的社區配套設施。另外，於公營房屋發展用地外會興建道路和一所污水泵房。

3. 擬議《大綱圖》修訂項目及相關發展計劃

3.1 擬議發展計劃的初步主要發展參數¹ 概述如下(公營房屋發展計劃概念設計見圖 2):

擬議發展用地面積	約 7.5 公頃
擬議公營房屋發展用地面積	約 5.7 公頃
擬議公營房屋發展用地總地積比率	不超過 6.8 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 180 米
擬建單位數目	約 8 200 個單位
預計人口	約 22 100 人
康樂設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供休憩及兒童遊樂設施、綠化空間等。
泊車設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供附屬泊車設施。
其他設施	零售設施、幼稚園、社會福利設施及一個公共運輸交匯處。
公營房屋發展的預計竣工年份	2035/2036 年度 ²

3.2 為配合上述擬議發展計劃，政府當局現建議把該用地由「住宅

¹ 發展參數及附件只供參考，有關公營房屋發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計階段與相關部門磋商。

² 公營房屋發展的預計竣工年份或須根據實際情況而作出修訂，例如有關土地徵收和工程進度，以及地盤能否如期移交香港房屋委員會等。

(丁類)」、「綜合發展區」及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶(修訂項目A1項)及「政府、機構或社區」地帶(修訂項目A2項)(圖3)。

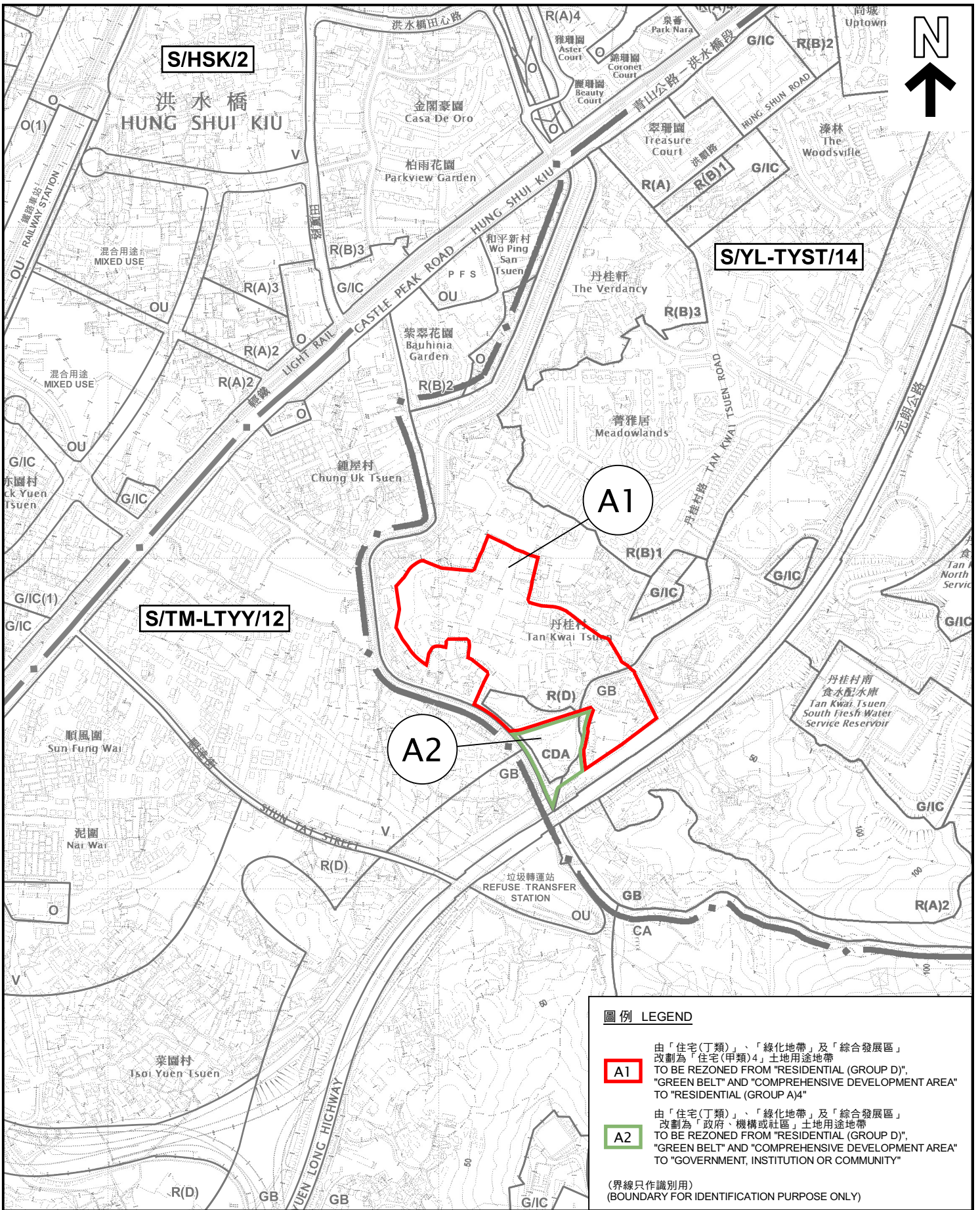
3.3 根據土拓署所委託顧問進行的工程可行性研究，預期發展計劃不會對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面帶來無法克服的技術問題或造成不可接受的負面影響。根據初步交通及運輸影響評估結果顯示，在實施了建議的交通改善措施後，擬議發展計劃對整體交通及運輸不會帶來重大的影響。在景觀方面，對於受工程影響而砍伐的樹木，當局將根據政府的相關指引作出補償種植。在視覺及空氣流通方面，透過合適的樓宇布局、座向和間距規劃，擬議建築物會保持相當的通透性。適當的園林及建築設計亦會為居民提供理想的生活空間。

4. 徵詢意見

歡迎各位委員對上述擬議《大綱圖》的修訂項目及公營房屋發展計劃提出意見。委員就《大綱圖》有關修訂項目提出的意見，會與修訂項目和政府部門的意見一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的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條展示涵蓋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。至於委員對公營房屋發展計劃的意見，房屋署會在詳細規劃及設計階段與相關政府部門商討及考慮。

5. 附件

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 擬議元朗屏山南公營房屋發展計劃-概念設計圖
- 圖 3 平面圖



圖例 LEGEND

- A1 由「住宅(丁類)」、「綠化地帶」及「綜合發展區」改劃為「住宅(甲類)4」土地用途地帶
TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP D)", "GREEN BELT" AND "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)4"
- A2 由「住宅(丁類)」、「綠化地帶」及「綜合發展區」改劃為「政府、機構或社區」土地用途地帶
TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP D)", "GREEN BELT" AND "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

(界線只作識別用)
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

位置圖 LOCATION PLAN

唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TONG YAN SAN TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-TYST/14

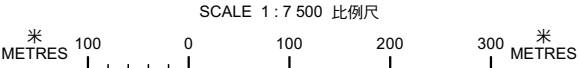
規劃署
PLANNING DEPARTMENT

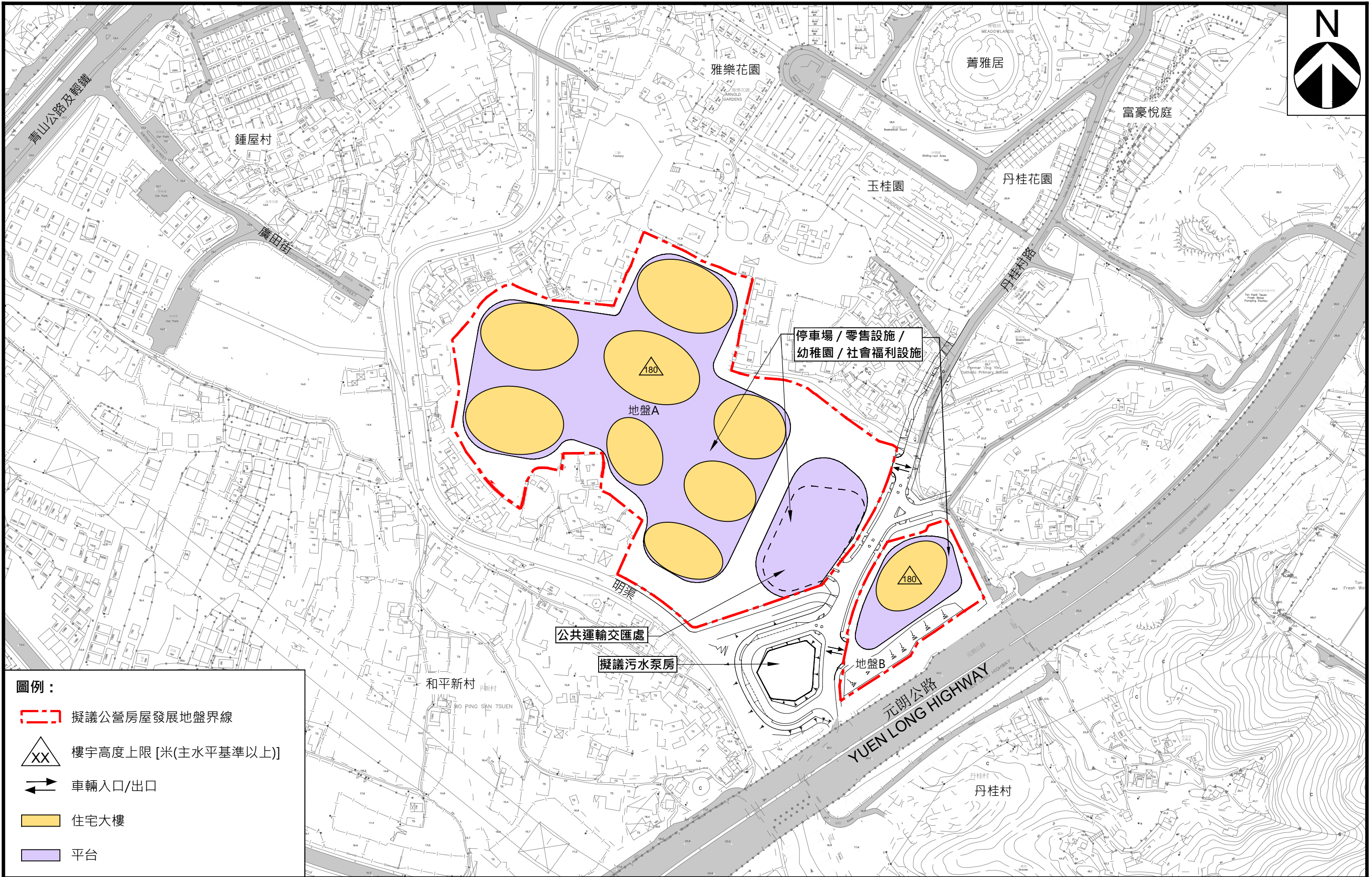


本摘要圖於2023年12月1日擬備，
所根據的資料為於2021年8月10日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-TYST/14
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.12.2023
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-TYST/14 APPROVED ON 10.8.2021

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW1/23/68

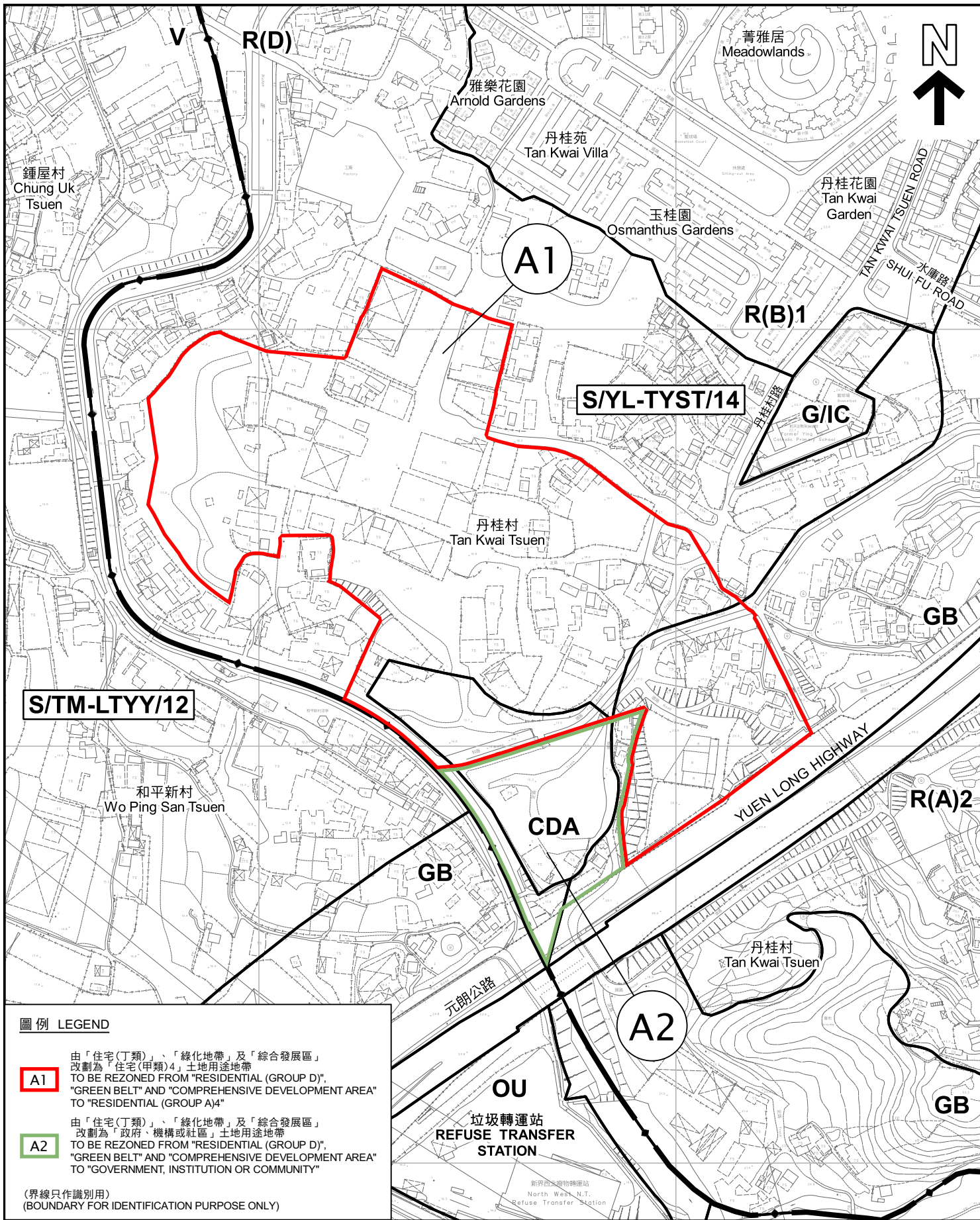
圖 PLAN
1





- 圖例：
- 擬議公營房屋發展地盤界線
 - 樓宇高度上限 [米(主水平基準以上)]
 - 車輛入口/出口
 - 住宅大樓
 - 平台

擬議元朗屏山南公營房屋發展計劃 - 概念設計圖
(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)



圖例 LEGEND

- A1 由「住宅(丁類)」、「綠化地帶」及「綜合發展區」改劃為「住宅(甲類)4」土地用途地帶
TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP D)", "GREEN BELT" AND "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)4"
- A2 由「住宅(丁類)」、「綠化地帶」及「綜合發展區」改劃為「政府、機構或社區」土地用途地帶
TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP D)", "GREEN BELT" AND "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

(界線只作識別用)
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

平面圖 SITE PLAN

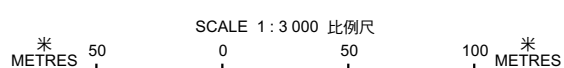
唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/14 的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
TONG YAN SAN TSUEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-TYST/14

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLW1/23/68

圖 PLAN
3



本摘要圖於2023年12月1日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-NW-17B 及 17D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.12.2023
BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-NW-17B & 17D