

元朗區議會會議

擬議修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》

1 目的

本文件旨在向各議員介紹有關《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》(下稱《大綱圖》)的擬議修訂。如議員有任何意見，歡迎於本會議或在城市規劃程序中提出。

2 背景

2.1 政府一直採取多管齊下策略以增加土地供應。其中，行政長官在《2018年施政報告》中公布土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)的擬議框架，並在《2019年施政報告》中進一步交待詳情。先導計劃旨在早日釋放在指定生態敏感地帶以外及非座落於政府發展研究範圍的私人土地的發展潛力，以增加短中期的公營及私營房屋供應。2020年5月，發展局正式推出先導計劃，其中一個準則是申請人須將其土地最少七成的新增總住用樓面面積用作政府屬意的公營房屋或「港人首次置業」發展，餘下的新增住用樓面面積則可用作私營房屋發展。

2.2 2022年11月，政府原則性同意元朗蠔洲路的先導計劃申請。在考慮有關計劃的方案後，政府認為申請所需的基礎設施工程與項目的規模相稱，所納入的政府土地規模亦恰當，計劃除可增加房屋單位數目外，更有助完善發展布局，從而提升土地使用效率。

2.3 申請人已進行技術評估，確定發展計劃對附近地區在交通、環境、基建等方面均無不可接受的影響。規劃署因此將按計劃的擬議發展參數及設計方案向城市規劃委員會(下稱「城規會」)建議修訂《大綱圖》。

2.4 另外，《大綱圖》的擬議修訂亦包括反映城規會先前同意的一宗就《城市規劃條例》第12A條提出的修訂圖則申請(編號 Y/YL-NSW/7)。

3 擬議《大綱圖》的修訂項目

A1 項至 D 項：元朗蠔洲路先導計劃房屋發展用地

3.1 上述發展計劃位於錦田河以西及元朗公路和蠔洲路以北的地方。擬議發展用地現時在《大綱圖》上劃為「住宅（丁類）」地帶，大部分為空置土地，小部分則為溪流、池塘及一條連接蠔洲路的鄉村小徑（圖 1）。擬議發展用地北面部分為香港房屋委員會（下稱「房委會」）的公營房屋發展（約 2.1 公頃），南面部分則為私營房屋發展（約 2.4 公頃）。用地亦包括相關的道路及基礎設施。擬議發展計劃的初步主要發展參數概述如下（概念設計方案見附件一）：

	公營房屋部分 ¹	私營房屋部分 ¹	總數 ¹
發展用地面積	約 2.1 公頃	約 2.4 公頃	約 4.5 公頃
整體總樓面面積	不多於 95,100 平方米	不多於 52,424 平方米	不多於 147,524 平方米
當中包括：			
住用總樓面面積	約 93,400 平方米	約 50,179 平方米 ²	約 143,579 平方米
非住用總樓面面積	約 1,700 平方米	約 2,245 平方米	約 3,945 平方米
樓宇高度	不高於主水平基準上 100 米		-
單位數目	約 1,870 個 ³	約 1,260 個	約 3,130 個
預計人口	約 5,230 人 ³	約 3,150 人	約 8,380 人
康樂設施	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	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	• 零售設施	-

¹ 發展參數只供參考，有關先導計劃發展（包括公營房屋部分）的細節尚待詳細規劃及於設計階段時與相關部門磋商。建屋計劃的細節尚待詳細設計。單位數目亦會因應建屋計劃深化後的設計及技術評估而調整。

² 當中包括申請人參與先導計劃前已獲城規會批准的私營房屋住用總樓面面積（約 10,150 平方米）。

³ 公營房屋的單位數目及預計人口是根據《土地共享先導計劃專題指引 1》建議的假設而得出，並只供參考。

	公營房屋部分 ¹	私營房屋部分 ¹	總數 ¹
	於公營房屋發展部分住用總樓面面積的約5%將預留作社會福利用途，詳情待定。	- 幼稚園 - 公共運輸交匯處	

3.2 為配合上述先導計劃發展，當局建議以下的修訂項目（圖 1）：

修訂項目 A1 項：將公營房屋部分由「住宅（丁類）」地帶改劃為「住宅（甲類）1」地帶

修訂項目 A2 項：將私營房屋部分由「住宅（丁類）」地帶改劃為「住宅（甲類）2」地帶

修訂項目 B 項：為提供先導計劃發展下擬議的污水泵房，建議把一幅土地由「住宅（丁類）」地帶改劃為「其他指定用途」註明「抽水站」地帶

修訂項目 C 項：建議把位於先導計劃發展西面的一塊狹長土地由「住宅（丁類）」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映土地現況

修訂項目 D 項：建議把位於先導計劃發展北面的一個小山丘由「住宅（丁類）」地帶改劃為「綠化地帶」地帶，以作為先導計劃發展與北面「自然保育區」地帶的緩衝區

3.3 根據申請人提交的技術評估，發展項目不會對附近地區的交通及運輸、生態、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面造成不可接受的影響。由於發展項目位於「濕地緩衝區」範圍內並無可避免地覆蓋了一些現有濕地，申請人會提供相若面積的補償濕地（約 0.69 公頃），並將由私營房屋發展部分管理及保養（附件一）。補償濕地將由多個水體組成，濕地的邊緣將會種植本地物種，以優化景觀並提升生物多樣性。交通配套設施方面，計劃除了在私人房屋發展部分會蓋有公共交通總站及新建道路外，亦會因應技術評估在附近的道路進行所

需的改善工程⁴，以確保計劃將來不會構成交通上不可接受的影響。

E 項：元朗榮基村附近的私人住宅發展用地

3.4 為反映城規會先前同意的一宗就《城市規劃條例》第 12A 條提出的修訂圖則申請（編號 Y/YL-NSW/7），建議將一幅位於元朗榮基村附近的用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區（1）」地帶，以作綜合私人住宅發展（圖 2）。該用地最高地積比率為 1.55 倍及最高建築物高度為主水平基準上 54 米。

4 徵詢意見

4.1 發展局連同相關政府部門及先導計劃申請人的顧問於 2024 年 3 月 11 日就上述分區計劃大綱圖的擬議修訂項目 A1 項至 D 項諮詢十八鄉鄉事委員會的意見，並獲得鄉事委員會支持。

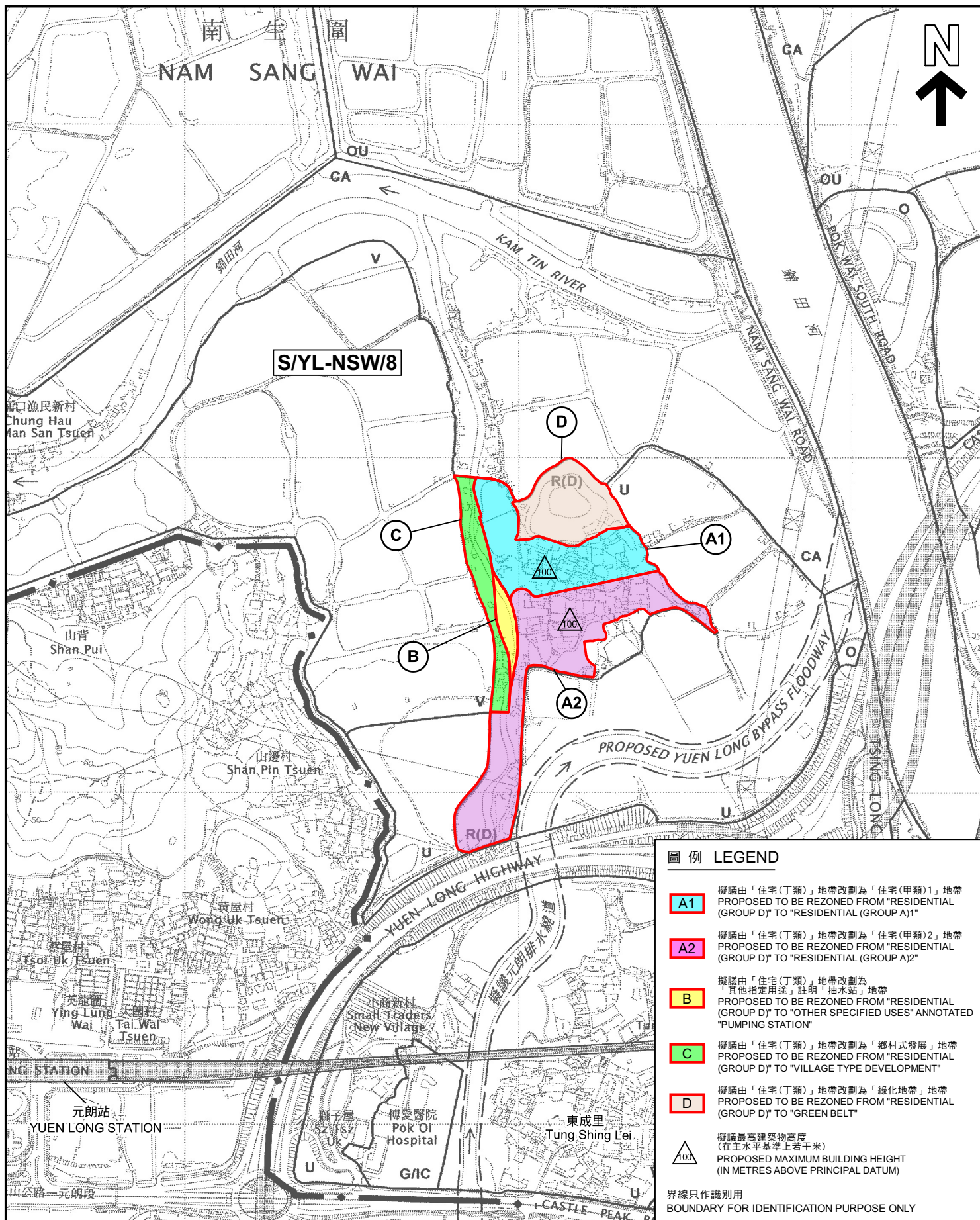
4.2 歡迎各位議員對上述分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提出意見。有關修訂項目及議員的意見，將一併提交城規會考慮。如城規會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示已採納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖供公眾查閱，為期兩個月。任何人士可就有關大綱圖的擬議修訂在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。屆時議員亦可以向城規會提出意見

5 附件

圖 1	修訂項目 A1 項至 D 項的位置圖
圖 2	修訂項目 E 項的位置圖
附件一	元朗蠔洲路房屋發展的概念設計圖

規劃署及房屋署
2024 年 3 月

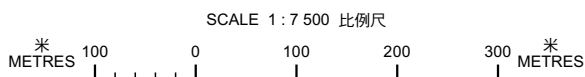
⁴ 申請人將於青山公路潭尾段及南生圍路的路口進行改善工程，以及於南生圍路興建車輛掉頭處。



位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2024年3月5日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號S/YL-NSW/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2024
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-NSW/8 APPROVED ON 17.10.2006

在南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8
作出的擬議修訂項目A1, A2, B, C 及 D
PROPOSED AMENDMENT ITEM A1, A2, B, C AND D TO THE
APPROVED NAM SANG WAI OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-NSW/8



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLE1/24/20

圖 PLAN
1

圖例：

- 擬建公營房屋用地
- 零售設施 / 社會福利設施 / 附屬泊車設施
- 擬建私營房屋用地
- 零售設施 / 幼稚園 / 公共運輸交匯處 / 居民會所
- 擬建污水泵房用地
- 擬建道路
- 補償濕地
- 住宅大樓
- 擬議車輛出入口



備注：只供參考，最終設計會因應需要而更改。