



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G(IC)	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COUNTRY PARK	CP	郊野公園

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)		鐵路及車站（高架）
LIGHT RAIL AND STOP		輕鐵及車站
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
RAILWAY RESERVE		鐵路專用範圍

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER		規劃區編號
NON-BUILDING AREA		非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %			用途
	公頃 HECTARES	%	百分比	
COMMERCIAL	3.44	0.85		商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	104.22	25.66		住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	53.64	13.20		住宅（乙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	26.78	6.59		政府、機構或社區
OPEN SPACE	42.69	10.51		休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	4.69	1.15		其他指定用途
CONSERVATION AREA	3.75	0.92		自然保育區
COUNTRY PARK	61.44	15.12		郊野公園
DRAINAGE CHANNEL	17.21	4.24		排水道
MAJOR ROAD ETC.	88.37	21.76		主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	406.23	100.00		規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S / TSW / 16 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TSW/16

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE		按照城市規劃條例第5條 展示的修訂
AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B1		修訂項目 B 1 項
AMENDMENT ITEM B2		修訂項目 B 2 項
AMENDMENT ITEM B3		修訂項目 B 3 項
AMENDMENT ITEM C		修訂項目 C 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2024年4月12日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S / TSW / 16 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TSW/16 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
12 APRIL 2024

Ms Donna Tam 譚燕萍
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的天水圍分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TIN SHUI WAI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺
米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/TSW/17

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/T S W /16
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 - 把位於天水圍第 14 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)2」地帶。
- B 1 項 - 把位於天水圍第 115 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並劃設非建築用地。
- B 2 項 - 把位於天水圍第 112 區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並劃設非建築用地。
- B 3 項 - 把位於天水圍第 112 及 115 區的兩塊狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- C 項 - 把位於天業路與天葵路交界處的一幅用地由「其他指定用途」註明「電話機樓」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)2」支區的發展限制條款。
- (b) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(乙類)3」及「住宅(乙類)4」支區的發展限制條款。

- (c) 修訂「住宅(乙類)」地帶的《註釋》，以反映「住宅(乙類)3」及「住宅(乙類)4」支區經常准許的用途。
- (d) 在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」中，加入略為放寬非建築用地限制的條款。
- (e) 刪去「綜合發展區」地帶的《註釋》。
- (f) 修訂「其他指定用途」地帶《註釋》有關提供巴士廠及電話機樓的規劃意向。

2024 年 4 月 12 日

城市規劃委員會

《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/17》
Draft Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/17

申述人名單
Index of Representations

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/TSW/17-R1	TPB/R/S/TSW/17-S1	Mary Mulvihill
TPB/R/S/TSW/17-R2	TPB/R/S/TSW/17-S2	Tong Kin Fung

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁
< https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TSW_17.html > 查閱就《天水圍分區計劃大綱草圖
編號 S/TSW/17》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/17 are available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department and on the Town Planning Board's website at < https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_TSW_17.html >.

Tuen Mun and Yuen Long West District

Agenda Item 61

[Open Meeting]

Proposed Amendments to the Approved Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/16
(RNTPC Paper No. 2/24)

67. The Secretary reported that Amendment Item A involved rezoning of a site at Tin Shui Wai Area 14 to facilitate a proposed private residential development, which was supported by an engineering feasibility study (EFS) conducted by the Civil Engineering and Development Department (CEDD), and Amendment Item A site was mainly occupied by the Tin Shui Wai Bus Depot of the Kowloon Motor Bus Company (1933) Limited (KMB) under Short Term Tenancies. The following Members had declared interests on the item:

- | | |
|---------------------|--|
| Miss Winnie W.M. Ng | - for being a director of KMB; and |
| Dr C.H. Hau | - for being a member of a focus group of CEDD on the study related to the Kau Yi Chau Artificial Islands, an adviser to CEDD on the development of New Territories North, and conducting contract research projects with CEDD. |

68. As the interest of Miss Winnie W.M. Ng was direct, the Committee agreed that she should be invited to leave the meeting temporarily for the item. As Dr C.H. Hau had no involvement in Amendment Item A, the Committee agreed that he could stay in the meeting.

[Miss Winnie W.M. Ng left the meeting temporarily at this point.]

Presentation and Question Sessions

69. The following government representatives and consultants were invited to the meeting at this point:

Planning Department (PlanD)

- | | | |
|---------------------|---|---|
| Mr Raymond H.F. Au | - | District Planning Officer/Tuen Mun and Yuen Long West (DPO/TMYLW) |
| Mr Eric C.Y. Chiu | - | Senior Town Planner/Tuen Mun and Yuen Long West (STP/TMYLW) |
| Ms Jessie M.H. Kwok | - | Town Planner/Tuen Mun and Yuen Long West |

CEDD

- | | | |
|------------------|---|------------------------|
| Mr Carl K.S. Ng | - | Senior Engineer/10 (W) |
| Mr Ray C.W. Choy | - | Engineer/24 (W) |

Consultants

- | | | |
|--------------|---|------------------------------------|
| Dr Karl An | - | AECOM Asia Company Limited (AECOM) |
| Ms C.M. Kwok | - | AECOM |

70. With the aid of a PowerPoint presentation, Mr Eric C.Y. Chiu, STP/TMYLW, briefed Members on the background of the proposed amendments to the Outline Zoning Plan (OZP), technical considerations, provision of government, institution and community facilities and open space in the area, consultation conducted and departmental comments as detailed in the Paper. The proposed amendments included:

- (a) Amendment Item A – rezoning a site in Tin Shui Wai Area 14 from “Other Specified Uses” annotated “Bus Depot”, “Government, Institution or Community” (“G/IC”) and area shown as ‘Road’ to “Residential (Group A)2”;
- (b) Amendment Item B1 – rezoning a site in Tin Shui Wai Area 115 from “Comprehensive Development Area” (“CDA”) to “Residential (Group B) 3” (“R(B)3”) with designation of non-building area (NBA);
- (c) Amendment Item B2 – rezoning a site in Tin Shui Wai Area 112 from “CDA” to “R(B)4” with designation of NBA;

- (d) Amendment Item B3 – rezoning two strips of land in Tin Shui Wai Areas 112 and 115 from “CDA” to area shown as ‘Road’; and
- (e) Amendment Item C – rezoning a site at the junction of Tin Yip Road and Tin Kwai Road from “Other Specified Uses” annotated “Telephone Exchange” to “G/IC”.

71. The Vice-chairman remarked that Amendment Items B and C were mainly to reflect the as-built developments and the latest planning circumstances. In response to the Vice-chairman’s enquiry, Mr Raymond H.F. Au, DPO/TMYLW, PlanD said that Amendment Item A site (Item A Site) was intended to be disposed for private residential development upon completion of the statutory OZP amendment process. The Vice-chairman then invited questions and views from Members.

72. A Member enquired whether there was any possibility to include Tin Chuk Street and the telephone exchange site to the west of Item A site into the proposed private residential development to optimise utilisation of land resources. In response, Mr Raymond H.F. Au, DPO/TMYLW, PlanD said that Tin Chuk Street was the only vehicular access to the existing Tin Shui Wai Tin Chuk Street Sewage Pumping Station to the southwest of Item A Site currently serving the Tin Shui Wai area, while access to the telephone exchange to the west of Item A site was from Tin Pak Road. The relevant government bureau(x)/department(s) currently had no plan to relocate the sewage pumping station and the telephone exchange. As such, Tin Chuk Street, the sewage pumping station site and the telephone exchange site were not included in the site boundary of the proposed residential housing development under CEDD’s EFS. In that regard, the same Member considered that retaining Tin Chuk Street to serve solely the sewage pumping station might not be efficient in terms of land utilisation, and opined that consideration could be given to including Tin Chuk Street into the proposed private residential development site should there be a change in circumstances in the future.

73. After deliberation, the Committee decided to:

- (a) agree to the proposed amendments to the approved Tin Shui Wai OZP No.

S/TSW/16 as shown on the draft Tin Shui Wai OZP No. S/TSW/16A at Attachment II of the Paper (to be renumbered as S/TSW/17 upon exhibition) and its Notes at Attachment III of the Paper were suitable for exhibition under section 5 of the Town Planning Ordinance (the Ordinance); and

- (b) adopt the revised Explanatory Statement (ES) for the draft Tin Shui Wai OZP No. S/TSW/16A at Attachment IV of the Paper (to be renumbered as S/TSW/17) as an expression of the planning intentions and objectives of the Board for the various land use zonings of the OZP and the revised ES would be published together with the OZP.

74. Members noted that as a general practice, the Secretariat of the Board would undertake detailed checking and refinement of the draft OZP including the Notes and ES, if appropriate, before their publication under the Ordinance. Any major revision would be submitted for the Board's consideration.

[The Vice-chairman thanked the government representatives and consultants for attending the meeting. They left the meeting at this point.]

[Miss Winnie W.M. Ng rejoined the meeting at this point.]

[Mr Eric C.Y. Chiu, Senior Town Planner/Tuen Mun and Yuen Long West (STP/TMYLW), was invited to the meeting at this point.]

Agenda Item 63

Section 16 Application

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/YL-LFS/506 Proposed Filling of Land for Permitted Agricultural Use in "Village Type Development" Zone, Lot 1394 S.A in D.D. 129, Mong Tseng Wai, Lau Fau Shan, Yuen Long
(RNTPC Paper No. A/YL-LFS/506)

第六項：擬議修訂《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/16》
(城委會文件第 6／2024 號)

16. 主席請委員參閱第 6 號文件，並歡迎以下部門代表出席會議：

規劃署：

屯門及元朗西規劃專員

高級城市規劃師／元朗西 2

城市規劃師／屯門 3

區晞凡先生

招志揚先生

郭敏行女士

土拓署：

高級工程師／10（西）

工程師／24（西）

吳國旋先生

蔡志偉先生

艾奕康有限公司：

項目副經理

首席工程師

項目工程師

羅健華先生

黃耀星先生

郭靜文女士

17. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 關注第 14 區的擬議私營房屋發展住用部分的 6 倍地積比率是否合適，認為調低地積比率有助減低有關發展對區內交通的影響；
- (2) 擔心私營房屋發展會令區內私家車的數量增加，加劇區內泊車設施不足的情況，故建議在位於天業路及天葵路交界的擬議「政府、機構或社區」用地興建多層式或地下公眾停車場，並增設電動車充電設施。此外，亦建議考慮將第 14 區附近輕便鐵路預留用地一併改劃作發展之用；
- (3) 認為第 14 區的擬議住宅用地鄰近公營房屋發展及公共康樂設施，建議署方考慮將該處改為發展公屋或居屋，以解決基層市民的住屋需要；
- (4) 查詢第 14 區的擬議私營房屋發展有沒有濕地補償計劃；及
- (5) 有關第 112 及 115 區旨在反映已完成的住宅發展的修訂，查詢會否考慮將用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶而非「住宅（乙類）」地帶，以便興建更多配套設施。

18. 規劃署區晞凡先生的綜合回應如下：

- (1) 考慮到天水圍區內的公營房屋供應較多，而私營房屋供應較少，即使第 14 區用地用作私營房屋發展後，天水圍區仍未達到政府建議的公私營房屋供應 7:3 的比例，故政府認為第 14 區用地適合用作發展私營房屋；
- (2) 根據第 14 區擬議私營房屋發展的概念方案，有關發展的停車場將設於地庫內，預計提供約 200 至 400 個私家車車位。土木工程拓展署亦就項目進行了交通及運輸影響評估，預計發展項目不會對整體交通及運輸帶來重大的影響。而在「政府、機構或社區」地帶作公眾停車場屬經常准許用途，無需向城市規劃委員會申請規劃許可；
- (3) 備悉委員對地積比率的意見，指出第 14 區用地擬議 6 倍的地積比率與周邊主要為高密度住宅（例如天慈邨及天慈路公營房屋發展計劃）的環境配合；
- (4) 第 14 區的擬議私營房屋發展用地並不在濕地保育區或濕地緩衝區內，因此沒有建議進行濕地補償；及
- (5) 將第 112 及 115 區的兩塊用地由「綜合發展區」改劃為「住宅（乙類）」地帶的修訂旨在反映土地現時實際用途。「住宅（甲類）」的土地主要用作高密度住宅發展，因此將第 112 及 115 區的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（乙類）」地帶會較適當地反映有關地點現時的中等密度發展。

19. 主席總結，委員普遍支持上述修訂，並期望當局認真考慮委員就第 14 區擬議私營房屋發展提出關於地積比率及交通設施等的意見。

第七項：其他事項

第八項：下次會議日期

20. 主席表示，下一次城委會會議將會於 2024 年 4 月 18 日下午 2 時 30 分於元朗區議會會議廳舉行。

天水圍分區計劃大綱圖的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	29.15 公頃	22.79 公頃	30.2 公頃	+1.05 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	29.15 公頃	68.82 公頃	71.66 公頃	+42.51 公頃
體育中心	每50 000至 65 000人 設1個 [#] (按地區估算)	4	3	4	0
運動場／ 運動場館	每200 000至 250 000人 設1個 [#] (按地區估算)	1	1	1	0
游泳池－ 標準池	每287 000人 設1個場館 [#] (按地區估算)	1	0	1	0
警區警署	每200 000至 500 000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
分區警署	每100 000至200 000人設1間 (按區域估算)	1	1	2	+1
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	4	4	不適用
圖書館	每200 000人設1間分區圖書館 (按地區估算)	1	1	1	0
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名3至6歲幼童設34個課室 [#]	158個課室	211個課室	211個課室	+53個課室
小學	每25.5名6至11歲兒童設1個全日制課室 [#] (由教育局按地區／學校網估算)	490個課室	784個課室	784個課室	+294個課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
中學	每40名 12至17歲 青少年設1個 全日制課室 [#] (由教育局按 全港估算)	380個 課室	602個 課室	602個 課室	+222個 課室
醫院	每1 000人 設5.5張病床 (由醫院管理局 按區域／聯網 估算)	1 650張 病床	300張 病床	1 100張 病床	-550張 病床 [^]
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間 (按地區估算)	2	2	2	0
幼兒中心	每25 000人 設100個資助 服務名額 [#] (由社會福利署 按社區估算)	1 166個 名額	302個 名額	302個 名額	-864個 名額 [@] (由社會福利署按 較大的範圍 估算所訂的 長遠目標 [@])
綜合青少年服 務中心	每12 000名 6至24歲的人士 設1間 [#] (由社會福利署 按社區估算)	3	8	8	+5

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間# (由社會福利署按服務範圍估算)	1	3	3	+2
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的新發展區設1間# (由社會福利署估算)	不適用	0	0	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間# (由社會福利署估算)	不適用	5	6	不適用
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額** (由社會福利署按地區估算)	1 690個名額	295個名額	480個名額	-1 210個名額® (由社會福利署按較大的範圍估算所訂的長遠目標®)

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
安老院舍	每1 000名 65歲或以上的 長者設21.3個 資助床位 [#] (由社會福利署 按聯網估算)	2 092個 床位	271個 床位	271個 床位	-1 821個 床位 [®] (由社會福利署按 較大的範圍 估算所訂的 長遠目標 [®])
學前康復服務	每1 000名 0至6歲幼童設 23個資助服務 名額 [#] (由社會福利署 按地區估算)	231個 名額	67個 名額	67個 名額	-164個 名額 [®] (由社會福利署按 較大的範圍 估算所訂的 長遠目標 [®])
日間康復服務	每10 000名 15歲或以上 人士設23個 資助服務名額 [#] (由社會福利署 按地區估算)	588個 名額	408個 名額	488個 名額	-100個 名額 [®] (由社會福利署按 較大的範圍 估算所訂的 長遠目標 [®])
院舍照顧服務	每10 000名 15歲或以上 人士設36個 資助服務名額 [#] (由社會福利署 按聯網估算)	920個 名額	478個 名額	618個 名額	-302個 名額 [®] (由社會福利署按 較大的範圍 估算所訂的 長遠目標 [®])

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
日間社區康復中心	每420 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	1	1	1	0
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	1.7	1.7	+1.7

註：

天水圍的規劃居住人口約為 291 500 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 299 900 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

[#] 有關要求不包括規劃流動人口。

[^] 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而醫管局根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。新界西聯網為屯門及元朗區的居民提供服務。第一個及第二個十年醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建／擴建項目，將為新界西聯網的人口提供額外病床。第一個及第二個十年醫院發展計劃將顧及預計的服務需求。

^{*} 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

@ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社署在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

2024 年 8 月