

城鄉規劃及發展委員會
二零一三年度第三次會議記錄

日期：二零一三年五月十五日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午四時四十五分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓
元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席： 鄧賀年議員	會議開始	會議結束
副主席： 文志雙議員	會議開始	下午 3:55
委員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	會議結束
陳思靜議員	下午 2:45	會議結束
張木林議員	會議開始	會議結束
程振明議員	會議開始	下午 3:45
莊健成議員	會議開始	會議結束
周永勤議員	會議開始	會議結束
徐君紹議員	會議開始	下午 4:10
郭 強議員	會議開始	會議結束
黎偉雄議員	會議開始	下午 4:25
李月民議員, MH	下午 2:55	會議結束
梁福元議員	會議開始	會議結束
呂 堅議員	下午 3:00	會議結束
陸頌雄議員	會議開始	下午 4:40
麥業成議員	會議開始	會議結束
文光明議員	會議開始	會議結束
沈豪傑議員	會議開始	會議結束
蕭浪鳴議員	會議開始	下午 4:10
戴耀華議員, MH	會議開始	會議結束
鄧焯謙議員	會議開始	下午 3:20
鄧卓然議員	會議開始	下午 4:25
鄧慶業議員	會議開始	下午 4:10
鄧家良議員	會議開始	會議結束
鄧貴有議員	會議開始	會議結束
曾樹和議員	會議開始	下午 4:05
黃卓健議員	會議開始	會議結束
黃煒鈴議員	會議開始	下午 3:55
王威信議員	會議開始	會議結束
黃偉賢議員	會議開始	會議結束

增選委員：	袁敏兒議員	會議開始	會議結束
	趙傑子先生	會議開始	會議結束
	方文利先生	會議開始	會議結束
	郭時興先生	會議開始	會議結束
	林照權先生	會議開始	會議結束
	林添福先生	會議開始	下午 4:05
	鄧作霖先生	會議開始	會議結束
	鄧觀送先生	下午 3:15	會議結束
	鄧鈺琳先生	會議開始	會議結束
	黃永生先生	會議開始	會議結束
	楊金焜先生	會議開始	會議結束

秘 書： 梁穎欣小姐 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

麥震宇先生, JP	元朗民政事務處民政事務專員
鄭桂玲女士	元朗民政事務處高級行政主任(地區管理)
何劍琴女士	規劃署屯門及元朗規劃處署任高級城市規劃師/東
黎潔心女士	元朗地政處高級產業測量師/東
鄭國權先生	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理(2)
鍾敏良先生	食物環境衛生署元朗區衛生督察(合約管理)2
蕭劍光先生	漁農自然護理署高級農林督察(推廣)

議程第二項

葉永祥先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處總工程師
麥健明先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處高級工程師
徐偉樂先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處工程師
丘家泰先生	規劃署總城市規劃師
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師
黃杏兒女士	規劃署城市規劃師
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問規劃董事
劉慧璋女士	奧雅納工程顧問助理規劃師

缺席者

郭慶平議員	(因事請假)
曾憲強議員, MH	(因事請假)
鄧勵東議員	

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各委員和政府部門代表出席城鄉規劃及發展委員會（城委會）二零一三年度第三次會議。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會二零一三年度第二次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

第二項：土木工程拓展署及規劃署－元朗南房屋用地規劃及工程研究－ － 勘查研究－第一階段社區參與（城委會文件 2013／第 4 號）

3. 主席歡迎下列人士出席會議：

土木工程拓展署新界西及北拓展處

總工程師 葉永祥先生

高級工程師 麥健明先生

工程師 徐偉樂先生

規劃署

總城市規劃師 丘家泰先生

高級城市規劃師 馮志慧女士

城市規劃師 黃杏兒女士

奧雅納工程顧問

規劃董事 楊詠珊女士

助理規劃師 劉慧璋女士

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 普遍認為應保留研究範圍內的大量倉庫，因它們為元朗區提供大量本區就業機會，故建議政府考慮將現時在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的臨時倉地範圍改劃為露天倉地，並將荒廢農地改為發展研究範圍；
- (2) 建議改善現時研究範圍內的排水及道路等基建，將元朗南發展成具規模的物流園，為元朗區提供就業機會；
- (3) 指出土地發展會影響現時研究範圍內雞場及豬場農民的利益及經營，應為他們另覓土地、並在新地點發給他們牌照，讓他們繼續經營；
- (4) 普遍期望政府尊重原居民及持分者的意願及權益，建議政府多聆聽鄉郊人士及持分者的聲音，並尊重鄉事委員會的主流意見；

- (5) 希望可擴大「鄉村式地帶」(V-zone)，以同時滿足原居民的住屋需求；
- (6) 期望發展可配合保留及延續各鄉村的原有生活方式，並於鄉村的傳統保育、將來的房屋發展及經濟就業三方面之間取得平衡；
- (7) 現時元朗市區及天水圍均面對空氣污染、交通及行人路擠迫等問題，而現有基建道路設施及社區設施未能承受新發展區帶來的人口增長，建議政府應考慮增加周邊地區的設施；
- (8) 關注樓宇高度的問題，表示於郊區的樓宇不宜過高，並建議在規劃方面於發展區域及鄉村之間留有緩衝區，避免高樓大廈的屏風效應影響鄉郊居民；
- (9) 建議將現時大棠山一帶發展成康樂用地，提供旅遊或文娛康樂設施，並注重區內文物保育，建議提供足夠的交通配套以將文物發展成遊覽點，有利可持續發展及創造本區就業機會；
- (10) 建議政府可考慮於新田鄉發展，例如現時新田鄉河套周邊有不少魚塘，可考慮發展成住宅用地；
- (11) 促請規劃署重新規劃六鄉土地，並全面檢討元朗整體發展，現時的發展只有建屋的單一方向
- (12) 有委員關注元朗南的發展如何做到可持續發展，並關注元朗南與其他已發展區域，包括天水圍及元朗市之間的連結；
- (13) 有委員表示擔心研究時間過長，而研究期間將會凍結現時的土地審批及發展，阻礙現時發展，擔心現時倉庫的續牌申請不獲批准；
- (14) 有委員反映規劃署在未經諮詢的情況下將土地劃為康樂及農業用途，卻未有提供協助發展康樂用途，建議規劃前應先諮詢地區人士；
- (15) 有委員建議將康樂用地及綠化用地等劃於政府土地內，避免侵佔私人土地；
- (16) 有委員希望政府盡量避免清拆民居；如迫不得已需清拆民居，必須考慮安置及賠償的問題；
- (17) 有委員建議將來於新發展區設立單車徑；及
- (18) 有委員希望可讓元朗市的街舖文化重現，使市鎮有活力及有特色。

5. 丘家泰先生綜合回應如下：

- (1) 解釋現階段未有特定的發展方案，這次諮詢是希望在研究初期，盡快聽取有關持分者的意見，稍後將就發展方案進行評估；及
- (2) 表示研究會顧及元朗南周邊的其他發展研究項目。

6. 楊詠珊女士綜合回應如下：

- (1) 會將各委員的意見及於第一階段社區參與期內收集到的其他意見及相關回應收納於稍後公布的第一階段社區參與報告；及
- (2) 明白議員對現時研究範圍內的倉庫及豬場雞場的持分者的關注，並會盡量平衡各方面的利益。

7. 主席總結，委員普遍不希望影響現時的露天倉，可考慮另覓荒廢農地發展；並諮詢當區鄉事委員會，包括屏山鄉及十八鄉。

第三項：委員提問

(1) **麥業成議員根據批地條款要求 YOHO MIDTOWN 及新元朗中心商場提供商場超市及娛樂商業活動及改善新元朗中心商場行人通道(城委會文件 2013／第 5 號)**

8. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 指出批地條款應列明有關屋苑的商業活動，但屋苑落成至今數年但商場仍未啟用；而發展商一直未有公布啟用大型商場的實際日期，認為批地條款列明的細則應有時限性，促請地政署加強監督執行批地條款的內容；
- (2) 查詢地政署有否就屋苑未能根據批地條款設立設施而訂立罰則；
- (3) 指出批地條款列明新元朗中心商場的通道應開放予市民作為通往西面的主要通道，但現時商場內連接西鐵站的通道將不能容納附近大量居民出入；
- (4) 擔心將來 YOHO MIDTOWN 第三期內的社區設施亦會被拖延啟用；
- (5) 有委員認為 YOHO MIDTOWN 及新元朗中心的所在地是元朗的交通樞紐，反映附近居民對有關商場及通道的關注，居民亦希望能夠受惠；

- (6) 有委員期望第三期的社區中心及設施能如期落成，可同時滿足附近居民的需求，希望發展商會先諮詢鄉事委員會；及
- (7) 有委員指出售樓書內列明屋苑有大型商場，現在卻沒有，關注是否售樓書內容失實。

9. 黎潔心女士綜合回應如下：

- (1) YOHO MIDTOWN 的地契條款有訂明該項目須分別提供的住宅用及非工業用樓面面積，亦有建築規約條款訂明落成的日期，至於是否提供商場及其商場營運與否，乃是發展商之商業決定，與地契無關；
- (2) 有關通道方面,新元朗中心的地契條款有訂明，於建築物一樓須提供通道連接西鐵及輕鐵。根據地政處早前的視察，發展商有提供有關通道。惟現時發展商正進行裝修工程，處方已聯絡發展商，提醒他們於裝修期間減少對行人造成不便，就此，發展商回覆已就通道的空調作出改善；
- (3) 處方會與發展商跟進改動後的商場建築圖則，以確定是否符合地契條款；
- (4) 就有委員希望發展商能就建築進度與鄉事委員會溝通，地契條款並無有關要求。不過，處方會轉達委員的意見予發展商考慮。

10. 主席總結，促請地政署盡快向發展商反映委員的意見。

(2) 黃偉賢議員建議討論元朗區的住戶發展規劃申請項目
(城委會文件 2013 / 第 6 號)

11. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 指出現時元朗正進行幾個大型發展研究，將為元朗區帶來大量人口增長，並對元朗市造成沉重負擔；
- (2) 促請政府考慮各類交通及社區設施的配套，例如學校及體育館不足的情況，關注政府如何解決這些問題；
- (3) 認為規劃署應注重元朗的長遠整體規劃發展策略，應及早為人口增長做好準備，希望元朗成為具有完善配套的新市鎮；
- (4) 認為大型私人住宅發展項目對區內發展有重大影響，故希望政府可擔當統籌的角色，並定期向區議會匯報有關項目的進展；

- (5) 有委員指出未來一兩年即將落成的住屋單位共有 12,800 個，估計會帶來約 4 萬人的口增長，如果新住宅的公共設施不足，他們將到元朗市使用現有設施，問題已迫在眉睫；及
- (6) 有委員認為現時各部門之間缺乏協調，規劃署應統籌住屋發展及各方面的公共設施。

12. 何劍琴女士綜合回應如下：

- (1) 一般而言，申請人提交規劃申請時，會就擬議發展對當區的交通、基建、康樂設施等的影響，進行評估並提交相關的評估報告由城市規劃委員會或其小組委員會審議；
- (2) 城市規劃委員會或其小組委員會在審議規劃申請時，除參考申請人所提交的資料，亦會參考有關政府部門意見、地區和公眾人士的意見、規劃指引，以及考慮申請地點的規劃意向和規劃情況，以評估申請用途是否適合在該地點進行，才作出決定；及
- (3) 各政府部門會繼續留意元朗區的發展，因應區內人口的增長、對各類公眾設施的需求，作地區性的研究及規劃。

13. 主席總結，委員擔心即將落成的住屋計劃帶來大量人口，將會使元朗市的人車擠逼問題日益嚴重；同時配套設施不足，將會加重元朗市的負擔，故期望規劃署於審批規劃申請時，加入附帶條件，使發展商增加設施讓附近居民使用。

14. 議事完畢，會議於下午四時四十五分結束。

元朗區議會秘書處
二零一三年四月