

城鄉規劃及發展委員會
二零一五年度第四次會議記錄

日期：二零一五年七月十五日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午六時二十五分

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： 沈豪傑議員	會議開始	會議結束
委員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	會議結束
陳思靜議員	會議開始	下午 4:52
張木林議員	會議開始	會議結束
程振明議員	會議開始	下午 4:31
周永勤議員	會議開始	會議結束
徐君紹議員	下午 2:51	會議結束
鄭俊宇議員	會議開始	下午 3:55
郭慶平議員	會議開始	下午 3:55
郭 強議員, MH	會議開始	下午 3:55
黎偉雄議員	會議開始	會議結束
李月民議員, MH	下午 2:45	下午 4:45
梁福元議員	會議開始	會議結束
呂 堅議員	會議開始	會議結束
陸頌雄議員	會議開始	會議結束
麥業成議員	會議開始	會議結束
文炳南議員, MH	會議開始	會議結束
蕭浪鳴議員	下午 2:47	下午 4:05
戴耀華議員, MH, JP	會議開始	會議結束
鄧焯謙議員	會議開始	下午 3:15
鄧卓然議員	下午 2:55	會議結束
鄧慶業議員, BBS	會議開始	會議結束
鄧家良議員	會議開始	會議結束
鄧貴有議員	會議開始	下午 4:45
鄧勵東議員	會議開始	會議結束
鄧瑞民議員	會議開始	會議結束
黃卓健議員	下午 2:50	會議結束
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
袁敏兒議員	會議開始	下午 4:16

增選委員：	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
	林添福先生	會議開始	下午 4:10
	鄧作霖先生	會議開始	會議結束
	鄧觀送先生	會議開始	下午 5:50
	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
	楊家榮先生	會議開始	會議結束
	楊金焯先生	會議開始	會議結束

秘 書： 葉詠欣女士 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

王頌基女士	元朗民政事務處署理高級行政主任(地區管理)
何劍琴女士	規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1
陳承愀先生	元朗地政處高級產業測量師/東
李麗嫦女士	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理(2)
吳惠鳳女士	食物環境衛生署署理高級衛生督察(潔淨/防治蟲鼠)

議程第二項

伍育行女士	民政事務局助理秘書長
陳欽勉先生	保良局行政總監
余陳慧萍女士	保良局社會服務總幹事(家庭、幼兒及兒青)
陳嘉怡女士	保良局企業傳訊及公關部主管
梁宇翔先生	保良局產業及工程部主管

議程第三項

方學誠先生	新界西拓展處總工程師/新界西 3
陳卓榮先生	新界西拓展處高級工程師/5
靳嘉燕女士	規劃署總城市規劃師/規劃研究
張嘉琪女士	規劃署城市規劃師/規劃研究 8
何偉略先生	AECOM 項目經理

缺席者

莊健成議員, MH	(因事請假)
文光明議員	(因事請假)
曾樹和議員	(因事請假)
蕭劍光先生	漁農自然護理署高級農林督察(推廣)
趙傑子先生	
林照權先生	

* * * * *

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)二零一五年度第四次會議，歡迎常設部門代表康樂及文化事務署李麗嫦女士接替鄭國權先生出席城委會會議，並恭賀鄧慶業議員獲頒授銅紫荊星章及沈豪傑議員獲頒授行政長官社區服務獎狀。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會二零一五年度第三次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

青年宿舍計劃 — 保良局元朗青年宿舍
(城委會文件 2015／第 8 號)

議程第四項：委員提問

(1) 黃偉賢議員建議討論私人發展商捐地事宜
(城委會文件 2015／第 10 號)

3. 主席表示，由於議程第二項與第四項(1)屬相關議題，現建議將兩個議程合併討論，並獲得委員同意。

4. 主席請委員參閱第8號及第10號文件，以及屯門及元朗西規劃署就委員提問的書面回覆。

5. 主席歡迎下列人士出席是次會議：

伍育行女士	民政事務局助理秘書長
陳欽勉先生	保良局行政總監
余陳慧萍女士	保良局社會服務總幹事(家庭、幼兒及兒青)
陳嘉怡女士	保良局企業傳訊及公關部主管
梁宇翔先生	保良局產業及工程部主管
何劍琴女士	屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1

6. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員對青年宿舍計劃表示支持，認為此計劃能紓緩青年的住屋需要，增加社會對青年的幫助，希望計劃能盡快落實，表示如有需要委員可提供協助及作出配合，並查詢青年宿舍計劃的時間表；
- (2) 委員關注青年宿舍的設計及設施的安排；在設計方面，委員建議增加樓宇的層數及擴大單位面積，並表示樓宇的外形設計未能善用空間；在設施方面，委員建議增加康樂設施及公用廚房的面積，並為青年提供適當比例的設備；另有委員表示住戶對停車場的需求不大，建議用作興建康樂設施；

- (3) 委員普遍支持計劃內的宿舍租金、入息及資產上限等安排，建議政府適時按物價指數調整有關金額，並在租金釐定方面以居住者的負擔能力作考慮指標；
- (4) 有委員查詢申請資格的審查方式及相關限制，如詢問有公屋戶籍的青年的申請程序及宿舍家庭成員增加的安排等，促請政府作多方面考慮；
- (5) 在交通方面，有委員表示青年宿舍的位置偏遠，建議加強青年宿舍與市區的交通連接，同時希望日後政府能在市區興建更多青年宿舍；另有委員表示相關部門應與運輸署研究加強該區的運輸系統，並評估上述計劃對附近民居的影響；
- (6) 有委員建議政府放寬宿舍附近十八鄉土地的用途限制，表示青年宿舍附近的土地不能興建丁屋，希望政府同步發展周邊土地以善用土地資源，並就有關決定諮詢鄉事委員會；
- (7) 有委員認為局方只在租戶入住時進行入息及資產審查，令青年宿舍的住戶欠缺流動性，促請政府計劃更完善的制度，以達致加強流動性的目標；及
- (8) 委員表示局方需就上述計劃向城市規劃委員會申請放寬土地用途限制，有委員查詢規劃署處理相關申請的情況及彈性處理的例子。

7. 民政事務局代表伍育行女士的綜合回應如下：

- (1) 青年宿舍計劃的運作細節仍需進一步研究，局方會就委員的具體意見與相關部門再作詳細考慮；
- (2) 在申請資格的審查方面，局方會參考其他資助房屋計劃的做法，例如要求申請人就資產狀況宣誓；局方會進一步研究租約上的相關條文，以防止申請人虛報資產；
- (3) 在資產審查方面，局方會定期檢討及調整計劃的入息限制及資產限額，根據2014年的統計數據，局方已調整計劃的申請人入息上限，由1.5萬元增至1.7萬元，而租戶只須在入住時接受入息及資產審查，續租時毋須再接受審查；
- (4) 在服務對象方面，局方歡迎18至30歲的夫婦申請青年宿舍的雙人單位，如夫婦在居住期間生育子女，需向宿舍營辦機構申報，機構會安排有關家庭在合理時間內搬離宿舍；
- (5) 如有公屋戶籍人士欲申請青年宿舍，申請人可參考青少年到國外讀書的做法，向房屋署申請「暫時遷離」；申請人可在日後申請遷回公屋內居住；及
- (6) 局方希望藉此計劃鼓勵青年儲蓄，同時滿足部份在職青年對在一段時間內擁有自己居住空間的渴望。

8. 保良局代表陳欽勉先生的綜合回應如下：

- (1) 感謝委員對上述項目的支持及建議，表示保良局現正就計劃的整體規劃與政府當局及有關技術部門磋商，並會對委員的建議與相關部門再作商討；
- (2) 保良局希望計劃能盡快完成；期望在政府有關部門的支持下可在本年底向城市規劃委員會遞交規劃申請，並希望在明年初將計劃的工程顧問費用提交立法會財務委員會審議；
- (3) 就交通方面，保良局在與運輸署稍後的商討時會跟進公共交通安排；包括向運輸署提出研究接駁巴士服務；及
- (4) 停車場設置的目的是方便職員及其他團體為住戶提供服務及協助；就委員提出若車位空置會否用作其他用途的查詢，表示政府政策上不容許宿舍內提供牟利的服務設施，但保良局會在此前題下考慮相關的意見。

9. 保良局代表梁宇翔先生的綜合回應如下：

- (1) 在設施方面，宿舍內設有公用廚房，地庫內會設置單車停泊位，戶外亦有綠化空間，希望盡量為用戶提供多元化的設施；及
- (2) 在設計方面，由於青年宿舍的房間面積有限，間格上會使用開放式設計以善用空間；在樓宇設計方面，現時的設計是考慮到地下溶洞的位置、通風、噪音及光線等因素而定。

10. 保良局代表余陳慧萍女士的綜合回應如下：

- (1) 保良局期望以此青年宿舍作為推展青少年服務的旗艦單位，並提供生涯規劃、職業導向及財務管理等服務，增強宿舍及區內青年的個人競爭力；
- (2) 保良局青少年服務現時與多個社區組織、專業團隊及商會等合作，為青年舉辦不同類型的活動，如形象設計、溝通技巧、壓力管理等課程；除此亦計劃於青年宿舍組織義工服務及體育活動，幫助青年個人成長及培養積極的人生態度；及
- (3) 同時，保良局亦將推出青年創業基金，配合政府推出的青年發展基金，協助青年人創業。

11. 經討論後，郭強議員, MH提出以下動議，徐君紹議員和議：

「本會支持保良局青年宿舍計劃，並促請政府各部門全面配合，加快此利民計劃得以早日落成。」

12. 委員以舉手及記名方式就上述動議進行表決。沈豪傑議員、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、周永勤議員、徐君紹議員、鄭俊宇議員、郭慶平議員、郭強議員, MH、黎偉雄議員、李月民議員, MH、梁福元議員、呂堅議員、陸頌雄議員、麥業成議員、文炳南議員, MH、蕭浪鳴議員、戴耀華議員, MH, JP、鄧慶業議員, BBS、

鄧家良議員、鄧勵東議員、黃偉賢議員、袁敏兒議員、方文利先生、郭時興先生、鄧作霖先生、鄧觀送先生、鄧鈺琳先生、黃永生先生、楊金彝先生及楊家榮先生贊成上述動議；沒有人反對上述動議；及沒有人對上述動議表示棄權。

13. 主席宣布，有31票贊成、0票反對及0票棄權，以絕對多數票通過上述動議。

14. 主席總結，表示上述計劃有助暫時紓緩青年的住屋問題，委員對計劃表示支持。主席促請有關部門向城市規劃委員會申請放寬土地用途限制，並盡快推行此計劃。如有需要，有關當局可要求區議會作出支援。

（會後補註：主席已於本年七月十六日致函民政事務局、規劃署及地政總署轉達上述動議，秘書處已於本年八月四日把民政事務局及元朗地政處的書面回覆轉交議員參閱。）

議程第三項：

洪水橋新發展區規劃及工程研究第三階段社區參與 (城委會文件 2015／第 9 號)

15. 主席歡迎下列人士出席是次會議：

方學誠先生	新界西拓展處總工程師/新界西 3
陳卓榮先生	新界西拓展處高級工程師/5
靳嘉燕女士	規劃署總城市規劃師/規劃研究
張嘉琪女士	規劃署城市規劃師/規劃研究 8
何偉略先生	AECOM 項目經理

16. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員普遍支持上述計劃，表示上述計劃能增加本地就業機會，方便區內市民原區工作，亦支持新發展區內公私營房屋各佔一半的比例；在就業職位方面，委員要求規劃署提供計算方法及行業分佈等詳情；
- (2) 委員表示現時區內的配套設施不足應付新增的人口，建議規劃署增加區內的商業及社區設施，並在居民遷入前落成相關社區配套；委員建議興建緩跑徑及單車徑，並增加擬建洪水橋西鐵站附近商業及文娛用途的樓面面積及街舖；有委員表示區內的康復設施及宗教設施不足，有委員查詢工業區的詳細安排及醫院與民居的距離；
- (3) 委員關注新發展區的收地、賠償及搬遷安排，表示區內居民對未來發展有很大貢獻，促請政府彈性處理受影響居民入住公屋的申請，建議原區安置居民；委員亦建議政府設立準則，對受影響的原居民、非原居民、露天倉經營者及物流業界作出合理的賠償；
- (4) 在區內交通方面，有委員查詢環保運輸走廊的設計及道路安排，反對在路面上建設電車路軌，避免阻礙路面交通，促請規劃署研究更完善的設計；部分委員反對取消天影路，擔心會令天水圍的交通問題更嚴重；

- (5) 在對外道路方面，有關前海地區發展的機遇，有委員查詢連接前海地區的交通安排；另有委員建議興建一條連接市區的道路；
- (6) 在鐵路方面，委員表示西鐵綫的載客量已飽和，現時已無法應付區內居民的需求，擔心新發展帶來的新增人口令情況更嚴重，認為加密西鐵綫的班次未能解決問題，促請規劃署提出更具體的方案；
- (7) 委員指出洪水橋新發展區內的擬議發展密度過高，反對天水圍明渠旁發展區的5.5倍樓宇密度，造成屏風效應並影響景觀，委員要求政府檢討區內的地積比率及樓宇高度，並在規劃設計內加入通風廊；
- (8) 委員促請政府增加原有村落與新發展區的距離，活化鄉村及改善村內的環境，有委員表示廈村內欠缺污水處理設施，促請相關部門關注；有關「特殊農地復耕計劃」，有委員表示計劃需原區進行及方便務農人士；
- (9) 在旅遊發展方面，有委員建議政府推廣流浮山的海鮮食肆，吸引旅客並帶動經濟；另有委員建議政府參考歐洲國家，在區內興建租用單車的設施，既可吸引區外人士到本區遊覽，並可鼓勵區內居民善用單車徑；
- (10) 在命名方面，有委員建議規劃署把新發展區名為廈村，表示新發展區內大部分土地都屬於廈村，認為改名有助下一代了解廈村的歷史文化，並希望規劃署在各村落興建牌樓作為地標；及
- (11) 有委員表示部分沙崗圍、橋頭圍、洪屋村及石埗村的居民反對上述計劃，促請規劃署關注當地居民的意見，作出跟進及回覆。

17. 規劃署代表靳嘉燕女士的綜合回應如下：

- (1) 規劃署表示上述計劃現正處於規劃設計的階段，並非最終方案；
- (2) 在文娛康樂設施方面，洪水橋新發展區會被定位為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，設有提供消閒、零售和餐飲等配套設施的區域廣場及包括政府辦公室、裁判法院及社區會堂的區域文娛中心，希望促進區內文娛康樂發展；
- (3) 在就業方面，署方預計是次計劃會提供十五萬個就業職位，提供更多及不同種類的職業讓居民能原區工作，同時有助減輕對外交通的壓力；
- (4) 在發展密度方面，署方已根據上一階段諮詢收集的意見，下調洪水橋北部的發展密度並加入通風廊；
- (5) 在鄉村與新發展區的距離方面，署方在是次計劃已加入了更多的美化市容地帶作緩衝區，並在屏廈路東面加入非建築用地，希望增加新發展區與現有發展的距離；
- (6) 在命名方面，由於合約問題，政府需要繼續在此規劃階段使用洪水橋這名稱，但日後的命名可在落實時再作商討；

- (7) 在補償及安置方面，政府會參考古洞北/粉嶺北新發展區的補償及安置方案，考慮為受影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排；政府計劃為受影響並合資格的住戶提供原區安置，就此亦已預留適當用地；
- (8) 為確保適時有序地發展洪水橋新發展區，政府會參考古洞北/粉嶺北新發展區計劃的實施模式，考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」；根據該模式，政府會收回需要作新發展區的土地，同時在換地申請符合相關準則的情況下，容許處理土地業權人提出換地申請作私人發展；政府如徵收私人土地，會按相關法例向土地業權人作出法定補償；一般而言，如有關地帶位於新市鎮發展區，根據現有機制，會評定屬甲區級別；及
- (9) 同時，在洪水橋新發展區的西北部分已預留土地用作港口後勤、儲物及工場用途的用地，當局會研究以有效的土地運用方式，包括作可能興建的多層大廈，安置部份受影響的棕地作業。

18. 土木工程拓展署代表方學誠先生的綜合回應如下：

- (1) 署方表示上述發展計劃的發展年期頗長，初步目標是首批居民可最早於2024入住，而整項發展預計在2037年完成；在批准圖則方面署方一直就新界西北的交通規劃與運輸及房屋局(運房局)及路政署緊密聯繫；
- (2) 因應新界西北的長遠發展，及為了加強新界西北對外交通的暢達性，運房局會爭取資源就興建連接北大嶼山和元朗的十一號幹線進行可行性研究；同時，路政署亦正研究屯門西繞道的計劃，並會在明年初再次諮詢屯門區議會；
- (3) 在鐵路方面，西鐵線列車會由2016年開始逐步由七卡列車增加至八卡，而班次則會由每小時每方向的20班增加至最終的28班；以此計算，西鐵線可載客量將比現時7卡車每小時每方向約20班增加60%，相信能應付乘客的需求；而長遠方面，運房局會適時爭取資源，就新界西北地區2031年以後的鐵路運載量展開研究，包括研究提升及改善現有的鐵路線，以及研究興建新鐵路線的可行性及可取性，以應該新增的運輸需求；
- (4) 在對外交通方面，當局注意到前海地區憧憬的大規模發展可能帶來的機遇，並會密切留意前海的發展情況，及日後跨境運輸需求的任何顯著增長及發展參數的變化，另行研究興建一條連接香港及前海的跨境快速軌道（或其他運輸項目）的可行性；
- (5) 就委員提出擴闊流浮山路的建議，署方需要再進行研究；及
- (6) 署方表示道路及鐵路的規劃需配合區內各發展項目的實際進展，當局會密切注意各發展項目的推展情況。

19. 工程顧問公司代表何偉略先生的綜合回應如下：

- (1) 考慮到洪水橋發展計劃的交通配置，將會取消天影路，並會在發展區內

建設環保運輸走廊，供現代化電車或電動巴士行駛，作為快速的內部交通接駁工具，走廊兩旁是行人路及單車徑；而環保運輸走廊的走線及設計將會與路面分隔，不會對路面交通造成衝突。該走廊會連接天水圍站至流浮山，署方亦會研究接駁至天水圍北面的天華路輕鐵站附近；

- (2) 天影路移除後，車輛可利用其他新建的道路網，往返各目的地；初步的交通評估顯示新的交通網絡將足夠應付交通流量；及
- (3) 新發展計劃會增加相應的道路及交匯處以連接港深西部公路、青山公路和元朗公路，日後重型車輛往返新發展區內的物流、港口後勤、貯物及工業用地，可利用新發展區西面的新幹道，而不需要經過新市鎮中心及住宅區，避免重型車輛駛進入住宅區及市區中心，造成交通擠塞。

20. 主席總結，表示委員普遍支持上述發展計劃，並促請相關部門加強新發展區內的交通配套，同時要求規劃署及土木工程拓展署與區內的業界、露天倉庫經營者及村民溝通，妥善處理收地與遷拆賠償的問題，並建議政府放寬受影響居民入住公屋的審查，以及原區安置受影響的居民。主席要求政府增加原有村落與新發展區的距離，活化鄉村及改善村內的環境，並促請相關部門關注上述計劃的房屋布局，以免造成屏風效應。主席促請相關部門在上述計劃的細節推出後，再次諮詢相關持份者、受影響業界、鄉事委員會及元朗區議會。

議程第四項：委員提問

(2) 黃偉賢議員建議討論元朗區新增的住宅單位及人口數目 (城委會文件 2015／第 11 號)

21. 主席請委員參閱第11號文件，以及屯門及元朗西規劃署就委員提問的書面回覆。

22. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員表示元朗區社區配套設施供不應求，認為不符合政府的規劃準則，表示規劃署應根據《香港規劃標準與準則》定期評估及檢討區內的設施是否足夠，並與各執行部門作出跟進；
- (2) 有委員指出元朗市東的人口急速上升，政府最近就元朗西鐵站上蓋的發展項目進行招標，而配套設施未能配合人口膨脹的速度，促請政府關注有關情況及作出跟進；
- (3) 委員查詢元朗區有關申請放寬地積比率及縮小住宅單位面積的數目及審批情況，並查詢申請放寬地積比率的定義；
- (4) 委員查詢規劃署會否批准發展商縮小住宅單位面積的申請，表示若批准有關申請，規劃署應增加相應的社區配套設施，以應付新增的住戶需求；
- (5) 有委員表示元朗鄉郊地區缺乏社區配套設施，促請規劃署關注及跟進；及
- (6) 委員要求規劃署提交有關元朗區近年人口與配套設施的評估報告，希望

了解人口與配套設施在比例上的規劃準則。

23. 規劃署代表何劍琴女士的綜合回應如下：

- (1) 各政府部門會因應元朗區內發展的人口增長、對各類公眾設施的需求、以及參考《香港規劃標準與準則》等因素，為元朗區居民提供適切的設施及服務；
- (2) 署方亦會要求申請人在提交規劃申請作大型住宅發展時提供相關的社福設施；署方表示在元朗的分區計劃大綱圖中，已預留土地用作興建休憩及康樂設施，而設施的落實則由相關執行部門跟進及處理；署方會在會議後向委員提供補充資料；
- (3) 就申請略為放寬地積比率，署方表示相關人仕可按個別發展或重建計劃向城市規劃委員會提出申請，略為放寬有關地帶所述的發展參數限制，例如總樓面面積、建築物高度等，委員會會就申請人提交的文件詳情、地帶的規劃意向、與周邊土地的協調及政府部門、區議員及居民的意見作考慮及決定；及
- (4) 署方表示截至本年6月30日為止，共有8宗規劃許可/修訂圖則申請正處理中，而這些申請與放寬地積比率及縮小單位面積無關；如有需要，稍後會向相關委員提交補充資料。
(會後補註：署方已於7月23日向委員提交了補充資料)

24. 主席總結，表示元朗區的人口不斷上升，促請政府興建更多社區配套設施以應付居民的需求。同時，主席要求政府關注鄉郊地區缺乏配套設施的問題，並促請規劃署向委員提供規劃標準的相關資料，讓委員了解人口與配套設施的規劃比例。

議程第五項：其他事項

(1) 有關區議會暫停運作事宜

25. 主席向委員簡介有關區議會暫停運作的事宜。新一屆區議會選舉將於本年十一月二十二日(星期日)舉行，而區議會將由十月二日開始暫停運作，直至現屆區議會任期結束，即本年十二月三十一日。在區議會暫停運作期間，區議會以及轄下的委員會和工作小組會議必須停止。因此，原訂於十一月十八日舉行的本年度第六次城委會會議將未能如期舉行，而於本年九月十六日舉行的第五次會議將為本年度城委會最後一次會議。

26. 議事完畢，會議於下午六時二十五分結束。

元朗區議會秘書處
二零一五年九月