

城鄉規劃及發展委員會進展報告

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會(城委會)於二零一五年七月十五日舉行二零一五年度第四次會議，會上討論要點如下：

青年宿舍計劃 — 保良局元朗青年宿舍 討論私人發展商捐地事宜

2. 委員對青年宿舍計劃表示支持，希望計劃能盡快落實，紓緩青年的住屋需要。委員關注青年宿舍的設計、單位間格、康樂設施、公用設備及宿舍租金的安排，並查詢申請資格的審查方式及相關限制。有委員建議加強青年宿舍與市區的交通連接，同時增加康樂設施讓年青人使用。另有委員建議政府放寬宿舍附近土地的用途限制，希望同步發展周邊土地以善用土地資源。

3. 民政事務局代表回應，青年宿舍計劃的運作細節仍需進一步研究。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。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，而租戶只須在入住時接受入息及資產審查，續租時毋須再受審查。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。

4. 保良局代表回應，感謝委員對上述項目的支持及建議，表示會就委員的建議與相關部門再作商討。在推行時間表方面，保良局現就計劃的整體規劃與有關技術部門磋商，計劃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提交立法會財務委員會審議。在交通方面，保良局會與運輸署進一步商討及跟進公共交通安排。在間格方面，由於青年宿舍的房間面積有限，會使用開放式設計以善用空間。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。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。另外，保良局亦期望以此青年宿舍作為青少年服務的介入點，在計劃內提供生涯規劃、職業導向及財務管理等增值服務，並會組織義工服務及體育活動等，幫助青年個人成長及培養積極的態度。

5. 經討論後，委員以絕對多數票通過下列動議：

「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。」

6. 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。

洪水橋新發展區規劃及工程研究第三階段社區參與

7. 委員普遍支持上述計劃，表示上述計劃增加本地就業機會，亦支持新發展區內公私營房屋各佔一半的比例。同時，委員表示現時區內的配套設施不足應付新增的人口，特別是交通及文娛康樂設施，促請有關部門研究增加相關配套設施。委員亦關注新發展區的收地、賠償及搬遷安排，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，並向受影響業界及村民作出合理的賠償。委員指出洪水橋新發展區內的擬議發展密度過高，造成屏風效應，要求政府下調區內的地積比率，並在規劃設計內加入通風廊。同時，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。

8. 規劃署代表回應，表示上述計劃現正處於規劃設計的階段，並非最終方案。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。在就業方面，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。在發展密度方面，署方已下調洪水橋北部的發展密度並加入通風廊。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。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。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。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。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。

9. 土木工程拓展署代表回應，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。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。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。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。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。

10. 工程顧問公司代表回應，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，而環保運輸走廊的走線及設計將不會與路面交通造成衝突。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。另外，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，避免重型車輛駛進住宅區及市區中心，造成交通擠塞。

11. 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，同時要求署方與區內的業界、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，並促請署方關注上述計劃的房屋佈局，以免造成屏風效應。

討論元朗區新增的住宅單位及人口數目

12. 委員表示元朗區的人口不斷上升，區內的配套設施已供不應求，促請政府關注有關情況及作出跟進。委員要求規劃署提交有關元朗區人口與配套設施的評估報告，並希望了解人口與配套設施在比例上的規劃準則。同時，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。

13. 規劃署代表回應，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。部門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。署方會在會議後向有關委員提供補充資料。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。

14. 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。

有關區議會暫停運作事宜

15. 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的會議必須停止。因應上述區議會暫停運作的安排，原訂於十一月十八日舉行的城委會本年度第六次會議將未能如期舉行，而於九月十六日的會議將為本年度最後一次城委會會議。

元朗區議會秘書處

二零一五年八月