

## 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於二零一七年九月二十日舉行二零一七年度第五次會議，會上討論要點如下：

### 元朗橫洲公營房屋發展計劃工地平整和基礎建設工程

2. 委員關注在發展後該區的車輛流量大增，加劇擠塞情況，建議增設馬路以疏導交通。部分委員擔心殯葬區接近新建公屋，而舉行殯葬儀式的人士將會穿過屋苑才能抵達殯葬區，對居民造成不便，建議於朗屏邨對面的停車場增設一個路口，方便居民出入殯葬區。有委員要求政府盡快解決收回土地的補償及安置問題，並考慮建設社區配套如街市、文娛設施等。

3. 土木工程拓展署代表回應，於2017年8月3日地政處引用《土地收回條例》將待發展的土地收回，並約見受影響人士商討補償及安置問題。計劃已預留土地供社區福利綜合大樓之用，亦有基建設施包括新建公共道路連接朗屏路、雨水渠和污水渠等。另外，將加設行人天橋以接駁朗屏邨及西鐵朗屏站，及將設有上中下三條行人路線供公眾前往葬區。預計本年年底或明年年初於立法會財務委員會申請撥款，並於明年年中展開工程。

4. 奧雅納工程顧問公司代表回應，發展區人口主要利用公共交通出入，大部分居民需步行至朗屏站，因此建議興建行天橋連接朗屏站，並建議於朗屏路興建巴士停車處，發展區範圍內亦提供公共小巴士，工程項目亦將擴闊鳳池路路口以增加交通流量，預計發展區將來產生的車流於繁忙時間約每小時少於250架次。

5. 主席總結，委員普遍反映殯葬區及交通問題，促請有關部門代表向上級反映委員意見，及於規劃期間與業權持分者及當區居民商討收回土地的補償及安置問題。

### 元朗南發展-建議發展大綱圖

6. 委員普遍支持興建公營房屋，但前提是必須解決交通、補償及安置問題。大部分委員擔心交通擠塞問題，認為必須先完善道路網絡才能提供其他配套，故此要求加快研究興建新的公路及鐵路。有委員指公共交通交匯處的發展影響元朗第12區體育館的規模，建議顧問公司再考慮交匯處的位置。委員關注倉地原區安置問題，指出受影響經營者超過千戶家庭，要求規劃署和土木工程拓展署加快棕地研究。有委員查詢受影響業權人換地方案、保留常耕農地及固體廢物管理的詳細資料，以及十一號幹線研究的完成時間。

7. 土木工程拓展署代表回應，去年已到倉地進行問卷調查以了解其經營模式，現正就整合倉地進行研究，並將於過程中再與經營者、業界代表及地區代表會面以了解其看法。建議在交通構思上將僑興路及公庵路合二為一，增加交通流量，同時在明渠每隔約二百米提供過河位置，改善兩地被明渠分隔及方便車輛轉換方向，並將以上交通系統伸延至十八鄉路及研究改善公庵路連接十八鄉路交界處的交通安排。此外，於元朗公路南面加設新路，經深涌村路及大棠路接駁大旗嶺路，以改善交通。對外交通方面，政府正在規劃屯門西繞道，而因應新界西北的長遠發展，包括洪水橋新發展區和元朗南發展的規劃，政府決定推展十一號幹線。運輸及房屋局正就十一號幹線的可行性研究向立法會申請撥款。

8. 規劃署代表回應，已於8月8日公布建議發展大綱圖，項目可容納88,000人及提供28,500個新增住宅單位，其中約六成為公營房屋，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」。

9. 奧雅納工程顧問公司代表回應，已就項目發展完成了三個階段的公眾參與，交通方面，將建議一系列交通措施以加強元朗南發展與市區的交通連繫，包括南北向的雙程新道路，經改善後的唐人新村交匯處，接駁至元朗公路；新的連接路可讓車輛繞過元朗公路直接連接至西鐵元朗站一帶；位於區內不同位置的公共運輸交匯處會提供小巴、接駁巴士及長途巴士服務；並預留地方供經洪水橋新發展區連接至西鐵天水圍站的環保運輸服務（正進一步研究）。規劃用地方面，建議唐人新村一帶規劃作低密度發展，而村落及發展帶之間將預留20米闊作休憩用地、約10米闊作為低矮建築帶；主要中心點設有公共交通工具的總站及商舖。整個項目分四個階段發展，預計首批入伙時間為2027年，並於2038年完成項目。

10. 委員通過以下動議：

「規劃署於2017年8月8日發表了《元朗南建議發展大綱圖》，該圖涵蓋了各界人士對元朗南發展的大部分意見，但對於十八鄉、屏山鄉及大部分居民採取聽而不取、視而不見的態度。

現動議元朗南整體發展必以道路基建為優先。大綱圖中擬興建貫穿公庵路至元朗公路（山下段）的道路必須優先興建，以解決十八鄉路以至市中心的交通極度擠塞問題。其次為依大綱圖發展而受影響的現有工、商、倉庫及土地使用者得到合理的原區安置，從速修訂大棠分區計劃大綱圖，將該區的荒廢農地及鄉郊用地改作露天倉庫用地，以安置因元朗南發展而受影響的現有土地使用者，否則堅決反對《元朗南房屋用地規劃及工程研究》。」

11. 主席總結，促請相關部門代表向上級反映及考慮委員意見。

**程振明議員、周永勤議員及麥業成議員動議「本會強烈要求政府盡快在天水圍區內興建公眾街市，讓居民能減輕經濟負擔及有更多選擇」**

12. 委員指出天水圍約有30多萬人口，但卻沒有食環署管理的街市，並關注天水圍內房署街市最近轉了新承辦商後租金增加，影響營商，而天水圍有土地興建街市，故促請政府增設食環署街市、熟食市場及停車場。有委員建議興建公私營合作的多層式的街市，以出租作商業用途如酒樓，以支持街市營運，亦有委員反映居民要求開放房屋署的空地作假日街市的訴求。

13. 食物環境衛生署代表備悉委員意見並會將建議的街市選址轉達予局方和署方考慮。

14. 委員通過以下動議：

「本會強烈要求政府盡快在天水圍區內興建公眾街市及熟食市場／中心與停車場，讓居民能減輕經濟負擔及有更多選擇。」

15. 主席總結，促請相關部門向上級反映並盡快落實興建街市。

**王威信議員, MH 及黃卓健議員要求盡快交代拆除元朗輕鐵站外臨時鐵架方案及工程時間表**

**王威信議員, MH 及黃卓健議員要求興建遮雨上蓋連接新元朗中心、元朗輕鐵總站及形點 II 商場入口**

**王威信議員, MH 及黃卓健議員要求釐清新元朗中心進行外牆保養維修工作時的權責問題**

16. 委員指出地政總署未就地契引伸的問題作出具體回應，屋宇署亦未說明豁免上蓋興建的情況，亦有委員擔心新元朗中心進行外牆維修沒有政府土地作緩衝，只依賴新項目的公契，惟新元朗中心的居民及法團卻非公契的其中一方，未能執行公契內容。有委員查詢拆卸鐵架的時間表，以及興建上蓋的技術性問題及地契限制。

17. 地政總署代表回應，當局因應城規會批核的總綱發展藍圖草擬地契條款，並指出步行街與緊急車輛通道及渠務預留範圍為同一位置，如申請於緊急車輛通道及渠務預留範圍興建建築物，需向渠務署、消防署、屋宇署及規劃署尋求許可，並由發展商提交有關申請。

18. 規劃署代表回應，步行街屬於規劃許可範圍內，亦作為緊急車輛通道，及屬於渠務預留範圍。

19. 屋宇署代表回應，若有關業主同意加裝行人上蓋通道，屋宇署將根據《建築物條例》審批，如符合《建築物條例》要求及其他部門沒有提出反對，屋宇署將會批核相關圖則。有關建築總樓面面積豁免的條款，事務監督有權根據《建築物條例》第42條作出豁免及酌情考慮。

20. 主席促請發展局考慮委員意見，並建議於參觀YOHO MALL時，同時參觀周邊配套，並向發展商商討有關建議。

**王威信議員, MH 及黃卓健議員建議討論政府政策及規劃失當導致元朗區車位嚴重短缺 發展商囤積居奇操控租金**

**王威信議員, MH 及黃卓健議員建議討論設有商場的大型屋苑內的浮動車位安排**

21. 部分委員指出最近有商場的車位收費的加幅不少，亦有委員指出領展停車場比同區房屋署的停車場收費明顯較高，建議政府提供更多車位。有委員查詢圖則顯示車位用途及違反地契的詳情，並指出商場浮動車位可能濫用住宅車位，查詢地政總署採取的執管行動。

22. 主席宣布，由於法定人數不足，會議暫停，有關問題留待下次會議討論。

元朗區議會秘書處

二零一七年十月