

元朗區議會 – 洪水橋新發展區工作小組會議
二零一七年度第五次會議記錄

日 期： 二零一七年九月二十七日（星期三）

時 間： 下午二時三十分至下午四時零三分

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>
召集人：	湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始
成員：	周永勤議員	會議結束
	鄧鎔耀議員	會議結束
	馬淑燕議員	會議結束
	麥業成議員	下午 2:55
	文光明議員	下午 3:33
	文炳南議員, MH	下午 3:33
	沈豪傑議員	下午 3:33
	姚國威議員	下午 3:33
	鄧慶業議員, BBS	下午 3:33
	杜嘉倫議員	下午 3:33
	曾樹和議員	下午 3:33
	王威信議員, MH	下午 3:33
	楊家安議員	下午 3:33
	袁敏兒議員	下午 3:33
	梁明堅議員	會議結束
	鄧作霖先生	會議結束

秘 書： 陳晞旻女士 元朗民政事務處行政助理(區議會)3

列席者

賴碧紅女士	規劃署高級城市規劃師/規劃研究 4
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
劉慧璋女士	規劃署城市規劃師/規劃研究 8
張家亮先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 3(新界西)
李杏儀女士	土木工程拓展署高級工程師/ 5(新界西)
梁素冰女士	康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)1

缺席者

副召集人： 鄧家良議員 (因事請假)
劉桂容議員 (因事請假)
鄧卓然議員 (因事請假)
張木林議員
郭 強議員, MH
李月民議員, MH
梁福元議員
呂 堅議員, MH
蕭浪鳴議員
鄧勵東議員
趙志豪先生
郭時興先生

* * * *

歡迎詞

召集人歡迎各成員及政府部門代表出席洪水橋新發展區工作小組（工作小組）二零一七年度第五次會議。

議程第一項：

通過元朗區議會洪水橋新發展區工作小組二零一七年度第四次會議記錄

2. 成員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

規劃署簡介「洪水橋新發展區的教育、福利、體育、文化及康樂設施及商業及住宅發展土地用途」

（洪水橋新發展區工作小組文件 2017／第 10 號）

3. 召集人歡迎下列人士出席會議：

賴碧紅女士	規劃署高級城市規劃師/規劃研究 4
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
劉慧璋女士	規劃署城市規劃師/規劃研究 8
張家亮先生	土木工程拓展署總工程師/新界西3(新界西)

李杏儀女士 土木工程拓展署高級工程師/5(新界西)
梁素冰女士 康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)¹

4. 賴碧紅女士以投影片簡介洪水橋新發展區的教育、福利、體育、文化及康樂設施，以及商業及住宅發展土地用途。

5. 成員的意見摘錄如下：

- (1) 指出預算提供的安老設施嚴重不足。洪水橋新發展區預計總人口約21萬，但只有600個安老院舍宿位。擔心將來長者需要跨區到元朗及天水圍入住安老院舍，增加附近地區的負擔；
- (2) 建議增設長者鄰舍中心。對部門未有規劃長者鄰舍中心以照顧逾千長者感到失望。另外，查詢部門在規劃200萬平方米的商住面積中，有否包括設置私營安老院舍；
- (3) 查詢如何確保洪水橋新發展區有15萬就業機會。另指出當區就業可減少交通負荷及市民交通費負擔，如區內就業機會集中於酒店、零售等服務性行業，工作種類不足以滿足需要；
- (4) 對部門未有考慮於洪水橋新發展區內興建圖書館感到不解。文件中提及每20萬人口應設一間分區圖書館，洪水橋新發展區預計人口約21萬，理應設置一間圖書館。成員對文件中表示元朗區及屯門區共有六間圖書館，足以滿足市民需求感到不滿。認為不應把兩區混為一談，要求部門解釋。同時，建議圖書館可與街市及社區會堂設於同一幢政府大樓內；
- (5) 不認同部門指新界西的表演場地數目已能滿足市民需求。認為在洪水橋新發展區內未有設置劇院違反新發展區的定位及主題 - 『區域經濟及文娛樞紐』，另有意見指出元朗區的表演場地較其他地區少。再者，有見香港的文娛中心及劇場數量不足，在洪水橋新發展區內設置劇院可滿足市民需求。建議部門參考柴灣青年廣場與私人機構合作的模式，令區內的表演場地可以持續營運；
- (6) 認為現時部門規劃「非建築用地」的面積未能有效地減低

發展對鄰近居民的影響。部門計劃於羅屋村的住宅用地內沿屏廈路加設五米「非建築用地」的要求，以及在洪屋村和橋頭圍地盤加入六米「非建築用地」的要求，以減低新發展對居民的影響，但成員指出民居與地盤只相隔六米，在工程期間不只為居民帶來各方面的滋擾，對居民出入安全亦會造成影響；

- (7) 反映居民曾要求擴大「鄉村式發展」地帶，以減少日後發展工程對居民的影響，但最終部門未有回應市民的訴求。成員認為政府不尊重原居民，需要收回原居民土地以進行發展，但只顧其他市民利益，不顧受影響原居民的損失。成員對發展未能為現有居民帶來更好的交通配套及設施感到失望；
- (8) 認為應重新檢視《香港規劃標準與準則》。根據文件，每五萬至六萬五千人口可設置一間體育中心，但由於人口快速增長，現時體育中心內可租用的場地已供不應求，應重新評估並訂立新的規劃準則，令規劃社區設施時可設立更多體育中心，以應付人口變化及滿足市民的需求；
- (9) 認為洪水橋新發展區的體育設施應符合國際標準；
- (10) 認為部門應在洪水橋新發展區內設置游泳池。現時天水圍的游泳池使用率經已飽和，而規劃中的游泳池場館只足夠供天水圍30萬居民使用；如洪水橋新發展區內沒有游泳池，居民將被逼跨區到天水圍享用游泳設施，加重天水圍社區設施的負荷，剝奪天水圍區民使用設施的權利。再者，由於人口持續增長，成員擔心當需求上升時，將更難尋找土地興建有關設施；
- (11) 指出在規劃階段時計劃在水圍設置的部分社區設施最終沒有落實興建。成員擔心現時計劃於洪水橋新發展區設置的設施，會出現規劃數量與落實興建數量不符的現象；
- (12) 要求部門提交各項設施落實興建的時間表。天水圍部分大型設施包括醫院、運動場館等，均在水圍發展完成後才落成。擔心洪水橋新發展區所有住宅用地完成工程及居民入伙後，配套設施仍未落成。部門應訂立各項設施的落成時間表，以免重蹈覆轍；

- (13)強調天水圍及洪水橋新發展區是兩個社區。部門在規劃社區設施時，不應把兩個社區視作一個社區規劃，以免令兩區的社區設施數目不能滿足居民的需求；
- (14)認為在洪水橋新發展區只設置三個社區中心並不足夠。天水圍多個公共屋邨皆設有一個社區中心，認為洪水橋新發展區將會興建超過三個公共屋邨，參考天水圍的規劃，每個屋邨都應設立一個社區中心；
- (15)強調天水圍需要一個獨立的公眾街市。即使洪水橋新發展區已規劃大型街市，但仍不足以滿足天水圍及洪水橋新發展區內市民的需要，要求部門必須為天水圍增設一所大型街市；
- (16)建議計劃於洪水橋新發展區內設置的三所街市應該交由食物環境衛生署管理；
- (17)認為現時規劃的教育設施不足以應付需求，並對學位不足導致部分學生需要跨區問題感到憂慮；
- (18)查詢部門會否預留土地興建國際學校。成員認為區內市民對國際學校有很大的需求，新界多區例如大埔區、屯門區等均有不只一間國際學校，但元朗區並沒有具規模的國際學校，為規劃一個多元化的社區，成員要求政府預留土地作為興建國際學校；
- (19)查詢預留作專上院校用地的面積及當中規劃的設施是否與大學規模相若。成員指出未來元朗區持續發展，預計總人口將會超過100萬，遂建議興建一所大學；
- (20)建議加設屋邨球場。即使在區內興建大型球場，但遠離市民居住的地方，不方便居民使用；
- (21)認為部門提出的城市規劃不可行，設計存有問題。整個發展規劃與天水圍相似，但天水圍的中心地帶是公園，有風水里作通風廊；至於洪水橋新發展區則以廈村一帶鄉村為中心向外發展，即使有一定的通風廊，仍會有空氣不流通的問題，對現有居民帶來很大的負面影響；

- (22)查詢規劃中的醫院是由公共機構還是私人機構經營。成員認為公私營醫院要互相補足，才能紓緩醫療服務的負擔，並提出新界西居民對私營醫院服務有需求，政府應考慮預留土地興建私家醫院；
- (23)指出區內車位規劃不足。天水圍的公共停車場及屋苑停車位的比例下降。元朗區車位被大財團壟斷，市民對車位租金價格上升較為被動，即使費用高昂仍須接受；
- (24)查詢於洪水橋新發展區內為尋求庇護者及聲請者擬建支援服務中心的原因。成員認為這樣會吸引尋求庇護者及酷刑聲請者到洪水橋新發展區居住；
- (25)指出各個屋邨及屋苑已有獨立的垃圾收集設施，要求部門解釋設置大型垃圾收集站的原因；及
- (26)查詢如何確保將來河畔發展是梯級式發展。

6. 賴碧紅女士綜合回應如下：

- (1) 規劃署及土木工程拓展署除了按照《香港規劃標準與準則》規劃各類政府、機構及社區設施外，同時亦就相關設施的實際需求諮詢了相關政策局及部門的意見；
- (2) 在規劃街市時，政府除了考慮地區人口外，還需要考慮附近購物設施的數量及地區需要等其他因素。回應有關街市經營及管理的問題，規劃於租住公屋用地內街市的管理機構將由房屋署決定，而食物及衛生局表示正考慮在擬建洪水橋站附近發展大型公眾街市，期望這個位於策略性位置的「龍頭街市」可以同時服務天水圍市民；
- (3) 考慮到洪水橋新發展區日後老人人口、區內的需求，及根據社會福利署的要求，建議在洪水橋新發展區內規劃三間安老院舍，以提供合共約600個宿位；
- (4) 根據康樂及文化事務署的意見，現時元朗區及屯門區的圖書館數量已經足夠。元朗區及屯門區共有六間固定的圖書

館，包括一間位於屏山及一間位於天水圍的公共圖書館，故不需因應洪水橋新發展區的發展增設圖書館；

- (5) 根據《香港規劃標準與準則》，標準游泳池場館的供應標準是每28萬7千人設置一個。根據康樂及文化事務處的意見，由於現時屏山、屯門及天水圍區內共有六個游泳池，故不需要因應洪水橋新發展區的發展增建游泳池；
- (6) 回應成員認為社區中心不足的問題，根據民政事務總署的意見，將於洪水橋新發展區內建議規劃三個社區會堂；
- (7) 表演場地將規劃於擬建洪水橋站附近的「文娛樞紐」內。「文娛樞紐」的詳細設計將有待進一步研究，故現階段未能提供表演場地的確實面積及詳細設計；
- (8) 至於教育設施方面，已按洪水橋新發展區內不同年齡層人口比例的估算、《香港規劃標準與準則》，及根據教育局的意見，規劃足夠的中小學、幼兒班及幼稚園，連同現時新發展區周邊正在營辦的學校，將足以應付新發展區日後的需求。而預留作專上院校用地的面積約五公頃，確實的發展細節將有待進一步研究；
- (9) 規劃署暫未收到相關政策局就預留土地作發展私營醫院的要求。「經修訂的建議發展大綱圖」上已預留足夠的「政府用地（儲備）」，日後如有需要，有關當局可利用這些用地作私營醫院、國際學校等不同用途；
- (10) 洪水橋新發展區將分階段發展，在制定發展時間表時，政府會按照人口增長，適時提供土地以興建不同的社會設施；
- (11) 指出部分商業及住宅用地可接受換地申請；
- (12) 回應成員認為「非建築用地」及「美化市容」地帶不夠闊，補充在沿天水圍河畔的住宅發展，除了已在「經修訂的建議發展大綱圖」上沿屏廈路加設五米的「非建築用地」外，連同將擴建的屏廈路，屆時擬議發展與現有鄉村將相距至少約40米闊，減少對居民的影響；

- (13)明白成員關注屏風樓問題。補充已在洪水橋新發展區規劃寬闊的通風廊，並沿部分通風廊規劃休憩用地。同時，建議保留區內的兩條風水帶，並在「經修訂的建議發展大綱圖」上擴闊了在鄧氏宗祠前面的「鄰舍休憩用地」，以加強保護風水帶不被阻擋及改善區內的空氣流通。研究團隊已經進行空氣流通評估，認為發展不會造成嚴重的空氣流通問題；
- (14)在洪水橋新發展區為尋求庇護者及聲稱受酷刑對待者設立支援服務中心是按社會福利署的要求；
- (15)在洪水橋新發展區設置大型垃圾收集站是按食物環境衛生署的要求，以應付周邊地區的需要。為免影響區內居民，視乎有關用地的詳細設計，位於「本區服務中心」內的垃圾收集站可設於用地內不影響民居的位置；及
- (16)洪水橋新發展區內最大的休憩空間為區域公園，佔地約16公頃，將會是日後的「市肺」，加上佔地約4公頃的區域廣場，洪水橋新發展區將會擁有廣闊的休憩空間。

7. 梁素冰女士綜合回應如下：

- (1) 規劃署提交的文件中提及部分設施數量包含屯門區的設施，這是由於部分屯門區的地方亦納入洪水橋新發展區的範圍內，相信規劃署在搜集資料時一併把屯門區的文康設施計算在文件內。建議規劃署在有關文件加上註釋或只顯示元朗區文康設施的數量，以免引起誤會。此外，現時元朗區共有三個圖書館及三個游泳池；
- (2) 康樂及文化事務署在規劃區內設施時會按市民對設施的需求、區內人口的變化，以及參考《香港規劃標準與準則》等主要因素，為市民提供適切的文康設施。按推算人口及把元朗區新發展項目包括洪水橋項目計算在內，元朗區內的圖書館及游泳池已足夠符合《香港規劃標準與準則》的建議，因此署方需要小心考慮在洪水橋新發展區興建游泳池的可行性；
- (3) 由於洪水橋新發展區仍在初步籌劃階段，未來亦可能有變化，康樂及文化事務署明白成員對洪水橋新發展區文康設

施的意見，會繼續與相關部門緊密聯繫，再作研究；及

- (4) 演藝場地是以全港整體作規劃，並非按區內人口數量而設立。現時新界西已有元朗劇院及屯門大會堂，故康樂及文化事務署暫未有計劃於洪水橋新發展區內設置一所新的演藝場地。署方備悉成員意見，並會密切注意新界西地區包括洪水橋新發展區對有關設施的需求。

8. 召集人表示，希望部門在環保運輸系統的研究完成前，待有相關構思及設計後，可向區議會提交初步文件，以收集成員的意見。另外，知悉發展局正進行棕地研究，由於洪水橋新發展區內棕地數量較多，要求部門在研究完成前諮詢區議會。期望在發展局完成最終報告前，能與成員作深入討論，聽取持份者及地區人士的意見。

9. 召集人總結，成員對洪水橋新發展區未能提供圖書館、游泳池、劇院等文康設施表示不滿，缺乏有關設施是違反新發展區的定位及主題 - 『區域經濟及文娛樞紐』。《香港規劃標準與準則》指出，每 20 萬人口應設一間分區圖書館，洪水橋新發展區預計人口約 21 萬 8 千，理應設置一個圖書館，但現時部門卻未有此規劃，令工作小組不滿。《香港規劃標準與準則》亦指出每 28 萬 7 千人可建一個標準游泳池場館，雖然洪水橋新發展區的預計人口不足 28 萬，然而加上相鄰天水圍的 32 萬人口，居住人口接近 60 萬，足以符合香港規劃標準的要求，故此部門應在新發展區內規劃標準游泳池場館。成員強烈要求康樂及文化事務署以及規劃署認真檢討是次規劃內容，假如洪水橋新發展區的基本設施不足，區內居民須使用鄰近地區的設施，增加附近地區設施的負擔，特別是已飽和的天水圍區，變相剝奪天水圍居民享用設施的機會。此外，成員認為當局於洪水橋新發展區規劃設置的安老設施並不足夠，區議員曾向勞工及福利局局長羅致光先生，GBS，JP 反映洪水橋新發展區需要一定數量的安老設施，而局長亦回應會預留土地興建設施，以解決區內安老設施不足的問題。另指出市民對國際學校及私家醫院有一定的需求，要求在洪水橋新發展區內增設有關設施，並要求規劃中的專上院校應與大學的規模相若。另外，部門應確保擬建的三所街市的規模足以應付區內市民的需要。成員亦提醒部門即使在「本區服務中心」範圍興建的大型垃圾收集站是一個室內密封的收集站，但如果該收集站的位置鄰近民居，相信會有不少居民反對，遂建議部門應小心處理。成員認為洪水橋新發展區處於香港和內地的策略性位置，加上商住面積達 200 萬平方米，故建議政制及內地事務局及發展局可於政策上互相協調，令洪水橋新發展區成為香港對內地的主要門廊，以配合粵港澳大灣區的發展。有關意見亦已經在政制及內地事務局局

長聶德權先生，JP 與元朗區議會議員會面時作出反映。總括而言，工作小組已於二零一七年內舉行五次會議，亦針對現時的規劃表達了不少意見，即使有些意見未必能在規劃階段落實，但部門應加以研究，慎重考慮成員的建議。如部門不聽取成員及地區人士提出的方案，當洪水橋新發展區落實推行發展而需要收回土地時，相信政府將面對阻力。

議程第四項：其他事項

10. 議事完畢，會議於下午四時零三分結束。

元朗區議會秘書處
二零一七年十一月