

諮詢擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹有關《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 前言

2.1 因應社會對公營房屋的需求，政府致力增加房屋土地供應。當局物色了一幅位於橫洲朗屏邨側，面積約 5.6 公頃的「綠化地帶」土地發展公營房屋，房屋署已為相關發展項目進行了技術評估，確定項目的可行性。

2.2 為了反映已落實獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准的住宅發展規劃申請，把一幅位於屏廈路和青山公路交界處東北面約 0.33 公頃的土地由「綜合發展區」改劃為「住宅(乙類)3」地帶。

3. 擬議修訂項目

3.1 本署擬就大綱圖提出兩項修訂。

**修訂項目 A: 由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(1)」**

3.2 把一幅位於橫洲朗屏邨側，面積約 5.6 公頃的土地由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(1)」以發展公營房屋、學校及社區設施。有關發展預計可興建約 4,000 個公營房屋單位及容納約 12,300 人，預期 2025 年完成。

3.3 擬議修訂項目 A 的位置，請參閱附件一。大綱圖的議發展限制如下：

地盤面積	約 5.6 公頃
擬議最高地積比率	6.0 倍
擬議最高築物高度	主水平基準以上 135 米

- 3.4 有關擬議公營房屋發展的內容，請參閱房屋署有關文件(區議會文件 2014/第 34 號)。該房屋發展不會對休憩用地及社區設施的需求帶負面影響。

**修訂項目 B: 由「綜合發展區」改劃為「住宅(乙類)3」**

- 3.5 把一幅位於屏廈路和青山公路交界處東北面約 0.33 公頃的土地由「綜合發展區」改劃為「住宅(乙類)3」以反映已落成的住宅發展(名為芙蓉園)。
- 3.6 擬議修訂項目 B 的位置，請參閱附件一，擬議發展限制如下：

地盤面積	約 0.33 公頃
擬議最高地積比率	1.0 倍
擬議最高築物高度	主水平基準以上 28.5 米
擬議最大上蓋面積	25%

- 3.7 芙蓉園的發展是按 2004 年得到批准的規劃申請興建。有關的許可條件亦已全部履行。修訂項目 B 為技術性修訂，將不會對當區產生負面影響。

#### 4. 徵詢意見

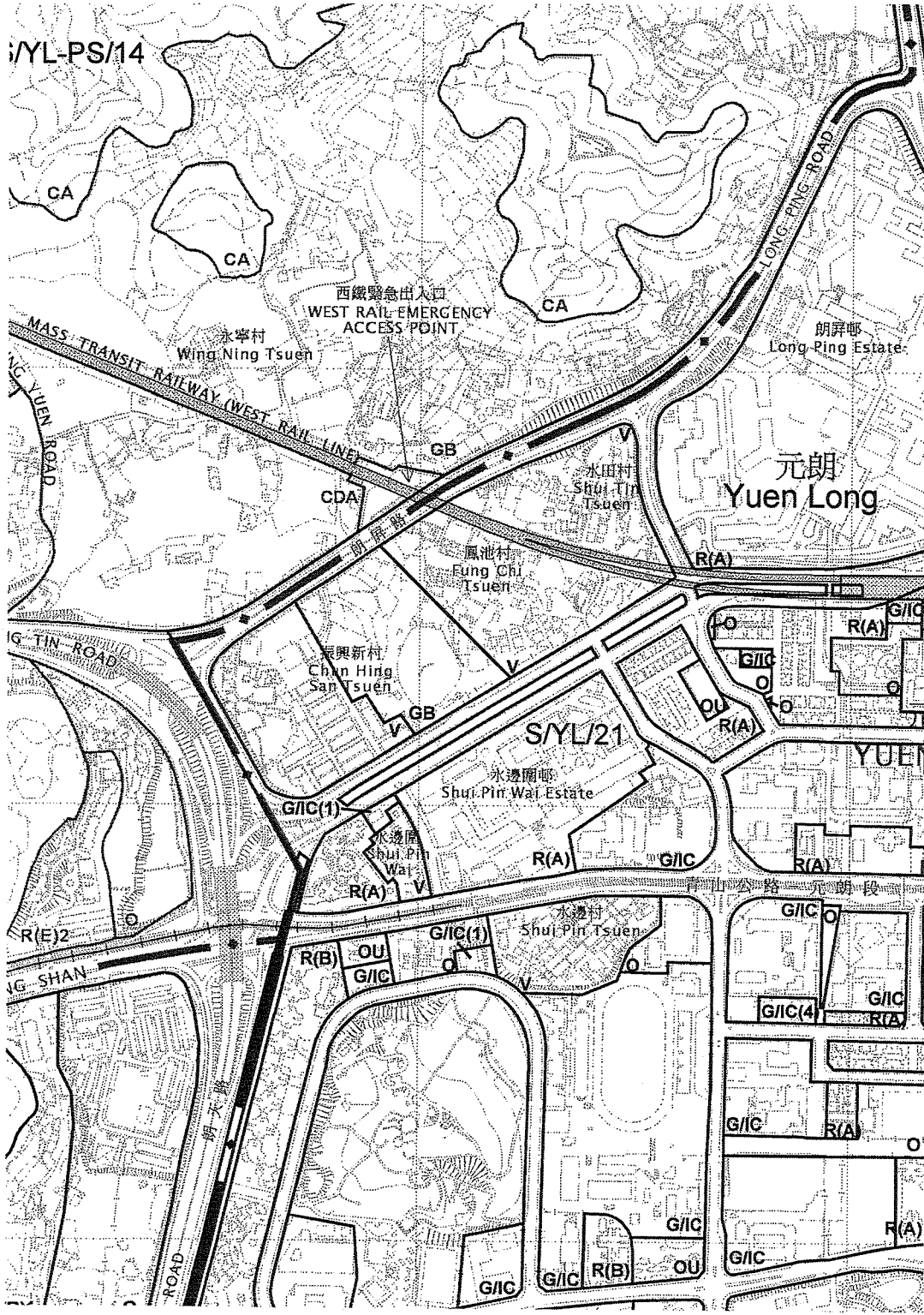
歡迎各位議員就上述擬議修訂提出意見。「城規會」在審議大綱圖的擬議修訂項目時，會考慮本處收集到的意見。如城規會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。本處屆時亦會再諮詢元朗區議會，聽取意見。

#### 5. 附件

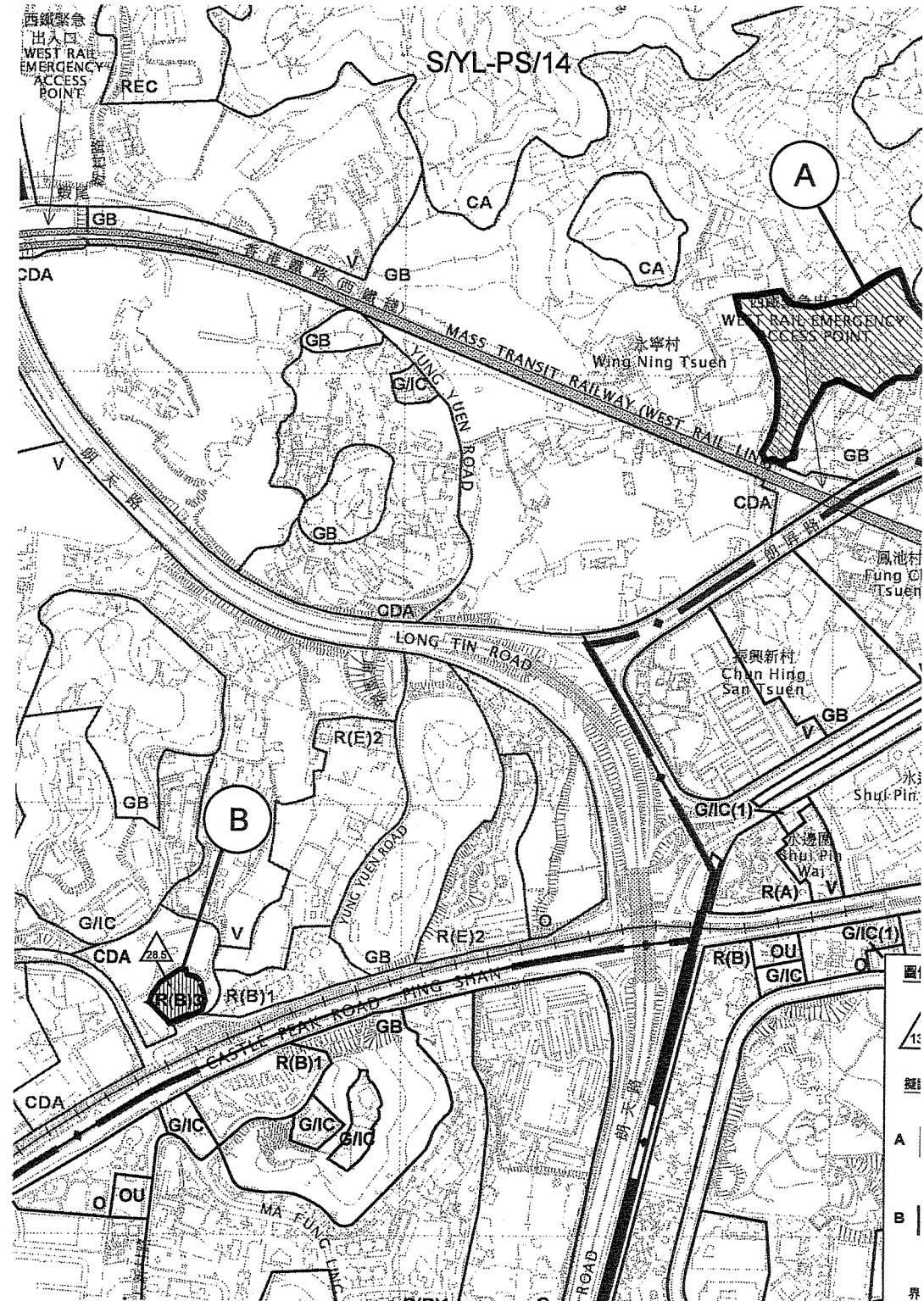
附件一 《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》的擬議修訂項目

規劃署  
屯門及元朗西規劃處  
2014 年 6 月

WYL-PS/14



SYL-PS/14



圖例  
 1:1  
 1:1  
 A  
 B  
 界

**元朗區議會二零一四年度第三次會議記錄**

日期：二零一四年六月二十四日(星期二)

時間：上午九時三十分至下午五時四十五分

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： 梁志祥議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
副主席： 王威信議員	(會議開始)	(會議結束)
議員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
陳美蓮議員	(會議開始)	(會議結束)
陳思靜議員	(會議開始)	(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)	(會議結束)
趙秀嫻議員	(會議開始)	(下午 5:00)
莊健成議員	(會議開始)	(下午 5:10)
徐君紹議員	(會議開始)	(會議結束)
郭慶平議員	(會議開始)	(下午 3:00)
郭 強議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
鄭俊宇議員	(會議開始)	(會議結束)
黎偉雄議員	(會議開始)	(會議結束)
劉桂容議員	(上午 11:15)	(會議結束)
李月民議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
梁福元議員	(會議開始)	(會議結束)
呂 堅議員	(下午 12:50)	(會議結束)
陸頌雄議員	(會議開始)	(下午 3:50)
麥業成議員	(會議開始)	(下午 5:10)
文志雙議員	(會議開始)	(下午 2:20)
文光明議員	(會議開始)	(會議結束)
沈豪傑議員	(會議開始)	(下午 5:00)
蕭浪鳴議員	(會議開始)	(會議結束)
戴耀華議員, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
鄧焯謙議員	(上午 9:55)	(會議結束)
鄧卓然議員	(會議開始)	(下午 2:20)
鄧慶業議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧賀年議員	(會議開始)	(下午 5:00)
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)
鄧廣成議員, MH	(會議開始)	(下午 5:30)
鄧勵東議員	(會議開始)	(下午 2:20)
曾憲強議員, MH	(會議開始)	(下午 5:00)
曾樹和議員	(會議開始)	(會議結束)
黃卓健議員	(會議開始)	(會議結束)
黃煒鈴議員	(會議開始)	(下午 2:45)
黃偉賢議員	(會議開始)	(下午 5:00)
邱帶娣議員, BBS, MH	(會議開始)	(會議結束)
姚國威議員	(會議開始)	(會議結束)
袁敏兒議員	(會議開始)	(會議結束)

秘書：林家馨女士

元朗民政事務處署理高級行政主任(區議會)

列席者 麥震宇先生, JP

元朗民政事務專員

黃智華先生

元朗民政事務助理專員(一)

蔡松霖先生

元朗民政事務助理專員(二)

鄭少玫女士

元朗民政事務處高級聯絡主任(市區)

蕭夢蜚女士

元朗民政事務處高級聯絡主任(鄉郊)

葉永祥先生

土木工程拓展署總工程師/新界 1(新界西及北)

陳輔民先生

教育局總學校發展主任(元朗)

張培仲先生

食物環境衛生署元朗區環境衛生總監

曾祥達先生

香港警務處元朗警區指揮官

邵韻儀女士

香港警務處元朗警區警民關係主任(元朗區)

李揚道先生

房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)

趙莉莉女士

地政總署地政專員(元朗地政處)

莫慧詩女士

地政總署行政助理/地政(元朗地政處)

張惠英女士

康樂及文化事務署元朗區康樂事務經理

劉榮想先生

規劃署屯門及元朗西規劃專員

林偉葉女士

社會福利署元朗區福利專員

梁佩賢女士

運輸署總運輸主任/新界西北

### 議程第二項

朱注良先生

房屋署總土木工程師(2)

容長能先生

房屋署高級土木工程師(6)

林德強先生

房屋署高級規劃師(4)

簡國治先生

規劃署高級城市規劃師/屯門 2

朱家敏女士

奧雅納工程顧問董事

### **議程第三項**

錢敏儀女士  
曾炤基先生  
彭婉珊女士  
鄧錦輝先生  
姚展先生  
陳霖生先生  
吳家華先生  
何紹南先生

規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員  
規劃署高級城市規劃師  
規劃署助理城市規劃師  
土木工程拓展署總工程師/新界 2(新界西及北)  
香港鐵路有限公司城市規劃主管  
香港鐵路有限公司項目及物業傳訊高級經理  
香港鐵路有限公司高級城市規劃經理  
MVA(交通技術顧問)技術董事

### **議程第四項**

徐偉樂先生  
丘家泰先生  
馮志慧女士  
楊詠珊女士  
朱家敏女士  
劉慧璋女士

土木工程拓展署高級工程師  
規劃署總工程師  
規劃署高級城市規劃師  
奧雅納工程顧問董事  
奧雅納工程顧問董事  
奧雅納工程顧問規劃師

缺席者 周永勤議員

(因事請假)

\* \* \* \* \*

### **歡迎詞**

主席歡迎各位議員及部門代表出席元朗區議會二零一四年度第三次會議，並特別歡迎新任食物環境衛生署(食環署)元朗區環境衛生總監張培仲先生，接替已退休的石如東先生，以及新任香港警務處元朗警區警民關係主任邵韻儀女士。

2. 主席表示黃偉賢議員、鄺俊宇議員及郭慶平議員建議討論「要求盡快興建西鐵北環綫」。由於上述議題屬交通及運輸事宜，故建議可交由元朗區議會轄下交通及運輸委員會處理。黃偉賢議員查詢元朗區議會過去有否就北環綫的相關事宜作出討論，並表示如議員曾於元朗區議會會議上討論北環綫事宜，有關議題應繼續由元朗區議會跟進。另外，他希望主席日後透過元朗區議會秘書處盡早通知相關議員有關處理議題的安排。

3. 主席表示元朗區議會曾討論興建北環綫的事宜，並會考慮將有關議程列入下一次元朗區議會會議的議程。他表示如議員對議程有任何查詢，歡迎直接與他本人聯絡。

**第一項：通過元朗區議會二零一四年度第二次會議記錄**

4. 議員一致通過元朗區議會二零一四年度第二次會議記錄。

**第二項：橫洲公營房屋發展計劃暨諮詢擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》  
(區議會文件 2014/34 及 47 號)**

5. 主席請議員參閱第 34 及 47 號文件，內容分別關於房屋署簡介橫洲公營房屋發展計劃(橫洲發展計劃)的方案，以及規劃署介紹《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》(大綱圖)的擬議修訂。由於有關大綱圖的擬議修訂涉及一幅位於橫洲朗屏邨側的土地，即橫洲發展計劃擬議興建房屋的地盤，故建議一併討論上述兩份文件。

6. 除了規劃署的常設部門代表劉榮想先生外，主席歡迎下列人士出席是次會議：

房屋署

總土木工程師	朱注良先生
高級土木工程師	容長能先生
高級規劃師	林德強先生

規劃署

高級規劃師/屯門 2	簡國治先生
------------	-------

奧雅納工程顧問

董事	朱家敏女士
----	-------

7. 朱注良先生、朱家敏女士及劉榮想先生簡介上述兩份文件，並希望議員就橫洲發展計劃及大綱圖的擬議修訂提出意見。

8. 鄧慶業議員認為相關部門應就大綱圖的擬議修訂先諮詢屏山鄉鄉事委員會。主席查詢規劃署是否已就有關擬議修訂諮詢屏山鄉鄉事委員會。

9. 劉榮想先生回應表示，房屋署代表早前已與屏山鄉鄉事委員會就橫洲發展計劃的方案交換意見，並澄清修訂項目 B 純粹為技術性修訂，以反映已落成的住宅發展項目(即芙蓉園)，亦不會對當區產生負面影響。如有需要，規劃署樂意向屏山鄉鄉事委員會簡介大綱圖的擬議修訂。

10. 主席表示，根據既有程序，除非相關鄉事委員會認為沒有需要，否則相關部門應先諮詢鄉事委員會，再諮詢元朗區議會。曾樹和議員查詢有關技術性修訂的詳情。

11. 劉榮想先生解釋，「綜合發展區」地帶的規劃意向是促使市區重整，有關地帶內的發展必須根據《城市規劃條例》交由城市規劃委員會(城規會)審批，而城規會亦會盡快改劃已完成發展的「綜合發展區」，以反映其實際土地用途。他指出芙蓉園的發展是按照二零零四年獲城規會批准的規劃申請而興建，有關的許可條件亦已全部履行，因此，規劃署建議對大綱圖作出技術性修訂，即把有關土地由「綜合發展區」改劃為「住宅(乙類)3」，以反映已落成住宅發展的地積比率、建築物高度及上蓋面積。他強調此技術性修訂純粹描述有關土地的發展限制，並不會對當區造成實質影響。

12. 曾樹和議員備悉有關擬議修訂項目的詳情。鄧慶業議員備悉有關擬議修訂項目的詳情。另外，他希望相關部門改善芙蓉園一帶交通擠塞的情況。

13. 黃偉賢議員建議維持擬議修訂項目 B 的土地用途，以便政府或私營發展商日後收購芙蓉園的業權，一併在芙蓉園一帶的「綜合發展區」地帶進行大型發展。

14. 劉榮想先生回應如下：

- (1) 「綜合發展區」地帶的設立旨在方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制，對發展的組合、規模、設計和佈局實施適當的規劃管制；



- (2) 就涉及私人土地的「綜合發展區」地帶，基於業權分散會影響在有關土地上進行發展計劃的實施機會，故在劃設「綜合發展區」地帶時，大部分私人土地通常應由單一業權所擁有。然而，城規會會採取較為務實的處理方式，按個別情況考慮容許分階段發展「綜合發展區」地帶的每幅用地。對於並非由單一業權所擁有的「綜合發展區」用地，倘若發展商能夠證明已盡量收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但仍然無法與土地擁有人達成協議，城規會會考慮容許發展計劃分期推行；
- (3) 一般而言，發展商會透過收購尚有剩餘地積比率的地盤，規劃房屋項目，以提升發展的增值空間。然而，由於芙蓉園已分層出售導致業權相當分散，而有關住宅項目落成僅數年，故相信業主未必有意在短期內出售業權，加上芙蓉園的發展已達「綜合發展區」的地積比率上限，難以提供足夠的經濟誘因予發展商進行收購及重建計劃；及
- (4) 城規會在審批芙蓉園的規劃發展時已充分考慮毗鄰「綜合發展區」地帶的情況。

15. 鄧慶業議員表示曾與房屋署就橫洲發展計劃交換意見，並讚賞署方從善如流，能因應附近村落居民的意見將預計人口大幅下調至約 12 000 人。就發展項目的交通安排，他欣悉新增人口日後可透過擬建的行人天橋便捷地往返朗屏邨及西鐵朗屏站，而發展用地亦已預留通道供巴士及小巴等公共運輸服務之用。另外，他建議相關部門在推行房屋發展計劃時，必須一併提供足夠的康樂及休憩設施，以滿足新增人口的實際需要。他亦關注未來十年元朗區將有多個大型房屋發展項目相繼落成，希望相關部門盡快訂定長遠而有效的整體交通規劃，積極改善區內的行人環境及交通配套，以確保基建容量能配合人口增長。

16. 湛家雄議員, BBS, MH, JP表示根據《城市規劃條例》(第 131 章)的一般規定，「綠化地帶」內不應該進行發展，城規會只會在非常特殊的情況下才考慮在容許「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力的規劃理據。他指出橫洲發展計劃的用地並非「棕地」，認為政府以房屋供應短缺為由將「綠化地帶」改劃為「綜合發展區」或會違反既有的規劃準則。另外，他查詢有關計劃所提供的泊車位數目，並反映水邊圍交匯處，以及福喜街、朗屏路及鳳池路一帶不時出現交通擠塞的情況，關注發展計劃所帶來的路面交

通流量有可能超出附近主要交通道路的承受能力，加上區內正同時進行多項房屋土地規劃發展，故建議相關部門加強協調並制訂長遠整體交通規劃。他並希望有關部門能因應元朗區的整體發展提供足夠及完善的社區配套，配合人口增長。

17. 鄭俊宇議員希望相關部門以天水圍的發展經驗作參考，在規劃房屋發展時應一併考慮社區的人口承載能力，以及提供完善的交通、醫療、學校及社區設施，避免再次因缺乏相關配套而影響當區居民生活，甚至造成社會問題。他對於文件提及的交通影響評估結果表示保留，關注擬建行車路與朗屏路形成的十字路口可能引起交通問題，並認為現時西鐵綫的容量難以應付新增人口所帶來的運輸需求，故建議房屋署與相關部門作出協商及研究改善方案，例如將西鐵列車車廂由目前的七卡增至九卡。

18. 梁福元議員知悉芙蓉園的地積比率已達發展上限。就橫洲發展計劃，他表示發展用地鄰近髻山的認可殯葬區，希望相關部門避免影響附近村落的風水。他亦指出發展用地只有一個車輛通道出入口連接朗屏路及鳳池路，擔心有關路口的容量不敷應用，故建議在擬建的連接道路加設迴旋處，並於地盤的「政府、機構或社區用地」旁開闢新路口，以疏導車流，避免出現交通擠塞的情況。另外，他表示元朗區尚有不少土地可供房屋發展之用，希望相關部門在推行各項房屋計劃時，必須制訂長遠而有效的整體規劃，並提供完善的交通及社區配套，以配合發展需要。

19. 陸頌雄議員反映現時公共租住房屋(公屋)輪候冊的申請高達 24 萬宗，故支持政府因應市民殷切的住屋需求而積極增加公屋供應。他建議政府在興建公營房屋時採取綜合發展模式，例如將公屋大廈低層用作興建綜合服務大樓、社區中心及會堂、圖書館及體育館等社區設施，以及建造地下停車場，以善用有限的土地資源提供更切合居民需要的配套。另外，他希望相關部門提供有關零售設施的資料，如商舖數目、貨品種類及營運模式等詳情。

20. 麥業成議員認為橫洲發展計劃的「一字型」樓宇佈局會造成屏風效應，故建議調整樓宇位置，以改善景觀及空氣流通，減少對朗屏邨居民的影響。他亦建議為連接發展用地與朗屏邨的擬建行人天橋安裝升降機，並關注有關行人天橋難以負荷逾 12 000 新增人口的需求，希望相關部門改善行人道路網絡，以加強與毗鄰地區的連接。另外，他指出有關發展計劃以鐵路為主要的對外公共交通工具，大部分新增人口日後將會經朗屏邨內的公共通道往

返西鐵朗屏站，而朗屏邨現正由業主立案法團管理，擔心引起維修及保養的爭議，希望房屋署跟進有關事宜。此外，他希望了解各項擬建公共設施的詳細規劃，並認為在推行房屋計劃時必須一併制訂完善的社區配套，以免令周邊地區的社區設施超出負荷。

21. 文光明議員認為橫洲發展計劃的人口密度過高，擔心影響居民的居住環境。他認同政府有需要增加房屋供應以滿足市民的住屋需求，但當局需平衡區內現有交通基建及社區配套的能力以配合未來的人口增長。另外，他建議興建更多大型商場配合居民的購物需要，同時亦可疏導人流，紓緩元朗市中心的擁擠情況。

22. 曾樹和議員支持橫洲發展計劃，認為有助紓緩公屋輪候需時的情況。他讚賞房屋署就有關計劃充分諮詢屏山鄉鄉事委員會，並能因應意見修訂選址及減少單位數目。另外，他認為交通規劃必須符合元朗區議會的要求，並建議擴大收地範圍至此計劃以北之土地，以利用有關土地增建康樂設施。

23. 黃偉賢議員擔心因土地供應緊絀為由而輕易改劃「綠化地帶」土地用途作房屋發展成為壞先例，並指出朗天路與西鐵路軌之間的「綜合發展區」地帶可供發展大型房屋計劃，認為橫洲發展計劃的選址是「捨易取難」，當中涉及的改劃土地程序導致此公營房屋項目需於二零二五年方可完成。另外，他反映有不少巴士及重型車輛經朗屏路進出元朗工業邨，多年來對朗屏邨居民造成噪音滋擾，而部分擬建的住宅樓宇及學校亦毗鄰朗屏路，希望相關部門盡快研究改善措施。此外，他查詢受清拆影響的居民數目，並建議下調樓宇高度及善用地積比率以興建多層的社區設施。

24. 姚國威議員關注現時公屋輪候需時的情況，認為橫洲發展計劃有助解決市民殷切的住屋需求。另外，他指出部分擬議的樓宇位置與「政府、機構或社區」用地及西鐵朗屏站相距甚遠，故建議修訂整體設施及樓宇佈局，並希望相關部門詳細研究發展計劃所帶來的新增運輸需求，從而制訂便利居民的公共運輸計劃。他亦希望政府參考天水圍的發展經驗，在推行房屋計劃時一併規劃完善的配套，包括足夠的原區就業機會、公營街市及泊車位等，以滿足居民的實際需要。

25. 郭強議員, MH反映現時香港整體房屋供應短缺，公屋輪候時間普遍超逾三年，加上配額及計分制令年輕人需等候多年方可獲編配公屋單位，故支持橫洲發展計劃，並希望政府積極增加房屋土地供應，以滿足市民殷切的住屋需求。他認為有關發展計劃可容納更多人口，惟對於屏山鄉鄉事委員會的意見表示尊重，故支持房屋署因應有關鄉事委員會的意見而減少單位數目。另外，他建議相關部門制訂完善的對外交通網絡，例如規劃新巴士路線，以及改善發展用地與西鐵朗屏站的連接等，方便居民出入。

26. 朱注良先生綜合回應如下：

- (1) 感謝議員就橫洲發展計劃提出多項意見；
- (2) 因應市民對房屋的殷切需求，署方已就橫洲發展計劃進行詳細的技術評估，結果顯示位於橫洲朗屏邨側的「綠化地帶」適宜用作興建公營房屋，而有關計劃亦不會對當區產生負面影響，故擬議改劃上述「綠化地帶」以發展公營房屋；
- (3) 署方已委託顧問公司進行交通影響評估，研究範圍包括車輛出入口安排、道路管理措施、公共運輸服務需求，公共交通交匯處及附近路口的影響。由於橫洲發展計劃鄰近水邊圍交匯處，故預計駕駛者日後主要由發展用地經朗屏路往水邊圍交匯處，再進入朗天路及元朗公路，並強調評估結果顯示，附近主要交通路口的容量均足以應付有關發展計劃所帶來的新增車輛流量，故不會對現有道路網絡造成不良影響；
- (4) 署方現階段正就更改土地用途進行諮詢，在完成有關程序後，將盡快展開收地程序及土地平整工程等前期工作，預計橫洲發展計劃於二零二五年完成。由於規劃及諮詢過程需時，故有關發展計劃的細節尚待設計，然而署方必定會積極採納議員就設計方案所提出的意見，並會於稍後就計劃的詳細設計諮詢元朗區議會；
- (5) 考慮到部分擬議住宅樓宇將會沿朗屏路興建，署方在詳細設計階段將會制訂適當交通噪音紓解措施，如採取單向式的建築物設計、興建隔音屏障，以及於住宅單位內安裝隔音窗戶等，以減少對居民的影響；及

- (6) 根據初步估計，有關計劃的六成發展用地為私人土地，當中包括 79 個地段，涉及 20 多間房屋及數十間搭建物。署方現時尚未啟動收地程序，稍後會按照政府當時的相關政策及準則釐定補償金額。

27 · 劉榮想先生綜合回應如下：

- (1) 在全港法定圖則中被劃為「綠化地帶」的土地面積共約 15 200 公頃。為釋放更多土地作房屋發展，署方正有序地進行全港性「綠化地帶」檢討，由第一階段集中處理沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，進展至現時第二階段檢視位於市區和新發展區邊緣、緩衝及保育價值較低的「綠化地帶」，以研究有關用地是否適合改作住宅用途；
- (2) 現時香港房屋短缺的情況嚴重，政府有需要採取中短期措施增加及加快房屋土地供應以提供更多住宅單位。由於接近已發展土地或公共道路旁的「綠化地帶」毗鄰現有交通基建和供水排污等配套，故有關土地具優勢改作房屋用途，因此署方建議改劃多幅鄰近已發展區但已受破壞或生態價值較低的「綠化地帶」用地，總面積約 150 公頃，佔全港「綠化地帶」用地僅約 1%，如成功通過改劃並撥作房屋發展，可提供約 90 000 個住宅單位，其中超過四分三為公營房屋；
- (3) 屏山分區計劃大綱圖中的「綠化地帶」總面積約 118 公頃，因應橫洲發展計劃而擬議改劃的「綠化地帶」面積僅約 5.6 公頃，佔整體不足百分之五，而當中更有不少為已荒廢的農地，或是被用作露天貯物倉及搭建寮屋。規劃署與房屋署在物色公營房屋用地時已充分考慮有關土地的實際情況及周邊現存的基礎設施，以期在短期內增加公營房屋供應；
- (4) 署方及其他相關部門一直相當關注元朗市中心擁擠的情況，故在錦田南及八鄉土地用途檢討，以及洪水橋新發展區規劃及工程研究內已規劃發展新商業核心地帶，例如西鐵錦上路站上蓋擬建大型購物中心，而洪水橋新發展區內亦預留商業用地作興建商業設施及酒店之用，以期疏導人流；
- (5) 備悉議員關注區內現有交通基建及配套難以配合多個房屋土地規劃發展所帶來的新增人口，並表示運輸署及其他相關部門代

表將會出席元朗區議會包括轄下新成立的「元朗交通基建改善研究工作小組」，與議員共同商討及參與研究交通基建方面的工作。他希望議員理解整體長遠規劃需時，署方會適時就各項發展計劃的詳細方案諮詢元朗區議會，並歡迎議員提出建議；

- (6) 區內現有的社區設施足以應付未來人口增長所帶來的需求，署方會密切留意不同設施的供求情況，並會適時採取相應改善措施；
- (7) 強調改劃土地程序並不會窒礙橫洲發展計劃的進度，並指出由於有關發展用地涉及不少私人土地，而收地及建築工作需時執行，故預計整個發展項目需時 11 年；
- (8) 對於有議員建議另覓選址，他指出位於朗天路與西鐵路軌之間的「綜合發展區」地帶亦涉及大量私人土地，地積比率亦僅為 0.4 倍，相信需要更長時間進行改劃、收地工作及基建工程；及
- (9) 橫洲發展計劃的地盤面積約為 5.6 公頃，公營房屋土地則佔約 4.1 公頃，而房屋署並不能透過下調「學校」及「政府、機構或社區」用地的地積比率而增加住宅單位供應。另外，房屋署與其他相關部門一直保持緊密溝通，以規劃及興建能切合居民需要的社區設施。

28. 主席總結，感謝相關部門及顧問公司代表出席是次會議介紹上述兩份文件，並聽取議員的意見。他表示發言的議員原則上支持橫洲發展計劃，希望相關部門考慮採納議員的建議，包括增建連接發展用地與周邊地區的行人過路設施、適當擴大收地範圍以興建康樂及休憩設施等，以及調整樓宇高度及佈局以免造成屏風效應，減少對朗屏邨及附近村落居民的影響。他希望相關部門繼續廣泛聽取意見，並盡快就有關發展計劃的詳細設計諮詢元朗區議會轄下的文康、社區服務及房屋事務委員會(文委會)。

### **第三項：錦田南及八鄉土地用途檢討**

#### **(區議會文件 2014/第 35 號)**

29. 主席請議員參閱第 35 號文件及於席上提交的文件，內容分別關於錦田南及八鄉土地用途檢討的建議，以及八鄉鄉事委員會就「有關錦田南及八鄉土地規劃事」的意見。