

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)862/12-13(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2013年4月23日舉行的會議

關於元朗南房屋用地規劃及工程研究 的背景資料簡介

目的

本文件載述政府當局進行的元朗南房屋用地規劃及工程研究(下稱"規劃及工程研究")的背景資料，並概述自立法會轄下委員會於2012年5月開始就此項目進行討論以來，議員曾提出的意見和關注事項。

背景

2. 在元朗南(包括元朗公路以南的鄉郊土地)，雜亂無序的低密度房屋、非正式工業活動和露天貯物場十分普遍。據政府當局所述，由於元朗南接近元朗、屯門及天水圍新市鎮，以及擬議的洪水橋新發展區，並有三號幹線及元朗公路等策略性道路與市區連接，該區有潛力容納發展密度較高的房屋發展項目。

3. 政府於2011-2012年施政報告公布，當局會採取多管齊下的方式開拓土地資源，包括研究把約150公頃位於元朗和北區現時主要作工業用途或臨時倉庫或荒廢的農地改作房屋用地。政府當局隨後建議進行規劃及工程研究。

元朗南房屋用地規劃及工程研究

4. 為確保技術評估完整及準確，如**附錄I**所示，規劃及工程研究涵蓋元朗南約1500公頃的面積(下稱"研究範圍")，包括擬議

具發展潛力區(下稱"潛力區")¹。當局進行規劃及工程研究，是為了檢討研究範圍的發展潛力，以在擬議潛力區內物色房屋用地，作私人和公共房屋用途，並進行相關的基礎設施改善工程。發展事務委員會(下稱"事務委員會")曾於2012年5月討論政府當局進行規劃及工程研究的建議。財務委員會按工務小組委員會的建議，於2012年7月批准一項相關撥款建議，估計所需費用為4,950萬元。

5. 據政府當局所述，規劃及工程研究由多個部分組成，當中包括擬備初步發展大綱圖、建議發展大綱圖及初步發展藍圖。當局會透過進行3個階段的社區參與活動，就規劃及工程研究的願景及主要議題徵詢公眾的意見，以制訂建議發展大綱圖及建議發展藍圖。規劃及工程研究將會處理有關基礎設施限制、大理石基岩內的溶洞岩土工程問題、露天貯物設施與擬議房屋發展項目為鄰所產生的問題、可持續發展及實施等各項主要議題(載於**附錄II**)。

擬議具發展潛力區的發展密度

6. 雖然事務委員會原則上支持當局進行規劃及工程研究，部分委員認為此項研究應涵蓋下述事宜：放寬潛力區的地積比率進行住宅發展項目而又不影響可持續的綠化居住環境。他們又建議，高密度發展項目應位於鐵路車站及交通樞紐附近，而鄰近環境敏感地區的用地(例如郊野公園)則應盡量限於作低密度發展用途。此外，當局應考慮在潛力區提供中容量的公共交通工具。

7. 政府當局表示，在規劃及工程研究下評估擬議潛力區的發展密度時，當局會考慮現有基礎設施及已規劃的基礎設施發展項目，以及分別位於潛力區北面的元朗新市鎮和南面的大欖郊野公園的特點。政府當局向委員保證，在滿足日增的房屋需求與在元朗南提供可持續及美好的生活環境之間，當局會致力保持適當平衡。

¹ 潛力區的總面積合共約 200 公頃，分別包括位於公庵路及唐人新村一帶的兩處地方。據政府當局所述，潛力區的位置及範圍屬暫定性質，在規劃及工程研究進行期間會作出修訂。

實施發展建議

8. 部分委員認為，鑒於所涉及的各项技術事宜(例如收回土地、為受影響居民作出重置安排、就非法佔用土地採取執法行動及在鄉效地區為受影響的工業作重置安排)，規劃及工程研究對政府而言將會是一項挑戰。政府當局應適時檢討收地政策，以確保有關的補償及安置安排既全面且靈活，可切合受清拆影響人士的需要和期望。

9. 政府當局解釋，只有在符合公眾利益的情況下，當局才會徵用私人土地作基礎設施及公共房屋發展用途。關於應採用何種實施模式，此課題須在進行規劃及工程研究時，因應在社區參與活動中收集的公眾意見予以探討。擬議潛力區的總面積約為200公頃，當中170公頃為私人擁有，而30公頃是政府土地，主要涵蓋目前由露天貯物場及鄉郊工業所佔用的土地，包括屬於"未決定用途"地帶內的土地。據政府當局所述，與其他有關新市鎮及新發展區等大型發展項目的研究有所不同，規劃及工程研究旨在透過重新規劃及重新劃分，在元朗南物色可行的房屋用地作住宅用途。此外，規劃及工程研究不會涵蓋在相關分區計劃大綱圖上已劃為"鄉村式發展"的土地(例如大棠的土地)。至於安置及補償安排，當局正進行全面的政策檢討。

其他可作住宅發展用途的用地

10. 工務小組委員會部分委員認為，除了元朗南以外，當局應透過進行類似的土地用途研究，探討新界其他鄉效土地的重建潛力。委員問及本港有否其他類似元朗南的土地可改作房屋用地。政府當局回應時表示，當局亦會就古洞南、上水30區和缸瓦甫進行研究，以探討該等土地在發展房屋方面的潛力。

最新發展

11. 行政長官在其2013年施政報告中宣布，他已責成規劃署加快就元朗和北區現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地進行檢討。

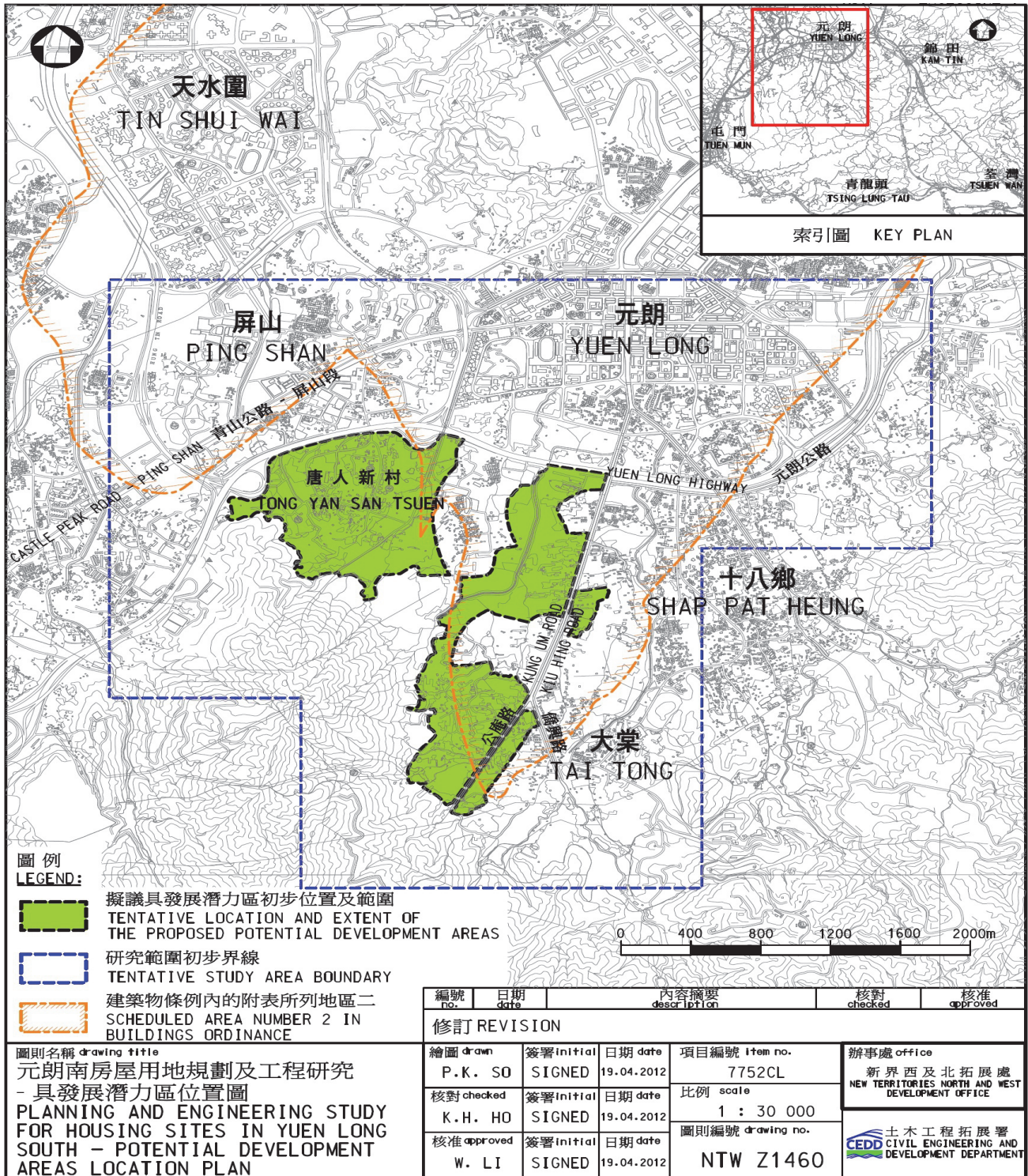
12. 政府當局會在2013年4月23日的事務委員會會議上向委員簡介當局就規劃及工程研究第一階段社區參與活動所擬訂的計劃。

相關文件

13. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年4月16日

元朗南房屋用地規劃及工程研究 ——
具發展潛力區位置圖
Planning and engineering study for housing sites in Yuen Long south --
Location plan of Potential Development Areas



資料來源：政府當局就 2012 年 5 月 22 日的發展事務委員會會議提交的文件（立法會 CB(1)1875/11-12(04)號文件）
(<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0522cb1-1875-4-c.pdf>)
Source: The Administration's paper for the meeting of the Panel on Development on 22 May 2012 (LC Paper No. CB(1)1875/11-12(04))
(<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/english/panels/dev/papers/dev0522cb1-1875-4-e.pdf>)

與元朗南房屋用地的規劃、設計及實施 相關的主要議題

政府當局就 2012 年 5 月 22 日的發展事務委員會會議提交的文件²載述一些與元朗南房屋用地的規劃、設計及實施相關的主要議題如下：

房屋

- (a) 元朗南房屋用地規劃及工程研究(下稱"規劃及工程研究")會審視在元朗南有潛力作公共及私人房屋發展的用地。由於適時提供配套的基礎設施及政府、機構及社區設施，對配合未來人口發展十分重要，當局會在規劃及工程研究檢討所需設施的發展計劃。

基礎設施限制

- (b) 由於預期人口上升，當局將需提供或提升基礎設施，包括道路、排水渠、排污渠、食水供應及公用設施等。規劃及工程研究會探討並提出基礎設施工程建議，以配合元朗南日後的人口。

岩土工程問題

- (c) 具發展潛力區(下稱"潛力區")大部分坐落於"附表所列地區二"(新界西北)³(下稱"附表所列地區")。在該地區發展房屋及基礎設施，可能會受大理石基岩內的大溶洞影響。規劃及工程研究會評估附表所列地區內的擬議發展及基礎設施工程在工程上是否可行。

² 立法會 CB(1)1875/11-12(04)號文件

(<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0522cb1-1875-4-c.pdf>)

³ "附表所列地區二"(新界西北)是指《建築物條例》附表 5 所列的第二號地區。上述附表所列地區內部分區域的地質含有大理石，而大理石的表層通常有岩溶特性。大理石的某些位置可能有大溶洞。

露天貯物場、倉庫及鄉郊工場

- (d) 此等用途目前佔用了潛力區內大部分土地，將來可能會引起工業用途與住宅用途為鄰所產生的問題。規劃及工程研究會檢討是否有需要在元朗南保留土地作這些工業用途，並會建議採取補救措施，以處理工業用途與住宅用途為鄰所產生的問題，以及評估逐步淘汰此等用途會帶來的社會經濟影響。

可持續發展

- (e) 為配合公眾對可持續發展的期望，規劃及工程研究會探討一些措施，以推廣低碳排放及節省資源的發展、優質城市設計、綠化，以及源頭環境緩解措施等。

實施

- (f) 由於潛力區內大部分土地屬私人擁有，推行發展建議時的實施機制將會是當局須處理的主要議題。規劃及工程研究會考慮土地擁有權的情況，以及在進行有關此項研究的社區參與活動時收集的公眾意見，探討並提出一個適用於元朗南的實施模式。

元朗南房屋用地規劃及工程研究

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2012年5月22日	<p>政府當局就"工務計劃項目第752CL號——元朗南房屋用地規劃及工程研究——顧問費及工地勘測"提交的文件(立法會CB(1)1875/11-12(04)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0522cb1-1875-4-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2522/11-12號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20120522.pdf</p>
工務小組委員會 財務委員會	2012年6月13日 2012年7月13日	<p>政府當局就"752CL——元朗南房屋用地規劃及工程研究——顧問費及工地勘測"提交的文件(立法會PWSC(2012-13)35號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/fc/pwsc/papers/p12-35c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會PWSC81/11-12號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/fc/pwsc/minutes/pwsc20120613.pdf</p>
發展事務委員會	2013年1月22日	<p>政府當局就"2013年《施政報告》——發展局的政策措施"提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(03)號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-3-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)735/12-13號文件)</p> <p>http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/minutes/dev20130122.pdf</p>