

二零二二年四月二十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1267 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
侯智恒博士	
伍穎梅女士	
黃幸怡女士	
蔡德昇先生	
郭烈東先生	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
伍灼宜教授	
吳芷茵博士	
黃煥忠教授	
余偉業先生	

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

余烽立先生

黃天祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
招志揚先生

## 開會及歡迎詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。
2. 主席又說，這是二零二二至二四年度城市規劃委員會(下稱「城規會」)的首次會議。她感謝黃令衡先生繼續服務城規會，並慨允出任副主席。她繼而介紹六位新任委員何鉅業先生、呂守信先生、馬錦華先生、黃傑龍先生、張李佳蕙女士和徐詠璇女士，並歡迎他們出席會議。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10799 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，有關的修訂主要涉及兩幅由香港房屋委員會(下稱「房委會」)在屏山發展的擬議公營房屋用地。房屋署是房委會的執行機關。上述公營房屋發展計劃已得到由土木工程拓展署所進行的工程可行性研究(下稱「研究」)支持。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任該研究顧問的其中一家公司。香港觀鳥會(C2)已提交對申述的意見。下列委員已就此議項申報利益：

黎志華先生 — 為房委會委員；  
(以地政總署署長  
身分)

區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代  
(以民政事務總署 表，而民政事務總署署長是  
總工程師(工程)身 房委會策劃小組委員會及資  
分) 助房屋小組委員會委員；

- 侯智恒博士 — 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；過往曾與艾奕康公司有業務往來，並且為香港觀鳥會的普通會員；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；
- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會委員和投標小組委員會委員；
- 郭烈東先生 — 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 余偉業先生 — 為「要有光」（社會地產）有限公司董事及行政總裁，該公司在屏山有一個臨時過渡性房屋工程項目；
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部主席；
- 劉竟成先生 ] 為香港房屋協會（下稱「房  
] 協」）成員。房協曾與房屋署  
羅淑君女士 ] 商討房屋發展事宜；以及
- 黃傑龍先生 — 為房協成員和前僱員。房協曾與房屋署商討房屋發展事宜。

4. 委員備悉，黃天祥博士和余烽立先生因事未能出席會議。委員同意，由於黎志華先生和區英傑先生涉及直接利益，須請他們就此議項暫時離席。委員亦同意，由於郭烈東先生和余偉業先生所涉利益間接，侯智恒博士、劉竟成先生和梁家永先生沒涉及公營房屋發展及／或提意見人提交的意見，因此他們均可留在席上。

[黎志華先生和區英傑先生此時離席。]

### 簡介和提問部分

5. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

6. 以下政府的代表、申述人、提意見人及申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

#### 政府代表

##### *規劃署*

- |       |               |
|-------|---------------|
| 袁承業先生 | — 屯門及元朗西規劃專員  |
| 李佳足女士 | — 高級城市規劃師／元朗西 |
| 陳智恒先生 | — 城市規劃師／元朗    |

##### *土木工程拓展署*

- |       |              |
|-------|--------------|
| 陳偉杰先生 | ]            |
|       | ] 總工程師／房屋工程  |
| 薛鳳聲先生 | ]            |
| 梁淑芳女士 | ]            |
|       | ] 高級工程師／房屋工程 |
| 陳敏盈女士 | ]            |

##### *房屋署*

- |       |         |
|-------|---------|
| 李倩儀女士 | — 高級規劃師 |
| 梁喜蓮女士 | ]       |
|       | ] 高級建築師 |
| 伍佩慈女士 | ]       |

顧問公司

李偉鴻先生

— 艾奕康公司項目經理

### 申述人、提意見人及其代表

#### R 2—一元朗屏山鄉大井圍及吳屋村村代表

鄭森祺先生

— 申述人的代表

吳燦輝先生

#### R 3—一元朗屏山鄉橫洲六村村代表

黃永生先生

— 申述人的代表

蔡建新先生

#### R 5 / C 3—屏山鄉鄉事委員會

鄧志學先生

] 申述人的代表及

潘志謙先生

] 提意見人的代表

#### R 7—屏山鄉鄉事委員會委員

域塔物流科技集團有限公司

譚豐年先生

— 申述人的代表

#### R 5 6—環宇建設有限公司

歐新來先生

— 申述人的代表

#### R 5 7—環宇機械運輸有限公司

歐勝樂先生

— 申述人的代表

#### R 6 0 / C 4—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

— 申述人及提意見人

7. 主席歡迎各人到席。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介申述和意見的內容。申述人及提意見人其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人、提意見人或他們的代表每人會獲分配 10 分鐘時

間作簡述。在申述人、提意見人及他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結當刻，會有計時器提醒他們。在有出席的申述人、提意見人及他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人及他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人、提意見人及他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

9. 規劃署高級城市規劃師／元朗西李佳足女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見、規劃評估及規劃署對有關申述和意見所作的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10799 號(下稱「文件」)。

10. 主席其後請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述／意見。

### R3—元朗屏山鄉橫洲六村村代表

11. 黃永生先生及蔡建新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂未能惠及區內的村民；
- (b) 規劃署在文件所作的回應論據薄弱，而且未能充分回應村民對多方面的關注。尤有甚者，當局沒有提出具體措施以解決區內的交通問題；
- (c) 項目 A 會影響該區的「風水」，因為擬議的公營房屋發展項目貼近用地 A 西面邊界對出的墓地。有居民關注日後該處的墳墓會被高聳的住宅大樓包圍；
- (d) 福喜街容易受嚴重水浸問題影響，在颱風季節尤甚，但政府沒有提出措施紓緩這個問題；以及

- (e) 政府應考慮在元朗其他地方興建大規模的公營房屋，而不是在鄉村附近進行零碎分散的發展。

#### R5 / C3—屏山鄉鄉事委員會

12. 鄧志學先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們強烈反對在馮家圍附近進行項目 B 及 C 的公營房屋發展；
- (b) 用地 B 及 C 範圍內大部分土地由祖堂所擁有。政府收回祖堂所擁有的土地會影響村民收入。區內村民在二零二一年已自行制訂本身的計劃，打算利用有關土地發展高科技產業和作港口後勤用途，為天水圍區創造更多就業機會，並盡量減少區內居民乘搭交通工具跨區的需要；
- (c) 按照洪水橋／廈村新發展區及元朗南發展的發展計劃，當局會收回更多私人土地，包括現時被棕地作業佔用的土地。不過，當局向受影響的土地擁有人作出的補償太少。當局應採用甲區的收回土地特惠補償率；
- (d) 政府應考慮在豐樂圍及南生圍發展公共屋邨，尤其是南生圍第 123 約地段第 1457 號餘段(面積約 900 萬平方呎)，以及第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1604 號餘段及第 1529 號餘段(面積約 1 300 萬平方呎)。在這兩幅用地進行房屋發展，或可容納超過 60 萬人，並可大大紓緩香港房屋短缺的問題。當局可興建地下隧道，把這些用地連接至天水圍。參照天水圍新市鎮的發展經驗，有關發展為南生圍候鳥可能帶來的生態影響並非無法克服；以及
- (e) 進行零碎分散的公共屋邨發展會使區內已變得嚴重的交通問題進一步惡化。此外，預計屏山及天水圍地區缺乏大約 2 000 個泊車位。

R 7 – 屏山鄉鄉事委員會委員

13. 譚豐年先生作出陳述，要點如下：

- (a) 新界西有數個跨境口岸，包括機場、港珠澳大橋和深港西部通道，因此對物流設施的需求甚殷。過去幾年已沒有新的土地撥用作物流用途，但政府又收回很多在元朗本來作物流和露天貯物用途的土地，以進行各項政府工程項目。雖然政府已在洪水橋／厦村新發展區預留土地作物流用途，但現時在該地區一帶作該等用途的土地普遍出現短缺；以及
- (b) 據他觀察所得，闢設一個大型貨倉可創造約 20 000 個相關的就業機會，而物流貨倉的業務在疫情期間較為穩定，沒有受到影響。另一方面，由於在疫情下經濟衰退，計劃在洪水橋／厦村新發展區提供 16 萬個就業機會的數字或屬估計過高。

R 56 – 環宇建設有限公司

14. 歐新來先生作出陳述，要點如下：

- (a) 據悉城規會收到的絕大部分申述和意見均表示反對有關修訂；
- (b) 屏山鄉涵蓋元朗大部分地區，而很多村民曾對該區的發展作出貢獻。雖然他不是原居村民，但他在元朗已居住很久，見證多年來元朗區由鄉郊地區過渡成為市區；以及
- (c) 他過去曾經營菇場和雞場，隨後經營建築生意。若政府收回土地以作擬議公營房屋發展，會令他生意蒙受損失。因此，他反對收回私人土地以作公營房屋發展。

R 57 – 環宇機械運輸有限公司

15. 歐勝樂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然政府已就擬議公營房屋發展的技術方面事宜(例如設計和連接方式)等作出回應，但仍未妥善回應區內村民的關注和需要。此外，為區內棕地營運者而設的賠償和重置安排仍然未明；以及
- (b) 政府已收回屏山大量土地，因而嚴重影響區內村民的生計。

R 60 / C 4 — Mary Mulvihill

16. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 A 及 B 所涉的公營房屋發展，兩者相距甚遠。與其將兩間擬議小學集中在用地 A，不如把其中一間改為設於用地 B。根據在疫情期間所汲取的經驗，將各項設施分開，以減低同時受影響或須關閉的機會，是較審慎的做法。此外，政府的回應指天水圍區的剩餘課室可供用地 B 的學生使用，實屬不可接受。小學的所在位置，應設於學童可步行往返的距離；
- (b) 在公共運輸交匯處旁邊興建小學，並不恰當。即使要解決學校選址受局限的問題，亦不能犧牲年輕一代的健康。與其興建五米高的圍牆，不如改為沿主要道路旁邊植樹，這樣既可提供減輕噪音影響的天然屏障，亦能為學校的操場遮蔭；
- (c) 很多「政府、機構或社區」用地被改劃為其他用途地帶，是基於社區服務並無不足這個荒謬藉口。社會福利設施(例如幼兒服務、青少年服務及社區照顧服務)其實供不應求，而且市民都希望這些服務／設施可以盡快得以供應；
- (d) 舉例來說，香港童軍中心龍堡國際賓館的地庫曾出租作餐廳用途，該處最終在社區人士的努力下，恢復作社區用途，有關成果與社會福利署(下稱「社署」)無關。安老服務往往被迫設於地點零碎的剩餘空間，而非設於規劃完善並備有充足戶外康樂空間

的獨立用地。這種用地有助改善長者的生活質素，尤其是行動不便的長者；

- (e) 隨着有為數約 13 000 人的新增人口遷入用地 A，應向居民(尤其是有子女的年輕家庭)提供信步可達的休憩空間。有意見關注，休憩空間最終只是設於天台及平台的零碎空間。此外，應在擬議發展採用《香港 2030+》所載的休憩空間新標準，即每人 1.5 平方米，而不是現行標準每人 1 平方米；
- (f) 用地 A 及 B 分別會有 594 棵及 512 棵樹木被砍伐。樹木可以作為阻擋噪音及污染的屏障，應該盡量保留。利用減音窗及減音露台來緩解噪音影響，並非理想安排，因為這樣會剝奪日後居民享受天然通風的權利，對生活環境有負面影響；
- (g) 把用地 A 及 B 的水道改為箱形暗渠或會對兒童造成安全隱憂，特別是在容易發生水浸的日子；
- (h) 有意見關注公營房屋發展出現泊車位過剩的情況。部分泊車位應改為用作闢設康樂設施；
- (i) 政府主張以多層樓宇容納受發展影響的棕地用途，但此建議仍然僅處於規劃階段。政府應帶頭清理棕地作業，並把有關作業重置在設有合適設施的地方，以重新創造就業機會；
- (j) 在「自然保育區」地帶內，為由政府統籌或落實的公共工程及小規模工程而進行的填土／填塘及挖土工程，一律獲得豁免，無須取得城規會批給的規劃許可(下稱「豁免條款」)。反對豁免條款，因為會助長某些人濫用或與發展商勾結。以過渡性房屋計劃為例，發展商向政府借出一幅農地作過渡性房屋發展，為期五至七年，便可清理有關用地，而提供基礎設施的費用則由納稅人支付。發展商會在數年後收回土地，並辯稱該用地不再屬於新闢土地，繼而可隨意申請興建豪宅；以及

- (k) 新一屆城規會的女性委員比例仍低於 30%，令人失望。城規會亦沒有青年人、少數族裔及原居民的代表。此外，有些新委員在與政府相關的機構任職，難免會傾向支持政府。

17. 由於政府代表及申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問環節視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

18. 主席和一些委員向政府代表提出以下問題：

#### *房屋發展*

- (a) 把用地 B 用作興建公營房屋的理據為何；
- (b) 豐樂園鄰近魚塘和濕地，該處是否位於濕地保育區的範圍內，而豐樂園是否適宜作高密度公營房屋發展；

#### *布局及設計*

- (c) 把兩間小學同設於用地 A 互為毗鄰的理據為何；
- (d) 在用地 A 緊鄰其中一間擬議小學的地方闢設公共運輸交匯處的理據為何；
- (e) 把在用地 A 和用地 B 範圍內的現有河道改建為箱形暗渠，會否造成生態影響，而該些暗渠可否保留，作為景觀的一部分；
- (f) 備悉用地 A 第 1、6 及 12 座和用地 B 的 I 及 J 座的位置頗為接近墓地，此等樓宇會否容易出現山火風險；
- (g) 是否需要加強由用地 A 至朗屏邨及由用地 B 至天慈邨的行人連接；

- (h) 用地 A 及用地 B 的兩項擬議公營房屋發展的詳細布局是否會進一步提交城規會考慮；

*運輸及交通*

- (i) 如文件第 5.2.1(4)段所詳述，R5 建議興建一條新道路，經由豐樂園及大生圍連接天慈路／濕地公園路與新田公路，並興建一條連接路，經由福順街及福喜街通往元朗市中心。此項建議是否有任何可取之處；
- (j) 道路改善工程會否配合居民入伙的情況；
- (k) 是否已建議在用地 A 闢設單車徑；
- (l) 申述人聲稱元朗區尚欠約 2 000 個泊車位，當局是否有計劃應付這個情況；

*政府、機構及社區設施的供應*

- (m) 將於元朗和屏山設置的政府、機構及社區設施(如文件副件 VIII 及 IX 所示)是否已顧及用地 A 及 B 的新增人口和人口結構概況；
- (n) 與規劃要求相比，有關地點現時缺乏小學和中小學課室。有見及此，為何不在用地 B 興建小學；
- (o) 當局如何應對元朗欠缺圖書館的問題；
- (p) 當局如何應對醫院病牀不足的問題；

*就業機會*

- (q) 就業機會的供應情況會否與擬議公營房屋發展的居民入伙情況掛鈎；

- (r) 關於在區內不同年份出現的就業機會，可否就有關工作類別及可能產生的跨區上下班行程次數，提供詳細資料；

*棕地作業及高科技工業發展*

- (s) 因用地 A 及 B 的發展而可能會受影響的棕地作業數目及相關居民人數為何；
- (t) 當局是否有任何措施協助受影響的棕地經營者遷置其業務，而多層大廈的設計可否配合棕地經營者的營運要求；
- (u) 當局是否已在新界西預留土地，以發展高科技工業；

*收回土地、補償及安置安排*

- (v) 當局會否收回祖堂擁有的土地，而當局有否曾就屏山收地安排諮詢區內村民的意見；

*其他*

- (w) 申述人提及的「風水」墓穴是否在用地 A 邊界的範圍內，而村民來往附近墓地所使用的現有通路會否重置；
- (x) 在用地 A 及 B 和位於用地 A 西面的墓地範圍內，是否有值得保存的文化遺產元素；以及
- (y) 屏山區將有大約 61 000 人的新增人口遷入。當局是否有任何策略處理可能產生的額外都市固體廢物。

19. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生、土木工程拓展署總工程師／房屋工程薛鳳聲先生及房屋署高級規劃師李倩儀女士借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

## 房屋發展

- (a) 為配合二零一五年《施政報告》所公布的有關十年房屋供應目標的施政方針，規劃署聯同其他相關政府部門，物色了多幅有潛力的公營房屋用地，以研究有關發展的可行性及發展潛力。用地 B 是其中一幅選定為有潛力的公營房屋用地。有關用地坐落在天水圍新市鎮東面邊陲，緊鄰天慈路，現已配備基礎設施，大部分範圍均作棕地作業用途。擬在用地 B 進行的公營房屋發展可為當地的整體景致帶來改善；
- (b) 豐樂園在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶。根據該地帶的規劃意向，一些低密度的發展計劃，倘旨在促進保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能，只要符合「不會有濕地淨減少」的原則，便可向城規會申請規劃許可，或會獲得批准。從航攝照片所見，豐樂園主要為魚塘，而且位於濕地自然保育區內。城規會於二零一三年批給規劃許可，准許在該區作低密度住宅發展。有關地點面積為 80 公頃，核准計劃涉及在申請地點南面豐樂園一帶佔地 4 公頃的地方所進行的發展，而餘下的土地會用作保存和加強濕地的功能。核准發展計劃的一套建築圖則已獲建築事務監督批准。申述人在豐樂園興建高密度房屋的建議並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向；

## 布局及設計

- (c) 預計用地 A 的兩間小學不但可供在用地內居住的學生就讀，亦會有來自周邊地區的學生報讀。因此，這兩間學校應設於鄰近申請地點的主要通道，即福喜街。兩間學校的布局會在詳細設計階段作進一步檢討；

- (d) 用地 A 的公共運輸交匯處會設有上蓋及機械式通風系統，以確保空氣流通。公共運輸交匯處目前的擬議選址已考慮到車輛需要從福喜街駛入公共運輸交匯處，以及住宅樓宇與申請地點北面之間須留有間隔距離的規定，以避免因元朗工業邨擴展而造成的銜接問題。公共運輸交匯處的布局及設計會在詳細設計階段作進一步研究；
- (e) 考慮到各種技術限制，建議把用地 A 及 B 範圍內的現有小型河道改建為箱形暗渠。這些河道很大機會已因周邊的民居而受到一定程度的污染。採用箱形暗渠不但有助更加地盡其用，亦可預防水浸。根據已進行的技術評估，預計不會對生態造成負面影響；
- (f) 已諮詢漁農自然護理署署長及消防處處長。關於用地 A 及 B 因鄰近墓地而可能出現火警風險，他們均沒有就用地 A 及 B 的擬議布局特別提出意見。不過，或有空間在詳細設計階段改良建築物的布局，以回應委員就此方面提出的關注；
- (g) 就用地 A 及 B 的公營房屋發展進行規劃時，已就如何往返和連接周邊地區作出適當考慮。用地 A 將設有行人通道，通往位於南面的橫洲第一期公營房屋發展，並連接朗屏邨。至於用地 B，亦設有行人天橋通往天水圍新市鎮，方便行人往來；
- (h) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「住宅(甲類)」地帶內，「分層住宅」屬經常准許的第一欄用途，因此無須再向城規會申請規劃許可，便可推展擬議公營房屋發展。不過，與用地 A 及 B 公營房屋發展相關的規劃大綱內仍有空間可加入合適的規定，以達致具體的規劃及設計目標，並反映委員的意見；

### 運輸及交通事宜

- (i) 根據為工程可行性研究而進行的交通影響評估，土木工程拓展署建議進行的道路改善工程，已足以應付因擬議公營房屋發展而出現的交通需求。R5 並沒有提交充分理據或技術評估，以支持興建新的擬議道路(繪圖載於 R5 提交的一張圖則上)；
- (j) 在施工期內，進出用地 A 及 B 的建築工程車輛不會對交通造成任何重大負面影響。至於周邊道路網絡的改善工程，竣工日期將會配合工程進度及入伙日期；
- (k) 目前用地 A 的計劃沒有建議加建單車徑，因為從該用地前往現有單車徑網絡相當容易。日後的居民可經福喜街／朗屏路路口(即用地 A 的南面界線附近)前往單車徑網絡，十分方便；
- (l) 當局將根據《香港規劃標準與準則》的規定和運輸署的意見，在擬議公營房屋發展內提供充足的泊車位。關於元朗區泊車位普遍不足的問題，運輸署將會繼續監察有關情況，而大型發展項目內或可有空間增設泊車位，以助應付需求；

### 政府、機構及社區設施的供應

- (m) 文件附件 VIII 及 IX 所顯示的人口數字，已計入在用地 A 及 B 的擬議公營房屋發展及區內在若干年後落成的其他大型發展計劃(例如洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展)的規劃人口。屏山地區位置優越，鄰近元朗新市鎮、天水圍新市鎮及已規劃的洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展，在評估該區政府、機構及社區設施的供應情況時，把設於較廣泛地區由政府、機構及社區設施計算在內，做法恰當。根據《2020 年施政報告》，日後公營房屋項目約 5% 總樓面面積會在切實可行的情況下盡量撥作提供社會福利設施用途。將於用地 A 及 B 提供的政府、機構及社區設施類別，須參考社署的意見，

並適當考慮由政府統計處提供的人口推算數據，以及可供使用的最大總樓面面積是否足夠容納所需類別的政府、機構及社區設施。倘因可供使用的最大總樓面面積有限而無法在公營房屋用地容納某些類別的政府、機構及社區設施，相關政府部門將致力在其他地點提供有關設施，以配合社區的需要；

- (n) 現階段建議在用地 A 東部開設兩間設有 24 個課室的小學。每間學校的實際課室數目可能會在詳細設計階段予以檢討。至於用地 B，由於該用地鄰近天水圍新市鎮，學生可在附近的現有學校就讀。從更宏觀的角度來說，一如文件附件 VIII 所詳述，元朗區內已規劃的小學和中學課室出現供應過剩情況，足以滿足已規劃人口(已包括用地 A 及 B 內擬議公營房屋發展的新增人口)的需求。當局在進行工程可行性研究時，已適當考慮教育局的建議；
- (o) 備悉元朗已規劃提供的圖書館不足。規劃署會與康樂及文化事務署聯絡，研究長遠來說有什麼方法能最妥善應付有關需求；
- (p) 食物及衛生局和醫院管理局會監察醫院服務的供應(包括興建新醫院)。雖然元朗區及屏山分區計劃大綱圖所涵蓋地方的醫院病牀不足，但應注意的是，當局是以較廣泛地區為基礎評估醫院服務，而元朗市及天水圍新市鎮的醫院可滿足屏山地區對醫院服務的部分需求。此外，當局計劃擴建天水圍醫院，並已在洪水橋／厦村新發展區預留土地興建醫院；

#### 就業機會

- (q) 在洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展內提供工作機會屬長期目標，故現時未能提供每年工作職位供應的詳細分項數字。不過，應注意的是，預計洪水橋站會在二零三零年落成，車站周圍會提供大約 100 萬平方米的商業總樓面面積。預計用地 A 及 B 內的擬議公營房屋發展會在二零三三／三四年度落成；

- (r) 預計洪水橋／厦村新發展區可提供大約 15 萬個工作機會，當中約 75 000 個來自商界，約 61 000 個來自特殊行業，另有 14 000 個屬社區服務界別。元朗南發展亦會另外提供 10 900 個工作機會。就工程可行性研究進行的交通影響評估已顧及擬議公營房屋發展所產生的交通車程，以及有關發展對區內交通模式可能造成的影響；

#### 棕地作業及高科技產業發展

- (s) 正如文件圖 H-2a 所示，用地 A 內的大部分土地現時用作露天貯物用途。用地 A 內約有 160 座構築物，當中約 50 座為住用構築物。當局現時並無有關用地 A 內居民確實數目的資料，須待地政總署最近進行凍結調查的結果。至於用地 B，大部分範圍現時用作露天貯物用途，而在工程可行性研究階段，並無在該用地發現住用構築物。關於補償及安置安排一事，政府在二零一八年已優化為受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶和業務經營者而設的補償及安置機制。按照現行機制，受影響的合資格棕地作業經營者會獲得特惠補償。相關政府部門亦會提供協助，以便有關經營者把作業遷往其他地方。當局已在洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展及元朗工業邨附近預留土地作物流和工業用途，而政府亦正研究如何在部分用地提供多層樓宇作工業／物流用途，以便提供樓面面積，協助重置部分須搬遷的棕地作業。發展局會在二零二二年稍後時間提供進一步詳情；

- (t) 棕地作業經營者如欲另覓他處繼續經營業務，可自行在市場物色合適的遷置用地，但須顧及其具體運作要求及商業意願。受影響的棕地作業經營者在市場物色到合適的遷置用地後，政府會就規劃及土地事宜提供適當的協助。根據二零二零年三月頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，對於受政府發展計劃收回土地和清拆行動影響的經營者／用途，城規會可從寬考慮涉及遷置該些用途的規劃申請(除涉及第 4 類地區內土地的申請，第 4 類地區包括有

魚塘或濕地或植物茂盛或毗鄰環境或生態易受破壞的地區；大部份用作住宅用途或位於現有主要鄉村民居附近的地區)，但條件是有關申請須獲得政策上的支持，而且從技術角度而言，相關政府部門沒有提出負面意見。至於多層樓宇的設計方面，土木工程拓展署正在進行詳細設計，而發展局亦已就設計要求諮詢相關行業持份者的意見；

- (u) 已在洪水橋／厦村新發展區預留約 61 公頃土地作工業及特殊工業用途發展，包括物流設施、港口後勤、貯物及工場、企業和科技園，以及一般工業用途。此外，根據發展北部都會區的措施，新田及落馬洲地區亦有空間容納高科技產業；

#### 收地、補償及安置安排

- (v) 用地 A 及 B 分別約有 70% 及 80% 的土地為私人地段。私人地段是否由不同宗族的祖堂所持有，並非主要的規劃考慮因素，因為主要的考慮因素仍然是土地是否適合作公營房屋發展。此外，祖堂所持有的土地亦與其他由個人／公司所持有及受公營房屋發展所影響的私人地段一樣，合資格申領相同的補償。政府已按照既定機制，透過不同渠道(例如諮詢元朗區議會及屏山鄉鄉事委員會)收集公眾(包括村民)的意見。根據《城市規劃條例》，聆聽申述和意見的程序亦是公眾諮詢程序的一部分。此外，地政總署透過進行凍結調查，亦有助與受影響人士進行磋商；

#### 其他

- (w) 該「風水」墓穴位於用地 A 範圍以外。目前文件繪圖 H-1 的布局設計圖已考慮到墓穴的位置。建議興建 13 幢住宅樓宇，並建議在兩行住宅樓宇之間的東西向預留不少於 15 米建築物間距，以促進景觀開揚度及空氣流通。相關部門正在研究沿用地 A 的南面界線重置前往墓地的通道。土木工程拓展署及房屋署會適當考慮村民的意見；

- (x) 用地 A 及 B 內並無法定古蹟或已評級歷史建築。位於用地 B 以南的蝦尾新村有一座三級歷史建築，但不會受到擬議公營房屋發展影響。屏山文物徑和聚星樓則位於西南面較遠處，距離用地 A 及 B 相當遠；以及
- (y) 環境局負責制訂減少都市固體廢物的整體政策。至於目前的公營房屋發展項目，有空間可在詳細設計階段加入適當的減廢／回收設施。

20. 一些委員詢問申述人，用地 A 內是否有墓穴，以及豐樂園是否適合作高密度發展。R5 的代表鄧志學先生引述文件圖 H-2b，表示位於用地 A 西面邊界以外的「風水」墓穴已存在於該處超過 800 年，墓穴與住宅樓宇之間應設有綠化緩衝區，以緩解所有潛在影響。房屋署高級規劃師李倩儀女士回應時表示，如繪圖 H-1 的布局設計圖所示，當局已在用地 A 面向「風水」墓穴的地方預留地方闢設景觀廊，亦會在詳細設計階段進一步改善公營房屋發展的布局。關於在豐樂園進行發展，鄧先生表示豐樂園的面積比天水圍新市鎮大，而且位置便利，往來深圳十分方便。把豐樂園及南生圍的 30% 土地用作興建私人房屋，而其餘的 70% 土地則用作興建高密度公營房屋，即可一勞永逸，解決香港房屋短缺的問題。

21. 一名委員問及有關福喜街的水浸問題，並詢問是否有任何建議的緩解措施。R3 的代表黃永生先生和蔡建新先生表示，在雨季特別是黑色暴雨警告訊號生效期間，福喜街經常出現水浸，而福喜街和橫洲附近的鄉村所出現的水浸情況，似乎是因來自用地 A 附近一帶的徑流和泥石流所致。土木工程拓展署總工程師／房屋工程薛鳳聲先生回應稱，根據已進行的排水影響評估，擬議公營房屋發展項目不會在排水方面造成不可接受的負面影響。至於福喜街的水浸問題，他表示渠務署會監察有關情況，並會在有需要時採取適當的緩解措施。

22. 雖然已在洪水橋／廈村新發展區預留多層樓宇及土地作物流用途，但據知於未來幾年這些樓宇及土地仍未可供使用。有見及此，一名委員詢問有關物流業經營者對於收回土地以發展公營房屋，以及相關發展對其業務的影響有何意見。關於這方面，R7 的代表譚豐年先生表示，其公司計劃在屏山地區興建

一個具先進科技的物流貨倉。與特別設計的現代化物流貨倉相比，多層樓宇可容納的存貨量相對較少。如當局把其公司所擁有的土地收回作公營房屋發展，他們便必須放棄闢設新貨倉的計劃。隨着新界西有更多發展，對土地用途的管制亦會收緊，藉以保護易受影響的地區。在此情況下，經營者很難找到其他可作貨倉用途的地方，因為闢設貨倉需要面積較大的土地，亦須方便連接運輸網絡，方便運送貨物。

23. 一名委員問及對受影響的棕地作業經營者有何補償及安置安排，主席回應時表示，政府會為合資格的棕地作業經營者提供金錢補償，而非「一對一」的重置安排。應注意的是，多層樓宇的發展時間與棕地的收地時間表並非完全一致，而多層樓宇僅屬可提供樓面積，以便搬遷部分棕地作業的方案之一。政府將於今年稍後向立法會簡介多層樓宇發展及經營方面的詳情。根據計劃，第一幅用作多層樓宇發展的土地計劃於二零二三年批出。相關政府部門(包括規劃署)可按需要，就規劃及土地事宜為受影響的棕地作業經營者提供適當協助。

24. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表、申述人／提意見人，以及申述人／提意見人的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表、申述人／提意見人，以及申述人／提意見人的代表於此時離席。

[伍穎梅女士及侯智恒博士在答問部分進行期間離席]

#### 商議部分

25. 主席表示，大部分申述和意見都是關於項目 A 下位於橫洲的擬議公營房屋發展，以及項目 B 下位於天慈路的擬議公營房屋發展。現時，該兩幅用地大部分被棕地作業佔用。城規會現正處理的修訂項目，主要旨在為該兩幅用地勾劃土地用途和制訂廣泛發展參數，而非訂定詳細的發展計劃和為公營房屋樓宇定下布局／設計，因此主要的考慮因素應集中於有關用地是否適合用作高密度公營房屋發展。

26. 主席繼續說，不少申述人／提意見人均有提及為棕地作業作出補償，應留意的是，政府的政策是為受影響的經營者提

供特惠補償，而非作出「一對一」的重置安排。倘受影響的經營者打算繼續經營其業務，可物色合適的用地作遷置之用。在有關過程中，相關政府部門會就規劃和地政的事宜提供協助。當局正在研究的多層樓宇可能是這些作業的其中一個遷置方案。儘管如此，應留意的是補償及安置安排一般不屬城規會職權範圍。有關安排會由地政總署處理，該部門近期已進行凍結人口調查，稍後便會聯絡可能受影響的人士，以作補償及安置安排。

### *用地A和B是否適合用作公營房屋發展*

27. 一名委員參照文件的圖 H-2C 及 H-5B 的航攝照片，認為有關用地適合作公營房屋發展。數名委員表示同意，並認為用地 A 現時主要被棕地活動佔用，顯然已不能再發揮作為「綠化地帶」的緩衝作用。現有的棕地作業在區內造成滋擾／污染，逐步遷走這些作業可改善該區的整體環境質素。

### *發展密度*

28. 一名委員建議，如有適當的技術研究支持，該兩幅公營房屋用地的地積比率可進一步提高。主席回應此建議時表示，現時有關用地的發展參數(包括地積比率)已在建屋量、可能造成的影響，以及基礎設施容量之間取得平衡。有關用地的地積比率是由相關工程可行性研究建議，大致上與新界其他新公營房屋發展所採用的地積比率一致。

### *布局和設計*

29. 兩名委員認為用地 A 和 B 都大小合適，因此支持在這兩幅用地發展公營房屋。在大小合適的用地發展公營房屋可改善布局，並可地盡其用。關於用地 A 內兩間擬議小學與公共運輸交匯處之間的距離問題，以及為區內村民重置合適路徑通往用地 A 西面的墓地一事，應在詳細設計階段認真處理。較理想的做法是在相關規劃大綱訂明有關規定，以加強透明度和提高問責程度。

30. 一名委員表示，須於用地 A 及 B 砍伐超過 1 000 棵樹。有見及此，房委會應在房屋用地邊緣盡量補種樹木，讓在

公營房屋發展附近居住的區內居民亦能享用改善市區面貌帶來的益處。

31. 一名委員表示，在詳細設計的階段應調整樓宇布局及設計。日後用地 A 內的住宅大廈應與用地西鄰的「風水」名穴保持適當距離。

#### *政府、機構及社區設施的供應*

32. 兩名委員留意到元朗區尚欠兩間圖書館，並表示政府應盡快致力設立圖書館及其他所需的政府、機構及社區設施(例如醫院病牀)。倘因欠缺合適選址而未能設立圖書館，則應考慮在新發展項目內提供可作類似用途但規模較細的設施，例如閱覽室。

33. 一名委員表示，雖然委員對政府、機構及社區設施的供應及公營房屋發展設計所提出的意見，可以在會議記錄中反映，猶如「願望清單」，但不應把這些意見視作房委會必須遵照的強制規定。房委會應可就擬議公營房屋發展彈性決定最適合的設計。

34. 主席表示，仍有空間在洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展提供一系列政府、機構及社區設施，這些設施同時亦可為天水圍及元朗區居民提供服務。當局會在實際可行的情況下盡量奉行「一地多用」原則，以便提供更多政府、機構及社區設施。要求房委會在個別公營房屋用地提供大量政府、機構及社區設施，以解決較廣泛地區政府、機構及社區設施不足的問題，實屬不切實際。必須在興建公營房屋單位與提供政府、機構及社區設施之間取得平衡，以便在整體上達致最高效益。儘管如此，根據公布的政策，須在新的公營房屋發展盡量預留相等於約 5% 總樓面面積的樓面空間，以提供合適的政府、機構及社區設施。當局會在詳細設計階段，就應提供的設施類別諮詢相關政府部門。

#### *跨區出行*

35. 一名委員表示，天水圍現時有很多來自基層家庭的在職人士為了盡量節省交通費，會以單車代步前往元朗上班。數名

委員認為政府應仔細審視可在新界西提供的工作機會，並應在大型發展計劃入伙前，採用旨在創造合適就業機會方便區內就業的做法，以及在合適地點興建學校，讓區內學生原區就讀，盡量減低學生跨區乘車上學的需要。

### 文化遺產保育

36. 一名委員認為，既然政府在未來數年將會大規模收回棕地，應該可以為保存元朗及屏山地區的文物及古蹟制訂全面計劃。主席表示，已完全知悉委員提出在發展過程中須以更妥善的方式保存文化遺產的意見。在現行政府架構下，發展局主要負責保存古蹟及歷史建築，而保存非物質文化遺產的工作則屬於民政事務局的職權範圍。長遠而言，日後在政府重組架構後設立的文化體育及旅遊局，將會帶頭主導這方面的工作。

### 其他

37. 兩名委員認為，政府應加強與區內持份者之間的溝通，而且應重點說明擬議公營房屋發展的優點，以及有關發展可為該區帶來的正面改變，以爭取他們的支持。例如，如村民得知當局已在用地 A 的公營房屋發展範圍內近「風水」墓地之處預留土地關設觀景廊，他們或許不會因發展項目可能影響「風水」而反對有關建議。此外，如當局有方法確保在下一階段制訂的詳細設計中，可充分反映政府部門所闡述的有關建議的優點，社會大眾會有較大可能支持有關計劃。關於這一點，主席表示各方在會議上陳述的意見和委員的意見均會妥為記錄在會議記錄中，以供相關政府部門日後參考。城規會會請相關政府部門和房委會適當考慮委員的意見。至於加強與公眾之間的溝通，以及向區內社羣解說公營房屋發展優點的事宜，政府會致力善用溝通技巧，在不同場合(例如就公共工程向立法會申請撥款許可)爭取各方對公營房屋發展的支持。

38. 幾名委員提出一些一般意見，包括當局應採取適當措施，確保有關用地不會造成／較易出現水浸問題；應及時完成道路改善工程，以配合居民遷入；以及可考慮興建更多行人天橋，以改善該區整體的道路連接。

39. 總結來說，委員普遍支持項目 A 及 B 的擬議公營房屋發展，並同意分區計劃大綱圖上劃設的土地用途地帶恰當，以及沒有理據支持修訂分區計劃大綱圖。委員亦認為房委會隨後制訂擬議公營房屋發展的詳細設計時，應考慮改善用地 A 的小學和公共運輸交匯處的布局，在用地 A 附近重新闢設一條合適的通道以連接鄰近的墓地，盡可能在兩幅用地內提供適合的政府、機構及社區設施，以及檢視發展項目的建築物設計和布局，當中須妥為顧及有關的「風水」墓地及潛在的山火風險。關於這一點，主席表示規劃署會在用地 A 及 B 的規劃大綱中適當地加入有關的規劃規定，以反映委員的意見，以及確保擬議的規劃及設計目標得以落實。

40. 除一名委員外，所有委員均認為「自然保育區」地帶的《註釋》中經修訂的「豁免條款」恰當，因為有關修訂符合最新公布的《法定圖則註釋總表》，而城規會已在該註釋總表公布前就有關內容進行充分討論。

41. 委員大致同意不應順應表示反對的申述而修訂屏山分區計劃大綱圖，並同意文件所詳載的政府部門的回應，以及政府部門代表在會議上所作出的簡介和回應，已回應了有關申述和意見所提出的全部理由和建議。

42. 經商議後，城規會決定不接納 R1 至 R62，並認為不應順應這些申述而修訂屏山分區計劃大綱草圖，理由如下：

#### 項目 A、B 及 C

「(a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行多次土地用途檢討。有關的申述用地位於元朗市的邊緣，鄰近元朗市和天水圍新市鎮，已建有公共道路和配套基礎設施。由於當局並未發現擬議的公營房屋發展項目會造成無法克服的技術問題，改劃這些申述用地作住宅用途以便增加房屋土地供應，做法恰當(R1 至 R59)；

(a) 當局已進行工程可行性研究，當中包括就多方面的潛在影響(包括交通、環境、景觀、空氣流通及排水)進行技術評估。工程可行性研究證實，在申述用

地進行公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題。當局會在詳細設計階段進一步考慮大廈布局的詳細設計、鄰舍休憩用地及康樂設施的設計和供應，以及補種樹木的位置**(R1 至 R51、R53 至 R55、R60)**；

- (b) 收回土地、補償及安置安排不屬於有關分區計劃大綱圖的權力範圍。分區計劃大綱圖旨在展示該區概括的土地用途大綱和規劃意向。受影響的持份者所提出的關注會由政府敲定實施安排時另行處理**(R1 至 R4、R6、R62)**；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，計劃在區內闢設的休憩用地和政府、機構及社區設施，除醫院病牀和部分社會福利設施外，大致足以應付整體規劃人口需求。擬議的公營房屋發展項目將會提供適切的社會福利及社區設施，為居民及當區人士提供服務。相關的政府決策局／部門會密切監察社會福利及社區設施的供應**(R5、R7 至 R40、R42 至 R51、R53、R54、R60)**；

*修訂「自然保育區」地帶的《註釋》以擴大豁免條款的適用範圍*

- (d) 就《註釋》作出修訂，以擴大豁免條款的適用範圍至「自然保育區」地帶內的填土／填塘及挖土工程，是為了簡化規劃申請程序／機制。有關的修訂符合《法定圖則註釋總表》最新修訂本的規定**(R61)**；以及

*公眾諮詢*

- (e) 規劃署曾分別於二零二一年三月十七日及四月九日就擬議公營房屋發展分別諮詢元朗區議會及屏山鄉鄉事委員會，並已妥為遵從《城市規劃條例》下的法定諮詢程序**(R56 至 R59)**。」

43. 城規會亦同意，屏山分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃令衡先生、廖凌康先生、黃煥忠教授、黃幸怡女士、吳芷茵博士和倫婉霞博士於商議進行期間離席。]

## 議程項目 2

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

44. 餘無別事，會議於下午六時二十五分結束。