

二零一八年五月二十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1162 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

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃偉文先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)  
林兆康先生

地政總署署長  
陳松青先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

符展成先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

李國祥醫生

廖凌康先生

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

余烽立先生

備註：以下是新獲委任的城市規劃委員會委員，任期由二零一八年四月一日開始生效，由於有關聆聽會是在他們獲委任前舉行，因此他們未有獲邀出席是次會議：

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

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

招志揚先生

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一八年一月三十日、二零一八年二月一日及二零一八年二月七日第 1162 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，二零一八年一月三十日、二零一八年二月一日及二零一八年二月七日第 1162 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10378 號)

[會議以廣東話和英語進行]

### 商議部分

2. 會議備悉，除會議記錄外，在二零一八年一月三十日、二零一八年二月一日及二零一八年二月七日聆聽會的錄影記錄已於二零一八年五月十七日送交委員。

3. 秘書說，委員就這議項的利益申報已於二零一八年一月三十日、二零一八年二月一日及二零一八年二月七日聆聽環節的會議記錄內記錄。實物投影機所示的利益申報已更新，以反映二零一八年四月一日成員的變更。所申報的利益載列如下：

李啟榮先生  
(以規劃署署長的身分)

— 房屋委員會(下稱「房委會」)策劃小組委員會及建築小組委員會委員

- |                                   |     |   |
|-----------------------------------|-----|---|
| 陳松青先生<br>(以地政總署署長<br>的身分)         | —   | 房委會委員   |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | —   | 為代表民政事務總署署長的<br>候補委員，而民政事務總署<br>署長是房委會策劃小組委員<br>會及資助房屋小組委員會的<br>委員                                      |
| 何安誠先生                             | —   | 目前與房委會及香港鐵路有<br>限公司(下稱「港鐵公司」)<br>有業務往來；本身認識創建<br>香港的共同創辦人兼行政總<br>裁；以及過往與艾奕康有限<br>公司(下稱「艾奕康公司」)<br>有業務往來 |
| 符展成先生                             | —   | 目前與艾奕康公司、港鐵公<br>司及領賢規劃顧問有限公司<br>(下稱「領賢公司」)有業務<br>往來；以及過往與房委會有<br>業務往來                                   |
| 侯智恒博士                             | —   | 目前與房委會有業務往來；<br>香港觀鳥會會員；長春社永<br>久會員；其配偶是長春社理<br>事會的義務秘書；以及是世<br>界自然基金會的保育顧問<br>委員會的前委員                  |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生                    | ] ] | 其公司目前與房委會及港鐵<br>公司有業務往來   |
| 廖凌康先生                             | ] ] | 過往與房委會及港鐵公司有<br>業務往來  |

- |                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| 余烽立先生          | — 過往與房委會、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來             |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — 目前與艾奕康公司有業務往來，以及是港鐵學院經評審課程顧問委員會委員  |
| 潘永祥博士          | — 其配偶是房屋署的公務員，但沒有參與規劃工作              |
| 袁家達先生          | — 香港藝術中心監督團成員，而香港藝術中心曾與港鐵公司就若干藝術項目合作 |

4. 秘書報告，雖然委員與房屋署／房委會有聯繫／業務往來，但所涉及的利益屬間接性質，因為《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的擬議公共房屋發展一般與房屋用地有關。委員備悉，符展成先生、張國傑先生、何安誠先生、廖凌康先生、侯智恒博士及余烽立先生因事未能出席會議。會議同意，其他委員所涉及的利益亦屬間接性質，因為他們並沒有參與洪水橋新發展區研究(下稱「洪水橋研究」)和涉及分區計劃大綱草圖的申述，因此他們可留在席上。

#### 商議部分

5. 為方便商議，秘書扼要重述有關分區計劃大綱草圖的申述／意見的背景，要點如下：

- (a) 規劃署聯同土木工程拓展署委聘顧問進行「洪水橋研究」，為洪水橋新發展區訂立規劃及發展框架。二零一七年五月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱；以及

- (b) 在展示期內，城規會共收到 117 份有效申述書(包括 3 份表示支持和 114 份表示反對)及 338 份有效意見書。

6. 秘書繼而扼要重述申述人及提意見人在其書面申述及口頭陳述的要點，以及相關政府部門所作的回應。這些內容都已記錄在相關的城市規劃委員會文件及會議記錄內。

[雷賢達先生、伍穎梅女士及黃幸怡女士此時到席。]

#### 表示支持的申述

7. 會議備悉，申述人 R1(部分)至 R3(部分)支持發展洪水橋新發展區，而 R4 及 R9 則支持發展洪元路與洪平路之間的擬議垃圾收集站。相關政府部門已備悉表示支持的理由。

#### 表示反對的申述及意見

##### *洪水橋新發展區的角色及定位*

8. 會議備悉，一些申述人／提意見人提出，應澄清洪水橋新發展區在香港和珠江三角洲大灣區的長遠發展方面的角色及定位。

9. 會議亦備悉相關政府部門的回應，指洪水橋新發展區位於西部經濟走廊內，能把握位置上的優勢，並定位為整個新界西北區的「區域經濟及文娛樞紐」。

##### *經濟發展與就業機會*

10. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 申述人對發展物流作業、港口後勤和企業及科技園，以及洪水橋新發展區將提供 150 000 個新就業機會的估算提出疑問；

- (b) 洪水橋並非適合發展企業及科技園的策略性地點；

- (c) 應提高物流、企業和科技區及「工業」地帶的地積比率及建築物高度限制，盡量提高土地使用率；以及
- (d) 把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及提高地積比率，並放寬各「其他指定用途」地帶的可容許用途。

11. 會議亦備悉相關政府部門所作的以下回應：

- (a) 由於洪水橋新發展區位處香港與深圳主要貨運和客運路線的策略性位置，因此適合容納多種經濟用途；
- (b) 就業機會的估算已考慮到經濟、零售及政府、機構或社區等多種土地用途的建議總樓面面積，以及根據《香港規劃標準與準則》所採用的就業假設；
- (c) 為了回應在洪水橋研究第三階段社區參與時所收到的物流作業者意見，個別物流用地的面積已擴大至 3.5 公頃至 4.8 公頃不等。有關的發展參數是經過技術評估和環境評估(下稱「環評」)程序後而採納。進一步提高地積比率和建築物高度限制的建議未獲技術評估的支持，而且可能會造成負面的影響；以及
- (d) 「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶是要配合特定行業的需求，而並非作一般商貿用途。並無充分規劃理據支持把這些用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或修訂這些地帶的准許用途清單。



## 發展密度

12. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 應盡量提高發展密度和建築物高度，以善用土地資源。具體而言，採用「公共運輸引導發展」模式，高密度的發展項目應位於鐵路站 500 米範圍內，以盡量發揮發展潛力。此外，提高所有住宅地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的住用地積比率，有助應付本港持續的住屋需求；
- (b) 應提高特定用地及區域中心的地積比率及建築物高度限制；
- (c) 應按《香港規劃標準與準則》及《建築物(規劃)規例》修訂發展密度，並應撤銷「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的住用地積比率上限；
- (d) 應把多幅用地改劃作住宅、商業或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；以及
- (e) 把建議的高等教育及有關用途由規劃區第 31A 區遷至規劃區第 44A、44B 和 46 區的「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶內，並把該地帶改劃為「其他指定用途」註明「教育、企業及科技園」地帶。

13. 會議亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 有關部門在制訂分區計劃大綱圖上的地積比率和建築物高度限制時，已顧及相關規劃考慮因素，包括善用土地、基建容量、視覺和城市設計的考慮因素，以及《香港規劃標準與準則》訂明的發展密度等。有關的發展參數獲相關技術評估和《環境影響評估條例》下的法定程序確認；

- (b) 增加個別用地的地積比率和建築物高度限制建議並沒有任何技術評估或理據支持，而改劃建議亦無有力的規劃理據／技術理據或評估支持；以及
- (c) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶為新發展區提供商業總樓面面積，以協助支援該區作為經濟樞紐的角色，因此有需要就住用地積比率訂立上限。

### 城市設計及土地用途

14. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 應提供更多土地興建私人房屋，以達到公私營房屋 63 比 37 或 60 比 40(在計入天水圍後)的比例；
- (b) 所有住宅發展用地都應用來興建可負擔的房屋。應預留更多土地興建資助房屋，並在規劃文件訂明須提供長者住屋；
- (c) 新發展區的發展框架零碎。東面的樞紐(即天水圍新市鎮延伸部分)與西面的區域廣場，被「鄉村式發展」地帶和「其他指定用途」註明「物流設施」地帶分隔；
- (d) 區域廣場附近一帶的行人連接系統規劃欠佳。除了區域廣場和商店街外，沒有行人連接系統方面的進一步建議；
- (e) 行人道把北面的休憩用地、規劃區第 59 區與 60 區之間的休憩用地，以及區域公園與體育場地連接起來，但這樣規劃會使行人道數量過多，把行人分流到不同路線，無助增添主要路線沿路的生氣；
- (f) 有需要擴大行人道網絡的覆蓋範圍，提供連接樂湖居與商店街的行人道，以締造市民可輕易步行往來的社區；

- (g) 連接輕便鐵路(下稱「輕鐵」)鍾屋村站與洪水橋站的步行街附近一帶的地方應預留作商業區；
- (h) 元朗、屯門已十分擠迫，況且九龍東的商業用地供應充足，建議在洪水橋市中心興建六幢新酒店實屬過多；
- (i) 所有原居民村皆會保留，但該五條非原居民村則須清拆，這對非原居村民不公平。應減少劃作商業和私人住宅發展的土地，以保留五條現有的非原居民村落；
- (j) 應保留沙洲里二村，並應擴大「鄉村式發展(1)」地帶的範圍，以容納亦園村內將要清拆的村屋和臨時構築物；
- (k) 關注四周的高樓大廈(約 40 至 60 層高)會對厦村地區的通風造成不良影響；
- (l) 收地會影響區內現有的墳墓；
- (m) 擬在橋頭圍北面及西面的規劃區第 19B 區進行建築物高度可達主水平基準上 160 米的高密度發展項目，屬過度發展；以及
- (n) 應擴闊厦村鄉四周地區的地區休憩用地、鄰舍休憩用地及美化市容地帶，作為緩衝區，並應採用向村外遞升的梯級式建築物高度輪廓。

15. 會議亦備悉相關政府部門所作的以下回應：

- (a) 現時新發展區的擬議房屋組合為社會不同階層提供多種房屋選擇，實屬恰當。計入天水圍現時的房屋組合後，該區整體公私營房屋組合的比例約為 70 比 30；
- (b) 洪水橋新發展區已計劃闢設完善、具活力、環境舒適的行人道及單車徑網絡，以助促進市中心內以及

主要活動中心與周邊地區的連繫。另外，容許在連接輕鐵鍾屋村站與洪水橋站之間的步行街進行商業用途；

- (c) 某些現有社區(包括五條村落)因位於建議的洪水橋新發展區市中心，難免受到影響，但當局會安置受新發展區發展影響的合資格清拆戶，並已預留土地作原區安置；
- (d) 「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向，旨在提供土地，以根據搬村條款重置受新發展區發展計劃影響的合資格村屋；
- (e) 當局將按現行政策，就受影響的墳墓作出補償；
- (f) 把規劃區第 19B 區的建築物高度限為三層的建議，會妨礙落實區內已規劃的地區商業中心，阻礙有效地運用土地資源；
- (g) 當局建議採取適當措施，包括闢設緩衝區、景觀及通風廊、觀景廊(「風水帶」)、梯級式建築物高度輪廓和休憩用地，使新的發展項目可與現時的鄉村融合；以及
- (h) 就其他地區／個別地點的建議，相關政府部門所作的回應詳載於文件內。

### 交通及運輸

16. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 區域中心的道路網絡不夠完善，欠缺分流交通的區內道路。區域中心只依賴 D7 路連接深港西部通道。D7 路只有單一入口進入區域中心，應該避免；

- (b) 應在規劃區第 32C 區加建通道，把內部道路連接到 P1 路；
- (c) 建議加建道路和路口，以連接各條主要道路；
- (d) 應檢討新發展區內掘頭路的設計，並全面規劃運輸基建設施；
- (e) 反對刪除天影路，因該條道路是通往天水圍北部的  
主要通道。刪除天影路對區內現已擠塞的道路網絡  
會造成負面的交通影響；
- (f) 環保運輸系統的啟用日期應與新發展區入伙日期配  
合；
- (g) 對環保運輸系統有保留，因為其載客量有限。高架  
路軌的環保運輸系統設計維修費用高昂，地面路軌  
的設計則會佔用路面。環保運輸系統會發出噪音，  
而高架構築物會對視覺造成影響，這些影響也要一  
併考慮。在落實環保運輸系統前，應進行公眾諮  
詢；
- (h) 西鐵承載量實不足以應付新增人口。應刪除擬建的  
洪水橋站，重新規劃新界西北的鐵路站；以及
- (i) 建議發展一個新的集體運輸系統，連接洪水橋及其  
他地區，並進一步研究屯門至荃灣鐵路和屯門至汀  
九鐵路。

17. 會議亦備悉相關政府部門所作的以下回應：

- (a) 交通及運輸影響評估所得結論是，從交通及運輸的  
角度而言，發展洪水橋新發展區在技術上可行，擬  
議道路網將可應付未來的交通需求；
- (b) 增闢一條道路／通道以接駁 P1 路的建議，未能符  
合《運輸策劃及設計手冊》的規定，或者在技術上  
不可行；

- (c) 採用「掘頭路」的設計來減少繞道車輛，務求盡量減低在空氣質素和噪音方面對市中心的影響；
- (d) 重新規劃天影路可騰出土地作更具效益的土地用途，令天水圍新市鎮與洪水橋新發展區更妥為融合。待重新規劃該道路後，交通安排將足以應付交通需求；
- (e) 根據交通及運輸影響評估，有需要提供環保運輸系統以配合新發展區的交通需求。至於環保運輸系統的詳細設計和運作模式有待進一步的可行性研究確定；
- (f) 西鐵線的載客量會增加，二零三一年的預計客運量已計及洪水橋、元朗南及錦田南的發展項目所帶來的現有人口及未來新增人口，預期西鐵線將可應付新增的需求。長遠而言，政府會研究在新界西北提供額外鐵路連接是否可行；以及
- (g) 擬議的洪水橋站是把新發展區發展成「區域經濟及文娛樞紐」的必要設施，並可配合發展新發展區所帶來的鐵路客運需求量。實無理由基於交通因素而暫緩落實洪水橋新發展區。

#### 政府、機構或社區設施

18. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 人口增加會令公共服務的需求增加／令目前的公共服務短缺問題變得更為嚴重；
- (b) 洪水橋新發展區內的「政府、機構或社區」用地眾多，應訂明未指定用途的「政府、機構或社區」用地的具體用途；
- (c) 申述人不支持把擬議街市建於規劃區第 26A 區，因為該街市的位置在洪水橋南面，無法惠及天水圍北

部的居民。此外，亦關注街市的管理問題。政府應在天水圍區內物色一個街市地點；以及

(d) 應在橋頭圍闢設教育設施。

19. 會議亦備悉相關政府部門所作的以下回應：

(a) 建議在洪水橋新發展區內提供的政府、機構或社區設施，是參考了《香港規劃標準與準則》、相關政策局／部門的建議和「洪水橋新發展區研究」社區參與所收集的公眾意見。除了醫院病床、圖書館及游泳池外，新發展區的主要政府、機構或社區設施供應並無不足。相關政策局／部門將會監察醫院病床、圖書館及游泳池的供應；

(b) 有需要預留未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以應付日後可能出現的需要；

(c) 建議在洪水橋新發展區闢設三個新街市，其中一個會是公眾街市，將建於擬議洪水橋站毗鄰規劃區第26區內，位置方便易達。不過，街市的管理及運作模式不屬於分區計劃大綱圖的範疇；以及

(d) 政府已規劃足夠的教育設施，亦計劃在橋頭圍西南面規劃區第21區劃設一個「政府、機構或社區」地帶，以作教育用途。在橋頭圍增闢一幅教育用地的建議沒有必要，或會妨礙落實已規劃的地區商業中心。

#### 環境和生態方面的考慮因素

20. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

(a) 規劃區第45區內鄰近鷺鳥築巢繁殖地一帶的高樓可能會影響鷺鳥，亦有機會阻擋鷺鳥飛往覓食地的飛行路徑。新生村南面和青磚圍北面有一些農地，這些地方應預留作市中心的緩衝區；

- (b) 建議在規劃區第 44A、44B 和 46 區採用梯級式建築物高度輪廓，並應保留這些地方的農地以保護新生新村的鷺鳥林；以及
- (c) 有人關注棕地作業可能擴散至附近的農地，導致整體的鄉郊環境質素下降。

21. 會議亦備悉相關政府部門作出的以下回應：

- (a) 獲批准的環評報告(包括生態影響評估)的結論是，實施擬議緩解措施後，擬議發展項目在環境考慮方面屬可接受。當局會闢設一條闊 100 米由「休憩用地」地帶及「綠化地帶」組成的寬闊生態走廊，以保護鷺鳥的飛行路線；
- (b) 生態走廊兩側會有較低矮的建築物(主水平基準上 90 米)，而較高的建築物(例如市中心的主水平基準上 200 米及物流用地的主水平基準上 110 米)會建於較遠的位置；以及
- (c) 政府正探討受影響的棕地作業的重置安排，以免棕地作業擴至鄉郊地區。政府會對任何違例發展採取規劃執管行動。

#### *分區計劃大綱圖的涵蓋範圍*

22. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 應擴大分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，把青山公路和元朗公路之間的地方納入新發展區內，以盡量發揮鐵路站周邊土地的發展潛力；
- (b) 把鰲磡石、沙江村、坑頭村和深灣畔納入洪水橋分區計劃大綱圖內，並檢討區內的土地用途，以確保該區的保育和農業地帶不會有棕地作業；



- (c) 把厦村邊緣分區計劃大綱圖納入洪水橋分區計劃大綱圖內。若要收回土地，應採用一視同仁的賠償制度；以及
- (d) 該分區計劃大綱圖涵蓋的土地大部分坐落在厦村鄉內，故該分區計劃大綱圖應改名為「厦村分區計劃大綱圖」。

23. 會議亦備悉相關政府部門所作出的以下回應：

- (a) 洪水橋分區計劃大綱圖的規劃區範圍已顧及洪水橋新發展區發展項目的界線，該範圍實屬恰當；
- (b) 周圍的鄉郊地區已由適當的土地用途地帶覆蓋及保護；以及
- (c) 該分區計劃大綱圖的名稱旨在反映該圖在地理上大致涵蓋的範圍，不必配合行政劃分地區名稱。

#### 其他事項

24. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 在擬備分區計劃大綱圖時沒有對社會、環境和經濟方面的影響作評估；以及
- (b) 放寬洪水橋新發展區周邊地區(例如上白泥及后海灣)的發展限制，以提供過渡用地予棕地作業者使用。

25. 會議亦備悉相關政府部門所作出的以下回應：

- (a) 當局已進行全面技術評估(包括社會經濟影響評估及環境影響評估)，以確定洪水橋新發展區發展項目的可行性；以及

- (b) 白泥及后海灣地區位於后海灣外圍西南岸的新界西北區的西部。該區有綿延及未受污染的天然后海灣海岸，並有群山作背，這個景色優美的鄉郊地區應予以保存，免其受到市區範圍的擴展所影響。

*就個別地點的建議－洪福邨附近的垃圾收集站*

26. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 申述人關注的問題包括垃圾收集站會對景觀造成影響、與洪福邨距離太近，以及會帶來空氣污染、臭味、健康、衛生和環境等方面的問題；
- (b) 政府沒有就擬議垃圾收集站向受影響的居民(尤其是洪福邨居民)進行充分的公眾諮詢；
- (c) 應重新考慮垃圾收集站的選址或把該垃圾收集站用地與毗鄰石埗村規劃區第 15 區計劃興建學校的用地互換；以及
- (d) 政府應設計多用途的垃圾收集站連資源回收設施或其他社區設施，以善用土地資源。

27. 會議亦備悉相關政府部門所作出的以下回應：

- (a) 鄰近洪福邨的擬議垃圾收集站是用作取代現時位於洪堤路屬鄉村式設計的現有垃圾收集站；
- (b) 該幅用地是區內唯一可用和合適作該用途的土地；
- (c) 該垃圾收集站會採用適當的設計，使符合相關的衛生標準，不會對周邊地區造成不可接受的影響；以及
- (d) 該擬議垃圾收集站會容納食物環境衛生署(下稱「食環署」)的辦公室。

*就個別地點的建議－其他*

28. 會議備悉一些申述人就個別地點提出的建議，詳載於文件及簡介和提問部分，其中一些建議包括：

- (a) 擴大「鄉村式發展」地帶／「鄉村範圍」；
- (b) 改劃規劃區第 8、10、17B、19C、20、27A、36、42、43B 及 49 區內多塊用地的土地用途；以及
- (c) 一些現有構築物及發展(例如洪水橋商會、中華傳道會佳音堂、村公所、牌樓和涼亭、社稷及社壇等)應獲原址保留。

29. 會議亦備悉相關政府部門所作出的以下回應：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現有的村落而劃定的，並已顧及「鄉村範圍」、區內地形、現有民居分布模式、用地特點、已批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請，以及預計的小型屋宇需求。並無有力的規劃理據支持申述人關於擴大「鄉村式發展」地帶的建議，因為這些建議會影響公共房屋供應、已規劃的政府、機構發展及新發展區的規劃概念；
- (b) 並沒有有力的規劃理據或技術評估支持／確定申述人所提建議的可行性，或申述人就個別地點的建議所可能帶來的影響；以及
- (c) 當局可在詳細設計階段，探討保留一些位於已規劃發展用地邊緣的現有發展／構築物的可行性，而不致影響洪水橋新發展區的完整性及規劃。

*與分區計劃大綱圖沒有直接關係的其他意見／建議*

30. 會議備悉一些申述人／提意見人所作陳述的以下要點和建議：

- (a) 申述人關注在加強版傳統新市鎮發展模式下的原址換地要求。根據要求，日後的項目倡議人必須取得發展商業和商住項目所需的所有土地；
- (b) 土地擁有人應可優先發展他們的地段。政府應鼓勵公私營界別共同參與，以求早日落實新發展區的發展；
- (c) 申述人關注為受影響的棕地作業者／工業經營者、村民和土地擁有人提供的補償方案及搬遷安排，以及其他有關落實安排的事宜，包括簡化換地程序、容許更有彈性地分階段進行發展，或同步而非分階段展開各項發展；
- (d) 洪水橋新發展區發展剝奪非原居村民的發展權，對他們不公，此舉有違《基本法》賦予他們的基本權利；
- (e) 在落實新發展區和徵用棕地前，應就該新發展區發展計劃和適當的賠償及重置建議(例如多層建築物)進行更多公眾諮詢；以及
- (f) 應進行詳細的城市設計研究，令該區更適宜步行，並加強地方之間的連繫，同時應闢設次要的商業走廊和綠化通道。

31. 會議亦備悉相關政府部門所作出的以下回應：

- (a) 申述人所關注的賠償及落實安排，與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的分區計劃大綱圖沒有直接關係；
- (b) 該分區計劃大綱圖所實施的法定規劃管制，並沒有違反《基本法》有關保障新界原居民合法權益的規定；

- (c) 當局已委託顧問進行可行性研究，探討以多層建築物容納棕地作業，並會於稍後就此諮詢相關持份者；
- (d) 當局已就洪水橋新發展區研究進行廣泛的公眾諮詢，而洪水橋分區計劃大綱圖亦已根據條例按法定程序進行公眾諮詢；以及
- (e) 當局會在設計及建造階段進行詳細的城市設計研究。

32. 主席表示，分區計劃大綱草圖旨在劃定洪水橋新發展區的土地用途，並為落實新發展區訂立土地用途框架。相關政府部門會以該草圖為基礎，進行其後所需的程序(例如收地)以落實有關的發展建議。然而，一些與落實有關的詳情(例如個別住宅用地應否用作公共或私人房屋發展)，則仍有待在落實過程中確認。委員可考慮以全面綜合方式來考慮有關的申述和意見，以及相關的建議。至於申述人及提意見人在其書面及口頭陳述中提出的事宜，為使討論更有系統及更有效，主席建議按各項主要事宜進行商議，委員表示同意。

#### 發展密度

33. 主席表示，一些申述人建議提高各幅用地的地積比率，以充分運用土地資源。規劃署署長李啟榮先生回應說，洪水橋新發展區現時的住用地積比率由 3.5 倍至 6 倍不等，大致上符合《香港規劃標準與準則》所載的原則。市中心的住用地積比率為 6 倍，而地積比率會向遠離市中心和運輸樞紐的地方漸降。長遠而言，在基礎設施承受力許可的情況下，政府可在詳細設計／落實階段適當地進一步把地積比率提高。在現階段，沒有任何全面的技術評估，足以支持申述人提出提高地積比率或放寬其他發展限制的建議。

34. 兩名委員認為，由於這份分區計劃大綱草圖將會成為洪水橋新發展區日後發展的依據，而完成洪水橋新發展區計劃將需時 20 至 30 年，因此現階段應考慮提高住用地積比率，以便創建容量能應付日後因香港人口增加而可能出現的任何需求。提高洪水橋新發展區的住用地積比率，可紓緩香港房屋土地嚴

重短缺的情況。就此，亦應適當地檢討《香港規劃標準與準則》的標準。另一名委員贊同這個觀點，並表示與其在已發展的地區見縫插針式興建單幢公營房屋，不如採用更恰當和有效的做法，提高新發展區的住用地積比率以容納更多房屋單位。

35. 另一名委員表示，政府應致力提供新土地以回應市民對房屋單位的殷切需求，亦應提升基礎設施和公共運輸系統，以應付新增的人口。應在區內創造就業機會，以鼓勵當區就業，並把握機遇，把現代工業融入該區濃厚的文化背景中。

36. 一名委員表示，除房屋外，其他重要的社區設施(例如安老院舍)對土地亦有強烈需求。政府應更積極解決土地不足的問題。

37. 主席表示，政府制訂這份分區計劃大綱草圖和發展參數時，已充分考慮提供所需的運輸和其他基礎設施，以配合洪水橋新發展區的發展。尤其是，政府在確定洪水橋新發展區發展計劃的技術可行性時，已考慮運輸系統(包括已規劃／承諾日後會興建與其他地區連接的道路和鐵路)的容量。缺乏有關可行性和相關影響的技術評估支持而隨意提高地積比率並不恰當，亦可能會受到批評和挑戰。不過，城規會可把委員要求提高住用地積比率的意見轉達政府，促請有關的政府部門適時檢討發展限制，以配合基礎設施的提升，以期長遠來說，盡量進一步善用土地，這是較務實可行的做法。就此，規劃署署長李啟榮先生補充說，屯門和元朗的人口約有 100 萬人。政府亦已規劃在新界西北的其他發展(包括元朗南、唐人新村、橫洲和屯門新增的公共房屋)容納額外約 30 萬的人口。根據現時的建議，洪水橋新發展區的平均人口密度約為每平方公里 30 000 人。為方便作出比較，香港的平均人口密度約為每平方公里 6 800 人，人口稠密的地區(例如旺角和觀塘)則約為每平方公里 48 000 人至 59 000 人。在進一步提高洪水橋新發展區的地積比率前，必須進行額外研究，以確定此舉在技術上是否可行。

38. 另一名委員表示，釐定洪水橋新發展區的恰當地積比率時，運輸系統的容量是一個重要的考慮因素。目前，東鐵線和西鐵線甚為擠迫。缺乏有關交通影響的綜合可行性研究或有關提高區內公共運輸網絡容量的計劃，便貿然提高地積比率，可能是草率的做法。

39. 一名委員表示，與其在各階段屢次進行法定程序以修訂法定圖則，不如首先提高分區計劃大綱草圖的地積比率，然後由政府進行技術可行性研究，這做法似乎會更省時。另一名委員持相反意見，並表示逐步修訂法定圖則，做法較為恰當，因為可讓區內居民有更多機會作出回應，參與有關過程。就此，副主席表示，他大致上支持按適當情況提高住用地積比率，以增加房屋供應，但多項基礎設施(包括排水、排污和運輸)必須能夠應付相關的人口增長。根據他的經驗，就大型發展項目進行詳細的技術可行性研究，過程複雜漫長，需時可能以年計。城規會在沒有充分考慮技術可行性的情況下，不宜武斷地提高地積比率，否則城規會的決定會受到挑戰。一名委員對副主席的觀點表示支持，並指出由於缺乏技術可行性的進一步資料，現階段不進一步提高地積比率，或許是審慎的做法。另一名委員表示，鑑於洪水橋新發展區的發展計劃可能需時約 20 至 30 年才能完全完成，政府在新發展區的發展計劃展開時，仍可進一步提高地積比率。

40. 一名委員詢問，提高分區計劃大綱圖所准許的地積比率，以便政府在得到技術評估支持時才選擇採用最高的地積比率，這做法是否可行。主席表示，這建議未必切實可行，因為政府在分區計劃大綱圖公布有關的地積比率後，該地積比率便有法定效力，市民會期望該地積比率可以達到。一名委員表示，城規會應清楚表明支持善用土地資源，而分區計劃大綱草圖所顯示的地積比率應作為日後檢討的基礎。有關的政府部門應探討提高地積比率是否可行，以及加快所需技術評估的過程。

41. 委員大致認為這份分區計劃大綱草圖所訂的現行發展參數(尤其是地積比率)屬於恰當，而在缺乏充分的技術可行性資料的情況下，實無有力理據支持作出更改。然而，委員同意修訂這份分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映委員的期望，即長遠而言，在得到技術可行性研究的支持下可能進一步提高發展密度。

#### 公私營房屋組合

42. 規劃署署長李啟榮先生應主席的要求作出闡釋，表示規劃署在制訂大綱草圖時已充分考慮有關政府政策，即在《長遠

房屋策略》所訂的十年期內致力令全港新建公私營房屋單位整體供應達至 60 比 40 的比例。然而，大綱草圖上所劃設的住宅地帶並無指明是作公營還是私營發展之用。因此，在落實發展階段是有空間可因應最新的房屋需求來調整公私營房屋組合的比例。法定規劃大綱已提供足夠彈力，讓一些目前擬發展私營房屋的住宅用地在無須修訂分區計劃大綱圖的情況下可轉作發展公營房屋，條件是有關發展須遵從大綱草圖所訂明的限制(例如地積比率及建築物高度限制)。不過，相關的政府部門或須更新有關技術評估，以確保轉作公營房屋不會對基礎設施的提供造成任何負面影響。秘書補充說，正如規劃署屯門及元朗西規劃專員在答問環節所闡釋，新發展區的其中一個規劃目標，是要締造均衡社區，避免出現由公營房屋主導的單一住宅形態。因此，洪水橋新發展區的公私營房屋比例維持在 51 比 49，而將之與天水圍新市鎮一併考慮時，整體比例會變為 69 比 31。如認為恰當的話，可適當地修訂分區計劃大綱圖的《說明書》以反映城規會的意見，即視乎落實發展時的實際需求及社會期望，可考慮把更多住宅用地作發展公營房屋之用。

43. 副主席表示，洪水橋新發展區與天水圍新市鎮在地理上互為毗鄰，並無有力理由支持純因這兩個地區分別劃入兩份不同的分區計劃大綱圖而須分開考慮其房屋組合。現時的建議提出在接近天水圍新市鎮的洪水橋新發展區東部提供多些私人房屋，表示這會與天水圍新市鎮現有的發展項目有較佳的鄰接。另一方面，洪水橋新發展區所創造的 150 000 個就業機會，將為天水圍新市鎮的居民帶來莫大裨益，因為該區現時的就業機會並不足夠。一名委員認同此點，並指就業機會不足是天水圍新市鎮發展最為人所詬病的其中一點。洪水橋新發展區的發展及所提供的區內就業機會，可創造振興天水圍新市鎮及新界西北地區的前景。另一名委員續說，商業用地的發展密度亦可按適當情況予以檢討，以便在該地區推動更多商業活動。

44. 一名委員注意到一些申述人和提意見人要求進一步增加洪水橋新發展區的公營房屋供應，以應付草根階層的住屋需要。不過，該名委員認為，若偏重進一步增加洪水橋新發展區及其他新市鎮的公營房屋供應，可能會被誤解為一個把較不富裕人士遷往偏遠地區的策略，這對於締造更和諧的社會，實非可取的做法。



45. 一名委員表示，與整個新發展區的面積相比，劃作住宅用途的土地面積似乎相對偏低。規劃署署長李啟榮先生回應說，洪水橋新發展區劃作住宅用途的土地比例，與其他新發展區(例如古洞北新發展區)的住宅用地比例相若。雖然增加房屋土地的需求迫切，但亦必須在發展區內預留土地作其他適當用途，以締造一個宜居的社區。洪水橋新發展區內有許多其他土地用途會發揮經濟功能，為區內居民提供就業機會。

46. 一名委員表示，政府應以解決房屋問題為首要重點，否則便會產生許多其他影響深遠的社會問題。鑑於目前物業市場的價格走勢，大部分人大概都無力負擔洪水橋新發展區所提供的私人住宅單位。因此，洪水橋新發展區的發展重點應是提供多些公營房屋單位。當局亦應考慮進一步檢討有關公私營房屋組合的政策，並按需要對《長遠房屋策略》所訂 60 比 40 的比例作出調整，以增加公營房屋的比例。

47. 另一名委員表示，天水圍新市鎮的其中一個問題是把公營房屋集中在該新市鎮的某一範圍內，造成社區分隔，令不同經濟背景的人士之間缺乏互動。根據外國的經驗，許多發展均包含公營及私營房屋的元素，以促進人際互動，避免造成標籤效應。規劃署署長李啟榮先生回應時表示，可能會有機會探討在符合政府房屋政策的情況下，於發展項目中加入不同類別的公營或資助房屋。

48. 主席回應一名委員的提問時解釋，關於預留作發展私人房屋的私人土地，相關的土地擁有人可根據加強版傳統新市鎮發展模式向地政總署申請換地。倘有關換地申請不獲批准或申請人無意參與有關發展，政府會收回所涉私人地段，並會負責其後的批地安排。

49. 委員普遍同意應適當地修訂《說明書》，以反映城規會的意見，即給予彈性以便修訂洪水橋新發展區的公私營房屋組合，以滿足市民對提供更多可負擔房屋的期望。

#### 運輸及刪除天影路

50. 一名委員說，洪水橋新發展區位於策略性位置，可受惠於廣東、香港及澳門的經濟融合。不過，交通擠塞是經濟蓬勃

城市所面對的共同問題。另一名委員說，政府應致力提倡使用公共交通工具，因為近年擁有私家車人士的數量有一個上升的趨勢。另一名委員表示，政府未有採取積極措施，遏抑市民擁有私家車。

51. 副主席說，鑑於西鐵目前已十分擁擠，有多名申述人和提意見人表示關注運輸容量(尤其是西鐵應付未來人口的可載客量)。雖然技術評估的結果顯示，運輸系統可應付日後的需求，但政府應考慮進行進一步的綜合研究，以探討在日後提升策略性運輸系統的可能。重要的是，政府應就運輸系統日後的發展向市民提供清晰的藍圖，以及可如何配合香港長遠的發展，以應付社會的需要。

52. 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)<sup>3</sup> 林兆康先生就主席的要求作出回應，他解釋政府的政策是鼓勵市民使用公共交通工具，而單靠興建更多道路以解決道路擠塞問題，並不實際。政府已嘗試在各個層面管理對私家車的需求，例如增加首次登記稅。同時，政府已進行不同的研究，以評估未來的運輸需要。例如，由路政署進行並在二零一四年公布的《鐵路發展策略 2014》，已擬訂全港鐵路發展藍圖。《鐵路發展策略 2014》建議在直至二零三一年的規劃期完成七項新鐵路項目。另一方面，政府正計劃推展「跨越二零三零年的鐵路及主要幹道策略性研究」(下稱「該研究」)，以綜合和全面方式研究二零三一至二零四一年間全港的運輸需求。該研究亦會考慮由發展局和規劃署正進行的規劃研究《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的建議，當中包括兩個策略性增長區的運輸需求，以規劃所需的策略性交通基建網絡(包括鐵路及主要道路)。此外，該研究亦會探討興建新的重型鐵路以連接新界西北和市區的需要。

53. 關於對西鐵可載客量的關注，運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)<sup>3</sup> 林兆康先生說，西鐵的列車原本以七卡車廂運作。按照沙田至中環線(下稱「沙中線」)項目，港鐵公司自二零一六年起已把西鐵線的車卡數目由七卡增至八卡。與二零一五年比較，西鐵八卡車廂列車在二零一八年下半年全面運作後的可載客量預期會增加至少 14%。沙中線「大圍至紅磡段」在二零一九年年中啟用後，西鐵列車會以八卡車廂運作，每個方向每小時最多有 24 班火車提供服務，與二零一五年比較，可載

客量增加約 37%。視乎實際的客運量，西鐵可藉增加其車廂數目而進一步增加其可載客量。預期西鐵每方向每小時提供 28 班有八卡車廂的列車服務，與二零一五年比較，其最終的可載客量會增加 60%。關於道路網的容量方面，政府近年完成屯門公路的擴闊改善工程，在某程度上紓緩了交通擠塞的情況。當十一號幹線竣工後，預期屯門區會有一些交通分流至大嶼山。再者，路政署最近完成了一項屯門西繞道的勘查研究。政府也在二零一四年進行了《公共交通策略研究》，旨在進一步優化目前的公共交通布局，使重鐵以外的公共交通服務能長遠、均衡、便捷、多元及可持續地發展，以及加強各公共交通服務的協調配合，促進各服務之間的優勢互補。

54. 一名委員說，政府應積極確保整體的運輸系統有足夠的載客量以滿足乘客的日常需要，而非單獨處理擠塞問題。委員進一步說，鐵路和巴士網絡將構成該區公共交通的骨幹，倘服務水平不足，市民便別無選擇，唯有使用小巴和私家車代步。另一名委員說，在設計未來的鐵路網時，倡議者(可能是港鐵公司)，應考慮進一步增加該區地積比率的可能，以及確保鐵路有足夠的可載客量。

55. 一名委員留意到，很多近年遷入元朗區的新居民都使用私家車，因為該區的輕鐵服務缺乏效率。由於很多居民經常需要前往元朗街市，因此有需要加強該區(尤其是天水圍)的單車徑網絡，並令該區更適宜步行。而且，廈村一些原居民鄉村的傳統，是在節日時舉行巡遊和到訪其他鄉村。很多傳統的巡遊路線路段已遭輕鐵線切斷。在初期的交通規劃階段，應妥為考慮保存這些文化遺產的需要，尤其重要的是保存通往靈渡寺和宗祠的路線。規劃署署長李啟榮先生說，會有接駁完善的行人和單車網絡連接洪水橋新發展區邊緣地區內不同的主要樞紐；如有需要，村民可使用這些網絡作巡遊之用。

[張孝威先生和簡兆麟先生於此時離席。]

56. 主席說，一些申述人和提意見人亦關注刪除天影路一事。一名委員關注刪除天影路可能令重型車輛分流至現時相當狹窄的屏廈路。規劃署署長李啟榮先生回應說，當局建議刪除天影路，以騰出土地興建擬議的環保運輸服務及河畔長廊。當局仍需進一步研究環保運輸服務的詳細設計，包括究竟是設在

地面或架空。委員對環保運輸服務的設計和連接方面的意見，相關政府部門會妥為考慮。此外也會提供適當的設施以補足環保運輸服務，例如沿單車徑及環保運輸服務站設置單車停泊設施。至於對屏廈路的關注，當局會進行改善工程以擴闊屏廈路，從而增加其容車量。鑑於棕地作業只限在洪水橋新發展區內進行，由重型車輛造成的交通影響應該不會太大。

57. 一名委員對刪除天影路有保留，因為該路是一條主要高架公路。該委員詢問在拆時會否遇到技術困難。副主席說，根據海外經驗，要拆除大型高架道路在技術上是可行的，在南韓便有成功的例子。

### 文化遺產

58. 一名委員表示，部分申述人就天水圍公園至鄧氏宗祠的「風水帶」走線欠妥表示反對。不過，這問題主要是天水圍新市鎮發展沒有完全依照該「風水帶」走線而造成的結果。規劃署署長李啟榮先生表示，伸延至屏山鄧氏宗祠的觀景廊(即「風水帶」)已予保留，大綱草圖上厦村鄧氏宗祠前的「休憩用地」地帶亦已擴大，以進一步保護該觀景廊。

59. 該委員進一步表示，雖然社會有迫切需要進行發展，但也極有需要保護厦村地區的非物質文化遺產，例如「打醮」的傳統習俗。適合舉行這些傳統活動及其他節慶儀式的場地應予保存，以確保這些重要傳統得以傳承。康樂及文化事務署古物古蹟辦事處亦應按適當情況就厦村的文化遺產進行詳細研究。規劃署署長李啟榮先生回應說，洪水橋新發展區已規劃了公眾休憩用地。由於這些休憩用地的詳細設計和管理安排尚待擬訂，故仍有機會可在將進行的城市設計研究中進一步研究這些要求。此外，亦可一如發展觀塘海濱花園時的情況，在設計公眾休憩用地時把相關持份者的意見納入。

### 洪福邨附近擬建的垃圾收集站

60. 主席指出，申述人和提意見人所提出其中一項最具爭議性的問題是擬在洪福邨附近興建的垃圾收集站的選址，原因是擔心可能會對衛生、臭味和交通等方面造成影響。此外，亦有意見促請政府透過在垃圾收集站高層闢設回收及社區設施，以

善用該擬建的垃圾收集站。一名委員表示，可以理解居民對擬建垃圾收集站太靠近洪福邨的憂慮。規劃署署長李啟榮先生回應主席的詢問時解釋說，擬建的垃圾收集站會採用適當的設計和管理措施，確保完全符合所有環境衛生規定。此外，除食環署辦公室外，視乎相關政府部門進一步討論的結果，亦有空間考慮在高層闢設其他用途。一名委員同意其見解，表示把垃圾收集站設於大型發展項目附近或其內，並非罕見，在香港有很多類似例子。只要採用適當的設計，相關的影響屬微乎其微。兩名委員表示大致上支持在擬建垃圾收集站的建築物高層內共同闢設置其他合適用途的建議。若為擬建的垃圾收集站加設環保／社區設施，有關發展會較易獲當區人士支持。

61. 委員普遍同意擬建的垃圾收集站選址恰當，以及並無有力理據支持把垃圾收集站遷往其他用地。

#### 補償／重置安排

62. 一名委員表示，物流業界關注對洪水橋新發展區的棕地作業者可能造成的影響。物流業是香港的經濟支柱之一，對香港的貢獻不容忽視。洪水橋新發展區許多小型作業者憂慮遷置於多層建築物的費用和高昂的租金，以及在營運上諸多限制。政府應為受影響的棕地作業者釐訂適當的補償及重置安排，以免這些作業可能擴散到周圍其他鄉郊地區而破壞環境。另一名委員認為有空間把棕地作業集中在一處範圍較小的指定地方，以助加強其協同效應，同時盡量善用現有的土地資源。規劃署署長李啟榮先生表示，洪水橋新發展區內已預留土地作物流用途。政府亦有持續進行各項研究，包括規劃署進行的《新界棕地使用及作業現況研究》，以及土木工程拓展署進行的《在洪水橋新發展區為棕地作業擬建多層樓宇的研究》。至於棕地作業會蔓延到易受環境影響地區的問題，假如有關作業不符合相關分區計劃大綱圖的規定，政府會根據條例對其採取執管和檢控行動。

63. 另一名委員表示，雖然補償及重置事宜不屬於有關分區計劃大綱圖的範疇，但政府亦應盡力確保受影響的清拆戶獲得妥善照顧。主席回應說，政府較早時已於五月公布建議加強為受政府發展計劃影響的合資格寮屋住戶和業務經營者所提供的特惠補償及安置安排。公眾普遍接受加強特惠補償及安置安排

的措施，但部分持份者要求政府作出進一步調整。在重置受影響居民時，政府會盡最大努力保存現有的社會結構。

#### 其他關於個別用地的建議

64. 在考慮相關的書面申述及意見和聆聽口頭提出的相關申述及意見後，委員普遍認為並無有力理據支持應接納申述人所提出任何一項關於個別用地的建議。

#### 其他事宜

65. 一名委員關注洪水橋新發展區有否提供足夠的長者設施。主席表示，現時洪水橋新發展區內有一些用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，在這類地帶內興建安老院屬經常准許的用途。儘管如此，若有需要，秘書處可向勞工及福利局轉達委員對提供足夠社區設施以應付老化人口需要的關注，以供該局參考。

66. 考慮過上述討論內容後，城規會：

- (a) 備悉 R1(部分)至 R3(部分)、R4 及 R9 表示支持的意見；
- (b) 決定不接納申述編號 R1(部分)至 R3(部分)餘下的意見，以及 R5 至 R8、R10 至 R104 及 R106 至 R118，並認為不應順應這些申述而修訂該草圖。理由概述如下：

#### 洪水橋新發展區的角色及定位

- 「(i) 洪水橋新發展區的定位為區域經濟及文娛樞紐。全面發展後的新發展區將可為約 218 000 名居民提供居所及創造約 150 000 個就業機會。新發展區的發展將會是主要的土地來源，以應付香港中長期的發展需要，亦有助改善全港人口和職位分布不均的情況 (R6)；

## 經濟發展與就業機會

- (ii) 新發展區位處香港與深圳主要貨運和客運路線，因此其位置適合容納現代物流、創新科技及檢測認證的用途，以促進香港發展為區域物流樞紐和供應鏈基地 (R6、R7 及 R30)；
- (iii) 洪水橋新發展區研究中就業機會的估算已考慮到多種土地用途的建議總樓面面積，以及根據《香港規劃標準與準則》所採用的就業假設 (R19、R22、R26、R29、R31 及 R117)；
- (iv) 「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的規劃意向，是作特定用途而並非作一般商貿用途。當局已特別就這些地帶擬訂土地用途表，以配合其規劃意向。因此，並無充分規劃理據支持按建議把這些地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或修訂擬議的准許用途清單 (R7)；
- (v) 把「社會福利設施」和「加油站」用途移至「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的第一欄實屬不當，原因是有必要通過規劃申請制度來評估這兩項用途對環境及／或交通的影響 (R2)；

## 發展密度

- (vi) 新發展區的地積比率及建築物高度輪廓已顧及相關規劃考慮因素，包括善用土地、基建容量、視覺和城市設計的考慮因素、《香港規劃標準與準則》訂明的發展密度等。分區計劃大綱圖上的發展參數獲相關技術評估和

《環境影響評估條例》下的法定程序確認。然而，增加地積比率和建築物高度的建議並沒有任何技術評估或理據支持，藉以探悉其可行性和可能產生的影響(R1、R3、R7、R108及R109)；

- (vii) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向，是為新發展區提供商業總樓面面積，以協助支援該區作為經濟樞紐的角色。因此有需要就住用地積比率訂立上限，否則會妨礙上述規劃意向(R7及R108)；
- (viii) 沒有充分規劃理據支持把規劃區第34C區的「休憩用地」、青少年設施用地和高等教育用地改劃作商貿及／或住宅發展。有關建議並沒有任何技術理據或評估支持，藉以探悉其可行性或可能產生的影響(R7及R109)；

#### 房屋組合

- (ix) 現時新發展區的擬議房屋組合為社會不同階層提供多種房屋選擇，實屬恰當(R6、R7、R15及R16)；

#### 行人道及單車徑網絡

- (x) 洪水橋新發展區已計劃闢設完善、具活力、環境舒適的行人道及單車徑網絡，以助促進市中心內，以及主要活動中心與周邊地區的連繫。細節問題會在詳細設計階段進一步研究。容許在連接輕便鐵路鍾屋村站與洪水橋站之間的步行街進行商業用途(R5、R6、R7、R29、R34及R118)；

#### 保留現有的非原居民鄉村

- (xi) 洪水橋新發展區的規劃已盡量減少對現有發展的影響，但某些現有用途會因其所在位置



問題而難免受到影響。當局會安置受新發展區發展影響的合資格清拆戶，包括把洪福邨西面的兩幅土地用作原區安置合資格的受影響戶 (R15、R16、R19、R20、R24 至 R27、R30 及 R31)；

- (xii) 「鄉村式發展(1)」地帶旨在提供土地以根據搬村條款重置受新發展區發展計劃影響的合資格村屋。所以在「鄉村式發展(1)」地帶容納亦園村將被收回的村屋及臨時構築物並不恰當(R32 及 R33)；

#### 與現有鄉村的融合

- (xiii) 當局會採取適當的措施，包括闢設緩衝區、景觀及通風廊、觀景廊(「風水帶」)、梯級式建築物高度輪廓，以及在交界闢設休憩用地，以便與鄉村融合(R34、R85 及 R86)；
- (xiv) 一直伸延至屏山鄧氏宗祠前的觀景廊(「風水帶」)已納入該分區大綱圖，並保留於將來天水圍站四周的發展中。厦村鄧氏宗祠前的「休憩用地」已經擴大，以進一步保護有關的觀景廊。把區域公園用地與規劃區第 57、58 及 59 區的發展用地對調以保留觀景廊格局的建議並沒有充分規劃理據支持(R34 及 R84)；
- (xv) 把規劃區第 19B 區的建築物高度限為三層的建議，會妨礙落實區內已規劃的地區商業中心，阻礙有效地運用土地資源(R85)；
- (xvi) 通往橋頭圍及洪屋村的認可墓地的通道在該分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，不會受到新發展區的發展影響。當局將按現行政策，就受影響的墳墓作出補償(R34 及 R84 至 R86)；

- (xvii) 「鄉村式發展(1)」地帶容許居民泊車用途，有礙根據搬村條款重置合資格受影響村屋的目的，做法不恰當(R12)；

#### 內部道路布局

- (xviii) 交通及運輸影響評估確定新發展區內的擬議道路網絡將可應付未來的交通需求。關於增闢一條通道接駁市中心的建議，當局認為技術上不可行，或者會影響市中心內的土地用途布局和行人連接(R1、R3、R5、R6、R87及R109)；
- (xix) 當局會訂定「掘頭路」的車速限制，以確保車速安全(R6)；

#### 反對刪除天影路

- (xx) 重新規劃天影路可騰出土地作更具效益的土地用途，令天水圍新市鎮與新發展區更妥為融合，並減低對鄰近居民造成的噪音及空氣污染。待重新規劃天影路後，新發展區的交通安排將足以應付交通需求(R34、R84及R87)；

#### 提供環保運輸服務

- (xxi) 交通及運輸影響評估顯示，有需要提供環保運輸服務以滿足新發展區的交通需求。至於環保運輸服務的形式、設計細節、運作模式等，有待進行中的可行性研究確定。待取得研究結果後，當局會在適當時候充分諮詢持份者(R6、R7、R15及R16)；

#### 外部道路網絡和西鐵的載客量

- (xxii) 西鐵的載客量會增加。西鐵線在二零三一年的預計客運量包括洪水橋、元朗南、錦田南

等地的發展所帶來的現有人口及新增人口。政府正籌劃增建公路，包括屯門西繞道及十一號幹線，這些道路可將北大嶼山和元朗連接至新界西北。長遠而言，當局會進一步研究在新界西北增闢鐵路是否可行(R 5、R 15、R 16、R 19 至 R 29、R 34、R 84 及 R 117)；

- (xxiii) 擬議的洪水橋站是把新發展區發展成「區域經濟及文娛樞紐」的必要設施，並可配合發展新發展區所帶來的鐵路客運需求(R 19)；
- (xxiv) 交通及運輸影響評估研究顯示新發展區的擬議交通網絡可行。實無理由基於交通因素而暫緩落實洪水橋新發展區的發展(R 20 及 R 29)；

#### 「政府、機構或社區」設施

- (xxv) 建議在新發展區內提供的政府、機構或社區設施，是參考了《香港規劃標準與準則》、相關的政策局和部門的建議及「洪水橋新發展區研究」社區參與所收集到的公眾意見。除了醫院病床、圖書館及游泳池外，新發展區的主要政府、機構或社區設施供應大致上並無不足。相關政策局／部門將會監察醫院病床、圖書館及游泳池的供應(R 30 及 R 87)；
- (xxvi) 當局已在分區計劃大綱圖上預留未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以便靈活應付日後不可預見的需要(R 32 及 R 33)；
- (xxvii) 建議在新發展區興建三個新街市，以應付日後居民的日常需要。街市的管理及運作模式不屬分區計劃大綱圖的範疇(R 102)；

#### 環境和生態方面的考慮因素

- (xxviii) 有關的環評報告(包括生態影響評估)根據《環境影響評估條例》獲得批准。該份環評報告的結論是,實施緩解措施後,該新發展區發展項目在環境考慮方面屬可接受。為保護新生新村鷺鳥林而建議採取的緩解措施包括:闢設一條闊 100 米沒有建築物的生態走廊,以保護大部分飛行路線;以及生態走廊附近用地的建築物將會較低矮(R 8 及 R 117);
- (xxix) 政府正探討受影響的棕地作業的重置安排,以免棕地作業擴散至鄉郊地區。政府會對任何違例發展採取規劃執管行動。並無有力的規劃理據支持容許在白泥及后海灣區的鄉郊地方進行棕地作業(R 15、R 16、R 17、R 34 至 R 83 及 R 117);

#### *分區計劃大綱圖的涵蓋範圍和命名*

- (xxx) 分區計劃大綱圖的規劃區範圍已顧及洪水橋新發展區發展項目的界線,該範圍實屬恰當(R 6、R 17 及 R 34);
- (xxxi) 該分區計劃大綱圖的名稱旨在反映該圖在地理上的涵蓋範圍,不必配合行政劃分地區名稱(R 34);

#### *其他事項*

- (xxxii) 政府已進行全面技術評估,確定新發展區發展項目的可行性(R 17);
- (xxxiii) 並無理據支持擱置處理該分區計劃大綱圖,以聽候廉署的調查結果(R 18);

#### *洪元路與洪平路之間垃圾收集站的選址*

- (xxxiv) 鄰近洪福邨的擬議食環署辦公室暨垃圾收集站發展項目是用作取代現時位於洪堤路屬鄉村式設計的現有垃圾收集站。該幅用地是區內唯一可用和合適作該用途的土地。申述人提出的用地互換建議不可行。該垃圾收集站的運作將符合相關的衛生標準，不會對周邊地區造成不可接受的影響(R 95 至 R 101)；

#### 擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

- (xxxv) 「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現有的村落而劃定的，並已顧及「鄉村範圍」、區內地形、現有民居分布模式、用地特點、已批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請，以及預計的小型屋宇需求。「鄉村式發展」地帶的範圍恰當。並無有力的規劃理據支持擴大「鄉村式發展」地帶或「休憩用地」地帶的建議，因為這些建議會影響公營房屋供應、已規劃的政府、機構或社區設施發展及／或新發展區的規劃概念(R 84 至 R 89、R 92 及 R 93)；

#### 個別地點

- (xxxvi) 區域公園位於新發展區的中心，供日後的居民使用。並無有力的規劃理據支持把區域公園往西遷移，然後在有關用地發展商住混合用途的建議。該建議亦缺乏技術方面的理據或評估支持，無法確定建議的可行性或建議所帶來的影響(R 6)；
- (xxxvii) 規劃區第 27A 區是保留作發展公營房屋之用。若容許在此用地作私人住宅或住宅／商業發展，將影響新發展區的擬議房屋組合及公屋單位供應，亦會限制日後區內公屋發展項目的發展彈性(R 103)；

- (xxxviii) 洪水橋新發展區的發展布局是當局全盤規劃、進行技術評估和廣泛諮詢公眾的結果。調整用途地帶的界線來配合個別土地擁有權的建議，並無有力的規劃理據支持(R104)；
- (xxxix) 關於落實已規劃並由私營機構發展的規劃區第 8 區安老院及規劃區第 10 區原區安置房屋項目的建議，是落實方面的問題，與分區計劃大綱圖的土地用途建議無關(R107)；
- (xl) 現時沒有有力的規劃理據支持於規劃區第 20 區剔出部分擬議醫院用地作安老院舍用途，因為這樣會局限了日後發展醫院的靈活性(R113)；
- (xli) 當局可在詳細設計階段，探討能否保留一些位於已規劃發展用地邊緣的發展／構築物(R10、R11、R13、R32、R33、R93、R112及R116)；
- (xlii) 現時沒有有力的規劃理據支持擴大規劃區第 36 區的「自然保育區」地帶，以涵蓋位於規劃區第 36 區的有關屋宇，因為該區並無明顯生態價值而值得劃作自然保育區(R116)；
- (xliii) 有需要重新規劃現有的橋頭圍工業區，使計劃在天水圍西鐵站附近關建的地區商業中心得以落實(R110)；
- (xliv) 新發展區內「休憩用地」地帶的分布已計及相關的規劃考慮，例如服務地區範圍內的人口及四周的土地用途(R114及R115)；
- (xlv) 把規劃區第 34C 區的有關地段劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，是要為區內的住宅發展項目提供教育及康樂設施。規劃區第 34 區的「休憩用地」地帶現

時長有成齡樹，劃設「休憩用地」地帶可保護有關樹木(R89、R90、R91及R93)；

*與分區計劃大綱圖沒有直接關係的其他意見／建議*

- (xlvi) 有關「加強版傳統新市鎮發展模式」下的準則、補償及搬遷方案等事宜，以及有關落實安排的建議，與旨在顯示新發展區的概括土地用途大綱的分區計劃大綱圖沒有直接關係(R1、R3、R5至R7、R14、R32至R83、R87、R91、R92、R94、R106、R108、R109、R111、R114及R117)；
  - (xlvii) 該分區計劃大綱圖所實施的法定規劃管制，並沒有違反《基本法》有關保障新界原居民合法權益的規定(R19、R20、R27、R30、R87及R94)；
  - (xlviii) 當局已委託顧問進行可行性研究，以善用土地的方式整合棕地作業，並會於稍後就此諮詢相關持份者(R6、R31及R34至R83)；
  - (xlix) 當局已就洪水橋新發展區研究進行廣泛的公眾諮詢，而洪水橋分區計劃大綱圖亦已根據條例下的法定程序進行公眾諮詢(R87)；以及
  - (l) 當局會在設計及建造階段，就市中心、地區商業中心及現時天水圍主河道附近的河畔長廊進行詳細的城市設計研究(R1、R7及R109)。」
- (c) 考慮到是次會議的討論，同意適當地修訂該分區計劃大綱草圖的《說明書》，以闡明城規會對有關的發展密度及公私營房屋組合的觀點。

67. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。