

二零二一年四月三十日舉行的城市規劃委員會  
第 1242 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

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)

謝俊達先生

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

龍小玉女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

謝祥興先生

黃元山先生

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  
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
招志揚先生

1. 會議於二零二一年四月三十日上午九時恢復進行。

### 開會詞

2. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

### 議程項目1

[公開會議]

#### 通過二零二一年三月三十一日第 1242 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

3. 二零二一年三月三十一日第 1242 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目2

[閉門會議(限於商議部分)]

考慮有關《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》的申述和意見；以及考慮有關《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10728 及 10729 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分

4. 秘書表示，委員的利益申報已於聆聽會上申報，並記錄在二零二一年三月三十一日的相關會議記錄內，其後再無收到委員的進一步利益申報。委員備悉，張國傑先生、侯智恒博士、李國祥醫生及黃元山先生因事未能出席會議，他們均已申報利益。委員亦知悉，與香港房屋委員會有聯繫／業務往來相關的利益均視為間接利益，因為唐人新村分區計劃大綱圖及大棠分區計劃大綱圖上的擬議公營房屋發展項目一般與房屋用地有關，而委員申報的其他利益均為間接利益，因為有關委員並

無涉及元朗南研究及／或申述人／提意見人提出的意見，因此他們可留在席上。

5. 主席表示，對《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》和《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》所作的修訂主要是為推展元朗南發展的第一和第二階段。上述分區計劃大綱草圖在二零二零年七月十日展示予公眾查閱。城市規劃委員會就唐人新村分區計劃大綱圖收到 79 份申述及 140 份意見，而就大棠分區計劃大綱圖則收到 136 份申述及 171 份意見。考慮有關申述和意見的聆聽會在二零二一年三月三十一日舉行。該聆聽會的會議記錄已於二零二一年四月二十二日發給委員，並於今日較早時透過議程項目 1 獲得確認。今天的會議旨在就兩份分區計劃大綱圖的申述和意見進行商議。主席繼而請秘書扼要重述兩份分區計劃大綱圖的修訂項目、申述人和提意見人在書面和口頭陳述所提出的要點，以及相關政府部門的回應。

6. 秘書借助投影片重述聆聽會的內容，要點如下：

唐人新村分區計劃大綱圖的修訂項目 A1 至 A5 及大棠分區計劃大綱圖的修訂項目 A

- (a) 公庵路以西和田寮村及山下附近的五塊用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，作高密度及高層的公營房屋發展用途，而附近數塊用地則改劃為各類政府、機構及社區設施和休憩用地。另外，亦建議闢設新通道／經改善的通道，以配合元朗南發展；

唐人新村分區計劃大綱圖及大棠分區計劃大綱圖的修訂項目 B

- (b) 唐人新村分區計劃大綱圖的兩塊用地及大棠分區計劃大綱圖的一塊用地(大致位於田寮村和木橋頭村的認可鄉村附近)改劃為「住宅(丁類)」地帶，主要反映現有的低密度住宅羣；

唐人新村分區計劃大綱圖及大棠分區計劃大綱圖的修訂項目 C

- (c) 唐人新村分區計劃大綱圖的兩塊用地及大棠分區計劃大綱圖的一塊用地(大致位於山下和黃泥墩村的認可鄉村附近)改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以便重置受政府計劃影響的村屋；

唐人新村分區計劃大綱圖的修訂項目 D1 至 D4

- (d) 位於元朗公路南面及在天水圍西交匯處和唐人新村交匯處附近的 3 塊用地改劃為「其他指定用途」註明「貯物及貨倉」地帶，作興建高密度高層的多層樓宇用途，以容納無法在傳統分層工廠大廈進行的棕地作業。天水圍西交匯處南面的一塊土地改劃為「露天貯物」地帶，以容納實際上無法遷入多層樓宇或傳統分層工廠大廈的棕地作業。此外，亦會預留土地作休憩用地及闢設新通道／經改善的通道之用；

唐人新村分區計劃大綱圖的修訂項目 E

- (e) 把位處唐人新村分區計劃大綱圖南部並在公庵路南端一塊用地改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以興建足以應付整個元朗南發展計劃和附近一帶需求的擬議污水三級處理廠；

主要事宜

- (f) 收回土地、補償及安置安排：
- (i) 一些申述人／提意見人要求給予原居民和非原居民相同的待遇；提供以「地換地」的補償方案及提高金錢補償額；以及及早安置受影響的殘疾人士院舍院友；

*政府部門的回應*

(ii) 補償及安置安排和相關土地事宜與分區計劃大綱圖的修訂項目沒有直接關係，亦不屬城市規劃委員會(下稱「城規會」)的職權範圍；

(g) 搬村：

(i) 應向受影響的非原居民提供搬村的選項，以及額外改劃土地(例如位於唐人新村分區計劃大綱圖的修訂項目 C 南面接近山下的一塊土地)以供搬村之用；

*政府部門的回應*

(ii) 鄉村遷置政策及搬村的安排都不屬於分區計劃大綱圖的範疇，政府會在其後階段另行處理。至於現時有關鄉村遷置區(兩份分區計劃大綱圖的項目 C)的建議，則已顧及元朗南研究所得結果，以及預計受影響並符合搬村條件的屋宇數目(即 33 幢)；

(h) 交通及運輸：

(i) 新增人口會導致道路網和運輸服務不勝負荷。應盡早進行道路改善工程，以及在元朗南發展項目推廣以單車代步，並應提供環保運輸服務；

*政府部門的回應*

(ii) 元朗南研究的交通和運輸影響評估結論認為，倘實施相關的交通和運輸改善措施，擬議的元朗南發展對策略性、區域性和地區性道路網及西鐵線的交通所造成的影響屬可控範圍之內，因此從交通影響的角度而言屬可以接受；

(iii) 建議加強區域運輸網絡、闢建策略性連接路及進行道路改善工程(例如興建十一號幹線及擴闊元朗公路)。此外，採用八卡列車，並於繁忙時間把每小時列車班次由 20 增至 24 班車，亦可改善西鐵線的服務。藉進行交通改善工程和提供公共運輸服務，可配合分階段遷入區內的人口。土木工程拓展署正在研究可能實施的環保運輸服務安排，把洪水橋／厦村新發展區與元朗南發展連接起來，以及檢討元朗南發展計劃內的行人及單車徑網絡和相關的單車基礎設施；

(i) 農業活動及禽畜飼養場：

(i) 改劃農地會影響社區的利益，而把所有受影響農地遷移至擬議的農業園是不切實際的。區內現有的禽畜飼養場應予保留／遷移，以維持本地食品供應；

#### *政府部門的回應*

(ii) 雖然元朗南地區大部分常耕農地(15 公頃的農地中有 10 公頃)將予保留，但是次修訂用途地帶會影響到一個雞場和一個豬場，以及一些常耕農地。該等飼養場和農地因與擬議元朗南發展有抵觸，故此無法保留。由於沒有切實可行的環境緩解措施可解決有關禽畜飼養場的氣味所造成的滋擾，因此，元朗南研究建議把合共兩個雞場和三個豬場移走，以配合全面發展。只有一個位於大棠區內的雞場可在元朗南餘下階段發展中予以保留。

(j) 棕地作業：

(i) 擬議多層樓宇的技術及財務可行性備受質疑，而且部分現有棕地作業亦有很大機會不能安置在該些樓宇內。應預留更多土地安置受影響的汽車修理工場；



*政府部門的回應*

(ii) 發展多層樓宇是政府整合棕地用途的其中一個方向。預計多層樓宇技術上應可容納一般貨倉／貯物用途及車輛維修作業，以及其他用途及作業。多層樓宇項目的實施及運作細節和發展模式仍在研究中，發展局正與相關持份者聯絡，以收集他們對發展多層樓宇的意見；

(k) 政府、機構或社區設施和休憩用地的供應：

(i) 元朗南發展所提供的公共服務和政府、機構或社區設施(例如濕貨市場)並不足夠。大棠區內也缺乏鄰舍休憩用地；

*政府部門的回應*

(ii) 計劃在元朗區關設的政府、機構或社區設施大致足夠，但醫院病牀、幼兒護理服務／長者服務的設施和圖書館等除外。醫院服務是以較廣闊的區域層面去評估供求。至於幼兒護理服務／長者服務設施的供應要求，則屬長遠目標。相關政府部門會繼續研究是否有空間在元朗區增設政府、機構及社區設施。元朗區已規劃的地區休憩用地(餘 36.5 公頃)及鄰舍休憩用地(餘 79.9 公頃)將會供過於求。當局已建議在劃為「住宅(甲類)3」地帶的地區關設一個濕貨市場；

(l) 發展密度及技術可行性：

(i) 有關發展的技術可行性及公營房屋項目的擬議地積比率是否過高／過低的問題備受關注；

*政府部門的回應*

- (ii) 政府在二零一八年公布一項政策指令，把公營房屋用地的住用地積比率在技術可行的情況下增加最多三成。目前有建議提出，有關「住宅(甲類)3」地帶的住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率為 0.5 倍，符合上述政策。根據已進行的技術評估，預計有關發展不會造成無法克服的負面影響；

(m) 個別建議：

- (i) 高力集團有限公司混凝土配料廠所在的用地位於修訂項目 D1 範圍內。該用地應獲豁免無須改劃土地用途地帶，以免影響對新界西北的混凝土產品供應；
- (ii) 「陳氏家族紀念堂」所在的用地位於修訂項目 D1 範圍內。該用地連同四周與該座陳氏家族擁有的紀念堂相關的數幅土地，應獲豁免無須收回。另一個方案是，當局應提出非原址換地方案，以便在另一地方重建該紀念堂；
- (iii) 應闢設可從大棠路直達擬議四所小學(大棠分區計劃大綱圖的項目 A)所在用地的通路，從而紓減行經僑興路／公庵路的車流，以免區內道路網不勝負荷；
- (iv) 其他建議涉及把個別地段納入／剔除於元朗南發展的範圍；

*政府部門的回應*

- (v) 倘保留上述混凝土配料廠或紀念堂，修訂項目 D1 的用地便會因樓面面積大幅減少而不適合作預定的多層樓宇用途。此舉也會對天

水圍西交匯處的改善工程和兩條擬建的道路造成影響；

- (vi) 混凝土配料廠的經營者正與發展局商討有關搬遷的事宜。由於新界區內有其他混凝土產品供應商，預計就供應而言問題不大；
  - (vii) 交通及運輸影響評估的結論認為，在推行擬議的交通及運輸改善措施後，有關發展(包括擬建學校)對交通造成的影響將屬可控範圍之內，亦屬可以接受；
  - (viii) 要保留受影響的個別數幅土地而又不對擬議發展的連貫布局造成負面影響，實屬困難。有些相關地段位於元朗南發展餘下階段的範圍內，不屬於修訂項目的範圍；
- (n) 其他事宜：
- (i) 區內的就業機會不足；
  - (ii) 關設擬議污水處理廠的選址備受關注；
  - (iii) 有意見關注技術方面的事宜，例如環境及視覺方面；

*政府部門的回應*

- (iv) 元朗南發展第一及第二階段會提供約 5 790 個就業機會。整個元朗南發展計劃會提供約 13 630 個就業機會，而附近的洪水橋／厦村新發展區亦會帶來約 150 000 個新增就業機會。此外，新田／落馬洲發展樞紐會再提供 64 000 個就業機會；
- (v) 污水處理廠的建議選址參考了元朗南研究第二階段社區參與所收集到的公眾意見，即該設施應遠離現有鄉村和日後的居民，以盡量

減少潛在的環境滋擾。擬議選址亦符合元朗南發展南端所規劃的市區邊緣的環境。根據已進行的技術評估，預計擬議的污水處理廠不會對環境造成無法克服的影響；以及

- (vi) 當局已進行多項技術評估，結論認為預期元朗南發展在建造和運作階段均不會在空氣質素、噪音、污水及污水處理、廢物管理、水質、土地污染、景觀及視覺影響、生態、漁業及文化古蹟等方面造成無法克服的問題。

[楊偉誠博士此時到席。]

7. 主席再一次表示，很多申述人／提意見人就補償及安置安排提出意見。雖然賠償及安置安排並非在規劃機制下須予處理的事項，亦不屬城規會的管轄範圍，但正如她在二零二一年三月三十一日的聆聽會所指出，政府會致力以公平合理的方式，回應受影響居民／經營者／土地擁有人的關注及滿足他們的需要，並會及早徵詢上述持份者的意見及改善與他們的溝通。她繼而請委員提供意見。

8. 委員普遍認為兩份分區計劃大綱草圖的土地用途地帶合適，應維持不變。他們對元朗南發展或兩份分區計劃大綱圖的修訂項目的意見如下：

#### *與元朗南發展相關的一般事宜*

9. 一些委員重申，他們支持發展元朗南作為元朗新市鎮的擴展部分。由於元朗南發展計劃將提供的設施鄰近元朗新市鎮，因此有助配合元朗新市鎮的居民的需要。就發展模式而言，一名委員表示，綜合發展應採取更「以人為本」的方式，不應提出全面搬遷現有社區。重要的是，應保留現有環境和社區的一些元素以營造歸屬感。副主席對此表示贊同，並認為大型發展項目必須保留所在地方的特色，尤其是文化和古蹟元素，以免所建成的新市鎮單調乏味。

10. 至於新界西北的就業機會，數名委員普遍認為，元朗南發展、洪水橋／厦村新發展區和新田／落馬洲發展樞紐應提供比例均衡且性質不同的職位。

### 發展多層樓宇

11. 副主席及一些委員均表示支持劃定土地作多層樓宇發展，認為多層樓宇是邁向更有效運用土地資源的重要一步。發展多層樓宇是一個引進變革的契機，讓棕地活動的現有營運模式可有所轉變，長遠而言也有助香港更進一步，建設一個更具抗禦力的城市，並達至淨零碳排放。政府應詳細了解香港棕地活動的整體需求，並制訂長遠計劃，以改善棕地活動的營運情況。除此之外，政府也要制訂詳細策略，為落實環保措施提供指引，從而減少能源消耗量和碳排放量。

12. 副主席及一名委員進一步表示，雖然在唐人新村分區計劃大綱圖上為多層樓宇發展所劃設的土地用途地帶屬恰當，但現階段仍有許多有關落實多層樓宇發展項目的細節未能提供，特別是從運作角度而言尚未證實多層樓宇發展項目的概念是否可行這一點尤甚。有意見關注到多層樓宇發展項目或會傾向對較大規模的經營者有利。因此，應留意多層樓宇項目的營運模式，以確保中小型經營者可以生存。就此，建議盡早進行先導測試，以物色方法敲定多層樓宇項目的發展模式。

13. 一名委員表示，在製造業數碼化的世界潮流下，建造業正大力推廣使用組裝合成建築法和裝配式建築方法。政府應全面檢視香港是否有適合的土地可用於組裝合成構件。另一名委員對此表示同意，並稱現時大部分的組裝合成預製組件廠房都並非位於香港。因此，可以考慮研究是否有需要在新界設立組裝合成預製組件設施。就此而言，一名委員指出，預製組件廠房所需的土地範圍非常大，而這正正就是大部分上述廠房均位於內地的主要原因。考慮到香港可用作發展的土地不足，在香港把大幅的土地劃作組裝合成建築法作業的用途未必會有好處，因為有關的土地可用作許多其他的目的或用途，例如興建房屋。

14. 兩名委員認為，多層樓宇項目的交通／營運安排對於該項目能否成功落實而言，至關重要。此外，政府應在落實項目的階段進行仔細規劃，確保多層樓宇項目會實施適當的安排。

15. 主席備悉委員的意見，表示該分區計劃大綱圖的修訂旨在劃設適當的土地用途地帶，以助落實元朗南發展計劃。相關政府部門會於稍後階段處理各項發展方案的落實細節。

#### *房屋供應*

16. 一名委員表示應該支持該分區計劃大綱圖就房屋發展所作出的修訂。該名委員進一步說，政府應致力善用土地資源，並研究是否有空間可以進一步增加元朗南的房屋供應，因為即使僅在現有方案之上增加 1% 至 2% 的供應，也能夠為許多家庭提供新的居所。此外，由於推行元朗南發展計劃的時間長達近 20 年，因此及早聯繫受影響的持份者，並密切監察任何在施工階段對社區所造成的影響，對於成功落實該項目而言，至關重要。

#### *交通及單車徑網絡*

17. 兩名委員表示，研究中的環保運輸服務是便利市民在區內往來的正確做法，而建議闢設的大型單車徑網絡則會成為元朗南發展計劃的一個重要特色。上述兩者結合起來可以方便居民在這個大致上能夠自給自足的社區內輕鬆往來，而所提供的交通選項亦符合締造一個在環保方面更能可持續發展的城市的目標。

18. 另一名委員表示，儘管沿僑興路闢設一條 4 米闊的專用單車徑的建議因為用地／技術上存在限制而不可行，但當局應考慮闢設一條單車優先使用的車道，並附上適當的標記，以便利居民在區內以單車代步。

#### *擬議小學*

19. 關於大棠分區計劃大綱圖的修訂項目 A 提出把四間小學匯集一地，一名委員對此有所保留，並表示在住宅區內分開興建個別小學或者較為理想。副主席認為這項建議有優點也有缺

點，把學校匯集一起可帶來好處，例如可讓這些學校共用設施。另一名委員表示，「學校村」有成功的例子，但亦有不成功的先例。根據以往經驗，把學校集中在一起要面對的主要問題之一，是各學校之間如何協調使用共用設施。如落實有關建議，教育局應密切監察四間小學開辦營運後共用設施的情況。

20. 兩名委員補充說，在落實建議階段應審慎地為四間小學規劃通道安排，因為當四間小學集中在一起，交通將會非常繁忙。

21. 一名委員認為，教育局應從區域層面全面認真檢視新界的學校供應情況。據悉有些地區沒有中學，例如錦田。

### *禽畜飼養場*

22. 有關本地禽畜飼養場在食物供應方面所擔當的角色，副主席及一些委員表示，促進採用本地農產品乃國際趨勢，政府應協助受影響的農場經營者遷置農場。雖然若干禽畜飼養場可能因造成污染而被視為與擬議綜合發展項目不相協調，但相關政府部門，例如漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，在為受影響的禽畜飼養場物色適合用作遷置的用地方面所提供的協助似乎有限。另一名委員對此表示認同，並認為應改善有關遷置受影響農場的安排，以及加強有關禽畜飼養場土地供應的長遠規劃。如禽畜飼養場採用合適的現代科技，紓減對環境造成的不良影響，或可與市區環境內的其他用途共存。關於這方面，漁護署應主動協助禽畜飼養場的經營者。

### *保存文化、歷史及社區特色*

23. 兩名委員表示，元朗很久以前已有人定居，歷史源遠流長，以文化資源豐富見稱。儘管元朗南綜合發展計劃會令該區大部分地方由鄉郊地區變為市區環境，但仍應在合理可行的範圍內盡量保存現有鄉村的歷史文化。

24. 另外兩名委員表示，現有的發展建議不太着重制訂措施推動保存區內具文化價值的建築物，例如楊侯古廟。倘政府能夠在落實建議階段額外投放資源以保存區內的文化歷史產物，可能較為理想。政府必須在發展需要與相

關土地擁有人／區內居民所受的影響兩者之間取得平衡，並為受影響人士作出適當安排。此外，留意到近年在很多有新發展的地區，新遷入的居民與原居民／區內社羣關係緊張，原因主要是生活方式及習慣不同。由於預計元朗在未來數年將有大量新建房屋單位供應，政府應考慮在該區設立社區聯絡事務處，協助建立更和諧的社區。

### 其他事宜

25. 關於補償及安置安排，委員普遍了解這方面的安排與分區計劃大綱圖沒有直接關係，因此沒有理由建議對分區計劃大綱圖作出任何進一步修訂，以順應有關補償及安置事宜的申述。

26. 一名委員備悉為評估高密度發展所造成的視覺影響而選用的區內瞭望點，並認為在評估時如選用更多瞭望點或更為理想。

27. 一名委員表示，大欖郊野公園毗連元朗南發展餘下階段的南部邊緣，應採取適當的規劃及採用合適的建築物設計，令市區環境可逐漸過渡至郊野公園。另一方面，郊野公園可成為元朗南社區的主要康樂用地。當局應提供方便的途徑讓公眾前往郊野公園。

28. 規劃署署長鍾文傑先生應主席的邀請解釋說，締造可持續及宜居生活社區是元朗南發展的其中一個重要指導原則，亦是將香港打造成更具抗禦力的城市這個規劃策略的其中一環。元朗南發展將採取的幾個大方向及策略包括：

- (a) 可在其後的詳細規劃及設計階段落實各項可持續的設計元素。例如，元朗明渠的改善工程不但可提高明渠的排水量，更可締造宜人的環境，令該區更適宜步行；
- (b) 相關政府部門會探討可否將污水處理廠處理過的淨化水循環再用作合適的用途。污水處理廠毗鄰的蘆



葦床可用作蓄洪區，又或者可闢設適當的高架行人道、單車徑和休憩處供公眾享用；

- (c) 當局會提供適當的通道方便公眾前往污水處理廠以南的大欖郊野公園，亦會預留土地闢設郊野公園的配套設施。至於綠色運輸，當局正研究有關環保運輸服務的建議，並提出在元朗南發展闢設全長 12.5 公里的大型單車徑網絡。當局希望提供便捷、低碳的交通網絡，讓當地居民來往區內不同地方；以及
- (d) 會鼓勵為政府大樓採用符合能源效益的建築物設計，亦會透過廢物管理計劃探討如何減少都市固體廢物。

29. 主席總結指，委員普遍支持兩份分區計劃大綱圖的修訂。雖然委員提出的問題部分與分區計劃大綱圖的修訂無關，但這些問題值得留意，亦可以為落實元朗南發展提供有用的參考。她繼而提出以下意見：

#### *發展多層樓宇*

- (a) 會在洪水橋／厦村新發展區興建多層樓宇的首個原型。當局現時正進行地盤平整工程，並暫定於二零二三年開始動工興建多層樓宇的原型。至於發展模式，當局正研究落實有關發展的機制，並已展開市場意向調查。發展局的目標是在二零二一年完成有關研究，並與持份者商討研究所提出擬議的發展模式。為了一方面可容納棕地作業，另一方面可確保多層樓宇發展在財政上可行，當局或會管制租戶組合及租金水平。在敲定有關建議後，會邀請相關政府決策局／部門向城規會進行簡介；

#### *保留社區的歷史和文化元素*

- (b) 至於保護具文化及文物價值的建築物一事，應留意修訂項目所涉用地內並無法定古蹟或已評級的歷史建築。不過，盡可能保留該處的社區連繫和歷史仍

然十分重要。保留當區的歷史和文化有不同方法，例如可透過為有關地點或屋邨命名反映相關主題；

#### 發展擬議小學

- (c) 至於大棠分區計劃大綱圖修訂項目 A 所涉的四間小學，政府或會微調有關發展計劃，以配合該區的實際人口及新居民遷入而出現不斷轉變的人口狀況。由於有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶，如有需要，可將部分小學用地改為發展中學；以及

#### 補償及安置安排

- (d) 雖然補償及安置安排並不屬於城規會的管轄範圍，但毫無疑問，盡早聯絡受影響的持份者十分重要。就此，地政總署最近發布了一段網上影片，讓公眾了解現行的補償和安置安排。政府會繼續朝有關方向努力，加強與受影響持份者的溝通。

30. 委員普遍認為城市規劃委員會文件第 10728 及 10729 號所載的政府部門回應，以及政府代表於二零二一年三月三十一日的會議上作出的陳述及回應，已回應了申述和意見所提出的所有理由和建議。

31. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉唐人新村分區計劃大綱圖的申述編號 **R51**，以及大棠分區計劃大綱圖的申述編號 **R16 至 R18** 表示支持的意見。

32. 城規會決定不接納唐人新村分區計劃大綱圖的申述編號 **R1 至 R50** 及 **R52 至 R79**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

#### 「元朗南發展計劃的定位和規模

- (a) 元朗南發展區將成為元朗新市鎮的擴展部分，是現時多管齊下增加香港土地供應的選項之一，對於滿足香港中長期房屋發展需要至關重要。元朗南研究已確定元朗南發展計劃可行和可以接受。元朗南發

展計劃(包括現時修訂項目涉及的第一及第二階段發展)的密度和規模實屬合理、恰當及具充分理據(**R2、R4至R25、R47、R68至R70、R79**)；

#### 交通及運輸方面的考慮

- (b) 元朗南研究的交通和運輸影響評估結論認為，倘實施相關的交通改善措施，元朗南發展對交通所造成的影響屬可控範圍之內，以及從交通影響的角度而言屬可以接受。另外有一些研究正在／將會制訂擬議道路改善工程(包括項目A5和D4)的範圍及實施計劃，以及行人、單車和綠色運輸設施的設計。公共運輸配套服務亦會在居民分期入伙前投入服務(**R4至R24、R29至R31、R36、R47、R50、R53、R66至R70、R72、R73、R75、R78、R79**)；

#### 環境和生態方面的考慮

- (c) 獲批准的環境影響評估報告及其後的環境檢討結論認為，預期元朗南發展計劃在建造和運作階段不會造成無法克服的環境問題。把一幅與策略性道路網絡為鄰的已受干擾「綠化地帶」土地改劃作更有效益的用途(項目D1至D4)，不會損害有關「綠化地帶」的完整性。當局會繼續根據《環境影響評估條例》，監察元朗南發展計劃對環境和生態的影響(**R26至R30、R52、R55、R56、R59、R61至R63**)；

#### 擬議污水處理廠

- (d) 擬議污水處理廠(項目E)是支援整個元朗南發展區和附近一帶發展的重要基建設施，並已納入為初期發展項目，以配合發展計劃。擬議污水處理廠的選址實屬恰當，相關工務部門亦將會進行詳細設計，過程中會妥當顧及該設施在建造和運作階段可能造成的影響，並會遵守《環境影響評估條例》的規定

(如適用)(**R6、R26 至 R30、R36、R50、R59、R60、R64**)；

### 個別用地

- (e) 修訂項目反映了元朗南研究的建議土地用途，後者是經過研究框架下的三個階段社區參與反覆改良後所制訂而成。相關的受影響用地對元朗南的綜合發展至關重要，能促成元朗南發展為一個可持續、綠色及宜居的社區。保留個別用地會導致元朗南的發展變得零碎分散，不利整體的土地用途規劃。在適當情況下，受影響的持份者可獲得補償和安置。政府會在敲定實施安排時另行處理有關事宜(**R37 至 R46、R53 至 R58、R66、R67、R74、R77**)；

### 政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (f) 當局已根據《香港規劃標準與準則》訂明的標準和相關決策局／部門的要求，在元朗區預留土地發展各類政府、機構及社區設施和休憩用地。元朗南發展計劃所提供的休憩用地(包括項目 A4 和 D3)和政府、機構及社區設施(包括項目 A1 和 A2)將可增加這兩方面的整體供應，並滿足新遷入的居民和現居於附近的居民的需要(**R4 至 R25、R68 至 R70、R76、R79**)；

### 公營房屋

- (g) 當局已善用元朗南發展計劃第一和第二階段的公營房屋用地(項目 A3)的發展密度，從技術角度而言亦屬可以接受和可行。有關發展密度亦符合現行政策下的發展密度上限。為應付對公營房屋的殷切需求，目前修訂項目建議的所有房屋用地均只會用作發展公營房屋之用(**R25、R31 至 R36、R48、R49、R68 至 R71**)；

### 收回土地、補償、安置及搬村

- (h) 收回土地、補償及安置安排，以及鄉村遷置／搬村等事宜一般不屬於分區計劃大綱圖的範疇。分區計劃大綱圖旨在展示該區概括的土地用途框架和規劃意向。受影響的持份者所關注的問題會由政府敲定實施安排時另行處理。建議發展的鄉村遷置區範圍(項目 C)是建基於實際的預期需求，實屬合理、恰當及具充分理據(**R1 至 R24、R26 至 R31、R35、R64、R66、R68 至 R76、R79**)；

### 工業及棕地作業

- (i) 多層樓宇是一種有效益地運用土地，以支持工業和棕地作業可持續發展的方法。當局已將合適的土地改劃作此用途(項目 D1)，以容納受影響的工業及棕地作業。另亦把土地改劃為「露天貯物」地帶(項目 D2)，用作支援實際上未能遷入多層樓宇或傳統分層工廠大廈的作業。當局亦有其他方案和途徑，協助受影響棕地作業經營者把作業遷至更合適的地點(**R4 至 R24、R31、R36、R50、R66、R68 至 R70、R72**)；以及

### 農業和社區網絡

- (j) 雖然一些農業用地／用途難免會受到影響，相關經營者可選擇遷至其他地區。現行制度下亦設有既定補償機制支援受影響農戶和持牌禽畜飼養人。元朗南綜合發展計劃將構建新社區，輔以各種政府、機構及社區設施、休憩用地和基礎設施，使新遷入的居民和現有居民得以受惠(**R4 至 R24、R26、R30、R60、R68 至 R70、R79**)。」

33. 城規會亦決定不接納大棠分區計劃大綱圖的申述編號**R1 至 R15 及 R19 至 R136**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

「元朗南發展計劃的定位和規模

- (a) 元朗南發展區將成為元朗新市鎮的擴展部分，是現時多管齊下增加香港土地供應的選項之一，對於滿足香港中長期房屋發展需要至關重要。元朗南研究已確定元朗南發展計劃可行和可以接受(**R1 至 R3、R26 至 R28、R30 至 R52**)；

交通及運輸方面的考慮

- (b) 元朗南研究的交通和運輸影響評估結論認為，倘實施相關的交通改善措施，元朗南發展對交通所造成的影響屬可控範圍之內，以及從交通影響的角度而言屬可以接受。另外有一些研究正在／將會制訂擬議道路改善工程的範圍及實施計劃，以及行人、單車和綠色運輸設施的設計。公共運輸配套服務亦會在居民分期入伙前投入服務(**R1、R10、R16、R20、R22、R24 至 R30、R33 至 R38、R40 至 R53**)；

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (c) 當局已根據《香港規劃標準與準則》訂明的標準和相關決策局／部門的要求，在元朗區預留土地發展各類政府、機構及社區設施和休憩用地。元朗南發展計劃所提供的政府、機構及社區設施(包括項目A)和休憩用地將可增加這兩方面的整體供應，並滿足新遷入的居民和現居於附近的居民的需要(**R21、R26 至 R28、R31、R33 至 R52**)；

收回土地、補償、安置及搬村

- (d) 收回土地、補償及安置安排，以及鄉村遷置／搬村等事宜一般不屬於分區計劃大綱圖的範疇。分區計劃大綱圖旨在展示該區概括的土地用途框架和規劃意向。受影響的持份者所關注的問題會由政府敲定實施安排時另行處理。建議發展的鄉村遷置區範圍(項目C)是建基於實際的預期需求，實屬合理、恰當及具充分理據(**R1、R3 至 R13、R15 至**

**R25、R28、R31、R33 至 R52、R54、R55)；**  
以及

農業、棕地作業和社區網絡

(e) 雖然一些農業用地／用途及業務難免會受到影響，相關經營者可選擇遷至其他地區。現行制度下亦設有既定補償機制支援受影響農戶、持牌禽畜飼養人及業務經營者。元朗南綜合發展計劃將構建新社區，輔以各種政府、機構及社區設施、休憩用地和基礎設施，使新遷入的居民和現有居民得以受惠 (**R1、R6 至 R18、R23、R24、R26 至 R28、R33 至 R52、R56 至 R139**)。 」

34. 城規會亦同意唐人新村分區計劃大綱草圖及大棠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。

35. 餘無別事，會議在上午十時四十五分結束。