

Agreement No. CE 35/2012(CE)

Planning and Engineering Study for

Housing Sites in **Yuen Long South**

INVESTIGATION

第三階段社區參與報告

2017年8月

規劃署及土木工程拓展署

合約編號第 CE 35／2012 (CE) 號
元朗南房屋用地規劃及工程研究－
勘查研究

第三階段社區參與報告

|

This report takes into account the particular instructions and requirements of our client.

It is not intended for and should not be relied upon by any third party and no responsibility is undertaken to any third party.

Job number 228228

Ove Arup & Partners Hong Kong Ltd
Level 5 Festival Walk
80 Tat Chee Avenue
Kowloon Tong
Kowloon
Hong Kong
www.arup.com

ARUP

Page

1	引言	1
1.1	研究背景	1
1.2	報告目的及結構	2
2	第三階段社區參與	3
2.1	目的	3
2.2	簡介會	3
2.3	焦點小組討論	13
2.4	社區論壇	16
2.5	巡迴展覽	17
2.6	派發宣傳資料	17
2.7	書面意見	17
3	主要意見概覽及回應	19
3.1	概覽	19
3.2	研究目的	19
3.3	土地用途規劃	19
3.4	基建	28
3.5	其他	32
4	未來路向	37

附錄

附錄 A

第三階段社區參與活動列表

附錄 B

會議紀錄及簡介會/會議摘要

附錄 C

焦點小組討論摘要

附錄 D

社區論壇摘要

附錄 E

書面意見一覽表

附錄 F

建議發展大綱草圖 - 主要修訂

1 引言

1.1 研究背景

- 1.1.1.1 為應對社會對建屋用地的需求，2012年至2015年的施政報告已公佈探討於北區及元朗區內現時已荒廢、被用作工業和／或臨時貯物場用途的農地作為其中一項的土地供應措施，當中於2016年及2017年的施政報告亦提及元朗南發展可作為中期及長遠的土地供應措施。
- 1.1.1.2 規劃署聯同土木工程拓展署於2012年11月，委託奧雅納工程顧問（下稱「顧問」），展開「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」（下稱「本研究」）。本研究的主要目的是探討及善用元朗南棕地作房屋和其他發展的潛力，並提供基礎設施及社區設施，及改善現有環境。
- 1.1.1.3 元朗南具發展潛力區位於元朗新市鎮的南面，大致在元朗公路和公庵路之間。大欖郊野公園在其南面。根據建議發展大綱草圖，具發展潛力區佔地約223公頃，包括唐人新村及公庵路旁兩部份。本研究會在具發展潛力區內探討有潛質發展成房屋及配套設施的用地。
- 1.1.1.4 本研究分四個階段進行，分別為研究初議階段、方案制定階段、選取方案評估階段及建議方案完成階段。為了促進早期的公眾參與及就研究建議取得共識，本研究包括三個階段的社區參與活動。
- 1.1.1.5 第一階段社區參與已於 2013年4月至6月期間舉行，收集公眾對發展機遇和限制、有關具發展潛力區內的主要議題、發展願景和指導原則等意見。我們已在方案制定階段中考慮所收集到的公眾意見，制定了初步發展大綱圖、初步城市設計圖和初步景觀設計圖，及在方案制定階段進行相關的規劃和技術評估。
- 1.1.1.6 第二階段社區參與在完成方案制定階段後，於 2014年5月至7月期間舉行，收集公眾對初步發展大綱圖的意見。我們在選取方案評估階段中已考慮所收集到的意見，以修訂初步發展大綱圖、初步城市設計圖和初步景觀設計圖，並制定建議發展大綱草圖和初步發展藍圖。我們亦已經完成進一步規劃和技術評估，以確定建議發展大綱草圖、初步發展藍圖和有關基礎建設的可行性。
- 1.1.1.7 第三階段社區參與在完成選取方案評估階段後，於 2016年1月至4月期間進行，旨在向公眾簡介因應第二階段社區參與收到的公眾意見後擬備的建議發展大綱草圖，並進一步收集公眾對建議發展大綱草圖的意見，制定發展藍圖及完善方案。

1.2 報告目的及結構

1.2.1.1 本報告旨在總結及回應於第三階段社區參與活動期間所收集到的公眾意見。我們會考慮這些意見及建議，並適當地修訂建議發展大綱草圖及制定建議發展大綱圖。

1.2.1.2 本報告可分為以下章節：

- 第 2 章節總結第三階段社區參與期間所進行的社區參與活動及每個社區參與活動中收集到的主要意見；
- 第 3 章節綜述收集到的主要意見，並就這些意見作出概括回應；及
- 第 4 章節概述本研究的未來路向。

2 第三階段社區參與

2.1 目的

- 2.1.1.1 第三階段社區參與已於 2016 年 1 月 19 日至 4 月 19 日進行，以收集公眾對建議發展大綱草圖的意見。第三階段社區參與活動列表及相片載於附錄 A。有關活動的詳情及所收集的主要意見總結如下。

2.2 簡介會

- 2.2.1.1 我們一共進行了 33 場簡介會／會議（見表 2-1），向有關的法定及諮詢組織和持份者作出簡介，收集他們的意見。各簡介會／會議上所收集到的意見總結如下。

表 2-1: 簡介會／會議

日期	簡介會／會議
20.1.2016 (三)	部分元朗區區議員
25.1.2016 (一)	部分元朗區區議員
26.1.2016 (二)	立法會發展事務委員會
29.1.2016 (五)	城市規劃委員會
5.2.2016 (五)	唐人新村居民
17.2.2016 (三)	十八鄉區居民協會
19.2.2016 (五)	十八鄉鄉事委員會
22.2.2016 (一)	山下村
23.2.2016 (二)	亞洲工程(香港)有限公司
24.2.2016 (三)	屏山鄉鄉事委員會
1.3.2016 (二)	立法會議員（漁農界功能組別）；業界代表及受影響的禽畜農場經營者
2.3.2016 (二)	元朗區議會
6.3.2016 (日)	金蘭觀
6.3.2016 (日)	欖口村
7.3.2016 (一)	立法會議員（航運交通界功能組別）；業界代表及露天貯存營運者
7.3.2016 (一)	沙井村、唐人新村附近受影響的居民
8.3.2016 (二)	黃泥墩村
10.3.2016 (四)	立法會議員及沙井村受影響的居民
12.3.2016 (六)	大發村
14.3.2016 (一)	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會
16.3.2016 (三)	一位元朗區區議員
21.3.2016 (一)	部分元朗區區議員
31.3.2016 (四)	山下村村代表及受影響的山下村居民
31.3.2016 (四)	田寮村、木橋頭村、白沙村和水蕉新村的村代表

日期	簡介會／會議
14.4.2016 (四)	松蔭園佛道社有限公司
14.4.2016 (四)	受影響的祠堂和墳墓的家屬
27.4.2016 (三)	沙井村、唐人新村附近受影響的居民
27.4.2016 (三)	香港瓷磚潔具業總商會有限公司
29.4.2016 (五)	金蘭觀
12.5.2016 (二)	受影響復康宿舍 (喜悅居) 的經營者
17.5.2016 (二)	土地正義聯盟及受影響的山下村居民
20.5.2016 (五)	受影響的欖口村居民
26.8.2016 (五)	受影響的山下村居民

2.2.2 立法會發展事務委員會

- 2.2.2.1 立法會發展事務委員會簡介會於 2016 年 1 月 26 日舉行。我們亦於 2016 年 3 月 1 日與立法會議員（漁農界功能組別）、業界代表及受影響的禽畜農場經營者代表舉行會議。另一與立法會議員（航運交通界功能組別）、業界代表及露天貯存營運者的會議於 2016 年 3 月 7 日舉行。立法會會議中所收集的意見收錄在會議記錄中（附錄 B-3），會議摘要記錄在 B-11 和 B-15 中。

立法會發展事務委員會 (2016 年 1 月 26 日)

- 2.2.2.2 議員關注擬議交通基礎設施是否足夠滿足未來人口的需求和西鐵線的承載能力。他們擔心洪水橋及元朗南新發展會令元朗的交通情況惡化。另外，亦有人關注元朗南發展與其他發展項目的連接性、環保運輸服務的形式、部分覆蓋元朗明渠在改善交通問題的成效，以及在西鐵元朗站附近擬議公共運輸交匯處的位置。有意見提出在元朗南增建行人連接網絡，以直接連接公營和私人住宅。
- 2.2.2.3 就業方面，議員質疑洪水橋新發展區和元朗南的就業機會能否滿足未來人口的不同就業需求，以及這些就業機會是否會被當地勞動人口吸納。此外，有意見認為在元朗南擬議的商業設施不足。
- 2.2.2.4 議員擔心將棕地運營者的業務搬遷到擬議多層樓宇會導致租金上升，更擔心建議的道路網絡能否應付物流業帶來的交通增長。此外，他們建議政府收回私人農地出租給受項目影響的農民作復耕用途。

與立法會議員（漁農界功能組別）、業界代表及受影響的禽畜農場經營者的會議 (2016 年 3 月 1 日)

- 2.2.2.5 耕作方面，由於輪候名單太長，令人懷疑農民與農地擁有人配對安排的有效性。當局須為兩個受影響的蔬菜社／蔬菜站提供搬遷安排。他們建議應修改現行的禽畜業搬遷政策。元朗南禽畜業經營者要求繼續經營。他們擔心三個禽畜場如果保留在現有地點（即公庵路的南端），會與新發展的居

民帶來問題和影響，因此要求政府向所有六個受影響的禽畜場提供搬遷安置，包括搬遷場所、賠償受影響的經營者或為他們建立重置的農場。業界認為可以探索將三個養豬場合併成一個農場和將三個養雞場合併成一個農場。受影響的農場應在計劃實施前搬遷。

與立法會議員（航運交通界功能組別），業界代表及露天貯存營運者的會議 (2016 年 3 月 7 日)

- 2.2.2.6 與會者認為「就業帶」的土地和樓面面積不足，尤其是露天貯存用地，須要預留空間和土地用作停泊和維修商用車輛之用，及一些因涉及體積龐大和重型貨物而不能遷移至擬議的多層樓宇的行業。有些意見對擬議的多層樓宇的實施和管理以及經營者的負擔能力感到擔憂。有意見表示可讓業界發展擬議的多層樓宇。政府應研究業界的需要和相關的措施，以善用土地資源。他們認為土地應該預留作業界的長遠發展，而重置地點不須要在當區提供，建議將連塘／香園圍和文錦渡邊境管制站周邊的土地劃為露天貯物和物流用途。
- 2.2.2.7 由於洪水橋新發展區、元朗南屯門 40 區和 46 區等各項發展項目正在研究階段，因此應對這些研究進行檢討和協調，例如研究每個項目對業界發揮的功能、針對貨物種類及活動而提供有關的設施。

2.2.3 城市規劃委員會（城規會）

- 2.2.3.1 城市規劃委員會的簡介會於 2016 年 1 月 29 日舉行。意見已記錄在附錄 B-4 的會議記錄。
- 2.2.3.2 有意見表示關注「就業帶」的面積很小，以容納現有的棕地作業、擬議的就業機會少、擬議的多層樓宇能否容納積龐大和重型貨物的可行性，以及可能的高租金成本。
- 2.2.3.3 有意見提出有關區域性和地方性的交通影響。有意見指出應對當地道路進行綜合評估，並提出改善建議。
- 2.2.3.4 亦有提出關規劃及城市設計的不同意見，包括進一步優化擬議的景觀單車徑及其與大欖郊野公園的連繫，沿綠色空間網絡提供行人設施，在現有與擬議發展之間提供緩衝，以及就部分覆蓋元朗明渠的需要。

2.2.4 唐人新村居民

- 2.2.4.1 唐人新村居民的簡介會於 2016 年 2 月 5 日舉行。意見記錄在附錄 B-5 的會議摘要。
- 2.2.4.2 康樂路居民歡迎並支持建議發展大綱草圖中劃設的「住宅 - 第五區（現有發

展區)」，以保留康樂路的現有住宅區。一些意見支持劃設的「就業帶」，因為有助改善唐人新村的生活環境。不過，一名受地區休憩用地影響的沙井村附近的居民，以及位於「就業帶」的工廠經營者，要求發展不應影響他們現有的房屋和工廠。

2.2.4.3 在交通運輸方面，一些意見建議提供與洪水橋新發展區和三號幹線的直接連繫。有些居民質疑唐人新村擬議的道路網絡的需要，包括在金蘭觀附近的居民，表示擔心擬議道路會引致該地區的交通問題。

2.2.4.4 有意見關注「就業帶」的實施以及為受影響的棕地作業營運者作出補償和遷置安排。受影響的人士應得到合理補償和安置／遷置安排。有一些意見認為應豁免受影響家庭的經濟狀況審查，讓他們能搬遷至公共租住房屋。

2.2.5 十八鄉區居民協會

2.2.5.1 十八鄉區居民協會的簡介會於 2016 年 2 月 17 日舉行。意見記錄在**附錄 B-6**的會議摘要。

2.2.5.2 與會者表示擬議的多層樓宇不足容納所有受影響現有露天貯物作業，可能導致現有作業遷移到未開墾土地。為容納受洪水橋新發展區、新界東北新發展區和元朗南項目，需要就受影響的露天貯物作業另覓新地。有意見希望利用十八鄉的荒廢農地作搬遷現有棕地作業之用。

2.2.5.3 有關改善交通的建議，包括覆蓋元朗明渠以改善由元朗公路至黃泥墩村附近的地區（K66 巴士站）的公庵路和僑興路，將環保運輸服務延伸至大棠和黃泥墩村地區，及提供連接市區的策略性道路。

2.2.5.4 各方包括土地業權人、承租人、佔用人（第二承租人）、以及受影響的露天貯物經營者和住戶，包括大發村和來發村等，均應在土地收回和實施前得到適當的補償和安置／遷置安排，而有關安排應跟隨洪水橋新發展區的安排。應豁免經濟狀況審查。居民也擔心獲得補償後會影響他們在申請公屋或資助房屋的資格。另外，應容許土地主業權人可與發展商合作發展一些住宅地盤。

2.2.6 十八鄉鄉事委員會

2.2.6.1 十八鄉鄉事委員會簡介會於 2016 年 2 月 19 日舉行，並於 2016 年 3 月 31 日與田寮村、木橋頭村、白沙村及水蕉新村的代表舉行了簡介會。意見分別在**附錄 B-7** 和 **B-24** 的會議記錄。

十八鄉鄉事委員會 (2016 年 2 月 19 日)

2.2.6.2 有意見關注目前位於原築附近的公庵路交通非常擠塞。此外，臨時鮮魚批

發市場附近的擬議公共運輸交匯處位置也較偏遠。意見支持將公庵路和僑興路改為標準的雙線單程行車道。不過，亦有建議將元朗明渠完全覆蓋至黃泥墩村以改善交通，並進一步研究區內(如大棠路)的交通安排。

- 2.2.6.3 與會者就保留養豬場（會產生氣味問題）、在木橋頭村附近的兩個用地由原本的「商業」用途改為「地區休憩用地」的原因、興建七所學校的需要、污水處理廠的位置（應搬遷到山坡附近），及土地劃作「綠化地帶」和政府倉庫的原因提出意見/疑問。他們亦要求重新改劃樂活生活區南部的一些土地作露天貯物之用，並擴大分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」用地。
- 2.2.6.4 委員關注收回土地和實施安排。他們認為應豁免經濟狀況審查，並在元朗南附近提供地方作露天貯物用途，因為元朗南的預留作露天貯物的土地不足，亦有些作業因為重型機械的原因而無法遷入擬議的多層樓宇。土地業權人、承租人和佔用人應獲得補償。

田寮村，木橋頭村，白沙村和水蕉新村村代表 (2016 年 3 月 31 日)

- 2.2.6.5 白沙村村代表強烈反對污水處理廠和蘆葦床的位置，並且認為污水處理廠應位於新水道的附近／設於岩洞內。木橋頭村村代表建議在村附近設置更多的康樂設施和休憩空間，供村民和學生使用。有人因為環境原因反對保留養豬場。零售設施也應為鄰近的村落服務。
- 2.2.6.6 總體來說，村代表們讚賞道路改善工程及元朗明渠活化計劃。不過，他們建議將改善工程從馬棠路延伸至黃泥墩村（近 K66 巴士站）以改善交通。村代表也擔心在落實元朗南項目後，公庵路的交通情況將會惡化。原築附近的擠塞情況也應該要解決。田寮村的代表要求在村落附近重設過路設施，方便村民日常出行。此外，因為新發展與現有發展之間的高度水平有差異，有村代表關注村落有水浸風險。
- 2.2.6.7 受影響的居民應得到適當補償和安置安排。在項目實施前，應對受影響的露天貯物作業作出適當的補償和遷置安排。元朗南附近的荒廢農地應劃為露天貯物用途。

2.2.7 山下村

- 2.2.7.1 山下村的簡介會於 2016 年 2 月 22 日舉行，並在 2016 年 3 月 31 日再進行簡介會。意見分別載於附錄 B-8 及 B-23 的會議記錄及會議摘要。
- 2.2.7.2 於 2016 年 2 月 22 日的會議上，村民關心周邊高樓大廈對空氣流通和視覺的影響。他們建議保留山下村張氏宗祠以東的風水和觀景廊。這項發展不應該影響村內的殯葬區／墓地。
- 2.2.7.3 道路 P1 (在建議發展大綱圖稱為道路 D1)（新行車道）將影響四名原居村民

的村屋和村內的風水。四間村屋與鄰近的三間村屋（在建議發展大綱草圖中劃作「農業」用途）應該保留。受影響的四間村屋的居民不接受任何補償或安置安排。該村東面的「公共屋宇 - 租住公屋（包括商業用途）」應改劃為「鄉村式發展」地帶讓村落擴展。

2.2.7.4 村民關注貯存大型機械和建築材料的露天貯物場不能搬遷到擬議的多層樓宇及村落水浸的風險。受影響的土地業權人應得到合理的補償，一旦落實收回土地的時間表和補償安排，須盡快通知他們。

2.2.7.5 在 2016 年 3 月 31 日的簡介會中，上述 2.2.7.3 段中提到的七間村屋的居民重申不會接受任何補償或安置安排，並要求將七間村屋原址保留。村民認為應修改道路 P1 的走線，避免影響該四間村屋、村落的墓地和風水；亦要擴大村落和擬議房屋發展的緩衝區和改善村落的通道。他們強烈反對將其他村落／宗族的居民安置於山下村附近的「住宅發展第六區」。

2.2.8 亞洲工程（香港）有限公司

2.2.8.1 於 2016 年 2 月 23 日與亞洲工程有限公司經營者進行會議。經營者希望將工廠留在現有位置，搬遷只視為最後的處理方法。基於營運的原因，他認為擬議的多層樓宇不適合他的工廠。其廠房須要搬遷到露天場地。意見記錄在附錄 B-9 的會議摘要中。

2.2.9 屏山鄉鄉事委員會

2.2.9.1 屏山鄉鄉事委員會簡介會於 2016 年 2 月 24 日舉行。相關會議紀錄及摘要載於附錄 B-10。

2.2.9.2 委員擔心擬議的交通改善計劃能否應付人口增長及洪水橋新發展區和元朗南對元朗所帶來的影響。他們還強調目前元朗、山下村及欖口村附近的交通擠塞情況應要解決。對內和對外的交通連接應要改善。他們認為應刪除「公共屋宇-租住公屋（包括商業用途）」地帶及「住宅發展第一區（包括商業用途）」地帶作鄉村擴展。欖口村附近的道路網應有所改善，山下村的村屋不應受影響。

2.2.9.3 有意見認為所有土地應在劃定土地用途（如休憩用地）前一併收回，並豁免經濟狀況審查。

2.2.9.4 屏山鄉鄉事委員會反對元朗南發展，主席亦要求政府消除村民的憂慮。

2.2.10 元朗區議會

2.2.10.1 元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會簡介會於 2016 年 3 月 2 日舉行。於 2016 年 1 月 20 和 25 日，及 3 月 16 和 21 日與元朗區議會議員進行的四個

會議。相關的會議紀錄及摘要分別載於附錄 B-1, B-2, B-12, B-21 和 B-22。

元朗區議會 (2016 年 3 月 2 日)

- 2.2.10.2 區議員普遍支持元朗南發展以提供房屋供應。他們普遍關注交通影響，及強調要改善交通、落實基礎建設以緩和交通問題和應付新增人口。他們亦提議覆蓋明渠作交通改善一些的措施；並憂慮西鐵線元朗站附近的擬議公共運輸交匯處對環境和擬議室內康樂中心的影響。
- 2.2.10.3 議員亦關注預留給露天貯物用途的土地不足、擬議的多層大廈樓宇的可行性及於其內容納大型機器的難度、就業機會不足及高密度發展等問題。議員還強調應提供康樂及其他社區設施（包括單車及緩跑徑、學校、復康設施、圖書館和街市）；他們同時對街市的營運模式表示擔憂。有建議／請求希望給受影響居民妥善的補償和安置、在十八鄉預留土地作露天貯物地點、豁免經濟狀況審查和預留「住宅發展第六區」地帶安置受影響的原居民。議員認為應諮詢受影響的屋苑、地方團體、相關的鄉事委員會、元朗區議會交通運輸委員會及有關的持份者。

與元朗區議會區議員的其他會議

- 2.2.10.4 在 2016 年 1 月 20 日的會議上，有議員表達對交通影響的擔憂，例如原筲附近現時擠塞的情況、應覆蓋元朗明渠以改善交通問題、及於實施前解決交通問題。有議員擔心社區設施是否足夠、住宅發展和「就業帶」為鄰所產生的問題、以及擬議多層樓宇的運作模式。元朗南附近的荒廢農地應作露天貯物場搬遷之用。受影響的居民和露天貯物場經營者應得到適當的補償、安置和遷置安排，並豁免經濟狀況審查。補償、安置和遷置的安排應參照新界東北新發展區和洪水橋新發展區的做法。
- 2.2.10.5 在 2016 年 1 月 25 日的會議上，有議員質疑道路和西鐵的承載量能否應付人口增加。其他意見包括「就業帶」的土地不足、露天貯物場不適合搬遷到擬議的多層樓宇及其可能的高租金成本、擬議的就業機會、商業和社區設施不足及設施的提供應要該配合人口遷入時間。有議員詢問政府會否收回保留的農地並租賃作農業用途。
- 2.2.10.6 在 2016 年 3 月 16 日的會議上，有議員提出擬議的公共運輸交匯處與擬議室內康樂中心同一位置會否影響該康樂中心的設計和設施的提供。議員亦關注公共運輸交匯處對周邊住宅發展和學校有不良影響。有建議指出在攸田東／西路至擬議的公共運輸交匯處覆蓋明渠，或改善鳳翔路的公共運輸交匯處，而不是擬議的方案。
- 2.2.10.7 在 2016 年 3 月 21 日的會議上，就規劃和城市設計方面，有議員認為由於唐人新村交匯處所產生的噪音，在「其他指定用途」註明「混合發展」（「其他指定用途（混合發展）」）地帶有住宅用途是不適當。有建議採用綠色建築設計和措施促進低碳、沿觀景單車徑加入緩跑徑、善用地下空

間／岩洞建造道路和污水處理廠、規劃學校村、預留土地作中學用途、沿欖堤東路及欖堤西路劃設行人專用區和沿單車徑／道路種植風鈴木。有意見認為應由食物環境衛生署提供和營運街市，而不是領展或私人發展商。

- 2.2.10.8 有議員關注擬議劃作露天物、倉庫和工場用途的土地是否足夠。另外議員擔憂運輸和交通的問題，如西鐵的承載量、擬議的道路網絡和環保運輸系統的運作模式。

2.2.11 金蘭觀

- 2.2.11.1 金蘭觀的簡介會於 2016 年 3 月 6 日舉行。進一步的簡介會於 2016 年 4 月 29 日舉行。相關會議摘要分別載於附錄 B-13 和 B-29。

- 2.2.11.2 於 2016 年 3 月 6 日的簡介會，金蘭觀成員普遍支持元朗南的發展及歡迎建議發展大綱草圖原址保留金蘭觀。成員提議規劃一條文物徑，納入元朗南的地區特色和金蘭觀。有意見亦表示要在元朗南發展的同時亦要有措施推廣中國文化。圖則應留有空間讓金蘭觀日後擴建，要有道路連接和改善到寺廟公共服務。此外，亦有人詢問關於元朗南的實施時間表。

- 2.2.11.3 於 2016 年 4 月 29 日舉行另一場的簡介會，金蘭觀成員查詢有關在建議發展大綱草圖上劃設的「機構或社區」的土地用途是否足夠作宗教機構的未來發展，並詢問有關分配土地作宗教機構用途的和考慮因素。

2.2.12 欖口村

- 2.2.12.1 於 2016 年 3 月 6 日與欖口村舉行了會議，意見載於附錄 B-14 的會議摘要。

- 2.2.12.2 有村民反對在建議發展大綱草圖上，在欖口村東面的「公共屋宇 - 租住公屋（包括商業用途）」及「住宅發展第一區（包括商業用途）」地帶。有關土地應劃為「鄉村式發展」地帶，以補償如早前答允因興建元朗公路而被收地的「鄉村範圍」土地。村民擔心擬議房屋發展有可能會對該村造成視覺和空氣流通方面的不良影響。

- 2.2.12.3 他們促請在元朗南項目實施前解決交通問題。欖口村附近有道路擠塞問題。沿著欖堤西及東路的明渠應覆蓋以改善交通，政府應透過收地為村內提供新的通道。應沿欖口村東面的「鄰舍休憩用地」興建緊急車輛通道。受影響的居民、露天貯物經營者和土地業權人應得到適當補償和安置，並應豁免經濟狀況審查。

2.2.13 沙井村、唐人新村附近受影響的居民

- 2.2.13.1 在 2016 年 3 月 7 日，我們與沙井村附近受影響的居民舉行會議。他們要求原址保留他們在建議發展大綱草圖中劃作「地區休憩用地」現有居所，並

不接受任何補償和安置安排。由於建築物位於該地帶的邊緣位置，保留他們的家園不會對建議的「地區休憩用地」有重大影響。他們建議調整環保運輸服務的走線，避免影響他們的家園。意見記錄在**附錄 B-16**的會議要摘要。

- 2.2.13.2 在 2016 年 4 月 27 日，我們與沙井村附近受影響的居民再會面。就其中一部份的構築物在其他入擁有的地段的事宜，他們接受只保留在自己地段內的住用構築物。他們還詢問有關元朗南項目的實施安排和發展時間表。意見記錄在**附錄 B-27**的會議摘要。

2.2.14 黃泥墩村

- 2.2.14.1 在 2016 年 3 月 8 日與黃泥墩村舉行會議，意見載於**附錄 B-17**的會議摘要。
- 2.2.14.2 黃泥墩村村民表示應移走禽畜養殖場，特別是會造成臭味和環境滋擾的養豬場，養豬場並沒有在排放前妥善處理廢物。如擬議的污水處理廠不會改致嚴重的氣味問題，村民則不反對。村民質疑社區設施和休憩用地是否足夠應付人口增長。在交通方面，他們認為公庵路／僑興路，特別是公庵路與欖喜路交界處的交通擠塞情況特別嚴重。村民建議為安全起見，應改善道路網絡及鄰近的交通、提供單車網絡、增加泊車位和額外通往村的道路／緊急車輛通道。

2.2.15 山下村受影響的居民

- 2.2.15.1 我們為山下村安排了兩場簡報會，分別在 2016 年 3 月 10 日向山下村受影響居民和立法會議員介紹；另一場簡報會在 2016 年 5 月 17 日與土地正義聯盟舉行。受道路 P1 影響的四間村屋的居民要求原址保留村屋，而且他們不接受任何補償和安置。他們要求修改道路 P1 的走線至沿朗漢路河道。意見記錄在**附錄 B-18**和**附錄 B-31**的會議摘要。
- 2.2.15.2 於 2016 年 8 月 26 日，我們就實施安排與其他山下村受影響的居民進行另一場簡報會。受影響居民的土地在建議發展大綱草圖上劃作「地區休憩用地」。由於「地區休憩用地」只涵蓋他們的部分地段，他們建議政府收回整個地段或以建議的政府土地作補償。意見記錄在**附錄 B-33**的會議摘要。

2.2.16 大發村

- 2.2.16.1 與大發村的簡介會於 2016 年 3 月 12 日舉行，意見載於**附錄 B-19**的會議摘要。
- 2.2.16.2 大發村居民表示應在收回土地和計劃實施前妥善地安置住戶，並豁免經濟狀況審查。土地業權人、主要承租人和佔用人（第二承租人）應予以補償。

2.2.17 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會

- 2.2.17.1 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會簡報會於 2016 年 3 月 14 日舉行。意見記錄在**附錄 B-20**的會議摘要。
- 2.2.17.2 元朗南發展與洪水橋新發展區的規劃是互補的。應該考慮到更大的協同效應、促進經濟活力、地方工作性質多元化和社會發展的改善。在規劃和設計方面，支持在元朗南引入綠色生活社區和混合發展的概念。他們同意在每個住宅社區提供公共運輸交匯處和環保運輸服務，促進一個適宜步行和宜居的社區。但是，休憩空間網絡則認為較零散，應該加強其設計。與會者關注擬議的多層樓宇在規模和技術上的可行性，以容納所有受影響的棕地作業，並滿足業務需求，和建議增加「樂活生活區」內公共運輸交匯處的 200 米範圍內的發展密度。
- 2.2.17.3 成員普遍同意良好的連接性對於元朗南發展十分重要。有意見查詢關於環保運輸服務的形式和運作，及元朗南與洪水橋新發展區和天水圍的連接。有意見認為應探討如何連接元朗南與大欖郊野公園，以鼓勵更多康樂活動。亦應進行交通運輸評估，評估元朗南發展對對現有道路網絡和運輸設施的影響。
- 2.2.17.4 有一個意見認為應完全覆蓋元朗明渠的北面部分。另一方面，有意見讚賞擬議的明渠活化的綠色措施和水元素。

2.2.18 松蔭園佛道社有限公司

- 2.2.18.1 與松蔭園佛道社有限公司的會議於 2016 年 4 月 14 日舉行。意見記錄在**附錄 B-25**的會議摘要。
- 2.2.18.2 松蔭園佛道社有限公司指他們之前計劃在唐人新村的土地上建立自己的宗教機構和一間安老院。松蔭園佛道社有限公司希望建議發展大綱草圖可納入其宗教機構，以探究實施其發展計劃的可行性。

2.2.19 受影響的祠堂和墳墓

- 2.2.19.1 於 2016 年 4 月 14 日與受項目影響位於馬山的祠堂和墳墓的家人舉行會議。意見記錄在**附錄 B-26**的會議摘要。
- 2.2.19.2 由於「就業帶」會影響其家庭所擁有的土地，受發展影響的家人不支持「就業帶」。他認為不應該影響祖先的墳墓。他對保留或搬遷祠堂沒有強烈的意見，但搬遷地點應該靠近墳墓。但是，有些家人要求不影響祠堂。他認為在符合特定要求的情況下，應允許受項目影響的土地業權人可在具潛力發展區內作換地申請進行發展。

2.2.20 香港瓷磚潔具業總商會有限公司

2.2.20.1 簡報會於 2016 年 4 月 27 日與香港陶瓷及衛浴有限公司總商會舉行。意見載於**附錄 B-28**的會議摘要。

2.2.20.2 因為有些與會者是位於公庵路露天貯物場的租戶，他們非常關注發展時間表對他們業務安排的影響。考慮到荷載和淨高度限制的因素，擬議的多層樓宇並不適合運作需要。「就業帶」預留的土地和空間不足夠容納所有現有的露天貯物場／倉庫。假如沒有足夠空間供他們使用，他們可能要終止業務。擬議的多層樓宇應由政府建造和營運，而租金亦要合理。擬議的多層樓宇應在實施元朗南項目之前建成。由於運作要求，他們應可優先使用底層。他們亦建議政府應全面檢討棕地作業，讓行業可持續發展。

2.2.21 受影響復康宿舍(喜悅居)經營者

2.2.21.1 簡報會於 2016 年 5 月 12 日與受影響的復康宿舍(喜悅居)經營者舉行。意見記錄於**附錄 B-30**的會議摘要。

2.2.21.2 自 2008 年，復康宿舍在現有地點營運，宿舍現時容納 34 名需要 24 小時醫療和監測服務的病人。在別無他法的情況下，經營者願意搬遷。他們對搬遷地點沒有特別要求，希望宿舍有露天空地給院友休息和運動。如果可搬遷致元朗南發展範圍內，宿舍應在住宅發展的居民遷入前搬遷，以盡量減少與未來居民的衝突。

2.2.22 欖口村的居民

2.2.22.1 於 2016 年 5 月 20 日與一名欖口村居民進行了實地考察，他關注毗鄰擬議道路的潛在噪音影響。他亦質疑擬議道路如何與現有道路相連，因為它有機會影響到墳墓。意見記錄在**附錄 B-32**的實地考察摘要。

2.3 焦點小組討論

2.3.1.1 五場焦點小組討論邀請了關注個別議題的團體進行更集中及詳細的討論（見**表 2-2**）。這些團體包括環保團體及關注團體、當地居民、露天貯物及鄉郊工業經營者、專業團體及農民。有關活動詳情和每場焦點小組討論中所收集到的主要意見總結如下。

表 2-2：焦點小組討論列表

日期	焦點小組討論
18.2.2016 (四)	環保團體及關注團體
23.2.2016 (二)	當地居民
7.3.2016 (一)	當區露天貯物經營者
17.3.2016 (四)	專業團體
21.3.2016 (一)	農民

2.3.2 環保團體及關注團體

- 2.3.2.1 與環保團體及關注團體代表進行的焦點小組討論於 2016 年 2 月 18 日舉行。其中香港觀鳥會、長春社、創建香港、綠色力量、嘉道理農場暨植物園、土地正義聯盟及世界自然基金會香港分會的代表均有出席。相關會議摘要載於**附錄 C-1**。
- 2.3.2.2 有意見指建議發展大綱草圖是一大改進，如劃設田園地帶以保護現有農地。有參與者認為有必要保持農地與在大塘和白沙村的白鷺棲息地的聯繫。項目應避免影響白鷺的棲息地及其飛行路線，包括在實施過程中對白鷺飛行路線的影響。新水道可以是白鷺的覓食地點。此外，應保留一些現有河道，包括唐人新村地區的河道。
- 2.3.2.3 有建議保留在唐人新村交匯處附近劃為「地區休憩用地」的常耕農地，以便休憩用地內可進行農業活動。農地復耕可根據農民的喜好在元朗南或古洞南附近的地方提供。有意見指因為地主終止租約，現時有農民不能繼續耕種，因此詢問政府是否能收回農地。此外，亦有與會者擔心「農業」地帶內的小型屋宇發展和非法傾卸廢物的問題。
- 2.3.2.4 在交通方面，與會者擔心新發展和額外的人口會對西鐵線的造成額外的負擔。新的道路網絡可能無法支持元朗南發展。此外，與會者擔心擬議的多層樓宇不能容納現有的露天貯物作業，他們可能需要搬到未開墾土地上繼續營運。

2.3.3 當地居民

- 2.3.3.1 與當地居民的焦點小組會議於 2016 年 2 月 23 日舉行，大約有 60 人參加。意見記錄在**附錄 C-2**的會議摘要中。
- 2.3.3.2 在規劃土地用途方面，有人反對污水處理廠及蘆葦床的位置，認為應將污水處理廠移至擬議的山邊河道附近的地點。居民認為「住宅發展第六區」應規劃在沿公庵路具發展潛力區的南端，使受影響的村民可以住在現有社區附近。此外，有人建議在木橋頭村的四所擬建學校附近劃設更多「地區休憩用地」。另外，有人詢問「住宅發展第六區」的現有房屋會否受到影響。

2.3.3.3 在工程和基礎設施方面，由於只有在幾處地方鑽探，有人查詢已完成的實地考察能否提供足夠的數據來支持擬議的高樓大廈。亦有建議元朗明渠覆蓋至元朗新市鎮。

2.3.3.4 補償、安置、遷置安排和收地時間表是主要關注的問題，其中包括如何安置居住在露天貯物場、寮屋和小型屋宇的居民、豁免經濟狀況審查、及對露天貯物場以及復康宿舍的安排。有意見指出大型機械和建築物料不能搬遷到擬議的多層樓宇。此外，居民亦就擬議的多層樓宇詢問搬遷標準。另外，亦有要求不要影響住用構築物和一個養蜂場。有建議改變現行政策，為每受影響的 1,000 平方英尺的棕地補償 500 平方英尺的房屋。有意見認為應盡量減少元朗南發展的實施對周邊村落的影響。

2.3.4 當區露天貯物經營者

2.3.4.1 於 2016 年 3 月 7 日舉辦了與當區露天貯物經營者的焦點小組討論，代表來自新界露天貯物經營者和落馬洲中港貨運聯會。意見記錄在附錄 C-3 的會議摘要。

2.3.4.2 在規劃土地用途方面，有意見認為有太多的「地區休憩用地」、「綠化地帶」和「農業」地帶。他們認為由於大部分「樂活生活區」的土地都不作住宅發展，只能供應 4,000 個單位，因此該地區應留作露天貯物用途。有人認為沿公庵路具發展潛力區中間位置的擬議房屋發展過高，會對周圍的低密度發展造成屏風效應。

2.3.4.3 露天貯物用途對物流業非常重要，擬議的多層樓宇不能容納元朗南現時所有的棕地作業。有人建議把受影響的露天貯物場搬遷至楊家村的荒廢農田，並將「就業帶」的地帶改劃為「工業」地帶，增加靈活性。假若受影響的作業沒有恰當地搬遷，他們會搬到未開墾土地。有人擔心擬議的多層樓宇的管理及維修事宜，以及「就業帶」對灰沙圍居民帶來不良的空氣影響。

2.3.4.4 在交通方面，有意見認為應解決交通問題包括在溱柏外公庵路的擠塞問題，及改善公庵路至元朗公路的直接連接。有意見認為應覆蓋元朗明渠，以擴闊由馬田路至僑興路近 K66 巴士站的道路，加強公共交通服務尤其是專線小巴服務。

2.3.4.5 受影響住戶的補償及安置安排應與古洞北、粉嶺北及洪水橋新發展區一致，並豁免經濟狀況審查。受影響的棕地作業的補償和遷置安排應與洪水橋新發展區相同。土地業權人，主要承租人和佔用人（第二承租人）應得到合理補償。

2.3.5 專業團體

2.3.5.1 焦點小組會議與各專業團體成員於 2016 年 3 月 17 日舉行。意見記錄在附錄

C-4 的會議摘要中。

- 2.3.5.2 參加者認為現時的棕地作業濫用了元朗南的土地用途。因此有須要進行全港性的棕地用途檢討，探討如何容納元朗南及其他新發展區受影響的棕地的可行方法。此外，擬議的多層樓宇也應在搬遷棕地作業前建造。有人詢問「花園城區」和「田園地帶」內具有生態重要性的天然河溪（即「綠化地帶 1」）斷續的原因。
- 2.3.5.3 根據「加強版的傳統新市鎮發展模式」，交回的土地作換地申請的擬議地盤面積應不少於 4000 平方米，其中所有私人土地均應由單一業主或聯合擁有者作為申請人。有意見擔心小型發展商有困難擁有大型地盤。有建議認為，政府應該建立更好的機制來平衡不同規模發展商的參與機會。

2.3.6 農民

- 2.3.6.1 於 2016 年 3 月 21 日舉行與農民的焦點小組會議，大約有 30 人參加。意見記錄在**附錄 C-5** 中的會議摘要。
- 2.3.6.2 養豬場經營者不反對搬遷農場，因為鄰近居民，他們擔心氣味可能會與為鄰的居民產生衝突。他們表示政府應為現有的養豬場提供污水處理，使廢物可以直接從養豬場排放至擬議的污水處理廠。蜂場經營者要求保留在現有地點（即位於公庵路南端的擬議迴旋處附近）。因為近年來農地租金增加，造成農業無利可圖，有農民則歡迎收地。不過，有些農民希望不要影響現有農田。此外，應為受影響的蔬菜站提供搬遷地點。

2.4 社區論壇

- 2.4.1.1 在 2016 年 4 月 2 日，共約 400 名不同背景的參與者出席在元朗劇院演藝廳舉行的社區論壇。當中包括當地居民、區議員、鄉事委員會委員、露天貯物場／鄉郊工業的經營者、宗教機構（包括金蘭觀）、社區組織及關注團體代表和公眾人士。相關摘要載於**附錄 D**。
- 2.4.1.2 在社區論壇上我們收集到不同意見。發表意見的人士關注發展密度、保留在「住宅發展第六區」現有村屋的可能性、擬議就業機會不足、及提出應預留更多「政府，機構和社區」（如醫院，教育）和商業用地。金蘭觀支持原址保留。有意見認為因為氣味問題，不應保留養豬場。還有要求不要影響現有的房屋和養蜂場。
- 2.4.1.3 露天貯物營運者指擬議「就業帶」的規模不能容納所有現有的作業，尤其是一些體積龐大和重型貨物不能遷移到擬議的多層樓宇。在具發展潛力區的外面的地區（接近十八鄉）應預留給受影響的露天貯物作業之用。
- 2.4.1.4 因為發展會影響私人土地、墓地和祠堂，有人為此作出反對。有意見要求

祠堂和墓地不受發展影響。

2.4.1.5 同時，在實施前應解決交通問題，尤其是改善西鐵線的承載量，還要改善對內對外公共交通運輸網絡的连接，應付未來人口的需求。有與會者擔心在西鐵元朗站附近的擬議公共運輸交匯處對環境的影響。鑑於輕鐵是當區的主要交通工具和直接接駁到西鐵線，因此輕鐵服務應延伸至元朗南，並加強服務應付未來的需求。此外，應建立一個設有休息區、食水供應點和單車停泊位的區域性單車網絡（即新界西）。

2.4.1.6 此外，當區持分者普遍關注補償、安置和遷置安排、農業復耕和收地時間表。受影響的居民和露天貯物營運者應在實施前獲得妥善安置和搬遷，並豁免經濟狀況審查。此外，收地過程應該是透明和公平的。另外，也要盡量減少對現有居民和鄰近村民的影響。有意見認為收地應限於基礎設施所需的土地，在符合特定的換地申請條件下，容許私人土地業權人在具發展潛力區中提出換地申請，以促進發展。

2.5 巡迴展覽

2.5.1.1 巡迴展覽分別在元朗區和具發展潛力區內的八個地點展示展板。其中四個巡迴展覽以規劃署流動展覽車方式展出。八個地點包括唐人新村花園、元朗民政事務處、白沙山路（近培康居安老院）、僑興路（田寮村）、元朗賽馬會廣場、僑興路（白沙村）、唐人新村路停車場（近逸翠軒）和元朗劇院。

2.6 派發宣傳資料

2.6.1.1 除了舉行展覽外，我們亦準備及派發了第三階段社區參與摘要供公眾參考。同時，透過郵遞及親自派遞等方式廣泛地向持分者派發了宣傳單張及海報。此外，我們於 2016 年 1 月 19 日更新研究網站，方便公眾取得與研究相關的宣傳和諮詢資料及社區參與活動詳情。該網站並為公眾提供一個提交書面意見的平台。

2.7 書面意見

2.7.1.1 公眾透過郵遞、傳真、電郵方式或經由研究網頁內的電子意見書提交書面意見。我們一共收到約 530 份書面意見。書面意見索引載於**附錄 E**，而書面意見的副本上載於研究網頁供公眾參考。大部分書面意見是關於不應保留位於公庵路南端的兩個養豬場和一個養雞場，和支持保留現有金蘭觀及預留土地作其未來擴張。有意見提出支持元朗南發展作房屋土地供應，有些意見則因發展會影響現有用途而作出反對。

2.7.1.2 其他書面意見的內容涉及不同議題。有意見支持「城市門廊」概念、整體規劃與設計框架、指導原則和擬議可持續排水系統。亦有意見提出在低矮

的村落附近的高密度發展、「就業帶」的土地預留不足和對環境的影響。一些意見質疑「地區休憩用地」、污水處理廠、蘆葦床、學校和政府倉庫須否設於「樂活生活區」。此外，還有意見要求提供更多的商業和社區設施，如街市、醫院、圖書館等。有些意見提到應保留現有的土地用途和構築物。還有人要求將楊家村荒廢農田改為露天貯物用途和擴大「鄉村式發展」用途，以滿足村屋需求。

- 2.7.1.3 在基礎設施方面，主要關注的是交通影響以及道路和鐵路的承載力不足以應付各項正進行的發展建議的交通需求，位於西鐵元朗站附近的擬議公共運輸交匯處的影響，村落通道改善和水浸風險。有意見支持覆蓋元朗明渠以改善交通，亦有人反對以活化元朗明渠。
- 2.7.1.4 一些書面意見表明支持保留常耕農地和溪流。有建議加強保護白沙村白鷺的措施、盡量保留溪流、研究生態環境與城市發展的結合以促進可持續發展和生物多樣性。
- 2.7.1.5 在實施安排方面，對於受影響的人士來說，補償、安置和遷置安排仍然是主要議題。在實施前應向所有受影響的各方提供適當和合理的安排。另外應豁免經濟狀況審查。有人擔心預留給「就業帶」的土地不足、擬議的多層樓宇容納受影響的棕地作業的可行性、要求改變楊家村的荒廢農地作露天貯物之用、並建議政府收回農地作保育和提倡社區耕作。。

3 主要意見概覽及回應

3.1 概覽

- 3.1.1.1 我們收到支持發展元朗南，以釋放棕地的發展潛力，增加房屋供應及改善環境。但亦有受影響的人士持反對意見。我們收集到的意見涵蓋各種議題，包括規劃及城市設計、發展密度、商業和政府、機構或社區設施的提供、就業機會、文化遺產、交通運輸、排污及排水、環境及生態、實施機制及補償和安置／遷置的安排。研究團隊在制定建議發展大綱圖時已充份考慮所收集到的公眾意見。對建議發展大綱草圖的主要修訂在附錄 F。

3.2 研究目的

意見

- 3.2.1.1 有意見支持研究目的，可提供土地用作房屋發展。不過，有些意見則指出提供足夠的基礎建設、商業和社區設施和就業機會同樣重要。

回應

- 3.2.1.2 目前，一大片的元朗南土地用作露天貯物、倉庫、廢物回收場、車輛維修等鄉郊工業的棕地作業。這些雜亂的棕地用途的擴散並不是有效地利用土地資源，破壞鄉郊地區的環境和引致工業與住宅為鄰的問題。通過整合棕地用途，本研究旨在探討棕地用途的發展潛力作更有效益的用途，滿足本港的房屋需求和改善環境。
- 3.2.1.3 元朗南發展位於元朗新市鎮的南面及洪水橋新發展區的東南面。透過綜合的規劃和改善基礎設施，包括與元朗新市鎮的连接，元朗南將會發展成元朗新市鎮南部的擴展部分，作為本港中長期房屋供應的主要來源之一（提供 28,500 個新單位）。
- 3.2.1.4 我們已規劃全面的道路、行人及單車網絡連接元朗南至元朗新市鎮及洪水橋新發展區。社區設施已按照「香港規劃標準與準則」及有關政府部門的意見提供。混合商住發展、公共房屋及一些私人房屋發展項目已規劃商業設施，服務未來的人口及元朗南發展區內和附近住宅發展的居民和村民。發展建議可創造約 10,500 個就業機會。

3.3 土地用途規劃

3.3.1 擬議住宅發展

意見

- 3.3.1.1 有意見支持指導原則、規劃理念和城市設計框架。就住宅發展密度，我們收到不同意見。有些意見支持高密度發展以釋放土地作發展，例如增加「樂活生活區」公共運輸交匯處 200 米範圍內的發展密度；有些則支持較低密度發展以達至更好的城市設計。鄰近現有村落的住宅地帶的地積比率認為過高，可能會造成屏風效應、不良通風和阻擋視野等問題。此外，位於公庵路發展區的中部，在現有的低矮發展附近的擬議公屋的建築高度認為太高，會造成屏風效應。應劃設更多的「非建築用地」和擴大的緩衝區以緩和影響。

回應

- 3.3.1.2 整體規劃和城市設計框架已小心考慮現有的發展特色、通風、景觀廊、現時自然和鄉郊特色，例如常耕農地與天然河溪及水體（如明渠和水道）。整體框架展現「融合」的中心主題：透過山邊河道和休憩空間等新元素及提升和保存現有特色（包括明渠、常耕農地和天然河溪），結合為城市結構的一部分，促進城市鄉郊共融。
- 3.3.1.3 在考慮不同住宅地帶的地積比率時，我們已顧及地方特色和現時的發展密度。建議發展大綱草圖和建議發展大綱圖採用了階梯式的高度輪廓和發展密度。元朗新市鎮附近的擬議發展的密度較高，最高地積比率為 5。往大欖郊野公園方向的發展地積比率逐步下調至 4 及 2.4。這有助整體建築輪廓和諧地由北向南的轉變。唐人新村地區採用較低的發展密度，以配合現有的低密度和低矮的住宅發展。
- 3.3.1.4 在「都會生活區」公共運輸交匯處附近的發展的地積比率為 5；而在「樂活生活區」和「花園城區」的地積比率為 4。由於位置便利和附設有公共運輸交匯處，在建議發展大綱圖上，「其他指定用途（混合發展）」地帶的地積比率由 3.5 增加至 4。
- 3.3.1.5 沿活化元朗明渠及現有村落的邊界的「鄰舍休憩用地」地帶提供休憩及康樂用途。沿現有村落邊界約 20 米闊的「鄰舍休憩用地」地帶亦作為鄉村與擬議房屋之間的緩衝。另外，約 10 米闊的「低矮建築帶」亦被納入住宅地帶內，均在建議發展大綱草圖和建議發展大綱圖鄰接現有的村落群。以上提及的措施會將建築物後移，為現有村落群提供與擬議房屋之間一個 30 米寬的距離。
- 3.3.1.6 為盡量減少對現有村落和住宅發展所造成的視覺和通風影響，建築設計採用梯級式發展。建議發展大綱草圖和建議發展大綱圖的道路走線已考慮到現行的風向，方便盛行風滲透入元朗南發展區。我們已進行空氣流通評估及把建議的低矮建築帶納入圖則。
- 3.3.1.7 為解決市民對屏風效應的擔憂，沿公庵路發展區的中間位置，將地積比率

為 5 的擬議公共房屋發展遷至山邊，在擬議的山邊河道旁。在低密度的發展附近則規劃了地積比率為 2.4 的「住宅發展第三區」和已婚警察宿舍。

3.3.2 現有住宅用途及鄉郊居所

意見

- 3.3.2.1 公眾普遍歡迎和支持擬議的「住宅發展第五區（現有發展區）」地帶，保留現有的住宅建築群。一些受影響的居民要求保留其住用構築物。
- 3.3.2.2 鄰近村落的村民普遍讚同發展建議沒有影響現有的「鄉村式發展」地帶。不過，他們認為具潛力發展區把他們的「鄉村式發展」地帶圍起，沒有任何擴建空間讓他們建造村屋滿足住屋需求。有些村民建議擴大分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶。基於風水理由，有些村民提議在建議發展大綱草圖在山下村張氏宗祠以東的地方劃設風水／景觀廊。
- 3.3.2.3 在山下村，七間村屋中有四間受建議發展大綱草圖上的道路 P1 影響。受影響的四間村屋和另外三間鄰近的村屋居民要求原址保留七間村屋。此外，在沙井村附近和唐人新村中央位置的居民也要求保留現有的住用構築物。有人詢問關於「住宅發展第六區」內的現有住用構築物會否受到影響。

回應

- 3.3.2.4 我們已在制訂土地用途方案時盡力平衡各種土地用途的需要。圖則已在檢討後出修訂，盡量減少對現有住宅發展的影響。考慮到與現有社區的緊密連繫，建議發展大綱圖已就 P1 路的走線作修訂整，以免影響山下村的村屋。經調整後的 P1 路不會對道路設計及交通功能造成不良影響。位於「住宅發展第六區」的現有住宅構築物將不會受到影響。而其他被要求保留的住宅構築物因用地已規劃作發展包括休憩用地、道路和住宅用途而不能保留。
- 3.3.2.5 在制訂初步發展大綱圖、建議發展大綱草圖及建議發展大綱圖期間，已考慮了、亦不會對在唐人新村及大棠分區計劃大綱圖中的「鄉村式發展」地帶、鄉村範圍邊界和在具發展潛力區附近的認可殯葬區造成影響。鄰近元朗南發展的近，在分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶已大致包括了近相應的鄉村範圍，而在「鄉村式發展」地帶內仍有土地作小型屋宇發展。透過元朗南發展，當區的生活環境將得到改善，而現有的村落群亦可使用新建的設施及基建。由山下村張氏宗祠望向元朗新市鎮方向的景觀將不會受到擬議發展的影響。

3.3.3 擬議露天貯物、貯物和工場用途

意見

普遍意見

- 3.3.3.1 部分意見支持設立「就業帶」的建議，但亦有相當數量的意見關注擬議的多層樓宇的地點、預留的土地和樓面面積是否足夠及可行性。其中一名位於唐人新村工廠的經營者要求原址保留工廠。

建議地點

- 3.3.3.2 部分意見贊同在元朗公路旁「就業帶」的策略性位置，有來自十八鄉的經營者及十八鄉鄉事委員會指「就業帶」位於屏山鄉，因為它位於另一鄉，現時位於公庵路（位於十八鄉內）一帶的經營者未必會遷移到「就業帶」。灰沙圍及唐人新村的居民關注工業與住宅為鄰可能產生的問題。

建議規模

- 3.3.3.3 規模方面，提供的面積不能容納所有現時的作業。應預留更多土地作露天貯物用途，包括容納位於元朗南及洪水橋新發展區的商用車輛停泊及維修。十八鄉鄉事委員會及其他持分者要求預留鄰近元朗南發展位於十八鄉楊家村的荒廢農地，用以遷置受影響的經營者。有關重置地點，亦有其他意見指不需要當區重置，而地點亦不應鄰近住宅區，但應有道路連接。有建議提出在鄰近蓮塘／香園圍及文錦渡出入境管制站的地點作重置，有助行業的長遠發展。

建築物設計

- 3.3.3.4 雖然有部分人歡迎擬建的多層樓宇，當中亦有人認為多層樓宇不適合一些貯存大型機械及重型物料的作業（例如建造設備及物料），所以須提供露天的地盤。

回應

- 3.3.3.5 元朗南發展將影響約 100 公頃的棕地。如上所述，目前的棕地使用模式並不是有效益的土地資源運用、亦破壞鄉郊環境惡化和引致工業與住宅為鄰的問題。透過整合棕地用途，可釋放受破壞棕地的發展潛力作更有效益的用途，滿足本港的住房需求。此外，生活環境可以透過全面規劃和基礎設施建設而改善。有不少棕地作業所涉及的經濟活動，對當區經濟和當地就業有貢獻。有鑑於此，建議發展大綱草圖已預留土地用於露天貯物、貯物和工場，劃設為佔地約 11 公頃的「就業帶」。「就業帶」靠近元朗公路，透過在元朗南項目設計的道路系統，貨運車輛可快捷地連接至元朗公路，不須經過住宅區，可以避免工業與住宅為鄰由貨車引致的噪音和空氣污染問題。
- 3.3.3.6 在考慮具潛力發展區內露天貯物、貯物和工場的土地面積時，由於土地資

源有限，必須在不同用途之間取到平衡。規劃時須考慮在具潛力發展區預留土地予房屋、其他配套基礎設施、社區和商業用途的需要；以及保留的已發展的住宅社區。在初步發展大綱圖、建議發展大綱草圖和建議發展大綱圖，已劃設休憩空間和美化市容地帶供公眾享用。沿著「就業帶」南邊的休憩空間和美化市容地帶，也可作為與住宅發展的緩衝。此外，在「就業帶」南部劃設的「其他指定用途」的「貯物用途（1）」地帶，只容許倉庫和物流中心這些不涉及工業操作的用途。我們就建議發展大綱圖進行了包括環境、視覺和通風的技術評估，結果顯示在有適當的緩解措施配合下，「就業帶」不會引致任何重大問題。

3.3.3.7 楊家村有常耕和荒廢農地，而南面是大欖郊野公園。考慮到現時這一帶的鄉郊特色及對農地和郊野公園的影響，在楊家村的建議地點設置露天貯物用途與周邊環境並不相符。另外，貨運交通須在進入元朗公路之前經過新建和現存的住宅區，這樣會對住宅社區帶來滋擾。

3.3.3.8 位於唐人新村地區的工廠所涉及的土地規劃作擬議的多層樓宇，因此不能保留。為了收集有關現有營運模式的詳細資料，我們已經對元朗南的棕地作業進行問卷調查。此外，政府已經開始研究發展多層樓宇的可行性，該研究會對調查結果進行分析以容納部分受影響的棕地作業。

3.3.4 擬議商業用途

意見

3.3.4.1 意見普遍支持街道商業活動。有意見認為零售設施不足以支持預期人口增長，特別是在唐人新村地區及沿公庵路北面的發展區。應預留更多土地作零售設施，並將土地劃作「商業」地帶。零售設施也應滿足村落的需要。同時，有意見認為就業機會不足。

回應

3.3.4.2 元朗南發展區並沒有鐵路直達。元朗南的整體規劃意向是建立一個社區，作為元朗新市鎮的擴展部分，包括公共和私人房屋、商業／零售用途、和政府、機構或社區設施和休憩用地作均衡發展，支持新增人口和鄰近的現有社區。考慮到元朗南的商業用途主要是為未來和現有人口提供服務，在建議發展大綱草圖「樂活生活區」中的「商業」用途已改劃為「其他指定用途（混合發展）」，並擴大其規模。除了「其他指定用途（混合發展）」外，已在地積比率分別為四和五的公共房屋及私人住宅用地內預留空間作商業用途。零售設施的供應將會滿足未來元朗南的居民、現有居民和村民的需要。

3.3.4.3 建議發展大綱圖可提供約 10,500 個就業機會。洪水橋新發展區將提供約 15 萬個新的就業機會，涉及不同行業，提供機會給不同教育背景和技能的勞動人口。這不僅為洪水橋新發展區的居民提供就業機會，亦為元朗南提供

就業機會。建議發展規劃了連接元朗南與洪水橋新發展區之間的公路和公共交通工具服務，方便來往這兩個發展。

3.3.5 擬議政府、機構或社區設施及公用設施裝置

意見

- 3.3.5.1 收集到的意見普遍關注擬議政府、機構或社區設施不足應付現在和未來人口的需求。他們建議為新增的人口提供更多的政府、機構或社區設施（如街市、醫院、診所、圖書館、中學、足球場、籃球場和游泳池）。有評論要求街市不應由領展和私營發展商經營。
- 3.3.5.2 受影響的復康宿舍經營者要求提供搬遷場地／場所。
- 3.3.5.3 為發展地方旅遊，應多善用本地文化和歷史元素。有意見認為預留作「機構或社區」用途的土地不足。金蘭觀歡迎現有「機構或社區」用途以保留寺廟；並要求預留土地作日後擴建。在規劃文物遺跡徑時，可以融入元朗南的當地特色和金蘭觀。圖則還應包括一些措施，促進中國傳統和倡議健康的文化。金蘭觀應該發展為“健康旅遊”的中心。此外，松蔭園佛道社有限公司表示有意在自己的土地上發展自己的宗教研究所，及提供老人服務。一些佛道社成員則歡迎建議發展大綱草圖的土地用途規劃。
- 3.3.5.4 有意見提出在鄰近木橋頭村的四所擬議學校附近劃設更多休憩用地。此外，應加強大欖郊野公園與發展區之間的連繫。有意見認為應改善現時零散的休憩用地網絡。
- 3.3.5.5 一些意見認為應把污水處理廠遷移到在「樂活生活區」內擬議的山邊河道旁／岩洞。另外，有意見認為沒有充分利用在「樂活生活區」的劃為休憩用地、綠化帶和蘆葦床土地的發展潛力來滿足住房需求。

回應

- 3.3.5.6 參考了元朗南的規劃人口、香港規劃標準與準則和有關決策局及部門的意見，我們已把一系列的政府、機構或社區設施包括在初步發展大綱圖，建議發展大綱草圖和建議發展大綱圖，以支持未來人口，同時服務現時的居民和村民。該一系列的設施包括幼兒園、幼稚園、小學、體育中心、社區會堂、診所、街市（有待進一步研究）、垃圾收集站、警察局，消防局暨救護站、郵政局和社會福利設施。
- 3.3.5.7 醫療設施方面，為確保社區的醫療需求得到滿足，醫院管理局會定期檢討其醫療設施的服務和實際狀況，以規劃重建／擴建現有醫院和發展新醫院。天水圍醫院已完成興建，並於 2017 年 1 月開始分階段投入服務，可提供 300 張病床和日間護理服務。由於屯門及元朗區人口急劇增長和老年人口急速增加，預計新界區對醫護服務需求將大幅增加。醫管局有計劃擴展天水圍

醫院的容量，以應付該地區的長遠的需求。另外，為應付新界西北對醫療設施的需求，洪水橋新發展區已預留土地發展一所醫院及兩所診所，與新界西醫院聯網的醫院協調，為洪水橋、天水圍、元朗、屯門、以及元朗南發展區的居民提供服務。

3.3.5.8 對於在元朗南中要求提供公共圖書館、運動場、游泳池及額外運動中心的意見，這些設施已在元朗區其他地方提供，服務元朗包括元朗南發展區的居民。在中學方面，元朗和屯門地區有中學學位盈餘，因此不需要在元朗南預留興建中學的土地。

3.3.5.9 建議發展大綱圖在公共房屋用地預留了一個街市（待進一步評估研究）。另外，是否有實際需要在一個位處中心亦方便易達的「政府」地盤提供另一個街市可作進一步研究。在「政府」地盤亦已預留空間興建一所診所和殘疾人士院舍。

3.3.5.10 建議發展大綱草圖和建議發展大綱圖中的「機構或社區」用地是保留現時的宗教機構，這處理是適當的。就宗教機構未來發展，相關的機構可提交發展建議，現行的規劃機制具靈活性容許有關團體／組織通過規劃申請和相關程序申請有關用途。沿著美化市容地帶的步行徑，規劃了在元朗南發展區一條可行的文物徑，連接三所現有的宗教機構和山下村的祠堂。該文物徑可以連接到「田園地帶」，那裡保留了最大片相連的常耕農地，讓公眾可欣賞該地區的宗教遺產和鄉郊景觀。

3.3.5.11 就休憩空間網絡而言，三個住宅規劃區都設有地區休憩空間，並由鄰舍休憩用地和不同形態的綠色網絡例如保留的常耕農地和新的山邊河道連接。休憩空間網絡貫徹整個發展區，連接五個規劃區和毗鄰村落。休憩空間的可達度高，所有市民，包括未來元朗南的居民、現有居民和附近村民、以及學生都可以步行至和享用休憩用地。透過改善在發展區以南，沿著公庵路的道路及行人網絡，加強了元朗南與大欖郊野公園的連繫。此外，公庵路南端已預留「政府」用地提供配套設施予大欖郊野公園，如停車場和公眾廁所。

3.3.5.12 在「樂活生活區」，休憩用地為未來元朗南的人口和位於公庵路以東的村民提供服務；而「綠化地帶（1）」則是保育現有具較高生態價值的天然溪流。在初步發展大綱圖，污水處理廠已經從北方遷移，回應了第二階段諮詢期間村民的意見，蘆葦床是排水系統中藍綠基礎設施的一部分，進一步處理污水處理廠排出經處理的污水，以提供非飲用水。因此，這些社區設施和公用設施都是新市鎮擴展的一部分，支持已規劃的人口和創造一個可持續和綠色宜居的社區。

3.3.6 擬議農業用途

意見

農地

- 3.3.6.1 雖然有人士支持保育常耕農地，並建議提供更多的設施和保護措施來支持農業。但有人士認為因為農業活動和復耕已經過時，不需要保育常耕活躍農地。
- 3.3.6.2 綠色團體認為應保留在建議發展大綱草圖在唐人新村交匯處附近，被劃為「地區休憩用地」地帶內受影響的農地。他們關心「農業」地帶內小型屋宇的發展和非法棄置廢物的問題。此外，由於養蜂場需要現時的棲息地環境運作，養蜂場運營者要求原址保留。

禽畜飼養場

- 3.3.6.3 現有禽畜飼養的經營者強烈表示希望繼續經營和願意搬遷，因為經營者擔心氣味可能會與住宅用途產生相融問題，對未來居民造成滋擾。業界和經營者要求政府向所有六個受影響的禽畜飼養場提供搬遷地點和探討合併安排。有意見認為若在元朗南發規劃一個有合適污水處理設施的特定地點作禽畜飼養場用途，便可保留禽畜飼養場。
- 3.3.6.4 但基於氣味和環境的影響，黃泥墩村村民強烈要求不要保留位於公庵路南端的養豬場和養雞場。他們認為禽畜飼養場對周遭的住宅發展構成環境上的滋擾。

回應

- 3.3.6.5 初步發展大綱圖、建議發展大綱草圖和建議發展大綱圖都保留了唐人新村南部最大片的常耕農地，因為其面積較大及一直有活躍的農業活動，並劃為「農業」地帶。由於唐人新村交匯處以南土地位於擬議主要道路附近，應更完善地利用該處提供商業、公共（如休憩空間）和交通設施（如單車泊車設施和其他公共交通服務）。因其可達性和便利位置，該位置被規劃為元朗南的門廊。為回應第三階段社區參與收到的意見，唐人新村交匯處附近在建議發展大綱草圖上的「地區休憩用地」已經在建議發展大綱圖改劃為「地區休憩用地（1）」，其規劃意向是保留一些常耕農地，推廣社區農耕活動。該處的農場的設計、實行和管理會在下一個階段研究。

位於公庵路南端的兩個養豬場和養雞場在建議發展大綱草圖上劃作「農業」地帶，但保留與否取決於詳細的評估。由於沒有切實可行環境減緩措施解決氣味問題和舒緩鄰近村民的嚴重擔憂，因此養豬場須要移走，其土地改劃為「政府」地帶，作政府倉庫和郊野公園配套設施，例如停車場和公廁等。根據氣味評估，由於在建議發展大綱圖上有緩衝帶，養雞場可以在不需要緩解措施的情況下被保留。此外，由於養蜂場的範圍已規劃為道路、休憩用地和政府倉庫，因此不獲保留。環境影響評估結果證實保留這個雞場對周邊發展不會帶來環境影響，亦不需要在雞場安裝環境緩解措施。

3.3.7 環境和生態

意見

- 3.3.7.1 有意見認為發展應確保后海灣的污染負荷零淨增長，和防止后海灣的水質受到不良的影響。亦有意見就擬議發展對其他自然／部分自然溪流造成的潛在損失表示擔心。有意見詢問新水道對「樂活生活區」內受保護的天然溪流的影響。有意見認為應該保護唐人新村地區的一些現有溪流，並從生態和連續性的角度，納入詳細的景觀規劃。
- 3.3.7.2 維持農田與大棠及白沙村的鷺鳥巢的聯繫很重要。應注意位於擬建高密度住宅發展區附近新發現的白沙村鷺鳥巢。為了減少對鷺鳥的影響，應降低地積比率。有意見詢問水道是否與鷺鳥有密切的連繫。新水道有機會是鷺鳥的覓食地點為提高生態價值，應沿新水道種植更多樹木。
- 3.3.7.3 有部份意見擔心擬議的兩個非建築用地，不足保護在白沙村棲息的白鷺的飛行路線，探討調整邊界和改劃部份土地作「自然保育區」的可行性；並研究在「休憩用地」可進行農業活動。

回應

- 3.3.7.4 為滿足空氣質素指標，我們已進行環境影響評估條例下的環境影響評估。此外，根據污水排放影響評估，后海灣的污染負荷是零淨增長。
- 3.3.7.5 關於，因在天然溪流發現幾種須要保護及關注的品種（包括只在香港發現的月鯉（山斑）和鎌刀束腰蟹），及它們的高生態價值，建議發展大綱草圖已把天然溪流及緩衝區劃為「綠化地帶（1）」地帶，覆蓋。該地帶保護水道和野生動物的棲息地，免受未經批准的發展和非法棄置廢物影響，同時給予城規會靈活性去審視發展。在建議發展大綱圖中，基於生態和活化的考慮，「綠化地帶（1）」已伸延並覆蓋位於天然溪流的下游，包括位於唐人新村地區已渠道化的水道。在擴展的「綠化地帶（1）」，已渠道化的水道源自上游的乾淨和良好水質，自然河床具有覆蓋度高的水道植被，為水生動物群提供保護和覓食機會。上游段具保育價值的品種亦可以在已渠道化的水道中找到。其中一小段條的水道將改道至元朗（西）明渠以維持主水道的連接性，這取決於排水影響評估，可能需要對明渠進行相關的擴闊工程。
- 3.3.7.6 我們進行了鷺鳥林的生態研究作為環境影響評估的一部分，包括在白沙村以西新發現的小鷺鳥林和在大塘發現的鷺鳥林。由於新發現的小鷺鳥林與附近擬議的住宅區之間有一定的距離，預計不會對孕育鷺鳥帶來重大的生態影響。為了提高在白沙村鷺鳥的飛行路線的保護，已擴大在山下村以南的「地區休憩用地」及「其他指定用途（山邊河道及觀景單車徑）」在鷺鳥林以北的地方新增了一個「地區休憩用地」，以便設計一個露天區域引導鷺鳥飛到唐人新村「農業」地帶的農地。山邊河道、蓄洪池、活化渠道

及蘆葦床皆是鷺鳥新覓食點。我們已進行了環境影響評估，已按照「環境影響評估條例」的法定要求，建議必要的緩解措施以確定發展建議在環境上的可接受性。

3.3.8 受影響的墳墓和祠堂

意見

- 3.3.8.1 因為祠堂和家族墳墓將受發展影響，有一些意見反對元朗南發展，並要求原址保留祠堂和墳墓。
- 3.3.8.2 灰沙圍村代表擔憂「就業帶」會影響位於元朗公路南部村落的墳墓。沙下村關注在建議發展大綱草圖的道路 P1 會影響村落其中一個重要的墳墓。村民認為不應該影響墳墓。

回應

- 3.3.8.3 關於祠堂和墳墓，祠堂位於「其他指定用途（貯物用途）2」地帶，規劃為擬議的多層樓宇，容納部分元朗南受影響的棕地作業，因此無法保留。三個墳墓位於「美化市容地帶」，主要是擬議道路的斜坡工程。墳墓應否保留會待進一步研究。
- 3.3.8.4 經檢討後，已調整道路走線並保留灰沙圍和山下村的墳墓。道路調整在技術上是可行的，並不會影響道路的功能。

3.4 基建

3.4.1 運輸和交通

意見

一般

- 3.4.1.1 有較多意見針對交通情況。當中有意見指現時西鐵線非常擠迫，質疑該線即使在提升信號系統後，能否容納多個擬議發展所帶來的人口增長。同時，沿公庵路的交通擠塞問題亦受本地持分者廣泛討論。當中來自本地持份者強烈要求現有的交通問題需在實施元朗南前得到處理。

擬議道路網絡

- 3.4.1.2 集中在公庵路的高密度住宅建築（現時和未來）會令交通情況惡化為容納元朗的未來發展所帶來的累積影響，現時通往及位於元朗新市鎮的道路網絡有需要擴大及改善。同時需要考慮跨區交通網絡，尤其是元朗公路。集

中於公庵路一帶的高密度住宅發展（包括現有及未來的發展）將可能影響公庵路的交通狀況。當地持份者亦對原築／漆柏的交匯處及其他地區鄉村道路的交通擠塞問題表示關注。

- 3.4.1.3 在了解到覆蓋部分元朗明渠後將可提升公庵路及僑興路至典型的雙線路供單一方向行駛，升級工程應擴展至位於北面的馬棠路及位於南面的黃泥墩村，以改善現時於原築／漆柏的交匯處尤其嚴重的擠塞問題。部分人建議興建一條往來公庵路與元朗公路的直接連接來減輕現時位於漆柏外公庵路的交通擠塞問題。有部分建議者提議於唐人新村內的道路網絡需重新檢視。

- 3.4.1.4 沿元朗公路興建的擬建道路將為公路本身及西鐵元朗站帶來更多交通量。擬建的新道路交匯處由欖堤東／西路連接山下村，將可能侵入作房屋發展的土地，建議需修訂道路走線。

擬議鄉村道路連接改善

- 3.4.1.5 有意見建議改善與現有鄉村（包括山下村、欖口村、黃泥墩村和白沙村）相鄰的連接。

擬議公共運輸網絡

- 3.4.1.6 一般來說，應提供更多的公共交通設施。應該加強公共交通服務，尤其是綠色專線小巴服務。提出的環保運輸服務也受到廣泛的支持，但收到了關於其模式和一致性的不同意見。一些評論者擔心環保運輸服務可能會令交通流量惡化。

- 3.4.1.7 當中有關注有關鄰近西鐵元朗站的擬議公共運輸交匯處對周遭住宅發展及學生在運作期間所帶來的不良影響。該公共運輸交匯處將可能影響擬議室內康樂中心的設計及內裡的設施供應。除此以外，一位區議員提議提升現時位於鳳翔路的公共運輸交匯處，透過覆蓋沿攸田東／西路的明渠讓交通駛往公共運輸交匯處。

擬議的行人和單車網絡

- 3.4.1.8 擬議的行人和單車網絡，包括景區單車徑，一般受當地持份者支持。一些評論者關注到具發展潛力區外部對現有的行人和單車網絡的連接，以及將道路改善工程擴展到大棠路，馬田路，馬棠路等具發展潛力區外的周邊地區的可能性。有意見亦提出在沿欖堤東路和欖堤西路的劃定行人專用區。此外，田寮村還要求在村落附近的元朗明渠區重新設置一個過路點。有建議在田寮村附近提供更多泊車位。還建議從西鐵朗屏站到元朗南建高架行人路。

回應

- 3.4.1.9 注意到交通運輸問題的嚴重性。政府會及時提供將洪水橋新發展區連接至市區和屯門的新策略性公路基建，以應付新界西北擬議的發展項目實施時對交通需求增加。對於西鐵線而言，港鐵公司自 2016 年初開始就向西鐵線陸續推出了 8 卡列車，據估計，在「東西走廊」（包括現有的西鐵線）最終的運力可達每小時每方向 28 班次，而每班次由 8 卡車組成。因此，承載能力將比 2015 年 7 卡列車每小時每方向約 20 班增加 60%。港鐵公司正在加強服務。這些措施包括更好的平台管理，確保乘客在平台或火車上更均勻的分配，改善的客流量以提高列車運行的效率；盡可能在繁忙時段增加地鐵的頻率，以應付乘客的整體需求。對於長期規劃方面，政府將及時招標資源及展開研究，提高新界西北 2031 年以後鐵路的承載能力，包括加強或改善現有鐵路線，甚至建設新鐵路的可行性研究，以應付新的交通需求。
- 3.4.1.10 位於西鐵元朗站附近元政路擬議的公共交通交匯處將保持不變，因為鳳翔路的公共交通交匯處距離元朗西鐵站較遠。此外，元朗新市鎮的交通擠塞是一個主要的問題，引進更多的交通在擠塞的鳳翔路附近是不可取。為盡量減輕元朗市中心的交通影響，不是在攸田東及西路加蓋明渠，而是興建從公庵路向東延伸與元朗公路並行的新斜坡路，將直接連接元朗南具潛力發展區和擬議的公共交通交匯處。擬議的公共交通交匯處將在室內康樂中心的底層，對周邊住宅發展和學校運營過程中不會造成不良的交通和環境影響，也不會影響到室內康樂中心的實施。乘客可以從這個公共交通交匯處到達連接西鐵元朗站和 YOHO Midtown 平台之間的行人天橋系統。通過上述連接系統，將提供短途接駁巴士服務，以便在元朗南具潛力發展區與元朗西鐵站附近的擬議公共交通交匯處之間提供方便的連接。
- 3.4.1.11 各種道路改善方案已經制定了，包括興建新道路改善具潛力發展區與元朗新市鎮和洪水橋新發展區的連接，擴闊公庵路和僑興路，改善路口及交匯處，以及納入交通管理措施如道路設計和交匯點管理建議發展大綱草圖以及建議發展大綱圖中。針對第三階段的社區參與期間收到的意見，對唐人新村地區的道路網進行了檢討和修訂，以最大限度地提交升通效率。
- 3.4.1.12 對於周邊村落的可達性，可以在建議發展大綱圖中探討和保留可能的道路開放，以便今後與這些村落建立聯繫，包括山下村、欖口村、黃泥墩村與元朗南項目相關的村落改善工程。
- 3.4.1.13 關於將道路改善工程延申至元朗公路以北至馬棠路及公庵路至僑興路南段及黃泥墩村路的意見，建議上述地區的道路改善工程待進一步檢討。
- 3.4.1.14 除了改善道路網，公共交通將得到大力推廣。建議引進巴士及小巴，以配合西鐵及輕鐵站的連接，並建議提供長途巴士服務以配合市區的連接。計劃內的具潛力發展區和西鐵元朗站附近的公共交通交匯處，以配合擬議的公共交通服務，並仔細考慮其設計，以盡量減少對周邊地區的不良影響，並符合環境影響評估標準。運輸署會繼續與不同的公共交通經營者聯絡，監察新界西北部的交通需求和服務質素，並會對當地居民的公共交通需求進行相應的檢討和調整。

- 3.4.1.15 為了促進可持續發展，建議在元朗南推行綜合行人網絡，包括改善沿公庵路的現有行人路，並連接元朗新市鎮的現有行人走廊。同樣地，附有單車停泊設施的單車徑會在行人走廊提供，並與現有的區域單車徑連接。此外，通過提供沿馬山山坡邊緣和綠化地帶的景區單車徑，鼓勵休閒騎單車。這將為交野區提供壯麗的景色。待進一步研究走線和設計時會考慮到公眾期望。關於田寮村要求在元朗明渠重新設置一個過路點，將在村口附近重新設置人行天橋，方便村民日常流動。

3.4.2 排水和污水處理

意見

- 3.4.2.1 一般來說，當地持份者擔心發展會增加水平低的現有村落的水浸風險。他們擔心現有的明渠將無法處理元朗南的需求。此外，在排放到元朗明渠之前，應截斷和處理污水，以盡量減少污染和任何健康問題。

回應

- 3.4.2.2 排水和污水影響評估已經進行並得出結論。在適當的緩解措施下，建議發展大綱圖的發展建議在技術上是可行的。此外，沿線將在「樂活規劃區」西部沿線建設約 500 米長的新水道，以提供排水功能。發展計劃也將考慮使用經過處理的污水。
- 3.4.2.3 在相鄰村落受到水浸影響的情況下，山下村的排水工程已由渠務署委託，並會在研究中提建議排水渠，以解決當地的水浸問題。政府會繼續確保在大雨期間排水渠達到設計的表現，並在有需要時進行排水檢查和清除碎屑。

3.4.3 元朗明渠

意見

- 3.4.3.1 為改善現時惡劣的交通情況，提供單車徑、行人路以及預留空間給環保運輸服務，當區持份者和一些諮詢機構的成員建議完全覆蓋元朗明渠。他們認為明渠的生態價值低，覆蓋明渠能避免以收地的方式擴闊道路。由於明渠在部分覆蓋後的寬度變窄，因此應該把明渠完全覆蓋。
- 3.4.3.2 然而，考慮到明渠排水功能和可達致的交通改善程度，一些當地居民對明渠覆蓋的方案有所保留。覆蓋明渠可能損害排水能力，造成明渠的維修問題，並引致相鄰村落水浸。他們認為假若沒有一個整體的交通改善計劃，單靠覆蓋元朗明渠不會帶來實際的交通改善。此外，一些綠色團體和城規會成員不支持覆蓋元朗明渠，要求探討活化的機會。他們質疑有否需要進行大量的工程來改善交通，認為可以透過其他道路的改善工程／新建道路／交通建議，減少對公庵路的依賴。美化後的明渠可成為一個有特色的水

體和獨特的城市景觀，優化該區的整體環境。

回應

3.4.3.3 我們需要在改善公庵路與僑興路的交通狀況，以提升行人安全和交通承載力，和探討活化元朗明渠的機會之間取得平衡。元朗明渠南段將會在沒有覆蓋的情況下全面活化。由於土地限制，建議元朗明渠的北部作最少程度的部分覆蓋，同時容許活化。上述的活化計劃已納入建議發展大綱草圖和建議發展大綱圖。元朗明渠將採用最低限度的覆蓋，充分活化明渠，同時提供足夠的空間作道路改善。雖然不能在沿明渠北部提供單車徑，但沿元朗明渠（即公庵路和僑興路）的道路將會提升為標準的雙線單程行車道，同時亦提供標準的行人路，滿足交通需求並提供最佳的連接。

3.4.3.4 明渠（包括元朗明渠）除了處理雨水的功能外，尤其在活化後及從規劃角度，明渠可視為景觀設計資源，有助提升景觀、生態和空氣流通。隨著栽種植物和採用園境設計，以及生態水力學方式，活化後的明渠／水道將會變得美觀宜人，同時維持水力功能。

3.5 其他

3.5.1 實施

意見

一般

3.5.1.1 根據「加強版的傳統新市鎮發展模式」，擬交出舊有地段作修訂地契的擬議地盤面積應不少於 4,000 平方米，其中所有私人土地均須由單一擁有人／合營業主為申請人。有意見擔心小型發展商有困難擁有一個大型地盤。有建議認為政府應該建立更好的機制，平衡不同規模的發展商的參與發展的機會。

3.5.1.2 有意見認為應容許符合相關準則的土地業權人可在元朗南發展區提出換地申請或可與發展商合作發展其擁有的土地。有人表示如果政府以低廉的價格收回私人農地，並以高價出售給私人發展商，對土地業權人不公平。有人反對收回土地；有人則認為應避免或只收回用作基礎設施的土地。

3.5.1.3 一般意見認為在不能避免收地的情況下，必須公平和透明地對所有受影響的人士包括居民、棕地營運者、住用和棕地用途的主要承租(二房東)、土地業權人、租戶、農民、禽畜業經營者和社會福利設施等給予合理的補償、安置和遷置安排。收地應考慮現時土地的實際用途，而不是契約上的許可用途。補償、安置和遷置安排應參照古洞北／粉嶺北和洪水橋新發展區的做法。另外，應當盡快制定和公佈補償、安置和遷置安排，為所有受影響

人士在計劃實施前予以適當補償，安置和搬遷安排。

- 3.5.1.4 有意見提出對收地、實施時間表及收回價格的憂慮。政府應分階段進行實施，確保在首批人口入住前提供配套基建、設施和服務。
- 3.5.1.5 為保障受影響的居民和農民（因部份人或與原居民租賃土地、被終止租賃及被有關的土地業權人迫遷），故須要進行凍結登記。有意見質疑凍結登記能否準確地記錄居住在非住用構築物的居民。

回應

- 3.5.1.6 為確保適時有序地發展元朗南，政府會參考古洞北和粉嶺北新發展區的實施模式，考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」。在「加強版的傳統新市鎮發展模式」之下，政府會以「傳統新市鎮發展模式」為基礎來進行計劃，即政府把已規劃作公共工程項目、公營房屋及私人發展土地收回，並進行清拆及地盤平整，提供基礎設施，再撥出土地作各種用途，包括供私人發展的用地，但在符合特定條件下容許土地業權人就規劃作私人發展的用地提出契約修訂申請（包括原址換地）。
- 3.5.1.7 由於元朗南的發展規模（發展用地約 185 公頃），計劃將分階段實施。我們現時的目標是首批居民在 2027 年遷入。從發展其他新市鎮的經驗中，我們在制定實施方案時，會與政府有關部門商討，適時地提供社區設施、基礎設施和就業機會，以配合遷入人口。
- 3.5.1.8 在規劃元朗南發展項目的過程中，已為減少對現有人士的影響。為了滿足發展需要和更好地利用珍貴的土地資源，發展將無可避免影響一些現有的土地業權人、居民，露天貯物/倉庫/鄉郊工業//工場營運者、農民、禽畜業營運者和其他人士。我們理解持份者的憂慮，並會小心考慮實施、補償、安置和遷置安排。
- 3.5.1.9 有意見提到一些農民被土地業權人迫遷。私人土地業權人與佔有人之間的關係和權益受兩者之間的私人協議約束。土地業權人與土地佔有人的關係須按有關協議和相關法律處理。事實上，無論所涉及的私人土地是否受發展計劃影響，業權人都可按照有關的協議條款收回其土地，或按合法的途徑與土地佔用人處理其土地的事宜，政府不宜干預。如有需要，有關人士應自行尋求專業人士意見。倘若村民受到非法手段逼遷，應立即通知警方。

現有居民

- 3.5.1.10 一些居民（包括受影響村屋和其他住用構築物的居民）要求保留房屋，並表示不接受任何補償和安置的安排。
- 3.5.1.11 普遍意見要求原區安置和強烈要求豁免經濟狀況審查。對於受影響的原居

民的村屋，假如他們的村屋會無可避免受到影響，搬遷地點應在現有社區的附近。有人擔心居住在露天貯物場和寮屋居民的補償和安置安排。另外也有人關心會否補償受影響的墳墓和金塔。

回應

- 3.5.1.12 由於一些受影響的住用構築物分散在發展區的不同地點，如已規劃作房屋和道路等各種用途，如要把這些構築物保存，則難免會影響規劃的完整性。有關的住用構築物無可避免會受項目影響。元朗南發展區的社區聯絡小組，有助提高可能受影響家庭對發展項目的了解。
- 3.5.1.13 我們備悉豁免經濟狀況審查和原區安置的訴求。一般而言，因推行及發展政府工務工程而受影響的人士，政府會根據現行的補償及安置政策安排向合資格人士，發放各種現金津貼和補償，或作出適當的安置安排。就元朗南發展計劃而言，政府會考慮為元朗南發展的受影響住戶提供特設補償及安置方案，而有關方案將參考古洞北／粉嶺北新發展區（即「新界東北 新發展區計劃」）的特設方案。政府當局現正就元朗南發展計劃詳細探討補償和安置安排，詳情將稍後公布。
- 3.5.1.14 我們在毗鄰現時原居民村的三個住宅規劃區各預留了「住宅發展第六區」，作遷置在「搬村政策」規定下受影響村民，因此受影響的合資格人士能搬遷到靠近現有社區的地方。對於給受影響墳墓和金塔的補償，會根據現行政策，就受工務工程影響而需要清除墳墓和金塔發放特惠津貼。

農民

- 3.5.1.15 有一些農民表示歡迎收地，因為農地租金增加，農業變得無利可圖；有些農民則要求不要影響現有的農地。有意見擔心會否對受影響的農作物作出補償。由於輪候名單長，令人懷疑農民與農地業權人配對安排的成效。有意見建議政府收回農地作保育及出租給受影響的農民進行農業復耕。視乎受影響農民的意願，農地復耕的地點可以是農業園或元朗南。
- 3.5.1.16 政府應為受影響的菜社、菜站和六個禽畜飼養場提供搬遷地點。養豬場經營者認為三個受影響的養豬場可以整合為一個場及以多層構築物形式運作。養蜂場經營者則要求原址保留。

回應

- 3.5.1.17 為協助受計劃影響的務農人士，政府正研究推出特殊農地復耕計劃，為有關發展影響的務農人士優先協助配對，物色農地業權人，以助農戶復耕。政府會在適當時候公布具體安排。現時，在楊家村有不少荒廢農地已規劃作「農業」用途並有潛質用作復耕。
- 3.5.1.18 根據現行政策，政府會為有需要的農戶提供技術支援，以協助他們繼續務

農。當農戶遷往其他農地繼續耕作時，可為受計劃清拆影響的原有住用構築物向地政總署申請農業遷置，地政總署經諮詢相關部門後，會考慮發出短期豁免書，准許在其覓得的農地上興建一所限定規格的住用構築物。在正式開展收地及清理土地程序時，我們會到受影響土地作實地評估，登記農地上的農作物及其種植情況，按機制處理各項特惠津貼申請。

- 3.5.1.19 現時持牌禽畜農場如受到政府發展項目影響而考慮搬遷，搬遷地點須符合《公眾衛生(動物及禽鳥)(禽畜飼養的發牌)規例》(第 139L 章)內關於禽畜管制、生物保安、環境保護等規定，以及規劃和地政等相關法例。政府會以開放的態度考慮業界的建議，且樂意在不擴大飼養禽畜數量、能加強農場生物保安的基礎上，與業界探討禽畜農場的搬遷或整合。
- 3.5.1.20 當局會與受影響的菜社和菜站溝通，了解他們對補償和遷置安排的要求，務求可擬定適當安排，盡量減少對農戶的影響。如受影響的養蜂場經營者想繼續營運，政府會在建議的特殊農地復耕計劃下提供優先協助，為養蜂場的負責人物色合適的政府土地或願意出售／出租的土地業權人並為雙方進行配對。根據現行政策，受影響的養豬人士或飼養家禽人士，倘其農場構築物在 1982 年登記中已登記作有關用途，又或雖未有在 1982 年登記，但卻一直在私人農地上合法經營，可獲發特惠津貼。

棕地營運者

- 3.5.1.21 一般意見認為計劃對露天貯物作業有很大的影響。如上所述，主要關注的問題是預留給露天貯物和擬議的多層樓宇面積不足；以及擬議的多層樓宇的可行性、實施和管理模式。有人建議由業界發展擬議的多層樓宇。受影響的露天貯物營運者應在項目實施及收地前妥善遷置。

回應

- 3.5.1.22 受元朗南發展影響的棕地作業在一定程度上有助於地方經濟和提供就業機會，但其擴散也造成相當大的環境、交通、視覺、水浸及其他問題。在 2014 至 15 年度的財政預算案中指出，政府現正研究可行的改善措施，包括把棕地作業搬到合適的多層樓宇內。同時，在 2015 及 2016 年度施政報告中指出，政府現正研究可行的措施，包括把一些用戶搬到多層樓宇內，並以洪水橋新發展區內的棕地作為先導計劃，以推動新發展區的發展。政府當局已經於 2016 年中展開有關在擬議多層樓宇內經營棕地作業的詳細可行性研究，研究範圍包括擬建多層樓宇的概念設計、規劃、技術和財務評估，以及探討經營和管理的可能模式。建議發展大綱圖已預留約 11 公頃的土地作貯物及工場用途包括約 1.4 公頃的露天貯物土地用途。視乎洪水橋新發展區試點的情況，可探討在元朗南「就業帶」作擬議的多層樓宇的可行性或其他善用土地的方式。
- 3.5.1.23 政府已於 2016 年 2 月至 6 月期間對元朗南現有棕地作業進行問卷調查，以更了解其運作模式和狀況。擬議的多層樓宇可行性研究將分析問卷調查結

果並提出建議。

- 3.5.1.24 為協助政府制訂適當的政策和措施以全面處理棕地事宜，規劃署於 2017 年 4 月展開「新界棕地使用及作業現況研究 — 可行性研究」。研究會全面檢視新界棕地的整體分布及用途。
- 3.5.1.25 政府正在研究實施的細節，並會適時公佈。

4 未來路向

- 4.1.1.1 第三階段的社區參與已順利完成，我們亦收集到公眾對元朗南建議發展大綱草圖的意見及建議。在充份考慮這些意見後，我們擬備了建議發展大綱圖，並進行相關技術評估，確認有關建議在有適當緩解措施配合下在技術上是可行的。除此以外，我們將會擬備發展藍圖。待確定了建議發展大綱圖後，我們將會在下階段制定詳細的實施階段計劃和時間表，讓社區及基礎設施配合項目的整體發展時間。

附錄 A

第三階段社區參與活動列表

附錄 A 第三階段社區參與活動列表

簡介會／會議	
日期	法定機構／組織
20.1.2016 (三)	部分元朗區區議員
25.1.2016 (一)	部分元朗區區議員
26.1.2016 (二)	立法會發展事務委員會
29.1.2016 (五)	城市規劃委員會
5.2.2016 (五)	唐人新村居民
17.2.2016 (三)	十八鄉區居民協會
19.2.2016 (五)	十八鄉鄉事委員會
22.2.2016 (一)	山下村
23.2.2016 (二)	亞洲工程(香港)有限公司
24.2.2016 (三)	屏山鄉鄉事委員會
1.3.2016 (二)	立法會議員（漁農界功能組別）；業界代表及受影響的禽畜農場經營者
2.3.2016 (二)	元朗區議會
6.3.2016 (日)	金蘭觀
6.3.2016 (日)	欖口村
7.3.2016 (一)	立法會議員（航運交通界功能組別）；業界代表及露天貯存工廠東主
7.3.2016 (一)	唐人新村沙井村附近受影響的居民
8.3.2016 (二)	黃泥墩村
10.3.2016 (四)	立法會議員及沙井村受影響的居民
12.3.2016 (六)	大發村
14.3.2016 (一)	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會
16.3.2016 (三)	一位元朗區區議員
21.3.2016 (一)	部分元朗區區議員
31.3.2016 (四)	山下村村代表及受影響的山下村居民
31.3.2016 (四)	田寮村、木橋頭村、白沙村和水蕉新村村代表
14.4.2016 (四)	松蔭園佛道社有限公司
14.4.2016 (四)	受影響的祠堂和墳墓的家屬
27.4.2016 (三)	唐人新村沙井村附近受影響的居民
27.4.2016 (三)	香港瓷磚潔具業總商會有限公司
29.4.2016 (五)	金蘭觀
12.5.2016 (二)	受影響復康宿舍(喜悅居)經營者
17.5.2016 (二)	土地正義聯盟及受影響的山下村居民
20.5.2016 (五)	受影響的欖口村居民
26.8.2016 (五)	受影響的山下村居民

焦點小組討論	
日期	關注團體
18.2.2016 (四)	環保團體及關注團體
23.2.2016 (二)	當地居民
7.3.2016 (一)	本地經營者
17.3.2016 (四)	專業團體
21.3.2016 (一)	農民

社區論壇	
日期	地點
2.4.2016 (六)	元朗劇院 - 演藝廳

巡迴展覽	
日期	地點
25.1.2016 – 7.2.2016	元朗民政事務處
26.1.2016 – 28.1.2016	僑興路（田寮村）流動展覽
15.2.2016 – 17.2.2016	唐人新村路停車場流動展覽
15.2.2016 – 6.3.2016	唐人新村花園
26.2.2016 – 27.2.2016, 29.2.2016	唐人新村路停車場流動展覽
18.3.2016, 21.3.2016 – 22.3.2016	白沙山路流動展覽
22.3.2016 – 30.3.2016	元朗劇院 - 大堂展覽場地
5.4.2016 – 7.4.2016	僑興路（白沙村）流動展覽
5.4.2016 – 19.4.2016	元朗賽馬會廣場

簡介會及焦點小組討論的相片



社區論壇的相片



巡迴展覽的相片



附錄 B

會議紀錄及簡介會/會議摘要

**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與**

部分元朗區議會議員簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 1 月 20 日（星期三）
時間： 下午 3 時
地點： 元朗政務處大廈

土地用途規劃和城市設計

城市設計

- 有與會者關注擬議的房屋發展會對村落造成屏風效應。

商業用途

- 為了避免影響元朗新市鎮，應提供足夠的商業和社區設施，支持元朗南未來和現時的居民。
- 有與會者擔憂在建議發展大綱草圖上的「商業」地帶不足。

政府用途

- 有與會者關注位於公庵路南端擬議的政府維修中心的規模和功能。

露天貯物、倉庫和工場用途

- 現時，有大約 1000 個露天貯物場在元朗南營運，而有部分不能容納在擬議的多層樓宇。在十八鄉沿公庵路的露天貯物經營者不會搬到「就業帶」，因為「就業帶」位於另一個「鄉」（即屏山鄉）。元朗南具潛力發展區附近的荒廢農地應劃設給現有的露天貯物經營者使用。
- 有與會者擔憂在建議發展大綱草圖擬議的供應不足以滿足受影響的營運者的需求。與會者對於擬議的多層樓宇在「就業帶」的運作模式存有疑問。
- 與會者詢問在初步發展大綱圖劃為「工業」地帶，在建議發展大綱草圖上劃為「其他指定用途」地帶的原因。
- 有與會者贊成整合在唐人新村地區的棕地作業，同時亦有意見關注「就業帶」和現有的住宅區可能的工業／住宅鄰接問題。

農地

- 有意見指出沒有必要保留元朗南的常耕農地，應把土地預留作露天貯物或社區用途；但是若村民要求保留常耕農地，則須保留。

交通和運輸

- 應將元朗明渠全面覆蓋以改善交通。
- 在實施元朗南計畫前，應解決漆柏附近的交通擠塞問題。

- 有意見提議將朗漢路、公庵路和僑興路直接連接到元朗公路，以舒緩交通問題。
- 與會者憂慮只規劃了元朗南具潛力發展區和洪水橋新發展區的聯繫。
- 應延伸環保運輸服務至大棠和黃泥墩村的村落，方便連接至元朗站。
- 應落實擬議的十一號幹線（擬議的策略性道路連接市區），可以從公庵路的南端以隧道的方式連接。

補償和安置／搬遷和落實

- 應通知和充分諮詢受影響人士。他們應得到合理的補償和安置／遷置。
- 應豁免遷置到公共租住房屋住戶的經濟狀況審查。
- 對受影響的露天貯物經營者的補償和遷置安排應與新界東北和洪水橋新發展區的做法一致。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與

部分元朗區區議員簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 1 月 25 日（星期一）
時間： 下午 2 時 30 分
地點： 立法會大樓 615 室

一般

- 部分與會者憂慮擬議的多層樓宇不能滿足棕地作業營運者的需求，和建議發展大綱草圖所提供的空間不足。亦有與會者擔心這些樓宇的租金昂貴。
- 有意見詢問擬議的工作機會會否適合未來居住在公共房屋的居民。否則，未來人口須要在別的地區工作，增加交通網絡的負荷。
- 應探討有什麼措施和機制能促進擬議保留的常耕農地的可持續發展，和提議政府收回並把保留的農地出租給農夫。
- 應提供足夠的商業和社區設施滿足未來元朗南人口的需要。
- 在現時的機制下，有意見關注在公共房屋用地內落實街市和商業用途。有與會者憂慮政府、機構或社區的設施和休憩用地的落實時間表。他們認為該時間表應配合遷入人口和由一個局督導及協調。
- 有意見指出擬議的就業機會低和政府如何確保擬議的就業機會能夠實現。

交通和運輸

- 有與會者提議提供與洪水橋新發展區的直接連接，亦有人擔心當元朗南和洪水橋新發展區落成後的交通情況會惡化。
- 有與會者擔心西鐵線的承載能力能否滿足元朗南和洪水橋新發展區新增人口的需求。
- 有與會者詢問關於在元朗南具潛力發展區擬議的環保運輸服務的進一步資料。

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)812/15-16號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會 政策簡報會及會議的紀要

日 期：2016年1月26日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：謝偉銓議員, BBS(主席)
梁志祥議員, BBS, MH, JP(副主席)
何俊仁議員
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
何秀蘭議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員, BBS
陳志全議員
陳恒鎮議員, JP
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP

郭家麒議員
張超雄議員
黃碧雲議員
葛珮帆議員, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP

列席議員 : 王國興議員, BBS, MH

缺席委員 : 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP
石禮謙議員, GBS, JP
陳克勤議員, JP

出席公職人員 : **議程第IV及V項**

發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

發展局常任秘書長(規劃及地政)
黃偉綸先生, JP

發展局常任秘書長(工務)
韓志強先生, JP

發展局副局長
馬紹祥先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
羅淦華先生

署理發展局副秘書長(規劃及地政)3
莊永桓先生

發展局副秘書長(工務)1
林啟忠先生, JP

發展局副秘書長(工務)2
陳志明先生, JP

發展局起動九龍東專員
區潔英女士

屋宇署署長
許少偉先生, JP

土木工程拓展署署長
鍾錦華先生, JP

地政總署署長
甯漢豪女士, JP

規劃署署長
凌嘉勤先生, JP

水務署署長
林天星先生, JP

議程第VI項

發展局副局長
馬紹祥先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5
鍾文傑先生

規劃署副署長／全港
李志苗女士, JP

規劃署助理署長／全港
張綺薇女士

土木工程拓展署
署理新界西拓展處處長
張少猷先生, JP

土木工程拓展署
總工程師／新界西1
劉永錦先生

列席秘書：總議會秘書(1)2
鍾蕙玲女士

列席職員：高級議會秘書(1)2
彭惠健先生

議會秘書(1)2
劉美琪女士

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

VI 元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 第三階段社區參與

(立法會CB(1)452/15-16(06) —— 政府當局就元朗
號文件 南房屋用地規劃
及 工 程 研 究
—— 勘 查 研 究

—— 建議發展大綱草圖及第三階段社區參與提交的文件

立法會CB(1)452/15-16(07)—— 立法會秘書處就元朗南房屋用地規劃及工程研究擬備的文件(最新背景資料簡介)

號文件

82. 發展局副局長扼要講述"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。規劃署副署長／全港以電腦投影片向委員簡介，當局進行規劃及工程研究的第二階段社區參與活動期間所收集的主要意見，以及就元朗南制定的建議發展大綱草圖的重點。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)501/15-16(02)號文件)已於2016年1月27日以電子郵件方式送交委員。)

交通連繫

83. 麥美娟議員關注到，將於元朗南提供的交通基建，是否足以滿足日後當區居民的交通需要。她表示，現時港鐵西鐵線(下稱"西鐵線")的承載力不足以應付乘客的需求。麥議員促請政府當局在推行發展項目時，留意有關改善元朗南交通連繫的需要。

84. 發展局副局長回應時表示，鑒於新界西北的發展項目，發展局已就西鐵線沿線的列車服務，與運房局進行溝通。運房局現正與香港鐵路有限公司合作，以探討增加西鐵線承載力的方法。由2016年起，西鐵線現有的7卡車，將會逐步由8卡車取代，而列車每小時的班次，亦會由20班增至28班。因此，西鐵線的承載力將會增加60%。

85. 至於元朗南的道路網絡，土木工程拓展署署理新界西拓展處處長表示，當局建議興建一條南北向的雙程行車道，作為貫通元朗南具發展潛力區的主要道路，通過經改善的唐人新村交匯處，把公庵路連接至元朗公路。政府當局將探討可否興建一條新的策略性公路連接洪水橋新發展區至市區，以應付新界西北(包括元朗南)的預計新增交通量。由於洪水橋新發展區將會創造大約15萬個就業機會，當局預期元朗南日後有相當比例的居民可在新發展區覓得工作，無須長途跋涉前往工作地點。此外，連接元朗南與洪水橋新發展區的擬議環保運輸服務，亦會利便元朗南居民前往新發展區的工作地點及西鐵天水圍站。

86. 主席詢問，連接元朗南與洪水橋新發展區的擬議環保運輸服務會否佔用地面空間。鑒於土地資源匱乏，他認為政府當局在規劃元朗南時，應小心考慮發展環保運輸服務需要多少土地。

87. 副主席質疑，覆蓋部分元朗明渠對改善元朗南的交通會否有成效。鑒於現時元朗公路於繁忙時間的交通擠塞情況，他擔心洪水橋及元朗南的新發展項目會令元朗的交通情況惡化。副主席建議，當局應考慮興建一條新連接路，經錦田連接元朗與大欖，以紓緩元朗公路的交通擠塞情況。

88. 土木工程拓展署署理新界西拓展處處長答稱，當局建議興建一條新道路，連接元朗南至西鐵元朗站(下稱"元朗站")附近一帶，以減低元朗新市鎮的交通流量。擬議環保運輸服務及元朗南的行人路和單車徑網絡，將可連接至鄰近地區。此外，連接洪水橋新發展區至市區的可建新策略性公路，日後亦會紓緩元朗公路及屯門公路的交通負荷。

89. 副主席認為，將於元朗站附近提供的公共運輸交匯處，會對元朗新市鎮造成額外的交通影響。他建議，該公共運輸交匯處應設於接近錦上路站或擬議洪水橋新發展區新鐵路站的位置。

90. 土木工程拓展署署理新界西拓展處處長表示，改善工程完成後，天水圍西交匯處讓車輛可經

洪天路直達天水圍新市鎮／洪水橋新發展區一帶，從而便可減低元朗新市鎮的交通流量。當局亦建議興建一條新道路，讓車輛可從元朗南直達元朗站附近的公共運輸交匯處，而非取道市中心現有道路。政府當局認為，元朗站附近的地方更適合用於設置公共運輸交匯處。

行人通道

91. 副主席認為，當局應在元朗南區內發展一個行人連接網絡，以疏導人流及提供可直接往來公私營房屋用地之間的連接通道。他詢問，當局會否在元朗南引入為提升九龍東"暢達度"而推行的改善措施，例如在建築物之間提供更多行人天橋。主席及副主席認為，當局就元朗南進行規劃初期，便應考慮建造一個完善的行人連接網絡，以確保在發展階段能有效落實有關計劃。

92. 規劃署副署長／全港答稱，在進行下階段的規劃及工程研究時，當局在制定詳細發展藍圖及公共屋邨的詳細設計期間，會進一步研究各規劃區內不同用地的行人天橋及／或其他行人連接系統。土木工程拓展署署理新界西拓展處處長表示，當局已建議一些旨在令元朗南區內各處更方便易達的改善措施，並已就元朗南3個住宅社區規劃一些完善的道路、行人路和單車徑網絡。此外，亦會在每個住宅社區提供一個設有公共運輸交匯處的主要活動中心。有關的公共運輸交匯處亦會為鄰近鄉村的現有居民提供服務。擬議環保運輸服務將會連接元朗南的不同部分。

就業機會

93. 副主席察悉，洪水橋新發展區及元朗南的發展，將會創造合共約16萬個就業機會。他質疑這些就業機會能否配合未來人口的不同就業需要。他認為，元朗南日後仍會有大量居民選擇於其他地區工作。

94. 主席贊同副主席的意見，亦認為政府當局不應假設當區勞動人口會取得將於洪水橋新發展

區及元朗南創造的所有就業機會。他認為，元朗新市鎮的商業發展項目(包括商場)，將會吸引更多區外人士。政府當局不應低估元朗南新增人口對元朗新市鎮的交通及環境會造成的影響。

95. 發展局副局長回應時表示，政府當局旨在增加洪水橋新發展區及元朗南區內的就業機會，以期減少區內居民用於交通的時間。規劃署副署長／全港表示，洪水橋新發展區連同元朗南的區內就業機會與人口比例，較大埔及青衣等其他新市鎮的相關比例為高。

提供商業設施

96. 副主席認為，將於元朗南提供的商業設施散布於"都會生活區"和"樂活生活區"的不同地點，該等設施的數量並不足夠。他關注到，很多元朗南居民會湧往元朗新市鎮購物。規劃署副署長／全港表示，在建議發展大綱草圖中，將於元朗南提供的商業樓面面積，已增至193 300平方米。作為元朗南的門廊，唐人新村交匯處附近的土地，已規劃為商住混合發展項目。此外，一些用地已規劃為中至高密度住宅發展項目，當中會提供商業設施，為居民提供服務及增添地區活力。

在元朗南經營物流業

97. 麥美娟議員表示，香港工會聯合會支持政府當局在元朗南發展房屋用地的建議，並會就元朗南的發展，向政府當局提交詳細的意見。她轉達元朗南現有棕地作業經營者所表達的關注。該等經營者擔心，在將於區內提供的新建多層大廈經營業務，可能須繳付高昂的租金。此外，該等經營者亦質疑，元朗南的擬建新道路網絡，能否應付物流業日後運作所帶來的交通增長。

98. 發展局副局長表示，政府當局將於2016年年中進行研究，以探討可否透過發展多層工業大廈提供可進行棕地作業的地方，以期更善用珍貴的土地資源。該項研究將包括探討在多層大廈內以貨車運送貨物的可行性。此外，亦會研究擬議多層工業

大廈租戶須繳付租金的水平及所需的財務安排。土木工程拓展署署理新界西拓展處處長補充，天水圍西交匯處作出改善後，將會方便貨運交通取道元朗公路迅速抵達市區。

為復耕提供支援

99. 副主席察悉，根據建議發展大綱草圖，元朗南有一大幅農地會保留作"田園地帶"。他關注到，有關農地的業權人日後會否願意保留農地作農業用途。他建議，為免有關保留私人農地的爭議出現，政府當局應透過收回土地取得有關農地，然後出租有關農地予該等受發展計劃影響的農民作復耕用途。

100. 規劃署副署長／全港答稱，鑒於元朗南悠久的農耕歷史及所收集的公眾意見，當局將會保留唐人新村南部大片和相鄰的常耕農地，並會保護該等保留作農業用途的用地。規劃署將會與漁農自然護理署(下稱"漁護署")進行聯繫，以制訂措施改善農業基建。

101. 主席詢問，當局有何措施支援元朗南的農業發展。發展局副秘書長(規劃及地政)¹回應時表示，當局制訂元朗南農地復耕的安排時，會參考洪水橋新發展區計劃及古洞北和粉嶺北新發展區計劃。關於向擬繼續務農的元朗南農戶所提供的協助，發展局將會與漁護署保持緊密溝通。與此同時，食物及衛生局(下稱"食衛局")已於2016年1月公布新農業政策，而發展局亦會與食衛局合作覓地設立農業園及進行顧問研究，以物色農業優先區作長遠農業用途。

VII 其他事項

102. 議事完畢，會議於下午6時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部¹
2016年4月19日

二零一六年一月二十九日舉行的城市規劃委員會
第 1104 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
黃偉綸先生

主席

黃遠輝先生

副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長
謝展寰先生

地政總署署長
甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

黃令衡先生

楊偉誠先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究－第三階段社區參與活動

(城市規劃委員會文件第 10064 號)

[此議項以廣東話進行。]

[劉興達先生此時到席。]

申報利益

4. 秘書報告，由於奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究(下稱「該研究」)的顧問，而該研究的建議發展大綱草圖建議所興建單位總數的 60% 作公共房屋用途，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------|--|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — 香港房屋委員會(下稱「房委會」)及其策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — 房委會及其商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 房委會投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長身分) | — 房委會委員 |

關偉昌先生 (以民政事務總署 總工程師(工程)身分)	—	為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是香港房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員
黎慧雯女士	—	與房委會有業務往來
符展成先生 劉興達先生	]]	與房委會及奧雅納公司有業務往來
林光祺先生	—	曾與房委會及奧雅納公司有業務往來
潘永祥博士	—	其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作
黃仕進教授	—	奧雅納公司的交通顧問

5. 由於此議項只是向委員簡介該研究，屬社區參與活動的一部分，會議同意上述申報利益的委員可以留在會議席上參與討論。委員亦備悉，黃仕進教授及梁慶豐先生尚未到席，而何培斌教授因事未能出席會議。

簡介部分

6. 以下規劃署的代表及該研究的顧問獲邀到席上：

丘家泰先生	—	規劃署總工程師／跨界基建發展
馮志慧女士	—	規劃署高級城市規劃師／跨界基建發展
劉永錦先生	—	土木工程拓展署總工程師／新界西
朱家敏女士 楊詠珊女士 陳禮仁先生	]]]	奧雅納公司

7. 主席歡迎該研究的團隊出席會議，並請他們向委員簡介有關文件。

8. 總工程師／跨界基建發展丘家泰先生向委員簡介說，該研究的目的是探討及優化在元朗南受破壞棕地上發展房屋和其他用途的潛力，輔以基礎設施及社區設施，並改善現有環境。該研究的第二階段社區參與活動於二零一四年七月完成。考慮到第二階段社區參與所收集的公眾意見及多個技術評估所得的結果，當局擬定了一份建議發展大綱草圖。第三階段社區參與活動的目的是收集公眾對該建議發展大綱草圖的意見。

[何立基先生及黃仕進教授此時到席。]

9. 該研究的顧問公司的楊詠珊女士借助投影片陳述下列要點：

背景

- (a) 第二階段社區參與活動於二零一四年五月至七月進行，期間舉行了一系列社區參與活動，包括社區論壇、簡介會及焦點小組會議，並諮詢了多個法定及諮詢團體，同時亦徵詢了相關的持份者(包括區內居民、區內露天貯物／鄉郊工業營運者、區內的農民、專業機構及環保組織／關注團體)的意見。接獲的書面意見約有 1 300 份；

第二階段社區參與活動的主要意見

- (b) 第二階段社區參與活動所收集的公眾意見普遍支持元朗南發展，因為該發展項目有助應付全港的長遠房屋需求及改善居住環境。主要意見包括：

規劃及城市設計

- (i) 應加強規劃概念；
- (ii) 區內村民關注擬議發展會造成屏風效應；
- (iii) 應增加商業發展、社區設施及就業機會；

- (iv) 支持保留常耕農地；
- (v) 關注禽畜養殖場可能對周圍地區造成環境滋擾，但亦有要求保留禽畜養殖場；以及

露天貯物場及工場用途

- (vi) 提意見人普遍同意沿公路設置多層工業大廈以整合棕地作業使之遠離民居的做法。然而，棕地作業經營者普遍關注多層工業大廈提供的樓面面積是否足夠、運作上的可行性及高昂的租金。部分人士要求在十八鄉提供重置用地。現有居民關注工業／住宅為鄰的相容問題；

運輸基建及交通連接

- (vii) 很多人非常憂慮交通方面的影響，認為現有道路及鐵路運輸設施的容量已經飽和。有意見要求加強與元朗新市鎮及洪水橋新發展區的交通連接，以及改善道路網絡和公共交通服務。支持發展擬議環保運輸服務；

[謝展寰先生此時到席。]

排水

- (viii) 對於覆蓋及活化元朗明渠的建議，各有不同意見。大多數意見支持全面覆蓋明渠以改善交通，但也有意見主張不覆蓋明渠，以便活化明渠水體；

環境及生態

- (ix) 有意見認為應避免／盡量減少對鷺鳥及自然河溪的影響；以及

實施安排

- (x) 非常憂慮實施機制，特別是對現有居民、貯物及工場用途的影響。有意見認為應盡量減低對現有發展／用途的影響，並向所有受影響人士提供公平而合理的補償及搬遷／安置安排；

定位、願景及規劃區

- (c) 通過全面規劃和改善交通連接，元朗南發展會定位為元朗新市鎮的南面擴展部分，並成為中至長期房屋土地供應的主要來源之一(27 700 個新增單位)；
- (d) 願景是建設一個可持續、綠色及宜居的社區；

建議發展大綱草圖

- (e) 發展建議已在考慮公眾意見後作出修訂。所進行的技術評估確認「建議發展大綱草圖」的發展建議大致上可行。主要發展參數如下：

總面積	223 公頃
發展用地面積	183 公頃
總人口	85 000(新增人口約 82 700)
新住宅單位數量	27 700
房屋比例	公營房屋 60%：私營房屋 40% 16 500：11 200
地積比率	1 至 5
職位	10 800
預計首批入伙年份	2026

五個規劃區

- (i) 三個不同密度的住宅社區，簡述如下：

「都會生活區」

- 「都會生活區」最接近元朗新市鎮，發展密度最高，地積比率為 5 倍。除設有一個活動中心外，還劃設「低矮建築帶」及「非建築用地」作為與現有鄉村(包括西部的欖口村和山廈村及東部的田寮村和木橋頭村)之間的緩衝區，並保護鷺鳥的飛行路線；

[袁家達先生及馬詠璋女士此時到席。]

「樂活生活區」

- 此區離新市鎮較遠，其南部鄰近大欖郊野公園，規劃作密度較低的發展，地積比率為 2.4 及 4 倍。由於密度由北向南遞降，因此該區的空氣流通不會受到影響。規劃區的南面預留作政府用途，包括一個污水處理廠和擬作政府維修中心的用地，該污水處理廠將提供經處理的污水作非飲用用途，例如沖廁及灌溉。保留位於規劃區南面邊緣的現有禽畜養殖場，但須視乎所進行的詳細評估結果是否符合環境影響評估條例的規定；

[霍偉棟博士此時到席。]

「花園城區」

- 為回應建議加強唐人新村的「門廊」位置的意見，擬設一地積比率為 3.5 倍的商業及住宅混合發展。為了配合唐人新村現有的住宅發展，其餘地區會規劃作低密度發展，地積比率定為 1 和 1.5 倍，並盡量保留已發展住宅社區；

- (ii) 田園地帶——保育唐人新村南面的常耕農地(約 8 公頃)，其中亦包含次生樹林及天然河溪；
- (iii) 就業帶——在唐人新村北面預留約 12 公頃土地作貯物、工場及露天貯物用途。擬議的地點接近元朗公路，貨運可快捷到達公路，避免經過住宅區。將會提供綠化緩衝區，以分隔就業帶與住宅發展；

交通連接

- (iv) 元朗南與元朗新市鎮及洪水橋新發展區的交通連接會藉下列建議得以改善：
 - 一條雙程車道，連接元朗南至元朗公路；

- 一條毗鄰元朗公路的新路，直達接近西鐵元朗站一帶的擬議公共運輸交匯處；
 - 擴闊及改善公庵路及僑興路；
 - 四個擬議的公共運輸交匯處；
 - 預留土地以提供經洪水橋新發展區連接西鐵天水圍站的環保運輸服務；以及
 - 完善的單車徑及行人路網絡，以及一條沿山邊及溪流而建的觀景單車徑；
- (v) 就策略性公路網絡，政府會研究一條新策略性公路連接洪水橋新發展區至市區及一條可能連接洪水橋新發展區及擬議的屯門西繞道的公路，以應付新界西北地區包括元朗南預計的新增交通量；

可持續、綠色及宜居的社區

- (vi) 建議發展大綱草圖致力在新市鎮擴展部份建設一個可持續、綠色及宜居的社區。結合綠色空間的網絡及可持續的水資源管理，形成藍綠的基建系統，豐富元朗南的特色。可持續水資源管理措施包括活化的明渠、設有蓄洪池的新河道、蘆葦床以及污水處理廠(經處理的污水可循環再用作非飲用用途)。同時亦鼓勵採取其他措施以促進綠色交通，例如環保運輸服務及完善的單車徑及行人路網絡；以及
- (vii) 建議覆蓋部分北面一段的元朗明渠，以改善交通，同時活化水體作為城市設計的景觀元素。沿明渠兩旁的公庵路及僑興路將擴闊以改善交通，同時亦設美化的行人路。至於元朗明渠南面部份，則不會被覆蓋；該部分會全面活化，並設置美化舒適的行人路及單車徑連接沿著山邊的觀景單車徑；

實施安排

現有居民

- (f) 元朗南的規劃已盡可能減少對現有居民的影響。然而，無可避免有部分現有構築物須清拆以實施元朗南計劃。當局會為所有受有關發展影響的居民制定合適的安排，參考古洞北及粉嶺北新發展區的補償及安置方案，考慮為受影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排(包括原區安置)；

棕地作業經營者

- (g) 視乎洪水橋新發展區試點安置部分受影響棕地作業的安排情況，當局會探討在適當地點發展多層工業大廈或其他善用土地的方式，以容納部分棕地作業。就洪水橋新發展區而進行的多層工業大廈研究會於二零一六年年中開始進行；

農民

- (h) 為了協助受計劃影響的農民，當局建議採用類似應用於古洞北／粉嶺北新發展區的特殊農地復耕安排，優先為務農人士和農地擁有人進行配對；
- (i) 一個可確保適時及有序地發展有關計劃的實施模式，是成功實施元朗南發展計劃的關鍵。當局會參考古洞北／粉嶺北新發展區的實施模式，考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」。當局會收回該計劃所需要的土地，同時在符合相關準則及條件的情況下，容許處理土地擁有人為個別規劃作私人發展的用地所提出的換地申請；以及
- (j) 在考慮第三階段社區參與活動所蒐集的意見／建議後，當局會在下一階段制定詳細的安排，並成立包括社會工作者的社區聯絡隊，加強與受影響住戶的溝通，以及收集他們的意見及訴求。

討論部分

10. 研究團隊的簡介完結後，主席請委員提問。

棕地

11. 三名委員對區內的棕地作業表示關注，並提出以下問題及意見：

- (a) 元朗南與新界東北新發展區之間棕地作業規模有何分別；
- (b) 由元朗南地區大量作露天貯存、貯存及工場用途的規劃申請可見，區內應有很多棕地作業。面積約 12 公頃的擬議就業帶，用作安置這些作業似乎太小，未能提供足夠的地方及就業機會。可否提供現有棕地作業的總面積數字及將來所需面積的數字，以估算會減少的面積。雖然擬議的多層工業大廈可整合部分棕地作業，有關經營者仍關注交通容量、所提供的樓面面積是否足夠、大型及重型貨物運作上的可行性及高昂的租金。現時欠缺資料顯示區內土地實際上作哪些種類的用途，以及貨倉和擬議的多層工業大廈是否能夠容納那些作業。該研究應考慮是否有足夠的措施解決對有關經營者及現有工人所造成的負面影響；以及
- (c) 擬議的多層工業大廈或可容納部分現有的露天貯物用途，但有部分則不能容納。該研究有否檢討現有露天貯物用途，是否有某些已在香港逐漸被淘汰或與所規劃的發展不協調。

12. 楊詠珊女士、總工程師／跨界基建發展丘家泰先生及總工程師／新界西劉永錦先生作出回應，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區的棕地作業較元朗南的少很多；
- (b) 研究團隊一開始已與區內經營者溝通，其中部分認為在多層工業大廈作業是可行的。可是，要進行詳細規劃，必須有更多關於棕地作業的資料，因此會於二零一六年二月進行一個為期三個月的調查，以便收集資料及數據進一步了解元朗南現有棕地的經營及使用。問卷調查結果可作為基礎，以便進一步探討發展多層工業大廈或其他善用土地的方式來容納部分棕地作業

的可行性。未來的實施機制會參考洪水橋新發展區試點的結果；

- (c) 元朗南現有的棕地約為 100 公頃。把擬議的多層工業大廈計算在內，那 12 公頃的「就業帶」可提供約 400 000 平方米的樓面面積。另外，通過更有效地運用土地及經營，預計安置棕地作業所需的面積會較現時所佔用的面積為少；
- (d) 根據為該研究進行的土地用途調查，大部分棕地用作貯存傢具、磚頭及地毯等家居雜物的貨倉、車輛零件的露天貯存及部分用作沙倉等，部分工場用作汽車維修或拆卸以及五金工場。另有幾公頃的土地用作露天貯存建築及建造材料，包括高負載量的大型機械。因此，認為多層工業大廈可容納部分棕地作業。於二零一六年二月進行的問卷調查有助提供更多關於現有作業的資料，以便考慮把棕地作業安置於擬議的多層工業大樓內。洪水橋新發展區棕地作業的問卷調查已完成，研究團隊會參考該調查的結果及建議。

非原居村民

13. 一名委員問及處理非原居村民的做法對比新界東北新發展區有何不同，楊詠珊女士回應說，會建議盡量保留區內已發展的住宅社區。

交通問題

14. 副主席及兩名委員對交通問題有以下提問及意見：

- (a) 新發展區的交通備受關注。為應付新發展區的交通負荷限制，有需要進行鐵路模式的發展及跨區公路改善工程。他們建議當局應提供更全面的區內交通流量及影響評估；
- (b) 近木橋頭村及白沙村的一段公庵路及僑興路為單線雙程的非標準道路，沒有行人徑。由於人口增加而新產

生的交通很可能會延伸至大棠路以接達元朗公路，因此當局應評估大棠路的承載量；以及

- (c) 他們查詢是否會有道路改善工程，例如擴闊公庵路及僑興路。

15. 丘家泰先生、劉永錦先生及朱家敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 有關的交通影響評估已包含附近地區的發展，包括錦田南、元朗新市鎮及洪水橋新發展區，並已建議興建一條新支路，以連接公庵路與鄰近元朗西鐵站一帶與十八鄉路的擬議公共運輸交匯處及元朗公路。另外擬建一條南北向的雙程新道路，作為元朗南的主要道路，連接唐人新村及公庵路旁一帶；
- (b) 會建立完善的行人及單車網絡連接元朗新市鎮，並提供配套設施鼓勵步行及踏單車。元朗西鐵站附近的公共運輸交匯處會有行人設施連接該站；
- (c) 提升公庵路及僑興路至標準雙線單程道路(兩條路均設有行人道)，以改善交通，兩者合併發揮雙線雙程分隔車道的作用；
- (d) 建議覆蓋部分的元朗明渠，以擴闊公庵路及僑興路。這兩條路現時的連接並不符合要求，建議在兩路之間每約 200 米設橫道以改善其連接；以及
- (e) 最近在向立法會作出簡介時，運輸及房屋局宣布了措施以增加西鐵的乘客量，例如現時的七卡列車會增多一卡車廂，以及增加列車班次。

規劃及設計

16. 副主席及四名委員在規劃及設計方面提出以下問題及意見：

- (a) 擬議的景觀單車徑應更具創意，起碼要有 30 米闊、兩邊都應予以美化以構成綠色走廊，同時連接大欖郊野公園的遠足徑。另一名委員贊同該建議，但鑑於郊野公園內禁止踏單車，故建議考慮闢設單車公園；
- (b) 於第三階段社區參與活動中進行諮詢的發展計劃是該區規劃的基礎，他們欣賞該研究的願景，即建設一個可持續、綠色及宜居的社區，但是，建設一個藍綠帶的詳細計劃並沒有在該建議發展大綱草圖上清晰地反映出來，這會對城規會為將來的分區計劃大綱圖劃定合適的土地用途帶來困難；
- (c) 為不同的水道劃分不同的分區，例如「其他指定用途」及「鄰舍休憩用地」的理據何在。到底覆蓋了的明渠兩旁的園景區應該劃為「綠化地帶」或「鄰舍休憩用地」，並不清晰；
- (d) 應考慮建議沿綠帶興建行人連接通道而非沿馬路興建；
- (e) 不熟悉整體規劃背景的普羅大眾，或許不能理解該研究所建議多個分區的規劃意向及設計概念，而視該建議發展大綱草圖只是一個用盡土地資源以供應最多的土地來興建房屋的布局設計。他們提議，該建議發展大綱草圖應包含更多關於附近地區現有及已規劃發展的詳細資料，供公眾作進一步了解；
- (f) 連同現有的住宅發展及鄉村地區，該建議發展大綱草圖看來似是以保留土地作房屋發展為主。為制定更好的布局設計，可考慮在擬議及現有的住宅發展之間設立「綠化地帶」及農業地區作為緩衝區；
- (g) 有必要澄清為何在道路／路軌及火車站附近建議興建低密度住宅區，而在郊野公園附近卻擬建中密度住宅區；
- (h) 為何擬議的環保運輸服務走線沿着大路設定而不是經過住宅區；

- (i) 元朗南定位為元朗新市鎮的擴展區，但這兩個地區之間的連接並不明確；
- (j) 應小心考慮是否覆蓋元朗明渠，因為有關工程一旦進行便可能不可逆轉。是否必要覆蓋成疑，因為沿該明渠似乎尚有土地供擴闊道路之用；
- (k) 明白元朗明渠及公庵路的截面圖及電腦合成照片所見到的明渠的水容量高，但這樣的建議是否實際及可行，實在成疑；
- (l) 在第二階段社區參與活動中收到對屏風效應、文化及歷史特色的關注，他們關注當局會如何處理那些問題；
- (m) 在元朗南地區南端的政府維修中心，其綠色建築設計是否會有任何特色；
- (n) 唐人新村現有的低層住宅發展會如何與所規劃的低密度住宅融合；以及
- (o) 建議發展大綱草圖上「花園城區」與「樂活生活區」之間的空白地區是否有規劃用途。

17. 丘家泰先生、楊詠珊女士、劉永錦先生及陳禮仁先生作出回應，要點如下：

- (a) 基於不同的考慮，在建議發展大綱草圖上建議把沿水道的地方劃為「綠化地帶」、「其他指定用途」及「鄰舍休憩用地」地帶，而「綠化地帶」則涵蓋環境易受影響的地方，並作靜態用途，例如利用緩衝區及次生樹林保育自然溪流。把連觀景單車徑的新水道劃為「其他指定用途」地帶，而經活化的元朗明渠沿渠的土地則劃為「鄰舍休憩用地」地帶，兩者均容許動態康樂用途。在制定分區計劃大綱圖時會進一步考慮有關地帶的適當法定分區，除了「鄰舍休憩用地」地帶及「綠化地帶」外，每個規劃區內還有各種不同的美化市容地帶；

- (b) 擬議的觀景單車徑沿山邊、水道、休憩用地、綠化地帶及美化市容地帶而建，經「樂活生活區」至「田園地帶」，並連接元朗南的單車徑系統至元朗新市鎮。同樣地，「花園城區」及「都會生活區」的單車徑亦會連接到元朗新市鎮。沿環境易受影響的地方(例如用作緩衝區的受保育自然溪流)而建的單車徑一般採用的闊度為 30 米；
- (c) 規劃人口及發展密度已考慮周圍地區的基礎設施容量及現有發展的密度。另外，就業機會並不限於「就業帶」，因為擬議的住宅發展及其配套設施亦會為鄰里提供就業機會。附近的洪水橋新發展區擬提供 150 000 個職位，同時可為元朗南未來人口提供工作機會；
- (d) 該研究建議設立大量綠色地帶及行人路線以鼓勵步行或踏單車，減低車輛交通。這些綠色走廊的擬議闊度不一，視乎用地特色及周圍的環境而定；
- (e) 將會改良簡介以突出有關發展概念，是由北面的高中密度過渡至南方的低密度發展，同時亦會考慮延伸單車徑至南面郊野公園的建議；
- (f) 一般的規劃原則是把最高密度的發展放在最接近市中心的地方。「樂活生活區」的發展密度是由「都會生活區」向南遞減，皆因此區接近大欖郊野公園。唐人新村的「花園城區」現有低密度住宅發展、非原居民鄉村以及常耕農地。因此，「花園城區」的發展密度較低，以配合這些現有的發展／用途，擬議的低密度住宅發展及休憩用地有助於與現有的低層住宅區融合；
- (g) 擬議的環保運輸服務會貫穿元朗南的住宅區，同時連接洪水橋新發展區；
- (h) 元朗南與元朗新市鎮通過全面規劃的道路及行人網絡連接起來；

- (i) 為了解決「都會生活區」內擬議住宅發展對現有鄉村可能造成的屏風效應，會把「低矮建築帶」納入鄰近的住宅區，並採用梯級式的高度輪廓，高度向鄉村方向遞降；
- (j) 公庵路及僑興路是不合標準的道路，而清拆沿明渠北段現有的鄉村，並不可取。為平衡改善這兩條路與活化明渠的需要，建議覆蓋部分明渠；
- (k) 元朗明渠上方連接一條有持續水源的天然溪流。為了讓活化後的明渠能達到一定的水體，可進行景觀美化及有關工程作為活化設計的一部份，例如下游小堰及臨時儲水池，以減慢明渠的水流。視乎環境保護署的意見如何，經污水處理廠處理的水，流經擬議的蘆葦床作進一步的淨化後，可補充明渠的水流。要達到所示的水體，應該沒有任何技術困難；
- (l) 在該區南部的維修中心是預留給政府用的用地。建議該大樓採用綠色建築設計，以彰顯政府設施採用綠色措施；以及
- (m) 建議發展大綱草圖上空白的地方是一個由植被覆蓋的綠化地區，基於保育的目的而不列入該研究的範圍。

公眾諮詢

18. 一名委員懷疑是否第二階段社區參與活動所收到的公眾意見普遍支持元朗南發展，楊詠珊女士回應時解釋說，公眾諮詢程序涵蓋範圍廣，他們寄出宣傳資料予發展區內的每一個住戶和商戶，並為有關的鄉村、區內居民及區內持份者舉辦簡介會及實地視察，以及為有關的區議會及鄉事委員會舉辦簡介會，他們亦舉辦公眾論壇以蒐集公眾對該計劃的意見。她認為已充分告知區內居民建議的發展計劃，雖然有一些反對意見，但是第二階段社區參與活動所收到的公眾意見普遍支持元朗南發展。

其他方面

19. 一名委員詢問有關擬議「花園城區」旁邊的「綠化地帶」內的現有用途，丘家泰先生回應時澄清說，該「綠化地帶」內的現有用途大部分是常耕農地，面積約為 8 公頃。

20. 兩名委員詢問關於擬建的污水處理廠的運作事宜，陳禮仁先生回應說，經處理的污水不能直接排放入后海灣的承受水體，因為環境保護署的政策規定不能淨增加后海灣的污染物數量。當局建議為元朗南發展興建屬三級處理水平的污水處理廠。處理後的排放水符合標準重用作沖廁水及草地和園境美化地區的灌溉水，但不適宜用作種植。

[梁慶豐先生、李美辰女士、甯漢豪女士及梁宏正先生在討論期間到席。]

21. 主席就討論作出總結，並請研究團隊留意委員對以上問題的意見與建議。他多謝政府部門的代表及顧問出席會議。他們於此時離席。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

唐人新村居民簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 2 月 5 日（星期五）
時間： 晚上 8 時
地點： 基督教香港信義會元朗生命堂頌恩社會服務中心

土地用途規劃

住宅用途

- 康樂路居民歡迎並支持建議發展大綱草圖劃設的「住宅發展密度第五區（現有發展區）」，以保留現有社區。
- 一名已經居住超過三十年的居民要求保留他在建議發展大綱草圖中劃為「地區休憩用地」的居所。

露天貯物、倉庫和工場用途（「就業帶」）

- 一名經營者表示他的工廠位於建議發展大綱草圖中的「其他指定用途（貯物及工場用途）」、「其他指定用途（貯物）1」及「地區休憩空間（1）用地」的用地上，並詢問有關擬議用地的規劃意向。由於工廠的主要運作是製造非常大型和重型的鑽孔樁包括鋼管及地基，不可能搬移其現有運作至多層工業大廈。他亦認為正在進行的棕土問卷調查問題具誤導性。
- 一些與會者支持劃設「就業帶」，認為有助改善唐人新村的居住環境。但是，有一個意見認為不應該發展唐泰路附近的地方。

政府、機構或社區設施

- 一名居民詢問在元朗南發展沒有提供醫院的原因。

運輸及交通

- 一些與會者建議應直接連接洪水橋新發展區和道路和三號幹線。
- 一名居民認為應改善金蘭觀的附近道路網絡。
- 一名居民表示道路擴闊工程將佔用擁有用作未來房屋發展的地段。
- 一些居民詢問有關唐人新村新建道路網，擔心在該處引致交通問題。

補償和安置／搬遷和實施

- 有意見關注「就業帶」和受影響棕地作業的補償和遷置安排。
- 受影響人士應獲得合理補償和安置／搬遷。
- 一些與會者建議應諮詢受影響家庭搬遷至公共房屋的經濟狀況審查。

- 一名居民認為應按照特惠分區補償制度中乙區的補償率收回土地。

**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與**

十八鄉居民協會簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 2 月 17 日（星期三）
時間： 下午 3 時
地點： 十八鄉居民協會會議室，元朗大棠村僑興路 115D 號

土地用途規劃

擬議露天貯物、倉庫和工場用途

- 現時元朗南約有 1,000 個露天貯物場，其中一些不能搬遷到擬議的多層大廈。
- 有意見關注在建議大綱草圖提供的露天貯物用地不足，不足以容納所有現時受影響的作業，一些現有作業可能會搬遷到未開墾土地。

運輸與交通

- 為改善交通和提供單車徑及行人路徑，元朗明渠應從元朗公路至黃泥墩村（K66 巴士總站）全面覆蓋。
- 漆柏附近的交通擠塞問題應在元朗南發展實施前解決。
- 連接元朗站的環保運輸服務應延伸至大棠及黃泥墩村地區。
- 應落實擬議的十一號幹線（擬議連接市區的策略性道路），可在公庵路南端採用隧道的方式延伸。
- 公庵路和僑興路應直接連接至元朗公路。

補償和安置／搬遷和實施

- 所有人士包括土地業權人、承租人、租客、受影響的露天貯物經營者、大發村和來發村的住戶，應在收回土地和計劃實施前得到合理安置／遷置。
- 補償和安置／遷置安排應遵循洪水橋新發展區的做法。
- 應豁免安置於公共房屋的受影響家庭的經濟狀況審查。居民擔心接受補償後會影響申請公營／津貼房屋的資格。
- 需要土地容納受洪水橋新發展區、東北新發展區及元朗南項目影響的現有露天貯物作業。位於十八鄉的荒廢農地可用作重置現有露天貯物場。
- 應給予地主與發展商合作的機會，發展一些住宅用地。

十八鄉鄉事委員會第二十四屆執委會第十次例會

日期：2016年2月19日(星期五)

時間：下午2時30分

地點：本會會所二樓會議廳

出席者：梁福元、林照權、林添福、易喜亮、黃律中、黃漢榮、李柏偉、
林呂廣、黃劍雄、葉振發、陳作堯、曾玉生、胡兆雄、楊全發、
張華年、蔣石耀、張月明、鄧肇康、周錦祥

列席者：元朗民政處 - 吳燕冰、吳凱華

元朗區議會主席 - 沈豪傑

十八鄉中區議員 - 梁明堅

元朗警署 - 李國強

規劃署 - 丘家泰、馮志慧、麥榮業

土木工程拓展署 - 劉永錦、徐偉樂、林思穎

奧雅納工程顧問 - 楊詠珊、葉甘飴、陳錦忠

記錄：本會秘書 - 鄒維芳、羅梅芳

會議紀錄

主席宣佈開會時間：下午2時40分。

(甲) 通過事項：

1. 通過第二十四屆第十次會議議程：由李柏偉提議，林呂廣和議，與會者一致通過。



2. 土木工程拓展署講解及諮詢元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘察研究第三階段社區參與事宜。

奧雅納工程顧問楊詠珊表示，有關元朗南第三階段諮詢，將重新規劃唐人新村交匯處，車輛可直接前往元朗公路，節省行車時間。在十八鄉將會覆蓋部份公庵明渠，變為雙線雙程，共 4 線行車，以及擴闊元朗公路。另外，現時漁類批發市場側有一可用地，將興建交通轉乘站，市民可沿天橋步行往元朗西鐵站。將來在洪水橋也會興建新西鐵站，並且配合環保交運輸工具。以外，政府正在研究 2 條新的策略性公路，分別連接洪水橋新發展區往市區及屯門西繞道。鄉村道路方面，會逐一與各村落商討，將村路改善接駁至策略性公路，方便村民前往市中心或西鐵站。現時，公庵路及橋興路並不是標準道路，建議將會覆蓋部份公庵明渠，變為 4 線標準車路，並且擴闊行人路。在上一階段諮詢中，收集到包括全面覆蓋或全面保留；以及只覆蓋部份明渠的意見。研究希望可以改善交通暢順之餘，亦不會阻礙景觀，保持各方平衡。小部份受清拆影響的居民，將參考新界東北發展的補償及安置方案，預留土



地為村民原區安置。對於現有棕地經營者，會參考洪水橋新發展區多層式工廠大廈，當局將在數月後有針對性研究，希望在釋放土地的同時，也可以讓他們繼續經營。農戶方面，將參考新界東北發展區農地復耕計劃，會從序漸進發展，以加強版「傳統新市鎮」模式，政府須收回發展區的土地，亦容許土地業權人作私人發展，希望能收集大家的意見，待第三階段諮詢完結後便會公佈有關賠償建議。

梁主席表示，十八鄉公庵路及原築一帶現時的交通非常擠塞，而發展面積約有 200 公頃，拓展署代表有何回應？

拓展署劉永錦表示，現時計劃將元朗公路以南的公庵路擴闊為雙線雙程至楊家村。為了方便公庵路兩旁村落的車輛及行人，每 100-200 米將增設過河位置，改善交通。各個生活區也會增設交通交匯處，村民能更快捷直達市中心。

沈豪傑主席表示，鄉事會及各議員意見一致，要求全面覆蓋公庵明渠。公庵明渠主要是處理洪水，經過去 10 多年來渠務署不斷致力改善，水浸情況現已大為改善。若要保留用以預防百年一遇的洪水，或是為了要綠化環境，而不解決現時面對的交通問題，實在難以令人信服。建議位於漁市場的交通交匯處位置偏遠，應研究接近西鐵站的地點，才可方便市民出入。在最南部份新增了一大幅 GIC 用地作為政府維修中心，該地會有什麼用途？

林添福副主席表示，贊成政府發展計劃，現時元朗南發展雜亂無章。在第一及第二期我們已提出了很多意見，以及關注範圍以外的交通配套；現有棕地露天倉營運者將何去何從？現時公庵路、橋興路與十八鄉交界原築附近，若日後新市鎮居民經黃泥墩村前往郊野公園的道路將會如何設計？這些連接性的交通配套非常重要，但諮詢文件中未有提及。在研究範圍內露天倉地實在不足以應付現有棕地經營者需求，規劃處在棕地以外是否有其他地點可改變用途配合現有用戶需求？諮詢文件中仍然要保留棕地以南的豬場及雞場，由於當局監管不力，令豬場臭味影響遠至天水圍，而規劃中建議繼續保留，實在令人費解？

白沙村村代表易喜亮有以下意見：

- a) 白沙村村民、公庵路沿路村落及倉地用戶的意見一致，要求必須全面覆蓋公庵明渠至黃泥墩村。



b) 元朗已有很多足球場，為何仍要在木橋頭村規劃 2 幅休憩用地作為單車場及足球場，實在是浪費了珍貴的土地。既然沿路沒有商業發展地，建議可將休憩用地轉為綜合發展用地。

c) 諮詢建議中有 7 間學校，試問怎會有那麼多學生？

易總務表示，建議在白沙村有休憩用地、政府維修用地以及污水處理廠。污水廠應該放在山上，而不是放在私人土地上，而 OU 地被轉為綠化地。現時有仟多個倉地用戶，建議將 OU 用地轉為 OS 用地，便可以解決倉地不足問題。

龍田村村代表黃漢榮表示，本村座落於原築對面，每日返家都要擠塞半小時，飽受塞車之苦。但在規劃發展以外，元朗公路以北，原築、溱柏雙十字路口至馬田村、馬棠路沿路已有幾條村是否不須作出改善？元朗公路以北至馬棠路也是屬於同一段路，為何未有建議覆蓋？發展只是「頭痛醫頭、腳痛醫腳」欠缺長遠計劃？現時住在原築、溱柏的市民，每日都經過本村村口的單程路，人車爭路，顧問公司對此有何回應？

奧雅納顧問楊詠珊表示，同意沈主席提及位於漁市場的交通交匯處與西鐵站確有一段距離，但因為這幅土地不涉及收地，而將來 Yoho Town 必須提供行人設施接駁至西鐵，我們會再嘗試在附近尋找更接近西鐵站而又不涉及收地的土地。至於沈主席、易喜亮村代表及貴會要求全面覆蓋公庵明渠的建議，我們已清楚收到有關意見，但為何仍未有全面覆蓋？因為在諮詢期間，我們收到強烈訊息要求全面覆蓋的同時亦收到強烈要求不要覆蓋明渠的意見。因為橋興路、公庵路並不是標準道路，這個問題必須解決，所以要擴闊橋興路、公庵路及行人路為標準道路，若不覆蓋明渠便須要徵收土地。

白沙村村代表易總務表示，有關強烈要求不覆蓋明渠，只是一小撮人，應該聽取沿路村落居民的主流意見。

奧雅納顧問楊詠珊表示，覆蓋公庵明渠，改善現時交通問題是我們的責任。

梁主席表示，雙線雙程行車必須打通大棠路、橋興路至黃泥墩 K66 巴士站，否則會做成交通樽頸位置，阻塞交通。

奧雅納顧問楊詠珊表示，各位對黃泥墩 K66 巴士站的建議，我會再次向當局反映。污水處理廠原建議在木橋頭村附近，污水經過三級處理後，可



以沖廁及灌溉，剩餘的可排至蘆葦草區域，過濾後再排出，非常潔淨。在上階段諮詢，豬場及雞場要求繼續經營，所以我們仍要再做環境評估，研究可否保留？即使是綠化地帶或政府用地，並不同凍結土地，所有在發展區內的土地，政府都會以加強版傳統「新市鎮」模式賠償。

白沙村村代表易總務表示，應將這些土地轉為 OS 用地，有關政府用地可以搬到山上，便不會影響村民，因為有些村民或想將土地留給子孫。

林添福副主席表示，在研究範圍以外，規劃處應關注現有倉地經營者，希望能在發展前找到合適土地，以配合發展。

奧雅納顧問楊詠珊表示，我們會向每名倉地經營者逐一收集意見。學校數目是根據將來人口發展。黃漢榮村代表反映原築交通問題，據悉土木工程拓展署正在處理，同時我們也會向運輸署反映，並且在會後與黃漢榮村代表繼續跟進。

奧雅納顧問陳錦忠表示，補充回應沈主席，公庵路及橋興路雖然被河流分隔，但兩邊每逢 200 米便設有倒車設施，合共超過 10 個。

梁明堅議員表示，作為倉庫物流協會及十八鄉居民協會秘書長，關注倉戶及居民需要。規劃分開了 3 個區域，在高密度住宅區內，欠缺商業用地，對屋苑及附近村落的居民做成不便。可考慮在北面增設露天倉地，因為這裡有路直達唐人新村及朗屏西鐵站，不會對高、中密度住宅構成影響。污水處理廠設在路邊，實在是浪費土地，應該放到山上。村落須要鄉村式發展用地，可否考慮增加 V Zone 用地，以保障及照顧村民住屋需要？至於原築交通問題，因為道路網絡不足，導致交通擠塞，建議全面將公庵路擴闊至 6 線行車，因為 4 線行車只解決現時交通問題，但難以應付未來 10 萬人口。元朗南的倉地由 1,000 個變為 0 個，因為根本沒有一幅 OS 用地。規劃若只顧房屋發展，而不理會其他問題，是有欠理想及不全面，也難以得到倉庫聯會及居民協會的支持。

奧雅納顧問陳錦忠表示，除了公庵路 4 線行外，朗漢路會延伸至唐人新村交通交匯處，交通評估認為可應付未來新增的 10 萬人口。

奧雅納顧問楊詠珊表示，梁議員有關增加 V Zone 意見，會向當區規劃處反映。另外，露天倉地的訴求，待收集意見後再向有關部門轉達



梁主席表示，總結元朗南發展涉及 200 公頃，1,000 個露天倉地，十八鄉已佔了 8 成。雖然在唐人新村將有多層式工廠大廈，但露天儲物倉，要使用重型機械，必須關注業界運作及須求，保留就業，以免影響生計。若業界被扼殺，對香港經濟有深遠影響。大棠路已經飽和，首要必須覆蓋 4 線行車，打通至黃泥墩巴士站，加上山下村新增的策略性公路，應可疏導旅遊區及賞紅葉的市民。我們支持政府房屋發展，但也應加大 OS 用地，免入息審查或原區安置，才可平衡各方人士的需要。希望各位能聽取本會各代表意見，因尚未有確實回應，所以今次的諮詢暫時未能通過。



元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與

山下村簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 2 月 22 日（星期一）
時間： 下午 3 時
地點： 山下村村公所

土地用途規劃

住宅用途

- 村民關注周邊高樓大廈對空間流通和視覺的影響，並建議降低山下村以東的住宅發展密度。村民對失去現時的恬靜生活表示關注。
- 應保留從山下村張氏宗祠至元朗市中心的一條風水／觀景廊，不會被發展大綱草圖上位於山下村東的擬議「住宅發展密度第 1 區（包括商業用途）」和「公共屋宇—租住公屋（包括商業用途）」影響。
- 發展不應影響欖堤西路附近的墓地。位於山下村以南的墓地應從建議發展大綱草圖內的「區域休憩用地」中剔出，或改劃作鄉村有關用途。
- 道路 P1 將影響四間原居民的村屋和村落的風水。透過從發展中剔除七間村屋／調整道路 P1 走線，該四間原居民村屋及毗鄰的三間村屋（在建議發展大綱草圖上劃作「農業」用地）不應受發展影響。他們在第二階段社區參與亦提出同樣的意見，但被忽略。
- 村落會被擬議發展包圍。在建議發展大綱草圖上山下村以東的「公共屋宇租住公屋（包括商業用途）」應改劃作「鄉村式發展」用地作鄉村擴展。

交通和運輸

- 連接欖堤東／西路和山下村的擬議新路口可能佔用部分預留在村屋發展的土地，應修改道路走線。

排水

- 村民表示關注擬議的新發展會導致水浸。

補償和安置／搬遷和落實

- 受道路 P1 及其他三間相鄰房屋影響的四間村屋的居民表示不會接受任何補償／安置安排，並要求原址保留七間村屋。
- 現大型機器和建築物料的露天貯物場不能搬遷至擬議的多層大廈。
- 應公平地補償受影響的土地業權人，並通知有關收回土地的時間表和價格。

其他

- 村民認為第二階段和第三階段的諮詢會議記錄應寄送予他們作記錄。
- 應與村代表舉行跟進會議，進一步討論與風水有關的問題。

**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與**

亞洲工程（香港）有限公司簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 2 月 23 日（星期二）
時間： 下午 5 時
地點： 亞洲工程（香港）有限公司，元朗唐人新村路 78 號

意見

- 經營者表示希望原址保留工廠，因為這是其家族業務及已營運超過 30 年。他亦表示這是私人地段。
- 他認為他的工廠是香港兩間建設材料供應公司的其中一間，市場上對工廠的產品有非常大需求。工廠的面積為 120 米乘 150 米，面積約 7,000 平方米。
- 他願意搬但只是在沒有其他方法下的安排。他認為擬議的多層樓宇並不適合，工廠需要樓層最少 12 米的淨高度以安裝 9 米高的起重機及應付高負荷量（即是他們的產品平均重量超過 20 公噸）。基於樓宇安全原因，在工廠之上儲存貨物和產品是不可接受的。
- 搬遷選址需要在現時位置附近，使車輛容易到達及有基礎設施配合。應能夠允許 40 尺長的貨車進入工廠運送貨物。把工廠搬遷至露天空間為合適的安排。現時已有道路連接唐泰路及唐人新村路，因此不需要建議發展大綱草圖上的「地區休憩用地（1）」給行人使用。另外，唐泰路和唐人新村路有 5 米高的差距，不是「地區休憩用地（1）」的理想選址。

屏山鄉鄉事委員會

第二十屆執行委員會

元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究會議記錄

日期：二零一六年二月廿四日(星期三)

時間：下午三時卅分正

地點：本會會議廳

會議主持：莫永堅

紀錄：鄭家和

出席者：

執行委員：鄧達善 副主席 莫永堅 副主席

黃永生 鄧胤楚 盛曉鋒 鄧子光 陳文輝

黃連成 吳燦輝 梁寶 林權 文流芳

鄧鈞銘 楊大有 陳錫儔 梁金祥 麥炳祥

ARUP		087
Job No.	218228/21	
Register No.	01273	
Received 17 JUN 2016		
Initial	WTL	WSTY LYPC KTY
Action		
Info.		
Copy		

新界鄉議局特別議員：鄧志強

顧問：鄧慶業 張木林 李軍樑 楊桂消

列席：鄧森福 鄭森祺 黃偉明 張錦福
兩名村民

政府部門代表：

姓名	所屬部門	職位
劉永錦先生	土木工程拓展署/新界西拓展處	總工程師
徐偉樂先生	土木工程拓展署/新界西拓展處	高級工程師
丘家泰先生	規劃署	總工程師
馮志慧女士	規劃署	高級城市規劃師
羅如琨先生	規劃署	城市規劃師
陳禮仁先生	奧雅納工程顧問	助理董事
葉甘飴先生	奧雅納工程顧問	城市規劃師
陳錦忠先生	奧雅納工程顧問	工程師
李德明先生	元朗民政事務處	聯絡主任主管(鄉郊二)
謝慧慧女士	元朗民政事務處	聯絡主任(鄉郊二)

請假：曾樹和(主席) 鄧建國 蔡建新 黃志孝 梁卓榮 鄧則鳴

顧問：楊家安 沈豪傑 黃桂棠

會議內容：

一. 主席致歡迎辭及介紹與會嘉賓

嘉賓如下：

土木工程拓展署/新界西拓展處總工程師劉永錦先生

土木工程拓展署/新界西拓展處高級工程師徐偉樂先生

規劃署總工程師丘家泰先生

規劃署高級城市規劃師馮志慧女士

規劃署城市規劃師羅如琨先生

奧雅納工程顧問助理董事陳禮仁先生

奧雅納工程顧問城市規劃師葉甘飴先生

奧雅納工程顧問工程師陳錦忠先生

元朗民政事務處聯絡主任主管(鄉郊二)李德明先生

元朗民政事務處聯絡主任(鄉郊二)謝慧慧女士

二. 元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究第三階段社區參與諮詢

莫永堅副主席表示，由於曾樹和主席出席另一活動及鄧達善副主席有要事先行離席，故由本人主持上述會議。就元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究第三階段社區參與諮詢，現在請有關部門代表闡釋有關規劃的最新修訂資料。

丘家泰總工程師(規劃署)表示，就元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究第三階段社區參與，目的是探討及善用在元朗南區內受破壞棕地的發展潛力，提供配套的基礎及社區設施作房屋和其他發展用途，同時改善現有環境。就該研究經第一及二階段的社區諮詢後，並已制定最新「建議發展大綱草圖」，現在交顧問公司陳先生介紹有關規劃的最新進度(以投影機播放及講解)。

陳禮仁助理董事(奧雅納工程顧問)首先綜合第二階段社區參與活動期間收集到的意見，普遍支持元朗南發展；意見亦包括規劃及城市設計、露天貯物及工場用途、運輸基礎設施及交通連接、排水、環境、實施安排等方面。

元朗南定位為元朗新市鎮的南面擴展部分，作為房屋土地供應的主要來源之一(27,700新增單位)；願景是建立一個可持續、綠色及宜居的社區。規劃區包括三個不同發展密度的住宅區、就業帶及田園地帶。

建議發展大綱草圖的主要發展參數如下：(請參閱圖片)

具發展潛力區	發展用地	人口	新住宅單位數量
約223公頃	約183公頃	約85000 約82700新人口	約27700-

房屋比例	公營房屋 60% 約16500單位	私人房屋 40% 約11200單位	地積比率 1至5
就業機會	預計首批入伙年份		
約10800個	2026年		

五個規劃區如下：

1. 都會生活區-最接近元朗新市鎮，發展密度最高，最高地積比率為5倍。在住宅用地劃設「低矮建築帶」及「非建築用地」；亦規劃了混合商住發展、學校、體育及社區會堂中心及普通科診療所。
2. 樂活生活區-鄰近大欖郊野公園，作低至中密度發展，地積比率為2.4及4倍。除住宅用地，亦規劃了商業發展及學校。南面土地作政府用途，南面邊緣的現有禽畜養殖場劃為「農業」用地。
3. 花園城區-配合唐人新村區內現有住宅社區，作低密度發展，地積比率為1及1.5倍。盡量保留已發展住宅社區。規劃了混合商住發展、學校、社會福利設施及休憩用地。
4. 田園地帶-保育常耕農地、次生樹林及天然河溪。
5. 就業帶-預留約12公頃作貯物及工場及露天貯物用途。鄰近元朗公路，使貨運可快捷到達公路，避免經過住宅區。

交通連接-改善區內道路及區外連接

1. 擬議雙程車道連接元朗南至元朗公路
2. 擬議道路連接至西鐵元朗站一帶
3. 擴闊及提升公庵路及僑興路
4. 擬議公共運輸文匯處-
5. 已預留土地作環保運輸服務及連接洪水橋新發展區
6. 提供完善的單車徑、行人網絡及一條觀景單車徑
7. 政府會研究一條新策略性公路連接洪水橋新發展區至市區及一條可能連接洪水橋新發展區及屯門西繞道的公路，以應付新界西北地區包括元朗南的預計的新增交通量

交通連接-擴闊及提升公庵路及僑興路(見附表)

	現狀	道路改善/明渠活化後
行車道	行車道不合標準	行車道符合『運輸規劃及設計手冊』標準
	公庵路約6.5米雙線雙程	公庵路約6.75米雙線單程
	僑興路約3.5米至4米單線雙程	僑興路6.75米雙線單程
行人徑/ 單車徑	行人徑不合標準 不設單車徑	行人徑符合『香港規劃標準與準則』 南段設單車徑及美化行人徑
明渠的景觀/ 種植	沒有景觀/種植	利用環保及生態水力方式活化元朗明渠(如鋪設籠和纖維草被，未鋪襯層的河床等)
排水系統	經雨水排放系統改善工程後，元朗明渠的下游系統未有超出負荷。	設新排水系統(如公庵路地底的箱形暗渠)以補充足的流量。

註：每相距約200米將會設置車輛掉頭設施

綠色及宜居的可持續發展社區

1. 結合綠色空間網絡及可持續水資源管理，形成藍綠系統。
2. 綠色交通-環保運輸服務、完善的單車徑及行人路網絡。
3. 元朗明渠-北面：部分覆蓋，擴闊公庵路及僑興路，同時活化明渠。
南面：全面活化，不會被覆蓋。

實施安排-對現有居民

1. 盡可能減少影響。然而，無可避免有部分現有構築物需要被清拆。
2. 為所有受計劃發展影響的居民制定合適的安排。
3. 參考古洞北/粉嶺北新發展區的補償及安置方案，考慮為受影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排(包括原區安置)。

棕地經營者-

1. 視乎洪水橋新發展區試點的情況，探討發展多層工業大廈或以其他善用土地的方式容納部分有關作業。
2. 洪水橋新發展區有關發展多層工業大廈的研究預計在今年年中展開。

農民-

1. 建議採用古洞北/粉嶺北新發展區的特殊農地復耕計劃，優先為受發展計劃影響的務農人士和農地業權人進行配對。

實施安排-

1. 確保適時有序地發展元朗南
2. 參考古洞北和粉嶺北新發展區的實施模式，考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」
3. 「加強版的傳統新市鎮發展模式」：政府會收回需要規劃作新發展區的土地，同時在符合相關準則及條件的情況下，容許處理土地業權人為個別規劃作私人發展的用地所提出的換地申請。
4. 考慮第三階段社區參與所蒐集的意見後，制定實施安排的進一步細節。

第三階段的社區參與諮詢活動於2016年1月19日至2016年4月19日進行，就「建議發展大綱草圖」諮詢公眾。除了屏山鄉鄉事委員會外，並會向相關的委員會作出簡介，包括立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、元朗區議會及土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組，並與持份者(當地居民、農民及禽畜養殖場、露天倉經營者、環保團體/關注小組及專業團體)作專題小組討論。社區論壇則在2016年4月2日舉行。請各委員就「建議發展大綱草圖」提供意見。

莫永堅副主席表示，各委員就元朗南發展受影響的鄉村山廈村、欖口村的村代表及村民請表達意見。

文流芳執委表示，本人為欖口村村代表，就元朗南發展對欖口村的土地用途影響很大。在R1位置將會興建商業住宅及公屋。該位置正是作為本村村界範圍。因政府早期興建元朗公路時收窄了欖口村的村界，本村曾去函元

朗地政處要求補回村界位置，地政處承諾預留R1位置作為村界範圍。為何政府連少許土地都取去作為公屋用途。因本村週邊土地已很少，日後子孫已沒有土地興建丁屋居住，現時出入道路已非常繁忙，若再興建兩幢公屋，連出入通道都沒有了(請參閱R1附圖位置)。希望政府撤銷在該位置建公屋，將有關規劃發展遷移偏遠地方，以免影響鄉村土地發展。

欖口村村代表張錦福表示，就元朗南發展對欖口村各方面影響重大，在2014年6月第二階段諮詢曾提出的問題要求修訂。特別欖口村附近的道路網絡(欖裕路、欖堤路(東及西)及出入口隧道非常繁忙(R1位置)等)，政府承諾會擴闊，但到現時已有兩年並無作出修改，有如紙上談兵無行動。今次發展只維護發展商，並沒有顧及鄉村的土地發展需要。如不會影響鄉村的土地發展，原則上村民不反對政府的地區發展。

鄧務本村民表示，唐人新村定出的工業地帶(OU)是否不會改變。若照現時所劃出(OU及DO)是否有衝突及制造矛盾。

丘家泰總工程師(規劃署)表示，該(OU)為貯物及工場用途，現階段建議該位置將會在交通網絡上直接接駁至元朗公路。

鄧志強特別議員表示，元朗區人口不斷增加，人口密度已不容在元朗地區發展公屋，為何不選其他地區發展。此外，他建議一次過收地，否則不要進行此項發展，然後再進行制定「發展大綱草圖」。

山廈村村民表示，山廈村人口不斷增加，不但無擴大土地用途，還將村內土地收窄，為何將屬於U地劃入RSc，還要拆去村民幾間丁屋作公路用途。為何村後面有很多土地不作規劃，希望丘總工程師解釋。

丘家泰總工程師(規劃署)表示，政府在規劃發展會儘量尋找土地建屋，希望收集大家意見，尋求共識再制定可行方案。

馮志慧高級城市規劃師(規劃署)表示，關於土地規劃方面，「就業帶」規劃作露天貯物、貯物及工場用途。檢討擴大“鄉村式發展”地帶範圍(V-ZONE)有待發展局就小型屋宇政策的檢討。元朗南發展因鄰近元朗新市鎮，雖被元朗公路隔開，研究提出了一系列可行連接建議(包括道路、行人、單車徑)，令元朗南發展可以連接到元朗新市鎮及洪水橋新發展區，另外會再進一步研究環保運輸系統。關於受影響的村民房屋，早前已到山廈村諮詢，村民已指出房屋位置。我們已收集及紀錄村民的意見，會檢討有否修改的空間。

山廈村村民表示，政府諮詢後，曾承諾將新建道路繞過朗漢路，可以避開山廈村的幾間房屋免被清拆，同時會保留山廈村現有村界板圖，不會被縮細。但政府無照做，違反承諾。

馮志慧高級城市規劃師(規劃署)表示，元朗南的規劃無影響法定圖則的“鄉村式發展”地帶(V-ZONE)。至於所指七間村屋會與兩位張先生再商討，希望可解決問題。

張木林議員表示，村民(雄仔)及村代表都非常關注山廈村受影響情況。在上兩次的諮詢已提交很多意見，當時顧問公司楊小姐已紀錄有關意見，但在第三期諮詢所作出的規劃修訂完全無改變，實在令村民感到憤怒及失望。希望規劃署在今日聽取我等的意見能作出修訂，按我們的意見作出修正。

鄧志強特別議員表示，現時不可將 LO “鄰舍休憩用地” 或 DO “地區休憩用地” 劃定，希望政府先徵收土地，後進行土地規劃，否則，對村民及業權人不公平。

莫永堅副主席表示，將來元朗南發展及洪水橋新發展區人口合共約 30 萬，會否考慮交通負荷過重，若現有道路網絡未有完善配合。本人會提出反對該項規劃。此外，剛才鄧委員提及未收地已將私人土地規劃為其他用途(例如綠化地或休憩用地)，對土地業權人不公平。

鄧慶業議員表示，任何地區規劃發展都要造好三通(包括交通、道路及渠務)，元朗南、洪水橋新發展區及橫洲公營房屋等三項地區發展已令元朗區的人口及道路網絡不勝負荷。若從現有舊路連接其他地方是不可行，除非另設其他可行道路接駁到新市鎮。此外，拆屋安置賠償方案不應設資產審查制度。儘量改善現有鄉村發展密度空間，及對受影響鄉村村民儘早回應他們的訴求，尋求可行方案。以致該發展規劃工程能順利展開，否則，得不到鄉事會及區議會的支持，導致該規劃無了期被拖延。

莫永堅副主席表示，請規劃署、土木工程拓展署及顧問公司代表回應大家提出的訴求。

丘家泰總工程師(規劃署)表示，將 LO “鄰舍休憩用地” 和 DO “地區休憩用地” 劃入建議發展大綱草圖是作為諮詢資料是有需要的，當政府真正落實有關規劃會進行收地。第三階段社區諮詢會參考古洞北及粉嶺北新發展區的實施模式。至於交通問題，會進行交通評估，考慮週邊及對外的規劃發展；而西鐵服務亦會改善，例如增加洪水橋西鐵站及班次，亦建議改善道路配套設施等，以疏導人流。請拓展署代表詳細闡釋交通規劃資料。

鄧志強特別議員表示，但現時將私人土地劃定為上述用途，對土地持份者不公平，亦影響土地價格高低。

劉永錦總工程師(土木工程拓展署)表示，現時元朗南的交通設施未完善，如出市區先經過元朗市，才到達唐人新村交匯處，山廈村及欖口村亦要經十八鄉交匯處出元朗公路。新構思擴闊公庵路及建新路接駁唐人新村交匯處，不需繞過其他道路直接到達元朗公路，亦會改善唐人新村交匯處。將來山廈村及欖口村無需繞過十八鄉路直達元朗公路。在對外交通方面，元朗南及洪水橋發展所增加的人口都要使用元朗公路，政府正研究進行新策略性公路，改善元朗公路對外的交通連接，及配合洪水橋發展的交通配套設施。

陳文輝執委表示，山廈村及欖口村直出元朗公路，現時元朗大馬路行人路已爆滿，將來人流更多，如何可以疏通交通。例如由教育路經過安寧路已塞車一段時間才到達。除非拆去現時輕鐵站，擴闊現有道路空間。

莫永堅副主席表示，希望劉永錦先生親身到元朗實地視察了解元朗交通配套設施。若將山廈村及欖口村直達元朗公路是不可能，始終鄉村都要入市區購物。要改善元朗公路交通道路網較為困難，希望政府認真考慮改善元朗區的交通問題。

文流芳執委表示，欖口村及山廈村人口越來越多，很多連接路已爆滿。就以欖裕路曾要求運輸署收取少量土地就可擴闊，也不順應民意。另外，將公庵路覆蓋成四線行車都不能應付交通流量，何況只覆蓋部分。除非增設架空或地下道路或可會改善交通問題。就以由欖口村出街市為例，需經過四個交通燈位及需時十五分鐘，去上水都是二十分鐘。現時很多外來人士喜歡租住村屋，人口只會增加，應利用現有土地擴闊村界範圍。將元朗南發展座落於鄉村範圍是不恰當，應選擇遠離鄉村範圍，善用土地發展。不是想反對政府的地區發展，而是鄉村已沒有土地的發展空間，希望政府考慮我們提出的意見，作出修訂。

莫永堅副主席表示，既然大家對元朗南的發展提出很多意見，諮詢大家是否反對有關規劃發展。希望有關部門與受影響鄉村村代表尋求共識，解決大家所提出的規劃問題，並作出規劃修改。

與會者一致反對元朗南房屋用地規劃及工程研究的發展。

丘家泰總工程師(規劃署)表示，本署一定會聽取大家意見，尋求共識，制定可行方案。回應剛才文委員提出的意見，有關覆蓋部分元朗明渠成為雙線雙程行車道，已達到覆蓋整條元朗明渠的交通效果。

陳文輝執委表示，若將元朗列為禁區，仿倣大嶼山限制外來人士入元朗區，如進入元朗先支付七十五元交通費，此舉，或可改善元朗區的擠迫情況。

鄧慶業議員表示，元朗南及洪水橋新發展兩個規劃增加人口共約 30 萬，有必要先規劃交通道路網，必須解決交通問題。現時的規劃概念是按政府或是發展商的意見。不能單靠評估行車路，亦要評估行人通道，否則，元朗道路有人滿為患，交通負荷過量。要求相關部門認真考慮我們提出的意見，再重新作出修訂。

丘家泰總工程師(規劃署)表示，除連接屯門西繞道外，政府會研究可能的新策略性公路基礎設施以加強與市區的交通連接，不是只靠元朗公路作為主要道路。

莫永堅副主席表示，大家均認為先改善對內及對外交通網路據點，將來洪水橋新發展的人口亦會湧入元朗區，現時西鐵站人流已飽和。鄉村的週邊

範圍土地亦不足，如何將交通網絡擴大亦是問題。若再繼續討論結果都是一樣，今天會議到此為止。在此感謝各部門代表出席是次會議。

與會者均認為現時最大隱憂是交通配套問題，希望政府部門及受影響鄉村共同尋求共識，重新考慮交通配套問題，再進行諮詢。

會者無任何討論事項，會議於四時五十分結束。

主 席：



紀 錄：



日 期：

二零一六年二月廿四日



**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與**

立法會議員（漁農界功能組別）；業界代表及受影響的禽畜農場經營者簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 1 日（星期二）
時間： 上午 11 時
地點： 立法會大樓 506 室

補償和安置／搬遷及實施

- 有意見表示不反對發展，但是應提供遷置安排和檢討有關禽畜飼養場的政策。

農地

- 支持保育常耕農地。由於輪候名單太長，令人質疑農民與農地業權人配對安排的成效。
- 應為兩個受影響的菜社／菜站提供搬遷安排。

禽畜飼養場

- 現行的搬遷禽畜飼養場政策並不合適，需要作出修改。現時，經營者難以尋找適合的選址。在制定／修改政策時，可以參考海外經驗如新加坡和柏林，以協助行業可持續發展。
- 經營者要求繼續經營業務。由於 80% 的臭味是來自化糞池，若政府能提供廢物處理設施和在行業在運作上的提升（例如把豬場全面覆蓋），可以考慮把豬場保留在建議發展大綱草圖上的「農業」地帶內。但是，他們擔心原址保留三個禽畜飼養場會與新發展和人口產生不可避免的衝突。有意見要求政府為全部六個禽畜飼養場提供搬遷安排。否則，應降低擬議的發展規模。政府應補償受影響經營者或為他們興建重置的農場。
- 三個豬隻飼養場可以合併成一個農場，最高豬隻飼養數量依各飼養場的牌照而定，這方案可應用於三個受影響的雞場。搬遷選址可以是任何有道路連接的地點（包括離島）。按照目前的營運模式，飼養 4000 豬隻需要 8000 平方呎的地方，可以探討多層飼養場，大約三至四層高連地庫作廢物處理設施之用。
- 搬遷計劃應及早制定，全部飼養場均應在項目發展實施前搬遷。整個搬遷程序需時 16 至 24 個月。
- 大部分經營者為租戶，土地業權人會強迫他們在發展項目開展時遷出。

其他

- 日後亦應安排會議，以便繼續進行討論和交換意見。

城鄉規劃及發展委員會
二零一六年度第二次會議記錄

日期：二零一六年三月二日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午四時二十九分

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： 鄧賀年議員	會議開始	會議結束
副主席： 鄧家良議員	會議開始	會議結束
委員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	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
周永勤議員	會議開始	會議結束
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
李月民議員, MH	下午 2:41	會議結束
梁福元議員	會議開始	會議結束
梁明堅議員	會議開始	會議結束
呂 堅議員	會議開始	會議結束
陸頌雄議員	會議開始	會議結束
馬淑燕議員	會議開始	會議結束
麥業成議員	會議開始	會議結束
文光明議員	會議開始	會議結束
文炳南議員, MH	會議開始	會議結束
沈豪傑議員	會議開始	會議結束
蕭浪鳴議員	會議開始	會議結束
鄧卓然議員	會議開始	會議結束
鄧慶業議員, BBS	會議開始	會議結束
鄧勵東議員	會議開始	會議結束
鄧瑞民議員	會議開始	會議結束
鄧鎔耀議員	會議開始	會議結束
杜嘉倫議員	會議開始	會議結束
曾樹和議員	會議開始	會議結束
王威信議員	會議開始	會議結束
黃偉賢議員	會議開始	會議結束
姚國威議員	會議開始	會議結束
楊家安議員	會議開始	會議結束
袁敏兒議員	會議開始	會議結束

秘 書： 梁伊年女士 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

何桂雄先生	元朗民政事務處高級行政主任(地區管理)
葉珮兒女士	元朗地政處高級產業測量師/東
何劍琴女士	規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1
李麗嫦女士	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理(2)
吳惠鳳女士	食物環境衛生署署理高級衛生督察(潔淨/防治蟲鼠)
蕭劍光先生	漁農自然護理署高級農林督察(推廣)

議程第二項

劉永錦先生	土木工程拓展署新界西拓展處總工程師/新界西 1(新界西)
徐偉樂先生	土木工程拓展署新界西拓展處高級工程師/ 房屋用地分區監察組/西(新界西)
林思穎女士	土木工程拓展署新界西拓展處工程師/16(新界西)
丘家泰先生	規劃署總工程師/跨界基建發展
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師/跨界基建發展 3
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問董事 規劃
陳禮仁先生	奧雅納工程顧問助理董事
葉甘飴先生	奧雅納工程顧問城市規劃師
陳錦忠先生	奧雅納工程顧問工程師

缺席者

劉桂容議員	(因事請假)
黃煒鈴議員	(因事請假)
郭慶平議員	
鄧焯謙議員	
黃卓健議員	

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各委員和政府部門代表出席城鄉規劃及發展委員會（城委會）二零一六年度第二次會議及常設部門元朗地政處代表葉珮兒女士（接替陳承愜先生）出席城委會會議。

議程第一項：

通過城鄉規劃及發展委員會二零一六年度第一次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：
元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
建議發展大綱草圖及第三階段社區參與
(城委會文件 2016／第 2 號)

3. 主席歡迎下列人士出席今次會議：

劉永錦先生	土木工程拓展署新界西拓展處總工程師/新界西 1 (新界西)
徐偉樂先生	土木工程拓展署新界西拓展處高級工程師/房屋用地分區 監察組/西(新界西)
林思穎女士	土木工程拓展署新界西拓展處工程師/16 (新界西)
丘家泰先生	規劃署總工程師/跨界基建發展
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師/跨界基建發展 3
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問董事 規劃
陳禮仁先生	奧雅納工程顧問助理董事
葉甘飴先生	奧雅納工程顧問城市規劃師
陳錦忠先生	奧雅納工程顧問工程師

4. 主席請委員參閱第2號文件，內容旨在諮詢委員對《元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究 建議發展大綱草圖及第三階段社區參與》的意見；並歡迎部門代表出席會議，介紹文件和解答委員提問：

5. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 普遍原則性支持發展研究，但關注發展為元朗區帶來大量新增人口，擔憂對區內交通基建帶來沉重負擔，建議有關部門改善交通網絡和落實大型基礎建設舒緩區內交通問題以配合發展；
- (2) 建議各種改善交通方案：
 - i. 至少覆蓋部分明渠，例如：原築、教育路、黃泥墩村的明渠，以增加路面面積和增設道路。例如：覆蓋原築明渠，並以迴旋處代替現時的交通燈處；
 - ii. 於元朗天橋橋底，近天龍村的位置，增設行車天橋，由僑興路接駁公庵路；
 - iii. 延伸經交匯處的朗河路至連接青山公路；
 - iv. 連接元朗南與洪水橋新發展區，減輕元朗市中心的交通壓力；
 - v. 延伸西鐵朗屏站現有行人天橋以連接公庵路；以及
 - vi. 延伸覆蓋公庵路的新路至K66巴士總站（黃泥墩村）並連接大棠路和僑興路；
- (3) 促請有關部門增設原築至馬棠路一帶的行人過路設施和改善有關交通配套，以及增加到達該區的巴士路線及班次；

- (4) 指出項目擬議地積比率過高，建議調高商業用地比例，以增加就業機會和帶動消費；
- (5) 查詢擬議環保運輸服務的具體計劃包括落成時間表和如何與其他交通設施接駁；
- (6) 擔心項目提供的就業機會不足並查詢研究提及的就業類型；
- (7) 關注現存露天倉庫將受收地影響的搬遷問題，指出目前預留予露天貯物用地土地面積只有兩公頃，預留予貯物及工場用地土地面積只有10公頃，非常不足；另外研究建議以多層工業大廈整合露天倉庫的方案未能有效處理露天存放巨型機械經營者難以遷往多層工業大廈的問題；促請有關部門於原區另覓更大面積的土地重置相關露天倉庫以繼續經營；
- (8) 促請政府接受影響居民意願原區安置，作出合理賠償，以及豁免他們申請公共房屋須受資產審查的要求；
- (9) 關注研究未有考慮原居民的置業需要，促請政府為符合搬遷資格的原居民作出合理賠償和安置，建議預留「住宅發展密度第6區」給搬遷的原居民入住；
- (10) 查詢擬議發展區內具體康樂和社區設施的供應，例如圖書館、街市及其營運規模、學校、康復服務、單車和緩跑徑等；
- (11) 關注擬議公共運輸交匯處將興建於新時代廣場和新時代中城毗鄰，擔心影響附近住宅和學校的環境；此外，擬議公共運輸交匯處可能會影響康樂及文化事務署興建元朗第12區體育館的計劃，促請政府將元政路鮮魚批發市場搬走以提高該區居民生活質素；以及
- (12) 促請政府充分諮詢受是次研究影響的大型屋苑、地區團體、各鄉事委員會、元朗區議會交通及運輸委員會和相關持份者。

6. 規劃署代表丘家泰先生的綜合回應如下：

- (1) 在釐定元朗南住宅發展的擬議地積比率時，已考慮周邊地形環境、擬議發展與現有發展的融合，以及元朗區空氣流通情況；靠近現時元朗新市鎮的住宅發展的擬議地積比率為5倍，與現時元朗新市鎮中心地區的地積比率相若，南方近大欖郊野公園的住宅發展的擬議地積比率逐步下調至2.4及4倍以平衡房屋供應需要和基礎建設的承受能力；
- (2) 備悉議員就豁免受影響居民資產審查以遷往公共房屋的意見，將向有關部門反映；以及
- (3) 將繼續聽取及收集有關持份者的意見，並優化建議發展大綱草圖及進行一系列評估，與公眾及委員保持緊密聯絡。

7. 新界西拓展處代表劉永錦先生的綜合回應如下：

(1) 考慮區內交通繁忙，研究建議以下項目：

- i. 於元朗南興建新道路連接公庵路及唐人新村交匯處；
- ii. 了解目前公庵路和僑興路行車路線和接駁不理想，建議擴闊至雙線和增設車輛掉頭設施，方便車輛和行人；
- iii. 興建新道路連接元朗南及十八鄉交匯處，疏導由元朗南經公庵路及十八鄉路往返十八鄉交匯處的行車；
- iv. 於元朗南興建三個新的公共運輸交匯處，並經朗河路及一條於第12區已規劃之道路，連接另一個於第12區的新的公共運輸交匯處；
- v. 會與運輸及房屋局研究可能的策略性公路，以改善對外的交通配套；以及
- vi. 將積極考慮委員有關連接K66巴士總站的建議，預期能改善大棠區的交通。

8. 規劃署代表馮志慧女士的綜合回應如下：

(1) 至於受影響的小型屋宇住戶的補償及安置方面，如符合搬村資格的住戶可按現行新界搬村政策獲得政府補償和安置，例如由政府提供土地和建屋津貼，有關安排待落實計劃後作進一步制定。同時，「建議發展大綱草圖」亦預留「住宅發展密度第6區」作安置有關住戶。

9. 奧雅納工程顧問公司代表楊詠珊女士的綜合回應如下：

(1) 備悉委員關注安置露天倉庫的事宜，將與相關部門繼續研究方案；

(2) 第三階段「建議發展大綱草圖」包含以下改動：

- i. 盡量減少對現有住宅社區包括位於唐人新村的住宅發展的影響，不受影響的住宅發展劃為「住宅發展密度第五區（現有發展區）」；
- ii. 於上一階段諮詢了區內村民，表達了意見憂慮倉庫太接近村落，擔心住宅周邊的工業用地帶來負面影響，建議設立綠化緩衝區分隔兩者；
- iii. 建議增加商業用地，在「都會發展區」和「樂活生活區」的高密度住宅發展低層可設置街舖，並通過綠色空間網絡和活化明渠改善環境以鼓勵開設街舖；
- iv. 劃設商住混合發展，另亦增加了公營和私營房屋供應；
- v. 考慮到木橋頭村村民擔心受污水處理廠影響，建議污水處理廠搬至南端，遠離住宅社區。而建築高度及密度較低的學校網絡設於村落附近以改善通風情況和視覺效果，同時增設公共運輸交匯處和商業用地形成活動中心，方便居民；以及
- vi. 於觀景單車徑旁邊加設緩跑徑；

(3) 區內提供10,800個商業、教育、工業/貯物的就業機會而附近的洪水橋新發展區亦提供150,000個就業機會；

- (4) 計劃於公營房屋的屋苑下設立街市，會向有關部門反映議員就街市的營運模式的意見；
- (5) 部份覆蓋明渠的建議，將公庵路及僑興路擴闊及結合至四線行車，配合建議新設的雙程新道路將於唐人新村交匯處連接元朗公路，能達至交通分流，同時顧及公庵路旁邊的村民生活質素，減低將來交通流量帶來的空氣和嘈音污染造成的影響。
- (6) 積極與運輸署研究區內交通配套和涉及其他顧問公司接駁朗屏站計劃；
- (7) 已將原築區的交通配套發展的有關意見轉介運輸署跟進。

10. 經討論後，王威信議員提出以下動議，沈豪傑議員、湛家雄議員, BBS,MH, JP、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、周永勤議員、郭強議員, MH、鄭俊宇議員、黎偉雄議員、李月民議員, MH、梁福元議員、梁明堅議員、呂堅議員、陸頌雄議員、馬淑燕議員、麥業成議員、文光明議員、文炳南議員, MH、蕭浪鳴議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員, BBS、鄧家良議員、鄧勵東議員、鄧瑞民議員、鄧鎔耀議員、杜嘉倫議員、曾樹和議員、黃偉賢議員、楊家安議員和袁敏兒議員和議：

11. 「本會強烈要求發展局、規劃署及各有關方面以妥善搬遷YOHO Midtown旁之魚市場為先決條件，並在充分考慮及照顧週邊居民對各類公共設施的訴求後才研究將12區之用地興建任何設施〔包括運輸交匯處〕以配合元朗南之發展。」

12. 委員以舉手及記名方式就上述動議進行表決。沈豪傑議員、王威信議員、湛家雄議員, BBS,MH, JP、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、郭強議員, MH、鄭俊宇議員、黎偉雄議員、李月民議員, MH、梁福元議員、梁明堅議員、呂堅議員、陸頌雄議員、馬淑燕議員、麥業成議員、文光明議員、文炳南議員, MH、蕭浪鳴議員、鄧慶業議員, BBS、鄧家良議員、鄧勵東議員、鄧瑞民議員、鄧鎔耀議員、杜嘉倫議員、曾樹和議員、黃偉賢議員、楊家安議員和袁敏兒議員贊成上述動議；沒有人反對上述動議；及沒有人對上述動議表示棄權。

13. 主席宣布，有29票贊成、0票反對及0票棄權，以絕對多數票通過上述動議。

14. 主席總結，表示委員原則性支持《元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究 建議發展大綱草圖及第三階段社區參與》，但就以下各方面提供意見，期望政府參考：(一) 關注區內交通問題，提出了不少意見和改善建議，促請政府切實研究和落實相關建議，宜於研究後向委員提供報告參考；(二) 受收地影響的露天倉庫安置方面，期望政府接納受影響業界人士的意見，妥善另覓土地安置，以免做成生計和失業問題；(三) 要求當局以特事特辦形式，豁免受收地影響居民的資產審查，原區提供房屋安置，以及作出財務賠償；(四) 增加商業發展和辦公室用地以增加原區就業機會，以減低居民跨區就業的問題；以及(五) 詳細研究上述意見後再次諮詢屏山鄉鄉事委員會、十八鄉鄉事委員會、相關鄉郊選區的區議員，以及按情況諮詢元朗市內受影響的屋苑。

（會後補註：主席已於本年四月十三日致函發展局、規劃署、地政總署及土木工程拓展署轉達上述動議，秘書處已於本年五月十日把發展局、規劃署、地政總署及土木工程拓展署的書面回覆轉交議員參閱。）

議程第三項：

二零一六年度建議的會議時間表

（城委會文件 2016／第 3 號）

15. 委員一致通過上述會議時間表。

議程第四項：其他事項

16. 議事完畢，會議於下午四時二十九分結束。

元朗區議會秘書處

二零一六年五月

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

金蘭觀簡介會

會議摘要

日期：2016 年 3 月 6 日（星期日）
時間：上午 11 時 30 分
地點：金蘭觀

一般議題

- 成員普遍支持元朗南發展及歡迎建議發展大綱草圖原址保留金蘭觀。

土地用途規劃

- 金蘭觀的文化及歷史價值對當區十分重要。它為道教思想和傳統中國價值帶來貢獻。因為金蘭觀的宗教和傳統活動（例如氣功），即使寺廟位置偏遠，很多人士都會前來到訪。
- 應規劃一條文物徑融入元朗南的本地特色和金蘭觀。發展計劃亦應包括推廣中國傳統養生文化的建議。
- 發展計劃不應影響現有設施，包括金蘭觀的排水系統。
- 有意見提出發展計劃應允許擴建金蘭觀。
- 有意見詢問金蘭觀會否被周圍的住宅用途所影響。

交通及運輸

- 應改善來往金蘭觀的道路和公共運輸服務，方便來自香港不同地方的訪客到訪。
- 有一位成員詢問能否西移位於金蘭觀西南面的新道路（連接天水圍西交匯處附近擬議的迴旋處）。

實施

- 有意見詢問元朗南項目的發展時間表，包括環境影響評估條例要求的報告呈交和法定規劃程序的時間表。

**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與**

欖口村簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 6 日（星期日）
時間： 下午 4 時
地點： 欖口村村公所

土地用途規劃

- 有意見反對在建議發展大綱草圖上欖口村東面的「公共屋宇 - 租住公屋（包括商業用途）」及「住宅發展密度第一區（包括商業用途）」用地，因為之前已同意有關土地劃為「鄉村式地帶」作為補償被元朗公路收地影響的「鄉村範圍」。
- 應預留土地應付該村增加的人口。政府不應只預留土地給公營房屋和私營房屋。
- 欖口村附近擬議的公營房屋發展可能會帶來不良的視覺和空氣流通的影響。

交通及運輸

- 交通問題應在實施前妥善處理。現時元朗新市鎮非常擠擁。沿欖堤東／西路、山下路和欖裕路有交通擠塞問題。居民關注將來元朗南發展的交通狀況。應該覆蓋沿欖堤西路的元朗明渠作交善改通之用。
- 居民促請改善欖口村的交通狀況。現時只有一條道路（欖喜路）通往欖口村，當中包括私人地段，特別在上學時段非常擠塞。他們建議政府應收回部分地段興建新道路和停車場。
- 居民建議沿欖口村東面的一段「地區休憩用地」興建一條緊急車輛通道。

補償和安置／搬遷

- 受影響的居民，棕地營運者和土地業權人應得到妥善補償和安置，及豁免經濟狀況審查。

其他

- 村民要求取得第二及第三階段社區參與的會議記錄作記錄用途。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

立法會議員（航運交通界功能組別）；業界代表及露天貯存營運者簡介會

會議摘要

日期：2016 年 3 月 7 日（星期一）
時間：上午 11 時 15 分
地點：立法會大樓 506 室

一般議題

- 有意見表達對元朗南發展的支持，但是受影響的棕地營運者應得到妥善的補償和遷置。由於不同研究中有物流設施，不同項目之間應互相協調。

土地用途規劃

- 建議發展大綱草圖提供的土地／樓面面積不足，特別是給露天貯物的空間，不能容納現有的作業，一些作業因為規模較大及貯存大型和重型貨品的原因，不能搬遷到多層樓宇。用作擺放貨櫃和貨櫃維修場的露天貯物場對香港物流業十分重要，應預留土地作長遠發展。同樣原則亦應用於洪水橋新發展區。
- 在元朗南和洪水橋新發展區應預留空間作商用車輛停泊和保養，可以是位於多層樓宇內。
- 危險品倉庫未必可以搬遷到擬議的多層樓宇。

補償、搬遷和實施

- 發展對租戶的影響最大，因為他們不能獲得補償。
- 有意見憂慮誰發展和管理擬議的多層樓宇，及質疑經營者能否負擔租金。此外，研究應檢視多層樓宇的荷載及淨空高度。有提議指出業界可以發展多層樓宇。政府應檢視業界的營運需要及提升土地運用的措施，同時滿足業界的需要（如按照現時的營運模式會否浪費土地）。另外，應收集現有作業的就業數據。
- 應提供土地作行業的長遠發展。不需要當區重置用地，而選址的條件是車輛能夠通行及遠離民居。以下是建議的地點：
 - 荒廢魚塘
 - 鄰近蓮塘／香園圍邊境管制站的土地
 - 從文錦渡管制區禁區釋出的土地

其他

- 洪水橋新發展區、元朗南、屯門 40 區和 46 區等各項發展項目正處於研究階段。因此，應進行全面檢討和在項目之間有良好的協調（例如每個項目就物流業提供的主要功能、針對貨品的總類及活動）。

- 申請棕地作業的規劃許可需要頗長的時間和金錢。政府部門對規劃許可申請設立不合理的條件，應延長三年的准許期。此外，短期豁免書的費用一直上升。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

唐人新村沙井村附近受影響的居民簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 7 日（星期一）

時間： 下午 4 時

地點： 元朗唐人新村

意見

- 受影響的居民認為他們已經在現有地點長時間居住，要求在建議發展大綱草圖上原址保留其家園。他們不會接受政府提出的任何補償和安置安排。
- 受影響的居民建議重新調整擬議的環保運輸服務的走線，避免侵佔其居所，保留其居所亦不會對擬議的「地區休憩用地」產生重大影響。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

黃泥墩村會議

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 8 日（星期二）
時間： 下午 3 時正
地點： 黃泥墩村村公所

土地用途規劃

保留現有禽畜飼養場

- 村民查詢保留位於公庵路南端的禽畜飼養場的原因。他們表示應遷移禽畜飼養場到較遠地方，特別是會產生氣味和影響環境的養豬場。養豬場所產生的廢物沒有在排放前妥善處理。雖然村民重複地向環境保護署投訴，豬場經營者仍在午夜時把廢物排放至元朗明渠。

擬議的政府、機構或社區設施和污水處理廠

- 村民不反對擬議的污水處理廠若該廠不會產生嚴重的氣味。
- 村民詢問政府、機構或社區設施、康樂設施及休憩用地是否足以應付元朗南項目所帶來的人口增長。應提供更多的政府、機構及社區設施和休憩空間（例如足球場、籃球場及游泳池）。

運輸及交通

擬議的道路及單車網絡

- 公庵路／僑興路常有交通擠塞問題（特別是公庵路和欖喜路交界處）。近期在原築外加設的交通燈加劇公庵路／僑興路的交通問題。村民建議提升道路網絡，改善附近地方的交通。
- 提供更多的泊車空間。
- 他們認為應提供單車網絡，因為部分村民以單車為交通工具。
- 基於安全考慮，有需要加設額外道路／緊急車輛通道連接公庵路至黃泥墩村。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

立法會議員及沙井村受影響的居民會議

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 10 日（星期四）
時間： 下午 5 時 30 分
地點： 山下村 352 號

意見

- 受新行車道影響的四間村屋的原居村民表示並不會接受政府任何的補償和安置安排，並要求原址保留。
- 居民要求以沿朗漢路的河道去調整新的道路走線。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

大發村簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 12 日（星期六）
時間： 下午 2 時 30 分
地點： 大發村

交通及運輸

- 原築附近有交通擠塞的問題和公共運輸服務不足。

補償、安置及實施

- 應在土地收回及項目實施前妥善安置及搬遷受影響的家庭，和准許他們購買資助房屋。
- 豁免安置到租住公屋的受影響的家庭的經濟狀況審查。他們擔心當接受補償後會失去申請租住公屋／資助房屋的資格，和擔心大發村日後的安排。應補償土地業權人、主要承租人和第二承租人。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與

土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會簡介會

會議摘要

日期： 2016年3月14日（星期一）

時間： 下午2時30分

地點： 北角政府合署17樓1707室

一般意見

- 元朗南發展和洪水橋新發展區在規劃上是互補的。為達致社會經濟發展，應詳細檢視元朗南發展和洪水橋新發展區的實施。
- 應多考慮為元朗南發展如何帶來更大的協同效應、促進經濟活力、提供多元化的當區就業機會和加強社會發展。

規劃和城市設計框架

- 支持元朗南引進綠色生活社區配合混合用途發展的門廊概念。
- 擬議的低碳及可持續的交通模式、在每一個住宅社區的公共運輸交匯處和環保運輸服務將有助在新市鎮擴展部分推廣易行及宜居社區的概念。
- 參考了以集體運輸為導向的發展模式，可以提高在「樂活生活區」擬議的公共運輸交匯處200米的步行覆蓋範圍內的混合發展的密度。
- 有意見認為擬議的休憩空間分佈零散和偏離中心，沒有一個完整的框架。應增強休憩空間的功能和角色，促進使用量和改善環境。
- 有意見詢問在規劃區劃設15公頃的「田園地帶」的原因。

土地用途規劃

露天貯物、倉庫和工場用途（「就業帶」）

- 有意見關注擬議的多層樓宇的規模和技術上的可行性，以容納所有受影響的棕地作業和滿足他們的操作需要。

運輸及交通

- 成員普遍認同良好的接駁對元朗南發展十分重要。
- 一些成員詢問環保運輸服務的形式和營運，以及與洪水橋新發展區及天水圍的连接。應評估環保運輸服務對環境的影響。
- 為了推廣可持續和低碳的運輸系統，應研究環保運輸服務配合步行及單車網絡多模式的連接系統。同時，亦應考慮其他以道路為主的運輸模式，如電車和電動巴士。
- 為了鼓勵更多的康樂活動，應探討元朗南南面與大欖郊野公園的连接。

- 由於元朗公路是唯一連接元朗南和元朗新市鎮的策略性道路，但十分擠塞，應評估擬議的元朗南計劃的交通和運輸如何影響現時的道路網絡和交通設施。

基建

- 應全面考慮元朗明渠不同方案的利弊（即完全覆蓋、部分覆蓋和不覆蓋）。
- 有一個意見認為應全面覆蓋明渠的北部。另一方面，有意見欣賞擬議的渠道活化，加入綠化措施和水體特色，像紐約市的“High Line Park”，形成綠道／“帶形”公園，把廢棄的鐵路路軌透過重新設計和種植植物變為綠道和市區公園。
- 有意見擔心擬議作污水處理的蘆葦床的規模及技術上的可行性。

**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與**

與一位元朗區區議員的會議

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 16 日（星期三）
時間： 上午 11 時至下午 12 時 30 分
地點： 元朗貿易中心 20 樓

土地用途規劃

元朗西鐵站附近擬議的公共運輸交匯處

- 關於擬議的公共運輸交匯處和室內康樂中心位於同一地點，有意見詢問擬議的公共運輸交匯處會否影響擬議的室內康樂中心的設計和設施。
- 有意見關注公共運輸交匯處運作時會影響周邊的住宅發展及學校。
- 鄰近居民未必接受擬議的公共運輸交匯處及現有的臨時魚市場，因為會加大對鄰近居民的影響。
- 臨時魚市場應在公共運輸交匯處運作前搬遷。
- 建議沿攸田東／西路覆蓋明渠作擬議的公共運輸交匯處之用，或提升現有鳳翔街的公共運輸交匯處，而非如建議般另建一個新的設施。

其他

- 應諮詢 YOHO Midtown、YOHO Town 和附近的學校。

搬遷現時臨時的漁市場

- 應搬遷以短期租約運作的臨時魚市場，因為它產生噪音及氣味。附近居民特別是 YOHO Midtown 的居民並不喜歡魚市場。
- 屏山鄉事委員會主席曾樹和先生建議搬遷魚市場到元朗工業村，現時用作停車場的位置（位於宏樂街東面及在中國染廠對面）。他認為這個選址合適，因停車場的使用程度較低。
- 立法會議員何俊賢先生建議臨時魚市場的經營者可申請漁業持續發展基金，資搬遷魚市場。

臨時魚市場地點擬議的用途

- 元朗第 12 區缺乏足夠的社區及康樂設施和休憩空間。當魚市場搬遷後，因政府辦公室用地的需求用地殷切，用地可作位於青山公路的元朗民政事務處辦公室遷置之用。此外，用地亦可作為社區及康樂設施、休憩空間，以及擬議的公共運輸交匯處。政府大樓內可以提供停車空間舒緩元朗區對泊車的需求。
- 當元朗民政事務處辦公室搬遷後，該地點容易地從朗屏站行人天橋到達，可用於公營或私營房屋發展。

**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與**

與部分元朗區區議員會議

會議摘要

日期：2016 年 3 月 21 日（星期一）
時間：下午 3 時 30 分
地點：元朗政府合署 13 樓，元朗區議會會議室

規劃與城市設計框架

- 為了推行低碳，未來建築物應結合綠色建築設計及措施，例如循環用水作灌溉之用。
- 觀景單車徑亦應配備緩跑徑。
- 有建議指出應沿欖提東路和欖提西路劃設行人專用區。
- 可以參考沿天平邨天平路種植的樹木，在單車徑／道路旁邊種植風鈴木。

土地用途規劃

住宅用途

- 有意見關注唐人新村交匯處的噪音會影響於「其他指定用途（混合發展）」地帶附近的居民，並認為把住宅用途劃設於「其他指定用途（混合用途）」內並不合適。
- 有一意見認為若沒有充分理由在欖口村附近劃設「鄉村式發展」地帶，該地段應改劃作其他不易受噪音影響的土地用途。

露天貯物、倉庫及鄉村工業用途

- 有意見關注擬議的 2 公頃預留作露天貯物用途的土地及 10 公頃預留作貯物及工場的土地是否足夠容納全部現有的露天貯物及鄉郊工業用途，建議應採取合適措施提供土地容納現有作業。

商業用途

- 應於欖口村及山下村附近提供零售設施，因為兩村的部分村民不想到元朗新市鎮購買日常用品。
- 應在「樂活生活區」提供零售設施。

補償和安置／搬遷和實施

- 有意見詢問關於禽畜飼養場的保留和遷置安排。

政府、機構或社區設施

- 擬議的學校集中在一些地點並彼此靠近，可能會在繁忙時段引起交通擁塞。
- 應在元朗南發展提供中學，減少學生通勤時間和交通費用。
- 有意見建議學校村分享使用設施的概念，特別是在同一組織下運作的學校。
- 應提供足夠的街市。街市應位於由食物環境衛生署管理的政府大廈內。街市不應由領展或私人發展商營運。

禽畜飼養場

- 有一意見提出關於遷置受影響的禽畜飼養場至多層樓宇的可行性。

其他

- 地下空間可以考慮作道路、泊車和零售設施。污水處理廠可以搬到岩洞內。

交通和運輸

西鐵線和道路

- 就西鐵線的擠迫情況，儘管訊號系統已有所提升，有意見仍關注西鐵線能否應付不同擬議的項目發展所帶來的人口增長。
- 沿元朗公路的擬議道路會為元朗公路及元朗鐵路站附近的道路帶來更多車輛。
- 有意見憂慮在元朗南擬議的道路能否應付交通需求。
- 通往十八鄉交匯處的擬議道路不應影響現時通往鳳麟路交匯處的交通及博愛交匯處。

環保運輸服務

- 元朗南人口不足夠支持環保運輸服務，因為有元朗、天水圍和屯門的人口支持下輕鐵的營運一直虧損。
- 不應劃設環保運輸服務專用道路，因為不能有效運用土地。由於輕鐵會佔據空間，故不應在元朗南提供輕鐵服務。與會者對電車沒有負面的意見。

巴士營運

- 應提供更多連接元朗南和市區的巴士服務。
- 應容許以八達通付款時亦應享有巴士轉乘優惠。

補償和安置／搬遷和落實

- 有意見詢問有關保留和搬遷禽畜飼養場的安排。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究
第三階段社區參與

山下村村代表和受影響的山下村居民簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 31 日（星期四）
時間： 上午 11 時 30 分
地點： 山下村村辦公室

土地用途規劃

- 道路 P1 會影響四間原居村民的村屋。受發展影響的四間村屋和毗鄰三間村屋的居民要求修改道路 P1，以原址保留七間村屋。他們不接受任何補償和安置安排。
- 應擴大接近鄉村的緩衝區，而「鄰舍休憩用地」的寬度應最少為 30 米。
- 有村民強烈反對遷置其他村／氏族的居民到毗鄰山下村的「住宅密度發展第六區」。
- 有意見詢問現時在「住宅發展密度第六區」內屋宇會否受到影響。
- 應在村附近劃設「農業」地帶作農業復耕用途。

墳墓和風水

- 道路 P1 會影響村內一個重要的墳墓，應改變該道路的走線。
- 從風水的角度，新行車道的設計和建造應避免影響從馬山流向山下村的地下水。
- 應保留山下村張氏祠堂至元朗市中心的風水／觀景廊，以及不應被建議發展大綱草圖上山下村以東擬議的「住宅發展密度第一區（包括商業用途）」和「公共屋宇 - 租住公屋（包括商業用途）」所影響。

村落連接路和其他

- 應該在村落邊界以西的地方提供額外的道路／緊急車輛通道。
- 村民認為應改善道路網絡，以便利他們前往墓地。
- 應沿著新行車路提供更多的過路設施。
- 村民對於在施工期間所帶來的污染和渠務影響存有很大的憂慮。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與

田寮村、木橋頭村、白沙村和水蕉新村村代表簡介會

會議摘要

日期：2016 年 3 月 31 日（星期四）
時間：下午 3 時
地點：十八鄉鄉事委員會辦公室

一般

- 有一意見表達支持元朗南發展計劃，但是應先處理交通問題，在計劃實施前向受影響的露天貯物場予以適當補償和遷置。

土地用途規劃

- 白沙村村代表強烈反對擬議的污水處理廠的位置，認為污水處理廠應設於河道附近／岩洞。
- 木橋頭村村代表建議在村附近設置更多康樂設施給村民使用。
- 由於擬議的「地區休憩用地」遠離學校，學童需要橫過公庵路才可到達，因此一些與會者提議在木橋頭村附近的學校劃設更多「地區休憩用地」。他們建議收回學校附近的土地提供更多「地區休憩用地」。
- 元朗南的零售設施亦應為鄰近的村落服務。
- 因豬場經營者將污水排放至明渠，污染環境，有與會者反對保留養豬場，他們建議建議養豬場應搬遷至具發展潛力區以外，遠離住宅區。

交通和運輸

- 村代表擔心在發展元朗南後，公庵路的交通會惡化。
- 田寮村村代表要求保留和加闊行人天橋予行人和車輛橫過元朗明渠（NF12），方便村民的日常生活。應檢視擬議的行人過路設施，並遷至該村的牌坊附近。
- 一些村代表建議研究連接公庵路和元朗公路的可行性，及於原築／漆泊旁邊的元朗明渠附近提供額外行人天橋或覆蓋明渠，舒緩現時該處的交通問題。
- 一些村代表關注道路改善工程和與具發展潛力區外的連接，因為這些會影響日後交通流量和村民日常活動。

基礎建設及公用事業設施

- 有意見關注村落有水浸風險，因為新發展和現有發展之間的高度水平有差異，新發展大多會在較高水平的地基／平台上興建。因此，高度水平的差異使位於低窪地區的村落可能出現水浸。
- 代表們欣賞道路改善工程及元朗明渠活化計劃。不過，他們建議改善工程應從馬棠路延伸至黃泥墩村（近 K66 巴士站），提供更多空間容納新的巴士路線，服務預期未來增長的人口。

賠償和安置／搬遷和實施

- 受影響的大發村和來發村居民應得到妥善的補償和遷置。
- 受影響的露天貯物場經營者應在收回土地和發展實施前得到適當的安置／遷置安排。有意見要求把元朗南附近的荒廢農地改劃為露天貯物用途，遷置受影響的露天貯物場和維持就業機會。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究
第三階段社區參與

松蔭園佛道社有限公司簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 4 月 14 日（星期四）
時間： 上午 10 時
地點： 奧雅納工程顧問辦公室

意見

- 松蔭園佛道社表示他們持有一塊唐人新村的土地，計劃作宗教機構和安老院發展之用。但是由於沒有車輛通路連該塊土地，在過去未能實施上述計劃。
- 松蔭園佛道社希望建議發展大綱草圖能納入他們的宗教機構和安老院發展，以探究實施發展計劃的可行性。
- 有意見憂慮發展時間表和收地價格。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

受影響的祠堂和墳墓的家屬會議

會議摘要

日期： 2016 年 4 月 14 日
時間： 下午 4 時
地點： 北角政府合署 17 樓 1701 室

意見

- 與會者不支持「就業帶」和其道路，因為影響到該家庭擁有的土地和祠堂。
- 與會者認為祖先的墓地不應該受到影響，要求研究團隊研究其他方案避免影響現有墓地。他對保留祠堂沒有強烈的意見，認為遷置地點應接近現時的墓地。但是，與會者指出有家庭成員要求不要影響祠堂。
- 因為墓地橫跨整個山頭，與會者建議研究團隊應進一步研究選址和潛在受影響墓地的數字。
- 與會者指出應容許受影響的土地業權人在元朗南發展內提交換地申請（在特定的規定下），發展在建議發展大綱圖規劃的用途。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究
第三階段社區參與

唐人新村沙井村附近受影響的居民會議

會議摘要

日期： 2016 年 4 月 27 日（星期三）
時間： 下午 1 時 30 分
地點： 奧雅納工程顧問辦公室

意見

- 與會者指出他們在 1960 年代根據圍起來的範圍購買住用構築物。居民強烈要求保留他們在建議發展大綱草圖上劃設「地區休憩用地」的現有住用構築物，而休憩用地的面積減少幅度很微。
- 部分的現有住用構築物位於其他土地業權人的地段。他們接受只保留他們持有地段的住用構築物。
- 除了保留住用部分，應設計和提供一條連接現有的道路網絡和他們居所的新道路作緊急用途和提供行人通道。
- 他們擔心他們的住用構築物和「地區休憩用地」有不同的地盤平整水平。
- 他們亦關注元朗南發展計劃的實施安排及發展時間表，因為這些會影響他們拆卸和維修他們持有的地段上的住用建築物。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

香港瓷磚潔具業總商會有限公司簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 4 月 27 日（星期三）
時間： 下午 3 時 30 分
地點： 奧雅納工程顧問

意見

- 大部分的成員是沿公庵路的貨倉租戶。現時的租金水平低。
- 在「就業帶」保留的土地和空間不足以容納所有現時的棕地作業／貨倉。若沒有足夠的土地使用，他們有可能要停止營運。
- 基於負荷量和層數的高度限制，成員質疑擬議的多層樓宇不適合他們的運作需要。他們亦憂慮在擬議的多層樓宇有否提供斜道通向每一樓層和停泊大型車輛的空間。由於他們的貨物很重，應該位於擬議的多層樓宇的底層。
- 成員亦關注擬議的多層樓宇的管理和維修，因為這些都會影響其租金及運作成本。他們建議政府應負責興建和營運擬議的多層樓宇，及訂下合理的租金。
- 他們認為擬議的多層樓宇應在實施元朗南發展前完成興建，使他們的成員和其他棕地作業者有可使用的空間擺放貨物；也可以提供暫時的選址作貯物用途。成員非常關注發展時間表，因發展時間會影響他們的業務安排。
- 他們關注受影響經營者的補償安排。
- 鑑於洪水橋新發展區和元朗南項目，他們擔心附近沒有足夠的土地作遷置之用。土地／倉庫業權人會提升租金或拒絕續租。這會嚴重影響他們未來的業務發展和運作。
- 他們建議政府應全面檢視棕地的使用狀況，使業界可持續發展。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究
第三階段社區參與

金蘭觀會議

會議摘要

日期： 2016 年 4 月 29 日（星期五）
時間： 早上 10 時
地點： 奧雅納工程顧問辦公室

議題

- 金蘭觀的成員查詢有關在建議發展大綱草圖劃設的「機構或社區」用地是否足夠用於未來宗教機構的發展，並詢問劃設土地作宗教機構的一般根據／考慮。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究
第三階段社區參與

受影響復康宿舍 (喜悅居) 的經營者簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 5 月 12 日（星期五）
時間： 下午 2 時 30 分
地點： 奧雅納工程顧問辦公室

議題

- 復康宿舍現有 34 名院友需要 24 小時醫療照顧和監察的殘疾病人。經營者在 2008 年從業權人中承租該場所作復康宿舍營運至目前。
- 經營者願意搬遷，但只視為最後的方法。經營者表示難以為復康宿舍尋找重置地點。
- 經營者對復康宿舍的搬遷地點沒有特別要求。較理想的選址是有露天空間給院友休息及運動。另外，需要依照醫生和醫院的要求和審批安裝器材。
- 如果允許宿舍搬遷至元朗南發展內，宿舍應在住宅發展的居民遷入之前遷置，以盡量減少與未來居民的衝突。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

土地正義聯盟及受影響的山下村居民簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 5 月 17 日（星期二）
時間： 下午 2 時
地點： 山下村 532 號

意見

- 受新行車道影響的四間村屋及其他三間毗鄰村屋的原居村民表示不會接受任何補償和安置安排，並要求原址保留。
- 擬議新行車道的走線不應影響山下村的村界。
- 當考慮新行車道的走線時，應減少對農地的影響。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究
第三階段社區參與

受影響的欖口村居民會議

會議摘要

日期： 2016 年 5 月 20 日
時間： 上午 10 時
地點： 元朗欖口村

意見

- 黃先生關注潛在的噪音影響和毗鄰其居住地點的擬議道路。他也質疑擬議道路如何連接現有道路，因為它可能會影響墳墓。
- 黃先生指擬議的「鄉村式發展」地帶現時劃作「綠化地帶」。他擔心擬議的「鄉村式發展」地帶會導致毗鄰臨時性的住宅構築物會被移除。因此，他要求減少「鄉村式發展」地帶的面積只覆蓋他的村屋，餘下的地方則劃為「綠化地帶」。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與

受影響的山下村居民簡介會

會議摘要

日期： 2016 年 8 月 26 日（星期五）

時間： 下午 2 時 30 分

地點： 奧雅納工程顧問辦公室

意見

- 與會者告知他們部分的土地在元朗南具潛力發展區內，他們打算在這些土地上建造小型屋宇。
- 一些與會者要求調整具潛力發展區的邊界以避免收地，同時間有與會者要求把部分位於具潛力發展區外的土地一併收回。
- 他們亦詢問以換地方式讓他們建造小型屋宇的可能性。

附錄 C

焦點小組討論摘要

**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與**

焦點小組討論－環保團體及關注團體

會議摘要

日期： 2016 年 2 月 18 日
時間： 早上 10 時
地點： 北角政府合署 1537 室

一般意見

- 有一意見表示建議發展大綱草圖有改善，例如劃設「田園地帶」保護現有農地。

環境和生態

鷺鳥

- 2014 及 2015 年的記錄發現鷺鳥鳥巢的數字上升。
- 維持農地與的鷺鳥巢（位於大棠及白沙村地區）的連接是重要的。
- 應避免元朗南計劃（包括在運作期間）對鷺鳥生態及飛行路線構成影響。
- 有意見詢問水道是否對鷺鳥有關聯。新水道可能是鷺鳥的覓食場地，有提議加闊新水道。應沿水道栽種更多樹木提升生態價值。

環境憂慮

- 應檢視調整邊界和劃設部分用地作「自然保育區」的可行性。

農地

- 有意見詢問在建議發展大綱草圖上位於唐人新村劃作「地區休憩用地」內受影響農地的安排，及提議可結合休憩用地和農業活動，讓未來居民能體驗耕作及提倡市區耕種。
- 除古洞北地區以外，可以視乎農民的意願，在元朗南附近的地方進行復耕。
- 有意見關注在「農業」用途內丁屋發展及非法傾倒廢物的問題。有意見指出應劃設更嚴格的土地用途地帶保護農地。
- 有與會者指由於土地業權人終止租約，現時的農民不能繼續耕作，亦有查詢政府會否收回農地。

自然河溪

- 從生態和連續性角度上，應保留部分於唐人新村的現有河溪並納入詳細的景觀規劃。
- 有與會者詢問有關新水道對「樂活生活區」內保育自然河溪的影響。

交通及運輸

- 有意見擔心新發展及額外人口對現時的西鐵線造成額外負擔。
- 新道路網絡可能無法支持擬議的發展，過多交通模式（包括擬議的環保運輸服務）可能會進一步增加交通流量。

排水

- 有意見擔心現時村落會有水浸的問題。

露天貯物、倉庫和工場用途

- 在元朗南提供的土地給貯物和工場用途不足以容納現時的棕地作業。連同洪水橋新發展區，應該可以物色適合的土地作露天貯物。否則，經營者可能將露天貯物場搬遷至未開墾土地上繼續營運。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與

焦點小組討論—當地居民

會議摘要

日期： 2016 年 2 月 23 日（星期二）
時間： 晚上 7 時
地點： 元朗劇院演講室

土地用途規劃

- 應沿公庵路具發展潛力區的南面劃設「住宅發展密度第六區」，使受影響的村民可以於現有社區附近重置。
- 村民詢問將所有受影響村屋搬遷至「住宅發展密度第六區」會否導致更擠迫的居住環境，及現時於「住宅發展密度第六區」內的村屋。
- 應在木橋頭村四所擬議的學校附近劃設更多「地區休憩用地」。
- 白沙村村代表反對擬議的污水處理廠及蘆葦床的選址，認為此舉沒有充分利用土地資源作房屋發展。他建議把污水處理廠搬遷至擬議的山邊河道。他亦建議覆蓋元朗明渠至元朗新市鎮。
- 村民擔憂他們會失去寧靜的生活。

交通和基建

- 由於只有在幾處地方鑽孔，有人查詢已完成的實地勘察能否提供足夠的數據來支持擬議的高樓大廈。
- 一名本地居民提議應把全條元朗明渠活化及進行改善工程至教育路。
- 應在天龍村附近的「地區休憩用地」預留空間作泊車用途。

補償和安置／搬遷和實施

- 有意見對以下方面表示擔憂：
 - 對居住在露天貯物場、寮屋和小型屋宇居民的補償和安置安排；
 - 會否收回「住宅發展密度第五區（現有發展區）」、「住宅發展密度第六區」及在「住宅發展密度第五區（現有發展區）」附近「住宅發展密度第五區」的土地和現有的住用構築物／屋宇；
 - 會否豁免搬遷至公共租住房屋人士的經濟狀況；
 - 會否補償受影響的農作物；
 - 會否影響現時的墓地和金塔；
 - 收地價格和收地時間表；
- 有意見表示不應該影響現有的住用構築物／屋宇；
- 有建議改變現行政策，容許為每 1,000 平方尺受影響的棕地補償 500 平方呎的房屋。

- 一名居民要求衡園（在建議發展大綱草圖上劃作「住宅發展第五區（現有發展區）」）不受發展影響，並質疑凍結調查是否能準確地記錄非住宅構築物及居住在內的居民。
- 一名喜悅居（復康宿舍）員工對受影響的宿舍和現有院友的遷置安排表示擔憂。
- 一名養蜂場的經營者要求原址保留蜂場繼續經營（近公庵路南端擬議的迴旋處）；
- 元朗南的實施應考慮和減少對鄰近村落的影響。

其他

- 有意見詢問在第三階段社區參與後，公眾會否得知對建議發展大綱草圖的修訂。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與

焦點小組討論—本地經營者

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 7 日（星期一）
時間： 晚上 7 時
地點： 元朗劇院演講室

土地用途規劃

- 有與會者表示建議大綱草圖內規劃過多的「地區休憩用地」、「綠化地帶」及「農業」地帶。
- 有意見詢問甚麼是政府維修中心，以及在「樂活生活區」南端部分劃設為擬議的休憩用地及蘆葦床的原因。他們認為「樂活生活區」大部分土地不用作住宅發展和只供應 4,000 個單位，該處應保留作露天貯物用途。
- 有與會者詢問於木橋頭村附近劃設「地區休憩用地」的原因。
- 有意見認為圍繞白沙村和低密度住宅（在公庵路中間）的擬議住宅發展建築物過高，構成屏風效應。

露天貯物、倉庫和工場用途（「就業帶」）

- 露天貯物對物流業非常重要。擬議的多層樓宇未能容納所有現時元朗南的棕地作業。同樣的問題亦發生在洪水橋新發展區。應物色更多的土地作露天貯物用途。
- 有建議應興建更多工業大廈。
- 一些與會者提議應在「就業帶」劃設「工業」用途以增加靈活性。
- 「就業帶」可能對灰沙圍居民產生不良的空氣質素影響。
- 一名與會者要求把楊家村的荒廢農地（約 20 至 30 公頃）作露天貯物用途，供棕地作業經營者遷置之用。如果沒有恰當地搬遷受影響的棕地作業，他們會搬到未開墾土地。
- 一些與會者擔心擬議的多層樓宇的管理及維修安排，一些涉及大型物料的操作的作業（例如：建築物料）不能搬遷至擬議的多層樓宇。他們希望擬議的多層樓宇的設計能符合現時營運操作要求。

禽畜養殖場

- 有意見表示位於公庵路的禽畜養殖場和在運送豬隻時會產生氣味，若保留禽畜養殖場會帶來氣味問題。

交通和運輸

- 應解決交通問題和改善道路(包括公庵路直接連接到元朗公路及解決現時在溱柏外公庵路的擠塞問題)。有意見認為應從馬田路覆蓋元朗明渠至僑興路(近 K66 巴士站)以擴闊道路。
- 應加強公共運輸服務,特別是專線小巴服務。

補償和安置／搬遷及實施

- 受影響的住戶的補償和安置安排應與古洞北、粉嶺北和洪水橋新發展區相同。應豁免搬遷至公共租住房屋的受影響家庭的經濟狀況審查。
- 有與會者憂慮對受影響棕地的補償和遷置安排,而這些安排應與洪水橋新發展區的做法一致。
- 土地業權人、主要承租人和佔用人(第二承租人)應獲得合理的補償。

**元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第三階段社區參與**

焦點小組討論－專業團體

會議摘要

日期：2016 年 3 月 17 日（星期四）
時間：晚上 7 時
地點：香港中央圖書館 1 號活動室

土地用途規劃

- 現有的棕地作業經營者濫用元朗南的土地用途。
- 應全面檢視全港的棕地用途，探討在元朗南和其他新發展區容納受影響的棕地用途的可行方案。
- 一些與會者查問在「花園城區」及「田園地帶」規劃區內，具生態重要性的擬議天然河溪（即「綠化地帶（1）」）斷續的原因。
- 一名與會者表示專業人士曾經與當地村民進行討論，考慮可將零散的墳墓搬遷到骨灰龕（應該位於墳墓附近），以騰出更多土地作住宅發展及提供不同設施。

補償和搬遷／安置和實施

- 因棕地作業經營者濫用元朗南的土地及多年來從社區中獲益，政府不應在搬遷過程中資助當地的棕地作業經營者。
- 應先把多層樓宇預先建成，以遷置棕地作業。
- 在「加強版的傳統新市鎮發展模式」下，擬議交出的土地作換地申請面積不少於 4,000 平方米，所有私家地段均應由單一業主／合營企業持有人作為申請人。有意見關注小型發展商難以持有大型用地。建議政府應建立更好的機制以平衡不同規模的發展商的發展機會。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與

焦點小組討論—農民

會議摘要

日期： 2016 年 3 月 21 日（星期一）
時間： 晚上 7 時
地點： 元朗劇院演講室

禽畜飼養場

- 豬場經營者不反對搬遷豬場。
- 豬場經營者表示政府應為現時的豬場提供污水處理，廢物可由豬場直接排放到擬議的污水處理廠。經營者擔心氣味會導致土地用途鄰接問題，和因氣味問題與附近居民產生磨擦。
- 豬農／業界注意到食物及衛生局正在研究遷置雞場的議題。
- 養蜂場經營者要求在現時的位置繼續營運（接近於公庵路南端擬議的迴旋處附近）。

耕作

- 一些菜農較傾向收地，因租用農地的成本近年上升不少，導致農業無利可圖。但是，一些菜農則要求不影響他們現有的農地。
- 受影響菜站的搬遷地點應提供足夠空間作泊車和道路連接之用。

附錄 D

社區論壇摘要

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第三階段社區參與
社區論壇

會議摘要

日期: 2016 年 4 月 2 日 (星期六)
時間: 下午 3 時至 6 時
地點: 元朗體育路 9 號 - 元朗劇院綜藝廳

土地用途規劃

住宅用途

- 應增加發展密度和建築高度，充分善用土地作房屋供應。
- 與會者關注會否保留在「住宅發展密度第六區」現時的村屋。
- 山下村的兩旁都有發展，有意見查詢有什麼措施保證圍繞山下村的綠化空間沒有發展。
- 有與會者要求保留被道路 P1 影響的山下村村屋。為了不影響屋宇，應調整道路 P1 的走線。
- 參考了菜園村的個案，應保留／搬遷非原居民村落。
- 與會者反對某些地段的擬議的土地用途地帶。

露天貯物、倉庫和工場用途 (「就業帶」)

- 劃設作的「就業帶」的土地面積比現時的土地面積小，不能容納所有現時棕地作業。應預留接近潛力發展區以外，遷置受元朗南影響的露天貯物。
- 不是所有的露天貯物場都可以容納於多層樓宇內 (例如：處理大型和重的貨物，包括受「就業帶」影響的在唐人新村的一間工廠。
- 位於唐人新村的休憩用地 (接近元朗公路) 應劃作「工業」地帶，預留土地給露天貯物、貯物和工場用途。

商業用途

- 應規劃更多的商業用途為現有的村落提供服務。
- 有與會者建議增加商業大廈的供應 (如辦公室大廈) 和工業大廈促進本地就業。
- 有與會者詢問元朗南發展提供的本地就業機會是否足夠。

政府、機構或社區設施和文化用途

- 隨著人口的大幅增加，與會者認為劃設作「政府、機構或社區」的用地和設施不足。
- 有與會者表示元朗南的健康護理設施不足。隨著人口增加，應在元朗南提供醫院。
- 有與會者關注在元朗南的教育設施是否足夠。
- 祠堂和墳墓不應該受到影響。

- 有與會者支持和歡迎原址保留金蘭觀。
- 建議發展大綱草圖沒有反映元朗南獨有的文化和傳統特色。

農業用途

- 有與會者詢問關於保留在「農業」地帶的現有農業活動的機制。
- 有與會者對施工期間的農地保育表示擔憂。
- 基於衛生理由，不應保留位於黃泥墩村的養豬場。

交通和運輸

交通

- 在項目實施前應解決交通問題。應改善現時沿公庵路、僑興路和十八鄉路的交通擠塞問題。應盡早落實在溱柏附近擬議的道路連接十八鄉路。
- 有與會者關注在現時臨時鮮魚批發市場附近擬議的公共運輸交匯處引致的空氣污染、嘈音及交通安全。如果公共運輸交匯處直接連接元政路，所帶來的負面影響將會更大。
- 有與會者對十八鄉路的交通配套設施表示關注。
- 有與會者詢問在施工期間交通和運輸的安排。

對外的道路連接

- 與會者關注元朗南對外的道路連接。他們詢問公庵路對外的道路連接，例如：與深港西部通道／藍地的連接。應落實連接到市區的策略性道路（如先前擬議的十號幹線）。
- 有意見要求改善山下村至洪水橋新發展區的道路連接。

鐵路連接

- 有與會者憂慮西鐵線能否應付新界西北各新發展區新增人口及帶來的交通需求。
- 建議提升西鐵線的硬件設施，例如興建支線、改善信號系統及增加行車班次。
- 引入新的策略性鐵路以應付未來人口增長。
- 有意見詢問有關連接住宅區及輕鐵站的集體運輸系統的服務。

環保運輸服務

- 基於輕鐵是區內主要的交通運輸和直接連接西鐵線，應延伸輕鐵服務至元朗南及改善服務應付未來區內的交通需求。
- 有意見建議將元朗南的環保運輸服務連接到西鐵線洪水橋站比現時的天水圍站更好，由於前者（西鐵洪水橋站）有更大的空間作規劃，也擔心後者（西鐵天水圍站）有沒有空間應付元朗南的需求。
- 在設計環保運輸服務時，應盡量縮短行車時間，以滿足乘客需求和作為更佳的對外連接。

單車

- 應建立一個設有休息區、飲水機及單車停泊處的區域性的單車網絡（即新界西）。若可行，應推廣與單車相關的產業，如民宿服務。

其他

- 有與會者因元朗南發展會影響土地而反對，質問為何有關的土地業權人沒有被知會。他們認為計劃是為大型發展商而擬備的。
- 有建議把元朗新市鎮的南端納入元朗南發展並作高密度發展。
- 有與會者詢問擬議的新住宅屋苑會否提供的對內和對外的村巴服務。
- 有與會者詢問為何有些村屋沒有被納入在山下村的鄉村範圍內，及在分區計畫大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內的原因。

賠償和安置／搬遷和實施

收地

- 收地過程和賠償安排應更透明和公平。有與會者就收地提出反對，有些人則認為若把收回的土地作「綠化地帶」和休憩用地是不能接受的。
- 收地的範圍應只限建設道路／基礎設施的必要地塊。
- 應容許私人土地的業權人在具發展潛力區提出換地申請作私人發展。
- 有意見查詢換地申請作私人發展的土地是否最少要 4000 平方米，但大部分地段的面積少於 4000 平方米。
- 有與會者查詢和關注收地價格、收地時間表和發展進度表。

賠償和安置／搬遷和實施

- 應在實施前妥善安置／遷置受影響的住戶和露天貯物營運者。
- 應減少對現有居民的影響。
- 應豁免搬遷至公共租住房屋住戶的經濟狀況審查和提供原區安置。
- 有與會者關注在唐人新村現有的混凝土配料廠的遷置安排。
- 與會者詢問農業復耕的地點，建議政府應提出措施鼓勵土地業權人保留土地作農業用途。
- 養蜂場營運者要求原址保留在公庵路附近的養蜂場。

其他意見

- 有持分者對政府在元朗南發展的工作表示支持和滿意。
- 有一名與會者詢問老人住宿院舍會否受到影響。
- 與會者詢問在下一階段會否進一步的修訂／調整。
- 元朗南發展應考慮周邊地區的需要和對周邊地區的影響。應減少在施工期間對現時住宅的影響。
- 由於部份的主要綠色空間走廊位於潛力發展區外，與會者關注這部走廊的實施安排。

附錄 E

書面意見一覽表

附錄 E 書面意見一覽表

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1	孔嘉慧
2	揚生, Teddy Yeung
3	TSANG Hing Chung
4	Lam Sau Ming, Helen
5	Chan Yiu Kei
6	Lo
7	崔景恒
8	Vincent Luk
9	Vincent Luk
10	Vincent Luk
11	Vincent Luk
12	TSANG Hing Chung
13	盧顯明
14	HO
15	Lum Chiang (Hoi Lam Chiang)
16	Ann Fung
17	Chong Pan
18	張鳳明
19	鍾博文
20	蔣志偉
21	Ada Leung
22	Chiang Hoilam
23	Hoi Lam Chiang
24	Ada Leung
25	Jacob Leung
26	Eddy Chan
27	張澤明
28	be xa
29	梁福元
30	羅富庭
31	莊立彬
32	山下村村民
33	張捷興

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
34	Shap Pat Heung Rural Committee
35	Cheung Hang Kuen
36	盧顯明
37	張安南
38	張先生
39	Larry Yeung 楊嘉偉
40	CHEUNG Chi-kai
41	Peter Cheung
42	Anson Po
43	黃偉倫
44	Ho Mei Yuk
45	Betty Huen
46	Wu Shan Shan
47	胡勝堂
48	Lam Lai Wah
49	Leung Ming Chun
50	張錦福、莫福能、文流芳
51	袁敏兒議員
52	Chan Shu Kwan 陳樹鈞
53	Chan Shu Kai
54	Chan Yiu Che
55	張木林、張志賢、張水祥、張志明、張志林
56	鄧善樂
57	Chan Shu Sum
58	徐小姐
59	徐小姐
60	Wu Siu Hung 胡兆雄
61	Kai Shing Management Services Limited
62	張致堦
63	Catdelina Lam
64	劉穗儀
65	鄧沛蔭
66	黃嘉誥

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
67	葉俊良
68	簽名 Signature
69	何三有
70	簽名 Signature
71	何凝
72	賴光偉
73	鄭柏林
74	簽名 Signature
75	林世彬
76	James
77	Y
78	俞國強
79	俞國忠
80	俞進輝
81	俞海韻及俞海婷
82	鄧三娣
83	何瑞貞
84	黃玉珍
85	張帶女
86	梁定珍
87	何水財
88	陳潤娣
89	孫玉梅
90	張愛蓮
91	何國友
92	俞亞珠
93	程鳳嬌
94	簽名 Signature
95	何志良
96	何珍
97	何東海
98	何亞琴
99	周炫潔
100	何連有
101	俞興強

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
102	簽名 Signature
103	簽名 Signature
104	俞有福
105	李球
106	俞禧
107	彭淑員
108	簽名 Signature
109	俞新來
110	何金裳
111	李閏娣
112	楊永光
113	俞桂娣
114	俞財妹
115	俞陳善如
116	余賴淑芳
117	余瑞平
118	余漢光
119	Yu Sum Wai
120	俞孝添
121	俞慶泰
122	Lai Su
123	俞新華
124	梁愛媚
125	簽名 Signature
126	楊重銀
127	簽名 Signature
128	簽名 Signature
129	俞鴻安
130	何玉林
131	何永平
132	簽名 Signature
133	簽名 Signature
134	蔣康
135	簽名 Signature
136	簽名 Signature

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
137	簽名 Signature
138	簽名 Signature
139	簽名 Signature
140	俞夏森
141	簽名 Signature
142	簽名 Signature
143	簽名 Signature
144	Jung
145	余
146	梁水泉
147	蘇利常
148	馬漢文
149	簽名 Signature
150	簽名 Signature
151	江風連
152	謝燕嫦
153	簽名 Signature
154	娣
155	英
156	簽名 Signature
157	Angela
158	Fai
159	Fai
160	鄭鍵
161	簽名 Signature
162	簽名 Signature
163	簽名 Signature
164	Anson
165	簽名 Signature
166	賴國錢
167	鄧偕先
168	簽名 Signature
169	簽名 Signature
170	簽名 Signature
171	簽名 Signature

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
172	簽名 Signature
173	簽名 Signature
174	譚順旺
175	簽名 Signature
176	簽名 Signature
177	簽名 Signature
178	Alvin
179	羅來娣
180	劉業財
181	俞展緯
182	簽名 Signature
183	俞伙有
184	何歡娣
185	林
186	簽名 Signature
187	簽名 Signature
188	劉仁俊
189	李大南
190	簽名 Signature
191	Ho Ka Lam
192	鋒
193	簽名 Signature
194	張潔英
195	簽名 Signature
196	簽名 Signature
197	簽名 Signature
198	文少興
199	歐禮坤
200	簽名 Signature
201	簽名 Signature
202	簽名 Signature
203	李世
204	簽名 Signature
205	陳冠杉
206	羅玉嫦

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
207	陳梅英
208	張英敏
209	簽名 Signature
210	歐旭芬
211	簽名 Signature
212	簽名 Signature
213	簽名 Signature
214	簽名 Signature
215	Au
216	簽名 Signature
217	簽名 Signature
218	楊愛輝
219	簽名 Signature
220	簽名 Signature
221	鄭玉英
222	何嘉朗
223	何嘉盛
224	彭聚榮
225	彭廣衡
226	PANG WING FU
227	謝玉庭
228	何炳嬌
229	簽名 Signature
230	溫雨盈
231	簽名 Signature
232	饒錫昌
233	饒嘉興
234	簽名 Signature
235	簽名 Signature
236	謝啟綸
237	俞佩珊
238	俞家樂
239	胡彩盛
240	俞有生
241	戴鵬輝

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
242	李雲開
243	簽名 Signature
244	簽名 Signature
245	耀
246	簽名 Signature
247	簽名 Signature
248	Lam
249	簽名 Signature
250	區燕兒
251	簽名 Signature
252	簽名 Signature
253	陳詠議
254	林運養
255	陳健輝
256	陳寶江
257	簽名 Signature
258	馮
259	Sarah
260	簽名 Signature
261	Hion
262	黃愛珍
263	俞樂
264	簽名 Signature
265	俞國華
266	俞慧萍
267	俞強發
268	劉麗蓮
269	簽名 Signature
270	李美寶
271	何世良
272	何世昌
273	黃二嬌
274	何美齡
275	何啟單
276	陳紹基

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
277	李嘉儀
278	何海元
279	周桂娣
280	俞國權
281	林玟希
282	俞玉玲
283	李前偉
284	簽名 Signature
285	俞亞珠
286	簽名 Signature
287	簽名 Signature
288	簽名 Signature
289	羅
290	簽名 Signature
291	簽名 Signature
292	珍
293	何文龍
294	張志文
295	鄧淑蘭
296	鄧美寶
297	簽名 Signature
298	簽名 Signature
299	付金冬
300	鄧程遠
301	鄧詠心
302	鄧祖宜
303	鄧國慶
304	黃正安
305	文財有
306	劉鳳嬌
307	黃倩明
308	陳家恩
309	黃卓賢
310	陳福壽
311	陳志聰

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
312	黃彩
313	吳伙勝
314	陳權俊
315	簽名 Signature
316	何惠珍
317	李銀泰
318	劉劍雲
319	何玉飛
320	簽名 Signature
321	簽名 Signature
322	簽名 Signature
323	楊運輝
324	林俊晞
325	簽名 Signature
326	陳俊輝
327	呂銀盈
328	Jim & Co., Solicitors
329	徐位健
330	十八鄉區居民協會
331	十八鄉鄉事委員會
332	元朗南居民
333	WIF
334	Paul Zimmerman
335	張天福（張潤貴代行）
336	羅生 / Kenji Lau
337	廖雪梅
338	孫瑞文
339	Suen Tsz Hin, Harvey
340	李惠玲
341	Yuko LAM
342	周鳳霞
343	大發村村民
344	何啟龍
345	Tse Mei Ling
346	路心寧

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
347	Tang Siu Bing 鄧少冰
348	Tang Siu Bing 鄧少冰
349	PlanArch Consultants Ltd.
350	林大輝議員
351	鍾成昌
352	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
353	KWOK WING FUNG
354	楊麗嫦
355	李俊華
356	張穗珊
357	顏惠賢
358	Chan Siu Ping
359	吳根蓮
360	馮少康
361	卓巧冰
362	陳輝好
363	Luk Yuk Mui
364	eleven
365	陸晶晶
366	Tam Chi Wing
367	Ip Shing Pong
368	Cheung Kam Yuk
369	張康翹
370	張連發
371	張慶連
372	張南慶
373	江清容
374	張眾喜
375	張潤貴
376	張浚健
377	張俊傑
378	張水連
379	張連有
380	司理 張志良
381	鄧公諒

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
382	Li Siu Man Peter
383	鄧鐵堅
384	謝小姐
385	Kadoorie Farm and Botanic Garden
386	朱光玲
387	Olive Law
388	陳紹雄
389	Tai Wai Kin
390	方覺生
391	朱昌馨/朱漢邦/ 徐燕銓/ 陳偉倫/ 陳小 芬/ 譚春霞/ 譚秀賢/ 陳麗鑽
392	Woo Shu Sum
393	岑熾基/ 陳瑞卿/ 黃秋燕/ 梁清華/ 梁 美容/ 梁銀美
394	胡馮寶珍
395	胡栩雯
396	馮佩琮
397	謝有蓮/羅福然/羅烈興
398	陳萬榮/陳佩珍/ 陳萬樞/陳佩琮
399	鄧務本
400	Chan Yuk Wah
401	陳楚娟
402	馮柏坤
403	黎翠珍
404	Cheung Kam Yuk
405	區冠傑
406	陸毅
407	鍾佩言
408	CHEUNG Luk-ki
409	Tobi Lau
410	黃先生
411	WOO Ming Chuan
412	Miffy Ng
413	范陝
414	林來娣
415	黃正英

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
416	Chin Wai Ying
417	Lee Yim To
418	Chow Chi Fai
419	李廣文
420	Tse Man Ying
421	張文強
422	李梓俊
423	曾曼珠
424	徐鈺新
425	盧燕芬
426	朱健榮
427	原鳳珍
428	王桂芳
429	鄧沛洪
430	劉景德
431	朱淑貞
432	林月清
433	黃春娥
434	陳惠琮
435	李玉冰
436	李采林
437	彭兆聰
438	彭雷
439	崔梓馨
440	Tang Miu Ling
441	詹婉蘭
442	莫四強
443	吳雪梅
444	湯金玉
445	梁倬綺
446	蔡協更
447	許靜賢
448	麥美雲
449	周桂清
450	杜婉荷

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
451	葉覽英
452	黃炳輝
453	雷美芬
454	虞汝坤
455	江世姿
456	楊國強
457	Tang Pak Chuen
458	Owen Chu*
459	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information*
460	Lam Yat Sing*
461	陳楚娟*
462	朱少榮*
463	Wong Siu Wing*
464	Luk Ying Ying, Lucina*
465	朱燕芬*
466	李安*
467	郭沛含*
468	莊亦琪*
469	Kannie Szeto*
470	Lo Yin Ping*
471	Fung Hiu Siu*
472	林敏敏*
473	陳雪映*
474	王愛琮*
475	陳寶珠*
476	關美芝*
477	Suen Tsz Ying*
478	Ko Wai Bong*
479	Cindy Wong*
480	Josephine Yau*
481	章敏琦*
482	Shirley Lau*
483	黃敏華*
484	Yip Ching*
485	馮曉韶*

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
486	方祥*
487	張偉文*
488	李森*
489	余惠文*
490	韓琮*
491	張慧盈*
492	黃月球*
493	黃來添*
494	Wong Siu Ngor*
495	劉湘華*
496	湯自立*
497	陳柱元*
498	馮景偉*
499	陳榮桑*
500	唐信友*
501	何珠*
502	Melissa Leung*
503	謝忠明*
504	黃志清*
505	陳樹楷*
506	鍾連*
507	伍素英*
508	鍾成昌*
509	Ping Shan Rural Committee*
510	Realray Investments Limited*
511	Realray Investments Limited*
512	Realray Investments Limited*
513	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information*
514	Ron Sun*
515	Cindy CHOY*
516	陳何霞雲*
517	陳昭儀*
518	So, Lung Associates*
519	梁志祥*
520	張安南*

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
521	黃威信*
522	張立明*
523	黃秀芳 (Sandy Wong) *
524	周其壽*
525	張天祥*
526	YLDC*
527	Cheung Chun Keung 張俊強*
528	張捷興*
529	松蔭園佛道社*
530	松蔭園佛道社*
531	梁福元議員（十八鄉鄉事委員會）*
532	新界元朗白沙村村公所*
533	Franky H*
534	CK Cheung*
535	Honchat Ltd*
536	K.C.*

註: *第三階段社區參與後所收到的意見

附錄 F

建議發展大綱草圖 - 主要修訂

