

考慮有關《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的申述及意見

申述事項	申述人 (申述書總數：117 份)	提意見人 (意見書總數：338 份)
大致支持洪水橋及厦村分區計劃大綱圖為落實洪水橋新發展區發展計劃提供指引，並就該分區計劃大綱圖提供意見	<u>個別人士</u> ：R1 及 R3	<u>個別人士</u> ： C1 至 C4、C5(部分)、C7、C8(部分)及 C33(部分)至 C241(部分)
大致支持在該分區計劃大綱圖上劃定土地作物流用途，並就該分區計劃大綱圖提供意見	R2：香港物流協會	
洪元路與洪平路之間的垃圾收集站用地	支持： R4：張木林先生(元朗區議員) R9：元朗屏山區居民協會 反對： <u>個別人士</u> ：R95 至 R101	<u>個別人士</u> ： C6(部分)、C8(部分)、C21(部分)、C32、C33(部分)至 C241(部分)及 C242 至 C329
反對該分區計劃大綱圖及／或就該分區計劃大綱圖提供意見	R5：立法會議員陳克勤 R6：思籌知路 R7：香港地產建設商會 R14：香港鐵路有限公司 <u>個別人士</u> ：R108 及 R109	<u>個別人士</u> ： C5(部分)、C6(部分)、C12(部分)、C18(部分)及 C28(部分)
	R13：順風圍村代表 R32：屯門鄉事委員會 R33：陶錫源先生(屯門區議員) R34：厦村鄉鄉事委員會 R106：洪屋村商會	C9(部分)：土地正義聯盟 C29：陶錫源先生 (屯門區議員)

申述事項	申述人 (申述書總數：117 份)	提意見人 (意見書總數：338 份)
	<u>個別人士</u> ：R35-R83 ¹	<u>個別人士</u> ： C5(部分)、C6(部分)、C12(部分)、C16(部分)至C19(部分)、C27、C28(部分)及 C30
大致反對該分區計劃大綱圖，並就該分區計劃大綱圖提供意見	R15 ：立法會議員朱凱迪 R19 ：關注洪水橋新發展區聯盟 <u>個別人士</u> ：R16、R18 及 R20 至 R31	C9(部分) ：土地正義聯盟 <u>個別人士</u> ： C13 至 C15、C16(部分)、C17、C18(部分)、C19(部分)、C20、C21(部分)、C22 至 C26 及 C33(部分)至 C241(部分)
	R102 ：監察公營街市發展聯盟	---
	R8 ：世界自然基金會香港分會 R17 ：創建香港 R117 ：長春社	C11 ：香港觀鳥會 <u>個別人士</u> ： C6(部分)、C9(部分)、C16(部分)及 C19(部分)
	R84 ：鄧慶業先生(元朗區議員) R85 ：橋頭圍村代表 R86 ：洪屋村村代表 R87 ：新生村村代表 R88 ：石埗村村代表	---

¹ 棕地作業者提交的 49 份申述書(R35-R83，付上 365 個簽名)內容劃一。

申述事項	申述人 (申述書總數：117 份)	提意見人 (意見書總數：338 份)
	<p><u>個別人士</u>：R12</p> <p>R10： 洪水橋商會 R112： 中華傳道會佳音堂</p> <p><u>個別人士</u>：R11、R89 至 R94、R103 至 R104、R107、R110、R111、R113 至 R116 及 R118</p>	<p>C10： 環保觸覺</p> <p>C383： 屯門鄉事委員會 C384： 馮家圍村村代表 C385： 屏山鄉村代表</p> <p><u>個別人士</u>： C6(部分)、C31、C330 至 C332 及 C380 至 C382</p>

註：收錄申述人及提意見人名單及他們提交的申述書和意見書的光碟夾附於附件 VII[只向城規會委員提供]。申述書和意見書的印本全部存放於城規會秘書處，供委員查閱。

1. 引言

1.1 二零一七年五月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》(附件 I)，以供公眾查閱。這份新的分區計劃大綱草圖是為洪水橋新發展區擬備的。洪水橋新發展區將成為配合香港長遠發展需要的主要土地供應來源，其發展對全港極具價值。在兩個月的展示期內，城規會收到 117 份有效申述書²。二零一七年八月二

² 由香港中華煤氣有限公司提交的 R119 和由一間地產公司提交的 R105 其後分別於二零一七年九月二十二日及二零一八年一月十七日被有關的申述人撤回。

十五日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期。城規會收到 338³ 份就申述提交的有效意見書。

- 1.2 二零一七年十二月一日，城規會同意有關的申述及意見一併由城規會以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮有關的申述和意見。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 申述

申述事項

- 2.1 該 117 份有效申述書由立法會議員、區議員、鄉事委員會、環保團體、關注團體、相關組織、顧問公司、土地擁有人／他們的代表、棕地作業者及個別人士提交。申述及回應摘要載於附件 III。申述地點的位置見圖 H-1。

申述的主要理由

(I) 有關洪水橋新發展區一般事宜的申述

表示支持的申述

- 2.2 概括來說，**R1** 和 **R3** 支持該新分區計劃大綱草圖為落實洪水橋新發展區發展計劃提供指引。**R2** 支持在該分區計劃大綱圖上劃定土地作物流用途，並支持有關發展物流園的建議。

表示反對及提供意見的申述

- 2.3 表示反對的申述和提供意見的申述的主要理由及建議撮述如下。

³ 由於 **R105** 已被撤回，相關的 47 份意見書(C333 至 C379)亦視為無效。

A. 洪水橋新發展區的角色及定位

2.4 有需要澄清洪水橋新發展區在香港和珠江三角洲大灣區的長遠發展方面的角色及定位。與其他新市鎮的發展面積和規劃人口相比，新發展區會否成為「區域經濟及文娛樞紐」，實在成疑(**R6**)。

B. 經濟發展與就業機會

2.5 為盡量提高土地使用率(各層均設有坡道)，以及產生最高回報率和最佳效益，多層建築物形式的物流用地以每一地塊 4 公頃最具成本效益。其次，單層／多層建築物的最小地塊面積不應小於 1 公頃。因此，地塊面積應介乎 1 至 4 公頃不等(**R2**)。

2.6 申述人對發展物流作業、港口後勤和企業及科技園提出疑問，因為港深西部公路是深圳與香港之間的唯一基建聯繫。政府應評估內地「一帶一路」發展策略和「粵港澳大灣區」的發展可能給物流作業和港口後勤運作帶來的變化(**R6**)。

2.7 有需要確保預留土地作「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶是合適的發展策略，以及確定如何與深圳互補(**R6**)。現時已有同類用途(例如科學園)，洪水橋並非設立企業及科技園的策略性地點。因此，無須在洪水橋新發展區增建企業及科技園(**R30**)。

2.8 與同類的港口後勤、貯物及工場用途相比，物流設施、企業及科技園的發展密度偏低。放寬物流、企業及科技園的發展參數後，該區外圍有些土地可釋放作房屋及其他合適用途(**R7**)。

2.9 申述人對 150 000 個新就業機會的估算提出疑問，因為顧問報告所述的就業數字不正確、不可靠，該報告亦沒有詳細解釋如何計算出這個數字(**R19**、**R22**、**R26**、**R29**、**R31** 及 **R117**)。

2.10 主要的建議如下(圖 H-3)：

- (a) 把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶和「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的地積比率由 5 倍增至 8 倍(**R2** 及 **R108**)，把「工業」地帶的地積比率由 3 倍增至 7 倍(**R7**)。
- (b) 把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的建築物高度限制由主水平基準面上 110 米放寬至主水平基準面上 140 米，把「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的建築物高度限制由主水平基準面上 90 米放寬至主水平基準面上 140 米(**R7**)。
- (c) 把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，地積比率設定為 7 倍，務求更充分地利用新發展區的土地資源(**R7**)。
- (d) 當局在劃設「其他指定用途」地帶時過於確實，將妨礙市場機制回應不斷變化的經濟需要。物流、企業和科技區應有更多經常准許的用途⁴。有可能是厭惡性質的用途，例如瀝青廠／混凝土配料廠、危險品倉庫；露天存放水泥／沙／化學品／危險品)，必須根據條例第 16 條提出申請。不應准許在物流、企業和科技區內發展一些不合適也不符合經濟原則的用途，例如圖書館、娛樂場所、康體文娛場所、私人會所、政府診所、宗教機構、學校和同類用途(**R7**)。
- (e) 把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶《註釋》第二欄的「加油站」和「社會福利設施」用途移至第一欄(**R2**)。

⁴ **R7** 建議把創意產業、展覽或會議廳、研究所、設計及發展中心、批發行業、辦公室、資訊科技及電訊業、訓練中心、可循環再造物料回收中心、貨物裝卸及貨運設施、貨櫃存放、修理場、貨櫃車停車場／貨櫃車修理場、露天貯物(未另有列明者)、汽車修理工場、拆車場、貨倉(危險品倉庫除外)和同類用途納入為經常准許用途。

C. 發展密度

2.11 應盡量提高發展密度和建築物高度，以善用土地資源。具體而言，採用「公共運輸引導發展」模式，高密度的發展項目應位於鐵路站 500 米範圍內，以盡量發揮發展潛力。此外，增加所有住宅地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的住宅地積比率，有助應付本港持續的住屋需求(**R1**、**R3**、**R7** 及 **R108**)(圖 **H-4a** 至 **H-4c**)。

2.12 主要建議如下：

提高地積比率和建築物高度限制(圖 H-4a 至 H-4c)

- (a) 把新發展區內所有住宅及商業用地的地積比率提高 20% (**R108**)(圖 **H-4a**)；
- (b) 把洪水橋站 250 米範圍內用地的地積比率和建築物高度限制提高 20% (**R3**)(圖 **H-4b**)；
- (c) 提高洪水橋區域中心的地積比率。把區域中心西面最靠近洪水橋站的商業用地的地積比率由 8/9.5 倍提高至 10 倍，建築物高度限制定為主水平基準上 200 米；把兩個黃金地段重要地標的地積比率由 9.5 倍提高至 12 倍，把建築物高度由主水平基準上 200 米提高至主水平基準上 250 米；把其他較遠離洪水橋站的商業用地的地積比率由 8/9.5 倍提高至 9.5 倍；以及把區域中心東面的「其他指定用途」註明「混合用途」用地的地積比率由 7 倍提高至 9.5 倍(**R1**)(繪圖 **H-2** 及圖 **H-4c**)；
- (d) 把規劃區第 32A、32B 和 32D 區「商業(1)」和「商業(2)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 200 米放寬至「主水平基準上不多於 300 米」(**R109**)(圖 **H-4c**)；
- (e) 把規劃區第 17A 區的「商業(2)」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並把規劃區第 16C 區的「商業(3)」地帶改劃為「商業(2)」地帶(設定較高的地積比率和建築物高度)(**R7**)(圖 **H-4a**)；

- (f) 把「商業(3)」地帶的地積比率由 5 倍提高至 6.5 倍；把「商業(4)」地帶的地積比率由 3.5 倍提高至 5 倍；把「商業(5)」地帶的地積比率由 1.5 倍提高至 3.5 倍；把「住宅(甲類)5」地帶的地積比率由 3.8 倍提高至 4.5 倍；把「住宅(乙類)1」地帶的地積比率由 3.5 倍提高至 4 倍；把「住宅(乙類)2」地帶的地積比率由 2.5 倍提高至 3.5 倍；把「住宅(乙類)3」地帶的地積比率由 1.26 倍提高至 3 倍；以及把「住宅(丙類)」地帶的地積比率由 0.4 倍提高至 2.5 倍(**R7**)(圖 **H-4a**)；以及
- (g) 按《香港規劃標準與準則》修訂發展密度，並根據《建築物(規劃)規例》的綜合用途建築物計算程式訂定混合用途的發展密度，對住用地積比率不設上限(**R7**及 **R108**)(圖 **H-4a**)。

修訂土地用途地帶以充分善用發展機遇

- (h) 將規劃區第 34C 區的「休憩用地」地帶改劃為「住宅」地帶、「商業」地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(**R7**)(圖 **H-4a**)；
- (i) 把建議在規劃區第 31B 區關設的青少年設施集中設於規劃區第 26A 區「政府、機構或社區」地帶的區域政府綜合大樓內，並把該幅位於規劃區第 31B 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「商業(2)」地帶，作零售／辦公室／酒店發展之用(**R109**)(圖 **H-4c**)；以及
- (j) 把建議的高等教育及有關用途由規劃區第 31A 區遷至規劃區第 44A、44B 和 46 區的「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶內，並修訂該地帶為「其他指定用途」註明「教育、企業及科技園」地帶。另外，把該幅位於規劃區第 31A 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶(**R109**)(圖 **H-4c**)。

D. 關於城市設計及土地用途的事宜

房屋組合

- 2.13 應提供更多土地興建私人房屋，以達到公私營房屋 63 比 37 或 60 比 40(在計入天水圍後)的比例(**R7**)。所有住宅發展用地都應用來興建可負擔的房屋，包括公共房屋、居者有其屋、社會房屋和合作社房屋(**R15** 及 **R16**)。應預留更多土地興建資助房屋，並在規劃文件訂明須提供長者住屋，以推動長者居家安老(**R6**)。

行人道和單車徑網絡

- 2.14 新發展區的發展框架零碎。東面的樞紐(即天水圍新市鎮延伸部分)與西面的區域廣場，被中間的「鄉村式發展」地帶和「其他指定用途」註明「物流設施」地帶分隔開(**R6**)。
- 2.15 洪水橋區域中心內的行人連接系統規劃欠佳。除了區域廣場和商店街外，沒有進一步建議把行人連接系統延伸到其他商業和混合用途地區(**R5**)(圖 **H-5**)。
- 2.16 行人道把北面的休憩用地地方、規劃區第 59 區與 60 區之間的休憩用地，以及區域公園與體育場地連接起來。不過，申述人認為行人道數量過多，會把行人分流到不同的路線，行人道網絡無法凝聚生氣(**R7**)。
- 2.17 有需要擴大行人道網絡的覆蓋範圍，提供連接天水圍樂湖居與洪水橋商店街的行人道，以締造市民可輕易往來和可步行的社區(**R118**)(圖 **6**)。
- 2.18 主要建議如下：
- (a) 闢設東西行人走廊、商店街和綠色小徑，連接區域廣場和商業／混合用途發展項目，以在區域中心形成不同的活動樞紐，營造具活力的社區(**R5**)(圖 **H-5**)；以及
 - (b) 闢設足夠單車徑接通主要交通幹線和貫通區內文物徑(**R34**)。興建架空綠色走廊(包括緩跑徑及行人道)，連

接天水圍樂湖居和洪水橋商店街，以締造可步行的社區(**R118**)(圖 6)。

- (c) 把輕鐵鍾屋村站附近行人街道至洪水橋站一帶劃為商業區(**R29**)(圖 H-4a)。

保留現有的非原居民鄉村(圖 H-6)

2.19 政府不應因為供應過多酒店、商業土地和私人房屋用地而犧牲非原居民村落。元朗、屯門已十分擠迫，況且九龍東的商業用地供應充足，建議在洪水橋市中心興建六幢新酒店實屬過多(**R15** 及 **R16**)。

2.20 所有原居民村皆會保留，但該五條非原居民村⁵則須清拆，這對非原居村民不公平(**R19**、**R20**、**R24-R27**、**R30** 及 **R31**)。

2.21 有關保留現有的非原居民村落的主要建議撮述如下：

- (a) 減少劃作商業和私人住宅發展的土地，以保留五條現有的非原居民村落(**R15** 及 **R16**)；
- (b) 保留沙洲里二村(**R25**)(圖 H-6)；以及
- (c) 應擴大「鄉村式發展(1)」地帶的範圍，以容納亦園村內將要遷建的村屋和臨時構築物(**R32** 及 **R33**)(圖 H-6)。

與現有鄉村的融合

2.22 申述人關注該新發展區的發展會對厦村地區的通風造成不良影響。四周的高樓大廈(約 40 至 60 層高)會影響厦村各條鄉村的通風廊、鄉村風貌及「風水」。收地程序會使村民失去墓地(**R34**)。

⁵ 該五條非原居民鄉村分別是亦園村、田心新村、新生新村、沙洲里二村和石埗路尾村(圖 H-6)。

2.23 在橋頭圍北面及西面的規劃區第 19B 區進行的建築物高度可達主水平基準上 160 米的高密度發展項目，太接近鄉村，影響鄉郊景觀和環境(**R84** 及 **R85**)(圖 **H-7a**)。

2.24 主要建議包括：

- (a) 擴闊厦村鄉四周地區的地區休憩用地、鄰舍休憩用地及美化市容地帶，以及採用向村外遞升的梯級式建築物高度輪廓(**R34**)(圖 **H-7b**)。
- (b) 只接受在規劃區第 19B 區進行三層高的低密度住宅發展(**R85**)(圖 **H-7b**)。
- (c) 把規劃區第 49 區的區域公園用地與規劃區第 57B、58A、58B、58C、59A、59B、59C 及 59D 區的住宅用地、休憩用地和「政府、機構或社區」用地互換，以保留厦村的觀景廊(「風水線」)格局(**R34**)(圖 **H-7b**)。
- (d) 保護伸延至屏山鄧氏宗祠的屏山觀景廊(「風水線」)，並把規劃區第 19A 區內的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶(**R84**)(圖 **H7-a**)。
- (e) 保留通往橋頭圍墓地的道路(**R84** 及 **R85**)(圖 **H7-a**)，洪屋村的墓地⁶不應受到影響(**R86**)(圖 **H7-a**)。此外，保留新圍污水處理廠東南面小山丘上的所有墓地(第 125 約地段第 1245 號餘段)(**R34**)(圖 **H-7b**)。
- (f) 容許青磚圍及鳳降村村民在規劃區第 24A 及 63 區的「鄉村式發展(1)」地帶範圍內停泊車輛(**R12**)(繪圖 **H-13**、圖 **H-6** 及 **H-7b**)。

⁶ 包括 **R86** 所建議鄧繼美的墳墓。

E. 交通及運輸

內部道路布局

2.25 區域中心的道路網絡不夠完善，欠缺分流交通的支路。區域中心只依賴 D7 路連接港深公路。由於 D7 路的承載量有限，該道路布局會導致交通擠塞。此外，D7 路只有單一進口進入區域中心，此安排有一定風險，應該避免 (**R1**、**R3** 及 **R5**) (**圖 H-4c**)。加建一條通道的建議包括 (**圖 H-4c**)：

- (a) 在規劃區第 32C 區加建一條通道，把內部道路連接到 P1 路(只准左轉駛入／出)，以解決只有單一進口的問題 (**R1** 及 **R3**)；
- (b) 在區域廣場地底興建一條新路連接 D7 路和 D6 路，使商業區的交通更暢達，紓緩交通擠塞的情況 (**R5** 及 **R109**)；
- (c) 興建一條新路連接 D7 路和 D8 路 (**R5** 及 **R109**)；以及
- (d) 在洪水橋站以東的地方加建道路和增設路口 (**R1**)。

2.26 地區幹路的車速較高，以掘頭路連接地區幹路，可能會造成危險。有需要檢討新發展區內掘頭路的設計 (**R6**)。政府應全面規劃新發展區的運輸基建設施，例如停車場和道路網 (**R87**)。

反對刪除天影路 (**圖 H-6**)

2.27 天影路是通往天水圍北部的其中一條主要通道。區內人口預期會增加，刪除天影路對區內現已擠塞的道路網絡會造成負面的交通影響，故應保留天影路 (**R34**、**R84** 及 **R87**)。

環保運輸服務 (**圖 H-6**)

2.28 支持開設環保運輸服務，該項服務的啟用日期應與新發展區入伙日期配合。環保運輸系統應行走四個公共運輸交匯處、西鐵站及新發展區北部。這項服務應以輕便鐵路(下稱「輕

鐵」)的形式提供，俾使能伸延至洪水橋以外的地區，把洪水橋與天水圍、日後的元朗南和現有輕鐵網絡的其餘部分連接起來(**R7**)。

- 2.29 對環保運輸服務有保留，因為其乘客量有限。高架路軌的設計對維修費用有影響，地面路軌的設計則會佔用路面。環保運輸系統會發出噪音，架空電纜會對視覺造成影響，這些問題也要一併考慮(**R6**)。
- 2.30 政府在推行環保運輸服務前，應徵詢公眾的意見，不應因興建環保運輸系統而取消任何既有的車輛道路(**R15**及**R16**)。

對外道路網絡及西鐵的載客量

- 2.31 洪水橋新發展區和整個新界西北的對外交通均依賴西鐵。根據統計數字，西鐵繁忙時間的載客量現為 104%，承載量實不足以應付新增人口，更遑論跨區人口。即使西鐵已加密班次(每小時 28 班)，但仍不能應付錦上路與荃灣西之間的交通需求(**R5**、**R15**、**R16**、**R19-R29**、**R34**及**R117**)。
- 2.32 應刪除擬建的洪水橋站，並應透過減少新發展區的規劃人口，以及把洪水橋新發展區預設的就業機會重新分配到屯門、元朗南及錦田南的其他新住宅發展區，重新規劃新界西北的鐵路站(**R19**)。政府在落實任何新計劃前必須先解決交通問題(**R29**)；以及停止洪水橋新發展區計劃(**R20**)。
- 2.33 建議發展一個新的集體運輸系統，連接洪水橋新發展區和其他地區，以及興建屯門至荃灣鐵路及屯門至汀九鐵路(**R22**及**R84**)。

F. 政府、機構或社區設施

- 2.34 人口增加會令醫療、消防、警察、長者及青少年等方面的公共服務的需求增加，應特別為厦村鄉提供基本的社區設施(**R87**)。新發展區的住宅發展會令目前的醫療服務短缺問題將變得更為嚴重(**R30**)。

- 2.35 洪水橋新發展區內「政府、機構或社區」用地眾多，應明確指明未指定用途的「政府、機構或社區」用地的用途(**R32**及**R33**)(圖 **H-8**)。
- 2.36 申述人不支持街市建於規劃區第 26A 區，因為該街市位於洪水橋南面，無法惠及天水圍北部的居民。此外，關注在規劃區第 16B 和 52B 區擬議公共房屋發展項目內的街市的管理。政府有需要在天水圍區物色一個適合作街市的地點。擬在洪水橋公屋用地關設的街市應由房屋署管理(**R102**)(圖 **H-8**)。

G. 環境和生態方面的考慮因素

保護規劃區第 45 區新生新村鷺鳥林的飛行通道

- 2.37 由於規劃區第 45 區內的鷺鳥林在南面與建議的「休憩用地」地帶相連，在東北面與另一「綠化地帶」相接，闊 100 米至 160 米不等，大有可能形成飛行通道。不過，鷺鳥築巢繁殖地鄰近一帶的高樓可能會阻礙鷺鳥嘗試築巢，亦有機會阻擋鷺鳥飛往發展區東面覓食地的飛行路徑(**R8**)(圖 **H-9**)。
- 2.38 鷺鳥林四周是高樓大廈，附近的休憩用地或會吸引人們前來進行活動。由於新生村南面和青磚圍北面有一些農地，而圓頭山附近的新生新村有鷺鳥林，這些地方都不宜進行大型住宅發展，應預留作市中心的緩衝區。另外，這些農地是鷺鳥的覓食地，應保留作鷺鳥林其中一條飛行路徑(**R117**)(圖 **H-9**)。
- 2.39 建議在規劃區第 44A、44B 和 46 區採用梯級式建築物高度輪廓，並保留這些地方的農地，以保護新生新村的鷺鳥林(**R8**及**R117**)(繪圖 **H-1**及圖 **H-9**)。

保護周邊的農地和環境

- 2.40 政府沒有為棕地作業者提供原區重置方案，他們有可能擴散至附近的農地，損害鄉郊環境(**R15**、**R16**、**R17**及**R117**)。

H. 分區計劃大綱圖的涵蓋範圍和命名

2.41 有關擴大分區計劃大綱圖涵蓋範圍的建議如下(圖 H-10)：

- (a) 把青山公路和元朗公路之間的地方納入新發展區內，以盡量發揮鐵路站周邊土地的發展潛力(R6)。
- (b) 把鰲磡石、沙江村、坑頭村和深灣畔納入分區計劃大綱圖內，並檢討區內的土地用途，以確保該區的保育和農業地帶不會有棕地作業(R17)(繪圖 H-3)。
- (c) 把厦村邊緣分區計劃大綱圖納入洪水橋及厦村分區計劃大綱圖內。若要收回土地，應採用一視同仁的賠償制度(R34)。

2.42 該分區計劃大綱圖涵蓋的土地有八成坐落在厦村鄉內，故該分區計劃大綱圖應改名為「厦村分區計劃大綱圖」，以反映其地理位置(R34)。

I. 其他事項

2.43 有申述人反對在擬備分區計劃大綱圖時沒有就發展對社會、環境和經濟方面的影響作評估(R17)。

2.44 放寬新發展區周邊地區(例如上白泥及后海灣)的發展限制，以提供過渡用地予棕地作業者使用(R34至R83)。

2.45 負責洪水橋新發展區規劃研究的顧問公司獲香港規劃師學會頒授年獎，令該顧問公司因而獲取更多政府顧問研究合約。申述人表示已向廉政公署舉報，並建議城規會在未有調查結果前應立即停止處理該分區計劃大綱圖(R18)。

(II) 關於個別土地用途建議的申述

J. 洪元路與洪平路之間的垃圾收集站選址

表示支持的申述

2.46 **R4** 及 **R9** 支持垃圾收集站建於洪福邨附近。現時位於洪堤路的垃圾收集站(第 **YL96** 號)屬鄉村設計。隨着人口增加，對垃圾收集設施的需求亦增加，導致該垃圾收集站不敷應用。因此，該垃圾收集站有需要搬到洪元路與洪平路之間的地方，並改作新的密封式設計(**R4** 及 **R9**)(繪圖 **H-4** 及圖 **H-11a**)。

表示反對的申述

2.47 表示反對垃圾收集站選址的申述(**R95** 至 **R101**)的主要理由和建議撮述如下：

- (a) 申述人關注的問題包括垃圾收集站會對景觀造成影響；與洪福邨距離太近；以及會帶來空氣污染、臭味、蚊蟲、健康、衛生和環境等方面的問題(**R95** 至 **R101**)(圖 **H-11a**)。
- (b) 政府沒有就把規劃區第 8 區指定為垃圾收集站用地一事向受影響的居民(尤其是洪福邨居民)進行充分的公眾諮詢(**R95**、**R96** 及 **R98**)。
- (c) 應重新考慮垃圾收集站的選址或把該垃圾收集站用地與毗鄰石埗村規劃區第 15 區計劃興建學校的用地互換(**R95** 及 **R100**)(圖 **H-11a**)。

K. 擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

2.48 「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地不足，「鄉村式發展」地帶不足以應付日後原居村民的小型屋宇需求，他們的權利／意見不受尊重(**R84**、**R85**、**R87** 及 **R88**)。應提供更多土地給原居村民發展小型屋宇(**R89**)。

2.49 反對規劃區第 27C 及第 28B 區的土地用途，因為該處大部分的土地是由原居村民擁有(R92)；以及反對位於規劃區第 29 區田心村的「鄉村範圍」(R89 及 R92)(圖 H-7b)。

2.50 有關建議撮述如下：

- (a) 把洪屋村西面一處地方(包括美珍醬園所在的地點)由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」／「鄉村式發展(1)」地帶，或把該處部分地方作停車場用途；把洪屋村以西的擬議道路遷至西面較遠處，連接橋發街，並興建新路連接洪志路和屏葵路；以及把規劃區第 20 區一處劃為「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶(R84 至 R86)(繪圖 H-14 至 H-16 及圖 H-7a)。
- (b) 將石埗村的部分土地由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「西鐵緊急出入口」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶(R88)(繪圖 H-5 及圖 H-7a)。
- (c) 把新生村附近的一幅政府(儲備)用地及錫降圍和新屋村以西一幅劃為「其他指定用途」註明「物流設施」的土地改劃為「鄉村式發展」地帶(R87)(繪圖 H-12 及圖 H-7b)。
- (d) 把田心村的「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶向南擴闊 50 米，因為規劃區第 27C 及第 28B 區以北的土地許多都是由原居村民擁有(R92)(圖 H-7b)。
- (e) 延伸田心村的「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶，首選地點為規劃區第 27C 區和政府土地，並將規劃區第 34C 區的祖屋及丁屋搬遷至新延伸的「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶(R93)(圖 H-7b)。

L. 個別地點

申述編號 R6

- 2.51 把規劃區第 49 區的區域公園用地與規劃區第 42 及 43B 區的物流用地互換，以為厦村地區提供更寬闊的緩衝區；以及把該區域公園用地由「休憩用地」地帶改劃並分拆成多幅較小的「商業」地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以便進行發展(R6)(圖 H-7b)。

申述編號 R103

- 2.52 反對把位於規劃區第 27A 區丈量約份第 124 約地段第 2842 號 A 分段、第 2846 號、第 2851 號餘段、第 2852 號餘段及第 2943 號的用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，作發展租住公屋或資助出售房屋之用(R103)(圖 H-17)。建議在「住宅(甲類)2」地帶劃設新的支區(規劃區第 27D 區)，作發展資助出售房屋／私人住宅之用，最高地積比率定為 6 倍，建築物高度限制定為主水平基準上 160 米；或在規劃區第 27D 區劃設「其他指定用途」註明「混合用途(2)」支區，最高地積比率定為 6 倍，建築物高度限制定為主水平基準上 160 米(R103)。

申述編號 R104

- 2.53 反對規劃區第 17B 區「商業(2)」地帶及規劃區第 19C 區「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(現有橋頭圍工業區)的界線不必要地把申述人位於丈量約份第 127 約地段第 423 號的土地(用地 K)一分為二(圖 H-13a)，不尊重私人土地業權。建議把環保運輸服務的走線西移，避免佔用用地 K，以及調整地帶的界線，使用地 K 坐落在單一個土地用途地帶內(「商業」地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶)。此外，反對發展階段示意圖將用地 K 一部分地方劃入前期準備工程，另一部分地方劃入第三階段工程的地盤範圍。建議把那小部分前期準備工程地盤從用地 K 中剔除，將此部分地盤納入為第三階段工程的一部分(R104)(圖 H-13a)。

- 2.54 反對將申述人位於規劃區第 36 區的土地(丈量約份第 124 約地段第 1308 號餘段、第 1510 號餘段、第 1511 號、第 1513 號、第 1514 號、第 1515 號、第 1521 號、第 1524 號、第 3937 號及第 3938 號)(新生新村)(用地 S)劃為「工業」地帶。建議把該用地由「工業」地帶改劃為「工業(1)」地帶，並將最高地積比率定為 5 倍，建築高度限制定為主水平基準上 100 米(**R104**)(圖 **H-13b**)。

申述編號 **R107**

- 2.55 反對把申述人的土地劃為「政府、機構或社區」地帶(位於規劃區第 8 區丈量約份第 124 約地段第 2353 號餘段、第 2354 號餘段、第 2363 號、第 2364 號、第 2366 號餘段、第 2367 號、第 2368 號及第 2373 號餘段)(**R107**)。建議把該幅土地劃為「政府、機構或社區」地帶的部分改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂(「政府、機構或社區」地帶的建議《註釋》載於附件 **VIa**)，以便闢設由私營機構發展的安老院(繪圖 **H-11** 及圖 **H-15**)。此外，建議把規劃區第 10 區的「住宅(甲類)2」用地劃分為(a)支區及(b)支區，並修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》，訂明(b)支區內會進行私人機構參與發展的原區安置房屋項目(**R107**)(繪圖 **H-11** 及圖 **H-15**)。

申述編號 **R113**

- 2.56 反對將位於橋頭圍規劃區第 20 區丈量約份第 124 約地段第 793 號及丈量約份第 127 約地段第 70 號、第 71 號、第 72 號(部分)、第 73 號至第 76 號、第 77 號(部分)及第 216 號(部分)的土地劃為「政府、機構或社區」地帶，作興建醫院之用。建議把該幅土地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以發展私營安老院暨長者住屋(位於低層的安老院可容納約 180 至 200 名長者，高層會提供約 50 至 80 個獨立單位)。這項建議只會將擬議醫院用地由 7.3 公頃減至 7.1 公頃，對該醫院設施(設有專科診療所／分科診療所)不會有重大的影響(**R113**)(繪圖 **H-6** 及圖 **H-14**)。

- 2.57 反對清拆現有構築物／改變土地用途的其他個別土地用途建議影響下列建築物：

- (a) 規劃區第 6A 區的洪水橋商會(R10)所在地被改劃為「政府、機構或社區」地帶，作為政府保留用地(繪圖 H-8、圖 H-15a 及 H-15b)；
 - (b) 規劃區第 27B 區的田心新村 1A 號(R11)(繪圖 H-9、圖 H-15a 及 H-15b)；
 - (c) 屯門順風圍的中華傳道會佳音堂(R112)(圖 H-15a 及 H-15b)；
 - (d) 把「自然保育區」地帶範圍擴大至涵蓋申述地點，即厦村新生村東區 110 - A 號的居所(R116)(繪圖 H-7、圖 H-15a 及 H-15b)；
 - (e) 亦園村的村公所、牌樓和涼亭(R32 及 R33)(圖 H-15a 及 H-15b)；
 - (f) 順風圍的村屋、臨時屋、社稷、井神、社壇、鄉村景致和「風水」(R32 及 R33)(圖 H-15a 及 H-15b)；以及
 - (g) 規劃區第 34C 區內田心村的祖屋、丁屋、井神、社壇及移除「風水竹林」(R93)(圖 H-15a)。
- 2.58 反對更改土地用途地帶，影響規劃區第 20 區丈量約份第 127 約地段第 32 號 A 分段餘段(部分)的土地擁有人的未來業務拓展計劃。(R110)(圖 H-14)。
- 2.59 反對把申述人位於洪水橋新發展區北部的土地改劃為「休憩用地」地帶，此舉會影響現有棕地作業和申述人的生計(R114 及 R115)(圖 H-8)。
- 2.60 反對申述人的土地(規劃區第 34C 區丈量約份第 124 約地段第 1456 及第 1660 號和規劃區第 29 區丈量約份第 124 約地段第 2035 號)的用途地帶規劃，影響他們地段的收地(R89、R90 及 R91)及規劃區第 34C 區的「風水竹林」(R93)(圖 H-15a)。

(III) 與分區計劃大綱圖沒有直接關係的其他意見／建議

M. 對洪水橋新發展區的「加強版傳統新市鎮發展模式」下的換地準則的關注

2.61 申述人關注在加強版傳統新市鎮發展模式下的原址換地要求。根據要求，日後的項目倡議人必須取得發展商業和商住項目所需的所有土地，申述人認為這要求過於苛刻。此外，這類用地大部分的面積太大，不宜作單一發展。如證明不會造成負面影響，政府實在無法解釋為何面積細小的發展項目不能融入發展用地中。因此，政府不應禁止細小地塊的擁有人發展他們的土地(**R1**、**R3**、**R5**、**R6**、**R7**、**R34**、**R108**及**R109**)。

2.62 根據一般準則，多個地帶和地塊的現有土地擁有人不能申請交還土地⁷。申述人認為準則過於苛刻、窒礙申請交還土地，以及排除私人機構的參與，影響土地擁有人的權益。土地擁有人應可優先發展他們的地段。政府應鼓勵公私營界別共同參與，以求早日落實分區計劃大綱圖規劃的發展(**R1**、**R3**、**R6**、**R7**、**R34**、**R87**、**R108**及**R109**)。

2.63 他們建議減少洪水橋及厦村發展大綱圖的地塊面積⁸，以促進公私營界別參與，並修訂修改契約的準則，除了作私人住宅、商住混合或商業這幾種用途外，准許申請換地作其他用途(**R1**、**R3**、**R5**、**R6**、**R7**、**R34**、**R108**及**R109**)。

⁷ 凡申請建議交還位於洪水橋及厦村發展大綱圖內其他土地範圍內的地段者，將不獲接納。有關地段包括「其他指定用途」註明「企業及科技園」、「物流設施」或「港口後勤、貯物及工場用途」用地；「工業」用地；「政府、機構或社區」用途；公共設施；休憩用地；以及公共／資助房屋、原區安置、重置村落等的用地。

⁸ 減少地塊面積

- (a) 不應設有武斷的最低地盤面積要求。剔除面積要求可鼓勵更多私人土地擁有人參與，擴闊發展商的類型層面(**R7**)。
- (b) 供私人發展的用地不應過大(**R6**)。把部分面積較大的用地分拆為面積較小的用地(**R1**及**R5**)，每幅用地的面積不大於兩公頃，以便融入鄉郊社區的布局(**R5**)。地盤面積 4 000 平方米足以讓公私營機構有合理水平的參與(**R1**及**R3**)(圖 H-4c)。
- (c) 把規劃區第 28A、28B、32A、32B、32C 和 32D 區(洪水橋站四周)的發展地塊面積縮小至每幅約一公頃，以確保發展用地面積較小，做到網格式發展(**R109**)(圖 H-4c)。
- (d) 物色面積最小約 10 000 平方米的發展用地，供興建公共運輸交匯處(**R1**)。建議兩幅公共運輸交匯處用地面積應為大約 12 000 平方米(**R3**)(圖 H-4c)。

N. 為受影響的棕地作業者／工業經營者、村民和土地擁有人提供的補償方案及搬遷安排

棕地作業者／工業經營者

- 2.64 有些棕地作業者認為指定作露天貯物及港口後勤用途的 24 公頃土地不足以容納洪水橋超過 190 公頃的受影響棕地。他們要求政府物色其他可供重置棕地作業的用地，因為大部分的棕地作業都不能搬入多層建築物。他們亦關注多層建築物方案的推行細節和這些建築物的管理模式(**R6**、**R34** 至 **R83**)。
- 2.65 申述人亦要求政府給予棕地作業者合理賠償才收地，並檢討現時給予棕地作業者的特惠津貼補償方案(**R6**、**R34** 至 **R83**)。
- 2.66 洪屋村的作業者關注到搬遷開支昂貴，要花大量金錢在新的處所重新安裝或重建裝置和設備。此外，申領經營業務所需的牌照和許可證需時，在搬遷後，他們將無法申請新牌照繼續營運。受影響的擁有人和租戶應有資格獲得按市價計算的賠償，以及損失裝置及設備和搬遷費用的賠償(**R106** 及 **R111**)(圖 H-14)。

村民／居民／土地擁有人

- 2.67 受影響非原居民村落亦園村的村民反對收地的程序不公，要求得到適當的賠償和安置，並表示屬意「以屋換屋」的方式(**R94**)。
- 2.68 收地會毀滅不少鄉村，但是對許多痛失家園的村民來說，賠償方案毫不合理。他們提出的要求包括政府給予他們適當的賠償和安置，並豁免他們接受資產審查(**R34** 及 **R87**)。此外，政府應給予已被收回土地作新圍污水處理廠擴建之用的私人土地擁有人更多賠償，並重新實施換地權益書政策(**R34**)。
- 2.69 以洪水橋新發展區發展剝奪非原居村民的發展權，對他們不公，此舉有違《基本法》賦予他們的基本權利(**R19**、**R20**、**R27**、**R30**、**R87** 及 **R94**)。

O. 其他有關落實安排的事宜

- 2.70 政府應設立協調發展辦公室負責推行新發展區項目，並應簡化換地程序(**R7**)。
- 2.71 應容許更有彈性地分階段進行發展。若有一些用地已有基建設施可用，或發展商可興建基建設施，政府便應容許展開發展項目，以適時進行發展(**R1** 及 **R108**)。建議的各項發展應同步展開，不應分階段進行(**R32** 及 **R33**)。
- 2.72 在落實新發展區和徵用棕地前，應就該新發展區發展計劃和適當的賠償及重置建議(例如多層建築物)進行更多公眾諮詢(**R6**、**R31**、**R34** 至 **R83** 及 **R87**)。
- 2.73 如用地靠近鐵路沿線，項目倡議人應進行詳細的噪音檢討，並在有需要時採取適當的緩解措施。如發展時序未能如期落實，應對潛在的噪音影響進行補充檢討和評估(**R14**)(圖 **H-17**)。
- 2.74 由於沒有訂明城市設計研究須包含的細節，機制又欠清晰，或會窒礙想像、創新和創意，應刪除就區域中心進行城市設計研究的要求(**R1**)。應盡早進行詳細的城市設計研究，以確保新發展區的建造工程如期展開，以配合遷入的人口需要(**R7**)。日後進行城市設計研究時，應在規劃區第 28A 和 32A 區提供更多行人街道，令該區更適宜步行，並加強地方之間的連繫；同時，應闢設次要的商業走廊和綠化通道(**R109**)。
- 2.75 政府應興建一條從洪水橋新發展區通往新界西北廢物轉運站的垃圾收集隧道(**R32** 及 **R33**)(圖 **H-6**)。
- 2.76 現有的 40 萬伏特架空電纜應改建在地底(**R32** 及 **R33**)(圖 **H-6**)。
- 2.77 輕鐵藍地站至洪水橋站的一段路軌應改為架空路軌(**R32** 及 **R33**)(圖 **H-6**)。
- 2.78 政府應擴闊現有的錫降圍路(**R34**)(圖 **H-7c**)。

2.79 政府應開闢另一條文物徑貫通田心村及新李屋村；在規劃區第 27C 區以東興建寮屋博物館，保留規劃區內西南面的寮屋作展覽之用，並將北面的部分作寮屋展覽之用(**R92**)(繪圖 **H-10** 及圖 **H-15a**)。

2.80 居民搬遷令動物被棄養。政府有需要檢討如何處理被棄養的動物(**R15** 及 **R16**)。

3. 對申述的意見

3.1 城規會共收到 338 份有效的意見書。這些意見書主要對申述提出相若的意見。主要的意見概述如下：

- (a) 8 份意見書(**C1** 至 **C4**、**C7** 及 **C330** 至 **C332**)主要提出政府應更善用土地資源，以及政府需要促進落實洪水橋新發展區發展計劃和讓私營機構參與其中。
- (b) 21 份意見書(**C5**、**C6**、**C9**(土地正義聯盟)、**C12** 至 **C20** 及 **C22** 至 **C30**)主要關注的事項包括交通設施及基礎設施能否應付人口增加；補償和安置方案；以及必須保留非原居民鄉村、現有永久屋宇及臨時屋宇、土地公及社稷。
- (c) 300 份意見書(**C8**、**C21** 及 **C32** 至 **C329**)主要關於在洪福邨附近闢設垃圾收集站的建議。
- (d) 一份意見書(**C11**-香港觀鳥會)主要提出要為新生新村鷺鳥林的鷺鳥保留無障礙的飛行通道。
- (e) 一份意見書(**C31**)要求劃出更多土地供興建小型屋宇。
- (f) 七份意見書((**C10**(環保觸覺)、**C380** 至 **C382**、**C383**(屯門鄉事委員會)、**C384**(馮家圍村的村代表)及 **C385**(屏山鄉的村代表))沒有表明與哪項申述有關。這些意見書提出的關注事項主要包括發展密度及人口密度；有需要保留非原居民鄉村及回收業用地；

區內的單車徑網絡；有需要擴大「鄉村式發展」地帶；以及就個別地點提出意見。

- 3.2 在該 338 份意見書中，大部分所提供的意見大致相同或與上述相近。**C10(部分)**建議把「其他指定用途」用地改劃為保育地帶，以補償損失的濕地。**(C10(部分)及 C382(部分))**支持區內的回收行業，要求在洪水橋新發展區內預留土地供回收行業使用，以達致可持續發展，以及提供原區就業機會。**C33(部分)至 C35(部分)**建議保留洪水橋新發展區內部分農地。**C381**建議在橋頭圍關設教育設施。
- 3.3 意見及規劃署的回應摘要載於**附件 III**。

4. 背景

- 4.1 規劃署聯同土木工程拓展署委聘顧問進行「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「洪水橋新發展區研究」)，為該新發展區訂立規劃及發展框架。洪水橋新發展區研究在二零一一至二零一五年間分三個階段進行了社區參與活動，並制訂了經修訂的建議發展大綱圖。政府為相關團體(包括元朗區議會、屯門區議會、相關鄉事委員會、地區關注團體和其他持份者)舉行了簡介會和會議。
- 4.2 二零一六年九月二十三日，規劃署向委員簡介經修訂的建議發展大綱圖。政府進行了全面的技術評估(包括交通與運輸、排水與排污、生態、環境、供水與公用設施、岩土、空氣流通、景觀與視覺、環保措施、可持續發展及社會經濟等方面的評估)，確定經修訂的建議發展大綱圖所提出的建議可行。
- 4.3 政府根據《環境影響評估條例》的規定進行環境影響評估(下稱「環評」)，確定洪水橋新發展區發展項目在環境考慮方面屬可接受。二零一六年十一月十四日，環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)考慮洪水橋新發展區研究的環評報告後，有條件通過該環評報告，同時提出了一些建議。二零一六年十二月十五日，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准該環評報告。

- 4.4 規劃署考慮環諮會通過該環評報告時附加的條件和提出的建議後，擬備洪水橋新發展區發展大綱圖和新的洪水橋分區計劃大綱草圖，以推展洪水橋新發展區研究的建議。該分區計劃大綱圖旨在顯示規劃區概括的土地用途地帶和主要的道路網，提供該新發展區的法定土地用途大綱。二零一七年五月五日，城規會同意洪水橋分區計劃大綱圖適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

5. 公眾諮詢

- 5.1 當局分別在二零一七年五月二十四日、二零一七年六月一日、二零一七年六月十四日、二零一七年六月二十四日及二零一七年七月四日就分區計劃大綱草圖諮詢屏山鄉鄉事委員會、厦村鄉鄉事委員會、元朗區議會洪水橋新發展區工作小組、屯門鄉鄉事委員會及屯門區議會。

元朗區議會洪水橋新發展區工作小組

- 5.2 元朗區議會洪水橋新發展區工作小組認為，規劃署在沒有諮詢工作小組之前便把分區計劃大綱圖刊憲，在程序上實屬不當。於是提出動議，對洪水橋分區計劃大綱草圖及相關分區計劃大綱圖的擬議修訂提出反對，並要求規劃署在分區計劃大綱圖重新刊憲前進一步諮詢元朗區議會。規劃署回應指，把草圖提交城規會考慮和刊憲前，已在洪水橋新發展區研究社區參與活動的三個階段中諮詢區議會，並已根據條例的規定展示分區計劃大綱草圖，為期兩個月，供公眾查閱。展示過程屬公眾諮詢程序，以收集公眾對分區計劃大綱草圖的申述及意見。工作小組的會議記錄載於**附件 IIa**。二零一七年十一月十五日，工作小組向城規會提交一封反對洪水橋分區計劃大綱草圖的信件。有關信件夾附於**附件 IIb**。

屏山鄉鄉事委員會

- 5.3 屏山鄉鄉事委員會的主要關注／意見撮述如下：

- (a) 他們表示有需要預留闊六米的緩衝區作「非建築用地」，以減少對橋頭圍及洪屋村的鄉村環境所造成的干擾。在橋頭圍民居附近進行高密度住宅發展，會為

該村帶來影響，故有需要修訂發展密度。此外，擬建醫院太過接近附近的住宅發展項目。

- (b) 政府沒有顧及原居民提出擴大「鄉村式發展」地帶界線的要求。原居民的發展權益應予以尊重，並應避免干擾鄉村環境。

厦村鄉鄉事委員會

5.4 厦村鄉鄉事委員會的主要關注／意見撮述如下：

- (a) 應向受新圍污水處理廠擴建影響的土地擁有人提供更多補償。當局應就多層建築物諮詢區內棕地作業者。鑑於分區計劃大綱圖所涵蓋的土地有 80% 坐落在厦村鄉範圍內，建議把「洪水橋及厦村分區計劃大綱圖」重新命名為「厦村分區計劃大綱圖」。同時，他們要求放寬上白泥、下白泥及后海灣具發展潛力的地方，以進行棕地作業。
- (b) 反對刪除天影路，因為會對本已擠塞的道路網絡帶來負面的交通影響。他們關注到新發展區的發展會對厦村一帶的通風構成負面影響。

屯門鄉鄉事委員會

5.5 屯門鄉鄉事委員會的主要關注／意見撮述如下：

- (a) 要求妥善地遷置亦園村、保留亦園村的村公所、牌樓及涼亭，以及擴大「鄉村式發展(1)」地帶以容納亦園村將被收回的村屋和臨時構築物。有需要保留順風圍的永久屋宇和臨時屋宇、「風水」、土地公和社稷。應同時間進行新發展區的規劃。
- (b) 建議把輕鐵藍地站至輕鐵洪水橋站的部分輕鐵路軌改建為架空路軌；興建一條由洪水橋新發展區通往新界西北廢物轉運站的垃圾收集隧道；以及把 40 萬伏特的電纜改建在地底。

屯門區議會

5.6 屯門區議會的主要關注／意見撮述如下：

- (a) 多名議員普遍支持洪水橋新發展區，但表明政府須向受影響的居民／村民作出足夠補償安排。一名議員表示特別關注亦園村的清拆，並要求擴大用於重置亦園村的鄉村遷置區。
- (b) 應按可容納人口提供相稱的醫療及保健設施、運輸基礎設施、學校和社區設施。應就洪水橋新發展區的預計就業數字提供更多估算資料。應把商店街的概念延伸至其他地區，從而為這些地區添加活力。
- (c) 目前新界西北的交通擠塞問題嚴重，議員質疑現有和擬設的運輸基礎設施是否足以應付洪水橋新發展區和屯門區的人口。屯門新市鎮現有輕鐵系統應延伸至洪水橋新發展區，擬議的環保運輸服務應與現有輕鐵妥為融合。輕鐵沿青山公路的部分路段應改建為架空路段。

5.7 發展局、規劃署及土木工程拓展署對屏山鄉鄉事委員會、屯門鄉事委員會、廈村鄉鄉事委員會及屯門區議會所作的整體回應撮述如下：

- (a) 政府將採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」，作為推展洪水橋新發展區的方式。根據該模式，政府會把有規劃供發展的私人土地收回及清理。不過，當局亦會容許申請修訂契約，包括進行原址換地，惟須符合指定準則和條件。
- (b) 雖然分區計劃大綱圖僅提供概括土地用途方案，當局會就擬議洪水橋站附近日後的市中心、現有水圍站附近的地區商業中心及現有水圍主河道附近的河畔長廊進行詳細的城市設計研究。當局日後亦會在詳細設計階段考慮行人連接設施、交通連繫和地區活力等細節事宜。由於發展洪水橋新發展區經年，政府會因應不斷轉變的情況，密切監察及落實關設相關的基建

設施和政府、機構或社區設施以及提供就業機會的情況。

- (c) 洪水橋新發展區將設有一條主要幹道、八條地區幹道，四個公共運輸交匯處(三個擬議公共運輸交匯處及一個現有公共運輸交匯處)及一條八公里長的環保運輸服務，另有多條設計合適的行人通道和單車徑。此外，當局現正就環保運輸服務的日後發展及其運作模式進行研究，並會在研究中適當地探討環保運輸服務與目前輕鐵的交匯連接。屯門區議會會議的記錄載於附件 **IIc**。

5.8 其後，兩名元朗區議員(**R4** 及 **R84**)、一名屯門區議員(**R33** 及 **C29**)、屯門鄉事委員會(**R32**)及厦村鄉鄉事委員會(**R34**) 在公眾查閱期提交了申述和意見。他們的申述和意見已納入上文第 2 和第 3 段。

6. 規劃考慮因素及評估(圖 H-1 至 H-2)

申述地點及附近地區

6.1 圖 **H-1** 及 **H-2** 顯示申述地點的位置。

規劃區

6.2 規劃區(下稱「該區」)的面積合共約 707 公頃。該區西面和西北面是圓頭山山脊，北面為流浮山、東面則為天水圍新市鎮／屏山。

6.3 該區坐落於天水圍和屯門之間，按其特點而言，現時屬於郊區與都市化新市鎮之間的一個過渡區。北面的土地已平整，主要作港口後勤和露天貯物用途。該區的中部及南部目前有鄉村式發展和一些低至中密度的住宅發展，尤其是在青山公路北面一帶。橋頭圍工業區位於西鐵和輕鐵天水圍站的南面，包括主要為一至三層的多幢低層工業大廈。該區由南面至東北面有一渠道／明渠網絡。該區西南面有小量常耕農地。該區北部及中部共有 16 條原居民鄉村。

策略性規劃情況

- 6.4 發展洪水橋新發展區將會是香港整體中長期發展策略的重要一環。該區將成為香港下一代的新市鎮，可容納約 218 000 人(包括 176 000 新增人口)；亦是一個綜合社區，提供各式各樣的商業、零售、社區、康樂及文化設施，並提供約 150 000 個就業機會，以服務新發展區和屯門、天水圍及元朗新市鎮等鄰近地區。洪水橋新發展區位處新界西北策略性位置，妥善連接香港國際機場及深圳多處地方，亦為新界西北提供發展空間，以應付社會對不同商業及經濟土地用途日益增加的需求，而該區將會成為整個新界西北的區域經濟及文娛樞紐。
- 6.5 根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+研究》)的「概念性空間框架」，洪水橋新發展區坐落在西部經濟走廊的範圍，能把握國際及區域門廊和香港西部的策略性運輸基建設施的優勢。

主要的規劃主題

- 6.6 洪水橋新發展區主要的規劃主題如下：

洪水橋新發展區的定位

- (a) 中長期而言，新發展區除了會是香港建屋土地的主要來源外，還會成為新界西北的區域經濟及文娛樞紐。

建立獨特的樞紐(圖 2)

- (b) 在新發展區建立一個強大的樞紐至為重要。擬建洪水橋站周邊將規劃為市中心，並會形成區域經濟及文娛樞紐。圍繞現有西鐵天水圍站的地區商業中心會成為新發展區的第二個樞紐。新發展區北面建議闢設本區服務中心，而流浮山附近則會規劃為本區商業中心。

促進經濟蓬勃發展及就業(圖 2)

- (c) 在擬議洪水橋站和現有西鐵天水圍站附近，擬提供發展密度較高的商住混合用地，以加強區域經濟及文娛

樞紐和地區商業中心的功能。新發展區西部近港深西部公路的地方會規劃為物流、企業和科技區及工業地帶，這部分的新發展區位置優越，與多條現有及已規劃的公路連接，接達全港各區及深圳。

社會融和及社區配套設施(圖 2 及 3)

- (d) 當局已撥出不同類別的房屋用地，以作公營／資助房屋和各類私人房屋發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。洪水橋新發展區採用以人為本和均衡社區的規劃概念，提供各式各樣的社會及社區設施，服務對象不限於新發展區內的居民，更包括鄰近地區的居民。

與村落融合(圖 2 及 3)

- (e) 現有認可鄉村會予以保留，並已預留合適的土地作小型屋宇發展。當局在合適地點關設足夠的緩衝區，以解決村民擔心鄉村會被高樓發展包圍的關注。

全面連繫及改善步行環境(圖 5、6 及 7)

- (f) 其中一個關鍵的規劃概念是把交通量減至最少。新發展區的設計包括關設完善的道路網絡，利便東西及南北向的交通流動。新發展區已計劃關設環保運輸走廊(包括鐵路或路面的環保運輸服務、行人道及單車徑)，以便在區內提供快捷的運輸服務及環保交通模式。由北至南連接區域廣場的休憩用地及區域公園形成主要的綠化廊，連接新發展區的新舊社區和周邊地區。洪水橋新發展區會關設完善的行人道及單車網絡，以改善步行環境及加強單車的暢達度。

環境和保育(圖 3)

- (g) 藉着適當的規劃和劃設土地用途地帶，當局將保育和保護現時后海灣幹線工程計劃中的補償用池塘，以及位於新生新村的一個活躍鷺鳥林。洪水橋新發展區及其範圍有甚高的歷史和文化價值，當局將相應採取保留和保育措施。沿着及／或在觀景廊(面向厦村市和伸

延至屏山鄧氏宗祠的「風水帶」)展開的未來發展，應在設計上保有和融合觀景廊。

- 6.7 《洪水橋及厦村分區計劃大綱圖》不同土地用途地帶的規劃意向，見附件 V。

對申述理由及申述人建議的回應

表示支持的申述

- 6.8 備悉 R1 至 R4 及 R9 表示支持的意見和建議。

表示反對及提出意見的申述

(I) 對洪水橋新發展區一般事宜的回應

A. 洪水橋新發展區的角色及定位

- 6.9 當局已根據全港及地區性發展的情況全面考慮洪水橋新發展區的角色及定位。《香港 2030：規劃遠景策略研究》建議落實新發展區的發展，包括洪水橋新發展區，以應付本港長遠的住屋和經濟發展需要，並提供就業機會。根據《香港 2030+研究》的概念性空間框架，洪水橋新發展區位於西部經濟走廊內，能把握位處國際及區域門廊，以及連接香港西部策略性運輸基建設施的優勢(R6)。

- 6.10 因此，洪水橋新發展區將定位為整個新界西北區的區域經濟及文娛樞紐。在全港層面，洪水橋新發展區會為香港經濟增長注入動力。該區除可提供約 61 000 個新單位，足以容納約 218 000 人，以應付本港中至長期的住屋需要之外，亦會提供土地應對各種經濟活動急增的用地需求。為此，建議大規模發展經濟用地，以提供約 637 萬平方米總樓面面積作經濟用途，創造約 150 000 個新增就業機會。目前，元朗、屯門及天水圍新市鎮提供約 176 000 個職位。洪水橋新發展區將可為新界西北區的居民提供更多就近的工作機會，並有助糾正現時全港人口和職位分布不均的情況(R6)。

B. 經濟發展與就業機會

- 6.11 物流業是香港的支柱產業之一，對香港經濟貢獻良多，並提供不少工作機會。二零一四年十二月發表的「香港港口發展策略 2030 研究」亦建議發展物流設施，以促進香港發展為區域物流樞紐和供應鏈基地(**R2**)。
- 6.12 為了回應在洪水橋新發展區研究第三階段社區參與時所收到的物流業者意見，在經修訂的建議發展大綱圖上，個別物流用地的面積已擴大至 3.5 公頃至 4.8 公頃不等。在分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「物流設施」地帶，是依據經修訂的建議發展大綱圖而劃設的(**R2**)。
- 6.13 洪水橋新發展區接近深圳，連接大珠江三角洲地區，交通便捷。政府正籌劃興建屯門西繞道，把洪水橋新發展區連接至屯門－赤鱸角連接路、香港國際機場、港珠澳大橋及其香港口岸。由於新發展區位處香港與深圳主要貨運和客運路線的策略性位置，因此新發展區的位置適合容納多種經濟用途，包括現代物流、創新科技及檢測認證，以促進香港發展為區域物流樞紐和供應鏈基地。為此，政府已預留土地用作現代物流(37 公頃)和企業及科技園(9 公頃)的發展。此外，政府已預留約 24 公頃土地，作港口後勤、貯物及工場用途。政府現正探討發展多層建築物，以容納受新發展區發展影響的一些棕地作業(**R6**、**R7** 及 **R30**)。
- 6.14 在估計可提供的 150 000 個就業機會當中，商界有 75 000 個、特別工業有 61 000 個、社區服務界則有 14 000 個。在洪水橋新發展區研究中，就業機會的估算是根據多種經濟、住宅及政府、機構或社區用途的建議總樓面面積，以及《香港規劃標準與準則》所採用的就業假設推算得出的(**R19**、**R22**、**R26**、**R29**、**R31** 及 **R117**)。
- 6.15 關於增加「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的地積比率及建築物高度限制的建議，以及增加「工業」地帶的地積比率的建議，「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及「工業」地帶的擬議地積比率及建築物高度，已考慮該區的發展限制和機會、實

際環境、良好規劃與城市設計、公共基礎設施(尤其是交通基礎設施)的供應和限制，以及洪水橋新發展區研究社區參與所收集到的意見。分區計劃大綱圖現時所訂明的發展參數是經過相關技術評估和法定環評程序後而採納，因此實屬恰當。進一步增加地積比率和建築物高度限制或會令已規劃的基礎設施不勝負荷，對附近地區(尤其是「鄉村式發展」地帶)造成負面的視覺和通風影響。申述人提出的有關建議並未獲得任何技術評估的支持，藉以確定其可行性和該等建議可能產生的影響(**R2**、**R7**及**R108**)(圖**H-3**)。

6.16 關於申述人建議把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並把地積比率限為 7 倍，應留意「其他指定用途」註明「商貿」地帶主要作一般商貿用途，包括資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室及其他商業用途。然而，在洪水橋新發展區劃設上述三類「其他指定用途」地帶，其意向是作有別於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用途。劃設「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶，其規劃意向主要是用作闢設擬議多層建築物，以容納部分受影響的棕地作業。劃設「其他指定用途」註明「物流設施」用地，旨在讓高增值的現代化物流設施善用新發展區優越位置的優勢。劃設「其他指定用途」註明「企業及科技園」用地的規劃意向，是容納創新及科技、檢測認證及數據中心等用途。創新及科技局並不支持把「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，因為這樣會影響容納本港作創新及科技用途的發展空間。此外，劃設「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的最高地積比率限為 5 倍。至於申述人建議將該地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶並提高其地積比率，申述人並無就此建議進行任何技術評估。另外，新發展區約有 37 公頃的土地已劃為「商業」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，可作一般商貿用途(非污染工業除外)(**R7**)(圖**H-3**)。

6.17 關於申述人建議修訂「其他指定用途」註明「物流設施」、「其他指定用途」註明「企業及科技園」及「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的可容許用途列表以增加彈性，當局已特別就這些地帶擬訂土地用途表，

以配合上述每一地帶的擬議發展，並同時容許在土地用途賦予適當的彈性。就此，工業用途，例如與貨物裝卸、貨櫃存放／修理場、貨櫃車停車場、露天貯物、貨倉(危險品倉庫除外)等有關的用途，視為與「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的規劃用途不相協調。同樣地，創新科技用途及與創意產業、資訊科技及電訊工業有關的用途則列入「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的第一欄用途內；而合適的政府和康樂用途，例如「康體文娛場所」和「政府診所」，已在「其他指定用途」註明「企業及科技園」或「其他指定用途」註明「物流設施」列為第一欄或第二欄用途，以提供彈性。有關人士可就該等用途提出規劃申請，城規會按個別情況准許有關用途(**R7**)。

- 6.18 關於申述人建議把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶《註釋》第二欄的「加油站」和「社會福利設施」用途移至第一欄，應留意「社會福利設施」可能包括易受環境影響的用途，如安老院舍設施，其土地用途或與物流發展不相協調。另外，加油站會對周邊地區的環境及交通造成影響。所以，當局認為把這兩項用途保留在第二欄的做法恰當，而城規會可於規劃申請過程中按每宗個案的情況作出考慮(**R2**)。

C. 發展密度

- 6.19 為平衡善用土地的需要，以及建立獨特的城市特色和創造連貫及鮮明的城市結構，當局已因應現有相鄰環境及景觀資源，規劃出主要活動中心和保留不同密度的住宅社區。該區採用層遞漸進的發展密度及建築物高度，旨在提高空間感，令市區輪廓更形豐富，並有助維持景觀、天然光線和通風。高度和發展密度最高的發展項目均集中在洪水橋站及天水圍站附近的兩個獨特樞紐，發展密度朝較為鄉郊的流浮山及后海灣區遞降(**R1**、**R3**、**R7**、**R108** 及 **R109**)(圖 **H-4a** 至 **H-4c**)。
- 6.20 發展用地的擬議地積比率已顧及現有的發展密度分區(發展密度第 1 區的最高非住用地積比率為 9.5 倍，最高住用地積比率為 6 倍)、基建設施容量、城市設計概念、相關技術評估的結果和洪水橋新發展區研究三個階段的社區參與所收集到的公眾意見。為此，把位處市中心、緊鄰擬議洪水橋站的兩塊「商業」用地的最高地積比率規訂為 9.5 倍。這兩塊用地，

及其他商業發展，已劃作支援該區定位成「區域經濟及文娛樞紐」；擬議的地積比率及建築物高度(主水平基準上 200 米)鼓勵在新發展區入口關建地標建築物。另外，天水圍站附近的地區商業中心內的「商業」用地，其最高地積比率訂為 8 倍。其他商業或混合商業／住宅用地的地積比率會從鐵路站遞降至 5 倍。最高密度(最高總地積比率為 6.5 倍)的住宅發展集中在鐵路站一帶，以善用便捷的鐵路服務。發展密度朝流浮山及后海灣區遞降，新發展區北部的最高地積比率介乎 2.5 倍至 3.5 倍，以配合該區的鄉郊特色(**R1**、**R3**、**R7**、**R108** 及 **R109**)(圖 4、**H-4a** 至 **H-4c**)。

- 6.21 制訂擬議建築物高度時已顧及擬議地積比率、新發展區的城市設計概念、提供適當彈性以加入良好建築設計，以及相關技術評估(包括視覺影響評估和空氣流通評估)的結果。在洪水橋站區域廣場的西面有圓頭山作背景，該處准許興建最高的商業樓宇(主水平基準上 200 米)，以便在市中心建立一座地標。在緊鄰車站東面一處面積 60 平方米的地方，其建築物高度較低，訂為主水平基準上 60 米，以維持區域廣場的開揚度。考慮到青山公路對面地方的發展特色，東面的商業和商住混合發展的建築物高度介乎主水平基準上 180 米(近車站)至主水平基準上 160 米不等(**R1**、**R3**、**R7**、**R108** 及 **R109**)(圖 **H-4a** 至 **4c**)。
- 6.22 分區計劃大綱圖上的地積比率和建築物高度限制，是根據上文所述的城市設計框架而制訂，並經過整個技術評估和法定環評程序後採用。進一步增加發展密度或會令已規劃的基建設施不勝負荷，造成負面的視覺和通風影響，妨礙落實城市設計框架。應留意申述人提出提高地積比率和建築物高度限制的建議並未獲得任何技術評估或理據(涵蓋規劃、環境、交通及運輸、基建設施及其他技術事宜)的支持，藉以確定其可行性和該等建議可能產生的影響(**R1**、**R3**、**R7**、**R108** 及 **R109**)(圖 **H-4a** 至 **4c**)。
- 6.23 此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦指出，市中心「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 200 米，這個高度應已預留足夠的彈性營造美麗吸引的市容，而建築物高度輪廓亦會向該區的邊陲逐漸下降。至於申述人建議把「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶的兩塊商業用地的建築物高度由主水平基準上 200 米增加至

300 米，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，考慮到洪水橋新發展區的情況，相對於鄰近的天水圍及屯門新市鎮的現有建築物高度(分別最高為主水平基準上 122 米及 155 米)，擬議建築物高度實屬過高，與該區發展格格不入(**R1**、**R3** 及 **R109**)(圖 **H-4c**)。

6.24 關於有申述人建議把「住宅(甲類)5」的地積比率由 3.8 倍增加至 4.5 倍，當局回應指，應注意的是分區計劃大綱圖就「住宅(甲類)5」訂立的地積比率旨在反映現有洪福邨的地積比率。「住宅(乙類)3」地帶的地積比率亦是為了反映主要沿青山公路的現有／已承諾進行的發展，其最高地積比率為 1.26 倍。在分區計劃大綱圖內，只劃設一塊「住宅(丙類)」地帶，以涵蓋一個現有的住宅項目，而所採用的地積比率旨在反映該項目現時的發展密度。換言之，分區計劃大綱圖就這些地帶所訂立的現有地積比率實屬合適(**R7**)。

6.25 關於有申述人建議要求按《香港規劃標準與準則》修訂發展密度，當局回應指在釐定新發展區的發展密度時，已參考多項因素，包括《香港規劃標準與準則》所訂明的新市鎮最高住宅發密度(即住宅發展密度第 1 區、第 2 區、第 3 區及第 4 區的最高住用地積比率分別為 6、5、3.6 及 0.8 倍)。概括而言，洪水橋新發展區的住宅發展密度第 1 區的最高總地積比率限為 6.5 或 6 倍，而第 2 區用地則限為 5.5 或 5 倍。洪水橋新發展區劃為「住宅(乙類)地帶的住宅發展密度第 3 區用地，其最高地積比率界乎 3.5 至 2.5 倍。至於申述人建議取消「其他指定用途」註明「混合用途」地帶 4.5 倍的最高住用地積比率(最高總地積比率為 7 倍)，應注意的是，當局計劃在兩個鐵路站附近劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，目的是為新發展區提供商業總樓面面積，連同該區的「商業」地帶，支援該區作為經濟樞紐的角色。有需要就住用地積比率訂立上限，否則會妨礙上述規劃意向(**R7** 及 **R108**)。

6.26 沒有充分的規劃理據支持修訂土地用途地帶的建議，原因如下：

(a) 規劃區第 34C 區的「休憩用地」地帶位於住宅羣之中，服務當地居民，並提供視覺上的舒緩。此外，該休憩用地有成齡樹的記錄，因此適合維持劃為「休憩

用地」用途地帶。再者，就增加發展而改劃該用地用途地帶的建議，並無得到技術理據或評估的支持(R7)(圖 H-4a)。

- (b) 關於申述人提出遷置擬議青少年設施(規劃區第 31B 區內)至規劃區第 26A 區的「政府、機構或社區」用地以釋出舊址作零售／辦公室／酒店發展的建議，規劃區第 26A 區的「政府、機構或社區」用地已規劃為文娛樞紐，內設政府辦公室、一所裁判法院、一所社區會堂、一個表演場地及一個街市。規劃區第 31B 區未必有足夠空間同時容納擬議青少年設施，而該等設施旨在為該區域的青少年提供服務。有關建議會進一步增加區內商業發展的規模，並無得到技術理據或評估的支持(R109)(圖 H-4c)。
- (c) 關於建議把規劃區第 31A 區的擬議高等教育用地併入企業及科技園，以釋出高等教育用地作「住宅(甲類)」發展，應留意高等教育用地的選址適當，交通方便，有西鐵連接至更遠的地區；對學生、職員和訪客而言，亦十分方便。再者，由於高等教育用地的面積頗大(約 5.35 公頃)，「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶未必有足夠空間同時容納有關發展，而不會影響提供各種創新及科技用途。此外，申述人提出發展大型高等教育用地作「住宅(甲類)」發展的建議，等同對市中心土地用途作出重大檢討，可能會對該區已規劃的基建設施、「政府、機構或社區」設施、景觀和通風造成影響。而且，申述人有關的建議並未獲得任何技術評估或理據支持，藉以確定其可行性和該等建議可能產生的影響(R109)(圖 H-4c)。

D. 關於城市設計及土地用途的事宜

房屋組合

- 6.27 為建立和諧社區，當局在新發展區規劃了不同類型的住宅發展項目(包括租住公屋、資助出售房屋及私人房屋)，以配合市民的不同需要、期望和負擔能力。新發展區的其中一個規劃目標，是要締造均衡社區，避免出現由公營房屋主導的單一住宅形態。因此，公私營房屋單位的比例維持在 51 比

49(計及天水圍新市鎮後，比例會變為 69 比 31)。這項安排是希望在區域層面取得適當平衡(**R6**、**R7**、**R15** 及 **R16**)。在洪水橋新發展區研究公眾參與活動期間，亦收到公眾對房屋組合的意見。當局在制訂經修訂的建議發展大綱圖時，已妥為考慮這些意見及其他公眾意見，而分區計劃大綱圖是依據該經修訂的建議發展大綱圖來制訂。關於申述人提出城規會應採取進一步措施以增加長者住屋、推動居家安老及促進長幼共融的建議(**R6**)，應注意的是現時劃設的住宅地帶可提供不同類型的房屋，包括長者房屋。

行人道及單車徑網絡

- 6.28 新發展區內的各個活動中心會完善連接。除了地區道路網絡外，亦會設有完善的單車徑，以及由行人道、步行街和休憩用地組成的行人網絡，以提供便利舒適的連接，往來洪水橋新發展區內的不同地區。環保運輸走廊(包括道路或鐵路的環保運輸服務、行人道及單車徑)將會是區內運輸服務的一部分(**R6**)(圖 5 及 6)。
- 6.29 當局已計劃在市中心內闢設富有活力和舒適怡人的東西向行人走廊。該行人走廊主要包括一條闊 15 米的步行街，由青山公路延伸至區域廣場的西面、區域廣場和沿天水圍主河道的河畔長廊。該步行街是一條提供商業和消閒設施的商店街，設有臨街商店，以增加在地面的活力，並改善市中心的步行環境(圖 6 及圖 H-5)。城市設計研究亦會探討在市中心各幅用地之間增設不同高度水平的行人接駁設施(**R5**)。
- 6.30 規劃區第 58、59 和 60 區的行人網絡主要包括沿天水圍主河道的河畔長廊，再連接至新發展區南部。河畔長廊將會是一條商店街，設有一列商店，在新發展區內的該部分地方締造舒適怡人、富有活力的行人環境(**R7**)(圖 6)。
- 6.31 目前有三條橫跨天水圍主河道的行人天橋，將可把擬議的河畔長廊與天水圍新市鎮連接起來(圖 6)。此外，當局建議增設兩條行人天橋，把河畔的商店街與天水圍新市鎮連接起來。「洪水橋新發展區及元朗南發展推動行人及單車友善環境可行性研究」亦會探討如何改善該部分新發展區的步行環境(**R118**)。

- 6.32 新發展區已規劃出完善的單車徑網絡及環保運輸走廊內的單車徑(圖 7)。土木工程拓展署現正進行「洪水橋新發展區及元朗南發展推動行人及單車友善環境可行性研究」，探討如何改善單車徑網絡系統的布局設計(R34)。
- 6.33 關於申述人建議預留連接輕鐵鍾屋村站與洪水橋站之間的步行街(即規劃區第 27A、27B、28A 及 28B 的步行街)一帶的地區劃為商業區，沿相關步行街一帶的發展用地已劃為「商業」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶或「住宅(甲類)」地帶，而有關地帶的規劃意向是把整塊／部分用地或建築物低層作商業發展。在步行街沿路亦劃有商店街並設有臨街商店，以改善步行街的步行環境及提升活力(R29)(圖 H-4a)。

保留現有的非原居民鄉村

- 6.34 洪水橋新發展區的規劃已盡量減少對現有發展項目的影響。某些現有社區(包括五個村落)因位處擬議的洪水橋新發展區中心，難免會受到影響。田心新村、新生新村和亦園村位於擬建洪水橋站的 500 米範圍內，是未來用作高密度發展的市中心，而石埗路尾村和沙洲里(II)村亦處於新發展區的中心位置，將發展為日後的區域公園及運動場，服務整個新界西北區。由於受影響構築物非常分散，要在不影響計劃的完整性下嘗試連貫地保留那些村落會有困難。然而，當局會安置受新發展區發展影響的合資格清拆戶。為協助維持現有社區的社會結構，當局已把洪福邨西面的兩幅土地用作原區安置合資格的受影響戶(R15、R16、R19、R20、R24 至 R27、R30 及 R31)(圖 H-6)。
- 6.35 至於申述人提出擴大「鄉村式發展(1)」地帶以容納亦園村將被收回的村屋及臨時構築物的建議，「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向，旨在提供土地，根據搬村條款重置受新發展區發展計劃影響的合資格村屋。根據洪水橋新發展區研究，鳳降村及青磚圍附近劃為「鄉村式發展(1)」地帶的土地面積，可容納根據搬村條款⁹ 預計可獲補償的受影響地段數量。此外，當局亦已計劃把洪福邨西面的兩幅土地用作原區安置其

⁹ 待凍結人口調查完成後，方可確定符合新界搬村條款補償政策的屋宇數目。

他合資格的受影響戶，該兩幅土地應可提供約 2 100 個房屋單位(**R32** 及 **R33**)(圖 **H-6**)。

與現有鄉村的融合

6.36 與現有鄉村融合是洪水橋新發展區主要的規劃主題之一。為維持厦村一帶的景觀及通風，藉着引入綠色休憩空間、美化市容地帶及步行街，盡量擴大主要的觀景廊及通風廊(圖 **3** 及 **6**)。洪水橋新發展區研究進行了空氣流通評估，確保採納恰當的緩解措施以減輕通風影響。為改善景觀及作為現有鄉村及新發展項目之間的視覺緩衝，在分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶劃設美化市容地帶，把主要道路及／或高層發展與「鄉村式發展」地帶分隔開。為了在現有鄉村及毗鄰的高樓大廈之間劃設緩衝區，亦會分別在沿屏廈路的住宅用地及位於橋頭圍的「其他指定用途(混合用途)」用地劃設與「鄉村式發展」地帶相距五米的後移範圍及六米的非建築用地。當局已保留現有兩條可連繫屏山文物區及厦村的「風水帶」，並在其交界關設休憩用地(**R34**、**R85** 及 **R86**)。

6.37 對各項建議的回應如下：

(a) 當局已把計劃在厦村法定古蹟鄧氏宗祠前關設的「休憩用地」擴大，以進一步保護有關的「風水帶」，並提供更大的公共空間，以便進行鄉村儀式、節日活動和文化活動。當局認為已規劃足夠的休憩用地供厦村村民使用。再者，當局亦已採用梯級式建築物高度輪廓，為沿天水圍主河道的建築物訂立較高的建築物高度限制(即主水平基準上 140 米)，而村落和區域公園一帶則會採用較低的建築物高度限，即主水平基準上 120 米和主水平基準上 100 米(**R34**)(圖 **3**、**6** 及 **H-7b**)。

(b) 規劃區第 19B 區屬於西鐵天水圍站周邊的地區商業中心的一部分，旨在進行高密度商住混合發展。申述人提出把這一區的建築物高度限為三層的建議，會阻礙落實地區商業中心及影響其發展潛力(**R85**)(圖 **H-7a**)。

- (c) 當局計劃於洪水橋新發展區的中心闢設區域公園，為新發展區和鄰近社區日後的居民提供服務。其中央位置會形成南北向綠化廊的一個主要特色，把洪水橋新發展區的各個部分連接起來。區域公園亦有助維持石埗村、舊李屋村及厦村鄉等鄉村的「鄉村式發展」地帶的開揚景觀及通風。因此，把區域公園用地與住宅、休憩用地及政府、機構或社區發展的用地對調，並不恰當。此外，把土地用途對調的建議亦缺乏任何技術方面的理據或評估支持，以確定其可行性或建議所帶來的影響(**R34**)(圖 **H-7b**)。
- (d) 伸延至屏山鄧氏宗祠的觀景廊(「風水帶」)已納入天水圍站附近一帶用地發展的設計內，並會予以保留(**R84**)(圖 **H-7a**)。
- (e) 洪水橋新發展區有足夠的已規劃休憩用地，亦已在規劃區第 20 區規劃出一塊 1.6 公頃的「休憩用地」地帶服務洪屋村地區。改劃橋頭圍地區的其他用地作休憩用地發展是不必要的，並或會阻礙落實已規劃的地區商業中心(**R84** 及 **R86**)(圖 **H-7a**)。
- (f) 橋頭圍的認可墓地(現已可經洪天路接達(**R84** 及 **R85**))。位於洪屋村西南面的認可墓地會保留在洪天路和青山公路附近的「綠化地帶」內(**R86**)(圖 **H-7a**)。然而，由於其所在位置，有些墳墓(包括新圍污水處理廠東南面小山丘上的墓地)無可避免地會受到影響。當局將按現行政策為受影響的墳墓作出補償(**R34**)(圖 **H-7b**)。
- (g) 容許規劃區第 24A 區及 63 區的「鄉村式發展(1)」地帶作居民泊車用途，會違反「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向，即提供土地以重置符合搬村條款資格的受影響的村屋。此外，「公眾停車場」是「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，城規會將按個別情況考慮是否批准有關用途(**R12**)(圖 **H-7b**)。

E. 交通及運輸(圖 5)

內部道路布局

- 6.38 洪水橋新發展區將設有完善的地區道路網絡，以加強新發展區的連繫，並有助疏導車流。當局在洪水橋新發展區研究中已進行交通及運輸影響評估，以評估發展擬議新發展區日後所帶來的運輸需求，以及對策略、區域及地區道路網絡所構成的交通影響。根據洪水橋新發展區研究下的交通及運輸影響評估所得結論，從交通及運輸的角度而言，發展洪水橋新發展區在技術上可行；以及擬議道路網絡將可應付未來的交通需求(**R1**、**R3**、**R5** 及 **R87**)(圖 **H-4c**)。
- 6.39 至於往來市中心的交通，可經港深西部公路底下的擬議 **D7** 道路(屬雙程雙線區域幹道)及擬議 **P1** 道路(雙程三線主要幹道)連接策略性公路，以前往全港其他地區。根據交通及運輸影響評估的結果，**P1** 道路及 **D7** 道路足夠應付市中心各項發展所帶來的交通流量(**R1**、**R3** 及 **R5**)(圖 **H-4c**)。
- 6.40 至於有申述人關注到只依賴 **D7** 道路連接市中心的風險，**D7** 道路屬標準設計的雙程雙線道路。至於增闢一條通道連接市中心的具體建議，當局認為並不可行，理由如下：
- (a) 有申述人建議增闢一條通道接駁 **P1** 道路(**R1**、**R3**、**R5**、**R6** 及 **R109**)，土木工程拓展署表示，港深西部公路的現有樑柱，局限 **P1** 道路擬增闢路口的設計，路口的設計無法符合《運輸策劃及設計手冊》(下稱「運輸手冊」)的規定。此外，擬增設通道與 **P1/D7** 道路迴旋處之間的距離，少於運輸手冊所訂明的最低間距(圖 **H-4c** 及圖 **H-4d**)。
 - (b) 至於擬增設道路連接 **D7** 道路(位於地面)及地下 **D6** 道路(位於區域廣場底下)(**R5** 及 **R109**)，土木工程拓展署表示，擬設道路的坡度會超出運輸手冊的規定。在 **D6/D7** 道路增設的路口的視線不足，會引致道路安全問題(圖 **H-4c** 及圖 **H-4e**)。
 - (c) 至於連接 **D7** 道路與 **D8** 道路的新增道路，土木工程拓展署表示，環保運輸走廊的走線會受到影響。更重要

的是市中心的行人連接和土地用途會因而受到負面影響(**R5**及**R109**)(圖**H-4c**及圖**H-4f**)。

- (d) 關於建議在市中心東部增設的道路及路口，土木工程拓展署指出，新增道路的太過彎曲，而急彎的視線不足，會引致道路安全問題。此外，短短的道路不宜設有太多路口，會對車輛流動造成負面影響(**R1**)(圖**H-4g**)。

- 6.41 對於關注「掘頭路」設計是否安全一事，區內道路大多採用這種設計來減低車速。當局會訂下速度限制，以確保車速安全。道路網絡(尤其是區內網絡)採用這種「掘頭路」設計，旨在令大部分的區內道路成為不通的道路，減少繞道車輛，從而盡量減少對附近空氣和易受噪音影響者的環境影響(**R6**)。

反對刪除天影路(**R34**、**R84**及**R87**)

- 6.42 現有天影路建於高架河堤上，位處天水圍主河道旁，造成一定程度的噪音及空氣污染，並把天水圍與新發展區分隔。隨着重新規劃天影路，可騰出土地資源作更具效益的土地用途，包括提供住宅土地及沿天水圍主河道關設連貫的河畔長廊連單車徑及行人道，有助洪水橋新發展區與天水圍新市鎮的融合。再生的天水圍主河道可改善河道景貌及生態。天水圍居民及日後遷入新發展區的居民將可享用河畔長廊這個天然資源。此外，重新規劃天影路後，可減低對鄰近居民造成的噪音及空氣污染(圖**H-6**)。
- 6.43 為了應付交通需求，現有的屏廈路會擴闊為雙程雙線道路。來往天水圍北部可取道天華路、已擴闊的屏廈路(**D2**道路)前往天水圍站。此外，當局會關設新的道路，經天華路、**D1**道路及**D3**道路連接港深西部公路，以便通往天水圍站。當局只會在洪水橋新發展區的所有擬議主要道路網絡(包括**P1**道路及地區幹路)項目啓用後，才會重新規劃天影路。天影路會重新規劃作環保運輸走廊，並設有環保運輸服務，為洪水橋新發展區和天水圍新市鎮的居民提供便利舒適的交通服務，但有待進一步研究(圖**H-6**)。

環保運輸服務(R6、R7、R15及R16)(圖H-6)

- 6.44 就環保運輸服務需要而言，該服務將屬於環保運輸走廊的重要部分，以加強新發展區內的聯繫，並可促進與周邊地區的聯繫。交通及運輸影響評估顯示，必須提供環保運輸服務以滿足新發展區的交通需求。
- 6.45 關於環保運輸服務的形式，可以是路面系統(如電動巴士)或以鐵路為主的系統。目前，當局已於二零一七年三月就環保運輸服務展開可行性研究。研究範圍包括環保運輸服務系統及其連接附近地區(如元朗南)的可能延線的設計與走線、營運、建造及經營成本等。研究亦會就建議的環保運輸服務形式進行多項影響評估(包括噪音和視覺影響評估)，並會提出適當的緩解措施，以確保周邊地區不會受到無法克服的負面影響。當局會在取得研究結果後，充分諮詢持份者。

外部道路網絡和西鐵的載客量(R5、R15、R16、R19至R29、R34及R117)(圖5)

- 6.46 西鐵的列車班次會由現時每小時 20 班增加至 28 班，列車由七卡增加至八卡，載客量最終可增加 60%。預料西鐵可應付需求，但會稍為擠迫。長遠而言，政府會研究二零三一年以後是否需要興建新的重型鐵路接駁新界西北至市區¹⁰。除上述以外，政府亦會考慮規劃其他公共交通服務，以應對新界西北的發展。關於跨區流動的需求，土木工程拓展署表示已進行交通及運輸影響評估，有關評估採用的交通模型已顧及跨區流動(R5、R15、R16、R19至R29、R34及R117)。
- 6.47 此外，政府正籌劃可連接至新界西北的對外公路基礎設施，當中包括連接屯門至赤鱗角連接路至屯門青田路及港深西部公路的屯門西繞道。政府亦會繼續監察新界西北道路網絡不斷變化的需求，以及就興建連接北大嶼山和元朗的十一號幹

¹⁰ 政府為二零三零年後的鐵路及主要道路進行策略性研究。研究報告將根據香港最新的規劃數據，全面檢視二零三一年後全港的交通需求。研究將檢視策略性交通基建網絡，以滿足香港 2030+研究所建議的策略增長區交通需求，另一方面改善現有道路的交通情況。預計二零三零年以後，新界西北的人口將會大幅增加。政府根據二零四一年的規劃數據，重點研究二零三零年後新界西北重型鐵路的情況。路政署和運輸署將研究鐵路和主要道路。

線進行可行性研究，以加強新界西北對外交通的暢達性(**R5**、**R15**、**R16**、**R19**至**R29**、**R34**及**R117**)。

- 6.48 關於有意見認為無須闢設擬議洪水橋站，擬議洪水橋站屬《鐵路發展策略 2014》所建議的鐵路項目之一。《鐵路發展策略 2014》為香港鐵路網絡截至二零三一年的擴展提供規劃框架。再者，洪水橋站是發展「區域經濟及文娛樞紐」的必要設施。根據洪水橋新發展區研究下的交通及運輸影響評估，所得結論是從交通及運輸的角度而言，洪水橋新發展區發展在技術上可行。倘沒有洪水橋站，現有水圍站會因洪水橋新發展區乘客需求量上升而超出負荷(**R19**)。
- 6.49 交通及運輸影響評估研究已顯示洪水橋新發展區的擬議交通網絡可行。而且，有必要發展洪水橋新發展區，以應付香港的長遠房屋及經濟發展需要，以及提供就業機會。當局會按遷入新發展區的人口分階段適時提供交通及基本的基建設施。因此，實無須以交通為由停止落實洪水橋新發展區(**R20**及**R29**)。
- 6.50 有申述人建議興建由其他地區通往洪水橋的新集體運輸系統，並把西鐵線由屯門延伸至荃灣。該建議已在為制訂《鐵路發展策略 2014》而進行的顧問研究中予以探討。所得結論是，落實屯荃鐵路會對海岸區的景觀造成負面的視覺及環境影響。由於涉及技術困難，屯荃鐵路的建造成本預計會相當高。在進行該研究時，未能確立該擬議鐵路線的成本效益(**R22**及**R84**)。

F. 「政府、機構或社區」設施(附件 VI)

- 6.51 新發展區採用以人為本的規劃，在洪水橋新發展區內建議提供的一系列文娛設施和政府、機構及社區設施，包括醫院、診所、街市、警署、消防局、郵政局、青年設施、裁判法院、社區會堂、高等教育機構、學校、安老院舍、體育及康樂，以及其他社會設施，會參考《香港規劃標準與準則》、相關的政策局和部門的建議以及「洪水橋新發展區研究」社區參與所收集到的公眾意見。大體而言，除了醫院病牀(-199張病牀)、小學(-19班)、幼稚園／託兒所(-41班)、圖書館(-1.09)及游泳池(-0.76)外，根據《香港規劃標準與準

則》，新發展區會有足夠設施服務日後的人口（**R30** 及 **R87**）。

- 6.52 醫院病牀的預算是根據新界西醫院聯網而定。事實上，洪水橋新發展區已預留用地作發展一間醫院和若干診所之用，並與新界西聯網的醫院協調運作，為洪水橋、天水圍、元朗、屯門及擬議元朗南發展的居民提供服務。為確保滿足市民的醫療需求，醫院管理局定期檢討轄下醫療機構的服務能力和實際狀況，以規劃重建或擴建現有的醫院和興建新醫院¹¹。鑑於屯門及元朗區老化而預期新界區的醫療服務需求會因而顯著增加，醫院管理局打算長遠擴大新建天水圍醫院的服務能力，以應付該區的需求（**R30** 及 **R87**）（圖 H-8）。
- 6.53 游泳池設施方面，康文署目前在元朗區設有三個綜合泳館，即元朗游泳池、天水圍游泳池及屏山天水圍游泳池，以及現正籌劃興建的天水圍第 107 區游泳池。圖書館方面，康文署目前在元朗區設有三個圖書館，即元朗公共圖書館、天水圍公共圖書館及屏山天水圍公共圖書館。康文署會繼續監測康樂設施的需求和質素（**R30** 及 **R87**），以及如有需要，當局會參考分區計劃大綱圖，考慮提供新的圖書館及游泳池設施。
- 6.54 預留幼稚園和小學用地亦是根據教育局的建議而定。青山公路以南現有幼稚園和小學的用地（**R30** 及 **R87**）（圖 H-8）。
- 6.55 洪水橋新發展區計劃是一個跨越長時間的發展。當局已在分區計劃大綱圖上預留七幅未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以便靈活應付日後不可預見的需要。因此，當局於現階段仍未確定該等用地的指定用途，並會於日後按照當時的情況作出檢討（**R32** 及 **R33**）（圖 H-8）。
- 6.56 建議在新發展區提供三個新街市，其中兩個建於公屋用地內，須經詳細設計，一個位於規劃區第 52B 區的北部，另一個位於規劃區第 16B 區的天水圍西鐵站南面。其餘一個面積頗大的公眾街市會建於擬議洪水橋站毗鄰規劃區第 26 區的「政府、機構或社區」用地內，位置方便易達，為該區域的

¹¹ 新天水圍醫院已於二零一六年九月落成，而二零一七年一月開始提供的第一階段病人服務在全面投入服務後，會提供 300 張牀位的住院／日間留院服務。

社區(包括天水圍新市鎮)提供服務。不過，擬建街市的管理及運作模式不屬分區計劃大綱圖的範疇(**R102**)(圖 **H-8**)。

G. 環境和生態方面的考慮因素

- 6.57 洪水橋新發展區研究已進行環評(包括生態影響評估)。該份環評報告於二零一六年十二月十五日根據《環境影響評估條例》在有條件及作出多項建議下獲得批准。環評報告的結論是，如在施工及運作階段實施建議的緩解措施，從環境角度而言，擬議發展是可以接受的。環評報告亦已仔細考慮擬議發展對生態及環境方面可能造成的影響及制訂了適當的緩解措施(**R8** 及 **R117**)(圖 **H-9**)。
- 6.58 新生新村鷺鳥林方面，已批准的環評報告已就可能造成的影響進行研究和評估，並建議作出若干緩解措施，包括保留但不限於「綠化地帶」內的鷺鳥林，以及在鷺鳥林東北面闢設一條闊 100 米由「休憩用地」地帶及「綠化地帶」組成的寬闊生態走廊，以保護大部分鷺鳥飛行路線。這個生態走廊的「休憩用地」地帶只會用於靜態康樂用途(例如區內公園、植物苗圃)，並會種植利於鷺鳥的植物(例如樹和竹)。生態走廊兩側會有較低的發展項目(主水平基準上 90 米)，而較高的建築物(例如市中心的主水平基準上 200 米及物流用地的主水平基準上 110 米)會建於較遠的位置。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為環評報告所建議的緩解措施足以保護鷺鳥林(**R117**)(圖 **H-9**)。
- 6.59 漁護署表示，根據洪水橋新發展區研究所進行的繁殖鷺鳥飛行路徑調查，錄得幾乎全部鷺鳥都是在新生新村鷺鳥林東北飛向主要的水道，例如天水圍主河道。據觀察所得，只有少數鷺鳥向南面沿港深西部公路飛行。此外，進行鳥類調查期間，鷺鳥林南面的農地內只錄得少量鷺鳥。因此，鷺鳥林南面的農地看似不是繁殖鷺鳥的主要覓食地或飛行路線(**R117**)(圖 **H-9**)。
- 6.60 對於缺乏重置安排可能會令棕地作業遷移因而破壞鄉郊環境的關注，土木工程拓展署正進行研究，探討以較善用土地的方式於多層樓宇整合棕地作業的可行性。當局已在洪水橋新發展區北面預留約 24 公頃的土地及在元朗區預留另外 3.8 公頃的土地作此用途。此外，透過短期租約形式把合適的政府

空地租出作各類工業用途，是政府一貫的做法。政府會從整體工業用地供應的角度探討能否以短期租約形式把更多政府土地出租作臨時工業用途，以及提供適當的基礎設施，以確保有關作業不會對附近地方造成滋擾。清理棕地作業的時間表亦會配合重置安排的時間。另一方面，周邊地區(包括廈村、屏山及流浮山)，現時涵蓋於鄉郊的分區計劃大綱圖內。若在有關地區內發現違例發展，當局會根據條例採取適當的規劃執行管制行動(**R15**、**R16**、**R17** 及 **R117**)(圖 **H-9**)。

H. 分區計劃大綱圖的涵蓋範圍和命名

6.61 對有關建議的回應如下：

- (a) 因青山公路東南面的地方已有建立已久的社區，而可供作進一步主要發展的土地有限，故該區的發展密度不會大幅增加。基於洪水橋新發展區研究的第二階段社區參與活動期間收到的公眾意見，不受有關新發展區工程影響的這部分地區已從新發展區範圍剔除。因此，把洪水橋分區計劃大綱圖的範圍擴大至涵蓋該地區並不恰當(**R6**)(圖 **H-10**)。
- (b) 該區範圍包括鰲磡石、沙江村、坑口村及深灣畔，現時涵蓋於《廈村邊緣分區計劃大綱圖》內，主要劃為「綠化地帶」、「農業」地帶、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶。該區會按相關土地用途地帶獲得保護。在一些與自然保育有關的地帶內，根據一般的推定，是不宜進行發展的。任何相關填土／填塘或挖土工程(「綠化地帶」及「海岸保護區」內)或填土或挖土工程(「自然保育區」內)，必須取得城規會的許可才可進行。此外，在「農業」地帶填塘／填土超過 1.2 米深，亦必須取得城規會的許可。在相關土地用途地帶進行任何非法的填土／填塘工程，當局可根據條例的規定對之採取執管行動。現時所劃設的土地用途地帶實屬恰當，可以保育和反映該區現有的天然景觀及鄉郊格局(**R17**)(圖 **H-10**)。
- (c) 廈村邊緣地區不屬於新發展區範圍。事實上，該地區大部分是長滿植物的山區和沿海平地，不適宜作大型發展。因此，基於須作出補償的考慮因素，把該地區

納入洪水橋分區計劃大綱圖的做法並不恰當(**R34**)(圖**H-10**)。

- (d) 先前的厦村分區計劃大綱圖內大約 420 公頃的土地已納入洪水橋及厦村分區計劃大綱圖。先前的厦村分區計劃大綱圖因而改名為《厦村邊緣分區計劃大綱圖》，以反映其地理位置。該分區計劃大綱圖的名稱不必配合該區的行政劃分(**R34**)(圖**H-10**)。

I. 其他事項

- 6.62 洪水橋新發展區研究所進行的全面技術評估，內容涵蓋交通與運輸、排水與排污、生態、環境、供水與公用設施、岩土、空氣流通、景觀與視覺、環保措施及可持續發展各方面的事宜，並確定新發展區發展項目可行。當局亦已進行社會經濟影響評估，以識別潛在的社會經濟影響及所需的緩解措施(**R17**)。
- 6.63 白泥及后海灣地區位於后海灣外圍西南岸的新界西北區的西部。該區有綿延及未受污染的天然后海灣海岸，並有群山作背，這個景色優美的鄉郊地區應予以保存，免其受到市區範圍的擴展所影響(**R34 至 R83**)。
- 6.64 有關要求在廉政公署的調查未有結果前應停止處理洪水橋分區計劃大綱圖，申述人未能證明此事會如何影響新發展區的土地用途建議，因此，並無理據支持應接納上述要求(**R18**)。

(II) 關於個別土地用途建議的申述

J. 洪元路與洪平路之間垃圾收集站的選址

- 6.65 對 **R4**、**R9** 及 **R95 至 R101** 所提出擬建垃圾收集站的理由和建議，回應如下：
- (a) 備悉對擬於洪元路與洪平路之間以新密封式設計興建的垃圾收集站的位置所表示的支持(**R4 及 R9**)(圖**H-11a**)。

- (b) 該幅鄰近洪福邨的相關垃圾收集站暨辦公室用途的用地將用以重置洪堤路的現有垃圾收集站，以及容納食物環境衛生署(下稱「食環署」)的辦公室。現時位於洪堤路的垃圾收集站屬鄉村式設計，公眾曾作出投訴。根據食環署的資料，該現有垃圾收集站並不足以應付區內因人口增加而上升的需求，但原址沒有可用土地以擴建／改善該現有垃圾收集站。該相關食環署辦公室暨垃圾收集站用地是區內唯一可用和合適的政府土地，有助及早重置有關垃圾收集站(圖 H-11a 及 H-11b)。
- (c) 對於有關注表示垃圾收集站會影響附近地區，擬建垃圾收集站將採用最新的密封式設計，能符合相關的衛生標準。該垃圾收集站會與洪福邨最近的住宅大廈相隔約 30 米。由於大多數垃圾車已採用全密封式設計，應可把垃圾收集站運作時造成的滋擾減至最少(R95 至 R101)。
- (d) 於二零一五年六月開始的洪水橋新發展區研究的第三階段社區參與活動進行期間，該擬建垃圾收集站的用地已納入建議發展大綱圖，當局亦已於二零一五年七月十五日就興建該垃圾收集站諮詢元朗區議會(R95、R96 及 R98)。
- (e) 關於 R95 及 R100 提出把垃圾收集站用地與石埗村旁計劃興建學校的用地對調的建議，相關的食環署辦公室暨垃圾收集站用地面積只有約 500 平方米，不足以容納擬建的學校(圖 H-11a)。

K. 擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

6.66 「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現有的鄉村羣而劃設，並已顧及「鄉村範圍」、區內地形、現有居住模式、用地特點、已批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請，以及預計的小型屋宇需求。當局已盡可能避免把地勢險峻和草木茂盛的地方、墓地、溪流和基建設施納入界線範圍。通過盡量保留洪水橋內的現有鄉村，洪水橋新發展區的規劃已把對現有居民的影響減至最低。所有位於洪水橋新發展區內的現有「鄉村式發展」地帶，已獲原址保留，並反映

在洪水橋分區計劃大綱圖上。當局已對一些「鄉村式發展」地帶的界線作出輕微調整，納入一些建屋權稍為在「鄉村式發展」地帶界線以外的現有屋宇，以及配合田心村附近的一條河道的改道安排。這些「鄉村式發展」地帶大致上涵蓋了其各自的「鄉村範圍」，而在「鄉村式發展」地帶內，仍有土地可供作小型屋宇發展用途(**R84 至 R89、R92 及 R93**)(圖 **H-7b**)。

6.67 除了上文第 6.66 段就劃設「鄉村式發展」地帶所作的回應外，對多項建議的進一步具體回應如下：

- (a) 申述人提出擴大「鄉村式發展」地帶範圍的建議，會影響已規劃的醫院和休憩用地發展，以及一塊作儲備的「政府、機構或社區」用地。關於這方面，如按建議把擬議的道路遷移至西面較遠處，該道路便會貫穿擬議的醫院和區內的商業用地及環保運輸服務的預留走線。直接連接洪志路及屏葵路的擬議新路會把洪屋村的「鄉村式發展」地帶分割開，令可供發展小型屋宇的土地減少。交通及運輸影響評估結果顯示，現時為洪水橋新發展區規劃的擬議道路網可應付交通的需求，無須興建這條新路。把規劃區第 20 區內的一塊「政府、機構或社區」用地改劃作「休憩用地」的建議，會影響已規劃的學校發展。申述人的建議沒有任何技術評估支持，以確定其可行性及可能產生的影響(**R84 至 R86**)(圖 **H-7a**)。
- (b) 關於申述人提出把石埗村北面的地方改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，此舉會影響有關「政府、機構或社區」用地內已規劃的學校發展及現有的西鐵緊急出入口(**R88**)(圖 **H-7a**)。
- (c) 有關申述人提出把新生村附近的一幅政府(儲備)用地及錫降圍和新屋村以西一幅劃為「其他指定用途」註明「物流設施」的土地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，此舉會導致失去土地靈活性而無法滿足日後不可預見的政府、機構或社區用地要求，亦會妨礙落實該區已規劃的物流發展(**R87**)(圖 **H-7b**)。

- (d) 規劃區第 27C 區及第 28B 區是市中心的一部分，預留作高密度住宅發展，由該處前往擬建的洪水橋站非常方便，把「鄉村式發展」地帶(或申述人所聲稱的「鄉村範圍」)伸展至這些地方，會影響住宅單位供應，也削弱市中心的規劃概念(**R92 及 R93**)(圖 **H-7b**)。

L. 個別地點

- 6.68 在洪水橋新發展區研究進行社區參與活動期間，當局收到類似部分下列申述就個別地點提出的公眾意見。當局在制訂經修訂的建議發展大綱圖時，已妥為考慮所收到的這些和其他公眾意見。洪水橋分區計劃大綱圖是根據經修訂的建議發展大綱圖擬備，而對於洪水橋新發展區的擬議發展和布局，當局已進行了相關的技術評估(包括環評)，並充分顧及多項規劃考慮因素，例如土地資源的有效運用、整體房屋組合的比例、優質的城市設計框架、必需的政府、機構或社區設施的供應及已規劃的基建設施的容量等。

申述編號 R6

- 6.69 關於把區域公園用地與物流用地互換，然後把原來的區域公園用地改劃為「商業」地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議，涉及把區域公園向西遷移以及減少物流用地。就此，當局把區域公園規劃在新發展區的中央位置，以服務日後的居民。此外，一如上文第 6.13 段所解釋，鑑於新發展區的策略性位置，當局認為適合用作容納現代物流用途，以促進香港發展為區域物流樞紐。並沒有有力的規劃理由支持申述人所建議的把區域公園的用地西移，並將之作商住混合發展。有關建議並未獲得任何技術評估的支持，藉以確定其可行性和該等建議可能產生的影響(**R6**)(圖 **H-7b**)。

申述編號 R103

- 6.70 在發展大綱圖上，規劃區第 27A 區是預留作發展公屋之用，而有關用地的地盤平整將會是後期工程的一部分。申述人的建議實質上是容許在這塊土地作私人住宅或商住發展，此舉會影響新發展區的擬議房屋組合及公屋單位的供應。此外，此等建議亦會限制區內日後公屋發展的設計彈性(**R103**)(圖 **H-12**)。

申述編號 R104

6.71 關於調整環保運輸服務的走線以避開用地 K 的建議，擬議的環保運輸服務走線配合在擬建醫院用地的北端提供一個車站、兩個彎角之間的最小長度要求，以及最大的迴轉半徑要求等。申述人提出把走線西移的建議會產生技術困難，但卻沒有提交任何技術理據支持。至於有關調整用途地帶的界線使用地 K 只由單一土地用途地帶涵蓋的建議，這會導致「商業」和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的界線不規則。關於這方面，洪水橋新發展區的擬議發展和布局是當局全盤規劃、進行技術評估和廣泛諮詢公眾的結果。當局劃定用途地帶的界線時會考慮多項規劃因素，包括地理環境、道路網、基建設施、城市設計、環境及技術可行性等，但不會考慮土地擁有權的分布。至於分階段落實發展的問題，下文第 6.81 段的回應亦相關(R104)(圖 H-13a)。

6.72 關於放寬「工業」地帶的地積比率和建築物高度的建議，當局在設計「工業」用地的發展規模時，已考慮該區的發展限制和機會、地理環境、良好的規劃和城市設計原則，以及公共基建設施的提供和限制。進一步提高地積比率和建築物高度限制，可能會令已規劃的基建設施超出負荷，並對附近地區造成負面影響。而且，申述人的建議並沒有任何技術評估支持，藉以確定其可行性或可能產生的影響(R104)(圖 H-13b)。

申述編號 R107

6.73 在規劃區第 8 區的「政府、機構或社區」地帶內的申述人土地，是位於預留作發展一間診所及一間安老院舍的用地內。有關安老院舍會以私營還是公營機構的方式落實，應是落實方面的問題，與分區計劃大綱圖的土地用途建議無關。此外，這些建議亦會局限該區日後發展的設計靈活性。對於申述人建議把規劃區第 10 區內的部分「住宅(甲類)2」用地劃為(b)分區，並指明(b)分區的原區安置建議必須以私營機構方式落實，此事項關乎政府的補償及安置安排，與該分區計劃大綱圖沒有直接關係。有鑑於此，在「住宅(甲類)2」用地內以私營機構方式進行任何安置計劃是現時這份分區計劃大綱圖經常准許的。此外，根據現時「住宅(甲類)2」的地帶劃

分，不管有關計劃是否由私人機構推行，他們是有權利可在有關用地上提供安老院舍(**R107**)(圖 H-14)。

申述編號 R113

6.74 對於申述人提出把規劃區第 20 區內的部分「政府、機構或社區」用地改劃作私營安老院連長者屋的建議，該「政府、機構或社區」用地是預留作興建一間包括分科診所／專科診所的醫院，目的是為新界西北日後的人口提供醫療服務。申述人的建議，即使只會輕微減少該用地的面積(由 7.03 公頃減至 6.81 公頃)，但無可避免會局限日後發展醫院的設計靈活性。事實上，據悉當局已在擬議公屋項目內預留兩幅可設置 250 個宿位的安老院舍用地，以及一間設有 100 個宿位的安老院舍，實在沒有有力的規劃理據以支持剔出部分擬議醫院用地作安老院舍用途。倘有進一步的需求，亦可按適當情況在有關「住宅(甲類)」地帶或「政府、機構或社區」發展內加設安老院舍(**R113**)(圖 H-14)。

6.75 對反對清拆現有構築物／改變土地用途的意見所作的回應如下：

(a) 洪水橋新發展區的規劃已盡量減少對現有發展的影響。然而，部分構築物位於擬議洪水橋站五百米範圍內，而該處日後會是進行高密度發展的「區域經濟及文娛樞紐」。要在不影響該項目規劃的完整性下連貫地予以保留，會有困難。因此，有些現有構築物無可避免會因其所在位置而受到影響。不過，當局或會在詳細設計階段，探討保留一些位於已規劃發展用地邊緣的發展／構築物，而不致影響整體洪水橋新發展區的完整性及全面規劃。(R10、R11、R13、R32、R33、R93、R112 及 R116)(圖 H-15a 及 H-15b) 對於反對把申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶作政府儲備用地的意見，第 6.55 段的回應亦相關(R10)。

(b) 對於申述人提出要求改劃擴大規劃區第 36 區的「自然保育區」地帶以涵蓋位於「工業」地帶內的一間房屋的建議，根據環境影響評估，該區並無明顯生態價值而值得劃作自然保育區。此外，有關的「工業」地帶

旨在重新編配區內的工業活動，以騰出橋頭圍原來的工業用地，從而把該區發展為地區商業中心 (**R116**)(圖 **H-15a** 及 **H-15b**)。

- (c) 鑑於洪水橋新發展區的角色及定位，當局把現有的橋頭圍工業區(方便接駁荃灣西站)重新規劃為地區商業中心，因此須把區內先前的「工業」地帶改劃為其他土地用途地帶。為此，洪水橋分區計劃大綱圖內可直達港深西部公路的港深西部公路以西約 13 公頃的土地劃為「工業」地帶，以重新編配區內的工業活動 (**R110**)(圖 **H-15a** 及 **H-15b**)。
- (d) 洪水橋新發展區的土地用途建議是經過全面規劃和技術評估工作以及廣泛公眾諮詢程序後所得的成果。新發展區內的「休憩用地」地帶對改善新發展區的居住環境十分重要，其分布亦已計及相關的規劃考慮，例如服務地區範圍內的人口或四周的土地用途。至於對現有棕地作業的影響方面，上文第 6.60 段的回應亦相關 (**R114** 及 **R115**)(圖 **H-8**)。
- (e) 在規劃區第 34C 區的有關地段，位於分區計劃大綱圖內一幅用作闢設一間小學及一間中學的「政府、機構或社區」用地以及一幅「休憩用地」內。這些教育設施旨在服務四周的住宅發展。此外，一如上文第 6.26(a)段所解釋，在規劃區第 34 區內的「休憩用地」地帶可藉以保護用地內現有的成年樹木 (**R89**、**R90**、**R91** 及 **R93**)(圖 **H-15a**)。
- (f) 就規劃區第 29 區，申述人所關注的收地問題關乎落實安排。此事與顯示新發展區的概括土地用途大綱的分區計劃大綱圖沒有直接關係。下文第 6.78 段的回應亦相關 (**R89** 及 **R90**)(圖 **H-15a**)。

(III) 與分區計劃大綱圖沒有直接關係的其他意見／建議

M. 對洪水橋新發展區的「加強版傳統新市鎮發展模式」下的換地準則的關注

6.76 有申述人就縮減用地面積以促進公私營的參與，以及准許根據「加強版傳統新市鎮發展模式」¹²的準則為其他用途進行換地申請提出關注和建議。這些事宜與分區計劃大綱圖沒有直接關係，有關分區計劃大綱圖用以顯示新發展區概括的土地用途大綱，而非個別用地的界線(R1、R3、R5至R7、R34、R108及R109)。換地的土地界線是在洪水橋及廈村發展大綱圖而非分區計劃大綱圖內劃定。

6.77 政府會另行考慮就換地準則所收到的意見。

N. 為受影響的棕地作業者／工業經營者、村民和土地擁有人提供的補償方案及搬遷安排

6.78 為受影響的土地擁有人、住戶及商戶作出安排，不屬於有關分區計劃大綱圖的範疇，而該大綱圖旨在顯示該區的概括土地用途大綱及規劃意向。受影響持份者所關注的事宜，會由政府確定落實安排時分開處理(R6、R34至R83、R87、R91、R94、R106、R111、R114及R117)。

6.79 上文第 6.34 及 6.60 段的回應亦相關，該等回應是關於提供「鄉村式發展(1)」地帶以重置受影響而會根據搬村條款重置的合資格村屋、兩幅給合資格的受影響人作原區安置的用地，以及容納棕地作業的可行性研究。

6.80 關於非原居村民的發展權和《基本法》賦予他們的基本權利這方面，可以合理地指出的是，興建小型屋宇的權利須受分

¹² 參考古洞北／粉嶺北新發展區計劃的安排，當局會採用「加強版傳統新市鎮發展模式」，作為洪水橋新發展區的實施模式。根據「加強版傳統新市鎮發展模式」，政府除會就發展新發展區進行收地外，還會容許土地擁有人就規劃作私人發展的個別用地申請原址換地，但須符合指明的準則和條件。當局已因應新發展區計劃的個別情況，修改有關處理洪水橋新發展區換地申請的規劃準則。儘管 4 000 平方米依然是申請換地作發展大綱圖上私人住宅發展的私人土地最低面積，就交還在發展大綱圖上規劃作商業或商業／住宅用途的私人土地而提出的換地申請，應包括發展大綱圖所示的對應發展用地內的所有私人土地，但發展用地邊界或須作微調。

區計劃大綱圖施加的限制所規限並沒有違反《基本法》。沒有證據證明預期政府會收回分區計劃大綱圖涵蓋的區內私人土地一事違反《基本法》。至於有指分區計劃大綱草圖對原居村民與非原居村民的處理手法不一致的說法，草圖所建議的用途地帶顧及個別地區的規劃情況。該分區計劃大綱圖所實施的法定規劃管制，並沒有違反《基本法》有關保障新界原居民合法權益的規定(**R19**、**R20**、**R27**、**R30**及**R94**)。

O. 其他有關落實安排的事宜

- 6.81 至於多個有關落實安排的建議，包括設立協調發展辦公室、分階段落實發展、噪音檢討、擴闊錫降圍路、興建垃圾收集隧道和另一條文物徑及一間博物館的建議，這些事項與旨在顯示新發展區概括土地用途大綱的分區計劃大綱圖並非直接相關。這些事項會在詳細設計、建造和落實階段進一步探討和改善，並須考慮相關政策局／部門的意見(**R1**、**R7**、**R14**、**R32**、**R34**、**R92**及**R108**)。
- 6.82 關於就適當的補償和重置建議進行更多的公眾諮詢的要求，當局已就洪水橋新發展區研究進行了三個階段的社區參與活動。在分區計劃大綱圖的公眾展示期內，當局亦收到公眾意見。此外，上文第 6.59 段有關多層樓宇的可行性研究的回應亦相關(**R6**、**R31**、**R34**至**R83**及**R87**)。
- 6.83 為了實現主要樞紐的綜合性設計，當局會就擬議洪水橋站附近日後的市中心、現有水圍站附近的地區商業中心以及河畔長廊附近的地方，進行詳細的城市設計研究，以營造該區的特色、建立形象、塑造鮮明的城市結構、提供方便的通道(例如多層次連接設施)及加強城市活力等。洪水橋日後的市中心的設計研究將會展開，由規劃署聯同拓展署委託顧問進行，涵蓋商業用地的城市設計、於入口建設地標建築物及關設多層行人連接設施的可能。研究暫定於二零一八年展開(**R1**、**R7**及**R109**)。
- 6.84 對於申述人提出把輕鐵藍地站至輕鐵洪水橋站的一段路軌改建為架空路軌的建議，根據二零一七年一月公布的《公共交通策略研究》，把現有的輕鐵路軌或道路／行人徑以架空方式或在地底重建，在技術上和實際施工上並不可行，主因之一是須大幅更改輕鐵路軌或道路／行人徑。另外，架空建築

物需要大量樑柱或設備作支撐。這些樑柱或設備同樣會永久佔用路面(**R32** 及 **R33**)。

- 6.85 現有輸電量為 40 萬伏特的架空電纜及電塔對新發展區的發展沒有構成重大的限制。環境局表示，地底電纜的建造工程在資源方面會有重大的影響(**R32** 及 **R33**)(圖 **H-6**)。
- 6.86 關於如何對待棄養動物，此事不屬分區計劃大綱圖的範圍，而新界區的狗隻管制事宜現由漁護署跟進¹³。

對意見書所提出的理由的回應

- 6.87 在收到的 338 份意見書中，大部分意見書所提出的理由與申述書所提出的理由不是相同便是類似。上文第 6 段的回應亦相關。
- 6.88 對於提意見人(**C10(部分)**及 **C382(部分)**)提出在洪水橋新發展區預留土地供回收再造工業之用的建議，有不少棕地作業都是為不同的經濟行業或工業提供支援，例如回收、港口後勤、物流、建造業、車輛維修／車身製造等，而這些行業在香港仍有需求。有關對現有棕地作業的影響，上文第 6.60 段的回應亦相關。
- 6.89 對於提意見人(**C10(部分)**)提出把「其他指定用途」用地改劃為自然保育地帶，以補償失去的濕地，根據環境影響評估的結果，該區不具任何重大的生態價值而值得劃為自然保育地帶。
- 6.90 對於提意見人(**C33(部分)**至 **C35(部分)**)提出在洪水橋新發展區內保留一些農地的建議，新發展區的規劃已盡量減少對現有土地使用者的影響。然而，約七公頃的活躍農地無可避免會受到影響。這些農地主要位於現有亦園村及新生新村地

¹³ 如何對待棄養動物，不屬城規會的職權範圍。雖然如此，漁護署表示，當局正跟進新界區的狗隻管制事宜，工作包括巡查、推廣做個盡責寵物主人的信息、教導寵物主人遵守相關法例和明白動物福利的重要。若狗主經再三考慮後認為無法繼續飼養其狗隻，可把狗隻送交漁護署轄下其中一個動物管理中心。若認為適合，有關狗隻會獲轉交保護動物福利組織以待領養。另一方面，根據《狂犬病條例》(第 421 章)，任何人如無合理解釋而棄掉其犬隻，即屬犯罪，可處罰款及監禁。

區附近，鄰近日後會作為洪水橋新發展區市中心的擬議洪水橋站。為積極協助受新發展區項目所影響的農夫，政府會採用特設的農地復耕計劃，以協助受新發展區項目所影響的農夫。政府會在適當時候公布有關計劃的安排細節。現時，當局發現流浮山／白泥區有幅劃為「農業」地帶的棄置農地適合作復耕用途。

- 6.91 對於提意見人(C8、C21、C32 至 C329 及 C380)提出把垃圾收集站用地遷移至洪天路對面、規劃區第 6 區或第 15 區的建議，提意見人建議的用地均位於服務範圍外。規劃區第 6 區及第 15 區部分劃為「政府、機構或社區」地帶，以作教育用途。
- 6.92 對於提意見人(C381)提出在橋頭圍提供教育設施的建議，當局已為洪水橋新發展區規劃了足夠的教育設施，亦已在橋頭圍西南面規劃區第 21 區規劃了一個「政府、機構或社區」地帶，以作教育用途。提意見人所建議的設施沒有必要，而且或會妨礙落實已規劃的地區商業中心。
- 6.93 有關申述書、意見書及規劃署的相關回應摘要載於附件 III。

7. 諮詢

- 7.1 規劃署曾諮詢下列政府政策局／部門，並已把其意見適當地納入上文各段：
- (a) 發展局局長
 - (b) 食物及衛生局局長
 - (c) 運輸及房屋局局長
 - (d) 漁農自然護理署署長
 - (e) 環境保護署署長
 - (f) 食物環境衛生署署長
 - (g) 房屋署署長
 - (h) 康樂及文化事務署署長
 - (i) 工業貿易署署長
 - (j) 屯門民政事務專員
 - (k) 地政總署屯門地政專員
 - (l) 地政總署元朗地政專員

- (m) 地政總署總產業測量師／土地徵用
- (n) 旅遊事務專員
- (o) 警務處處長
- (p) 土木工程拓展署西拓展處處長
- (q) 渠務署總工程師／新界北
- (r) 路政署鐵路拓展處總工程師
- (s) 規劃署總城市規劃師／規劃研究
- (t) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

7.2 下列政府部門對有關申述書及意見書沒有意見：

- (a) 教育局局長
- (b) 民政事務局局長
- (c) 創新及科技局局長
- (d) 運輸署署長
- (e) 消防處處長
- (f) 衛生署署長
- (g) 社會福利署署長
- (h) 元朗民政事務專員
- (i) 建築署署長
- (j) 機電工程署署長
- (k) 土木工程拓展署土力工程處處長
- (l) 屋宇署總屋宇測量師／新界西
- (m) 水務署總工程師／建設
- (n) 路政署總工程師／新界西
- (o) 規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控
- (p) 司法機構總司法行政主任(產業)
- (q) 渠務署總工程師／排水工程
- (r) 政府產業署署長

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1(部分)至 R3(部分)**、**R4** 及 **R9** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段所載的評估，以及基於以下理由，規劃署不支持申述編號 **R1(部分)至 R3(部分)**、**R5 至 R8**、**R10 至 R104** 及 **R106 至 R118**，並認為不應順應這些申述而修訂草圖：

A. 洪水橋新發展區的角色及定位

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

B. 經濟發展與就業機會

8.4 新發展區位處香港與深圳主要貨運和客運路線，因此其位置適合容納現代物流、創新科技及檢測認證的用途，以促進香港發展為區域物流樞紐和供應鏈基地(**R6**、**R7** 及 **R30**)。

8.5 洪水橋新發展區研究中就業機會的估算已考慮到多種土地用途的建議總樓面面積，以及根據《香港規劃標準與準則》所採用的就業假設(**R19**、**R22**、**R26**、**R29**、**R31** 及 **R117**)。

8.6 「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的規劃意向，是作特定用途而並非作一般商貿用途。當局已特別就這些地帶擬訂土地用途表，以配合其規劃意向。因此，並無充分規劃理據支持按建議把這些地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶或修訂擬議的准許用途清單(**R7**)。

8.7 申述人建議把「社會福利設施」和「加油站」用途移至「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的第一欄實屬不當，原因是有必要通過規劃申請制度來評估這兩項用途對環境及／或交通的影響(**R2**)。

C. 發展密度

8.8 新發展區的地積比率及建築物高度輪廓已顧及相關規劃考慮因素，包括善用土地、基建容量、視覺和城市設計的考慮因素、《香港規劃標準與準則》訂明的發展密度等。分區計劃大綱圖上的發展參數獲相關技術評估和法定環評程序確認。然而，申述人建議增加地積比率和建築物高度並沒有任何技

術評估或理據支持，藉以探悉其可行性和可能產生的影響 (**R1**、**R3**、**R7**、**R108** 及 **R109**)。

8.9 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向，是為新發展區提供商業總樓面面積，以協助支援該區作為經濟樞紐的角色。因此有需要必就住用地積比率訂立上限，否則會妨礙上述規劃意向(**R7** 及 **R108**)。

8.10 沒有充分規劃理據支持申述人建議把規劃區第 34C 區的「休憩用地」、青少年設施用地和高等教育用地改劃為商貿及／或住宅發展。有關建議並沒有任何技術理據或評估的支持，藉以探悉其可行性或可能產生的影響(**R7** 及 **R109**)。

D. 城市設計及土地用途事宜

房屋組合

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

行人道及單車徑網絡

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

保留現有的非原居民鄉村

8.13 洪水橋新發展區的規劃已盡量減少對現有發展的影響，但某些現有用途會因其所在位置問題而難免受到影響。當局會安置受新發展區發展影響的合資格清拆戶，包括把洪福邨西面的兩幅土地用作原區安置合資格的受影響戶(**R15**、**R16**、**R19**、**R20**、**R24** 至 **R27**、**R30** 及 **R31**)。

8.14 「鄉村式發展(1)」地帶旨在提供土地予根據搬村條款重置受新發展區發展計劃影響的村屋。所以在「鄉村式發展(1)」地

帶容納亦園村將被收回的村屋及臨時構築物並不恰當(**R32** 及 **R33**)。

與現有鄉村的融合

- 8.15 申述人建議採取適當的措施，包括闢設緩衝區、景觀及通風廊、觀景廊(「風水帶」)、梯級式建築物高度輪廓，以及在交界闢設休憩用地，以便與鄉村融合(**R34**、**R85** 及 **R86**)。
- 8.16 廈村鄧氏宗祠前的「休憩用地」地帶已擴大，並將其納入分區大綱圖及保留於將來天水圍站發展的土地附近。已擴大的「休憩用地」進一步保護有關的觀景廊(「風水帶」)。申述人建議把區域公園用地與規劃區第 57、58 及 59 區的發展用地對調以保留觀景廊(「風水線帶」)格局並沒有充分規劃理據支持(**R34** 及 **R84**)。
- 8.17 把規劃區第 19B 區的建築物高度限為三層的建議，會阻礙落實區內已規劃的地區商業中心及有效運用土地資源(**R85**)。
- 8.18 接達橋頭圍及洪屋村的認可墓地的通道在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，不會受到新發展區的發展影響。當局將按現行政策就受影響的墳墓作出補償(**R34** 及 **R84** 至 **R86**)。
- 8.19 按申述人所建議於「鄉村式發展(1)」地帶上容許居民泊車用途，會影響符合搬村條款資格的受影響村屋的重置所以其建議視作並不恰當(**R12**)。

E. 交通及運輸

內部道路布局

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

反對刪除天影路

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

提供環保運輸服務

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

外部道路網絡和西鐵的載客量

8.24 西鐵線的可載客量會增加。西鐵線二零三一年的預計客運量包括洪水橋、元朗南、錦田南等地的發展所帶來的現有人口及未來新增人口。政府正籌劃增建公路，包括屯門西繞道及十一號幹線可將北大嶼山和元朗連接至新界西北(**R5**、**R15**、**R16**、**R19** 至 **R29**、**R34** 及 **R117**)。長遠而言，當局會進一步研究在新界西北提供額外鐵路是否可行。

8.25 擬議的洪水橋站是把新發展區發展成「區域經濟及文娛樞紐」的必要設施，並可配合發展新發展區所帶來的鐵路客運需求量(**R19**)。

8.26 交通及運輸影響評估研究已顯示新發展區的擬議交通網絡可行。實無理由基於交通因素而暫緩落實洪水橋新發展區(**R20** 及 **R29**)。

F. 「政府、機構或社區」設施

8.27 在新發展區內建議提供的政府、機構及社區設施，已參考《香港規劃標準與準則》、相關的政策局和部門的建議及「洪水橋新發展區研究」社區參與所收集到的公眾意見。除了醫院病床、圖書館及游泳池外，新發展區的主要政府、機

構或社區設施供應大致上並無不足，而病床及游泳池是由相關政策局／部門監管(**R30**及**R87**)。

- 8.28 當局已在分區計劃大綱圖上預留未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以便靈活應付日後不可預見的需要(**R32**及**R33**)。
- 8.29 建議在新發展區提供三個新街市，以應付日後居民的日常需要。擬建街市的管理及運作模式不屬分區計劃大綱圖的範疇內(**R102**)。

G. 環境和生態方面的考慮因素

- 8.30 有關的環評報告(包括生態影響評估)根據《環境影響評估條例》獲得批准。該份環評報告的結論是，實施緩解措施後，該新發展區發展項目在環境考慮方面屬可接受。為保護新生村鷺鳥林而建議採取的緩和措施包括：闢設一條闊 100 米沒有建築物的生態走廊，以保護大部分飛行路線；以及生態走廊附近用地的建築物將會較低矮(**R8**及**R117**)。
- 8.31 政府正探討受影響的棕地作業的重置安排，以免棕地作業擴散至鄉郊地區。政府會對任何違例發展採取規劃執管行動(**R15**、**R16**、**R17**、**R34**至**R83**及**R117**)。

H. 分區計劃大綱圖的涵蓋範圍和命名

- 8.32 分區計劃大綱圖的規劃區範圍已顧及洪水橋新發展區發展項目的界線，該範圍實屬恰當(**R6**、**R17**及**R34**)。
- 8.33 該分區計劃大綱圖的名稱旨在反映該圖在地理上的涵蓋範圍，不必配合行政劃分地區名稱(**R34**)。

I. 其他事項

- 8.34 政府已進行全面技術評估，確定新發展區發展項目可行的性(**R17**)。
- 8.35 並無理據支持如申述人所建議，先擱置處理洪水橋分區計劃大綱圖，並聽候廉署的調查結果(**R18**)。

J. 洪元路與洪平路之間垃圾收集站的選址(R4、R9 及 R95 至 R101)

8.36 鄰近洪福邨的擬議食環署辦公室暨垃圾收集站發展項目是用作取代現時位於洪堤路屬鄉村式設計的現有垃圾收集站。該幅用地是區內唯一可用和合適作該用途的土地。申述人提出的用地互換建議不可行。該垃圾收集站的運作將符合相關的衛生標準，不會對周邊地區造成不可接受的影響**(R95 至 R101)**。

K. 擴大「鄉村式發展」地帶的範圍

8.37 「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞現有的村落而劃定的，並已顧及「鄉村範圍」、區內地形、現有民居分布模式、用地特點、已批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請，以及預計的小型屋宇需求。「鄉村式發展」地帶的範圍恰當。並無有力的規劃理據支持申述人關於擴大「鄉村式發展」地帶或「休憩用地」地帶的建議，因為這些建議會影響公共房屋供應、已規劃的政府、機構或社區設施發展及／或新發展區的規劃概念**(R84 至 R89、R92 及 R93)**。

L. 個別地點

8.38 區域公園位於新發展區的中心，供日後的居民使用。申述人沒有提出有力的規劃理據，支持其建議，把區域公園往西遷移，然後在有關用地發展商住混合用途。該建議亦缺乏技術方面的理據或評估支持，無法確定建議可行的性或建議發展項目所帶來的影響**(R6)**。

8.39 申述人建議保留規劃區第 27A 區以作私營房屋發展。其建議會影響新發展區的擬議房屋組合及公屋單位供應，亦會限制日後區內公屋發展項目的發展彈性**(R103)**。

8.40 洪水橋新發展區的發展布局是當局全盤規劃、進行技術評估和廣泛諮詢公眾的結果。按申述人的建議調整用途地帶的界線來配合其土地擁有權的分布這一點，並無有力的規劃理據支持。

- 8.41 申述人建議於規劃區 8 區落實已規劃並由私營機構發展的安老院及於規劃區第 10 區原區安置房屋項目，是落實方面的問題，與分區計劃大綱圖的土地用途建議無關。
- 8.42 現時沒有有力的規劃理據以支持於規劃區第 20 區剔出部分擬議醫院用地作安老院舍用途，因為這樣會局限了日後發展醫院的靈活性。
- 8.43 當局可在詳細設計階段，探討能否保留一些位於已規劃發展用地邊緣的發展／構築物(**R10、R11、R13、R32、R33、R93、R112 及 R116**)。
- 8.44 現時沒有有力的規劃理據以支持擴大規劃區第 36 區的「自然保育區」地帶，以涵蓋申述人位於規劃區第 36 區的一幢房屋，因為該區並無明顯生態價值而值得劃作自然保育區(**R116**)。
- 8.45 有需要重新規劃現有的橋頭圍工業區，使計劃在天水圍西鐵站附近關建的地區商業中心得以落實(**R110**)。
- 8.46 新發展區內「休憩用地」地帶的分布已計及相關的規劃考慮，例如服務地區範圍內的人口或四周的土地用途(**R114 及 R115**)。
- 8.47 把申述人於規劃區第 34C 區的地段劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，是要為區內的住宅發展項目提供教育及康樂設施。規劃區第 34 區的「休憩用地」地帶現時長有成齡樹，劃設「休憩用地」地帶可保護有關樹木(**R89、R90、R91 及 R93**)。

(III) 與分區計劃大綱圖沒有直接關係的其他意見／建議

- 8.48 這些有關「加強版傳統新市鎮發展模式」下的準則的事宜、補償方案及搬遷安排和落實安排與顯示新發展區的概括土地用途大綱的分區計劃大綱圖沒有直接關係(**R1、R3、R5-R7、R14、R32 至 R83、R87、R91、R92、R94、R106、R108、R109、R111、R114 及 R117**)。

- 8.49 該分區計劃大綱圖所實施的法定規劃管制，並沒有違反《基本法》有關保障新界原居民合法權益的規定(**R19**、**R20**、**R27**、**R30**、**R87**及**R94**)。
- 8.50 當局已委託顧問進行可行性研究，以善用土地的方式整合棕地作業，並會於稍後就此諮詢相關持份者(**R6**、**R31**及**R34**至**R83**)。
- 8.51 當局已就洪水橋新發展區研究進行廣泛的公眾諮詢，而洪水橋分區計劃大綱圖亦已根據條例按法定程序進行公眾諮詢(**R87**)。
- 8.52 當局會在設計及建造階段，就市中心、地區商業中心及現時天水圍主河道附近的河畔長廊進行詳細的城市設計研究(**R1**、**R7**及**R109**)。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項有效的申述和意見，然後決定建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂該分區計劃大綱圖。

10. 附件

- | | |
|--------------|--|
| 附件 I | 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》 |
| 附件 IIa | 元朗區議會洪水橋新發展區工作小組二零一七年六月十四日會議記錄摘錄，以及工作小組通過的動議 |
| 附件 IIb | 元朗區議會洪水橋新發展區工作小組二零一七年十一月十五日致城市規劃委員會的信件 |
| 附件 IIc | 屯門區議會二零一七年七月四日會議記錄摘錄 |
| 附件 III | 申述、意見和規劃署的回應摘要 |
| 附件 IVa 及 IVb | R107 建議的「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)」地帶的土地用途表(只有英文版本) |
| 附件 V | 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》中各土地用途地帶的規劃意向 |
| 附件 VI | 政府、機構或社區設施 |
| 附件 VII | 載有所有申述人和提意見人名單及所有申述書和 |

意見書的光碟(僅提供予城規會委員)

繪圖 H-1 至 16 申述人 R1、R8 至 R12、R17、R87、R88、R92、R107、R113 至 R116 提交的繪圖

圖 H-1 申述地點的位置圖

圖 H-2 申述地點的航攝照片

圖 H-3 至 H-16 申述的繪圖

圖 1 規劃區

圖 2 景觀及休憩用地網絡概念

圖 3 規劃與城市設計概念

圖 4 建築物高度概念

圖 5 運輸網絡概念

圖 6 行人道網絡概念

圖 7 單車網絡概念

圖 8 發展階段示意圖

規劃署

二零一八年一月