

## 城鄉規劃及發展委員會進展報告

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會已於二零零六年九月二十日舉行二零零六年度第五次會議，會上討論要點如下：

### 房屋署簡介元朗邨重建計劃

2. 房屋署代表簡介經修訂後的元朗邨重建計劃，並以投影片介紹其地盤位置、有關項目在規劃與設計方面的考慮、建議地盤的佈局圖和地盤與周圍環境的關係。這項計劃包括興建四幢樓高三十一層的住宅大廈連地下商舖、一幢樓高四層的獨立式服務大樓及頂部設有康樂設施的有蓋停車場。

3. 有委員反對上述重建計劃，認為前元朗邨的土地較適宜用作商業發展，並建議有關部門另覓合適地點，例如元朗第 13 區的土地可作興建公屋。委員指出前元朗邨的土地位於市中心，鄰近朗屏西鐵站，具有商業價值，可發展為商業大廈，創造就業機會，帶動經濟發展。此外，有委員指出元朗區缺乏大型商場，商舖集中於大馬路一帶，購物人士眾多，以致該處非常擠逼，故建議在前元朗邨的土地上興建大型商場，以疏導集中於大馬路一帶的人流。此外，有委員會認為內地來港自由行的旅客日漸增加，故建議在前元朗邨的土地上興建酒店，吸引外來旅客在本區消費。

4. 規劃署代表回應有關上述重建計劃附近的商業發展時表示，元朗市擁有頗多商貿發展機會，以配合其作為新界西北地區中心的地位。前元朗邨以北毗鄰西鐵朗屏站的東頭工業區已於數年前被劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶，提供一般商貿發展機會，如資訊科技、辦公室和酒店等；加上大橋村及其西面和北面的多片「綜合發展區」土地，均會提供商場設施。而在元朗市東面，現時正進行工程的 YOHO TOWN 第二及第三期，亦設有大型商場。

5. 房屋署代表則指出元朗第 13 區的地質複雜，而且大部份地方為私人土地，經研究後認為並不適宜用作公屋發展。若有土地合適作興建公屋，署方定會詳加研究，以解決公屋地皮短缺的問題。同時，房屋署代表表示會向房屋署高層反映地區人士的意見。

6. 其後，委員在會上一致通過以下動議：

「本會認為元朗邨地盤位處元朗市中心，應發展為酒店及寫字樓辦公室，創造就業機會，帶動經濟發展。因此，本會強烈反對將此地盤重建為高密度的公共房屋。」

委員動議：「本會考慮到元朗市東規劃樓宇密度過高，要求降低 YOHO TOWN 第三期樓宇規劃的地積比率，以免造成屏風效應影響元朗市的空氣流通。」

7. 有委員認為元朗市東樓宇規劃密度過高，會影響空氣流通及附近地區電視的接收效果。鑑於 YOHO TOWN 附近的青山公路和朗日路都是元朗區對外的主要交通通道，委員關注上述地區的規劃會否影響附近地區的交通。

8. 有委員認為元朗區的發展隨着時間變化，多年前的規劃申請未必符合現時元朗區的發展情況，故建議規劃署及城市規劃委員會(城規會)批核規劃申請時，應考慮上述因素。

9. 規劃署代表表示，上述項目最近一次技術性修訂的規劃申請在本年四月提交。根據批核的修訂總綱發展藍圖，擬議發展的九座樓宇，以一對或三座的小組形式分布在地盤之上，每組樓宇的間距頗遠，相信不會構成屏風效應。同時，有關發展的地積比率與元朗新市鎮其他同類型的發展相若。城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在平衡區內人士的訴求及部門的意見後，在今年六月批准該項修訂發展，但有附帶條件，包括申請人須提交總景觀設計圖、進行環境影響評估、排水和排污影響評估並提交報告等，而申請人必須滿足有關部門的要求。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會了解區內人士的擔心，已要求申請人聯絡有關鄉事委員會、村代表及居民組織，解釋發展詳情及交流意見。

10. 委員希望各部門尊重居民意願，降低 YOHO TOWN 第三期樓宇規劃的地積比率，並希望有關部門及申請人就上述發展項目與鄉事委員會、村代表及居民組織加強溝通。其後，會上以絕對多數票通過以下動議：

「本會考慮到元朗市東規劃樓宇密度過高，要求降低 YOHO TOWN 第三期樓宇規劃的地積比率為住宅三倍，以免造成屏風效應影響元朗市的空氣流通。」

元朗區議會秘書處

二零零六年十月二十日

檔號：HAD YLDC 13/30/5/12