

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二零零七年一月二十四日舉行二零零七年度第一次會議，會上討論要點如下：

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》收納的修訂項目

2. 規劃署代表表示，是次修訂內容包括改劃「商業/住宅」地帶、納入地積比率/總樓面面積限制、納入建築物高度限制、因應加入上述限制而改劃「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶的支區等。
3. 有委員關注，如依照圖上的地積比率及高度限制進行發展，元朗區內將出現龐大的建築群，影響景觀及阻礙空氣流動。有委員建議，元朗市周邊的住宅或商業用地應以中密度樓宇為主，並可收緊市中心「住宅(甲類)」、「其他指定用途」、「住宅(戊類)」地帶的地積比率及高度限制，及加入覆蓋比率。假如有關部門短期內不計劃於鄉村地區發展社區建設，則應盡量把鄉村的「政府、機構或社區」用地改劃為「鄉村式發展」地帶。另外，有委員認為元朗區人口不斷增加，元朗區將成為新界西北面一個主要市鎮，故建議有關部門增加「商貿」用途的地帶。
4. 有委員關注，就是次修訂項目 A 項把沿青山公路-元朗段由「商業/住宅」地帶改為「住宅(甲類)」地帶，該區的社區和交通配套設施未必足以應付將來預計增加的人口。有委員查詢有關部門會否考慮與地段業權人商討縮減樓宇地面層的面積，擴濶整個地帶的行人路，以紓緩行人路擠迫狹窄的問題，並建議可以增加建築物的總樓面面積以補償業權人地面層面積減少的損失。
5. 有委員提出有關部門提出的梯級式高度的發展概念並不可行，元朗東、西及北面外圍有不少高於 30 層的樓宇，相對市內較低的建築物，整區分佈成「盆」狀；即使修訂市中心的樓宇高度限制為 30 層，也未能達到梯級式高度的發展概念，整區樓宇高度由市中心向南北周邊遞減的預期效果，反而有機會增加大馬路兩旁的樓宇高度，令市中心區內空間進一步收窄。有委員表示，有部分位於市中心的樓宇如西鐵元朗站上蓋建築物及 YOHO TOWN 的最高建築物高度限制較區內其他建築物寬鬆，希望了解原因。委員並建議有關部門就各項修訂項目與有關的鄉事委員會進行諮詢。
6. 有委員指出元朗第 13 區被劃為「住宅(甲類)」地帶，原訂為興建公屋，最高建築物高度限制較「住宅(乙類)」為寬鬆。有委員認為假如該地

帶改作發展私人商業住宅樓宇，則建議把該地帶改劃為「住宅（乙類）」地帶，以配合周邊發展，亦避免密集式及高聳的樓宇阻礙空氣流動，出現屏風效應。

7. 有委員指出，是次修訂項目包括「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」（位於水車館街和屏會街）、「附設地面商舖之公眾停車場(1)」（位於東頭商貿區）及「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」，認為該地帶修訂後的最高建築物高度分別為 15 層或 30 層並不合理。

8. 規劃署代表回應，是次修訂項目主要是改劃「商業／住宅」地帶，並於各發展地帶加入發展限制。是次修訂的目的不是對土地的用途作出全面檢討，委員就一些土地用途的意見，規劃署會詳細考慮。規劃署代表表示，是次修訂把青山公路-元朗段兩旁改劃為「住宅(甲類)」地帶，是反映該處現時的主要土地用途，而且在對該地帶加入地積比率限制之下，並不會於該地帶造成人口大幅增加的問題。現時元朗市中心的最高地積比率是住用地積比率 5 倍或非住用地積比率 9.5 倍，這是元朗及其他第一代新市鎮所採納的發展密度。由於沿青山公路 - 元朗段兩旁的地段較細小，在現時的最高地積比率限制下，相信不會出現龐大的建築群，而且在最高建築物高度訂於 30 層的情況下，樓宇若向高空發展則體積會變得較為修長，樓宇之間會有較多空間，因而減少阻礙視野及空氣流動。另外，在元朗區已劃為商貿用途的土地仍未完全發展，故於現階段暫未有計劃增加商貿用途的土地。元朗第 13 區屬於「住宅(甲類)1」地帶，在大綱圖上沒有訂明興建房屋的類別。該區的最高建築物高度限制為 25 層，與毗鄰的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制相同。有關上述三幅「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」（位於水車館街和屏會街）、「附設地面商舖之公眾停車場(1)」（位於東頭商貿區）及「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」地帶，這些地帶的最高地積比率限制是參考有關地段的地契條款所列的限制，而最高建築物高度限制則配合了附近地區的建築物高度限制，並不是以現時該地段的建築物的用途而訂立。

9. 規劃署代表續表示，元朗東部擴展區容許較高的樓宇，因這地點毗鄰西鐵元朗站，而其位置可發展作元朗市鎮的門廊，及元朗市的地標。城市規劃委員會亦已批准了該處一些較高層的發展。元朗南、北兩邊的最高建築物高度限制由 2 層至 25 層不等，而市中心則為 30 層。限制建築物高度的最主要目的是防止高度與周邊環境極不協調的建築物出現。在是次修訂的項目中，在部分地帶的「註釋」訂定因應《建築物（規劃）規例》第 22(1)或 22(2)條的規定而獲准增多地積比率的條文，有助鼓勵地段業權人在重建建築物時，擴闊地面行人路及擴建道路。另外，元朗區為高密度發展區，而且已於是次修訂加入地積比率及建築物高度的限制，故並無加入覆蓋比率的限制，以保留設計建築物的彈性。規劃署代表多謝各委員對有關修訂項目的意見，並承

諾會向有關的鄉事委員會進行諮詢。

10. 經討論後，委員請秘書處在整理及撮要委員於會上對上述《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》收納的修訂項目提出的意見後，向城市規劃委員會（城規會）提交書面陳述，委員亦可自行去信城規會提出意見。此外，委員希望有關部門就上述相關修訂項目諮詢十八鄉鄉事委員會及屏山鄉事委員會，以了解居民的意見。

(會後備註：規劃署已於二零零七年二月二日諮詢十八鄉鄉事委員會。另外，屏山鄉事委員會主席表示規劃署無須出席該會的會議介紹大綱圖所收納的修訂項目；規劃署已於二零零七年一月三十日向該會發出諮詢文件，介紹有關修訂項目。)

投訴舊村屋重建申請時間費時及需要拆除屋旁的其他建築或設施，並要求提供明確指引及時間表

11. 有委員關注現時有關申請舊村屋重建的程序及所需時間，並希望有關部門能提供明確指引，列明申請程序及時間表。委員查詢如舊村屋需重建，可否更改舊村屋的面積。

12. 有委員表示曾協助村民申請舊村屋重建，大致上整個過程約需兩年時間，委員認為需時兩年以處理舊村屋重建申請，時間過久。

13. 元朗地政處代表回應，有部分的舊村屋屬於沒有地權的臨時房屋，受法例所規範，關於重建臨時房屋的豁免證明書，適用於建築物建成後，有蓋面積不超過 37.16 平方米，高度不超過 5.18 米的建築物。有關舊村屋重建的申請，比丁屋申請較為複雜，地政處就該舊村屋的地權、業權及現場環境作出詳細審查，並須要顧及地權及業權的完整性，才可考慮批核重建申請。另外，由於不同年代的土地契約所載的條款不同，而有關係款未必與申請人的重建申請相符，地政處需要與申請人商討重建的細則。一般情況下，簡單個案約需時十八個月處理，而複雜的個案則需要較長的時間。

停止鳳香街危險倉的短期租約及要求有關公司搬遷該危險倉

14. 有委員關注鳳香街的一幅土地，租用的公司於該處設置危險倉，用作存放石油並設有地下油缸，委員憂慮危險倉會對鄰近地區的居民造成威脅，故要求遷走該危險倉，以保障市民安全。委員並建議如有關部門考慮搬遷該危險倉，希望能於原來地帶搬遷。

15. 元朗地政處代表回應，上述危險倉的土地屬於私人地段，於一九八二年以公開招標形式批出土地作儲存家用燃料用途，有關用途是按當時的規劃詳細藍圖所制定。該地段的契約，並無有關終止契約或收回土地的條款。根據現時的規劃大綱藍圖，該地段現已被劃為住宅用途，地段業權人可向地政總署提出改契申請，以落實規劃意向。

元朗區議會秘書處

二零零七年一月三十一日

檔號：HAD YLDC 13/30/5/12