西鐵綫元朗站物業發展項目

目的

本文件向議員介紹西鐵綫元朗站物業發展項目的最新設計方案。

背景

2. 西鐵綫元朗站物業發展項目的總綱發展藍圖於 2002 年 1 月首度獲城市規劃委員會(城規會)批准，及後於 2005 年 1 月獲城規會批准經輕微修訂的方案(**附圖一**)。

3. 2007 年施政報告提出，當局會覆檢西鐵綫元朗站物業發展項目的設計方案，以回應當區居民和區議會對該項目的發展密度的關注。

4. 作爲西鐵物業發展項目的代理，香港鐵路有限公司(港鐵公司)於 2008 年 11 月提出建議修訂方案(**附圖二**)，主要改善措施包括減少兩幢住宅樓宇、總地積比率由 4.64 倍下調至 3.93 倍，總樓面面積因而減少約 24,480 平方米(約 15%)。發展局與港鐵公司於 2009 年 3 月至 4 月分別諮詢了十八鄉鄉事委員會、新元朗中心業主立案法團及元朗區議會。元朗區議會及當區居民要求進一步減低密度、增加綠化及加強通風效果。

5. 2011 年 2 月，當局在 2011-12 年度財政預算案中宣布，西鐵物業發展有限公司將重新設計西鐵沿綫六個已獲批准總綱發展藍圖和建築圖則的物業發展項目，以符合於 2011 年 4 月 1 日起生效有關優質及可持續建築設計的指引，並增加中小型住宅單位的供應。西鐵綫元朗站物業發展項目亦按此原則重新設計。

重新設計的方案

6. 港鐵公司已重新設計元朗站物業發展項目的方案(**附圖三**)，總樓面面積爲 137,990 平方米[1]，其中住宅樓面面積及商業／零售樓面面積分別爲 126,455 平方米及 9,900 平方米[2]。與 2005 年城規會批准方案(**附圖一**)相比，重新設計方案的主要改善措施如下：

(a) **符合可持續建築設計指引**：重新設計方案以符合屋宇署公布有關優質及可持續建築設計的指引，其中包括：

(i) 減低樓宇連續投影立面長度，從而符合建築物間距的規定；
(ii) 符合樓宇向後退入的規定；
(iii) 符合總綠化覆蓋率的規定；及
(iv) 遵從 10%總樓面面積寬免整體上限；

(b) **減少住宅樓宇幢數及縮減整體建築物的體積**：「北面用地」減少一幢住宅樓宇及「南面用地」減少兩幢住宅樓宇，總共減少三幢住宅樓宇，以增加樓宇間距及通風度。重新設計方案把原先計劃設於「南面用地」的公共交通交匯處遷移(見下文第 8 段)，並增設一層地庫停車場，基座高度因而由主水平基準以上 23.45 米降低 5.45 米至主水平基準以上 18 米。這些措施均有助縮減整體建築物的體積；

(c) **優化通風廊/景觀廊**：原先「南面用地」各座樓宇之間約 9 米之間距及「北面用地」最闊約 83 米的通風廊／景觀廊，分別擴濶至約 50 米及 130 米。與新元朗中心第 1、2 及 5 座的距離由原先約 24 米、11 米及 13 米分別增至約 28 米、32 米及 56 米。重新設計方案亦在「南面用地」地面增設約 33 米寬的通風窗口；

---

[1] 根據屋宇署的指引，連接「北面用地」及「南面用地」的 330 平方米有蓋行人天橋(FB1)不計算爲樓面面積。

[2] 其餘非住宅樓面面積包括約 400 平方米 24 小時有蓋行人通道系統及約 1,235 平方米地面有蓋廣場。

(d) **優質城市設計：**基座採用階梯式設計，並增加綠化空間。在「南面用地」增設約 1,200 平方米的園景露天廣場，提供休憩及綠化地帶，總綠化覆蓋面積達到 20%水平[3]。按照社會福利署的建議，在「南面用地」基座的地面樓層預留約 1,200 平方米淨作業樓面面積，以增設綜合青少年服務中心及綜合家庭服務中心，提供青少年及家庭福利服務，有助社區和諧共融；及

(e) **減少總單位數目及增加中小型單位的比例：**總單位數目將由原先 2,214 個減至 1,876 個，減少 338 個(約 15%)，其中包括 1,312 個實用面積不超過 50 平方米的中小型單位。這類單位的比例由原先約 61%增至約 70%。

7. 重新設計方案與 2008 年建議方案的主要分別在於「南面用地」減少一幢住宅樓宇，因而擴濶了樓宇間距，以及進一步縮減整體建築物的體積。這將更有效地改善通風及增加地面綠化覆蓋，爲居民和社區帶來裨益。

道路交通及公共設施事宜

8. 爲配合元朗站物業發展項目，道路交通及行人天橋網絡將作出相應調整(**附圖四**)。青山公路／朗日路(東)路口將進行道路改善工程，包括增設青山公路轉入朗日路和朗日路轉入青山公路的行車線，以及在路口增設掉頭路；現時位於「南面用地」的朗樂路將改爲私家路；位於「南面用地」以北的土地將闢設爲重整後的朗樂路，作爲行車道及供邨巴、巴士及小巴上落客之用。原先計劃設於「南面用地」的公共交通交匯處經遷移後，巴士路線 53 及 N30 號總站將重置於現時「北面用地」的公共交通交匯處；巴士路線 K65 及 K74 號站，專線小巴站及屋邨巴士上落客處則將重置於「南面用地」以北重整後的朗樂路。現時位於「南面用地」的朗樂路將改爲私家路，可供地段上的業主及新元朗中心的車輛使用。有關安排已取得運輸署及路政署的同意。

9. 與 2005 年城規會批准方案基本相同，重新設計方案將於基座提供有蓋公眾行人通道，包括興建連接元朗站和

[3] 由於「北面用地」及「南面用地」地盤面積分別少於 20,000 平方米，根據屋宇署的作業備考，最低總綠化覆蓋率（即綠化面積佔地盤面積）爲 20%。

「南面用地」的行人天橋(FB1)及行車天橋(VB)、拆卸及重建部份現有連接新元朗中心和青山公路以南的行人天橋(FB2及 FB3)，並接駁元朗站物業發展項目商場的 24 小時行人通道，以及興建連接「南面用地」和鳳翔路花園的行人天橋(FB4)。有關安排已取得運輸署及路政署的同意。此外，「南面用地」行人天橋 FB3 以東會預留接口以接駁將來可能興建的行人通道，以提升「南面用地」與周邊物業的連接。

10. 最新交通影響評估已考慮到上述交通安排。該交通影響評估顯示，元朗站物業發展項目對整體區內交通影響輕微。當局稍後將按《道路(工程、使用及補償)條例》(香港法例第 370 章)的程序，就有關的道路工程(示意圖見**附圖五**)刊登憲報。

11. 此外，「南面用地」現有的公共廁所將於基座地面層重置。

地區諮詢

12. 當局及港鐵公司在 2013 年 7 月諮詢十八鄉鄉事委員會及有關村代表，其後與代表有關鄉村的元朗區議員保持聯繫，就村民提出的訴求交換意見。

13. 另一方面，當局及港鐵公司在 2013 年 7 月諮詢新元朗中心業主立案法團及居民，其後繼續透過其他方式，包括居民提交的意見書及與業主立案法團會面，進一步了解及回應居民的意見。

14. 當局及港鐵公司了解村民／居民對元朗站物業發展項目發展密度的關注。元朗站物業發展項目自 2008 年起已兩次優化設計。當局與港鐵公司爲制訂經重新設計的方案進行了廣泛而深入的工作，力求回應市民對享有更佳居住環境的期望，並在提供鐵路上蓋住屋單位、項目在推行上的可行性和善用珍貴的土地資源等因素之間作出合理平衡。

15. 行政長官在 2014 年施政報告提出一系列增加房屋土地供應的措施，其中包括適度增加發展密度。在目前房屋用地供應緊絀的情況下，實有迫切需要更有效地運用珍貴的土地資源，務求能在短時間內，提供土地作發展之用。考慮到

相關的規劃因素，當局認爲可適當上調位於市區主要地區和新市鎮內相關發展密度分區的房屋用地最高住用地積比率。就元朗站物業發展項目而言，重新設計方案的總地積比率僅爲 3.99 倍，比該「綜合發展區」所容許的發展密度低 20%。進一步減低元朗站物業發展項目的發展密度有違上述政策方向，亦不符合社會的整體利益。

16. 爲回應居民在諮詢期間表達的訴求，港鐵公司擬將「南面用地」「政府、機構或社區」設施所在位置後退 5 米，以擴闊行人空間。同時，港鐵公司擬在行人天橋 FB2 下的位置設置行人輔助線，爲居民提供全天候的過路設施。

總結

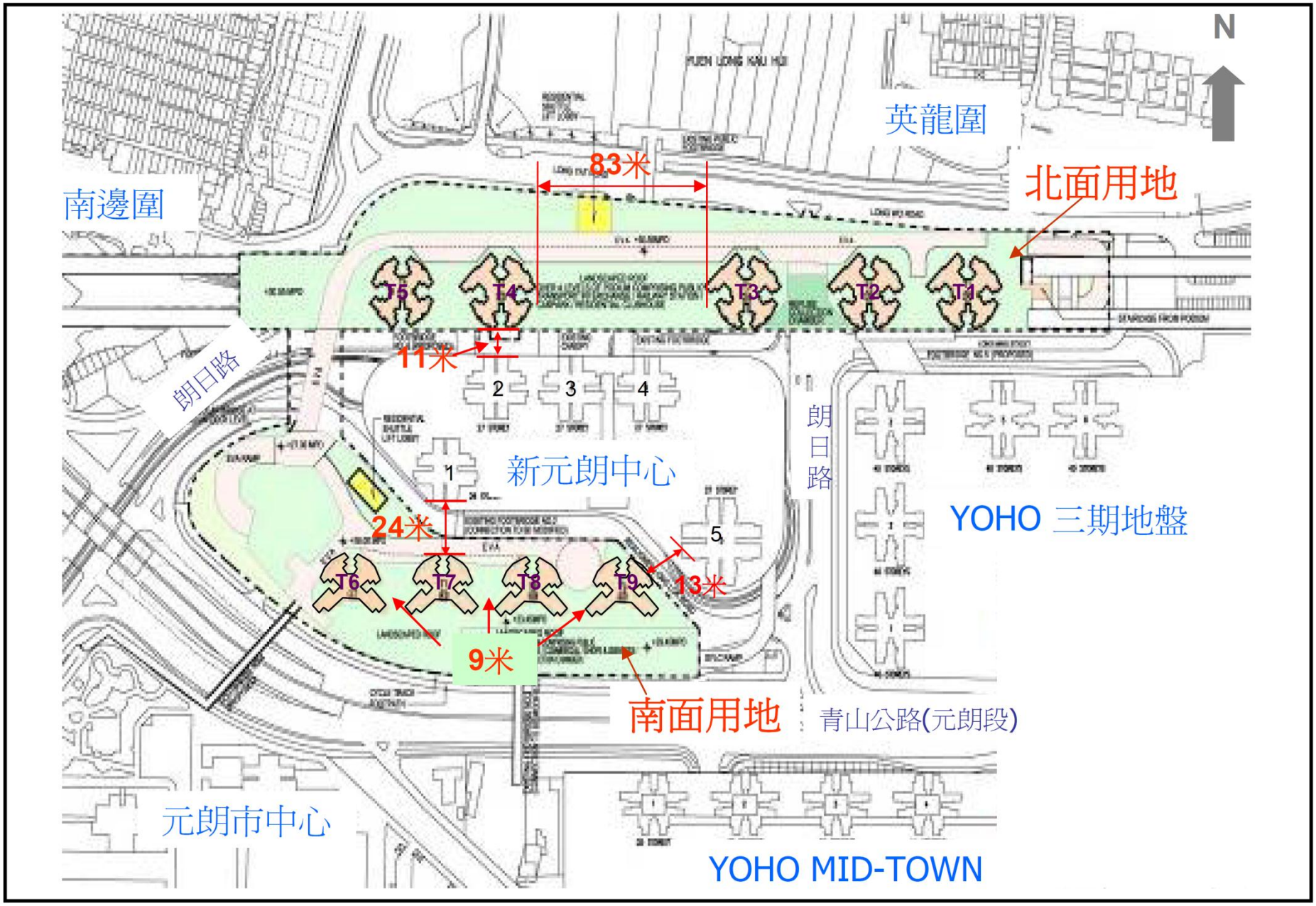
17. 歡迎議員就元朗站物業發展項目重新設計方案提出意見。在完成有關工作後，港鐵公司會向城規會呈交規劃申請。城規會將根據《城市規劃條例》公布有關申請，供公眾查閱。公眾人士可於法定時間內以書面方式就該規劃申請向城規會提出意見。如重新設計方案獲城規會批准，視乎市場情況，元朗站物業發展項目擬於 2014-15 年度招標，以滿足市民對私人樓宇供應的殷切需求。

18. 住屋是市民最切身關注的民生問題之一。解決住屋問題是本屆特區政府的其中一項重點工作。政府必須增加土地供應以興建房屋，滿足市民對房屋的殷切需求。政府正以多管齊下的策略，持續及有系統地採取一系列措施，包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地，以增加短、中和長期的土地供應。要達致在十年內供應 47 萬個公私營住宅單位的新建屋目標，回應市民的住屋需要，令有關工作更形迫切和重要。要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰。過程中非常重要的一環，便是區議會、地區及居民的體諒和支持。整個社會亦需洞悉大局，作出合乎社會整體利益的取捨。

發展局
香港鐵路有限公司
2014 年 4 月

2005年城規會批准方案

附圖一

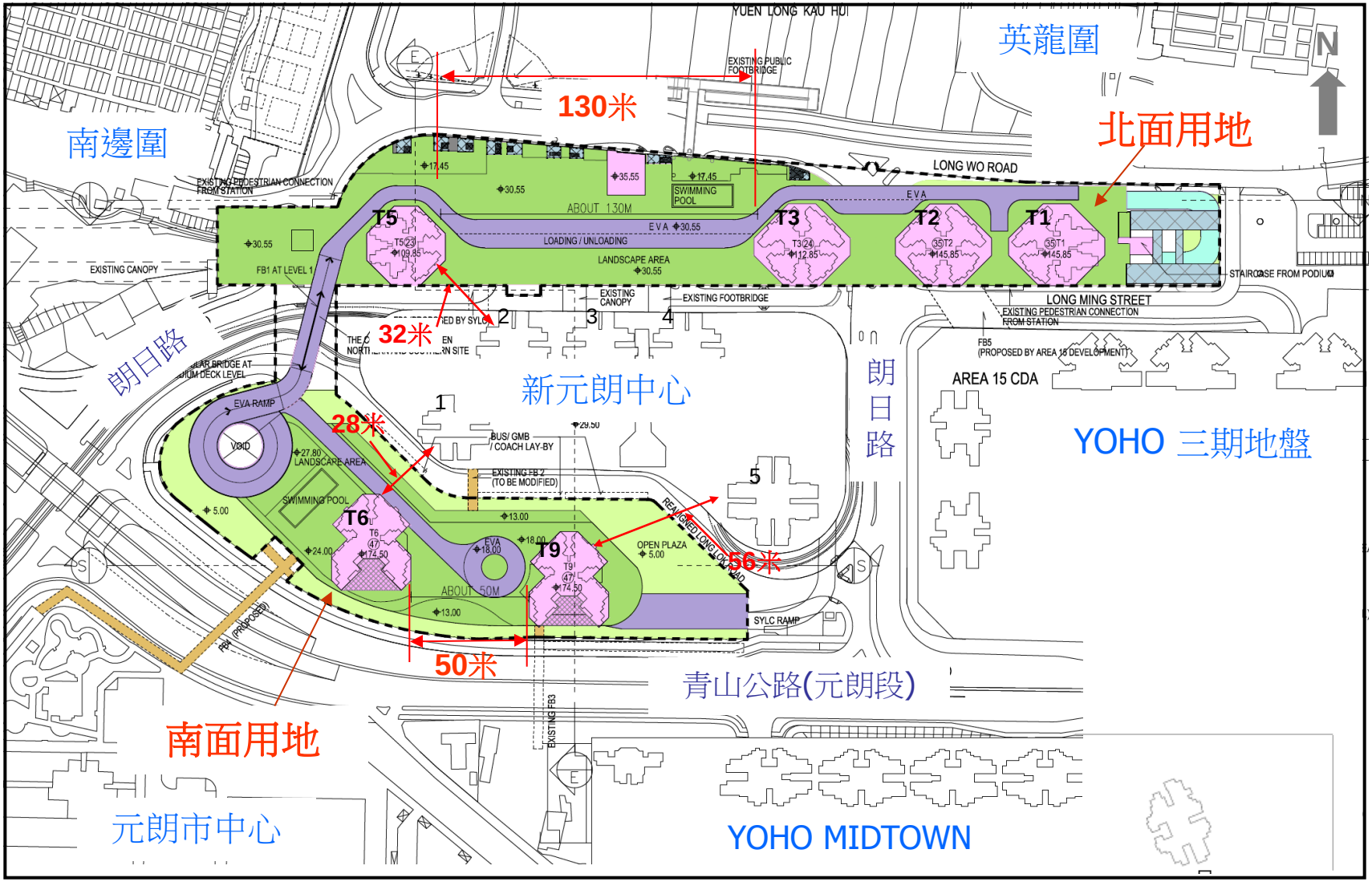


2008年建議修訂方案

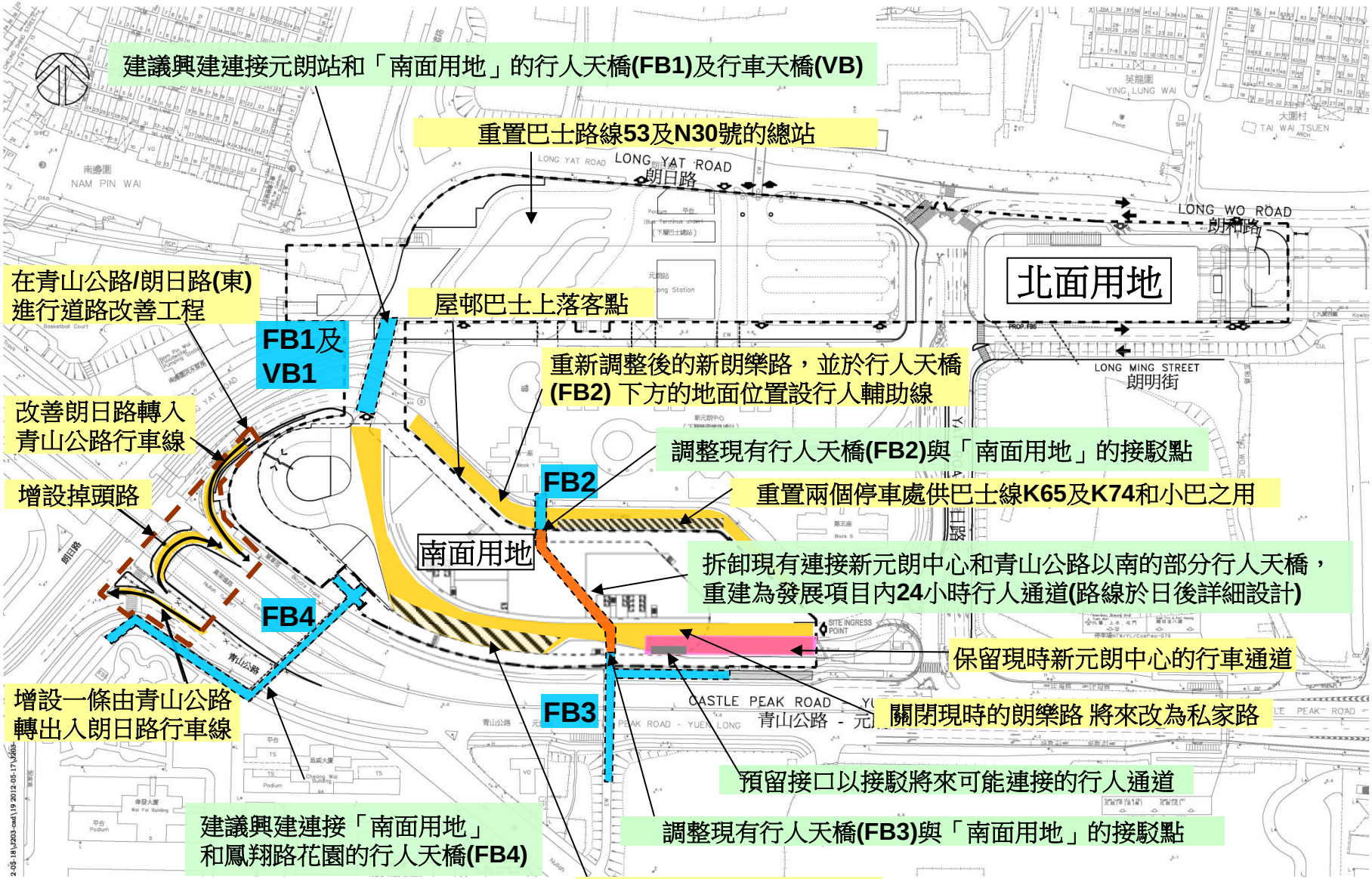
附圖二

2013年重新設計方案

附圖三

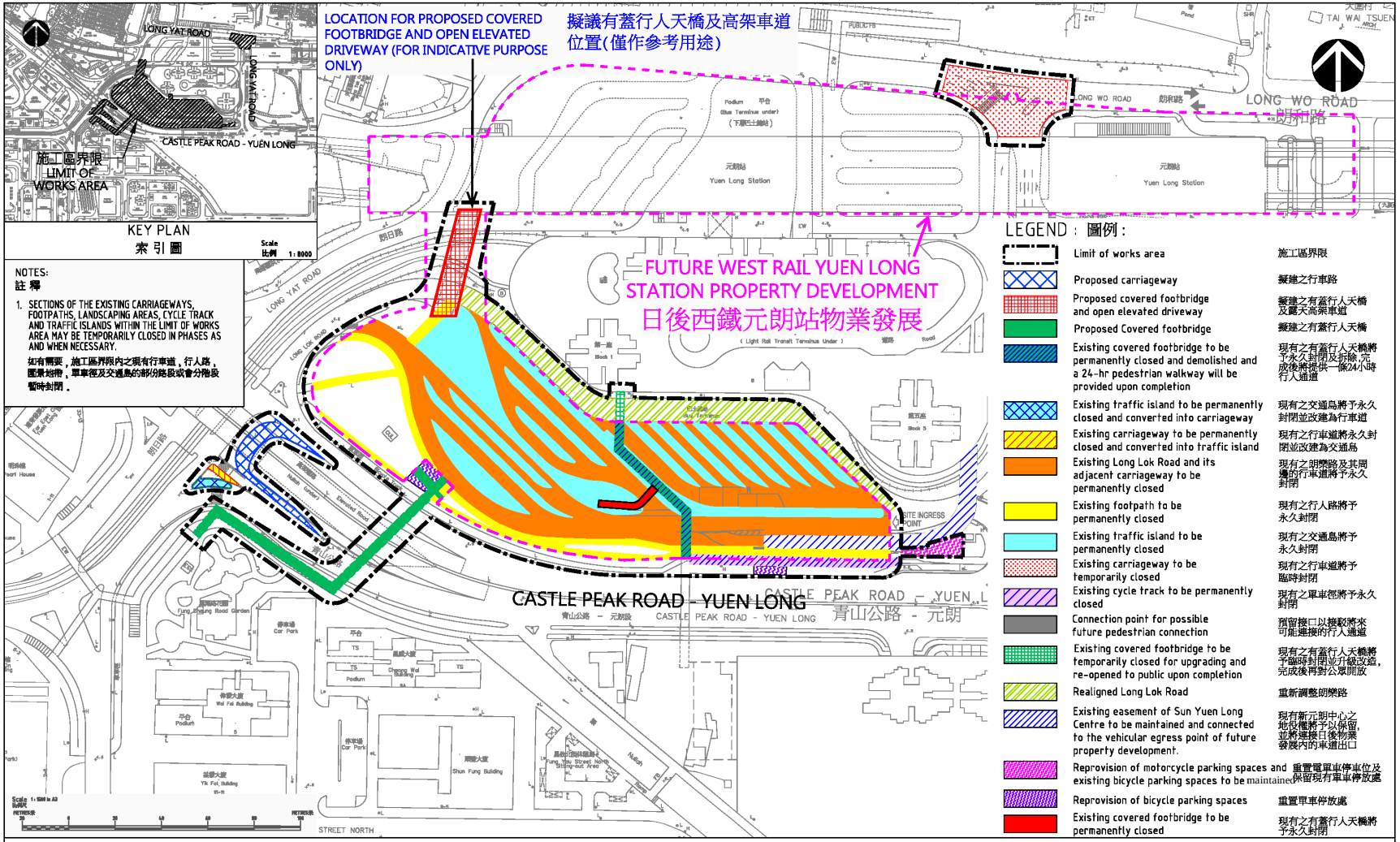


附圖四



建議行人天橋及道路改善工程

附圖五



西鐵元朗站日後物業發展建議道路工程的示意圖

GENERAL LAYOUT OF PROPOSED ROAD WORKS FOR THE FUTURE WEST RAIL YUEN LONG STATION PROPERTY DEVELOPMENT

H:\04(Thu)\2013-07-04\203-cad\PRESS 2013-04-23\203-landscape 2013-07-02.dwg, 4/7/2013 17:46:11, 1:1