

檢討元朗土地用途

引言

為回應元朗區議員提出全面檢討元朗土地用途的要求，本文件載述元朗不同地區主要土地用途的考慮因素和有關的規劃工作。運輸署應我們的要求提供協助，就議員提出的某些交通事項解釋有關情況。

元朗的土地用途規劃

2. 土地用途規劃是一項持續進行的工作。規劃署會因應社會需求和規劃環境的轉變定期檢討不同地區的土地用途，並向城市規劃委員會(城規會)作出建議，修訂有關的法定圖則。

3. 元朗區共有 16 份分區計劃大綱圖，分別涵蓋不同地區。規劃署在持續檢討元朗區的土地用途規劃時會考慮元朗區議會的建議，亦會把有關意見轉達城規會，以便城規會日後審批分區計劃大綱圖的修訂時參考。

4. 關於元朗市鎮範圍，第一份元朗分區計劃大綱圖是在 1997 年 12 月獲行政長官會同行政會議批准，其後曾經作出 10 次修訂，以反映環境的轉變和納入最新的土地用途建議。規劃署在 2006 年年底完成檢討元朗分區計劃大綱圖。有關的草圖已在 2007 年 1 月 5 日刊憲，供公眾查閱。現正根據《城市規劃條例》(該條例)按法定規劃程序處理公眾的申述書。

白泥的土地用途規劃

5. 白泥恬靜清幽，景色宜人，沿岸的魚塘和家禽飼養場星羅棋布。民居主要集中在稔灣路沿路和該處兩條鄉村。白泥位處鄉郊，交通頗為不便，故此，我們的規劃旨在保護這片風景幽美的地帶，免被都市化。把這片用地劃作露天貯物／港口後勤用途的建議與上述規劃目標不符。

流浮山的土地用途規劃

6. 一些元朗區議員建議把流浮山和香港濕地公園毗鄰兩幅「綜合發展區」用地劃作康樂及旅遊用途。

7. 流浮山一向是享負盛名的旅遊點，當地的海鮮市場別具特色，食肆林立，加上醉人美景，令流浮山遠近馳名。該處擁有豐富的旅遊、康樂和保育資源，包括天然海岸線和對生態尤其重要的紅樹林群落和魚塘。因此，流浮山和前海灣等地帶宜劃作旅遊、康樂、生態旅遊和保育用途。相關的分區計劃大綱圖已就不同用途的地帶作出規定，以便私人發展商透過其發展計劃發展旅遊／生態旅遊用途。舉例來說，相關的分區計劃大綱圖已把流浮山鄉鎮劃作「商業／住宅」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」用途，公眾人士可向城規會申請批准，在這些地帶發展旅遊、體育或文化用途。

8. 另外就香港濕地公園毗鄰兩幅「綜合發展區」用地進行的土地用途檢討近期已經完成，城規會原則上同意檢討時提出的建議。我們已採用靈活的安排，容許興建與濕地公園相協調的旅遊設施(例如度假式酒店)。我們已在 2007 年 9 月向城規會匯報公眾就修訂建議提出的意見。經修訂的分區計劃大綱圖稍後會根據該條例供公眾查閱。

廈村的土地用途規劃

9. 廈村一帶經常被用作露天貯物和港口後勤用途，這情形多年來不斷蔓延。隨着港深西部公路開通後，可能會在廈村興建連接路至跨界通道，並因應城規會在 2005 年 2 月提出的要求，規劃署展開了有關廈村土地用途的檢討，檢討工作最近已經完成。在進行廈村土地用途檢討時，當局並無進行特定的交通影響評估，但為屏廈路／田廈路改善工程進行交通影響評估時則曾研究區內的交通影響。該評估報告的結論是，完成改善工程後^註，屏廈路／田廈路將可應付擬議改劃土地用途預期帶來的交通流量。

10. 2007 年 5 月 25 日，城規會原則上同意就檢討提出的建議，把新圍路沿途約 35 公頃的土地改劃作「露天貯物」用途，把大約 20 公頃原先劃為「康樂」用途的土地改劃為「綠化地帶」，以及保留約 43 公頃土地作「康樂」用途。在「露天貯物」地帶內，符合規劃意向的用途(例如公眾停車場(貨櫃車除外)及修車場)會列為經常准許的用途，或可向城規會提出規劃申請的用途。

^註 介乎天華路至廈尾路及介乎廈尾路至洪天路的屏廈路，擬由 5.5 米分別擴闊為單程雙線行車道及單程四線行車道，預期在 2010 年竣工；而介乎屏廈路至新圍路以南的一段田廈路，則會由單程雙線行車道擴闊為單程四線行車道，預期在 2011 年竣工。

11. 規劃署已在 2007 年 8 月 1 日諮詢廈村鄉事委員會有關上述改劃用途地帶的建議。該署亦在 2007 年 9 月 19 日諮詢元朗區議會，並會在今年稍後時間向城規會匯報諮詢結果，以期開展修訂廈村分區計劃大綱圖的工作。

12. 必須指出的是，我們已在法定規劃制度下作出靈活安排，在鄉郊地區的分區計劃大綱圖內屬於露天貯物／港口後勤用途地帶範圍外的土地，只要不涉及環境易受破壞的地區，公眾人士便可申請作臨時用途，為期不超過 3 年。倘若申請人已遵行先前獲批給規劃許可時所附帶的所有條件，而規劃環境沒有改變，有關部門沒有異議，區內居民沒有提出反對，則城規會一般會從優考慮其後的續期申請。

交通事宜

13. 運輸署現正研究連接廈村與港深西部公路的永久道路。有關部門已考慮區內的交通情況及居民的意見，現正制訂有關的定線方案。

14. 由於有些道路改善計劃已經完成，餘下的計劃及連接港深西部公路與廈村的一條新建四線道路亦會在 2013 年或之前陸續竣工(詳情見附件)，運輸署預期現有道路網絡不會出現容量不足的問題，應可應付港深西部公路通車後所帶來的跨界交通流量。

15. 鑑於港深西部公路通車後，交通流量預期會有所增加，政府會監察區內的交通及環境情況，並實施緩解措施，以應付可能帶來的不良影響。

發展局
規劃署
2007 年 9 月

廈村及天水圍地區

- (a) 擴闊介乎天華路至廈尾路的一段屏廈路，由 5.5 米擴闊至 10.3 米的單程雙線行車道(預期在 2010 年竣工)
- (b) 擴闊介乎廈尾路至洪天路的一段屏廈路，由單程雙線行車道擴闊為單程四線行車道(預期在 2010 年竣工)
- (c) 擴闊介乎屏廈路至新圍路以南的一段田廈路，由單程雙線行車道擴闊為單程四線行車道(預期在 2011 年竣工)
- (d) 興建一條四線行車路，連接港深西部公路與廈村(預期在 2013 年竣工)

元朗公路及屯門公路走廊

- (e) 擴闊元朗公路，由雙程雙線道路擴闊為雙程三線道路(已在 2006 年竣工)
- (f) 擴闊介乎小欖至荃灣的一段青山公路——餘下工程，由單程雙線道路擴闊為雙程雙線道路(已在 2007 年竣工)
- (g) 新田交匯處改善工程(預期在 2007 年竣工)
- (h) 博愛交匯處改善工程(預期在 2009 年竣工)
- (i) 擴闊青田交匯處的一段屯門公路，由雙程雙線道路擴闊為雙程三線道路(預期在 2009 年竣工)
- (j) 擴闊屯門公路(屯門市中心段)，由雙程雙線道路擴闊為雙程三線道路(預期在 2010 年竣工)
- (k) 屯門公路重建及改善工程(預期在 2012 年竣工)