

# 元朗南房屋用地規劃及 工程研究 - 勘查研究

第一階段  
社區參與

立法會  
發展事務委員會  
23.4.2013



# 研究背景及目的

## 背景

1960s/70s: 農業墟集



1980s-現在: 新市鎮發展



現狀: 鄉郊地區環境



## 2011-12年施政報告

「研究把…元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途。」

## 2013年施政報告

「加快檢討…元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地…盡快釋放作房屋發展用途。」



## 研究目的

探討及優化在元朗南棕地上發展房屋和其他用途的潛力，輔以基礎設施及社區設施，並改善現有環境。

# 研究範圍及具發展潛力區

在具發展潛力區及研究範圍內的其他適當地方探討有潛力作房屋發展的用地

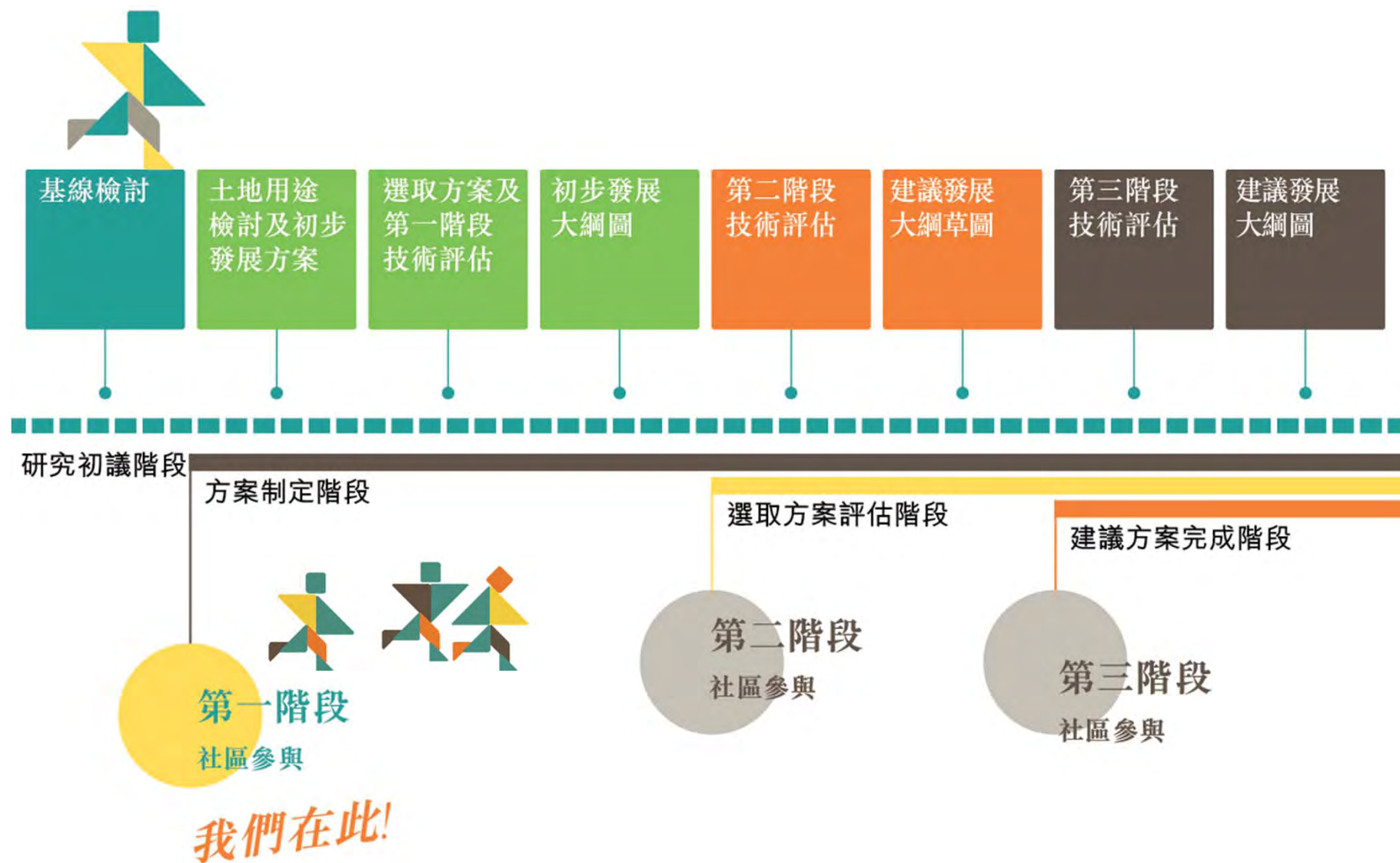


**研究範圍**  
約1,560公頃

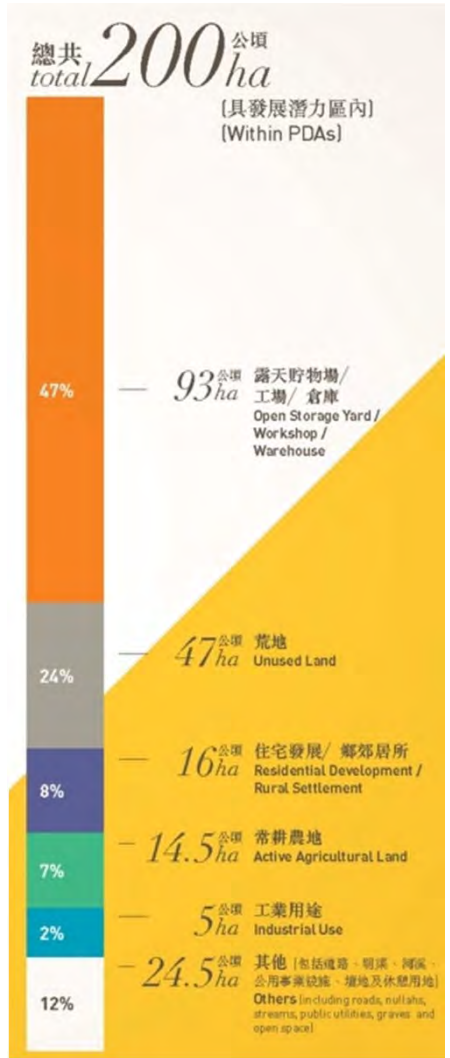
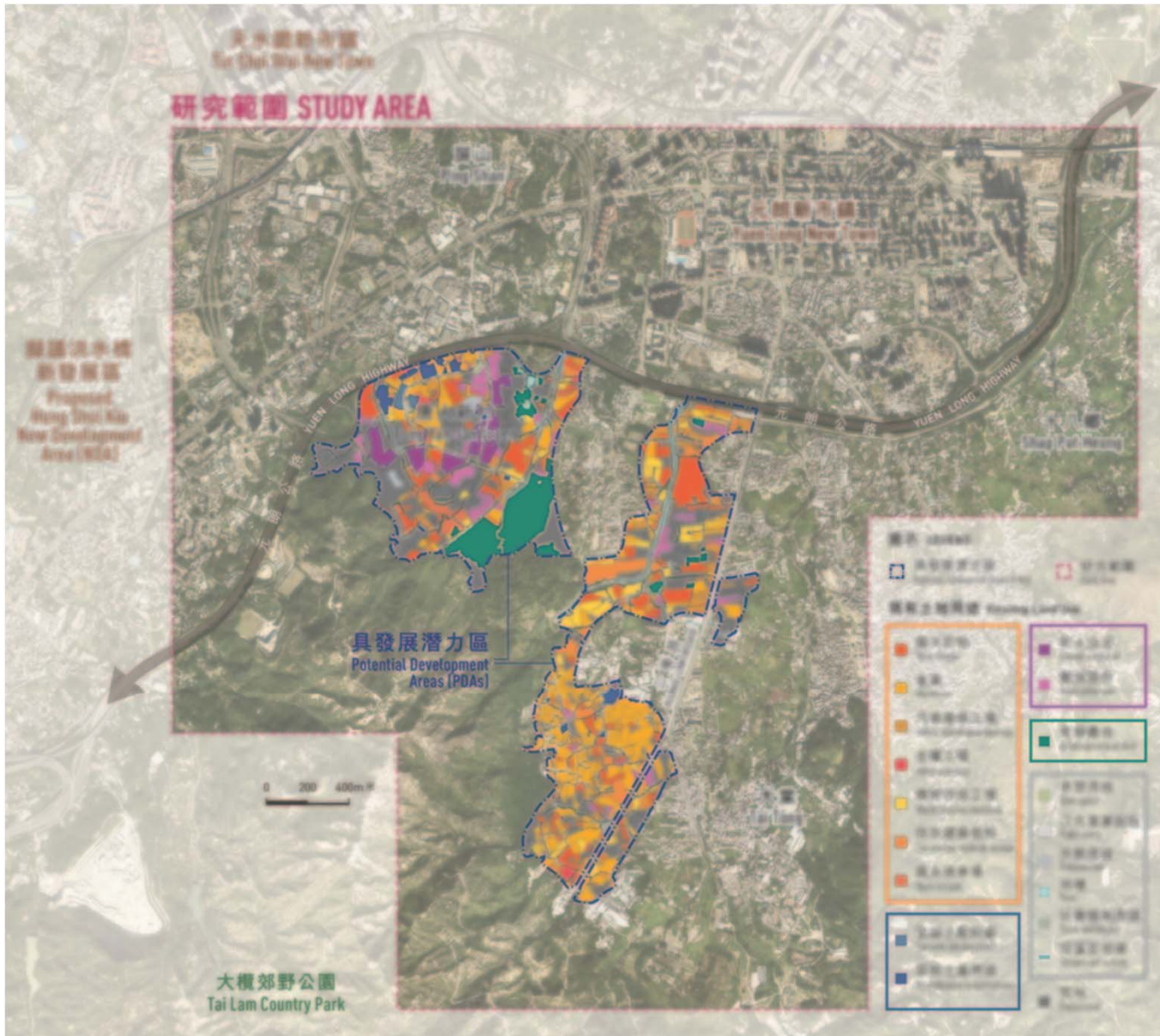
**具發展潛力區**  
約200公頃



# 研究流程



# 具發展潛力區 - 主要現有用途



# 具發展潛力區 - 主要現有用途



露天貯物場/工場/倉庫



荒地



住宅發展 / 鄉郊居所



常耕農地



工業用途



其他（包括道路、明渠、河溪、公用事業設施、墳地及休憩用地）

# 發展機遇



提供房屋土地供應



改善區內生活環境



# 限制及主要議題



## 露天貯物場、倉庫、工場及工業用途的繁衍

- 提供就業機會
- 鄉郊環境惡化



## 現有鄉村及住宅發展

- 現有屋苑及鄉郊居所



## 環境

- 環境問題
- 自然及文化遺產和具生態價值的資源



## 排水及排污

- 現有設施承載力有限
- 部分地方沒有公共排污系統
- 后海灣零排放



## 交通

- 沒有鐵路服務
- 元朗南沒有直接連接元朗公路的道路；元朗公路交通容量有限
- 公庵路不合標準



## 土地業權

- 大量私人土地
- 祖堂地
- 墳地



## 規劃及城市設計背景

- 周邊連繫不足



## 溶洞

- 複雜地質結構



# 初步接獲的主要公眾意見



議題	公眾意見
土地用途	<ul style="list-style-type: none"><li>• 維持現有露天貯物場/工場/倉庫/工業，或提供重置地點</li><li>• 增加可發展土地的地積比率</li><li>• 保育現有農地及質素良好的荒廢農地</li><li>• 檢討具發展潛力區以外土地包括荒廢的農地作發展用途</li><li>• 擴大「鄉村式發展」地帶</li></ul>
基礎建設	<ul style="list-style-type: none"><li>• 提供基礎建設及社區設施</li><li>• 改善區內及連接區外的交通，可覆蓋元朗明渠以擴闊公庵路</li></ul>
發展密度	<ul style="list-style-type: none"><li>• 需與鄉郊環境互相協調</li><li>• 就私人及公共房屋比例的意見不一</li></ul>
實施及收地方案	<ul style="list-style-type: none"><li>• 尊重現有私人土地業權，減少徵收土地</li><li>• 改劃土地並增加地積比率以鼓勵發展</li></ul>

# 指導原則



藉提供足夠基礎建設、社區設施及休憩用地，將元朗南的棕地轉為有利的用途及充分利用它的發展潛力，以滿足房屋及其他用途用地的需要





改善元朗南現有的居住環境，處理工業與住宅為鄰所產生的問題及締造一個可持續及宜居的社區，並提供機會進行綠化、設置通風廊及改善景觀，包括可能美化沿公庵路的現有明渠





在制訂土地用途建議及發展密度時考慮現有附近鄉村的特色及文化遺產

# 指導原則

 考慮現有的鄉村（原居民和非原居民鄉村）、現有相鄰及面積相當的常耕農地及位於山邊的墳墓

 考慮自然景觀和重要的生態價值的資源，包括古樹名木，楊家村的河流，大棠鷺鳥林及大欖郊野公園

 加強與元朗新市鎮及周邊發展的連繫，包括村落和擬議洪水橋新發展區

  
您的意見  
是甚麼？

# 第一階段社區參與

為期兩個月的社區參與活動：  
2013年4月16日 – 6月16日

本研究網頁：  
[www.yuenlongsouth.hk](http://www.yuenlongsouth.hk)

活動	日期	持分者/地點
簡介會	四月中旬開始	立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會、區議會、鄉事委員會
專題小組討論	四月下旬開始	居民/村民、農民、露天貯物場/工場/貨倉/工業用途營運者、綠色團體、專業團體
巡迴展覽	23.4 – 29.4.2013	元朗民政事務處
	3.5.2013	白沙山路（近東海長者之家）流動展覽
	4.5.2013	唐人新村路停車場（近逸翠軒）流動展覽
	5.5 – 11.5.2013	元朗賽馬會廣場
	12.5 – 18.5.2013	唐人新村花園
	22.5.2013	僑興路（白沙村）流動展覽
	23.5.2013	僑興路（田寮村）流動展覽
社區論壇	25.5.2013（週六） 1400-1700	元朗商會小學

# 謝謝

