

規劃宜居新市鎮

Planning for Liveable New Towns

元朗

Yuen Long



規劃署
Planning Department

2022

地理環境

元朗新市鎮（圖 1）位於新界西北的元朗平原中部，所佔的土地面積約 561 公頃，北面以元朗創新園的外圍為界，東接元朗舊墟鄉村，南達元朗公路，西面則以朗天路為限。新市鎮的位置，距離屯門東北面約 6 公里，距離大埔西面 14 公里，以及距離落馬洲西南面 9 公里。

元朗新市鎮是元朗的核心地區，也是商業樞紐。元朗是香港第二代新市鎮之一。根據 2021 年人口普查，元朗新市鎮的總人口約 169 900 人。

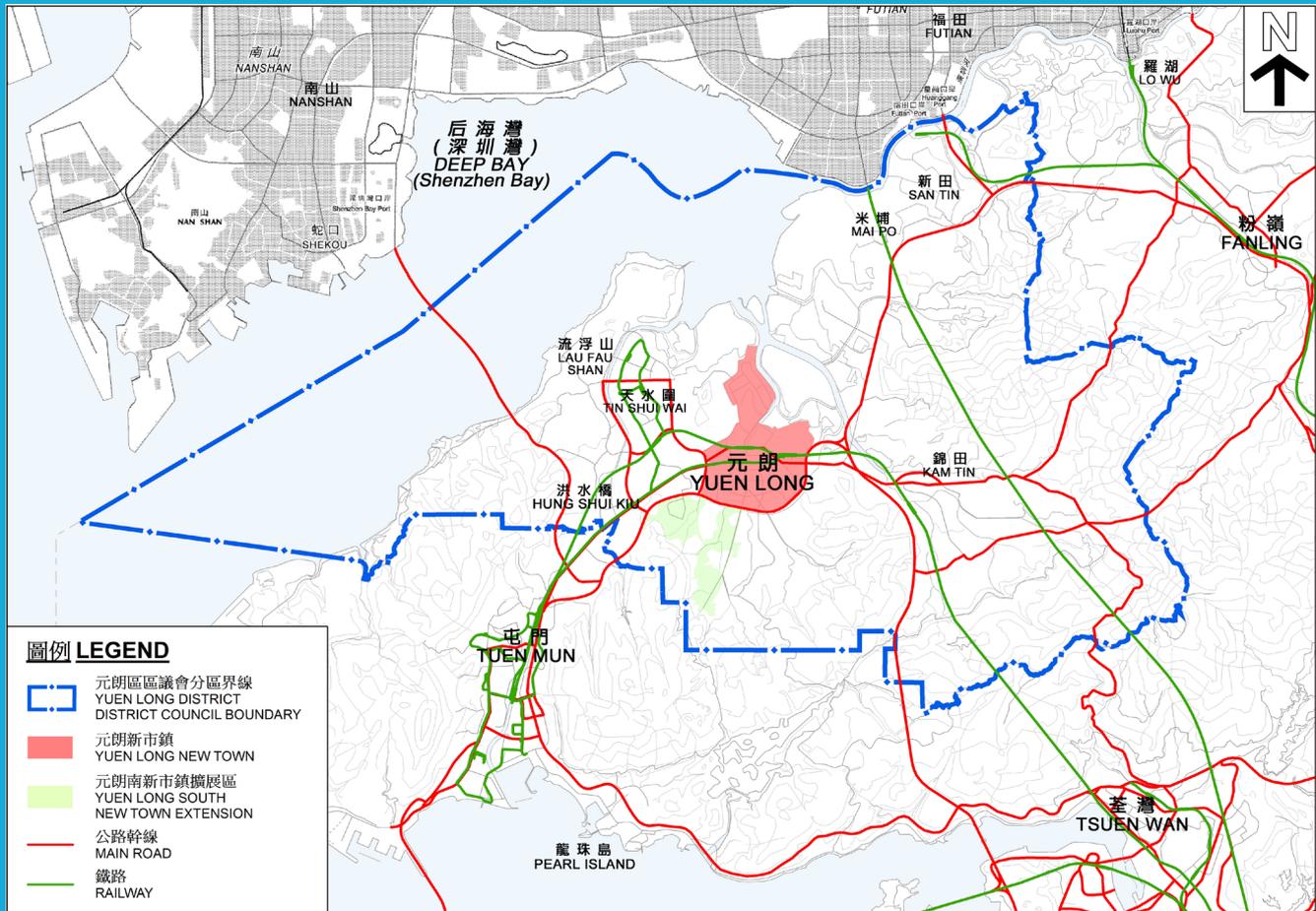


圖 1 : 元朗新市鎮及元朗南新市鎮擴展區的位置



歷史背景

元朗在發展方面的歷史源遠流長，長期以來屬舊式墟鎮。元朗舊墟（圖 2）早於 18 世紀已是區內各項鄉郊活動的集中地，位於今日元朗新市鎮的東北面邊緣。在 20 世紀初，元朗的墟市活動轉移至西南部，形成元朗新墟（圖 3）。從此，墟市活動急速增長，並擴展至青山公路沿路一帶。

隨着城市急速擴展，加上往返新界的交通得以改善，元朗在 1970 年代被納入政府的大型建屋計劃中。在 1978 年，元朗被劃為新市鎮，以反映其在新界西北所扮演的次區域中心角色（圖 4 及 5）。

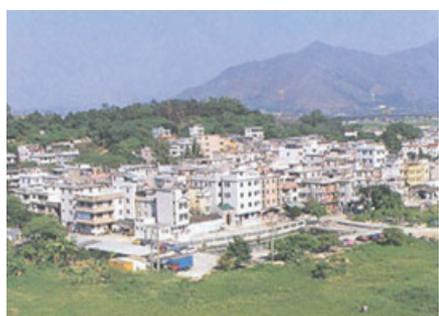


圖 2：元朗舊墟



圖 3：元朗新墟



圖 4：1970 年代的元朗

規劃概念

元朗新市鎮（圖 6）是第二代新市鎮之一。新市鎮的規劃原則，是建設一個均衡且自給自足的社區，進行多元化的經濟活動，並設有各式各樣的康樂、服務和社區設施。

元朗新市鎮初期的發展，主要圍繞元朗舊墟和元朗新墟兩個樞紐。其後沿區內人士慣稱「元朗大馬路」的青山公路，演變成顯著的軸線發展模式。元朗明渠的流向從南到北，是元朗新市鎮的主要通風廊。青山公路沿路兩旁有不少高層商業及住宅發展，並從高至低向外伸展，越靠近周邊外圍地區，發展項目便越見疏落，也較低矮。發展密度較低，因而與現有的鄉郊環境能和諧並存。隨着當年的西鐵線（現稱屯馬線）開通，在兩個鐵路站（即元朗站及朗屏站）附近開始出現多個高層且高密度的混合用途綜合發展項目。位於元朗站附近的公共運輸導向模式發展項目，由於設有時尚的購物商場，迅速成為元朗區別具一格的地標。

在市中心的北面，有兩個工業區，即元朗工業邨（現為元朗創新園）和東頭工業區，為區內居民提供就業機會。當中，東頭工業區正轉型為一個具混合用途的商業區。在市中心，處處可見方便行人的廣場、巷里及行人專區網絡，為新市鎮加強了活力及暢達性。此外，亦有預留土地作政府和社區用途，可在空間有限的市中心發揮視覺調劑和緩衝空間的功能。南面擴展部分的幾幅狹長土地已預留作休憩用地之用，以及作為南面元朗公路的緩衝。

元朗新市鎮的規劃概念及原則，透過根據《城市規劃條例》擬備及落實的元朗分區計劃大綱圖演繹。



圖 6：元朗市中心的鳥瞰圖

元朗新市鎮的發展

房屋

元朗新市鎮的主要土地用途是住宅發展，提供不同的房屋種類，從公營房屋到私人房屋，高密度住宅發展至鄉村式房屋，皆一應俱全（圖7至10）。為保留元朗的現有景觀和特色，新市鎮採用梯級式的概念，使建築物高度由市中心向西部、北部及南部遞減，從而保留了外圍地區的鄉郊特色。東部擴展區有高層私人住宅發展，成為新市鎮的地標。

元朗新市鎮按規劃發展後，公營房屋（包括公共租住房屋及資助出售單位¹）與私人永久房屋（包括鄉村屋宇）的整體單位比例將約為2：8，新市鎮的規劃人口為191 770人左右。



圖7：公營房屋發展



圖8：私人發展連形點商場



圖9：中密度發展



圖10：鈞樂新邨鄉村式屋宇

¹ 資助出售單位包括房屋委員會的居者有其屋計劃單位、私人機構參建居屋計劃單位、可租可買計劃單位，以及房屋協會的住宅發售計劃單位。

經濟活動

元朗新市鎮主要的零售活動以街舖形式集中在青山公路一帶（圖 11）。此外，元朗站的綜合發展項目落成後，大型購物商場林立，彼此相連，成為新市鎮的新經濟活動中心（圖 12）。

元朗工業邨（現為元朗創新園）（圖 13）建於新市鎮北面，佔地約 86 公頃。工業邨主要供香港科技園公司認可的產業使用，包括藥劑及生物醫學製品業等。未來更會設有微電子中心，以支持新一代微電子產品的開發和試產。



圖 11：青山公路沿路的零售活動



圖 12：元朗大型購物商場形點



圖 13：元朗創新園

社區設施

政府已在元朗新市鎮預留足夠土地提供社區設施及社會服務，以配合區內居民及附近一帶使用者的需要。元朗大會堂（圖 14）、朗屏社區會堂及元朗劇院（圖 15）坐落在西部，而元朗政府合署（圖 16）、元朗圖書館（圖 17）及多間學校則主要位於新市鎮的中心地帶。博愛醫院（圖 18）位於新市鎮東面，屬新界西醫院聯網醫院，自 1919 年起為元朗居民提供服務。



圖 14：元朗大會堂



圖 15：元朗劇院



圖 16：元朗政府合署



圖 18：博愛醫院



圖 17：元朗圖書館

康樂設施及休憩用地

政府已根據《香港規劃標準與準則》所訂的要求，在元朗新市鎮內預留土地發展康樂設施。元朗大球場（圖 19）、元朗游泳池（圖 20）及元朗公園（圖 21 及 22）均建於新市鎮的西部，組成獨具一格的文娛康樂設施群，為鄰近一帶地區的居民提供服務。元朗大球場、朗屏體育館、鳳琴街體育館及元朗游泳池是新市鎮的動態康樂設施，而元朗公園則提供戶外公共休憩空間，供市民作動態及靜態的康樂用途，以配合區內居民及一般市民的需要。為平衡新市鎮的稠密發展，元朗公路以北設置園景行人道，作為新市鎮的主要通風廊，也是貫通南面已規劃休憩用地的行人連接通道。



圖 19：元朗大球場



圖 20：元朗游泳池



圖 21：元朗公園



圖 22：元朗公園

交通

隨着西鐵線（現稱屯馬線）、三號幹線（郊野公園段）、大欖隧道（圖 23）及深港西部通道的建造工程陸續完成，元朗與香港其他地區的對外交通連繫已大為改善。元朗新市鎮有鐵路服務，市內設有屯馬線元朗站（圖 24）和朗屏站，還有輕便鐵路服務。元朗新市鎮亦有多條主要道路，包括元朗公路、朗天路和朗屏路，經區內幹路把元朗與香港主要的公路網連接起來，而擬建的十一號幹線則會把元朗與南面的北大嶼山公路及港深西部公路連接起來。預計該區未來的交通暢達程度將會大大提升。

為盡量減少人車爭路的情況和改善步行環境，政府遂推展「行人環境改善計劃」，以改善人流暢旺地區的行人環境。



圖 23：大欖隧道



圖 24：元朗站

展望未來

根據「香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略」的概念性空間框架，元朗位於西部經濟走廊及北部經濟帶沿線，有利把握當中多項策略發展項目和基礎建設所提供的優勢。《行政長官 2021 年施政報告》亦提出《北部都會區發展策略》，當中元朗區將成為「北部都會區」的主要組成部分之一。

雖然元朗新市鎮大部分地方已予發展，但新市鎮南部仍有土地可作發展之用。此外，隨着元朗南與新市鎮的交通連繫情況得到改善，元朗南具潛力發展為元朗新市鎮的擴展部分。政府現正研究把已受破壞的棕地用地轉作房屋發展及其他用途，並關設所需的基礎及社區設施作配套，同時改善現有環境。隨着元朗新市鎮周邊地區（包括洪水橋／厦村新發展區）進一步發展，將會帶來更多元化的經濟活動和更多就業機會，並提供優化的社區和文娛設施，令元朗新市鎮的居民亦可從中受惠。

具潛力的擴展區—元朗南發展

地理環境

元朗南發展區（圖 25）位於元朗新市鎮南鄰，大致介乎元朗公路和公庵路之間。除元朗新市鎮外，還有天水圍新市鎮和洪水橋／廈村新發展區位於其西北面，而大欖郊野公園則在其南面。

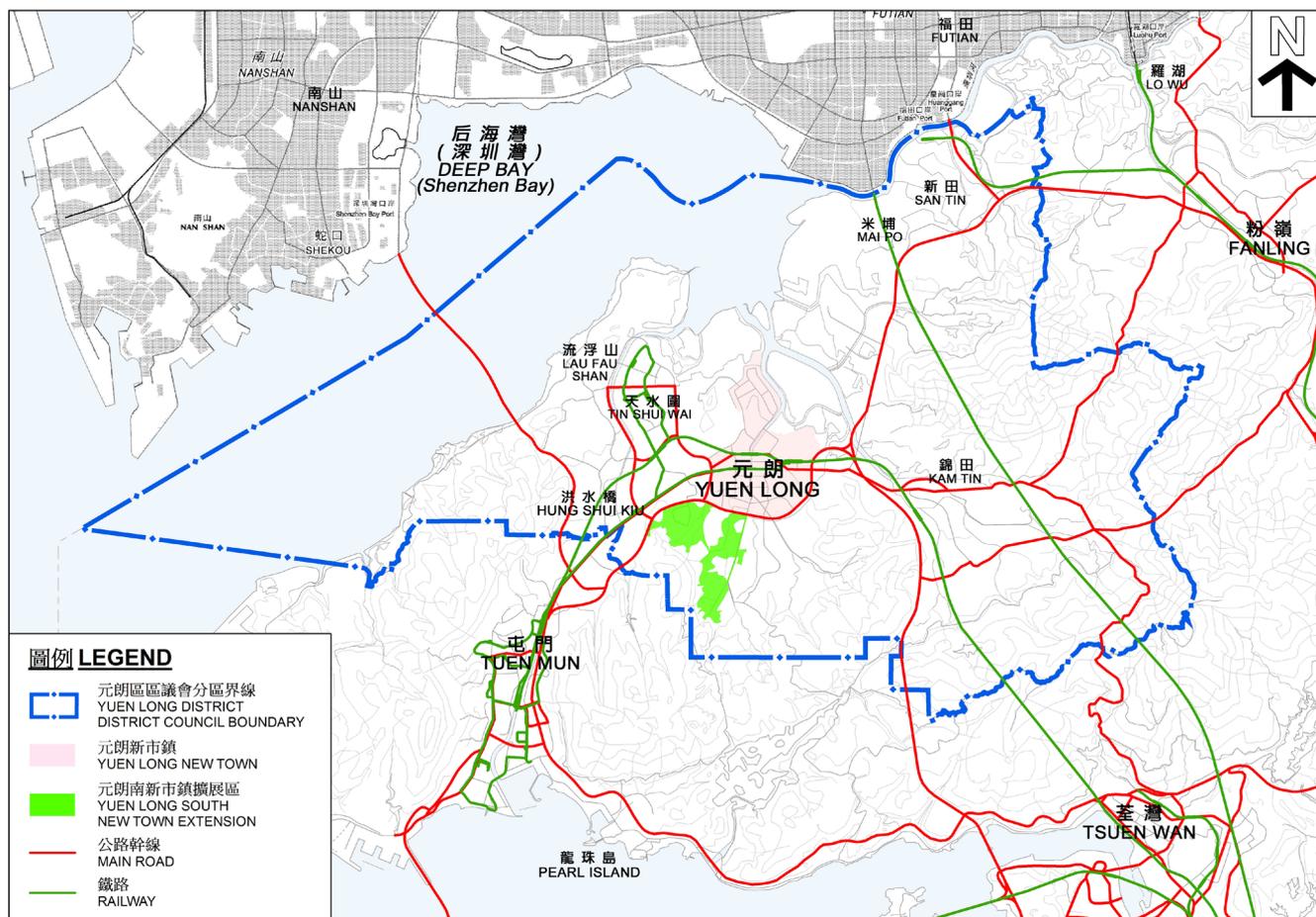


圖 25：元朗南發展區的位置

規劃概念

元朗南的定位，是元朗新市鎮的擴展部分。透過興建擬議的運輸基礎設施，元朗南會以更直接和方便的方式與元朗新市鎮及洪水橋／廈村新發展區連繫。元朗南發展計劃是主要的土地發展項目之一，可應付香港中長期的房屋需求（圖 26）。

政府在規劃元朗南的發展時，已預留合適的用地，發展各類用途（包括住宅、商業、工業和休憩用地）及興建各種社區和基礎設施，以配合現有和未來居民的需要。當局建議盡可能保留發展區內已發展完善的住宅社區及現有的宗教機構。



圖 26：房屋發展構思圖

交通

元朗南發展區將經由擬議的新道路網絡和透過公共交通服務，連接至元朗新市鎮、洪水橋／廈村新發展區及其他地區。現有道路會進行改建工程，以改善現有交通情況，並關設通路連接元朗站，方便區內車輛流通。當局亦已規劃完整的單車徑和行人道網絡，以加強元朗南發展區與其他地區的連接，同時使之方便易達（圖 27）。該區日後或可透過現正進行研究的環保運輸服務，進一步連接至洪水橋／廈村新發展區及天水圍新市鎮。

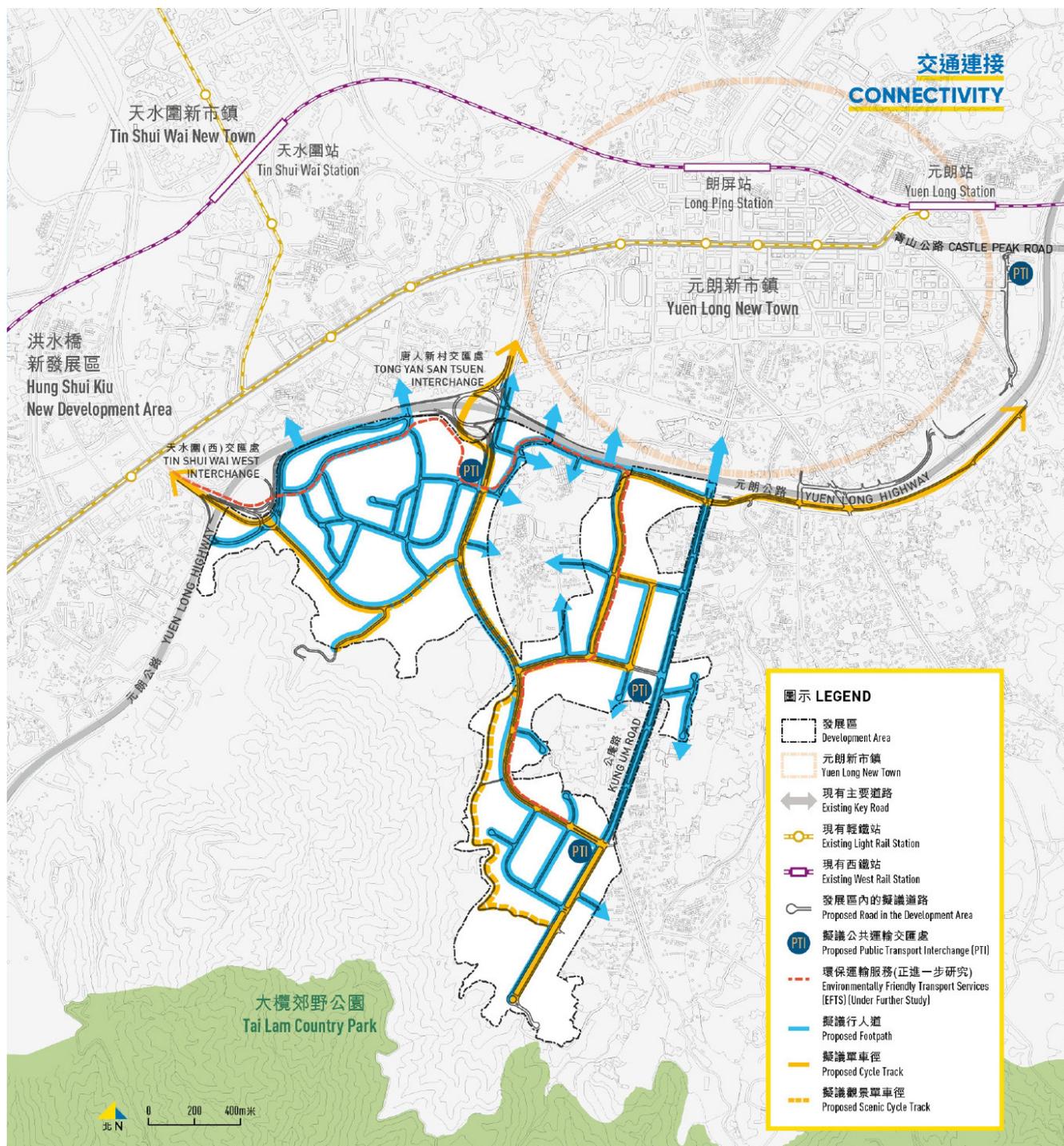


圖 27：元朗南與元朗新市鎮及洪水橋新發展區的連接網絡

展望未來

為及早推出土地應付住屋需要，並確保能適時提供全面的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局正為元朗南發展計劃制訂時間表，以便各發展項目的工程能適當地分期分項進行。隨着商業、房屋、政府、機構或社區設施、基建設施和其他已規劃的發展項目的落實後，預計可在發展需要和其他規劃考慮因素兩者之間取得平衡，從而締造綠化及宜居的社區（圖 28）。



圖 28：元朗南發展構思圖

如需進一步資料，請與下列辦事處聯絡：

屯門及元朗西規劃處

新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 14 樓
電話：2158 6301
傳真：2489 9711
電郵：tmylwdpo@pland.gov.hk

或

規劃資料查詢處

北角
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 17 樓

電話：2231 5000
傳真：2877 0389
電郵：enquire@pland.gov.hk

沙田
新界沙田上禾輦路 1 號
沙田政府合署 14 樓

鳴謝：

航空照片由地政總署提供 © 香港特別行政區政府
參考編號 G30/2022