

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於二零零九年五月二十日舉行二零零九年度第三次會議，會上討論要點如下：

前凹頭政府宿舍 — 公共房屋發展計劃

洪水橋第 13 區 — 公共房屋發展計劃

元朗邨重建計劃 — 修訂方案

2. 委員及列席議員表示，鑑於元朗市土地資源珍貴，元朗邨舊址位於元朗市中心地帶，而元朗區日後將成為珠江三角洲的中心點，故此委員以往一直反對在該處興建公共房屋（公屋），並建議在該幅土地興建酒店、商業樓宇及大型購物商場等，發展商業中心和區域地標，以吸引遊客，帶動區內經濟發展。委員亦認為，公屋設計應切合社會需要，配合地區特色及長遠發展，當局應釋放該幅土地作純商業用途，並透過其他公屋發展計劃增建單位，以填補元朗邨重建計劃原擬興建的單位數目，或另覓合適土地發展公屋。不過，有委員對在洪水橋第 13 區增加興建公屋單位的建議有所保留。另外，橫洲工業邨一帶的工業用地亦宜改作商業用途，並仿效荃灣和沙田市中心的發展模式發展元朗市中心。

3. 房屋署代表回應，元朗邨舊址土地已空置或作短期用途多年，房屋署及委員均希望盡快發展該幅土地。該署已聽取委員的意見，並積極作出回應，在修訂方案內加入商業元素，以期「元朗邨重建計劃 - 修訂方案」可達至雙贏，既可滿足房屋委員會覓地興建公屋的迫切需要，亦可回應委員的訴求，促進區內的經濟效益，並能盡快為建造業帶來更多就業機會。方案一預留部分土地作私營發展。至於公屋及私營的發展規模和比例，該署會再作詳細考慮。方案二則擬建一座地標式設計的大型商場，及於商場平台上興建公屋大廈，在設計上較完整。從優化土地的用途、設計佈局和項目發展時間表等不同角度看，以上兩個方案都有其優點。在現階段，該署會將多個建議方案一併考慮，並與元朗地政處及規劃署商議，希望委員繼續就土地的用途提出意見。若委員認為方案二商業元素不足，該署會積極考慮方案一，以平衡各方利益。此外，房屋署代表亦要求各委員將「洪水橋第 13 區」及「前凹頭政府宿舍」的兩項公屋發展計劃與元朗邨重建計劃分開討論，以便署方能就此兩項公屋發展計劃於是次會議諮詢各委員，從而及早聽取各委員對這兩項計劃的寶貴意見，以便盡快興建公共房屋，以應付市民對公共房屋的需求。

4. 經討論後，委員通過成立工作小組，由湛家雄議員,MH,JP 擔任工作小組主席，以討論元朗邨舊址及周邊地區土地的未來發展計劃及商討一個可行的方案。另外，委員建議就元朗市北一帶的土地用途，邀請專家進行研究。委員亦建議房屋署考慮暫停元朗邨舊址重建的研究工作，待工作小組提交報告後再訂定發展方案。另外，鑑於委員及房屋署在現階段仍未能就元朗邨舊址的土地發展事宜達成共識，故此是次會議不擬就「洪水橋第 13 區」及「前凹頭政府宿舍」的兩項公屋發展計劃進行討論，而房屋署可先行向委員簡介上述計劃。

5. 房屋署代表就「前凹頭政府宿舍」及「洪水橋第 13 區」的兩項公屋發展計劃分別進行簡介，並希望委員再次考慮於是次會議討論該兩項計劃和提供意見。

要求當局關注元朗區鄉郊村落和屋苑的食水管更換及修復問題

6. 鑑於鄉郊地區食水管生鏽和爆裂漏水情況愈見嚴重，為村民帶來不便，且浪費食水，有委員建議，水務署應停止向水管破損的鄉村供水，以免村民使用受污染的食水。此外，由於小商新村被視作私人範圍，故此現時食水管的維修責任由村民承擔，但委員表示據知某些鄉村的私人物業獲水務署更換水管，認為有關鄉村食水管的維修責任的界定有欠清晰，故促請部門澄清有關安排，並協助村民得到合符標準的食水供應。

7. 主席促請水務署如進行工程時遇到困難，應盡快聯絡村代表進行協商，以免工程進度受到延誤。鑑於委員關注整個元朗區的食水管維修事宜，水務署應提交有關元朗市區更換及維修食水管的文件，讓委員知悉工程施工程的地點及時間。

8. 水務署代表回應，就屋苑範圍內食水管的維修責任問題，政府土地和私人土地的分界線乃根據地政總署繪製的圖則所釐定。水務署會擴展政府土地上的供水網絡以應付需要，因鄉村的土地業權問題較為複雜，該署會盡量避免在私人土地範圍內鋪設食水管。水務署指小商新村的土地業權人為一所合作社，故此村內的水管屬於私人共用水管，其維修責任需由村內居民承擔。水務署另已更換小商新村地界外政府土地範圍內的水管，以供應優質食水予該村居民。該署可以在技術上提供意見協助該村居民更換食水管及簡化村內共用水管的網絡，如有需要亦可考慮為該村增設食水管接駁口以連接村內共用水管網絡。此外，該署希望與委員及村代表加強溝通，使該署在元朗區內鄉郊村落的食水管更換及修復工程能夠盡快展開及順利完成。

反對地產發展商透過換地計劃在鳳麟路朗晴居旁興建屏風式樓宇

9. 委員指出，由於發展商已就上述發展向地政總署提交換地申請，並且維持採用屏風式的樓宇設計，地政總署宜暫停處理有關的換地申請，並諮

詢附近居民及十八鄉鄉事委員會的意見，在修訂上述發展計劃後，再提交本會討論。鑑於區內其他發展項目已因應附近居民的意見作出修改，甚至縮減規模，有關部門不應只依據《元朗分區計劃大綱圖》的發展參數和限制，處理上述的發展申請。

10. 主席要求有關部門根據慣常做法就上述發展計劃必須先諮詢鄉事委員會的意見，以提高處理此項發展計劃的透明度。

11. 規劃署代表回應，由於上述發展在私人土地上進行，只要該項發展符合「住宅（乙類）」的發展限制，便無須向城市規劃委員會申請規劃許可。

12. 元朗地政處代表回應，元朗鳳麟路近朗晴居旁的土地在《元朗分區計劃大綱圖》內劃為「住宅（乙類）」用途，地積比率限制為 3.5 倍，最高建築物高度為 25 層。有關土地業權人已向元朗地政處提交換地申請作住宅用途，該處正依據上述的土地發展參數和限制，並考慮各方面的因素和意見，按一貫程序處理該項換地申請。

13. 經討論後，委員一致通過下述動議：

「本會因應有地產發展商透過收地及政府交換土地方式，計劃在元朗鳳麟路朗晴居旁（元朗 116 段第 5371 號）興建三棟樓高 30 層的屏風式樓宇，不但增加該區人口密度，亦恐怕對交通造成擠塞而影響社區發展，及影響朗晴居、朗怡居及攸田村民的通風效應。故本會要求地政署及規劃署須因應居民情況及需求，重新審視該項發展，停止與該大型地產發展商換地計劃，及限制該項屏風樓發展，以保障居民權益。」

（會後補註：秘書處已於五月二十二日致函規劃署及元朗地政處，反映委員的動議，並於六月十七日將上述兩個部門的書面回覆分送予委員參閱。）

爭取政府辦公大樓搬遷至元朗工作小組工作報告

14. 工作小組主席匯報小組的工作進展，並表示將在立法會議員與元朗區議會議員於二零零九年七月二日舉行的會議上提出工作小組的意見，以供討論。

元朗區議會秘書處

二零零九年六月二十二日

檔號：HAD YLDC 13/30/5/12