

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(城委會)於二零一一年七月十三日舉行二零一一年度第四次會議，會上討論要點如下：

西鐵綫朗屏站(北)物業發展項目

2. 委員會普遍支持上述發展項目的重新設計方案，並期望該項目能盡早落實，以帶動區內經濟。有委員關注上述發展項目附近是否有足夠的配套設施，並建議略為調整樓宇高度，避免所有擬建的樓宇均為同一高低，以改善其環境外觀。委員另建議擴闊附近的行人路，以及選用非完全透明的物料建造巴士站上蓋。另有委員則建議，該土地可作居屋或公屋發展，並認為政府應壓抑樓價及為首次置業的本港市民提供優先置業的機會。

3. 發展局代表表示，在現時的政策下，當局不會在樓宇售價上作出限制。由於限制樓宇售價屬重大政策改變，影響深遠，故需審慎考慮。至於在壓抑樓價方面，當局已推出一系列措施，包括積極增加土地供應。當局並會藉着重新設計西鐵沿線的物業發展項目，增加實用面積不多於 50 平方米的中小型單位的供應。此外，香港鐵路有限公司(港鐵公司)會透過招標訂明發展商須興建實而不華的單位。

4. 港鐵公司代表表示，有關發展項目受高度限制，該公司在設計時已考慮有關項目與周邊建築物在高度方面的協調，並已對樓宇高度作出相應調整。港鐵公司亦曾就宏業街西邊行人路的闊度作出研究及分析，並認為 3 米闊的行人路足夠應付人流。而就該行人路段的圍牆設計方面，港鐵公司會盡量增加其通透度，令屋苑內的綠化融入附近環境。此外，該公司亦承諾將對巴士站上蓋的物料及顏色加以選擇及分析，以解決巴士站上蓋的透光問題。港鐵公司估計有關發展項目的預計住戶人數約為 2197 人，較核准方案少 466 人，故認為不會增加對配套設施的需求。

5. 規劃署代表表示，署方就元朗市的發展已根據《香港規劃標準與準則》所釐訂的標準，對社區設施的需要作整體規劃。有關規劃亦已包括上述發展項目在內。而附近的政府、機構或社區設施已按規劃標準予以設置或預留土地作日後發展。

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20》所收納的修訂 — 把兩個現有休憩花園用地改劃作休憩用地

6. 委員普遍同意上述的擬議修訂，另有委員認為署方可考慮在收集所有的新增修訂後一併作出修訂，以減少修訂的次數。

7. 規劃署代表表示，將考慮綜合所有新增的修訂後一併作出修訂。

《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》所收納對「工業」地帶「註釋」的修訂

8. 委員認為上述修訂配合本港的經濟轉型，期望署方能放寬工業大廈的用途，以增加區內就業機會。另有委員查詢上述修訂內「機構用途」的定義是否涵蓋安老院舍或宗教機構。

9. 規劃署代表指出，「機構用途」並不涵蓋宗教機構，至於經營骨灰龕，則須在指定用途地帶另作規劃申請。此外，由於工業區與住宅並不協調，故署方亦會盡量避免將工廠大廈更改為安老院舍，若需於工廠大廈引入住宅元素，便應循更改規劃的程序作出申請。

要求將元朗鳳香街石油氣站倉用地更改為住宅用地以搬遷該石油氣站事宜

10. 有委員指出石油氣站倉用地屬危險倉，而上述的石油氣站倉貼近民居，認為會對附近居民的安全構成威脅，故此建議政府向有關方面作出賠償，收回土地；亦可考慮以換地方式，讓石油氣站倉搬遷至其他地點繼續經營。

11. 元朗地政處（地政處）代表指出，上述石油氣站倉土地屬私人地段，於一九八二年招標及批出作貯存住宅用燃料用途。有關用途是按當時的規劃詳細藍圖所制定。而該地段的契約並無有關終止契約或收回土地的條款。根據現時的分區計劃大綱草圖，該地段現已被劃為住宅用途，地段業權人可向處方提出更改契約的申請，落實有關的規劃意向。

要求政府釋放西鐵路橋底土地作公眾及社區用途

12. 有委員認為本港缺乏休憩場地，有關情況在鄉郊地區尤為嚴重，而現時當局只將有關土地以圍欄包圍，造成浪費，建議於西鐵鐵路橋底土地興建休憩設施，以善用土地資源。

13. 港鐵公司代表回應，由於有關位置只屬於該公司的管理範圍，港鐵公司並不擁有該土地的業權，故有關的土地用途需由政府方面作出決定。若政府有意更改有關位置的土地用途，港鐵公司將根據鐵路保護政策作出處理。若有關的工程不會影響鐵路的安全運作並有足夠的空間讓港鐵公司作出維修，港鐵公司一般會接納有關的計劃並向相關部門提供意見。

14. 地政處代表指出，西鐵鐵路橋底的空置土地，如歸屬港鐵公司負責維修管理，並涉及鐵路運作或其安全性，有關開放土地作公眾及社區用途的建議，便需與港鐵公司作出諮詢及配合。如有政府部門要求興建及管理有關土地作休

憩用途，處方會就有關建議諮詢港鐵公司及相關政府部門，以考慮安排收回有關歸屬土地並處理相關的撥地申請。

15. 元朗民政事務處（民政處）代表指出，由於港鐵公司及地政處均支持在西鐵鐵路橋底土地興建休憩設施的建議，相信有關土地業權的問題亦可快將獲得解決。至於數年前因地權問題而未能落實的上述相關工程，民政處在有關部門的配合下，會積極考慮重新開展工程。

有關區議會暫停運作事宜

16. 主席向委員簡介有關區議會暫停運作的事宜。新一屆區議會選舉將於本年十一月六日舉行，而區議會將由九月十五日開始暫停運作，直至現屆區議會任期結束，即本年十二月三十一日。在區議會暫停運作期間，區議會以及轄下的委員會和工作小組的會議，與區議會以及轄下的委員會和工作小組所舉辦或合辦的活動及計劃必須停止。因應上述區議會暫停運作的安排，原訂於十一月十六日舉行的城委會本年度第六次會議將未能如期舉行，而九月十四日的會議將為本年度最後一次會議。

元朗區議會秘書處

二零一一年七月二十五日

檔號：HAD YLDC 13/30/5/12