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）於二零一七年七月十九日舉行二零一七年度第四次會議，會上討論要點如下：

文光明議員要求水務署界定單棟式樓宇/村屋室外水管設施維修保養責任問題

2. 委員指出部分水管經不同業權的土地或路段，使水管維修保養界定不清晰，促請政府統一維修責任，建議檢討機制。部分委員表示對現行的水務政策有保留，要求水務署提供一站式服務以包含水管維修保養服務。有委員建議考慮調整水務收費以配合新增開支並促請水務署向當局爭取資源，改善服務質素。有委員建議水務署先維修水管後向用戶收費，增加維修速度，減少浪費食水。有委員查詢水務署就申訴專員公署於2015年8月公布的「水務署處理私人水管滲漏的機制 主動調查報告摘要」中提及處理私人水管滲漏漏水的建議的跟進。

3. 水務署代表回應，界定單棟式樓宇或村屋室外水管設施的維修保養責任主要視乎該設施是屬於政府或私人所有。一般而言，位於政府土地內的水管設施大部分屬於政府，主要由政府出資興建，而私人土地內的水管設施大部分屬於私人，主要由私人出資興建，供私人用戶使用，稱為內部供水系統。根據《水務設施條例》第 7 條規定，註冊用戶須承受責任保管與保養內部供水系統，用戶在申請供水時實已承諾遵守。位於私人土地內的私人水管，並非由水務署興建，在沒有詳細資料記錄下，水務署難以進行維修。另一方面，若由政府出資維修私人喉管，有違社會大眾普遍支持的用者自付原則，會受非議，並不可行。若用戶真的願付維修費用，可在本署網頁找到大量註冊水喉匠的資料，安排進行維修，若先由水務署維修再追回費用，收費或會更高，亦會耗費部門一定人手及時間，實無必要。為減少浪費食水，水務署會在有需要時根據《水務設施條例》截斷供水。水務署曾在2016年4月5日就申訴專員公署的建議經元朗區議會秘書發信邀請議員協助維修水管事宜，並分階段設立智管網會繼續加強監督用戶嚴格遵守承諾保養維修內部供水系統。

（會後補註：秘書處於2016年4月14日向議員傳閱相關水務署邀請文件。）

4. 主席總結，委員對水務署的回應表示不滿，水管維修事宜多年困擾鄉郊居民，現時維修保養制度已不合時宜，水務署有責任檢討制度並考慮調整收費以配合提升服務質素。

湛家雄議員查詢元朗工業大廈違契檢控事宜

5. 委員就申訴專員公署於本年5月公布的「主動調查報告 政府對工廠食堂

的規管」向地政處查詢元朗區的情況及相關數據。有委員反映元朗區內有工業大廈對外開放食堂及於地下單位作商業或零售用途，關注當局對此類違規工業大廈監管不足，影響居民安全。部分委員指出工業大廈使用率低，建議當局在不影響居民的情況之下，協助文娛康體團體善用空置的工業大廈空間。

6. 元朗地政處代表回應，部門未能就委員查詢提供數據，備悉委員意見並考慮收集相關資料的可行性。如果於工業大廈舉辦文娛康體活動並不符合該地段規劃意向，有意者需先向城市規劃委員會（城規會）申請規劃許可後，再向地政總署申請豁免書或更改地契條款。地政總署按既定程序諮詢有關政府部門，包括消防處；若用途符合該地段規劃意向但不符合地契條款，則只需向地政總署申請豁免書或更改地契條款。部門經常巡查工業大廈，就工廈違反地契條款改變用途個案採取以風險為本的執管行動，向有關的工廈單位業權人發出警告信以糾正違契用途。由於工廈的個別單位有可能已獲批豁免書或修改地契條款以容許作為非工業用途，因此不能倚靠目測以斷定工廈內個別單位是否違規。

7. 主席總結，希望部門能於會議後就委員的查詢提供相關數據。工業大廈空置率高，出現違反地契用途的情況，請委員提醒區內工業大廈按程序向地政處申請豁免書並促請部門嚴格執法。

黃偉賢議員、麥業成議員、陳美蓮議員、杜嘉倫議員及鄭俊宇議員建議討論廢置學校長遠用途的檢討

8. 委員建議空置校舍用地可作其他合適的長遠土地用途，表示鄉郊缺乏公共康樂設施，鄉事委員會都支持善用空置校舍土地，促請當局與地區尋求共識，發展社區設施。有委員查詢當局曾就部分空置校舍暫停接受申請短期租約的原因及個別申請的審批情況。有委員查詢個別申請的審批進度及復校的申請程序，關注若復校程序較長，可能未能配合地區發展需求。部分委員表示業權人捐出私人土地作學校，政府更改土地用途並不符合業權人當初的意願，應尊重業權人意願保留作學校用途或把土地交回給原本業權人發展。

9. 規劃署代表回應，城規會處理個別發展社區設施的規劃申請一般考慮申請項目是否與周邊土地協調及當區的需要，同時參考相關政策局及各技術部門的建議。就委員提問關於同一地段可否獲城規會批給多於一項規劃許可，規劃署代表回應倘同一地段曾獲城規會批給多於一項規劃許可，獲批申請者倘獲土地業權人同意可選擇獲規劃許可的土地用途進行發展。至於空置校舍方面，當教育局確認個別空置校舍不再需要由該局分配作學校用途時，規劃署會考慮將有關空置校舍用地建議作其他合適的長遠用途（例如政府、機構或社區、住宅及其他用途）。經確定有關空置校舍用地的長遠土地用途後，規劃署會把有關建議知會相關部門進行適當的跟進及配合。書面回應中提及土地的規劃用途主要為政府機構及社區用地，倘有意辦校的團體將土地用作發展其他社區設施，如屬經常准許的用途或

發展，不須向城規會申請，但需要注意個別土地邊界有可能涉及其他規劃用途地帶的土地。

10. 元朗地政處代表回應，處方書面回覆可供非政府組織申請的空置校舍屬政府土地。申請短期租約以使用空置校舍，必需符合規劃意向並要取得有關決策局的支持。若非政府組織於遞交短期租約申請前已取得有關決策局的支持，處理時間或可加快。申請以「先到先審批」的原則處理。若申請用途符合規劃意向，便可直接向地政處申請短期租約以使用空置校舍。

11. 主席總結，非政府組織可就元朗區擬作「政府、機構或社區」用途或住宅用途的空置校舍用地申請作臨時或短期用途；促請當局善用土地，諮詢地區意見，盡量配合社區發展而批核申請。

黃偉賢議員建議討論元朗媽廟路之換地建議

12. 委員關注當局只透過書面的參考便覽就換地計劃諮詢意見的做法並不適當，兩星期的諮詢期不足，應延長諮詢期並正式向區議會諮詢。有委員指出申請者還沒有獲得辦學牌照前申請換地並獲地政處處理申請，查詢是否先應處理辦學牌照申請才處理換地申請。有委員關注曾有國際學校懷疑違規收生，促請當局嚴格把關。

13. 元朗地政處代表回應，經元朗民政事務處傳閱給有關人士進行諮詢的參考便覽，主要提供換地建議的基本資料及地段位置。一般而言，諮詢期為兩星期，如有需要，可透過元朗民政事務處要求延長諮詢期及要求其他相關資料。換地可落實規劃意向，因此參考便覽條文註明規劃意向下允許的用途。元朗地政處就換地以建設學校的申請諮詢教育局和有關政府部門，至今仍未收到教育局的回覆。換地計劃將會提交至元朗地區地政會議審議，教育局和其他政府部門要求加入的條文，以及持分者的意見，將會一併考慮，一般而言，換地條文包括要求使用土地的條文，以監管發展進度。目前為止，換地申請者並未有要求地價優惠。

14. 規劃署代表回應，討論地點位於《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/23》上屬於「政府、機構或社區」用途的地帶。該地帶的「備註」內列明最高建築物高度為8層，沒有列明可建樓面面積或地積比率。

15. 主席總結，目前部門就換地計劃有機制把關，若有意者按程序申請，委員無需猜測換地結果。

元朗區議會秘書處
二零一七年八月