

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)於二零一二年九月十九日舉行二零一二年度第五次會議，會上討論要點如下：

建議將上、下白泥一帶泥灘劃為「具特殊科學價值地點」

2. 漁農自然護理署(漁護署)代表回應表示，上白泥已在一九八零年二月五日被劃為「具特殊科學價值」地點，主要因為該地點是雀鳥燕鷗的棲息地。署方會計劃就馬蹄蟹的科學價值進行研究，以決定下白泥地區的特殊科學價值；署方會留意下白泥泥灘的情況，而在現階段未有計劃建議將下白泥指定為「具特殊科學價值地點」。有委員希望署方應就此議題先諮詢廈村鄉鄉事委員會。另外，有委員希望漁護署盡快完成有關研究，如研究顯示有關地點具保護價值並在廣泛諮詢及得到村民同意後，便應盡快劃為「具特殊科學價值地點」，以加強保護。

天水圍天榮輕鐵站物業發展項目 — 符合新建築設計指引及進展匯報 **建議於天榮輕鐵站發展項目中加入政府街市設施**

3. 委員普遍認為香港鐵路有限公司(港鐵公司)應負起社會責任，發展物業的同時應顧及居民對社區設施的需要。同時，委員普遍認為區內居民對街市有足夠的需求，認為增設街市可引入競爭及增加居民的選擇，並可舒緩天水圍區內物價高漲及市場被壟斷的情況，故不認同食物環境衛生署指擔心有競投街市舖位不足或客量不足的情況。委員指出港鐵公司未有提供設計圖，提供的資訊不全面。有委員認為發展項目的綠化比率只有百分之二十並未足夠。

4. 地政署代表表示，署方負責草擬批地條款，但增設街市的建議牽涉其他專責部門，如專責部門建議加入有關批地條款，署方會按適用程序去考慮。

5. 港鐵公司代表表示，現時項目中的擬建商業/零售設施樓面面積及配套不足以容納大型的政府街市及所需的上落貨泊位。另外，港鐵公司會與地政署跟進有關將「可持續建築設計指引」加入地契的事宜。而由於發展設計藍圖將在招標後由發展商制訂，港鐵公司暫時未能提供有關的設計圖。

6. 經討論後，委員一致通過下列動議：

「本會強烈要求特區政府除了必須將港鐵應地區居民要求而承諾遵守的(可持續建築設計指引)及(綠建環評金級認證)列入天水圍天榮輕鐵站物業發展項目地契內，更應在地契內增加『港人港地』政策及增設公共街市設施等批地條款；城規會必須尊重地區居民及本會的意見，在審批上述物業發展藍圖時，一併大幅度降低上述發展項目地積比率及可興建樓宇面積，改善天水圍的環境規劃。」

(會後補註：秘書處已於二零一二年九月二十日致函香港鐵路有限公司、食物及衛生局、規劃署、地政處及食物環境衛生署反映委員的要求。)

要求討論非法僭建寮屋問題

9· 委員普遍認為非法僭建寮屋是樓價高企所產生的社會問題，因部分香港居民，很多是新移民及少數族裔人士，無法負擔而被迫選擇租住這些寮屋，政府有責任解決這個問題，促請政府關注。有委員指出現時的「釘契」方式未能有效解決寮屋問題，變相鼓勵於私人土地上非法搭建臨時屋，建議政府制定更清晰的指引及方向，以減少寮屋僭建的問題。

10· 地政處代表重申搭建物如座落於私人土地並違反地契條款，地政處會向業權人發出警告信，要求糾正違契事項。如業權人於限期內未能糾正有關違契事項，地政處會按適用程序將警告信送交土地註冊處登記在有關地段項目下(俗稱「釘契」)。此外，地政處會定期檢討有關個案，以考慮採取進一步的執行契約條款行動。屋宇署代表表示，有關於私人土地上的寮屋個案一般會配合地政處的執法行動。

元朗區議會秘書處

二零一二年十月