

城鄉規劃及發展委員會
二零一七年度第六次會議記錄

日期：二零一七年十一月十五日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午五時十六分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席： 鄧賀年議員	會議開始	會議結束
副主席： 鄧家良議員	會議開始	會議結束
委員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	下午 3:55
陳思靜議員	會議開始	會議結束
張木林議員	會議開始	會議結束
程振明議員	會議開始	下午 4:25
周永勤議員	會議開始	會議結束
郭 強議員, MH	會議開始	下午 3:16
黎偉雄議員	會議開始	會議結束
李月民議員, MH	會議開始	下午 4:11
梁福元議員	會議開始	下午 3:39
馬淑燕議員	會議開始	下午 4:37
麥業成議員	會議開始	會議結束
文光明議員	下午 2:45	會議結束
文炳南議員, MH	會議開始	會議結束
沈豪傑議員	下午 2:53	會議結束
劉桂容議員	會議開始	會議結束
姚國威議員	會議開始	會議結束
蕭浪鳴議員	會議開始	下午 2:58
鄧卓然議員	會議開始	會議結束
鄧慶業議員, BBS	會議開始	會議結束
杜嘉倫議員	會議開始	會議結束
黃卓健議員	會議開始	會議結束
王威信議員, MH	會議開始	會議結束
黃偉賢議員	會議開始	會議結束
楊家安議員	會議開始	會議結束
袁敏兒議員	下午 2:47	會議結束
梁明堅議員	下午 3:16	下午 3:25

增選委員：	何志偉先生	會議開始	下午 3:40
	方志榮先生	會議開始	下午 4:10
	趙志豪先生	會議開始	會議結束
	鄧鈺琳先生	會議開始	會議結束
	鄧作霖先生	會議開始	會議結束
	鄧兆麟先生	會議開始	會議結束
	楊家榮先生	會議開始	下午 4:20

秘書：周靜汶女士 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

何桂雄先生	元朗民政事務處高級行政主任(地區管理)
葉珮兒女士	元朗地政處高級產業測量師/東
區裕倫先生	規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1
戴肇宗先生	食物環境衛生署元朗區衛生督察(潔淨)
李麗嫦女士	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理 2
胡疊明先生	漁農自然護理署高級農林督察

議程第三(1-2)項

楊兆永先生	運輸署工程師/元朗東
-------	------------

議程第三(5)項

李彥孜先生	土木工程拓展署工程師/16 (新界西)
-------	---------------------

缺席者

陳美蓮議員	(因事請假)
鄧鎔耀議員	(因事請假)
呂 堅議員, MH	(因事請假)
鄧瑞民議員	(因事請假)
鄧勵東議員	(因事請假)
曾樹和議員	(因事請假)
張志光先生	
黃廣寧先生	(因事請假)
楊金焯先生	(因事請假)
黃永生先生	(因事請假)
郭時興先生	(因事請假)

* * * *

歡迎詞

主席歡迎各委員和政府部門代表出席城鄉規劃及發展委員會（城委會）二零一七年

度第六次會議，歡迎陳美蓮議員加入城委會及郭慶平議員列席。

議程第一項：

通過城鄉規劃及發展委員會二零一七年度第五次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

二零一八年度建議的會議時間表

(城委會文件 2017／第 22 號)

3. 委員一致通過二零一八年度建議的會議時間表。

議程第三項：委員提問

(1)王威信議員，MH及黃卓健議員建議討論政府政策及規劃失當導致元朗區車位嚴重短缺 發展商囤積居奇操控租金

(城委會文件2017／第15號)

(2)王威信議員，MH及黃卓健議員建議討論設有商場的大型屋苑內的浮動車位安排

(城委會文件2017／第16號)

4. 由於上次會議法定人數不足而暫停，以上議程於今次會議繼續討論。

5. 主席歡迎下列人士出席今次會議並介紹第15及16號文件，與委員進行討論：

楊兆永先生 運輸署工程師/元朗東

葉珮兒女士 元朗地政處高級產業測量師/東

區裕倫先生 規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西1

6. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

(1) 委員指出元朗西鐵站附近一帶租金大幅上升，反映該地點車位數量不足。委員建議規劃署在進行規劃時應調整車位與住宅的比例，增加車位供應；

(2) 委員指出元朗一私人屋苑只提供部分車位予居民使用及柏慧豪庭二期停車場時租收費高昂，導致車位租用率低，未能物盡其用。委員希望政府在車位高空置率問題上擔當監管的角色，研究在地契上加入條款規管的可行性；

(3) 委員建議研究在晚間出租商用車位予居民停泊車輛及在新建的政府設施上興建公眾停車場，紓緩緊張的車位需求。委員建議興建公眾停車場時應考慮地利因素，如在元朗市中心周邊地區興建，可避免市中心交通擠塞或利用交通交匯處及

覆蓋明渠方式興建多層停車場，充份利用地方；

- (4) 委員指出車位不足同時引致違例泊車的問題，而天水圍的停車場大部分由領展經營，委員建議研究短期租約的可行性；
- (5) 委員指出政府應全面檢討《香港規劃標準與準則》，規劃時考慮道路負荷及市民在不同時間對車位的需求；
- (6) 委員指出政府部門未能正視車位不足的問題，促請部門間加強協調；
- (7) 委員指出元朗市及天水圍近年人口不斷上升，但車位卻沒有隨此增加，仍沿用不合時宜的比例計算，建議政府應公開人口與車位比例；
- (8) 委員指出鄉郊地區沒有正式車位，反映政府規劃時缺乏長遠目光；
- (9) 委員指浮動車位對月租車位的住戶不公平，沒有明確區分月租或時租車位使地政處在執法上有困難；及
- (10) 委員查詢現時商場連住宅的停車場沒有明確劃分住宅及非住宅車位的安排是否違反地契，而在此安排下，地政處如何確定業主沒有出租住宅車位予非住戶人士。

7. 運輸署代表楊兆永先生的綜合回應如下：

- (1) 政府在發展用地時已使用較高的車位比例並提供適量的私家車車位，以切合市民需求，然而擔心增加車位會影響市民乘坐公共交通工具的習慣，從而加劇道路擠塞的問題；
- (2) 一直有物色合適的土地作臨時停車場，及就著各停車場的特色，利用租約條款去控制某類車輛的停泊數量，滿足市民需求。部門亦已推出開放政府設施的車位予市民使用的計劃，以增加車位數量；
- (3) 有檢視全港的泊車需求，指出現時本港會優先考慮商用車位的需求量。商用車位的顧問研究將在2018年展開，按地區作深入評估及研究，以配合日後增加泊車位的計劃，在有需要時會修訂標準；
- (4) 在規劃元朗形點II時有考慮到附近交通的连接，包括與鐵路站的距離，在制訂私人及商用泊車位時採用了相應的標準，並規定了住客泊車位只可供住客使用；
- (5) 在晚間出租商場內的車位予住戶使用的建議上，牽涉規劃許可及地契的限制，在進行修訂時需要業主及政府部門作出相應的配合；及

- (6) 運輸署會在規劃土地時提供交通意見，惟車位的出售或是否作浮動車位為商業決定，並非由運輸署管轄。

8. 地政處代表葉珮兒女士的綜合回應如下：

- (1) 在草擬地契條款時，地政處會按運輸署對各種類型的車位數量租售要求，加入所需的泊車位條款。一般而言，現時地契條款規定住宅車位只可以出租或出售予該屋苑內擁有住宅業權的業主；
- (2) 地政處會盡量配合規劃署及運輸署就興建停車場的需要而批地或撥地；
- (3) 在不同時間出租車位予不同人士的建議是有機會違反地契，如要更改地契條文需要所有業主的同意；及
- (4) 在地契上如有列明私家車車位中分別作住宅用途及商業用途的數量，只要兩者總數符合地契條文的規定數量則不屬違規。

9. 規劃署代表區裕倫先生回應，《香港規劃標準與準則》雖由規劃署統籌，但當中的停車場車位數量的標準由運輸署制定，在土地規劃方面，規劃署會盡量配合運輸署的建議及長遠發展的需要。

10. 主席總結，促請相關部門代表向上級反映劃定停車場車位的建議，以解決車位不足及浮動車位的問題。

議程第三項：委員提問

(3) 李月民議員, MH 及湛家雄議員, BBS, MH, JP 建議討論天水圍公眾街市選址

(城委會文件 2017／第 17 號)

(4) 陳美蓮議員、黃偉賢議員、麥業成議員、鄭俊宇議員及杜嘉倫議員建議討論天水圍興建公眾街市選址建議

(城委會文件 2017／第 18 號)

11. 由於兩項議題相關，主席建議合併討論。

12. 主席歡迎下列人士出席今次會議並介紹第17及18號文件，與委員進行討論：

戴肇宗先生 食物環境衛生署元朗區衛生督察(潔淨)

區裕倫先生 規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西1

13. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員分別提出不同選址建議，如最多委員建議的天慈邨旁九巴車廠，以及天澤邨旁香港女童軍總會天水圍何超瓊活動中心、天秀墟現址及天壇街的食物環境衛生署車廠；
- (2) 委員擔心天壇街為天水圍醫院的唯一出入口，建議先解決交通擠塞情況，如在天景路興建天橋連接醫院，以及應將該地點預留作輕鐵緊急用途或日後天水圍醫院的擴建；
- (3) 委員亦擔心在天秀墟現址興建街市會逼使現時的商戶在街邊經營，未能真正解決區內的小販問題；
- (4) 委員指政府興建天水圍街市是積極回應市民需求的表現，促請政府盡快落實選址及訂立興建時間表；
- (5) 委員建議公私營合作興建天水圍街市，進行公開招標，營運自負盈虧，並加設酒樓、熟食市場及停車場，滿足天水圍市民的需求；
- (6) 委員指出天水圍有30多萬人口，除現時討論的天水圍街市外，長遠而言應在水圍其他地點興建多一個街市；及
- (7) 委員建議政府成立街市管理局，管理現時公營街市的空置及衛生等問題。

14. 食物環境衛生署代表戴肇宗先生回應，已提交天慈邨旁九巴車廠的選址建議予上級考慮，亦會進一步向上級反映其他選址建議及於街市興建其他設施的意見。

15. 主席總結，全體委員支持興建天水圍街市，促請相關部門代表向上級反映及盡快落實選址及制訂時間表。

議程第三項：委員提問

(5) 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土地規劃發展與鄉村水浸問題

(城委會文件 2017／第 19 號)

16. 主席歡迎下列人士出席今次會議並介紹第19號文件，與委員進行討論：

區裕倫先生 規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西1
李彧孜先生 土木工程拓展署工程師/16 (新界西)

17. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員指出政府在發展用地時填高土地，使周邊地區變為低窪地區，大雨時出現水浸。委員建議在日後的發展項目中限制填高土地的高度並諮詢區議會；
- (2) 委員指出部門間在土地規劃上不協調，沒有全面考慮發展項目對周邊居民的影響。而現時的防洪標準是防止發展地區的積水流到周遭地區，並沒有解決低窪地區水浸的問題，建議在考慮發展地區的渠務設施時一併考慮周邊地區的防洪需要及加強低窪地區的排洪措施；
- (3) 委員指出錦綉花園的大生圍路水浸問題持續了一段長時間；
- (4) 委員指出新田購物區附近因填平渠道而導致雨水倒灌，但各部門束手無策；
- (5) 委員指出政府發展土地時的填高工程，使周邊農田水浸，農民不得已填高農地，卻遭政府部門檢控；及
- (6) 委員查詢政府如何改善低窪地區水浸的問題或補償受影響市民的損失。

18. 土木工程拓展署代表李或孜先生的綜合回應如下：

- (1) 部門為發展區擬議土地平整的水平高度時會參考區內的原有地形及走勢，並會進行排水影響評估供有關部門審批，以確定發展項目在技術上可行並符合防洪標準；
- (2) 部門在進行有關排水影響評估時會按照有關要求及指引，考慮多個因素，當中包括上游集水區的特徵、發展區內的擬議地形及走勢、區內及下游地區排水系統的排水能力和周邊地區及下游地區的水浸風險。在落實發展時，部門會就評估的建議設置防洪及排水設施，如雨水收集、截流、蓄洪等設施，以確保符合防洪標準，避免有關發展引致周邊地區及下游地區水浸；及
- (3) 新田購物城屬於私人土地，部門不便作出回應。

19. 規劃署代表區裕倫先生回應，填土的限制會因應各區分區計劃大綱圖中不同用途地帶而有所不同。一般而言，在「農業」地帶填土要向城規會申請，除非是屬於豁免的類別。

20. 主席總結，規劃署及土木工程拓展署在日後進行填土工程時應先考慮周邊地區的防洪需要及通知鄉事委員會及當區區議員。

（會後補註：規劃署於2017年12月11日回覆有關新田購物區的提問，秘書處於同年12月14日將規劃署的回覆轉交委員參閱。）

議程第三項：委員提問

(6)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政府工業土地的荒廢

(城委會文件2017／第20號)

21. 主席歡迎下列人士出席今次會議，與委員進行討論：

葉珮兒女士 元朗地政處高級產業測量師/東

22. 主席請委員參閱第20號文件以及相關部門就委員提問的書面回覆。

23. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員查詢地政處如何判斷及處理短期租約下工業用地的空置情況，及回收工業用地作露天倉的可行性；
- (2) 委員查詢地政處近年向工業用地發出違約警告信及收回土地個案的數字及相關案例；
- (3) 委員建議政府應進行中長期規劃，檢視現時工業用地的租金及土地使用情況，以配合香港在未來發展高增值產業的計劃；及
- (4) 委員關注租客轉租荒廢的工業用地的違規問題。

24. 地政處代表葉珮兒女士的綜合回應如下：

- (1) 地政處職員會巡查工業用地是否符合租約條文，定期評估短期租約租金並調整至市場水平；
- (2) 歡迎委員提供懷疑荒廢的短期租約用地的資料予地政處跟進；
- (3) 有些容許用作工業用途的用地，於現行相關的分區規劃大綱圖被劃作「現存用途」，未必能符合現時的規劃意向，因此在終止現有租約及把用地以同一土地用途重新出租的建議，未必可行；
- (4) 終止工業用途的短期租約並以其他土地用途出租此建議上，要視乎規劃意向、用地位置、新用途是否適合及會否影響土地長期的發展計劃；及
- (5) 有多方面的因素決定短期租約的租金水平，如主要因素為所容許的用途，所以短期租約租金水平不可一概而論。

25. 主席總結，地政處應檢討現時容許用作工業用途的短期租約的機制是否切合時宜。

（會後補註：地政處於2017年12月27日回覆有關政府工業土地的荒廢的提問，秘書處於同日將地政處的回覆轉交委員參閱。）

議程第三項：委員提問

(7)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領展停車場涉嫌違反地契

（城委會文件 2017／第 21 號）

26. 主席歡迎下列人士出席今次會議，與委員進行討論：

葉珮兒女士 元朗地政處高級產業測量師/東

27. 主席請委員參閱第21號文件以及相關部門就委員提問的書面回覆。

28. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

(1) 委員指地政處不主動巡查領展下的停車場有非住戶及非訪客違規停泊車輛的情況，對天盛苑停車場作出警告是因為其與港鐵推出停泊及轉乘優惠，容許非訪客於屋苑內的停車場停泊車輛；及

(2) 委員查詢地契如何規定停車場的使用人士。

29. 地政處代表葉珮兒女士的綜合回應如下：

(1) 地契中的條文會有差異，使用車位的人士需合乎地契條文的規定；及

(2) 在天盛苑地契上，有關車位使用人的條文列明地段內的車位只可供住戶及其訪客使用，若非住戶及非訪客停泊車輛在天盛苑停車場是違反了有關條文。

30. 主席總結，不同屋苑的地契中的規定會有差異，歡迎委員向地政處查詢。

議程第四項：其他事項

31. 議事完畢，會議於下午五時十六分結束。

元朗區議會秘書處

二零一八年一月