

城鄉規劃及發展委員會
2018 年度第五次會議記錄

日期：2018 年 9 月 19 日（星期三）

時間：下午 2 時 30 分至下午 6 時 12 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 5:31
陳美蓮議員	會議開始	會議結束
陳思靜議員	下午 2:59	下午 4:35
張木林議員	會議開始	會議結束
程振明議員	會議開始	會議結束
周永勤議員	會議開始	會議結束
郭 強議員, MH	會議開始	下午 4:10
鄧鎔耀議員	會議開始	會議結束
李月民議員, MH	下午 4:25	會議結束
梁福元議員	會議開始	下午 5:46
呂 堅議員, MH	會議開始	會議結束
馬淑燕議員	下午 2:48	會議結束
麥業成議員	會議開始	會議結束
文光明議員	會議開始	下午 5:13
文炳南議員, MH	會議開始	下午 4:15
鄧瑞民議員	會議開始	下午 3:01
沈豪傑議員, JP	會議開始	會議結束
蕭浪鳴議員, MH	會議開始	下午 4:25
鄧卓然議員	會議開始	會議結束
鄧慶業議員, BBS	會議開始	下午 5:57
鄧勵東議員	會議開始	下午 4:31
曾樹和議員	會議開始	下午 4:55
王威信議員, MH	下午 3:31	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	下午 4:12
袁敏兒議員	會議開始	會議結束
梁明堅議員	會議開始	會議結束

增選委員：	何志偉先生	會議開始	會議結束
	張志光先生	會議開始	下午 4:32
	方志榮先生	下午 3:07	下午 4:32
	莊展銘先生	會議開始	下午 5:25
	趙志豪先生	會議開始	會議結束
	文浩賢先生	會議開始	下午 5:16
	黃廣寧先生	會議開始	下午 5:16
	鄧鈺琳先生	會議開始	下午 5:31
	鄧作霖先生	會議開始	下午 4:22
	楊金焯先生	會議開始	會議結束
	黃永生先生	會議開始	下午 5:08
	鄧兆麟先生	會議開始	會議結束
	楊家榮先生	會議開始	下午 5:25

秘書： 郭浩庭先生 元朗民政事務處行政主任（區議會）1

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
李佳足女士 規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師／元朗西 1
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（農業推廣）

議程第二項

陳子浩先生 土木工程拓展署總工程師／西 4
蔡智鵬先生 土木工程拓展署高級工程師 8（西）
陳蔚慈女士 土木工程拓展署工程師／22（西）
方德仁先生 土木工程拓展署見習工程師
劉毅強先生 莫特麥克唐納技術董事
梁海琪女士 莫特麥克唐納首席工程師

議程第三項

楊志萍女士 房屋署總建築師（3）
陳少萍女士 房屋署高級建築師（10）
康榮傑先生 房屋署高級土木工程師（6）
李倩儀女士 房屋署高級規劃師（1）
楊永佳先生 房屋署建築師（28）
李煜輝先生 房屋署土木工程師（16）
羅滿智先生 房屋署規劃師（28）
伍振祥先生 土木工程拓展署高級工程師 2／房屋工程 2
鄧思威先生 奧雅納工程顧問主任（交通）

議程第四(1)項

伍覺雄先生 地政總署總地政主任／寮屋管制（新界西一）（新界西（一）寮屋管制辦事處）
鄧建雄先生 地政總署經理／清拆（三）（清拆（三）辦事處）

議程第四(3)項

黃淑芬女士 房屋署房屋事務經理（元朗六）

缺席者

黃卓健議員 (因事請假)
黎偉雄議員 (因事請假)
杜嘉倫議員 (因事請假)
劉桂容議員 (因事請假)
姚國威議員
戴肇宗先生 食物環境衛生署元朗區衛生督察（潔淨）

* * * * *

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）2018 年度第五次會議，並歡迎常設部門規劃署的代表李佳足女士（接替區裕倫先生）出席城委會會議。

議程第一項：

通過城委會2018年度第四次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

洪水橋新發展區前期工程第一及第二期和第一階段工程內的道路及污水收集系統工程
（城委會文件 2018／第 10 號）

3. 主席歡迎下列人士出席會議並介紹第10號文件，與委員進行討論：

陳子浩先生 土木工程拓展署總工程師／西 4
蔡智鵬先生 土木工程拓展署高級工程師／8（西）
陳蔚慈女士 土木工程拓展署工程師／22（西）
方德仁先生 土木工程拓展署見習工程師
劉毅強先生 莫特麥克唐納技術董事
梁海琪女士 莫特麥克唐納首席工程師

4. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 普遍反對洪水橋新發展區計劃，認為在命名、收地補償及交通規劃等議題上，未能與相關的鄉事委員會達成共識；
- (2) 認為有關發展計劃覆蓋大部分厦村鄉的土地，惟計劃名稱不能反映相關的地理因素；
- (3) 認為相關部門應以甲級特惠補償率或更高的補償率收回土地，以讓受影響的居民能另覓居所；
- (4) 認為如政府收回土地後把土地批予私人發展商發展，對被收回土地的業權擁有人不公平。有委員認為現時政府收回土地後用作公營發展，而發展商購入土地後則用作私人發展的做法，並不理想；
- (5) 強調現有道路不足以應付人口增加的壓力，如鳳降村路及雞伯嶺路等，惟現時的有關發展計劃未能提供改善整體交通的基礎建設。有委員認為需先興建新的交通網絡，以支持將來的發展；
- (6) 認為取消天影路會導致車流過度倚賴屏廈路，加劇交通擠塞；
- (7) 詢問相關部門如何安置受影響的棕地作業；
- (8) 查詢更多有關發展計劃的詳情，如收回的土地會用作公營發展或私人發展。有委員希望相關部門考慮擴大發展範圍，例如后海灣及流浮山一帶；
- (9) 認為相關部門未有全面考慮及解答鄉事委員會、區議會及當區居民提出的意見及問題。有委員要求相關部門向上級反映委員意見；
- (10) 認為相關部門就有關發展計劃諮詢區議會意見前，需先得到相關的鄉事委員會支持。有委員詢問相關部門在未得到鄉事委員會及區議會的支持前，是否不會就工程刊憲。

5. 土木工程拓展署代表陳子浩先生回應，就擬議刊憲工程相關的問題而言，土木工程拓展署已就洪水橋新發展區計劃名稱諮詢規劃署，有關命名事宜可再日後探討。新發展區範圍廣大，涉及的收地、棕地安置、遷移現有人口及交通等問題需分階段處理，相關部門亦正計劃策略性道路以改善現有道路的配套，例如正為屯門西繞道及十一號幹線進行走線規劃及設計、相關部門亦會進一步探討改善雞伯嶺路一帶的基礎建設。若區議會不動議反對有關工程刊憲，土木工程拓展署希望能繼續推展相關的道路及污水收集系統工程，並請運輸及房屋局決定是否就工程刊憲。

6. 主席總結，委員及相關的鄉事委員會已表達反對意見，認為相關部門就洪水橋新發展區計劃在諮詢區議會前，需先諮詢鄉事委員會，並全面考慮並解答相關持份者就交通、棕地安置及收地補償等問題提出的意見。

（會後備註：秘書處於2018年10月4日致函土木工程拓展署轉達委員就有關議題的要求。）

議程第三項：

朗邊第一期公營房屋發展計劃

（城委會文件 2018／第 11 號）

7. 主席歡迎下列人士出席會議並介紹第11號文件，與委員進行討論：

楊志萍女士	房屋署總建築師（3）
陳少萍女士	房屋署高級建築師（10）
康榮傑先生	房屋署高級土木工程師（6）
李倩儀女士	房屋署高級規劃師（1）
楊永佳先生	房屋署建築師（28）
李煜輝先生	房屋署土木工程師（16）
羅滿智先生	房屋署規劃師（28）
伍振祥先生	土木工程拓展署高級工程師 2／房屋工程 2
鄧思威先生	奧雅納工程顧問主任（交通）

8. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 關注交通規劃，指出計劃帶來的人口會增加交通需求，而擬議計劃主要改善現有配套，如於主要幹道增加車輛出入口，但車流仍會集中至部分現有的道路，如朗天路、青山公路等，可能會加劇交通擠塞。委員認為推展計劃前需先處理交通問題，興建新的交通網絡，如開拓新道路連接朗天路及高速公路；
- (2) 認為擬議於朗天路進行的道路改善工程在考慮到相關的隔音屏工程後，技術上未必可行；
- (3) 關注計劃的地積比率達6.5倍，對附近的居住環境造成通風、景觀上的影響，與附近的規劃不協調；
- (4) 認為在收地補償及未來發展規劃上未能與持份者達成共識；
- (5) 認為相關部門未有全面考慮議員就計劃提出的意見。

9. 房屋署代表楊志萍女士回應，明白委員關注交通議題，重申在簡介會收集的意見，會在可行的情況下，並在與相關部門相討後，適當地反映在計劃內，例如擬議於朗天路新增的車輛出入口；而區域性的交通設計，則仍需時間商討。就地積比率而言，房屋署委託顧問進行的技術研究報告顯示，擬議的6.5倍比率為可接受。房屋署備悉委員意見，並會將意見與相關部門反映。

10. 主席總結，委員普遍支持興建公營房屋，惟必須先處理交通及樓宇高度的問題。相關部門應考慮興建新的道路以紓緩交通擠塞，及向當局反映委員意見。

議程第四項：委員提問

**(1) 沈豪傑議員, JP、梁福元議員、程振明議員、袁敏兒議員及梁明堅議員建議討論要求政府重新審視寮屋管制政策調整對已登記並用作自住寮屋的執法優次
(城委會文件 2018／第 12 號)**

11. 主席歡迎下列人士出席會議並介紹第12號文件，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
伍覺雄先生	總地政主任／寮屋管制（新界西一）（新界西（一）寮屋管制辦事處）
鄧建雄先生	經理／清拆（三）（清拆（三）辦事處）

12. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 寮屋為不少居民的居所，惟地政處仍要求被取締寮屋的居民於短時間內搬離或清拆寮屋，亦會因應位於私人土地上的個案採取執行契約條款行動。委員認為在提供更好的居住環境予寮屋居民前，應暫緩清拆寮屋；
- (2) 認為現有的寮屋管制政策過緊，如對建築用料的規限已不能反映現時社會狀況及發現違例建構物後沒有給予糾正機會等。委員建議檢視現行政策，酌情給予寬限，如重新登記寮屋現有規模及用料、容許自住寮屋居民因應家庭人口增長而適度擴建寮屋及以牌照制度規管寮屋等；
- (3) 建議相關部門使用閒置土地或租用私人土地興建臨時房屋，安置受寮屋管制政策影響的居民；
- (4) 查詢受寮屋管制政策影響的居民，在寮屋被清拆後遭轉介至東華三院的原因。

13. 地政總署代表鄧建雄先生的綜合回應如下：

- (1) 發展局已在2018年5月公布措施，修訂為受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶和業務經營者而設的特惠補償及安置安排。立法會財務委員會已於2018年7月18日通過新措施下的特惠補償安排，政府亦會落實新引入的安置安排；

- (2) 根據寮屋管制政策，住戶如自行改建持牌非住用構築物或已登記的非住用寮屋作為居住用途，在現行的一般安排下，並不符合申領核准特惠津貼的資格。在新措施下，政府同意採取適當措施，令居住在非住用寮屋的居民，在受控的前提下，適度地讓居住於該等非住用構築物的合資格住戶，可以受惠於免經濟狀況審查的安置和經優化的特惠津貼安排；
- (3) 為配合政府新措施下的更改居於已登記或持牌非住用構築物住戶的一般特惠補償及安置安排，地政總署將於2018年第四季進行一次過的自願登記工作，以凍結已登記或持牌非住用構築物作居住用途的情況，及以免鼓勵有人在2018年5月10日之後遷進相關非住用構築物。只有符合一次過自願登記訂明要求的申請人，方可能獲考慮在日後的政府發展清拆行動中，被視作符合補償及安置安排的資格。

14. 地政總署代表伍覺雄先生的綜合回應如下：

- (1) 寮屋不是合法構築物，只獲「暫准存在」。政府於1982年進行寮屋登記，旨在凍結不斷膨脹的寮屋數目。在現行的寮屋管制政策下，如構築物的位置、尺寸、建築物料及用途與1982年寮屋登記記錄相同，便可獲暫准存在，直至因發展計劃、環境改善或安全理由而須予清拆；
- (2) 寮屋的居住環境並不理想，擴建亦增加結構安全及火災的風險。署方若發現有寮屋非法擴建或其他違規情況，會根據現行的寮屋管制政策規管。

15. 經討論後，沈豪傑議員，JP提出以下動議，並獲鄧家良議員、湛家雄議員，BBS, MH, JP、陳美蓮議員、程振明議員、周永勤議員、梁福元議員、呂堅議員，MH、馬淑燕議員、麥業成議員、文光明議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員，BBS、鄧鎔耀議員、曾樹和議員、王威信議員，MH、黃偉賢議員、袁敏兒議員、趙志豪先生、莊展銘先生、何志偉先生、文浩賢先生、鄧兆麟先生、鄧鈺琳先生、黃廣寧先生、黃永生先生、楊家榮先生及楊金舜先生和議。動議的全文如下：

「本會要求政府重新審視寮屋管制政策，對於已登記並用作自住的寮屋，即使出現改建情況，只要沒有構成危險，部門應暫緩執法，直至政府能妥善安置這些寮屋住戶。」

16. 委員以舉手及記名方式表決上述動議。鄧家良議員、湛家雄議員，BBS, MH, JP、陳美蓮議員、張木林議員、程振明議員、周永勤議員、梁福元議員、呂堅議員，MH、馬淑燕議員、文光明議員、沈豪傑議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員，BBS、鄧鎔耀議員、王威信議員，MH、黃偉賢議員、袁敏兒議員、趙志豪先生、莊展銘先生、何志偉先生、文浩賢先生、鄧兆麟先生、鄧鈺琳先生、黃廣寧先生、黃永生先生、楊家榮先生及楊金舜先生贊成以上動議。

17. 主席宣布，有27票贊成、0票反對及0票棄權，動議獲通過。

18. 主席總結，寮屋管制政策由來已久，惟有關政策過緊，建議相關部門暫緩執行清拆行動，並向當局反映委員意見。

（會後備註：秘書處於2018年10月2日致函地政處轉達獲委員通過的動議，及於2018年10月15日將地政處的回覆轉交委員參閱。）

議程第四項：委員提問

(2) 黃偉賢議員、麥業成議員、陳美蓮議員及杜嘉倫議員建議討論換地建議的諮詢 (城委會文件 2018／第 14 號)

19. 主席歡迎下列人士出席會議並介紹第13號文件，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

20. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 查詢地政處沒有就換地申請諮詢區議會的原因，認為應諮詢相關持份者。有委員認為兩星期的換地諮詢期不足夠，建議有關部門延長諮詢期至一個月，考慮就換地申請諮詢城委會，並充分考慮市民的意見；
- (2) 於相關土地上的住宅發展規模龐大，或會對附近環境造成影響，人口增加亦會加重附近道路如公庵路的負荷。有委員建議於地契條款中列明附帶條件，提供相關規劃配套，如覆蓋明渠興建新道路以紓緩交通問題；
- (3) 查詢換地後，於相關土地上的擬議發展是否必定會推行；
- (4) 認為換地並非全然指交換質素相近的土地，亦與公開拍賣土地的做法相違，決策過程有欠透明度。

21. 地政處代表葉珮兒女士的綜合回應如下：

- (1) 土地提案的諮詢是經由地政總署及民政事務總署共同協定，一般為兩星期；
- (2) 是次換地申請仍處於初步階段，有關申請符合一般換地條件，其申請用途及發展參數皆符合規劃大綱圖內訂定的規劃意向。有關申請仍在諮詢政府部門意見的階段，地政處正整合就申請收集的部門意見及經民政事務處收集的相關持份者意見，要求申請人回應已收集的意見及就收到的反對意見提出解決方案，及把換地申請個案連同收集到的意見和申請人的回應一併遞交至元朗地區地政會議討論及審批，以決定是否接受有關的換地申請；
- (3) 就交通問題而言，運輸署已提出要求申請人作出交通評估。地政處會把有關的評估交予運輸署考慮；

- (4) 規劃大綱圖只訂定最高地積比率及建築樓高不超於二十五層的規限，申請人未有提供樓宇設計等其他資料；
- (5) 有關於換地個案增加政府土地予新批地段，一般而言，擬議增加的政府土地是一些不能獨立發展的土地，如一些零碎地塊或被私人土地包圍的土地等。地政處會考慮有關政府土地的整體情況，以決定是否把政府土地加入於新批地段內。

22. 主席總結，地區規劃需尊重地區人士意見，希望相關部門向當局反映委員意見。

議程第四項：委員提問

(3) 黃偉賢議員、麥業成議員、陳美蓮議員及杜嘉倫議員建議討論天恒邨停車位嚴重不足（城委會文件 2018／第 14 號）

23. 主席歡迎下列人士出席會議並介紹第13號文件，與委員進行討論：

李佳足女士	屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師／元朗西 1
黃淑芬女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）

24. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 指出2018年輪候車位人數達車位數目的151.98%，顯示天恒邨泊車位嚴重不足，有關部門擬於10月增加的兩個車位並不足以滿足需求。有委員建議於屋邨道路增劃車位；
- (2) 認為待天恒邨附近發展落成後所提供的車位亦不敷應用，建議考慮於使用率不高的街道設置臨時夜間停泊位、興建多層式停車場、地底停車場或層架式停車場；
- (3) 認為現有的《香港規劃標準與準則》內訂定的泊車位標準未能配合現今社會的需要，建議相關部門檢視車位比例；
- (4) 認為天恒邨停車場內的賽馬會電話投注中心能提供就業機會，不應為增加車位而遷走。

25. 規劃處代表李佳足女士回應，備悉委員建議於天恒邨附近提供泊車位的意見，會向運輸署反映。

26. 房屋署代表黃淑芬女士回應，明白近年天恒邨泊車位的需求增加，房屋署正以可行方法增加車位。除於10月增劃兩個車位外，就在屋邨道路，亦是屋邨消防通道上增劃車位一事，房屋署亦正諮詢消防處。如消防處答覆正面，房屋署將進一步諮詢其他相關部門的意見，以增劃車位。此外，房屋署亦正研究於可行情況下在其他屋邨增劃車位，以回應對泊車位的需求。

27. 主席總結，元朗整體車位供應不足，促相關部門向當局反映委員意見。

議程第四項：委員提問

(4) 王威信議員, MH 及黃卓健議員建議討論地契條款須列明容許飼養寵物的屋苑在屋苑範圍內提供相應寵物便溺等設施

(城委會文件 2018／第 15 號)

28. 主席歡迎下列人士出席會議並介紹第13號文件，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

李佳足女士

屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師／元朗西 1

29. 委員就議題發表的意見摘錄如下：

- (1) 容許飼養寵物的屋苑不時因寵物便溺引致衛生問題，認為屋苑應提供相應的寵物便溺的設施。屋苑沒有相關設施會逼使飼主帶同寵物到公眾地方處理便溺；
- (2) 認為留待屋苑自行就提供寵物便溺等設施達成共識十分困難，建議於地契列明有關條款，於容許飼養寵物的屋苑內提供公眾寵物便溺設施；
- (3) 詢問規劃處會否就寵物引起的環境衛生問題檢討相關的規劃準則，如訂立寵物設施相關的標準。

30. 地政處代表葉珮兒女士回應，土地契約規管土地概括性用途及與土地用途相關設施，如商業用途、工業用途等。飼養寵物及設有相關的設施，並不屬於土地契約所規管之範圍。而是否准許於屋苑內飼養寵物及是否提供相應設施，應屬業主之間及業主與管理公司之間的決定。

31. 規劃處代表李佳足女士回應，《香港規劃標準與準則》是按照人口或其他因素釐訂土地用途或社區設施的一般準則，現時並沒有就寵物設施提供詳細的準則。相關部門會不時檢討《香港規劃標準與準則》。

32. 主席總結，有關部門應小心考慮設立寵物便溺設施會帶來的影響。

議程第五項：其他事項

33. 議事完畢，會議於下午6時12分結束。

元朗區議會秘書處

2018 年 10 月