

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於二零一七年十一月十五日舉行二零一七年度第六次會議，會上討論要點如下：

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

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

2. 委員指出元朗市及天水圍的車位不足，導致租金大幅上升及違例泊車的問題，然而有私人屋苑只提供部分車位予居民使用及公眾停車場時租收費高昂，引致車位空置率高，未能物盡其用。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亦使地政處在執法上有困難。委員希望政府在車位不足的問題上擔當監管的角色，全面檢討《香港規劃標準與準則》，調整車位與住宅及人口的比例。委員亦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。

3. 運輸署的代表回應，在進行規劃時已使用較高的車位比例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。另外，政府一直有物色適合的土地作臨時停車場及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。商用車位的顧問研究將會在2018年展開，按地區作深入評估及研究，以配合日後增加車位的計劃，在有需要時會修訂標準。而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，因此在進行修訂時需要業主及政府部門作出相應的配合。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。

4. 地政處的代表回應，在地契上已列明運輸署對各種類型的車位數量及租售的要求，而且部門會配合規劃署及運輸署就興建停車場的需要而批地或撥地。而將車位在不同時間租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。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。

5. 規劃署的代表回應，《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。

6. 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。

**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
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**

7. 委員支持在水圍興建公眾街市，並提出不同選址建議，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。惟委員擔心天壇街為天水圍醫院的唯一出入口及應留作輕鐵緊急用途或日後天水圍醫院的擴建。有委員建議公私營合作，進行公開招標，加設酒樓、熟食市場及停車場，街市營運自負盈虧。同時，委員促請政府盡快決定街市選址及訂立興建時間表。長遠而言，為應付天水圍的人口增長，應在水圍其他地點興建多一個街市。

8. 食物環境衛生署的代表備悉委員意見並會將建議的街市選址及於街市興建其他設施的意見轉達予局方和署方考慮。

9. 主席總結，全體委員支持興建天水圍街市並促請相關部門代表向上級反映並盡快落實興建街市的選址及時間表。

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

10. 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。水浸問題亦反映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。委員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，並查詢政府如何改善低窪地區水浸或補償受影響市民的損失。

11. 土木工程拓展署的代表回應，為發展區擬議土地平整的水平高度時會參考原有地形及走勢，並進行排水影響評估。有關評估會考慮多個因素，當中包括周邊地區及下游地區的水浸風險，以建議落實發展時需要設置的防洪及排水設施，避免有關發展引致周邊地區及下游地區水浸。

12. 規劃署的代表回應，填土的限制會因應各區分區計劃大綱圖的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。

13. 主席促請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和當區區議員。

黃偉賢議員、麥業成議員、陳美蓮議員、杜嘉倫議員及鄺俊宇議員建議討論政府工業土地的荒廢

14. 有委員關注租客轉租荒廢的工業用地的違規問題並查詢地政處如何判定及處理短期租約下工業用地的空置情況，查詢收回工業用地作露天倉的可行性。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。

15. 地政處的代表回應，部門會安排巡查工業用地的運作情況及用途，定期評估短期租約租金並調整至市場水平。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」，未必能附合現時的規劃意向，因此在收回終止現有租約及把用地以同一土地用途的形式重新出租的建議，未必可行。然而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。

16. 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。

黃偉賢議員、麥業成議員、陳美蓮議員、杜嘉倫議員及鄺俊宇議員建議討論領展停車場涉嫌違反地契

17. 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。

18. 地政處的代表回應，地契中的條文會有差異，使用停車場車位的人士需合乎地契條文的規定。

元朗區議會秘書處
二零一七年十二月