

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2018年9月19日舉行2018年度第五次會議，會上討論要點如下：

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

2. 委員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。委員強調現有道路不足以應付人口增加的壓力，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。委員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。

3. 土木工程拓展署代表回應指，已就有關發展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。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。

4. 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。

朗邊第一期公營房屋發展計劃

5. 委員關注交通規劃，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。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。委員亦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。委員認為在收地補償及未來發展規劃上，相關部門未能與持份者達成共識，又認為相關部門未有全面考慮議員就計劃提出的意見。

6. 房屋署代表回應，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；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。

7. 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。

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

8. 委員認為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；委員認為現有的寮屋管制政策過緊，建議檢視現行政策，酌情給予寬限，在提供更好的居住環境予寮屋居民前，應暫緩清拆寮屋，又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。

9. 地政處代表回應，寮屋不是合法構築物，只獲「暫准存在」。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。若已登記的寮屋被發現有違規的情況，署方會根據現行的寮屋管制政策規管。

10. 發展局已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。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。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。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。

11. 委員通過以下動議：

「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。」

12. 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。

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

13. 委員查詢地政處沒有就換地申請諮詢區議會的原因，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，並考慮就換地申請諮詢城委會。委員認為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，提供相關規劃配套以紓緩交通問題。

14. 地政處代表回應，土地提案的諮詢安排是經由地政總署及民政事務總署共同協定，一般為兩星期，並元朗民政事務處安排諮詢地區人士及相關的持份者。是次換地申請仍處於初步階段，地政處正在整理相關部門對於此申請的意見及經民政事務處收集的相關持份者的意見。地政處會把這些意見交給申請人以作回應和提出解決方案，及把換地申請連同收集到的意見和申請人的回應一併呈交至元朗地區地政會議以考慮及審批。就交通問題而言，運輸署已提出要求申請人作出交通評估。

15. 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。

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

16. 委員指出從2018年輪候車位人數可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，建議於屋邨道路增劃車位。委員認為待天恒邨附近發展落成後所提供的車位亦不敷應用，建議考慮設置臨時夜間停泊位及興建停車場，和建議相關部門檢視現有的《香港規劃標準與準則》內泊車位標準。

17. 規劃處代表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。

18. 房屋署代表回應，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。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。

19. 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。

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

20. 委員認為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，否則會逼使飼主帶同寵物到公眾地方處理便溺。留待屋苑自行就提供寵物便溺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。委員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。

21. 地政處代表回應，土地契約一般只會規範有關土地上的概括性用途及與土地用途有關設施。現時的規劃意向中並沒有為寵物而設的規劃標準，飼養寵物及設有相關所需的設施，並不屬於土地契約所規管之範圍。而於屋苑內是否准許飼養寵物及會否提供相應設施，應屬業主之間及業主與管理公司之間的決定。

22. 規劃處代表回應，《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》。

23. 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。

元朗區議會秘書處

2018年10月