

大埔區議會  
環境、房屋及工程委員會  
2011年第五次會議記錄  
(修訂版)

日期：2011年9月7日(星期三)

時間：下午2時30分

地點：大埔區議會秘書處會議室

出席者：

		<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
陳笑權先生	主席	會議開始	會議完畢
林泉先生	副主席	會議開始	會議完畢
文春輝先生	委員	會議開始	會議完畢
鄭俊平太平紳士	委員	下午2時40分	下午4時55分
鄧光榮太平紳士,BBS	委員	會議開始	下午3時40分
李國英太平紳士,BBS	委員	會議開始	會議完畢
何大偉先生	委員	會議開始	會議完畢
盧三勝先生	委員	會議開始	會議完畢
黃碧嬌女士	委員	會議開始	會議完畢
周國榮先生	委員	會議開始	會議完畢
譚榮勳先生	委員	會議開始	會議完畢
王秋北先生	委員	會議開始	會議完畢
關永業先生	委員	會議開始	會議完畢
邱榮光博士	委員	會議開始	會議完畢
任啓邦先生	委員	會議開始	會議完畢
羅舜泉先生	委員	會議開始	會議完畢
黃俊煒先生	委員	會議開始	下午4時35分
陳灶良先生	委員	會議開始	會議完畢
余智榮先生	委員	會議開始	會議完畢
鄧友發先生	委員	會議開始	會議完畢
鍾天培先生	委員	會議開始	會議完畢
易新來先生	委員	會議開始	會議完畢
劉志成先生	委員	會議開始	會議完畢
李觀松先生	委員	會議開始	會議完畢
李錦松先生	委員	會議開始	會議完畢
李永強先生	委員	會議開始	會議完畢
馬家強先生	委員	會議開始	會議完畢
伍志華先生	委員	會議開始	會議完畢
邱仕生先生	委員	會議開始	會議完畢
黃詠瑜小姐	秘書	會議開始	會議完畢

列席者：

張展華先生	高級環境保護主任(區域北)1／環保法規管理科／ 環境保護署
黃貴平先生	衛生總督察 1／大埔區環境衛生辦事處／食物環境衛生署
梁麗芳女士	行政助理(大埔地政處)／地政總署
麥偉強先生	屋宇裝備工程師／物業服務(大埔、北區、沙田及西貢)(3) ／房屋署
陳碧卿女士	副康樂事務經理(大埔區)(2)／康樂及文化事務署
杜嘉榮先生	工程師 15／新界西及北拓展處／土木工程拓展署
邱惜燕女士	小隊指揮官(行動支援)(大埔分區)／香港警務處
黎旨軒先生	民政事務助理專員／大埔民政事務處／民政事務總署
盧嘉恆小姐	行政主任(發展)／大埔民政事務處／民政事務總署
梁少強先生	高級行政主任(區議會)／大埔民政事務處／民政事務總署

**缺席者：**

任萬全先生                      委員

**開會詞**

主席歡迎各與會者出席會議，並宣布以下事項：

- (i) 環境保護署高級環境保護主任張展華先生接替環境保護主任區梅冰女士列席委員會今後的會議。
- (ii) 房屋署高級房屋事務經理鍾國星先生因事未能出席會議，由屋宇裝備工程師麥偉強先生代表出席。

**I. 通過環境、房屋及工程委員會 2011 年 7 月 13 日第四次會議記錄**  
**(大埔區議會文件 EHW 42/2011 號)**

- 2. 秘書處沒有收到修訂建議，席上亦無委員提出修訂。上次會議記錄無須修訂，獲通過作實。

## II. 高流灣發展審批地區草圖編號DPA/NE-KLW/1

(大埔區議會文件EHW 43/2011號)

3. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師吳育民先生及城市規劃師李寶均先生就是項議程出席會議。

4. 吳育民先生講解上述文件及簡介草圖內容。他表示行政長官於去年的《施政報告》中確立了加快規管郊野公園毗鄰土地的需要，規劃署因而為高流灣制訂發展審批地區草圖，目的是保護該區的自然環境和景觀，為該區提供規劃指引和規管各項發展。根據城市規劃條例，當局須於三年內製訂分區計劃大綱草圖以取代發展審批地區圖。在制訂分區計劃大綱草圖時，規劃署會在圖則涵蓋的地方進行詳細的分析和研究，以確定適當的土地用途。委員如對草圖有任何意見，可於 2011 年 10 月 26 日前以書面方式向城市規劃委員會(“城規會”)秘書處提出。

5. 委員的意見和問題如下：

- (i) 有委員認為該草圖的名稱誤導居民，由於草圖涵蓋的範圍包括高流灣及蛋家灣，而蛋家灣的面積更佔該草圖涵蓋範圍的大部分，將草圖命名為“高流灣發展審批地區草圖”會令蛋家灣一帶的居民以為事不關己。
- (ii) 有委員希望規劃署預留充足時間就上述草圖(特別是“鄉村式發展”地帶的面積及有關“未指定用途”地帶的事宜)諮詢有關村民、村代表及西貢北約鄉事委員會。
- (iii) 有委員表示，政府當年將毗鄰郊野公園或郊野公園所包圍的鄉村和農地列為“不包括土地”的目的是保護原居民的業權。他認為有關部門不應因部分環保人士反對大浪西灣發展計劃一事而對其他郊野公園毗鄰土地作出規管，而這做法等同剝奪原居民的業權。
- (iv) 有委員認為“鄉村式發展”地帶的土地太少。他建議規劃署根據地政總署“認可鄉村範圍”的定義，即環繞認可鄉村周圍 300 呎的地方劃為“鄉村式發展”地帶。

6. 主席希望規劃署備悉委員的意見，特別是修訂草圖名稱的建議，並向城規會加以轉達。委員會希望規劃署就有關草圖諮詢相關村民、村代表及西貢北約鄉事委員會，並尊重他們的意見。另外，委員如對上述草圖有任何意見，可於 2011 年 10 月 26 日前以書面向城規會提出。

### III. 鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號DPA/NE-YTT/1

(大埔區議會文件EHW 45/2011號)

7. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師鄭禮森女士及城市規劃師李潔德女士就是項議程出席會議。

8. 鄭禮森女士講解上述文件及簡介草圖內容。她表示委員如對草圖有任何意見，可於2011年11月2日前以書面方式向城規會提出。

9. 主席指出，委員盧三勝先生及三門仔漁民及居民代表早前致函委員會，表示反對規劃署將鹽田仔及馬屎洲內的私人土地劃作特殊保育區。他請委員備悉有關信件。

10. 委員的意見和問題如下：

- (i) 有委員表示新界鄉議局一向支持保育工作，但大前提是不能損害土地業權人的利益。他認為有關部門如欲規管私人土地，應向土地業權人作出賠償。他亦代表大埔鄉事委員會(“大埔鄉委會”)反對有關部門於不給予賠償的情況下對現有50餘幅毗鄰郊野公園而尚未有法定規劃的私人土地(包括鹽田仔及馬屎洲內的私人土地)作出規管，並希望有關部門擱置有關計劃。
- (ii) 有委員表示，社山村附近一幅土地已被劃為“具特殊科學價值地點”地帶，當中一部分為私人土地。他指出，曾有村民申請於該幅土地上興建小型屋宇但不獲批准。他希望當局於保育之餘亦尊重土地業權人的利益。另外，他希望有關部門取消對已被劃為“具特殊科學價值地點”的私人土地的規管。
- (iii) 有委員認為有關部門對私人土地作出規管等同剝奪土地業權人的業權。他又表示，按《基本法》第105條，香港特別行政區(“特區”)保護私人財產，並須就徵用私人財產以市價作出賠償，《基本法》第120條亦承認和保護與特區成立前已批出土地契約有關的一切權利。他請當局反思將私人土地納入規管範圍是否符合上述兩條法例。
- (iv) 有委員表示，鹽田仔及馬屎洲有大量私人土地。他反對有關部門於缺乏廣泛諮詢下將有關土地納入規管範圍。他認為這樣做會損害土地業權人的利益。

- (v) 有委員表示，新界鄉議局一直爭取成立保育基金，以期向被劃為應保育土地的業權人作出賠償。他認為既然保育自然環境是為了供公眾欣賞，有關責任亦應由公眾承擔。他又認為有關部門應提出證據證明有關土地的自然環境價值，如須加以保育，則應賠償土地業權人的損失。
- (vi) 有委員表示支持草圖將部分土地劃為“住宅(丙類)”及“住宅(丁類)”地帶，但反對將私人土地劃為“具特殊科學價值地點”地帶。
- (vii) 有委員指出，關於“住宅(丁類)”，文件備註(a)表示建築物高度限制為6米，但備註(b)卻表示建築物高度限制為9米。他詢問兩者有何分別。

11. 鄭禮森女士表示，關於“住宅(丁類)”，備註(a)適用於重建個別建築物(為符合現有地契限制，建築物最高的高度為6米，最大的建築面積為37.2平方米)，備註(b)則適用於將土地整合及重新規劃，例如作屋苑式發展(建築物最高的高度為9米，最高地積比率逾0.4倍)。

12. 主席總結，委員會不同意規劃署將鹽田仔及馬屎洲的私人土地劃作“非指定用途”及“具特殊科學價值地點”地帶，並希望規劃署就有關草圖諮詢大埔鄉委會。

#### **IV. 大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/23的修訂項目** (大埔區議會文件EHW 44/2011號、EHW 44a/2011號)

13. 鄭禮森女士介紹EHW 44/2011號文件。她表示是次修訂包括把涵蓋大埔墟天主教聖保祿幼兒園(“聖保祿幼兒園”)用地的“政府、機構或社區”地帶的建築物高度限制由兩層改為主水平基準上35米(“修訂項目A項”)及把位於第六區新峰花園二期東面的一塊用地由“政府、機構或社區”地帶改劃為“住宅(乙類)”地帶，以及訂明該“住宅(乙類)”地帶的建築物高度限制(“修訂項目B項”)。委員如對有關圖則有任何意見，可於2011年10月12日前以書面向城規會提出。

14. 主席請委員備悉EHW 44a/2011號文件。另外，他表示收到余智榮先生、羅舜泉先生及李國英先生的來信，反映居民對有關部門改劃位於第六區的的土地用途的反對意見。他請委員備悉有關信件。

15. 委員的意見和問題如下：

- (i) 有委員不滿規劃署沒有就改劃位於第六區的用地土地用途的修訂項目進行足夠的諮詢，他們認為是次並非單一事件，並指出規劃署過去曾多次於缺乏足夠諮詢的情況下改劃區內土地的用途。
- (ii) 有委員表示區內一向缺乏休憩用地，當年有關部門為興建大埔綜合大樓而拆卸該處的球場，使有關用地進一步減少，大埔墟、運頭塘及新峰花園一帶的居民尤其受到影響。另有委員認為隨著區內人口老化問題日益嚴重，所需的休憩用地亦相應增加。因此，他們反對規劃署提出修訂項目 B 項，並希望有關部門盡快於第六區興建室內體育館。
- (iii) 有委員表示區內尚有很多空置住宅單位，而且他們預計若在第六區新建住宅單位，其價格亦非普羅大眾所能負擔。他們認為規劃署以回應區內住屋需求為由改劃位於第六區的用地土地用途並不合理。另外，有委員認為區內居民對休憩用地的需求比對住屋的需求更大。
- (iv) 有委員表示，有關部門多年前已計劃在第六區興建室內體育館，區內多個屋苑於出售時亦已表明該處的土地將來會用作休憩用途。規劃署突然於缺乏諮詢的情況下修訂有關土地用途，令居民對政府失去信心。他希望規劃署考慮委員及居民的意見，並兌現對居民的承諾，恢復於第六區興建室內體育館的計劃。
- (v) 有委員認為於修訂項目 B 項所列的用地上發展住宅會造成屏風效應，影響新峰花園的居民。
- (vi) 有委員詢問規劃署是否因應聖保祿幼兒園的申請而提出修訂項目 A 項。他表示若有關修訂由業主提出，他不會反對，但希望規劃署不要因為有關修訂而進一步限制大埔墟建築物的高度。
- (vii) 有委員代表大埔鄉委會反對修訂項目 B 項。

16. 鄭麗森女士回應如下：

- (i) 就擬議的修訂項目，規劃署須遵循法定和行政程序諮詢公眾。規劃署備悉委員的意見，並會向城規會反映。
- (ii) 修訂項目 B 項所提及的土地與原來計劃用作第六區鄰舍休憩用地的土地並不相同，康樂及文化事務署（“康文署”）會繼續跟進鄰舍休憩用地的工程計劃。

- (iii) 根據《城市規劃標準與準則》，每五萬名居民須設有一個室內體育館。大埔區人口約 29 萬，現設有五個室內體育館及一個私人體育館，而康文署正積極跟進在第一區寶湖道興建體育館、社區會堂及足球場的工程計劃，因此室內體育館的數目是足夠應付區內人口的需求。
- (iv) 修訂項目 A 項是由聖保祿幼兒園提出。規劃署早前建議把大部分位於大埔墟的建築物高度限制設於 55 米，有關部門認為聖保祿幼兒園的高度增至 35 米可與上述限制協調。

17. 羅舜泉先生提出以下動議：

“本委員會反對規劃署擅自改動《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》的修訂項目 B 項，把位於第六區新峰花園二期東面的一塊用地由“政府、機構或社區”地帶改劃為“住宅(乙類)”地帶，並保留作為康樂設施用途。”

18. 余智榮先生和議上述動議，其他委員沒有提出修訂動議。

19. 經投票後，委員會一致通過上述動議。

V. 標題為“有關反對大埔山南路國際創價學會申請興建骨灰龕”的信件  
(大埔區議會文件 EHW 52/2011 號)

20. 盧三勝先生介紹上述文件。他希望委員會支持汀角村村公所及汀角鄉委員，反對國際創價學會申請於山南路興建骨灰龕。

21. 有委員表示香港國際創價學會代表去年曾出席區議會會議，簡介於其汀角會址興建骨灰龕的申請及計劃，區議會已於該次會議上反對有關申請，他認為委員會無需浪費時間再作討論。另有委員詢問規劃申請的程序，並查詢公眾是否每次覆核均須就相同申請再次提出意見。

22. 鄭禮森女士表示，香港國際創價學會興建骨灰龕的規劃申請已遭城規會否決。該會正申請覆核，城規會已收到汀角村村公所及汀角鄉就覆核申請表示反對的信件。城規會將於本年 9 月 9 日公開一份補充文件，公眾可於三星期內向城規會提出意見。她表示，公眾先前就覆核申請提出的意見已記錄在案，故無須再次提出。

23. 有委員查詢規劃署表示公眾無須於覆核時再次提出意見的說法。他表示有居民曾就忠和精舍的申請兩度提出反對。

24. 鄭麗森女士解釋，忠和精舍曾提出多項申請，公眾故須就每項申請向城規會提出意見。

24. 黎旨軒先生補充，現時處理的為香港國際創價學會的同一申請，故與忠和精舍的情況有所不同。

26. 主席總結，委員會一致反對香港國際創價學會申請於汀角會址興建骨灰龕。

## **VI. 標題為“改善大埔區沿岸沙灘清潔事宜”的信件**

(大埔區議會文件EHW 53/2011號、EHW 53a/2011號)

27. 主席表示，盧三勝先生早前致函區議會，反映區內沿岸沙灘的衛生情況欠佳，區議會主席其後將有關信件轉交委員會跟進。

28. 盧三勝先生介紹文件EHW 53/2011號。他表示經常有居民及遊客向他反映區內沿岸沙灘的衛生情況欠佳。區議會秘書處已向食物環境衛生署(“食環署”)轉達有關意見，而該署亦已於有關地點進行清理工作。他感謝食環署積極跟進有關事宜。

29. 黃貴平先生介紹EHW 53a/2011號文件。

30. 有委員建議下屆區議會相關委員會撥出資源，以加強改善環境衛生的工作。

31. 主席表示，有關建議須由下屆區議會相關委員會考慮及作出決定。

## **VII. 壬辰年大埔區年宵市場簡介**

(大埔區議會文件EHW 46/2011號)

32. 主席歡迎食物環境衛生署高級衛生督察梁美寶女士就是項議程出席會議。

33. 梁美寶女士講解上述文件，並簡介來年大埔區年宵市場的安排。

34. 有委員擔心競投日期的先後會影響攤位的價格。他又詢問區內年宵市場攤位的競投日期會否較其他區遲。另有委員希望有關部門利用慳電膽為場地提供照明。

35. 梁美寶女士表示，部分年宵市場攤位的底價尚未落實，由於食環署為確保市民可以在各個年宵市場競投，所以會安排不同的競投日期。而大埔區年宵市場的競投日期不是全港最後的。此外，年宵市場攤位是以公開競投型式進行，並已邀請相關部門進行監察，確保攤位的競投公平公正。她感謝委員對場地照明的關注，並表示食環署已於照明合約中規定供應商提供慳電膽。

#### **VIII. 壬辰年大埔林村放馬莆新春市場簡介**

(大埔區議會文件 EHW 47/2011 號)

36. 梁美寶女士介紹上述文件，委員沒有提出意見或問題。

#### **IX. 二零一一年大埔區第三期滅蚊運動**

(大埔區議會文件 EHW 48/2011 號)

37. 黃貴平先生介紹文件 EHW 48/2011 號。

38. 有委員詢問食環署會於哪些大型商場及公共屋邨舉辦滅蚊運動。

39. 主席請黃貴平先生於會後聯絡該委員，回覆他的查詢。

#### **X. 食物環境衛生署大埔區環境衛生辦事處報告**

(大埔區議會文件 EHW 49/2011 號)

40. 主席請委員備悉上述文件，委員沒有提出意見或問題。

#### **XI. 大埔區環境管制工作進度報告**

(大埔區議會文件 EHW 50/2011 號)

41. 主席請委員備悉上述文件。

42. 有委員詢問地政處如何處理棄置在政府土地上的車輛。他指出，有人把車輛棄置在林村鄉公所附近。另有委員詢問地政處如何處理違例停泊在政府土地上的單車。

43. 梁麗芳女士回應，發現棄置車輛時，地政處會根據車牌號碼向運輸署查詢車輛資料，然後發信要求有關車主於指定日期前移走車輛。對於逾期仍未移走的車輛，運輸署會委託承辦商移走。承辦商會定期按要求移走棄置車輛，但不會就個別個案採取行動。她表示，地政處會向運輸署反映委員的意見，並會要求該署提醒承辦商盡快於有關地點採取行動。她表示現時地政處與有關部門每兩個月均會在區內進行跨部門聯合清理單車行動，行動中亦會一併處理收到的投訴。

## **XII. 工作小組報告**

### **— 環境保護及研究單車停泊問題工作小組**

44. 邱榮光博士報告，工作小組已完成訂於本年度舉辦的三項活動。“大埔愛護燕鷗日暨海岸清潔 2011”已於 2011 年 8 月 14 日順利舉行，當日參加者到塔門遊覽並參與海岸清潔工作。另外，工作小組亦於 2011 年 7 月至 8 月期間舉行“2011 至 2012 年度環境保護及研究單車停泊問題宣傳運動”，並在區內懸掛 10 幅宣傳橫額，提醒市民不要非法停泊單車。有關出版與環保、漁民及地質有關的書本的事宜，工作小組及大埔環保會已編就有關書籍，並將之重新命名為《蹣跚東北—近觀地質、生態及漁民》。

45. 有委員感謝工作小組前往塔門參與海岸清潔工作，並希望食環署盡快清理該處垃圾箱內的垃圾。

46. 盧嘉恆小姐報告，大埔民政事務處、運輸署、大埔地政處、食環署及大埔警署先後在 2011 年 8 月 9 日及 8 月 26 日採取聯合清理單車行動，其中 2011 年 8 月 9 日的一次為特別行動。關於第一次行動，有關部門在事前張貼了 276 張告示，並在行動中充公了 22 部單車。至於第二次行動，有關部門在事前張貼了 437 張告示，並在行動中充公了 123 部單車。大埔民政事務處會在 2011 年 10 月進行另一次跨部門聯合清理單車行動。

### **XIII. 申請區議會撥款**

(大埔區議會文件 EHW 51/2011 號)

47. 主席表示，委員會早前通過環境保護及研究單車停泊問題工作小組申請撥款出版有關環保、漁民及地質的書籍，工作小組及主辦團體其後將書籍重新命名為《踳躑東北—近觀地質、生態及漁民》。他請委員備悉有關文件。

### **XIV. 其他事項**

—— 標題為“有關擬建沙欄小築公共污水收集系統”的信件

(大埔區議會文件 EHW 54/2011 號)

48. 主席表示，沙欄小築委員會早前致函委員會，希望委員會促請渠務署優先進行該處的公共污水收集工程。

49. 主席希望渠務署正視有關問題。

### **XV. 區議會換屆選舉的休會安排**

50. 主席表示，第四屆區議會選舉將於 2011 年 11 月 6 日舉行，為確保候選人能公平競選，區議會由 2011 年 9 月 15 日起至 2011 年 12 月 31 日止暫停運作，大埔區議會及其屬下委員會的會議及活動亦在同一期間暫停。

51. 主席感謝全體委員、有關部門、區議會秘書處及增選委員過去數年來的辛勞。

52. 議事完畢，會議於下午 5 時 05 分結束。

大埔區議會秘書處

2011 年 11 月