

大埔区议会
规划、房屋及工程委员会
2022年第六次会议记录

日期：2022年11月15日(星期二)

时间：上午9时34分至上午10时39分

地点：大埔区议会会议室

<u>出席者</u>	<u>出席时间</u>	<u>离席时间</u>
<u>主席</u> 区镇濠议员	会议开始	会议完毕
<u>副主席</u> 谭尔培议员	会议开始	会议完毕
<u>委员</u> 何伟霖议员	会议开始	会议完毕
李耀斌议员, BBS, MH, JP	会议开始	会议完毕
毛家俊议员	会议开始	会议完毕
<u>秘书</u> 卢天慧女士 行政主任(区议会)1 / 大埔民政事务处 / 民政事务总署	会议开始	会议完毕

列席者

梁萃熹先生	城市规划师 / 大埔 1 / 规划署
陈慧美女士	高级房屋事务经理(大埔、北区及沙田二) / 房屋署
劳适芝女士	工程师 / 22(北) / 土木工程拓展署
李梓莹女士	工程师 / 新界东区(分配 4) / 水务署
林振庭先生	大埔区高级卫生督察(洁净及防治虫鼠)1 / 食物环境卫生署
庄曜鸿先生	大埔区卫生督察(洁净特别职务)2 / 食物环境卫生署
徐振成先生	署理行政助理 / 地政 / 大埔地政处 / 地政总署
吕近文先生	高级联络主任(1) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署
邬志雄先生	高级行政主任(区议会) / 大埔民政事务处 / 民政事务总署

缺席者

林奕权议员, MH

刘勇威议员

开会辞

主席欢迎与会者出席是次规划、房屋及工程委员会(“规房会”)会议,并宣布规划署城市规划师/大埔1梁萃熹先生暂替高级城市规划师/大埔刘家荣先生出席是次会议。

I. 通过规划、房屋及工程委员会 2022 年 9 月 20 日第五次会议记录

(大埔区议会文件 PHW 42/2022 号)

2. 秘书处在会议前并无收到会议记录的修订建议。主席询问委员有没有修订建议。

3. 委员没有修订建议,故上述会议记录获通过作实。

II. 食物环境卫生署一港铁大埔墟站公厕翻新工程

(大埔区议会文件 PHW 43/2022 号)

4. 主席欢迎食物环境卫生署(“食环署”)大埔区高级卫生督察(洁净及防治虫鼠)1林振庭先生及大埔区卫生督察(洁净特别职务)2庄曜鸿先生就是项议程出席会议。

5. 林振庭先生介绍大埔区议会文件 PHW 43/2022 号。

6. 毛家俊议员的意见及问题如下:

(i) 询问翻新后的厕格内是否全为座厕抑或有部分蹲厕。

(ii) 题述公厕使用率较高,希望署方在清洁方面多加留意。

(iii) 根据题述文件附件二及三的图则所示,厕所旁设有值勤室,询问值勤室主要用作放置物品抑或可供厕所事务员作休息室使用。

7. 林振庭先生 响应如下：

- (i) 公厕翻新后将全数采用座厕。
- (ii) 值勤室主要供厕所事务员休息，另外亦会摆放公厕所需的杂物及消耗品。
- (iii) 现时两位厕所事务员须共享一间值勤室。公厕翻新后，两个洗手间均设有值勤室供两位厕所事务员各自使用。

8. 毛家俊议员 表示，他担心天气闷热时值勤室内会较为局促，厕所事务员容易感到不适，故希望署方加强值勤室的通风系统。另外，该公厕地下积水较多，他建议署方在翻新时仔细检视渠管位置。

9. 主席 查询在翻新工程进行期间，署方会在何处设置临时流动厕所。

10. 林振庭先生 响应指，临时流动厕所的位置仍未落实，署方会物色附近合适的位置再作安排。

(会后补注：食环署已备悉上文第 8 段的意见，并会留意有关情况。)

11. 主席 指出，该公厕使用率高，故请署方备有相关信息时通知委员，以便委员向区内居民发放有关临时安排的信息。

12. 林振庭先生 响应表示，有相关消息时会通知委员。

III. 要求实时中止并重新检视及规划现时大埔区内规划中的中、小学校舍用地 **(大埔区议会文件 PHW 44/2022 号(修订版)及 PHW 44a/2022 号)**

13. 主席 指，刘勇威议员在 10 月 11 日提交题述文件，由于刘勇威议员未有出席是次会议，故由联署人之一毛家俊议员代为介绍文件。

14. 毛家俊议员 介绍大埔区议会文件 PHW 44/2022 号(修订版)。

15. 主席 表示，规划署早前已就题述事宜联络教育局、土木工程拓展署(“土拓署”)、房屋署(“房署”)、运输署及社会福利署(“社署”)，规划署其后与教育局、土拓署及社署提交综合书面回复，请委员参阅大埔区议会文件 PHW 44a/2022 号。

16. 梁萃熹先生 就大埔区议会文件 PHW 44a/2022 号没有补充。

17. 李耀斌议员的意见如下：

- (i) 要求划一中止并重新检视及规划现时大埔区内(包括新发展区及旧区)规划中的中、小学校舍用地未必恰当。由于教育局鼓励小学生就读邻近学校，故他认为有需要在新发展区筹划中、小学，以应付有关需求。
- (ii) 他建议修改动议为“要求全面检视及规划现时大埔区内规划中的中小学校舍用地”。他强调，全面检视既可促使局方把区内就读人数较少的学校迁移到新发展区的新校舍内继续营运，又可拆卸旧校舍，重建成更符合地区需要的设施(例如停车场)，相信将更有利区内的整体发展。

18. 谭尔培副主席的意见如下：

- (i) 题述文件的讨论主要针对本港人口及学童数字下降衍生的缩班、杀校潮，他认为人口及学童减少的趋势将会持续。据他所知，部分地区的小学甚至需要缩减八至九班，故认为题述建议恰当，希望规划署备悉委员的意见。他又表明个人倾向赞成有关动议。
- (ii) 西贡北属新发展区之一。虽然西贡北并非坐落大埔区校网，但目前已有规划中的国际学校，而西径及鞏下一带亦有预留土地兴建学校，故他认为目前的规划足以满足新发展区对校舍的需求。
- (iii) 大部分新发展区位于乡郊，相信学生可选择乘车上学，故他认为，除学校外，新发展区更缺乏支持长者的社会福利设施、垃圾处理设施及相关配套(例如清洁工人休息室等)。

19. 毛家俊议员查询房署进行土地平整工程、规划及兴建学校的惯常程序。

20. 李耀斌议员的意见如下：

- (i) 在九十年代时，十四乡的规划曾包括一所中学和一所小学，及后因应本港 2000 年代杀校潮，教育局认为两幅学校预留用地已无需要。
- (ii) 目前，西贡北正兴建约 13 000 至 14 000 个公营及私营房屋单位，届时将会有数万名居民搬进该区，故即使出生率下降，相信区内学童仍有求学需要。如实时中止西贡北的学校规划，他担心区内学童届时需要跨区上学。
- (iii) 相信全面检视的方案可以把大埔墟学额过剩的学校搬迁到位于新发展区的新校舍营运，这不但不会增加学校数目，同时还能响应新

发展区学童所需。至于区内已腾空的校舍则可用作其他用途(例如安老设施)，他相信旧区对长者支持的需求比新发展区更大。

21. 梁萃熹先生响应如下：

- (i) 规划署备悉委员就全面检视区内学校供应问题的意见，并会持续与相关政府部门，特别是教育局沟通。此外，署方备悉委员提及乡郊区需要公营学校的意见，亦得悉教育局已为十四乡大型综合发展项目预留两幅学校舍用地，以服务该区的新增人口。
- (ii) 搬迁区内学校牵涉学校营运调配等问题，规划署会向教育局转达有关意见。
- (iii) 把旧校舍改建为小区设施的情况时有发生。他举例指，位于富善邨的中华基督教会基正小学的旧校舍正在改建为综合福利服务大楼。他指出，如教育局决定腾空旧校舍，当局会按既定程序，检视人口及小区需要，同时因应该用地的情况，考虑改作其他合适的用途，包括提供其他小区设施。
- (iv) 有关在乡郊地方增设安老及社会福利设施事宜，规划署与社署有就此持续沟通。每当推行大型发展项目时，规划署均会就社会福利设施供应事宜咨询社署。
- (v) 有关上文第 19 段的查询，据他所知，土地平整工程或涉及收地，故土拓署在展开土地平整工程前，会就设计咨询将来使用有关用地的部门。以兴建学校为例，相关部门在推展工程时，会咨询教育局，了解局方对土地平整工程设计的意见。土拓署会根据土地平整工程设计制定工程范围，如有需要，便会进行收地以推展相关的土地平整工程。
- (vi) 如局方最后决定无须兴建校舍，规划署会因应该用地的情况咨询有关部门(例如房署等)，再决定提供其他设施或调整房屋供应。他建议房署就上述程序作补充。

(会后补注：土拓署就上文第 21(vi)段所述的程序补充指，如局方最后决定无需兴建校舍，土拓署会修改工地平整的设计，以配合新的用途。)

22. 陈慧美女士补充指，房署收到土地后，一般会交由辖下的发展及建筑处按《香港规划标准与准则》(“《标准与准则》”)厘订的地积比率决定供应单位的数量，发展及建筑处亦会决定土地会以出租公共屋邨抑或资助出售房屋模式发展。

23. 毛家俊议员询问，如教育局决定放弃原本预留作兴建学校的用地，政府是否仍会先进行收地以兴建房屋或作其他用途，然后再预留另一块空地作学校用地，有关土地用途改划事宜又是否由负责的部门主动提出。

24. 梁萃熹先生 响应如下：

- (i) 据他理解，就涉及收地及土地平整的公营房屋发展项目以言，如有关用地已预留给教育局作兴建学校之用，但局方最后决定放弃有关用地，土拓署不能先启动收地程序，而是要留待相关用地的土地用途经确实后，再因应情况才启动收地程序。他请土拓署稍后再作补充。
- (ii) 完成收地程序及展开土地平整工程前，如局方决定放弃在有关用地发展学校，政府会按既定机制处理该闲置土地，规划署亦会与各个部门商讨该土地的用途，以及适时咨询区议会。

(会后补注：土拓署就上文第 24(i)段的响应补充指，如有关用地的用途将会改变，土拓署会修改工地平整的设计，以配合新的用途。因此，土拓署不能先启动收地程序。)

25. 毛家俊议员 询问，如局方在进行土地平整工程期间放弃有关土地，该土地会改划为住宅用地抑或“政府、机构或小区设施”用地。

26. 梁萃熹先生 响应表示，就目前大埔区内正推行的公营房屋发展计划而言，如颂雅路西公营房屋发展计划(“颂雅路西发展计划”)和桃源洞公营房屋发展计划(“桃源洞发展计划”)，两项计划在法定规划图则上同属“住宅(甲类)”地带，而学校用途属于该地带内属“经常准许的用途”。除学校外，社会福利设施、政府诊所、街市、图书馆及分层住宅等同样为“住宅(甲类)”地带的“经常准许的用途”。至于其他不属于“经常准许的用途”的土地用途，亦可透过向城市规划委员会(“城规会”)申请规划许可的机制处理。

27. 何伟霖议员 的意见如下：

- (i) 过去曾多次提及颂雅路西发展计划内的停车场及街市等设施不足，希望政府可以采用“一地多用”模式改善有关情况。
- (ii) 大埔区内有不少地点正在发展，如划一中止学校规划未必恰当，反而“重新检视”或针对个别发展项目提出具体要求会较理想。

28. 毛家俊议员 的意见如下：

- (i) 认同委员所指，区内有不少老化的校舍(例如大元邨内的数所学校)未能配合目前发展需要，故认为如该等学校获优先迁校是最理想的方案。此外，由于社会福利设施用途属“住宅(甲类)”地带内的“经

常准许的用途”，故无需另行申请规划许可，他相信有关发展项目有空间兴建社会福利设施。

- (ii) 提议把动议修改为“大埔区议会规划、房屋及工程委员会要求全面检视大埔区内学校用地，并考虑作出合适的小区发展”，相信上述动议能反映委员的各项关注。

29. 谭尔培副主席指出，题述议案的标题上表明“要求实时中止”似乎是刘勇威议员的重点，但他不反对委员提出的修改。他认为“重新检视”用字含糊，希望动议可反映具体要求，例如邀请大埔区议会参与检视程序，或就任何涉及大埔区内学校用地规划事宜咨询大埔区议会。

30. 梁萃熹先生响应如下：

- (i) 每当推行大型新发展项目时，规划署都会就预留学校用地咨询教育局。署方一直有就区内的公营房屋发展项目(如桃源洞发展计划)与教育局保持紧密沟通。虽然署方不时会按《标准与准则》内的相关准则检视区内的学位供应情况，但相信教育局亦有其考虑，稍后会向局方转达委员的意见。
- (ii) 就往后涉及学校规划的咨询程序，当局会按现时既定机制在推行新发展项目时通知区议会。此外，房署亦会于公营房屋发展项目的详细设计时间咨询区议会，让区议员得悉公营房屋发展项目的最新情况。

31. 谭尔培副主席建议在动议增加“要求于检视过程中咨询大埔区议会”。

32. 毛家俊议员表示，政府一向会就公营房屋发展计划(例如大埔第9区公营房屋发展计划)的规划事宜咨询区议会，但附近居民却较迟才获悉有关计划。他提醒各政府部门日后在推行或具争议性的计划前，应尽早咨询持份者(例如附近的业主立案法团、业主委员会及居民组织)。

33. 主席认同毛家俊议员的意见，并希望相关部门日后可就区内任何发展尽早通知持份者并咨询区内居民，及早让他们得悉有关发展计划。

34. 主席宣布将处理由毛家俊议员提出的动议，内容如下：

“大埔区议会规划、房屋及工程委员会要求政府全面检视大埔区内学校用地，并考虑作合适的小区发展，以及于检视过程中咨询大埔区议会。”

是项动议的动议人为毛家俊议员，和议人为区镇濠主席。

35. 李耀斌 議員詢問上述動議是否為修訂動議。
36. 主席 表示，上述動議並非修訂動議，而是毛家俊議員就討論內容修改原本提出的動議。
37. 沒有委員提出修訂動議。
38. 主席 請委員就上述動議進行表決。委員同意以記名方式投票，結果如下：

贊成：	5 票	區鎮濠主席、譚爾培副主席、何偉霖議員、 李耀斌議員及毛家俊議員
反對：	0 票	
棄權：	0 票	
沒有投票(在席)：	0 票	
沒有投票(不在席)：	0 票	
總計：	5 票	

39. 主席 宣布上述動議獲得通過，並請相關部門備悉委員的意見。

IV. 大埔地政處一報告有關非法僭建及非法占用政府土地事宜
(大埔區議會文件 PHW 45/2022 號)

40. 徐振成 先生介紹大埔區議會文件 PHW 45/2022 號。

41. 委員備悉題述報告。

V. 大埔地政處一報告有關大埔區辦理小型屋宇及舊屋重建申請個案的進度
(大埔區議會文件 PHW 46/2022 號)

42. 徐振成 先生介紹大埔區議會文件 PHW 46/2022 號。

43. 李耀斌 議員的意見如下：

- (i) 樂見大埔地政處正在處理的個案數字上升，認為情況有所改善。他指出，過去數年小型屋宇申請受法律訴訟影響，使處理進度受阻，積壓不少待處理個案；有關法律問題現已厘清，確定小型屋宇政策

的所有环节均合法合宪。他认为简单的小型屋宇申请程序，需时四至五年、甚至长达七年，情况非常不理想。过往部门曾承诺启动审批处理程序后 180 天内会批出申请，但个案积压令处理时间延长。因此，他希望大埔地政处加派人手处理积压个案，使申请尽快获批。

- (ii) 有村民投诉完成兴建小型屋宇后需时约三年才获批不反对入伙通知书(俗称“入住许可证”)。过往如未获批入住许可证，申请人仍可入住小型屋宇，但由于现时政策严紧，如查核人员发现屋内有任何日常生活用品则视申请人为已入住小型屋宇，影响完工证(俗称“满意纸”)的批核，情况极不理想。市民花费数百万元兴建小型屋宇，等待逾数年申请才获批，但仍需再等数年才能入住，情况实在匪夷所思。他希望地政总署改善有关程序。

44. 主席指出，过去亦有其他委员在规房会会议上提及审批程序需时太长，希望大埔地政处检视是否需要就此增加人手。

45. 徐振成先生表示备悉委员的意见。

VI. 规划署一报告有关城市规划委员会及其辖下乡郊及新市镇规划小组委员会处理大埔区规划申请的进度

(大埔区议会文件 PHW 47/2022 号)

46. 梁萃熹先生介绍大埔区议会文件 PHW 47/2022 号。

47. 委员备悉题述报告。

VII. 房屋署一报告有关大埔区公共屋邨空置公屋单位、执行扣分制及空置储物室数据

(大埔区议会文件 PHW 48/2022 号)

48. 陈慧美女士介绍大埔区议会文件 PHW 48/2022 号。

49. 毛家俊议员指出，题述报告“空置公屋单位数据”列出运头塘邨、太和邨、富亨邨及富善邨“预留作下次出售用途”的单位总数，他查询下次出售此等单位的时间及详情。

50. 陈慧美女士回应指，最近房署推出一批租者置其屋计划屋邨(“租置屋邨”)回收单位作销售用途，她稍后会向毛家俊议员提供单位出售日期及有关数据。

(会后补注：房署已于 2022 年 11 月 17 日致电回复毛家俊议员，表示现时未有下一次出售租置屋邨回收单位的详情及时间表。)

51. 毛家俊议员的问题如下：

- (i) 询问题述报告可供出售单位一栏“可供出售单位总数”及括号内“预留作下次出售用途”的单位总数差距为何。
- (ii) 询问租置屋邨单位是否优先出售予该单位现有租户。

52. 陈慧美女士响应指，现有租户可以购买目前居住的租置屋邨单位。

53. 委员备悉题述报告。

VIII. 其他事项

(一) 有关大埔区内喉管爆裂事宜

54. 何伟霖议员指出，近期区内出现喉管爆裂的情况，相信主因为喉管老化。他询问水务署的惯常做法是更换爆裂的喉管还是进行定期检查更换喉管，以及署方能否及早避免有关情况发生。

55. 李梓莹女士响应表示，水务署定期进行测漏工作及相关护养工作，作为预防性措施，以减少水管爆裂及维持供水的稳定性，一旦发现水管状况欠佳或有机会出现大型渗漏，便会计划维修喉管；至于一些有需要改善但无须紧急维修的喉管，署方会将其纳入风险评估工程项目，待进行大型工程时一并更换。

56. 何伟霖议员表扬水务署处理喉管爆裂事件反应迅速。

57. 主席指出，近月区内频频出现喉管爆裂的情况，但水务署代表均迅速响应事故，值得赞赏。他明白喉管爆裂情况难以预测，惟希望避免同类事件再次发生，影响居民。

(二) 有关大埔林村土地共享先导计划申请

58. 毛家俊议员表示得悉政府早前接获林村一带的土地共享先导计划申请，但他未见有关土地改划申请，故希望查询该申请的最新进展。

59. 梁萃熹先生响应指，土地共享先导计划由发展局推行，有关项目获行政会

议初步核准申请，但不代表相关规划程序已完成。待技术评估等各方面准备就绪后，规划署才会启动图则改划程序，并会适时就规划事宜咨询区议会。据他了解，申请人仍需一段时间准备规划程序所需文件。

60. 李耀斌议员指出，题述用地的前业主过往堆积大量泥头，令附近村民恐慌，并向大埔区议会投诉。区议员曾多次到场巡视，发现该处堆积的泥头对附近村屋造成影响，泥头甚至有机会松脱掉进林村河，故他希望规划署和城规会进行规划时小心检视情况。

61. 梁萃熹先生响应指，署方备悉委员意见，并会向相关部门转达以便跟进。他补充指，署方向城规会呈交改划申请前会先咨询各政府部门。

(三) 跟进收回大埔广进街车用石油气加气站用地事宜

62. 主席表示，规房会曾去信申诉专员公署，投诉题述加气站在续约前没有咨询大埔区议会。他早前收到申诉专员的回复及调查报告，并报告如下：

- (i) 为向申诉专员讲解及补充有关事宜的背景，个案由时任区议员区镇桦先生和他本人担任投诉人。
- (ii) 投诉针对机电工程署(“机电署”)及环境保护署(“环保署”)。根据申诉专员公署的调查报告，由于专用气站事宜由环保署出任主席的跨部门工作小组(“工作小组”)负责审视，故申诉专员表示，投诉环保署的内容成立，就机电署的投诉则不成立。
- (iii) 申诉专员就本个案建议环保署汲取经验，日后再遇类似情况，应进行适当咨询，向受影响人士解释政府推行相关政策/措施的理据及聆听他们的意见，确保政府施政透明。
- (iv) 他对调查结果感到满意，并认为规房会应去信工作小组表达不满，反映其做法令大埔区议会失去改善区内交通问题的机会，以及促请部门日后须就同类工程或续约事宜咨询区议会。
- (v) 如委员希望参阅上述调查报告，可与秘书处联络。

63. 没有委员提出意见。

(会后补注：秘书处已于 12 月 14 日发出上文第 62(iv)段所述信件。)

IX. 下次会议日期

64. 下次会议订在 2023 年 1 月 17 日(星期二)上午 9 时 30 分举行。

65. 议事完毕，会议在上午 10 时 39 分结束。

大埔区议会秘书处
2022 年 12 月