

城鄉規劃及發展委員會
二零一四年度第一次會議記錄

日期：二零一四年一月十五日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午四時零三分

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

出席者	出席時間	離席時間
主席： 鄧賀年議員	會議開始	會議結束
副主席： 文志雙議員	會議開始	會議結束
委員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	會議結束
陳思靜議員	會議開始	會議結束
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
莊健成議員	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 3:15
郭慶平議員	會議開始	下午 3:25
黎偉雄議員	會議開始	下午 3:10
李月民議員, MH	會議開始	下午 3:45
梁福元議員	會議開始	下午 3:15
呂 堅議員	下午 3:50	會議結束
陸頌雄議員	下午 2:53	下午 3:48
麥業成議員	會議開始	下午 3:50
文光明議員	會議開始	會議結束
沈豪傑議員	會議開始	會議結束
蕭浪鳴議員	會議開始	會議結束
戴耀華議員, MH, JP	會議開始	會議結束
鄧焯謙議員	會議開始	下午 3:55
鄧卓然議員	會議開始	會議結束
鄧慶業議員	會議開始	會議結束
鄧家良議員	會議開始	會議結束
鄧貴有議員	會議開始	會議結束
曾憲強議員, MH	會議開始	下午 3:25
曾樹和議員	會議開始	會議結束
王威信議員	會議開始	下午 3:55
黃偉賢議員	會議開始	會議結束

	袁敏兒議員	會議開始	會議結束
增選委員：	趙傑子先生	會議開始	會議結束
	方文利先生	會議開始	會議結束
	郭時興先生	會議開始	會議結束
	林添福先生	會議開始	下午 3:40
	鄧作霖先生	會議開始	會議結束
	鄧觀送先生	會議開始	下午 3:50
	鄧鈺琳先生	下午 2:40	會議結束
	黃永生先生	會議開始	會議結束
	楊金焯先生	會議開始	會議結束

秘 書： 葉詠欣小姐 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

王頌基女士	元朗民政事務處署理高級行政主任(地區管理)
何劍琴女士	屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1
黎潔心女士	元朗地政處高級產業測量師/東
鄭國權先生	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理(2)
蔡本善先生	食物環境衛生署衛生督察(潔淨)
蕭劍光先生	漁農自然護理署高級農林督察(推廣)

議程第二(1)項

簡國治先生	規劃署高級城市規劃師/屯門 2
羅郁發先生	水務署工程師/策劃 6
蘇麗華女士	水務署水務化驗師/水源管理 2
黃文基先生	環境保護署高級環境保護主任(策略評估)2
劉榮輝先生	環境保護署高級環境保護主任(排污基建)3

議程第三(1)項

黎定國先生	屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 2
李志強先生	元朗地政處高級產業測量師/西
劉志遠先生	元朗地政處產業測量師/西 2

議程第三(3)(4)與第四(1)(2)項

彭卓恒先生	香港房屋協會高級經理(物業策劃及發展)
潘瑩珠女士	香港房屋協會經理(社區關係)

缺席者

黃煒鈴議員 (因事請假)

鄧勵東議員 (因事請假)

徐君紹議員

黃卓健議員

周興華先生

林照權先生

楊家榮先生

* * * * *

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）二零一四年度第一次會議。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會二零一三年度第六次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

第二項：

規劃署一諮詢《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1》

(城委會文件 2014／第 1號)

3. 主席歡迎下列人士出席會議：

簡國治先生	規劃署高級城市規劃師/屯門2
羅郁發先生	水務署工程師/策劃6
蘇麗華女士	水務署水務化驗師/水源管理2
黃文基先生	環境保護署高級環境保護主任(策略評估)2
劉榮輝先生	環境保護署高級環境保護主任(排污基建)3

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員普遍關注田夫仔村內私人土地的建屋權，反對政府把私人土地凍結；有委員指上述分區計劃大綱草圖只准許村民重建已有的村屋，而沒有批准村民新建村屋，由此表示政府忽視基本法第40條有關保障原居民權益的條文；
- (2) 就上述分區計劃大綱草圖而言，委員普遍認為「鄉村式發展」地帶的分佈過於零碎，佔地0.41公頃亦不足以應付村民的需要，委員促請規劃署作出相應調整並更改草圖，使「鄉村式發展」地帶佔地更多及更連貫；
- (3) 有委員表示，田夫仔村內沒有自來水供應，認為此情況不合理，要求相關部門解釋，並促請政府向田夫仔提供食水供應；
- (4) 有委員促請政府向田夫仔提供污水排放的配套設施，以解決田夫仔村內活動污染水源的問題；
- (5) 為保障原居民的權益，委員認為政府應向田夫仔村的原居民作出相應的賠償，另有委員提出搬村的建議；及
- (6) 由於上述分區計劃大綱草圖的涉及範圍大部分屬於屯門區，當中田夫仔村屬屯門鄉範圍，因此委員建議這事項應交由屯門區議會討論。

5. 簡國治先生的綜合回應如下：

- (1) 田夫仔分區計劃大綱草圖已把屬於屋宇／屋地的私人土地劃入「鄉村式發展」地帶，容許村民重建小型屋宇(丁屋)。估計可建66間村屋；
- (2) 在草圖上「鄉村式發展」地帶的面積和範圍受到限制，是因應保護水質和水資源的需要；水務署不支持新的鄉村式發展；
- (3) 有關搬村的建議，規劃署會交由相關政策局考慮；及
- (4) 在本年一月七日已就上述事項諮詢屯門區議會，現時收集委員的意見，再交由城市規劃委員會考慮。

6. 蘇麗華女士的綜合回應如下：

- (1) 為了減少污染水源的風險，不希望在集水區內有任何發展；
- (2) 田夫仔位於大欖涌水塘的直接集水區內，水源受污染的風險更高，所以不建議集水區內的田夫仔村新建小型屋宇；及
- (3) 表示理解田夫仔村內一直有村民居住，因此可以接受原有的村民繼續居住及重建，但不希望村內有新的發展以增加污染水源的風險。

7. 羅郁發先生的綜合回應如下：

- (1) 就田夫仔的自來水供應問題，水務署代表指出田夫仔的地理位置高而且與政府供水系統相隔甚遠，由於田夫仔現時居住人口稀少，初步財務評估顯示人均工程費用高昂；及
- (2) 此外亦需考慮其他因素例如用水量會否偏低，導致食水在水管內長期停留不動而令水質變壞。基於上述考慮，政府目前暫沒有計劃向田夫仔提供自來水供應，但水務署會因應上述各種因素的變化而作出定期檢討。

8. 主席總結，促請政府盡快向田夫仔提供自來水供應，並表示田夫仔大部分地方屬於屯門鄉，建議重新交由屯門區議會、鄉事委員會及當地村民討論及諮詢。

第三項：委員提問

(1)李月民議員, MH 反對地政總署擬出租環境優美的第 2731 號土地為建築業培訓場地 (城委會文件 2014/第 2 號)

9. 主席歡迎下列人士出席會議：

黎定國先生	屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 2
李志強先生	元朗地政處高級產業測量師/西
劉志遠先生	元朗地政處產業測量師/西 2

10. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員普遍支持職業培訓計劃，主要關注建築業培訓場地的選址問題，擔心建造業培訓場地帶來環境污染，影響附近居民的生活；
- (2) 有委員表示，上述土地曾在濕地公園開幕時進行美化工程，不應出租作建築業培訓場地，破壞該區環境並浪費過往作出的努力；
- (3) 有委員指出，上述區域的交通不便，到鄰近的巴士站需約十五分鐘路程，不宜作為培訓場地；同時，有不少居民反對上述選址，擔心培訓場地帶來滋擾及破壞環境；
- (4) 委員建議地政署應暫時擱置上述申請，並另行選址給建造業議會考慮，再諮詢區議會；及
- (5) 亦有委員指上述地區環境優美，建議政府應考慮開放上述地區給市民享受綠化環境。

11. 李志強先生的綜合回應如下：

- (1) 表示明白議員對建造業議會是次申請的關注；
- (2) 表示已提供元朗灰沙圍作為另一選址，給建造業議會考慮作為建築業培訓場地；及
- (3) 表示暫時未收到建造業議會就建議選址的回覆，會促請建造業議會積極考慮新選址。

12. 劉志遠先生的綜合回應如下：

- (1) 表示在會議前收到建造業議會(該會)就委員提問的回覆，現轉述建造業議會的五項回應；
- (2) 指該會將確保訓練場之建造工程及運作符合相關環保法例的要求，並盡可能於設計上考慮對現時綠化環境的影響；

- (3) 指該會將細心策劃訓練場內的訓練及測試活動，並採取噪音緩解措施，例如盡量使用靜音機動設備、縮短聲浪較大的訓練課程的時間等措施，以確保訓練場對環境不會構成影響；
- (4) 該會指計劃中之訓練場並不會為建造業所有工序都提供訓練；計劃中訓練場其一用途為設置紮鐵訓練工場，學員在進行紮鐵練習時發出的聲音是很低，相信所產生的聲量對民居的影響甚微；如有需要，議會將考慮設置隔音屏障，以減低對鄰近居民的影響；
- (5) 該會表示按照過往於新發展區設立訓練場之經驗，計劃中之天華路訓練場其可達度屬於可接受之程度；建造業議會將於訓練場正式運作時加強向有意報讀人士及學員介紹訓練場附近之交通配套及前往辦法；及
- (6) 該會表示隨著更多大型基建工程上馬，建造業現已為建造業工人帶來大量的工作機會；而建議中的天華路建造業訓練場將會為元朗以至新界西居民帶來更多元化的免費課程，以至大量就業機會。

13. 主席總結，促請部門就上述計劃選址前應先諮詢當區議員及居民，表示地政署應暫時擱置把上述土地出租作為建築業培訓場地的申請，並另行選址再諮詢區議會。

(2)王威信議員、黃卓健議員及陳思靜議員查詢 YOHO Midtown 旁臨時鮮魚批發市場用地之未來發展 (城委會文件 2014／第 3 號)

14. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員表示，一直接獲很多市民的投訴，指上述臨時鮮魚批發市場對環境造成影響，帶來噪音及異味；
- (2) 委員指出，上述臨時鮮魚批發市場是臨時搭建形式，噪音管理及排水配套未如理想，並表示政府曾承諾安排一個永久使用的場地經營魚市場；
- (3) 委員促請政府協助臨時鮮魚批發市場另覓選址搬遷，並妥善安頓現時在內經營的商販；
- (4) 有委員建議，相關部門可考慮元朗橫洲河邊的空地作為臨時鮮魚批發市場的新址，並與業界商討；
- (5) 有委員建議，政府可考慮把上述土地發展為康樂用途，並促請政府善用土地，給予時間表落實如何發展；及

- (6) 有委員表示，上述臨時鮮魚批發市場的用地，政府在多年前曾計劃興建政府大樓，但當時由於經濟問題被擱置，現委員查詢該計劃是否已被取消。
15. 黎潔心女士回應，表示上述魚市場現時的用地是以短期租約以市值租金租出，地政處是根據有關短期租約的條款對魚市場進行規管；至於上述土地的長遠發展，地政處會按規劃署所定的規劃意向，作出配合。
16. 何劍琴女士回應，表示對於上述土地暫時沒有其他的發展計劃，並表示如接到相關政策局或其它部門有計劃發展該土地時，會適時諮詢區議會。
17. 主席總結，建議相關部門考慮搬遷魚市場到元朗橫洲河邊的空地，並與魚市場的業界商討；至於如何規劃上述土地，則留待日後討論，並表示如議員有任何訴求，可去信發展局表達意見。

第三項：委員提問

- (3) 陸頌雄議員及鄧焯謙議員查詢天水圍 115 區土地用途發展事宜 (城委會文件 2014／第 4 號)
- (4) 王威信議員、黃卓健議員及陳思靜議員建議善用濕地公園旁閒置土地，促進天水圍經濟發展 (城委會文件 2014／第 5 號)

第四項：由文康、社區服務及房屋事務委員會轉交城鄉規劃及發展委員會跟進事項：

- (1) 黃偉賢議員、鄭俊宇議員、郭慶平議員及張賢登先生查詢「房協天水圍長者屋計劃」 (城委會文件 2014／第 6 號)
- (2) 姚國威議員及劉桂容議員要求討論香港房屋協會放棄天水圍長者屋計劃事宜 (城委會文件 2014／第 7 號)
-

18. 主席表示，由於議程第三項(3)、(4)與第四項(1)、(2)屬相關議題，現建議將四個議程合併討論，並獲得委員同意。
19. 主席歡迎下列人士出席會議：
- | | |
|---------------|---------------------|
| <u>彭卓恒</u> 先生 | 香港房屋協會高級經理(物業策劃及發展) |
| <u>潘瑩珠</u> 女士 | 香港房屋協會經理(社區關係) |
20. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：
- (1) 委員普遍對香港房屋協會(房協)突然放棄以上計劃表示失望，表示相關部門在沒有諮詢區議會的情況下突然終止上述計劃並拍賣土地，對區議會不尊重；

- (2) 有委員表示，上述長者屋計劃原本可以帶來大量的就業機會，現時計劃被取消，委員期望上述兩塊土地的新發展計劃能創造新的就業機會；
- (3) 委員普遍關注上述計劃的兩塊土地的發展去向，上述計劃被取消後，政府應著重如何善用天水圍上述兩塊土地；委員建議政府若在短期內未能成功賣地，應收回上述地段，重新諮詢區議會並另作發展；
- (4) 有委員表示，天水圍的人口密集，區內的配套設施已飽和，不適宜把上述土地用作興建住宅樓宇，委員建議興建社區及康樂設施，以舒緩天水圍人口密集的情況；
- (5) 有委員建議政府在上述地區發展旅遊業，表示相鄰的香港濕地公園深受國外旅客歡迎，建議政府善用周邊環境的優勢，興建新的主題公園或發展生態旅遊區，並創造就業機會；及
- (6) 有委員建議，在上述用地的新發展中加入「公共交通交匯處」，以應付居民的需求。

21. 彭卓恒先生的綜合回應如下：

- (1) 表示對以上計劃未能實行深感抱歉，指房協一直盡力解決上述計劃出現的問題，已作出多項研究，但最終在去年年末決定放棄上述計劃；房協代表表示，由於時間倉卒，未能立即通知區議會，希望區議會體諒；
- (2) 表示房協曾致力研究各種發展模式，但鑑於該區地理位置敏感，鄰近香港濕地公園，須符合有關建築方法和屋宇設計方面特殊的發展要求，以保護周邊的生態環境，造成發展上的困難；
- (3) 表示長者屋有特定的配套要求，計劃時希望能在計劃中提供「一站式」的服務，如興建日間護理中心、康復中心及護理院舍，實現「原區安置」的概念；及
- (4) 表示由於近年的建築成本上漲，而上述計劃的長者屋需要特別的配套設施，令計劃的營運成本大增，致使整體發展成本大幅增加，導致計劃難以實行。

22. 主席總結，表示上述的長者屋計劃已諮詢區議會約六年，現因成本問題而突然放棄計劃，表示失望；就地理環境因素而言，上述土地鄰近香港濕地公園，私人發展商亦難以發展；主席促請相關部門收回上述土地，並重新計劃其它發展用途，再諮詢區議會。

第五項：其他事項

23. 議事完畢，會議於下午四時零三分結束。

元朗區議會秘書處
二零一四年二月