

城鄉規劃及發展委員會
二零一四年度第四次會議記錄

日期：二零一四年七月十六日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午三時五十二分

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

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
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： 陳思靜議員	下午 2:50	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
徐君紹議員	會議開始	會議結束
郭 強議員, MH	會議開始	會議結束
郭慶平議員	會議開始	會議結束
黎偉雄議員	會議開始	會議結束
梁福元議員	會議開始	會議結束
呂 堅議員	會議開始	會議結束
麥業成議員	會議開始	會議結束
文光明議員	會議開始	會議結束
蕭浪鳴議員	會議開始	會議結束
鄧焯謙議員	會議開始	會議結束
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	會議結束
曾樹和議員	會議開始	會議結束
黃卓健議員	會議開始	下午 3:25
黃煒鈴議員	會議開始	會議結束
王威信議員	會議開始	下午 3:25
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： 周興華先生	會議開始	下午 3:25
趙傑子先生	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	下午 2:45	下午 3:17
鄧作霖先生	會議開始	會議結束
鄧觀送先生	會議開始	會議結束
鄧鈺琳先生	會議開始	會議結束
黃永生先生	會議開始	會議結束
楊家榮先生	會議開始	會議結束
楊金莽先生	會議開始	會議結束

秘 書： 葉詠欣女士 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

鄭桂玲女士	元朗民政事務處高級行政主任(地區管理)
梁順楷先生	民政事務總署總主任(牌照)
陳威豪先生	民政事務總署高級消防區長(牌照)
任佩雯女士	民政事務總署屋宇測量師(牌照)
何劍琴女士	規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1
陳承愀先生	元朗地政處高級產業測量師/東
賴漢邦先生	康樂及文化事務署元朗區助理康樂事務經理
吳惠鳳女士	食物環境衛生署署理高級衛生督察(潔淨/防治蟲鼠)
蕭劍光先生	漁農自然護理署高級農林督察(推廣)

缺席者

湛家雄議員, BBS, MH, JP	(因事請假)
戴耀華議員, MH, JP	(因事請假)
李月民議員, MH	(因事請假)
沈豪傑議員	(因事請假)
陸頌雄議員	(因事請假)
鄧勵東議員	
方文利先生	
林照權先生	

* * * * *

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）二零一四年度第四次會議，並在此祝賀鄧卓然議員獲頒授行政長官社區服務獎狀。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會二零一四年度第三次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

第二項：

民政事務總署 - 《旅館業條例》的檢討 （城委會文件 2014／第 14 號）

3. 主席歡迎下列人士出席會議：

梁順楷先生	民政事務總署總主任(牌照)
陳威豪先生	民政事務總署高級消防區長(牌照)
任佩雯女士	民政事務總署屋宇測量師(牌照)

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員普遍關注元朗區內無牌經營旅館事宜，對業主或租戶分租「劏房」給旅客的情況表示憂慮，並指出元朗區內舊式唐樓的大廈公契內容比較含糊，大多沒有法團管理，上述情況較為嚴重，促請有關部門跟進以修補政策上的漏洞；
- (2) 有委員反映無牌經營旅館對居民的影響包括噪音、防火及安全等問題，並對居民造成滋擾，促請有關部門盡快處理相關投訴；另有委員表示，在商住樓宇內經營無牌旅館，會引致水壓的問題；
- (3) 有委員表示「封閉令」的執行準則過於寬鬆，認為應容許執法人員在無牌經營旅館被首次定罪時實行封閉令，提高阻嚇性；
- (4) 有委員查詢無牌經營旅館的定義，並詢問有關業主出租房屋的商業活動會否涉及牌照問題；另有委員查詢上述條例對民宿及鄉村式度假屋的管制，並促請署方一併規管；
- (5) 有委員關注某些區內經營多年的旅館，其大廈公契不容許經營旅館，查詢署方會否對此類旅館另作安排；
- (6) 有委員表示元朗區的酒店及旅館供不應求，建議政府在發牌上彈性處理，並考慮善用工廠大廈及空置的學校興建旅館；及
- (7) 有委員表示署方向旅館發牌前，應先諮詢該大廈的業主立案法團或互助委員會的意見。

5. 梁順楷先生的綜合回應如下：

- (1) 是次《旅館業條例》的修訂，建議加入「推定」條文，有助執法人員可以根據環境證據向法庭提出檢控無牌經營旅館的違規人士；
- (2) 建議加入參考《刑事罪行條例》而設的封閉令，若某單位第二次被裁定經營無牌旅館罪成，可向法庭申請封閉該單位六個月，相信藉此能對無牌經營旅館的違規人士提高阻嚇性，並讓單位業主有足夠時間關注及確保租出的單位不會違規；
- (3) 就新界鄉村屋的旅館牌照申請，署方已因應新界鄉村屋的設計，採取靈活及務實的態度，制定了適用的樓宇及消防安全規定處理有關牌照申請，並表示離島現有約100多間度假屋按新界鄉村式度假屋的標準獲發牌經營；
- (4) 牌照處已在牌照申請表及指引，以及發牌通知信件等相關文件中，提醒旅館牌照持牌人須確保其處所符合大廈公契、地契及其他法律條文的規定，若現時修訂的條文令現有的持牌旅館受影響，署方建議持牌人可另覓合適的處所繼續經營旅館；
- (5) 署方表示獲發牌的旅館須符合《建築物條例》和《消防條例》所訂下的安全標準，因此能確保旅館的樓宇結構及消防安全；及
- (6) 署方表示根據旅館業(豁免)令，在該處所內，所有住宿租出時間均不少於連續28天，則不受上述條例監管。

6. 主席總結，表示委員關注旅館的供求問題，建議署方與業界加強溝通，並促請部門代表向署方反映委員的意見。

第三項：委員提問

麥業成議員建議增加元朗區宗教用地(非骨灰龕用途)規劃 (城委會文件 2014／第 15 號)

7. 主席請委員參閱第15號文件。

8. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 有委員表示元朗及天水圍的宗教用地不足，建議規劃署在分區計劃大綱圖中加入宗教用地，讓宗教團體可興建獨立的處所，以減少分散式聚會對市民造成的滋擾，並表示對各宗教的尊重；
- (2) 有委員查詢署方審核宗教用地申請的準則，指出有些宗教團體擁有獨立的處所，有些則寄居在學校及社福機構內；

- (3) 有委員建議署方審慎處理有關宗教用地的申請，考慮周邊的配套設施是否足夠，並須特別留意鄉村裡的土地安排，避免對居民造成滋擾以及引起宗教衝突；
- (4) 有委員表示劃設宗教用地並不可行，因為不同的宗教對其處所的要求有別，署方難以用劃一的標準分配用地，亦難以安排土地分配的先後次序；
- (5) 有委員反對規劃署在分區計劃大綱圖中加入宗教用地，表示宗教團體應根據現有的規例向政府申請，並要求規劃署就有關申請諮詢區議會；及
- (6) 有委員促請規劃署考慮在元朗區興建骨灰龕，並對洪水橋發展計劃內沒有相關的安排表示不滿，要求署方了解中國文化的善終安排及市民的需要。

9. 規劃署代表何劍琴女士的綜合回應如下：

- (1) 現時宗教團體的宗教聚會和活動可以包括在「宗教機構」用途的定義內；在分區計劃大綱圖內，有不少的用途地帶可以准許作「宗教機構」用途或歡迎宗教團體就「宗教機構」用途提交規劃申請；
- (2) 假如「宗教機構」用途在分區計劃大綱圖上的相關地帶內屬第一欄所訂的經常准許的用途，宗教團體無須就宗教用途向城市規劃委員會申請。如屬第二欄所訂的用途，宗教團體可就宗教用途向城市規劃委員會提出規劃申請，委員會會就地帶的規劃意向、與周邊土地的協調、部門的意見、議員及居民的意見，考慮是否批准有關規劃申請；
- (3) 署方表示宗教用途屬私人用途，不同的宗教對聚會場所的要求不同，而土地規劃需配合廣大市民的需求；及
- (4) 有關委員提出興建骨灰龕的建議，署方表示建議需要政府相關的政策支持，而署方會就政策作出配合。

10. 主席總結，表示香港擁有宗教自由，若將土地獨立劃設宗教用地，有機會導致不同宗教之間的衝突，建議宗教團體根據現有規例向城市規劃委員會提交有關規劃申請。

第四項：其他事項

11. 議事完畢，會議於下午三時五十二分結束。

元朗區議會秘書處
二零一四年八月