

城鄉規劃及發展委員會
二零一五年度第五次會議記錄

日期：二零一五年九月十六日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午四時十七分

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： 沈豪傑議員	會議開始	會議結束
委員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	下午 3:50
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, MH	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	下午 2:50	會議結束
鄭俊宇議員	下午 2:59	會議結束
郭慶平議員	會議開始	會議結束
郭 強議員, MH	會議開始	會議結束
黎偉雄議員	會議開始	會議結束
李月民議員, MH	下午 3:10	會議結束
梁福元議員	會議開始	下午 3:15
呂 堅議員	會議開始	會議結束
陸頌雄議員	下午 2:47	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
文炳南議員, MH	會議開始	下午 3:38
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	會議結束
鄧卓然議員	會議開始	會議結束
鄧慶業議員, BBS	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
鄧勵東議員	會議開始	會議結束
鄧瑞民議員	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	會議結束

增選委員：	王威信議員	會議開始	會議結束
	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
	趙傑子先生	會議開始	會議結束
	方文利先生	下午 2:47	會議結束
	郭時興先生	會議開始	會議結束
	林照權先生	會議開始	會議結束
	林添福先生	會議開始	下午 3:25
	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
	楊金焯先生	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)
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
李麗嫦女士	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理(2)
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)

議程第二項

林智文先生 規劃署屯門及元朗西規劃專員

議程第三(1)項

劉志遠先生 元朗地政處產業測量師/西 2

議程第三(2)項

梁閏興先生 元朗地政處總地政主任/土地徵收用及管制

議程第三(3)項

梁定邦先生 康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)1

* * * * *

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)二零一五年度第五次會議，恭賀莊健成議員獲頒授榮譽勳章。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會二零一五年度第四次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

規劃署 - 諮詢擬議修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》 (城委會文件 2015／第 12 號)

3. 主席請委員參閱第12號文件，並歡迎下列人士出席是次會議：

林智文先生 規劃署屯門及元朗西規劃專員

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員支持馬田壘十八鄉路及大樹下西路交界的擬議修訂項目，表示修訂項目配合青年宿舍計劃，符合公眾期待及需求，並有助紓緩青年人的住屋需要。但有委員查詢青年宿舍對租戶有否限制；
- (2) 有委員查詢青年宿舍用地的改劃程序，表示城市規劃委員會尚未通過有關申請，規劃署已開始修訂元朗分區計劃大綱核准圖；委員認為規劃署修訂圖則的程序與過往不同，促請部門回應；
- (3) 有委員表示修訂項目涉及「鄉村式發展」地帶，政府應就土地用途的更改再令覓合適土地劃作興建丁屋的用途，以向受影響居民作出相應補償；
- (4) 有委員建議政府放寬青年宿舍附近十八鄉土地的用途限制，表示該區的土地不能興建丁屋，希望政府善用土地資源並增加房屋供應；
- (5) 有委員指出青年宿舍所坐落的「政府、機構或社區」地帶，規劃署曾加入高度限制，而現時則重新增加該土地的樓宇高度限制，帶出規劃署當年的評估錯誤，並表示規劃署應同時放寬附近的樓宇可建層數以配合需求；
- (6) 有委員查詢青年宿舍用地附近設加油站對青年宿舍有否影響；及
- (7) 委員關注元朗喜業街以南的修訂項目，指出在工業區內興建安老院舍的問題，擔心該區的環境及空氣質素不適合長者生活；另有委員表示該用地現時建議興建社會福利設施，查詢日後如改變土地用途有否限制。

5. 規劃署代表林智文先生的綜合回應如下：

- (1) 青年宿舍計劃的目標租戶是年齡介乎18至30歲的在職青年(包括自僱人

士)，申請方面亦有相關的入息及資產限額，計劃的詳情可參閱民政事務局在上一次會議提交有關青年宿舍計劃的文件（**城委會文件2015／第8號**）；

- (2) 青年宿舍計劃是施政報告中提出會推動的計劃，屬政府參與的計劃，有別於一般私人發展商提出的發展建議，因此規劃署會協助修訂有關分區計劃大綱圖以配合計劃，過往其他青年宿舍用地的改劃工作亦是同樣安排；
- (3) 青年宿舍計劃是由相關的土地擁有人提出，規劃署希望盡快修訂有關分區計劃大綱圖以落實青年宿舍計劃，因此現時會先改劃青年宿舍用地；區內其他土地的用途及發展限制的檢討牽涉更多不同的範疇及較為複雜，規劃署會就委員的意見審視如何優化區內的規劃，同時表示規劃署與區議會及各鄉事委員會有密切的合作關係，樂意與居民交流意見；
- (4) 就委員對青年宿舍附近加油站的查詢，保良局曾進行相關的定量風險評估，認為青年宿舍與加油站共存沒有造成不能接受的問題；及
- (5) 有關元朗喜業街以南的修訂項目，城市規劃委員會在2012年已批准由私人發展商提交的改劃土地用途申請，為確保土地用途協調，改劃後安老院舍用途須經城市規劃委員會審批。而改劃後該用地亦不可私自改建成住宅，除非得到城市規劃委員會的許可。

6. 主席總結，表示文件內的修訂項目符合公眾利益，委員普遍支持有關計劃；主席指出是次更改的規劃主要有關青年宿舍及安老院舍的用地，如土地被用作其他用途，規劃署須諮詢區議會。

議程第三項：委員提問

(1)李月民議員, MH 要求政府收回天柏路部分九巴車廠用地，增建政府街市大樓
（城委會文件 2015／第 13 號）

7. 主席歡迎下列人士出席是次會議：

劉志遠先生 元朗地政處產業測量師/西2

8. 主席請委員參閱第13號文件，以及屯門及元朗西規劃處、元朗地政處、運輸署及食物環境衛生署就委員提問的書面回覆。

9. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員支持政府收回天柏路部分九巴車廠用地，用作興建政府街市，委員表示車廠有剩餘空間可供收回而且該土地鄰近多個屋苑，有助區內居民到政府街市購物；有委員查詢天柏路短期租約的年期以及該用地的長遠用途規劃；
- (2) 委員反對政府取消天耀街市，為天耀邨的居民帶來不便，同時令天水圍

街市的選擇減少；另有委員查詢天耀邨地契的相關條文，認為地契未必列明街市設施，但以往房屋署會在屋邨內興建街市滿足居民的需求；

- (3) 委員對食物環境衛生署(食環署)的回覆表示不滿，促請食環署派員實地視察天水圍街市，了解市民的需要，並表示天水圍區內對街市的需求大，相信政府街市並不會出現空置的情況，促請政府盡快在水圍興建政府街市；
- (4) 委員不滿天水圍沒有政府營運的街市，指出市場被領展旗下的街市籠斷，市場欠缺競爭使天水圍的街市物價上漲，基層市民無法負擔；
- (5) 有委員向規劃署查詢《香港規劃標準與準則》內街市與人口的比例；及
- (6) 有委員表示不少天水圍的居民到元朗的政府街市購物，居民表示政府街市的物品種類多，委員認為政府街市有其獨特性。

10. 規劃署代表何劍琴女士的綜合回應如下：

- (1) 《香港規劃標準與準則》內沒有釐定街市選址的準則儘管如此，若食物及衛生局/食物環境衛生署認為有需要在水圍發展街市，規劃署會作出配合；及
- (2) 天栢路九巴車廠用地屬臨時用途，現時在大綱圖上分別劃作「政府、機構或社區」及「其他指定用途 - 巴士廠」地帶。

11. 元朗地政處代表劉志遠先生的綜合回應如下：

- (1) 元朗地政處表示根據天耀邨的地契條款，該地段是用作非工業(不包括貨倉、酒店及加油站)用途，而承批人須於該地段提供住宅、商業設施、學校、社區中心、福利設施等，當中並無訂明必須提供街市設施。根據該處記錄，於審批上述地契條款時，沒有政府部門要求於該地段內提供街市設施；
- (2) 天栢路巴士車廠是在運輸局及運輸署的政策支持下以兩個短期租約形式直接批租予九龍巴士公司，作臨時車廠以供停泊九巴根據《公共巴士服務條例》之下的專營權所運作的巴士車輛，及相關輔屬設施；及
- (3) 收回部分天栢路九巴車廠用地作增建政府街市大樓的建議，屬規劃署、食物環境衛生署及運輸署的範疇；若上述建議落實後涉及政府短期租約或政府撥地事宜，元朗地政處會按適用程序處理及配合。

12. 食物環境衛生署代表吳惠鳳女士回應，表示會把委員的意見轉達部門相關人士，暫時沒有相關資料回應委員提問。

13. 主席總結表示，委員多年來積極爭取在水圍興建政府街市，和建議收回天栢路部分九巴車廠用地以興建政府街市，希望部門代表反映委員的意見，研究委員的建議。

議程第三項：委員提問

(2) 麥業成議員要求規劃署及地政總署取締元符觀違反土地用途並租用民居經營打齋超渡法事

(城委會文件 2015／第 14 號)

14. 主席歡迎下列人士出席是次會議：

梁閏興先生 元朗地政處總地政主任/土地徵用及管制

15. 主席請委員參閱第14號文件，以及屯門及元朗西規劃處、民政事務局及元朗地政處就委員提問的書面回覆。

16. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員表示元符觀是在農地上搭建非法構築物及違例擴建部分建築物營運，長期進行打齋超渡法事，違反土地用途，促請地政總署加強執法，阻止元符觀任意使用該土地；
- (2) 委員表示元符觀每天下午四時至晚上十時進行法事，發出噪音滋擾附近居民，法事引起的濃煙亦污染環境，令居民非常不滿，促請相關部門嚴正處理並作出跟進行動；
- (3) 有委員表示進行打齋超渡法事與殯儀相關，要求食物環境衛生署跟進殯儀牌照事宜；另有委員轉述早前食物環境衛生署的回覆，表示已派員到元符觀視察，由於在場沒有發現屍體，故事件不牽涉殯儀牌照；
- (4) 有委員表示地政總署負責清拆非法構築物，另查詢政府部門如何監管露天進行或以臨時搭建形式進行的打齋超渡法事；及
- (5) 有委員表示在鄉村內如有需要會進行打齋超渡法事追念先人，認為此習俗是新界原居民的傳統權益，與元符觀的營業模式有別。

17. 元朗地政處代表梁閏興先生的綜合回應如下：

- (1) 由於上述個案涉及寮屋構築物，元朗地政處就上述個案曾與寮屋管制辦事處(寮管處)查證；根據寮管處的記錄，證實該等構築物具有寮屋登記編號，但現時的構築物面積比登記記錄為大，寮管處已就上述問題向業權人發出一封警告信，要求有關業權人在十月七日前糾正有關問題；假如業主不按時糾正，該構築物的編號將被剔除；及

若該構築物沒有寮屋登記編號，即業權人在農地上建有未經批准的構築物，元朗地政處會繼續進行契約執行行動。

18. 規劃署代表何劍琴女士回應，表示上述個案的土地在《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/21》內，根據《城市規劃條例》，不論該法事在構築物內進行或是露天進行，規劃署均沒有法定權力去執行不符合圖則發展的管制。

19. 規劃署代表何劍琴女士回應，表示上述個案的土地在《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/21》上劃作「住宅(乙類)」地帶。根據《城市規劃條例》，由於大

綱圖所涵蓋的範圍並非位於受法定規劃管制的範圍內(即過往未曾包括在任何發展審批地區圖內)，不論該法事在構築物內進行或是露天進行，規劃署均沒有法定權力去執行不符合圖則發展的管制。

議程第三項：委員提問

- (1) 王威信議員查詢 (1)民政事務局及/或康樂及文化事務署是否有計劃根據元朗東部擴展區(第 12 區) – 發展藍圖編號 L/YL-EA/J 將 Yoho Midtown 旁之臨時鮮魚批發市場所在之「鄰舍休憩用地」發展休憩設施以滿足元朗市東部人口急促增長所帶來之需求及 (2)發展局及相關部門是否有計劃妥善處理臨時鮮魚批發市場的重置及相關問題

(城委會文件 2015/第 15 號)

20. 主席歡迎下列人士出席是次會議：

梁定邦先生 康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)1

21. 主席請請委員參閱第15號文件，以及發展局、民政事務局及康樂及文化事務署就委員提問的書面回覆。

22. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員反映上述魚市場影響鄰近民居，指出魚市場在每天凌晨開始營運，同時商戶需在附近排放污水，因此帶來噪音及環境污染，滋擾附近居民的生活；
- (2) 委員指出上述魚市場的土地用途是休憩用地，但魚市場作為臨時性質已營運達十五年，促請規劃署密切監察及落實該土地用途；
- (3) 委員表示元朗市區的發展令人口大幅增加，並指出現時的休憩設施供不應求，要求康樂及文化事務署(康文署)在區內增建休憩設施，以滿足市民的需求；
- (4) 委員表示魚市場的經營者及市民均希望政府盡快搬遷魚市場，促請政府積極協助魚市場搬遷及重置，要求政府主動協助魚市場經營者另覓土地；有委員建議在元朗橫洲河邊的空地重置魚市場，希望政府研究及跟進；及
- (5) 有委員建議把元朗第12區體育館與上述魚市場用地一併發展，興建大型康文設施，達致更完善的規劃；另有委員建議在上述用地興建寵物公園。

23. 康樂及文化事務署代表梁定邦先生的綜合回應如下：

- (1) 若上述臨時魚市場遷出，康文署樂意和元朗區議會探討在該土地上發展文康設施的可行性；
- (2) 康文署正在元朗市進行休憩設施的規劃，元朗第12區體育館正在規劃階段，亦被列入元朗區議會工程排序中，康文署會按區議會的工程排序開

展工作；及

- (3) 康文署表示上述魚市場的土地沒有被預留作私人發展用途，署方備悉委員的意見，若上述臨時魚市場在日後被搬遷重置，並與區議會有共識在該土地發展康文設施，康文署樂意與區議會探討相關發展。

24. 經討論後，王威信議員提出以下動議，沈豪傑議員、湛家雄議員，BBS, MH, JP、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、莊健成議員，MH、周永勤議員、郭慶平議員、黎偉雄議員、梁福元議員、陸頌雄議員、麥業成議員、文光明議員、文炳南議員，MH、戴耀華議員，MH, JP、鄧焯謙議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員，BBS、鄧家良議員、鄧貴有議員、鄧勵東議員、鄧瑞民議員、曾樹和議員、黃卓健議員、黃偉賢議員、袁敏兒議員、趙傑子先生、郭時興先生、林照權先生、林添福先生及楊家榮先生和議：

「本會促請民政事務局及康樂及文化事務署儘快根據元朗東部擴展區(第12區)－發展藍圖編號 L/YL-EA/J 將 YOHO Midtown 旁之臨時鮮魚批發市場所在之「鄰舍休憩用地」發展休憩設施以滿足元朗市東部人口急促增長所帶來之需求。本會同時促請發展局及相關部門妥善協助處理臨時鮮魚批發市場的重置及相關問題。」

25. 委員以舉手及記名方式就上述動議進行表決。沈豪傑議員、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、莊健成議員，MH、周永勤議員、徐君紹議員、鄭俊宇議員、黎偉雄議員、李月民議員，MH、呂堅議員、麥業成議員、蕭浪鳴議員、戴耀華議員，MH, JP、鄧卓然議員、鄧慶業議員，BBS、鄧家良議員、鄧貴有議員、鄧勵東議員、鄧瑞民議員、曾樹和議員、王威信議員、黃偉賢議員、袁敏兒議員、趙傑子先生、方文利先生、郭時興先生、林照權先生、鄧作霖先生、鄧觀送先生、鄧鈺琳先生、黃永生先生、楊金焯先生及楊家榮先生贊成上述動議；沒有人反對上述動議；及沒有人對上述動議表示棄權。

26. 主席宣布，有34票贊成、0票反對及0票棄權，以絕對多數票通過上述動議。

27. 主席總結，表示上述魚市場的舊址在元朗橫洲，由於配合西鐵興建工程才搬遷到上述臨時用地，剛遷入時附近沒有民居，現時附近已高樓林立，臨時魚市場影響周邊地區的環境衛生；主席表示魚市場商販難以自行覓地搬遷，促請政府積極協調重置魚市場，有委員提議把魚市場搬遷到元朗屏山鄉內，希望政府積極考慮及跟進。

(會後補註：主席已於本年九月十六日致函發展局、民政事務局及康樂及文化事務署轉達上述動議。)

議程第四項：其他事項

28. 議事完畢，會議於下午四時十七分結束。

元朗區議會秘書處
二零一五年十二月