

城鄉規劃及發展委員會
二零一六年度第六次會議記錄

日期：二零一六年十一月十六日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午四時五十五分

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： 鄧家良議員	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
周永勤議員	會議開始	會議結束
郭 強議員, MH	會議開始	下午 3:45
鄧鎔耀議員	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	會議開始	下午 3:12
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
馬淑燕議員	下午 2:53	會議結束
麥業成議員	會議開始	會議結束
文炳南議員, MH	會議開始	會議結束
鄧瑞民議員	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
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
鄧勵東議員	下午 2:47	會議結束
杜嘉倫議員	會議開始	會議結束
曾樹和議員	會議開始	下午 3:18
黃卓健議員	會議開始	會議結束
王威信議員	下午 3:34	會議結束
黃偉賢議員	會議開始	會議結束

增選委員：	楊家安議員	會議開始	會議結束
	袁敏兒議員	會議開始	會議結束
	梁明堅議員	會議開始	會議結束
	何志偉先生	會議開始	會議結束
	張志光先生	會議開始	會議結束
	方志榮先生	會議開始	會議結束
	趙志豪先生	會議開始	會議結束
	黃廣寧先生	會議開始	會議結束
	鄧鈺琳先生	會議開始	會議結束
	鄧作霖先生	會議開始	會議結束
	楊金焯先生	會議開始	會議結束
	黃永生先生	會議開始	會議結束
	郭時興先生	會議開始	下午 4:37
鄧兆麟先生	會議開始	下午 4:37	
楊家榮先生	會議開始	下午 4:31	

秘 書： 梁伊年女士 元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

何桂雄先生	元朗民政事務處高級行政主任(地區管理)
區裕倫先生	規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1
葉珮兒女士	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)
胡疊明先生	漁農自然護理署高級農林督察

議程第三(1)項

丘家泰先生	規劃署總工程師/跨界基建發展
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師/跨界基建發展 3
劉永錦先生	土木工程拓展署總工程師新界西 1(新界西)
徐偉樂先生	土木工程拓展署高級工程師/房屋用地分區監察組/西(新界西)
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問董事/規劃
葉甘飴先生	奧雅納工程顧問城市規劃師

議程第三(2)項

余達輝先生	元朗地政處產業測量師/東 2
-------	----------------

議程第三(3)項

劉頌熙先生
莫慧詩女士

路政署助理維修工程師/掘路許可證(西)
元朗地政處總地政主任/土地管理

缺席者

文光明議員 (因事請假)
劉桂容議員
姚國威議員

* * * *

歡迎詞

主席歡迎各委員、政府部門代表和伯裘書院的學生出席城鄉規劃及發展委員會（城委會）二零一六年度第六次會議，歡迎常設部門食物環境衛生署代表吳惠鳳女士(替陳家亮先生)出席城委會會議。

議程第一項：

通過城鄉規劃及發展委員會二零一六年度第五次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

二零一七年度建議的會議時間表

(城委會文件 2016/第 12 號)

3. 委員一致通過二零一七年度建議的會議時間表。

議程第三項：委員提問

(1) 沈豪傑議員、梁福元議員、程振明議員、袁敏兒議員及梁明堅議員建議討論元朗南發展規劃必須原區附近安置露天貨倉倉地

(城委會文件 2016/第 10 號)

4. 主席歡迎下列人士出席今次會議：

區裕倫先生	規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西1
丘家泰先生	規劃署總工程師/跨界基建發展
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師/跨界基建發展3
劉永錦先生	土木工程拓展署總工程師新界西1(新界西)
徐偉樂先生	土木工程拓展署高級工程師/房屋用地分區監察組/西(新界西)
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問董事/規劃

葉甘飴先生 奧雅納工程顧問城市規劃師

5. 主席請委員參閱第10號文件以及環境保護署及地政處就委員提問的書面回覆。
6. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：
 - (1) 部分委員表示部分農地長期荒廢，建議收回荒廢農地用作露天貯物用地，地盡其用；
 - (2) 委員要求原區安置露天貯物用地，減少搬置成本並集中管理露天貯物用地；
 - (3) 有委員表示，有關鄉事委員會建議於十八鄉楊家村及大棠路以南的土地預留露天貯物用地，希望建議地點納入元朗南或其他發展項目的研究範圍及應按市價作出合理賠償，爭取儘早完成安置；
 - (4) 委員表示區內人口增加，交通問題日趨嚴重，現時露天貯物用地附近的道路網絡主要是由業界自行建立，安置發展方案必須由政府建立新的道路及渠務網絡；
 - (5) 有委員表示露天貯物用地的發展改善了區內環境、創造就業、提升土地經濟效益，希望政府支援業界，配合物流業發展；
 - (6) 有委員關注，申請更改土地用途的手續繁複，認為政府應保障業界發展，主動為業界規劃土地及發出相關牌照；
 - (7) 委員表示不反對參照海外例子採用多層式樓宇結構，但擔心方案未能照顧本地市場及業界需要，包括大型及重型機械的存放，而且收費較高，可能不受業界歡迎，成效不大；
 - (8) 部分委員希望了解現實業界情況，包括露天貯物用地的運作模式、使用率、空置原因以制訂適當的相關政策；
 - (9) 部分委員關注有關部門缺乏處理棕地的相關政策，包括露天貯物用地及搬遷賠償問題，要求設立長遠計劃及政策，有利元朗南及其他項目發展。
7. 規劃署代表丘家泰先生的綜合回應如下：
 - (1) 明白棕地作業大部分都為不同經濟行業提供支援及就業機會，在「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」（「元朗南研究」）第三階段社區參與的「建議發

展大綱草圖」上，於唐人新村的北面毗鄰元朗公路的「就業帶」，已預留約兩公頃土地作露天貯物和約10公頃土地作貯物及工場用途；

- (2) 第三階段社區參與就「建議發展大綱草圖」收集公眾意見在二零一六年四月完結，現正檢視第三階段社區參與收集到的意見，包括委員們提出有關重置倉地的意見，並需進行技術評估，以制訂建議發展大綱圖及確定其他元朗南發展的建議，有關結果會適時對外公布；
- (3) 政府亦研究以多層式樓宇容納棕地作業的可行性，在今年已向棕地作業的營運者進行問卷調查，以進一步了解相關行業的運作；
- (4) 而就棕地分佈，規劃署將於明年委託顧問展開新界棕地使用及作業現況研究。

8. 奧雅納工程顧問署代表楊詠珊女士的綜合回應如下：

- (1) 「建議發展大綱草圖」設有露天貯物用地；
- (2) 備悉委員於十八鄉楊家村一帶作露天貯物用地選址及擴大現時於大棠分區計劃大綱圖上的「露天貯物」地帶的建議；
- (3) 有關建議將連同第三階段社區參與收集所得的其他意見一併仔細研究和進行技術評估，以制訂發展建議，有關結果會適時對外公布。

9. 土木工程拓展署代表劉永錦先生的綜合回應如下：

- (1) 分別按「建議發展大綱草圖」於元朗公路旁預留了部分土地，及在洪水橋新發展區預留約24公頃土地作港口後勤、貯物及工場用途；
- (2) 本年年初已展開調查，以問卷訪問元朗南房屋用地規劃及工程研究範圍內的貯物用地作業者，進一步了解業界的運作模式，以研究安置方案，處理貯物用地，配合新市鎮的發展；
- (3) 參考海外的經驗，包括新加坡、日本及德國，以研究多層式樓宇以容納部份受影響的棕地作業的可行性。

10. 規劃署代表馮志慧女士的綜合回應如下：

- (1) 就委員建議考慮以十八鄉楊家村附近的荒廢農地重置受影響的露天貯物及委員

詢問有關棕地分佈，已實地視察有關地點，在考慮預留作露天倉庫用途的土地時，須考慮規劃及技術因素，包括元朗南發展的整體規劃佈局，亦須考慮有關農地是否適合作復耕用途；

- (2) 在今年已進行的問卷調查能提供有關貯物用地運作情況的詳細資料，有助研究安置方案；
- (3) 至於明年將展開的新界棕地使用及作業現況研究，有關研究結果將提供棕地及其作業的詳細資料，更全面地掌握本港棕地及棕地作業的情況。

11. 經討論後，梁明堅議員和梁福元議員提出以下動議，程振明議員、沈豪傑議員和袁敏兒議員和議：

12. 「就元朗南發展，本會要求有關當局原鄉安置現在倉庫物流業，並先解決公庵路交通問題後再進行發展。」

13. 委員以舉手及記名方式就上述動議進行表決。鄧家良議員、湛家雄議員, BBS, MH, JP、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、郭強議員, MH、黎偉雄議員、梁福元議員、呂堅議員、文炳南議員, MH、鄧瑞民議員、沈豪傑議員、蕭浪鳴議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員, BBS、鄧勵東議員、楊家安議員、袁敏兒議員、梁明堅議員、楊家榮先生、鄧兆麟先生、郭時興先生、黃永生先生、楊金焯先生、鄧作霖先生、鄧鈺琳先生、黃廣寧先生、趙志豪先生、方志榮先生、張志光先生和何志偉先生贊成上述動議；沒有人反對上述動議；及杜嘉倫議員對上述動議表示棄權。

14. 主席宣布，有31票贊成、0票反對及1票棄權，以絕對多數票通過上述動議。

15. 主席總結，表示委員反映發展計劃對物流業影響甚大，委員主要憂慮安置問題，希望原區安置的訴求很清晰，要求發展大綱草圖包含整體元朗區未來棕地的長遠發展的政策，亦建議委員參考部門二零一八年完成的相關報告後再進行討論。

議程第三項：委員提問

(2) 元朗交通及行人擠塞問題工作小組建議討論攸田東路旁酒店項目的換地進展
(城委會文件 2016/第 11 號)

16. 主席歡迎下列人士出席今次會議：

葉珮兒女士	元朗地政處高級產業測量師/東
余達輝先生	元朗地政處 產業測量師/東2

17. 主席請委員參閱第11號文件，以及路政署、元朗地政處、屯門及元朗西規劃處、運輸署及渠務署就委員提問的書面回覆。

18. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員不反對擬建酒店項目，但擔心項目將增加區內的行車流量，若不擴闊附近的道路，構成危險；
- (2) 有委員促請部門接納附近屋苑居民及委員的建議，善用此項目配合發展，要求發展商覆蓋附近明渠以疏導交通及改善周邊環境，包括設立單車停泊處；
- (3) 有委員表示委員曾視察有關路段，觀察發現下午六時左右人流量增多，人車爭路，非常危險；
- (4) 有委員表示部分委員接觸發展商，發展商並不反對有關建議，委員認為應由政府向發展商要求覆蓋明渠，而相關工程必須獲政府批准；
- (5) 有委員表示換地項目涉及政府土地，可參考過往例子，把明渠列入發展項目範圍，覆蓋明渠以增加公共空間，重新向城市規劃委員會提交申請，提高項目地積比率，達致雙贏。

19. 元朗地政處代表余達輝先生的綜合回應如下：

- (1) 地政處已就委員建議致函發展商，發展商表示擬建酒店項目規模較小，考慮後決定不會覆蓋整條明渠或擴闊攸田東路；
- (2) 部份委員曾聯同有關部門於本年十月十二日實地視察有關地點，而根據運輸署表示，擬建酒店項目計劃覆蓋的部分明渠已可照顧項目涉及的交通需要；
- (3) 地政處現階段仍與發展商需更改跟進有關土地面積的細節，稍後會提交給元朗地區土地會議考慮；
- (4) 根據有關的規劃批准，運輸署表示酒店項目覆蓋的部分明渠的建議已可照顧擬建酒店項目涉及的交通需要。關於鄰近擬建青年旅社的項目，地政處現時並未收到有關申請；

- (5) 地政處對於委員欲直接向發展商提出建議並無意見，惟委員與發展商就建議達成的相關共識，如上所述，除非相關部門作出要求或發展商提出建議而有關建議得到相關部門同意，否則不會被考慮加入換地條款之內。

20. 元朗地政處代表葉珮兒女士的綜合回應如下：

- (1) 若要考慮於酒店項目換地條款中加入要求發展商覆蓋附近明渠的附帶條件，必先得到相關部門包括運輸署及渠務署確實認有此需要及作出支持，及就交通安排及工程技術方面的各項細節作出要求，並提出所需條件給發展商考慮；
- (2) 建議涉及在政府土地上進行工程，必須依靠相關的技術部門的支援，包括審批有關計劃、跟進工程，以及檢查工程完成後是否符合政府標準及確實日後維修保養等事宜。

21. 主席總結，表示委員曾視察有關路段，觀察到行人及行車流量高，委員會主席聯同交通及運輸委員會主席及元朗交通及行人擠塞問題工作小組主席曾接觸發展商。發展商表示，不反對相關建議，表示需要研究覆蓋部分明渠的成本。建議要求有關部門、發展商代表與委員就有關項目再次進行討論。

議程第三項：委員提問

(3) 沈豪傑議員、梁福元議員、程振明議員、袁敏兒議員及梁明堅議員要求當局批准及支援光纖網絡服務全面覆蓋於鄉郊村落
(城委會文件 2016/第 13 號)

22. 主席歡迎下列人士出席今次會議：

<u>葉珮兒</u> 女士	元朗地政處高級產業測量師/東
<u>劉頌熙</u> 先生	路政署助理維修工程師/掘路許可證(西)
<u>莫慧詩</u> 女士	元朗地政處總地政主任/土地管理

23. 主席請委員參閱第13號文件，以及路政署及元朗地政處就委員提問的書面回覆。

- (1) 有委員促請通訊事務管理局安排代表出席會議，改善鄉郊村落通訊信號；
- (2) 有委員表示，居民對互聯網服務有實際日常及工作需要，可是鄉郊村落通訊信號及服務網絡覆蓋範圍欠佳，影響居民生活質素，尤其在偏遠地方，甚至影響人生安全；

- (3) 委員要求有關部門改善鄉郊村落通訊設施，加強監管及支援固網電信商，提升連接網絡速度、引入競爭、改善服務質素、下調收費、避免市場壟斷，希望能爭取「光纖到村」；
- (4) 有委員反映，申請挖掘工程准許證困難，要求部門加快審批，減低申請時間，配合鄉郊村落通訊服務發展。

24. 路政署代表劉頌熙先生的綜合回應如下：

- (1) 路政署屬工務部門，負責轄下公共道路的保養及維修工作，並跟據香港法例第二十八章《土地（雜項條文）條例》，設立「挖掘准許證」制度，處理及審批各工程倡議機構在路政署轄下公共道路進行挖掘工程的申請，以便該等機構能有序籌劃及協調掘路工程，令掘路工程可在安全及有序的情況下進行、減低工程對道路使用者及周邊業戶的影響、並確保「挖掘准許證」持證機構履行相關責任，在完成其工程後將受掘路工程影響的路面妥善修復；
- (2) 部門在處理挖掘准許證申請時，對所有申請機構皆一視同仁，並會依據相關指引處理申請，例如評估機構提出挖掘工程所需的施工時間是否合理；
- (3) 部門未有拒絕發出挖掘准許證，但由於部分申請的相關文件不完整，致相關部門審批時間較長。

25. 元朗地政處代表莫慧詩女士的綜合回應如下：

- (1) 持牌固網商在上述道路以外的未批租政府土地展開任何挖掘工程前，須向各分區地政處申請挖掘工程准許證，部門會一視同仁根據適用程序審批申請，並依照申請遞交日期依次序處理；
- (2) 部門根據申請範圍張貼告示，若展示告示期間沒有反對意見，部門將發出准許證；
- (3) 若有反對意見，就意見內容，諮詢有關部門，以及通知申請人考慮改動工程走線的可能性以處理相關反對意見，於收到部門及申請的反饋後再按機制審批；
- (4) 如申請範圍涉及私人土地，申請人須自行獲取該地段業主的同意才可以展開工程；
- (5) 元朗地政處每年收到大約1,600宗申請。根據記錄，該處於本年一月至今已接獲不同類型的挖掘准許證申請共1,319宗，同期亦發出了1,067宗挖掘准許證的批准；

(6) 該處一般需四至六個月處理挖掘准許證的申請;就規模較大或遇到較多居民反對的申請，處理時間會較長。

26. 主席總結，表示鄉郊村落人口少，供應商要考慮經濟效，促請路政署及地政處加快審批挖掘准許證，亦可邀請相關網絡供應商出席會議討論。

議程第四項：其他事項

27. 主席請委員通過在城委會轄下成立「元朗區議會城鄉規劃及發展委員會轄下的洪水橋新發展區常設工作小組」，並提名湛家雄議員, BBS,MH, JP及鄧家良議員分別為工作小組的召集人及副召集人。

28. 主席總結，委員一致通過成立「元朗區議會城鄉規劃及發展委員會轄下的洪水橋新發展區常設工作小組」，並湛家雄議員, BBS,MH, JP及鄧家良議員分別擔任工作小組的召集人及副召集人。主席請秘書處發信邀請各財委會委員加入上述工作小組並將稍後通知委員工作小組會議時間。

(會後補註：秘書處已於本年十一月二十一日去信邀請各委員加入上述的工作小組，工作小組已於本年十二月十四日舉行會議。)

29. 議事完畢，會議於下午四時五十五分結束。

元朗區議會秘書處
二零一七年一月