

城鄉規劃及發展委員會
二零一七年度第四次會議記錄

日期：二零一七年七月十九日(星期三)

時間：下午二時三十分至四時十八分

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
	周永勤議員	會議開始	會議結束
	郭 強議員, MH	會議開始	會議結束
	鄧鎔耀議員	會議開始	會議結束
	黎偉雄議員	會議開始	下午 3:28
	李月民議員, MH	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, MH	會議開始	會議結束
	馬淑燕議員	會議開始	會議結束
	麥業成議員	會議開始	下午 3:23
	文光明議員	會議開始	會議結束
	沈豪傑議員	會議開始	下午 3:25
	劉桂容議員	會議開始	會議結束
	姚國威議員	會議開始	會議結束
	蕭浪鳴議員	下午 3:17	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 2:50	下午 3:38
	杜嘉倫議員	會議開始	會議結束
	黃卓健議員	會議開始	下午 3:28
	王威信議員, MH	會議開始	會議結束
	黃偉賢議員	會議開始	會議結束
	楊家安議員	會議開始	會議結束
	梁明堅議員	下午 2:58	會議結束
增選委員：	何志偉先生	會議開始	會議結束
	方志榮先生	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
楊金焜先生	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	會議結束
楊家榮先生	會議開始	會議結束

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)
魏文輝先生	水務署高級工程師/新界西區 3
馮銘鏗先生	水務署工程師/新界西區(客戶服務)申請供水 2
葉珮兒女士	元朗地政處高級產業測量師/東
朱麗嫻女士	元朗地政處高級地政主任/批約執行(西)
劉偉國先生	屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1(署任)
李麗嫦女士	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理 2
戴肇宗先生	食物環境衛生署元朗區衛生督察(潔淨)
胡疊明先生	漁農自然護理署高級農林督察

缺席者

程振明議員	(因事請假)
文炳南議員, MH	(因事請假)
鄧瑞民議員	(因事請假)
鄧卓然議員	
曾樹和議員	(因事請假)
袁敏兒議員	
張志光先生	
趙志豪先生	
鄧兆麟先生	

* * * *

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）二零一七年度第四次會議，歡迎常設部門規劃署代表劉偉國先生（替區裕倫先生）並恭賀王威信議員及呂堅議員獲頒授榮譽勳章。

議程第一項：

通過城鄉規劃及發展委員會二零一七年度第三次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

(1) 文光明議員要求水務署界定單棟式樓宇/村屋室外水管設施維修保養責任問題
(城委會文件 2017／第 5 號)

3. 主席下列人士出席今次會議並介紹第5號文件，與委員進行討論。

魏文輝先生 水務署高級工程師/新界西區(3)

馮銘鏗先生 水務署工程師/新界西區(客戶服務)申請供水2

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員表示水管爆裂常見，市民購買的水服務應包括水管維修保養，水務署屬於公營機構，應提供相關的服務，要求用戶自行維修不公平並浪費食水；
- (2) 有委員指出鄉郊範圍較大，公共水管與住宅距離大，連接的水管由私人鋪設在私人地都應由水務署負責；
- (3) 委員指出部分水管經不同業權的土地或路段，使水管維修保養界定不清晰，促請政府統一維修責任並建議檢討機制；
- (4) 部分委員擔心在非用戶土地的水管不獲業主維修，同時因被列為私人水管而未能獲水務署維修；
- (5) 有委員建議水務署先維修水管後向用戶收費，加快維修速度，減少浪費食水；
- (6) 有委員建議水務署考慮通過地役權授予書獲業主同意授權後維修水管，可避免涉及收回土地並改善水管系統；
- (7) 有委員表示不滿現行的水務政策，知悉維修需要投入資源，建議考慮調整水務收費以配合維修開支，促請水務署向當局爭取資源，改善服務質素；
- (8) 有委員查詢經私人地的政府水管的數目及加上鐵絲網的政府土地是否仍屬於政府土地；
- (9) 部分委員表示對現行的水務政策有保留，要求水務署提供一站式服務以包含水管維修保養服務；
- (10) 有委員建議水費單可由每三個月（一季）通知改為每月通知以提醒用戶滲漏情況；
- (11) 有委員建議水務署主動簡化申請水錶程序，包括有關檢查已被覆蓋水管的要求；
- (12) 有委員指出水務署有責任處理水管老化，建議考慮收回土地及設立基金配合更換水管網絡；

(13) 有委員查詢水務署就申訴專員公署於2015年8月公布的「水務署處理私人水管滲漏的機制 主動調查報告摘要」中提及處理私人水管滲漏漏水的建議的跟進：(1)與民政事務總署研究一套可行的協調安排，包括考慮邀請地區領袖／代表合作，促使用戶同心合力解決維修問題；(2)加強監管私人處所建造或改動其水管網絡的工程；及(3)盡快透過智管網建立完善的水管網數據，以更全面及更準確地推算全港的內部供水滲漏量。

5. 水務署代表魏文輝先生的綜合回應如下：

- (1) 界定單棟式樓宇或村屋室外水管設施的維修保養責任主要視乎該設施是屬於政府或私人所有；
- (2) 一般而言，位於政府土地內的水管設施大部分屬於政府，主要由政府出資興建，而私人土地內的水管設施大部分屬於私人，主要由私人出資興建，供私人用戶使用，稱為內部供水系統；
- (3) 在用戶申請建立供水網絡時需確定政府土地與私人土地的分界點，稱為「X點」，政府水管便由「X點」提供水給私人用戶，而用戶需從「X點」起在私人土地內鋪設內部供水系統，而維修保養責任亦跟據「X點」作分界；
- (4) 根據《水務設施條例》第 7 條規定，註冊用戶須承受責任保管與保養內部供水系統，用戶在申請供水時實已承諾遵守；
- (5) 位於私人土地內的私人水管(包括由民政事務處協助私人用戶鋪設的私人水管)，並非由水務署興建，在沒有詳細資料記錄下，水務署難以進行維修，若由政府出資維修私人喉管，亦有違社會大眾普遍支持的用者自付原則，會受非議，並不可行；
- (6) 若用戶真的願付維修費用，可在本署網頁找到大量註冊水喉匠的資料，安排進行維修，若先由水務署維修再追回費用，收費或會更高，亦會耗費部門一定人手及時間追回費用，實無必要及費時失事；
- (7) 如果有用戶不妥善維修內部供水系統的水管設施引致滲漏及浪費食水，水務署會通知用戶在限期內完成維修，否則，水務署可根據《水務設施條例》截斷供水；
- (8) 在鋪設內部供水系統時，用戶或用戶聘用的水喉匠應於覆蓋水管前(如有)通知水務署，以便檢查，否則，水務署或會要求用戶重新翻開覆蓋物料，因而影響工程進度；
- (9) 在政府土地內的水務署水管設施一般在部門資料庫內有記錄，不會因為加上鐵絲網後便改變狀況，除非有其他原因，否則基本上仍屬於水務署；
- (10) 水務署曾在2016年4月5日就申訴專員公署的建議，經元朗區議會秘書發信邀請議員協助維修水管事宜，並會繼續加強監督用戶嚴格遵守承諾保養維修內部供水系統。
(會後補註：秘書處於2016年4月14日向議員傳閱相關水務署邀請文件。)

6. 主席總結，委員對水務署的回應表示不滿，水管維修事宜多年困擾鄉郊居民，現時制度已不合時宜，水務署有責任檢討維修保養制度，可考慮調整收費以配合提升服務質素。

議程第二項：

(2) 湛家雄議員, BBS, MH, JP 查詢元朗工業大廈違契檢控事宜
(城委會文件 2017／第 6 號)

7. 主席下列人士出席今次會議並介紹第6號文件，與委員進行討論。

葉珮兒女士	元朗地政處高級產業測量師/東
朱麗嬋女士	地政署高級地政主任/批約執行(西)(元朗地政處)

8. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 有委員就申訴專員公署於本年5月公布的「主動調查報告 政府對工廠食堂的規管」向地政處查詢元朗區的情況及相關數據；
- (2) 有委員反映元朗區內有工業大廈對外開放食堂及於地下單位作商業或零售用途，關注當局對此類違規工業大廈監管不足，影響居民安全；
- (3) 有委員建議地政處除了把警告信送交土地註冊處註冊（即俗稱「釘契」），可執行契約條款行動回收物業；
- (4) 部分委員指出工業大廈使用率低，建議當局在不影響居民的情況之下，協助文娛康體團體善用空置的工業大廈空間並查詢城市規劃委員會（城規會）是否審批個別單位更改用途的申請；
- (5) 有委員表示日常觀察可見區內有工業大廈的地下單位作商業或零售用途，包括貯存危險品，卻部門未能提供相關數據，關注巡查不足；
- (6) 有委員查詢地政處就違反地契條款情況的執法行動、工業大廈是否向地政總署繳付「豁免限制費用」（即俗稱的「容忍費」）及元朗區工業大廈更改作商業用途的申請數目，包括獲批及被拒絕申請的數據。

9. 元朗地政處代表葉珮兒女士的綜合回應如下：

- (1) 部門未能就委員查詢提供數據，備悉委員意見並考慮收集相關資料的可行性；
- (2) 工業大廈的地下單位作商業或零售用途的數目提供數據，而根據部門提供的資料，食物環境衛生署於元朗區發出11個工廠食堂牌照；

- (3) 如果於工業大廈舉辦文娛康體活動並不符合該地段規劃意向，有意者需先向城規會申請規劃許可後，再向地政總署申請豁免書或更改地契條款；
- (4) 地政總署按既定程序諮詢有關政府部門，包括消防處；若用途符合該地段規劃意向但不符合地契條款，則只需向地政總署申請豁免書或更改地契條款；
- (5) 部門經常巡查工業大廈，就工廈違反地契條款改變用途個案採取以風險為本的執管行動，向有關的工廈單位業權人發出警告信以糾正違契用途；
- (6) 由於工廈的個別單位有可能已獲批豁免書或修改地契條款以容許作為非工業用途，因此不能倚靠目測以斷定工廈內個別單位是否違規。

10. 主席總結，希望部門能於會議後就委員的查詢提供相關數據。工業大廈空置率高，出現違反地契用途的情況，請委員提醒區內工業大廈按程序向地政處申請豁免書並促請部門嚴格執法。

（會後補註：秘書處於2017年9月4日就委員查詢致函地政署。）

議程第二項：

(3) 黃偉賢議員、麥業成議員、陳美蓮議員、杜嘉倫議員及鄺俊宇議員建議討論廢置學校長遠用途的檢討

（城委會文件 2017／第 7 號）

11. 主席下列人士出席今次會議並介紹第7號文件，與委員進行討論。

葉珮兒女士 元朗地政處高級產業測量師/東

劉偉國先生 規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西1 (署任)

12. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 有委員建議空置校舍用地可作其他合適的長遠土地用途，表示鄉郊缺乏公共康樂設施，鄉事委員會都支持善用空置校舍土地，促請當局與地區尋求共識，發展社區設施；
- (2) 有委員查詢當局曾就部分空置校舍暫停接受申請短期租約的原因及個別申請的審批情況；
- (3) 部分委員查詢城規會如何處理就同一地段的兩份申請，而獲城規會批准的申請，是否能獲各部門配合發展；
- (4) 有委員查詢部門回覆文件中提及的土地屬於政府土地或私人土地及當局建議的住宅用途是屬於公共住宅或私人住宅；

- (5) 有委員查詢個別申請的審批進度及復校的申請程序，關注若復校程序較長，可能未能配合地區發展需求；
- (6) 有委員反映部分空置校舍荒廢，遺失設施及成為收容所或獲批團體未能在限期內服務社區；
- (7) 有委員表示政府更改土地用途並不符合業權人當初的意願，應尊重業權人意願保留作學校用途或把土地交回給原本業權人發展。

13. 規劃署代表劉偉國先生的綜合回應如下：

- (1) 城規會處理個別發展社區設施的規劃申請一般考慮申請項目是否與周邊土地協調及當區的需要，同時參考相關政策局及各技術部門的建議；
- (2) 就委員提問關於同一地段可否獲城規會批給多於一項規劃許可，規劃署代表回應倘同一地段曾獲城規會批給多於一項規劃許可，獲批申請者倘獲土地業權人同意可選擇獲規劃許可的土地用途進行發展；
- (3) 至於空置校舍方面，當教育局確認個別空置校舍不再需要由該局分配作學校用途時，規劃署會考慮將有關空置校舍用地建議作其他合適的長遠用途（例如政府、機構或社區、住宅及其他用途），經確定有關空置校舍用地的長遠土地用途後，規劃署會把有關建議知會相關部門進行適當的跟進及配合；
- (4) 書面回應中提及土地的規劃用途主要為政府機構及社區用地，倘有意辦校的團體將土地用作發展其他社區設施，如屬經常准許的用途或發展，不須向城規會申請，但需要注意個別土地邊界有可能涉及其他規劃用途地帶的土地。

14. 元朗地政處代表葉珮兒女士的綜合回應如下：

- (1) 處方書面回覆可供非政府組織申請的空置校舍屬政府土地；
- (2) 就委員個別申請情況的查詢，需要更新資料再回覆；
- (3) 申請短期租約以使用空置校舍，必需符合規劃意向並要取得有關決策局的支持，若非政府組織於遞交短期租約申請前已取得有關決策局的支持，處理時間或可加快；
- (4) 申請以「先到先得」的原則處理；
- (5) 若申請用途符合規劃意向，便可直接向地政處申請短期租約以使用空置校舍。

15. 主席總結，非政府組織可就元朗區擬作「政府、機構或社區」用途或住宅用途的空置校舍用地申請作臨時或短期用途；促請當局善用土地，諮詢地區意見，盡量配合社區發展而批核申請。

議程第二項：

(4) 黃偉賢議員建議討論元朗媽廟路之換地建議

(城委會文件 2017／第 8 號)

16. 主席下列人士出席今次會議並介紹第8號文件，與委員進行討論。

葉珮兒女士 元朗地政處高級產業測量師/東

劉偉國先生 規劃署屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西1 (署任)

17. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 有委員關注當局只透過書面的參考便覽就換地計劃諮詢意見，表示做法並不適當，兩星期的諮詢期不足，應延長諮詢期並正式向區議會諮詢；
- (2) 有委員指出申請者還沒有獲得辦學牌照前申請換地並獲地政處處理申請，查詢是否先應處理辦學牌照申請才處理換地申請；
- (3) 有委員關注曾有國際學校懷疑違規收生，促請當局嚴格把關；
- (4) 有委員就個別換地申請查詢申請辦學團體的背景。

18. 元朗地政處代表葉珮兒女士的綜合回應如下：

- (1) 經元朗民政事務處傳閱給有關人士進行諮詢的參考便覽，主要提供換地建議的基本資料及地段位置；
- (2) 一般而言，諮詢期為兩星期，如有需要，可透過元朗民政事務處要求延長諮詢期及要求其他相關資料；
- (3) 換地可落實規劃意向，因此參考便覽條文註明規劃意向下允許的用途，有關地點位於計劃大綱核准圖內列明最高建築物高度為8層；
- (4) 學校是私人協商的情況之下申請換地，目前為止，換地申請者並未有要求地價優惠；
- (5) 一般而言，換地條文包括要求使用土地的條文，以監管發展進度；
- (6) 申請者未曾表示申請任何政府資助的意向，申請者需要直接向教育局而申請辦學牌照；

- (7) 元朗地政處就換地以建設學校的申請諮詢教育局和有關政府部門，至今仍未收到教育局的回覆；
- (8) 換地計劃將會提交至元朗地區地政會議審議，教育局和其他政府部門要求加入的條文，以及持分者的意見，將會一併考慮，一般而言，換地條文包括要求使用土地的條文，以監管發展進度。

19. 規劃署代表劉偉國先生的綜合回應如下：

- (1) 討論地點位於《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/23》上屬於「政府、機構或社區」用途地帶；
- (2) 該地帶的「備註」內列明最高建築物高度為8層，但沒有列明可建樓面面積或地積比率。

20. 主席總結，目前部門就換地計劃有機制把關，若有意者按程序申請，委員無需猜測換地結果。

議程第三項：其他事項

21. 議事完畢，會議於四時十八分結束。

元朗區議會秘書處
二零一七年九月