城鄉規劃及發展委員會
二零一六年度第四次會議記錄

日期：二零一六年七月十三日(星期三)

時間：下午二時三十分至下午四時十八分

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

出席者	出席時間	離席時間
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
郭 強議員, MH	會議開始	會議結束
鄺俊宇議員	會議開始	下午 3:46
梁福元議員	會議開始	會議結束
呂 堅議員	下午 3:00	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	會議結束
文光明議員	會議開始	下午 3:35
姚國威議員	會議開始	會議結束
陸頌雄議員	會議開始	下午 3:28
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	會議開始	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	會議結束
黃卓健議員	會議開始	會議結束
黃煒鈴議員	會議開始	會議結束
王威信議員	下午 2:45	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
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
增選委員： 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
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
鄧兆麟先生	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)
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)
王銘俊先生	食物環境衛生署元朗區衛生督察(合約管理)3
胡疊明先生	漁農自然護理署高級農林督察

議程第二 (1)項

吳國添先生 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃處高級城市規劃師/元朗東1

郭慶平議員

劉桂容議員

缺席者

沈豪傑議員	(因病請假)
鄧賀年議員	(因病請假)
鄧鎔耀議員	(因事請假)
黎偉雄議員	(因事請假)
周永勤議員	(因事請假)
鄧瑞民議員	(因事請假)
文炳南議員, MH	(因事請假)
李月民議員, MH	
趙志豪先生	

* * * * *

歡迎詞

副主席表示根據《元朗區議會常規》第 35(3)條的規定，如委員會主席未能出席該委員會會議，則委員會副主席須履行主席的職責(包括主持會議)。本次會議由鄧家良副主席主持。副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)二零一六年度第四次會議；恭賀鄧作霖增選委員獲頒授行政長官社區服務獎狀；歡迎常設部門規劃署屯門及元朗西規劃處代表區裕倫先生(替代何劍琴女士)及食物環境衛生署代表王銘俊先生(代陳家亮先生)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三次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：委員提問

(1) 麥業成議員、鄺俊宇議員及杜嘉倫議員建議討論鄉郊地區過度發展
(城委會文件 2016/第 7 號)

3. 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
吳國添先生	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃處高級城市規劃師/元朗東1

4. 主席請委員參閱第7號文件，以及屯門及元朗西規劃處、元朗地政處、元朗民政事務處及環境保護署就委員提問的書面回覆。

5. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 部分委員擔心文件中的高密度發展項目申請接近低密度住宅區的錦秀花園及米埔、南生圍自然保育區，影響居民居住環境及破壞自然環境；
- (2) 有委員表示市民並非反對發展，希望集中研究如何善用土地，平衡發展；
- (3) 有委員表示有必要發展，支持區內發展，但反對發展項目太接近自然保護區；
- (4) 部分委員反映目前房屋供不應求的情況嚴重，年輕人特別受影響，發展區缺乏公共租住房屋，較多私營樓宇，希望能提供更多公共租住房屋；
- (5) 有委員指出發展商多次申請提高發展密度，例如申請地積比率高於原本規劃規定的六至七倍，擔心影響區內環境；
- (6) 委員要求規劃署代表市民表達意見，加強把關，過濾發展項目申請及向申請者施壓要求建設相關配套促進區內整體發展、提交周邊交通及環境評估並於市民入住發展項目前完成民生配套；
- (7) 委員關注元朗區人口增長，表示應完善發展計劃使新的發展區能獨立的區域，滿足區內市民所需；
- (8) 有委員呼籲增加討論人與大自然共存，包括考慮如何發展在自然保護區附近有關旅遊教育用途的項目；

- (9) 有委員指出部分受保護的「緩衝區」屬私人土地，未能發展土地或補償擁有人，促請有關部門照顧業權人的利益，儘快訂立相關方案；
- (10) 有委員希望了解南生圍發展項目（A/YL-NSW/242）發展項目申請的進展、規劃署是否就發展項目設定人口上限及元朗區鄉郊發展的方向。

6. 規劃署代表吳國添先生的綜合回應如下：

- (1) 元朗地區發展迅速，委員意見有助釐定規劃，房屋需求增大，需善用土地資源，從開發所需時間、地方特色及其他方面考慮而釐訂發展方向；
- (2) 鄉郊區包含魚塘、農地、村落群、綠化地帶，富有特色，制訂相關規劃大綱圖時，考慮區內地形、現有居民、土地類別、私人土地業權及鄉村式發展等，確保發展大綱能配合實際情況及保障原居民利益；
- (3) 規劃考慮鄉郊特色，制訂低密度發展，例如地積比率0.4倍和樓層三層的住宅（丙類）及地積比率0.2倍和樓層兩層的住宅（丁類）；
- (4) 根據規劃指引機制，應傳閱申請書給相關的政府部門包括工程部門，收集不同範疇的專業及公眾意見並會加入城市規劃委員會（城規會）的文件中；
- (5) 就規劃申請而言，相關政府部門就交通、環境、排水、排污、生態、空氣流通、園景設計等技術性評估發展的可行性及跟進，例如：運輸署或路政署可要求申請者提交累積的交通影響評估，研究將來全面發展情況，運輸署亦可要求擴寬或增設道路以達至運輸署的要求；
- (6) 米埔及南生圍地帶附近主要為低密度發展，相關大綱圖則的註釋清楚列明發展上限，若申請高於規定上限，相關部門須審視及確認是否可行後才提交城規會作決定；
- (7) 有關南生圍發展項目（A/YL-NSW/242），因申請人提交了延遲考慮申請，城規會於七月八日通過了延遲考慮申請，申請者需就生態環境、建議流動魚塘、如何減少發展對螢火蟲的影響及新道路引起的交通及環境問題等，提交新資料；
- (8) 提及的五個申請，審視時將積極反映委員的意見而申請獲批後，還需要特定的時間去履行規劃申請批准的附帶條件。
- (9) 目前不設有關規劃人口的上限，設有估算人口，規劃必須按《香港規劃標準與準則》去釐訂社區配套設施發展的需求，由部門協助提供相關設施。

7. 主席總結，表示委員就其所觀察提供不同意見，指出目前交通社區配套未能完善地配合發展，部門代表亦就委員意見作出回應。委員並非反對規劃發展，但市區人口膨脹，有需要增加房屋供應，希望規劃署就地積比率及社區配套尤其是交通配套等要求進行更深入的研究。

議程第二項：委員提問

(2) 梁福元議員、程振明議員、袁敏兒議員及梁明堅議員要求全面檢討新界鄉郊地區填土規劃申請機制

(城委會文件 2016/第9號)

8. 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

9. 主席請委員參閱第9號文件，以及屯門及元朗西規劃處、元朗地政處及渠務署就委員提問的書面回覆。

10. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 有委員指出多次收到相關部門確認，若在農地填土不超過1.2米，可獲豁免無需申請，呼籲市民大眾清楚了解有關填土規定，相關部門亦增加溝通；
- (2) 部分委員指出現時部分魚塘已荒廢，滋生蚊蟲，影響週邊環境，甚至對居民構危險，除草防蚊工作亦加重業權人負擔，應彈性處理在魚塘填土及更改土地用途的申請，有助善用土地及地區發展；
- (3) 有委員關注現地形有差異，不應「一刀切」設定填土規定；
- (4) 有委員指出現今社會農業需求低，目前只有六分之一農地面積是常耕地農地，規劃署應檢討農地面積規劃及農地復耕計劃；
- (5) 部分委員關注道路建設令周邊變成低窪土地，容易造成水浸，影響民生，應該善渠務設施，考慮安全衛生，放寬現時填土機制及檢討土地發展方向；
- (6) 有委員希望規劃配合新界發展，農地農用，協助有志從事耕種人士並希望了解有關農地復耕計劃的相關數據。

11. 規劃署代表區裕倫先生的綜合回應如下：

- (1) 城市規劃委員會制訂法定圖則前，規劃署會諮詢有關政府部門包括渠務署及漁農自然護理署；
- (2) 訂立有關填土或填塘的工程限制時，會考慮個地區及用途地帶的實際情況才設定相關限制；
- (3) 填土/填塘工程需先取得規劃許可，確保工程不會對附近的地區有負面影響；

(4) 在「農業」地帶進行任何填土或填塘工程，須先取得城規會的許可，但此限制並不適用於為耕種而鋪上厚度不超過1.2米泥土的填土工程。

12. 漁農自然護理署代表胡疊明先生的綜合回應如下：

(1) 一九九四年九月有4,500公頃土地規劃為農地，當時農地占用大約700公頃，農地復耕計劃的目的為協助有意耕種的人士租用棄耕的農地，防止荒廢，地盡其用；

(2) 現時推行農地復耕計劃時，較難找到農地給有意的人士租用，輪候租用農地的時間為四至五年，希望日後能提供更多土地推行農地復耕計劃。

13. 主席總結，表示委員提出很多意見，要求檢討相關法例，以更符合現時地理及社會的需要。

議程第四項：其他事項

14. 議事完畢，會議於下午四時十八分結束。

元朗區議會秘書處

二零一六年九月