

致：元朗區議會沈豪傑主席

由：湛家雄

日期：24-1-2019

以下議題，請列入 2019 年 2 月 20 日區議會會議議程：

要求規劃署在在城規會審議規劃申請做好把關工作

過去數年，不少發展商向城市規劃委員會申請將一些分區大綱圖上只是容許低密度發展的土地，改為高密度發展，發展商只是追求更多可售樓面面積，而沒有理會該土地的原來的規劃意向是配合附近已發展的土地用途，和交通基建只是適宜作出低密度的發展。

例如類以的申請曾多次出現在米埔及錦綉花園分區大綱圖中的土地上，其中例子是有發展商申請將位於牛潭尾一個山丘上，原來只容許 0.4 倍地積比率、三層高的發展規模的土地，改為 3 倍 35 層高、近 6000 戶的發展。其他類以的申請亦出現在元朗區內其他分區大綱圖中 (如天水圍分區大綱圖及屏山分區大綱圖)，有些申請是大量增加單位、地積比率，有些申請甚至是將綠化地帶改為 5 倍 39 層高的住宅用地的發展，甚至是房委會亦開此先河。

施政報告提出「土地共享」建議，發展商可以按政策申請將低密度、甚至是沒有發展潛質的土地改為高密度發展，追求更多可售樓面面積，而沒有理會該土地的原來規劃意向是配合週邊發展和交通基建只是適宜作低密度發展。規劃署礙於政府的政策，可能會出現把關不力情況，而城規會委員很多時都是參考作為城規會秘書處的規劃署對各申請所作出的分析和意見而作出決定。

分區大綱圖是城規會按規劃署的建議製訂的，我要求規劃署嚴守原來製訂各分區大綱圖土地用途的規劃意向，任何重大及有影响的更改應重視區議會、議員及地方人士的意見，不可以隨便向城規會作出寬鬆的建議。



.....
湛 家 雄

答區議會文件 2019/第 5-7 號

(於 20.2.2019 會議討論)

Planning Department

Tuen Mun and Yuen Long West
District Planning Office
14/F, Sha Tin Government Offices,
No.1 Sheung Wo Che Road,
Sha Tin, N.T.

規 劃 署

屯門及元朗西規劃處
新界沙田上禾輋路 1 號
沙田政府合署 14 樓



來函編號 Your Reference HAD YLDC 13/10/1 (2019)
本署檔號 Our Reference PDYL 4/1/64
電話號碼 Tel. No.: 2158 6280
傳真號碼 Fax No.: 2489 9711

傳真: 2478 7334

元朗區議會秘書處
元朗橋樂坊 2 號
元朗政府合署 13 樓

元朗區議會秘書:

元朗區議會 2019 年度第一次會議

- (1)討論規劃署在處理洪水橋及厦村分區大綱圖程序上不尊重元朗區議會
(2)要求規劃署在城規會審議規劃申請時做好把關工作
(3)反對清拆嘉湖海逸酒店改建為住宅屏風樓

閣下於 2019 年 1 月 24 日就標題討論事宜致規劃署署長的傳真收悉，回覆請見附件一至三：

- (1)討論規劃署在處理洪水橋及厦村分區大綱圖程序上不尊重元朗區議會(附件一)
(2)要求規劃署在城規會審議規劃申請時做好把關工作(附件二)
(3)反對清拆嘉湖海逸酒店改建為住宅屏風樓(附件三)

規劃署署長

(吳育民 代行)



二零一九年二月十四日

副本送(內部):
粉嶺、上水及元朗東規劃專員

YLDC Received on

15 FEB 2019

附件一

元朗區議會

(於 20.2.2019 會議討論)

討論規劃署在處理洪水橋及厦村分區大綱圖程序上不尊重元朗區議會

就湛家雄議員上述的提問，本署的回覆如下：

在規劃洪水橋新發展區的整個過程，本署一直與社區保持夥伴關係。上木工程拓展署聯同規劃署於2011年8月委聘顧問進行「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「研究」)，並進行了三個階段的社區參與，透過公眾論壇、社區工作坊、簡報會、焦點小組會議和提交書面意見等方式收集公眾意見，並分別於2010年12月9日、2013年9月3日、2015年7月15日諮詢元朗區議會。

三個階段的社區參與中，合共舉辦了約100場的諮詢會及簡報會，與公眾及不同界別的持份者作深入討論，共收集到約五千九百多份意見書。有關的詳細公眾意見及回應已紀錄於社區參與報告內，連同最終報告的行政摘要上載至網頁供公眾查詢。在考慮各議員及所收集到的公眾意見，以及詳細規劃及技術研究後，研究制定了「經修訂的建議發展大綱圖」，並已於2016年10月25日向各議員作簡介。

《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》是根據該「經修訂的建議發展大綱圖」制定。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於2017年5月26日依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條，公布《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》。亦於2017年6月14日向元朗區議會洪水橋新發展區工作小組提交文件簡介該大綱草圖。在法定展示期內，城規會收到117份有效申述書(包括2位元朗區區議員)及338份就申述提交的有效意見書。經考慮有關申述及意見，城規會建議不修訂分區計劃大綱圖，並已於2018年10月26日依據條例第9(5)條公佈《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/2》。

此外，有關部門日後仍會繼續就洪水橋新發展區各項工程及相關事宜，包括將會進行的詳細城市設計研究，考慮擬議洪水橋站、現有水圍站及河畔長廊一帶與週邊環境的融合，與社區保持緊密溝通，並適時諮詢區議會。

規劃署屯門及元朗西規劃處

2019年2月14日

附件二

元朗區議會
(於 20.2.2019 會議討論)**要求規劃署在城規會審議規劃申請時做好把關工作**

就湛家雄議員上述的提問，本署的回覆如下：

根據《城市規劃條例》，城市規劃委員會(城規會)主要是透過有系統地擬備法定圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。而規劃署的職權是負責制訂、監管及檢討規劃圖則、規劃政策，並處理涉及全港發展策略及地區層面的土地用途規劃事宜，同時為城規會提供專業支援及秘書服務。

城規會一直秉承公開、透明及獨立的原則，以履行條例所賦予的權力。特別在公眾參與方面，城規會須按條例要求公布第 12A 條修訂圖則申請、第 16 條規劃許可申請、第 17 條覆核申請、與及新法定圖則、核准圖的修訂或草圖的修訂供公眾查閱。任何人士可於公眾查閱期間以書面形式向城規會提出意見或作出申述。

規劃署在評估規劃申請時，會充分考慮申請地點相關土地用途地帶的規劃意向，擬議用途或發展是否配合附近已發展的土地用途，及申請人提交對環境、排水、交通、基礎設施、景觀和空氣流通等影響的技術評估，並考慮相關政府部門及在法定諮詢期間收到的公眾(包括區議員)的意見，從而向城規會作出建議。

城規會會因應每宗申請的個別情況作審批，當中會充分考慮擬議用途的性質和規模、發展與附近環境的協調性、相關部門及公眾意見，以及有關地區的情況。

規劃署屯門及元朗西規劃處
2019 年 2 月 14 日

附件三

元朗區議會

(於 20.2.2019 會議討論)

反對拆卸嘉湖海逸酒店改建為住宅屏風樓

就李月民議員及黃卓健議員上述的提問，本署的回覆如下：

城市規劃委員會(城規會)於2018年12月31日收到有關的規劃申請(編號A/TSW/72)，現正處理這宗規劃申請。而該規劃申請已在2019年1月8日至2019年1月29日公布，以供公眾查閱。而在法定公眾查閱期內，城規會已收到李月民議員及黃卓健議員的相近意見。

城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會原定於2019年2月22日考慮這宗申請，但城規會秘書處於2019年2月13日收到申請人提交進一步資料(包括經修訂的交通影響評估)，而有關進一步資料需重新公布及收集公眾的意見，處理申請的法定時限亦將會重新計算，有關個案暫定於2019年4月12日提交城規會考慮。

城規會會因應每宗申請的個別情況作審批，當中會充分考慮擬議用途的性質和規模、相關部門及公眾意見，以及有關地區的情況。

規劃署屯門及元朗西規劃處

2019年2月14日