

城鄉規劃及發展委員會進展報告

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會（城委會）於二零一六年七月十三日舉行二零一六年度第四次會議，會上討論要點如下：

麥業成議員、鄭俊宇議員及杜嘉倫議員建議討論鄉郊地區過度發展

3. 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，擔心文件中的高密度發展項目申請接近低密度住宅區及自然保育區，影響居民居住環境及破壞自然環境。部分委員反映目前房屋供不應求的情況嚴重，希望能提供更多公共租住房屋。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，要求規劃署加強把關，及向申請者施壓要求建設相關配套促進區內整體發展，滿足區內市民所需。

4. 規劃署代表回應，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；規劃申請書必須通過政府部門及工程部門的技術性評估，有關資料及公眾意見會加入城市規劃委員會(城規會)的文件中。自然保育區附近的大綱圖主要為低密度發展的申請，文件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。

5. 主席總結，表示委員就其觀察提供不同意見，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。

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

6. 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。部分委員指出現時部分魚塘已荒廢，應彈性處理在魚塘填土及更改土地用途的申請，檢討農地面積規劃及農地復耕計劃，有助善用土地及地區發展。同時，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，應放寬現時填土機制及檢討土地發展方向。

7. 規劃署代表回應，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；訂立有關填土或填塘的工程限制時，會考慮個別地區及用途地帶的實際情況才設定相關限制；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。

8. 漁農自然護理署代表回應，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；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，希望日後能提供更多土地推行農地復耕計劃。

9. 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。

元朗區議會秘書處

二零一六年八月