

二零一四年二月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1051 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳福祥先生

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

邱榮光博士

黃令衡先生

陳仲尼先生

張孝威先生

何立基先生

李律仁先生

許智文教授

林光祺先生

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

李偉民先生

何培斌教授

梁慶豐先生

劉興達先生

霍偉棟博士

陳祖楹女士

馬詠璋女士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
任雅薇女士(上午)  
顧建康先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李健成先生(上午)  
鄭韻瑩女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一四年一月二十四日第 1050 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年一月二十四日第 1050 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[閉門會議][機密項目]

2. 此議項延至下午時段的會議才進行討論。

## 粉嶺、上水及元朗東區

## 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/218

擬在元朗南生圍及甩洲第123約地段第1520號餘段、第1534號及第1604號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善(包括興建屋宇及分層住宅；闢設濕地改善區、自然保護區、遊客中心及社會福利設施；以及經營商店及服務行業)，並進行填土、填塘及挖土工程  
(城市規劃委員會文件第9545號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

3. 秘書報告，這宗申請由 Kleener Investment Ltd.、南生圍建業有限公司、社區濕地公園基金有限公司和甩洲保育區基金有限公司提交(前兩間公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基兆業」)的附屬公司)，而申請人的七名顧問是領賢規劃顧問有

限公司(下稱「領賢」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康」)、貝爾高林國際(香港)有限公司(下稱「貝爾高林」)、梁黃顧建築師(香港)事務所(下稱「梁黃顧」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)，以及香港認知障礙症協會。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                                              |
|-------|---|--------------------------------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 與恒基兆業、領賢、艾奕康、貝爾高林、弘達及奧雅納有業務往來；亦是梁黃顧的董事及股東                    |
| 黎慧雯女士 | — | 與恒基兆業及艾奕康有業務往來                                               |
| 馬錦華先生 | — | 香港認知障礙症協會執行委員會前委員                                            |
| 邱榮光博士 | — | 大埔環保會總監，而大埔環保會曾接受恒基兆業的捐款                                     |
| 劉興達先生 | — | 與恒基兆業、艾奕康、弘達及奧雅納有業務往來                                        |
| 林光祺先生 | — | 與恒基兆業、艾奕康、弘達及奧雅納有業務往來                                        |
| 劉文君女士 | — | 與艾奕康及弘達有業務往來                                                 |
| 梁宏正先生 | — | 擔任非政府機構的董事，而該機構曾接受恒基兆業主席一名家庭成員的私人捐款                          |
| 何培斌教授 | — | 與艾奕康有業務往來；亦是香港中文大學的僱員，而香港中文大學曾接受恒基兆業主席一名家庭成員的捐款              |
| 黃仕進教授 | — | 奧雅納的交通事務顧問；交通運輸研究所所長，而奧雅納曾贊助該研究所的一些活動；亦是香港大學的僱員，而香港大學曾接受恒基兆業 |

主席一名家庭成員的捐款

- 陸觀豪先生 — 香港中文大學校董會成員，而香港中文大學曾接受恒基兆業主席一名家庭成員的捐款
- 鄒桂昌教授 — 香港中文大學的僱員，而香港中文大學曾接受恒基兆業主席一名家庭成員的捐款
- 霍偉棟博士 — 香港大學的僱員，而香港大學曾接受恒基兆業主席一名家庭成員的捐款
- 梁慶豐先生 — 香港大學的僱員，而香港大學曾接受恒基兆業主席一名家庭成員的捐款

4. 委員認為符展成先生、黎慧雯女士、劉興達先生和林光祺先生涉及直接利益，同意他們應就此議項離席。委員又認為邱榮光博士、梁宏正先生、陸觀豪先生、鄒桂昌教授、霍偉棟博士和梁慶豐先生所涉的利益均屬間接性質，與這宗申請關係不大，而馬錦華先生、劉文君女士、何培斌教授和黃仕進教授沒有直接參與這宗申請。會上同意這些委員可以留在席上。委員備悉符先生、黎女士和林先生尚未到席，而劉先生、何教授、霍博士和梁先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署代表、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

- 錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 馮智文先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

廖美芳女士	—	規劃署城市規劃師／粉嶺、 上水及元朗東
郭碧雲博士	—	漁護署高級濕地及動物護理 主任
周咏新女士	—	漁護署濕地及動物護理主任
傅厚澤先生	)	
溫文儀先生	)	
鄭社章先生	)	
Mr Paul Leader	)	
Dr Michael Leven	)	
洪綺文女士	)	
胡日飛先生	)	
李禮賢先生 (Mr Ian Brownlee)	)	
Ms Kira Brownlee	)	申請人代表
戴樂群醫生	)	
吳家雯女士	)	
馮梁綺萍女士	)	
楊袁志群女士	)	
鍾志煒先生	)	
吳江燕女士	)	
歐陽婷欣女士	)	
Mr David Ketchum Demi Lo	)	
勞子穎女士	)	

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請規劃署代表向委員簡介這宗申請的背景。

7. 馮智文先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 有關申請

(a) 二零一二年十月十九日，申請人要求批給規劃許可，以便在申請地點進行擬議綜合發展及濕地改善（包括興建屋宇及分層住宅；闢設濕地改善區、自然

保護區、遊客中心及社會福利設施，以及經營商店及服務行業)；並進行填土、填塘及挖土工程；

(b) 二零一三年七月十九日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，即保育和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能；

(ii) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號12B)，原因是不符合「不會有濕地淨減少」和「填平最少量的魚塘」的原則。基線生境生態資料有不足之處。申請人低估了生境的現有生態價值及濕地的淨減少。生態影響評估報告及擬議緩解措施同樣未達要求。申請人未有提供足夠資料，以證明所減少的生態功能可由擬議緩解及生境改善措施充分補償。49公頃的發展覆蓋範圍實屬過大，申請人未有以「防患未然」的方法盡量減少生態易受破壞地區的填塘需要；

(iii) 擬議發展未有符合「私人與公營機構合作的方式」，原因是有關發展並非局限於申請地點內生態不易受破壞的部分，同時未有足夠資料以證明南生圍濕地改善區及甩洲自然保護區的長遠保育和管理工作可如何妥善完成；

(iv) 提交的環境評估、渠務影響評估、視覺影響評估和園景設計總圖均不獲接納。申請人未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區造成不良的環境、排水、視覺及景觀影響；以及

- (v) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內環境質素普遍下降。
- (c) 二零一三年八月十五日，申請人申請覆核小組委員會的決定。二零一三年十一月及二零一四年一月，申請人提交進一步資料及經修訂的發展計劃，以回應小組委員會的拒絕理由及提供理據支持申請。對發展計劃所作的修訂概述如下：

#### 南生圍發展用地

- (i) 發展用地的面積會由 49.2 公頃減至 40 公頃（在第 16 條申請擬議計劃（下稱「第 16 條計劃」）中原先有 9.2 公頃為湖及蘆葦圍），而東部的現有蘆葦圍和濕草地會以蘆葦圍的形式納入濕地改善區。擬議發展會佔地 24 公頃，而屋宇之間會有 16 公頃的水道；

#### 南生圍濕地改善區

- (ii) 按覆核文件所述，根據第 16 條計劃，先前建議在南生圍用地東部闢設的一個湖，會納入濕地改善區。不過，這個擬議修訂項目未有在由申請人提交的經修訂總綱發展藍圖中顯示。南生圍濕地改善區會在南生圍用地東部納入 9.2 公頃的現有蘆葦圍和濕草地及在西南部納入 6 公頃的現有紅樹林，從而把面積由 55.7 公頃增至 70.9 公頃（+15.2 公頃，+27.3%）。南生圍濕地改善區無間斷蘆葦圍的總面積約為 21.3 公頃；

#### 濕地減少

- (iii) 就經修訂的計劃而言，「淨減少的濕地」為 8.2 公頃，與第 16 條計劃下的情況相同。根據申請人所提供的資料，濕地減少的數量是按發展前後水面面積的差異計算出來；

#### 用洲自然保護區

- (iv) 為回應漁護署署長對先前擬於甩洲種植的蘆葦圍本質上零碎分散的關注，甩洲西南部的一些魚塘會整合為 7.8 公頃的無間斷蘆葦圍。然而，這項修改未有在申請人所提交經修訂計劃的總綱發展藍圖中顯示出來；
- (v) 申請人表示，只要面積 40 公頃的甩洲魚塘的功能提升至少 25%，面積 8.2 公頃的濕地所減少的生態功能便可由單就甩洲所提出的建議予以補償。不過，申請人未有就如何補償生態功能提供詳細資料；

#### 洗盥污水循環再用

- (vi) 住宅發展的洗盥污水擬於枯水期(按申請人的建議或許為每四年一次)用以在南生圍發展用地的屋宇之間維持水道的水位。為回應環境保護署(下稱「環保署」)署長對洗盥污水的關注，申請人建議對洗盥污水進行機械和化學處理，而非按第 16 條計劃的原先建議，使用機械和蘆葦圍處理方式；

#### 長遠經費和管理工作

- (vii) 考慮到漁護署署長對甩洲自然保護區和南生圍濕地改善區管理及維修工作所涉費用的意見，申請人已把費用由每年 280 萬元修訂為 370 萬元，並建議採取下列措施，以便對甩洲自然保護區和濕地改善區進行長遠及持續的管理工作：
- 申請人願意撥款支付及落實所需的一切工程，從而把甩洲自然保護區和濕地改善區的保育管理計劃付諸實行；
  - 申請人已成立兩間信託機構，即社區濕地公園基金有限公司及甩洲保育區基金有限公司，以管理甩洲自然保護區和濕地改善區；
  - 申請人會向適當的信託機構提供足夠經費，以確保足以支付甩洲自然保護區和

濕地改善區的長遠管理費用，因而無須以公帑資助；

- 另一個做法是改為資助法定的環境及自然保育基金；
- 按政府認為適當的方式展開工作；
- 如有需要，會保留申請人在甩洲自然保護區和濕地改善區所擁有土地的業權。甩洲自然保護區和濕地改善區內的土地不會納入為日後住宅發展批地的一部分；以及
- 須就政府土地的未來業權與地政總署進行磋商和達成協議；

#### 公園和遊客中心的管理工作

- (viii) 在山貝河旁邊擬興建名為「Parkway」的公園。由於漁護署和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)均明確表示不會負責公園和遊客中心的管理及維修工作，申請人建議如獲政府批准，會自行進行改善工程，並願意管理及維修公共通道所在地。遊客中心會由適當的社會企業運作，與「Parkway」和濕地改善區完全分開管理；

#### 老人中心的噪音影響

- (ix) 老人中心的交通噪音影響輕微超標，可藉樓宇的坐向編排和設計得以緩解。不易受噪音滋擾的房間會直接排列前臨宏樂街，以便老人中心不受交通噪音影響；

#### 所關注的城市設計事宜

- (x) 為解決在第 16 條計劃下五座 17 層高樓宇的視覺影響，申請人建議把樓宇高度由 17 層(主水平基準上 56.4 米)減為介乎七層至九層的梯級式高度輪廓(主水平基準上 29.4 米至 35.4 米)，即減少八至十層(-21 米至-27 米)，而住宅樓宇數目則會由五座增至十座(+五座，+100%)；

- (xi) 在擬備經修訂的計劃時，申請人曾研究可維持相同住用總樓面面積的另外兩個方案，即豐樂園方案和樹木水平方案。豐樂園方案會使用整塊用地的 5% 進行發展，以興建 31 座 21 層高樓宇，而樹木水平方案則會使用整塊用地的 13.64% 進行發展，以興建 88 座相等於現有樹木高度水平的八層高樓宇。經修訂的計劃是一項折衷發展方案；

#### 總綱發展藍圖

- (xii) 為支持第 17 條覆核申請的經修訂計劃，申請人提交了覆核文件並輔以進一步資料。不過，申請人所提交的經修訂總綱發展藍圖未有反映覆核申請的擬議修改，包括把屯洲西南部的魚塘整合為一個面積 7.8 公頃的無間斷蘆葦圃，以及對洗盥污水進行機械和化學處理，而非按第 16 條計劃的原先建議，使用機械和蘆葦圃處理方式。由於存在差異，現時提交的總綱發展藍圖未能真正反映覆核申請對發展計劃的擬議修改；

#### 政府部門的意見

(d) 政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現撮述如下：

- (i) 地政總署元朗地政專員指出，倘申請獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，申請人須向地政總署申請換地。然而，該署不保證會批准換地；
- (ii) 漁護署署長從生態的角度而言，不支持覆核申請，並有下列意見：

#### 「不會有濕地淨減少」的原則

- 為堅持「不會有濕地淨減少」的原則，準確地確立基線生態資料非常重要。任何可能出現的生態影響應予以全面評估及充分緩解；

#### 基線生境資料有不足之處

- 覆核文件仍然欠缺足以顯示面積 40 公頃的發展用地內每種濕地類別所佔面積分項數字的基線生態資料。在缺乏該等資料的情況下，按經修訂的計劃進行發展而導致現有的蘆葦圃／湖／其他濕地有所減少的數量，並不清楚；

#### 低估現有生態價值

- 就申請人低估甩洲生境的生態價值而提出的意見，未獲回應；

#### 濕地淨減少的誤導性計算方法

- 就第 16 條申請和第 17 條覆核申請兩者而言，「濕地淨減少」8.2 公頃僅僅計算發展前後「水面」範圍的差異，而未有把廣大發展範圍及其生態影響納入考慮。特別要留意的是，在計算現有濕地時未有計入塘壚，會低估所減少濕地的面積；
- 即使一如申請人所聲稱，在推行生境改善及管理措施後，魚塘的生態功能可提升 25%，但仍有待確定發展 40 公頃土地所喪失的功能會得到充分補償。此外，亦不肯定在進行計算時有否包括由於擬把現有魚塘改為蘆葦圃而導致南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區魚塘的間接損失，即由於採取緩解措施改善蘆葦圃而導致魚塘減少；

#### 生態影響評估報告有不足之處

- 在第 16 條階段提交的生態影響評估報告未能反映按經修訂的計劃在 40 公頃廣大發展範圍進行發展的直接影響。生態影響評估報告仍須評估南生圍用地擬議發展範圍所導致的生境減少和令現有無間斷蘆葦圃變得零碎分散所產生的影

響，以及在甩洲用地西南部種植 7.8 公頃無間斷蘆葦圃所造成的魚塘減少影響；

- 一 申請人應澄清經修訂的計劃擬把住宅樓宇數目由五座增至十座是否會導致減少更多生境，包括濕地或非濕地例如草地和造林區。若是，便應提供受影響生境質素和數量的詳細資料。據報在申請地點內紅樹林中出沒的香港曲翅螢(主要在發展用地西南部)可能蒙受的間接滋擾(特別是住宅樓宇光污染的影響)，所得資料並不足夠。此外，生境減少和阻礙移動廊道而對歐亞水獺所造成影響的嚴重程度，看來亦遭低估；

#### 擬議緩解措施有不足之處

##### 保留濕地改善區的蘆葦圃

- 一 申請人未有澄清現有蘆葦圃所減少的面積和對生態功能的影響。因此，擬議緩解措施(即甩洲自然保護區和濕地改善區)如何充分緩解潛在生態影響，尚待確定。此外，由於擬議住宅發展鄰近會保留的蘆葦圃，而該蘆葦圃會用作「緩衝地帶，把擬議屋宇與鷓鴣棲息地分隔」，申請人應闡明住宅發展在施工和運作階段是否會對蘆葦圃造成任何潛在滋擾影響，以及所保留的蘆葦圃的生態功能會否因而減少；
  
- 一 把面積 9.2 公頃的現有蘆葦圃和濕草地納入濕地改善區的範圍，會令南生圍總共有面積 21.3 公頃的蘆葦圃。不過，申請人未有闡述所保留／重植的蘆葦圃如何會足以緩解擬在現有蘆葦圃生境上所進行發展的潛在影響，原因是就經修訂的計劃而言，對現有蘆葦圃的潛在生

態影響和所保留／重植蘆葦圃的生態功能，均並未加以評估；

#### 在濕地改善區和甩洲自然保護區重植蘆葦圃

- 一 南生圍用地東北部和甩洲用地現有的商業魚塘及政府土地上的魚塘，會密集地種植蘆葦圃。沿塘壘種植蘆葦圃的建議會令魚塘生境的現有生態功能受到破壞。此外，生境設計亦會與擬議管理體系(例如魚塘排水)有所抵觸；
- 一 在甩洲自然保護區所種植的蘆葦圃，會在甩洲用地西南部整合為一個面積 7.8 公頃的無間斷範圍。申請人應澄清有關種植計劃是否會完全取代先前建議在甩洲塘壘四周重植的零碎分散蘆葦圃，抑或是否會引致魚塘次級減少。申請人亦應證明這些緩解措施可如何進一步加強甩洲自然保護區的生態功能，從而充分緩解可能造成的影響；

#### 把現有紅樹林納入濕地改善區

- 一 把面積六公頃的現有紅樹林納入濕地改善區南生圍用地的西南部如何能作為緩解措施，以提升濕地改善區的生態價值，並不清楚。原因是就原先的發展計劃而言，紅樹林無論如何不會直接受影響，而且紅樹林與濕地改善區的其他濕地生境會由擬議發展分隔開。申請人可就擬納入濕地改善區、有助加強生境生態功能的紅樹林的管理工作提供意見，以期緩解有關發展的生態影響；

#### 16 公頃的水道可如何予以保留並不清楚

- 一 申請人辯稱發展區內 16 公頃的水道不會填平。然而，未有資料顯示是否會在原有的濕地生境(主要是蘆葦圃)全遭破壞後增闢水道，抑或如何在進行樓宇建

築計劃所需的填土工程時原地「保留」水道。無論是哪一種情況，看來面積 40 公頃的發展區內的濕地都會受到干擾，並改作其他形式的生境／土地用途；

#### 「填平最少量的魚塘」的原則

- 一 申請人的論點是住宅發展用地內的擬議 16 公頃水道不會視作填塘範圍，但未有資料證明在興建屋宇時可如何「保留」水道。從生態的角度而言，預期施工期間濕地會減少 40 公頃，其中包括重要的蘆葦圃濕地生境和魚塘。發展範圍會佔南生圍用地約 33% 和整塊土地 22% (獲批准的豐樂園個案只佔用地 5%)；

#### 不符合私人與公營機構合作的方式

- 一 雖然擬議發展位處濕地改善區朝陸地方向的土地上，而且有其他生態限制因素，但由於有關發展有很大範圍侵入一大片具高生態價值的無間斷蘆葦圃，發展規模並非「有限度」或「已盡量減少」。新自然保育政策下的「私人與公營機構合作的原則」未獲遵守；

#### 甩洲自然保護區和南生圍濕地改善區的長遠管理工作

- 一 申請人應就有關甩洲自然保護區和南生圍濕地改善區的 370 萬元經修訂管理費用提供清楚的分項數字，以準確反映保育管理計劃所建議的工程。鑑於經修訂的計劃建議作出修改，申請人亦應澄清二零一三年二月提交的保育管理計劃會否有任何修改，從而確定有關費用是否足以支付甩洲自然保護區和南生圍濕地改善區內濕地緩衝區的持續及長遠管理工作；

(iii) 環保署署長不支持這宗覆核申請，並提出下列意見：

- 雖然申請人在這宗覆核申請中已提到新自然保育政策下的「私人與公營機構合作的安排」，但由於擬議住宅用地有很大範圍仍坐落於優先地點的生態易受破壞地區內，因此申請人在規劃和設計有關工程項目時並未遵守「私人與公營機構合作的原則」；
- 申請人未有回應環保署署長先前所關注的事宜，特別是下列幾方面：
  - 未有提供資料，說明在把洗盥污水排放入水道和蘆葦圍之前，會使用何種「機械和化學處理方式」來處理洗盥污水，以及其處理標準；
  - 未有證明蘆葦圍可如何有效運作和有關工程項目不會造成不良的水質影響；以及
  - 未有就老人中心的布局、座向和窗口式裝置提供資料，以支持老人中心可符合《香港規劃標準與準則》所訂55分貝內的交通噪音標準；

(iv) 渠務署署長表示應提交最新渠務影響評估，以便把擬議修訂項目納入發展計劃。此外，亦應提交更全面的渠務影響評估和排污影響評估；

(v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，對這宗申請大有保留，並提出下列意見：

- 儘管申請人建議在屋宇四周興建各項水景設施，但就功能和數量而言，並未能

完全補償所減少的現有自然景觀。濕地仍會減少約 8.2 公頃，而且未能符合「不會有濕地淨減少」的原則；

- 雖然申請人已按照相關技術備忘錄和《環境影響評估條例指南 8/2010》擬備景觀評估報告，但評估報告的內容仍非常籠統、不一致及粗略，未有條理清晰地詳細評估擬議發展對景觀的影響；
- 申請人應證明如何能在「綠化地帶及開闊水域分布圖」達致 83.1% 的綠化覆蓋面積。大部分歸類為「綠化地帶」的範圍是現有魚塘，尚未完全為現有植物所覆蓋，而且交通不便。此外，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考編號 APP-152》，水景設施應位於行人區或沒有上蓋的公共平台，因此，擬議屋宇之間的那些「開闊水域」範圍不應視作水景設施；
- 就經修訂計劃的園景及視覺影響評估而言，景觀資源應具體明確及可予以量化。景觀緩解措施亦應具體明確。在推行緩解措施前後，應就每項景觀資源及每個景觀性質區的景觀影響進行評估；
- 鑑於上述情況，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請大有保留；
- 城市設計方面，雖然申請人建議把南生圍發展用地的面積由 49.2 公頃減至 40 公頃及把住宅樓宇的建築物高度由 17 層降低為七至九層，經修訂計劃的發展布局和建築形式基本上與第 16 條申請所建議的相同。住宅部分的規模仍然備受關注。佔地甚廣的 960 間三層高屋宇

實與周圍環境不相協調，並難免會改變濕地環境的視覺性質；

- 從視覺的角度而言，採用豐樂園方案興建大批 21 層高樓宇並不可取，而樹木水平方案雖較可以接納，但尚有改善空間；

(vi) 衛生署署長提出下列意見：

申請人就洗盥污水提出了不同的處理方法。然而，衛生署署長沒有洗盥污水的既訂水質標準。申請人應具體說明就有關發展所採用洗盥污水的水質標準和所涉理由或參考資料來源；

(vii) 康文署署長強調不會就擬建公園及遊客中心負責管理及維修工作。公園內有行車道、行人通道、單車徑和花卉樹木作為分隔線；而運輸網包括行車道、行人通道和單車網，均屬運輸署的管轄範圍。倘漁護署不同意按申請人所建議接管公園，則應諮詢運輸署／路政署會否負責擬議運輸網的管理及維修工作。若運輸署／路政署同意負責道路管理及維修工作，康文署署長會考慮是否有需要負責路旁市容設施的園藝保養工作；

(viii) 其他政府部門對這宗覆核申請沒有進一步意見，並維持對第 16 條申請的先前觀點；

#### 公眾意見

- (e) 這宗覆核申請和申請人其後提交的進一步資料分別於二零一三年八月二十三日和二零一三年十一月二十九日公布。當局共接獲 600 份公眾意見書，其中 598 份反對申請，兩份支持申請。反對意見書來自一名立法會議員、新田鄉事委員會、壘圍村和山貝村村代表、九個環保團體（即香港生態協會、香港野生雀鳥保育關注組、嘉道理農場暨植物園公司、世

界自然基金會、長春社、香港觀鳥會、創建香港、綠色力量、環保觸覺)和個別人士。他們認為減少8.2公頃濕地實屬低估；而緩解影響／補償所減少濕地的擬議措施，並不妥善及帶有誤導成分。闢設蘆葦圃而令現有仍作養殖用途及已荒廢的魚塘範圍縮小，並不符合「不會有濕地淨減少」的原則，而納入現有蘆葦圃和紅樹林以增加濕地改善區的面積，亦屬隨意推行的措施。把用洲仍作養殖用途的魚塘改為無間斷蘆葦圃並沒有充分理據支持，而在南生圍和附近地區棲息和覓食的水鳥將會受到影響。申請人未有就用洲自然保護區和南生圍濕地改善區的長遠保育和管理工作提供足夠資料。南生圍發展項目的累積影響會對后海灣地區的生態完整構成顯著影響。支持申請的意見書來自山貝涌口村村代表和一名個別人士，而主要支持理由是擬議綜合發展可提供足夠的基礎設施、增加就業機會、恢復該區的發展潛力和改善山貝河；

#### 規劃署的意見

- (f) 規劃署根據文件第 7 段所詳載的評估，不支持這宗申請，現概述如下：

#### 不符合規劃意向

- (i) 南生圍用地(68.2%)所處地點在南生圍分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶，而用洲用地(31.8%)在米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖上劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶和「具特殊科學價值地點(1)」地帶的規劃意向均是保存有關地帶內現有魚塘的生態價值和功能。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」用地內的發展建議須符合「不會有濕地淨減少」的原則。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內的任何發展項目，須以整體和綜合方式與整個「具特殊科學價值地

點(1)」地帶共同進行發展，以確保有關發展項目依循「防患未然的方法」和「不會有濕地淨減少」的原則。分區計劃大綱圖的《註釋》就「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶所訂明的最大總樓面面積，旨在反映先前批准的發展項目，並須進行技術評估，以證明最大總樓面面積可予接受；

- (ii) 雖然申請人聲稱用作發展的土地僅為 24 公頃，而發展用地內有 16 公頃為水道，但擬建的 960 間屋宇佔地甚廣，會完全改變南生圍用地的現有景觀特色和生境。擬議發展布局未有充分考慮到保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能的目標。就擬議甩洲自然保護區而言，申請人未能證明可把現有魚塘整合為 7.8 公頃的無間斷蘆葦圍以加強擬議生態功能，從而與后海灣地區濕地的保育目標互相協調；

不符合城規會規劃指引編號 12B—未能證明「不會有濕地淨減少」

- (iii) 漁護署署長強調，「不會有濕地淨減少」的原則，其重點是確保有關發展不會令工程地點內現有濕地所發揮的濕地功能有所減少。漁護署署長認為申請人在第 16 條階段所提交的生態影響評估報告中，基線生境資料及調查方法，包括在 40 公頃發展用地內每種濕地類別所佔面積分項數字的所需詳細資料，實有不足及不能接受或遺漏之處；
- (iv) 漁護署署長未能接受申請人不把塘壘計算入濕地範圍內的方式，原因是塘壘具有濕地生態功能，若不納入計算，便會低估所減少濕地的面積。此外，亦不肯定把現有魚塘改為蘆葦圍的建議有否顧及對南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區魚塘間接造成的損失；

- (v) 漁護署署長對在甩洲自然保護區和濕地改善區提供 7.8 公頃蘆葦圃的擬議緩解措施是否足以緩解擬議住宅發展所帶來的潛在生態影響，抱懷疑態度；

不符合城規會規劃指引編號 12B—未能只「填平最少量的魚塘」

- (vi) 漁護署署長認為，雖然按經修訂的計劃會在發展用地內開挖 16 公頃的水道，但從生態的角度而言，實際上將會減少全部 40 公頃擬議發展範圍的濕地；
- (vii) 申請人未能證明曾按照城規會規劃指引編號 12B 的要求，盡力規限在濕地保育區朝陸地方向的土地上進行的低密度私人住宅／康樂發展。第 16 條申請發展計劃所顯示的擬議發展亦未有以「防患未然」的方法，在這個生態易受破壞的地區填平最少量的魚塘。經修訂的計劃下濕地保育區內佔地 40 公頃的發展仍屬過大；
- (viii) 相對於二零一三年十一月二十二日獲小組委員會在有附帶條件下批准、在濕地保育區朝陸地方向的土地上進行住宅發展(只佔申請地點的 5%)的豐樂園發展項目，現時這宗申請按類似的約 0.17 倍地積比率，在屬魚塘和濕地的生態易受破壞地區進行發展，佔了整塊用地約 22%(或南生圍用地的 33%)，實未能符合「填平最少量的魚塘」的原則；

生態影響評估報告有不足之處

- (ix) 南生圍現有的蘆葦圃是香港稀有和具高生態價值、最大的無間斷及相連蘆葦圃。申請人仍須就擬議發展所導致的生境減少進行生態影響評估；

- (x) 漁護署署長認為生態影響評估報告在基線生境、對現有生態價值的評估、對濕地淨減少的計算及擬議緩解措施方面有不足之處；

#### 替代方案

- (xi) 為支持這宗覆核申請，申請人提交了另外兩個布局方案，即豐樂園方案和樹木水平方案，分別興建 31 座 21 層高樓宇和 88 座八層高樓宇。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為從視覺的角度而言，採用豐樂園方案興建大批 21 層高樓宇並不可取，而樹木水平方案雖較可以接納，但尚有改善空間；

#### 不符合私人與公營機構合作的方式

- (xii) 根據城規會規劃指引編號 12B，城規會可考慮採取「私人與公營機構合作的方式」，容許發展商在濕地保育區進行有限度的低密度私人住宅／康樂發展，以換取發展商承諾對發展地盤內餘下的魚塘長期加以保育和管理。環保署署長和漁護署署長均認為，擬議住宅用地位於在新自然保育政策下屬選定優先地點的生態易受破壞地區內，而申請人在規劃和設計有關工程項目時未有遵守「私人與公營機構合作的原則」，在生態易受破壞地區進行廣佔土地的發展，因此申請人的建議並非訂有保育目標的「有限度」發展；
- (xiii) 環保署署長和漁護署署長均認為，甩州自然保護區和南生圍濕地改善區長遠保育及管理工作的經費安排有不足之處。雖然申請人的經修訂計劃已把濕地改善區和甩州自然保護區每年所需經常費用調整為 370 萬元，但未有提交經修訂管理費用的清楚分項數字和對保育管理計劃所作的修改；

#### 技術評估有不足之處

- (xiv) 除景觀和視覺影響評估外，申請人未有提交其他有所修改的技術評估，以支持經修訂的計劃。鑑於環境評估有很多不足之處，環保署署長不支持這宗申請。渠務署署長亦認為申請人應提交更全面的渠務影響評估和排污影響評估，以供進一步考慮。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為景觀評估報告的內容仍非常籠統、不一致及粗略，並未條理清晰地詳細評估擬議發展對景觀的影響。運輸署署長表示，如發展規模有所改變，申請人應就交通影響和經修訂的停車及上落客貨需求提交進一步資料，但申請人未有提供這類資料。此外，申請人並未回應路政署總工程師／新界西和渠務署署長先前對擬興建橫跨山貝河的連接橋樑所表達的關注。申請人亦未有就落實以至往後管理及維修各項擬議設施包括遊客中心、公園及老人中心的可行性或詳細安排提供資料；

[陳漢雲教授此時到席。]

#### 不良先例

- (xv) 在同一分區計劃大綱圖上有一塊用地劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 2」地帶，而在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖和新田分區計劃大綱圖上，亦有兩個「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶」。就現時這宗申請而言，申請人未能證明申請地點的擬議發展符合規劃意向、符合「不會有濕地淨減少」和「填平最少量的魚塘」的原則，以及會遵照「私人與公營機構合作的方式」行事，並輔以相關技術評估以確定擬議發展可以接受。批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 2」用地和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶其他用地內的同類申請立下不良先例。申請人未能證明有關發展不會對附近地區造成不良

的生態、環境、排水、視覺或景觀影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內環境質素普遍下降；

8. 主席繼而請申請人代表闡述這宗覆核申請。

[許國新先生此時離席。]

9. 李禮賢先生作出簡短的引言，以解釋呈上會議的文件內容和申請人代表擬陳述的主要範圍。

10. 傅厚澤先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 過去 50 年，南生圍變化甚少，樹木和池塘與從前幾乎一樣；
- (b) 傅氏家族在上世紀六十年代成立了南生圍建業有限公司，希望有朝一日建成一個村莊，以緬懷該家族在廣東土生土長的農村故鄉；
- (c) 一九六五年，南生圍建業有限公司擬發展南生圍南部的申請獲當時的新界民政署批准。低密度發展項目分三期進行，佔地共 15 公頃。然而，上世紀六十年代後期，香港的政治與經濟情況欠佳，發展項目只好擱置；
- (d) 上世紀七十年代中期，傅氏家族與新界民政署重新商討。那時候，香港的人口分布特徵和對住房的需求已產生巨大變化，令一九六五年的原發展計劃變得不合時宜。由於養魚業也漸走下坡，傅氏家族開始籌組專業隊伍處理發展項目。
- (e) 一九八六年，傅氏家族鑑於恒基兆業的團隊和專業知識可以推動發展，因而把公司五成股權售予恒基兆業；

- (f) 二零一一年，傅氏家族提出接手管理發展項目，並建議新計劃以配合公眾的需要和令當地的生態得益。該家族的理想是興建低密度村莊，同時透過財務上可行的安排，保護和改善南生圍北部與附近用洲的濕地；
- (g) 房屋計劃的部分收益會用以維持發展項目的一些分項，例如安老院舍、智障成人宿舍、濕地遊客中心和濕地改善工程；
- (h) 改善工程需要大量資金及持久參與。一九九九至二零一一年間，他擔任世界自然基金會香港分會理事，前後十二年，其間積極推動完成海下灣海洋中心項目。他在六年前成立個人的慈善基金—傅德蔭基金，屬永久慈善信託基金。過去五年，捐贈基金已可自行運作，曾資助 119 個非政府機構，涉款共 2 億 2 000 萬元。他從經驗中得知如何促使南生圍發展一類的項目達致成功；
- (i) 就這宗申請所提交的計劃，並非只是修補一九九四年獲得核准的原計劃，而是經過兩年的廣泛研究和資料搜集後構思出來的全新計劃。有關計劃銳意營造舒適的低密度居住環境，並為世世代代的香港人保育 149 公頃土地，可配合香港人的房屋和社會服務需要；

11. 溫文儀先生借助投影片，陳述下列要點：

背景

- (a) 南生圍和用洲的圖則制訂階段已經完成，現在是施工階段。這宗申請已準備了兩至三年，對區內的用途地帶劃分和發展指引充分了解。當局所接獲的意見書很多對擬議發展深感懷疑，實教人失望。其實在發展審批地區圖的階段或建議修訂區內用途地帶的階段，提出質疑，會較為恰當；

- (b) 漁護署證實「不會有濕地淨減少」的原則是要確保有關發展不會令工程地點所發揮的濕地功能有所減少；
- (c) 后海灣是候鳥和一些在泥灘棲息的當地水禽的保護區，半鹹水濕地資源非常豐富，紅樹林原先在感潮水域生長，直達博愛醫院的位置。過去 90 年，后海灣的土地用途逐步改變，紅樹林的面積因進行經濟活動包括淡水魚塘、露天存放場及工業發展等而有所減少。大部分未發展地方是淡水生境，毗鄰后海灣半鹹水泥灘和紅樹林。當局所設立的米埔自然保護區，成為內后海灣生境最重要的緩衝區和輔助設施，基本上作為漲潮棲息地；
- (d) 淡水魚塘不是正在運作，便是閒置。正在運作的魚塘頗受污染，但排水時可提供小魚給雀鳥食用，故仍具生態價值。閒置的魚塘為水生植物主要是蘆葦所佔據。由於沉澱作用和植被接續，長期閒置會導致濕地減少。因此，質素下降是常見的現象；
- (e) 過去多年來，多個建築發展項目先後落成，包括元朗工業邨、錦綉花園、天水圍和加州花園。在泥灘的另一邊，深圳市已迅速發展為高建、高密度市區地帶。候鳥和當地水禽仍須依賴內后海灣和米埔自然保護區，這些具重要生態價值的半鹹水濕地，其意義和重要性未有下降；
- (f) 根據《拉姆薩爾公約》，內后海灣地區連同緩衝區獲指定為拉姆薩爾濕地。在當局劃設法定的用途地帶之前，甩洲長久以來都是具特殊科學價值的地點並位處拉姆薩爾濕地內，而南生圍則不是；
- (g) 位於甩洲正在運作的魚塘頗受污染。甩洲的具特殊科學價值地點地位，在很大程度上是歸因於周邊紅樹林及其與米埔自然保護區的聯繫，而並非魚塘內的特定動植物品種；

- (h) 隨着甩洲轉變為受管理的自然保護區，米埔自然保護區的面積會擴大四分之一，為內后海灣的潮間帶泥灘形成堅穩的緩衝區；

#### 規劃許可

- (i) 在發展審批地區圖階段提交的原先南生圍建議，是香港發展史上首項嘗試把自然保育與發展融合為一的計劃，並以甩洲的特定自然保護區補充米埔自然保護區的保育能力，以及緩解有關發展所造成的影響；
- (j) 城市規劃上訴委員會於一九九四年批給規劃許可，最後由英國樞密院於一九九六年年底確認。許可的有效性現時仍有爭議；

#### 魚塘指引

- (k) 繼進行后海灣地區魚塘生態價值研究後，城規會採納了「防患未然」的方法審批后海灣地區的發展建議，以維持整個后海灣濕地生態系統的完整；
- (l) 城規會亦已採取「不會有濕地淨減少」的原則。任何發展均須符合「私人與公營機構合作的方式」，而根據該方式，城規會可容許發展商在濕地保育區朝陸地方向的土地上進行有限度的發展，以換取發展商對發展地盤內的魚塘長期加以保育和管理；
- (m) 這類性質的發展只可「填平最少量的魚塘」，並須盡量遠離后海灣；

#### 現有生態

- (n) 雖然在米埔自然保護區發現了 200 至 400 種雀鳥，但甩洲和南生圍的雀鳥分別只有 82 及 130 種。甩洲與米埔自然保護區有共同界線，顯然具有提升生態質素的潛力。隨着在甩洲和南生圍設立積極管理的自然保護區，就這兩個自然保護區的生態而言，其生物多樣化水平可與米埔自然保護區的相關水平更為相符或相若；

「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶

- (o) 南生圍分區計劃大綱草圖在一九九四年公布時，南生圍用地劃為「住宅(丙類)」地帶、「康樂」地帶和「自然保育區」地帶，而發展份量較一九九四年獲批許可時所准許的為少；
- (p) 城規會考慮過就南生圍分區計劃大綱圖所接獲的反對書後，同意劃設「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶，而發展份量與一九九四年獲批許可時相同，以及強制納入甩洲保育管理區。有關建議也獲行政長官會同行政會議批准。在過程中，漁護署署長向城規會表示，濕地減少是不可避免的，問題是可實際採取甚麼措施以緩解影響；
- (q) 甩洲在米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖上劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶。公布上述南生圍和米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖，是進行實際保育管理以履行香港在《拉姆薩爾公約》下所承擔責任的重要里程碑。當局已得出生態保育的解決方法。落實分區計劃大綱圖的用途地帶可發揮所劃設用地的生態潛力，並體現分區計劃大綱圖擬達致長期穩定的目標；

私人土地

- (r) 在面積為 178.7 公頃的整個規劃區內，私人土地佔了 55% 或 98.3 公頃。在第 16 條申請階段，擬作房屋、商業及社會服務用途的發展用地為 49 公頃，而在這宗覆核申請中，有關面積已減至 40 公頃，以回應環保團體和政府所關注的保育蘆葦圍範圍事宜。其餘的 58.3 公頃私人土地可用以與政府土地結合，以進行保育和公眾康樂用途；

公眾參與和透明度

- (s) 自構思計劃以來，申請人不時與環保團體舉行會議以交換意見，又設立網站讓公眾閱讀規劃工作的詳細資料，以及徵詢區內從政人士和村民的意見。整個過程均具透明度；

### 濕地主題—填平最少量的魚塘

- (t) 房屋發展採用了大澳棚屋形式的濕地主題。在 40 公頃的發展用地內會闢設 16 公頃的水道，而並非以填塘為屋宇提供私人花園。雖然屋宇之間的水域未有令目標鳥類品種受惠，但可作為較細小雀鳥和蜻蜓的理想生境。不同風格的濕地形態和植物可孕育出有生命力和多樣化的環境。根據《拉姆薩爾公約》，濕地的定義為不論是天然或人工的、永久或暫時的沼澤、潮濕地帶、泥沼或水體的範圍，而其中有靜止或流動的水、淡水、半鹹水或鹹水，包括退潮時海水不超過六米深的水域；
- (u) 長形的屋羣藉橋樑與主要幹路相連，從而方便面積 16 公頃的水道及湖連接成單一水體，並使用抽水系統令水循環流動及獲予處理；
- (v) 最窄的水道闊 20 米。從整體生態功能的角度考慮，該範圍可歸類為具低生態價值地點；
- (w) 洗盥污水會由屋苑的濾水廠以機械、生物科學(曝氣)方式處理，並進行消毒，以達致國際標準；
- (x) 把屋苑的濕地填平須使用 100 萬立方米的填料。為避免這項令人不快的非環保程序，不進行填土是簡單的解決方法；

### 文物—桉樹

- (y) 桉樹是外來樹木，亦是候鳥鷓鴣的良好棲息地。然而，大部分桉樹現已接近預期樹齡的極限。為保存此文物樹種，申請人的景觀策略是在適當情況下栽種桉樹，並在現有樹木枯萎之處重植同一品種；

### 比較兩項計劃

- (z) 相對於一九九四年獲批准的發展計劃而言，發展用地的面積已由 98.3 公頃減至 40 公頃，整個濕地改善區／自然保護區的面積已由 41 公頃增至 127.7 公頃，而所減少的濕地則由 85.3 公頃降至 8.2 公頃；

### 經修訂計劃的要點

#### 房屋

- (aa) 房屋發展已按分區計劃大綱圖的指示，定位於生態不易受破壞的地區。住宅部分包括各種單位尺寸的小型分層住宅以至屋宇。建築物高度介乎屋宇的地庫上加三層至住宅樓宇的地庫上加七至九層，與六層高的元朗工業邨工廠大廈的建築物高度相若；
- (bb) 擬建的小型分層住宅，會與居者有其屋單位互相協調。倘政府認為恰當，可透過換地文件所訂明的私人機構參建居屋計劃，把這些分層住宅的其中部分予以分配；

#### 用洲自然保護區

- (cc) 用洲自然保護區作為米埔自然保護區的天然擴展部分，可擔當內后海灣泥灘的最重要緩衝區，從而根據《拉姆薩爾公約》進行積極的保育管理。有關建議包括在中部設置植林區及竹樹區，以便在長成的植被建立鷺鳥林，以補充位處米埔和東成里的兩個現有鷺鳥林；

#### 南生圍濕地改善區

- (dd) 擬議的社區濕地公園，可配合濕地改善區的保育功能。此外，亦會有一間小規模住宿旅舍，供觀鳥人士入住。根據申請人於二零一二年進行的調查，環保教育和觀鳥設施會是擬議的社區濕地公園內最受歡迎設施，而有關設施會惠及弱勢社羣的家庭和團體；

#### 信託基金

- (ee) 由於濕地改善區與自然保護區在地理上分隔開，對保育和康樂的着重程度亦略有不同，或可按「私人與公營機構合作的方式」，由兩個不同的非政府機構管理。為此應設立兩項獨立基金，以便為長遠保育管理工作提供經費。倘由一個非政府機構負責濕地改善區與自然保護區的管理工作，兩項信託基金可合併為一。另一個做法是，倘政府認為恰當，可

把足夠款項存入法定的環境及自然保育基金，以支付長遠管理及維修費用；

### The Parkway

(ff) The Parkway 是一處非正式但安全、舒適，可供公眾享用的場地。園景設計可為遊人提供更多攝影機會。The Parkway 會納入南生圍濕地改善區社區濕地公園的管理範圍；

### 道路橋樑和公共通道

(gg) 申請人擬於山貝河不具重要生態價值的地點興建道路橋樑，以便經元朗工業邨，把有關發展連接至朗屏西鐵站。該橋樑會按路政署的標準設計，並打算作公共道路用途。該橋樑會設有單車徑，以免政府須為騎單車人士建造另一道橋樑。橋樑支座位於防洪渠範圍之外，不會對雨水排放造成不良影響；

(hh) 在落實有關計劃後，道路橋樑可令公眾往還更為方便。以綠色專線小巴形式的公共交通工具把社區濕地公園與西鐵站連接起來，可減少使用私家車；

### 社會服務大樓

(ii) 根據這宗申請所採用可持續發展模式進行的綜合規劃，旨在納入兩類社會服務，以配合高齡人口的需要。兩個慈善組織已就共用六層高的社會服務大樓達成初步協議，其中四層會供患上腦退化症長者，以及其護理員和醫生使用，而樓上兩層為心智有缺陷成年人的宿舍。兩項服務在社區內均需求殷切，而服務供應則處於落後情況；

### 落實計劃

(jj) 倘城規會批給規劃許可，申請人便會繼續根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估的法定程序，繼而是契約修訂或原址換地。在進行環境影響評估程序時，公眾會有另一個參與機會。公眾參與將會持續，而社區和環保團體的意見會獲充分考慮。所設定的所有規劃和環境條件亦會寫入原址換地協議

內。此外，申請人打算在環境許可證發出後展開保育工作；

12. 戴樂群醫生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 香港認知障礙症協會是一個非牟利機構，已成立 18 年，為患上腦退化症長者提供日間護理服務和訓練；
- (b) 腦退化症已成為常見的老人病和全球各地均須面對的健康挑戰。如社會不作好準備，護理腦退化症患者的需求急升將會成為極常見的人口狀況。世界衛生組織表示，每隔四秒鐘便會有一宗新症；
- (c) 由於科技進步，醫療設施完備，香港人口日趨老化。在香港，60 歲或以上的腦退化症患者多達 100 000 人。到二零二零年，將會有四分之一的人口超過 65 歲。統計數字顯示，75 歲和 85 歲以上的人口當中，分別會有 10% 和 32% 患上腦退化症；
- (d) 到二零三零年，本港 75 歲和 85 歲以上的人口會急速增加。在往後的日子，每個家庭或許要照顧一至兩名患上腦退化症的長者。香港須為對患上腦退化症長者的服務需求上升作好準備；
- (e) 香港認知障礙症協會提供各式各樣的服務和活動，以協助腦退化症患者及其家人。治療工作透過各類社交，體育、認知與音樂活動及嗜好來進行；
- (f) 這宗申請擬建的社會服務大樓可為患上腦退化症的 150 至 400 名長者提供住宿照顧服務及為 40 名長者提供日間護理服務，而所設的保健及腦部健康中心和認知障礙症教育中心可為護理員、醫生和有關係的專業人員提供訓練。在提供上述種種服務之前，必須先備有可使用的地方；

13. 馮梁綺萍女士和楊袁志群女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 勵智協進會是由有智障子女的家長所組成的自助團體，成立於一九八九年，並於一九九一年註冊為慈善團體。早年該團體的訓練工作在香港理工大學進行，其後於一九九五年在南山邨獲分配一個單位；
- (b) 該團體的使命是協助智障人士發展獨立生活技能、促進智障人士家庭的相互協助及支援、加強社區對智障人士需要的認識，以及維護智障人士的權利和福利。該團體的理想是社會共融，讓智障人士及其家人享有良好的生活質素；
- (c) 二零零八年，本港有 87 000 名智障人士，其中 7 863 名正在輪候住宿服務。由於智障人士會在 40 歲左右開始出現老化現象，在智障人士及其家長均老化的情況下，將會引致「雙老化」問題。為這批人士提供住宿照顧服務及為護理者提供支援服務是當務之急；
- (d) 這宗申請擬發展的南生圍用地可協助該團體成就其使命、願景和夢想。在擬議社會服務大樓內會設有智障兒童住宿照顧中心及提供地方進行日間活動和訓練。在擬議發展內提供住宿服務有助縮短對有關服務的輪候時間。此外，可使用其他服務及設施例如暫居照顧服務、對護理者的關顧和為到訪家長而設的家庭活動室等。大樓的天台並會闢設作教育用途的農場；

[陳仲尼先生此時離席。]

14. 李禮賢先生借助投影片提出下列要點：

劃設用途地帶的歷史

- (a) 一九九九年，申請地點在分區計劃大綱圖上改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶。規劃署備悉，倘落實在一九九四年獲批准的

計劃，便會在兩方面不符合城規會規劃指引編號 12B 的新規劃意向。首先，有關發展會主要以陸地生境取代南生圍的所有魚塘。其次，住宅單位和高爾夫球場的規劃和布局設計不限於申請地點內朝陸地方向的土地，而是全面朝北面發展。規劃署在充分考慮城規會規劃指引編號 12B 所訂明的原則後，認為改劃申請地點的用途地帶以改善發展實具有優點；

- (b) 漁護署署長在城規會文件第 5514 號第 4(d) 段提出意見，認為從濕地保育的角度而言，改劃用途地帶是一項優化建議。該署不會反對向反對者提供誘因，重新設計有關計劃以解決「不會有淨減少」的問題；
- (c) 在改劃用途地帶程序完畢時，城規會已清楚表明其意向，即明確地包括南生圍用地內核准的總樓面面積，並規定其位置所在須為朝陸地方向的土地。納入有關規定旨在鼓勵反對者在設計新計劃時，完全符合指引的要求，這正與這宗申請的做法一致。圖則制訂過程已完成，再度挑戰法定情況並不是正確的做法；
- (d) 公眾和環保團體大多不知道有關法定情況，他們的意見基本上是反對分區計劃大綱圖上已確定的內容。圖則制訂過程已結束。而當時預期當局會鼓勵落實有關計劃，但政府部門一直對此並不積極。看來政府有意檢討圖則制訂過程，以及避免在申請地點進行任何發展或長遠保育工作；

#### 法定規劃情況

- (e) 申請人知道在保育措施完備的情況下擬議發展才會獲批准，因此已按規定着手推進地帶的用途，並符合一切法定要求和其他規定。此個案情況獨特，河流的兩邊涉及兩份不同的分區計劃大綱圖，而兩塊不同用地屬於兩個不同用途地帶。不過，兩塊用地的法定要求有相關之處。申請人會研究兩個用途地

帶的《註釋》，以清楚了解在法定規劃情況下的實際規定；

### 甩洲

(f) 甩洲在分區計劃大綱圖上劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶，其規劃意向是保存現有魚塘的生態價值和功能，並防止在用途地帶內進行發展(必須用以維持或提升用途地帶內魚塘的生態價值或作教育或研究用途的發展除外)。基於上述情況，有關規劃意向是提升生態價值，涉及「價值」、「功能」而非「面積」；

(g) 甩洲的《說明書》亦相當不尋常，列明自然保護區發揮與現有魚塘類似或較之更佳的生態功能，屬現有魚塘的另類對生態有利用途。因此，這宗申請實際上是着眼於其他用途，提供生態利益以改善功能。整個過程主要是落實南生圍的擬議住宅發展，而正如這宗申請所提出，擬議甩洲自然保護區必須是同一發展建議的組成部分；

### 南生圍

(h) 南生圍在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶，其規劃意向是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，根據「私人與公營機構合作的方式」提出的發展或重建計劃申請，可獲考慮。倘符合「不會有濕地淨減少」的原則，並獲城規會批給規劃許可，城規會可容許在此地帶內進行低密度私人住宅發展或靜態康樂發展，以換取發展商承諾長期保育和管理發展地盤內餘下的魚塘或濕地。任何新建築物均應盡量遠離后海灣。這是對有關發展所在位置的法定要求；

(i) 在分區計劃大綱圖的《說明書》第 9.7.2 段列明，任何新發展均應位於此地帶的最南端。因此，擬議發展須坐落於此位置。至於對所減少濕地的補償，因涉及填塘的發展而須就有關損失作補償的是生態功能，而非面積；

- (j) 申請人的做法，主要是落實南生圍的擬議住宅發展，並於甩洲設立自然保護區，而這項做法與當局批准先前計劃的決定及《說明書》所載一致；

城規會規劃指引編號 12B

- (k) 城規會規劃指引編號 12B 訂明一些重要原則，即「防患未然的方法」和「不會有濕地淨減少」，以供在考慮發展項目的形式、內容和理據時應用；

- (l) 申請書內有詳細交代「防患未然的方法」。該方法是在一九九九年擬備規劃指引時採用。當時尚未充分了解雀鳥對未來土地用途改變的複雜反應及承受能力。由那時起，香港在落實濕地保育計劃方面獲得經驗。就現行情況應採用「防患未然的方法」，而觀乎提出的證據，不採取任何行動所招致的風險會較實施長遠保育計劃為大，原因是無人管理的魚塘、枯萎的桉樹、質素不斷下降的土地和植物、火災、棄置廢物、人為干擾、狗隻甚至商營養魚業均會引起風險；

[劉智鵬博士此時到席。]

不會有濕地淨減少

- (m) 就這宗申請的全部內容而言，「不會有功能淨減少」至為重要，而漁護署和規劃署對何謂不會有淨減少持有不同意見。《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 第 5 段載明，現有魚塘發揮的濕地和生態功能，尤其是作為向鷺鳥和其他種類的雀鳥提供大量可以容易獲取的食物來源及棲息地的功能，是不容受到任何影響的。所涉及的為特定雀鳥、食物和棲息地。此外，又載明任何替代魚塘的用途，必須證明不會導致原有魚塘的生態功能有所減少，城規會才會視這些用途為適當的用途。第 5 段提及的最後一點，是用以替代魚塘的濕地生境必須可以持續供應食物，以免危害到雀鳥，特別是白鷺和蒼鷺，這一點十分重要。申請人須就「不會有濕地功能淨減少」採取具體措施，以確保雀鳥有足夠的食物和棲息地；

- (n) 多份意見書均提到申請人未有提供足夠資料，其實申請書的圖表已提供現有生態情況的資料，並有圖表說明可如何緩解影響；

#### 方案

- (o) 第 17 條申請提出了另外三個方案，以供考慮，並建議落實經修訂的計劃；
- (p) 豐樂園方案會使用整塊用地的 5% 進行發展(興建 31 座 21 層高樓宇)，所採用的方式與獲批准的豐樂園項目相同。從視覺影響評估報告的電腦合成照片中得悉，此方案將會是元朗洪泛平原上最龐大的發展。豐樂園鄰近的天水圍，住宅發展形式大致相同，並會被申請地點南面的山坡遮擋。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境同意這個發展形式對申請地點不太合適；
- (q) 在樹頂方案下，有關發展較能被申請地點四周的現有大樹遮蔽。若發展規模相同及興建類似樹頂高度的樓宇，發展方案可提供 88 座八層高樓宇。根據此方案，建築形式須予更改，單位數目會增加一倍，並須闢設更多休憩用地和地庫停車場。結果，發展用地不會大幅減少。從按此方案進行視覺影響評估的電腦合成照片中得悉，由山貝河眺望的視覺效果，遠較豐樂園方案的視覺效果為佳。不過，此方案將會是洪泛平原上最大規模及佔地最廣的發展；

#### 經修訂的計劃

- (r) 在經修訂的計劃下，第 16 條階段原擬闢設的湖已予剔除，而蘆葦圃會予以保留及優化。發展用地西面的紅樹林會轉移往濕地改善區，以便進行永久保育和管理。這會令濕地改善區的面積有所增加和住宅用地的面積有所減少。申請人會保留與第 16 條計劃相同的三層高屋宇住宅發展形式，因為三層高屋宇是沿元朗平原直達錦綉花園的協調發展形式。至於住宅樓宇，其建築物高度已予以降低，並在輪

廓上有所變化，介乎八至十層，以配合視覺效果的要求；

- (s) 視覺影響評估報告的電腦合成照片顯示，若從河流眺望，經修訂的計劃下的發展會完全被遮擋。與第 16 條計劃、豐樂園方案和樹頂方案相比，就城市設計和對濕地的影響而言，以經修訂的計劃最為理想；

15. Dr Michael Leven 借助投影片陳述下列要點：

生境的生態價值

- (a) 申請人用了 15 個月時間進行生態調查，以符合在《環境影響評估條例》下擬備研究概要的規定。其間對不同動物組別共進行了 133 項調查，以詳細評估基線生境。南生圍和甩洲有很大範圍的土地是仍作養殖用途的魚塘所在。其次最茂密的生境是蘆葦圃，包括南生圍東南部的永久濕蘆葦圃和北部與西部的季節性濕蘆葦圃。在甩洲發現了大量紅樹林；
- (b) 南生圍的永久濕蘆葦圃和桉樹區具有很高的生態價值，而桉樹區用作鷗鷺棲息地。其他生境的價值沒有這麼高。荒廢魚塘的開闊水域具中等至高生態價值，而仍作養殖用途的魚塘則獲評估為具中等價值，原因是這些魚塘的動物品種相當有限，並已受人為干擾。這些魚塘亦面對質素下降和棄置廢物問題。生境的重要性是取決於其質素，以及一些具保育價值的品種例如白鷺和蒼鷺有否使用這些生境；
- (c) 具保育價值的雀鳥品種還包括蘆葦圃雀鳥和大鷗鷺。至於歐亞水獺，經一年時間 24 小時使用追蹤攝影機，都未有此哺乳動物的記錄。據悉，香港曲翅螢、爬蟲類品種、蜻蜓和蝴蝶均使用生境。有關工程項目會確保可以避免對這些品種、生境、食物供應和棲息地造成不良影響，或就影響作出補償；

「不會有濕地淨減少」和「填平最少量的魚塘」的原則

- (d) 只要符合「不會有濕地淨減少」的準則，當局並無假定濕地類型不能改變。曾有人建議魚塘應經常用作魚塘，而蘆葦圃應保留用作蘆葦圃，但「不會有濕地淨減少」的原則重點並非如此；
- (e) 倘能加強生態功能，便可達致只填平最少量的魚塘及作為補償，符合「不會有濕地淨減少」的原則；

#### 發展地點

- (f) 住宅發展必須符合三項主要規定。這類性質的發展必須符合「不會有濕地淨減少」和「填平最少量的魚塘」的原則，並須盡量遠離后海灣。對生境和具保育價值品種構成的一切無法緩解的影響，應予避免。申請人在選定這宗申請的發展地點時，已把上述各項因素納入考慮；

#### 生態限制

- (g) 申請人以全面方式界定生態限制。南生圍和甩洲可視為一個生態單位，而兩地與后海灣濕地系統的其他部分，特別是米埔自然保護區、排水幹渠和潮間帶泥灘的密切生態連繫，已予考慮；
- (h) 在東成里南面發現鷺鳥林。白鷺會飛過南生圍用地，而有關發展擬於北面的后海灣區進行。因此，南生圍用地的部分範圍是位於白鷺的飛行路線內。鷓鴣棲息地散布於南生圍用地的西北部和東南部。為免人為干擾，已設定從鷓鴣棲息地起計半徑為150米的緩衝區；
- (i) 有大批水鳥廣泛使用排水幹渠。幹渠不宜用作發展。南生圍的西南部有紅樹林，位處排水渠沿線和甩洲；
- (j) 綜觀各項限制，發展項目須選址於現有擬議發展用地，原因是該地點遠離米埔自然保護區和潮間帶泥灘；對使用幹渠的水鳥所造成的干擾和影響可減至最少，亦遠離鷓鴣棲息地。儘管住宅發展的東部仍有一些阻礙白鷺飛行路線的潛在影響，但白鷺可快

速地飛過三層高的發展項目。倘在南生圍的歐亞水獺移動走廊備受關注，須知雀鳥不大可能會使用接近元朗工業邨的申請地點西南部；

#### 發展用地的現時生態情況

- (k) 發展用地的南部和東南部有永久濕蘆葦圃，而北部與西部有季節性濕蘆葦圃。面積 13 公頃的永久濕蘆葦圃是具高生態價值的生境，而季節性濕蘆葦圃卻因使用的動物為數不多和遭地被植物侵佔，其生態價值只屬低至中等。所指發展覆蓋範圍位於一大片無間斷的高質素生境，並不正確。在南生圍西部受到影響的植林區其實不是具高價值的生境，因為鸕鷀沒有使用這片植林區；

#### 分期計劃

- (l) 為緩解面積 13 公頃的高價值永久濕蘆葦圃所受到的影響，擬議發展會分期進行，以免在施工期間對生境造成影響。第一期會闢設及優化南生圍和甩洲私人土地的生境。一俟獲發環境許可證，便會施工，以補償發展覆蓋範圍內現有蘆葦圃的面積和功能；
- (m) 待落實換地工作後，第二期會把改善蘆葦圃的程序擴展至政府土地；
- (n) 住宅發展的第三至五期工程只會在設立緩衝區後才進行，並至少會預留兩年時間來設立緩衝區。在施工期間，生態功能與基線的情況相比，不會減少；
- (o) 工程項目完成後，生境情況會有所改變。在南生圍會有一大片蘆葦圃。開闊水域和非濕地生境例如草地的面積會相對較小，而減少的開闊水域可藉提升餘下開闊水域的濕地功能以作補償；

#### 積極的管理工作

- (p) 積極的管理工作是親力親為地進行管理，而所涉日常管理活動會對野生生物有利。管理措施包括在魚塘排水，以便為水鳥供應魚類；儲備和管理魚塘，

以確保供鳥類進食的魚類大小適中；保護生境和品種免受人與狗的意外干擾和蓄意干擾；提供特定措施，例如為某些鳥類品種闢設鳥屋、窩巢／棲息魚排和水獺巢穴；以及進行密切監察和長遠適應管理工作，以處理環境上的改變；

16. 李禮賢先生借助投影片總結簡介，並陳述下列要點：

- (a) 城規會文件第 7 段所提出的論點頗為失實，以及有所重複。對這些論點的回應如下：

經修訂的計劃—第 7.2 段

- (b) 文件指申請人未能證明現有蘆葦圃和紅樹林可如何改善。倘不進行管理，紅樹林和蘆葦圃會逐漸變壞，成為乾地。為避免出現此情況，在提交的保育管理計劃第 1.8.10 和 1.8.27 段，已分別就紅樹林和蘆葦圃述及有關改善方案。透過保留面積 9.2 公頃的新增蘆葦圃而非先前擬建的湖，亦可帶來重大改善。這宗申請實際上已回應對改善事宜的關注；

不符合規劃意向—第 7.3 至 7.4 段

- (c) 南生圍和甩洲的兩塊用地必須合併視為單一計劃。按照這個做法，兩個地點的特性無可避免會有重大改變，並應獲接納為落實計劃的基本部分；
- (d) 城規會文件第 7.4 段批評擬議發展布局的設計未有考慮保育目標。為顧及整塊用地的一般濕地保育目標，發展用地內已納入 16 公頃的水道，並正增闢濕地而非填平這些水道；
- (e) 即使不包括這 16 公頃的水道，擬議發展已大大改善了整個地區的目標物種。雖然 16 公頃的水道在配合生態功能方面無關重要，但有助增加申請地點的水源。就甩洲自然保護區提出的意見，除計入蘆葦圃外，未有計入自然保護區方案的其他特色，以致低估了有關方案。申請人已按漁護署的要求，把蘆葦圃予以整合。整體而言，「高至中等」和「高」生態價值濕地的面積已由 47.5 公頃增至

104.3 公頃。功能的大幅度提升，已可應付面積 40 公頃的發展用地所出現的轉變。有關發展已符合規劃意向；

不符合城規會規劃指引編號 12B

未能證明「不會有濕地淨減少」—第 7.5 至 7.8 段

- (f) 城規會規劃指引編號 12B 所述的濕地功能涉及特定物種。進行生態調查時已研究這些物種。由於在調查過程中已收集各種額外資料，申請人不明白為何漁護署署長仍認為生境資料有不足之處；
- (g) 漁護署試圖令人信服塘壘屬水的範圍，但事實上並非如此。在某些情況下，塘壘確具有生態功能。然而，已荒廢的塘壘只具有極少甚至全無生態價值。申請人在計算現有濕地時，已把改為蘆葦圍的魚塘的間接損失納入考慮；
- (h) 漁護署署長要求澄清對蘆葦圍、香港曲翅螢、歐亞水獺和鷓鴣棲息地可能造成干擾的基線資料和緩解措施的細節，而申請人已提供這方面的詳細資料；
- (i) 保育管理計劃所提的改善建議，可讓申請地點提供足夠的食物和棲息地，以維持目標物種的數目，因而已符合「不會有濕地淨減少」的原則；

不符合城規會規劃指引編號 12B

未能遵從只「填平最少量的魚塘」—第 7.9 至 7.11 段

- (j) 有意見提到申請人未有就如何增闊和管理水道提供資料。有關資料已納入申請書，並在溫文儀先生的簡介中概述。在生態影響評估報告內，已對累積影響加以評估；
- (k) 就有關用途地帶的規劃意向而言，現有的用地情況必然會受到一些干擾。詳細的管理和緩解措施已納入申請書內。雖然有意見指申請人未能證明其住宅發展項目已按城規會規劃指引編號 12B 所訂，位於濕地保育區朝陸地方向的土地上，但從所提交的

圖則中，可見發展用地是位於申請地點最南端朝陸地方向的土地上；

- (l) 在面積 40 公頃的發展用地內，只有少量荒棄的魚塘，因此對魚塘的影響已盡可能減至最少。此外，申請地點內會增闢 16 公頃的水道；
- (m) 當局把這宗申請與豐樂園作出不公平的比較。申請人已解釋為何不宜採用豐樂園方案。此外，涉及申請地點的相對比率數字 22% 並不正確，實際數字應為 13%。申請地點的特性與豐樂園有所不同，因此所作比較既不完整，亦不相關。每宗申請應按個別情況予以考慮；
- (n) 漁護署和規劃署從未建議須找替代地點，以期對生態的影響較為輕微。申請地點的位置符合規劃要求；

#### 生態影響評估報告有不足之處—第 7.12 至 7.13 段

- (o) 儘管申請人已提交大量資料，但政府部門仍認為基線資料並不足夠。申請人不明白生態影響評估報告在什麼程度上及具體而言如何不足。即使生態影響評估報告略嫌不足，當局仍可在研究施加規劃許可附帶條件時，以及審批發出環境許可證的環境影響評估程序中再加考慮。

#### 替代方案—第 7.14 段

- (p) 在擬備申請書時，申請人面臨着須權衡建築物高度與發展覆蓋範圍的兩難境地，結果擬備了九個方案，其中包括在第 16 條階段擬備了六個方案，以及就這宗覆核申請擬備了三個方案；
- (q) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為豐樂園方案的 21 層高樓宇並不可取。政府部門的意見是申請人仍可探討不同建築物高度和形式的其他方案。除了城市設計考慮因素外，在設計發展計劃時須予考慮的另外兩個因素，是「防患未然的方法」和「不會有濕地淨減少」。申請人不清楚應設計什

麼方案或以何依據設計方案。由於已符合視覺影響評估和不會有濕地功能淨減少的原則，申請人認為這宗申請可獲批准；

不符合私人與公營機構合作的方式—第 7.15 至 7.16 段

- (r) 申請人已遵照分區計劃大綱圖，尤其是有限度發展、發展位置和保育管理計劃方面的要求；
- (s) 環保署署長和漁護署署長均認為申請人未能證明已就濕地的長遠保育管理工作安排經費。然而，申請人已按政府的規定擬備預算。在進行換地之前會落實經費安排，並已納為城規會文件擬議規劃許可附帶條件(s)及(t)項。有關規定十分明確，當局未有表明申請人如何不符合政府的規定；

技術評估有不足之處—第 7.17 至 7.20 段

- (t) 所有不足之處均屬輕微，可透過正常程序作出修訂以符合要求。除漁護署外，未有其他政府部門就技術資料反對這宗申請。在現階段已符合整體規劃意向、各項原則和主要路向，隨後會制訂細節安排；
- (u) 發展計劃內各項設施包括遊客中心、公園和老人中心日後的落實、管理及維修建議，已詳載於申請書。申請人已選定管理有關設施的機構，不明白為何仍有意見指擬議設施往後的管理及維修工作有待確定；

不良先例—第 7.21 至 7.22 段

- (v) 須為正好相同的情況立下先例。申請地點情況獨特，與新田相鄰地點的情況有所不同。規劃意向和《說明書》亦非一樣；
- (w) 關於有意見指濕地會廣泛及無法復原地減少，因而導致野生物種的生境永久減少，申請人已列明會有面積 127.7 公頃的永久保育濕地，而不會出現野生物種的生境無法復原地減少或環境質素下降的情況；

- (x) 這宗申請不會產生累積影響，令區內環境質素下降，而是會按城規會規劃指引編號 12B 所訂及分區計劃大綱圖所納入的各項規劃原則，進行保育；

規劃署的意見

- (y) 拒絕理由與審議第 16 條申請時完全相同，只是理由(b)有一項改變，這是由於發展用地面積有變而把數字由 49 公頃改為 40 公頃。倘採用先前的理由來拒絕申請，則未能向申請人表明應如何回應關注意見所提出符合規劃的計劃；
- (z) 當局未有充分理由拒絕申請，反而批給許可並設定 20 項附帶條件可作為管制依據，以推進劃設用途地帶的工作；
- (aa) 這宗申請涉地極廣，是一宗複雜的個案。申請人已提交大量資料，而詳細程度適用於批准同類發展。申請人可於稍後履行附帶條件下的更具體規定，以符合相關部門的要求；
- (bb) 一九九九年，城規會就保育「私人與公營機構合作的計劃」制定法定框架時，所預期的計劃與現時這項計劃類似，而非獲批准的高爾夫球場計劃。因此，目前是時候批准這宗申請而設定合理的附帶條件及容許推進積極的保育工作，並為公眾提供大量房屋、老人設施和公園。

17. 由於申請人代表已陳述完畢，主席請委員提問。

18. 一名委員注意到城規會文件第 5514 號的摘錄被納入申請人呈上會議的資料內；他詢問該文件與這宗覆核申請的關係。錢敏儀女士表示該文件涉及一九九九年十二月十日進一步考慮就《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/I》提出的反對意見。城規會在進一步考慮就分區計劃大綱圖提出的反對意見後，決定把這宗申請所涉的南生圍用地改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶並納入最大總樓面面積限制，而有關限制與一九九四年城市規劃上訴委員會所批准擬議發展計劃的限制完全一致。

「不會有濕地淨減少」的原則

19. 副主席表示，這宗覆核申請主要關注的事宜是保育濕地和「不會有濕地淨減少」的原則。他詢問「不會有濕地淨減少」的原則是否只涉及不會淨減少價值和功能，還是「面積」和「功能」，以及申請人提升餘下魚塘或蘆葦圍功能的建議，是否足以抵補所減少的 8.2 公頃濕地。以簡單的類推方式計算，把餘下濕地的功能提升 50% 可否抵補進一步減少的 20 公頃濕地，實屬疑問。當局已請漁護署署長就此事提供意見。他又詢問在施工階段 40 公頃發展用地中包括 16 公頃水道的擬議發展所造成的環境影響，以及把環境回復原狀所需的時間。一些其他委員就「不會有濕地淨減少」的原則表達類似關注意見，並要求澄清增闢水道會否涉及填塘，以及在用洲種植的 7.8 公頃蘆葦圍會否對生態價值帶來任何改變。一名委員又認為「不會有濕地淨減少」的原則是指「面積」和「功能」這兩方面的減少，這是無可置疑的。

20. 錢敏儀女士在回應時指出，由於雀鳥對土地用途改變的反應非常複雜，以及確有需要維持后海灣濕地生態系統的完整，當局對區內的發展採用「防患未然的方法」和「不會有濕地淨減少」的原則來處理。根據城規會規劃指引編號 12B，后海灣地區內的魚塘全部都須予保育。該指引亦載明「不會有濕地淨減少」可以指「面積」和「功能」這兩方面的減少。除城規會規劃指引編號 12B 外，在所有其他有關分區計劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的《說明書》內，亦列明「不會有淨減少」是指「面積」和「功能」這兩方面的減少。即使「不會有淨減少」只是指不會有功能淨減少，漁護署已表示擬議發展未能符合要求。

21. 郭碧雲博士表示，面積 40 公頃的發展用地基本上是魚塘，然而其中部分範圍生長了蘆葦圍。為落實有關發展，在闢建 16 公頃水道之前，申請地點內的濕地生境須予移去。因此，擬議發展會令濕地生境的面積減少 40 公頃。雖然申請人強調已把大量有關生態影響評估的資料納入其申請書內，但漁護署人員是在今次會議席上才首次得悉發展用地內會受影響的濕地生境類別、其各別範圍和生態價值。由於在第 16 及 17 條申請階段均欠缺這方面的資料，漁護署未能提供意見，說明擬種植蘆葦圍的面積和經提升功能的魚塘是否足以抵補所減少的 40 公頃

濕地生境。此外，申請人的顧問亦證實，所增闢的 16 公頃水道生態價值不高，故不應視作對預期濕地功能減少的補償。

[邱榮光博士此時離席。]

22. Dr Michael Leven 表示，闢建水道顯然會構成重大影響，須藉建築技術予以緩解。由於施工期間整個 40 公頃發展覆蓋範圍會缺乏生態價值，他們須擬備緩衝區，以便在住宅發展施工前全面運作。發展用地內用以闢設水道的 16 公頃土地在建成水道之前並無生態功能。不過，相對於森林可能需時數百年才長成，濕地生境會因人類、天氣、動物羣等的影響而迅速改變，並可在幾年內呈現。根據他的經驗，只要有水源和動植物羣的功能(即使不高於施工前的功能，也應保持以往的功能)，便不難在兩年內恢復低地的濕地功能。

23. 溫文儀先生補充說，他們曾在第 16 條申請階段解釋，有關發展會分三個階段進行。在展開第一階段建築工程之前，整個后海灣地區的環境須保持穩定。在取得環境許可證之後及完成換地之前，為免啟動有關的建築規約，保育工作會首先在他們權限內的私人土地上進行。根據《環境影響評估條例》，他們會向環保署證明在每個發展階段，區內的濕地功能不會較施工前減少。進行擬議發展無須輸入填料。

24. 溫文儀先生繼續說，「不會有淨減少」這個概念首先在美國提出，以防止失去原始濕地。在原始情況下，確保不會有「面積」淨減少至為重要。然而，南生圍和甩洲的半鹹水濕地已全部變成淡水濕地，現時未予使用，並面對質素持續下降，由濕蘆葦圃變成乾蘆葦圃，再變成草地的威脅。這些魚塘裡的水藉水壓與內后海灣分開，而透過積極管理工作可改善濕地。據悉，闢設濕地公園在功能上已可補償整個天水圍所減少的濕地，而落馬洲緩解濕地已抵補因興建西鐵所減少的濕地。什麼都不做，讓濕地經歷自然交替的過程，並非解決方法。

25. 李禮賢先生認為，「不會有濕地淨減少」的原則不是看法問題，而是城規會規劃指引編號 12B 的要求。把該指引整體來看，功能是問題的關鍵。為達致分區計劃大綱圖所預期的發展，南生圍某些類型的濕地難免會有所減少。

26. 關於魚塘和蘆葦圃的生態價值，Dr Michael Leven 表示兩者屬不同的濕地生境。在魚塘和蘆葦圃內，有各類動物羣及鳥類品種。整體而言，申請人擬增加南生圍及甩洲的蘆葦圃面積和減少南生圍及甩洲的魚塘面積，是由於他們從經驗中得知，優化魚塘生境較優化蘆葦圃生境相對容易。為確保符合不會有生態功能淨減少的要求，申請人提出有關補償建議。此外，生態社羣(包括學術界人士、政府和環保團體)普遍同意是蘆葦圃令南生圍別具特色。

27. 周咏新女士表示，申請人建議在甩洲闢設 7.8 公頃蘆葦圃，旨在抵補發展用地所減少的一大片蘆葦圃，原因是南生圍濕地改善區沒有足夠地方種植新蘆葦圃。據第 16 條申請書內的圖表所載，南生圍申請地點內現有蘆葦圃的面積為 48.5 公頃。就擬議發展而言，甩洲蘆葦圃的面積為 7.8 公頃，而南生圍濕地改善區蘆葦圃的面積為 21.3 公頃，合計為 29.1 公頃。所減少的蘆葦圃面積仍未獲充分抵補。功能方面，甩洲的 7.8 公頃蘆葦圃與南生圍現有的無間斷蘆葦圃是分隔開的，蘆葦圃仍會變得零碎分散。因此，蘆葦圃的功能減少亦未必會獲充分補償。

28. 周咏新女士補充說，申請人指出，蘆葦圃和魚塘有不同的功能，而改善餘下魚塘旨在補償因進行住宅發展和種植新蘆葦圃所減少的魚塘。然而，申請人未有證明改善甩洲的魚塘可如何補償發展用地所減少的蘆葦圃及／或甩洲自然保護區魚塘的間接損失。問題的關鍵是發展覆蓋範圍太大，須作出全面的補償，但有關補償會導致魚塘生境的間接損失，並與此同時增加緩解措施達致成效的風險。

29. 一名委員詢問擬議發展的排水和排污安排。李禮賢先生在回應時指出，申請人的建議是把污水渠納入橫跨山貝河的橋樑，以連接元朗工業邨。污水會輸送至橫越橋樑的污水渠，轉送往河流另一邊的政府污水收集系統，再運送往元朗濾水廠。這是在技術上可以接受的解決方法。

30. 一名委員詢問為何把政府土地納入發展用地。溫文儀先生回應說，有關工程項目須符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的要求。雖然地政總署表示不保證可

就擬議發展進行換地，但這與正在討論的覆核申請並無關係。他們的做法旨在符合分區計劃大綱圖的要求。

31. 一名委員詢問發展用地內 20 米闊水道對水鳥遷徙造成的影響。Dr Michael Leven 在回應時指出，概括而言，大鳥不會使用水道，原因是牠們不喜歡圍封的感覺，卻屬意較大的空間，而較小的雀鳥，例如釣魚翁，則樂於使用水道。水道的生態功能無疑不及現時那麼高。申請人正是基於這個理由，藉改善別處的生境質素，以作為緩解措施。

#### 發展布局和建築物高度

32. 一名委員詢問申請人有否考慮調整樓宇的布局 and 高度，以及就該計劃建議興建較高的樓宇是否會對生態更有利。Dr Michael Leven 在回應時表示，禽鳥視樓宇為岩石，會置之不理或加以避開。牠們會忽視層數較少的樓宇多於層數較多的樓宇。因此，牠們會飛過三層高的村屋，而不會飛過 25 層高的大樓。

33. 溫文儀先生指出，高樓須進行打樁工程。三層高的屋宇則無須打樁或只須鑽孔灌注打樁，因而對環境的影響較小。此外，海相沉積土的地基亦存在問題。就城市設計而言，所建樓宇不應較山貝河對岸元朗工業邨的建築物為高。因此，申請人屬意興建層數較少的樓宇。

#### 有關發展的位置

34. 鑑於在第 17 條覆核申請中發展用地的面積有所減少，一名委員詢問為何佔地只有 13 公頃的發展用地仍難免要坐落於生態極易受破壞的地區。另一名委員亦詢問申請人曾否考慮在南生圍西南部進行發展。溫文儀先生回應說，他們在簡介中述及的生態情況只是短暫情況。倘缺乏妥善管理，永久濕蘆葦圍將會退化為季節性濕蘆葦圍。長遠而言，發展用地應位處申請地點的最南端，盡量遠離后海灣。如覆核申請不獲批准，三年內申請地點各部分的生態狀況亦會有所改變。基於環境的短暫性質，應訂立目標以落實長遠及積極的保育管理計劃。

35. 李禮賢先生補充說，選取環境最不易受破壞的地區進行發展殊不容易。整塊南生圍用地都具有一些生態價值。雖然環保署指出申請書內圖 J 所顯示的位置為生態最不易受破壞的地

方，但這些地方備受各種限制。申請人已全方位尋找環境最不易受破壞的地區，並選定現時的發展用地。

#### 填平最少量的魚塘和進行有限度的發展

36. 主席指出，按南生圍分區計劃大綱圖《說明書》第 9.7.2 段所述，根據「私人與公營機構合作的方式」，倘符合「不會有濕地淨減少」的原則，城規會可容許在此地帶內進行有限度的低密度私人住宅發展或靜態康樂發展；這類性質的發展只可填平最少量的魚塘。主席請申請人解釋擬議發展如何能符合上述規定。

37. 溫文儀先生回應說，發展計劃會實行分區計劃大綱圖的規劃。在城規會規劃指引公布後，城規會已就分區計劃大綱圖《註釋》所載的核准總樓面面積，確立「有限度發展」的要求。由於容許發展的住用總樓面面積為 306 581 平方米，40 公頃發展用地的地積比率為 0.75 倍，與鄉郊環境的低建、低密度住宅發展相比，並不算高。此外，亦不會輸入填料以進行填塘。申請人會從魚塘挖取泥土以進行地基工程，因而不會涉及填塘。溫文儀先生又說，早前申請地點納入發展審批地區圖覆蓋範圍時，當局已批給規劃許可。申請地點經歷了圖則制訂程序，而該用地的規劃意向和發展指引已有所決定。現時須予考慮的事宜，為擬議發展是否符合發展該用地的指引。

38. 溫文儀先生在回應主席的進一步查詢時表示，申請地點佔地約 180 公頃，發展用地面積 40 公頃，發展覆蓋範圍為 22%。

#### 在會上簡介和呈閱的資料

39. 主席詢問，申請人借助投影片在會上簡介和呈閱有關發展用地內濕地生境的資料，是否已納入申請文件內；因為漁護署指該署是首次獲提供這類資料。李禮賢先生回應說，資料已分兩部分納入申請文件內。在第 16 條申請文件中，有一份顯示整塊用地生境的圖則，而在第 17 條申請文件中，有另一份圖則顯示整塊用地加上附近地區的生境。所述資料已載於申請文件內，但形式不及投影片簡介內容那麼容易明白。Dr Michael Leven 則證實，未有在先前申請文件內提供投影片簡介圖表所載的濕地生境數字。

### 與漁護署的商討

40. 一名委員詢問，申請人與漁護署有否進行商討，以消除彼此對發展計劃的意見分歧。李禮賢先生表示，經規劃署統籌，申請人曾與相關政府部門進行五次商討。儘管彼此持有不同意見，但意向則並無不同。申請人打算落實有關工程項目，以期有金錢可進行永久保育工作。漁護署要求發展用地須位於最南端，但未有提供其他資料，說明何處是生態最不易受破壞的地區。由於經修訂的計劃看來在視覺、生態和功能上均可接受，所以申請人提交有關建議，以供城規會考慮。城規會可批准申請並施加一般的規劃許可附帶條件，或批准申請並施加認為適當的樓宇組合和高度方面的額外附帶條件，又或拒絕申請並向申請人表明哪類發展會被視為與有關地點互相協調，以及容許受影響濕地的面積為何。

41. 郭碧雲博士表示，漁護署曾在與顧問舉行的一次會議中指出，40 公頃發展用地面積很大，對此有所保留。署方人員質疑為何在屋宇之間闢建 16 公頃水道不具生態價值，亦不明白為何除 24 公頃土地用作興建屋宇外，顧問仍堅持闢建 16 公頃的水道，致使發展用地面積達 40 公頃。至於生態最不易受破壞的地區，漁護署已指出是發展計劃所建議的多層樓宇附近的草地。

42. 溫文儀先生說，當局規定樓宇發展須提供「訂明的窗」，而闢建水道旨在符合該項規定，並由於申請地點位置特別而冀以闢設水道代替提供私家花園。他不同意水道不具任何生態價值，原因是水道的面積遠較野生物花園為大；野生物花園面積雖小得多，但已能發揮一些生態功能。

43. 由於委員再無問題要提出，主席告知申請人代表，這宗覆核申請的聆聽程序已完成。城規會稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表以及規劃署和漁護署的代表出席會議。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

### 商議部分

44. 主席表示，委員在審議這宗覆核申請時，須考慮經修訂的計劃把發展用地面積由 49.2 公頃減至 40 公頃以興建 960 幢屋宇和 640 個分層住宅，以及降低建築物高度後，是否會符合申請地點的規劃要求。

#### 「不會淨減少」的原則

45. 一名委員表示不信服申請人已提交足夠資料以證明擬議發展符合所有規劃要求。申請人應與漁護署進一步商討，並向該署提供所需資料，特別是基線生態資料，以制訂可予接受的土地用途建議。申請人亦未能證明把魚塘的功能提升 25% 如何能補償所減少的濕地。據漁護署指出，即使藉優化生境以把魚塘的生態功能提升 25%，仍須確定可充分補償因發展 40 公頃土地以致損失的功能，從而符合「不會有濕地淨減少」的原則。

46. 一名委員指出，西鐵個案已證明小魚塘不能發揮補償效用。申請人必須留意漁護署署長的意見，因為漁護署署長掌握很多第一手資料，並且是有關領域的專家。申請人聲稱濕地屬短暫性質，指永久濕蘆葦圍會在短期間變成草地，這並無事實根據。只使用整塊用地 5% 進行發展的豐樂園個案，可為南生圍現時的建議提供相關參考。這宗個案的建議覆蓋範圍佔了申請地點的 22% (南生圍用地的 33%)，發展規模實屬過大，公眾難以接受。

47. 秘書告知委員進一步資料，就整塊用地包括甩洲而言，擬議計劃的發展覆蓋範圍佔了該用地的 22%；倘只就南生圍而言，則為 33%。在計算發展覆蓋範圍時，應納入擬議屋宇和水道的面積。

[此時，甯漢豪女士在小休後返回席上。]

48. 委員認為，「不會有濕地淨減少」是指「面積」和「功能」這兩方面的減少。倘只計及功能，則會帶來風險，因為濕地的基線情況可被人為操控，以致往後提升功能非常容易。此外，亦可能出現一些個案，藉人工或科學方法改善一小塊土地，而用以補償所減少的一大片天然生境。申請人未能證明擬議發展符合「不會有淨減少」的原則。

49. 秘書補充說，當局在進行「后海灣地區魚塘生態價值研究」(下稱「該研究」)時，「不會有濕地淨減少」是指「面積」和「功能」這兩方面的減少。述及該研究的城規會文件第5022號第31段已訂明，夥伴合作的方式使城規會可容許發展商填平魚塘一小部分(例如5%-10%)來進行有限度的私人發展，以換取發展商更妥善地管理在發展地盤內餘下的魚塘。該研究所載「不會有淨減少」的原則，是指濕地「面積」和「功能」這兩方面的減少。這個「不會有濕地淨減少」的原則，連同當局所主張的「私人與公營機構合作的方式」，其後已納入城規會規劃指引編號12B內。該指引第5段載明，城規會在考慮后海灣地區的發展建議時，會採納該研究建議的「不會有濕地淨減少」的原則，而這個原則已就保育連綿不斷的魚塘作出規定。「不會有濕地淨減少」可以指「面積」和「功能」這兩方面的減少。至於在「不會有濕地淨減少」的原則下如何能進行「有限度的發展」，該研究的顧問認為，在整合若干較小的魚塘成為一個較大的魚塘後，所減省的塘壘範圍可令「有限度的發展」切實可行。當局再次在南生圍分區計劃大綱圖《說明書》第9.71段清楚提到，「不會有濕地淨減少」可指面積和功能這兩方面的減少。就申請地點進行發展而擬備指引的歷史而言，「不會有濕地淨減少」的原則，向來是指「面積」和「功能」這兩方面的減少。

「填平最少量的魚塘」以進行「有限度的發展」

50. 秘書就「填平最少量的魚塘」的原則告知委員，南生圍分區計劃大綱圖《說明書》第9.72段已載明，倘符合「不會有濕地淨減少」的原則，城規會可容許在此地帶內進行有限度的低密度住宅發展或靜態康樂發展，以換取發展商承諾長期保育和管理發展地盤內餘下的魚塘或濕地。這類性質的發展只可填平最少量的魚塘，並須確保發展地盤內及附近一帶的魚塘所發揮的濕地功能不會減少。南生圍分區計劃大綱圖已訂明發展項目的最大總樓面面積，這表明申請地點獲准許進行發展的上限。為達致發展項目的最大總樓面面積，申請人仍須在面積和功能這兩方面符合「不會有濕地淨減少」的原則要求。至於何謂「填平最少量的魚塘」，則須由城規會決定。

[許智文教授此時離席。]

51. 一名委員認為，「最少量」的定義應視乎每宗個案的情況而定，以及擬議發展的規模會否影響達致其他目標。倘擬議發展會妨礙達致其他目標，則有關建議不屬「有限度的發展」。南生圍分區計劃大綱圖訂明最大總樓面面積，只反映所容許的最大面積，而非應得的發展權利。申請人未有提供足夠資料，以證明擬議發展是「有限度的發展」，其中只涉及「填平最少量的魚塘」。

52. 一名委員關注到發展用地內的水道會否成為滋生蚊蟲的地方。倘日後的居民或管業公司向水道噴灑殺蟲劑以試圖解決蟲害問題，水道的生態價值(如有的話)便會消失。

#### 技術評估

53. 委員備悉申請人所提交的各项技術評估，不獲相關政府部門接納。

#### 長遠保育管理計劃

54. 委員認為申請人未有就濕地的長遠保育管理工作可如何符合持續發展原則提供詳細資料，亦未有就經修訂的計劃管理工作所承諾提供的經費是否足夠提出理據。雖然申請人在會上提交了 370 萬元管理經費的分項數字，但由於這項資料連同在會上呈閱對政府部門意見的回應，以及關於發展用地現時生態情況的投影片簡介，均未納入先前的申請文件內，委員認為分項數字和未納入先前申請文件內的其他資料，不可接納。

#### 不良先例

55. 委員認為這宗申請尚要符合相關規定，倘獲批准，會為同類申請立下不良先例，以致對后海灣地區的濕地產生累積的不良影響。

56. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並同意有關理由應作適當修訂，以反映委員在會上所表達的意見。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，即保育和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。申請人未有證明

如何符合就此地帶的規劃意向所訂明「不會有濕地淨減少」的原則；

- (b) 擬議發展不符合城規會規劃指引「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 12B)，原因是並不符合「不會有濕地淨減少」和「填平最少量的魚塘」的原則。基線生境生態資料有不足之處。此外，申請人只計算發展前後的「水面」面積(而不計算塘壘面積)，未有考慮對發展用地內濕地生境的直接生態影響，低估了生境的現有生態價值及濕地的淨減少，而「淨減少」是指面積和功能這兩方面的減少。生態影響評估報告及擬議緩解措施同樣未達要求。申請人未有證明所減少的生態功能可由擬議的緩解及生境改善措施充分補償。40 公頃的發展範圍實屬過大，未能視為符合城規會規劃指引編號 12B 所述的「有限度的發展」原則。申請人亦未有按該指引所載，以「防患未然」的方法保護濕地系統；
- (c) 擬議發展未能符合「私人與公營機構合作的方式」，原因是有關發展並非局限於申請地點內生態不易受破壞的部分，況且未有足夠資料以證明南生圍濕地改善區及甩洲自然保護區的長遠保育和管理工作如何能妥善進行；
- (d) 提交的環境評估、渠務影響評估、視覺影響評估和園景設計總圖，未足以證明擬議發展不會對附近地區造成不良的環境、排水、視覺及景觀影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內環境質素普遍下降。」

57. 會議於下午三時二十五分休會午膳。

58. 會議於下午三時五十分恢復進行。

59. 下列委員及秘書出席下午時段的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

馬錦華先生

陳漢雲教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

地政總署署長  
甯漢豪女士

規劃署署長  
凌嘉勤先生

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮覆核規劃申請編號 A/YL-PH/653

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗八鄉第 111 約地段第 83 號(部分)、

第 85 號餘段(部分)、第 86 號(部分)、

第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)、

第 92 號餘段(部分)及毗連政府土地

闢設臨時村民停車場(貨櫃車除外)(為期一年)

(城規會文件第 9567 號)

---

[會議以廣東話進行。]

60. 主席告知委員，此議項是進一步考慮一宗城規會曾於二零一三年三月討論的覆核申請，當時議決須延期作出決定，以待申請人提交進一步資料及規劃署核實某些資料。

61. 規劃署及申請人的下列代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺上水及元朗東規劃專員
鄧鎔耀先生	]	
劉才明先生	]	
張木興先生	]	
張志輝先生	]	申請人的代表
陳倩茵女士	]	
鄭嘉翔先生	]	
林泳君女士	]	

62. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請粉嶺上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士向委員簡介進一步考慮覆核申請事宜。

63. 錢敏儀女士借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人申請規劃許可，以在申請地點闢設有 15 個泊車位的臨時村民停車場(貨櫃車除外)，為期一年。申請地點位於《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (b) 申請地點的面積為 1 318 平方米，包括 110 平方米政府土地。申請地點呈長形，現時已鋪築地面，位處水澗石範圍內，其西面約 120 米處有一條由粉錦公路分支而出的區內路徑，申請地點正是由該路徑接達。申請地點位處鄉村羣內，四周有村屋；
- (c) 二零一二年十二月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由是擬議發展與「鄉村式發展」地帶的規劃意向不符，以及申請人未能證明該發展不會對鄰近民居造成負面的環境影響；

#### 覆核申請

- (d) 二零一二年十二月二十七日，申請人就小組委員會的決定提出覆核申請。二零一三年三月二十二日，城規會考慮這宗覆核申請。申請人的代表在會上提供以下補充資料以支持覆核申請：
  - (i) 該停車場是鄉村發展的附屬設施，獲區內村民支持。停泊於申請地點的車輛不會阻塞其他車輛使用申請地點內的有關通道；
  - (ii) 申請地點主要包括由兩名村民及祖堂擁有的土地。所有土地擁有人均同意捐出土地，以闢設只供村民使用的停車場；
  - (iii) 申請人會為該停車場設立登記制度，由祖堂司理協助分配泊車位予村民；

- (iv) 該停車場提供 15 個泊車位，可作為申請地點兩旁村屋的緩衝區，從而改善該區的通風情況和環境；以及
  - (v) 附屬停車場常見於新界區的村落。例如，在八鄉及錦田的 10 個現有停車場，該等停車場均位於所屬分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (e) 在該次覆核聆訊上，委員對這宗申請持不同意見。一些委員認為停車場位處鄉村羣的中央，而非「鄉村式發展」地帶的邊陲，並不理想，而且可能會對附近居民造成環境滋擾。小型屋宇政策沒有包括提供泊車位，因此，批准這宗申請亦會為該政策立下不良先例，把土地用作泊車或會導致需要更多土地，以應付興建小型屋宇的需求。然而，一些委員認為這宗申請可從寬考慮，因為區內村民實有泊車需要，而停泊 15 輛車亦不會對環境造成重大影響。委員在會議上知悉，祖堂所擁有的土地不大可能會用來興建小型屋宇；
- (f) 經商議後，城規會決定延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，包括申請地點的土地擁有權分布和經修訂的停車場布局設計所載的 15 個泊車位。城規會亦要求規劃署核實申請地點的土地擁有權分布，以及申請人在覆核聆訊中所援引、設於「鄉村式發展」地帶內的 10 條鄉村的現有停車場資料(如文件的圖 FR-5 a 所顯示)；

#### 提交進一步資料

- (g) 申請人分別於二零一三年九月二十四日、十二月三日、十二月七日及十二月九日提交進一步資料，以支持這宗覆核申請。有關資料包括經修訂的停車場布局設計、土地擁有權分布圖、土地擁有人發出的授權書、「張瑞邦祖」的會議記錄及擬議停車場使用規則。二零一三年十二月二十日，城規會同意應規劃署的要求，延期兩個月考慮這宗申請，以便有

足夠時間就申請人於二零一三年十二月九日所提交的進一步資料徵詢相關部門的意見。當局其後諮詢了相關政府部門，他們對於該等進一步資料沒有負面意見；

- (h) 申請人提交的進一步資料載於文件的附件 D 至 F，其內容撮錄如下：
- (i) 經修訂的停車場布局設計圖顯示該 15 個泊車位會設於申請地點的南部(面積約 685 平方米)，而申請地點北部(面積約 633 平方米)則會用作園景美化、車輛轉動空間和休憩用地用途。泊車位會分配予居於申請地點東面村屋的村民使用；
  - (ii) 土地擁有權分布圖顯示，申請地點包括由澤益發展有限公司擁有的北面部分，以及由「張瑞邦祖」、張國雄先生及名馬有限公司擁有的南面部分。此外，南面部分還包括兩塊政府土地。申請人稱，土地擁有人已同意申請地點會供村民作泊車用途。此外，亦會成立管理委員會，負責管理該停車場；以及
  - (iii) 申請人提交了一套停車場使用規則，當中包括只有獲管理委員會授權的車輛才可停泊在指定泊車位、重量超過 5.5 公噸的車輛不得停泊，以及車輛在申請地點停泊時須關掉引擎等規則；
- (i) 當局要求規劃署核實土地擁有權分布，以及申請人在二零一三年三月二十二日的聆訊中所援引、設於八鄉及錦田範圍的「鄉村式發展」地帶內的 10 條鄉村的現有停車場資料。有關查核結果如下：

#### *土地擁有權分布*

- (i) 根據土地註冊處記錄，申請人所提交的土地擁有權分布資料正確。地政總署元朗地政專

員表示，有關地段屬於舊批農地，其意向並非作停車場用途，而當局亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地作有關的停車場用途；

*核實「鄉村式發展」地帶內的現有停車場資料*

- (ii) 在申請人所援引的所有停車場中，除了位於元崗新村的用地現用以存放雜物外，其餘九塊用地現時在沒有取得有效規劃許可的情況下作停泊私家車之用。對於作違例泊車用途的其中五塊用地，規劃事務監督正採取執行管制行動。至於餘下的四塊用地，當局正進行調查，蒐集證據，以確定是否涉及違例發展；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 5 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，理由撮載如下：

*擬議臨時停車場及經修訂布局設計*

- (i) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展之用和重置受政府計劃影響的村屋。雖然擬議臨時停車場或可滿足區內一些村民的泊車需要，但卻不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (ii) 根據經修訂的停車場布局設計，所有泊車位均會集中在申請地點南部的狹窄範圍內，而餘下北部的範圍(633 平方米或 48%)則作車輛轉動／車輛通道、園景地方和休憩用地。該指定停車場直接毗連申請地點西面的村屋，而緩衝範圍僅有 1.5 米，因此，經修訂的布局設計圖並不理想；
- (iii) 該臨時停車場將全日 24 小時運作。然而，擬議泊車位十分接近其西面的村屋，會對環

境造成負面影響，尤以對附近居民造成的噪音滋擾為甚。雖然申請人表示會成立「管理委員會」，並已制訂 11 條停車場使用規則，但如何落實執行這些規則仍是未知之數；

- (iv) 擬議停車場經一條長 120 米的區內路徑接達粉錦公路。該路徑也是區內村民所使用的主要通道。該狹長的區內路徑僅闊約三至四米，並無鋪設正式的行人路。擬議停車場會令這條狹窄路徑的交通流量增加，並對行人構成道路安全問題；

*同類／先前申請*

- (v) 正如文件第 5.7 段所詳述，共有 11 宗作臨時公眾停車場的同類／先前申請。該些申請所涉地點均位於八鄉分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內或橫跨「鄉村式發展」地帶；
- (vi) 批准這些申請，是考慮到所涉申請地點位於村落邊陲，遠離村屋，可避免對附近居民造成可能的環境滋擾。至於現時這宗申請，有關發展位於鄉村羣的中央，四面有多幢村屋，大部分與申請地點相距僅約一至五米；以及
- (vii) 有關地點是先前另一宗申請（編號 A/YL-PH/642）的申請地點，該宗申請要求闢設公眾停車場（私家車及輕型貨車），但在二零一二年七月二十日被小組委員會拒絕，理由與現時這宗申請的拒絕理由相似。與先前的申請（編號 A/YL-PH/642）相比，現時這宗申請把申請用途由「公眾停車場（私家車及輕型貨車）」更改為「臨時村民停車場（貨櫃車除外）」、泊車位數目由 36 個減至 15 個，以及把臨時規劃許可的有效期由三年縮

短為一年，但規劃情況未有重大改變，不足以令人偏離小組委員會先前的決定。

64. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄧鎔耀先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他是水澗石的村民。該村對村屋泊車位有殷切需求。一般屋苑會有提供附屬泊車位，但城規會為村屋發展劃定範圍時，並無預留地方滿足村民的泊車需求；
- (b) 申請地點擬作公眾停車場的位置鄰近村屋，會方便村民。停車場只供村民使用，因此能確保有秩序地泊車和進行管理。至於有公眾意見認為停車場倘 24 小時運作，會對環境造成影響，須知例如的士等車輛亦可隨時進出申請地點以上落客，而且該停車場只供村民使用。村民會為他人設想，避免造成負面影響而滋擾鄰居；
- (c) 申請地點內的一些土地屬私人土地，相關土地擁有人已讓出土地予村民作通道及泊車用途。他們會劃定車位供村內特定的家庭使用；
- (d) 為回應委員先前的意見，申請人已加入一些美化環境建議，包括在申請地點北部種植一棵樹；
- (e) 城規會過去曾就很多「鄉村式發展」地帶內的公眾停車場批給許可。下表撮載了八鄉和元朗的一些例子。該等已獲批准的停車場大部分供村民使用，四周是村屋，一些停車場更提供輕型貨車車位；

申請編號 (批准日期)	擬議用途 (位置)
A/YL-KTS/571 (二零一二年八月十日)	臨時私家車及客貨車公眾停車場，為期三年 (元朗田心新村)
A/YL-PS/366 (二零一三年六月)	私家車及客貨車公眾停車場，為期三年

二十一日)	(屏山近聚星樓)
A/YL-PS/371 (二零一二年二月二十四日)	旅遊車停車場，為期三年 (元朗屏山坑尾村)
A/YL-PS/382 (二零一二年六月十五日)	私家車及客貨車公眾停車場， 為期三年 (元朗屏山)
A/YL-PS/390 (二零一二年九月二十一日)	私家車及客貨車公眾停車場， 為期三年 (元朗上章圍)
A/YL-PS/410 (二零一三年六月二十一日)	私家車及客貨車公眾停車場， 為期三年 (元朗上章圍)
A/YL-SK/177 (二零一二年七月十二日)	私家車及客貨車公眾停車場，為 期三年[根據城規會的記錄，這 宗申請是作「公眾停車場」(不 包括貨櫃車)，為期三年，於二 零一二年十二月七日獲得批 准。] (錦田公路石崗)
A/YL-ST/422 (二零一二年十月五日)	公眾停車場(不包括貨櫃車)， 為期三年 (元朗新田)
A/YL-TYST/627 (二零一三年五月二十四日)	私家車及客貨車公眾停車場， 為期三年
A/YL-TYST/629 (二零一二年六月二十一日)	私家車及客貨車公眾停車場， 為期三年

- (f) 至於位於林村的另一宗例子，該處的居民同意把村內最方便的地方作泊車用途，而該停車場沒有對環境造成負面影響；
- (g) 申請人亦展示由政府興建的公眾停車場例子，該等停車場亦十分接近村屋；以及

(h) 申請人促請委員從優考慮這宗申請，否則村民沒有地方泊車。

65. 由於申請人代表陳述完畢，主席請委員提問。一名委員詢問粉嶺上水及元朗東規劃專員，申請人的代表所援引的已獲准個案是否全在「公眾停車場」用途的定義範圍內，該用途屬「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途。錢敏儀女士回應說，「公眾停車場」是指可供公眾泊車的停車場，通常須收費。申請人在陳述中所援引的已獲准個案均屬「公眾停車場」，但它們大多位處主要道路附近的用地，以及毗鄰其他停車場或露天貯物用途的用地。這宗申請與該等個案不同，因為申請地點位處鄉村內，四周是村屋。錢女士在回應該名委員的進一步提問時說，一般鄉村的公眾停車場是可供市民大眾泊車的，有些收費，有些則免費。

66. 鄧鎔耀先生在回應主席的提問時表示，他們先前曾因為把申請地點用作違例停車場而被罰款，因此該處現時空置，村民須把車輛泊在路上。既然一般屋苑獲提供附屬泊車位，沒理由不為村屋發展項目預留泊車位。他重申，村屋居民對泊車位有殷切需求，要村民在遠離住所的地方泊車並不合理。

67. 一名委員要求申請人詳述其美化環境建議。鄧鎔耀先生表示，他們擬在申請地點北部闢設一個迴旋處，並在該處種一棵樹。此外，一如文件繪圖 FR-1 的綠色線所示，他們擬沿着申請地點西面界線植樹，以美化環境。

68. 一名委員詢問申請人是否得知村內居民所擁有車輛的確實數目。鄧鎔耀先生表示擬議 15 個泊車位旨在滿足該村現時居民的需求。

69. 一名委員詢問是否所有在擬議停車場附近居住的村民都支持申請。鄧鎔耀先生表示，在申請地點毗鄰居住的村民全部已在支持申請的運動中簽名確認。

70. 鄧鎔耀先生在回應主席的提問時指出，有出席會議的劉才明先生自願提供鋪築申請地點地面的經費，亦資助在申請地點附近進行排水改善工程。

[劉文君女士此時離席。]

71. 主席進一步詢問申請地點內的政府土地為何已鋪築地面。鄧鎔耀先生回應說，該段只佔申請地點一小部分的政府土地已鋪築地面，而這樣做只是為了美化環境。他亦表示，擬議停車場只供村民使用，不會收費。

72. 一名委員詢問尚未處理的小型屋宇申請數目，以及是否有足夠劃為「鄉村式發展」地帶的土地，應付該村對小型屋宇的需求。錢敏儀女士回應說，並無足夠劃為「鄉村式發展」地帶的土地以應付該村對小型屋宇的需求，但現時沒有尚未處理的小型屋宇申請數目的詳細資料。

73. 一名委員詢問申請地點的面積為 1 318 平方米，但只提供 15 個泊車位，即每個泊車位的面積有逾 100 平方米；預留這麼大的空間有否理據支持。另一名委員則詢問申請人，把擬議泊車位遷往申請地點北部是否可行。鄧鎔耀先生回應說，在申請地點南部關設 15 個泊車位的現有布局，是應政府部門的要求而擬定，以便把北部預留作休憩用地及園景美化設施。倘城規會認為恰當，他們不反對把泊車位遷往北部。然而，他們對於多次被要求更改布局感到無奈。鄧先生強調，擬議停車場純粹為村民的利益而設，並非為了牟利。一名委員詢問鄧鎔耀先生是否能代表所有土地擁有人(即澤益發展有限公司、張國雄先生及張瑞邦祖)。鄧鎔耀先生回應指他代表申請地點的所有土地擁有人，而各土地擁有人的代表其實已出席會議。

74. 主席詢問，倘城規會建議縮小地盤面積及／或一如文件繪圖 FR-1 所示，把泊車位只限設於申請地點的南部，申請人是否認為可予接受。鄧鎔耀先生確認這是可接受的。他進一步表示，倘城規會不批准關設停車場，村民便沒有地方泊車，須繼續沿路泊車。

75. 鄧鎔耀先生在回應副主席的提問時，再次確認有關停車場不會以商業模式經營，而水澗石的村民可免費使用該停車場。錢敏儀女士表示，雖然她留意到該停車場旨在滿足村民的需要，但有區內村民提交公眾意見書反對這宗覆核申請，並關注到會對環境造成負面影響。鄧鎔耀先生表示，提出反對的村民在緊連申請地點南端的屋宇居住；該名反對人也是在自己家

旁貼近申請地點的地方泊車，因此，其反對意見沒有理據支持。

76. 由於申請人的代表再沒有進一步意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會在他們離席後會進一步商議有關覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝粉嶺上水及元朗東規劃專員及申請人的代表出席會議。各人於此時離席。

### 商議部分

77. 主席請委員商議這宗覆核申請，並考慮有關的書面意見及在聆訊上的陳述。一名委員表示，倘申請人同意縮小地盤面積，只把申請地點南部用作擬議停車場，則可從寬批准這宗申請，因為只有區內村民才可免費使用該停車場，而且村民有泊車需要。

78. 另一名委員認為較適當的做法，是一如申請人所提交的繪圖 FR-1 所示，地盤面積維持不變，泊車位只限設於申請地點南部，而北部可用作車輛(包括緊急車輛)轉動空間；否則，申請地點北部一旦發展作其他用途，便可能影響車輛的轉動空間。

79. 秘書在回應主席的提問時表示，倘城規會認為要求申請人縮小地盤面積(即剔除申請地點北部)是恰當的做法，申請人須重新提交申請。相反，委員或可考慮加入規劃許可附帶條件，要求申請人落實他所提交的停車場布局設計(即泊車位只限設於申請地點南部，北部則懸空，地盤面積維持不變)，這樣便無須重新提交申請。

80. 一名委員詢問秘書，把停車場布局設計訂為規劃許可附帶條件，日後在執行管制上會否構成任何問題。倘會構成問題，則他認為要求申請人重新提交申請會比較恰當。秘書回應說，城規會是按照申請人所提交申請的內容而批准規劃申請的。就此個案而言，這包括文件繪圖 FR-1 及 2 所示的經修訂停車場布局圖。因此，倘申請人日後在指明地區以外(例如申請地點北部)的地方闢設泊車位，便會違反規劃許可附帶條件，當局可因而撤銷規劃許可，而當局亦可對該違例停車場採取執行

管制行動。把停車場布局設計訂為規劃許可附帶條件，規劃事務監督或須在實地視察時檢查更多細節，但在執行上不會有難以克服的困難。

81. 對於申請人辯稱「鄉村式發展」地帶內的村屋應「有權」獲預留泊車位，一名委員並不同意。這宗申請跟申請人的代表在陳述中援引的先前個案不同，因為擬議停車場位處鄉村羣的中央，而擬作停車場的地方(特別是申請地點北部)實在過大。其實車輛轉動只須少量空間。考慮到上述關注事宜，批准這宗申請或會立下不良先例。

82. 副主席和另外兩名委員認為這宗申請可予批准，因為擬議發展有助應付區內村民對泊車位的需求；停車場只供區內村民使用；所有相關土地擁有人均表示同意；以及雖然城規會擔心有關發展或會對環境造成影響，但大部分在申請地點附近居住的村民已表示支持申請。此外，他們認為泊車位數目應限於15個，而許可期限應一如申請所建議的一年，但停車場布局設計或無須受到規管。

83. 一名委員認為可一如申請人所建議，就現有申請批給為期一年屬臨時性質的規劃許可。這是一宗特殊個案，因為相關的私人土地擁有人和祖堂均同意捐出鄉村群的一些土地作停車場，有關發展亦獲很多村民支持。倘城規會決定批准這宗申請，便須清楚表明城規會並不同意村屋應獲預留泊車位；不過，公眾可提交關設停車場的建議(例如這宗申請)，城規會會按個別情況予以考慮。

84. 一名委員表示，由於難以執行規劃許可附帶條件，原則上應要求申請人重新提交申請；然而，既然大部分委員認為可從寬批給屬臨時性質的規劃許可，因此不表反對。該名委員認為不只須限制泊車位數目，更要規管停車場的布局設計。

85. 委員備悉批給為期一年屬臨時性質的規劃許可，不大可能會影響小型屋宇申請，因為處理小型屋宇申請通常需時逾一年。倘當局日後收到發展小型屋宇的申請，在考慮是否就申請地點的規劃許可續期時，便會包括考慮該等小型屋宇的申請。

86. 凌嘉勤先生表示，考慮到委員普遍認為可從寬批准這宗申請，倘按照所提交申請的內容(即泊車位數目限為不多於 15 個，以及對停車場布局設計作出管制)批准這宗申請，或會是恰當的做法，這在執行規劃許可附帶條件方面應不會有很大困難。為此，秘書要求委員參閱文件第 6.2 段所載的擬議規劃許可附帶條件，包括指明該停車場(泊車位數目不多於 15 個)只供區內村民使用，以及申請人應遵從於二零一三年十二月七日提交的經修訂停車場布局設計。

87. 經商議後，委員決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一五年二月十四日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須時刻落實只供區內村民使用的經修訂停車場布局設計圖(於二零一三年十二月七日由申請人提交)的安排；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，所提供的車位不得超過 15 個；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得於申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，訂明《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得於申請地點內停泊／存放或進出申請地點；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，訂明使用有關發展的規則；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內進行拆卸、保養、修理、清潔、噴油或其他工場活動；
- (h) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點內一條闊 4.5 米的車輛通道；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月十四日或之前)提供紓解措施，盡量減少申請地點的噪音和人工照明可能對附近居民造成的滋擾，而有關措施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月十四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月十四日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月十四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月十四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月十四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (s) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把有關地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

88. 城規會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在有關地點展開申請用途前，須事先取得規劃許可；
- (b) 與有關地點的相關擁有人解決涉及發展項目的任何土地問題；
- (c) 由於發展項目位於鄉村羣內，批給較短的規劃許可有效期，是為了監察申請地點的情況，同時相應批給較短的履行附帶條件期限；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，所涉的私人土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。政府沒

有批准申請地點的擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地。這種未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。前往申請地點須穿越其他私人地段及／或政府土地。地政總署不會為該政府土地進行保養維修工程，亦不保證給予通行權。相關的地段擁有人仍需向地政總署提出申請，以獲准於申請地點上搭建額外／更多構築物，又或把申請地點的違規情況納入規範。此外，申請人必須把屬政府土地部分從申請地點剔出，又或在實際佔用該部分政府土地前申請正式批准。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款和條件，其中包括支付地價或費用；

- (e) 留意運輸署署長的意見，私家車車位的尺寸必須為 5 米×2.5 米。此外，申請地點經區內一段通道連接公共道路網絡，而該條區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養連接申請地點和粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (g) 採納環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列載的紓解環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意漁護署署長的意見，申請地點接近一些河道。申請人應採取所需措施，防止停車場的建築工程和運作污染這些河道；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有主水管會受影響。水管受擬議發展影響而須進行所需改道工程的有關費用，必須由相關發展商承擔。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須在主水管

中心線 1.5 米範圍內，為水務署提供水務專用範圍。水務專用範圍之上不得搭建構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，乘車進出該範圍，以便按照水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的主水管及所有其他水務設施；

- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，以及顯示尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標明。消防處在收到正式提交的建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供消防處規定的若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮；以及
- (k) 留意機電署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜（及／或架空電纜）。根據所得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜（及／或架空電纜），而有關地點坐落於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍，申請人須事先諮詢供電商及與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜（及／或架空電纜），使其遠離擬議構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜（保護）規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[邱浩波先生及黃令衡先生此時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/252

擬在劃為「綠化地帶」的

新界元朗流浮山第 129 約地段第 1564 號餘段

闢設臨時貨倉(存放家居物料及罐頭食品)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9546 號)

---

[會議以廣東話進行。]

89. 規劃署署理屯門及元朗西規劃專員劉長正先生及申請人的代表伍世華先生獲邀到席上。主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

90. 劉長正先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人遞交規劃許可申請，以便在申請地點作臨時貨倉(存放家居物料及罐頭食品)，為期三年。申請地點位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的範圍。申請地點涉及作貯物用途的違例發展；
- (b) 申請地點佔地 2 709.7 平方米，位於香港濕地公園的西北面，可經一條連接深灣路的區內小徑前往。附近地區有荒地、池塘及露天貯物場；一幢民居(約位於 19 米外)；以及西北面有一塊已獲批規劃許可興建 116 個住宅單位的用地。此外，申請地點有一幢樓高一層的構築物，總樓面面積為 2 130 平方米；
- (c) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年十月十一日拒絕有關申請，理由如下：

- (i) 擬議發展有違「綠化地帶」的規劃意向。該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，即擬議發展會影響區內現有的自然景致，以及申請人未能證明擬議發展不會對排水和交通造成負面影響；以及
  - (iii) 倘申請獲得批准，會為此「綠化地帶」內作露天貯物和貨倉用途的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降；
- (d) 申請人於二零一三年十一月十五日申請覆核小組委員會的決定。申請人並無提交任何書面申述，以支持其覆核申請；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，重點如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持先前在第 16 條申請階段的意見，並不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途(最接近的民居位於約 19 米外)，預計擬議用途會造成環境滋擾；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前在第 16 條申請階段的意見，從景觀規劃的角度反對這宗申請，理由是申請地點的西南面和東南面有些成齡樹，可能會受擬議發展影響。此外，申請人沒有提供有關樹木

調查或美化環境建議方面的資料，以確定擬議發展對區內景觀資源所造成的影響。與二零一一年七月五日的航攝照片比較，申請地點南部的植被覆蓋有部分已被清除。批准臨時貨倉用途會增加同類零星的臨時發展，損害「綠化地帶」的完整性；

- (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點現已平整，並搭建臨時構築物。然而，申請地點毗連池塘和溪流；倘無須進行填塘工程，從自然保育角度而言，他對這宗申請沒有強烈意見。倘申請獲得批准，申請人須確定擬議發展不會對附近的池塘和溪流造成滋擾或水質污染；
- (iv) 地政總署元朗地政專員表示，申請地點內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建申請地點上的構築物；
- (v) 運輸署署長表示，申請人須提供相關的交通研究調查資料，以支持其申請。此外，申請地點須提供足夠空間供車輛轉動；
- (vi) 路政署總工程師／新界西表示，申請人須提供充足的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與深灣路附近道路的通道；
- (vii) 渠務署總工程師／新界北表示，申請地點附近現時沒有排水／排污設施由渠務署負責維修保養。倘排水建議涉及排水至現有的排水渠，必須取得地政總署元朗地政專員、元朗民政事務專員及相關地段擁有人的同意。此外，申請人並無提交任何排水建議。儘管如此，他原則上不反對擬議發展。倘申請獲得

批准，須附加相關的規劃許可附帶條件；以及

- (viii) 其他相關政府部門維持先前的意見，並無就申請提出負面意見或反對；
- (f) 先前申請——申請地點不涉及任何先前申請；
- (g) 同類申請——在同一「綠化地帶」內有一宗同類申請(編號 A/YL-LFS/200)，擬闢設臨時倉庫及露天存放回收物品(包括電子物品及五金廢料)。小組委員會於二零一零年一月二十九日拒絕該宗申請，理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；不符合城規會規劃指引編號 10；亦不符有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 12B」)及有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)；以及批准申請會立下不良先例；
- (h) 公眾意見——當局在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內接獲三份公眾意見書，全部均反對這宗申請。三份意見書分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及一名市民提交。提意見人反對申請，主要理由是擬議用途與「綠化地帶」不相協調；有關建議會對排水、交通、環境、視覺和生態造成負面影響；申請人沒有進行影響評估；擬議發展位處濕地緩衝區，會影響在池塘棲息的水鳥和后海灣地區的生態環境；以及批准申請會立下不良先例；
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請，現概述如下：

*「綠化地帶」的規劃意向*

- (i) 申請用途有違「綠化地帶」的規劃意向。該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地；

#### *城市規劃委員會規劃指引*

- (ii) 根據城規會規劃指引編號 10，按照一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，城規會只會在特殊的情況下，才考慮批准在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10，理由是申請人並無提交排水建議及交通資料，以證明擬議發展不會對附近地區的排水和交通造成負面影響。此外，總城市規劃師／城市設計及園境亦從景觀規劃的角度，反對這宗申請；
- (iii) 根據城規會規劃指引編號 12B，申請地點位於濕地緩衝區內。濕地緩衝區的規劃意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行對魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。儘管濕地緩衝區內的擬議臨時用途可獲豁免呈交生態影響評估，但貨倉用途不會視作可配合后海灣地區四周的濕地和魚塘的生態功能。此外，漁護署署長仍對申請地點毗連的溪流和池塘表示關注；

#### *土地用途協調性及環境滋擾*

- (iv) 申請用途與附近的鄉郊環境、鄰近民居，以及申請地點西北面的已核准住宅發展(規劃申請編號 A/YL-LFS/80-4)不相協調；
- (v) 環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計擬議用途會造成環境滋擾；

先例效應

- (vi) 小組委員會曾拒絕同一「綠化地帶」內的一宗同類申請(編號 A/YL-LFS/200)。倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為就此「綠化地帶」提出的其他貨倉或露天貯物發展申請立下不良先例。倘該等同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。申請地點的東南面和西南面已有涉嫌違例發展的露天貯物場；以及
- (vii) 當局在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內接獲三份公眾意見書，全部均反對這宗申請。

[陳漢雲先生此時離席。]

91. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。委員備悉一封由富澤實業公司提交的信件已在會上呈閱，載有申請人的代表所作簡介的要點。

92. 伍世華先生提出以下要點：

- (a) 現時位於申請地點的構築物自一九九一年開始已經存在，以往曾用作存放貨物；
- (b) 在申請地點存放的貨物不會對環境造成負面影響或噪音污染，亦不會對附近居民造成影響；
- (c) 倘把申請地點作貨倉用途，所產生的車輛流量僅為每日兩至三架次，因此不會對交通造成負面影響；
- (d) 申請地點毗連的池塘由申請人擁有，申請人不會對其擁有的物業造成污染。此外，申請人會改善池塘附近的景觀，並把池塘作魚類養殖用途；以及
- (e) 有關貨倉並非用作住所，不會排放污水，並已裝設化糞池。

93. 由於簡介完畢，主席請委員提問。主席詢問屯門及元朗西規劃專員，申請地點是否涉及違例發展，以及申請地點上的構築物是否如申請人的代表所聲稱，自一九九一年開始已經存在。劉長正先生表示，申請地點涉及作貯物用途的違例發展，規劃事務監督已於二零一四年二月十三日發出強制執行通知書。根據所得資料，申請地點於一九九一年有一幢用作豬舍的構築物。

94. 一名委員詢問經由化糞池處理的污水類別。伍世華先生表示，申請地點現時沒有人居住，而化糞池只會用作過濾含污物或淤泥的洗盥污水。該名委員進一步詢問會否在申請地點使用鏟車。伍世華先生在回應時表示，不會在申請地點使用鏟車，日後如有需要，亦只會在申請地點使用氣體燃料車輛。

95. 由於申請人的代表再沒有意見提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已完成，城規會在他們離席後會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把決定告知申請人。主席多謝屯門及元朗西規劃專員和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

96. 主席請委員商議這宗覆核申請，並考慮在聆訊中呈閱的書面意見及所作出的簡介。委員備悉，申請人並無提供新的理據支持這宗覆核申請，因此同意駁回申請。

97. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所述的駁回理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展有違「綠化地帶」的規劃意向。該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10，即擬議發展會影響區內現有的自然景致，以及申請人未能證明擬議發展不會對排水和交通造成負面影響；以及
- (c) 倘申請獲得批准，會為此「綠化地帶」內作露天貯物和貨倉用途的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

### 程序事宜

#### 議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條  
將《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 9576 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

98. 由於其中一項擬議修訂涉及一塊由房屋署作資助房屋發展的高超道用地，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                                                      |
|-------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 房委會委員和房委會轄下資助房屋小組委員會主席                                               |
| 劉文君女士 | — | 房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員。此外，她是一間私人公司(家族生意)的董事，該公司於二零一零年三月出售油塘一幢工業大廈。 |
| 陳漢雲教授 | — | 房委會轄下建築小組委員會委員                                                       |
| 林光祺先生 | ] | 與房委會有業務往來                                                            |
| 梁慶豐先生 | ] |                                                                      |

黎慧雯女士	]	
凌嘉勤先生 以規劃署署長 的身分	—	房委會轄下策劃小組委員會和建築 小組委員會委員
甯漢豪女士 以地政總署署長 的身分	—	房委會委員
王明慧女士 以運輸及房屋局 首席助理秘書長 (運輸)的身分	—	運輸及房屋局局長(房委會轄下策 劃小組委員會委員)的代表
許國新先生 以民政事務總署 助理署長的身分	—	民政事務總署署長(房委會轄下策 劃小組委員會委員)的代表

99. 委員備悉劉文君女士、陳漢雲教授、王明慧女士及許國新先生已離席，而梁慶豐先生已就未能出席會議致歉。由於此議項屬程序事宜，委員同意其他已申報利益的委員可留在會議席上。

100. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年八月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共收到 611 份申述書。二零一三年十月二十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間收到一份意見書。二零一四年一月二十四日，城規會考慮有關申述和意見後，備悉有 23 份申述表示支持／「沒有意見」，並決定不接納餘下的申述內容，以及不建議對草圖作出任何修訂。

101. 由於考慮申述的程序已完成，該草圖可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉此機會更新草圖《說明書》的內容，以反映草圖的最新情況和有關地區的最新發展。

102. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20A》的最新《說明書》，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

#### 議程項目 7

[閉門會議]

103. 此議項以機密形式記錄。

#### 議程項目 2

[閉門會議]

#### 續議事項

104. 此續議事項以機密形式記錄。

#### 議程項目 8

[公開會議]

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

105. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。