

二零二三年四月二十八日下午二時三十分  
舉行的城市規劃委員會  
第 1292 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師/交通調查及支援  
鄭鑑邦先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

副主席

劉竟成先生

張李佳蕙女士

何鉅業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林樹竹女士

### 議程項目1

[公開會議]

#### 通過二零二三年四月十四日第 1291 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年四月十四日第 1291 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目2

[公開會議]

#### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 屯門及元朗西區

### 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-LFS/448

擬在劃為「自然保育區」地帶的

元朗流浮山第 126 約地段第 1 號 L 分段餘段(部分)

進行填塘工程，以作准許的農業用途(魚塘養殖)

(城市規劃委員會文件第 10891 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

3. 下列規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

### 規劃署的代表

區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員

### 申請人及其代表

鄧君正先生 — 申請人  
吳翊華先生 ] 申請人的代表  
曾志偉先生 ]

4. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

5. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10891 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括擬議用途、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前不支持這宗申請的意見。

[侯智恒博士、伍穎梅女士、黃天祥博士及徐詠璇女士在規劃署進行簡介期間到席。]

6. 主席隨即請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

7. 申請人的代表吳翊華先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人委聘他在申請地點開設的養魚場擔任技術顧問。申請地點的位置適合發展優質的養魚場，因為該處附近現時有池塘可加以善用，把污水排放到附近的后海灣。然而，現有池塘的面積(約 17 045 平方米)過大，並不適合現今的養魚方式。擬議填塘工程是為了建造 12 個較細小和較淺的魚池，以便控制水質(例如較細小的魚池可以更有效率的方式換走污水)和管理魚羣(例如處於其生命周期不同階段的魚類可在不同魚池飼養，從而提高存活率，以便更容易和更頻繁獲得魚穫)；

- (b) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為可在養魚場使用網欄或魚缸，無須進行填塘。他不同意有關意見，因為該些方法成效不彰；
- (c) 他的公司曾協助不少客戶在內地和海外(如上海、東莞、山東和馬來西亞)開設或重整養魚場。以馬來西亞的一個養魚場為例，該養魚場所養殖的魚類會出口到香港，再分銷到本地市場。根據他的經驗，室內養魚場的運作成本一般過於高昂，長遠而言在財政上未必可持續經營。與在戶外養魚場養殖魚類相比，在室內養魚場養殖魚類的費用高出約兩至三倍；以及
- (d) 擬議的戶外養魚場合乎成本效益，亦可作為香港現代環保養魚方式的範例。擬議養魚場會採用現代濾水設施，以減少污染物數量。有關措施可提升養魚場的生產力和可持續性，並確保食物安全。擬議填塘工程是為了養殖寶石魚，而所得魚穫會在元朗的本地市場出售，以盡量減低運輸成本。

8. 申請人鄧君正先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點由其家族擁有已有數十年，是私人地段。雖然其他土地擁有人已把周邊地區的一些魚塘填土，以免滋生蚊蟲及對小童構成遇溺的危險，但他仍決定把申請地點保留為魚塘。申請人的家族其實持有大量土地，包括區內數個魚塘。不過，他只計劃在申請地點闢設養魚場，因為該處交通方便，可輕易由南面的區內路徑前往天華路；
- (b) 他備悉相關政府部門提出有關需要保育濕地的意見。然而，申請地點南面和西面的地方已規劃作康樂和休憩用地用途，並沒有濕地；
- (c) 有關建議只涉及將現有魚塘分建為 12 個較小且較淺的魚池，魚塘用途將維持不變。養魚場的水會經附近魚塘的現有排水系統排放至后海灣；以及

- (d) 關於建築車輛可能產生的塵埃，現時有建築車輛駛往南面的傾倒廢物地點，但沒有發現造成污染問題。擬議的填塘工程不會對環境、生態和排水方面造成負面影響。

9. 申請人的代表曾志偉先生補充說，建議可採取緩解措施，把施工／填塘的時間限為每日上午九時至下午四時，並把建築車輛每小時進出申請地點的次數限為約八至十架次。在施工期間，最接近申請地點的天華路／濕地公園路路口的容車量足以應付申請地點產生的交通流量。如有需要，擬議的填塘工程可分兩階段進行，並把施工期由三個月延長至例如六個月，以減少建築車輛的交通流量。

10. 規劃署的代表、申請人和申請人的代表均陳述完畢，主席請委員提問。

11. 一些委員向申請人和規劃署的代表提出以下問題：

#### 養魚場的運作

- (a) 技術顧問何時開始參與有關項目，另申請人為何不早點提交會上陳述的資料，以支持這宗覆核申請；
- (b) 在漁護署所提意見中所述的網欄或魚缸，可否令申請地點無須進行填塘工程；
- (c) 在現有魚塘進行填塘，所使用的泥土涉及約 20 000 立方米，建設費用高昂，而且填塘後魚塘的總面積會有所減少(約減少 60%)。有見及此，擬議的養魚方式在財政上是否可行；以及
- (d) 在魚塘內放置大型魚缸，並在魚缸之間闢設通道供員工進入，以作為經營養魚場的另一方式，實際上是否可行。

12. 申請人的代表吳翊華先生作出回應，要點如下：

- (a) 他已參與此項目大約一年。申請人並沒有就技術方面的細節提交進一步資料，以支持這宗覆核申請，原因是他可能認為有關細節與這宗申請的考慮因素無關；
- (b) 在大型魚塘(面積約 17 045 平方米)使用網欄養殖魚類，毫無效率可言，因為把魚塘重新注入清水和進行清池消毒將需時大約六個月。若採用擬議的填塘和劃設間隔的方式，則可逐步為小型魚塘換水(例如每周換水 5%，以定期更換混有魚類排泄物和吃剩魚糧的池水)。小型魚塘亦有助過濾污水和增加含氧量，加速魚羣健康生長。劃分多個小型魚塘的建議亦可使用較小的魚網，所需人手較少，從而提升營運效率；
- (c) 大約 10% 至 20% 的擬議填土工程是用作修復塘堤；
- (d) 關於財政可行性方面，申請人已為這個項目尋找到一名有意投資者。待取得城規會的規劃許可後，申請人可能會以試行方式發展申請地點的 50% 範圍，以確定在財政上是否可行。傳統的養魚方式每年只可收成魚穫一至兩次，但擬議的現代養魚方式則可不斷收成魚穫，確保全年有穩定供應。由於成魚與魚苗／幼魚會分開在不同大小的魚塘飼養，因此擬議養魚方式可盡用空間，提高魚苗／幼魚的存活率，總產量可達傳統養魚方式的 10 倍；以及
- (e) 倘使用魚缸，則魚缸體積要較大，而且須以堅固物料(例如玻璃纖維)製造，以承受高水壓。採用這種做法，建造成本會十分高昂，亦必需要在每個魚缸底部安裝排水系統，成本之高堪可與室內養魚場比擬。

13. 申請人鄧君正先生補充說，倘使用大型魚缸，須使用混凝土底座和支柱把魚缸位置固定。倘城規會批准這宗申請，他建議的養魚方式會成為優質魚場的範例，鼓勵其他經營者採用現代的養魚方式。

14. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生在回應一名委員的提問時表示，在魚塘中放置大型魚缸，如不涉及填土或挖土工程，以及魚缸之間的通道並非採用永久物料建成，則無須取得規劃許可。一名委員問及申請人有否就其建議徵詢漁護署的意見。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，申請人可就其建議與漁護署聯絡，但就目前這宗申請而言，申請地點位於「自然保育區」地帶和濕地保育區內，但申請人並無提交必要的技術評估(包括生態影響評估)以支持其申請。

#### *環境和生態方面*

15. 一名委員詢問申請人及其代表，是否有措施確保由魚塘排出的污水不會對周邊地區(包括后海灣)的生態和環境造成負面影響。申請人鄧君正先生回應說，先前在申請地點經營的養魚場已停止營運約 10 年。根據他的經驗，該地區的傳統養魚方式，是會涉及把未經處理的污水排放至后海灣。因此，儘管在申請地點經營傳統養魚場無須取得規劃許可，此做法仍會對附近濕地的生態造成影響。擬議的現代養魚方式反而可把生態影響減至最低。申請人的代表吳翊華先生補充說，採用建議所述的現代濾水設施後，污水會先經過濾才被排放，以保護環境和生態。此外，申請人亦會在地面進行綠化，以改善景觀。

16. 運輸署總工程師／交通調查及支援鄭鑑邦先生詢問申請人有何建議，以緩解由建築車輛所產生的塵埃。申請人的代表曾志偉先生回應說，建築車輛的車流可予控制，以及可定期清潔通往申請地點的路徑和建築車輛，以盡量減少對周邊地區造成的塵埃影響。

17. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及申請人為代表退席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後時間通知申請人城規會的決定。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

## 商議部分

18. 委員大致上不支持這宗申請，因為申請人沒有提供充分理據支持其覆核申請，亦無提供資料證明有關建議不會造成負面影響。

19. 一名委員表示，申請人建議採用現代養魚方式，或許合乎成本效益，但此點並非這宗申請的相關規劃考慮因素，因為申請地點劃為「自然保育區」地帶，而申請人沒有提供資料，說明如何可保育有關地區的生態價值。申請人應在其他地區物色合適地點闢設擬議的養魚場。

20. 一名委員對於申請人建議採用現代養魚方式的計劃表示認同，並認為漁護署應更積極為漁業界提供意見和協助，以便業界可在合適地區實行現代養魚方式。

21. 主席表示，作為《北部都會區發展策略》部分措施，政府會採取積極保育政策，收回私人擁有且具生態價值的魚塘／濕地，建立濕地保育公園。漁護署已委託顧問進行研究，以推動濕地保育公園系統的發展。城規會可在適當時候，邀請漁護署代表為委員簡介有關研究的結果。

22. 主席總結說，委員大致上不支持這宗申請，因為申請人沒有提供有力理據，亦無提交書面陳述，而申請人在會議上所作的口頭陳述亦未能證明擬議填塘工程不會對周邊地區的排水、交通和生態造成嚴重的負面影響。因此，城規會沒有理由偏離小組委員會的決定，這宗覆核申請應予駁回。

23. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議填塘工程不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是濕地生態系統不可或缺的部分。對於此地帶內的任何用途改變，當局必須按照「不會有濕地淨減少」的原則來處理。申請人未能證明是為了保護濕地生態系統完整而必須進行擬議填塘工程，或有關發展是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目；

- (b) 擬在濕地保育區內進行的填塘工程不符合有關「擬在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(即「規劃指引編號 12C」)，因為有關工程不符合「不會有濕地淨減少」的原則，而且申請人並無提交生態影響評估，以證明有關工程不會對申請地點範圍內及／或範圍外的地方帶來干擾影響，或該些影響可通過積極的措施而完全得到紓緩；
- (c) 申請人未能證明擬議填塘工程不會對周邊地區的排水、景觀及交通造成嚴重的負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的生態及自然環境質素下降。」

#### **議程項目 4**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TT/578

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南坑村 66 號第 118 約地段第 936 號闢設臨時貨倉存放建築器材(為期三年)  
(城規會文件第 10892 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

24. 秘書報告，申請人於二零二三年四月三日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。這是申請人首次就覆核申請要求延期。

25. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33A)所訂的準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料以回應尚未處理的事項。延期不是無限期押後，並不會影響其他相關各方的權利或利益。

26. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，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。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 西貢及離島區

### 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/I-TCTC/61

擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山東涌下嶺皮村東涌第3約地段第2567號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第10893號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

27. 下列規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### ***規劃署的代表***

鄧翠儀女士	—	西貢及離島規劃專員
鄭弘毅先生	—	高級城市規劃師／西貢及離島
張兆鴻先生	—	城市規劃師／西貢及離島

#### ***申請人及其代表***

梁觀喜先生	—	申請人
文家齊先生	]	申請人的代表
羅立賢先生	]	

28. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

29. 高級城市規劃師／西貢及離島鄺弘毅先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10893 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括擬議發展、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。考慮到申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步資料，加上沒有收到政府部門的負面意見，以及基於這宗申請的特殊情況，規劃署不反對這宗覆核申請。

30. 主席隨即請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

31. 申請人的代表文家齊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人於一九九三年首次向地政總署提出擬在下嶺皮興建一幢小型屋宇的申請。申請人在過去幾十年為推展擬議小型屋宇發展付出了大量金錢；以及
- (b) 關於先前相關政府部門就斜坡穩定性所提出的關注，申請人已提交一份有關擬議小型屋宇發展的土力測量報告，而該報告已獲政府批准。

32. 由於規劃署的代表、申請人及其代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

### *特殊情況*

33. 一名委員詢問這宗個案有何特殊情況以致可獲從寬考慮。規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應指，申請人自一九九九年已申請在位於下嶺皮的申請地點興建一幢小型屋宇。二零一五年九月二十四日，地政總署批准申請人提出以私人協約方式把申請地點批給他的申請。二零一六年一月二十六日(即涵蓋申請地點的分區計劃大綱圖於二零一六年一月八日刊憲後的 18 天)，申請人收到地政總署就在申請地點興建小型屋宇發出的建議書。建議其後於二零一六年九月二十一日落實執

行，有關文件於二零一六年九月三十日在土地註冊處註冊。地政總署於二零二零年四月一日就擬議小型屋宇發展的地盤平整工程、建築工程及渠務工程發出豁免證明書。雖然申請地點在有關的分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，但申請人已處理多項技術問題，包括土力和景觀方面的影響，以及對附近法定古蹟東涌炮台可能造成的影響。基於上述情況，城規會或可從寬考慮這宗覆核申請。

### 文物保育

34. 由於申請地點鄰近東涌炮台，一些委員詢問申請人提出了什麼建議緩解措施以保護該法定古蹟。

35. 規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點東面邊界與東涌炮台之間會有不少於 15 米的緩衝距離。東涌炮台與申請地點之間的緩衝區屬政府土地；以及
- (b) 申請人會採取適當的預防、保護和監察措施，例如設立警報系統，以監察在施工期內的震動情況。此外，運送建築物料時，會避開東涌炮台。古物古蹟辦事處認為擬議措施可接受。

### 景觀及視覺的影響

36. 一名委員留意到，申請人建議於面向東涌炮台一邊種植攀緣植物作綠籬以緩解景觀及視覺的影響，遂詢問當局會否就此施加規劃許可附帶條件。同一名委員表示，由於樓宇外牆的攀緣植物存活率低，再加上有相關的保養問題，可考慮其他緩解措施，例如種植小樹和灌木作綠籬，或採用物料和顏色與東涌炮台相近的外牆設計。另一名委員留意到，根據航攝照片(文件圖 R-3)，申請地點草木茂生，但從地盤照片(文件圖 R-4 a)所見，則只有數棵樹，遂詢問當中的差別。

37. 規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關美化環境建議由申請人自發提出，在文件中並沒有建議就申請人提交和落實該景觀建議施加規劃許可附帶條件；以及
- (b) 根據多次實地視察(包括最近一次)所得，申請地點內發現有植被被清除的痕跡，並有數棵樹木。此外，毗鄰斜坡長有更多樹木，見航攝照片。

38. 申請人的代表羅立賢先生在回應時表示，申請人建議在申請地點的北面邊界種植四棵新樹，而擬在樓宇東面外牆(面向東涌炮台的一邊)種植的攀緣植物可種在鐵絲網系統上，由於該系統離開外牆，故可解決保養的問題。文家齊先生補充說，若城規會／政府要求，申請人願意在面向東涌炮台一邊的緩衝區範圍內的政府土地種植更多植物。他亦同意委員的建議，可採用與東涌炮台相近的外牆顏色和物料。地政總署署長黎志華先生表示，從土地行政政策的角度而言，私人發展項目的補償種植不得在政府土地上進行，項目倡議人須負責管理和保養其地段範圍內的樹木／植物。

39. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

40. 一名委員表示，這宗覆核申請可獲從寬考慮，理由是申請人自一九九三年起已提出在下嶺皮興建小型屋宇的申請，並於二零一六年一月二十六日(即只在涵蓋申請地點的分區計劃大綱圖刊憲後 18 天)收到地政總署就申請地點的小型屋宇發出建議書。該名委員表示，申請人應在第 16 條申請階段提供此等資料，以便小組委員會考慮。

41. 一名委員表示，申請地點劃為「綠化地帶」，而且位於東涌炮台附近，只有在個案極為特殊的情況下，才可從寬考慮這宗申請。同一名委員認為，倘城規會決定批准這宗申請，可考慮加入指引性質的條款，要求小型屋宇的外牆設計須與東涌

炮台互相協調。其他委員普遍同意文件所建議，即基於特殊的情況批准這宗覆核申請。

42. 一名委員認為，應種植樹木或攀緣植物作綠籬，以緩減擬議發展對東涌炮台所造成的視覺影響，並可把該項要求列為規劃許可附帶條件。一名委員表示，沒有必要加入有關美化環境建議／補償種植的規劃許可附帶條件，因為這並非考慮這宗申請的主要關注事項。另一名委員表示同意，指鑑於申請地點面積細小，在該處種植更多樹木會受到空間所限。

43. 地政總署署長黎志華先生在回應主席的問題時重申，一般而言，任何人均不應在政府土地上進行與私人發展項目有關的種植，而私人地段內的植物日後的管理及保養責任須由申請人承擔。無論如何，種植／補種樹木似乎都並非目前這宗個案的主要考慮因素。主席表示，可考慮加入指引性質的條款，要求申請人在申請地點內進行補償種植及種植植物作綠籬，以緩減對東涌炮台所造成的影響。規劃署署長鍾文傑先生表示，申請地點的小型屋宇批建契約已在二零一六年簽立，鑑於申請地點只可容納一幢覆蓋範圍約為 65.03 平方米的標準小型屋宇，在該處種植更多樹木或會受到實際情況所限，因此以加入指引性質的條款的方式回應委員對種植樹木的關注，會較為恰當。由於申請人當時已取得小型屋宇批建契約，並已處理相關政府部門當時所提出的技術問題，而城規會先前亦曾根據個別特殊情況批准涉及其他「綠化地帶」而背景相類似的個案，基於所述的特殊情況，這宗覆核申請應獲批准。批准這宗申請不會為其他同類申請立下不良先例。

44. 主席總結說，委員普遍同意文件所提出批准這宗覆核申請的建議。城規會亦同意，應加入適當的指引性質的條款，以回應委員的關注。

45. 經商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二七年四月二十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

46. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 F 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「在申請地點的邊界範圍內進行補償種植，以及在可行的情況下，於面向東涌炮台一邊種植植物作綠籬；以及

擬議發展的外牆設計須與東涌炮台互相協調。」

## 議程項目 6

[公開會議]

### 其他事項

47. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。