

二零二三年六月一日舉行的城市規劃委員會  
第 1294 次會議記錄

---

出席者

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

余偉業先生

陳振光教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
梁嘉誼女士

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(署任)  
蔣翠雲女士

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**

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
何珮玲女士

主席

伍穎梅女士

蔡德昇先生

黃煥忠教授

倫婉霞博士

呂守信先生

黃傑龍先生

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  
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李佳足女士

1. 副主席表示，主席因事未能出席會議，因此他會代為主持會議。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目1

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/447

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井圍第 129 約地段第 1169 號進行填塘工程，以作准許的農業用途  
(城市規劃委員會文件第 10900 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介及提問部分

2. 以下規劃署代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

區晞凡先生	— 屯門及元朗西規劃專員
招志揚先生	— 高級城市規劃師／屯門及元朗西
黃博栓先生	— 城市規劃師／屯門及元朗西

#### **申請人的代表**

鄧南盛先生  
鄧永強先生  
鄧椿林先生  
鄧添福先生  
鄧振林先生  
鄧水慶先生  
陳宇謙先生  
鄧學優先生

#### **菲比國際項目顧問有限公司**

文啟聰先生 — 顧問

3. 副主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

4. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10900 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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」)就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。規劃署維持先前的意見，對這宗申請不表支持。

[伍灼宜教授和徐詠璇女士於規劃署進行簡介時到席。]

5. 副主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

6. 申請人的代表鄧南盛先生(輞井圍的村代表)、鄧添福先生及鄧水慶先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點是一個有約 70 年歷史的池塘。申請地點本來是一幅農地，被村民挖掘以闢設蓄水池，以作滅火、灌溉及日常用途，因為當時村內沒有供水設施；
- (b) 水務署於一九八三年在村內提供供水基礎設施。自此以後，該池塘便被荒廢；
- (c) 一九九二年，民政事務總署工程組建造了兩條鄉村排水渠接駁至該池塘。該兩條排水渠收集所得的雨水和沙泥會排放到該池塘，令池塘淤積，並因而導致該處多年來衛生情況欠佳，發出異味及出現蚊患／鼠患；
- (d) 為解決池塘淤積的問題，村民已要求渠務署和民政事務總署工程組改善村內的排水系統，但有關部門至今尚未有任何行動。有關部門只是要求村民簽署同意書，容許政府沿深灣路的私人地段建造排水渠，但至今政府仍未在村內建造適當的排水渠／排水系統。此外，村內沒有作截取功能的沙井，因此所有雨水連沙泥及廢物會排放並積聚在池塘；

- (e) 由於區內蚊患十分嚴重，他們因此已與區議員、民政事務總署和食物環境衛生署(下稱「食環署」)聯繫，希望解決有關問題，但政府至今仍未採取任何行動；
- (f) 池塘的水質很差，根本不適合作養魚用途。他們質疑漁農自然護理署(下稱「漁護署」)為何會認為池塘具潛力作魚類養殖。他們在會上展示一樽池水，並建議政府人員(如漁護署人員)應把這樽池水送往實驗室化驗，以確定水質是否適合養魚。政府人員亦應到訪申請地點，親自體驗池塘的惡劣情況；
- (g) 池塘位於鄉村的中間位置，四周被村屋包圍，並非一塊濕地。申請地點如何成為濕地緩衝區，以及為何池塘具有生態價值，實在令人懷疑；以及
- (h) 池塘位於村民擁有的私人地段內，因此村民應有權使用池塘。擬議的填塘工程旨在改善該處的衛生情況及生活環境，以顧及村民的健康。

[黃天祥博士及余烽立先生在申請人的代表作出陳述期間到席。]

7. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，副主席邀請委員提問。

#### *申請地點*

8. 兩名委員向規劃署的代表和申請人的代表提出以下問題：

- (a) 池塘現時的情況是否如申請人的代表所述，狀況欠佳且發出異味，並成為蚊子滋生的溫床；以及
- (b) 池塘(即申請地點)所屬的土地類別為何。

9. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片中的一些實地照片作出回應，表示申請地點現時是一個池塘，土壤濕

潤，草木蔓生，使池水難以被清楚看見。根據小組委員會文件(文件附件 A)第 10.1.6 段，食環署於二零二二年十一月曾進行兩次實地視察，而根據其間的觀察所得，申請地點為一個草木茂生的池塘，並無發現明顯的蚊患情況。過去五年，當局接獲六宗有關輞井圍附近出現蚊患的投訴個案，但全部均與申請地點無關。食環署亦指出草木茂生的耕地亦可能成為蚊子的理想棲息地，反而如能定期採取防控蚊患措施，例如使用滅蚊幼蟲劑及定期修剪雜草，便可有助防止蚊子在池塘滋生，無須填塘。

10. 至於池塘所屬的土地類別，屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生表示池塘位於私人地段內。申請人的代表鄧南盛先生亦確認，池塘位於村民擁有的私人地段內。

*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編號 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)*

11. 兩名委員向規劃署的代表和申請人的代表提出以下問題：

- (a) 「濕地」的定義為何；
- (b) 規劃指引編號 12C 中所述的「不會有濕地淨減少」的原則應如何詮釋，以及此原則是否以「面積」及／或「功能」作考慮；
- (c) 留意到第 16 條申請被拒絕的其中一項理由是擬議填塘工程不符合規劃指引編號 12C 的規定，因為工程不符合「不會有濕地淨減少」的原則，該拒絕理由是否特別用以針對申請地點；
- (d) 留意到池塘位於濕地範圍內，但已荒廢／受破壞，政府是否有任何措施修復池塘，以達到保育濕地範圍生態價值的目的；

- (e) 獲批准的同類申請詳情為何，以及在該等獲批准的同類申請中，「不會有濕地淨減少」的原則是否已予考慮；以及
- (f) 申請人是否已提交任何技術評估或相關資料(例如生態影響評估)，以證明擬議填塘工程不會對濕地範圍的生態價值造成負面影響。

12. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助實物投影機及一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 一般而言，濕地指水陸交接地帶，是主要受水控制的生態系統。濕地一般泛指多種自然生境，包括河流、河溪、淡水或鹹淡水沼澤、河口潮間帶和紅樹林。此外，現時亦有人造濕地，例如漁塘及蝦塘、已灌溉的農地、農場池塘、水塘和排水道；
- (b) 根據規劃指引編號 12C，申請地點位於后海灣地區的濕地緩衝區內。城規會在考慮后海灣地區的發展建議時，會採用「不會有濕地淨減少」的原則，而這個原則已就保育相連的魚塘作出規定。「不會有濕地淨減少」可以指「面積」和「功能」這兩方面的減少。現有魚塘發揮的濕地和生態功能是不容受到任何影響的。在濕地緩衝區內，大部分須向城規會取得規劃許可的發展或重建項目一般需要提交生態影響評估，以證明擬議發展不會對濕地範圍的生態價值造成負面影響；
- (c) 正如夾附於規劃指引編號 12C 顯示后海灣地區的濕地保育區和濕地緩衝區界線的圖則所示，淺藍色線和深藍色線分別顯示濕地保育區界線和濕地緩衝區界線。濕地保育區主要涵蓋后海灣地區現有並仍用作養殖或已荒廢的相連魚塘，濕地緩衝區則為沿濕地保育區朝陸地方向的邊緣劃出約 500 米闊的地帶，其意向是保護濕地保育區內魚塘和濕地的整體生態完整。申請地點位於濕地緩衝區內，而濕地保育區界線位於其南面約 200 米。關於在后海灣地區

內進行發展的所有申請，規劃指引編號 12C 所訂明的規劃考慮因素亦適用；

- (d) 申請地點屬私人地段，位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內。私人土地擁有人如建議在池塘作任何用途或發展，必須符合分區計劃大綱圖的限制，以及遵守任何其他相關政府規例及法例；以及
- (e) 申請地點附近曾有三宗獲批准同類申請（編號 A/YL-LFS/58、72 及 216），涉及擬議填塘工程以作准許的新界豁免管制屋宇發展。申請編號 A/YL-LFS/58 及 72 分別於二零零零年和二零零一年獲小組委員會批准，主要考慮因素是渠務署和環境保護署不反對有關申請，或可施加規劃許可附帶條件處理該兩個部門所關注技術方面的問題。申請編號 A/YL-LFS/216 於二零一三年經覆核後獲城規會批准，主要考慮因素是擬議發展規模細小，佔地約 132 平方米，以及申請人提交了生態評估，證明預計不會對濕地保育區造成重大的生態影響，對此漁護署從自然保育角度而言沒有負面意見。

13. 關於提交技術評估，申請人的代表陳宇謙先生表示未有提交生態影響評估報告以支持申請，並質疑是否真的有必要進行生態影響評估，因為池塘狀況欠佳，根本毫無生態價值可言。不過，申請人願意提交生態影響評估報告，如申請獲批准，可在規劃許可附帶條件中加入這項規定。

#### *排水方面及池塘的淤積問題*

14. 一些委員向規劃署代表及申請人代表提出以下問題：

- (a) 為何必須處理排水問題，才能在申請地點進行填塘工程；
- (b) 據悉申請人已提交排水影響評估以支持申請，但渠務署認為所提交的排水影響評估不可接受。就此，

申請人的排水建議為何，而渠務署又提出什麼意見；

- (c) 據悉申請人的代表指稱政府未有妥善管理及維修保養現有的鄉村排水渠，以致池塘出現淤積問題。就此，哪個部門負責建造、管理及維修保養上述的鄉村排水渠；
- (d) 如要在池塘進行清理淤泥工程，是否須向城規會取得規劃許可；以及
- (e) 申請地點的排水問題，乃至淤積問題，可否由申請人的代表自行解決。

15. 關於處理排水問題以在申請地點進行填塘工程的理據，屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生表示，由於填塘工程可能會對鄰近地區造成不良的排水影響，以及對環境帶來負面影響，所以必須向城規會取得規劃許可，才可進行這種工程，亦正如此，須確保相關部門，包括渠務署、漁護署及環保署，認為擬議填塘工程在排水、生態及環境方面可以接受。

16. 關於申請人提出的排水建議及渠務署就所提交的排水影響評估提出的意見，屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生表示，根據所提交的排水影響評估，申請人建議在填塘工程完成後，沿申請地點的邊界安裝 U 形排水明渠，以阻截流經申請地點的地面水流。不過，渠務署認為，所提交的排水影響評估不可接受，因為排水影響評估內沒有足夠資料，證明擬設於申請地點的排水設施(即 U 形排水明渠)足以應付上游的地面水流。此外，排水影響評估沒有就現有下游排水系統的容量提供水流計算資料，故申請人未能證明倘按建議進行填塘，現有下游排水系統的容量足以應付申請地點產生的額外流量，並同時處理從現有鄉村排水系統所輸出的地面水流。

17. 申請人的代表文啟聰先生(顧問)表示，由於池塘所在之處地勢高低起伏，而且其水平整體來說低於毗連土地(即現有排放點所在之處)，因此，鄉村排水渠所收集的雨水連垃圾，很容易便排放到池塘及積聚於該處。申請人在所提交的排水影響評估中，建議須進行填塘工程，把申請地點的水平提高至與毗連

土地一致，使擬議的排水設施可設於擬進行填塘的範圍之上／之下，以便排放雨水水流。至於渠務署就計算上游及下游排水系統的容量所提出的意見，申請人願意與渠務署聯絡，以修正／提供水流計算資料。不過，如不進行填塘工程，該池塘便無法履行排放雨水水流的功能。

18. 關於負責建造、管理及維修保養鄉村排水渠的機構，屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生表示，根據渠務署的資料，現有的鄉村排水渠並非由渠務署負責建造及維修保養。申請人的代表鄧南盛先生和鄧添福先生表示，現有的鄉村排水渠由民政事務總署的工程組在很久之前建造。這些鄉村排水渠未經妥善設計及建造，因而接駁至池塘。區內的村民一直要求民政事務總署的工程組／渠務署改善村內的現有排水系統。民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生表示，民政事務總署轄下的鄉郊小工程計劃旨在進行區內改善工程，以提升村內的生活環境。倘鄉村排水渠由民政事務總署建造，署方會負責進行相關的管理及維修保養工作。

19. 一名委員詢問，是否需要申請規劃許可，才可清除淤泥。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，清除池塘堆積的淤泥無須取得規劃許可。就此，秘書補充說，根據分區計劃大綱圖有關「鄉村式發展」地帶的《註釋》，須取得城規會批給的規劃許可，才可進行填土／填塘或挖土工程。至於進行挖土工程是否須申請規劃許可，須視乎擬議挖土工程的性質及規模而定。一般而言，與農業活動直接相關的定期及小型挖土工程(例如清除池塘的淤泥及開墾農地)，無須申請規劃許可。此外，倘所進行的挖土工程屬於由政府統籌或落實的公共工程，亦可獲豁免，無須取得規劃許可。

20. 申請人的代表鄧南盛先生和鄧水慶先生表示，如有需要，他們可清除池塘的淤泥。不過，倘政府沒有改善附近的鄉村排水渠，池塘淤積的問題不久會再次出現，使淤積問題及相關的蚊患及衛生問題不能解決。申請人的代表鄧南盛先生亦對可能須申請規劃許可才可清除淤泥一事表達關注。副主席表示，倘申請人的代表未能確定在申請地點清除淤泥或進行其他工程是否須申請規劃許可，可徵詢規劃署的意見。

申請人就進行擬議填塘工程以作准許的農業用途所提出的理據

21. 兩名委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 擬議填塘工程的理據為何，以及進行擬議填塘工程的主要目的是否解決蚊患問題；以及
- (b) 備悉申請人建議在進行填塘後，把有關農業範圍劃分成 21 塊較細小的農地；較細小農地的運作細節為何，以及這些農地將用作營辦供外來人士遊玩的商業農場，還是讓村民可自給／休閒的農場。

22. 申請人的代表鄧南盛先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議填塘工程並非為了牟利或興建房屋，工程主要目的是解決因蚊患及池塘發出異味所造成的衛生問題。擬議填塘工程亦可為村民締造更佳的居住環境；以及
- (b) 有關農地將會供村民進行自給／休閒耕作，該處亦會提供一些休憩用地／休憩處予村民。

其他

23. 一名委員留意到，獲批准的同類申請涉及新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展，因而詢問有關該等鄉村的小型屋宇需求及可供小型屋宇發展的土地供應的詳情。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片回應時指出，這宗申請涉及擬進行填塘以作准許的農業用途，而非擬議小型屋宇發展。提供以下資料供委員參考：截至二零二三年，輞井村和輞井圍(兩條鄉村均位於同一「鄉村式發展」地帶)共約有 200 宗尚未處理的小型屋宇申請，而預計未來 10 年的小型屋宇需求約為 430 幢。估計截至二零二一年，這兩條鄉村的「鄉村式發展」地帶內可提供約 10.6 公頃土地(相等於約 420 幅小型屋宇用地)作小型屋宇發展。

24. 由於委員再無提問，副主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的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。副主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

25. 副主席請委員表達意見。委員普遍同意小組委員會的決定，認為應駁回這宗覆核申請。部分委員的意見和提議如下：

#### *申請人就擬議填塘工程所持的理據*

- (a) 申請人並無提出有力的理據，亦沒有提供技術評估（例如生態影響評估），以支持這宗覆核申請；
- (b) 對於申請人所面對的特殊困難／蚊患困擾、池塘淤積和發出異味問題，填塘並非解決方法；
- (c) 池塘位於村民擁有的私人地段內。私人地段擁有人有責任解決他們所屬地段內的淤積問題／蚊患困擾。這類私人土地管理的責任不應轉嫁給政府；

#### *生態方面*

- (d) 參照一些網上照片，可見池塘長有一些濕地植物，例如芋頭和薑花，因此可把申請地點視為濕地；
- (e) 申請人必須遵從規劃指引編號 12C 所訂立的「不會有濕地淨減少」原則。雖然曾有一些關於填塘的同類申請獲批准，但該等申請所涉填塘的規模細小及／或有提交技術評估以證明不會對濕地地區的生態造成嚴重影響。至於目前這宗申請，由於申請人未能證明擬議填塘工程不會對濕地地區的生態價值造成負面影響，當局不能給予從寬考慮；

#### *排水方面*

- (f) 建議申請人應與民政事務總署／渠務署聯繫，改善村內的現有排水系統。舉例說，可考慮向南延長兩

條現有鄉村排水渠至下游地區，以盡可能減少向池塘排放的污水量，從而舒緩淤積問題；以及

### 其他

- (g) 兩名委員對村民表示同情，因為蚊患和異味問題已困擾他們多年。建議相關政府部門(例如民政事務總署)應給予村民更多協助，解決有關問題。

26. 民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生指出，民政事務總署轄下的鄉郊小工程計劃旨在就鄉村內的鄉村排水渠落實地區渠務改善工程，並就民政事務總署所完成的排水渠進行所需的保養及維修工程。雖然他手頭上沒有資料顯示上述鄉村排水渠是否由民政事務總署建造，但他將於會後作出跟進。他補充說，民政事務總署在私人地段內建造鄉村排水渠時經常遇到困難，原因是署方須就上述建造工程取得有關地段擁有人的同意，但部分私人地段擁有人未能成功聯絡或已去世／移民。儘管如此，過往數年在民政事務總署、渠務署及其他相關部門通力合作下，署方已在不同鄉村進行多個渠務改善工程，消除不少水浸黑點。民政事務總署會繼續致力在鄉村落實地區渠務改善工程。

27. 委員認為，進行填塘並非解決蚊子滋生和異味問題的方法，而且私人地段擁有人應有責任處理在其地段內出現的淤積問題。副主席同意有關看法，並指出民政事務總署已承諾調查相關的鄉村排水渠是否屬於該署的管轄範圍，並在有需要時採取適當的行動。申請人及其代表如對規劃／排水事宜有任何查詢，應與相關部門(例如規劃署、渠務署及民政事務總署)聯繫。

28. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬進行填塘的地方位於濕地緩衝區內，並不符合有關「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(規劃指引編號 12C)的規定，因為擬議填塘工程不符合「不會有濕地淨減少」的原則，而申請

人亦未能證明擬議工程不會對濕地保育區內的魚塘和濕地的生態價值帶來負面干擾影響；以及

- (b) 申請人未能證明擬議填塘工程不會對周邊地區的排水和景觀造成不良影響。」

[會議小休五分鐘。]

## **議程項目2**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/450

擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗尖鼻咀第 129 約地段第 256 號餘段闢設度假營

(城市規劃委員會文件第 10901 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### **簡介和提問部分**

29. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

#### ***規劃署***

- |       |                  |
|-------|------------------|
| 區晞凡先生 | — 屯門及元朗西規劃專員     |
| 招志揚先生 | — 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 黃博桂先生 | — 城市規劃師／屯門及元朗西   |

30. 副主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人已表示不會出席會議。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

31. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10901 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地方、申請人的建議和理據、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。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

32. 規劃署的代表簡介完畢，副主席遂請委員提問。

33. 由於委員沒有提問，副主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就這宗覆核申請進行進一步商議。副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

34. 一名委員指出，申請人並無提出任何有力理據以支持這宗覆核申請。副主席總結，委員普遍同意小組委員會的決定，認為這宗申請應予駁回。

35. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議用途位於濕地緩衝區內，並不符合有關「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」)，因為申請人並無提交生態影響評估報告，以說明擬議發展造成的生態影響，亦沒有提出緩解措施的建議；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會受到負面的環境影響，亦不會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

### 議程項目3

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

### 其他事項

36. 餘無別事，會議於上午十一時五分結束。