

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第10988號

考慮日期：2024年12月13日

《南生圍分區計劃大綱草圖編號S/YL-NSW/9》

考慮申述編號TPB/R/S/YL-NSW/9-R1至R8

《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/9》

考慮申述編號 TPB/R/S/YL-NSW/9-R1 至 R8

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NSW/9-R1 至 R8)
<u>修訂項目(項目)A1</u> 把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 A2</u> 把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B</u> 把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「抽水站」地帶。 <u>項目 C</u> 把位於蠔洲路北面的一塊狹長土地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。 <u>項目 D</u> 把位於蠔洲路北面的一個小圓丘，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」。 <u>項目 E</u> 把位於榮基村的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。	總數：8 <u>支持項目 A1 至 D</u> R1：由盧緯綸建築規劃有限公司代表的合域有限公司／誠君有限公司／富任發展有限公司 <u>支持項目 D 及反對項目 A1、A2、B、C 和 E，以及關於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶和「自然保育區」地帶的《說明書》</u> R2：長春社 <u>支持項目 D 及反對項目 A1、A2、B、C 和 E，以及就《註釋》作出的修訂項目(d)、(f)和(h)</u> R3：個別人士 <u>反對項目 A1 至 E 和「自然保育區」地帶的《說明書》</u> R4：香港觀鳥會 <u>反對項目 A1 和 A2 及《註釋》和《說明書》</u> R5：個別人士 <u>反對項目 A1 至 B</u> R6：個別人士 <u>反對項目 A2</u> R7：個別人士 <u>對一些項目提出負面意見</u> R8：嘉道理農場暨植物園

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NSW/9-R1 至 R8)
<u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> (a) 加入新的「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，並加入發展限制條款。 (b) 刪除「住宅(丁類)」地帶和「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。 (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。 (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(只限度假屋)」。 (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」。 (f) 在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「動物園」。 (g) 修訂「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶《註釋》的規劃意向。 (h) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」	

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/YL-NSW/9-R1 至 R8)
地帶及「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」有關填土／填塘和挖土工程的條款。 (i) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶《註釋》的「備註」，以納入有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」支區的發展限制條款。	

註：所有申述人的名單載於**附件 III**。申述的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會（下稱「城規會」）委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL-NSW_9.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2024 年 7 月 12 日，《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/9》（下稱「分區計劃大綱草圖」）（**附件 I**）根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 **H-1a** 和 **H-1b** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 8 份有效的申述。2024 年 10 月 18 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併考慮。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**，而他們所提交的申述則載於**附件 IV**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A1、A2、B、C 及 D 一位於蠔洲路的擬議土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)發展項目(圖 H-1a)

2.1 政府為增加短中期土地及房屋供應，採取多管齊下的策略，先導計劃的擬議框架於 2018 年的《施政報告》中提出，並於 2019 年的《施政報告》勾劃了進一步細節。先導計劃旨在把已整合業權、在指定生態敏感地帶以外及非座落於政府已完成、正進行或擬開展發展研究範圍的私人土地的發展潛力釋放，以增加公私營房屋供應。

2.2 2021 年 8 月 2 日，一宗涉及元朗蠔洲路用地(下稱「先導計劃用地」)的先導計劃申請提交予發展局考慮，其後於 2022 年 11 月 1 日獲行政長官會同行政會議原則性同意。為落實擬議的先導計劃發展項目(包含公私營房屋和相關的基礎設施配套)，先導計劃用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶和「其他指定用途」註明「抽水站」地帶(分別為**項目 A1、A2 和 B**)。鑑於用地的現況及擁有權分布模式，以及容許在擬議先導計劃發展項目與北面「自然保育區」地帶內的池塘和濕地之間設有緩衝區(圖 **H-1a**)，「住宅(丁類)」地帶的餘下西面的部分改劃為「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」(分別為**項目 C 和 D**)。

項目 E—擬在榮基村進行的綜合住宅發展(圖 H-1b)

2.3 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」)於 2023 年 11 月 10 日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/7)(下稱「第 12A 條申請」)。為落實小組委員會的決定，位於新田公路及青山公路—潭尾段以西的用地已由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶，以便進行擬議的綜合住宅發展(**項目 E**)，並訂明最高地積比率限為 1.55 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 54 米(圖 **H-2b**)。

就分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.4 已就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂如下：

「住宅(甲類)」地帶

- (i) 關於**項目 A1 及 A2**，加入新的「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，並加入有關總樓面面積和建築物高度限制的條款；

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶

- (ii) 關於上文**項目 E**，修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》，以納入有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶地積比率和建築物高度限制的條款；以及

技術修訂

- (iii) 當局已藉此機會根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》。

2.5 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應上述修訂作出適當修改，並一併更新各土地用途地帶的一般資料，以反映有關規劃區的最新狀況及規劃情況，以及加入某些技術修訂。

分區計劃大綱草圖

2.6 2024 年 6 月 21 日，小組委員會同意有關《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 4/24 號載於城規會網頁¹，而小組委員會的會議記錄摘錄則載於**附件 V**。其後，分區計劃大綱草圖於 2024 年 7 月 12 日在憲報刊登。

¹ 小組委員會文件第 4/24 號可在城規會網頁查閱，網址為：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/744_rnt_agenda.html

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 當局在 2024 年 3 月 11 日就分區計劃大綱圖有關擬議先導計劃發展項目的擬議修訂項目(項目 A1 至 D)諮詢十八鄉鄉事委員會，並於 2024 年 3 月 26 日就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目(所有修訂項目)諮詢元朗區議會。雖然十八鄉鄉事委員會委員及元朗區議會議員均普遍支持擬議修訂，但亦表達一些關注，主要關於擬議發展引起的交通問題，尤其是區內的道路承載量不足以應付交通需求，而且日後元朗區的人口會不斷增加，將會造成累積影響。
- 3.2 此外，城規會在處理與項目 E 有關的第 12A 條申請時，已根據原有條例²的規定公布申請，讓公眾提出意見。小組委員會在 2023 年 11 月 10 日考慮該宗第 12A 條申請時，已考慮收到的公眾意見。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的情況

- 3.3 在分區計劃大綱草圖的展示期內，元朗區議會議員、十八鄉鄉事委員會及新田鄉鄉事委員會委員獲告知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。有關分區計劃大綱草圖所納入的修訂的資料文件亦已送交元朗區議會、十八鄉鄉事委員會及新田鄉鄉事委員會傳閱。城規會並沒有收到由元朗區議會議員、十八鄉鄉事委員會及新田鄉鄉事委員會委員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地方

項目 A1、A2、B、C 及 D 的申述用地

- 4.1 項目 A1 至 D 的申述用地(整體面積約為 8.5 公頃)位於蠔洲路以北(圖 H-1a)，現時可由南生圍路經蠔洲路對開的一條鄉村道路前往(圖 H-2a)。項目 A1 至 C 的用地主要為植物茂生的土地、池塘和荒廢的池塘，而項目 D 用地現時為長有植被的小圓丘。周邊地方饒具鄉郊特色，有一些零散民居／構築

² 原有條例指在緊接 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

物、空置／長有植物的土地和池塘。緊貼**項目 A2** 用地西南面的是按第 16 條申請(編號 A/YL-NSW/274)在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的用地興建的擬議住宅發展及社區樞紐(總地積比率為 2.29 倍，最高建築物高度為地庫以上 6 至 19 層，但不高於主水平基準上 75 米)，該宗申請於 2021 年獲小組委員會批准³，建造工程目前正在進行中。申述用地南面為現有的蠔洲路、元朗排水繞道和元朗公路(圖 **H-2a**、**H-3a** 及 **H-4a** 至 **H-4c**)。

- 4.2 擬議的先導計劃發展項目包含公私營房屋、相關通路和基礎設施配套(繪圖 **H-1a**)。先導計劃用地北部(即面積約為 2.2 公頃的**項目 A1** 用地)已改劃為「住宅(甲類)1」地帶，最大總樓面面積為 95 100 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以作擬議公營房屋發展，以及闢設一條連接北面現有村落的擬議區內路徑。先導計劃用地南部(即面積約為 3.7 公頃的**項目 A2** 用地)已改劃為「住宅(甲類)2」地帶，最大住用及非住用總樓面面積分別為 50 179 平方米及 2 245 平方米，建築物高度為主水平基準上 100 米，以作擬議私人房屋發展連 0.69 公頃的補償濕地(即先導計劃用地內現有池塘所佔的相同面積)，以及闢設一條連接蠔洲路的新通路。為興建污水抽水站供擬議先導計劃所進行的發展項目之用，緊貼**項目 A2** 用地西面一帶(即面積約為 0.3 公頃的**項目 B** 用地)和緊貼**項目 A1** 用地西南面一帶的地方已改劃為「其他指定用途」註明「抽水站」地帶。先導計劃發展項目的擬議布局和截面圖載於繪圖 **H-1a** 及 **H-1b**，有關的主要發展參數概述如下：

發展建議	項目A1用地的 公營房屋部分 ^(a)	項目A2用地的 私人房屋部分 ^(b)
發展用地面積(大約)	2.1公頃	2.4公頃
整體總樓面面積(大約)	95 100平方米	52 424平方米
— 住用 ^(c)	93 400平方米	50 179平方米
— 非住用 ^(d)	1 700平方米	2 245平方米
住用總樓面面積內的 房屋組合分布(大約)	70%(公營房屋)／30%(私人房屋) ^(e)	

³ 第 16 條申請(編號 A/YL-NSW/274)的申請人是擬議先導計劃發展項目的申請人之一。擬議發展已經展開，有關的建築圖則亦已於 2022 年 10 月 10 日獲得批准，批地文件亦於 2023 年 8 月 14 日簽訂。

發展建議	項目A1用地的 公營房屋部分 ^(a)	項目A2用地的 私人房屋部分 ^(b)
最高建築物高度	不多於主水平基準上100米	
樓層數目	26層 (包括兩層高的平台)	27層 (包括兩層高的平台 和一層地庫停車場)
樓宇幢數	4幢	3幢
單位數目	1 868個	1 261個
預計人口	5 231人	3 153人
政府、機構及社區設施 ^(f)	- 長者鄰舍中心 - 一支為體弱長者提供家居照顧服務的服務隊(共4隊以非中央廚房模式運作的人員)	- 幼稚園 - 公共交通總站
補償濕地	不適用	6 900平方米

備註：

- (a) 項目 A1 用地面積約 2.2 公頃，包括公營房屋部分的發展面積(約 2.1 公頃)，以及沿公營房屋部分北面邊界所設的擬議區內路徑(約 0.1 公頃)。
- (b) 項目 A2 用地的面積約為 3.7 公頃，包括私人房屋部分的發展面積(約 1.8 公頃)、相關補償濕地(約 0.7 公頃)及連接蠔洲路的擬議新通路(約 1.2 公頃)。
- (c) 公營房屋部分和私人房屋部分的住用地積比率分別按發展用地面積計算所得，分別相等於 4.37 倍和 2.06 倍。
- (d) 不包括獲豁免計入總樓面面積的社會福利設施(下稱「社福設施」)和公共交通總站。
- (e) 根據發展局於 2022 年 4 月發出的土地共享先導計劃及申請指引，不少於七成增加的住用總樓面面積須撥作公營房屋或「首置」發展。至於擬議的先導計劃發展項目，在計算房屋組合的住用總樓面面積時，不會計算根據獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)所訂的 10 150 平方米的住用總樓面面積，故此，公營房屋住用總樓面面積與私營房屋住用總樓面面積的比例為 93 400 平方米：39 679 平方米(即 50 179 平方米減 10 500 平方米)，相等於 70:30。
- (f) 根據 2020 年《施政報告》公布的政策，擬議發展會預留相等於公營房屋部分整體可發展住用總樓面面積不少於約 5% 的面積供闢設社福設施，而按政府規定提供的社福設施會獲豁免計入總樓面面積內。

4.3 為理順用途地帶的界線，先導計劃用地以西的一塊狹長土地(即面積約為 0.9 公頃的項目 C 用地)已改劃為「鄉村式發

展」地帶，因這幅用地的擁有權分布模式和用地情況主要與毗鄰的「鄉村式發展」地帶相若。先導計劃用地以北長有植被的小圓丘(即面積約為 1.4 公頃的**項目 D** 用地)已改劃為「綠化地帶」，以反映現有用地情況，以及作為在擬議先導計劃發展項目與北面「自然保育區」地帶內的池塘和濕地之間的緩衝區(圖 **H-2 a** 及 **H-3 a**)。

項目 E 的申述用地

4.4 **項目 E** 的申述用地(面積約 6.8 公頃)位於榮基村北面。**項目 E** 用地西部現時主要作多種棕地用途，而東部主要為草地和荒廢池塘。**項目 E** 用地位於新田公路和青山公路—潭尾段以西，其周邊地區主要為多項露天貯物和倉庫用途，以及在壘圍和榮基村的民居／村屋(圖 **H-2 b**、**H-3 b** 和 **H-5 a** 至 **H-5 c**)。

4.5 為落實已獲同意的第 12A 條申請，**項目 E** 用地已改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶，最高地積比率限為 1.55 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 54 米。分區計劃大綱草圖的《註釋》中「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向和第一欄及第二欄用途並沒有改變。根據申請人在第 12A 條申請提交的初步發展計劃，擬議綜合住宅發展包括 7 幢 15 層高的住宅大廈、兩幢兩層高的會所和一幢 3 層高的政府、機構及社區連零售設施大樓，這些樓宇之下是兩層地庫停車場／機電裝置樓層，另有濕地修復區。相關的總綱發展示意圖及截視圖載於繪圖 **H-2 a** 和 **H-2 b**，初步發展計劃的主要發展參數概述如下：

主要發展參數	
用地總面積	68 385 平方米(約數) (當中包括約 6 073 平方米的政府土地)
發展用地面積 [#]	65 121 平方米
地積比率(不多於)	1.548 倍
住用地積比率	1.5 倍
非住用地積比率	0.048 倍

主要發展參數	
總樓面面積(不多於)	100 782 平方米
住用總樓面面積	97 682 平方米
非住用總樓面面積	3 100 平方米
上蓋面積	不超過 15%
樓宇幢數	
住宅大廈	7 幢
政府、機構及社區連零售設施大樓	1 幢
會所	2 幢
建築物高度(在兩層地庫之上)	
住宅大廈	15 層(主水平基準上 53.95 米)
政府、機構及社區連零售設施大樓	3 層(主水平基準上 20.5 米)
會所	2 層(主水平基準上 15.5 米)
政府、機構及社區連零售設施大樓	
地下	零售設施
1 樓	幼稚園
2 樓	幼兒中心
單位數目	1 997 個

發展用地面積不包括毗連的明渠和一段壘圍路

規劃意向

4.6 與上述申述用地有關的土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 **A1** 及 **A2** 的「住宅(甲類)1」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在建築物的最低 3 層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途；
- (b) 項目 **B** 的「其他指定用途」註明「抽水站」地帶的規劃意向，主要是作抽水站用途；
- (c) 項目 **C** 的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶

內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；

- (d) **項目 D** 的「綠化地帶」的規劃意向，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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；以及
- (e) **項目 E** 的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。任何新建築物，均應盡量遠離后海灣。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在所收到的 8 份申述中，有一份(**R1**)由先導計劃發展項目的申請人提交，表示支持**項目 A1 至 D**；有兩份(**R2 及 R3**)由長春社和一名個別人士提交，表示支持**項目 D**，但反對其他所有項目，**R2** 同時反對對《說明書》內關於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶和「自然保育區」地帶所作出的修訂，**R3** 亦反對對分區計劃大綱圖《註釋》的修訂項目(d)、(f)及(h)；有一份(**R4**)由香港觀鳥會提交，表示反對所有項目，以及對《說明書》內關於「自然保育區」地帶所作出的修訂；有一份(**R5**)由一名個別人士提交，表示反對**項目 A1 及 A2**，以及《註釋》和《說明書》；有一份(**R6**)由一名個別人士提交，表示反對**項目 A1 至 B**；另有一份(**R7**)由一名個別人士提交，表示反對**項目 A2**；其餘一份(**R8**)由嘉道理農場暨植

物園提交，表示從生態及保育的角度而言，對一些項目（例如與把「住宅（丁類）」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶有關的項目）持負面意見。

5.1.2 申述提出的主要理由及意見，以及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應，概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 項目 A1 及 A2

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 城規會已同意劃設擬議的「住宅（甲類）1」地帶及「住宅（甲類）2」地帶，以及就先導計劃發展項目下的公營房屋部分和私人房屋部分所分別施加的相關發展限制。先導計劃是因應政府採取的多管齊下策略以增加短中期土地及房屋供應而提出的框架，可增加公私營房屋供應。申請人已進行多項技術評估，以證明先導計劃發展項目在技術上可行。相關政府部門原則上不反對有關發展。	R 1
回應	
(a) 關於(1)： 備悉表示支持的意見。	

5.2.2 項目 B、C 及 D

主要理由／意見／建議	申述編號
(2) 支持項目 B、C 及 D，因為這些項目主要旨在反映先導計劃發展項目周邊地區的擬議基礎設施工程及現有用地情況。	R 1
(3) 支持項目 D。應極力維護此地區不宜進行發展的推定。	R 2 及 R 3

回應
(b) 關於(2)至(3)： 備悉表示支持的意見。

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A1、A2 及 B

先導計劃發展項目的申請資格及改劃程序

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 先導計劃發展項目有部分範圍與新自然保育政策下的其中一個須優先加強保育地點(即拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地)重疊。根據發展局所訂定的先導計劃申請準則，先導計劃發展項目應該不符合申請資格。	R 2、R 4
(2) 公營房屋的需求正不斷下降，在此情況下為了提供公營房屋而破壞濕地，並無理據。考慮到私人住宅單位的供應過剩，根本沒有需要在該區進行新發展。	R 3
(3) 政府沒有經過第 12 A 條申請的程序，便把先導計劃用地改劃作先導計劃發展項目之用，立下不良先例。	R 5
回應	
(a) 關於(1)至(2)： 先導計劃是政府採取多管齊下策略以增加短中期土地及房屋供應的一部分，目的是把已整合業權在指定生態敏感地帶⁴以外及非坐落於政府發展研究範圍的私人土地的發展潛力釋放，以增加公私營房屋供應。	

⁴ 先導計劃的其中一項申請資格準則，是申請地點不得位於郊野公園／特別地區、6 個生態敏感地帶，以及新自然保育政策下 12 個須優先加強保育地點所涵蓋的地區，以期在發展和保育之間取得平衡。

根據先前劃設的「住宅(丁類)」地帶，先導計劃用地一直都規劃作住宅發展。此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。

先導計劃用地有部分範圍亦涉及在 2018 年 1 月 12 日獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)。該宗申請提出把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)2」地帶，整體住用總樓面面積約為 10 150 平方米，以作擬議住宅發展⁵。根據獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)，申請地點邊緣的小部分地方(先前劃為「住宅(丁類)」地帶)與新自然保育政策下的其中一個須優先加強保育地點(即拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地)的邊緣地區重疊。

儘管位於先導計劃用地邊緣擬作改劃的小部分地方與拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地重疊，但土地共享先導計劃顧問小組(下稱「顧問小組」)考慮到先導計劃用地上述的規劃歷史，認為先導計劃發展項目建議可在房屋需求與保育之間取得適當平衡，遂支持這宗先導計劃申請，並將之呈交行政長官會同行政會議通過。行政長官會同行政會議其後在 2022 年 11 月原則上同意這宗先導計劃申請。

先導計劃申請獲通過後，先導計劃申請人已進行詳細的技術評估及提出相關的緩解措施(包括環境及生態等方面的緩解措施)，以確定擬議先導計劃發展不會造成任何不可接受的影響。特別是建議加入面積合共約 0.69 公頃的補償濕地，面積相等於先導計劃用地內現有池塘的面積(繪圖 H-1d)。補償濕地是先導計劃發展項目的一部分，將與先導計劃發展項目日後的私人房屋一併管

⁵ 第 12A 條申請編號 Y/YL-NSW/4 是由擬議先導計劃發展項目的其中兩名申請人所提交的。這宗申請提出把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)2」地帶，最高地積比率為 0.34 倍(即根據 30 160 平方米的用地面積，總樓面面積約為 10 150 平方米)，最高建築物高度為 3 層(建於一層地庫之上)，以作擬議住宅發展。

理和維修保養。此外，會沿補償濕地的邊緣種植本土品種，以加強景觀特色及提高生物多樣性。至於與在拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地的邊緣重疊的小部分範圍，現時大部分地方為空置荒地並有一些荒廢池塘，建議把這部分主要用作補償濕地及闢設基礎設施和道路(繪圖 H-1a、圖 H-2a 及圖 H-3a)。已諮詢的相關政府決策局／部門，包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，對擬議先導計劃發展項目並無負面意見。

(b) 關於(3)：

先導計劃的資格準則和實施安排已獲行政長官會同行政會議通過，並已向公眾公布，當中包括以方便為由而分三個階段處理先導計劃申請的方法，確保可迅速提供房屋單位。

先導計劃申請的處理程序與根據條例提出第 12A 條申請的既定程序相若。申請人須進行並提交技術評估，以支持先導計劃申請。在第一階段，發展局轄下由政府人員組成的跨專業專責小組(即土地共享辦事處(下稱「辦事處」))在接獲有關申請並進行審核後，會諮詢相關政府決策局／部門，然後在第二階段把先導計劃申請提交顧問小組，以徵詢獨立和第三方的意見。其後，獲顧問小組支持的個案會提交行政長官會同行政會議作原則性同意。獲同意的先導計劃申請隨後會進入第三階段，當中涉及兩個部分－法定程序(主要有關城市規劃和道路／污水排放工程的刊憲工作)和土地行政程序。

至於就行政長官會同行政會議原則性同意的擬議先導計劃發展項目所進行的公眾諮詢，已妥為遵循先導計劃框架下的行政程序和城市規劃框架下修訂分區計劃大綱圖的法定程序，包括根據條例展示分區計劃大綱草圖供公眾查閱和提交申述，以及如上文第 3 段所述，就對分區計劃大綱圖作出的修訂諮詢十八鄉鄉事委員會和元朗區議會。

生態及景觀方面

主要理由／意見／建議	申述編號
(4) 擬議先導計劃發展項目坐落於根據有關「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」)屬濕地緩衝區的后海灣地區，並會涉及填塘工程，因而導致直接損失濕地(圖 H-1a)。有些住宅大廈十分接近濕地保育區的邊界，這樣安排會對濕地保育區內的濕地造成干擾。目前並無足夠的細節證明分區計劃大綱圖的修訂可符合濕地保育區和濕地緩衝區的規劃意向及「不會有濕地淨減少」的原則。特別是項目 A2 用地，因為該處坐落在濕地保育區範圍內，因此不應對原有的建築物高度限制作出任何修訂。	R2、R4、R6、R7
(5) 先導計劃發展項目會使相當大範圍的池塘(即 6 900 平方米)消失，而這些池塘實應予以保護。沒有足夠資料可證明以零散濕地作補償的做法具有成效，特別是所涉的補償濕地將會是「以水泥築砌襯層並以灌木圍邊的池塘」，將會貧瘠及缺乏天然池塘應有的所有特質，難以培育水生生物和動植物。此外，先導計劃發展項目的高樓大廈與周圍濕地之間的建築物後移距離約為 6 米，並不足夠。 先導計劃申請人提交的生境創造及管理計劃及財務安排沒有足夠的詳情。先導計劃發展項目內的補償濕地是否能持續發展(包括日後的保養和管理)令人存疑。	R2、R3、R4、R5、R6

(6) 幾十年來，后海灣濕地生態系統內的濕地出現累積損失。直接損失的濕地被低估，但並無進行覆核調查。鑑於區內有多項已規劃的發展項目，先導計劃發展項目將會對脆弱的后海灣生態系統造成更大壓力。	R2、R4、 R6
(7) 擬議的先導計劃發展項目會產生若干負面生態影響，包括(i)未能確保鳥類的飛行路線；(ii)擬議的緩解措施能否有效應對運作階段的潛在人為干擾令人存疑；以及(iii)候鳥和其他易受光線影響的夜間活動物種可能會受光線眩光干擾，但先導計劃申請人所進行的生態影響評估並沒有就這些方面作出評估。	R2、R4
(8) 因先導計劃發展項目而擬移除的樹木有 153 棵。其中 104 棵屬不良及入侵性樹種，因此不建議補種。先導計劃發展項目內會種植 49 棵新的重標準樹苗，作為美化環境建議的一部分。清除樹木的補償比例並非 1:1。	R3
(9) 由於先導計劃發展項目鄰近具重要保育價值的濕地，因此，部分擬議修訂(提出把若干用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶)便引起高度關注。此外，有意見關注擬議的先導計劃發展項目對新自然保育政策下須優先加強保育地點可能產生的影響。	R8
(10) 先導計劃發展項目位處擬議南生圍濕地保育公園的研究範圍內，會對擬議南生圍濕地保育公園的設立產生負面影響。	R2
回應	
(c) 關於(4)： 規劃指引編號 12C 只適用於涉及濕地保育區及濕地緩衝區的第 16 條規劃申請，並不適用於為擬議先導計劃發展項目而對分區計劃大綱圖作出的修訂，但先導計劃	

發展項目符合「不會有濕地淨減少」的原則。當局已就擬議的先導計劃發展項目進行生態影響評估，以確定對生態所造成的影響並提出相應的生態緩解措施。就此，從生態角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對生態影響評估及擬議的先導計劃發展項目，以及其後的分區計劃大綱圖修訂沒有負面意見。

先導計劃用地的大部分範圍(包括**項目 A1、A2 及 B** 用地)現時是空地，以及一些荒廢池塘和生態價值屬「低」及「低至中等」的池塘(約 0.69 公頃)。用地先前劃為「住宅(丁類)」地帶，並一直規劃作住宅發展，而且整幅用地位於濕地緩衝區，並無侵佔濕地保育區。根據擬議的先導計劃發展計劃，建議在私人房屋部分提供補償濕地，面積與現有受影響池塘面積相同，而其濕地功能亦會予以加強，以彌補損失，從而符合「不會有濕地淨減少」的原則(繪圖 H-1d)。建議沿先導計劃發展項目的邊界闢設園景區，以作緩衝，務求盡量減輕可能對毗鄰濕地造成的影響(繪圖 H-1c)。相關的政府部門會在推行階段確保擬議的補償濕地已妥為提供，而補償濕地會連同日後先導計劃發展項目的私人屋苑一併管理及維修保養。

(d) 關於(5)：

漁護署署長對生態影響評估的結論及評估報告提出的緩解措施沒有負面意見。根據就擬議的先導計劃發展項目進行的生態影響評估，有關住宅用途的滋擾程度在本質上相對較低，因為人類活動主要限於室內進行。儘管如此，建議作出合適的設計，例如在先導計劃發展項目的邊界闢設園景區，以作為毗鄰濕地的緩衝區並阻隔任何可能出現的噪音、交通及其他人為滋擾(繪圖 H-1c)。鑑於位於先導計劃用地的東面和南面的荒廢池塘的生態價值屬低或低至中等，因此滋擾所造成的整體剩餘影響屬可以接受。

根據先導計劃申請人提交的濕地保育計劃，先導計劃用地的東南面、南面及西南面都有濕地(繪圖 H-1d)。補償濕地(約 0.69 公頃)的擬議地點或可與附近的現有濕地產生最佳的協同效應(繪圖 H-1d 及圖 H-3a)。根據

濕地保育計劃，補償濕地會設為附有軟河床的蓄水池或可吸引野生動物的淡水蘆葦林(繪圖 H-1e)。由於將會廢除的荒廢池塘和池塘的生態價值屬「低」及「低至中等」，預計補償濕地可在面積和功能這兩方面完全彌補所損失的濕地，同時或可使周邊地區的整體生態價值有輕微改善。

先導計劃申請人所提交的濕地保育計劃已附上補償濕地的初步設計及管理方案。生境創造及管理計劃的細節會在詳細設計階段敲定。

據先導計劃申請人所提供的資料，補償濕地會按照為峻巒提供補償濕地所採取的方式，連同日後的私人住宅部分一併維修保養及管理，而有關情況必須符合漁護署署長的要求。

(e) 關於(6)：

從生態角度而言，漁護署署長對生態影響評估中有關累積影響的結果沒有負面意見。

在距離先導計劃用地 500 米範圍內因同期發展項目而造成的累積影響，已納入生態影響評估的範圍內。鑑於大部分同期進行的發展項目不是與先導計劃用地相距超過 500 米，就是用地被元朗公路及／或錦田河排水道隔開，這些計劃的潛在累積影響大多較低。至於距離最近的同期發展項目，即按照第 16 條申請(編號 A/YL-NSW/274)進行的住宅發展項目(圖 H-2a)，所涉地點鄰接先導計劃用地的西南面，在施工階段會採用較寧靜的打樁方法。由於當局會在先導計劃發展項目的詳細設計階段評估及考慮採用較寧靜的打樁方法，因此預計有關發展在施工階段不會造成重大的累積影響。這些同期發展項目所造成的其他影響將分別被緩解及降至低水平，預計不會產生重大的剩餘累積影響。

(f) 關於(7)：

從生態角度而言，漁護署署長對生態影響評估及先導計劃發展項目沒有負面意見。

就先導計劃發展項目可能造成的生態影響所作評估，已涵蓋對潛在生態影響的評估，當中包括造成干擾所帶來的影響及對鳥類飛行路線的影響。評估結果顯示，潛在生態影響大致輕微。只要落實闢設園景區、提供補償濕地和針對燈光採取預防措施，先導計劃發展項目不會對生態造成重大的負面剩餘影響。

至於鳥類的飛行路線，當局曾於旱季進行調查，而有關調查已充分涵蓋所有棲息鳥類的飛行路線，尤其是那些經過先導計劃用地的鳥類。調查結果顯示，大部分(86%)飛行路線並沒有途經先導計劃用地，只有少數(約12%)及偶爾使用(約2%)的飛行路線途經先導計劃用地的西面和東面。因此，可能出現旱季飛行路線被切斷的影響仍屬輕微，而有關飛行高度及鳥類品種的資料不大可能影響生態影響評估的結果。

(g) 關於(8)：

根據就擬議的先導計劃發展項目而提交的景觀設計及樹木保育／移除建議，擬把153棵樹木(包括104棵屬不良樹種的樹木)砍伐，並建議種植49棵新樹作補償，達到1:1的補種樹木比例(不包括不良樹種的樹木)，符合發展局技術通告(工務)第4/2020號。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並無負面意見。

(h) 關於(9)：

關於申述人因先導計劃發展項目鄰近具重要保育價值的濕地和對新自然保育政策下的須優先加強保育地點可能造成的影響提出的憂慮，請參閱上文第5.3.1(a)段。

(i) 關於(10)：

申請人於 2021 年 8 月向發展局提交先導計劃的申請，以供考慮。2021 年 10 月，當局公布《北部都會區發展策略》(下稱「北都發展策略」)，當中包括設立濕地保育公園系統的建議。北都發展策略就擬設於濕地保育公園系統的各個公園制訂初步範圍和邊界，當中包括擬議的南生圍濕地保育公園，但先導計劃用地並不屬於南生圍濕地保育公園的範圍內。

2022 年，漁護署委託顧問進行「建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」(下稱「可行性研究」)，就濕地保育公園系統的整體落實策略提供建議。可行性研究的研究範圍主要以北都發展策略所建議的公園邊界為基礎，並進一步擴展以涵蓋一些位於附近和互相連接的魚塘和濕地，以便更全面地研究擬議公園的細節並制訂建議。因此，可行性研究的研究範圍涵蓋先導計劃用地。

2024 年 10 月 24 日，當局公布可行性研究的研究報告。考慮到先導計劃用地大部分為已受干擾的範圍，以及散布在先導計劃用地範圍內的魚塘面積細小(不足 1 公頃)，而且並非常用，以致先導計劃用地的整體生態價值較低。在全面考慮邊界劃分準則⁶後，可行性研究不建議把先導計劃用地納入南生圍濕地保育公園的範圍內(圖 H-6)。

建議

建議	申述編號
(11) 為反映現況並保存現有濕地和生態完整，應把「未決定用途」地帶內的魚塘和毗鄰項目 A1 至 D 的濕地保育區改劃為與保育相關的土地用途地帶(繪圖 H-1f)。	R 4

⁶ 可行性研究的顧問制訂了一套劃分公園邊界的準則，包括濕地生境面積、生態價值、水產養殖活動水平、已承諾、計劃和擬議的開發項目、當前的土地用途、土地狀況和地塊邊界等。

回應
(j) 關於(11)： 如第 5.3.1(c)至(f)段所提及，先導計劃發展項目符合「不會有濕地淨減少」的原則。申請人已就先導計劃發展項目進行生態影響評估，以確定生態影響並建議相應的生態緩解措施。漁護署署長從生態的角度而言，對生態影響評估及先導計劃發展項目沒有負面意見。 申述人沒有進行詳細的評估以支持改劃建議。然而，可行性研究建議把所涉「未決定用途」地帶的魚塘納入南生圍濕地保育公園內(如以上第 5.3.1(i)段所述)。有關建議有待就南生圍濕地保育公園作進一步詳細研究時再作探討。

5.3.2 項目 C 及 D

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 反對項目 C。適合興建小型屋宇的土地只局限在鄉村範圍內的地區。項目 C 的有關地段與山貝村有一段距離，遠遠超出鄉村範圍的 300 呎半徑範圍。沒有理據支持擴大「鄉村式發展」地帶。	R 3
(2) 反對項目 D 但沒有提出具體理由。	R 4
回應	
(a) 關於(1)： 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。雖然地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，但設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城	

規會申請許可，或會獲得批准。

先導計劃用地西面的狹長土地(約 0.9 公頃)，其擁有權分布模式及用地狀況大致與毗鄰的「鄉村式發展」地帶相似，因此適宜改劃為「鄉村式發展」地帶，以理順用途地帶界線。

(b) 關於(2)：

項目 D 用地已由「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現有的用地狀況，並可作為先導計劃發展項目與北面「自然保育區」地帶內的池塘和濕地之間的緩衝區。

5.3.3 項目 E

生態方面

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 私人住宅單位的需求明顯有所減少，進一步侵佔濕地以增加住宅單位存量的做法不可接受。	R 3
(2) 就擬議綜合住宅發展所擬的濕地修復及闢設計劃建議填平現有池塘，並以商業魚塘取而代之，此舉可能會導致出現以混凝土築砌襯層的池塘及引起過度開發。現時沒有就濕地修復及闢設計劃的長遠管理和保養事宜提供詳情。	R 2 、 R 3
(3) 擬議綜合住宅發展會對附近的濕地和濕地保護區帶來負面干擾。此外，未有評估后海灣地區內各項發展的累積影響。	R 3 、 R 4
(4) 就擬議綜合住宅發展所作的生態影響評估發現多種鳥類。由於項目 E 用地與現有濕地生態系統相連，濕地緩衝區內現有鄉郊景觀所提供的開揚程度和廊道應予維持。擬議住宅發展會對環境造成影響，增加雀鳥碰撞風	R 4

險及對雀鳥的人為干擾，並使后海灣地區濕地生態系統的生境質素下降。	
回應	
(a) 關於(1)至(4)： 項目 E 用地一直劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。項目 E 旨在反映及落實已獲同意的第 12A 條申請，把項目 E 用地改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶，最高地積比率由 0.4 倍改為 1.55 倍，最高建築物高度限制由 6 層改為主水平基準上 54 米。從生態角度而言，漁護署署長對這宗第 12A 條申請及就項目 E 用地對分區大綱計劃圖作出修訂不表反對。 根據就該宗第 12A 條申請進行的生態影響評估，項目 E 用地涵蓋的生境的生態價值屬極低至低。在該處提供濕地修復區會令用地內的濕地面積有淨增加，並符合「不會有濕地淨減少」的原則。濕地修復區及園景美化種植亦可作為濕地，在項目 E 用地與濕地保育區的生境之間肩負視覺緩衝的角色(繪圖 H-2c)。住宅發展所造成的滋擾程度在本質上相對較低，因為人類活動主要限於室內進行。當局已建議採取緩解措施，以緩減任何可能造成的負面影響。在採取緩解措施後，擬議發展不會造成重大的剩餘及累積負面影響。 濕地修復及闢設計劃已概述濕地修復區的設計及主要營運程序。根據第 12A 條申請中就擬議綜合住宅發展制訂的濕地修復及闢設計劃，擬議池塘的底部在興建混凝土堤壘後會鋪上泥土，情況與傳統魚塘相似(繪圖 H-2d)。第 12A 條申請的申請人會承擔濕地修復區的建築費用，並負責長遠的管理和監管工作。關於項目 E 用地的詳細的生境創造及管理計劃會於詳細設計階段制訂。	

其他事項

主要理由／意見／建議	申述編號
(5) 擬在項目 E 用地進行的綜合住宅發展並不符合規劃指引編號 12C 中關於濕地緩衝區的規劃意向，而且與四周環境不協調。	R 2、R 4
(6) 擬在項目 E 用地進行的綜合住宅發展發展密度應予降低。	R 4
(7) 放寬該區發展密度的申請可能會對區內基礎設施、社區服務的承載量和供應情況，以及環境的承受能力造成壓力。	R 3
回應	
(b) 關於(5)及(6)：	
請參閱第 5.3.3(a)段的回應。	
(c) 關於(7)：	
申請人已就擬議發展項目進行相關技術評估，包括交通影響評估、排水及排污影響評估、環境評估、生態影響評估等，結論是在落實緩解措施後，擬議發展不會造成任何無法克服的問題。申請人須在第 16 條申請階段提交詳細發展計劃，以進一步證明擬議發展項目連濕地修復區及以及基礎設施的承載量在技術方面是否可行。 根據規劃人口和《香港規劃標準與準則》的相關要求，在分區計劃大綱圖的規劃區內提供的政府、機構及社區設施和休憩用地大致足以應付有關需求。	

5.3.4 對分區計劃大綱草圖《註釋》所作的修訂

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 反對把「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(只限度假屋)」納入「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途，因為酒店及	R 3

度假屋均屬商業用途，並不符合為原居村民提供家園的「鄉村式發展」地帶的規劃意向。(就註釋作出的修訂(d)項)	
(2) 在可以讓動物於自然生境中自由生活的情況下，實在再沒有合理的理據把動物關在籠子裏。現時並無計劃在該區闢設動物園，因此不應把「動物園」納入「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途。(就註釋作出的修訂(f)項)	R 3、R 5
(3) 反對按照《法定圖則註釋總表》修訂「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶和「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」中有關填土／填塘及挖土的條款，因為這樣做會賦予政府不受約束且無須問責的權力進行填土／填塘或挖土工程，完全妄顧社區的利益。(就註釋作出的修訂(i)項)	R 3、 R 4、R 5
回應	
(a) 關於(1)： 分區計劃大綱草圖《註釋》中的土地用途表依循城規會頒布的《註釋總表》制訂。「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(度假屋)」屬影響較低的消閒及康樂用途，以便保存和提升蘊含豐富歷史及文化資源的傳統鄉鎮。鑑於這些用途可能對周邊鄉村環境帶來影響，城規會將有機會根據本身所訂定的相關指引(如有的話)，按個別情況審核這些發展建議。此兩種用途均屬「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可。	
(b) 關於(2)： 根據城規會於 2024 年發出的「經修訂的法定圖則詞彙／概括用途釋義」，「動物園」指用作飼養動物和雀鳥以達到保育目的或公開展覽而不論入場是否收費的地	

方。

城規會已於 2024 年 3 月 8 日考慮及同意檢討《註釋總表》所載的「動物園」用途。一般而言，確實有需要在合適地帶內預留土地作動物園用途。漁護署表示，動物園內所有動物均受《防止殘酷對待動物條例》(第 169 章)保護，免受殘酷對待，而根據《公眾衛生(動物及禽鳥)(展覽)規例》(第 139F 章)，展覽動物或禽鳥必須領有牌照。在香港，在落實任何動物園建議前，必須事先取得規劃許可及／或領有牌照。動物福利亦受上文所述的現行法例保障。有見及此，城規會認為在《註釋總表》保留對「動物園」用途的現行規定是恰當的。

「動物園」用途屬「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可。

(c) 關於(3)：

在分區計劃大綱草圖加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，這個做法符合城規會頒布的《註釋總表》的規定，目的是簡化規劃申請程序／機制。

這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。由政府統籌或落實的公共工程受既定監管機制規管，這些工程須獲有關政府決策局／部門同意，並須符合相關政府規定、現行條例及規例。

此外，這項豁免條款只適用於填土／填塘或挖土工程。須按照分區計劃大綱圖《註釋》的規定取得城規會規劃許可的用途(即第二欄用途)，有關用途本身仍須取得規劃許可，而與此用途相關的任何填土／填塘或挖土工程亦屬建議的一部分。因此，當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的規管並不會被削弱。

5.3.5 對《說明書》作出的修訂

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 根據規劃指引編號 12C，「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。」對分區計劃大綱圖《說明書》所述的「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的「不會有濕地淨減少」原則作出的擬議修訂，並不符合規劃指引編號 12C。	R 2、R 4
(2) 分區計劃大綱圖《說明書》第 9.11.1 段的中譯本中關於「『不會有濕地淨減少』可指現有魚塘所發揮的濕地和生態功能沒有減少」一節，與《說明書》的英文版不一致。	R 5
回應	
(a) 關於(1)： 分區計劃大綱圖有關「自然保育區」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的《說明書》旨在表明有關地帶的意向，其中包括在濕地保育原則方面的意向，而規劃指引編號 12C 則僅旨在適用於考慮用地坐落在濕地保育區和濕地緩衝區範圍內的第 16 條申請。所有第 16 條申請仍需遵守規劃指引編號 12C 所述「不會有濕地淨減少」的原則。規劃署會就發展建議是否符合「不會有濕地淨減少」的原則諮詢相關決策局／部門。	
(b) 關於(2)： 備悉。第 9.11.1 段的相關句子的中譯本「『不會有濕地淨減少』可指現有魚塘所發揮的濕地和或生態功能沒有減少。」將作出相應修訂。	

6. 諮詢政府決策局／部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有)已適當納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 環境及生態局局長；
- (c) 地政總署元朗地政專員；
- (d) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 漁護署署長；
- (h) 運輸署署長；
- (i) 路政署總工程師／新界西；
- (j) 土力工程拓展署(下稱「土拓署」)土力工程處處長；
- (k) 土拓署西拓展處處長；
- (l) 土拓署土木工程處處長；
- (m) 渠務署總工程師／新界北；
- (n) 水務署總工程師／建設；
- (o) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (p) 機電工程署署長；
- (q) 民政事務總署元朗民政事務專員；
- (r) 社會福利署署長；
- (s) 食物環境衛生署署長；
- (t) 消防處處長；
- (u) 康樂及文化事務署署長；
- (v) 房屋署署長；以及
- (w) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1**、**R2(部分)**及**R3(部分)**的支持意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持**R2(部分)**、**R3(部分)**及**R4**至**R8**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1、A2 及 B

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，增加短中期土地及房屋供應，而土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)是其中一項措施。改劃**項目 A1、A2 及 B**用地的土地用途地帶，以落實獲行政長官會同行政會議同意的擬議先導計劃發展項目，做法恰當**(R3)**；
- (b) **項目 A1、A2 及 B**的用地一直規劃作發展之用，而有關用地有部分範圍涉及一宗已獲同意作住宅發展的第12A條申請(編號 Y/YL-NSW/4)。儘管這些用地的邊緣有小部分與新自然保育政策下的其中一個須優先加強保育地點重疊，這宗先導計劃申請獲政府及先導計劃顧問小組接納及支持，其後獲行政長官會同行政會議通過**(R2、R4 及 R8)**；
- (c) 為落實涉及**項目 A1、A2 及 B**用地並已獲同意的先導計劃申請，對分區計劃大綱圖作出的相關修訂已提交城規會，經城規會同意後繼而根據《城市規劃條例》展示，以供公眾查閱。當局已妥為遵照所有相關法定和行政程序諮詢公眾，以落實獲同意的先導計劃**(R5)**；
- (d) 當局已就在**項目 A1、A2 及 B**用地進行的擬議先導計劃發展項目進行生態影響評估，以評估可能造成的生態及累積影響。由於會落實補償濕地和緩解措施，先導計劃發展項目應不會造成濕地面積淨減少和重大的負面剩餘及累積影響。提交的濕地保育計劃亦已附上補償濕地的初步設計及管理方案。擬議先導計劃發展項目符合「不會有濕地淨減少」的原則。擬議先導計劃發展項目所提出的樹木補償建議屬可以接受**(R2 至 R8)**；
- (e) 根據在 2024 年 10 月公布的「建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」(下稱「可行性研究」)的研究報告，建議不要把**項目 A1、A2 及 B**的用地納入南生圍濕地保育公園的範圍內**(R2)**；

項目 C

- (f) 關於項目 C 所涉的狹長土地，其擁有權分布模式及用地狀況與毗鄰的「鄉村式發展」地帶相若。把項目 C 用地劃為「鄉村式發展」地帶以理順該土地用途地帶界線的做法實屬恰當(R3)；

項目 D

- (g) 把項目 D 用地劃為「綠化地帶」，以反映用地的現況，以及容許在擬議先導計劃發展項目與北面「自然保育區」地帶內的池塘和濕地之間設有緩衝區，做法恰當(R4)；

項目 E

- (h) 項目 E 旨在反映一宗城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/7)(下稱「第 12A 條申請」)。申請人已就擬議發展進行相關技術評估，結論是在落實緩解措施後，擬議發展在交通、排水、排污、環境及生態方面造成任何無法克服的問題。特別是在該處提供濕地修復區會令濕地面積有淨增加，並符合「不會有濕地淨減少」的原則。經諮詢的相關政府部門均不反對這宗第 12A 條申請及對分區計劃大綱圖作出的相關修訂。申請人須提交第 16 條申請，連同詳細發展計劃及相關技術評估，以進一步證明擬議發展項目在技術方面可行(R2 至 R4)；

對《註釋》作出的修訂

- (i) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(度假屋)」，以及在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「動物園」，與城規會所公布的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)做法一致。如要闢設這些設施，亦須向城規會取得規劃許可(R3 及 R5)；

- (j) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，這個做法符合城規會頒布的《註釋總表》的規定，亦可簡化規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的規管不會被削弱(**R3 至 R5**)；以及

建議

- (k) 申述人沒有進行詳細的評估以支持改劃毗鄰項目 **A1 至 D** 的「未決定用途」地帶的建議。然而，可行性研究建議把所涉「未決定用途」地帶內的魚塘納入南生圍濕地保育公園內(**R4**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/9》 (縮圖)
附件 II	《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/9》 的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IVa	申述人所提交的申述(支持)
附件 IVb	申述人所提交的申述(反對)
附件 V	2024 年 6 月 21 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 會議記錄的摘錄
附件 VI	南生圍地區的主要政府、機構或社區設施和休憩用

	地供應
繪圖 H-1a 及 1-b	修訂項目 A1 至 B 的初步發展計劃
繪圖 H-1c	修訂項目 A1 至 B 的園景建議
繪圖 H-1d	修訂項目 A1 至 B 所涉的現有濕地及補償濕地位置
繪圖 H-1e	修訂項目 A1 至 B 所涉的補償濕地截面圖
繪圖 H-1f	申述編號 R4 的摘錄
繪圖 H-2a 及 2-b	修訂項目 E 的初步發展計劃
繪圖 H-2c	修訂項目 E 的園景建議
繪圖 H-2d	修訂項目 E 所涉的濕地修復區截面圖
圖 H-1a 及 H-1b	申述用地的位置圖
圖 H-2a 及 H-2b	申述用地的平面圖
圖 H-3a 及 H-3b	申述用地的航攝照片
圖 H-4a 至 H-4c	申述用地的實地照片(項目 A1 至 D)
圖 H-5a 至 H-5c	申述用地的實地照片(項目 E)
圖 H-6	南生圍濕地保育公園的擬議範圍

規劃署

2024 年 12 月