



圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	CR	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	RIA	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RIC	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	RID	住宅 (丁類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RIE	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
RECREATION	REC	康樂
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	SSSI	具特殊科學價值地點
COMMUNICATIONS		
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	4.27	0.63	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	2.82	0.42	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	5.87	0.87	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	5.70	0.84	住宅 (丁類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	11.89	1.75	住宅 (戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	53.26	7.86	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	3.38	0.50	政府、機構或社區
RECREATION	36.41	5.37	康樂
OTHER SPECIFIED USES	81.82	12.07	其他指定用途
GREEN BELT	202.85	29.93	綠化地帶
CONSERVATION AREA	78.41	11.57	自然保育區
COASTAL PROTECTION AREA	55.99	8.26	海岸保護區
SITE OF SPECIAL SCIENTIFIC INTEREST	77.91	11.50	具特殊科學價值地點
DRAINAGE CHANNEL	53.38	7.88	排水道
MAJOR ROAD ETC.	3.78	0.55	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	677.74	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/YL-LFS/9 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/YL-LFS/9

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE 按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂

AMENDMENT ITEM A 修訂項目 A 項

(參看附表) (SEE ATTACHED SCHEDULE)

2021年5月7日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/YL-LFS/9 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/YL-LFS/9 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 7 MAY 2021

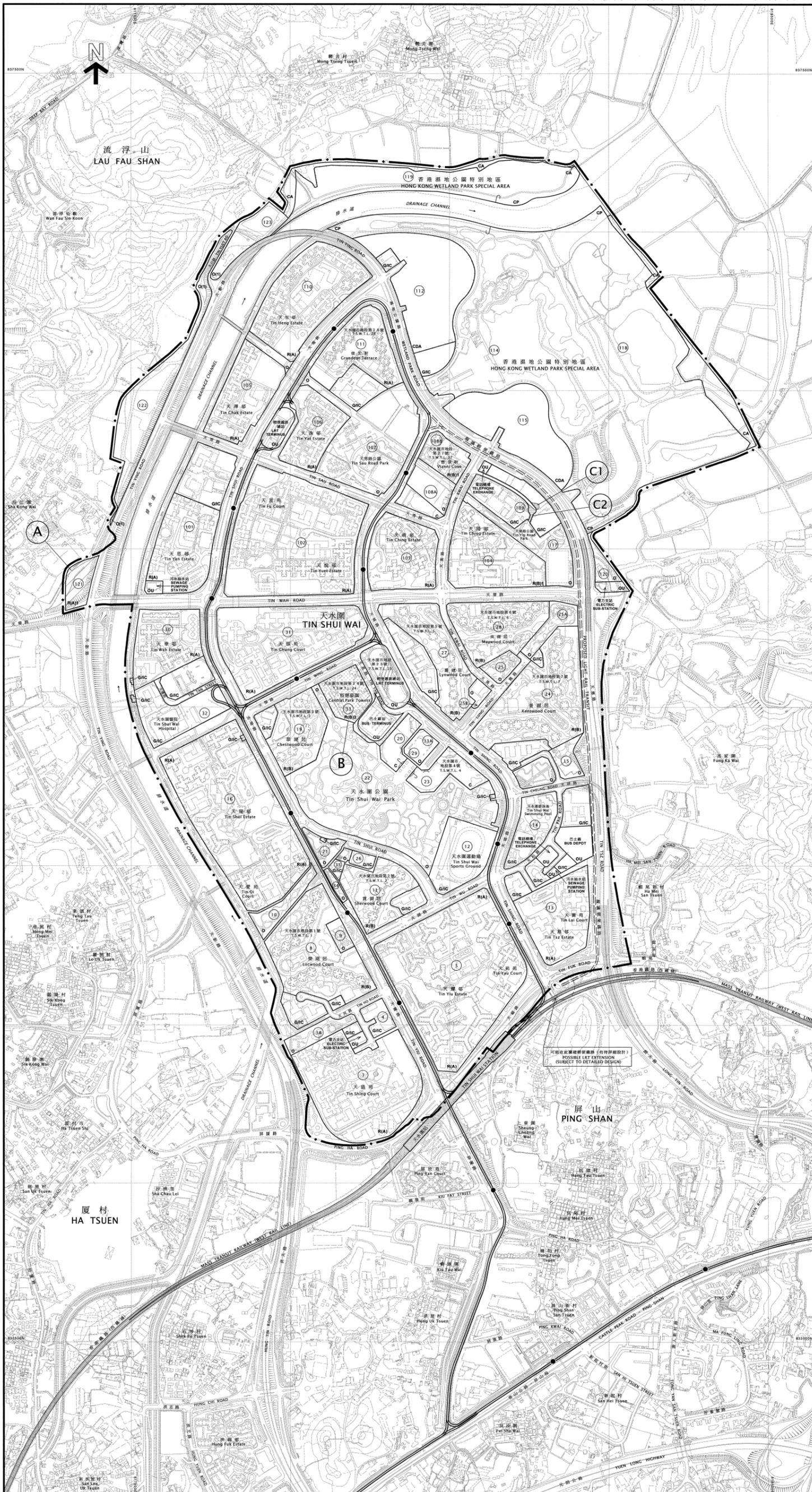
Fiona LUNG 龍小玉
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
LAU FAU SHAN & TSIM BEI TSUI - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/YL-LFS/10



圖例 NOTATION

ZONES	地帶
COMMERCIAL	C 商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA 綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B) 住宅(乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC 政府、機構或社區
OPEN SPACE	O 休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU 其他指定用途
CONSERVATION AREA	CA 自然保育區
COUNTRY PARK	CP 郊野公園
COMMUNICATIONS 交通	
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站(高架)
LIGHT RAIL AND STOP	輕鐵及車站
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
RAILWAY RESERVE	鐵路專用範圍
MISCELLANEOUS 其他	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	3.44	0.85	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	13.98	3.44	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	102.73	25.29	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	39.65	9.76	住宅(乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	26.91	6.62	政府、機構或社區
OPEN SPACE	42.69	10.51	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	5.86	1.44	其他指定用途
CONSERVATION AREA	3.75	0.92	自然保育區
COUNTRY PARK	61.52	15.14	郊野公園
DRAINAGE CHANNEL	17.21	4.24	排水渠
MAJOR ROAD ETC.	68.49	21.79	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	406.23	100.00	規劃範圍總面積

附列的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖則編號 S/TSW/14 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TSW/14

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE 按照城市規劃條例第5條展示的修訂

AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C1		修訂項目 C 1 項
AMENDMENT ITEM C2		修訂項目 C 2 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2021年5月7日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖則編號 S/TSW/14 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/TSW/14 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 7 MAY 2021

Fiona LUNG 盧小玉
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的天水圍分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TIN SHUI WAI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5,000 比例尺



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/TSW/15

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 一 把位於天華路及民德路交界的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 為「住宅(甲類)」地帶加入新的「土地用途表」及「備註」。
- (b) 刪除「商業／住宅」地帶《註釋》的第一欄用途內的「街市」及「住宅(丁類)」、「住宅(戊類)」及「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (c) 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)」。
- (d) 修訂「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」、「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》有關填土／填塘或挖土工程的「備註」。

城市規劃委員會

2021 年 5 月 7 日

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把位於天華路及天影路交界的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶。
- B 項 — 把位於天榮路及天恩路交界的一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶。
- C1 項 — 把位於天業路北面的一塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- C2 項 — 把位於天業路南面的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中，加入「住宅(甲類)1」的新支區及其發展限制的條文。
- (b) 在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」中，加入「住宅(乙類)2」的新支區及其發展限制的條文。
- (c) 刪除《註釋》的「未決定用途」地帶。
- (d) 刪除「商業」地帶《註釋》的第一欄用途內的「街市」及「綜合發展區」、「住宅(乙類)」、「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站」及「其他指定用途」註明「巴士總站」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (e) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》，在第一欄用途內加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內)」，並相應修訂第二欄用途的「公眾停車場(貨櫃車除外)」為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。

- (f) 修訂「住宅（甲類）」及「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)」。
- (g) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》有關填土／填塘或挖土工程的「備註」。

城市規劃委員會

2021年5月7日

有關《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號S/YL-LFS/10》的申述人及提意見人名單

I. 申述人名單

申述編號	申述人名稱
R1	Ron Sun
R2 (亦為 C4)	Mary Mulvihill
R3	Fung Kam Lam

II. 提意見人名單

意見編號	提意見人名稱
C1	屏山鄉事委員會
C2	陶連壽 莫志坤 莫堯炳 (沙江圍村長)
C3	香港觀鳥會
C4 (亦為 R2)	Mary Mulvihill

有關《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》的申述人及提意見人名單

I. 申述人名單

申述編號	申述人名稱
R1	YL Lau
R2 (亦為 C4)	Mary Mulvihill
R3	Fung Kam Lam

II. 提意見人名單

意見編號	提意見人名稱
C1	屏山鄉事委員會
C2	陶連壽 莫志坤 莫堯炳 (沙江圍村長)
C3	香港觀鳥會
C4 (亦為 R2)	Mary Mulvihill

TPB/R/S/YL-LFS/10-
1**就草圖作出申述**
Representation Relating to Draft Plan參考編號
Reference Number: 210617-172840-55033提交限期
Deadline for submission: 07/07/2021提交日期及時間
Date and time of submission: 17/06/2021 17:28:40「申述人」全名
Full Name of "Representer": 先生 Mr. Ron Sun「獲授權代理人」全名
Full Name of "Authorized Agent":與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/YL-LFS/10**申述的性質及理由**
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	支持 Support	It is useful for response to the housing needs of the society, I hope that some subsidized housing will be built on this land parcel.
Item C1	支持 Support	I hope that the land will be more suitable for building public services complex to support future residential development.

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2021年07月07日星期三 2:08
收件者: tpbpd
主旨: LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9 - TIN SHUI WAI OZP NO. S/TSW/14

AMENDMENTS TO LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9

Item A – Rezoning of a site at the junction of Tin Wah Road and Man Tak Road from “Res (Group C)” and “Green Belt” to “Res (Group A)”

AMENDMENTS TO TIN SHUI WAI OZP NO. S/TSW/14

Item A – Rezoning of a site at the junction of Tin Wah Road and Tin Ying Road from “G/IC” and an area shown as ‘Road’ to “Res (Group A)1”
5 Blocks PH / 3,990 Units / Kindergarten / Retail / Parking / GIC

Item B – Rezoning of a site at the junction of Tin Wing Road and Tin Yan Road from “Undetermined” (“U”) to “Res (Group B)2” to reflect the existing private residential development of Central Park Towers which was completed in 2010

Item C1 – Rezoning of a strip of land to the north of Tin Yip Road from an area shown as ‘Road’ to “G/IC” Smaller than C2

Item C2 – Rezoning of a strip of land to the south of Tin Yip Road from “G/IC” to an area shown as ‘Road’.

Dear TPB Members,

Once again the ordinary citizen is faced with time consuming challenges when it comes to evaluating the amendments. The file is too large for your average home computer, takes ages to download. In addition with only one screen one is forced to scroll up and down to find related diagrams and plans.

The Papers must be split into more digestible parts, otherwise the general public is denied the right to gain a clear picture of the proposals.

As Site A is partially degraded and the intended use is public housing, there is no point in commenting on the rezoning as it will go ahead regardless.

However there are issues that should be considered

3.1.16 Road traffic noise impacts are proposed to be mitigated by a combination of 2.5m, 5m and 6m-vertical barriers at Tin Wah Road and application of low-noise road surfacing material for the section of Tin Wah Road and the junction of Lau Fau Shan Road and Tin Wah Road, architectural fins and acoustic windows for some residential blocks. With the mitigation measures in place, the predicted noise levels at all the representative planned noise sensitive receivers within the site will comply with the relevant noise criteria.

So why are so many trees that provide a natural noise barrier along Tin Wah and Ting Wing Roads to be felled and replaced with single row ornamental varieties?

724 trees - 92 will be transplanted, 187 will be retained, and **445 will be felled** due to unavoidable conflicts with the development. **179 PROVIDED OUTSIDE SITE Greenwash.** Even if they are provided, and this is doubtful as there have been many similar promises that are demonstrably outright lies, they will bring no benefit to the residents

The provision of landscape roof on top of multi-storey ancillary facilities/ carpark building, podium-level greening. These facilities are nothing more than ornamental appendages and provide no outlets for active recreation use. There will be over 10,000 intake so where is the basketball court and other facilities?

Phase 1 isolated

Phase 1 will effectively become an island and completely cut off from Phase 2 where the shared facilities will be located. The new road looks very wide, will it carry heavy traffic? Will there be street level crossings or will folk have to traipse up to what looks like a footbridge at the northern end? Why is the road not underground?

How do people get across the wide roads to Tin Shui Path? Is there safe access to the cycle path? There are some bits on plan that could be tunnels but no information provided.

Other social welfare facilities too vague

4.3 Although there is shortfall in social welfare facilities such as child care centre, community care services facilities and residential care home for the elderly in both the TSW OZP and LFS OZP, this is a long-term goal and the actual provision would be subject to the consideration of the Social Welfare Department (SWD) in the planning and development process as appropriate.

These facilities should be carefully planned/reviewed by relevant government departments/bureaux and premises-based GIC facilities could be incorporated in future development/redevelopment when opportunities arise. Moreover, various social welfare facilities as requested by SWD would be considered to incorporate in the proposed public housing development at the detailed design stage.

So with no specific details provided, there is no obligation to provide facilities to meet the various shortfalls and indeed the basic needs of the residents. In view of the rising number of elderly, this is less than desirable. **The community does not trust SWD.** This dept conspired to have elderly and child care facilities removed from HKPSG in 2008, a decision that is largely responsible for the chronic shortage of facilities we now face as it allowed for the rezoning of many GIC sites on the pretext that there was no deficit in community services. Its solution to the crisis in supply is to shove the services into odd leftover spaces instead of providing the well planned and independent amenities with adequate outdoor recreational areas that would allow a better quality of life for those with impaired movement.

For the LFS OZP based on a planned population of about 19,970 persons, including the estimated population of Phase 2 of the proposed public housing development (about 7,530 persons), **most of the GIC facilities do not meet the provision requirements under HKPSG.** Nevertheless, while the planned provision of GIC facilities in the LFS OZP such as secondary school, primary school, **kindergarten**, etc. **may not be adequate** to meet the need of the planned population, the planned provision of such GIC facilities in the whole Yuen Long district as well as TSW New Town5 is generally adequate, some even with a surplus, which could supplement the need of the planned population in the LFS OZP

This statement is not acceptable. With an ageing population and the high possibility of Covid like outbreaks predicted every decade or so, community facilities should be a top priority and they should be located close to residences in order to ensure that every district has adequate facilities to cope.

Item B

Cannot find any reference to PR and BH. Will this be restricted to as built? If they are to be increase then **STRONG OBJECTION**

Items C

This appears to be a swap arrangement, but the larger GIC is exchanged for a much small Road, so as with all these rezonings the allocation for community facilities is diminished.

Mary Mulvihill
[REDACTED]

TPB/R/S/YL-LFS/10

3

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

210512-160422-70477

提交限期

Deadline for submission:

07/07/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

12/05/2021 16:04:22

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. Fung Kam Lam

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/YL-LFS/10

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
圖則《註釋》作出的修訂項目(d)	反對 Oppose	<p>本人反對就圖則《註釋》作出的修訂項目(d)，即：修訂「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」、「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》有關填土／填塘或挖土工程的「備註」。</p> <p>減損了城規會及公眾的法定權</p> <p>是項修訂將豁免需進行填土／填塘或挖土，「由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程」向城市規劃委員會申請的要求。非政府工程仍需作出申請。</p> <p>原規定甚嚴格，即使工程是屬於有關土地用途地帶的「第一欄」經常准許用途，倘涉及填土／填塘或挖土，主事政府部門也要向城市規劃委員會按《城市規劃條例》第16條申請許可。亦即要向公眾進行法定展示相關申請的內容、收取公眾意見，具有一定的透明性，並且是有法律支持。</p> <p>修訂後，同類工程無需向城規會作出申請，公眾亦缺乏法定渠道在工程落</p>

實前知悉，這無疑是一個極大並影響深遠的變化，實質上減損了城市規劃委員會及公眾按《城市規劃條例》的法定權。

修訂目的不清楚，實質上是政策更改

很可惜，地區規劃處在2021年4月16日的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議解釋這項修訂時，只說是「以反映最新恆常規範」，而在席委員亦沒有加以提問其背景及具體內容。

既然是「以反映最新恆常規範」，「現／舊有恆常規範」（即政府工程也要尋求城規會許可）出現了什麼問題呢？如果是「行之有效」的話（那怕情況是沒有相關工程，所以從未收過相關申請），按道理就不用修訂；如果是「規範失效」，一眾政府部門原來在動工前，一直沒有提出申請，規劃署也不知悉，於是提交予城市規劃委員會的方案是放棄原有要求！？如果說政府工程一直接規定提出申請，卻被各部門指費時甚長，所以規劃署建議豁免她們的申請，這又是否可取？最惡劣情況又是否規劃署本身不知悉城規會有此權力，因此素來沒有執行，最近因某些原因或事件／個案而醒悟？行政部門（規劃署）作出今次提案，令到各行政部門不再受制於法定機構（即城規會）其中一項批准（否決）權，其實是行政部門的一個重要政策轉向。

既然是具生態價值又或生態敏感地區（要不然也不會是濕地，又或列為「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」等），公眾就涉及填土／填塘及挖泥的政府工程依法知悉及給出意見的權利，以至城市規劃委員會的法定把關角色不是依然重要嗎？

迴避整體討論，以逐張圖則修改騎劫法定圖則註釋總表（master schedule of notes）

本人再三查閱（2021年5月12，本意見提交當日）法定圖則註釋總表，「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地

改善區」、「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》有關填土／填塘或挖土工程的「備註」依然是沒有豁免政府工程。再者，城規會按條例第5條在去年(2020年)刊憲修訂存在「自然保育區」或「海岸保護區」如大棠、長洲等等的大綱圖均沒有作出類似修訂；相反，今次(2021年5月7日)一口氣就三份大綱圖(包括本圖)作出修訂。更耐人尋味的是，署方年初(2021年1月15日會議)向城規會提交的大嶼山四份草擬中的新計劃大綱圖中，有關的備註全用「新」版本，豁免了政府工程需要提出申請的要求。考上次城規會就法定圖則註釋總表內容作出修改是2018年，此後沒有任何公開會議或公開文件提及法定圖則註釋總表作出猶如今次三幅大綱圖的備註的修訂(如有請規劃署指正)。今次接二連三在製定新圖及修訂已有圖則時不起眼地作出是項修訂，其結果是逐漸改變法定圖則註釋總表與各大綱圖的一致性，而最終，署方將會向委員會表示，因不能反映最新情況，總表內相關註釋備註需要修訂，豁免政府工程作出申請的要求，到時再提問當中原因及邏輯已是明日黃花。

簡單而言，當局在是項修訂上根本沒有稍為詳細的解說，不足以支持。
(完)

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

--

TPB/R/S/YL-LFS/10-
C1



屏山鄉鄉事委員會

Ping Shan Heung Rural Committee

新界元朗安寧路 139-147 號二樓 1/F, No. 139-147, On Ning Road, Yuen Long, N.T.H.K.

☎ 2477 3886 ☎ 2476 2468

致：城市規劃委員會秘書處

有關規劃署擬議修訂
《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/10》及
《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/15》
貴委員會檔號：TPB/D/YL-LFS 200 及 TPB/D/TSW 200
就申述提出意見

貴委員會於 2021 年 7 月 16 日的信函已收悉。

就《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/10》申述人 R1 提出支持有關修訂項目，本會現向 貴委員會提出反對。另外，就《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/15》申述人 R1 提出反對有關修訂項目，本會同意申述人 R1 提出反對意見。

本會於 2021 年 5 月 7 日致信發展局及相關政府部門，就上述兩項修訂項目提出詳細意見，隨函附上有關信函供 貴委員會參閱。祈請 貴委員會聽取民意，積極考慮暫停有關修訂項目。

屏山鄉鄉事委員會

主席：

鄧志強

鄧志強 (身份證: [REDACTED])

首副主席：

林權

林權 (身份證: [REDACTED])

副主席：

鄧同發

鄧同發 (身份證: [REDACTED])



附件 - 本會致發展局信函(共 3 頁)

2021 年 7 月 20 日



屏山鄉鄉事委員會

Ping Shan Heung Rural Committee

新界元朗安寧路 139-147 號二樓 1/F, No. 139-147, On Ning Road, Yuen Long, N.T.H.K.

電話 2477 3886 傳真 2476 2468

發展局

發展局局長

黃偉綸先生, JP

黃偉綸局長:

有關規劃署擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》、
《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍
分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》

擬議修訂項目：屏山北（近天慈路）公營房屋發展、橫洲其餘公營房
屋發展及流浮山天華路公營房屋發展

本會於 2021 年 4 月 9 日聯同規劃署、土木工程拓展署、房屋署及工程顧問公司舉行會議，政府部門向本會介紹有關上述標題事宜，經討論後，本會一致表決反對上述三項公營房屋發展，並提出反對理由如下：

屏山北（近天慈路）公營房屋發展

(一) 受影響的蝦尾新村村代表反映表示收地範圍包括該村的部份泵房及水塘土地，憂慮未來的排水設施受影響。另外，擬議公營房屋範圍太接近蝦尾新村，環境擠迫將嚴重影響村民的生活質素，剝削活動空間，而且，破壞村內的風水格局，影響深遠。另外，預計公營房屋落成後增加二萬多人口，交通難以負荷。

(二) 受影響的馮家圍村代表反映表示收地範圍包括該村部份地段，提出堅決反對政府收回土地。

(三) 有物流界從業員反映表示現時物流業界一般使用市區工業大廈作為倉庫，其缺點是一般工業大廈的樓底高度較低，而且空間有限，難以發展大型倉庫或引進先進科技，因此，現時物流業市場偏向從市區工業用地轉移往棕地倉庫，例如遷往新界西的天水圍、厦村等高樓底網結構倉庫，其優點是利用高樓底建築物，配合引進內地現時盛行的自動化物流科技技術，可大大提高效率及倉庫容量。物流業界大多表示支持，並認為未來香港趨勢將會利用自動化物流技術應用在棕地物流倉地，以保持物流中心地位的優勢。

(四) 現有棕地作業能提供數以十萬計的就業機會，現時天水圍不少基層市民選擇在棕地物流倉工作，若然政府將現有棕地作業改為發展公營房屋，等於扼殺棕地作業者的生存空間，令大量從業員失去生計，後果非常嚴重，不容忽視。

(五) 元朗原居族群擁有的土地原是屬於祖業，是祖先艱辛努力的成果，若政府強行收地是等於滅族行為。

(六) 現時天水圍人口已達三十萬人，由於人口過盛，引致交通問題嚴重，擬議公營房屋發展位置在水圍南區，若然再增加大量人口將會令交通情況更為惡劣。

橫洲其餘公營房屋發展

(一) 受影響的橫洲楊屋村村代表反映表示政府在該位置擬議興建共十三座公營房屋，該些高樓宇將會遮擋橫洲各村的祖先風水穴地，令村內的風水龍脈受到不良影響，並帶來滋擾。另外，擬議公營房屋影響村民拜祭祖先墓地的出入道路。

(二) 受影響的風水穴地，除了橫洲六鄉如丫髻山之外，還有新界鄧氏始祖十大名穴的其中兩個名穴「仙人座」及「玉女拜堂」，該兩名穴已有近千年歷史，影響深遠。

(三) 政府如何安排棕地作業者另覓土地以繼續經營，棕地作業者一旦失去生存空間，導致失業率高企，大量失業者將依靠綜援金過活，後果相當嚴重。

流浮山天華路公營房屋發展

(一) 受影響的沙江圍村村代表反映表示該村早前召開全體村民會議討論有關事宜，經商討後，一致反對該項公營房屋發展，原因有以下三項：(1) 擬議公營房屋太接近該村範圍，尤其對正該村圍門，將嚴重破壞鄉村風水，影響深遠。(2) 公營房屋落成後將會人口急升，引起治安、交通及噪音等問題，對村民造成困擾。(3) 沙江圍村每六年舉行太平清醮，擬議公營房屋用地將佔據該村的醮棚位置，日後再沒有地方可舉行太平清醮，必定引起沙江圍村民的疑慮。

(二) 新界圍村人非常重視太平清醮，是新界鄉村傳統活動之一，尤其沙江圍村每六年一屆太平清醮，不少海外僑民也歸來參與打醮，這代表著團結一致及社區和諧。若政府將所有空地用作公營房屋，未來的鄉村將難以覓地舉行太平清醮，這項新界傳統文化將難以承傳下去。

(三) 擬議公營房屋發展涉及土地包括沙江圍村、沙江圍仔、鰲磡村、新慶村等多條鄉村，政府擬有計劃將所有鄉村空地用作興建公營房屋，令該些鄉村失去喘息的空間。而且，公營房屋屬於高樓宇建築物，對比鄰近鄉村的低樓宇及低密度的村屋群，在景觀上顯得極不協調。

現時元朗區整體人口已超過六十萬人，政府分別在元朗朗邊、元朗南、橫洲、洪水橋及丹桂村推行共五項公營房屋發展，未來將會推行另外最少六項公營房屋發展，未來元朗區人口增長情況難以想像。雖然屏山鄉地源廣闊，但不可能承受所有公營房屋發展，政府只顧房屋發展卻忽略就業問題是不可行，維持社會和諧必須要平衡發展。

本會現特函請 貴局關注上述情況，並要求暫停上述三項公營房屋發展。同時，本會提出強烈建議：(一) 建議政府考慮以「土地共享」方式發展土地，將部份私人土地撥給土地業權人作私人發展之用，這方式較公平合理，亦符合公眾利益。(二) 建議政府考慮發展邊緣地區，例如元朗豐樂園，該地面積超過千萬呎，土地遼闊，若發展為公營房屋將可大大解決房屋問題，也可減輕元朗區市中心因人口過多帶來的交通問題。

屏山鄉鄉事委員會

主席：

鄧志強

鄧志強

首副主席：

林權

林權

副主席：

鄧同發

鄧同發



副本送：規劃署屯門及元朗西規劃專員 袁承業先生
土木工程拓展署總工程師/房屋工程(特別職務) 陳偉杰先生
元朗民政事務處元朗民政事務專員 胡天祐先生, JP

2021年5月7日

TPB/R/S/YL-LFS/10-
C2

致：城市規劃委員會秘書

香港北角渣華道333號

北角政府合署15樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

反對擬議修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10》

修訂項目把位於天華路及民德路交界的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶
及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶

我們為沙江圍陶連壽村長、莫志坤村長及莫堯炳村長，現特致函貴處，就有關規劃署擬議修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/10》及《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》。我們及本村村民全力反對政府擬議修訂及於沙江圍發展公營房屋計劃。

有關建屋計劃，嚴重影響本村風水；居民十分擔心治安情況變壞；四千戶(12,000人)帶來日以繼夜的噪音及環境衛生滋擾；加上天華路人民德路沙江圍往流浮山道的往來交通已非常繁忙，日後更加不堪設想；沙江圍、鰲磡村及新慶村原已沒有空間給居民娛樂及活動，若再加上五幢165米高屏風樓宇壓下來，我們三村居住區域將會窒息；還有其他相關問題陸續會浮現，故此本村堅決反對上述公屋發展計劃。

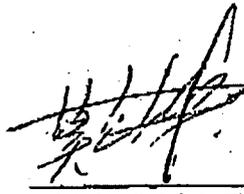
本村已收集眾多村民聯署簽名反對，證明我區居民強烈
反對在沙江圍興建公屋，懇請 貴署尊重民意，
不要強行在此興建公屋。倘 貴署有任何查詢，請致電
[REDACTED] 莫堯炳村長聯絡，敬候示覆！

聯絡人：莫堯炳村代表 香港身分證： [REDACTED]

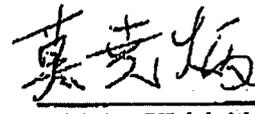
通訊地址： [REDACTED]



沙江圍村長
陶連壽



沙江圍村長
莫志坤



沙江圍村長
莫堯炳

日期：2021年7月20日

沙江圍
村民反對簽名

莫素炳	莫納懷	胡閃濤	莫楚珍
陳玉蓮	梁惠霞	莫望輝	莫吉蓮
莫漢棋	莫金泉	陶廷壽	莫壽全
莫慧筠	莫曉棋	陶基福	莫財滿
莫煥生	莫曉純	陶基祥	莫偉權
范秋霞	莫樹容	陶衍祥	陶枝祥
莫慧明	莫照平	鄧英群	劉蘭
葉天來	梁子双	陶森球	陶立中
葉瑋象		陶仲豪	陶潤暢
梁潔言		陶仲廉	陳寶蓮
莫瑄森	莫古埤	陶照恩	陶立基
莫潔媚	莫炳全	陶森培	陶萬能
陶永財	鄧佑妹	林梅香	陶廣昌

tpbpd@pland.gov.hk

寄件者: WONG, Suet Mei [REDACTED]
寄件日期: 2021年08月04日星期三 11:16
收件者: tpbpd
副本: Chuan Woo
主旨: Comments on Representations in respect of the proposed amendments to the Notes of the draft Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan No. S/YL-LFS/10, the draft Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/15 and the draft Ping Shan Outline Zoning
附件: 20210806_LFS_TSW_PS_OZPamendments_HKBWS.pdf

Dear Sir/Madam,

The Hong Kong Bird Watching Society's comments on the Representations in respect of the proposed amendments to the Notes of the draft Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan No. S/YL-LFS/10, the draft Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/15 and the draft Ping Shan Outline Zoning Plan No. S/YL-PS/19 is attached.

Full name: Wong Suet Mei
The ID no. [REDACTED]

Thank you.

Best Regards,

Wong Suet Mei | 黃雪媚
Conservation Officer | 保育主任
Hong Kong Bird Watching Society | 香港觀鳥會
A: 7C, V Ga Building, 532 Castle Peak Road, Kowloon, Hong Kong
香港九龍荔枝角青山道 532 號偉基大廈 7 樓 C 室

T: +852 2377 4387 | F: +852 2314 3687



Secretary, Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong
(E-mail: tpbbpd@pland.gov.hk)

By email only

4 August 2021

Dear Sir/Madam,

Comments on Representations in respect of the proposed amendments to the Notes of the draft Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan No. S/YL-LFS/10, the draft Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/15 and the draft Ping Shan Outline Zoning Plan No. S/YL-PS/19

The proposed amendments involve the revision of the remarks of the notes for “Other Specified Uses” (“OU”) annotated “Comprehensive Development and Wetland Enhancement Area”, “Conservation Area”, “Coastal Protection Area” and “Site of Special Scientific Interest” zones on filling of land/pond or excavation of land. After the revision, the filling of land/pond or excavation of land that are associated with “*public works co-ordinated or implemented by Government, and maintenance, repair or rebuilding works*” on the above conservation zonings, will be exempted from application of planning permission from the Town Planning Board (Board). The Hong Kong Bird Watching Society (HKBWS) agrees with the Representation No. TPB/R/S/YL-LFS/10-R3, TPB/R/S/TSW/15-R3, and objects to the above proposed amendments to the Notes of the three draft plan based on the following reasons.

Not in line with the planning intention of the general planning intention and the related conservation zonings

According to the explanatory statement of the Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan No. S/YL-LFS/10, the planning intention of the Area is “*to conserve the ecological value of the fish ponds which form an integral part of the wetland ecosystem in the Deep Bay Area*”, while the planning intention of the area further away from the

1

fish ponds is “to protect the ecological integrity of the wetland ecosystem, and prevent development that would have a negative off-site disturbance impact on the ecological value of fish ponds”.

The affected zonings in the three draft plans are:

- i) “Site of Special Scientific Interest (SSSI)”, where is intended “to conserve and protect the features of special scientific interest such as rare or particular species of fauna and flora and their habitats, corals, woodlands, marshes or areas of geological, ecological or botanical/biological interest which are designated as Site of Special Scientific Interest (SSSI)”,
- ii) “Coastal Protection Area” (CPA), where is intended “to conserve, protect and retain the natural coastlines and the sensitive coastal natural environment, ~~including attractive geological features, physical landform or area of high landscape, scenic or ecological value”,~~
- iii) “Conservation Area” (CA), which is intended to “protect and retain the existing natural landscape, ecological or topographical features of the area for conservation, educational and research purposes and to separate sensitive natural environment such as Site of Special Scientific Interest or Country Park from the adverse effects of development”,
- iv) Other Specified Uses annotated “Comprehensive Development and Wetland Enhancement Area” (OU(CDWEA)), which is intended ‘for conservation and enhancement of ecological value and functions of the existing fish ponds or wetland through consideration of application for development or redevelopment under the “private-public partnership approach”’.

The proposed exemption from planning application of the land/pond filling and excavation co-ordinated or implemented by the government within the above conservation zonings would undermine the planning control over incompatible land uses and potentially lead to adverse environmental impacts. This contradicts with the above mentioned planning intentions of the outline zoning plans and also the corresponding zonings to conserve/protect the natural environment. We therefore urge the Board to reject these proposed amendments.

Potential impacts on sensitive wetland ecosystem and natural scenery

The SSSI, CPA, CA and OU(CDWEA) zonings in the Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan and Tin Shui Wai Outline Zoning Plan are mostly next to or even fall within the internationally recognized sites of ecological importance. They are the “Mai Po Inner Deep Bay Ramsar Site”, which is designated under the Ramsar Convention (Convention on Wetlands) for the conservation and wise use of wetlands and their resources¹, and the “Inner Deep Bay and Shenzhen River catchment” Important Bird Area (IBA), which is recognized by the BirdLife International (Figure 1)².

The habitats including the intertidal mudflats, fishponds and streams are considered as part of the wetland ecosystem in Deep Bay area. They are providing suitable habitats for both residents and migratory birds, including the **“Endangered”** species classified in the IUCN Red List, such as Black-faced Spoonbill³, Far Eastern Curlew (*Numenius madagascariensis*)⁴ and Great Knot (*Calidris tenuirostris*)⁵, the **“Vulnerable”** Collared Crow (*Corvus pectoralis*)⁶ and the **“Near threatened”** Eurasian Curlew (*Numenius arquata*)⁷. Three egrettries, which are the breeding colonies of ardeids of conservation interest particularly at their nesting and roosting sites, were found within CPA zone in Deep Bay area. The potential adverse impacts on migratory birds, residents, breeding ardeids and their habitats cannot be overlooked.

Set an undesirable precedent to the other outline zoning plans

The statutory planning control mechanism is necessary to prevent the environment from destruction and pollution due to any undesirable developments, including the land/pond filling and excavation co-ordinated or implemented by the government. However, the current proposed exemption within conservation zonings would weaken to prevent the environment from destruction and pollution, and also hinder the

¹https://www.afcd.gov.hk/english/conservation/con_wet/con_wet_look/con_wet_look_man/files/RSMPIIESEng.pdf

² [http://datazone.birdlife.org/site/factsheet/inner-deep-bay-and-shenzhen-river-catchment-area-iba-hong-kong-\(china\)](http://datazone.birdlife.org/site/factsheet/inner-deep-bay-and-shenzhen-river-catchment-area-iba-hong-kong-(china))

³ <https://www.iucnredlist.org/species/22697568/119347801>

⁴ <https://www.iucnredlist.org/species/22693199/118601473>

⁵ <https://www.iucnredlist.org/species/22693359/155482913>

⁶ <https://www.iucnredlist.org/species/22706049/131735892>

⁷ <https://www.iucnredlist.org/species/22693190/117917038>

monitoring by the public. We are highly concerned the approval of these amendments would set an undesirable precedent to the other outline zoning plans located within ecological sensitive areas, and thus nullifying the statutory planning control mechanism.

Justifications for the decision and comments made by Government departments and the Board

According to the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG), Chapter 10, Section 2.1 (ii), the Board has the responsibility to, “restrict uses within conservation zones to those which sustain particular landscapes, ecological and geological attributes and heritage features”, and (iii), the Board has the responsibility to “control adjoining uses to minimise adverse impacts on conservation zones and optimise their conservation value”. We note that all other Government bureaux/departments are also bound to the HKPSG, and the Agriculture, Fisheries and Conservation Department (AFCD) and the Planning Department (PlanD) have the responsibility to advise the Board on the ecological⁸ and planning aspects in particular. Given AFCD’s mission to conserve natural environment and safeguard the ecological integrity⁹, and the proposed development is not in line with the planning intention of the statutory zoning, HKBWS would also expect AFCD and PlanD to object to these proposed amendments. Should AFCD, PlanD or the Board feels otherwise, we urge that the appropriate justifications are provided.

The HKBWS respectfully requests the Board to take our comments into consideration and **reject** the amendments regarding the revision of the remarks of the notes for the above mentioned conservation zonings, so as to safeguard the ecologically important wetlands from undesirable developments. Thank you for your kind attention.

8 AFCD Role of Department. Available at:
http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/abt_role/abt_role.html

9 AFCD Vision and Mission. Available at:
http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/vision_mission/abt_vision_mission.html

Yours faithfully,

Suet Mei

Wong Suet Mei
Conservation Officer
The Hong Kong Bird Watching Society

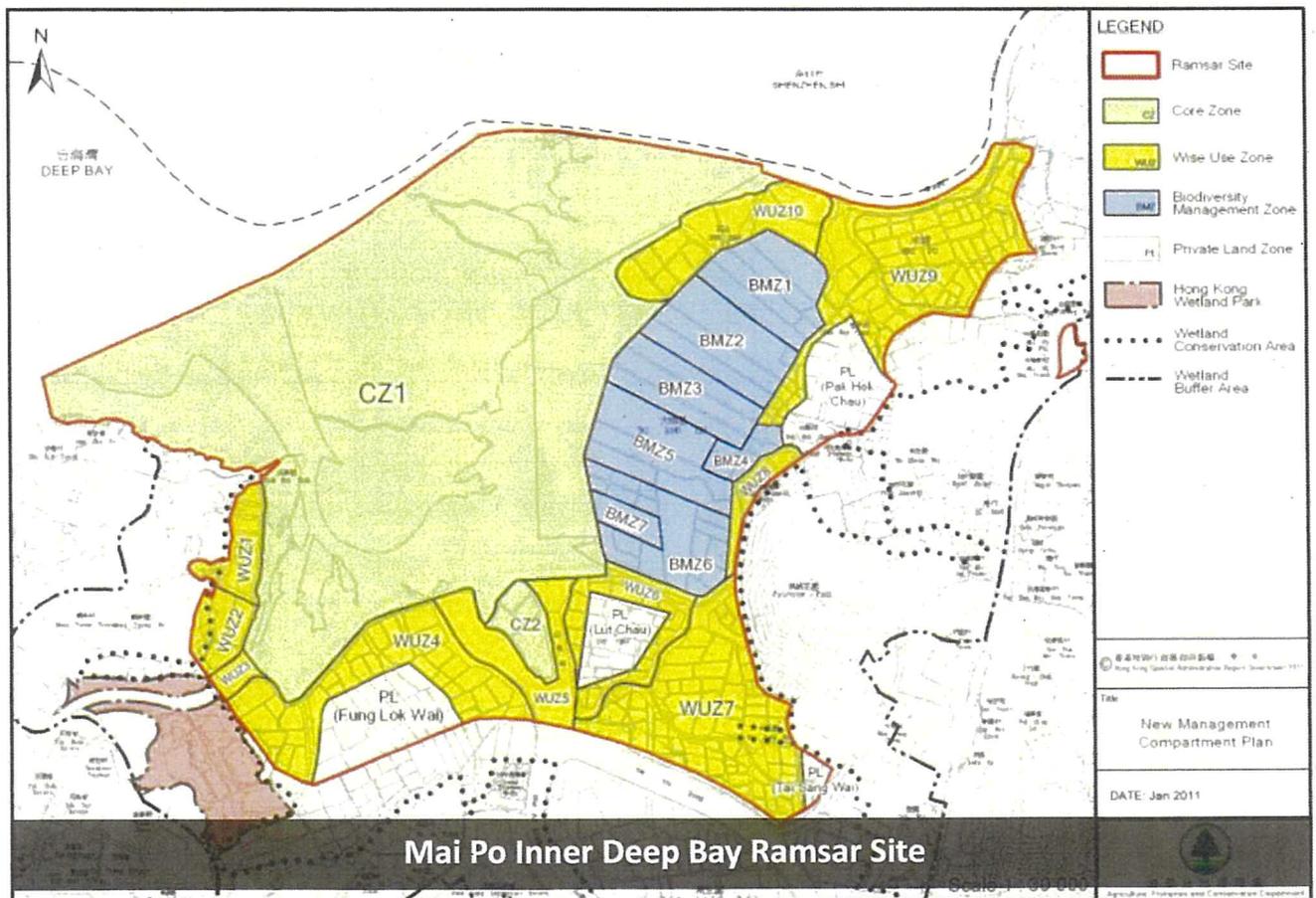
cc.

The Conservancy Association
Designing Hong Kong

Kadoorie Farm and Botanic Garden

WWF – Hong Kong
TrailWatch

Figure 1. The affected zonings (i.e. SSSI, CPA, CA and OU(CDWEA)) under the Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan and Tin Shui Wai Outline Zoning Plan are mostly next to or even fall within the internationally recognized sites of ecological importance, namely “Inner Deep Bay and Shenzhen River catchment” Important Bird Area (Upper) and Mai Po Inner Deep Bay Ramsar Site (Bottom).



Urgent Return receipt Sign Encrypt Mark Subject Restricted Expand personal&public groups



**Re: LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9 - TIN SHUI WAI
OZP NO. S/TSW/14**
06/08/2021 22:40

From: [REDACTED]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
FileRef:

Dear TPB Members,

Again the poor response to the plans is a cause for concern.

Having attended numerous OZP meetings over the year, I have never failed to gain much knowledge of a district from the views expressed by local residents.

In addition the erudition and common sense of local residents has always impressed me and, at least some, of the members. This has been borne out by the questions they elicited from members.

Steps should be taken to encourage wider participation so that valuable insights that would encourage better developments, and help avoid negative issues that could have been overlooked are part of the process.

Mary Mulvihill

From: "mm1947" [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Wednesday, July 7, 2021 2:07:37 AM
Subject: LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9 - TIN SHUI WAI OZP NO. S/TSW/14

AMENDMENTS TO LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9

Item A – Rezoning of a site at the junction of Tin Wah Road and Man Tak Road from “Res (Group C)” and “Green Belt” to “Res (Group A)”

AMENDMENTS TO TIN SHUI WAI OZP NO. S/TSW/14

Item A – Rezoning of a site at the junction of Tin Wah Road and Tin Ying Road from “G/IC” and an area shown as ‘Road’ to “Res (Group A)1”

5 Blocks PH / 3,990 Units / Kindergarten / Retail / Parking / GIC

Item B – Rezoning of a site at the junction of Tin Wing Road and Tin Yan Road from “Undetermined” (“U”) to “Res (Group B)2” to reflect the existing private residential development of Central Park Towers which was completed in 2010

Item C1 – Rezoning of a strip of land to the north of Tin Yip Road from an area shown as ‘Road’ to “G/IC”. Smaller than C2

Item C2 – Rezoning of a strip of land to the south of Tin Yip Road from “G/IC” to an area shown as ‘Road’.

Dear TPB Members,

Once again the ordinary citizen is faced with time consuming challenges when it comes to evaluating the amendments. The file is too large for your average home

These facilities should be carefully planned/reviewed by relevant government departments/bureaux and premises-based GIC facilities could be incorporated in future development/redevelopment when opportunities arise. Moreover, various social welfare facilities as requested by SWD would be considered to incorporate in the proposed public housing development at the detailed design stage.

So with no specific details provided, there is no obligation to provide facilities to meet the various shortfalls and indeed the basic needs of the residents. In view of the rising number of elderly, this is less than desirable. **The community does not trust SWD.** This dept conspired to have elderly and child care facilities removed from HKPSG in 2008, a decision that is largely responsible for the chronic shortage of facilities we now face as it allowed for the rezoning of many GIC sites on the pretext that there was no deficit in community services. Its solution to the crisis in supply is to shove the services into odd leftover spaces instead of providing the well planned and independent amenities with adequate outdoor recreational areas that would allow a better quality of life for those with impaired movement.

For the LFS OZP based on a planned population of about 19,970 persons, including the estimated population of Phase 2 of the proposed public housing development (about 7,530 persons), **most of the GIC facilities do not meet the provision requirements under HKPSG.** Nevertheless, while the planned provision of GIC facilities in the LFS OZP such as secondary school, primary school, **kindergarten**, etc. **may not be adequate** to meet the need of the planned population, the planned provision of such GIC facilities in the whole Yuen Long district as well as TSW New Town5 is generally adequate, some even with a surplus, which could supplement the need of the planned population in the LFS OZP

This statement is not acceptable. With an ageing population and the high possibility of Covid like outbreaks predicted every decade or so, community facilities should be a top priority and they should be located close to residences in order to ensure that every district has adequate facilities to cope.

Item B

Cannot find any reference to PR and BH. Will this be restricted to as built? If they are to be increase then **STRONG OBJECTION**

Items C

This appears to be a swap arrangement, but the larger GIC is exchanged for a much small Road, so as with all these rezonings the allocation for community facilities is diminished.

Mary Mulvihill
[REDACTED]

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

210707-224528-43335

提交限期

Deadline for submission:

07/07/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/07/2021 22:45:28

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. YL LAU

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TSW/15

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
把位於天華路及天影路交界的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）1」地帶。	反對 Oppose	反對削走天水圍區的道路，為住宅項目讓路
刪除「商業」地帶《註釋》的第一欄用途內的「街市」及「綜合發展區」、「住宅（乙類）」、「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站」及「其他指定用途」註明「巴士總站」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。	反對 Oppose	反對削減天水圍區的街市用地，逃避興建街市設施的責任
把位於天華路及天影路交界的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）1」地帶。	反對 Oppose	反對削減天水圍區的「政府、機構或社區」用地，為住宅項目讓路

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

取消121區「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅（甲類）1」用地，除非以另一塊相同面積「政府、機構或社區」用地補償 107區休憩用地劃出天秀墟，改劃為「政府、機構或社區」用地，提供興建街市及公共設施的用地 將108A區休憩用地恢復為「商業」用地，促進天水圍商業及經濟發展，或改劃為「住宅」用地（甲類或乙類），提供用地興建房屋及巴士總站 取消天影路劃入洪水橋，還原其為「道路」用途，重新劃入天水圍 尋找用地改劃為可供貨櫃車停泊的停車場

tpbpd@pland.gov.hk

寄件者: [REDACTED]
 寄件日期: 2021年07月07日星期三 2:08
 收件者: tpbpd
 主旨: LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9 - TIN SHUI WAI OZP NO. S/TSW/14

AMENDMENTS TO LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9

Item A – Rezoning of a site at the junction of Tin Wah Road and Man Tak Road from “Res (Group C)” and “Green Belt” to “Res (Group A)”

AMENDMENTS TO TIN SHUI WAI OZP NO. S/TSW/14

Item A – Rezoning of a site at the junction of Tin Wah Road and Tin Ying Road from “G/IC” and an area shown as ‘Road’ to “Res (Group A)1”
 5 Blocks PH / 3,990 Units / Kindergarten / Retail / Parking / GIC

Item B – Rezoning of a site at the junction of Tin Wing Road and Tin Yan Road from “Undetermined” (“U”) to “Res (Group B)2” to reflect the existing private residential development of Central Park Towers which was completed in 2010

Item C1 – Rezoning of a strip of land to the north of Tin Yip Road from an area shown as ‘Road’ to “G/IC”. Smaller than C2

Item C2 – Rezoning of a strip of land to the south of Tin Yip Road from “G/IC” to an area shown as ‘Road’.

Dear TPB Members,

Once again the ordinary citizen is faced with time consuming challenges when it comes to evaluating the amendments. The file is too large for your average home computer, takes ages to download. In addition with only one screen one is forced to scroll up and down to find related diagrams and plans.

The Papers must be split into more digestible parts, otherwise the general public is denied the right to gain a clear picture of the proposals.

As Site A is partially degraded and the intended use is public housing, there is no point in commenting on the rezoning as it will go ahead regardless.

However there are issues that should be considered

3.1.16 Road traffic noise impacts are proposed to be mitigated by a combination of 2.5m, 5m and 6m-vertical barriers at Tin Wah Road and application of low-noise road surfacing material for the section of Tin Wah Road and the junction of Lau Fau Shan Road and Tin Wah Road, architectural fins and acoustic windows for some residential blocks. With the mitigation measures in place, the predicted noise levels at all the representative planned noise sensitive receivers within the site will comply with the relevant noise criteria.

So why are so many trees that provide a natural noise barrier along Tin Wah and Ting Wing Roads to be felled and replaced with single row ornamental varieties?

724 trees - 92 will be transplanted, 187 will be retained, and **445 will be felled** due to unavoidable conflicts with the development. **179 PROVIDED OUTSIDE SITE Greenwash.** Even if they are provided, and this is doubtful as there have been many similar promises that are demonstrably outright lies, they will bring no benefit to the residents

The provision of landscape roof on top of multi-storey ancillary facilities/ carpark building, podium-level greening. These facilities are nothing more than ornamental appendages and provide no outlets for active recreation use. There will be over 10,000 intake so where is the basketball court and other facilities?

Phase 1 isolated

Phase 1 will effectively become an island and completely cut off from Phase 2 where the shared facilities will be located. The new road looks very wide, will it carry heavy traffic? Will there be street level crossings or will folk have to traipse up to what looks like a footbridge at the northern end? Why is the road not underground?

How do people get across the wide roads to Tin Shui Path? Is there safe access to the cycle path? There are some bits on plan that could be tunnels but no information provided.

Other social welfare facilities too vague

4.3 Although there is shortfall in social welfare facilities such as child care centre, community care services facilities and residential care home for the elderly in both the TSW OZP and LFS OZP, this is a long-term goal and the actual provision would be subject to the consideration of the Social Welfare Department (SWD) in the planning and development process as appropriate.

These facilities should be carefully planned/reviewed by relevant government departments/bureaux and premises-based GIC facilities could be incorporated in future development/redevelopment when opportunities arise. Moreover, various social welfare facilities as requested by SWD would be considered to incorporate in the proposed public housing development at the detailed design stage.

So with no specific details provided, there is no obligation to provide facilities to meet the various shortfalls and indeed the basic needs of the residents. In view of the rising number of elderly, this is less than desirable. **The community does not trust SWD.** This dept conspired to have elderly and child care facilities removed from HKPSG in 2008, a decision that is largely responsible for the chronic shortage of facilities we now face as it allowed for the rezoning of many GIC sites on the pretext that there was no deficit in community services. Its solution to the crisis in supply is to shove the services into odd leftover spaces instead of providing the well planned and independent amenities with adequate outdoor recreational areas that would allow a better quality of life for those with impaired movement.

For the LFS OZP based on a planned population of about 19,970 persons, including the estimated population of Phase 2 of the proposed public housing development (about 7,530 persons), **most of the GIC facilities do not meet the provision requirements under HKPSG.** Nevertheless, while the planned provision of GIC facilities in the LFS OZP such as secondary school, primary school, **kindergarten**, etc. **may not be adequate** to meet the need of the planned population, the planned provision of such GIC facilities in the whole Yuen Long district as well as TSW New Town5 is generally adequate, some even with a surplus, which could supplement the need of the planned population in the LFS OZP

This statement is not acceptable. With an ageing population and the high possibility of Covid like outbreaks predicted every decade or so, community facilities should be a top priority and they should be located close to residences in order to ensure that every district has adequate facilities to cope.

Item B

Cannot find any reference to PR and BH. Will this be restricted to as built? If they are to be increase then **STRONG OBJECTION**

Items C

This appears to be a swap arrangement, but the larger GIC is exchanged for a much small Road, so as with all these rezonings the allocation for community facilities is diminished.

Mary Mulvihill
[REDACTED]

TPB/R/S/TSW/15 -

3

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

210512-161724-12644

提交限期

Deadline for submission:

07/07/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

12/05/2021 16:17:24

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. Fung Kam Lam

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/TSW/15

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
圖則《註釋》作出的修訂項目(g)	反對 Oppose	<p>本人反對就圖則《註釋》作出的修訂項目(g)，即：修訂「自然保育區」地帶《註釋》有關填土／填塘或挖土工程的「備註」。</p> <p>減損了城規會及公眾的法定權</p> <p>是項修訂將豁免需進行填土／填塘或挖土，「由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程」向城市規劃委員會申請的要求。非政府工程仍需作出申請。</p> <p>原規定甚嚴格，即使工程是屬於有關土地用途地帶的「第一欄」經常准許用途，倘涉及填土／填塘或挖土，主事政府部門也要向城市規劃委員會按《城市規劃條例》第16條申請許可。亦即要向公眾進行法定展示相關申請的內容、收取公眾意見，具有一定的透明性，並且是有法律支持。</p> <p>修訂後，同類工程無需向城規會作出申請，公眾亦缺乏法定渠道在工程落實前知悉，這無疑是一個極大並影響深遠的變化，實質上減損了城市規劃委員會及公眾按《城市規劃條例》的</p>

2

法定權。

修訂目的不清楚，實質上是政策更改

很可惜，地區規劃處在2021年4月16日的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議解釋這項修訂時，只說是「以反映最新恆常規範」，而在席委員亦沒有加以提問其背景及具體內容。

既然是「以反映最新恆常規範」，「現／舊有恆常規範」（即政府工程也要尋求城規會許可）出現了什麼問題呢？如果是「行之有效」的話（那怕情況是沒有相關工程，所以從未收過相關申請），按道理就不用修訂；如果是「規範失效」，一眾政府部門原來在動工前，一直沒有提出申請，規劃署也不知悉，於是提交予城市規劃委員會的方案是放棄原有要求！？如果說政府工程一直按規定提出申請，卻被各部門指費時甚長，所以規劃署建議豁免她們的申請，這又是否可取？最惡劣情況又是否規劃署本身不知悉城規會有此權力，因此素來沒有執行，最近因某些原因或事件／個案而醒悟？行政部門（規劃署）作出今次提案，令到各行政部門不再受制於法定機構（即城規會）其中一項批准（否決）權，其實是行政部門的一個重要政策轉向。

既然是具生態價值又或生態敏感地區（要不然也不會是濕地，又或列為「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」等），公眾就涉及填土／填塘及挖泥的政府工程依法知悉及給出意見的權利，以至城市規劃委員會的法定把關角色不是依然重要嗎？

迴避整體討論，以逐張圖則修改騎劫法定圖則註釋總表（master schedule of notes）

本人再三查閱（2021年5月12，本意見提交當日）法定圖則註釋總表，「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」、「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》有關填土／填塘或挖土

工程的「備註」依然是沒有豁免政府工程。再者，城規會按條例第5條在去年(2020年)刊憲修訂存在「自然保育區」或「海岸保護區」如大棠、長洲等等的大綱圖均沒有作出類似修訂；相反，今次(2021年5月7日)一口氣就三份大綱圖(包括本圖)作出修訂。更耐人尋味的是，署方年初(2021年1月15日會議)向城規會提交的大嶼山四份草擬中的新計劃大綱圖中，有關的備註全用「新」版本，豁免了政府工程需要提出申請的要求。考上次城規會就法定圖則註釋總表內容作出修改是2018年，此後沒有任何公開會議或公開文件提及法定圖則註釋總表作出猶如今次三幅大綱圖的備註的修訂(如有請規劃署指正)。今次接二連三在製定新圖及修訂已有圖則時不起眼地作出是項修訂，其結果是逐漸改變法定圖則註釋總表與各大綱圖的一致性，而最終，署方將會向委員會表示，因不能反映最新情況，總表內相關註釋備註需要修訂，豁免政府工程作出申請的要求，到時再提問當中原因及邏輯已是明日黃花。

簡單而言，當局在是項修訂上根本沒有稍為詳細的解說，不足以支持。
(完)

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):



屏山鄉鄉事委員會

Ping Shan Heung Rural Committee

新界元朗安寧路 139-147 號二樓 1/F, No. 139-147, On Ning Road, Yuen Long, N.T.H.K.

☎ 2477 3886 ☎ 2476 2468

致：城市規劃委員會秘書處

有關規劃署擬議修訂
《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/10》及
《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/15》
貴委員會檔號：TPB/D/YL-LFS 200 及 TPB/D/TSW 200
就申述提出意見

貴委員會於 2021 年 7 月 16 日的信函已收悉。

就《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/10》申述人 R1 提出支持有關修訂項目，本會現向 貴委員會提出反對。另外，就《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/15》申述人 R1 提出反對有關修訂項目，本會同意申述人 R1 提出反對意見。

本會於 2021 年 5 月 7 日致信發展局及相關政府部門，就上述兩項修訂項目提出詳細意見，隨函附上有關信函供 貴委員會參閱。祈請 貴委員會聽取民意，積極考慮暫停有關修訂項目。

屏山鄉鄉事委員會

主席：

鄧志強

鄧志強 (身份證: [REDACTED])

首副主席：

林權

林權 (身份證: [REDACTED])

副主席：

鄧同發

鄧同發 (身份證: [REDACTED])



附件 - 本會致發展局信函(共 3 頁)

2021 年 7 月 20 日



夫

屏山鄉鄉事委員會

Ping Shan Heung Rural Committee

新界元朗安寧路 139-147 號二樓 1/F, No. 139-147, On Ning Road, Yuen Long, N.T.H.K.

☎ 2477 3886 ☎ 2476 2468

發展局

發展局局長

黃偉綸先生, JP

黃偉綸局長:

有關規劃署擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》、
《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍
分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》
擬議修訂項目：屏山北（近天慈路）公營房屋發展、橫洲其餘公營房
屋發展及流浮山天華路公營房屋發展

本會於 2021 年 4 月 9 日聯同規劃署、土木工程拓展署、房屋署及工程顧問公司舉行會議，政府部門向本會介紹有關上述標題事宜，經討論後，本會一致表決反對上述三項公營房屋發展，並提出反對理由如下：

屏山北（近天慈路）公營房屋發展

(一) 受影響的蝦尾新村村代表反映表示收地範圍包括該村的部份泵房及水塘土地，憂慮未來的排水設施受影響。另外，擬議公營房屋範圍太接近蝦尾新村，環境擠迫將嚴重影響村民的生活質素，剝削活動空間，而且，破壞村內的風水格局，影響深遠。另外，預計公營房屋落成後增加二萬多人口，交通難以負荷。

(二) 受影響的馮家圍村代表反映表示收地範圍包括該村部份地段，提出堅決反對政府收回土地。

(三) 有物流界從業員反映表示現時物流業界一般使用市區工業大廈作為倉庫，其缺點是一般工業大廈的樓底高度較低，而且空間有限，難以發展大型倉庫或引進先進科技，因此，現時物流業市場偏向從市區工業用地轉移往棕地倉庫，例如遷往新界西的天水圍、廈村等高樓底網結構倉庫，其優點是利用高樓底建築物，配合引進內地現時盛行的自動化物流科技技術，可大大提高效率及倉庫容量。物流業界大多表示支持，並認為未來香港趨勢將會利用自動化物流技術應用在棕地物流倉地，以保持物流中心地位的優勢。

(四) 現有棕地作業能提供數以十萬計的就業機會，現時天水圍不少基層市民選擇在棕地物流倉工作，若然政府將現有棕地作業改為發展公營房屋，等於扼殺棕地作業者的生存空間，令大量從業員失去生計，後果非常嚴重，不容忽視。

(五) 元朗原居族群擁有的土地原是屬於祖業，是祖先艱辛努力的成果，若政府強行收地是等於滅族行為。

(六) 現時天水圍人口已達三十萬人，由於人口過盛，引致交通問題嚴重，擬議公營房屋發展位置在水圍南區，若然再增加大量人口將會令交通情況更為惡劣。

橫洲其餘公營房屋發展

(一) 受影響的橫洲楊屋村村代表反映表示政府在該位置擬議興建共十三座公營房屋，該些高樓宇將會遮擋橫洲各村的祖先風水穴地，令村內的風水龍脈受到不良影響，並帶來滋擾。另外，擬議公營房屋影響村民拜祭祖先墓地的出入道路。

(二) 受影響的風水穴地，除了橫洲六鄉如丫髻山之外，還有新界鄧氏始祖十大名穴的其中兩個名穴「仙人大座」及「玉女拜堂」，該兩名穴已有近千年歷史，影響深遠。

(三) 政府如何安排棕地作業者另覓土地以繼續經營，棕地作業者一旦失去生存空間，導致失業率高企，大量失業者將依靠綜援金過活，後果相當嚴重。

流浮山天華路公營房屋發展

(一) 受影響的沙江圍村村代表反映表示該村早前召開全體村民會議討論有關事宜，經商討後，一致反對該項公營房屋發展，原因有以下三項：(1) 擬議公營房屋太接近該村範圍，尤其對正該村圍門，將嚴重破壞鄉村風水，影響深遠。(2) 公營房屋落成後將會人口急升，引起治安、交通及噪音等問題，對村民造成困擾。(3) 沙江圍村每六年舉行太平清醮，擬議公營房屋用地將佔據該村的醮棚位置，日後再沒有地方可舉行太平清醮，必定引起沙江圍村民的疑慮。

(二) 新界圍村人非常重視太平清醮，是新界鄉村傳統活動之一，尤其沙江圍村每六年一屆太平清醮，不少海外僑民也歸來參與打醮，這代表著團結一致及社區和諧。若政府將所有空地用作公營房屋，未來的鄉村將難以覓地舉行太平清醮，這項新界傳統文化將難以承傳下去。

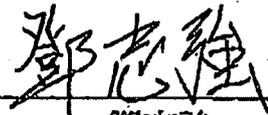
(三) 擬議公營房屋發展涉及土地包括沙江圍村、沙江圍仔、鰲磡村、新慶村等多條鄉村，政府擬有計劃將所有鄉村空地用作興建公營房屋，令該些鄉村失去喘息的空間。而且，公營房屋屬於高樓宇建築物，對比鄰近鄉村的低樓宇及低密度的村屋群，在景觀上顯得極不協調。

現時元朗區整體人口已超過六十萬人，政府分別在元朗朗邊、元朗南、橫洲、洪水橋及丹桂村推行共五項公營房屋發展，未來將會推行另外最少六項公營房屋發展，未來元朗區人口增長情況難以想像。雖然屏山鄉地源廣闊，但不可能承受所有公營房屋發展，政府只顧房屋發展卻忽略就業問題是不可行，維持社會和諧必須要平衡發展。

本會現特函請 貴局關注上述情況，並要求暫停上述三項公營房屋發展。同時，本會提出強烈建議：(一) 建議政府考慮以「土地共享」方式發展土地，將部份私人土地撥給土地業權人作私人發展之用，這方式較公平合理，亦符合公眾利益。(二) 建議政府考慮發展邊緣地區，例如元朗豐樂園，該地面積超過千萬呎，土地遼闊，若發展為公營房屋將可大大解決房屋問題，也可減輕元朗區市中心因人口過多帶來的交通問題。

屏山鄉鄉事委員會

主席：



鄧志強

首副主席：



林權

副主席：



鄧同發



副本送：規劃署屯門及元朗西規劃專員 袁承業先生
土木工程拓展署總工程師/房屋工程(特別職務) 陳偉杰先生
元朗民政事務處元朗民政事務專員 胡天祐先生, JP

2021年5月7日

TPB/R/S/TSW/15-
C2

致：城市規劃委員會秘書

香港北角渣華道333 號

北角政府合署15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

反對擬議修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10》

修訂項目把位於天華路及民德路交界的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶
及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶

我們為沙江圍陶連壽村長、莫志坤村長及莫堯炳村長，現特致函 貴處，就有關規劃署擬議修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/10》及《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》。我們及本村村民全力反對政府擬議修訂及於沙江圍發展公營房屋計劃。

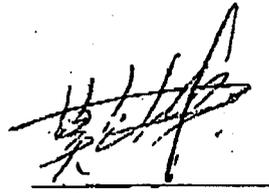
有關建屋計劃，嚴重影響本村風水；居民十分擔心治安情況變壞；四千戶(12,000人)帶來日以繼夜的噪音及環境衛生滋擾；加上天華路人民德路沙江圍往流浮山道的往來交通已非常繁忙，日後更加不堪設想；沙江圍、鰲磡村及新慶村原已沒有空間給居民娛樂及活動，若再加上五幢 165 米高屏風樓宇壓下來，我們三村居住區域將會窒息；還有其他相關問題陸續會浮現，故此本村堅決反對上述公屋發展計劃。

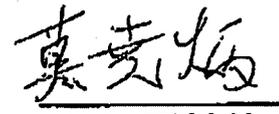
本村已收集眾多村民聯署簽名反對，證明我區居民強烈
反對在沙江圍興建公屋，懇請 貴署尊重民意，
不要強行在此興建公屋。倘 貴署有任何查詢，請致電
[REDACTED] 莫堯炳村長聯絡，敬候示覆！

聯絡人：莫堯炳村代表 香港身分證： [REDACTED]

通訊地址： [REDACTED]


沙江圍村長
陶連壽


沙江圍村長
莫志坤


沙江圍村長
莫堯炳

日期：2021年7月20日

沙江圍
村民反對簽名

莫素炳	莫網懷	胡岡橋	莫蓮珍
陳玉蓮	梁惠霞	莫望輝	莫吉蓮
莫漢棋	莫金泉	陶廷壽	莫壽全
莫慧筠	莫曉棋	陶基鴻	莫財滿
莫煥生	莫曉純	陶基祥	莫偉權
范秋霞	莫樹容	陶衍祥	陶枝祥
莫慧明	莫照平	鄧英群	劉蘭
葉天來	梁子双	陶森球	陶立中
葉瑋象		陶仲豪	陶潤暢
梁澤言		陶仲廉	陳寶蓮
葉琿森	莫古埤	陶照恩	陶立基
葉灃媚	莫炳全	陶森培	陶萬能
陶永財	鄧佑妹	林梅香	陶廣昌

tpbpd@pland.gov.hk

寄件者: WONG, Suet Mei [REDACTED]
 寄件日期: 2021年08月04日星期三 11:16
 收件者: tpbpd
 副本: Chuan Woo
 主旨: Comments on Representations in respect of the proposed amendments to the Notes of the draft Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan No. S/YL-LFS/10, the draft Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/15 and the draft Ping Shan Outline Zoning
 附件: 20210806_LFS_TSW_PS_OZPamendments_HKBWS.pdf

Dear Sir/Madam,

The Hong Kong Bird Watching Society's comments on the Representations in respect of the proposed amendments to the Notes of the draft Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan No. S/YL-LFS/10, the draft Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/15 and the draft Ping Shan Outline Zoning Plan No. S/YL-PS/19 is attached.

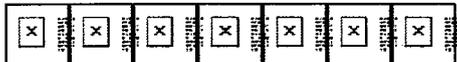
Full name: Wong Suet Mei
 The ID no. [REDACTED]

Thank you.

Best Regards,

Wong Suet Mei | 黃雪嫻
 Conservation Officer | 保育主任
Hong Kong Bird Watching Society | 香港觀鳥會
 A: 7C, V Ga Building, 532 Castle Peak Road, Kowloon, Hong Kong
 香港九龍荔枝角青山道 532 號偉基大廈 7 樓 C 室

T: +852 2377 4387 | F: +852 2314 3687



Secretary, Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong
(E-mail: tpbpd@pland.gov.hk)

By email only

4 August 2021

Dear Sir/Madam,

Comments on Representations in respect of the proposed amendments to the Notes of the draft Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan No. S/YL-LFS/10, the draft Tin Shui Wai Outline Zoning Plan No. S/TSW/15 and the draft Ping Shan Outline Zoning Plan No. S/YL-PS/19

The proposed amendments involve the revision of the remarks of the notes for “Other Specified Uses” (“OU”) annotated “Comprehensive Development and Wetland Enhancement Area”, “Conservation Area”, “Coastal Protection Area” and “Site of Special Scientific Interest” zones on filling of land/pond or excavation of land. After the revision, the filling of land/pond or excavation of land that are associated with “*public works co-ordinated or implemented by Government, and maintenance, repair or rebuilding works*” on the above conservation zonings, will be exempted from application of planning permission from the Town Planning Board (Board). The Hong Kong Bird Watching Society (HKBWS) agrees with the Representation No. TPB/R/S/YL-LFS/10-R3, TPB/R/S/TSW/15-R3, and objects to the above proposed amendments to the Notes of the three draft plan based on the following reasons.

Not in line with the planning intention of the general planning intention and the related conservation zonings

According to the explanatory statement of the Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan No. S/YL-LFS/10, the planning intention of the Area is “*to conserve the ecological value of the fish ponds which form an integral part of the wetland ecosystem in the Deep Bay Area*”, while the planning intention of the area further away from the

1

fish ponds is *“to protect the ecological integrity of the wetland ecosystem, and prevent development that would have a negative off-site disturbance impact on the ecological value of fish ponds”*.

The affected zonings in the three draft plans are:

- i) *“Site of Special Scientific Interest (SSSI)”, where is intended “to conserve and protect the features of special scientific interest such as rare or particular species of fauna and flora and their habitats, corals, woodlands, marshes or areas of geological, ecological or botanical/biological interest which are designated as Site of Special Scientific Interest (SSSI)”*,
- ii) *“Coastal Protection Area” (CPA), where is intended “to conserve, protect and retain the natural coastlines and the sensitive coastal natural environment, including attractive geological features, physical landform or area of high landscape, scenic or ecological value”*,
- iii) *“Conservation Area” (CA), which is intended to “protect and retain the existing natural landscape, ecological or topographical features of the area for conservation, educational and research purposes and to separate sensitive natural environment such as Site of Special Scientific Interest or Country Park from the adverse effects of development”,*
- iv) *Other Specified Uses annotated “Comprehensive Development and Wetland Enhancement Area” (OU(CDWEA)), which is intended ‘for conservation and enhancement of ecological value and functions of the existing fish ponds or wetland through consideration of application for development or redevelopment under the “private-public partnership approach”’.*

The proposed exemption from planning application of the land/pond filling and excavation co-ordinated or implemented by the government within the above conservation zonings would undermine the planning control over incompatible land uses and potentially lead to adverse environmental impacts. This contradicts with the above mentioned planning intentions of the outline zoning plans and also the corresponding zonings to conserve/protect the natural environment. We therefore urge the Board to reject these proposed amendments.

Potential impacts on sensitive wetland ecosystem and natural scenery

The SSSI, CPA, CA and OU(CDWEA) zonings in the Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan and Tin Shui Wai Outline Zoning Plan are mostly next to or even fall within the internationally recognized sites of ecological importance. They are the "Mai Po Inner Deep Bay Ramsar Site", which is designated under the Ramsar Convention (Convention on Wetlands) for the conservation and wise use of wetlands and their resources¹, and the "Inner Deep Bay and Shenzhen River catchment" Important Bird Area (IBA), which is recognized by the BirdLife International (Figure 1)².

The habitats including the intertidal mudflats, fishponds and streams are considered as part of the wetland ecosystem in Deep Bay area. They are providing suitable habitats for both residents and migratory birds, including the "**Endangered**" species classified in the IUCN Red List, such as Black-faced Spoonbill³, Far Eastern Curlew (*Numenius madagascariensis*)⁴ and Great Knot (*Calidris tenuirostris*)⁵, the "**Vulnerable**" Collared Crow (*Corvus pectoralis*)⁶ and the "**Near threatened**" Eurasian Curlew (*Numenius arquata*)⁷. Three egrettries, which are the breeding colonies of ardeids of conservation interest particularly at their nesting and roosting sites, were found within CPA zone in Deep Bay area. The potential adverse impacts on migratory birds, residents, breeding ardeids and their habitats cannot be overlooked.

Set an undesirable precedent to the other outline zoning plans

The statutory planning control mechanism is necessary to prevent the environment from destruction and pollution due to any undesirable developments, including the land/pond filling and excavation co-ordinated or implemented by the government. However, the current proposed exemption within conservation zonings would weaken to prevent the environment from destruction and pollution, and also hinder the

¹https://www.afcd.gov.hk/english/conservation/con_wet/con_wet_look/con_wet_look_man/files/RSMPIIESEng.pdf

² [http://datazone.birdlife.org/site/factsheet/inner-deep-bay-and-shenzhen-river-catchment-area-iba-hong-kong-\(china\)](http://datazone.birdlife.org/site/factsheet/inner-deep-bay-and-shenzhen-river-catchment-area-iba-hong-kong-(china))

³ <https://www.iucnredlist.org/species/22697568/119347801>

⁴ <https://www.iucnredlist.org/species/22693199/118601473>

⁵ <https://www.iucnredlist.org/species/22693359/155482913>

⁶ <https://www.iucnredlist.org/species/22706049/131735892>

⁷ <https://www.iucnredlist.org/species/22693190/117917038>

monitoring by the public. We are highly concerned the approval of these amendments would set an undesirable precedent to the other outline zoning plans located within ecological sensitive areas, and thus nullifying the statutory planning control mechanism.

Justifications for the decision and comments made by Government departments and the Board

According to the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG), Chapter 10, Section 2.1 (ii), the Board has the responsibility to, “restrict uses within conservation zones to those which sustain particular landscapes, ecological and geological attributes and heritage features”, and (iii), the Board has the responsibility to “control adjoining uses to minimise adverse impacts on conservation zones and optimise their conservation value”. We note that all other Government bureaux/departments are also bound to the HKPSG, and the Agriculture, Fisheries and Conservation Department (AFCD) and the Planning Department (PlanD) have the responsibility to advise the Board on the ecological⁸ and planning aspects in particular. Given AFCD’s mission to conserve natural environment and safeguard the ecological integrity⁹, and the proposed development is not in line with the planning intention of the statutory zoning, HKBWS would also expect AFCD and PlanD to object to these proposed amendments. Should AFCD, PlanD or the Board feels otherwise, we urge that the appropriate justifications are provided.

The HKBWS respectfully requests the Board to take our comments into consideration and **reject** the amendments regarding the revision of the remarks of the notes for the above mentioned conservation zonings, so as to safeguard the ecologically important wetlands from undesirable developments. Thank you for your kind attention.

8 AFCD Role of Department. Available at:
http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/abt_role/abt_role.html

9 AFCD Vision and Mission. Available at:
http://www.afcd.gov.hk/english/aboutus/vision_mission/abt_vision_mission.html

Yours faithfully,

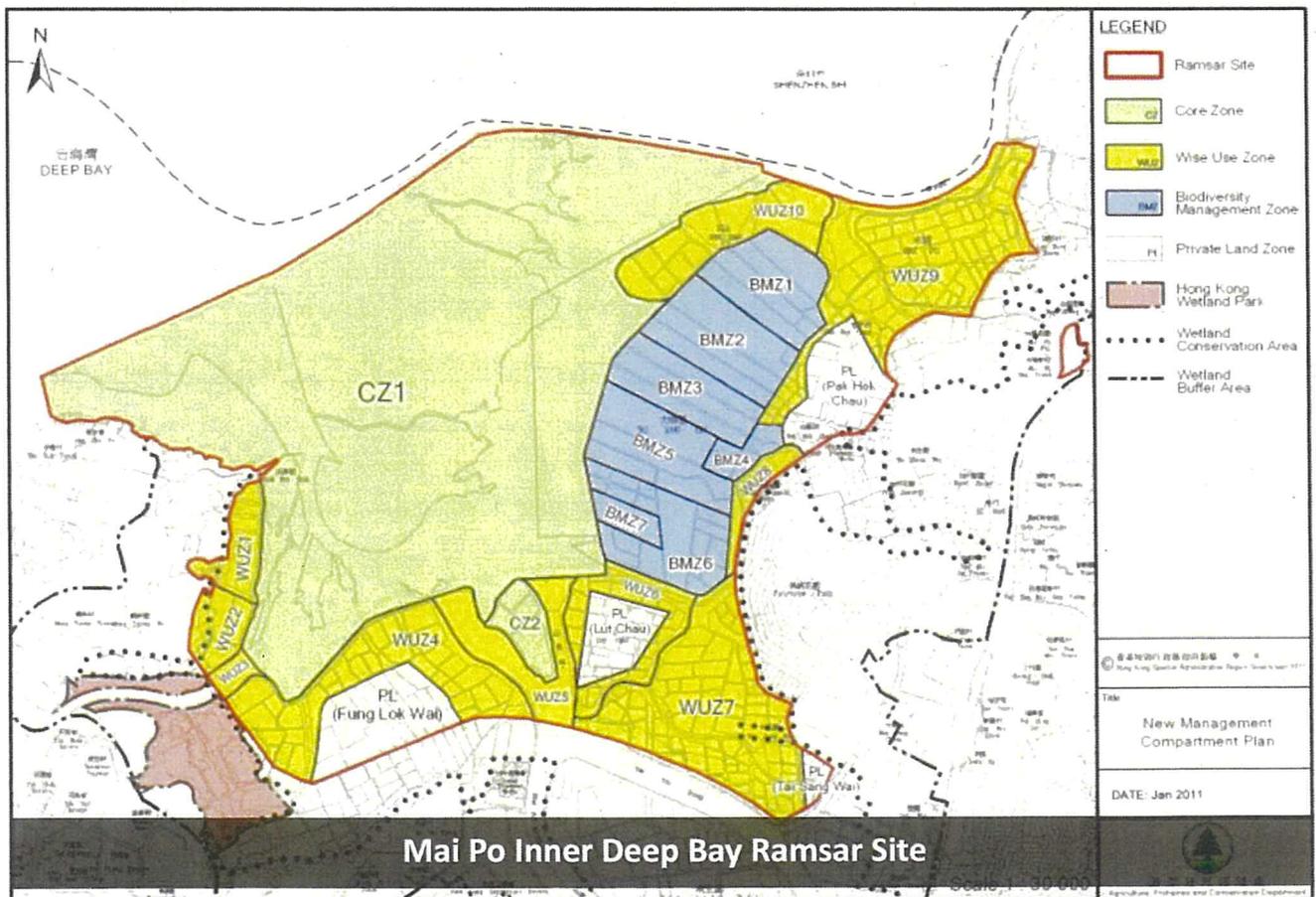
Suet Mei

Wong Suet Mei
Conservation Officer
The Hong Kong Bird Watching Society

cc.

The Conservancy Association
Designing Hong Kong
~~Kadoorie Farm and Botanic Garden~~
WWF – Hong Kong
TrailWatch

Figure 1. The affected zonings (i.e. SSSI, CPA, CA and OU(CDWEA)) under the Lau Fau Shan and Tsim Bei Tsui Outline Zoning Plan and Tin Shui Wai Outline Zoning Plan are mostly next to or even fall within the internationally recognized sites of ecological importance, namely “Inner Deep Bay and Shenzhen River catchment” Important Bird Area (Upper) and Mai Po Inner Deep Bay Ramsar Site (Bottom).



Urgent Return receipt Sign Encrypt Mark Subject Restricted Expand personal&public groups



Re: LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9 - TIN SHUI WAI
OZP NO. S/TSW/14
06/08/2021 22:40

From: [REDACTED]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
FileRef:

Dear TPB Members,

Again the poor response to the plans is a cause for concern.

Having attended numerous OZP meetings over the year, I have never failed to gain much knowledge of a district from the views expressed by local residents.

In addition the erudition and common sense of local residents has always impressed me and, at least some, of the members. This has been borne out by the questions they elicited from members.

Steps should be taken to encourage wider participation so that valuable insights that would encourage better developments, and help avoid negative issues that could have been overlooked are part of the process.

Mary Mulvihill

From: "mm1947" [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Wednesday, July 7, 2021 2:07:37 AM
Subject: LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9 - TIN SHUI WAI OZP NO. S/TSW/14

AMENDMENTS TO LAU FAU SHAN AND TSIM BEI TSUI OZP NO. S/YL-LFS/9

Item A – Rezoning of a site at the junction of Tin Wah Road and Man Tak Road from “Res (Group C)” and “Green Belt” to “Res (Group A)”

AMENDMENTS TO TIN SHUI WAI OZP NO. S/TSW/14

Item A – Rezoning of a site at the junction of Tin Wah Road and Tin Ying Road from “G/IC” and an area shown as ‘Road’ to “Res (Group A)1”

5 Blocks PH / 3,990 Units / Kindergarten / Retail / Parking / GIC

Item B – Rezoning of a site at the junction of Tin Wing Road and Tin Yan Road from “Undetermined” (“U”) to “Res (Group B)2” to reflect the existing private residential development of Central Park Towers which was completed in 2010

Item C1 – Rezoning of a strip of land to the north of Tin Yip Road from an area shown as ‘Road’ to “G/IC”. Smaller than C2

Item C2 – Rezoning of a strip of land to the south of Tin Yip Road from “G/IC” to an area shown as ‘Road’.

Dear TPB Members,

Once again the ordinary citizen is faced with time consuming challenges when it comes to evaluating the amendments. The file is too large for your average home

computer, takes ages to download. In addition with only one screen one is forced to scroll up and down to find related diagrams and plans.

The Papers must be split into more digestible parts, otherwise the general public is denied the right to gain a clear picture of the proposals.

As Site A is partially degraded and the intended use is public housing, there is no point in commenting on the rezoning as it will go ahead regardless.

However there are issues that should be considered

3.1.16 Road traffic noise impacts are proposed to be mitigated by a combination of 2.5m, 5m and 6m-vertical barriers at Tin Wah Road and application of low-noise road surfacing material for the section of Tin Wah Road and the junction of Lau Fau Shan Road and Tin Wah Road, architectural fins and acoustic windows for some residential blocks. With the mitigation measures in place, the predicted noise levels at all the representative planned noise sensitive receivers within the site will comply with the relevant noise criteria.

So why are so many trees that provide a natural noise barrier along Tin Wah and Ting Wing Roads to be felled and replaced with single row ornamental varieties?

724 trees - 92 will be transplanted, 187 will be, retained, and **445 will be felled** due to unavoidable conflicts with the development. **179 PROVIDED OUTSIDE SITE Greenwash.** Even if they are provided, and this is doubtful as there have been many similar promises that are demonstrably outright lies, they will bring no benefit to the residents

The provision of landscape roof on top of multi-storey ancillary facilities/ carpark building, podium-level greening. These facilities are nothing more than ornamental appendages and provide no outlets for active recreation use. There will be over 10,000 intake so where is the basketball court and other facilities?

Phase 1 isolated

Phase 1 will effectively become an island and completely cut off from Phase 2 where the shared facilities will be located. The new road looks very wide, will it carry heavy traffic? Will there be street level crossings or will folk have to traipse up to what looks like a footbridge at the northern end? Why is the road not underground?

How do people get across the wide roads to Tin Shui Path? Is there safe access to the cycle path? There are some bits on plan that could be tunnels but no information provided.

Other social welfare facilities too vague

4.3 Although there is shortfall in social welfare facilities such as child care centre, community care services facilities and residential care home for the elderly in both the TSW OZP and LFS OZP, this is a long-term goal and the actual provision would be subject to the consideration of the Social Welfare Department (SWD) in the planning and development process as appropriate.

These facilities should be carefully planned/reviewed by relevant government departments/bureaux and premises-based GIC facilities could be incorporated in future development/redevelopment when opportunities arise. Moreover, various social welfare facilities as requested by SWD would be considered to incorporate in the proposed public housing development at the detailed design stage.

So with no specific details provided, there is no obligation to provide facilities to meet the various shortfalls and indeed the basic needs of the residents. In view of the rising number of elderly, this is less than desirable. **The community does not trust SWD.** This dept conspired to have elderly and child care facilities removed from HKPSG in 2008, a decision that is largely responsible for the chronic shortage of facilities we now face as it allowed for the rezoning of many GIC sites on the pretext that there was no deficit in community services. Its solution to the crisis in supply is to shove the services into odd leftover spaces instead of providing the well planned and independent amenities with adequate outdoor recreational areas that would allow a better quality of life for those with impaired movement.

For the LFS OZP based on a planned population of about 19,970 persons, including the estimated population of Phase 2 of the proposed public housing development (about 7,530 persons), ~~most of the GIC facilities do not meet the provision requirements under HKPSG.~~ Nevertheless, while the planned provision of GIC facilities in the LFS OZP such as secondary school, primary school, kindergarten, etc. may not be adequate to meet the need of the planned population, the planned provision of such GIC facilities in the whole Yuen Long district as well as TSW New Town5 is generally adequate, some even with a surplus, which could supplement the need of the planned population in the LFS OZP

This statement is not acceptable. With an ageing population and the high possibility of Covid like outbreaks predicted every decade or so, community facilities should be a top priority and they should be located close to residences in order to ensure that every district has adequate facilities to cope.

Item B

Cannot find any reference to PR and BH. Will this be restricted to as built? If they are to be increase then **STRONG OBJECTION**

Items C

This appears to be a swap arrangement, but the larger GIC is exchanged for a much small Road, so as with all these rezonings the allocation for community facilities is diminished.

Mary Mulvihill
[REDACTED]

議程項目 30

[公開會議]

擬修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/21 號)

112. 秘書報告，擬議修訂涉及一幅位於天水圍的用地，供香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公營房屋發展。土木工程拓展署進行的工程可行性研究(下稱「研究」)表示支持有關的發展，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是參與該研究的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| 謝俊達先生
(作為民政事務總署
總工程師(工程)) | — | 是民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會及博威公司有業務往來； |
| 黃元山先生 | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 黃天祥先生 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前以合約形式與土木工程拓展署進行研究項目； |
| 郭烈東先生 | — | 他任職的機構在房委會協助下設立了社區服務隊(包括一個設於天晴邨的服務單位)，並曾公開向房委會申請撥款；以及 |
| 余偉業先生 | — | 其公司在屏山(天水圍南鄰)的一個發展項目已安排提交小組委員會審議。 |

113. 小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會備悉，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，由於擬議修訂(包括有關公營房屋發展的修訂)屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此，委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案。由於余偉業先生所涉的利益間接，而張國傑先生並無參與有關的研究，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

114. 下列的政府代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

李佳足女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

土木工程拓展署

陳全龍先生 — 高級工程師 2／房屋工程 2

顧問

勞智行先生 — 賓尼斯工程顧問有限公司[前為博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)]

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述建議的修訂，要點如下：

背景

- (a) 位於天華路的用地是規劃署及其他相關政府部門為配合《二零一五年施政報告》公布的十年房屋供應政策目標而一起物色的用地。在該用地上的擬議公營房屋發展會分兩期進行。第一期發展主要位於天水圍分區計劃大綱核准圖的覆蓋範圍，第二期發展則主要位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖的覆蓋範圍；

建議就分區計劃大綱圖、《註釋》及《說明書》所顯示的事項作出的修訂

流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖

- (b) 修訂項目 A：把位於天華路及民德路交界附近的地方(約 2.82 公頃)由「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作第二期公營房屋發展，並將有關地帶的最高地積比率訂為 6.9 倍，最高建築物高度則訂為主水平基準上 165 米；

天水圍分區計劃大綱圖

- (c) 修訂項目 A：把位於天華路及天影路交界附近的地方(約 1.13 公頃)由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作第一期公營房屋發展，並將有關地帶的最高地積比率訂為 6.9 倍，最高建築物高度則訂為主水平基準上 165 米；
- (d) 修訂項目 B：把位於天水圍新市鎮中心天榮路及天恩路交界的地方由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以反映於二零一零年落成的現有私人住宅發展項目栢慧豪園；
- (e) 修訂項目 C1 及 C2：把位於天業路以北的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把位於天業路以南的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映天業路現時的走線；
- (f) 因應建議的修訂，相應修訂《註釋》及《說明書》。建議就「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)1」地帶加入條款，使政府要求闢設的公眾停車場、公共交通設施及政府、機構及社區設施，其所佔樓面面積無須計入地積比率。此外，多個地帶的《註釋》亦會因應城規會最新公布的《法定圖則註釋總表》作出修訂；

技術評估

- (g) 土木工程拓展署進行的研究已就擬議公營房屋發展在交通、環境、供水、排水、排污、景觀、視覺、通風和其他方面作出技術評估。研究的結論是，擬議發展沒有無法克服的技術問題；

部門意見

- (h) 相關的政府決策局及部門對擬就分區計劃大綱圖作出的修訂不表反對或沒有負面意見；

諮詢

- (i) 二零二一年三月十七日，當局就建議修訂諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會。該委員會的委員對擬議發展有保留，主要是因為他們關注到補償及安置問題、對道路網絡的交通影響，以及公共交通設施、單車徑、街市、零售設施及社福設施的設置情況；以及
- (j) 二零二一年四月九日，當局就建議修訂諮詢屏山鄉鄉事委員會。該鄉事委員會強烈反對擬議的公營房屋發展，並主要就風水、失去舉行宗教活動的地方、與沙江圍村的土地是否協調、通風及道路網絡的交通影響等事宜表示關注。該鄉事委員會反建議發展豐樂園一帶以供興建公營房屋。

116. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

117. 主席、副主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 擬在天華路／屏廈路／流浮山道進行的路口改善工程詳情；
- (b) 屏山鄉鄉事委員會有關發展豐樂園一帶供興建公營房屋的反建議，其可行性如何；

- (c) 擬議的公營房屋發展，其發展密度是否已達區內公營房屋發展的上限，與周邊的環境又是否協調；
- (d) 建議在天華路用地西南部闢設迴旋處的理據為何；
- (e) 會否一如《二零二零年施政報告》所述，在擬議的公營房屋發展提供 5% 總樓面面積作社福設施用途；以及
- (f) 屏山鄉鄉事委員會對失去舉行宗教活動的地方有何關注。

118. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 初步交通及運輸影響評估顯示，除天華路／屏廈路／流浮山道交界的路口外，所有主要路口／連接道路均在容車量範圍之內運作。建議的改善工程主要包括：把該路口由優先通行路口改為迴旋處，並擴闊一段天華路；
- (b) 豐樂園這個地方位於后海灣濕地自然保育區，在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上被劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶，主要為一些私人擁有的魚塘。小組委員會曾批准一宗涉及在豐樂園大部分地方進行低密度住宅發展的第 16 條申請，但有關個案現時正受到司法覆核。豐樂園的規劃意向，是保留位於該處的魚塘，並容許在沒有魚塘的地方進行極低密度的住宅發展。基於豐樂園這個地方的環境和規劃意向，當局認為不適宜進行高密度公營房屋發展；
- (c) 擬在天華路進行的公營房屋發展，其發展密度與屏山北的擬議公營房屋發展的發展密度相若，兩者的住用地積比率俱為 6.5 倍。天華路發展項目的非住用地積比率為 0.4 倍，較屏山北略高，原因是需要在相對細小的地盤內提供零售設施和作幼稚園用途。天華路發展項目的擬議總地積比率為 6.9 倍，

建築物高度為主水平基準上 165 米，與南鄰的洪水橋／厦村新發展區內的發展(例如一幅最高地積比率為 5.5 倍和最高建築物高度為主水平基準上 140 米的「住宅(甲類)3」用地)及毗鄰的天水圍新市鎮內的發展(例如現時的地積比率約為 5.1 倍和建築物高度約為主水平基準上 160 米的栢慧豪園，以及現時的地積比率約為 6.1 倍和建築物高度約為主水平基準上 120 米的天華邨)互相協調。此外，每個地盤均有不同的地盤環境和限制。天水圍新市鎮甚至有現有發展項目地積比率約達 7 倍的例子，而洪水橋／厦村新發展區亦有擬議發展項目最高建築物高度達主水平基準上 200 米的例子。研究的結論亦顯示，擬議的公營房屋發展沒有無法克服的技術問題；

- (d) 為了讓車輛可以駛往位於天華路公營房屋用地西南部的非住用樓宇，當局建議闢設一個迴旋處，讓車輛可經由現時的民德路駛入天華路。相關的政府部門會在詳細設計階段就擬議的非住用樓宇和迴旋處再作評估和提供意見；
- (e) 根據《二零二零年施政報告》，房委會將會聯同發展局一起進行研究，以便在日後的公營房屋計劃中盡可能額外供應約 5% 總樓面面積作社福設施用途。建議在分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶／「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》草稿內加入一項備註，使政府要求闢設的政府、機構及社區設施，其所佔的樓面面積可無須計入地積比率。土木工程拓展署與房屋署進行的初步評估認為，倘擬議的最高建築物高度達到主水平基準上 165 米，便可提供這些額外的總樓面面積。房屋署會在詳細設計階段與社會福利署進一步確認會將何種設施納入豁免項目，並可在擬議公營房屋發展的規劃大綱內列明有關設施；以及
- (f) 該幅公營房屋用地涉及沙江圍村村民所擁有的一些祖堂地。受有關發展影響的祖堂地現時在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上被劃作「住宅(丙類)」地

帶。屏山鄉鄉事委員會認為，一些在祖堂地上舉行的宗教活動(例如六年一度的「打醮」)可能會受到影響。

[黃元山先生於此時離席。]

119. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 II 的《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/9A》(展示時會重新編號為 S/YL-LFS/10)所示的各項擬對《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》作出的修訂，以及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/9A》(展示時會重新編號為 S/YL-LFS/10)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示；
- (c) 同意載於文件附件 VI 的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/14A》(展示時會重新編號為 S/TSW/15)所示的各項擬對《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》作出的修訂，以及其載於文件附件 VII 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (d) 採納文件附件 VIII 所載的《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/14A》(展示時會重新編號為 S/TSW/15)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

120. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、麥榮業先生及陳栢熙先生於此時獲邀到席上。]

4. 擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》
(房委會文件 2021/第 16 號)
 5. 擬議修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》
(房委會文件 2021/第 17 號)
-

18. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

袁承業先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
李佳足女士	規劃署高級城市規劃師／元朗西 2
陳偉杰先生	土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2
薛鳳聲先生	土木工程拓展署總工程師／房屋工程 3
陳全龍先生	土木工程拓展署高級工程師／2，房屋工程 2 部
梁淑芳女士	土木工程拓展署高級工程師／1，房屋工程 2 部
陳敏盈女士	土木工程拓展署高級工程師／2，房屋工程 3 部
勞智行先生	賓尼斯工程顧問有限公司技術總監
何偉略先生	艾奕康有限公司執行董事
李倩儀女士	房屋署高級規劃師／1
賴有財先生	運輸署高級工程師／西北

19. 副主席邀請機構代表簡介文件。

20. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 查詢發展項目時間表及詳情：橫洲其餘公營房屋發展項目凍結登記時間表；這三個發展項目向城規會申請許可、收地安排及賠償等詳情；指出在政府宣佈發展橫洲後，該區的人口及環境有較大變化，認為應盡快進行凍結登記；
- (2) 查詢沒有納入橫洲附近棕地作發展的原因及有關棕地的未來用途，及有否諮詢棕地作業者；又建議以工業邨北面的露天貯物用地取代現時有寮屋佔用的綠化帶作發展，及建議使用現時閒置的工業邨用地及用作巴士車廠用途的用地作擴展工業邨之用；
- (3) 查詢橫洲其餘公營房屋發展範圍內的寮屋及其他構築物數量及人口狀況資料；
- (4) 查詢橫洲其餘公營房屋發展項目會否建造單車徑，以連接現有單車徑；

- (5) 關注環境因素：如發展項目的地積比率、發展項目與認可殯葬區的距離及觀景廊設計，擔心會影響附近的居民；建議參考橫洲配水庫的做法加強發展與環境的融合；
- (6) 查詢發展項目的民生配套及發展參數：公營街市的設立及將來的管理及營運模式；商鋪規劃；樓宇層數及單位數目；泊車位數目及電動私家車泊位比例；
- (7) 關注交通情況：查詢沙江圍的迴旋處詳情；查詢天華路的實際車流預期情況；又指出現時朗屏路經常有違例泊車（「死車」）情況導致交通擠塞，並認為橫洲一帶車流量大，只擴闊福喜街不足以應付將來發展，又擔心重型車輛流量增加會對其他道路使用者構成危險；
- (8) 關注交通配套：指出現時天水圍公共交通資源緊張，關注相關的巴士路線規劃；查詢在天慈路公營房屋發展的公共交通交匯處的位置；建議於天慈路的巴士車廠附近提供更多配套設施便利居民；查詢天影路的存廢及相關規劃，認為取消天影路會嚴重影響附近的交通；
- (9) 查詢部門如何統合天華路公營房屋發展及洪水橋發展；又查詢發展的確切邊界；及
- (10) 認為應更早就改劃諮詢區議會。

21. 規劃署袁承業先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示現時修訂分區計劃大綱核准圖屬發展的初步階段，政府會在完成地區諮詢及獲城規會同意後，適時就凍結登記及補償作安排，現時未有確切時間表；備悉委員希望盡快進行凍結登記；
- (2) 指出是次改劃已剔除有大量住用構築物的土地；
- (3) 表示元朗工業邨西面的土地（現時在大綱圖上劃作「露天貯物」及「綠化地帶」的地方）正研究作工業邨擴展之用，而現時工業邨的閒置用地及巴士廠用地亦將會預留作工業邨之用；另外亦指出元朗工業邨用地與東頭工業用地的分別；

- (4) 表示會根據《香港規劃標準與準則》整體規劃元朗區及三個發展項目的配套設施；又指出發展局及房委會會研究於公營房屋發展計劃中盡量預留百分之五的樓面面積作社福設施；
- (5) 表示現時發展處於初期設計階段，已進行的可行性研究中有預留非住用樓面面積，惟實際數量及類型會於詳細設計階段考慮；
- (6) 指出天慈路的巴士廠用地屬「其他指定用途」註明作「巴士廠」用途，現時不能用作發展項目的配套設施；
- (7) 指出擬議的發展範圍已考慮認可殯葬區的位置及附近的自然環境；
- (8) 指出洪水橋／厦村新發展區已預留足夠用地作政府、機構或社區設施；
- (9) 認為按現時規劃及評估，橫洲其餘公營房屋發展項目的地積比率合適；
- (10) 表示已於技術評估考慮發展對附近景觀及環境的影響，現時建議的初步發展規劃不會帶來不可接受的影響；及
- (11) 澄清分區計劃大綱核准圖及其他顯示不同工程的圖則的分別。

22. 房屋署李倩儀女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示已於技術評估中預留樓面面積作非住用設施，當中包括零售設施，會於詳細設計階段因應發展人口規模及鄰近零售設施情況再作考慮；
- (2) 表示會按《香港規劃標準與準則》及諮詢相關部門意見以制定適當數量的泊車位應付居民需求；及
- (3) 表示現時沒有計劃出售公營房屋發展的商鋪設施。

23. 土拓署薛鳳聲先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示按初步估算，橫洲其餘公營房屋發展範圍內約有百多個構築物，由於發展範圍內多屬於私人土地，未能進入範圍內取得準確數字，會於下一階段作進一步評估；

- (2) 表示已就三個發展項目進行初步的景觀及視覺影響評估，會盡量確保建築物與周邊環境相容。規劃時，建築物的高度和密度有一定限制，建築物之間亦保持一定距離，以減少屏風效應，盡量保持開揚的景觀。此外，亦會於道路旁和公營房屋範圍進行綠化措施，以美化環境，優化街景，以緩解視覺影響；
- (3) 表示根據橫洲其餘公營房屋發展項目的初步交通及運輸影響評估，在實施了多項道路改善措施後，有關發展不會對交通做成不可接受的不良影響；會與相關部門於詳細設計階段複檢有關結果；
- (4) 表示政府會密切監察元朗區的交通情況，並適時制訂相應的交通管理措施，改善區內的交通情況及滿足需求；及
- (5) 表示運輸署轄下的單車徑已伸延至朗屏路及福喜街的交界處，即發展項目的南端，將來居民可將單車推行至南端的出入口，經朗屏路與福喜街交界處的行人過路設施，接駁到現有單車徑網絡到達朗屏站。因此，暫沒有計劃在此項目提供額外的單車徑；會於下一階段複檢有關結果。

24. 土拓署陳偉杰先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示建議改善天華路／流浮山道／屏廈路路口成迴旋處，以一併配合洪水橋／厦村新發展區未來發展，及建議擴闊天華路成雙線雙程分隔行車路以容納發展帶來的車流；並補充有關建議道路改善工程可達至運輸署的道路規劃及設計標準；
- (2) 表示天華路公營房屋發展及洪水橋／厦村新發展區都正處於較初期的階段，部門會透過定期會議就工程細節作溝通；又表示會於詳細設計時確保發展與周邊環境相配合；
- (3) 表示天慈路公營房屋發展不會影響現時的天橋，可按需要補充更多詳細資料；又表示已就天慈路公營房屋發展擬議的公共交通交匯處的地點諮詢運輸署的意見，會於詳細設計階段落實進一步的細節，亦會隨工程進展就實際情況審視最終安排；及
- (4) 表示天華路公營房屋發展項目的交通影響評估已就天影路的廢除及保留兩個情況作出考慮，結果顯示兩個情況下的交通情況皆可接受。

25. 副主席總結，委員關注交通負荷，對發展項目有保留。又請部門備悉當區對街市及停車場的需要，及就詳細設計諮詢區議會。

[會議由主席主持]

第二項委員提問：

1. 李焯鋒議員、麥業成議員、吳玉英議員及伍健偉議員建議討論「有關反對天水圍嘉湖海逸酒店改建為 5000 伙住宅事宜」
(房委會文件 2021/第 13 號)

26. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

袁承業先生 規劃署屯門及元朗西規劃專員

27. 委員希望部門提供更多資料，例如就公共交通設施配套及社區設施配套不足提供緩解方案，以及樓宇地積比率等資料。委員亦表示希望於下次會議續議議題。

28. 主席表示議題將於下次會議續議，並請部門提供更多資料。

2. 梁德明議員、張智陽議員、陳樹暉議員、康展華議員、陳敬倫議員、區國權議員及黎國泳議員建議討論「元朗區零散棕地發展」
(房委會文件 2021/第 14 號)

29. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

袁承業先生 規劃署屯門及元朗西規劃專員
杜繼祖先生 土木工程拓展署工程師／16（西）

30. 委員查詢一塊位於屏山的土地是否屬部門所指部分民居因為所處位置等因素（例如夾雜在棕地羣中間的民居）無可避免需要被清拆。

31. 規劃署袁承業先生的綜合回應摘錄如下：

(1) 表示有關棕地群的可行性研究正在進行中，現階段並沒有實際受發展項目影響的村民及寮屋數目及相關資料；

~~鄧志強主席表示，屏山鄉共有41條鄉村，本會在會後將協助統籌有意參與外展回收服務計劃的村代表，收集資料後將提交環境保護署處理。~~

林元清先生表示，今次會議本署準備了環保小禮物贈送給各村代表。

鄧志強主席表示，多謝環境保護署代表出席會議。

~~環境保護署代表於下午3時先行離席。~~

九. 討論事項(3)

規劃署講解擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》、《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》

鄧志強主席介紹與會嘉賓：

規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生

土木工程拓展署總工程師/房屋工程(特別職務)陳偉杰先生

土木工程拓展署總工程師/房屋工程3薛鳳聲先生

規劃署 高級城市規劃師/元朗西 2李佳足女士

土木工程拓展署高級工程師/2, 房屋工程2部陳全龍先生

土木工程拓展署高級工程師/1, 房屋工程2部梁淑芳女士

土木工程拓展署高級工程師/2, 房屋工程3部陳敏盈女士

房屋署高級規劃師/1李倩儀女士

賓尼斯工程顧問有限公司技術總監勞智行先生

艾奕康有限公司首席工程師李偉鴻先生

天水圍北分區委員會主席鄧焯謙先生

滄鎧集團發展有限公司總經理譚豐年先生

域塔物流科技集團有限公司執行董事鍾孝廉先生

域塔物流科技集團有限公司執行董事陳建中先生

鄧志強主席介紹列席嘉賓：

規劃署城市規劃師/屯門 3陳智恒先生

土木工程拓展署工程師/2,房屋工程2部盧杰慧女士

土木工程拓展署工程師/8, 房屋工程2部曹展翹先生

土木工程拓展署工程師/7, 房屋工程3部陳詩敏女士

土木工程拓展署工程師/6, 房屋工程3部張翀女士

房屋署規劃師/14陳慧儀女士

房屋署土木工程師/16李煜暉先生

房屋署土木工程師/28蕭銳明先生

房屋署見習規劃師/2陳曉汶女士

~~(一) 屏山北（近天慈路）公營房屋發展~~

規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生表示，今天會議主要是向各位介紹涉及三項公營房屋發展的分區計劃大綱圖的修訂工作。為增加土地供應以回應市民對房屋的迫切需要，政府一直進行各項土地用途檢討工作，以物色更多合適用地改作住宅用途，特別是用作公營房屋。今天介紹三項公營房屋發展，在不同的分區計劃大綱圖上，包括《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》、《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》，一項是天華路的公營房屋發展，另一項是屏山北（近天慈路）的公營房屋發展，以及一項是橫洲餘下階段的公營房屋發展。

袁承業先生表示，就屏山北（近天慈路）公營房屋發展，2017年的施政報告公佈共有約二十五幅具有房屋發展潛力的用地，其中包括一幅位於屏山北（近天慈路）的土地，相關的技術可行性研究已經完成，並建議修訂相關法定大綱圖，以配合公營房屋發展，擬議發展用地面積約為九公頃，預計可興建約9,000至9,500個公營房屋單位及其他設施，此用地現劃為「康樂」地帶，現時主要為一些露天貯物用途。

袁承業先生表示，擬議修訂項目包括：(1) 將8.5公頃土地改劃為「住宅(甲類)」地帶；(2) 地積比率不超過6.7倍，當中6.5倍用作公營房屋；(3) 樓宇高度不高於主水平基準上160米；(4) 擬議住宅樓宇數目為10座；(5) 單位數目約9,000至9,500伙；(6) 預計人口約24,300至25,650；(6) 其他設施包括幼稚園、商舖、停車場、社會福利設施及一個綜合公共交通交匯處；(7) 預計入伙年份為2033年。此外，為提供防洪及排污設施以配合擬議公營房屋發展，建議把鄰近一幅約0.5公頃的土地改劃為「政府、機構或社區」地帶。土木工程拓展署已委託顧問，就該項公營房屋發展進行了相關的

~~村民一致反對該項公營房屋發展，希望政府部門體諒橫洲六鄉的實際情況，暫時擱置有關發展計劃並從長計議。~~

鄧志強主席表示，其實不單只影響橫洲六鄉的風水穴地，除了橫洲丫髻山是其中一處優良風水之地外，還有新界鄧氏始祖十大名穴的其中兩個名穴「仙人座」及「玉女拜堂」，廣東鄧族共約二萬多人，若在該處興建房屋將會遮擋該些風水穴地，後果非常嚴重，影響深遠，所以最理想是改為發展豐樂圍，絕對可一次解決所有房屋問題，希望袁承業先生及陳偉杰先生向當局反映意見。

袁承業先生表示，綜合回應以上提問：(1) 近年發展局一直進行研究如何興建多層樓宇以處理受政府發展影響的棕地作業。若涉及收地事宜，政府於2018年公佈的特惠補償津貼已顧及棕地作業者的搬遷及補償，但現階段還未商討及落實有關補償級別，政府將會按現行機制及法例作補償安排。同樣，合資格的寮屋居民可選擇免入息審查及通過香港房屋協會安排入住特設專用安置房屋。(2) 有關祖墳的通道問題，擬議公營房屋發展不會影響現時前往拜祭的通道，此外，亦留意到丫髻山的環境情況，擬議公營房屋發展已預留充足的樓宇間距。(3) 將會保留六角風水井，該處並不納入發展範圍。

鄧志強主席提議各委員、村代表及村民表決支持或反對橫洲其餘公營房屋發展。

~~決議一致反對該項公營房屋發展。~~

(三) 流浮山天華路公營房屋發展

沙江圍村陶連壽村代表表示，自從得悉政府計劃推行流浮山天華路公營房屋發展之後，本村隨即於2021年4月3日召開全體村民會議討論有關事宜，經過詳細商討後，一致堅決反對政府推行該項發展計劃，原因有以下三項：(1) 擬議公營房屋太接近本村範圍，尤其對正本村圍門，將嚴重破壞本村風水，影響深遠，村民堅決反對。(2) 公營房屋落成後將會人口急升，引起治安、交通及噪音等問題，對本村村民造成困擾。(3) 本村每六年舉行太平清醮，擬議公營房屋用地將佔據本村的醮棚位置，日後再沒有地方可舉行太平清醮，政府會否提供另一幅土地給本村架設醮棚，太平清醮一直是本村的傳統活動，是不能夠取消的。

沙江圍村民表示，現時天華路往流浮山的道路交通已非常擠塞，若政府收地建屋只會將問題惡化，必定令村民怨聲四起，其實村民擁有的土地是由祖先艱辛努力所得，

希望政府不要強行收地。

張致璿特別議員表示，風水是中國文化之一，鄉村村民普遍非常重視風水，亦很重視新界傳統習俗如太平清醮，若將用於打醮建醮棚的土地強行收回，必定會引起民憤，甚至令村民逼於無奈地擱置舉辦太平清醮。其實，港英時代的政府對於鄉村規劃亦會重視風水，但現今的政府部門卻忽略這問題。另外，從前發展衛星城市講求自給自足，就業和人口分佈必須要平衡發展。

鄧志強主席表示，新界圍村人非常重視太平清醮，尤其是沙江圍村每逢六年一屆太平清醮，不少海外僑民也回歸參與打醮，這代表著團結一致及社區和諧，政府在鄉村不斷興建公營房屋，不單不能城鄉共融，更只會城鄉對敵，以鄧氏宗祠為例，自鄰近公營房屋落成後，本祠堂每逢舉行聚會活動，晚上九時便會有鄰近居民報警投訴，因此，希望未來公營房屋發展遠離鄉村，最佳的選擇是發展豐樂園。

劉德顧問表示，就流浮山天華路公營房屋發展，涉及土地包括沙江圍村、沙江圍仔、鰲磡村、新慶村等多條鄉村，其實是否需要將所有鄉村空地用作興建公營房屋，令該些鄉村失去喘息的空間。其實，最理想的鄉村需要有足夠的空曠地方，以及充足的花草樹木，但該項發展計劃與鄉村極不協調，希望政府保留足夠的空間給現有鄉村。

袁承業先生表示，綜合回應以上意見：(1) 有委員提及只集中在屏山發展，其實，政府多年以來在全港十八區覓得共二百多幅具潛力發展房屋的用地，元朗整體佔二十多幅用地，並不是單一集中發展一個地區，大前提是尋找具潛力適合發展公營房屋的用地。(2) 就鄉村與公營房屋規劃互相配合的問題，在規劃設計上會加以處理，例如採用樓宇間距，或將樓宇向後移等。(3) 就劉德顧問上述提到是否區內所有空地都用作公營房屋發展，其實，區內大部分的綠化地帶仍然保留，另外有部份的住宅用地只會作低密度發展。

陳偉杰先生表示，就回應交通改善問題，流浮山天華路公營房屋發展項目下之工程將會擴闊由天影路至流浮山路的一段天華路為雙線雙程分隔行車道，以配合未來區內發展。另外，天華路與屏廈路／流浮山道路口將改建為迴旋處以增加路口容量，除此之外，天華路兩旁將興建巴士停車灣，提供足夠地方給巴士上落客，以配合未來的交通需求。

鄧志強主席表示，為何政府不願意向大型發展商徵收土地，亦不願意發展閒置土地，卻偏要選擇發展棕地。其實，元朗區的棕地作業一直以來提供大量職位，能養活數十萬計人口，政府若然扼殺棕地作業的生存空間，將會後果嚴重，大量失業者將依靠綜援金過活。

吳燦輝委員表示，最理想和最快捷的方法是發展豐樂園，該處的魚塘差不多已全部空置，而且地方一望無際，土地遼闊，亦鄰近深圳區，能夠發揮互相揮映的作用。

鄧志強主席表示，本會全力支持發展豐樂園，絕對可以一次解決房屋問題。

張錦福委員表示，發展豐樂園是最理想方法，反而發展元朗市區這做法非常擾民，建議政府部門代表向當局反映意見。

沙江圍村原居民莫先生表示，政府如何解決風水及樓宇屏障問題，擔心樓宇阻擋氣流，規劃署有否進行風力測試評估，由於本村位置向東南面，尤其於春夏季的風流較大。本村並不反對政府興建公營房屋，但前提是要互相配合，避免影響周邊地方的環境。另外，建議整個發展項目移向東面，因為東面較多閒置及空置用地。希望政府部門考慮本村的意見，因為風水是鄉村傳統文化，一下子難以消除。

袁承業先生回應指，已就擬議公營房屋發展進行空氣流通評估。

陳偉杰先生表示，一直以來政府在推行房屋發展時，其中一項技術評估是空氣流通評估，評估從樓宇座向及擺位方面在不同風向之下出現的影響。本署將備悉莫先生上述的意見，為日後深化設計時作考慮。

吳燦輝委員補充指，豐樂園現時不足十人居住，不需費力處理安置及賠償問題，亦不需憂慮風水問題。

劉德顧問表示，該項房屋發展的周邊範圍全是村屋，建議該幅土地改為興建低密度及低樓層屋宇，以達致景觀一致，保持該區的原本面貌和特質，興建公營房屋是極不合適，完成是格格不入。

鄧志強主席提議各委員、村代表及村民表決支持或反對流浮山天華路公營房屋發展。

決議一致反對該項公營房屋發展。

鄧志強主席表示，討論結束，多謝各位官員出席會議。

規劃署、土木工程拓展署、房屋署及與會嘉賓於下午 4 時 40 分先行離席。

十. 討論事項(4)

十一. 其他事項(1)

鄧志強主席表示，新一屆鄉郊代表選舉各鄉村的劃定現有鄉村範圍，如有任何修改意見請於2021年4月30日前回覆本會。

鄧志強主席表示，會議結束，多謝各位出席會議。

與會者無任何討論事項，會議於4時45分結束。

主 席：鄧志強
記 錄：陳美斯
日 期：28-5-2021



流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	1.96 公頃	0 公頃	2 公頃	+0.04 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	1.96 公頃	0.56 公頃	4.75 公頃	+2.79 公頃
中學	每 40 名 12 至 17 歲青少年 設一間全日制 學校課室	21 間課室	0 間課室	0 間課室	-21 間課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童 設一間全日制 學校課室	30 間課室	0 間課室	0 間課室	-30 間課室
幼稚園／ 幼兒園	每 1 000 名 3 至 6 歲兒童 設 34 間課室	17 間課室	0 間課室	8 間課室	-9 間課室
警區警署	每 200 000 至 500 000 人 設 1 間	0 間	0 間	0 間	0 間
分區警署	每 100 000 至 200 000 人 設 1 間	0 間	0 間	0 間	0 間
醫院	每 1 000 人 設 5.5 張病牀 [^]	110 張病牀	0 張病牀	0 張病牀	-110 張病牀
診所／ 健康中心	每 100 000 人 設 1 間	0 間	0 間	0 間	0 間
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人 設一間	0 間	0 間	0 間	0 間

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
幼兒中心	每 25 000 名兒童設 100 個資助名額# [@]	78 個名額	0 個名額	0 個名額	-78 個名額
綜合青少年服務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲人士設 1 間#	0 間	0 間	0 間	0 間
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人設 1 間#	0 間	0 間	0 間	0 間
長者地區中心	每個人口約 170 000 人或以上的 新發展區設 1 間#	不適用	0 間	0 間	不適用
長者鄰舍中心	每個人口 15 000 至 20 000 人的 新建和重建房屋區羣 設 1 間(包括公營和私營房屋)#	不適用	0 間	0 間	不適用
社區照顧服務設施	每 1 000 名 65 歲或以上長者 設 17.2 個資助名額#* [@]	64 個名額	4 個名額	4 個名額	-60 個名額
安老院	每 1 000 名 65 歲或以上長者 設 21.3 個資助牀位# [@]	80 個牀位	0 個牀位	0 個牀位	-80 個牀位
圖書館	每 200 000 人設 1 間分區圖書館 ^π	0 間	0 間	0 間	0 間

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的 供應相比)
			現有 供應	已計劃的 供應(包括 現有供應)	
體育中心	每 50 000 至 65 000 人 設 1 間 [#]	0 間	0 間	0 間	0 間
運動場／ 運動場館	每 200 000 至 250 000 人 設 1 個／1 間 [#]	0 個／0 間	0 個／0 間	0 個／0 間	0 個／0 間
游泳池場館 —標準池	每 287 000 人 設 1 個場館 [#]	0 個	0 個	0 個	0 個

- 註：
- 流浮山及尖鼻咀的規劃居住人口約為 19 620 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 19 970 人。
- # 有關要求不包括規劃流動人口。
- ^ 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。
- * 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。
- @ 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。
- π 已計及小型圖書館，逐漸符合《香港規劃標準與準則》的要求。

二零二一年十二月

天水圍分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	29.01 公頃	22.79 公頃	30.2 公頃	+1.19 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	29.01 公頃	66.99 公頃	69.38 公頃	+40.37 公頃
中學	每 40 名 12 至 17 歲青少年 設一間全日制 學校課室	378 間課室	608 間課室	608 間課室	+230 間課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童 設一間全日制 學校課室	488 間課室	785 間課室	785 間課室	+297 間課室
幼稚園／ 幼兒園	每 1 000 名 3 至 6 歲兒童 設 34 間課室	158 間課室	263 間課室	269 間課室	+111 間課室
警區警署	每 200 000 至 500 000 人 設 1 間	0 間	0 間	0 間	0 間
分區警署	每 100 000 至 200 000 人 設 1 間	1 間	1 間	2 間	+1 間
醫院	每 1 000 人 設 5.5 張病牀 [^]	1 643 張病牀	300 張病牀	1 100 張病牀	-543 張病牀
診所／ 健康中心	每 100 000 人 設 1 間	2 間	2 間	2 間	0 間
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人 設一間	0 間	0 間	0 間	0 間

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
幼兒中心	每 25 000 名兒童 設 100 個資助 名額 ^{#@}	1 160 個名額	287 個名額	375 個名額	-785 個名額
綜合青少年 服務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲人士 設 1 間 [#]	3 間	8 間	8 間	+5 間
綜合家庭 服務中心	每 100 000 至 150 000 人 設 1 間 [#]	1 間	3 間	3 間	+2 間
長者地區 中心	每個人口 約 170 000 人或 以上的新發展區 設 1 間 [#]	不適用	0 間	0 間	不適用
長者鄰舍 中心	每個人口 15 000 至 20 000 人的 新建和重建 房屋區羣 設 1 間(包括公營 和私營房屋) [#]	不適用	5 間	5 間	不適用
社區照顧 服務設施	每 1 000 名 65 歲或以上長者 設 17.2 個資助 名額 ^{**@}	1 682 個 名額	303 個 名額	303 個 名額	-1 379 個 名額
安老院	每 1 000 名 65 歲或以上長者 設 21.3 個資助 牀位 ^{#@}	2 083 個 牀位	271 個 牀位	271 個 牀位	-1 812 個 牀位
圖書館	每 200 000 人 設 1 間分區 圖書館 ^π	1 間	1 間	1 間	0 間

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的 供應相比)
			現有 供應	已計劃的 供應(包括 現有供應)	
體育中心	每 50 000 至 65 000 人 設 1 間 [#]	4 間	3 間	4 間	0 間
運動場／ 運動場館	每 200 000 至 250 000 人 設 1 個／1 間 [#]	1 個／1 間	1 個／1 間	1 個／1 間	0 個／0 間
游泳池場館 —標準池	每 287 000 人 設 1 個場館 [#]	1 個	0 個	1 個	0 個

- 註：
- 天水圍的規劃居住人口約為 290 130 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 298 600 人。
- # 有關要求不包括規劃流動人口。
- ^ 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。
- * 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。
- @ 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。
- π 已計及小型圖書館，逐漸符合《香港規劃標準與準則》的要求。

二零二一年十二月