

二零二一年五月七日舉行的城市規劃委員會  
第 1245 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士(下午)

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署署長  
黎志華先生(上午)

地政總署助理署長(區域 3)  
盧錦倫先生(下午)

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

張國傑先生

黃煥忠教授

吳芷茵博士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士(上午)  
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
張芝明女士(上午)  
呂榮祖先生(下午)

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

### 議程項目1

[公開會議]

#### 通過二零二一年四月二十三日第 1244 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年四月二十三日第 1244 次會議記錄草擬本已於二零二一年五月七日送交委員。如委員於二零二一年五月十日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年五月十日獲得通過。]

### 議程項目2

[公開會議]

#### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) [機密項目][閉門會議]

3. 此議項以機密文件形式記錄。

- (ii) 有關反對城市規劃委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/38)所作決定而提出的司法覆核申請 (HCAL 1916/18)的原訟法庭裁決

---

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

4. 秘書報告，呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與呂元祥公司及艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與呂元祥公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與呂元祥公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

5. 由於此議項旨在匯報一宗司法覆核申請的裁決，無須進行討論，委員同意上述委員可留在席上。委員亦備悉張國傑先生因事未能出席會議。

6. 秘書報告，二零一八年六月十五日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定不同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/38)。有關申請涉及把一幅位於沙田銅鑼灣山路的用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶。二零一八年九月十二日，廣億投資有限公司(下稱「申請人」)提出司法覆核申請，反對小組委員會的決定。原訟法庭於二零二零年八月二十七、二十八及三十一日就這宗司法覆核個案進行聆訊，並於二零二一年四月三十日宣布裁決。判詞的副本於二零二一年五月五日送交各委員。原訟法庭駁回這宗司法覆核申請，並判城市規劃委員會(下稱「城規會」)可獲訟費。下列在司法覆核中提出的理據均被法庭駁回。總括而言，法庭認為：

- (a) 理據(1)(違反平等原則) — 城規會在處理這宗申請和政府的改劃建議時均採用相同的方法和準則。法庭不能為了讓公眾看到公共機構的行事與先前的決定(即使是錯誤決定)一致而引用公平原則強制有關機構作出錯誤決定；
- (b) 理據(2)(不相關的考慮因素) — 擬議的道路擴闊工程是否可行是這宗申請的重要議題，並非不相關的考慮因素；

- (c) 理據(3)(沒有顧及或妥為考慮相關事宜)－增加房屋供應的政府政策最多只屬酌情考慮因素而非必要考慮因素，申請人認為城規會未有顧及相關政策的指稱並無根據；
- (d) 理據(4)(違反「坦姆賽德」責任)－將擴闊道路是否可行和會對景觀造成什麼影響這些問題留待稍後階段(即改劃申請獲批後)處理是申請人的選擇。把進一步查究這些事宜的責任委諸城規會並不公平；
- (e) 理據(5)(程序不公)－規劃署在會上首次展示一幀新的電腦合成照片，法庭發現做法違反程序。城規會理應讓申請人有合理機會研究規劃署在會上展示的新電腦合成照片和作出應對。不過，法庭不應基於這個理由而判這宗司法覆核得直或給予申請人濟助，因為(i)申請人的顧問獲得充分機會研究新的電腦合成照片後，並未表示該照片有失實或不確之處；(ii)新的電腦合成照片最終並未對城規會的觀點造成影響，以及(iii)即使將問題發還城規會重新考慮，城規會的結論亦不會有任何不同；
- (f) 理據(6)(錯誤理解有關視覺影響評估的規劃指引編號 41)－城規會因應「不會對視覺造成負面影響」而提出的拒絕理由應與小組委員會文件所載的相關討論和會上的商議部分一併解讀。有關的討論和商議部分顯示，城規會秉持的準則是申請人須證明不會對視覺造成「重大」負面影響，而非完全「不會」對視覺造成負面影響；
- (g) 理據(7)(「韋恩斯伯里式」不合理)－至於視覺、景觀及自然保育影響的技術層面，法庭認為，探究技術層面的事宜即等同在法庭上重新辯論整宗申請，實非司法覆核的正確做法。城規會是在掌握全盤資料後才作出有關決定，理據十分充分。經考慮批准一宗有基本反對理由的申請會帶來的負面影響後，城規會可以批准有關申請會立下不良先例作為其中一項理由拒絕該申請；以及

(h) 理據(8)(沿用相關理據)－至於指城規會全盤照搬小組委員會文件建議的拒絕理由這個論點，法庭經檢視相關的會議記錄後，發現城規會已中立地檢視有關的質詢和申請人的申述，並曾就其中一項拒絕理由作出修訂。

7. 委員備悉就該宗司法覆核申請作出的裁決，並同意秘書會按慣常方式代表城規會處理所有關於這宗司法覆核個案的事宜及後續的上訴事宜(如有)。

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2018年第7號  
擬在劃為「綠化地帶」的元朗公庵路第119約  
地段第943號餘段闢設動物寄養所  
申請編號 A/YL-TYST/874

---

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

8. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一八年八月二十日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2018 年第 7 號)。上訴人反對城市規劃委員會於二零一八年六月八日經覆核後駁回一宗擬闢設動物寄養所申請的決定。上訴地點在當時的《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/11》上劃為「綠化地帶」。

9. 二零二一年三月三十一日，上訴人放棄上訴。二零二一年四月二十七日，上訴委員團根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

10. 委員備悉上訴人放棄上訴。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020年第3號  
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」地方的  
香港鰂魚涌濱海街16至94號及英皇道983至987A號  
闢設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆  
申請編號 A/H21/151

---

[公開會議] [此議項以廣東話進行。]

11. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零二零年七月九日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2020 年第 3 號)。上訴人反對城市規劃委員會於二零二零年四月十七日經覆核後駁回一宗擬闢設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆申請的決定。上訴地點在《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》上劃為「住宅(甲類)」地帶。

12. 二零二一年四月二十三日，上訴人放棄上訴。二零二一年四月二十六日，上訴委員團根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

13. 委員備悉上訴人放棄上訴。

(v) 上訴個案的統計數字

14. 秘書報告，截至二零二一年四月三十日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有七宗，有待裁決的個案有五宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	36 宗
駁回	:	166 宗
放棄／撤回／無效	:	208 宗
尚未聆訊	:	7 宗
有待裁決	:	5 宗
總數		422 宗



## 沙田、大埔及北區

### 議程項目3及4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/593

擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第9約地段第858號A分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/594

擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第9約地段第858號B分段第2小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第10737號)

---

[此等議項以廣東話進行。]

15. 委員備悉，這兩宗覆核申請各涉及興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

16. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

朱霞芬女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 一 高級城市規劃師／新圖規劃

#### **申請人**

馮氏測量師行 一

馮浩奇先生 一 這兩宗申請的申請人代表

葉觀發先生 一 申請編號 A/NE-KLH/594 的  
申請人代表

17. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這兩宗覆核申請。

18. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10737 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這兩宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[楊偉誠博士在規劃署簡介期間到席。]

19. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。

20. 申請人的代表馮浩奇先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 這兩個申請地點坐落在「鄉村式發展」地帶外，但位於鄉村範圍內；
- (b) 元嶺村是一條獨立鄉村，該村的村民不得申請在九龍坑村及大窩村跨村興建小型屋宇。不過，規劃署在評審元嶺村的小型屋宇建屋申請時，會把九龍坑村及大窩村可用於興建小型屋宇的土地亦納入考慮之列，這做法對元嶺村的村民不公平；
- (c) 難以及在元嶺村取得空地興建小型屋宇。村內部分空地由其他村民私人擁有作花園或泊車之用，不大可能會出售。由於元嶺村坐落於集水區，靠近水道的空地不能用作興建小型屋宇，因為化糞池必須設於距離水道不少於 30 米的地方。此外，一些位於「鄉村式發展」地帶內的土地由祖／堂擁有，不能用作興建小型屋宇。另有一些土地現時建有舊村屋。村內只有約 1% 至 2% 土地屬政府土地。預計元嶺村內可供使用的土地只能提供約 30 幅小型屋宇用地。因此，若以元嶺、九龍坑及大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地為由拒絕這宗申請，做法並不合理；以及
- (d) 申請地點已經荒廢多年、面積細小和現時已鋪築地面，並且沒有可作灌溉用途的水源，因此不適宜作

復耕及其他農業用途。在該村的東南面可找到休耕農地。

21. 申請編號 A/NE-KLH/594 的申請人代表葉觀發先生表示他是元嶺村的村代表，並重申難以在村內取得私人土地。由於元嶺村不得進行跨村申請，規劃署在估算該村的可供發展土地時，不應把九龍坑村和大窩村的可供發展土地也計算在內。此外，須留意的是，有部分「鄉村範圍」已劃作「綠化地帶」，不會獲批准進行新發展。申請地點和附近地方的農業活動已經中斷接近 40 年。由於沒有灌溉水源，復耕機會渺茫。

22. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

#### *可供興建小型屋宇的土地*

23. 由於申請人的代表聲稱元嶺村的村民不能申請跨村興建小型屋宇，主席及一名委員詢問，元嶺村內是否有足夠土地應付小型屋宇發展需求。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士解釋，根據地政總署的資料，元嶺村與九龍坑村有共同的「鄉村範圍」，而申請地點位於兩村的「鄉村範圍」與大窩村的「鄉村範圍」互相重疊的地方，因此，在進行有關估算時，會把這三條鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地都計算在內。根據規劃署最新的估算，該三條鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付有關鄉村的尚未處理小型屋宇申請。至於有共同「鄉村範圍」的元嶺及九龍坑，兩村內約有 122 宗尚未處理的小型屋宇申請，而在相關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地可容納約 240 宗小型屋宇發展。根據地政總署提供的資料，九龍坑村的「鄉村式發展」地帶內有些小型屋宇申請是來自元嶺村的村民。

24. 一名委員詢問，政府是否接納跨村小型屋宇申請。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，所有跨村申請會由地政總署根據既定機制作出處理。據她了解，地政總署在接獲跨村小型屋宇申請時，會諮詢相關的村代表。

25. 申請人的代表葉觀發先生補充說，儘管元嶺的村民不能向大窩村及九龍坑村提出跨村申請，但元嶺村接受來自其他鄉

村的跨村申請。因此，元嶺村內可供興建小型屋宇的土地差不多已經用罄。

26. 地政總署署長黎志華先生補充說，地政總署轄下各分區地政處在接獲小型屋宇申請後，會核實申請人是否合資格原居村民。在處理跨村申請時，分區地政處會在相關的兩條鄉村張貼告示諮詢村民。跨村申請能否獲得接納會視乎每條鄉村的傳統慣例而定。在審批小型屋宇申請時，當地人士是否反對是分區地政處會考慮的因素之一。倘鄉村委員會決定不接受來自其他鄉村的小型屋宇申請，分區地政處不大可能會批准在該等鄉村的跨村申請。至於元嶺、九龍坑及大窩這三條相關鄉村處理跨村小型屋宇申請的做法，他手上沒有相關資料。

*[會後註：根據大埔地政處的檔案記錄，上述三條鄉村的鄉村委員會對處理「跨村」小型屋申請各有不同做法。簡略而言，元嶺村會根據每宗申請的個別情況處理有關的申請。九龍坑村一般不接受這類申請，但來自元嶺村原居村民的申請倘符合特定條件，則予特別考慮。大窩村對處理這些申請沒有既定做法。]*

27. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的提問時表示，劃設「鄉村式發展」地帶不代表禁止向其他鄉村的村民賣地。對於為何地政總署正在處理的一些小型屋宇批地申請會位於規劃署認為不適宜進行小型屋宇發展的地方這個問題，朱女士表示，申請人可自己選擇在「鄉村式發展」地帶內哪個地方興建小型屋宇並向地政總署提出申請。在規劃署方面，署方在估算可供興建小型屋宇的土地時，一貫的做法是扣除不適合用作興建小型屋宇的地方，例如樹叢或陡峭斜坡。

28. 一名委員詢問，該三條鄉村的村界如何劃定。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，這兩宗申請涉及兩個「鄉村範圍」，一個屬九龍坑村及元嶺村，另一個屬大窩村。「鄉村範圍」一般是指在一九七二年十二月一日實施小型屋宇政策之前，在相關認可鄉村興建的最後一間鄉村屋之邊沿起計 300 呎的範圍。至於就分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶，當局會考慮一籃子規劃考慮因素，包括但不限於當區的區內地形、現有民居模式、已批准及尚未處理的小型屋宇申請，以及所預測的小型屋宇需求量等。

29. 申請人的代表葉觀發先生補充說，該三條鄉村可從地理上劃分。元嶺村分別以南面的通道與大窩村為界，以北面的河道作為與九龍坑村的分界。此一界線亦是鄉郊代表選舉所採用的鄉村界線。

30. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的提問時表示，在該兩個申請地點附近曾有 34 宗同類申請，當中有 17 宗個案獲得批准，另外 17 宗被拒。在該 17 宗獲批的申請中，有七宗是在二零零二年八月三日「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)(i)項生效前已獲批准。有關準則是要求坐落在集水區內的申請地點必須接駁至現有／已計劃敷設的污水收集系統。另有八宗申請是在已規劃的元嶺村污水收集計劃於二零一零年十月二十九日在憲報宣布取消之前，於二零零四至二零一零年間獲得批准。其餘兩宗申請分別在二零一二年及二零一五年獲得批准，所涉的申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶。環境保護署及水務署對該兩宗申請不表反對，條件是有關的小型屋宇發展項目必須在公共污水收集系統建成後才可動工。在被拒絕的 17 宗申請中，有 12 宗是在城規會於二零一五年採取更審慎的態度之前進行審批。該等申請被拒絕主要是因為未能接駁至計劃敷設的污水收集系統。餘下五宗個案是在城規會採取更為審慎的態度後基於多種原因被拒，包括「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。在該五宗個案中，有兩宗涉及建議接駁計劃敷設的公共污水收集系統，惟該系統因為未有確切的動工時間表而在憲報公告取消。另外三宗建議接駁一條現有的公共污水渠，惟被當局基於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇而予以拒絕。拒絕該三宗同類申請(編號 A/NE-KLH/543、570 及 595)所根據的規劃情況亦適用於現時這兩宗申請。

31. 一名委員詢問申請人的代表葉觀發先生於何時購入申請地點。葉先生表示他在二零零零年左右購入有關的土地。葉先生在回應一名委員的詢問時表示，據他了解，申請地點可用作興建小型屋宇，而他沒有在申請地點鋪築地面。

32. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的提問時表示，位於元嶺村南面的通道有部分坐落在私人土地，另有部分坐落在政府土地。

### *「農業」地帶的規劃意向*

33. 主席表示，拒絕有關申請的其中一項理由是擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。不過，從文件得悉，申請地點現時已鋪築硬地面，而規劃署城市設計及園境組預期擬議發展不會對景觀造成負面影響。因此，她詢問申請地點是否具有復耕潛力，以及擬建的小型屋宇能否視為與周邊環境互相協調。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士說，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，現時申請地點雖然鋪築了地面，但附近有活躍的農業活動，亦有農業基礎設施，例如車輛通道和水源。申請地點可作農業活動(例如溫室和植物苗圃)之用。由於申請地點附近現時建有小型屋宇，她認同擬建的小型屋宇與四周環境互相協調。

34. 由於委員再無提問，主席表示這兩宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就這兩宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席感謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間離席。]

### 商議部分

35. 主席扼要重述小組委員會拒絕這兩宗申請的原因，包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及元嶺、九龍坑及大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。關於「農業」地帶的規劃意向，漁護署知悉該兩個申請地點現時鋪築了硬地面，但仍認為該兩處地方具有復耕潛力。由於兩個申請地點完全坐落於元嶺村及九龍坑村的「鄉村範圍」與大窩村的「鄉村範圍」互相重疊的地方，在估算可供興建小型屋宇的土地時，規劃署的一貫做法是把這三條鄉村的可供使用土地均計算在內。

### *可供興建小型屋宇的土地*

36. 一些委員對跨村申請小型屋宇的困難及規劃署估算可供興建小型屋宇土地的方法表示關注。他們留意到，雖然元嶺村

與九龍坑村位於同一「鄉村範圍」，而該「鄉村範圍」與大窩村的「鄉村範圍」有重疊，但元嶺村的村民未必可使用該「鄉村範圍」內一些可供興建小型屋宇的土地，因為他們不能向其他兩條鄉村提出跨村申請。在評估這兩宗申請時，應考慮是否有空間可以顧及村界(特別是當相關的鄉村坐落於同一「鄉村範圍」)，檢討規劃署就可供興建小型屋宇土地作出的估算。一名委員認為，由於不清楚跨村申請是否適用於這兩宗申請，或有理由就這兩宗申請給予特別考慮。另一名委員認為，由於有多少土地可供使用一直是評審小型屋宇發展規劃申請的重要考慮因素，申請人必須提供更多資料，以證明他們的說法有充分理據支持，並讓城規會可以作出更全面的考慮。

37. 另一方面，大多數委員表明，在評估這兩宗申請時，不應考慮相關鄉村是否接納跨村申請，亦不應更改規劃署在估算可供興建小型屋宇土地所採取的一貫做法。一名委員指出，小組委員會一直有處理涉及跨村申請的小型屋宇發展規劃申請。如跨村申請不涉及政府土地，當地村民不大可能會反對申請。在評估小型屋宇發展的規劃申請時，規劃署一直沿用現行方法估算可供興建小型屋宇的土地。倘予這兩宗申請特別考慮，會對先前被拒的規劃申請不公平。另一名委員關注到倘予這兩宗申請特別考慮，城規會拒絕先前同類規劃申請的決定可能會受到法律挑戰。委員備悉元嶺村內仍有土地可供興建小型屋宇。不過，申請人並沒有提交任何書面陳述或證明，以支持他們的覆核申請。批准現時這兩宗申請會立下不良先例。一名委員表示，此舉亦會助長在同一「鄉村範圍」內的同類申請，對處理這些同類申請的既定機制會有所影響。

38. 至於規劃署對可供興建小型屋宇土地作出的估算，副主席表示，有關的估算是根據地政總署提供的「鄉村範圍」內尚未處理小型屋宇申請數目和預計未來十年的小型屋宇需求量而作出。倘在評估這兩宗申請時更改規劃署的估算方法，做法有欠審慎。在評審小型屋宇發展的規劃申請時，有關的鄉村是否接受跨村申請並非城規會的相關考慮因素。就個別鄉村的取態作出討論可能會帶來操控問題，做法具有風險。城規會的規劃意向是把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。倘「鄉村式發展」地帶內的土地不再能夠容納尚未處理的小型屋宇發展申請，當局可根據既定機制檢討有關的「鄉村式發展」地帶。

39. 主席在回應一名委員的提問時表示，儘管土地業權並非評審小型屋宇發展規劃申請的重要規劃考慮因素，但城規會會考慮「鄉村式發展」地帶內是否有土地可作這些發展。地政總署署長黎志華先生補充說，除考慮尚未處理的小型屋宇申請數目和預計未來十年的小型屋宇需求量外，申請地點是否適合發展小型屋宇也許亦是城規會考慮的因素。秘書補充說，除採取更審慎的態度外，城規會亦會因應申請地點是否接近現有村落或先前曾否獲批給規劃許可而予以從寬考慮。規劃署署長鍾文傑先生表示，在處理小型屋宇發展規劃申請時，規劃署會根據「臨時準則」和地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目及預計未來十年的小型屋宇需求量，評審有關的申請。由於跨村申請有時可能涉及不同的分區計劃大綱圖，故一向不是評審該等申請的相關考慮因素。

#### *「農業」地帶的規劃意向*

40. 一些委員認為申請地點已鋪築硬地面，不大可能用作復耕。

41. 由於申請地點設有農業基礎設施，其他的委員認同漁護署的意見，認為申請地點具有復耕潛力。他們亦關注倘若批准這兩宗申請，可能會鼓勵其他人士也在附近的農地鋪築地面作發展用途。

42. 主席總結討論表示，大部分委員同意維持小組委員會的決定，拒絕這兩宗申請。由於城規會的意向是把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，因此，在評審規劃申請時，是否有足夠土地應付小型屋宇需求是重要的考慮因素。與會人士備悉申請人對跨村申請表示關注，但認為在評審小型屋宇發展規劃申請時，不應把土地業權及相關鄉村是否接受跨村申請納入考慮之列。就現時這兩宗申請而言，規劃署估算元嶺、九龍坑及大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以應付尚未處理的小型屋宇申請。雖然漁護署表示申請地點具有復耕潛力，但一些委員認為，根據申請地點目前的情況，復耕潛力值得商榷。為更好地反映城規會的討論，主席建議把仍有土地可供使用這個理由放在首位，作為拒絕有關申請的主要理由。委員同意主席的建議。



43. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 首先，元嶺、九龍坑和大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (b) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。」

[何安誠先生、黎庭康先生及余偉業先生在商議部分進行期間離席。]

[侯智恒博士於此時暫時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/386

擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1945 號 B 分段餘段及第 1945 號 C 分段進行填土和填塘工程  
(城市規劃委員會文件第 10739 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

44. 下列規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

- 袁承業先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員
- 林權先生 — 申請人
- 陳雄開先生 — 申請人的代表

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

46. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10739 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

47. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

48. 申請人林權先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是屏山鄉鄉事委員會的副主席；
- (b) 流浮山曾爆發登革熱。民政事務總署元朗民政事務處要求村民做好準備，預防登革熱。他有責任申請在申請地點填土，以保障村民的健康。申請地點附近有兩個大型豬場。由於有禽畜廢物排放至申請地點，申請地點因而成為登革熱病毒的溫床，蚊患嚴重；
- (c) 申請地點本身並非池塘／魚塘，只是空置田地上有積水。建議進行的填土和填塘工程並非為了發展。他質疑為何城規會容許在「海岸保護區」地帶有其他發展，例如大型的水耕種植場；以及
- (d) 即使食物環境衛生署(下稱「食環署」)已採取防治蚊患措施，但蚊患問題仍未解決。進行擬議填土／

填塘工程的目的，就是為了清除豬場旁邊的積水，杜絕蚊子滋生。

[余烽立先生此時到席。]

49. 由於規劃署的代表完成簡介，而申請人亦陳述完畢，主席請委員提問。

50. 主席和一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 在申請地點內，「農業用途」是否屬經常准許的用途；
- (b) 申請地點是否池塘，以及附近地區的水道會否有任何水流流進申請地點；
- (c) 申請地點的周邊地區有何用途；
- (d) 豬場產生的禽畜廢物是否必須先經過處理，才會排放到連接后海灣的附近水道；以及
- (e) 涉及申請地點的執管個案的詳情為何；

51. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 在申請地點內，「農業用途(植物苗圃除外)」(包括養魚)屬經常准許的用途；
- (b) 正如航攝照片所顯示，申請地點多年來一直是池塘，附近有一條水道；
- (c) 申請地點毗鄰「康樂」地帶。在該地帶內，有不同的棕地作業(例如停泊車輛和露天貯物)及零散的民居。其西面亦有一個豬場，位於同一個「海岸保護區」地帶內；

- (d) 豬場須符合根據《公眾衛生(動物及禽鳥)條例》所訂的發牌規定，而禽畜廢物的排放須受《廢物處置條例》規管。前者由漁農自然護理署執行，後者則由環境保護署負責。禽畜廢物須以趁乾剷出法、濕處理法及生物融合等方式處理；以及
- (e) 申請地點部分範圍涉及規劃執管行動，該處的填塘屬違例發展。當局於二零二零年十月九日發出強制執行通知書，而有關違例發展已中止。二零二零年十月二十一日，當局發出恢復原狀通知書，要求有關人士於二零二一年一月二十一日或之前移除池塘的填塘物料。恢復原狀通知書的限期屆滿後，當局於二零二一年一月二十五日進行實地視察時發現申請人仍未移除填塘物料，故申請人未有履行恢復原狀通知書的要求。倘這宗申請獲得批准，規劃事務監督將會檢視對申請地點採取的執管行動。

52. 主席及一些委員向申請人提出以下問題：

- (a) 申請地點的土地業權屬誰；該地點是否曾用作魚塘；
- (b) 虎草村位於何處及該村的人口為何；
- (c) 申請地點旁邊的豬場經營了多久；以及
- (d) 申請人採取了什麼措施來解決蚊患問題。

53. 申請人林權先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點由村民所擁有，未曾作魚塘用途；
- (b) 虎草村並非原居鄉村，其主要範圍位於申請地點東面深灣路對開的地方。該村人口約為 1 600 人；
- (c) 申請地點旁邊的豬場已經營多年；以及

- (d) 他曾要求土地擁有人清除雜草及進行填土，以防止積水形成。即使食環署已在附近一帶採取防治蚊患措施，但蚊患問題仍未解決。進行擬議填土／填塘工程的目的，就是為了清除豬場旁邊的積水，杜絕蚊子滋生。

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

#### 商議部分

55. 委員普遍認同保障公共衛生的重要性，但申請人並無證明曾採取其他措施來解決蚊患問題。倘毗鄰的豬場涉及非法排放禽畜廢物，申請人可向相關政府部門提出投訴，以便有關部門採取適當的跟進行動。批准這宗申請會為擬在「海岸保護區」範圍內進行填土／填塘的同類申請立下不良先例。委員亦同意請食環署就解決申請地點的蚊患問題一事向申請人提供專業意見。秘書處會與食環署跟進此事。委員普遍認為不可支持這宗申請。

56. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議填土及填塘工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；以及
- (b) 批准申請會為擬在「海岸保護區」進行填土／填塘的同類申請，立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令區內的天然環境及景觀的整體質素下降。」

[劉竟成先生暫時離席，而林兆康先生在商議部分進行期間離席。]

## 議程項目6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PN/64

在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗上白泥第 135 約地段第 8 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時服務設施用地(包括車輛通道、車輛運轉區、車位及車輛上落貨區)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10740 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

57. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

袁承業先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
耀金集團有限公司	]	
許寶月先生	]	
毅勤發展顧問	]	申請人的代表
有限公司—	]	
區詠怡女士	]	
陳俊諺先生	]	

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

59. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10740 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

60. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。
61. 申請人的代表區詠怡女士借助投影片作出陳述，要點如下：
- (a) 申請用途僅是為了把申請地點現有的交通安排納入規範，並予以改善，以支援毗連申請地點的貯物用途作業。申請地點不涉及貯物用途、其他新用途或發展；
  - (b) 毗連用地的貯物用途在上白泥及下白泥中期發展審批地區圖於一九九零年九月十四日刊憲前已經運作，應視為可予容忍的用途。毗連用地目前由兩個獨立營運商佔用，各有不同的泊車要求和交通安排。申請地點為毗連用地內可予容忍用途的唯一出入口；
  - (c) 申請人無意擴展有關的可予容忍用途。除了為支援可予容忍用途的交通安排所需範圍外，所有餘下地方(佔申請地點總面積 20% 以上，約 535 平方米)會劃為園景區；
  - (d) 城規會以不符合「農業」地帶的規劃意向為由拒絕這宗申請。就此，申請人表示尊重該地帶的意向，而這宗申請僅是為了把毗連用地內可予容忍用途的現有交通安排納入規範，並予以改善。當中不涉及額外的交通流量或額外的上落貨活動，亦不涉及貯物用途或新的構築物。有關的臨時用途不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向；
  - (e) 至於可能造成的交通影響，兩家獨立營運商在毗連用地所提供的泊車設施和車輛運轉區須分開考慮和作出建議。申請人已進行交通研究，評估不同方案，並為毗連用地的兩家獨立營運商選定最適合的申請地點面積。若這宗申請獲得批准，毗連用地內可予容忍用途的現有交通安排將維持不變；

- (f) 至於可能造成的環境影響，據悉在過去三年，環境保護署並無接獲涉及申請地點而證明屬實的投訴。若這宗申請獲得批准，申請人願意加高申請地點周邊圍欄至不少於 2.5 米，更改或縮短申請地點和毗連用地的營運時間，逐步淘汰使用重型貨車，並只使用中型貨車及／或輕型貨車，以及減少車輛進出申請地點的次數至每天最多兩次；
- (g) 至於可能造成的景觀影響，這宗申請不會涉及在申請地點清除更多植被或增加鋪築硬地面。申請地點有 20% 以上的範圍會劃為園景區。申請人願意遵從城規會和其他政府部門認為適合這宗申請的規劃許可附帶條件；以及
- (h) 不太可能有背景／性質相若的規劃申請。批准這宗申請不會立下不良先例。

62. 申請人的代表許寶月先生補充說，每日進出申請地點的車輛只有兩架次，不會對稔灣路造成負面影響。申請亦獲上白泥村的村代表及厦村鄉鄉事委員會支持。他說，自一九九零年代以來，申請地點一直作貯物用途。

63. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

64. 主席詢問，毗連用地的用途是否視為「現有用途」。一名委員亦詢問，毗連用地目前的用途似乎與一九九零年時的用途不同，目前的用途是否可予容忍。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應指，任何在緊接中期發展審批地區圖刊憲之日前已經存在的用途，會視為現有用途。根據現存分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，任何土地或建築物的用途，如在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是分區計劃大綱圖所經常准許的，又或必須符合城規會所批給許可的內容。至於這宗申請，委員備悉，從一九九



零年拍攝的航攝照片可見，在中期發展審批地區圖刊憲之日前，現時由貨倉佔用的毗連用地是作貯物用途，並無構築物。秘書補充，如文件圖 R-2 所示，毗連用地現時的貨倉用途亦與規劃署在一九九二年三月進行的土地用途調查所顯示的用途不同。因此，現時的貨倉用途不應視為屬《城市規劃條例》所容忍的現有用途。

65. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生在回應一名委員的提問時表示，如圖 R-2 所示，申請地點及其東北面一處地方因涉及作貯物用途(包括存放貨櫃)的違例發展而面對執行管制行動。須注意的是，除非是分區計劃大綱圖所准許的，又或是符合城規會所批給許可的內容，否則不得擴展現有用途。即使建議某一用途以支援現有用途，擬議用途仍須符合現行的法定規劃要求。

66. 一名委員詢問申請人將採取什麼行動，以確保申請用途不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。申請人的代表區詠怡女士表示，這宗申請不會涉及在申請地點移除更多植被或增加鋪築硬地面。申請人已因應執行管制行動停止在申請地點上的作業。規劃署已於近期向申請人發出恢復原狀通知書，要求移除填土物料及種草。倘這宗申請獲得批准，申請人會把已鋪築硬地面範圍的 20% 恢復原狀以美化環境，並於為期三年的許可有效期屆滿後把整個申請地點恢復原狀。

67. 考慮到毗連用地已長期作貯物用途，一名委員詢問申請人為何在現階段就使用申請地點作為服務設施用地申請規劃許可，以及能否在毗連用地的範圍內讓車輛迴轉。申請人的代表區詠怡女士說，這宗申請僅是為了把申請地點的現有交通安排納入規範並予以改善，以支援毗連用地現時的貯物用途作業，以及不影響稔灣路的交通。申請人已進行交通研究，評估不同方案，並為毗連用地的兩家獨立營運商選定最適合的申請地點面積。申請人的代表許寶月先生表示，車輛無法在毗連用地內迴轉。

68. 申請人的代表許寶月先生回應一名委員的問題時說，申請人自二零一六年已購入涵蓋申請地點的有關地段，用作存放機械。

69. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席感謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[侯智恒博士在問答部分進行期間返回席上。]

70. 由於議程項目 7 訂於下午二時三十分審議，主席建議此時休會午膳，接着先行處理議程項目 7，其後才繼續商議議程項目 6。委員表示同意。

71. 會議於下午二時十五分休會午膳。

[黃令衡先生、李國祥醫生及黃元山先生於此時離席。]

72. 會議於下午二時四十分恢復進行。

73. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)                      主席  
甯漢豪女士

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署助理署長(區域 3)

盧錦倫先生

規劃署署長

鍾文傑先生

[劉竟成先生此時返回席上。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM/530

在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路屯安里第132約地段第2011號(部分)作靈灰安置所用途  
(城市規劃委員會文件第10738號)

---

[此議項以廣東話進行。]

74. 秘書報告，這宗申請是為了在屯門作靈灰安置所用途。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黃令衡先生 | — | 現為私營骨灰安置所上訴委員會成員；                          |
| 張國傑先生 | — | 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及                   |
| 黎庭康先生 | — | 為私營骨灰安置所上訴委員會前成員，以及其前公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。 |

75. 委員備悉張國傑先生因事未能出席會議，而黃令衡先生及黎庭康先生已離席。

### 簡介和提問部分

76. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

- |       |   |            |
|-------|---|------------|
| 袁承業先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員 |
| 麥榮業先生 | — | 高級城市規劃師／屯門 |

**申請人**

極樂寺	—	申請人
林天祥先生	]	
梁榮先生	]	
魏劍平先生	]	
潘淑明女士	]	
葉德光先生	]	
葉麗賢女士	]	
王志英先生	]	
陳梓欣女士	]	
	]	
達材都市規劃顧問有限公司	]	申請人的代表
陳達材先生	]	
韋卓鴻先生	]	
何心怡女士	]	
	]	
陳錦敏亞洲有限公司	]	
(交通顧問)	]	
陳錦敏先生	]	
	]	
景藝設計有限公司	]	
(園境顧問)	]	
林廣良先生	]	

77. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

78. 高級城市規劃師／屯門麥榮業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10738 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[廖凌康先生在規劃署進行簡介期間離席。]

79. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

80. 申請人的代表林天祥先生借助實物投影機展示一些圖則及文件，並提出以下要點：

- (a) 他自一九八零年代起在極樂寺工作，並於一九九五年成為極樂寺的主持；
- (b) 這宗申請是為了符合極樂寺根據《私營骨灰安置所條例》申請牌照的要求。這宗申請僅涵蓋在《私營骨灰安置所條例》指明的「截算前」日期前已經售出的現有龕位，而不包括 613 個已建成但尚未售出的龕位。他們日後不會就極樂寺的新龕位或未售出的龕位提出申請；
- (c) 這宗申請旨在把 1 567 個「截算前」龕位規範化，以妥善處理已售出的龕位。靈灰安置所的營運屬於非牟利性質，而龕位安放了疊茵庭及其他周邊住宅發展項目(例如名賢居、兆康苑、富泰邨、彩暉花園、倚嶺南庭及聚康山莊)的居民或其家人的骨灰；
- (d) 極樂寺於一九六六年申請註冊成為華人廟宇的相關文件顯示，當時極樂寺已有供奉、祖先位及骨灰位的設施，而且寺廟位於極為偏遠的地方；
- (e) 極樂寺的上一任主持告訴他，大約在一九六零年代，寺廟約有十多個骨灰／骨灰甕。上任主持為有需要人士提供服務，讓他們免費或以極低的價錢把骨灰存放在極樂寺；
- (f) 該區有許多墳墓，例如一些在彩暉花園、嶺南大學甚至是疊茵庭附近原址保留的墳墓。有人曾在該區的發展用地掘出一些靈骨，而極樂寺容許將這些先人的靈骨安放在寺廟中；

- (g) 屯安里這條共用通道早在一九九零年代已經建成，當時極樂寺已經開始使用該條道路，而疊茵庭尚未興建。自二零一五年起，他們作出特別的交通及人流管理安排，確保不會在清明及重陽節(節日)期間對周邊居民造成滋擾。他們亦鼓勵親友盡量減少在節日期間前往廟內拜祭，並鼓勵他們避免在附近日子(即節日前後兩星期)駕車前往極樂寺；
- (h) 他們已拆除所有佔用政府土地的構築物，並將土地恢復原狀後交還政府；
- (i) 極樂寺的地盤水平較疊茵庭低，因此疊茵庭應該不太能夠望到極樂寺，故極樂寺的靈灰安置所用途不會造成任何視覺影響。事實上，疊茵庭只落成了 20 多年，極樂寺早在興建疊茵庭前已經存在；
- (j) 極樂寺的總樓面面積合共約為 22 500 平方米，當中只有大約 1 400 平方米用作靈灰安置所用途。其餘樓面空間均用於寺廟的宗教用途，而露天範圍則屬於公共空間；
- (k) 有另外一些靈灰安置所非常接近住宅發展項目，包括距離最接近的住宅發展項目只有 28 米的善慶洞及只有 15 米的觀宗寺；以及
- (l) 極樂寺是個佛教團體，一直向不同社區團體(例如長者設施及孤兒院)捐款。

81. 申請人的代表陳錦敏先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 拒絕這宗申請的一個理由，是申請地點與毗鄰住宅發展項目共用同一條通道。屯安里是一條公共道路，其盡頭是通往疊茵庭、清涼法苑及極樂寺的掘頭路。屯安里自一九九八年建成後便成為前往極樂寺的車輛通道；



- (b) 有三條行人通道可通往疊茵庭。居民最常使用第 9 座(即位於西北端的樓座)附近的行人通道，因為該條行人通道不但直通屯富路，而且距離兆康西鐵站只有約四分鐘步程。由於屯安里盡頭的掘頭路與第 9 座附近的行人通道的高度水平相差 10 米，因此，居民並不常使用在掘頭路那條通往疊茵庭的行人通道(位於極樂寺附近)；
- (c) 靈灰安置所發展項目與毗鄰發展項目共用同一條通道的例子有很多，包括大埔般若精舍、粉嶺蓬瀛仙館、沙田寶福山及鑽石山火葬場等；
- (d) 城規會亦曾批准多宗與毗鄰住宅發展項目共用同一條車輛通道的靈灰安置所用途，例如屯門青山村，以及粉嶺觀宗寺和龍山寺的靈灰安置所用途。此外，薄扶林的華人基督教墳場亦與多個住宅發展項目共用同一條車輛通道；
- (e) 申請人建議闢設一條由極樂寺通往青山公路嶺南段的行人支路，藉以分散人流。運輸署及警務處處長對擬議行人支路沒有負面意見；以及
- (f) 會上播放了在極樂寺入口及屯安里掘頭路所拍攝的錄影片段。在二零一八年清明節當天拍攝的錄影片段顯示，有關地點的交通流量和訪客不多。不過，在二零二一年五月六日清晨時分拍攝的錄影片段則顯示，有校巴和車輛阻塞極樂寺入口和有關的掘頭路，而該情況較清明節期間的情況更差。

82. 申請人的代表林廣良先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 根據園景設計總圖，申請地點現時有三幢樓高兩層的建築物，申請人建議在其中兩幢現有建築物闢設靈灰安置所，並建議在三幢現有建築物上闢設綠化天台。所有現有樹木均會保留，申請人並無建議砍伐樹木，而是建議沿着面向疊茵庭的地盤界線種植新樹；

- (b) 至於有政府部門的意見指申請人不應使用現有樹木作為綠化緩衝區，申請人表示會接受要求在申請地點增加種植樹木的規劃許可附帶條件；
- (c) 有關的剖面圖(文件繪圖 R-3)顯示，極樂寺的地盤水平較疊茵庭低 3 米多，而且該寺也被 13 多米高的樹木所遮擋。屯安里沿路也有其他宗教機構，這些宗教機構亦有種植不少樹木作為緩衝區。申請人已準備在申請地點種植更多樹木；以及
- (d) 總括而言，極樂寺的靈灰安置所用途不會帶來額外的視覺影響，因為該用途在現有建築物的範圍內，而且周邊地方也有不少園景緩衝區。該些樓高兩層的建築物已在申請地點存在多時，亦與周邊地方互相協調。

83. 申請人的代表陳達材先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應考慮該區的歷史背景，極樂寺早在疊茵庭落成前已經存在，而靈灰安置所用途亦只涉及兩幢現有建築物；
- (b) 極樂寺一直以來均為區內人士提供服務，而該宗申請只涉及該寺現有的龕位，而非提出闢設新的龕位。根據二零一七年生效的《私營骨灰安置所條例》，該靈灰安置所屬「截算前」骨灰安置所，意指有關的靈灰安置所獲政府承認，只須藉相關申請予以規範；
- (c) 目前這宗申請只涉及 1 567 個現有龕位，不包括 613 個未出售龕位，而且該靈灰安置所未來亦不會進行擴建。這不但回應了公眾人士所提出的關注，同時亦是對已購買龕位的人士負責；
- (d) 申請人已回應並且符合所有由政府部門提出的技術要求(包括環境和安全等方面的技術要求)；

- (e) 極樂寺是「政府、機構或社區」地帶內唯一一所「截至前」骨灰安置所，因此，批准這宗申請不會為「政府、機構或社區」地帶立下不良先例，亦不會促使區內的其他宗教機構(例如清涼法苑)作靈灰安置所發展項目。城規會應從寬考慮批准這宗申請；
- (f) 就土地用途是否與四周環境協調，極樂寺已存在多年，並沒有對周邊地方構成滋擾。極樂寺已就節日期間和附近日子提出交通及人流管理計劃，亦已根據《私營骨灰安置所條例》向食物環境衛生署(下稱「食環署」)提交牌照申請，以規範有關的靈灰安置所；
- (g) 靈灰安置所用途要設立專用私家通道相當困難，而大部分個案均要共用通道，有需要共用通道不應構成拒絕申請的理由；
- (h) 靈灰安置所是「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。城規會可施加有關美化環境及通道等方面的規劃許可附帶條件；以及
- (i) 在取得規劃許可後，極樂寺便可加強與附近居民的溝通，例如發出清晰的訊息，表明極樂寺只會保留現有的龕位。

84. 規劃署和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

[伍灼宜教授此時離席。]

#### *與建築物和契約相關的事宜*

85. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 極樂寺內有哪些構築物／建築物座落在政府土地上，當中會否有部分涉及靈灰安置所用途；

- (b) 擬議靈灰安置所是否涉及違例建築工程；
- (c) 有否資料顯示為何會在契約中訂明「不得存放人類遺骸」的條件，而這項條件是否在其他契約亦有訂明的標準條款。城規會曾否批准擬作靈灰安置所用途，而所涉地點的地契上亦訂有上述條件的申請；以及
- (d) 既然契約已訂明「不得存放人類遺骸」這項條件，為何極樂寺遞交的華人廟宇註冊表格上表明該寺作「祖先位」用途，而「祖先位」的意思是否純粹指可供擺放先人靈牌而不涉及存放人類骨灰。

86. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出陳述，要點如下：

- (a) 曾有一些設有龕位的構築物豎設在申請地點東南面的政府土地上，該些構築物在二零一三年後已被移除。現時這宗申請與先前由同一申請人提出的申請並不相同，因為這宗申請只涵蓋私人土地，並不涉及政府土地；
- (b) 屋宇署表示沒有申請地點內相關建築物／構築物建築圖則獲批的記錄，至於當中是否涉及違例建築工程，則有待該署調查。該三幢現有建築物可能涉及根據土地行政機制獲批的建屋牌照；
- (c) 在契約訂明「不得建造墳墓」或「不得存放人類遺骸」的條文情況看來是普遍。獲城規會批准在青山村地區作靈灰安置所用途的申請中，有些申請所涉土地的地契上亦有訂明「不得存放人類遺骸」這項條文。倘申請獲批給規劃許可，相關地段的擁有人可向地政總署提出契約修訂／換地／豁免書申請，以實施發展建議，屆時可能須繳付土地補價／豁免費用；以及
- (d) 申請地點只限作私人住宅用途，其地契上訂明「不得存放人類遺骸」。地政總署表示，靈灰安置所及

寺院用途並非地契所准許的用途，因此已發出警告信。現時的地契於一九六一年在土地註冊處註冊，而且沒有任何關於修訂申請地點地契的資料。至於在註冊表格所述的「祖先位」用途，食物環境衛生署認為難以界定該詞在一九六六年使用時的釋義，亦難以就此確定當時極樂寺內是否有存放人類骨灰。

87. 申請人代表陳達材先生作出補充，要點如下：

- (a) 先前用作靈灰安置所用途的蓮花堂和蓮花塔建於沿申請地點東南面邊界的一條道路下面，而該些構築物有部分位於政府土地上。估計先前極樂寺約有三分二的龕位設於政府土地上，另外三分一則設於私人土地上。該等位於政府土地上作靈灰安置所用途的構築物其後被拆卸，龕位亦已遷移至其中兩幢現有建築物內。該些位於申請地點北面接近入口的臨時構築物將予拆除，令該處與疊茵庭之間有更大的緩衝距離；
- (b) 倘申請獲城規會批准，申請人便須申請修訂契約，並與相關部門(例如屋宇署及食環署)跟進其他事宜；以及
- (c) 關於那些年代久遠尤其是位於新界的建築物／構築物是否合法，有時很難確定。普遍的做法是，當局可藉收取差餉及批准豁免以容忍該等構築物存在。因此，申請地點現時所作的用途可能有別於地契所准許的用途。

#### *極樂寺及其靈灰安置所*

88. 主席和一些委員作出陳述，要點如下：

- (a) 有否資料顯示有關地點改劃作「政府、機構或社區」地帶前，極樂寺的靈灰安置用途已經存在，因此或可將之視為現有用途。有否資料顯示一九六六

年的龕位數目，以及靈灰安置所是於何時擴展至現時可設置 1 567 個龕位的規模；

- (b) 在一九九四年把涵蓋申請地點的地區改劃作「政府、機構或社區」地帶是基於哪些規劃考慮因素；
- (c) 倘靈灰安置所用途不獲批准，會否影響極樂寺現時的宗教機構用途；
- (d) 寺院內能否存放僧人的骨灰，及是否須取得規劃許可才可作此用途；
- (e) 極樂寺有否其他宗教活動／節目，而極樂寺是否以非牟利機構的方式營運；以及
- (f) 有否關於疊茵庭的發展情況及該項目何時落成的資料。

89. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於屯門分區計劃大綱圖的規劃區內，該規劃區先前不受發展審批地區圖涵蓋。因此，有別於其他受發展審批地區圖涵蓋的鄉郊地方，規劃署沒有就申請地點進行土地用途凍結調查，亦沒有記錄顯示是否如申請人所聲稱，極樂寺的靈灰安置所用途於一九八零年代已經存在。申請地點於一九九四年由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，但沒有資料指極樂寺當時涉及靈灰安置所用途。參考由同一名申請人先前於二零一零年提交並已撤銷的一宗申請(編號 A/TM/400)，該宗申請提及，極樂寺內有超過 4 000 個龕位，其中 1 300 個龕位當時已出售，而一些龕位位於沿申請地點東南面邊界政府土地上的構築物內；
- (b) 當局於一九九四年把申請地點及附近地方由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶時，已考慮圖 R-1 及 R-2 所顯示當時已存在的用

途，包括極樂寺及清涼法苑，以及當時已規劃的其他政府、機構或社區設施，包括一個消防局、學校、嶺南大學及其附屬設施；

- (c) 根據分區計劃大綱圖「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，「宗教機構」屬第一欄用途，即經常准許的用途。換言之，即使這宗作靈灰安置用途的申請被拒絕，極樂寺仍可繼續作宗教機構用途。事實上，這宗申請的申請地點並不包括極樂寺的寺院主樓；
- (d) 一般而言，把少量存放僧侶／尼姑骨灰的龕位安放在寺院／法苑內，從規劃的角度而言，或可視為附屬於宗教機構用途，但仍需符合建築物及土地的其他規定。然而，由於這宗申請內的靈灰安置所涉及 1 567 個已售予公眾的龕位，因此屬「靈灰安置所」用途，必須取得規劃許可；以及
- (e) 疊茵庭所在的用地於一九九四年由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，而疊茵庭於二零零零年落成。他手頭上沒有資料顯示申請地點的換地日期。

90. 申請人的代表林天祥先生作出補充，要點如下：

- (a) 他於一九八零年代首次踏足極樂寺。當時，極樂寺內存放的骨灰／骨灰甕為數極少(大約數十個)，安方式並沒有條理，分散於大約三處地方；
- (b) 他從極樂寺上一任住持的口中得知，極樂寺於一九八零年代左右已有龕位售出。他們亦會幫助一些長者處理家人的骨灰，以及把一些龕位免費贈予有需要的人士。他自一九九五年起出任極樂寺的住持後，亦售出了一些龕位，但沒有資料記錄極樂寺正式開始向公眾出售龕位的日期；

- (c) 有些龕位設於政府土地上的構築物內，但這些構築物(涉及約 600 至 700 個龕位)其後已拆卸，而所涉的龕位之後設於極樂寺現有的建築物內；
- (d) 與一些居民的誤解相反，他們未有計劃興建一幢五層高的靈灰安置所大樓；
- (e) 至於公眾意見，他指出疊茵庭的居民於二零一零年左右才開始有反對聲音。不過，疊茵庭的居民應一直知道極樂寺內有靈灰安置所用途，因為自二零零零年起，一些龕位是由疊茵庭的居民購買。極樂寺自一九五五年已存在於申請地點，但疊茵庭於二零零零年才落成；
- (f) 他們未曾收到公眾人士投訴在節日期間和附近日子出現交通擠塞或人羣管理不善的情況，因為他們已在相關日子實施交通及人流管理措施，限制訪客駕車前往申請地點，以及把人流分隔於馬路兩旁的行人路。相反，他們卻多次被校巴阻塞通道。事實上，並沒太多居民使用極樂寺旁邊的通道；
- (g) 他於一九九五年出任極樂寺的住持。自此之後，他們每年舉辦多項宗教活動，但礙於人手有限，空間不足，故活動的規模較小(只有大約 80 至 100 人參加)；以及
- (h) 極樂寺是註冊的非牟利機構，而靈灰安置所屬非牟利性質。他們以較低廉的價錢出售龕位，並按各人的負擔能力收取不同的價錢。他們有時會免費為有需要的家庭，以佛教形式處理骨灰。

91. 一些委員進一步詢問，現時這宗申請是處理極樂寺現有的龕位，還是涉及將會出售的新龕位；倘這宗申請獲批准／被拒絕，申請人會否有財政收益／損失；已售出的龕位可否轉讓予他人使用；該寺會否優先出售龕位予當區居民；以及倘申請不獲批准，申請人會如何處理有關的骨灰／骨灰甕。申請人的代表林天祥先生和陳達材先生作出回應，要點如下：



- (a) 這宗申請只為處理 1 567 個已售出的龕位。申請人並非為了牟利，只是希望盡己所能，對已購買龕位的人士負責；
- (b) 倘這宗申請獲批准，申請人不會向已購買龕位的人士徵收任何額外的整筆費用或經常費用；
- (c) 現有的已售出龕位均不可轉讓或轉售。區內居民不會享有優先權購買極樂寺的龕位，但寺內約有 490 個龕位，正由居住在富泰邨、疊茵庭、倚嶺南庭、聚康山莊和彩暉花園等屋苑的區內家庭使用。該些家庭選擇使用極樂寺的靈灰安置所，是由於該處鄰近其住所，方便前往拜祭先人；以及
- (d) 倘這宗規劃申請不獲批准，極樂寺會聯絡所有已購買龕位的人士，並按照食環署的指引處理有關骨灰。然而，如有骨灰無人認領，極樂寺便需把其轉交食環署作進一步跟進。

*有關《私營骨灰安置所條例》的事宜*

92. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 極樂寺是否其中一個「截至前」骨灰安置所；該寺是否發展局名單上的其中一個私營靈灰安置所；以及這宗申請是否在同一「政府、機構或社區」地帶內唯一擬作靈灰安置所用途的申請；以及
- (b) 根據《私營骨灰安置所條例》的發牌制度，申請人須提交交通及人流管理計劃，以處理交通及人流管理的事宜。私營骨灰安置所發牌委員會會否就交通及人流管理計劃，徵詢運輸署和警務處處長的意見。

93. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 極樂寺是發展局名單第二部分所列出的 87 間私營靈灰安置所之一。根據《私營骨灰安置所條例》，「截算前」骨灰安置所指於緊接二零一四年六月十八日上午 8 時前正在營辦的、內有已安放骨灰的龕位的骨灰安置所。該等骨灰安置所仍須依據《私營骨灰安置所條例》申請牌照，但與新建的骨灰安置所相比，有關規定或會有所差異。食環署確認，極樂寺屬「截算前」骨灰安置所，但在「截算」時間已有的龕位數目，則有待進一步核實。食環署表示，在有關的「政府、機構或社區」地帶內，極樂寺是唯一已依據《私營骨灰安置所條例》提出牌照申請的靈灰安置所；
- (b) 根據政府於二零一七年公布，為處理《私營骨灰安置所條例》下有關交通影響評估的規定而制訂的政策措施，「截算前」骨灰安置所的營運如只涉及《私營骨灰安置所條例》生效前售出的龕位，營辦者只須提交交通及人羣管理計劃，而非交通影響評估，供私營骨灰安置所發牌委員會審批。私營骨灰安置所發牌委員會應會就有關交通的事宜徵詢運輸署的意見；以及
- (c) 從土地用途規劃的角度來說，當局必須考慮該靈灰安置所在土地用途方面是否與四周互相協調。該靈灰安置所是否屬「截算前」骨灰安置所，則並非關於土地用途是否協調的考慮因素。

94. 主席補充，「截算前」骨灰安置所(例如極樂寺)仍須申請規劃許可，而這並不表示城規會須批准所有涉及「截算前」骨灰安置所的申請。城規會須從土地用途規劃的角度，按個別情況考慮每宗規劃申請。有關當局仍會在適當的情況下採取執行管制行動。

#### *土地用途是否協調*

95. 一些委員提出以下問題：

- (a) 相關部門有否接獲投訴的記錄，指極樂寺於節日期間和附近日子的現有運作造成交通影響及其他滋擾；
- (b) 屯門區內有否其他擬作靈灰安置所用途的類似申請獲批准，而該些獲批准申請個案的規劃考慮因素為何。當局有否就屯門區內的靈灰安置所發展制訂規劃策略，而青山村是否集中作靈灰安置所發展的一個更佳選址；
- (c) 倘這宗申請獲批准，所構成的先例效應為何；以及
- (d) 委員備悉清涼法苑亦位於申請地點附近，就為何屯門區內有多間廟宇／寺院，當局有否相關資料。

96. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 相關政府部門沒有接獲上述運作於節日期間和附近日子造成交通影響及其他滋擾的公眾投訴。然而，城規會收到的公眾意見反映，有關社區人士和相關持份者均對極樂寺的靈灰安置所用途所造成的滋擾（尤其在節日期間和附近日子）深表關注；
- (b) 如圖 R-1b 所示，屯門區內獲批准的靈灰安置所申請，涉及地點大部分位於青山村，在楊青路以西一帶，合共約有 30 000 個龕位獲批准。當中一個規劃考慮因素，是該處的道路和行人網絡的容量能夠應付在節日期間和附近日子的訪客人流。青山村的其他申請個案被拒絕，主要是考慮到有關申請會對交通造成負面影響，以及土地用途不相協調。當局須就每宗申請，按個別情況和理據作出評估。另外，在位於屯門西的曾咀有一項已規劃的公眾靈灰安置所發展項目，涉及約 160 000 個龕位。雖然青山村的獲批准靈灰安置所附近亦有一些住宅發展，但該等住宅用途大部分屬低矮構築物，在區內亦較為分散。該等申請的背景與極樂寺周邊情況大為不同，毗鄰極樂寺的豐茵庭屬具規模的住宅發展項

目，建有九幢 24 層高的樓宇。此外，極樂寺和疊茵庭需共用屯安里作為通道；

- (c) 根據小組委員會的商議，委員所關注的先例效應，主要是該先例會否變相鼓勵在同一「政府、機構或社區」地帶內的其他宗教機構提出發展靈灰安置所的建議。雖然食環署表示，至今沒有收到在同一「政府、機構或社區」地帶內其他宗教機構提出擬作靈灰安置所用途的牌照申請，但倘在該「政府、機構或社區」地帶內的申請地點作靈灰安置所用途的申請獲批准，所立下先例將會造成累積影響；以及
- (d) 屯門區內不同地方均建有多間舊廟宇／寺院，但當局手上沒有關於其歷史背景和發展的資料。

97. 申請人的代表陳達材先生借助一些實地照片補充說，嶺南大學、彩暉花園及疊茵庭附近有很多墳墓。社會對極樂寺靈灰安置所需求增加，部分是由於該區要進行發展，以致有需要把區內的墳墓遷往別處。由此可見，極樂寺一直為區內居民提供服務，容許將極樂寺作靈灰安置所用途，並不會產生土地用途不協調的問題。城規會不應僅因靈灰安置所接近住宅發展、市中心或在交通樞紐附近，便以土地用途不協調為理由拒絕這宗申請。他借助實物投影機補充說，粉嶺的觀宗寺亦靠近百福村及粉嶺站。該寺與周邊的住宅發展共用通道。善慶洞則位於屯門市廣場附近，地區情況與觀宗寺類似。

98. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應一名委員的提問時補充說，善慶洞涉及申請編號 A/TM/203，擬重建現有的寺院及現有的靈灰安置所，於一九九五年獲批准。觀宗寺則涉及申請編號 A/FSS/195，擬作住宿機構及靈灰安置所用途，於二零一零年獲批准。該兩宗申請均在《私營骨灰安置所條例》生效前已獲批准。

99. 主席表示，警務處處長及運輸署已表示不反對這宗申請，而待日後有任何人就牌照申請向私營骨灰安置所發牌委員會提交交通及人流管理計劃時，將進一步徵詢這兩個部門的意見。就此，她詢問城規會在考慮這宗規劃申請時，是否需要顧

及極樂寺與疊茵庭共用通道的影響。她進一步詢問，在城規會先前批准作靈灰安置所用途的其他申請中，有否涉及與其他住宅發展共用通道，以及是否有個案與這宗申請類似，因鄰近住宅發展並要共用通道而被拒絕。

100. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 自《私營骨灰安置所條例》生效後，城規會曾拒絕五宗同類的靈灰安置所申請，以及批准六宗同類申請，另有三宗仍在處理中。就被拒絕的個案而言，理由主要是對交通造成不良影響，以及土地用途與周圍的住宅發展不協調，其中包括有些情況需要共用通道。就獲批准的個案而言，通道亦屬規劃方面的考慮因素。舉例來說，有一宗在車公廟附近的個案(編號 Y/ST/42)，於二零二零年十二月四日獲批准，雖然該發展項目接近住宅發展，但有關通道不會經過附近的村落。因此，接近住宅發展及共用通道等因素，需顧及申請地點的情況作考慮；
- (b) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 16(下稱「城規會規劃指引編號 16」)，有關「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而提出的規劃申請」，土地用途是否協調屬規劃方面的考慮因素之一。現時這宗申請的申請地點非常接近疊茵庭，而且這兩個發展項目要共用同一段屯安里作行人及車輛通道。主要的考慮因素未必是交通及人流能否受到管理和控制，而是從整體土地用途協調與否的角度而言，容許闢設靈灰安置所是否可以接受，其中需留意靈灰安置所(1 567 個龕位)及緊連的住宅發展(約 1 700 個單位)的規模。此外，警務處處長表示，極樂寺的訪客須與居民使用同一道路，預計在節日及附近日子將會有大量訪客，可能對居民造成一定程度的滋擾；以及
- (c) 申請編號 Y/TP/29 擬將位於大埔的佛教長霞淨院用地改劃作發展靈灰安置所，提供約 13 400 個龕

位(「截算前」龕位佔 40% 或約 5 500 個)，小組委員會在二零二零年九月四日拒絕該宗申請。他借助一幅圖則展示該淨院的通道亦須穿過現有鄉村及其他住宅民居。小組委員會不同意該宗改劃申請，理由是靈灰安置所用途與緊鄰的住宅民居不協調；批准該宗申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致靈灰安置所用途進一步擴散。

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

#### 商議部分

102. 主席扼要重述，這宗覆核申請關於極樂寺的現有靈灰安置所用途，僅涉及《私營骨灰安置所條例》所訂「截算前」日期前已出售的龕位。申請人向城規會申請規劃許可，屬根據《私營骨灰安置所條例》申請牌照的規定，以便繼續營運靈灰安置所。討論的重點應聚焦於土地用途規劃方面的考慮因素，而並非該靈灰安置所有否涉及違例建築工程或違反批地條件，因為倘這宗申請獲得批准，申請人與相關政府部門將另行處理有關事宜。

103. 部分委員認為可以從寬考慮為理由批准這宗申請，考慮因素如下：

- (a) 現時這宗申請僅涉及有關骨灰安置所內 1 567 個已出售的現有龕位(即僅涉及《私營骨灰安置所條例》下的「截算前」龕位)，這些龕位已存在多年，與申請人先前提交的申請或獲城規會批准的申請比較，規模不大。申請人承諾不會進一步就未出售的龕位申請規劃許可，並會根據建築及批地制度處理違例事項；
- (b) 交通情況似乎不是這宗申請的主要問題，因為有關靈灰安置所已經在運作，而警務處處長及運輸署等相關政府部門沒有表示有公眾投訴的紀錄。屯安里

的道路設計較為寬敞，而且是掘頭路，與先前獲批的其他靈灰安置所申請比較，該處更容易管理交通及人流，而且就靈灰安置所申請牌照時，交通及人流管理計劃亦須獲發牌委員會核准。有關委員相信疊茵庭的居民不會經常使用接近極樂寺出入口的行人通道。極樂寺接近兆康西鐵站(距離約 400 米)，訪客或會選擇乘搭公共交通工具而非駕車前往極樂寺，這可減輕節日及附近日子的交通壓力；以及

- (c) 與其他獲城規會批准的申請比較，有關靈灰安置所並非過於接近住宅發展。在疊茵庭居民遷入前，極樂寺及若干數量的龕位應該已經存在，居民以土地用途不協調為理由反對靈灰安置所用途，有可爭辯之處。此外，申請人的代表林天祥先生聲稱，約有三分一的龕位多年來一直供區內居民使用，包括疊茵庭居民的先人。

104. 一些委員詢問，倘這宗申請獲得批准，有何機制規管龕位的數目。秘書回應時表示，規劃許可附帶條件可訂明獲批准提供的龕位數目。任何有關增加龕位的建議，均必須重新向城規會提交規劃申請以供考慮。主席補充說，儘管能夠加入規劃條件以監察龕位的總數和執行規定，但要依靠規劃制度來規限營運細節，訂立限制不得將龕位「重用」作安放新的骨灰／骨灰甕，並非切實可行的合適做法。她進一步表示，私營靈灰安置所須向私營骨灰安置所發牌委員會申請牌照，故由發牌委員會監察營運事宜較為恰當。

105. 不過，有較多委員認為不應批准這宗申請，考慮因素如下：

- (a) 在申請地點作骨灰安置所用途，與毗鄰住宅發展並不協調，因兩者只有屯安里相隔，而且該住宅發展具規模。附近住宅發展的居民提交大量公眾意見，反對這宗申請，並關注土地用途不協調；區內交通及人流管理會受到嚴重影響；以及對周邊社區造成滋擾；

- (b) 欠缺明確證據證明具現有規模的靈灰安置所用途在極樂寺出現的時序，若假設居民約在二零零零年遷入疊茵庭時，應該已知悉極樂寺設有靈灰安置所用途，尤其是具現有規模的靈灰安置所，並不合適，因為極樂寺本應僅是一所寺院；
- (c) 極樂寺內的附屬骨灰安置所用途(如有的話)，應以過往的規模為限，但此用途隨後卻在未取得規劃許可的情況下擴展至現有規模。當城規會先前考慮涉及宗教機構的其他申請時，這屬於常見情況，並沒有特殊情況促使城規會批准這宗申請；
- (d) 不應批准該宗申請，因為會為日後屯門區設於宗教機構內的同類靈灰安置所發展立下不良先例，甚或對本港其他地區造成更廣泛影響。對於附近在同一「政府、機構或社區」地帶內的清涼法苑，亦可能造成影響，儘管暫時仍未有涉及靈灰安置所用途的申請；以及
- (e) 城規會曾批准多宗涉及在楊青路西面青山村作靈灰安置所用途的規劃申請。為對屯門區的靈灰安置所用途作出較妥善的規劃，應把這類用途集中在青山村，因設於該處對周邊社區的影響有限，而非容許靈灰安置所擴散至屯門區其他地方，以致土地用途不協調，並對周邊用途造成滋擾。

106. 委員詢問可否把極樂寺的骨灰安置所用途視作現有用途，秘書回覆時澄清，由於在屯門分區計劃大綱圖公布前，並無發展審批地區圖涵蓋同一地區，因此沒有進行凍結調查，亦沒有關於分區計劃大綱圖首次公布時現有用途的正式紀錄。申請地點在一九九四年四月被改劃為「政府、機構或社區」地帶，之前被劃為「未決定用途」地帶。在「未決定用途」地帶內，所有用途必須向城規會申請規劃許可。如屬於宗教機構的極樂寺在當時已經存在，申請人可就該宗教機構而非靈灰安置所提出現有用途性質的聲稱。此外，如僅是有限度安放寺院僧人／尼姑的骨灰／骨灰甕，則或可視作附屬於宗教機構用途。不過，根據靈灰安置所現有的規模，這宗申請的靈灰安置所用途不能視作附屬用途。申請人就靈灰安置所用途提交規劃申



請，相當可能代表申請人並非嘗試就靈灰安置所提出現有用途性質的聲稱。

107. 關於極樂寺的骨灰安置所用途出現的時序，主席表示似乎沒有確切證據證明是有關用途先出現，抑或疊茵庭的居民先入伙。城規會應把焦點放在設有 1 567 個龕位的靈灰安置所與附近的疊茵庭在土地用途方面是否協調。

[倫婉霞博士此時離席。]

108. 主席總結說，雖然委員備悉林天祥先生作出簡介時態度真誠，而極樂寺亦曾努力嘗試回應政府部門及公眾提出的意見，但較多委員認為不應批准這宗申請，主要理由是有關土地用途與毗鄰大型住宅發展不協調，而且兩者要共用同一條通道；會為其他同類申請立下先例；以及將屯門區的靈灰安置所用途集中在青山村附近較為可取。

109. 一名委員詢問，倘這宗申請不獲批准，繼而無法取得牌照，將會如何處置骨灰／骨灰甕。主席表示，據她所知，申請人應嘗試聯絡先人家屬取回骨灰／骨灰甕，無人領取的骨灰／骨灰甕則會交由食環署按既定程序跟進。城規會可就詳細的處理程序徵詢食環署的意見，然後向委員轉達有關意見，以供參閱。

110. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 16，因為擬議靈灰安置所用途非常接近住宅發展，並要與毗鄰住宅發展共用同一條通道，而且在土地用途方面與周邊地區不相協調；以及
- (b) 批准這宗申請會為情況類似的其他申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會對住宅區造成滋擾。」

## 議程項目6(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PN/64

在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗上白泥第135約地段第8號(部分)和毗連政府土地闢設臨時服務設施用地(包括車輛通道、車輛運轉區、車位及車輛上落貨區)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第10740號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分

111. 委員備悉，從規模和營運的角度而言，毗鄰用地現時的用途與中期發展審批地區圖於一九九零年刊憲時不同，因此，申請人聲稱毗鄰用地是用作可予以容忍的用途，並沒有充分的理據支持。即使毗鄰用地的營運一如申請人聲稱屬可予以容忍的用途，亦並不一定表示當局應批准申請用途以配合該可予以容忍的用途。批准這宗申請並不合邏輯。委員普遍認為申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請人亦未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面影響。自鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮有關申請以來，規劃情況沒有改變。委員同意沒有理由偏離小組委員會的決定。

112. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請人聲稱毗鄰用地是用作可予以容忍的用途，並沒有充分的理據支持。即使毗鄰用地的營運一如申請人聲稱屬可予以容忍的用途，亦並不一定表示當局應批准申請用途以配合該可予以容忍的用途；
- (b) 申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (c) 申請人未能證明擬議發展不會在景觀、環境和交通方面對周邊地區造成負面影響。」

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/403

擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 105 約地段第 864 號  
(部分)興建屋宇

(城市規劃委員會文件第 10736 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

113. 秘書報告，申請人於二零二一年四月十九日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有時間準備進一步資料。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

114. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 程序事項

#### 議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/8A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10741 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

115. 秘書報告，長洲分區計劃大綱核准圖的擬議修訂是因應城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就一宗長洲的第 12A 條申請編號 Y/I-CC/6 作出的決定。該宗第 12A 條申請是由香港置地集團公司(下稱「置地公司」)的附屬公司 Corona Land Company Ltd. 提交。以下委員已就此申請申報利益：

- 黃令衡先生 — 為一家在長洲龍仔村擁有一個單位的公司的股東兼董事；
- 張國傑先生 — 其公司目前與置地公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 其公司目前與置地公司有業務往來；  
以及
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與置地公司有業務往來。

116. 委員備悉，張國傑先生因事未能出席會議，而黃令衡先生、何安誠先生和黎庭康先生已離席。

117. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10741 號(下稱「文件」)的內容。二零二零年九月二十五日，當局把分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/8 展示兩個月，供公眾查閱。由於沒有收到申述書，而製訂圖則程序已完成，該大綱草圖可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

118. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/8A》及其《註釋》(載於文件附件 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/8A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意相關的最新《說明書》適宜連同該大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目10**

[公開會議]

### **其他事項**

119. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。