

二零二一年七月十六日舉行的城市規劃委員會  
第 1250 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

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

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

吳芷茵博士

黃煥忠教授

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

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

張國傑先生

何安誠先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
陳雪盈女士

## 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]

### 通過二零二一年七月二日第 1248 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年七月二日第 1248 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

3. 主席表示，並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/699

擬在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田村第 17 約

地段第 1604 號 G 分段餘段闢設臨時私人停車場(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10747 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

4. 秘書報告，潘永祥博士已就此議項申報利益，因為他與配偶在汀角龍尾村共同擁有一間屋宇。由於潘博士的物業並非直接望向申請地點，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 下列政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

*規劃署*

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

*渠務署*

沈銘虔先生 — 高級工程師／大埔

*申請人*

黃立娣女士 ] 申請人的代表

黃元有先生 ]

6. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

7. 高級城市規劃師／新圖規劃胡耀聰先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10747 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、施加規劃許可附帶條件(e)及(f)(有關提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求)的理由、申請人提出覆核申請的理據、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

9. 申請人的代表黃立娣女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她已在申請地點毗鄰居住約 20 年，其屋宇和申請地點均沒有發生水浸；
- (b) 申請地點先前是作農業活動用途。申請人的家人已在申請地點鋪築地面，以停泊幾部車輛。申請地點的泊車用途並沒有對渠務造成影響。該區的水浸曾發生在距離申請地點較遠的其他地點；以及
- (c) 由於在申請地點附近沒有水浸問題，申請人無須在申請地點落實排水建議。她質疑是否有需要就她沒有渠務問題的用地施加有關提交和落實排水建議的規劃許可附帶條件，以及理由為何。

10. 申請人的代表黃元有先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是黃立娣女士的兄弟，亦是同區的居民。申請地點由申請人所擁有，而有關的停車場只供申請人自用。他的屋宇前方有大片土地已鋪築地面，以作商業泊車及食肆用途。這些用途並非「康樂」地帶內的適合用途，而且已嚴重影響他們的生活環境；以及
- (b) 申請地點內只有少量自用泊車位。如要裝設排水設施，費用預計超過港幣十萬元。這個要求既沒有必要，亦不合理。

[黃天祥博士及伍穎梅女士在申請人的代表陳述期間到席。]

11. 由於規劃署的代表完成簡介，而申請人的代表亦陳述完畢，主席請委員提問。

*規劃管制和有關排水建議的規劃許可附帶條件*

12. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 申請地點是於何時劃為「康樂」地帶的；以及該地帶的規劃意向為何；
- (b) 在「康樂」地帶內闢設自用的停車場是否需要取得規劃許可；
- (c) 留意到申請地點附近曾有兩宗作臨時停車場用途的同類規劃申請獲得批准，當局是否同樣就這兩宗申請施加有關排水建議方面的規劃許可附帶條件；以及有關申請人履行有關條件的進度為何；
- (d) 如在「康樂」地帶內進行經常准許的用途，會否需要提供排水設施；以及
- (e) 如申請地點附近並無水浸記錄，為何要求申請人提供排水建議。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 自首份汀角分區計劃大綱圖於一九九四年在憲報刊登以來，申請地點一直位於劃為「康樂」地帶的範圍內。汀角／大美督地區的「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施；
- (b) 根據「康樂」地帶的《註釋》，停車場用途並非第一欄或第二欄用途。該《註釋》亦列明，即使分區計劃大綱圖沒有對有關用途或發展作出規定，為期不超過三年的臨時用途，須向城規會申請規劃許可；

- (c) 同一「康樂」地帶內曾有兩宗規劃申請(編號 A/NE-TK/684 及 A/NE-TK/688)分別涉及在兩幅土地上進行臨時公眾停車場(只限私家車)用途。城規會分別在二零二零年九月一日和二零二零年十一月六日,就這兩宗申請批給為期三年的規劃許可。申請編號 A/NE-TK/688 的申請人已提交排水建議,但該建議暫未得到渠務署批准;申請編號 A/NE-TK/684 的申請人仍未提交排水建議。這兩宗申請的申請人均已申請延長提交和/或落實排水建議的期限。除了這兩宗涉及同一「康樂」地帶的獲批同類申請外,該「康樂」地帶內亦曾有兩宗作商店及服務行業用途的申請(編號 A/NE-TK/652 及 A/NE-TK/675)獲得批准,而當局已就這兩宗申請施加了有關提交/落實排水建議或保養現有排水設施的規劃許可附帶條件。該兩宗申請的申請人已履行上述的規劃許可附帶條件;
- (d) 有幾項康樂用途屬於「康樂」地帶內第一欄用途的經常准許的用途。要在「康樂」地帶內進行新的用途,即使該等用途屬於分區計劃大綱圖的第一欄用途,土地擁有人/經營者仍須遵守其他政府規定,例如申請短期租約/豁免書或建築許可。當局會根據相關政府部門的意見,在批出許可時施加適當的條件,以確保不會造成負面影響;以及
- (e) 城規會近年曾批准多宗涉及在同一「康樂」地帶內作停車場、商店及服務行業和食肆用途的規劃申請。此外,位於該「康樂」地帶南面、汀角路對開的龍尾泳灘最近開放供公眾使用,或會鼓勵更多人提交規劃申請,以在該「康樂」地帶內作同類用途。雖然根據渠務署的記錄,申請地點所在的範圍不易發生水浸,但要求該區所有新發展在用地內裝設足夠的排水設施屬於一項預防措施。否則,該區的發展或會對排水造成相當大的累積影響。

14. 高級工程師/大埔沈銘虔先生回應一名委員的問題指,申請人有責任證明發展地點不會對毗鄰地區造成負面的排水影響。申請人應提供雨水收集及排放系統,以排走申請地點產生



的徑流和附近地區的地面水流。申請地點附近沒有完善的公共雨水排放網絡，而申請地點及毗鄰一條經由區內道路通往汀角路的短徑(較申請地點的位置為低)沒有任何溝渠或相等的徑流排放設施。因此，如不在申請地點內妥善收集所有徑流，徑流便會隨意流走，或會導致毗鄰地區出現水浸的情況。為確保擬議用途不會對附近居民、行人和道路使用者帶來負面的排水影響，不論擬議用途／發展的規模多大，均須施加有關提交及落實排水建議的規劃許可附帶條件。

15. 一些委員亦問到，如申請人尚未履行規劃許可附帶條件，申請地點可否用作臨時停車場用途，以及倘申請人最終沒有履行規劃許可附帶條件，會有何後果。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應指，在取得規劃許可後，申請地點便可用作准許的停車場用途。不過，根據小組委員會施加的規劃許可附帶條件，申請人必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零二一年九月十二日前)提交排水建議。倘渠務署接受該份排水建議，申請人則須在其後三個月內(即二零二一年十二月十二日前)落實擬議排水工程。倘申請人在指明期限內未有遵守任何一項規劃許可附帶條件，則規劃許可會被撤銷。如當局在規劃許可撤銷後發現申請地點有車輛停泊，規劃事務監督便會採取執管行動。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士又指，當局曾在二零二零年，即批出這宗申請的規劃許可前，就申請地點有車輛停泊一事採取規劃執管行動。為遵從先前的執管行動，有關停車場用途曾一度中止。

#### *申請地點的狀況及周邊的排水設施*

16. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 如何排走在申請地點收集到的地面水，以及申請人如何才能符合渠務署的規定；以及
- (b) 政府有沒有計劃闢設公共雨水渠，以處理該「康樂」地帶的發展項目對排水造成的影響。

17. 高級工程師／大埔沈銘虔先生作出回應，要點如下：

- (a) 渠務署已發出有關擬備「排水系統設計建議書」的指引。該份指引說明擬備有關建議書的步驟，協助申請人根據第 16 條規劃申請就臨時更改土地用途的申請擬備排水建議。渠務署已於二零二一年四月八日向申請人提供上述資料，以供參考，有關資料載於渠務署網頁。一如上述指引附錄所載的一般發展地盤的排水設施平面圖所示，申請人須在其土地範圍的周圍建造地面排水道，以將雨水截流，而收集到的雨水隨後須輸送至正式排放點。申請人須在排水建議中顯示會如何收集、輸送和排放雨水。申請地點附近一帶現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁。最接近的排放點可能就是位於申請地點西面約 20 米的現有河道。申請人須建造接駁至排放點的排水設施。此外，申請人須負責就申請地點範圍以外將會進行的排水工程取得相關政府部門及／或相關私人地段擁有人的許可和同意；以及
- (b) 渠務署目前並無計劃在申請地點附近一帶設置公共排水系統。由於這宗申請擬作私人發展，因此申請人須證明擬議發展不會對周邊地區的排水造成負面影響。渠務署一直以來均採用一致的方法評估所有規劃申請，認為有需要就有關個案加入規劃許可附帶條件，要求申請人須提交並落實有關的排水建議。

18. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士補充說，編號 S/NE-TK/652 的申請涉及獲批准的商店及服務行業用途，該名申請人在用地界線的周邊範圍提供了 U 形排水渠，而收集到的雨水會經由一條橫跨用地範圍外的私人土地的地下水管，排放至一條附近的河道。該名申請人已取得相關土地擁有人的同意，以在其地段鋪設水管。

19. 一名委員問及申請地點及緊鄰地區的地形高度為何。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，申請地點的高度約為主水平基準上 8.3 米，而編號 A/NE-TK/684 的申請所涉

的申請地點(緊鄰申請地點東面)的高度為主水平基準上 7.7 米，編號 A/NE-TK/688 的申請所涉的申請地點(位於東面較遠處)的高度則介乎主水平基準上 8.4 米至主水平基準上 12 米。

20. 主席詢問填土是否由申請人進行。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助航攝照片，表示當局大約在二零零零年發現申請地點的植物被清除，在二零零四年鋪築地面，並大約在二零零五年首次觀察到有人在該處泊車。不過，她並沒有由誰負責填土的資料。申請人的代表黃元有先生回答說，申請地點先前為農地，他們在毗鄰地區興建屋宇時把申請地點填高，而該處未曾發生過水浸問題。申請人的代表黃立娣女士補充說，申請地點有部分範圍已交還給政府建造沙井及污水管，因此應該沒有需要提供更多排水設施。申請人只是使用申請地點來停泊五輛私家車，當局要求申請人提供類似大型停車場的排水設施，並不公平。他們的地方並無出現水浸，而水浸只會由較遠處的大型停車場泊車位所引致。高級工程師／大埔沈銘虔先生澄清說，雨水和污水是由兩個獨立的系統所收集。位於申請地點北面的沙井用於收集污水，而申請地點收集到的雨水不應接駁至污水沙井。

21. 主席及一名委員詢問進行符合渠務署規定的排水工程的預算費用為何。申請人的代表黃立娣女士回應說，申請地點只用作停泊五輛私家車，但進行排水工程的預算費用約為港幣 140,000 元。她獲告知，倘若有關的排水工程連同毗鄰用地的工程一併進行，則成本約為港幣 40,000 元至 50,000 元。高級工程師／大埔沈銘虔先生補充說，費用的多寡主要視乎地盤的大小及所提供的排水設施長度而定。粗略估算，在申請地點的範圍內提供排水設施的費用為數萬元。

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

[楊偉誠博士及余烽立先生在答問部分進行期間到席。]

## 商議部分

23. 主席表示，根據現行做法，每當有人向城規會提交規劃申請，相關政府部門便會提出意見，並會建議加入合適的規劃許可附帶條件，以確保擬議發展／用途不會對周邊地區造成負面影響。這宗申請已獲小組委員會批准，而覆核申請是關於應否施加規劃許可附帶條件(e)及(f)項。

24. 一名委員表示，申請地點及其緊鄰範圍並無水浸記錄。即使申請地點目前並非作停車場用途，但已經鋪築地面，並有地面徑流。申請人只提出為期三年的臨時規劃許可申請。有見及此，該名委員認為可從寬考慮刪除該兩項有關提交和落實排水建議的規劃許可附帶條件，但可縮短規劃許可的有效期，以便監察水浸風險。

25. 其他委員普遍認為，當局加入有關提交和落實排水建議的規劃許可附帶條件，旨在確保不會對周邊地區的排水情況造成負面影響，由於此原則合理，故不應按申請人要求給予豁免。雖然有關停車場的規模相對較細，而且屬臨時性質，但仍須關設排水設施，以防止和減低水浸風險。申請人有必要按渠務署的要求在申請地點關設排水設施。

26. 委員亦備悉，在附近的龍尾泳灘啟用後，該區可能會有其他新發展。委員建議，渠務署應考慮檢視該區的排水網絡，並在合適情況下加以優化。

27. 委員備悉，申請人代表多次表示即使申請地點已填平，該處亦沒有發生水浸。數名委員表示，申請人的代表似乎不明白，加入規劃許可附帶條件的目的，是要處理從申請地點流出的地面徑流可能對周邊地區的排水情況造成負面影響和導致周邊出現水浸的關注。此外，由於有些排水工程或需在申請地點外進行，故申請人似乎不願在申請地點內關設排水設施。就此，有些委員建議當局要求渠務署進一步向申請人解釋為何關設排水設施屬必須和重要，以及盡量在可行情況下協助申請人履行有關排水設施的規劃許可附帶條件。

28. 主席總結，大部分委員均認為施加有關提交和落實排水建議的規劃許可附帶條件，以確保不會對周邊地區的排水情況

造成負面影響，做法合理，並認為應該保留這兩項有關排水設施的規劃許可附帶條件。此外，一如其他同類申請的情況，申請人有責任履行規劃許可附帶條件。儘管渠務署已就在申請地點設置排水設施向申請人提供指引，但渠務署仍須向申請人解釋技術規定，以協助申請人履行規劃許可附帶條件。渠務署亦應在合適情況下考慮審視是否需要優化該區的排水網絡。委員均表同意。

29. 經商議後，城規會決定駁回這宗要求刪除規劃許可附帶條件(e)及(f)項的覆核申請，並維持小組委員會於二零二一年三月十二日所作的決定，即按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二四年三月十二日止，並須附加相同的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，理由如下：

「申請人未能在申請書中證明沒有必要施加規劃許可附帶條件(e)項及(f)項，以確保擬議發展不會對周邊地區的排水情況造成負面影響。」

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/399

擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田小磡村第 102 約

地段第 978 號(部分)、第 979 號(部分)、第 1043 號及第 1047 號

關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)

(城市規劃委員會文件第 10749 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

30. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席：

陸國安先生

— 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

袁焯苻女士 — 城市規劃師／元朗東

倪漢順先生 — 申請人的代表

31. 主席歡迎與會人士。秘書表示，申請人於二零二一年六月二十四日致函秘書，第四次要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延遲就這宗覆核申請作出決定。秘書表示，城規會將先行考慮申請人的延期要求，倘城規會決定不答允延期，便會在是次會議考慮這宗申請。主席繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的延期要求。

### 延期要求

32. 城市規劃師／元朗東袁焯苻女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10749 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介申請人提出延期要求的理由和規劃署的意見。

33. 主席繼而邀請申請人的代表闡述其延期要求。

34. 申請人的代表倪漢順先生表示，這是他們第四次要求延期覆核申請，因為他們需要更多時間向中華電力有限公司(下稱「中電」)取得文件，以申請參與「可再生能源上網電價」計劃(下稱「上網電價計劃」)，並且聯絡相關政府部門。申請地點位於劃為「綠化地帶」的地方，地帶內有一些村落、常耕農地和空置土地。雖然他們的公司用了接近三年時間推展擬議計劃，但申請人在落實相關項目前仍緊記遵從適當程序，以取得規劃許可。倘計劃獲得批准，他們擬向其他人展示計劃如何能合法地落實安裝太陽能光伏系統。他們的公司不像其他公司般採取「先破壞，後建設」的方法，因此他們仍未在申請地點展開任何工程。

35. 一名委員詢問需時多久才可取得中電「確認書」，以參與上網電價計劃。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，需時多久視乎相關地點或其附近的電網的可供使用狀況。倘該處有可供使用的電網，申請人或能在較短時間內取得相關確認書。申請人無須先取得規劃許可，方能向中電申請參與上網電價計劃。至於在城規會採用相關評審準則後獲得批准關設「公用事業設施裝置」(涉及太陽能光伏電池板)的同類規

劃申請，申請人均全部先取得中電的「確認書」參與上網電價計劃。

36. 委員再無提問。經商議後，城規會決定不答允這項延期要求，並在是次會議繼續考慮這宗覆核申請。

#### 覆核申請

37. 主席請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

38. 城市規劃師／元朗東袁焯荇女士借助投影片，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請的因素、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估，詳情載於相關文件。

39. 主席邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

40. 申請人的代表倪漢順先生提出以下要點：

- (a) 有關的第 16 條申請其中一個被拒絕的理由，是因為建議不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限。儘管申請人認同上述的規劃意向，但申請地點所處地區已經有一些村落和農業活動。該區居民亦支持該計劃；
- (b) 批准有關申請會為其他同類申請立下良好先例，而非不良先例，原因是申請人嘗試遵照法律要求，在進行發展前先取得規劃許可。雖然賺取利潤是營商的首要目標，申請人亦希望擬議發展能盡快展開，但申請人因為支持環保才會在落實位於「綠化地帶」內的擬議發展前，依循應有程序先取得規劃許可；
- (c) 發展可再生能源是環境保護署極力支持的重要政策。政府亦有一些在水塘、偏僻地區或「綠化地帶」內設置太陽能光伏電池板的工程項目。批准這宗申請符合政府推動可再生能源的政策；

- (d) 其中一個拒絕理由是與申請人未能取得中電發出的「確認書」有關，但這屬「雞與雞蛋」的問題。在城規會未批准擬議的太陽能光伏系統發展之前，申請人不會為了參加上網電價計劃而冒險安裝電錶，因為費用超過港幣 20 萬元。可是，若未安裝電錶，中電又不會批准其上網電價計劃的申請；
- (e) 儘管申請人仍未取得中電發出的「確認書」，但他已盡力與中電進行磋商，並已取得土地會受擬議發展的工程影響的所有土地擁有人的同意(除了一名在本地居住的土地擁有人)；
- (f) 申請地點位於山谷，擬議發展不會造成重大的視覺影響。不過，若城規會認為有必要處理這方面的潛在影響，申請人會考慮把太陽能光伏電池板的數目由 774 塊減至約 500 塊，並安排在申請地點四周種植綠色植物；
- (g) 至於城規會擔心會立下不良先例，該「綠化地帶」內曾有一宗設置太陽能光伏電池板的同類申請獲城規會批准。為消除憂慮，城規會可以考慮批給屬臨時性質的規劃許可(例如為期三年)，其後再因應當時情況再考慮是否批准申請續期；以及
- (h) 一般而言，一間村屋的天台只可以安裝約 22 塊太陽能光伏電池板，可以生產的電力有限。他認為這宗申請建議設置的太陽能光伏電池板數量可觀，能更有效幫助政府達到本港 5% 的電力由可再生能源產生的整體目標。

[伍穎梅女士、吳芷茵博士及黎庭康先生此時離席。]

41. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

#### 規劃背景

42. 主席及一些委員提出以下問題：



- (a) 申請地點內的農地是否屬「綠化地帶」經常准許的用途；
- (b) 注意到申請地點四周已有發展項目，這可能對促進自然環境保護方面作用不大，而有關的「綠化地帶」其功能為何；
- (c) 該「綠化地帶」現有用地的情況為何；
- (d) 當局正就擬議新田／落馬洲發展樞紐進行研究，研究的建議對申請地點的擬議用途有何影響；
- (e) 是否有擬在「綠化地帶」內安裝太陽能光伏系統的同類申請獲城規會批給許可；以及
- (f) 政府有否物色到一些適合安裝太陽能光伏系統的具體地點。

43. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 在首份牛潭尾分區計劃大綱草圖公布前，申請地點毗鄰有一個農地住用構築物和一個家禽飼養場。倘該些用途的規模維持不變，該些用途可視作分區計劃大綱圖上可予容忍的現有用途；
- (b) 有關的「綠化地帶」是「鄉村式發展」地帶、「露天貯物」地帶和「綜合發展區」地帶之間的緩衝區，其北面為新田公路，東面及南面朝向羣山(包括麒麟山坳)。該「綠化地帶」涵蓋 316 公頃的廣闊範圍，在新田軍營附近由東向西延伸。位於劃為「露天貯物」地帶的更廣大地區內，有面積較小的「綠化地帶」涵蓋一些小山丘；
- (c) 有關的「綠化地帶」大致上富有鄉郊特色。地帶內有一些小村落，即小磡村和石湖圍新村。新田軍營位於該「綠化地帶」與聳立於南面的羣山之間；

- (d) 申請地點的位置在「新界北第一期發展研究—新田／落馬洲發展樞紐—可行性研究」(下稱「該研究」)的研究範圍內。當局會根據研究的結果全面檢討申請地點及其附近一帶的現有土地用途和規劃意向。該研究的初步土地用途概念已表示會建議將申請地點作商業／住宅混合發展。因此，應根據現行分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向考慮這宗申請；
- (e) 先前並無任何擬在「綠化地帶」內安裝太陽能光伏系統的申請獲城規會批給許可；以及
- (f) 《根據〈城市規劃條例〉第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則》(下稱「《評審準則》」)第 5 段訂明，參加上網電價計劃而在空置土地上裝設作為一項獨立設施的太陽能光伏系統，會視作「公用事業設施裝置」。在「商業」、「政府、機構或社區」、「工業」、「工業(丁類)」、「露天貯物」、「其他指定用途」註明「商貿」和「其他指定用途」註明「工業村」地帶內，「公用事業設施裝置」是經常准許的用途。在相關法定圖則訂明「公用事業設施裝置」屬第二欄用途的地方，必須取得規劃許可方可裝設上網電價計劃的獨立太陽能光伏系統。城規會或小組委員會先前曾因應每宗個案的個別情況，批准在「休憩用地」、「康樂」及「農業」地帶內裝設太陽能光伏系統「公用事業設施裝置」的規劃申請。

44. 主席問到，申請人是否知悉有關擬議新田／落馬洲發展樞紐的資料可於公共領域取閱。申請人的代表倪漢順先生回應說，他在會議前並不知悉有關資料。他詢問擬議的新田／落馬洲發展樞紐有何發展計劃。主席回應時補充說，該項目已進入詳細規劃及工程勘測階段，預計會在二零二五年或之前動工。倪先生進一步表示，根據最新的規劃資訊，申請人會重新評估有關建議的成本和效益。由於該研究建議把申請地點作高密度發展，令申請地點的發展潛力有所提升，他認為土地擁有人或再無須出租申請地點供裝設擬議的太陽能光伏系統。雖然落實擬議的新田／落馬洲發展樞紐有可能會縮短擬議發展的時限，

他仍促請城規會基於他在陳述中提供的理由，考慮批准這宗申請。擬議太陽能光伏系統所涉及的日常運作和活動十分有限，較其他用途如露天貯物等對環境造成的影響要少得多。海外地區如台灣等，亦有很多太陽能發電場的成功例子。

#### 中電的上網電價計劃

45. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 有公眾意見稱上網電價計劃只是旨在鼓勵市民在村屋或樓宇的屋頂裝設太陽能電池板，而非發展太陽能發電場，有關說法是否正確；以及
- (b) 批出規劃許可與就上網電價計劃向中電索取文件之間有何關係。

46. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 上網電價計劃適用於任何安裝在處所並成功接駁至中電電網的再生能源系統，包括在村屋屋頂裝設太陽能光伏系統、太陽能發電場或在地面裝設較大規模的太陽能光伏系統；以及
- (b) 中電方面有兩類不同的文件。倘現時中電電網仍有足夠容量可以接駁至申請人所建議的再生能源系統，中電便會發出「確認書」。倘電網沒有足夠容量而須進行強化工程，中電便會發出「電網強化工程條件」信件。在後者的情況下，中電會要求申請人為強化工程繳付按金。從《評審準則》公布後所提出的同類太陽能光伏系統「公用事業設施裝置」規劃申請可見，有申請人在城規會考慮有關申請前便已取得中電的「確認書」。故此，是否取得規劃許可，與就擬議發展向中電索取文件之間並無直接關係。

47. 一名委員詢問申請地點是否設有供電設施。申請人的代表倪漢順先生回應時確認，申請地點現時裝有一個電錶，只為

一戶家庭作住宅供電。為配合擬議發展，將須裝設數個更強力的電錶。

#### *擬安裝的太陽能光伏系統*

48. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議在申請地點周邊栽種植物對發電會有什麼影響；
- (b) 擬議發展的回本期為何；以及
- (c) 中電在整段期間就該建議提出了什麼意見。

49. 申請人的代表倪漢順先生作出回應，要點如下：

- (a) 由於植物會妨礙陽光直接照射到太陽能光伏電池板，倘建議在申請地點周邊栽種植物，太陽能光伏電池板的數量便會有所減少；
- (b) 賺取上網電價收入的年期上限約為 15 年。他們在規劃申請階段已用了三年時間，如獲批給規劃許可，另需兩至三年時間安裝太陽能光伏系統。由於太陽能光伏系統裝置的回本期約為六年，因此，可賺取盈利的年期約為三至四年；以及
- (c) 申請人正就發出「電網強化工程條件」信件與中電進行磋商。申請人必須向中電一次過繳交一筆大額款項(當中包括不獲退還的按金約港幣 15 萬元)，供進行電網強化工程，另須支付港幣 20 萬元作安裝電錶之用。雖然城規會批給規劃許可對擬議發展能否取得中電的相關文件沒有直接影響，但申請人對於在取得規劃許可之前須向中電繳交這一大筆款項有保留。由展開磋商初期開始，中電已對這項建議表示支持，因為這建議能給業界起到示範作用。

[黎志華先生在答問部分進行期間離席。]

50. 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。主席感謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

51. 主席扼要重述，小組委員會拒絕這宗申請是因為擬議發展不符合(a)「綠化地帶」的規劃意向、(b)有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請的城規會規劃指引及(c)評審準則。在評審準則方面，有一項是關於申請人必須就申請先取得中電發出的「確認書」。這項評審準則在審議同類申請時都獲得適當遵循。委員應考慮是否有理據支持偏離小組委員的決定。

52. 委員普遍同意，由於申請人未能取得中電發出的「確認書」，不符合相關的評審準則，因此不能支持這宗申請。

53. 至於與「綠化地帶」有關的其餘拒絕理由，一名委員表示，申請地點是一幅閒置的鄉郊土地，周邊地區已有發展項目。該申請地點並不如其他一般「綠化地帶」用地，主要涵蓋天然草木茂盛的斜坡及山坡。另一名委員卻表示，雖然申請地點內有一些農地和村落，但該處大致上饒富鄉郊特色。該名委員認為這宗申請並不符合「綠化地帶」的規劃意向及相關指引，應予以拒絕。

54. 主席指出，新田／落馬洲發展樞紐的土地用途概念是有用的資料，可供申請人考慮有關建議的未來路向。規劃署署長鍾文傑先生應主席邀請補充說，城規會在考慮第 17 條覆核申請時，應參照現行分區計劃大綱圖「綠化地帶」《註釋》及評審準則的規定。因此，與「綠化地帶」有關的拒絕理由(a)和(b)及與評審準則有關的理由(c)仍然適用。由於新田／落馬洲發展樞紐的初步土地用途概念須進行進一步研究及公眾諮詢，並可能會作出修訂，因此該土地用途概念可視作背景資料，但不應作為這宗申請在現階段的重要規劃考慮因素。

55. 一名委員表示，發展可再生能源是政府推廣的其中一項重要環保措施。不過，評審準則(j)項卻訂明除非申請人能提供

有力理據，否則在「綠化地帶」內安裝太陽能光伏系統的規劃申請一般不會獲得支持。這項評審準則似乎頗為嚴格。雖然委員同意城規會在考慮「綠化地帶」的規劃申請時須更為審慎，以免太陽能光伏系統在具有景觀特色和資源的地區內擴展，但有數名委員認為部分建議旨在推廣再生能源，用意良好，沒有影響自然環境的質素。即使有關的申請地點位於「綠化地帶」，該等建議仍可接受。因此，根據城規會考慮同類申請的經驗，以及在市郊地區安裝太陽能光伏板的海外例子，主席建議秘書處搜集一些有關在鄉郊環境進行太陽能發電場項目的資料，以及探討是否有需要修訂有關在「綠化地帶」安裝太陽能光伏系統的評審準則(j)，並於稍後向城規會作出匯報。委員表示同意。

56. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 有關發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議發展與周圍環境並不配合，會影響現有天然景致，破壞周圍環境的景觀；以及
- (c) 擬議用途不符合安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則，因為申請人尚未取得中華電力有限公司的「確認書」，相關政府部門在視覺及景觀方面有負面意見，以及申請人未能證明擬議用途不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響，亦不會影響具緩衝作用的「綠化地帶」的完整。」

## 程序事項

### 議程項目5

[公開會議]

有關考慮《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/17》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10748 號)

---

[此議項以廣東話進行]

57. 秘書報告，有關《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂主要旨在跟進鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對兩宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/12 及 Y/NE-KTS/14)所作出的決定。申請編號 Y/NE-KTS/12(涉及修訂項目 A1)由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司始基有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、賓尼斯工程顧問有限公司(下稱「賓尼斯公司」)、周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人就該申請擔任顧問的其中四間公司。香港哥爾夫球會位於兩宗第 12A 條申請所涉的申請地點附近。始基有限公司(R1)(由盧緯綸公司代表)、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R4)(恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)及 Mary Mulvihill 女士(R3/C3)已提交申述／意見。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 何安誠先生 | — | 目前與新鴻基公司及弘達公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；另為香港高爾夫球會的會員                     |
| 黃天祥博士 | — | 其公司目前與新鴻基公司有業務往來  |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司、賓尼斯公司、周余石公司、恒基公司及煤氣公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |

- 黎庭康先生 — 其前公司目前與新鴻基公司、賓尼斯公司、周余石公司、恒基公司及煤氣公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員
- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來
- 廖凌康先生 — 為香港理工大學的校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻
- 侯智恒博士 — 現為香港大學僱員，而港大先前曾接受恒基公司主席家人的捐款
- 李國祥醫生 — 為香港哥爾夫球會會員，亦為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助

58. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉張國傑先生及何安誠先生因事未能出席會議，而黎庭康先生及伍穎梅女士則已離席。

59. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10748 號。二零二一年三月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到四份有效的



申述。其後，城規會公布有效申述的內容，為期三個星期，期間收到三份有效的意見。

60. 由於申述和意見性質相似，因此建議把有關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二一年九月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

61. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有效的申述／意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

62. 餘無別事，會議在上午十一時四十分結束。