

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二二年六月一日舉行的第 696 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

郭烈東先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3  
蔡幗珍女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

## 因事缺席

侯智恒博士

伍穎梅女士

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃傑龍先生

## 列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(上午)

盧玉敏女士(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會

何子健先生(上午)

裘天澤先生(下午)

## 議程項目1

### 續議事項

[公開會議]

1. 秘書報告並無續議事項。

## 粉嶺、上水及元朗東區

## 議程項目2

### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/2 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》，把位於古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、第 705 號餘段、第 706 號餘段、第 709 號餘段(部分)、第 711 號餘段(部分)、第 712 號、第 713 號餘段、第 714 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號餘段(部分)、第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)及第 2158 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丙類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/2C 號)

---

2. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一項物業。
3. 小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

4. 下列規劃署、古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)、發展局及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

陸國安先生            一    粉嶺、上水及元朗東規劃專員

陳穎德先生 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

**古蹟辦**

蕭麗娟女士 — 執行秘書(古物古蹟)

曾玉慈女士 — 古蹟辦館長(歷史建築)1

**申請人的代表**

*大輝行有限公司*

羅正達先生

康樂坤先生

劉敏兒女士

*宏基測量師行有限公司*

陳昌傑先生

李俊傑先生

*神舟設計有限公司*

陸興邦先生

關兆賢先生

*英環香港有限公司*

鄭志明先生

*弘達交通顧問有限公司*

李子軒先生

*雅博奧頓國際設計有限公司*

鄺美娟女士

*生態系統顧問有限公司*

張國良先生

5. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

6. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素。規劃署原則上不反對「綜合發展區」地帶的建議修訂，把南面部分改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以及把北面部分改劃為「住宅(丙類)1」地帶，並施加申請人所建議的各項相應發展限制，惟須根據「住宅(乙類)1」地帶的《註釋》建議，保育整個恩慈之家，即包括主樓和副樓。

7. 主席然後請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳昌傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景及「綜合發展區」地帶

- (a) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。有關規劃意向亦容許透過在申請地點進行綜合住宅發展，更靈活地保育屬二級歷史建築的恩慈之家；
- (b) 申請地點的北面部分在「綜合發展區」地帶的範圍內，位於燕崗的「鄉村範圍」內。根據現行土地政策，在「鄉村範圍」內的土地是預留供原居村民興建新界豁免管制屋宇。因此，地政總署不接受他們換地，以在「鄉村範圍」內的地方進行已批准的住宅發展（根據先前批准的申請編號A/NE-KTN/131）；
- (c) 由於申請人以為規劃署會在日後把位於「鄉村範圍」內申請地點的北面部分改劃為「鄉村式發展」地帶，申請人在二零一七年只就改劃申請地點的南面部分（即「鄉村範圍」外的地方）提交申請，以作住宅。申請人於二零一九年撤回該宗申請，因為申請人獲告知須提交涵蓋整個「綜合發展區」地帶的改劃申請，以供城規會作更全面的考慮。申請人繼而努力更新所有相關技術評估，以支持經修訂的發展計劃。二零二零年，申請人提交現時這宗申請，建議把位於「鄉村範圍」內申請地點的北面部分改

劃為「住宅(丙類)1」地帶，以供日後作鄉村式發展，又或作低密度住宅發展；

#### 發展建議及文物保育

- (d) 申請人完全認同保育屬二級歷史建築的恩慈之家的重要性。然而，保育副樓(總樓面面積只有 110 平方米)在技術上有困難，因為副樓座落在工程計劃中的擬議緊急車輛通道和車輛迴旋處所在地。為了在文物保育和發展之間取得平衡，申請人建議保育恩慈之家的主樓，在原址作住客會所之用，而副樓則予拆卸；
- (e) 二零二二年五月二十三日，申請人與古蹟辦的代表舉行會議。申請人得悉，政府或會向他們提供一些經濟誘因，以求保育恩慈之家。會議結束後，申請人就保育恩慈之家的替代計劃進行初步檢討，但結果顯示替代計劃未必可行，理由是(i)副樓有一部分位於「鄉村範圍」內，而根據現行土地政策，地政總署通常不會受理非新界豁免管制屋宇的換地申請；(ii)可供緊急車輛通道重新走線的空間有限，該緊急車輛通道可能會侵佔「鄉村範圍」和擬建的大樓(特別是第三座的覆蓋範圍或需縮小)，並影響垃圾收集站；(iii)若須預留空間以供緊急車輛通道重新走線，便可能沒有空間闢設通往副樓的行人通道；(iv)把第三座的一些總樓面面積重新編配予其他兩幢大樓須視乎技術上是否可行(包括噪音影響評估)，而且未必能達到擬議的 3 倍地積比率；(v)若副樓亦用作住客會所，或會超出建築事務監督可能批給的最大總樓面面積寬免；以及(vi)不能再在副樓之下的地方設置地底停車場，以致泊車位總數會減少，未能符合《香港規劃標準與準則》所訂的泊車標準；以及
- (f) 申請人願意繼續與古蹟辦探討在申請地點可行的保育計劃。然而，若按規劃署所建議，在《註釋》訂明有關保育主樓和副樓的規定，而日後如發現保育副樓不可行，則申請人或不能推進行有關發展。

8. 規劃署的代表簡介完畢，而申請人的代表亦陳述完畢，主席遂請委員提問。

9. 主席、副主席和一些委員向規劃署和古蹟辦的代表提出以下問題：

「綜合發展區」地帶

- (a) 有關「綜合發展區」地帶的規劃歷史和規劃意向為何；
- (b) 備悉地政總署一般不會接納位於「鄉村範圍」內非新界豁免管制屋宇的換地申請，把申請地點的北面部分改劃為住宅用途地帶的建議可否解決上述問題；
- (c) 為何規劃署不考慮把位於「鄉村範圍」內申請地點的北面部分改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 可否調整南面部分的北面界線，使之不會完全與「鄉村範圍」的界線貼合，以容許在設計緊急車輛通道方面更具靈活性；北面部分的範圍是否根據小型屋宇需求劃設；以及北面部分的「住宅(丙類)1」地帶的擬議發展參數是否與新界豁免管制屋宇發展的相同；

建議

- (e) 申請地點南面部分內擬議「住宅(乙類)1」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 55 米，這是否與周邊地區現有／已規劃發展項目的建築物高度互相協調；

文物保育

- (f) 從文物保育的角度而言，保育恩慈之家主樓和副樓的考慮因素為何；
- (g) 備悉恩慈之家(包括副樓)獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評定為二級歷史建築，有關建築物是否

受法定保護免遭拆卸，以及連接主樓和副樓的有蓋行人通道是否屬該二級歷史建築的一部分；以及

- (h) 備悉規劃署建議批准改劃申請，惟申請人須整體保育恩慈之家(包括副樓)。若日後發現此保育計劃在技術上不可行，當局有何機制可讓申請人推展只保育主樓的發展計劃。

10. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生和古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)蕭麗娟女士作出回應，要點如下：

「綜合發展區」地帶

- (a) 在一九九一年公布的《古洞北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KTN/1》，申請地點南面部分(涵蓋恩慈之家)劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映當時在該處營運的戒毒中心。一九九四年，當局把該「政府、機構或社區」地帶向北擴展以涵蓋申請地點北面部分，打算作長遠的政府、機構及社區用途，並作為燕崗村和戒毒中心之間的緩衝區。一九九六年，城市規劃委員會(下稱「城規會」)進一步考慮恩慈之家擁有人就當局把有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶一事所提交的反對意見，並備悉有關土地用途的歷史和考慮到有關擁有人的發展權，決定把整幅「政府、機構或社區」用地改劃為「綜合發展區」地帶，打算作綜合住宅發展，並完整保留恩慈之家；
- (b) 根據分區計劃大綱圖《註釋》，申請人須就「綜合發展區」地帶內的發展提交總綱發展藍圖。申請地點涉及一宗先前於二零零九年獲批准的第 16 條規劃申請(編號 A/NE-KTN/131)，該宗申請擬以 0.47 倍的地積比率作住宅發展。申請人未能落實有關核准計劃，原因是申請地點北面部分位於燕崗村的鄉村範圍，而有關土地須預留作新界豁免管制屋宇發展，以致申請人在該部分興建非新界豁免管制屋宇的換地申請不獲地政總署接納。在現時這宗申請，申請地點分為兩部分。南面部分建議由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以最



高地積比率 3 倍作住宅發展；北面部分建議由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率限為 1.1 倍，在鄉村範圍內預留土地供日後進行鄉村式發展，或作可能的低密度住宅發展。擬議改劃有助早日發展南面部分，包括以換地的方式保育恩慈之家。北面部分的日後發展將視乎有關土地政策而定；

- (c) 根據規劃署的估計，燕崗村「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地可興建 45 幢小型屋宇，而地政總署正在處理的小型屋宇申請數目只有七宗。因此，並無有力的理據支持擴大有關「鄉村式發展」地帶以涵蓋申請地點北面部分；
- (d) 申請人已採納以該鄉村範圍作為申請地點兩個部分之間的界線，但北面部分的範圍並非根據燕崗村的小型屋宇需求而劃定。根據這宗申請的概念計劃，申請人擬在申請地點北面部分(擬議「住宅(丙類)1」地帶)興建 49 幢屋宇(三層高)，每幢總樓面面積約為 194 平方米，總地積比率為 1.1 倍。擬議發展的發展參數和環境大致與新界豁免管制屋宇發展項目相若。擬議「住宅(丙類)1」地帶保留彈性，可供日後興建鄉村式屋宇或作低密度住宅發展；

### 建議

- (e) 根據概念計劃，申請地點南面部分主要建有三幢住宅大樓(樓高 9 至 14 層)連地庫停車場，建築物高度分別為主水平基準上 38.8 米至主水平基準上 55 米，與區內(包括西面的未來古洞北新發展區)的已規劃建築物高度輪廓互相協調。建築物高度輪廓會由西面的古洞北新發展區市中心(建築物高度限為主水平基準上 120 米)下降至東面的塱原。申請人在擬訂有關方案時，已考慮古洞北新發展區的建築物高度輪廓，以及申請地點西南面的古洞南兩宗同類並獲批准第 12A 條申請的建築物高度(主水平基準上 75 米)。倘申請獲批准，當局會根據概念計劃訂定的最高建築物高度(即主水平基準上 55 米)釐訂

南面部分的建築物高度限制。申請人提交的計劃屬概念性質，有空間可作改良，如有需要，申請人可連同有關理由，提交略為放寬建築物高度限制的申請；

### 文物保育

- (f) 古蹟辦自二零零九年一直透過書面和會面，大力鼓勵申請人完整保留恩慈之家(包括附屬建築物)，而每當就現時這宗申請提出意見時，都反覆強調同一立場。申請人代表所提及在一周前的會面，並非如申請人所指屬古蹟辦首次提出保留附屬建築物。恩慈之家包括一幢兩層高的主樓，即住宅主樓，以及一幢一層高位於主樓後方的附屬建築物，提供配套設施，例如廚房和員工宿舍。主樓建築具意大利鄉村風格，並揉合工藝美術運動風格和裝飾派藝術風格特色，而附屬建築物則為簡約建築，建有金字屋頂。附屬建築物為主樓提供配套，兩幢建築物整體的建築格局能展現社會階級面貌，讓人了解當時社會的日常生活。二零一零年八月，恩慈之家主樓和附屬建築物一併獲古物諮詢委員會評為二級歷史建築物。當局應整體考慮恩慈之家的文物價值；
- (g) 歷史建築物的評級屬行政性質，不能為保育已評級歷史建築提供法定保障。然而，政府大力鼓勵已評級歷史建築的業主研究「寓保育於發展」的方案，把已評級歷史建築融入日後的重建項目。連接恩慈之家兩幢建築物的有蓋行人道，並非該二級歷史建築物的一部分；以及
- (h) 小組委員會過往曾考慮不同的寓保育於發展方案。當局會在分區計劃大綱圖《註釋》中訂明保育指定歷史建築物的意向，以及如對該些歷史建築物作任何重大改動，須取得城規會的規劃許可。此外，小組委員會會按個別發展建議的優越之處，審批略為放寬發展參數(例如地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制)的申請。此舉可提供彈性讓申請人適當地優化發展方案，就這宗申請個案而言，即考慮如何完整保留恩慈之家。

11. 地政總署助理署長(區域 3)蔡幗珍女士在回應一名委員關於地政總署是否准許在鄉村範圍內進行非新界豁免管制屋宇發展(包括闢設通道)的提問時表示,按照一貫做法,鄉村範圍內的地方一般預留供原居村民興建新界豁免管制屋宇。根據地政總署現行做法,除非有充分理據及/或涉及凌駕性的公眾利益,鄉村範圍內非新界豁免管制屋宇的換地申請,通常不獲受理。根據地政總署的記錄,燕崗仍有未處理的小型屋宇發展需求。如接獲關於在鄉村範圍內闢設通道的換地申請,當局會根據該宗個案的情況考慮有關申請。

12. 一些委員向申請人的代表提出下列問題:

- (a) 申請人曾否就申請地點考慮其他布局以完整保留恩慈之家,及曾否考慮闢設供南北兩部分住宅發展項目共用的通道/緊急車輛通道;以及
- (b) 申請人曾否考慮把附屬建築物遷移到申請地點內的另一位置,以保留附屬建築物。

13. 申請人的代表陳昌傑先生和陸興邦先生作出回應,要點如下:

#### 文物保育

- (a) 申請人願意研究在可行情況下盡量完整保留整個歷史建築物(包括附屬建築物)的方法。儘管如此,對於在擬議「住宅(乙類)1」地帶的《註釋》中就完整保留恩慈之家施加發展限制的做法,申請人有所保留,因為此舉有可能引致落實計劃進一步延誤。位於申請地點的戒毒中心的營運者亦希望可着手進行重建工作,因為重建計劃可為他們提供更多資金以擴充服務。倘改劃申請獲小組委員會同意,申請人承諾會進一步聯絡相關政府部門(包括古蹟辦),以研究出一個可行的寓保育於發展方案;

#### 替代方案

- (b) 保留附屬建築物會影響緊急車輛通道、地庫層的泊車位,以及現有樹木的保存和綠化設施的提供。緊急車輛通道或需佔用第三座的部分覆蓋範圍,而第

三座失去的總樓面面積須由另兩座大廈透過增加擬議建築物高度(例如增加一至兩層)吸納。然而，對有關計劃作出上述修訂的技術可行性，包括修訂可能造成的噪音影響和視覺影響，尚待確定。有關修訂亦會影響地庫停車場，以致泊車位供應可能不符合《香港規劃標準與準則》的規定；

- (c) 鑑於鄉村範圍內的土地政策，以及申請地點北面部分日後的屋宇及通道布局不確定，申請地點兩個部分的住宅發展項目共用通道／緊急車輛通道的建議並不切實可行；
- (d) 鑑於《建築物(規劃)規例》就緊急車輛通道設計的規定，要在申請地點北面部分闢設可到達南面部分住宅發展項目的緊急車輛通道，確有技術上的限制。具體而言，緊急車輛通道與樓宇外牆之間的距離應少於 10 米，而該緊急車輛通道(7.3 米闊)應可到達有關樓宇所有周邊外牆總長度的至少四分之一；以及
- (e) 申請地點內可用作遷置附屬建築物的空間有限，因為該範圍內的非建築面積大部分被通道和成齡樹佔據。遷置該附屬建築物亦涉及重大的技術困難。取而代之，申請人承諾在拆卸附屬建築物前為其妥善記錄，而有關記錄可在活化後的主樓展覽，讓市民日後回看。附屬建築物的部分建築元素(例如窗戶)亦可重現於主樓，成為其特色。

14. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、古蹟辦的代表，以及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[張李佳蕙女士在答問部分進行期間離席，區英傑先生在答問部分進行期間暫時離席。]

## 商議部分

15. 主席表示，這宗申請涉及把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶(南面部分)和「住宅(丙類)1」地帶(北面部分)，以及提高發展密度以作住宅用途，而申請人希望適時落實南面部分的發展，並為北面部分日後另一發展提供彈性。申請人不同意的是規劃署所建議在擬議「住宅(乙類)1」地帶內保留附屬建築物。由於古物諮詢委員會已把有關主樓和附屬建築物一併評級為二級歷史建築，在小組委員會考慮申請人提出拆卸附屬建築物的方案前，申請人須提供有力的理據支持該方案。倘申請地點如規劃署所建議予以改劃，而日後申請人進一步聯絡古物古蹟辦事處，發現保留附屬建築物的做法並不可行，則申請人可根據相關用途地帶《註釋》的條文，申請拆卸附屬建築物或在該建築物進行大幅加建或改建工程。主席亦扼要重述處理第 12A 條改劃申請的法定程序及隨後的分區計劃大綱圖修訂程序。

16. 數名委員認為，雖然申請人的代表聲稱保留附屬建築物有技術上的困難，但鑑於該幢附屬建築物具歷史價值，申請人似乎仍有空間進一步研究可行的寓保育於發展方案，包括重整緊急車輛通道的走線及／或調整有關大樓的覆蓋範圍及建築物高度，以保留該幢附屬建築物。委員普遍認為申請人未能提出有力理據支持拆卸附屬建築物的建議，並同意規劃署所建議在擬議「住宅(乙類)1」地帶的《註釋》施加完整保留恩慈之家的規定。一名委員亦表示，古諮會所作評級屬行政性質，不能為該歷史建築提供法定保障，城規會應盡可能嘗試鼓勵保育已評級歷史建築。

17. 一名委員詢問，既然在現行土地政策下，北面部分的擬議住宅發展或不能在短期內落實，那麼小組委員會可否只局部同意申請人所建議把南面部分改劃為「住宅(乙類)1」地帶，餘下部分則保留為「綜合發展區」地帶。主席指出，從土地用途規劃的角度言，北面部分的擬議「住宅(丙類)1」地帶與毗連的鄉村式發展互相協調，亦可提供彈性，日後如土地政策有變，該部分可作鄉村式發展或低密度住宅發展。如北面部分維持劃作「綜合發展區」地帶，若要進行任何發展，便須提交總綱發展藍圖，以致落實發展的彈性有所減低。

18. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(乙類)1」地帶(南面部分)和「住宅(丙類)1」地帶(北面部分)，當中須施加申請人建議的相應發展限制，並須按照「住宅(乙類)1」地帶《註釋》的規定，完整保留恩慈之家(即主樓及附屬建築物)。規劃署會擬定對分區計劃大綱圖作出的適當修訂(包括各用途地帶的界線)，以及將載於《註釋》及《說明書》的發展限制和規定，待小組委員會通過後，根據《城市規劃條例》第5條刊憲。

### 議程項目3

#### 第12A條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-NTM/4 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NTM/12》，把位於元朗石湖圍第105約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綜合發展區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第Y/YL-NTM/4C號)

---

19. 秘書報告，這宗申請由 Bonus Plus Company Limited 提交。該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是其中一間擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司和龍運公司的股東之一；

黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；  
以及

侯智恒博士 — 過往曾與艾奕康公司有業務往來。

20. 小組委員會備悉，伍穎梅女士和侯智恒博士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[黃天祥博士和蔡幗珍女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

21. 下列規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

**規劃署**

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／粉嶺、上水及元朗東

**申請人的代表**

*盧緯綸建築規劃有限公司*

許澤鴻先生

胡韻然女士

何文彥先生

劉倩儀女士

*英環香港有限公司*

鄭志明先生

*艾奕康有限公司*

溫偉江先生

*弘達交通顧問有限公司*

李可威先生

林澤仁先生

22. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁焯荇女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議改劃申請地點的用途地帶、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗改劃申請。

23. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表何文彥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 用地環境

- (a) 申請地點位於新界北的中部。申請地點涉及一宗於二零一四年獲小組委員會批准興建 300 間屋宇(地積比率 0.4 倍)的先前規劃申請(編號 A/YL-NTM/178-2)。申請人已於二零一九年完成換地並全數繳交地價。有關的地盤平整工程及通道改善工程已經展開，建築規約期限至二零二六年六月止；

#### 該區的規劃大綱

- (b) 根據政府於二零二一年《施政報告》所公布，申請地點所處地區的定位屬北部都會區發展策略下的新田科技城。申請地點亦位於新田／落馬洲發展樞紐的範圍內。先前獲批准以地積比率 0.4 倍進行的住宅發展計劃並不符合政府在新田／落馬洲發展樞紐進行高密度發展的意向。根據該區最新的長遠規劃，港深創新及科技園(下稱「港深創科園」)和新田／落馬洲發展樞紐會合共提供約 160 000 個就業機會，但區內只提供約 47 500 個房屋單位。因此，新田科技城會出現職位與住宅供應失衡，而市民需長途跋涉往返職場與住所的情況亦會加劇。申請地點的發展建議可透過推動職住平衡並適時提供住宅單位，優化新田／落馬洲發展樞紐的發展大綱。申請地點的擬議綜合發展，可與政府為新田／落馬洲發展樞紐所訂的最新規劃方案同步落實。擬議發展(第一期)首批居民入伙的日期，會配合港深創科園第一批次發展預計落成的日期(二零二七年)。此外，申請人亦會如在先前獲批准的規劃申請中所承諾，改善連接已規劃的新田站與新田／落馬洲發展樞紐其他地區的通道；



發展建議

- (c) 當局建議發展分兩期進行，總地積比率不超過 5.5 倍。第一期發展位於西南部分，建議改劃為「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶，目標落成日期為二零二五年。東北部分則屬餘下階段的發展，建議改劃為「綜合發展區(1)」地帶和「政府、機構或社區」地帶，與新田／落馬洲發展樞紐同步落實(預計於二零三二年)。擬議發展不會削弱新田／落馬洲發展樞紐的整體規劃。申請地點範圍內的通道，與二零一七年公布的新田／落馬洲發展樞紐概括土地用途概念圖所顯示的道路並無抵觸；以及
- (d) 小組委員會可考慮局部同意首先改劃第一期所涉地方，因為申請人提交的技術評估已證明第一期發展在技術上可行。在北環線落成前，會設有巴士站提供連接新田和元朗的巴士服務。由於北環線屬地下鐵路，申請地點可闢設鐵路專用範圍，這與在元朗 Park Yoho 闢設西鐵線鐵路專用範圍的做法相若。環境保護署(下稱「環保署」)和渠務署對擬議發展的排污影響沒有意見，而關於有需要根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估的意見，應另行處理。由於擬議第一期發展內的已鋪路面範圍，與先前獲批准發展計劃的已鋪路面範圍相若，因此對排水不會造成負面影響。供水方面亦沒有問題。申請地點第一期的用地為熟地，可在短期內加快提供 3 980 個房屋單位。

24. 規劃署的代表簡介完畢，而申請人的代表亦陳述完畢，主席請委員提問。

25. 主席及一些委員向規劃署的代表提出下列問題：

- (a) 申請人的發展建議是否有助提供一些基礎設施，例如申請人所述位於新田／落馬洲發展樞紐的通道；
- (b) 備悉申請地點涉及一宗先前獲批准興建 300 間屋宇的申請，就此，當政府落實新田／落馬洲發展樞

紐，會如何處理該項已獲批准發展，而發展商的發展權會否受到影響；以及

- (c) 相對新田／落馬洲發展樞紐的已規劃總房屋供應量，第一期發展擬建的 3 980 個房屋單位所佔比率為何。

26. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 新田科技城是二零二一年《施政報告》公布的北部都會區發展策略中一項重要計劃。當局在二零二一年三月發表初步土地用途規劃後，於二零二一年十月起展開一項為期 24 個月的勘察研究，全面檢討新田／落馬洲發展樞紐的長遠發展，目標是在二零二四年展開建造工程。屆時，基建和房屋發展將同步進行。由於申請地點鄰近計劃興建的北環線新田站，一般會建議為該區訂定較高的發展密度。不過，現時區內的基建設施未能支持這宗申請的擬議第一期發展；
- (b) 該項勘察研究仍在進行中，旨在研究新田／落馬洲發展樞紐的執行機制，包括處理所有已承諾進行的發展(包括申請地點先前獲批的計劃)。他請委員參考在其他正在開發的新發展區的做法，倘用地符合某些準則，當局或會考慮原址換地；以及
- (c) 根據二零二一年公布有關新田／落馬洲發展樞紐的最新發展建議，該區將提供共約 31 000 個房屋單位，但實際數字須視乎勘察研究的檢討而定。按照現時這宗申請的概括發展計劃，第一期發展將提供合共 3 980 個單位，相等於新田／落馬洲發展樞紐已規劃的總房屋供應量約 10%。

27. 副主席及一名委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 據悉，申請人的代表已經聲稱第一期發展在技術上可行，為何有關文件卻顯示已提交的技術評估(例如

交通和環境方面的評估)不獲相關政府部門接納；以及

- (b) 據悉，同一名申請人亦提交了另外兩宗正在進行的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NTM/6 和 7)，以改劃該申請地點興建密度更高的綜合住宅發展項目，申請人的用意為何。

28. 申請人的代表胡韻然女士和何文彥先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然發展計劃餘下階段的技術評估仍有待相關政府部門同意，但單就改劃土地用途地帶進行第一期發展的技術可行性而言，已大致上確定，相關政府部門沒有對相應的各項技術評估表示特別關注。關於按《環境影響評估條例》進行環境影響評估的規定，理應另行處理；以及
- (b) 二零一七年公布的《發展新界北部地區初步可行性研究》的概括土地用途概念圖涵蓋申請地點。申請人根據該圖則，提交現時這宗申請。此後，申請人一直密切監察該區最新的長遠規劃情況。根據政府在二零二一年公布的最新土地用途計劃，申請人得悉申請地點坐落在新田科技城的核心地區，而該區住宅用地的最高地積比率限為 7 倍。因此，基於最新的規劃環境，申請人提交了兩宗新的第 12A 條申請，以進一步善用申請地點的發展密度。儘管如此，小組委員會會按個別情況考慮每宗規劃申請。

29. 主席詢問擬議發展第一期的技術可行性是否如申請人的代表所言，已獲相關政府部門接納。粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應時表示，申請人未能證明擬議發展第一期或第一期加上餘下階段的計劃在技術上可行，因為申請人所提交的交通、環境、生態、排污、排水、供水及通風方面的技術評估仍有待相關政府部門接納。

30. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這宗申

請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

31. 主席扼要重述，申請地點坐落在政府現正研究的新田／落馬洲發展樞紐範圍內。自從二零二一年公布北部都會區發展策略以來，政府一直積極檢討和推展區內一系列發展建議。在現階段批准任何零碎的改劃土地用途地帶申請難免會影響正在進行的勘察研究。此外，擬議發展(即使只是第一期發展計劃)的技術可行性仍有待確定。

32. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生表示，申請人並未完全回應運輸署就已提交的交通影響評估所提出的意見，因此，該署不同意該項交通影響評估。環保署首席環境保護主任(策略評估)劉志輝先生表示，雖然涉及《環境影響評估條例》的事項可按照不同機制處理，但該署並不同意為支持這宗申請而提交的環境評估，因為尚有多個有待處理的問題沒有完全解決。

33. 委員普遍同意規劃署的建議，認為不應同意這宗改劃申請，因為申請地點是新田科技城的主體部分，一旦批准這宗涉及申請地點的改劃申請，會嚴重影響正在進行勘察研究的整個新田／落馬洲發展樞紐的綜合規劃和落實工作。委員亦認為申請人未能證明這宗申請所涉改劃建議在技術上可行。

34. 一些委員詢問當局會如何處理既定的發展。主席回應時解釋，先前批准在申請地點進行的發展計劃，地積比率限為0.4倍。現時這宗申請所涉擬議發展的地積比率則限為5倍，既不屬於已承諾進行的發展，也非二零一九年已簽立契約下享有的權益。處理新田／落馬洲發展樞紐既定的發展的機制有待確定，當局會在現正進行的勘察研究中加以考慮。古洞北／粉嶺北新發展區(根據加強版的傳統新市鎮發展模式的換地申請)的確有原址換地的例子，容許私人土地業權人推行符合土地用途規劃的私人發展項目。此外，政府可在有需要時，以法定權力收回合適的私人土地以落實公共用途。

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 當局現正進行新田／落馬洲發展樞紐勘察研究，檢討申請地點所在地區的長遠發展。目前，申請地點所在的地區適合劃為何類土地用途地帶仍待決定。批准這宗申請，會對整個新田／落馬洲發展樞紐的綜合規劃和落實工作造成負面影響；以及
- (b) 申請人未能證明其改劃土地用途地帶建議不會在交通、環境、生態、排污、排水、供水、視覺和通風方面對周邊地區造成負面影響。」

36. 會議於上午十一時四十五分休會午膳。

37. 會議於下午十二時四十五分恢復進行。

38. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

郭烈東先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

何鉅業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3  
蔡嫻珍女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

### 西貢及離島區

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-CWBS/5 申請修訂《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》，把位於西貢清水灣相思灣曉波徑(部分)的政府土地和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「海岸保護區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBS/5 號)

---

##### 簡介和提問部分

39. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

鄧翠儀女士 — 西貢及離島規劃專員

何尉紅女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島

關竹嫻女士 — 城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

城市規劃顧問有限公司

曾思蒂女士

劉子敬先生

鍾永康先生

*AEC Limited*

馬俊寧女士

40. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

41. 高級城市規劃師／西貢及離島何尉紅女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議改劃申請地點的用途地帶、政府部門和公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

42. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表曾思蒂女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 目前這宗申請旨在尋求以規劃作為解決方法，處理相思灣出現的違規業務及活動(主要為獨木舟及其他水上康樂活動)所造成的負面影響；
- (b) 相思灣是全港長有稀有海草品種和育有其他具中至高生態價值且不常見潮間帶及潮下帶動物的一個重要生境。申請地點在先前已採納的《清水灣半島北發展大綱圖編號 D/SK-CWBN/1A》上劃為「海岸保護區」地帶。不過，該處的生境近年因獨木舟及水上康樂活動擴張而受到破壞；
- (c) 申請地點並不適宜作小型屋宇發展，因為申請地點只有一小部分是位於「鄉村範圍」內；根據分區計劃大綱圖《說明書》，申請地點不准興建任何小型屋宇；以及申請地點在颱風季節有水浸風險；

- (d) 由於申請地點目前劃作「鄉村式發展」地帶，而且當局只採取零星的執管行動，因此不足以保護相思灣的生境免受違規用途不受控地擴張所破壞；
- (e) 按建議把申請地點劃作推定為不宜進行發展的「海岸保護區」地帶，可對相思灣的海岸線一致地施加法定管制，以及在高水位線及潮間帶沙灘和鄉村發展之間設立緩衝區；
- (f) 按建議把申請地點劃為「海岸保護區」地帶，可向公眾更清晰傳達相思灣具生態價值此一信息；
- (g) 警務處處長及大部分公眾意見均表示支持有關改劃建議，而相關政府部門對改劃建議不表反對／沒有負面意見；以及
- (h) 有關改劃建議與政府的現行政策及對保育的承擔相符一致，而且可確保區內居民的生活質素。

43. 規劃署的代表簡介完畢，而申請人的代表亦陳述完畢，主席請委員提問。

#### 申請地點的背景

44. 一名委員詢問與申請地點範圍有關的高水位線如何劃定。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士借助投影片作出回應，澄清申請地點的範圍和有關高水位線在文件圖 Z-2 上分別以紅色實線和藍色斜線顯示。有關「鄉村式發展」地帶的東面界線大致是依照沿海岸線設定的高水位線而劃，而申請地點本身乃是相思灣村的小型屋宇發展與高水位線之間的緩衝區。正如分區計劃大綱圖《說明書》所述，緩衝區內將不准興建任何小型屋宇。規劃署在估算相思灣村內可供用作興建小型屋宇的土地時，亦無包括該緩衝區。

45. 主席問及申請地點目前的用途或功能。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應時表示，申請地點目前用作鄉村通道，屬曉波徑的一部分，而曉波徑是連接相思灣村至清水灣道的唯一通道。一名委員再詢問申請地點屬公共還是私人通道，以及該



通道是否存在已久。西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士回應說，申請地點是在一九九零年代平整及鋪築硬地面，以用作公共通道，是相思灣村不可或缺的一部分。自此以後，申請地點的狀況一直維持不變，目前由民政事務總署負責管理及保養。

#### 劃設「海岸保護區」地帶

46. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 劃設「海岸保護區」地帶是否有任何客觀準則，包括環境及生態方面的考慮因素；
- (b) 相思灣的海岸線屬何種用途地帶，以及就用地情況而言，劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點與其附近的其他「海岸保護區」地帶是否有任何基本分別；以及
- (c) 倘把申請地點改劃為「海岸保護區」地帶，公眾是否仍可進入申請地點和相思灣，以及對有關鄉村通道會否造成任何影響。

47. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 「海岸保護區」地帶大致涵蓋天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展或人為干擾，會維持在最低水平。然而，由於申請地點目前用作鄉村通道，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為，改劃申請地點為「海岸保護區」地帶的建議如何能減少人為干擾，並能保育相思灣的潮間帶生境，有欠清晰交代；
- (b) 正如二零二零年所拍的航攝照片顯示，劃為「海岸保護區」地帶的相思灣沿岸地區大部分為植物茂生的天然植被及天然岩岸。劃為「鄉村式發展」地帶的部分(包括申請地點，以及小坑口村和大坑口村的沿岸部分)大多已鋪築硬地面，已成為村落的一部分；以及

- (c) 由於申請地點是由民政事務總署保養的現有鄉村通道的一部分，因此，無論申請地點的用途地帶為何，公眾都可進入。

#### 違規業務／違例工程

48. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 當局有否在申請地點發現任何商業活動及／或違例發展；以及
- (b) 倘把申請地點改劃為「海岸保護區」地帶，規劃事務監督對違規活動的執管權力會否更大。

49. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然獨木舟活動主要出現在相思灣水域，但當局並無在申請地點內發現任何商業活動或違例發展；以及
- (b) 由於申請地點現為鄉村通道，而違例發展／構築物位於申請地點的範圍外，因此，無論申請地點劃為「鄉村式發展」地帶或「海岸保護區」地帶，就執管權力而言，分別不大。此外，規劃署及地政總署已就申請地點附近的違例發展／構築物採取執管行動。文件圖 Z-2 所顯示的已確認違例發展／構築物已經中止、恢復原狀或拆除。

50. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士就主席的提問補充說，有關違例工程的地點在申請地點範圍外，地政總署已就申請地點附近的兩條斜路進行清拆工程。申請地點內並無違例的構築物或工程。

51. 一名委員察悉申請人的意圖是對違規的獨木舟業務施行規劃管制，遂詢問毗鄰的「海岸保護區」地帶內是否有該類業務，若有的話，為何申請人認為把申請地點劃為「海岸保護區」地帶的建議可有效解決有關問題。申請人的代表曾思蒂女士回應時表示，違規的獨木舟業務已擴展到整個相思灣地區。

在上一個夏季，亦發現申請地點內有違例泊車及燒烤活動。雖然明知這是執行管制方面的問題，但申請人認為有必要提出有關改劃用途地帶建議，以向公眾傳達明確的信息，即根據推定，申請地點不宜進行發展。

52. 西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士就主席的查詢回應說，當局並無就申請地點收到任何根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請。此外，申請地點位於政府土地內，在該處進行任何發展均須獲地政總署批准。

53. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多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。

[何鉅業先生在問答環節進行期間到席，而區英傑先生此時返回席上。]

#### 商議部分

54. 主席扼要重述，按一般做法，把沿岸地區劃為「海岸保護區」地帶，必須符合有關準則，即有關沿岸地區基本上有在景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。根據漁護署的意見和文件圖 Z-4a 及 Z-4b 的實地照片，申請地點目前已平整及鋪築硬地面，用作公共通道。把申請地點劃作「海岸保護區」地帶並無價值。主席備悉，從規劃的角度而言，並無有力理據支持把申請地點劃為「海岸保護區」地帶，遂進一步請委員考慮是否適宜按申請人的建議，透過把申請地點改劃為「海岸保護區」地帶，解決有關管理或執管問題，以及向公眾傳達明確信息。此外，有關部門已向在申請地點範圍外發現的有關違例發展／構築物採取執管行動。

55. 一名委員表示，劃設「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育和保護天然環境，應當只有在符合用地環境及生態價值的相關客觀準則後，才可把用地劃作此用途地帶。儘管申請人主要關注獨木舟活動所造成的滋擾，但該名委員認為以規劃手法解決公共管理問題，並不恰當。其他委員表示同意。

56. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「申請人未能在申請書內提出有力的理據，以支持有關改劃建議。申請地點目前劃為「鄉村式發展」地帶，實屬恰當，應保留為此用途地帶。」

[蔡颯珍女士此時暫時離席。]

### 議程項目5

#### 第16條申請

[公開會議]

A/SK-PK/273 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢企壁山第219約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電纜棟柱)，並進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-PK/273號)

---

57. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電控股有限公司中電科技研究院的總監；以及

黃天祥博士 — 目前與中電公司有業務往來。

58. 小組委員會備悉，申請人的代表已要求延期考慮這宗申請。吳芷茵博士因事未能出席會議。由於黃天祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生和鄧永強先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/507 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
上水古洞南金錢第 92 約地段第 495 號 A 分段  
第 5 小分段及第 495 號 A 分段第 6 小分段  
闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/507 號)

---

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

62. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員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。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/324 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 999 號 A 分段、第 1000 號 B 分段及第 1009 號和毗連政府土地闢設臨時度假營連附屬教育中心及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/324 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

64. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生回應一名委員的提問時述明，據申請人在申請書中所述，申請用途最多可容納的人數約為 50 人。

### 商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二五年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/822 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 107 約地段第 1499 號(部分)及第 1504 號餘段闢設臨時動物寄養所(犬隻訓練場)連附屬設施(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/822 號)

---

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

68. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/823 在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1374 號(部分)、第 1382 號(部分)及第 1384 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時度假營及康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/823 號)

---



### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

[區英傑先生此時暫時離席，蔡幗珍女士此時返回席上。]

70. 一名委員詢問休閒農場的營運模式，並表示關注到，若休閒農場向公眾開放，所產生的額外交通流量及對周邊池塘造成的排污影響。主席亦詢問這宗申請的主要用途是否為度假營，而休閒農場旨在讓度假營的訪客體驗務農。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生在回應時確認主席的看法，並表示申請書已列明休閒農場只向度假營的訪客開放。若發現現時這宗申請沒有涵蓋的違例用途，規劃事務監督會採取執管行動。

### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二五年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/825 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第 107 約多個地段  
臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室和  
展示金屬棚架(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/825 號)

---

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

74. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/826 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗錦田第 109 約地段第 1164 號 A 分段(部分)、第 1164 號餘段、第 1165 號(部分)、第 1168 號(部分)及第 1169 號  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)、度假營、燒烤地點及附屬配套設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/826 號)

---

75. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

76. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。

## 議程項目12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/919 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 1185 號 E 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/919 號)

---

### 簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

78. 一名委員觀察到，航攝照片(文件的圖 A-3)顯示申請地點長滿植物，但實地照片(文件的圖 A-4)並非如此，於是關注這宗申請是否屬「先破壞、後發展」的個案。同一名委員亦問及申請地點現時的狀況為何，以及進行擬議用途是否須砍伐及／或保育樹木。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生作出回應，表示有關的航攝照片攝於二零二一年，而根據最近的實地視察，申請地點已鋪築地面，除了一些雜草外，並無其他植物。主席詢問申請地點是否不涉及任何規劃執管行動，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄧永強先生確認此事。主席補充，申請地點劃為「農業」地帶，而根據分區計劃大綱圖，移除植物，並為耕種和其他農業用途而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土，是經常准許的。如有發現違例發展，規劃事務監督便會採取執管行動。

[區英傑先生此時返回席上。]

### 商議部分

79. 一名委員注意到擬議發展的規模相對較小，表示並不反對這宗申請。

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，有效期為五年，至二零二七年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物必須時刻關在申請地點內圍封的室內動物寄養構築物內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交金水南路車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實金水南路車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

### 議程項目13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/910 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2902 號(部分)、第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)、第 2910 號(部分)及第 2911 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/910 號)

---

82. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年五月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資

料，以回應未及處理的政府部門意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

83. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生和鄧永強先生以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張浩榮先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 屯門及元朗西區

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

#### 議程項目14

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/656 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第122約地段第318號B分段餘段及第318號B分段第1小分段進行填土及挖土工程，以興建已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PS/656號)

---

##### 簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議的

填土及挖土工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二六年六月一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點展開任何填土及挖土工程前，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在申請地點完成填土及挖土工程後，落實所提出的排水建議，並保養已裝設的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

87. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。



**議程項目15及16**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1130 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 222 號餘段(部分)、第 223 號(部分)、第 224 號 D 分段(部分)、第 225 號、第 226 號、第 227 號及第 228 號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1130 號)

---

A/YL-HTF/1131 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 230 號及第 581 號(部分)關設臨時訓練中心(樹木護理訓練中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1131 號)

---

88. 小組委員會同意，由於這兩宗申請的申請地點十分接近，位於同一「海岸保護區」地帶內，因此可一併考慮。

**簡介和提問部分**

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、擬議／申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為這兩宗申請的臨時用途可予容忍三年。

90. 一些委員提出以下問題：

(a) 留意到一份公眾意見的內容，編號 A/YL-HTF/1131 的申請所涉地點是否涉及任何正在進行的執行管制行動；

(b) 同一申請人先前曾提交申請，以在編號 A/YL-HTF/1131 的申請所涉地點範圍內進行相同用途，但有關的規劃許可因申請人未有履行有關移

除申請地點硬鋪面的規劃許可附帶條件而被撤銷。考慮到這一點，有關的硬鋪面是否已經移除；以及

- (c) 據悉，兩個申請地點均有部分範圍位於沙江廟(北)具考古研究價值的地點內，該具考古研究價值的地點有否任何正在進行考古研究。如有，這兩宗申請會否有可能對有關的考古研究造成任何影響。

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出回應，要點如下：

- (a) 編號 A/YL-HTF/1131 的申請所涉地點並不涉及任何正在進行的規劃執行管制行動；
- (b) 編號 A/YL-HTF/1131 的申請所涉地點內，所有硬鋪物料已經移除；以及
- (c) 當局已徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。古蹟辦原則上對這兩宗申請不表反對。當局亦已建議申請人，如在工程期間發現《古物及古蹟條例》(第 53 章)所指的任何古物或疑似古物，應立即通知古蹟辦。此外，根據古蹟辦，在有關的具考古研究價值的地點內，大部分古物均埋藏在厚土下，一般的發展不會對該等古物造成任何負面影響。

#### 商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年六月一日止，並須附加下列條件：

#### 編號 A/YL-HTF/1130 的申請

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點填土；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

編號 A/YL-HTF/1131 的申請

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點填土；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

93. 小組委員會亦同意告知申請人，留意申請編號 A/YL-HTF/1130 的文件附錄 V，以及申請編號 A/YL-HTF/1131 的文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/655 擬在劃為「綠化地帶」的元朗第 122 約地段第 887 號餘段(部分)及第 887 號 A 分段餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/655 號)

---

### 簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，有效期為五年，至二零二七年六月一日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

97. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

## **議程項目18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/1149 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)、第 2388 號(部分)、第 2412 號(部分)及第 2413 號(部分)臨時露天貯物及關設貨倉存放展覽用品和建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1149 號)

---

98. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年五月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。

## 議程項目19

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1151 為批給在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第120約地段第2361號(部分)、第2362號(部分)、第2363號(部分)、第2364號(部分)、第2365號(部分)、第2366號餘段(部分)、第2370號、第2371號、第2372號(部分)及第2374號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築機械及關設附屬地盤辦公室用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
A/YL-TYST/1151號)

---

### 簡介和提問部分

100. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的規劃考慮因素及評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年四月二十三日至二零二五年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年七月二十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

103. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。



## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1152 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗白沙村第 119 約地段第 1255 號(部分)、  
第 1256 號(部分)、第 1258 號(部分)及  
第 1259 號(部分)  
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1152 號)

---

### 簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二五年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內的現有排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年九月一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年九月一日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

107. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/359 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村  
第 125 約地段第 1111 號(部分)、第 1112 號(部分)、  
第 1113 號餘段(部分)、第 1116 號餘段(部分)  
及第 1117 號 A 分段闢設臨時公眾停車場  
(貨櫃車除外)(為期三年)，並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/359 號)

---

### 簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用

途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

109. 部分委員提出以下問題：

- (a) 該項填土工程的擬議深度獲得支持的理據為何，以及在申請人提出這宗規劃申請前，申請地點是否有部分範圍已進行填土；
- (b) 擬議填土工程是否須事先取得其他相關政府部門(尤其是屋宇署)的批准和同意；
- (c) 屋宇署是否已知悉涉嫌違例的填土工程，並是否已就此事提出具體意見；以及
- (d) 備悉申請地點範圍內有一項小型屋宇申請正在處理中，而當局已告知申請人，須與申請地點的有關擁有人解決與擬議發展相關的任何土地問題。就此，在就這宗申請作出決定時，日後的土地問題應否視作考慮因素之一。

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生作出回應，要點如下：

- (a) 文件的圖 A-4 顯示，申請地點有部分範圍已經填土，高度約一米。根據《城市規劃條例》，如發現任何違例發展，規劃事務監督會採取執管行動。當局已就該項違例的填土工程發出強制執行通知書，要求中止工程。現時這宗規劃申請旨在把申請地點現有的填土工程納入規範；
- (b) 倘擬在申請地點進行任何地盤平整工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。對於在已批租土地上搭建的違例建築工程，屋宇署可視乎需要根據《建築物條例》採取執管行動；
- (c) 當局已就這宗申請徵詢屋宇署的意見，署方對這宗申請沒有意見；以及

- (d) 地政總署正在處理位於申請地點西南一角的小型屋宇申請。臨時用途(例如現時這宗申請擬闢設的公眾停車場)通常由村民／經營者提出，以便在過渡期間更善用土地資源。倘這宗小型屋宇申請獲得批准，申請地點的擁有人會與申請人商討如何解決任何土地問題。

### 商議部分

111. 一名委員表示，雖然不反對申請用途，但由於申請地點有涉嫌違例建築工程，而且其他相關政府部門(尤其是屋宇署)會對該違例建築工程採取執管行動，因此對於向這樣的申請地點批給規劃許可表達關注。倘批給規劃許可，或會向公眾傳遞混亂的訊息，變相鼓勵在取得任何規劃許可前進行類似的填土工程。主席回應時表示，規劃許可是根據《城市規劃條例》審批的，而對違例建築工程採取的執管行動則是根據《建築物條例》進行。倘小組委員會決定批准這宗申請，當局會告知申請人，即使獲批給任何規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲接受。申請人有責任就違例建築工程與屋宇署作出跟進。

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二五年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交道路接駁及車輛出入口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實

道路接駁及車輛進出口通道的建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/360 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 766 號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/360 號)

---

### 簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助部分圖則，並按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二五年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、清洗、熔煉、拆卸、修理及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，事先未獲古物古蹟辦事處的書面同意，不得在申請地點進行地面挖土工程，包

括為栽種美化環境的植物及敷設排水設施而進行的工程；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二二年九月一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二二年七月十三日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

117. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/361 擬在劃為「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室及食堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/361 號)

---

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年五月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應消防處和屋宇署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

119. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所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，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。

### 議程項目 24

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/362 在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村  
第 129 約地段第 3323 號 B 分段第 1 小分段  
闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 24 噸的貨車)，  
以及露天存放出口汽車及汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/362 號)

---



### 簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零二五年六月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二二年七月十三日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年十二月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二三年三月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

123. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

## **議程項目25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/363 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 924 號餘段(部分)及第 1007 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時食肆用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/363 號)

---

### 簡介和提問部分

124. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的規劃考慮因素和評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年五月四日至二零二五年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年八月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年十一月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年二月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可

即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

127. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/364 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村錫降村第 125 約地段第 977 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/364 號)

---

### 簡介和提問部分

128. 小組委員會備悉，這宗申請是為規劃許可續期。根據文件所載的規劃考慮因素和評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二二年五月四日至二零二五年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二二年八月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二二年十一月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二三年二月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

131. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、李佳足女士、蕭亦豪先生及陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 27

其他事項

132. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。