

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二四年十二月二十日下午二時三十分舉行的 第 756 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
岑蕙琳女士

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(總區南)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 3
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

潘樂祺先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

城市規劃師／城市規劃委員會
蔡民傑先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年十二月六日
第755次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)
二零二四年十二月六日第755次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 18 宗。延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

續期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有六宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。這些規劃申請的詳情、委員就某宗個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 2**。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，並須附加文件所載的規

劃許可附帶條件(如有的話)。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款(如有的話)。

納入精簡安排的個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 19 宗。規劃署不反對有關的臨時用途申請，或認為有關的臨時用途可按所申請的期限暫時予以容忍。規劃申請的詳情載於**附件 3**。

商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件(如有的話)。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款(如有的話)。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-STK/4 申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖編號
S/NE-STK/2》，把位於沙頭角塘肚第41約
多個地段和毗連政府土地的申請地點
由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為
「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/NE-STK/4B號)

簡介和提問部分

9. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

曾永強先生	— 沙田、大埔及北區規劃專員
黃楚娃女士	— 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
黃書泰先生	— 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

金潤規劃測量師行有限公司

劉德先生
潘志謙先生
張駿業先生
鄧煦齡女士
梁家豪先生
李廣明先生
丘天仁先生
伍維文先生
何春榮先生
張偉榮先生
丘文忠先生

李德成先生
張迪斯先生
張玉剛先生
段澤宏先生

奧雅納工程顧問有限公司
陳嘉琪女士
葉卓騏先生

Urban Green Consultants Limited
陳卓琳女士

景藝設計有限公司
林廣良先生

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

11. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士報告，城市規劃委員會秘書處(下稱「秘書處」)在二零二四年十二月十九日(即是次會議的前一日)收到申請人的代理人金潤規劃測量師行有限公司經電郵提交的進一步資料，當中夾附兩封函件，分別來自沙頭角區鄉事委員會主席及塘肚原居民代表，他們表示不反對／支持這宗申請。這些進一步資料已在會上呈閱，供委員參考。

12. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶以便進行靈灰安置所發展的建議、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

[劉竟成先生、區英傑先生、葉文祺先生和吳沅清女士在規劃署進行簡介期間到席。]

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表劉德先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 提交所涉申請的用意，是把位於申請地點內私人土地上有百年歷史的墓地，翻新為一幢設有約 12 000 個龕位的靈灰安置所，並符合環境、社會及管治標準。擬議靈灰安置所既環保又切合可持續發展原則，旨在把申請地點內的違例甕盎和墳墓遷入靈灰安置所，抑制墓地擴展，以及改善區內的衛生情況。該建議可實現塘肚村民闢設靈灰安置所的願望，以便在原址安置先人骨灰；
- (b) 申請地點被認可殯葬區編號 N/K/8 包圍，該殯葬區數百年來一直是塘肚村民的墓地，鄰近塘肚村，兩處以風水林分隔，反映客家人的習俗。一九八三年，政府將該區劃為沙頭角漁民的墓地，代表塘肚村民不能再在此安葬先人。自二零一零年起，塘肚村民一直要求當局在鄰近的私人地段興建新的靈灰安置所，以配合他們的安葬需要；
- (c) 擬議靈灰安置所與周邊土地用途並非不相協調。認可殯葬區編號 N/K/8 北面 and 南面範圍遍布墳墓和甕盎，雜亂無章。村民已習慣在居所附近看到這些墳墓和甕盎。根據目前建議，倘若沿地盤界線設置圍牆遮擋，村民不會看到靈灰安置所；
- (d) 綠化元素為設計概念中不可或缺的一環，務求營造「花園式」環境，提供 1.1 米高的地面龕位、配備太陽能電池板上蓋的綠化行人道，以及設有休憩區的綠化走廊。會盡量保留成齡樹，並會沿道路種植新樹，令從申請地點外的範圍看不到靈灰安置所。設計結合這些元素後，可營造宜人環境；
- (e) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，沙頭角區鄉事委員會就闢設擬議靈灰安置所提出反對。他們關注的事項包括(i)當局在沙頭角區推廣生態旅遊發展，而擬議靈灰安置所可能會令沙頭角區的交通負荷過重，尤其在掃墓高峰期；(ii)在新村發現 20 間違例

金塔屋；(iii)擬議圍牆會阻擋景觀，而在擬議靈灰安置所進行的宗教儀式會產生噪音；(iv)北區已有足夠龕位，因此並沒有在塘肚興建靈灰安置所的實際需要；以及(v)發現有違例構築物和破壞環境的情況；

- (f) 申請人作出回應，包括(i)已進行交通影響評估，結果顯示現有交通基礎設施可應付擬議靈灰安置所帶來的額外交通量，而運輸署對交通影響評估並無負面意見；(ii)新村的違例金塔屋與申請人無關，亦沒有「先破壞，後發展」的情況；(iii)擬議圍牆旨在阻隔塵埃、噪音和有礙觀瞻的墳墓，不會對鄉村的景觀造成不良影響；(iv)塘肚村民希望興建新的私營靈灰安置所，以滿足他們的需要；以及(v)違例構築物和破壞環境的情況並非由申請人造成。由於沙頭角區鄉事委員會關注的事項已得到回應，沙頭角區鄉事委員會其後表示對這宗申請沒有意見。沙頭角區鄉事委員會主席發出的信件已於二零二四年十二月十九日提交秘書處；
- (g) 申請人已於二零二零年與塘肚村民舉行地區諮詢。民政事務總署北區民政事務專員已把由塘肚村代表提交的 151 封支持信轉交規劃署。塘肚全村均支持這宗申請；
- (h) 地政總署表示，申請地點有違例構築物，亦有非法佔用政府土地的情況。實質上，違例構築物所指的是現時在申請地點發現的墳墓。其中一些墳墓侵佔了政府土地，構成非法佔用政府土地。為把非法墳墓納入規範，申請人承諾倘這宗申請獲得批准，將會把該等墳墓遷入擬議靈灰安置所；以及
- (i) 規劃署主要關注發展規模、土地用途是否互相協調，以及位置是否接近現有住宅民居。擬議靈灰安置所範圍只佔申請地點三分之一，而其餘地方則劃作大型休憩用地、泊車位及上落客貨區。擬議靈灰安置所範圍的面積只有認可殯葬區的一半左右。已進行的技術評估顯示，擬議發展不會造成負面影

響，而有關政府部門亦不反對這宗申請。由於申請地點南面及北面被認可殯葬區包圍，附近亦有零散的墳墓，因此擬議靈灰安置所與周邊環境互相協調。此外，申請地點毗連風水林，與位於一些住用構築物門前的認可殯葬區相比，亦距離住宅民居較遠。塘肚村民已習慣與認可殯葬區的墳墓共存。

14. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

擬議方案

15. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 為何沒有在申請人的建議所涉分區計劃大綱圖的《註釋》中提出任何發展限制；
- (b) 地面龕位的設計細節為何；
- (c) 倘申請獲得批准，向村民捐贈部分龕位的安排為何；以及
- (d) 申請人在二零二零年進行地區諮詢期間，有沒有收到村民的反對意見；如有的話，反對意見的詳細內容為何。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生在回應時表示，一般而言，當局可在分區計劃大綱圖上相關土地用途地帶的《註釋》中，根據發展計劃對私人靈灰安置所發展施加發展限制，例如龕位數目上限、最高建築物高度及最大總樓面面積。沙田分區計劃大綱圖及打鼓嶺分區計劃大綱圖的靈灰安置所發展已採取這種做法。

17. 申請人的代表劉德先生借助一些圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 當局可在稍後階段，即在制定詳細發展建議時，對擬議靈灰安置所施加發展限制。靈灰安置所會符合發牌當局施加的限制；
- (b) 各排地面龕位之間的間距為 1.05 米，讓殘疾人士可無障礙進出。申請人慷慨仁善，無意從擬議靈灰安置所謀取最大利潤。因此，申請人沒有建議興建可容納更多龕位的靈灰安置所構築物，而是興建高約 1.1 米的地面龕位，以提升視覺舒適度。此外，通道均最少闊 2 米，以確保享有高度舒適的環境；
- (c) 申請人承諾捐贈足夠數量的龕位予有需要的村民。捐贈龕位的確實數目須與村民進一步磋商；以及
- (d) 根據北區民政事務專員轉達的地區意見，塘肚居民代表收到 151 封支持信和一封由一名村民提交的反對信。塘肚居民代表確認，該封反對信是由身分不明的人士提交。

土地用途協調性

18. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請人的代表不同意規劃署指土地用途不相協調的看法，規劃署認為擬議靈灰安置所與周邊的住宅用途不相協調是基於什麼理據；
- (b) 有意見指現有的墳墓及金塔環境凌亂，擬議靈灰安置所將透過把該等墳墓納入規範，改善環境，規劃署對此有何回應；
- (c) 申請地點旁的認可殯葬區的用途地帶詳情為何；以及
- (d) 申請地點附近塘肚和新村的「鄉村式發展」地帶的小型屋宇申請詳情為何。

19. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 塘肚村和新村最接近擬議靈灰安置所的距離分別約為 16 米和 5 米。申請地點的擬議進出入口通道毗連沙頭角公路—石涌凹段分支出來的唯一車輛通道，該車輛通道是用作通往申請地點西面的民居和西北面塘肚的「鄉村式發展」地帶。雖然申請人建議安排免費穿梭巴士，但擬議靈灰安置所的大量訪客(尤其是在掃墓高峰期)會對村民構成滋擾。因此，擬議靈灰安置所與該地區的鄉村環境不相協調；
- (b) 區內大部分現有墳墓位於認可殯葬區內。認可殯葬區內的墳墓排列須經過既定的程序。一般而言，當一名原居村民離世後，其家人須確認先人的原居民身分並作出宣誓，以申請認可殯葬區殮葬許可證。該名家人會按要求指出擬修建墳墓的位置。然而，在現實中，實際的殮葬位置可能與所指定的位置有所不同，導致一些墳墓位於認可殯葬區以外的地方。因此，現有墳墓及金塔環境是否凌亂，取決於相關政府部門有否監察和強制執行；
- (c) 毗連申請地點的認可殯葬區在沙頭角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。分區計劃大綱圖的《說明書》註明，「綠化地帶」亦涵蓋認可原居村民墓地；以及
- (d) 根據規劃署的最新資料，塘肚村的未處理小型屋宇申請數目為 17 宗，未來 10 年的小型屋宇需求預測為 190 幢。塘肚「鄉村式發展」地帶可供使用的土地可提供 68 幅小型屋宇用地。新村的未處理小型屋宇申請數目為 16 宗，未來 10 年的小型屋宇需求預測為 135 幢。他手頭上沒有關於新村「鄉村式發展」地帶可供興建小型屋宇的土地數量的資料。

20. 一名委員留意到認可殯葬區與一貫的綠化地區概念不符，遂詢問把認可殯葬區劃為「綠化地帶」的理由是什麼。沙

田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一幅航拍照片回應說，雖然在所涉的「綠化地帶」內有一些墳墓存在，但整體而言，在鄉郊環境中長滿植物的斜坡的地方會在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，不宜進行發展的一般推定在此適用。

移除墳墓

21. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人是否獲授權遷置非法墳墓，特別是已承諾在政府土地範圍內的非法墳墓；
- (b) 在申請地點範圍內需要遷置的非法龕位有多少；
- (c) 若無法確定非法墳墓的擁有人或後人，申請人將採取什麼行動；以及
- (d) 若擁有人或後人拒絕遷置非法墳墓，申請人將採取什麼行動。

22. 申請人的代表劉德先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人無權處理遷置政府土地上非法墳墓的事宜。申請人可以做的是在村代表的協助下找出擁有人，並說服他們把非法墳墓遷至擬議靈灰安置所。就已進行的商討而言，該些擁有人樂意接受此等安排，以便把祖墳納入規範。申請人銳意解決非法墳墓的問題，以便地政總署可開始處理向申請人批出政府土地的工作；
- (b) 根據申請人的初步估計，約有 30 至 40 個非法墳墓需要遷置。這些非法墳墓位於私人地段和政府土地上；
- (c) 若經進一步嘗試仍未能確定非法墳墓的擁有權，申請人會把該些墳墓剔出擬議靈灰安置所的發展用地範圍；以及

- (d) 申請人會尊重墳墓擁有人及後人的意願。若他們不欲遷置祖墳，申請人也會把該些墳墓剔出發展項目範圍。

土地行政事宜

23. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 非法佔用政府土地的詳情為何；以及
- (b) 地政總署拒絕就擬議靈灰安置所向申請人批出政府土地的原因為何。

24. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點包括私人地段和政府土地。當局在申請地點範圍內的私人地段和政府土地發現了一些墳墓和金塔。若申請獲得批准，申請人須按既定程序與地政總署另行處理土地行政事宜；以及
- (b) 地政總署表示，由於當局在政府土地上發現墳墓和金塔，根據現行土地政策，當局不會考慮向申請人批出政府土地。

25. 地政總署助理署長／區域 3 陳承愷先生補充說，清理政府土地上墳墓和金塔的工作並不簡單，通常需要相關政府部門（例如食物環境衛生署（下稱「食環署」））通力合作。

靈灰安置所的營辦情況

26. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉，擬議靈灰安置所的營辦人曾是根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善團體，但其免稅地位隨後被終止，就此詢問該營辦人的詳細資料；
- (b) 申請人能否以公益方式營辦擬議靈灰安置所；

(c) 申請人與營辦人有何關係，以及土地將會歸申請人抑或營辦人擁有；以及

(d) 龕位的銷售安排如何。

27. 申請人的代表劉德先生作出陳述，要點如下：

(a) 營辦人本來是根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善團體，並為管理沙頭角及塘肚一帶的環境而成立。在疫情期間因不活躍，以致被稅務局終止其免稅地位。營辦人將尋求恢復其免稅地位；

(b) 申請人不屬於慈善團體。擬議靈灰安置所將由名為沙頭角協會有限公司的非牟利非政府機構營辦；

(c) 申請人(香港沉香園有限公司)負責處理土地事宜，以及委聘顧問提交規劃申請。申請人非常尊重塘肚村的傳統，並會避免破壞現有景觀。營辦人(即沙頭角協會有限公司)代表一些有意闢設擬議靈灰安置所但欠缺資源的當區村民。雙方遂攜手實現靈灰安置所的建議。申請人將成為擬議靈灰安置所的土地擁有人；以及

(d) 有關龕位的銷售安排，目前尚未有初步構想。

28. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，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及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

29. 主席扼要重述，這宗申請要求把申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以進行擬議靈灰安置所發展。規劃署不支持這宗申請，主要理由是土地用途不相協調，與技術事宜無關。申請人的代表解釋，認可殯葬區與申請地點十分接近，認為沒有土地

用途協調問題。然而，認可殯葬區主要是用作安葬已故的當區村民。相對而言，擬議靈灰安置所將向市民大眾公開發售龕位，雖然申請人承諾會捐贈一定數目的龕位予塘肚村民，但這亦意味着擬議靈灰安置所會吸引區外使用者前往該區，可能會妨礙及滋擾當區居民。因此，倘批准這宗申請，將導致靈灰安置所用途緊鄰住宅用途。

30. 副主席及兩名委員認為，擬議靈灰安置所應與認可殯葬區內的墳墓有所區分。在山坡上埋葬已故原居村民是政府所尊重的習俗，而這些已故原居村民的後代通常居於認可殯葬區附近。對比之下，擬議靈灰安置所會開放給所有香港人，因此很有可能會對當地鄉村的交通產生嚴重影響並造成滋擾(尤其是在掃墓的日子期間)。擬議靈灰安置所的規模(逾 12 000 個龕位)，與認可殯葬區現有的數百個墳墓截然不同。儘管該區有墳墓，但在鋪築地面的土地上興建的擬議靈灰安置所，與周邊以鄉郊特色為主的環境並不相融，因此，擬議靈灰安置所與周邊的住宅用途並不協調。

31. 兩名委員持不同意見，表示純粹從土地用途角度而言，靈灰安置所用途與認可殯葬區的用途沒有太大分別。擬議靈灰安置所可為該區的墳墓提供更井然有序的環境。此外，村民實際上支持這宗申請，並主動要求闢設靈灰安置所這項在很多地方都經常不受人歡迎的用途。不應把擬議靈灰安置所的商業性質及其目標市場視作考慮因素。倘若土地用途協調問題並不嚴重，當局或可給予從優考慮，儘管小組委員會知悉地政總署不會批出政府土地作發展之用。

32. 一名委員觀察到，香港的骨灰龕位的需求近年應該有所放緩，否則，沙嶺墳場的部分範圍便不會改劃作創新及科技發展之用。由於鄰近申請地點的認可殯葬區已可滿足原居村民的需要，並無有力的理據支持在申請地點興建供市民大眾使用的擬議靈灰安置所。另一名委員建議，在釐定申請地點建議提供的逾 12 000 個龕位是否合理時，應考慮香港骨灰龕位的整體供求。據悉，同一申請人曾提交另一宗第 12A 條申請，擬在申請地點興建設有逾 24 000 個龕位的靈灰安置所，但其後在二零二零年撤回申請。申請人的代表表示，倘若無法解決申請地點的非法墳墓問題，擬議靈灰安置所的邊界會予以調整，而擬議龕位的數目可能會因此而受到影響。倘申請地點的用地邊界

及擬議龕位數目仍未能確定，小組委員會便難以考慮這宗申請。

33. 關於香港骨灰龕位的供求，秘書補充說，現時有 12 個由食環署營運的公眾骨灰安置所，提供約 450 000 個龕位。截至二零二四年三月，約有 334 000 個龕位已獲編配。自二零二零年起，食環署已接受市民就曾咀靈灰安置所及和合石靈灰安置所第六期的新龕位所提出的申請。現時公眾龕位的供應充足，龕位的申請人一般無須輪候。主席表示，上述數字僅供委員作參考之用。

34. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「申請地點位於劃為『農業』地帶及『綠化地帶』的範圍內。擬議靈灰安置所用途與該區的鄉村環境(特別是其西面及西南面的住宅民居，以及附近新村和塘肚的『鄉村式發展』地帶)並不協調。沒有有力的規劃理據，以支持把申請地點由『農業』地帶及『綠化地帶』改劃為『其他指定用途』註明『靈灰安置所』地帶，使靈灰安置所用途成為有當然權利進行的用途。申請地點現時劃為『農業』地帶及『綠化地帶』，做法恰當，有關地帶應予保留。」

[會議小休五分鐘。]

議程項目4

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/52 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/38》，
把位於沙田火炭多個沙田市地段、
第176約地段第750號餘段及其增批部分
和毗連政府土地及山尾街一幅政府土地的申請地點
由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶、
「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶
及顯示為「道路」的地方
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/ST/52B號)

35. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。下列委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生 — 與配偶在沙田火炭擁有一項聯名物業；

鍾錦華先生 — 與配偶在沙田火炭擁有一項聯名物業和一個泊車位；以及

岑蕙琳女士 — 其配偶在沙田火炭擁有一項物業。

36. 小組委員會備悉何鉅業先生因事未能出席會議。由於鍾錦華先生與配偶共同擁有的物業直接望向申請地點，小組委員會同意須請他在討論此議項時暫時離席。由於岑蕙琳女士的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

[鍾錦華先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

37. 下列規劃署代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 曾永強先生 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 易康年女士 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 何倩凝女士 | — | 城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

申請人的代表

Hybonia Limited

錢偉德先生
陳淑玲女士

KTA Planning Limited

霍志偉先生

CTA Consultants Limited

梁志偉先生
鄭永佳先生

38. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景，把申請地點由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方以便把申請地點由工業區轉型作住宅區，政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

[黃煜新先生在規劃署的代表作簡介期間暫時離席。]

40. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表霍志偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的位置交通方便，目前有大約 20 幢工業大廈。申請人是申請地點內一個地段(即沙田市地段第 61 號)的業主，並在該地段經營業務。申請人承認申請地點有活躍的工業作業，主要包括貨倉和儲

存設施，作製造用途的不多。沒有證據顯示這些工業作業與地點有依存關係。若遷置這些工業活動，申請地點可作更佳用途；

- (b) 火炭工業區周邊有四幅用地已改劃作高密度住宅發展，顯示火炭工業區東部有潛力轉型為住宅區。申請人重點指出有關建議中包括的長遠規劃意向，是在完善基礎設施的支持下按照市場導向讓火炭工業區達至轉型。有關建議符合政府目前以多管齊下方式增加房屋用地供應的土地供應策略；
- (c) 初步計劃顯示，現有地盤配置會盡可能保留，讓申請地點內的每個地段都能作配套齊備的獨立發展。儘管如此，為實現綜合住宅發展，申請人從沙田新市鎮和黃埔花園中發掘靈感，建議興建一個連續高架行人天橋系統分隔車流和人流，並提供綠化走廊園景平台，營造舒適的行人環境。購物設施和公共交通交匯處則可設於地面；
- (d) 擬議發展可容許一些建築物後移，以便日後進行道路擴闊及街景美化工程。此外，申請地點內會闢設合適的政府、機構及社區設施，但須視乎日後與政府的協議而定。未來發展不會與周邊環境不相協調；
- (e) 擬議發展會分三期進行。申請人會在其地段(即沙田市地段第 61 號)進行第一期發展，帶頭展開整項發展。單一業權用地將歸入第二期，而業權分散的餘下用地則歸入第三期；
- (f) 為方便轉型，申請人建議將申請地點改劃為「住宅(戊類)」地帶。由於在擬議「住宅(戊類)」地帶內作「分層住宅」用途須申請規劃許可，因此日後發展個別用地時須進行技術評估，並由城市規劃委員會(下稱「城規會」)進行審核；
- (g) 申請人留意到作為大型項目的擬議發展備受多個政府部門關注。因此，申請人願意接受城規會局部同

意涉及第一期發展的改劃土地用途地帶建議，其餘兩期則視乎未來市場需求和政策措施再作考慮；以及

- (h) 至於文件第 11 段所詳述關於規劃署不支持第 12A 條申請的理由，其中包括(i)火炭工業區的工業樓面空間會大幅減少；(ii)無具體可行機制以確保整個申請地點能轉型為擬議的住宅計劃；(iii)食水供應影響評估的資料不足；以及(iv)交通影響評估未能提供令人滿意的交通改善措施，而當中的擬議地盤因素(涉及第一期發展上落客貨活動的影響)亦未能充分反映實際交通情況。有關問題可透過下述方法處理：

- (i) 申請人意識到有關建議會令工業樓面空間縮小的問題，但擬議發展着眼於長遠的未來，有助火炭工業區轉型。當局同意改劃土地用途地帶的建議後，現有的工業用途並不會即時被淘汰。就香港面對的工業土地短缺問題而言，供創科用途的工業土地短缺情況更為嚴峻，但可透過北部都會區(下稱「北都」)日後預留土地作創科用途解決此問題。為了讓發展步伐一致，必須現在便探討現有工業區的長遠規劃，並同時預早規劃北都日後的創科發展；
- (ii) 劃為「住宅(戊類)」地帶的建議能確保城規會可以通過既定的第 16 條申請機制審查日後的住宅發展，從而規管未來發展和解決任何技術問題。有關建議的相關細節可在分區計劃大綱圖的《說明書》內加以說明。政府甚至可以制訂發展藍圖，藉以指引該區未來的發展。此外，修訂契約時也可以訂明相關的條件和規定；以及
- (iii) 水務署認為擬議發展會導致巨大的用水需求，因此要求申請人採取緩解措施／進行優化工程，包括但不限於敷設一條長約 250 米

的 DN600 食水管和一條長約 250 米的 DN150 鹹水管。然而，申請人進行的供水影響評估顯示，與現有工業用途相比，日後的住宅用途並不會令用水需求大幅增加。此外，申請人僅擁有申請地點部分地方，要求申請人負責所有緩解措施／優化工程的施工和費用並不合理。

41. 申請人的代表梁志偉先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 交通影響評估顯示，七個道路交界處將會負荷過重，並建議就其中五個交界處進行交通改善工程。至於餘下兩個道路交界處的交通改善工程，則會在區內進行其他發展時一併進行。此外，雖然交通影響評估主要集中評估繁忙時段的交通情況，但發現火炭工業區的上落貨活動通常在非繁忙時段進行。由於在繁忙時段現時已有禁止上落客貨區的限制來維持道路容量，因此繁忙時段的交通情況並不會像非繁忙時段那樣差；
- (b) 至於運輸署擔心一些交通改善措施在申請地點邊界以外的問題，該署可在契約內施加相關條件，強制規定所涉各方落實和完成改善工程；
- (c) 交通影響評估建議就五個道路交界處進行交通改善工程，其中兩個(即交界處 C—位於火炭路／大埔公路(沙田段)支路南行方向的交界處及交界處 E—位於火炭路／山尾街／麵房街的交界處)倘要進一步改善，雖然技術上並非不可行，但會受到一些限制。就交界處 C 而言，落實所需的交通改善工程需要轉移在二零二三／二四年才落成的隔音屏障，而據估計，交界處 C 即使不進行交通改善工程，情況亦未至於不能接受。至於交界處 E，進行交通改善工程則要改變現有的街景；以及
- (d) 除上述問題外，運輸署亦表示關注(i)火炭區的交通流量；(ii)兩層式交通模型測試；(iii)大埔公路的

壓力測試／敏感度測試；(iv)火炭區連接其他道路的容車量；以及(v)進行評估時所要考慮的現有發展交通流量。運輸署關注的問題可通過下列方法解決：

- (i) 交通顧問由二零二一年至二零二四年間進行了四項不同的調查，但運輸署質疑有關調查所得交通數據的準確性。其後，交通顧問借助以錄像形式記錄的交通狀況調整交通數據後，運輸署最終對有關交通數據沒有意見。儘管在 2019 冠狀病毒病後的交通情況有所改變，但按照調查所得的數據，所有交通流量基本上保持一致；
- (ii) 基於擬議發展的位置和範圍，運輸署要求顧問建立兩層式交通模型，而這是一個需要政府提供敏感數據才可建立的精密策略性交通模型。顧問曾嘗試向政府要求所需數據但不成功。申請人明白有關數據性質機密，不可用於私人界別的項目。在沒有相關數據的情況下，所要求的兩層式交通模型並不可行，運輸署遂要求在大埔公路進行壓力測試／敏感度測試，以作替代；
- (iii) 壓力測試／敏感度測試是通過把交通分配到大埔公路以預測最壞的情況，做法過於保守，亦會走向極端，導致有關發展對大埔公路的交通影響得出具誤導性質的結論；
- (iv) 由於火炭工業區路旁上落客貨活動的需求高，運輸署要求就連接其他道路的容車量作出修訂。事實上，繁忙時間的交通情況不會如非繁忙時間般糟糕，尤其是擬議住宅發展會減少對路旁上落客貨活動的需求；以及
- (v) 由於現有工業用途與擬議住宅發展的交通模式不同，在評估中扣減現有發展的交通流量

是合理的做法，以免高估路口和連接路的預期表現。

42. 申請人的代表霍志偉先生補充說，申請人旨在為火炭工業區的轉型提供長遠的願景，以增加房屋土地的供應。儘管有一些技術問題尚未解決，申請人會致力與相關政府部門合作，以解決大部分問題。政府和其他持份者亦應齊心協力推動火炭工業區的轉型。

[區英傑先生在申請人的代表陳述期間暫時離席。]

43. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

工業樓面空間的供應

44. 一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於工業貿易署署長對這宗申請有保留，並認為火炭工業區的工業用途應予保留，以維持區內的就業機會，火炭工業區現有工業用途的詳情為何，以及該些工業用途會受到何種程度的影響；
- (b) 考慮到現有營辦商若需遷置業務以推行發展建議，可能會導致租金波動。現時火炭工業區及全港的工業處所的租金水平為何；以及
- (c) 火炭工業區及全港的工業處所的空置率為何。

45. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據規劃署於二零二零年進行的「全港工業用地分區研究報告」，(下稱「二零二零年分區研究報告」)所得結果和申請人所提供的資料，火炭工業區的地盤面積為 30.51 公頃，整體總樓面面積為 1 482 273 平方米。相反，申請地點的地盤面積約 9.85 公頃，整體總樓面面積為 476 394 平方米，

佔火炭工業區的地盤面積約 32.3%和總樓面面積約 32.1%；

(b) 根據「二零二零年分區研究報告」所得結果，全港劃為「工業」地帶的土地約為 219.02 公頃，整體總樓面面積約為 8 810 000 平方米。不過，現時沒有關於火炭工業區和全港的工業處所租金水平的資料；以及

(c) 根據「二零二零年分區研究報告」所得結果，香港的工業處所空置率在火炭工業區約為 4.1%，在沙田區為 2.32%，而在新界區則為 5.6%。

交通方面

46. 一名委員注意到，倘推展發展建議，火炭工業區現有的工業用途便會被逐步淘汰，遂詢問把現有工業用途帶來的交通流量納入交通評估的理據何在，以及有關要求是否運輸署的標準做法。運輸署總工程師／交通工程(新界西) 岑蕙琳女士作出回應，解釋指擬議發展會分三期推行，期間會出現新住宅發展項目和有待重建的現有工業大廈並存的情況。因此，把現有工業用途帶來的交通流量納入交通評估亦屬合理。

47. 至於申請人的代表所提及的交通模型方面，運輸署總工程師／交通工程(新界西) 岑蕙琳女士解釋指，由於發展項目佔地範圍廣大和有大量人口進駐，因此須制訂策略性的交通模型，即兩層式模型，以確定項目對策略性連接路所造成的影響。倘策略性交通模型不可行，運輸署會採取較謹慎的做法，預計所有產生的交通流量會全部導向至其中一條策略性道路(即大埔公路)，而不是分散到不同的道路上。評估結果顯示，在最壞的情況下，行車量／容車量比率會達到 1.28，表示很有可能出現交通擠塞。因此，除非緩解措施得以落實，否則運輸署認為不能接受。雖然申請人有提出多項交通緩解措施，但運輸署對該等措施的可行性有保留。例如，部分措施會對現有構築物／設施造成影響，包括但不限於斜坡及明渠。更重要的是，如申請人所建議，部分改善工程將由第三方進行，而運輸署並不清楚申請人是否已和有關方面達成協議。因此，運輸署認為這些改善計劃並不可行。

推行機制

48. 一名委員注意到申請人提出分三期推行擬議發展，當中第一期發展涵蓋申請人擁有的用地，而第二期則涵蓋單一業權的用地，遂詢問申請人是否已就推行擬議發展一事和第二期的業主進行溝通，而每期發展的可行性會否互相影響。申請人的代表霍志偉先生回應時表示，申請人是考慮到申請地點內的土地業權分布情況，才提出分三期推行的建議。申請人現時是第一期用地的土地擁有人。每期的發展在技術可行性方面均能自給自足，並可獨立地推行。另一個主要關注事項是各期之間的鄰接問題，因為住宅用途可能與現有工業用途並存。這點其實證明申請人提出採用「住宅(戊類)」地帶有理據，因為技術方面的問題(包括運輸署提出的交通改善措施)可以透過第 16 條申請機制解決。只要改劃用途地帶的申請獲得批准，技術問題可透過城市規劃機制得到解決，無需擔心日後推行發展項目的可行性。

擬議「住宅(戊類)」地帶

49. 副主席就擬議「住宅(戊類)」地帶作出提問，以及考慮到分期推行發展的不確定性，遂詢問採用「住宅(戊類)」地帶的做法有沒有先例可循。沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時表示，「住宅(戊類)」地帶主要涵蓋有工業大廈的地方，而且主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請，並提交各項技術評估以作支持，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。考慮到申請人建議分期推行發展，當局認為倘未能成功推行所有期數，便無法實現把整幅用地改作擬議住宅的計劃。例如，擬連接的園景平台、地段邊界後移，以及社會福利及零售設施的供應，其落實情況實難以透過按個別用地分散提出的第 16 條申請進行監察。因此，申請人應研究採用其他更合適的土地用途地帶，例如「綜合發展區」地帶進行綜合發展，以達到特定的規劃目標。

50. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，

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及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[黃煜新先生此時返回席上。]

商議部分

51. 主席表示，首先，申請人對火炭工業區轉型提出長遠的願景，強調這點為這宗申請的理由，但顯然政府並不認同其願景。根據工業貿易署署長表達的政府立場，當局希望保留火炭工業區的工業用途，此舉與「二零二零年分區研究報告」的建議一致。第二，申請人沒有提出任何具體機制來確保整項發展建議得以落實。申請人僅擁有申請地點內一個地段，未能提供有關資料，以說明如何達致協調發展或取得其他地段擁有人的同意，令第二及第三期的落實前景不明朗。業權分散的情況進一步證明，在沒有相關擁有人同意的情況下，把申請地點劃為「綜合發展區」地帶並不恰當。第三，由於申請地點內一些現有公共設施在目前「工業」地帶是經常准許的，因此沒有理由或迫切需要僅為反映該等現有的政府用途，而將該等公共設施由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。第四，申請人仍未與相關政府部門解決技術問題，包括供水和交通方面的關注事項。假設日後第二期及第三期的發展商／擁有人會分別處理此等技術問題，則表示申請人現時無意處理尚未解決的問題。多名委員贊同主席總結的各點及文件所載的規劃署建議。

52. 委員會備悉，所涉第 12A 條申請乃根據緊接二零二三年九月一日前生效的原有《城市規劃條例》(下稱「條例」)提交，因此申請人的資格並無限制。就根據現行條例提交的第 12A 條申請而言，只有合資格人士(例如申請地點內土地的註冊擁有人)方可提交申請。由於工業區的佔用率普遍偏低，因此曾有擬把用地由工業用途改劃為非工業用途的第 12A 條申請獲得批准，當中包括一些位於火炭的用地，但每宗個案均應按其個別情況，根據現行政府政策、土地用途兼容性，以及對受影響工業用途的影響予以考慮。

53. 一名委員表示未來創科發展屬政府的施政重點，將推動對輔助下游活動(例如製造)的需求。工業貿易署署長主張有需

要保留火炭工業區的工業用途，該名委員亦對此表示贊同，特別是倘若落實發展建議，火炭工業區將失去約 30% 的工業樓面空間。

54. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 住宅發展不符合『二零二零年全港工業用地分區研究』的建議，即火炭工業區應保留為『工業』地帶作工業用途，以配合區內就業中心，並為現有及新增人口提供多項選擇。申請地點內現有的『工業』地帶屬恰當，可確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求；
- (b) 由於『公用事業設施裝置』、『公廁設施』及『政府垃圾收集站』、提供休憩用地和道路屬『工業』地帶經常准許的用途，因此並無有力的理據支持把申請地點由『工業』地帶改劃為『政府、機構或社區』地帶、『休憩用地』地帶及顯示為『道路』的地方，以反映已建成的設施和道路網；以及
- (c) 申請人未能證明擬議改劃不會對周邊地區的交通及供水造成負面影響。」

[鍾錦華先生此時返回席上。]

屯門及元朗西區

議程項目6

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/20 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/27》，把位於元朗十八鄉路第120約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL/20號)

簡介和提問部分

55. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

區晞凡先生	— 屯門及元朗西規劃專員
簡嘉露女士	— 高級城市規劃師／屯門及元朗西
章嘉芹女士	— 城市規劃師／屯門及元朗西

申請人的代表

奧雅納香港有限公司

楊詠珊女士
余苡麟女士
陳漢華先生
黃鈺瑛女士
陳朗賢先生

近建築有限公司

杜澄興先生

弘達交通顧問有限公司

潘偉麟先生

英環香港有限公司
余穎淇女士

56. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

57. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶以進行私人住宅發展並在平台層作「社會福利設施」及「商店及服務行業」用途的建議、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

[區英傑先生此時重返席上。]

58. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 申請地點位於住宅社區內，其南鄰是一幅劃為「住宅(甲類)1」地帶的土地，其東面的一幅用地於二零二四年五月獲批給規劃許可進行擬議公營房屋發展，住用地積比率為 6.5 倍，總地積比率為 7.2 倍。擬議住宅發展的住用地積比率為 6.0 倍，非住用地積比率為 0.5 倍，將提供約 943 個單位，規模合理，並符合政府增加房屋供應的政策。擬議非住用途包括零售設施，以配合區內居民的需要，以及一間設有 150 個名額的幼兒中心 and 一間設有 60 個名額的長者日間護理中心。闢設社會福利設施的規定會在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明。按照文件詳載的內容，申請人已進行多項技術評估，以證明發展建議在技術上可行，而所有相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；

(b) 申請地點位於北部都會區(下稱「北都」)的高端專業服務和物流樞紐區，擬議住宅發展可支持此地區的運作。超過 80 間企業(包括申請人)已於二零二四年十一月簽署諒解備忘錄，支持並參與北都發展；以及

- (c) 申請人請城市規劃委員會同意改劃申請，因為擬議住宅發展會透過逐步淘汰現有棕地作業，優化申請地點珍貴的土地資源。有關發展與周邊的土地用途協調，以及可透過私人計劃提供社會福利設施。批准這宗申請，可落實「一地多用」的發展原則，並讓申請人履行支持及參與北都發展的承諾。

59. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦已完成陳述，主席遂請委員提問。

60. 一名委員留意到，社會福利署署長原則上不反對這宗申請，條件是擬議幼兒中心和長者日間護理中心以私人資金營運，遂詢問此規定會否在分區計劃大綱圖的《註釋》或地契中反映。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，如申請人所建議，「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》中會訂明須闢設社會福利設施的規定。當局亦會按情況在批地條件中列明相同的規定。

61. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，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及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

62. 主席表示，申請地點及其鄰近地區的規劃情況有所改變，該區原本劃為「住宅(甲類)」地帶，擬作公營房屋發展，其後改劃為現時的「政府、機構或社區」地帶以闢設五間學校。有三間學校於二零零八年至二零一零年間落成，其餘兩間計劃設於申請地點及其西鄰土地的學校未有興建。教育局最終取消預留該兩幅學校用地，以便讓當局考慮把用地作其他合適的用途。正如文件所詳載，擬議住宅發展並提供社會福利設施和零售用途大致與周邊的土地用途互相協調。

63. 小組委員會備悉，把住用總樓面面積 5%預留作闢設社會福利設施的規定，只適用於公營房屋項目，而在這宗個案中，項目倡議人建議的社會福利設施會計入非住用總樓面面

積。小組委員會亦備悉，闢設社會福利設施的規定會在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明，而此規定會否在新契約中列明，以及列明的程度(如有的話)，將取決於相關審批及監管當局的想法而定。

64. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。建議對元朗分區計劃大綱圖作出的相關修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士和楊智傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目7

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/50 在劃為「自然保育區」地帶的西貢布袋澳大王公毗連第241約地段第210號餘段的政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)，以及進行相關的挖土和填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-CWBS/50A號)

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。規劃署不支持這宗申請。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途連同相關的挖土和填土工程不符合『自然保育區』地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明申請用途連同相關的挖土和填土工程不會對申請地點的現有植物及樹木造成不良景觀影響，以及不會令周邊地區的整體景觀質素進一步下降。」

議程項目8至10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/SK-HC/357 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌南邊圍路的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/SK-HC/358 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌南邊圍路的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
- A/SK-HC/359 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌南邊圍路第244約
地段第374號餘段(部分)和毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HC/357A至359A號)
-

68. 小組委員會同意，由於這三宗分別擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這三宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這三宗申請。

[葉文祺先生在規劃署進行簡介期間離席。]

70. 一名委員提出以下問題：

- (a) 據悉這些申請地點涉及三宗先前在二零一六／一七年獲批准的申請(編號 A/SK-HC/254、267 及 268)，而當時已採取更審慎的態度審批小型屋宇發展的申請；與二零一六／一七年的情況比較，有關「鄉村式發展」地帶內可供用作興建小型屋宇的土地供應，以及考慮小型屋宇申請時所採用的評審準則是否已有不同，以致規劃署現時對這些申請提出不同的意見；以及
- (b) 政府土地內擬議小型屋宇的類型(單幢式或半獨立式)，是否當局評審小型屋宇申請的相關考慮因素。

71. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士作出回應，要點如下：

- (a) 蠔涌「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地一直足以應付尚未處理的小型屋宇申請，自二零一五年起，相關數字約有 80 宗。但有關土地不足以應付對小型屋宇的需求，當中包括尚未處理的小型屋宇申請，以及未來 10 年的小型屋宇需求(原居民代表表示約需 400 至 500 幢小型屋宇)。在二零一六／一七年，申請地點內的先前申請主要是基於從寬考慮而獲批准，理由是「鄉村式發展」地帶內可供使

用的土地不足以完全應付對小型屋宇的需求，以及申請地點附近已逐漸形成村落；以及

- (b) 除了申請編號 A/SK-HC/359 所涉用地的小部分範圍外，這些申請地點主要位於政府土地內。地政總署的意見指出，擬議小型屋宇未有採用半獨立式布局，屋宇之間有政府土地分隔，並不符合須盡量善用政府土地作小型屋宇發展的政府原則。

72. 同一名委員詢問是否所有在政府土地內的擬議小型屋宇均應採用半獨立式布局，地政總署助理署長／區域 3 陳承愷先生回應時指出，處理擬議小型屋宇批建申請時，該署的主要考慮因素之一，是要善用政府土地。然而，此考慮因素或不適用於私人農地內的小型屋宇申請，因就這類申請發出的建屋牌照，可容許申請人在地段內興建有蓋面積不超過 65.03 平方米的單幢式小型屋宇。此外，須留意未來 10 年的小型屋宇需求是根據有關原居民代表提供的資料計算，地政總署無法核實有關資料。

73. 同一名委員備悉，目前的規劃情況與二零一六／一七年的規劃情況相若，遂詢問倘擬建小型屋宇的布局屬半獨立式，規劃署會否支持這些申請。主席回應說，規劃署並不支持目前這些申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及蠔涌的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士補充說，在批准三宗先前的申請時，尚未處理的小型屋宇申請的數目分別為 120 宗(在二零一六年一月批准申請編號 A/SK-HC/254 時的數目)及 91 宗(在二零一七年五月批准申請編號 A/SK-HC/267 及 A/SK-HC/268 時的數目)，而三宗先前的申請可供應付小型屋宇需求的土地有 3.18 公頃，相等於約 127 幅小型屋宇用地。因此，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只可勉強應付二零一六／一七年尚未處理的小型屋宇申請，不足以應付之後的小型屋宇需求。

商議部分

74. 主席表示，在批准三宗先前的申請時，小組委員會較着重考慮所涉申請地點附近有已獲批准的小型屋宇申請及預期該

區會形成村落這兩點，而在目前這些申請，由於大部分已獲小組委員會批准的小型屋宇發展尚未落實，因此申請地點附近並未如先前所預料出現「現有」村落。此外，由於地政總署在二零二四年六月拒絕了申請地點的小型屋宇批建申請，故現時已不再有正在處理的小型屋宇批建申請，更遑論是考慮有關的申請是否已處於後期階段，因此目前這些申請不會獲從寬考慮。

75. 副主席認為，申請地點屬政府土地還是私人土地這點不應成為目前這些申請的重要考慮因素。不過，倘若偏離二零一六／一七年批准申請地點的小型屋宇申請的先前決定，則須有充分理據支持，當中須顧及規劃情況的轉變。秘書在回應一名委員的提問時表示，根據「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」)，小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤(即申請地點四面被現有小型屋宇包圍)，或地政總署批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可獲從寬考慮。根據這項評審準則，由於地政總署並無處理申請地點的任何小型屋宇批建申請，目前這些申請或不會獲從寬考慮。

76. 副主席知悉，根據臨時準則，目前這些申請不應獲從寬考慮，遂詢問小組委員會在二零一六／一七年批准三宗先前申請的決定，是否與採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請的做法不一致。主席回應說，小組委員會在批准三宗先前申請時所作的考慮因素載於文件第 5.1 段，這些考慮因素主要為「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，以及申請地點附近的土地獲小組委員會批准作小型屋宇發展，因此預期會形成村落。雖然先前的申請與目前這些申請都使用同一臨時準則作評估，但主要的差別，在於對「騰空」地盤的釋義更為嚴格。在考慮先前的申請時，會顧及申請地點附近的小型屋宇「已獲批准」的狀態並會形成新村落這點。不過，多年來仍未有村落形成。根據臨時準則現有的釋義，「騰空」地盤一般需要四面被實際存在的現有小型屋宇包圍。小組委員會從航攝照片得悉，申請地點東鄰先前獲小組委員會批准作小型屋宇發展的土地現時仍然空置。小組委員會亦從文件圖 A-2a 得悉，運輸署正計劃把涵蓋申請地點和毗連政府土地的範圍改為收費錶停車場。

77. 經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請，拒絕每一宗申請的理由如下：

「(a) 擬議發展不符合『農業』地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 蠔涌的『鄉村式發展』地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及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。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/83 在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢輦徑篤
第212約地段第49號A分段第3小分段(部分)及
第49號A分段餘段(部分)
闢設臨時私人游泳池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HH/83號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，至二零二七年十二月二十日止。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/184 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
大嶼山塘福大嶼山第328約的政府土地
闢設公用事業設施裝置
(電線桿、架空線組件和架空電纜)，
以及進行相關的挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SLC/184B號)

81. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。葉文祺先生已就此議項申報利益，他是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款。小組委員會備悉葉文祺先生已離席。

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「擬議公用事業設施裝置及相關挖土及填土工程不符合『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，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，『海岸保護區』地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置屬絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離『海岸保護區』地帶的規劃意向。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生、何子健先生和黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目16至18

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/207 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第91約地段第1511號L分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-PK/207號)

A/NE-PK/208 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第91約地段第1579號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-PK/208號)

A/NE-PK/209

擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第91約地段第1579號B分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-PK/209號)

85. 小組委員會同意，由於這三宗各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這三宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這三宗申請。

87. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三項規劃許可的有效期至二零二八年十二月二十日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/827 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角路第 17 約及第 29 約多個地段
闢設臨時度假營連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/827 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二七年十二月二十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄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/NE-FTA/245 擬在劃為「農業」地帶的上水缸瓦甫
第87約地段第342號餘段(部分)及
第343號餘段臨時露天存放貨櫃和
闢設汽車修理工場連附屬設施(為期三年)，
以及進行相關的填土及填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-FTA/245B號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助一些圖則，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。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二七年十二月二十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目23、26及30

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/41 擬在劃為「綠化地帶」的文錦渡第86約及第90約的政府土地闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)，以及進行相關挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-MKT/41號)

A/NE-LMH/1 擬在劃為「綠化地帶」的蓮麻坑第47約的政府土地闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)，以及進行相關挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LMH/1號)

A/NE-TKLN/92 擬在劃為「綠化地帶」的
打鼓嶺北第80約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)，
以及進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKLN/92號)

95. 小組委員會同意，由於這三宗申請的申請用途相同，都是擬闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)及進行相關的挖土工程，而且由同一申請人提交，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這三宗申請的背景、擬議設施裝置、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這三宗申請。

97. 一名委員留意到申請人數碼通電訊有限公司是香港的主要電訊服務供應商之一，遂詢問擬議設施裝置能否容許其他服務供應商共同使用。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士回應時表示，申請人在有關申請內並沒有提供這方面的資料。然而，香港警務處表示支持這三宗申請，因為邊境地區迫切需要加強電訊訊號，以便他們執行日常任務及處理緊急情況。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三項規劃許可的有效期至二零二八年十二月二十日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生、馮志強先生、麥榮業先生和杜元鈞先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳紀而女士此時獲邀到席上。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/STT/14 在劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、
 「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及
 顯示為「道路」的地方的
 元朗新田第99約地段第661號C分段餘段(部分)、
 第669號餘段、第674號餘段(部分)及
 第733號E分段(部分)和毗連政府土地
 闢設臨時訓練設施(至二零二六年十月三十一日止)
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第A/STT/14號)

99. 秘書報告，這宗申請是由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交。由於鍾錦華先生是土拓署前署長，他已就此議項申報利益。

100. 由於鍾錦華先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，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至二零二六年十月三十一日。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定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。有關的規劃許可屬臨時性質，至二零二六年十月三十一日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/661 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的元朗新田落馬洲第96約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(架設電纜棟柱及撐杆)，
以及進行相關的填土和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-ST/661C號)

104. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。葉文祺先生已就此議項申報利益，他是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款。小組委員會備悉葉文祺先生已經離席。

簡介和提問部分

105. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳紀而女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

106. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生在回應一名委員的提問時澄清，文件第 1.3 段有排印錯誤，而申請編號 A/YL-ST/653 是上一宗被拒絕的申請。

[會後補註：已加入替換頁以更正排印錯誤的經修訂文件，已於二零二四年十二月二十四日上載至城市規劃委員會網站。]

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議公用事業設施裝置及相關的挖土和填土工程並不符合『自然保育區』地帶的規劃意向，即是保存濕地和魚塘的生態價值。這些濕地和魚塘是后海灣地區的濕地生態系統不可或缺的部分；此外亦不符合『綠化地帶』的規劃意向，即是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請人未能證明擬議公用事業設施裝置及相關的挖土和填土工程是必須的，以支持偏離『自然保育區』地帶和『綠化地帶』的規劃意向；以及

(c) 擬議公用事業設施裝置及相關的挖土和填土工程不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 和城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明有特殊情況和具備有力的規劃理據可在濕地緩衝區／『綠化地帶』進行擬議公用事業設施裝置及相關工程。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/1066 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田城門新村第 109 約的政府土地
闢設臨時學校(學生戶外活動用地)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/1066 號)

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志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。規劃署不反對這宗申請。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

[鍾錦華先生和區英傑先生此時離席。]

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定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，有效期為五年，至二零二九年十二月二十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目48

第16條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/327 擬在劃為「自然保育區」地帶的
元朗壘圍南路第123約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(低壓地底電纜)，
以及進行相關的挖土和填土工程

111. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目49

第16條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/329 擬在劃為「自然保育區」地帶的
元朗南生圍聯興圍第123約的政府土地
闢設公用事業設施裝置
(高壓地底電纜、電纜棟柱及撐杆)，
以及進行相關的挖土和填土工程

112. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目51

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/336 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍第115約地段第614號餘段、
第615號餘段、第616號餘段、
第617號餘段、第618號(部分)、
第619號、第620號餘段(部分)和
毗連政府土地作臨時農業用途(溫室)，
並闢設附屬貯物室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/336號)

簡介和提問部分

113. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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、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。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二七年十二月二十日止，並須附加

文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/1019 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉錦田公路第 111 約的政府土地
闢設臨時康體文娛場所(為期三年)，
以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/1019A 號)

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二七年十二月二十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[黃煜新先生和吳沅清女士此時離席。]

議程項目54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/1035 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 2873 號 B 分段(部分)、
第 2874 號(部分)、第 2875 號(部分)、
第 2891 號(部分)及第 2892 號(部分)
闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)和
露天存放建築材料、機械及待售汽車，
並闢設附屬設施(為期三年)，
以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/1035 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二七年十二月二十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/1036 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉七星崗第 110 約多個地段
闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)和
露天存放建築材料及機械，
並闢設附屬設施(為期三年)，
以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/1036 號)

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則，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。規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二七年十二月二十日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西郭敏行女士和章嘉芹女士此時獲邀到席上。]

議程項目57

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/535 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
元朗厦村第124約多個地段和毗連政府土地
臨時露天停泊旅遊巴士／巴士和私家車，
並露天存放輪胎和存放零件，
以及闢設附屬工場(為期三年)

125. 秘書報告，這宗申請的審議日期已更改。

議程項目59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/303 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗大旗嶺第116約地段第4614號及第4615號餘段，
以及第120約地段第1753號B分段第3小分段餘段、
第1753號B分段第4小分段、第1753號B分段餘段、
第1756號A分段餘段、第1756號B分段、
第1756號餘段、第1757號、第1758號餘段及
第1760號餘段和毗連政府土地的地積比率限制，
以作准許的分層住宅和擬議商店及服務行業用途，
並在顯示為「道路」的地方
興建分層住宅及經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL/303B號)

126. 秘書報告，這宗申請由安豐發展有限公司和明保有限公司(恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)及威津投資有限公司和麗誌有限公司(新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 何鉅業先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來；為新世界建好生活諮詢委員會的成員，而新世界建好生活是由新世界公司成立的； |
| 潘樂祺先生 | — | 為新世界公司的一間附屬公司的僱員；以及 |
| 葉文祺先生 | — | 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受恒基集團及新世界集團的捐款。 |

127. 小組委員會備悉，何鉅業先生及潘樂祺先生因事未能出席會議，而葉文祺先生已經離席。

簡介和提問部分

128. 城市規劃師／屯門及元朗西章嘉芹女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、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。

[鄧寶善教授和岑蕙琳女士此時離席。]

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 主席表示，這宗申請主要擬把地積比率限制由 3.5 倍略為放寬至 4.287 倍，以在「住宅(乙類)」地帶內作准許的分層住宅和商店及服務行業用途。擬議發展與周邊環境並非不相協調，而且建議沒有涉及在技術方面無法克服的影響。

131. 經商議後，小組委員會決定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。這項規劃許可的有效期至二零二八年十二月二十日止；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。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1179 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村第128約地段第385號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，並作存放工具和零件連關設附屬設施用途(為期三年)，以及進行相關的填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HTF/1179號)

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二七年十二月二十日止，並須附加

文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 64

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/77 擬在劃為「農業」地帶的
元朗上白泥第135約地段第8號(部分)
闢設臨時貨倉存放雜貨(為期三年)，
以及進行填土工程

135. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 76

其他事項

[公開會議]

136. 餘無別事，會議於下午七時十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 756 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十二月二十日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
5	Y/TP/39	第一次
14	A/NE-KLH/646	第一次
25	A/NE-LT/772	第二次^
29	A/NE-TKL/782	第一次
35	A/YL-NTM/475	第二次^
38	A/YL-KTN/1035	第二次^
39	A/YL-KTN/1037	第二次^
42	A/YL-KTS/1011	第二次^
43	A/YL-KTS/1016	第二次^
45	A/YL-KTS/1038	第一次
47	A/YL-NSW/314	第二次^
50	A/YL-NSW/334	第二次^
58	A/TM-SKW/127	第二次^
60	A/YL-TT/663	第二次^
61	A/YL-TT/664	第二次^
65	A/YL-PS/734	第一次
69	A/YL-TYST/1279	第二次^
75	A/YL-TYST/1293	第一次
<u>註：</u> ^ 第二次延期是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
5	申請地點位於大埔錦山。	— 劉竟成先生與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業
14	申請地點位於大埔泰亨村。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議，而劉竟成先生尚未到席。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/756_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 756 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十二月二十日)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
15	A/NE-KLH/647	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 7 約地段第 69 號餘段作臨時公眾停車場(只限私家車)用途	二零二四年十二月二十五日至二零二七年十二月二十四日
34	A/YL-MP/380	在劃為「其他指定用途」註明「濕地保育公園」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 47 號餘段(部分)作臨時農業用途(耕種)	二零二五年二月二日至二零二八年二月一日
44	A/YL-KTS/1031	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約地段第 1336 號 A 分段(部分)作臨時貨倉存放建築材料製品用途	二零二五年一月九日至二零二八年一月八日
67	A/YL-PS/738	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗上章圍第 122 約地段第 422 號(部分)及第 423 號(部分)作臨時私家車公眾停車場用途	二零二五年一月二十九日至二零二八年一月二十八日
73	A/YL-TYST/1291	在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗山下村第 120 約地段第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 D 分段(部分)、第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2705 號(部分)、第 2712 號 A 分段(部分)、第 2712 號 B 分段(部分)、第 2713 號(部分)、第 2714 號(部分)、第 2716 號餘段(部分)、第 2717 號餘段(部分)及第 2718 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築機械及建築材料連附屬工場及辦公室用途	二零二五年一月十九日至二零二八年一月十八日

74	A/YL-TYST/1292	在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 1195 號作臨時露天存放建築材料連附屬辦公室用途	二零二五年一月十九日至二零二八年一月十八日
----	----------------	---	-----------------------

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
15	申請地點位於大埔泰亨村。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業

小組委員會備悉倫婉霞博士因事未能出席會議。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 756 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十二月二十日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二七年十二月二十日止

項目編號	申請編號	規劃申請
12	A/SK-PK/302*	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢白沙灣第 112 號及第 113 號 1 樓及天台和毗連土地經營臨時食肆
22	A/NE-FTA/257	擬在劃為「農業」地帶的上水缸瓦甫第 87 約地段第 344 號(部分)及第 345 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
24	A/NE-LYT/837	在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1508 號 A 分段餘段闢設臨時公眾停車場(只限私家車)
27	A/NE-MUP/208	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 758 號 B 分段餘段(部分)及第 767 號 B 分段和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料
28	A/NE-MUP/209	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 236 號 I 分段、第 236 號 K 分段(部分)、第 236 號餘段(部分)及第 237 號闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)
31	A/NE-KTS/545	擬在劃為「康樂」地帶的上水古洞金錢第 92 約地段第 2205 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(五金零件)連附屬辦公室
37	A/YL-SK/392	擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 443 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土工程
56	A/HSK/532	在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心及貨倉

項目編號	申請編號	規劃申請
63	A/YL-LFS/538	擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放五金零件
66	A/YL-PS/737	在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 256 號(部分)及第 259 號經營臨時商店及服務行業和建築材料批發行業
68	A/YL-TYST/1270	在劃為「未決定用途」地帶及「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉以存放建築材料、食品、汽車、汽車零件及電子產品
70	A/YL-TYST/1288	在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗山下村第 120 約地段第 2712 號 B 分段(部分)及第 121 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以及露天存放建築材料、汽車零件、流動廁所及建築機械
71	A/YL-TYST/1289	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1652 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)
72	A/YL-TYST/1290	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 751 號及第 752 號(部分)闢設臨時貨倉存放展覽用品、衣物及建築材料

註：

*按文件所建議，這宗申請獲批給為期三年的規劃許可，而非所要求的五年。

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年十二月二十日止

項目編號	申請編號	規劃申請
20	A/NE-TK/828	在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田第 17 約地段第 1605 號餘段(部分)及第 1606 號(部分)闢設臨時食肆
36	A/YL-SK/385	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 906 號餘段及第 907 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，以及進行相關的填土工程
41	A/YL-KTS/1009	在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 106 約地段第 1185 號 E 分段餘段闢設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
46	A/YL-KTS/1039	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 106 約地段第 428 號(部分)及第 431 號(部分)經營臨時商店及服務行業(五金雜貨及建築材料零售商店)和闢設附屬設施，並闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填塘工程
52	A/YL-PH/1013	擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 872 號、第 873 號、第 875 號、第 876 號、第 877 號、第 878 號、第 880 號、第 881 號、第 882 號、第 883 號、第 884 號、第 885 號、第 886 號、第 887 號、第 888 號、第 889 號、第 890 號、第 891 號 A 分段、第 892 號 A 分段、第 893 號 A 分段、第 3049 號及第 3050 號和毗連政府土地經營臨時批發行業(食品)