

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二五年六月六日下午二時三十分舉行的
第 766 次會議記錄

出席者

| | |
|-----------------------------|-----|
| 規劃署署長 葉子季先生 | 主席 |
| 劉竟成先生 | 副主席 |
| 梁家永先生 | |
| 倫婉霞博士 | |
| 何鉅業先生 | |
| 鄭楚明博士 | |
| 鍾錦華先生 | |
| 葉文祺先生 | |
| 潘樂祺先生 | |
| 鄧寶善教授 | |
| 黃煜新先生 | |
| 運輸署總工程師／交通工程(新界東) 王國良先生 | |
| 環境保護署首席環境保護主任(總區北) 黎荔羽先生 | |

地政總署助理署長／區域 3
陳承懋先生

規劃署副署長／地區
秘書
譚燕萍女士

因事缺席

馬錦華先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃德桓先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二五年五月二十三日
第 765 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」)二零二五年五月二十三日第 765 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。這些延期要求的詳情、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四宗。規劃署不反對這些申請按所申請的續期期限續期。這些規劃申請的詳情、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 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 16 宗。規劃署不反對按所申請的期限批准有關的臨時用途申請。這些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)。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生、高級城市規劃師／西貢及離島劉思航女士及周燕薇女士，以及助理城市規劃師／西貢及離島黎子進先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

[公開會議]

擬修訂《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/25 號)

簡介和提問部分

9. 助理城市規劃師／西貢及離島黎子進先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》(下稱「分區計劃大綱圖」)所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。修訂項目 A 旨在落實城市規劃委員會(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」)同意一宗第 12A 條申請的決定。擬議修訂包括把位於圍仔街南面由兩個地塊組成的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，最高地積比率為 0.75 倍，最高建築物高度為 3 層(9 米)，並加入一個符號將兩個地塊連繫起來。分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

10. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂邀請委員提問。

11. 關於對分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的備註(下稱「備註」)所作的擬議修訂，兩名委員提出以下問題：

- (a) 備註的現有規定及對其所作的擬議修訂的詳情為何；以及
- (b) 其他離島的碼頭會否採用對備註所作的擬議修訂，以支持推廣離島旅遊。

12. 西貢及離島規劃專員鄒弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據現有的分區計劃大綱圖備註，為數不超過 10 個、每個面積不超過 10 平方米的攤檔，或最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米的處所，如用作商店或服務行業，當局視有關攤檔或處所為「碼頭」的附屬用途。擬議修訂旨在提供設計和營運上的彈性，刪除對攤檔數目的限制，但維持最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米的規定，並把「食肆」用途納入備註內，作為「碼頭」的附屬用途；以及
- (b) 其他分區計劃大綱圖(包括長洲及愉景灣分區計劃大綱圖)已就關於碼頭的「其他指定用途」地帶作出同類修訂。如有機會，當局會在離島的其他分區計劃大綱圖採用同類修訂。

13. 主席解釋，現有分區計劃大綱圖的「備註」訂明攤檔的數目和每個攤檔的面積及最大整體非住用總樓面面積的規定，以及只有「商業及服務行業」用途可被視為「碼頭」的附屬用途。由於碼頭一般屬政府物業，並由政府部門管理，在碼頭作任何商業用途須經相關政府決策局／部門審核，以確保碼頭在不影響客流的情況下有效運作。擬議修訂旨在提供彈性，以便為碼頭提供配套用途和方便渡輪乘客／訪客。由於坪洲的碼頭規模較小，附屬商業用途的最大整體非住用總樓面面積限為 100 平方米的規定會予以保留，並已在「備註」加入「食肆」用途作為「碼頭」的附屬用途。至於一些涉及規模較大的碼頭的個案，則建議把「商業及服務行業」及「食肆」用途列為第一欄用途，且不設最大整體非住用總樓面面積限制。《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/29》所涵蓋的碼頭／渡輪碼頭地帶的《註釋》最近已加入類似修訂，而這類修訂亦會在其他分區計劃大綱圖採用。

14. 主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂旨在落實一宗第 12A 條申請，以及因應對圖則所作的修訂而修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，並務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致，這兩項擬議修訂先前均已獲小組委員會同意。倘小組委員會同

意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

15. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/12A》(展示時將重新編號為 S/I-PC/13)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條向公眾展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/12A》(將重新編號為 S/I-PC/13)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》將連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

16. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[倫婉霞博士此時到席。]

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-HC/364 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的
西貢田石路第219約地段第214號
及增批部分和毗連政府土地的
建築物高度限制，以興建准許的屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/364A 號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

發展參數

18. 一名委員詢問，與申請地點建有現有屋宇的範圍比較，申請地點是否已擴大至涵蓋政府土地，以及現有屋宇及擬議發展的總樓面面積是多少。高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助一些投影片作出回應，表示申請人未就現有屋宇的總樓面面積提供資料。現有屋宇搭建在地段第 214 號，其周邊位於地段第 214 號的增批部分範圍內的地方，根據契約只限作花園及停車場用途。地政總署正處理涵蓋申請地點的換地申請。雖然申請地點涵蓋了更大範圍以包含地段第 214 號、地段第 214 號的增批部分及毗鄰的政府土地，但擬議發展符合「住宅(丙類)2」地帶的《註釋》所訂 0.4 倍的最高地積比率和 20% 的最大上蓋面積。

19. 主席根據文件第 8.1.1 段表示，建有現有屋宇的地段第 214 號受新批土地契約第 5995 號的多項條件所規管，當中包括只可搭建一幢建築物，最高建築物高度為 3 層／25 呎，而最大上蓋面積為 700 平方呎。因為這些限制，現有的 3 層屋宇可達到的最大總樓面面積約為 200 平方米，與 272.5 平方米的擬議總樓面面積相比，擬議發展的總樓面面積略有增加。

20. 一名委員詢問，有沒有對擬議發展在天台的機電設施設下任何高度限制。就此，高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助一些投影片作出回應，表示為顧及年長住戶對通行及出行的需要，申請人建議在天台設置 3 米高的機電設施和 3.85 米高的升降機槽。屋宇署不反對擬議發展，並會在呈交建築圖則階段審視天台構築物的實際設置情況，包括其尺寸。

21. 主席補充指，天台構築物(例如機電設施和水箱)一般只佔天台小部分範圍，不會計入建築物高度。根據《聯合作業備考第五號》，倘所有圍封(及有蓋)構築物所佔面積的總範圍超

過其對下樓層屋頂面積的 50%，則不論該等構築物的高度為何，均須計入建築物高度。

闢設私家車泊車位

22. 副主席詢問為何在擬議發展闢設五個泊車位。就此，高級城市規劃師／西貢及離島周燕薇女士借助一些投影片作出回應，表示根據申請人提交的文件，擬議發展有兩個分層單位。根據《香港規劃標準與準則》的規定，申請人須闢設四個私家車泊車位(包括一個訪客車位)和一個上落客貨車位。運輸署不反對這宗申請。

商議部分

23. 主席扼要重述，這宗申請涉及把建築物高度限制從 9 米略為放寬至 11.3 米，當中地面水平以上 8 米的部分為住宅單位，而 3.3 米的地庫層則作停車場用途。擬議地積比率及上蓋面積符合「住宅(丙類)2」地帶的《註釋》所訂的相關限制。地政總署正處理涵蓋申請地點的換地申請。

24. 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二零二九年六月六日止；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。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。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生和黃保傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/847 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1587 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)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/847 號)

簡介和提問部分

25. 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。規劃署不支持這宗申請。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 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，以及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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 簡頭村的「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。為使發展模式較具條理，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，會較為合適。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/164 擬在劃為「海岸保護區」地帶的西貢十四鄉企嶺下老圍第209約地段第572號(部分)、第576號(部分)、第578號(部分)、第579號(部分)及第580號(部分)進行挖土工程(裝置地底電纜槽)，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-SSH/164號)

簡介和提問部分

28. 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。規劃署不反對這宗申請。

29. 主席留意到申請地點涉及一宗由同一申請人在二零二三年提交並獲批准的先前申請(編號 A/NE-SSH/146)，有關申請擬進行挖土工程(裝設電線杆連開關裝置)，以作准許的農業用途。主席詢問，為何申請人在先前申請中沒有把有關裝置地底電纜槽的挖土範圍包括在內。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生回應說，申請人在先前申請中打算裝設架空電纜以提供電力作農業用途，因此該申請只涉及裝設電線杆連開關裝置的挖土工程。在取得先前的規劃許可後，申請人決定裝設地下電纜而非架空電纜。根據《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/11》的《註釋》，「農業用途」屬「海岸保護區」地帶內經常准許的用途，而在「海岸保護區」地帶內進行挖土工程須取得城市規劃委員會的規劃許可。由於先前的規劃許可未有涵蓋裝置地底電纜槽的挖土工程，申請人必須提交新的申請。

商議部分

30. 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二零二九年六月六日止；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。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。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生、羅玉鈴女士和杜元鈞先生此時獲邀到席上。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/387 擬在劃為「康樂」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 2942 號
A 分段餘段(部分)、第 2952 號及第 2953 號
經營臨時商店及服務行業(電動貨車銷售)，
以及闢設電動貨車充電站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/387A 號)

31. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有物業。由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

32. 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、

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。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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，至二零二八年六月六日止，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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/400 在劃為「農業」地帶的元朗石崗
第 112 約地段第 110 號 A 分段餘段、
第 110 號 B 分段、第 110 號 C 分段、
第 110 號 D 分段第 1 小分段 A 分段、
第 110 號 D 分段第 1 小分段餘段、
第 110 號 D 分段第 2 小分段、
第 110 號 D 分段第 3 小分段及
第 110 號 D 分段餘段闢設臨時康體文娛場所
連附屬設施(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-SK/400A 號)

簡介和提問部分

35. 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。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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，至二零二八年六月六日止，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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/415 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗石崗第 114 約地段第 839 號(部分)及
第 840 號和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(為期三年)

38. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/105 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的
古洞北第 29 區(部分)的建築物高度限制，
以作准許的聯用綜合大樓及聯用辦公室大樓用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/105 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東羅玉鈴女士借助投影片，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。

建築物高度輪廓

40. 一名委員留意到，古洞北新發展區採用梯級式建築物高度輪廓，高度由北面和西面向南面和東面漸次下降，遂詢問批准這宗申請會否破壞梯級式建築物高度輪廓，以及有沒有需要全面檢討毗連用地的建築物高度。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，表示自《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》於二零一三年公布後，古洞北新發展區內多幅發展用地的建築物高度限制已於二零一八年及二零二二年放寬，而整體梯級式建築物高度輪廓仍維持由北面擬議古洞港鐵站一帶的市中心向古洞北新發展區東南部的雙魚河遞降。儘管申請地點的擬議建築物高度將高於毗連用地，但古洞北新發展區的整體建築物高度輪廓不會大幅改變。與基線方案相比，申請人已建議更多規劃及設計優點，令景觀更開揚，並提供更多綠化空間、公眾休憩用地及額外／更寬闊的建築物後移範圍，使一棵具特別價值的樹木可原址保留。當局在考慮所有相關因素及擬議方案的規劃增益後，認為申請地點的擬議建築物高度可以接受。當局現正進行土地用途檢討，當中包括申請地點以東數幅用地的發展密度及建築物高度，而古洞北新發展區的最新規劃情況(包括申請地點的擬議建築物高度)倘獲批准，將會納為土地用途檢討的考慮因素。

在擬議發展內闢設的行人道

41. 一名委員參考文件第 1.7 段，詢問綜合多層行人道系統的詳情，特別是申請地點內的 24 小時無障礙有蓋行人道。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，表示申請地點存在地勢高度差異，申請地點南面青山公路的高度約為主水平基準上 11 米，而北面日後 L1 道路的高度則約為主水平基準上 17 米。南北向的行人連接路會穿過將設於申請地點東面的露天綠化走廊，作為古洞北新發展區綜合休憩用地網絡的一部分。此外，擬議發展內將設有一條 24 小時全天候無障礙行人道，連接地下低層及地下，入口設於申請地點東部的有蓋市區廣場(文件繪圖 A-5)。此外，在擬議發展東面邊緣沿經擴闊的建築物後移範圍，亦將設有一條有蓋行人道，作為另一條全天候的南北連接通道，把綠化走廊無縫連接至東面。

42. 一名委員詢問，由於擬議發展設有多種公共／社區服務，將會吸引人流，擬議發展的有蓋及高架行人連接通道能否連接周邊發展，包括位於 L1 道路另一邊港鐵站附近的發展，以提供方便舒適的步行環境，供市民往來申請地點。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，當局正在敲定和修訂古洞北新發展區的土地用途檢討及城市設計大綱，當中涵蓋行人連接方面的事宜，並會考慮委員的意見。主席補充說，雖然要求私人發展(特別是已進入後期建築階段的發展)提供有蓋行人通道連接擬議發展可能會有困難，但批准這宗申請並不會排除日後可能加建不同形式的行人通道通往毗連用地，包括申請地點以北的粉嶺上水市地段第 279 號，以加強行人連接，惟加建通道須獲發展用地的相關擁有人同意。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在借助一些投影片回應同一名委員的提問時表示，申請地點以北的 L1 道路架設於綠化走廊上方，L1 道路下方可提供有蓋行人道，但須視乎進一步詳細設計而定。

古洞北新發展區的行人連接

43. 一名委員詢問古洞北新發展區行人連接的詳情，尤其是行人天橋的連接問題。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，表示該區在港鐵站附近規劃了多條有蓋行人天橋，例如把粉嶺上水市地段第 279 號的私人發展與港鐵站以南的毗鄰私人發展以及港鐵站以北的公營房屋發展連接的有蓋行人天橋，這些行人天橋仍有待詳細設計。另外，亦有連接新發展區北部公營房屋發展的擬議行人天橋。綠色走廊除了具備公眾休憩用地的功能外，亦能成為港鐵站周圍東西向和南北向的地面上行人連接路。

通往港鐵站的行人連接

44. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有沒有一條直通的行人天橋或地下連接通道把申請地點連接至港鐵站；以及
- (b) 粉嶺上水市地段第 279 號的發展項目範圍內將提供以連接申請地點與港鐵站的行人連接通道有多長，

有什麼機制確保將會提供這條行人連接通道，以及這條行人連接通道是否需要經過位於粉嶺上水市地段第 279 號的已規劃公共交通交匯處。

45. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) L1 道路會設有地面行人過路處，把申請地點連接至粉嶺上水市地段第 279 號，再經由粉嶺上水市地段第 279 號連接至港鐵站，而不會採用行人天橋或地下行人道；以及
- (b) 相關繪圖所顯示粉嶺上水市地段第 279 號內 200 米的長度，所指的是步行距離。這條行人連接通道已納入在粉嶺上水市地段第 279 號的批租條件內，發展商有責任在私人發展項目內提供上述行人連接通道。根據有關發展項目最新獲批准的建築圖則，全天候的行人連接通道會途經未來的公共交通交匯處。

46. 副主席認為，經粉嶺上水市地段第 279 號連接申請地點和港鐵站的有蓋行人道並不長(約 200 米)，因此經綠色走廊沿線無蓋連接通道前往申請地點，吸引力未必大。關於這點，粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片指出，當局有意在古洞北新發展區提供不同的行人連接方案，既有高架行人道，亦有地面行人道。綠色走廊既可作為公眾休憩用地，亦可作為露天地面行人道，圍繞日後的古洞北市鎮廣場和港鐵站提供南北行和東西行連接通道。至於全天候行人連接通道，行人可以選擇那些將會途經粉嶺上水市地段第 279 號和申請地點上擬議發展的通道，包括沿地下低層東面邊緣已擴闊的後移範圍而設的有蓋行人道。

提供單車停放設施

47. 副主席詢問關於通過提供單車停放設施推動騎單車出行的問題。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說古洞北新發展區內已規劃了一個完善的單車網絡。她備悉副主席提

出在申請地點和周邊地區設置更多單車設施的意見，並會轉達給相關決策局／部門，以便在詳細設計的階段研究。

對毗鄰發展的影響

48. 鑑於粉嶺上水市地段第 279 號的擁有人就這宗申請提交公眾意見，建議在申請地點北部劃設進一步的後移範圍或在聯用辦公室大樓較高樓層採用梯級式建築物高度，以盡量減少對粉嶺上水市地段第 279 號的影響，一些委員提出以下問題：

- (a) 粉嶺上水市地段第 279 號發展的最新狀況如何，以及該處的公共交通交匯處會否在其上的住宅樓宇落成前建成；
- (b) 聯用辦公室大樓的建築物高度達主水平基準上 170 米，會否對粉嶺上水市地段第 279 號的擬議發展造成照明與通風方面的負面影響；以及
- (c) 倘這宗申請獲批准，粉嶺上水市地段第 279 號的擁有人有何途徑可就申請地點的擬議發展提出反對。

49. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺上水市地段第 279 號私人發展的一系列建築圖則已獲批准，建築工程正在進行。正如獲批准的建築圖則所示，粉嶺上水市地段第 279 號將闢設公共交通交匯處，這是根據《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/4》的《說明書》就「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶所訂明的規定，而粉嶺上水市地段第 279 號位處這地帶；
- (b) 申請人的申請書內沒有提供資料關於對粉嶺上水市地段第 279 號私人發展可能造成的負面影響。儘管如此，在制訂擬議發展的擬議計劃時，相關決策局／部門應已考慮擬議發展對周邊發展(包括位於粉

嶺上水市地段第 279 號的發展)可能造成的影響；
以及

- (c) 倘這宗申請獲批准，申請人及其代理可為擬議發展繼續進行詳細設計及建築工程，建築物高度可達至主水平基準上 170 米，無須再進行公眾諮詢。

50. 主席補充說，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，城規會應考慮根據條例第 16 條提交的申請在公布期內所收到的任何意見。就這宗個案而言，小組委員會在考慮申請時，應考慮所有公眾意見，包括粉嶺上水市地段第 279 號擁有人所提交的意見。至於對周邊發展可能造成的影響，有關訂明的窗在照明與通風方面的規定受《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)(下稱「規例」)規管，並由屋宇署負責管理。一般來說，一幅用地在符合規例所訂的照明與通風規定方面，不應依賴或依靠毗鄰地段內的發展項目。就這宗個案而言，由於粉嶺上水市地段第 279 號的私人發展項目面向 L1 道路，可配合相關規定，申請地點的擬議發展對粉嶺上水市地段第 279 號在符合照明與通風規定方面不會造成負面影響。無論如何，規劃署可以在這方面適當地與相關政府部門聯絡。

51. 雖然根據規例，批准目前這宗申請不會構成照明與通風問題，但一名委員認為，可進一步檢視粉嶺上水市地段第 279 號擁有人提交的公眾意見所建議，探討是否可能調整從 L1 道路的後移範圍或在擬議聯用辦公室大樓較高樓層採用梯級式建築物高度，因為這宗申請是在粉嶺上水市地段第 279 號成交後提交的，而當時申請地點的建築物高度並無主水平基準上 170 米。主席解釋，規劃是持續的過程，須顧及社會的最新情況和社會及經濟需要，而通過法定規劃程序改變土地用途並不罕見。委員有關參照提意見人的建議，探討是否可能提升聯用辦公室大樓設計的意見，可轉達給申請人在詳細設計階段進一步考慮。

基線計劃及替代方案

52. 一名委員詢問基線計劃是否已向公眾公布，以及是否已探討把聯用辦公大樓設於面向青山公路的申請地點南部的方案。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片

回應時表示，基線計劃並沒有向公眾公布。建築物的布局(較高的建築物位於申請地點北部，較矮的建築物則位於南部)已考慮到古洞北新發展區的分層建築物高度概念。由於申請地點以南橫跨青山公路及粉嶺公路的古洞南地區以層數較少的住宅發展為主，把多層的聯用辦公大樓設於青山公路附近，可能會對古洞南的低矮社區造成更負面的視覺影響。

商議部分

53. 主席扼要重述，這宗申請旨在把擬議發展的建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 170 米，並加入多項設計，以加強視覺通透度、步行可達度，以及與周邊地區的連接度，以及保留一棵具特別價值的樹木。相關決策局／部門不反對這宗申請。擬議發展會在單一地點提供多個政府辦公室，以及政府、機構及社區和康樂設施，方便公眾前往，並會為北部都會區創造就業機會，有助促進職住平衡。主席邀請委員就申請表達意見。

54. 委員普遍表示支持這宗申請。一名委員支持這宗申請，但認為可優化設計，例如按照粉嶺上水市地段第 279 號擁有人在公眾意見中提出的建議，調整建築物布局，以增加與粉嶺上水市地段第 279 號的建築物間距，以及把擬議發展項目的高層後移。主席總結，委員不反對略為放寬建築物高度限制，而且會轉達委員就優化設計所提出的意見，供申請人在詳細設計階段作出考慮。有關意見包括提供有蓋行人通道連接擬議發展項目與周邊地區和日後的港鐵站、在擬議發展項目提供單車停放設施供公眾使用，以及改善布局和建築物布局，並考慮擴闊從 L1 道路的建築物後移範圍及／或聯用辦公大樓高層的梯級式建築物高度，以盡量減低對粉嶺上水市地段第 279 號的私人發展項目可能造成的負面影響。

55. 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二零二九年六月六日止；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。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。

[倫婉霞博士在商議部分進行期間離席。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/1037 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 3037 號餘段(部分)、
第 3039 號及第 3040 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所及
燒烤場連附屬設施(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/1037B 號)

簡介和提問部分

56. 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。

57. 一名委員留意到，在申請人就填土工程提交第 16 條申請前，申請地點已鋪築硬地面，而此現象亦偶爾見於其他第 16 條申請，遂詢問當局會否對有關作業採取執管行動，以及倘若採取執管行動，能否阻止違例發展，尤其是未獲批給有效規劃許可的填土工程，因為有關工程或會誘使其他申請人仿效。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生在回應時表示，規劃署執管小隊會定期巡查。視乎證據是否充分，規劃署會發出警告信，並根據《城市規劃條例》對任何違例發展(包括不符合第 16 條申請中已獲批准計劃的用途)採取執管行動。主席補充說，根據文件第 4 段，當局已於二零二四年發出強制執行通知書，要求停止申請地點的違例發展。申請人其後提交第 16 條申請，因此執管行動實屬有效。文件中就違例發展提供的資料屬背景資料，當局會根據既定機制採取執管行動。雖然當局會優先對保育相關地帶的違例發展採取執管行動，而且城市規劃委員會(下稱「城規會」)會更審慎地審視有關個案，但這

宗申請所涉及的是「住宅(丁類)」地帶，在該地帶內進行填土工程須取得規劃許可的主要原因是可能會造成排水問題。考慮到「住宅(丁類)」地帶屬發展地帶，而且渠務署不反對這宗申請，因此申請獲從寬考慮。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零二八年六月六日止，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／屯門及元朗西張齡芝女士和招志揚先生此時獲邀到席上。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/133 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 375 約地段第 1386 號及第 1387 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，以及進行相關的填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/133 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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，至二零二八年六月六日止，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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1185 擬在劃為「農業」地帶的元朗鰲磡石第 128 約地段第 368 號餘段及第 375 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，並闢設附屬場地辦公室(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/1185A 號)

簡介和提問部分

62. 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。規劃署不反對這宗申請。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 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，至二零二八年六月六日止，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 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/695 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場，並作露天貯物用途（為期三年），以及進行相關的填土工程

65. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 53

其他事項

66. 餘無別事，會議在下午四時三十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 766 次會議記錄
(會議日期：二零二五年六月六日)

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 |
|------|---------------|--------|
| 3 | Y/YL-MP/7 | 第一次 |
| 4 | Y/YL-MP/8 | 第一次 |
| 5 | Y/YL-MP/10 | 第一次 |
| 8 | A/SK-HC/365 | 第二次^ |
| 9 | A/NE-FTA/258 | 第二次^ |
| 10 | A/NE-LYT/841 | 第二次^ |
| 13 | A/NE-MKT/44 | 第二次^ |
| 16 | A/NE-TKL/796 | 第一次 |
| 19 | A/NE-TK/832 | 第二次^ |
| 23 | A/YL-KTN/1107 | 第一次 |
| 25 | A/YL-KTS/1068 | 第一次 |
| 26 | A/YL-NSW/337 | 第二次^ |
| 27 | A/YL-MP/384 | 第二次^ |
| 35 | A/YL-PH/1061 | 第一次 |
| 37 | A/YL-PH/1063 | 第一次 |
| 38 | A/HSK/561 | 第一次 |
| 43 | A/YL-LFS/555 | 第一次 |
| 52 | A/YL-TT/708 | 第一次 |

註：

[^]這已是申請人第二次要求延期，也是最後一次延期，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 |
|---------|--|
| 3、4 和 5 | <p>這三宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司皆才有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任這三宗申請的申請人顧問的其中一間公司。申請地點位於米埔。</p> <ul style="list-style-type: none"> — 何鉅業先生的公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來 — 梁家永先生在米埔擁有一個物業 |

| | | |
|----|---|--|
| 10 | 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司裕民建築有限公司提交。 | — 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受恒基公司的捐款。 — 何鉅業先生的公司目前與恒基公司有業務往來 |
| 26 | 申請地點位於米埔附近。 | — 梁家永先生在米埔擁有一個物業 |
| 27 | 申請地點位於米埔。 | — 梁家永先生在米埔擁有一個物業 |

由於何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論項目 3、4、5 和 10。由於葉文祺先生並無參與由恒基公司贊助並涉及項目 10 的項目，以及梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 3、4、5、26 和 27 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

[https://www\(tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/766_rnt_agenda.html](https://www(tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/766_rnt_agenda.html)。

附件 2

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 766 次會議記錄
(會議日期：二零二五年六月六日)

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 |
|----------|----------------|---|---------------------------|
| 12 | A/NE-LYT/848 | 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第 76 約地段第 1442 號及第 1444 號餘段和毗連政府土地作臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)用途 | 二零二五年六月十二日至 二零二八年六月十一日 |
| 17 | A/NE-KLH/655 | 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村第 7 約地段第 50 號 A 分段(部分)、第 50 號餘段(部分)及第 68 號餘段作臨時私人停車場(只限私家車)用途 | 二零二五年六月十一日至 二零二八年六月十日 |
| 39 | A/HSK/562 | 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 826 號 A 分段(部分)、第 828 號、第 839 號(部分)及第 840 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架)用途 | 二零二五年七月六日至 二零二八年七月五日 |
| 47 | A/YL-TYST/1310 | 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2526 號(部分)、第 2530 號(部分)、第 2531 號(部分)、第 2532 號餘段(部分)及第 2533 號(部分)作臨時商店及服務行業用途 | 二零二五年六月十一日至 二零二八年六月十日 |

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 | |
|----------|--------------|---|
| 17 | 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 |
| 47 | 申請地點位於洪水橋。 | — 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正計劃在洪水橋大道村附近興建一所安老院舍 |

小組委員會備悉，馬錦華先生因事未能出席會議，而倫婉霞博士尚未到席。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 766 次會議記錄
(會議日期：二零二五年六月六日)

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，至二零二八年六月六日止

| 項目編號 | 申請編號 | 規劃申請 |
|------|---------------|---|
| 14 | A/NE-MUP/214 | 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的沙頭角第 38 約地段第 107 號(部分)、第 109 號(部分)、第 115 號(部分)、第 116 號(部分)、第 117 號、第 118 號、第 119 號、第 120 號、第 121 號、第 122 號、第 123 號、第 124 號 A 分段、第 124 號 B 分段、第 125 號、第 126 號(部分)、第 127 號(部分)、第 128 號(部分)、第 131 號、第 133 號(部分)、第 134 號、第 135 號(部分)、第 136 號、第 141 號、第 142 號、第 143 號、第 144 號餘段(部分)、第 148 號、第 150 號、第 151 號及第 152 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程 |
| 15 | A/NE-TKL/773 | 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 456 號餘段、第 459 號、第 460 號、第 461 號、第 462 號及第 2229 號餘段闢設臨時物流中心 |
| 24 | A/YL-KTN/1110 | 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)及第 412 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程 |
| 33 | A/NE-KTS/551 | 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南蓮塘尾第 91 約地段第 3339 號餘段(部分)、第 3340 號餘段(部分)、第 3346 號餘段(部分)、第 3347 號(部分)、第 3348 號(部分)、第 3349 號(部分)及第 3350 號 B 分段餘段，以及第 100 約地段第 1486 號餘段(部分)、第 1490 號(部分)、第 1491 號(部分)及第 1493 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程 |

| 項目編號 | 申請編號 | 規劃申請 |
|------|----------------|--|
| 36 | A/YL-PH/1062 | 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 138 號 B 分段餘段(部分)及第 139 號 餘段(部分)臨時露天存放待售汽車，以及進行相關的填土工程 |
| 41 | A/YL-HTF/1182 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 298 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料，以及進行相關的填土工程 |
| 45 | A/YL-PS/752 | 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 73 號(部分)及第 74 號(部分)經營臨時食肆，並作附屬存放廚具用途 |
| 46 | A/YL-TYST/1286 | 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及露天存放建築材料和建築機械，並進行附屬工場活動 |
| 48 | A/YL-TYST/1311 | 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1311 號 B 分段第 2 小分段闢設臨時貨倉存放建築材料 |
| 51 | A/YL-TT/697 | 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 120 約地段第 3307 號和毗連政府土地闢設臨時私人停車場和經營商店及服務行業 |

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年六月六日止

| 項目編號 | 申請編號 | 規劃申請 |
|------|---------------|--|
| 20 | A/YL-KTN/1058 | 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1486 號(部分)、第 1489 號(部分)、第 1493 號(部分)及屋宇地段羣(部分)和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行相關的填土工程 |
| 21 | A/YL-KTN/1075 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1142 號(部分)闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行相關的填土工程 |
| 22 | A/YL-KTN/1076 | 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 555 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 1435 號 A 分段(部分)及第 1451 號(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬設施 |
| 29 | A/YL-SK/398 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 112 約地段第 386 號 A 分段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施，以及進行相關的填土工程 |

| 項目編號 | 申請編號 | 規劃申請 |
|------|-------------|--|
| 44 | A/YL-PN/85 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 60 號 C 分段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施 |
| 49 | A/YL-TT/691 | 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1385 號 A 分段(部分)、第 1385 號餘段、第 1386 號(部分)、第 1387 號 A 分段及第 1387 號 B 分段闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行相關的填土工程 |