

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二六年二月二十七日下午二時三十分舉行的 第 783 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

何鉅業先生

鄭楚明博士

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(新界西)
岑蕙琳女士

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

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

馬錦華先生

鍾錦華先生

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
鄧保君女士

城市規劃師／城市規劃委員會
彭婉珊女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 782 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」)二零二六年二月六日第 782 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 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 23 宗。延期要求的詳情、委員就這些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五宗。規劃署不反對這些申請按有關期限進一步續期。這些規劃申請的詳情載於**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 27 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、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 3**。

8. 回應一名委員就項目 25(申請編號 A/NE-TKLN/119)所提出的問題，小組委員會備悉這宗申請所申請的期限為一年。

商議部分

9. 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)。

屯門及元朗西區

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/YL-PN/12 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-PN/9》，把位於元朗下白泥第 135 約
地段第 118 號的申請地點由「海岸保護區」地帶
改劃為「政府、機構或社區」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-PN/12 號)

簡介和提問部分

10. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

區晞凡先生	—	屯門及元朗西規劃專員
招志揚先生	—	高級城市規劃師／屯門及元朗西
朱家慶先生	—	城市規劃師／屯門及元朗西

申請人的代表

嘉福服務有限公司—申請人
鄧嘉宜女士

達材都市規劃顧問有限公司

陳達材先生
韋卓鴻先生
何心怡女士

李兆民建築師有限公司
李君諄先生

陳錦敏亞洲有限公司
王頌謙先生

11. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。為確保會議順利並有效率地進行，申請人的陳述時限定為 15 分鐘。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

12. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、有關把申請地點由「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(當中「靈灰安置所」屬《註釋》第一欄下有當然權利進行的用途)的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

[黃煜新先生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。申請人的代表韋卓鴻先生表示，他們同意規劃署簡介的內容及就申請提出的意見，沒有其他論點要補充。

14. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

15. 副主席提出以下問題：

(a) 「海岸保護區」地帶內申請地點附近是否有任何同類的靈灰安置所用途申請尚在處理；以及

(b) 申請人建議限制到訪時間和訪客人數，特別是每 30 分鐘為一節，每節限四名訪客，並在某些日子(例如清明節)期間謝絕探訪，訂立這些限制的理據為何；以及這些限制條件會否妨礙可能使用設施的人士，並影響設施營運。

16. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片回應時表示，《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》同一「海岸保護區」地帶內並無改劃土地用途地帶以作靈灰安置所用途的同類申請。

17. 申請人的代表韋卓鴻先生解釋，申請人及申請人的交通顧問已就擬議營運時間及有關到訪時間和訪客人數限制，與運

輸署及漁農自然護理署密切商討。制訂這些擬議限制，旨在遵從由屋宇署執行的相關消防安全規例。

18. 副主席和一名委員留意到申請人建議永久封存未經使用的龕位，遂詢問封存方式及申請人會否明確劃分可用和已封存的龕位。申請人的代表韋卓鴻先生和李君諄先生回應時表示，已參考其他截算前靈灰安置所個案，該些個案在根據《私營骨灰安置所條例》申請牌照時，會提議封存申請沒有涵蓋的龕位。裝有未經使用龕位的牆壁會以防火板覆蓋，並進行表面處理以確保龕位永久封存。與其拆除龕位，封存未經使用龕位，不論從美觀抑或成本角度而言，均屬較可取的做法。食物環境衛生署(下稱「食環署」)大致上對此安排沒有意見。申請人會確保設施符合食環署轄下私營骨灰安置所事務辦事處(下稱「骨灰所辦」)的相關要求。此外，會在現場明確劃分使用中的龕位和已封存龕位的位置，並會在向食環署提交的圖則上予以記錄。

19. 一名委員詢問申請地點西面的廟宇存在已久，有否提供任何靈灰安置所設施。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生釐清時表示，該廟宇現時並非用作靈灰安置所用途，亦沒有過去曾作靈灰安置所用途的記錄，而且食環署目前並沒有處理任何與該廟宇相關的靈灰安置所申請。

20. 一名委員參照文件第 1.2 及 1.3 段，表示文件顯示二零一二年售出五個龕位，但現時這宗申請只有四個龕位的記錄，遂要求澄清為何已售出及已佔用的單人龕位數目有出入。申請人的代表鄧嘉宜女士在回應時表示，其中一個龕位已經移除。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生參照文件註 2，解釋有關段落中的數字(包括五個已佔用的龕位)是以二零二一年九月十日骨灰所辦的記錄為基礎。其後，位於 1 樓的一個已佔用的龕位已由客戶移除。

21. 主席詢問，擬議靈灰安置所發展會否與流浮山發展區的長遠規劃有任何鄰接地方或衝突。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，申請地點位於「流浮山、尖鼻咀及白泥地區發展－勘查研究」的研究範圍之外。現時這宗申請不會與有關地區的長遠規劃有任何鄰接問題。

22. 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。

[葉文祺先生在答問部分到席。]

商議部分

23. 主席扼要重述，申請人建議把申請地點由「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便把申請地點一幢現有新界豁免管制屋宇內的靈灰安置所用途納入規範。根據過往經驗，在審視靈灰安置所用途的申請時，主要的考慮因素包括交通影響，以及與周邊地區的土地用途是否互相協調。就交通影響方面，運輸署從交通工程的角度而言，對這宗申請沒有負面意見。此外，申請地點的周邊地區屬鄉郊地區，大部分地方未受干擾，而擬議的靈灰安置所用途將完全位於現有新界豁免管制屋宇內。有關建議與周邊地區並非完全不相協調。

24. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對上白泥及下白泥分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，會在諮詢相關政府部門後訂定，並連同經修訂的《註釋》和《說明書》，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。

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-TYST/11 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-TYST/14》，把位於元朗丹桂村
第 124 約地段第 3971 號餘段的申請地點
由「住宅(乙類)3」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/YL-TYST/11B 號)

簡介和提問部分

25. 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 |
| 馮家樂先生 | － 城市規劃師／屯門及元朗西 |

申請人的代表

- 一德觀管理有限公司
童堯先生
潘德明先生

26. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。為確保會議順利並有效率地進行，申請人的陳述時限定為 15 分鐘。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

27. 城市規劃師／屯門及元朗西馮家樂先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、有關把申請地點由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(當中「靈灰安置所」屬《註釋》第一欄經常准許的用途)的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。儘管規劃署原則上不反對這宗申請，但認為應在建議劃設的「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的《註釋》訂明合適的發展限制，包括地積比率或總樓面面積、建築物高度或龕位數目，這樣會較為恰當。

28. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表童堯先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然小組委員會已拒絕先前涉及申請地點擬作相同用途的第 12A 條申請(編號 Y/YL-TYST/1)，但目前這宗申請所涉的龕位數目已由 7 983 個減至 4 456 個，在控制及管理方面會較為理想，務求盡量減低對周邊地區的滋擾；
- (b) 申請人承諾會種植更多樹木，以美化申請地點的景觀；以及

(c) 申請人承諾會推行按發牌機制擬訂的管理方案所列明的擬議措施。

29. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

30. 一名委員留意到申請地點位置接近現有住宅發展(包括丹桂軒)，而民政事務總署元朗民政事務專員建議申請人諮詢區內的屏山鄉鄉事委員會及相關持份者，而元朗民政事務處已作好準備在有需要情況下可因應要求在聯絡及／或諮詢方面提供協助。該名委員遂問及有否進行地區諮詢，以及區內人士對擬議發展有何意見。申請人的代表童堯先生回應時表示，已多次諮詢區內人士(包括丹桂村的前村代表)，他們普遍認為擬議靈灰安置所用途可以接受。童先生回應主席的跟進提問時澄清，未有就這宗申請諮詢丹桂軒的居民。

31. 一名委員問及當局就新批土地契約第 238 號施加契約條件的理由，特別是關於「齋堂」和「不得建造墳墓」的限制，以及小組委員會審議這宗申請時應否考慮這些條件。主席回應時表示，就鄉郊地區的新批住宅地段而言，該類批地條件十分常見，在這類地段內，與齋堂、墳墓及人類遺骸相關的用途，一般不會獲得准許。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生補充說，根據所涉地段的契約，所涉地段主要作住宅用途，不得作任何與「齋堂」、「墳墓」和「人類遺骸」相關的用途。倘小組委員會同意或局部同意目前這宗申請，土地擁有人可提出契約修訂申請或臨時短期豁免書申請，以獲准作靈灰安置所用途。此外，《私營骨灰安置所條例》(第 630 章)或私營骨灰安置所發牌委員會所訂明的任何相關規定，均須遵守。

32. 一名委員詢問申請地點的現有建築物是否由申請人建造，以及申請地點是否自二零零七年起一直作靈灰安置所用途。申請人的代表童堯先生作出回應，表示現有建築物並非由申請人建造，但在購入時已經存在，而申請地點自二零零七年起一直作靈灰安置所用途。

33. 同一名委員留意到，申請地點亦涉及先前一宗提出把申請地點及其鄰近範圍由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙

類)3」地帶的改劃土地用途申請，而有關申請於二零零零年獲小組委員會局部同意，遂提出以下跟進問題：

- (a) 在改劃土地用途地帶後，「住宅(乙類)3」地帶的面積是否與「住宅(乙類)1」地帶相同；申請地點內的建築物當時是否已經存在；以及有關建築物是否作住宅用途；以及
- (b) 申請地點是否位於先前的發展審批地區圖範圍內。

34. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生就該名委員的提問作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點涉及先前一宗改劃土地用途地帶申請(編號Z/YL-TYST/1)，該宗申請提出把申請地點及其鄰近地方由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，以放寬地積比率及建築物高度限制。在改劃土地用途地帶後，「住宅(乙類)3」地帶的面積與「住宅(乙類)1」地帶完全相同，而該宗改劃土地用途地帶申請並非由目前的申請人提出。有關申請地點內的建築物當時已經存在，但並無關於其用途的資料；以及
- (b) 申請地點位於先前的發展審批地區圖範圍內。

35. 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

36. 主席扼要重述，審議靈灰安置所用途申請的主要考慮因素包括交通安排及是否與周邊地區的土地用途相協調。申請地點鄰近住宅發展，且相對上特別接近其中一幢住宅建築物。儘管申請地點先前的改劃申請曾被拒絕，規劃署原則上並不反對目前這宗申請，主要原因是先前在交通方面的關注事項已透過

擬議管理計劃所提出的訪客限制及時間管制措施得到處理，並已藉此降低潛在的滋擾。此外，申請地點與毗鄰的丹桂軒是分隔的，並設有獨立通道。運輸署不反對擬議交通安排，原因是管理計劃會由食物環境衛生署(下稱「食環署」)監察，提供了先前欠缺的規管機制。倘申請人不遵守規定，食環署有權執行管制，甚或撤銷其牌照。主席繼而請委員提出意見。

37. 關於規劃署建議局部同意這宗申請，一名委員就此提問。主席回應時請委員參閱文件附錄二，並解釋小組委員會通常在分區計劃大綱圖《註釋》對「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的龕位數目和建築物高度施加限制。由於申請人未有對龕位數目、地積比率或建築物高度提出任何限制，僅將最大上蓋面積限為 20%，實不足以作出規劃管制，因此規劃署並不完全同意申請人提出的發展限制，遂建議局部同意這宗申請。

38. 一名委員詢問香港公眾骨灰龕位現時供應情況。主席回應時表示，近年來公眾骨灰龕位的供應已漸趨穩定，因為政府已積極發展新的靈灰安置所，包括在石門、和合石和曾咀興建供公眾使用的新設施，加上綠色殯葬日益普及，香港公眾骨灰龕位短缺問題已不再像十多二十年前般嚴重。

39. 同一名委員追問，相關政府部門(例如運輸署)有否就有關用地預先訂定可接受的龕位數目。主席回應時表示現時沒有預訂數目，而且申請人有責任向相關政府決策局／部門證明擬議龕位數目不會造成負面影響，而有關建議在實施適當緩解措施的情況下技術上也是可行的。在目前這宗申請中建議的龕位數目(即 4 456 個龕位)會在「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶《註釋》的備註中訂明。倘申請人日後欲增加龕位數目，則須按照《城市規劃條例》提交第 16 條申請。

40. 一名委員表示，從技術角度而言，目前這宗申請的建議較先前被小組委員會拒絕的改劃申請有所改進。然而，周邊土地用途變化不大，仍以中等密度的近郊住宅發展為主，而丹桂軒當時亦已存在。所涉建築物原本興建作住宅用途，土地契約亦非為非住宅用途而訂定。地政總署元朗地政專員對未經許可的靈灰安置所用途提出負面意見，並已對此採取執行契約條款行動。根據發展審批地區圖，申請地點自二零零七年已用作

經營靈灰安置所。因此，該名委員詢問，倘若這宗申請獲同意／局部同意，擬議靈灰安置所是否構成違例發展，從而令小組委員會的決定在分區計劃大綱圖修訂階段受到質疑。主席表示，雖然涉及申請地點的先前申請被拒，但目前這宗申請的情況有所不同，因為龕位數目已經減少，而且申請人已提出交通和人羣管理措施，以解決先前對交通影響和滋擾的關注。

41. 副主席和一名委員關注擬議發展可能對當地社區可能造成的影響，主席引用過往處理有關靈灰安置所的同類申請的經驗作出回應，表示審議申請時一向以擬議靈灰安置所與鄰近住宅用途的鄰接程度為考慮因素，並須考慮兩者會否共用通道。在目前這宗申請中，擬議靈灰安置所主要靠近丹桂軒第 9 座，而丹桂軒其餘部分則距離較遠處，並設有獨立通道。

42. 兩名委員表示不反對這宗申請，一名委員表示申請地點位於邊陲位置，並設有獨立通道，與周邊用途距離較遠。除中等密度的住宅發展外，申請地點周圍混合了不同的土地用途。

43. 副主席對這宗申請不表反對，並表示擬議發展可能對周邊地區造成的滋擾應該有限，而且可透過發牌機制下的管理計劃處理。申請人應考慮沿申請地點邊界(特別是靠近第 9 座的地方)種植樹木，以進一步遮擋發展項目。

44. 主席總結說，委員普遍原則上不反對這宗申請。公眾人士(包括丹桂軒居民)將在分區計劃大綱圖修訂項目在憲報刊登後的申述期內有機會就擬議發展表達意見。

45. 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「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並訂明適當的發展限制。規劃署會諮詢相關政府部門，以擬定對唐人新村分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂。相關擬議修訂連同經修訂的《註釋》及《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。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區張浩榮先生、何子健先生及黃保傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/132 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢北西澳村第 167 約的政府土地
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/MOS/132 號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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、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。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 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二零三零年二月二十七日止；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。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/54 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺蓮麻坑路第 82 約地段第 1 號餘段及第 2 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MKT/54A 號)

簡介和提問部分

49. 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。規劃署不反對這宗申請。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，至二零二九年二月二十七日止，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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/849 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔龍尾第 17 約地段第 1738 號 B 分段第 3 小分段(部分)及第 1830 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/849 號)

簡介和提問部分

52. 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、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。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 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，至二零二九年二月二十七日止，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。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生、麥榮業先生及趙柏謙先生此時獲邀到席上。]

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-KTN/1201 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第109約地段第1160號、第1173號(部分)、
第1174號餘段(部分)、第1175號餘段(部分)及
第1176號餘段闢設臨時貨倉(存放建築材料)，
以及進行相關的填土工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/1201號)

簡介和提問部分

55. 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、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。規劃署不支持這宗申請。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 主席表示，雖然申請人指出目前這宗申請旨在為受北環線主線政府工程影響的棕地作業進行重置，但發展局並未向這宗申請提供政策上的支持。此外，擬議用途位於分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的範圍內，而且周邊地區有常耕農地羣。一名委員同意拒絕這宗申請，理由是受影響用地的面積約為 1 944 平方米，而目前這宗申請的用地佔地約 4 600 平方米，面積大幅增加，因此並無充分理據把受影響用地的作業遷移到申請用地。該名委員認為這樣擴展並不合理。

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途及相關填土工程不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議用途及相關填土工程與四周的土地用途並不協調。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/362 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 49 小分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/362 號)

59. 秘書報告，申請地點位於南生圍。梁家永先生已就此議項申報利益，他在申請地點附近擁有一個物業。

60. 由於梁家永先生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

61. 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。規劃署不反對這宗申請。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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，至二零二九年二月二十七日止，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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/390 在劃為「康樂」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 4620 號(部分)一樓闢設臨時社會福利設施(藥物倚賴者治療康復中心)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/390B 號)

64. 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，他在米埔擁有一個物業。

65. 由於梁家永先生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

66. 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。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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，有效期為兩年，至二零二八年二月二十七日止，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

[屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士、廖美芳女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西江敏華女士、林焯盈女士和朱家慶先生此時獲邀到席上。]

議程項目 48

[公開會議]

擬修訂《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/26 號)

簡介和提問部分

69. 除了以上所列的規劃署代表外，下列的政府代表(包括修訂項目 A、B1、B2 及 C 的顧問(下稱「顧問」))此時亦獲邀到席上：

發展局

莊欣怡女士	— 首席助理秘書長
關嘉佩女士	— 助理秘書長

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

葉鴻平先生	— 拓展處副處長
鍾樂展先生	— 總工程師
李志灝先生	— 總工程師
梁德志先生	— 高級工程師
鄺肇婷女士	— 高級工程師
關晉昌先生	— 工程師

鍾晨女士

— 工程師

顧問

奧雅納工程顧問

梁錦誠先生

鄺翰翎先生

羅祖妍女士

徐啟熙先生

70. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目 A—把現時屬「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的用地改劃為「其他指定用途」註明「產業園」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米；
- (b) 修訂項目 B1—把位於規劃區第 4B 區的三幅用地由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，最高地積比率限為 5.2 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；
- (c) 修訂項目 B2—把位於規劃區第 4B 區的現有道路及擬議加寬的道路及行人路由「住宅(乙類)3」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (d) 修訂項目 C—把位於規劃區第 34E 區南面的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米；
- (e) 修訂項目 D—把位於沙洲里東面的一幅「政府、機構或社區」地帶用地的最高建築物高度由 3 層修訂為主水平基準上 50 米；以及

- (f) 修訂項目 E 一把位於屏欣苑的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，最大總樓面面積限為 128 350 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米。

71. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應上述改劃作出修訂，以及作出其他修訂，包括對《註釋》的說明頁作出的修訂，以及為與最新的《法定圖則註釋總表》保持一致而作出的其他技術修訂。

72. 主席表示，洪水橋及厦村新發展區(下稱「洪水橋／厦村新發展區」)位於北部都會區(下稱「北都」)內，定位為高端專業服務及物流樞紐。分區計劃大綱圖的擬議修訂項目涵蓋數個主要發展項目，包括洪水橋產業園(下稱「產業園」)、屬「片區開發」試點的洪水橋「片區」及洪水橋和元朗南的智慧綠色集體運輸系統(下稱「智慧綠色集體運輸系統」)，全部均受相關政府政策措施所規限。為支持擬議修訂項目，當局亦已進行技術評估及地區諮詢。由於規劃署的代表已完成陳述，主席請委員提問。

修訂項目 A

規劃彈性

73. 一名委員備悉，擬議「其他指定用途」註明「產業園」地帶的《註釋》第一欄內容許作多類型的用途，預留最大的規劃彈性，利便產業園發展，遂詢問有何機制確保城市規劃委員會(下稱「城規會」)對產業園的日後發展作出充分的規劃管制。

74. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「產業園」地帶涵蓋的土地面積約 23 公頃，已由政府收回，現時全屬政府土地；

- (b) 政府在二零二六年一月初成立由其全資擁有的洪水橋產業園有限公司(下稱「產業園公司」)，以推展並落實產業園發展。產業園公司須向政府提交發展計劃，以確保有關發展符合政府的產業政策。產業園的落實及營運基本上等同於一項政府行為；
- (c) 為了就產業園日後發展的土地用途、發展密度及詳細設計預留最大的彈性，當局為產業園劃設特定的「其他指定用途」註明「產業園」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 110 米(與現時「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的限制相同)，並載列多類型的准許用途，以容納預期會設於產業園的各種產業及配套設施。儘管「其他指定用途」註明「產業園」地帶未有訂明地積比率限制，但考慮到基礎設施的承載力，建議在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明「洪水橋／厦村新發展區規劃及工程研究」所採用的整體總樓面面積。這個假設的整體總樓面面積時，是根據產業園的發展用地總面積，以及現時就分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶所訂的 7 倍地積比率而計算；以及
- (d) 為確保作出充分管制，當局會按情況在相關土地契約中加入整體總樓面面積及相關政府決策局／部門的不同規定，尤其是有關交通及環境方面的規定。

75. 主席補充，儘管建議對「其他指定用途」註明「產業園」地帶施加的發展限制屬最低限度，但政府仍能有效監察產業園的發展，確保產業園的規劃及發展符合相關政府規例及法定要求。

76. 一名委員詢問「其他指定用途」註明「產業園」地帶是否應提供更大彈性，以容納人才公寓等更廣泛的配套用途。該名委員表示，「其他指定用途」註明「產業園」地帶所准許的「分層住宅(只限員工宿舍)」用途，以住宿種類而言或許過於嚴格。此外，當局應預留更大彈性以配合區內文化及旅遊產業的潛在發展，該名委員並認為，「其他指定用途」註明「產業園」地帶亦應容納更廣泛的配套活動，而不應僅限於食肆。

77. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應時解釋說，當局參照新田科技城、牛潭尾新發展區及河套區發展，已在「其他指定用途」註明「產業園」地帶建議多類型與產業發展相關的准許用途，包括「瀝青廠／混凝土配料廠」、「水泥製造」、「創意產業」、「工業用途」及「資訊科技及電訊業」，以容納生產鏈中不同階段的各類合適產業。在擬議「其他指定用途」註明「產業園」地帶內，「分層住宅(只限員工宿舍)」、「酒店」及「住宿機構」用途將准許闢設人才公寓等配套設施，以盡量減少通勤需求和可能造成的交通影響。此外，為促進產業園發展成自給自足的社區，擬議「其他指定用途」註明「產業園」地帶經常准許闢設「食肆」、「娛樂場所」、「康體文娛場所」以及「商店及服務行業」等各類配套設施。

78. 副主席備悉當局旨在為產業園提供最大彈性。他詢問當局會否制訂總綱計劃或策略性框架，以有效指導和監督產業園的發展。他進一步詢問，當局會否制訂一套準則，以指導各個關鍵方面，包括撥地的最小面積、考慮有條理地批地，把相容相配的使用者凝聚成群，以達致協同效應，以及有效設計區內道路布局，以加強與外部網絡的連接。發展局首席助理秘書長莊欣怡女士作出回應，要點如下：

- (a) 產業園公司是一間由財政司司長法團全資擁有的公司，其董事局由官方董事組成，其中包括與產業園公司發展相關的政策局局長。這個管治及企業架構讓政府能直接參與並主導產業的發展及營運，並確保發展符合政府的產業政策；
- (b) 產業園公司於二零二六年年中投入運作時，須制訂發展計劃以提交政府考慮，並須定期向政府匯報最新情況。為確保透明度，產業園公司須就其營運及財務狀況，向立法會提交年度報告。因此，政府在指導和監督產業園的發展方面擔當重要的角色；以及
- (c) 產業園獨特的定位，使其在北都其他產業用地中脫穎而出。產業園與深圳前海連接便利，憑藉其區位優勢及完善的交通網絡，因此產業園被定位為發展

一系列具競爭優勢並獲政府支持的產業，例如高增值或智慧製造產業，包括製藥產業。在制訂發展計劃時，產業園公司會仔細考慮詳細的用地規劃，以期發揮最大的協同效應。此外，產業園內的發展須符合相關政府規定及規例。

79. 主席補充說，產業園公司須向政府提交發展計劃，以供檢視和考慮。有關計劃不僅會提供一個策略性框架，還會涵蓋土地用途分布及發展布局等細節。

80. 一名委員表示支持為產業園發展預留最大的規劃彈性，並認為其日後發展應有總綱圖作指引，按序進行。參考為新田科技城制訂的同類指引，如有一套規劃指引，或有助為日後發展提供協調的設計，在詳細設計階段為產業園營造氛圍，儘管該區未必有顯著的生態問題。

洪水橋產業園可能進行的擴建

81. 一名委員留意到運輸及物流局先前公布，在洪水橋／厦村新發展區內有其他預留作物流發展的用地，遂詢問該等用地是否包括在現時的擬議修訂中，還是日後要另行提出分區計劃大綱圖修訂建議，以便進行有關發展。發展局首席助理秘書長莊欣怡女士回應說，在洪水橋／厦村新發展區內有其他工業用地，例如在附近有一個運輸及物流局正在檢視的現代物流圈(下稱「物流圈」)。視乎本年稍後進行的邀請提交意向書的結果，以及倘運輸及物流局認為產業園公司適合一次過發展該等物流用地中的任何地塊，發展局會就長遠發展與運輸及物流局聯絡。如有必要，會展開相關的法定規劃程序。

82. 主席澄清說，現時的擬議修訂僅與佔地約 23 公頃的產業園有關。擬議物流圈佔地約 32 公頃，並非有關擬議修訂的一部分。雖然政府不排除日後或會擴建產業園，但任何這類擴建均須經過法定規劃程序。在此期間，運輸及物流局正根據其現行政策框架審視物流圈發展。主席回應一名委員的詢問時表示，產業園和物流圈彼此為鄰，兩者均位於洪水橋及厦村分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍。

83. 一名委員留意到，與「其他指定用途」註明「產業園」地帶的建議准許土地用途相比，「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶所准許的土地用途彈性相對較小，遂詢問物流園以南的企業及科技園日後是否亦由產業園公司負責管理。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，表示已規劃的企業及科技園所涉的三幅用地已包括在根據「片區開發」模式進行招標的洪水橋片區內。當局會進一步審視增加其土地用途靈活性的空間，考慮因素包括招標結果、現行政府政策和政府決策局／部門的意見。任何對企業及科技園規劃的擬議改動會在適當時提交城規會考慮。主席補充說，相關投標邀請書內採用的發展參數，所根據的是《註釋》和分區計劃大綱圖對「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶所訂定而目前有效的限制，有機會時可研究提供進一步的規劃彈性。

修訂項目 B1 及 B2

智慧綠色集體運輸系統的運作和路線

84. 一些委員詢問智慧綠色集體運輸系統的運作和設計詳情，包括擬議路線和運作模式、從修訂項目 B1 的擬議發展到距離最近的規劃中智慧綠色集體運輸系統／鐵路站有多遠、與屯馬線洪水橋站的轉乘安排，以及預留土地為發展智慧綠色集體運輸系統提供資金支援的理據。

85. 土拓署拓展處副處長葉鴻平先生借助一些投影片回應委員的問題，要點如下：

- (a) 整個系統全長約 16 公里。現時，政府正全力推進第一階段的智慧綠色集體運輸系統，此階段的系統長約 4.5 公里，擬設七個車站(A1 站至 A7 站)，以配合洪水橋／厦村新發展區的發展時間表。第一階段會於毗鄰現時輕鐵泥圍站的 A1 站開始，經 A2 站及 A3 站(靠近興建中的屯馬線洪水橋站)穿過洪水橋／厦村新發展區未來的市中心和住宅區，並經 A4 站至 A7 站繼續伸延至洪水橋／厦村新發展區的物流、企業和科技區。所涉住宅發展用地將位於已

規劃的屯馬線洪水橋站和智慧綠色集體運輸系統 A2 站約 500 米範圍內，十分方便；

- (b) 參考內地所採用的智能軌道快運系統，智慧綠色集體運輸系統會採用環保路面模式，無需使用傳統的實體鐵路路軌。有關系統旨在提供中等運量服務，切合洪水橋／厦村新發展區的交通需求，在運作上亦可有彈性；
- (c) 透過向日後的專營者批出修訂項目 B1 用地的發展權利，為智慧綠色集體運輸系統提供資金資助，實至關重要。有關專營者在 20 年專營期間，將負責採購、設計、營運和維修智慧綠色集體運輸系統，包括智慧綠色集體運輸系統車輛和維修車廠，而政府則負責興建與智慧綠色集體運輸系統有關的相關道路基礎設施。發展模式會與香港鐵路發展項目一般採用的「鐵路加物業」發展模式大致相似；
- (d) 智慧綠色集體運輸系統大部分行車路段均設於專用道路，並會在主要交界處與其他路面交通採用分層分隔，例如透過闢設架空路段。已盡量減少與其他路面交通共用的交界處數目(即只有三個交界處)；以及
- (e) 系統(A2 站)可經園景平台及／或行人天橋方便地連接已規劃的屯馬線洪水橋站。擬議的港深西部鐵路(洪水橋至前海)位於智慧綠色集體運輸系統與屯馬線之間，洪水橋／厦村新發展區的地理位置十分優越，是三個集體運輸匯集之地。

零售及社區設施的供應

86. 副主席詢問規劃在街角用地興建兩幢零售大樓的理由為何，以及其位置是只供參考或是根據具體的規劃考慮因素而定。他進一步詢問會否在修訂項目 B1 用地闢設任何社區設施。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投應片作出回應，指出兩幢相關的單層零售大樓是特別建議設於 4B-2 用地北部，以營造低矮建築帶，使周邊環境空氣更為流通和視

野更為開揚。這是以人為本的設計，旨在減少對現有鄉村(包括田心)的影響，以便更有效地達致城鄉共融。此外，「住宅(甲類)6」地帶的日後發展會考慮多項設計措施，例如高低有致的建築物高度、低矮建築帶、建築物後移和建築物間距，以營造高度變化，以及使周邊地區空氣更為流通和視野更為開揚。至於社區設施供應方面，雖然並無計劃在修訂項目 B1 用地的私人住宅發展內闢設政府、機構及社區設施，但日後的居民仍可便捷地通往在洪水橋／廈村新發展區未來市中心的各項政府、機構及社區設施，包括區域政府綜合大樓(內設街市、裁判法院及其他公共服務)。此外，原本規劃在規劃區第 34E 區(即修訂項目 C 用地)南面用地設置的社區會堂和圖書館，將會遷往相關「住宅(甲類)6」地帶北面緊鄰的規劃區第 6A 區的「政府、機構或社區」用地，為日後的居民提供服務。

道路擴闊建議

87. 一名委員詢問修訂項目 B1 和 B2 用地的擬議住宅發展是否需要在周邊地區進行道路擴闊或改善工程。顧問鄺翰翎先生借助投影片回應時表示，當局已進行交通影響評估，以修訂項目 B1 和 B2 所涉擬議發展的發展參數為基礎，評估擬議發展可能在交通方面造成的影響。交通影響評估結果顯示，整體道路網能夠應付擬議發展所產生的額外交通量。然而，土拓署審視有關用地附近主要路口的表現後，已承諾在四個路口進行路口改善工程，包括(i)在洪天路北行方向增設左轉行車線，並更新洪志路沿路的道路標記；(ii)提升田廈路／L16 道路／洪亮路路口的設計，改以交通燈控制；(iii)重置 L15 道路東行的行車線；以及(iv)改善青山公路西行路段，以鋪設四條行車線。此外，當局建議在修訂項目 B2 下將洪亮路擴闊至約 7.3 米，並將行人路擴闊至最少闊 3.25 米。

行人連接

88. 主席和一名委員備悉擬議住宅發展將提供約 3 000 個單位，預計人口接近 10 000 人，考慮到附近路口繁忙，遂詢問將擬議住宅發展用地連接至未來市中心的整體行人連接計劃為何，並問及會否闢設行人天橋連接，以確保通行環境安全便利。顧問鄺翰翎先生借助投影片回應時表示，從發展用地步行至最近的運輸樞紐屯馬線洪水橋站距離僅約 400 米，約七分鐘

步行路程，而行人路會充分擴闊至 3.25 米，方便通往未來市中心。雖然闢設行人天橋連接並非必要，但日後如有需要可再研究此建議。

89. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士補充說，從住宅發展用地步行至屯馬線洪水橋站距離約 400 米。毗鄰車站的南面土地上將會興建公共運輸交匯處，有關用地可能會建有購物商場等商業發展。因此，無須穿過空置土地之餘，亦可改善行人連接，營造更舒適的步行環境。

90. 副主席建議研究提供行人連接設施，以貫通三幅發展用地。主席回應時表示，可以考慮建立綜合行人天橋網絡，將三幅用地連接起來，亦可能與日後的商業發展相結合。提供此等設施不會與擬議修訂項目相左，可在稍後階段加以研究。

修訂項目 C

洪水橋／厦村新發展區市中心的規劃及城市設計

91. 一名委員備悉修訂項目 C 下的改劃用地位於日後洪水橋／厦村新發展區市中心附近，遂詢問該市中心的規劃和城市設計概念為何。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片回應時表示，洪水橋／厦村新發展區佔地約 707 公頃，其未來的市中心位於距離日後屯馬線洪水橋站 500 米至 1 000 米的範圍內，四通八達。位於已規劃的屯馬線洪水橋站東面的兩幅發展用地(即規劃區第 28A 和 28B 區)計劃作混合用途發展，包括住宅和商業用途，而主要商業活動將集中在已規劃的屯馬線洪水橋站西面的發展用地(即規劃區第 32A、32B、32C 和 32D 區)。修訂項目 C 下的規劃區第 34E 區位於住宅區北面，鄰近已規劃的屯馬線洪水橋站。

92. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片回應主席的提問，澄清北部都會區大學城的主用地規劃於洪水橋／厦村新發展區市中心南面。

[黃煜新先生在討論期間離席。]

總結

93. 由於委員沒有進一步提問，主席作出總結，表示委員支持擬議修訂，有關修訂不僅對洪水橋／厦村新發展區至關重要，對整個北都的發展亦然。主席亦表示，對於多個主要方面，包括給予工業園最大彈性，以及擬增加住宅發展密度，以協助必要的基礎設施籌措資金，委員的反應均為正面。主席強調，政府項目團隊在制訂工業園的發展計劃圖時，應考慮委員提出的各項考慮因素和意見，包括但不限於整體發展布局、土地用途建議、相關政府決策局／部門的規定、人才公寓的供應，以及加入良好城市設計原則。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖會在憲報刊登，以供公眾查閱，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。

94. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》作出的擬議修訂，以及載於文件附件II的分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/2A(展示時會重新編號為 S/HSK/3)及載於文件附件III的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/2A》(展示時會重新編號為 S/HSK/3)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

95. 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。

[主席多謝政府的代表(包括顧問)出席會議。發展局及土拓署的代表和顧問此時離席。]

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/506 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門第 130 約地段第 2447 號餘段(部分)及
第 2447 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，
以及進行相關的填土工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTTY/506 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗西廖美芳女士借助一些圖則，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。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二九年二月二十七日止，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-LFS/592 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的
元朗尖鼻咀第 129 約的政府土地作政府用途
(大灣區空氣質素實驗室及氣象監測超級站)，
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-LFS/592 號)

99. 秘書報告，這宗申請由環境保護署(下稱「環保署」)提交，擬作政府用途(大灣區空氣質素實驗室及氣象監測超級站)。以下委員已就此議項申報利益：

余錦華女士 — 為環保署的代表；以及

鄭楚明博士 — 為前天文台台長並有參與項目。

100. 由於余錦華女士和鄭楚明博士涉及直接利益，小組委員會同意須請他們就此議項暫時離席。

[余錦華女士和鄭楚明博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

101. 城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

102. 一名委員詢問申請地點是否位於濕地緩衝區內，以及是否須進行生態影響評估。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生作出回應，確認申請地點是位於濕地緩衝區內。根據有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C，申請人已提交生態影響評估報告，當中顯示擬議用途預計不會對

生態造成剩餘影響。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署對這宗申請沒有負面意見。

103. 一名委員留意到，在申請地點西部有三棵紫檀是《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的物種，但申請人並沒有建議予以保留，遂詢問這應否影響小組委員會考慮這宗申請。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生回應說該三棵紫檀屬受保護物種，原則上應盡可能保護。然而，由於樹木調查顯示該些樹木的狀況欠佳，因此不適宜移植。此外，申請人提交的美化環境建議指出，由於靠近設備區的成齡樹可能會妨礙監察光度，亦可能會排放揮發性有機化合物，影響數據的準確性，故建議砍伐申請地點所有的成齡樹。即使不能保留該三棵紫檀，但已建議根據《發展局技術通告(工務)第 4/2020 號》，以 1:1.06 的比例進行補償種植。

商議部分

104. 主席表示擬議發展是非常需要進行的項目，其選址曾經過選址程序。相關政府部門已進行評估，特別是生態影響方面的評估，結果證明有關發展不會造成不良影響。至於申請地點的樹木，雖然有些是受保護物種，但相關政府部門已檢視過此事，認為擬議安排符合相關指引和法例的要求。

105. 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二零二零年二月二十七日止；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。]

[余錦華女士及鄭楚明博士此時返回席上。]

議程項目 69

其他事項

[公開會議]

106. 餘無別事，會議在下午五時三十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 783 次會議記錄
(會議日期：二零二六年二月二十七日)

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	A/I-TCV/29	第一次
6	A/SK-CWBS/52	第二次^
8	A/SK-PK/312	第二次^
10	A/NE-LT/784	第二次^
11	A/NE-LT/787	第一次
15	A/NE-MKT/58	第一次
16	A/NE-MTL/14	第一次
17	A/NE-LK/166	第一次
18	A/NE-MUP/227	第一次
21	A/NE-TKL/826	第一次
22	A/NE-TKL/830	第一次
24	A/NE-TKLN/111	第二次^
31	A/YL-KTN/1167	第二次^
35	A/YL-KTN/1205	第一次
36	A/YL-KTS/1095	第二次^
37	A/YL-KTS/1099	第二次^
42	A/YL-MP/404	第一次
47	A/YL-PH/1103	第一次
50	A/TM-LTY/500	第二次^
52	A/TM-LTY/507	第一次
56	A/YL-LFS/593	第一次
64	A/YL-TT/737	第二次^
65	A/YL-TT/759	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	
10 及 11	申請地點位於林村。	— 劉竟成先生的配偶是申請地點附近一個物業的其中一名擁有人
42	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

由於劉竟成先生配偶和梁家永先生的物業並非直接望向項目 10、11 及 42 的相關申請地點，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/783_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 783 次會議記錄
(會議日期：二零二六年二月二十七日)

續期個案

(a) 為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	規劃申請	續期的期限
29	A/NE-TK/850	在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 約多個地段和毗連政府土地作臨時住宿機構(過渡性房屋)用途連填土和挖土工程	二零二六年三月二十七日至二零二九年三月二十六日
30	A/NE-TK/852	在劃為「自然保育區」地帶的大埔大美督第 28 約的政府土地作臨時商店及服務行業(售賣小食及出租和存放與釣魚有關的用具)用途	二零二六年三月四日至二零二九年三月三日
49	A/HSK/594	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錫降村第 125 約地段第 1028 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 1030 號 D 分段作臨時商店及服務行業(地產代理)用途	二零二六年三月二十二日至二零二九年三月二十一日
59	A/YL-PS/772	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 43 號 G 分段(部分)及第 43 號餘段(部分)作臨時食肆(餐廳戶外座位區)連附屬存放廚具用途	二零二六年四月一日至二零二九年三月三十一日

(b) 為臨時規劃許可續期五年的申請

項目編號	申請編號	規劃申請	續期的期限
39	A/YL-SK/442	在劃為「農業」地帶的元朗石崗南慶西路第 112 約多個地段作臨時康體文娛場所(休閒農場)用途連相關填土工程	二零二六年三月十三日至二零三一年三月十二日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 783 次會議記錄
(會議日期：二零二六年二月二十七日)

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，有效期為一年，至二零二七年二月二十七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
25	A/NE-TKLN/119	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 80 約地段第 70 號 B 分段第 1 小分段經營臨時商店及服務行業

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二九年二月二十七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
7	A/SK-TLS/72	在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢馬游塘第 401 約地段第 146 號餘段(部分)及第 147 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只限私家車)
12	A/NE-FTA/264	擬在劃為「農業」地帶的上水缸瓦甫第 87 約多個地段和毗連政府土地關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)和露天存放建築材料及機械，並關設附屬設施，以及進行相關的填土工程
13	A/NE-FTA/271	擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的上水虎地坳第 89 約多個地段和毗連政府土地關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
19	A/NE-MUP/228	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 757 號 B 分段第 1 小分段餘段關設臨時私人停車場(只限私家車)，以及進行相關的填土工程
20	A/NE-MUP/229	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 760 號 B 分段餘段(部分)關設臨時私人停車場(只限私家車)，以及進行相關的填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
23	A/NE-TKL/831	擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺第 84 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)和中型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停泊場連附屬設施，以及進行相關的填土工程
27	A/NE-PK/229	擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約多個地段闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
32	A/YL-KTN/1200	在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約多個地段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
34	A/YL-KTN/1204	擬在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1831 號(部分)及第 1833 號(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的挖土工程
43	A/YL-PH/1070	擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約多個地段闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)，以及進行相關的填土工程
44	A/YL-PH/1100	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約多個地段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程
45	A/YL-PH/1101	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉下輦第 111 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程
46	A/YL-PH/1102	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山河瀝背第 111 約地段第 2743 號(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土工程
53	A/TM-SKW/140	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌村第 385 約地段第 215 號經營臨時商店及服務行業
54	A/YL-HTF/1205	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 128 約多個地段臨時露天存放汽車零件，並闢設附屬汽車零件修理工場，以及進行相關的填土工程
57	A/YL-LFS/594	擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段臨時露天存放建築材料及機械，並闢設附屬設施
60	A/YL-TYST/1318	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉連附屬設施

項目編號	申請編號	規劃申請
61	A/YL-TYST/1326	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約多個地段闢設臨時貨倉及露天存放建築材料
62	A/YL-TYST/1334	在劃為「未決定用途」地帶及「住宅(丙類)」地帶的元朗唐人新村第 119 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，並闢設附屬工場
63	A/YL-TYST/1345	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1172 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料
66	A/YL-TT/760	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 119 約地段第 1600 號餘段經營臨時商店及服務行業
67	A/YL-TT/761	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 706 號(部分)闢設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程
68	A/YL-TT/762	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠黃泥墩村第 117 約地段第 1109 號餘段經營臨時商店及服務行業

(c) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三一年二月二十七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
26	A/NE-KLH/661	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大窩第 7 約多個地段闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬設施
40	A/YL-SK/446	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗中心村第 114 約地段第 1136 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土工程
58	A/YL-PS/771	在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 114 號(部分)及第 115 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，以及闢設臨時公眾停車場(私家車)

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
------	---------

項目 編號	委員的利益申報	
26	申請地點位於大埔。	— 倫婉霞博士與配偶在大埔擁有一個聯名物業

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。