

二零二三年二月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 1289 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

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(總區北)

劉志輝先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

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
盧玉敏女士(上午)
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
林芬佑女士(上午)
林樹竹女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二三年二月十日第 1288 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年二月十日第 1288 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖／市區重建局發展計劃草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年二月七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准長沙灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K5/39)及市區重建局(下稱「市建局」)昌華街／長沙灣道發展計劃草圖(重新編號為 S/K5/URA3/2)。核准分區計劃大綱草圖及發展計劃草圖一事於二零二三年二月十七日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年二月七日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/26》及《油麻地分區計劃大綱核准圖編號 S/K2/24》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二三年二月十七日在憲報公布。

(iii) 有關考慮分區計劃大綱草圖及市區重建局發展計劃草圖的申述和意見的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》及《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》的申述和意見的聆聽會安排，徵詢委員的同意。

5. 秘書報告，就分區計劃大綱草圖所作的修訂涉及一幅在九龍城龍崗道的用地，而就發展計劃草圖所作的修訂則涉及位於九龍城的一個地方，由市建局提交，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任市建局顧問的其中一家公司。市建局亦提交了意見(C1)。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------|---|--|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事，
以及其轄下委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事，
以及其轄下委員會的委員； |
| 馬錦華先生 | — | 為市建局土地、安置及補償委員會成員、市區更新基金董事會董事，以及香港房屋協會(下稱「房協」)監事會委員。房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與市建局有業務往來。他的公司在馬頭角擁有四個物業，以及其女兒在九龍城擁有一個物業； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — | 為市建局上訴委員團前副主席； |

- | | | |
|-------|---|---|
| 呂守信先生 | — | 為市建局的前執行董事； |
| 余偉業先生 | — | 為市區更新基金董事會成員及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |
| 馮英偉先生 | — | 為市區更新基金董事會前成員； |
| 羅淑君女士 | — | 為市區更新基金董事會前成員；以及香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜； |
| 劉竟成先生 | — | 為房協成員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜； |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協成員和前僱員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜； |
| 余烽立先生 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 伍穎梅女士 | — | 其公司在馬頭角擁有兩個物業。 |

6. 由於這個關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質，所有已就各項修訂項目申報相關利益的委員及／或有關分區計劃大綱草圖或發展計劃草圖的提意見人應可留在席上。城規會備悉，黃天祥博士和黃傑龍先生因事未能出席會議。

7. 秘書介紹，在二零二二年十月二十八日，城規會根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖和發展計劃草圖，以供公眾查閱。該分區計劃大綱草圖主要涉及修訂位於九龍城龍崗道一幅劃為「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制。在為期兩個月的展示期內，城規會就分區計劃大綱草圖和發展計劃草圖共分別收到一份和 60 份有效的申述。其後，城規會在二零二三年一月二十日公布這些有效申述的內容，為期三個星期，

期間就分區計劃大綱草圖和發展計劃草圖共分別收到一份和 24 份有效的意見。

8. 秘書報告，由於就分區計劃大綱草圖／發展計劃草圖所收到的申述和意見性質相似，因此建議把分區計劃大綱草圖／發展計劃草圖的所有有效申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，分區計劃大綱草圖／發展計劃草圖的每名申述人／提意見人在聆聽會中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二三年四月由城規會全體委員考慮相關申述和意見。

[余烽立先生、余偉業先生和倫婉霞博士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10882 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

9. 秘書報告，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目 A1 涉及把一幅位於屯門第 16 區海皇路的用地改劃土地用途，而改劃一事獲得由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)委聘顧問進行的研究支持，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是其中一間擔任顧問的公司；修訂項目 D 涉及一宗第 12A 條申請，當中奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為申請人的顧問公司；以及修訂項目 E 涉及一宗有關作靈灰安置所用途的第 12A 條申請。其中一名申述人(R1)的代理奧雅納公司已提交一份申述。

10. 下列委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 一 目前與奧雅納公司有業務往來；

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 侯智恒博士 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與港鐵公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 何鉅業先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 黃令衡先生 | — | 為私營骨灰安置所上訴委員會成員；
以及 |
| 馬錦華先生 | — | 為私營骨灰安置所上訴委員會成員。 |

11. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於侯智恒博士、余烽立先生和何鉅業先生沒有參與修訂分區計劃大綱圖及／或提交相關申述，因此他們可留在席上。委員亦同意，由於黃令衡先生和馬錦華先生涉及與私營骨灰安置所上訴委員會有關的利益屬間接，因此他們可留在席上。

簡介和提問部分

12. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

13. 以下政府的代表、申述人和提意見人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 區晞凡先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員 |
| 張嘉琪女士 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 朱雪華女士 | — | 城市規劃師／屯門及元朗西 |

R 3 — Kwok Wah Cheong

R 4 — 郭華彥

17. 郭華彥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 A1 用地的住宅發展部分應減少至少 50%，其中大部分應專門作商業／辦公室用途。在項目 A1 用地提供就業機會，使屯門及附近地區的居民無需再往返核心商業區上下班而耗費大量交通時間(即每日三小時)，讓他們受惠。
- (b) 香港的新增房屋供應主要集中在新界西部，而新增就業機會則集中在港島東部和九龍，整體的職住空間規劃並不合理。根據已知的發展項目資料，粗略估計屯門區在未來 10 年將會興建約 76 000 個新單位，新增人口約 215 000 人。面對如此龐大的人口增長，政府應避免在屯門區進一步規劃住宅發展。除致力滿足迫切的房屋需求外，政府亦不應忽視尚未解決的其他社會需要或問題；
- (c) 雖然商業或辦公室的需求或許由市場帶動，但政府應帶頭將部分政府辦公室及設施從主要市區遷往新界，藉此長遠改善職住空間的平衡和紓緩跨區交通的壓力；
- (d) 規劃署聲稱洪水橋(即洪水橋／厦村新發展區)可提供約 150 000 個職位。然而，這些職位大部分會由該區的未來人口擔任，只有少量餘額可供其他地區的居民申請。由於落實洪水橋／厦村新發展區項目須進行收地，很可能會推遲在該區提供就業機會的時間，而項目 A1 用地是政府土地，可馬上發展作商業／辦公室用途以提供就業機會；
- (e) 若把兩張分別於一九六零年代和現今拍攝的維多利亞港照片作出比較，便可看到今時今日的海港在航行船隻的數量上已不及一九六零年代那樣繁盛。維多利亞港的功能正在減退，因此應檢討是否有需要保護海港和避免填海。倘項目 A1 用地會發展作商

業用途，因而令房屋單位數目減少，可於油塘灣、啟德及西環等地區附近的維多利亞港水域填海建屋，以作補償。為此，建議檢討《保護海港條例》，以便為房屋發展和房屋單位的供應提供更大空間；

- (f) 應放棄核心商業區的發展概念，並應將一些位於核心商業區邊緣位置的地區(例如北角、鰂魚涌和黃竹坑)保留或轉作住宅用途。此外，應在啟德發展區預留更多用地作住宅用途；以及
- (g) 總結而言，請委員考慮全港的整體職住空間規劃及由此引致的三小時上下班交通時間是否合理；以及考慮是否應該放棄保護維多利亞港的概念。

[黃幸怡女士於郭先生作出陳述期間到席。]

R5 / C2 — Mary Mulvihill

18. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 A1 用地日後的大型發展將會使區內的發展模式出現重大改變。當局實無必要改劃該用地作房屋發展，因為全港各區仍有大量空置房屋單位。反之，當局應改劃該用地作商業發展；
- (b) 政府最近宣布，一些賣地計劃用地的契約條件中會加入提供首次置業單位和青年宿舍的條款。然而，該些條款並不適用於由港鐵公司或市建局發展的用地。有關規定應一致適用於公營和私人發展用地；
- (c) 項目 A1 用地為政府土地，把該用地批予港鐵公司作私人發展以填補資金差額的做法，令人無法接受。項目 A1 用地的發展應混合興建公私營房屋單位，情況與小蠔灣車廠發展用地的安排類似；

- (d) 對在項目 A1 用地設地標建築物的概念存疑。該用地的擬議高層發展會危及往返該區的鷺鳥羣；
- (e) 大部分屯門區議員一直一致要求在區內提供更多就業機會，令居民不需因往返市區上下班而在交通方面耗費大量時間。與內地商貿市場的融合和落實北部都會區項目會有助把就業機會由港島轉移到新界北；
- (f) 擬在項目 A1 用地沿屯門河河道重置的河畔長廊將與本港其他海濱發展類似，只會提供簡便的餐飲服務。就改劃土地用途地帶作出修訂時，並無規定須提供足夠的小食亭設施，以售賣不同價錢的餐飲及提供舒適的空間；
- (g) 位於項目 A1 用地的現有屯門游泳池將會受到擬議房屋發展影響。屯門游泳池是一所設有各類游泳池的場館。由於屯門高爾夫球場內已設有其他康樂設施，因此游泳池未能在該處全面重置。有關重置屯門游泳池的詳細資料亦不足。當局應在項目 A1 用地闢設一個游泳池，不但可為日後居於該處的居民提供服務，亦可供周邊社區的居民使用；
- (h) 有關項目 D 的改劃土地用途地帶申請獲得批准，是因為原訟法庭的決定。改劃土地用途地帶的建議會為社區帶來屏風樓，使政府、機構及社區設施變得有限。因此，項目 D 不應獲得同意，而且應提供其他選擇，例如把項目 D 用地保留為「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶；以及
- (i) 關於項目 E，由於骨灰龕位數目與在二零一三年被拒絕的申請(編號 Y/TM/8)相比已增加一倍，加上大部分龕位尚未出售，因此，無法按龕位目前的使用情況確定項目 E 用地的靈灰安置所在交通方面造成的影響。

19. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員將向申述

人、提意見人、申述人的代表及／或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

就業機會

20. 委員提出以下問題：

- (a) 據知項目 A1 用地的非住用地積比率約為 0.5 倍，而不把該用地建議作辦公室用途以提供更多就業機會的理由；以及如何能應付項目 A1 用地日後人口的就業需要；
- (b) 屯門區現有人口的就業概況為何，而相關人口是在屯門區內還是在其他地區工作；
- (c) 屯門有超過 40% 人口須跨區工作，區內有哪些主要交通工具可供往來主要市區；以及鐵路(即屯馬線)和道路(即屯門公路)的容量是否足以應付未來人口所需；以及
- (d) 屯門現有或將可提供哪些工種(例如屯門市中心及洪水橋／厦村新發展區所提供的工種)；這些工種能否配合屯門地區的人口狀況；以及有否關於屯門市中心及附近劃為「綜合發展區」地帶的地方的商用樓面面積和就業機會的相關數字資料。

21. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 項目 A1 用地位於發展完善並設有多項政府、機構及社區設施和配套設施的住宅社區內。配合已規劃的新鐵路站和公共交通交匯處後，項目 A1 用地的可達性將會大大提高。根據公共運輸主導發展概念，該用地適合作住宅為主的發展。擬議發展所提供的 31 000 平方米非住用總樓面面積可供闢設大型購物商場，創造不同種類的就業機會(例如零售及餐飲業、服務業和物業管理行業的職位)；

- (b) 由於屯門區內約有半數的在職人口須跨區工作，而項目 A1 的擬議商業／住宅發展位於擬議的新建第 16 區站範圍，並設有公共交通交匯處，因此將可提供便利的交通接駁點往來市中心和不同地點；以及
- (c) 關於屯門的就業機會方面，主要的就業樞紐位於屯門市中心，而屯門鄉事會路及屯門公路沿途一帶的商場和屯門工業區第 9 及第 12 區分別有大量的商業和工業樓面空間。關於屯門市中心及劃為「綜合發展區」地帶的地方的商用樓面面積和就業機會的相關數字，現時手上並無相關資料。長遠而言，洪水橋／廈村新發展區將提供地方進行各種各樣的經濟活動，提供約 150 000 個不同行業的職位，當中包括涉及商業的 75 000 個職位，特殊工業(即工業用途、物流設施和貯物用途等)的 61 000 個職位，以及社區服務行業的 14 000 個職位，有助應付目前新界西北地區職位不足的問題。

22. 主席表示，亦可從較大的範圍來理解就業機會的供應問題。不僅在屯門區，新界其他部分(例如新界西北、新界東北和北部都會區)亦有提供或將會提供多元化的工作機會。由已規劃的十一號幹線和相關主要道路組成的策略性道路網絡，會大大改善屯門與新田、元朗及落馬洲等其他發展樞紐之間的連接。在屯門區內，當已規劃的屯門繞道和屯馬線的屯門南延線落成後，屯門核心地區一帶的交通擠塞問題將得以緩解。在運輸網絡和交通狀況改善後，屯門居民來往其他地區的時間將會縮短。此外，最近落成的屯門至赤鱸角連接路，以及由已規劃的交椅洲人工島通往屯門及欣澳的擬議策略性鐵路，亦成為／會成為新增的策略性路線，連接香港國際機場，而機場正正可提供各式各樣的就業機會。

23. 一名委員詢問 Mary Mulvihill 女士(R5／C2)可如何吸引私營機構在屯門開設業務。Mary Mulvihill 女士回應說，中小型企業會屬意可負擔處所數目較多的地點。此外，由於一般市民現時已較習慣在家工作或設有網上辦公室，因此有關地點的選擇並非主要的考慮因素。然而，屯門亦接近內地，位置優越，或會吸引若干類別的行業。不過，現時並無關於私營機構在開

展業務時所考慮因素的評估。政府應帶頭把政府辦事處遷往屯門以作為地標，吸引商戶搬往該區。

房屋供應

24. 主席和一名委員詢問，鑑於屯門區內有已知的已規劃房屋發展，該區的公私營房屋比例為何。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，縱觀屯門分區計劃大綱圖上所有已改劃土地用途地帶的房屋發展用地，在分區計劃大綱圖範圍內的公私營房屋比例大約為 57:43，而在二零一四至二零二一年期間，在屯門區 20 幅改劃作房屋發展的用地中，公營房屋單位約有 35 100 個，而私營房屋單位則約有 8 200 個，公私營房屋比例約為 81:19。

25. 一名委員向郭華彥先生(R4 及 R3 的代表)提出以下問題：

- (a) 郭先生向委員展示的維多利亞港照片是否在同一角度拍攝，可適當反映維多利亞港在不同時期的情況；以及
- (b) 鑑於目前的房屋需求和出現大量劏房，有何理據支持取消在項目 A1 用地興建 8 000 個單位的建議。

26. 郭華彥先生(R4 及 R3 的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 儘管兩張照片分別在維多利亞港的東面及西面拍攝，但無可否認，從圖中可見昔日的海港有較多船隻。雖然維多利亞港可說是香港珍貴的天然資源，但假如項目 A1 用地發展為商業用途，則可在海港中心部分以外的水域(例如油塘灣和西環)進行填海以興建住宅，以補償所失去的單位數目；以及
- (b) 對房屋的殷切需求並非政府需要解決的唯一問題，而劏房問題亦不會因為增加房屋供應而消除。劏房單位集中於深水埗，是因為該區有就業機會。鑑於有需要在屯門提供更多就業機會，因此值得把項目 A1 用地改劃作商業用途。

重置受影響的設施

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 受項目 A1 及 B 影響的設施的過渡安排為何；以及
- (b) 關於重置屯門游泳池，泳池數目和質量方面的詳情為何。

28. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據港鐵公司的建議，在清拆屯門游泳池之前在屯門高爾夫球中心內的現有推桿練習場範圍重置屯門游泳池一事，是港鐵公司提出的意向。此外，在施工期間，屯門診所所提供的服務將會暫時在屯門區內其他地方重置。長遠而言，屯門診所會在該用地重置，所提供的服務亦會予以優化；以及
- (b) 新的屯門游泳池會發展為一幢多層游泳池場館，設施會加以改善，而且觀眾看台的座位數目會增加。與現有的屯門游泳池比較，雖然新屯門游泳池的泳池數目會減少一個，但池水水面總面積會有所增加。重置屯門游泳池一事會由港鐵公司按康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的要求進行詳細設計。

29. 一名委員留意到，建造業議會屯門訓練場的部分範圍會受項目 A1 用地的擬議發展影響，並詢問搬遷訓練場的安排，以及當局有否為訓練場所在用地作出長遠規劃。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，項目 A1 用地以南的地方會由康文署發展為運動場，有關設施暫定於二零二七／二零二八年度落成。相關政府部門會協助物色合適用地，重置建造業議會訓練場。

政府、機構及社區設施

30. 一些委員察悉，根據《香港規劃標準與準則》以人口為基礎的規劃標準，區內出現安老院舍、社區照顧服務設施和幼

兒中心(下稱「有關設施」)供應不足的問題，因此詢問按「較大的範圍」估算所訂的長遠目標這個說法(載於文件附件 VII)的意思，是否指當局已考慮到參考《香港規劃標準與準則》的規定，有關設施在不同地區的供應有所不同，以及當局如何處理屯門區內出現上述設施不足的情況。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，在採用《香港規劃標準與準則》在評估有關設施的供應時，社會福利署(下稱「社署」)會考慮這些設施的分布情況和在不同地區之間的供應差別，以及因應人口增長和人口結構轉變對這些設施所帶來的需求。由於《香港規劃標準與準則》就有關設施所訂立的要求屬長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。規劃署會和社署保持密切聯繫，物色合適的用地或處所提供社會福利設施，以應付供應不足的問題。在公營房屋發展項目內提供樓面面積不少於住用總樓面面積 5% 的地方以闢設社會福利設施的政策措施，亦有助處理供應不足的情況。

31. 一名委員參照文件第 4.1.4 段，詢問項目 A1 用地內政府、機構及社區設施的供應情況。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，在項目 A1 用地內的擬議發展將提供 150 個安老院舍新宿位和 30 個長者日間護理單位名額；而在項目 B 用地作重建屯門診所用途的用地會提供 200 個安老院舍新宿位。

河畔長廊及行人連接設施

32. 部分委員提出以下問題：

- (a) 河畔長廊位於項目 A1 用地範圍內一段的開放時間為何；
- (b) 在發展完成後，項目 A1 用地與周邊地區之間的行人連通性為何；以及
- (c) 擬建的第 16 區站和屯門南延線的高架橋將覆蓋現有河畔長廊的部分範圍，有見及此，如何能提升擬建構築物和河畔長廊的美感，以及如何緩解鐵路運作可能會造成的噪音影響。

33. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 該河畔長廊會 24 小時開放予公眾；
- (b) 關於項目 A1 用地，港鐵公司建議闢設一個四通八達的行人網絡，包括行人天橋、行人通道(有蓋或無蓋)或過路處，以連接擬議發展項目和毗連地區。至於在地面層，行人可經由西面的屯門河畔長廊、日後位於南面的第 16 區運動場，以及東面的海皇路行人過路處通往項目 A1 用地。擬建的第 16 區站的地面入口則可通往河畔長廊及擬議發展項目內的內部行人通道。為進一步加強擬建的第 16 區站、公共交通交匯處、擬議發展項目內的零售和社區設施以及附近一帶之間的行人連接設施，建議在項目 A1 用地擬議發展項目的平台層興建六條新的行人天橋；以及
- (c) 港鐵公司將按屯門南延線項目決定屯門南延線的高架橋、第 16 區站和河畔長廊的詳細設計。屯門南延線可能造成的噪音影響，已根據《環境影響評估條例》在屯門南延線項目的環境影響評估報告中作出評估。在擬議發展項目和屯門南延線建造期間，會採取適當的措施(例如闢設隔音屏)，緩解在空氣和噪音方面所造成的環境影響，使日後的鐵路不會對有關用地造成負面的噪音影響。

修訂項目 D

34. 關於與項目 D 相關並獲同意第 12A 條申請編號 Y/TM/20，一名委員問及，城規會將來考慮類似申請時，會否因原訟法庭的裁決而受到限制。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應指，上述申請涉及把申請地點從「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)27」地帶，以便進行擬議住宅發展和闢設社會福利設施。該宗申請原本於二零二零年被城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(小組委員會)拒絕，理由是該宗申請會立下不良先例、對周邊地區造成累積的負面影響，以及未有就申請地點及其毗鄰地段採用全面的規劃方式。其後，申請人就小組

委員會所作的決定提出司法覆核申請。原訟法庭於二零二一年裁定這宗司法覆核得直，並頒令將該宗申請發還城規會重新考慮，理由是小組委員會應按改劃申請本身的個別情況來考慮申請，不應堅持採用全面規劃的方式，以及批准這宗申請不大可能會在土地用途協調方面立下新的先例，因為事實上申請地點周圍現已建有並計劃興建多層且高密度的住宅樓宇。二零二二年四月二十二日，小組委員會重新考慮並同意該宗申請，考慮因素是擬議發展在土地用途和景觀特色方面與周邊地區並非不相協調，加上申請人進行的技術評估證明擬議發展在交通、視覺和空氣流通方面不會對周邊地區造成嚴重的負面影響。由於每宗個案均應按其個別情況作出考慮，因此城規會將來就類似個案作出決定時，不會因原訟法庭的裁決而受到限制。

35. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表、申述人、提意見人和申述人的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。政府部門的代表、申述人、提意見人和申述人的代表此時離席。

[張李佳蕙女士在答問部分進行期間暫時離席。]

[會議小休五分鐘。伍穎梅女士在小休期間離席。]

商議部分

36. 主席指出，是次會議有多項修訂項目，其中包括在屯門南延線第 16 區站的擬議發展(項目 A1)；重建屯門診所用地並放寬建築物高度限制(項目 B)；改劃兩幅用地的土地用途地帶以落實已獲同意的第 12A 條申請(項目 D 和項目 E)，其中一個項目涉及司法覆核；以及其他反映發展項目落成後狀況的修訂。主席就項目 A1 提出要點如下：

- (a) 項目 A1 用地的擬議發展以「鐵路加物業發展」模式為基礎，該模式可帶來顯著裨益，既能加強物業發展與鐵路基礎設施的融合，又能填補興建屯門南延線的資金差額。屯門是個高度發展的地區，因此要在該區物色一幅合適的「鐵路加物業發展」用地非常困難。項目 A1 用地為政府土地，面積約六公

頃，正可提供一個絕佳的機會進行上述發展。此外，考慮到屯門分區計劃大綱圖所涵蓋範圍的公營房屋比例大約為 6:4，以及有關用地的情況，建議把項目 A1 用地用作私營房屋發展；

(b) 現時新界西的職住空間分布失衡。屯門有甚高百分比的居民需要花費長時間乘車跨區工作。雖然上述分布失衡的情況無法藉由把一兩幅位於屯門的用地改劃作商業用途的方式予以修正，但可透過加強土地用途規劃與不同行業發展之間的互相配合，改善不同區域的交通連繫，以及優化主要經濟發展樞紐（例如北部都會區的新田科技城）的規劃，以便重新分配新界的就業職位，並在新界提供更多元化的就業機會，藉以從更廣闊的地理範圍鼓勵鄰近地區就業，改善失衡情況；以及

(c) 關於政府、機構及社區設施的供應，項目 A1 用地將會闢設一些社會福利設施。此外，根據最新的政策措施，在切實可行的情況下，政府會把相等於新公營房屋項目 5% 的住用總樓面面積預留作闢設社會福利設施，例如該區最需要的長者及殘疾人士設施。隨着屯門區多個公營房屋項目持續發展，預計多項社會福利設施不足的問題在未來五年可望獲得更好的改善。

37. 主席繼而請委員提出意見。雖然委員普遍支持對分區計劃大綱草圖作出的修訂，但提出了下列主要意見。

項目 A1

38. 副主席表示，屯門南延線的資金安排只是項目 A1 用地的擬議發展的背景資料，不應為城規會的重要考慮因素。城規會應主要考慮把該用地用作擬議商業／住宅發展是否合適，以及與周邊環境又是否協調。

39. 一些委員表示，公共運輸引導發展概念在香港是個成功的發展模式，而項目 A1 用地位於多層及高密度住宅發展林立的發展完善地區，適合進行商業／住宅發展，以及闢設屯門南

延線第 16 區車站和公共運輸交匯處。這個鐵路站連同上蓋發展可提供珍貴的機會，釋放該區的發展潛力。因此，應加快落實項目 A1 用地的擬議發展。一名委員認為，項目 A1 用地的南面邊界呈不規則形狀並不理想，建議如情況可行，應理順有關邊界。

跨區就業

40. 一名委員表示，在職位空間分布方面取得平衡十分重要，就此須制訂全面的規劃和政府的政策措施，把商業用途分散至本港其他地區。舉例而言，洪水橋／厦村新發展區的發展將提供多元化的就業機會；然而，主要政府設施／辦事處所處地點會是企業考慮其業務選址或遷置地點的推動因素，而企業的選址又會成為就業機會的來源。因此，政府應考慮把若干政府設施／辦事處遷至新界，以營造此推動因素。

41. 一些委員認為，部分人因各種原因，不一定希望在同區工作和居住。因此，縮短屯門居民上下班的交通時間亦甚為重要，可為他們提供更多工作地點方面的選擇。

政府、機構及社區設施和屯門游泳池

42. 一名委員留意到《香港規劃標準與準則》中各項設施和服務的標準是以人口為基礎，建議不同地區可按其個別情況和人口結構等採用不同的標準。另一名委員表示同意，並補充說由於人口老化，社區對安老設施的需求不斷增加，而且區內對幼兒服務的需求也十分殷切。發展局、規劃署和社署等的政府部門應在規劃和發展過程中緊密合作，以回應各項社會福利設施嚴重不足的情況。

43. 一名委員留意到，重置屯門游泳池會導致區內少了一個游泳池，因而詢問在項目 A1 用地的日後發展中，可否開放私人游泳池供公眾使用。

河畔長廊及園境

44. 一些委員對項目 A1 用地內一段與擬議第 16 區站及屯門南延線高架橋相關的河畔長廊的設計表示關注。文件中展示的

現時的設計欠缺吸引力，長廊有部分範圍會被擬議第 16 區站局部覆蓋，形成一大片豎設多條支柱的密封範圍。港鐵公司應在詳細設計階段完善有關設計，以期締造一條設有大片園境和多項設施的河畔長廊，並提供寬敞的環境，讓訪客可放鬆心情，欣賞屯門河河道的景致。一名委員建議可考慮在河道上架設行人板道以作為河畔長廊的延伸，令長廊更添趣味和活力。

45. 一名委員表示，由於地盤面積相對較大，港鐵公司應可在項目 A1 用地日後的發展採用更佳의園景設計，落實城市多樣性。此外，當局須考慮對附近鷺鳥林造成的影響。

項目 D

46. 秘書因應數名委員的提問，扼要地重述與項目 D 有關的第 12A 條申請(編號 Y/TM/20)的背景，包括申請地點的資料、改劃建議、小組委員會的考慮和決定，以及原訟法庭的裁決。

47. 一名委員認為申請編號 Y/TM/20 提出的改劃建議單純是高密度住宅發展，沒有太多的規劃增益。「綠化地帶」的規劃意向，主要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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。改劃有關用地可能會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例，有違妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向及劃設有關地帶的目的。

48. 另一名委員表示，在青山公路對面「綠化地帶」以西的範圍屬於發展完善的住宅區的一部分。因此，有關用地內的擬議住宅發展與周邊地區並非不相協調，而批准改劃申請亦非不合理。儘管如此，當局在考慮改劃距離青山公路較遠的「綠化地帶」時，應以較審慎的方式處理。

49. 主席告知，全港有超過 40% 的土地劃為郊野公園，而約有 16 000 公頃的「綠化地帶」可作為郊野公園與已發展地區之間的緩衝區。為增加房屋用地供應，政府過去一直進行「綠化地帶」檢討，而只有價值較低的「綠化地帶」才會建議用作發展。過去數年，城規會在考慮多項改劃「綠化地帶」以作房屋發展的建議時，一直擔任把關者的角色。至於「綠化地帶」

能否改劃作其他發展，須視乎該「綠化地帶」的環境和狀況而定，城規會會按這類改劃建議的個別情況作出考慮。

50. 主席因應委員的意見及關注提出以下要點：

- (a) 為了達致最佳的職住平衡，並吸引各界把業務遷往香港其他部分，政府已開始主動計劃把若干政府辦公室遷往新發展區，例如將金鐘道政府合署內的一些辦公室遷往古洞北。政府將繼續遷移不必設於主要市區範圍的辦公室；
- (b) 項目 A1 用地私人住宅發展項目內的私人泳池難以開放予公眾使用。先前的相關計劃(即為配合西港島綫建造工程而重置的堅尼地城游泳池，該游泳池深受使用者讚許)，顯示港鐵公司應有能力在重置屯門游泳池時採用合適的設計和安排；
- (c) 可邀請社署向委員簡介社會福利設施的現有規劃，以應付對設施的需求及供應不足的情況；以及
- (d) 應提醒港鐵公司須優化與擬議第 16 區車站有關的河畔長廊設計，以改善河畔長廊的視覺景觀，善用該處的空間。此外，當局會採取行政措施，在契約訂明須就項目 A1 用地擬議發展項目提交總綱發展藍圖，以確保有關用地會以綜合的方式發展和設計。

51. 委員認為分區計劃大綱圖的修訂恰當，並同意無需為順應表示反對的申述而修訂該分區計劃大綱草圖。文件詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回覆，已回應了申述和意見提出的所有理由和建議。

52. 經商議後，城規會備悉 **R1(部分)**及 **R5(部分)**表示支持的意見，以及 **R2** 所提的意見，決定不接納 **R1(部分)**、**R3** 至 **R5(部分)**，並同意不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

項目 A1

- 「(a) 項目 A1 用地位於第 16 區內發展完善並設有多項政府、機構或社區設施及配套設施的住宅社區。項目 A1 用地的定位，是屯門新市鎮南部的門廊，配合已規劃的新鐵路站和公共交通交匯處後，該用地的可達性將會大大提高。基於公共運輸引導發展的概念，該用地適合作住宅為主的發展。項目 A1 用地擬進行綜合發展作住宅及商業用途，並闢設鐵路設施及公共交通交匯處，當中設有休憩用地和政府、機構或社區設施，因此該用地在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶，以便作擬議發展。為確保有關用地以綜合的形式發展和設計，作為地契之下的一項行政措施，項目倡議人須提交擬議發展的總綱發展藍圖(R3、R4 及 R5(部分))；
- (b) 當局已進行土地改劃研究，當中包括就多方面的潛在影響(包括交通、視覺、空氣流通、園境、環境、生態及基礎設施)進行技術評估。有關研究和評估確定申述用地的擬議發展預計不會造成無法克服的技術問題。改劃研究已就相關緩解措施作出建議，以盡量減低擬議發展可能造成的影響(R3、R4 及 R5(部分))；
- (c) 受屯門南延線鐵路項目及項目 A1 影響的現有設施包括位於有關用地內的一段河畔長廊、屯門游泳池、海皇路花園和「綠在屯門」。當局將重置並活化項目 A1 用地內的該段河畔長廊，以便在擬議發展中締造一個具活力的獨特河濱環境，供公眾享用。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)會繼續跟進屯門南延線鐵路項目下有關重置屯門游泳池、海皇路花園和「綠在屯門」的工作，把屯門游泳池、海皇路花園和「綠在屯門」分別重置在屯門高爾夫球中心的練習草坪、屯門河(東岸)花園旁邊的政府土地和位於龍富路天橋下方龍澤路的園境用地。在緊鄰項目 A1 用地以南的已規劃運動場不會受項目 A1 影響(R3、R4 及 R5(部分))；

- (d) 鑑於把物業發展權批給港鐵公司的首要目的是為鐵路項目提供資金，在有關用地進行私營房屋發展有助充分利用發展用地的價值。當局需要採取多管齊下的方式物色合適的土地，以配合公營和私營房屋的需求(**R5(部分)**)；

項目 D

- (e) 項目 D 是為了落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意第 12A 條申請編號 Y/TM/20 的決定。把項目 D 用地由「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)27」地帶，並把最高住用地積比率訂為 6 倍或非住用地積比率訂為 9.5 倍，以及把最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，以便作高密度住宅發展和設置社會福利設施，與周邊地區並非不相協調。申請人已就各方面的潛在影響(包括交通、視覺、空氣流通、園境、環境及基礎設施)進行技術評估，有關評估證明擬議發展不會對周邊地區造成嚴重的負面影響(**R5(部分)**)；
- (f) R1 的建議與另一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/30)有關，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會仍在根據《城市規劃條例》的相關條文處理該宗申請，而且尚未有定案(**R1(部分)**)；

項目 E

- (g) 項目 E 是為了落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意第 12A 條申請編號 Y/TM/23 的決定。把有關用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並把最高建築物高度訂為兩層及訂明現有靈灰安置所的龕位數目上限實屬恰當，以作靈灰安置所用途。申請人進行的技術評估證明有關建議不會對周邊地區造成嚴重的交通、噪音、空氣質素、排污、排水、園境及視覺影響(**R5(部分)**)；以及

其他

- (h) 按照《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的要求，已規劃的政府、機構或社區設施大致上足以應付屯門區的規劃人口需求，但醫院病床、診所／健康中心、若干長者、幼兒護理及康復服務／設施及體育中心則除外。項目 A1、B 及 D 所涉的擬議發展將提供合適的社會福利、診所／醫療服務及其他政府、機構或社區設施，以應付日後屯門區居民的需要。相關政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應情況。屯門區的已規劃地區和鄰舍休憩用地充足，符合《香港規劃標準與準則》的相關規定(R2 及 R5(部分))。」

53. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/611

擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 9 約地段第 857 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10883 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

54. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

陳巧賢女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

廖家傳先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

葉觀發先生 — 當時的村代表

馮浩奇先生 — 馮氏測量師行

55. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖家傳先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10883 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地方、申請人的建議和理據、政府部門及公眾的意見、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」)的決定，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前不支持這宗覆核申請的意見。

57. 主席隨即請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

58. 申請人的代表馮浩奇先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點涉及一宗作相同用途(興建小型屋宇)的先前申請(編號 A/NE-KLH/275)，該宗申請於二零零一年獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。不過，該宗申請(編號 A/NE-KLH/275)的申請人並沒有在申請地點興建小型屋宇，亦沒有在有關規劃許可於二零零五年屆滿前申請續期。根據這宗申請的申請人所理解，申請地點先前曾獲批准興建小型屋宇，因此他於二零一零年購入該幅土地，以作有關用途；
- (b) 自二零一三年起，這宗申請的申請人提交了四宗在申請地點興建小型屋宇的申請，該等申請全部被小組委員會或城規會拒絕。有關申請被拒的其中一個理由，是渠務署對申請地點附近沒有公共污水渠可

供接駁提出關注。申請人已就近期提出的先前申請提交排污駁引建議，以回應這些關注；

- (c) 從文件第 7.3 段可見，元嶺村、九龍坑村及大窩村共有 124 宗尚未處理的小型屋宇申請，而預計未來 10 年的小型屋宇需求為 894 幢，以及該等鄉村的「鄉村式發展」地帶內可提供約 8.3 公頃土地(相等於約 331 幅小型屋宇用地)。因此，該等「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，並不足以應付預計未來 10 年的小型屋宇需求量(即 894 幢)。事實上，該等地帶欠缺了需求量三分之二所需的土地。因此，當局以該等「鄉村式發展」地帶已有足夠土地興建小型屋宇為由而拒絕申請，並不合理；
- (d) 緊鄰申請地點北面和東北面的地方現時建有其他小型屋宇，申請地點附近亦有其他住用構築物。申請地點所在位置接近一個現有鄉村羣。如文件圖 R-3 和文件附錄 A 的圖 A-2a 所顯示，該鄉村羣發展完善且條理井然；
- (e) 位於南面的大窩村與北面的元嶺村被一條道路分隔，兩條鄉村的行政管理各自獨立。只有在取得另一鄉村所有村民的同意下，跨村發展小型屋宇申請才有可能獲批。因此，雖然申請人是元嶺村的原居村民，但由於申請地點位於上述道路北面，小型屋宇(由大窩村跨村到元嶺村)，必須得到元嶺村所有村民同意，以及
- (f) 至於涉及「農業」地帶的規劃意向的另一個拒絕理由，應注意的是，比較兩張分別於二零一二年和二零二二年拍攝的申請地點照片可見，申請地點多年來已鋪設硬地面，並一直空置。申請地點上沒有任何農業活動。任由申請地點空置，是浪費土地資源。

59. 申請人的代表葉觀發先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署就這宗申請作出的簡介，資料支離破碎；
- (b) 一名委員就覆核一宗先前的申請時作出查詢，規劃署的代表在回應查詢時表示同意倘先前獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/275)於二零零一年獲批給的許可沒有在二零零五年失效，有關的申請地點本來會建有一幢小型屋宇；
- (c) 當局拒絕先前申請的理由並不合理。拒絕理由是申請地點具備復耕潛力，但據悉漁農自然護理署(下稱「漁護署」)僅於二零二一年才對最新提出的先前申請提出這些關注；
- (d) 至於涉及申請地點未能接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統的拒絕理由，應注意的是，申請人已提交排污駁引建議，以回應當局對最近提出的數宗先前申請所提出的關注。正如一張有關申請地點的照片所示，申請地點曾出現水浸，這種情況可透過擬議發展作出改善，因申請人須就相關發展提交一份排水建議；以及
- (e) 至於涉及元嶺、九龍坑和大窩三條村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作小型屋宇發展的拒絕理由，應注意的是，這三條村互相獨立，透過合併這三條村的「鄉村式發展」地帶來估算可供小型屋宇發展的土地供應，做法並不合理。此外，城規會在二零一五年八月採取較為審慎的態度審批小型屋宇發展申請之前，並無進行公眾諮詢。

60. 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。

61. 委員提出以下問題：

- (a) 關於漁護署就編號 A/NE-KLN/570 的先前申請所提出的意見，申請地點是否有復耕潛力，以及申請地點附近有活躍的農業活動的位置在何處；

- (b) 參考文件圖 R-3，位於申請地點東南面及南面並跨越有關道路的地方，其現有用途為何，以及緊連申請地點北面邊界的住用構築物的狀況如何；
- (c) 在評估「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地供應時，把多於一條鄉村合併處理是否現行做法；以及
- (d) 關於先前獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/275)，有關申請是否由另一名申請人提出，而在二零零一年獲批的規劃許可是否已於二零零五年失效。

62. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些圖則及照片作出回應，要點如下：

- (a) 漁護署在二零一九年不反對編號 A/NE-KLN/570 的先前申請。不過，漁護署在二零二一年並不支持其後提交的申請(編號 A/NE-KLN/595)，並認為申請地點具有復耕潛力，因為在二零二一年二月進行的實地視察所見，申請地點附近有活躍的農業活動，以及配備道路及水源等農業基礎設施。至於這宗申請，漁護署根據二零二二年七月進行的實地視察所得，維持其觀點。正如圖則及照片所示，申請地點附近有活躍的農業活動如休閒農莊，以及配備道路及水源等農業基礎設施；
- (b) 正如文件圖 R-3 所示，申請地點東南面並跨越有關道路的地方是一幅休耕農地，目前用作泊車之用，而位於南面的地方主要是多幅休耕農地，以及樹木／植被和一些農業活動。參考文件圖 R-2a，在同一「農業」地帶內位於申請地點北鄰的住用構築物，由二零零一年獲批給的規劃許可所涵蓋。有關規劃許可是在城規會採取較審慎態度考慮小型屋宇發展申請之前批出；
- (c) 申請地點位於大窩的「鄉村範圍」內。由於大窩的「鄉村範圍」與元嶺和九龍坑新圍及老圍的「鄉村範圍」有所重疊(三條鄉村佔同一「鄉村範圍」)，

故在評估這三條鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地供應時，把這三條鄉村的「鄉村式發展」地帶合併計算，以免重複計算。儘管有關評估是把這三條鄉村的「鄉村式發展」地帶合併處理，每條鄉村各自的「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地，均足以應付由地政總署提供有關鄉村的尚未處理的小型屋宇申請數目；以及

- (d) 先前獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/275)，是由另一名申請人提出，在二零零一年獲批給規劃許可，但相關的規劃許可已在二零零五年失效。由於該宗先前申請是在二零零一年獲考慮，時間是在城規會於二零一五年八月正式採取較審慎態度審批小型屋宇發展申請之前，因此該宗申請的規劃考慮因素並不適用於這宗申請。

63. 申請人的代表葉觀發先生作出補充，要點如下：

- (a) 該區的農業活動非常有限，主要是零零星星的休閒農場，只有「假日農夫」到訪，而且規模有限。申請地點附近亦只有數棵樹木，而大部分土地只是被雜草／灌木覆蓋的休耕農地，並不具備復耕潛力；
- (b) 至於可用作發展小型屋宇的土地供應方面，規劃署曾經以合併三條鄉村的「鄉村式發展」地帶及小型屋宇需求的方式進行評估。然而，正如他在先前一個城市規劃上訴個案中指出，該三條鄉村為獨立的鄉村，擁有各自的鄉村界線，而這些界線亦是村／居民代表選舉、郵寄地址，以及醫療服務的服務範圍所採用的鄉村界線。規劃署評估可用作發展小型屋宇的土地供應時，把三條鄉村合併計算的做法並不恰當；以及
- (c) 只有在取得另一鄉村所有村民的同意下，跨村發展小型屋宇申請才有可能獲批。元嶺村村民不接納由其他鄉村所提出的跨村發展小型屋宇申請。

64. 由於委員再無提問，主席感謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[余偉業先生和羅淑君女士在問答部分進行期間離席。]

商議部分

65. 主席表示，考慮這宗申請時，即使申請地點的復耕潛力不高，但應着重考慮城規會自二零一五年起對審批小型屋宇發展申請採取較為審慎的態度的取向，認為在考慮「鄉村式發展」地帶的土地供應時應着眼於滿足尚未處理的小型屋宇申請（而非尚未處理的小型屋宇申請的整體估計數目和未來 10 年的小型屋宇預計需求量）。主席繼而請委員發表意見。

66. 兩名委員認為，雖然申請地點已配備道路及水源等農業基礎設施，但亦已經鋪築了硬地面而且空置多年，加上申請地點附近的活躍農業活動不多，可見申請地點的復耕潛力不高。考慮到申請地點北面有一羣小型屋宇，該兩名委員傾向對該申請予以從寬考慮。

67. 另一名委員認為，雖然申請地點範圍較小，但位處一幅大型「農業」地帶之中，而該幅「農業」地帶南面的部分有活躍的農業活動。雖然休閒農莊的規模可能較小，而且農業價值有限，但卻是香港常見的休閒農業模式。然而，該「農業」地帶範圍內出現不少「違例發展」，例如在申請地點以南的休耕農地上停泊車輛。容許擴張小型屋宇發展而進一步破壞「農業」地帶的完整性並不值得鼓勵。

68. 副主席表示，雖然他與一些委員均認為申請地點的復耕潛力有限，但城規會應審慎處理，因為從一些同類個案觀察所得，即使在「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供小型屋宇發展，有些申請人仍會申請在其他地帶內興建小型屋宇，而非利用「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地。這令人懷疑，此做法的目的是為建立一個小型屋宇羣鋪路，對小型屋宇申請而言，這或會是一個獲從優考慮的規劃因素。就這宗申請而言，雖然所涉土地的復耕潛力或不高，而擬議小型屋宇發展與周邊土地用途並非不協調，但城規會按照較為審慎的態度下的原則及「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」，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，藉以使發展模式較具條理，並在土地運用方面較具經濟效益，這意向不應作出妥協。大部分委員與副主席的看法一致，認為城規會應持續堅守原則。一名委員補充說，由於所涉「鄉村式發展」地帶內仍有可供小型屋宇發展的土地，因此並無有力的理據支持，以容許在「鄉村式發展」地帶以外的地方進行小型屋宇發展。

69. 一名委員詢問近期一些小型屋宇申請(涉及位於現有鄉村羣內的用地)獲城規會從寬考慮，予以批准的情況。秘書回應時補充說，與該些用地不同，這宗申請所涉申請地點位於現有鄉村羣的邊緣，而該些用地則被認為是騰空地盤，位於現有鄉村羣「內」，即該些用地四面被現有小型屋宇包圍。

70. 一名委員表示，申請人其中一名代表，即當時的村代表，應一直知悉跨村申請的機制，以及規劃署對可供小型屋宇發展的土地供應所進行的評估，故應能向申請人提供合理的建議。對於申請人已獲取有關土地的事實，不應是一個規劃考慮因素。

71. 主席表示，城規會應留意，鑑於三條鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，倘這宗申請獲批准，或會為同類申請立下先例，影響 1 000 多幢小型屋宇(考慮到尚未處理的小型屋宇申請(124 宗)及未來 10 年小型屋宇需求量(894 幢))，產生重大累積影響。

72. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 元嶺村、九龍坑村和大窩村的「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地供應，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。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」地帶內會較為合適。」

[黃幸怡女士於商議部分期間離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目5

[閉門會議]

繼續商議覆核規劃申請編號 A/YL-SK/322

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗石崗第 112 約地段第 361 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10884 號)

[此議項以廣東話進行。]

73. 主席表示，此議項用以延續有關覆核申請(下稱「該宗申請」)的商議部分，因為城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二二年五月十三日決定延期就該宗申請作出決定，理由是關於保安局所關注的保安問題沒有足夠資料讓城規會就該宗申請作出決定。城規會亦要求規劃署在一步考慮有關申請前，與保安局釐清一些事項。主席繼而請秘書向委員重述申請的背景，並報告最新情況。

74. 秘書重述申請的背景，並報告說在該宗申請延期後，規劃署向保安局轉達了委員的意見，並告知保安局該宗申請的細節。規劃署特別就以下事宜向保安局徵詢意見，包括保安方面的憂慮是關於擬議用途及其運作、擬議構築物、申請地點與石崗軍營相隔的距離，抑或是否對距離軍營某個特定範圍內可能獲批的臨時用途申請數目增加有所關注，以及有否方法釋除保安局的憂慮。保安局已考慮委員的意見，並於最近告知規劃署，局方先前就申請所提意見依然有效，沒有進一步意見。現將有關意見重述如下：

「申請地點十分接近石崗軍營。基於保安方面的憂慮，保安局不支持這宗申請。」

75. 一些委員對於申請人希望透過擬議的休閒農場用途推廣可持續發展及環保生活的願景和熱情表示欣賞，但由於得悉保安局的最新立場，即維持其先前的觀點，故不應忽略保安問題。如申請人希望另覓其他適合的地點進行擬議休閒農場用途，相關政府部門應提供協助。

76. 主席備悉委員的意見，並表示規劃署會與申請人作出跟進，如申請人有意另覓地點進行擬議用途，規劃署會向申請人就規劃方面提供適當意見。

77. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「申請地點十分接近石崗軍營。批准這宗申請可能會構成保安方面的憂慮。」

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

78. 會議於下午二時三十分恢復進行。

79. 會議於下午二時三十分恢復進行。

80. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

黃令衡先生

副主席

侯智恒博士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

黃煥忠教授

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

張李佳蕙女士

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

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(總區北)
劉志輝先生

地政總署署長
黎志華先生

屯門及元朗西區

81. 委員備悉，主席因事未能出席下午的會議。副主席此時接手主持會議。

議程項目6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/443
擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山沙江圍第 129 約
地段第 2842 號餘段臨時露天存放建築材料(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10877 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

82. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席：

區晞凡先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
<i>興業房產顧問有限公司</i>]	
黃名偲女士]	申請人的代表
<i>專業地產</i>]	
李均怡先生]	

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

84. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片，按城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10877 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括擬議用途、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」)審議這宗申請時所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

[羅淑君女士在規劃署的代表簡介期間到席。]

85. 副主席繼而邀請申請人代表闡述這宗覆核申請。

86. 申請人代表李均怡先生作出陳述，要點如下：

(d) 擬議用途可為社區帶來裨益，例如公眾可使用設於申請地點的廁所；

(e) 區內現時已有很多物流業務，而且物流用途在洪水橋、屯門及天水圍地區一直普遍存在。批准這宗申請符合政府推動香港發展成為物流樞紐的政策；以及

(f) 建議覆蓋構築物的地方細小，而且擬議露天貯物用途僅屬臨時性質，不會對周邊地區造成交通或噪音方面的負面影響。

87. 規劃署和申請人的代表均已陳述完畢，副主席繼而邀請委員提問。

88. 一名委員提出以下問題：

(a) 文件圖 R-3 a 顯示連接申請地點及天華路的區內路徑是否已鋪築混凝土，以及是否由政府管理；以及

(b) 鑑於申請地點西面及西南面均有一些停車場，會否有重型貨車使用該區內路徑。

89. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，表示通往申請地點的區內路徑已鋪築混凝土，主要是小型車輛使

用。該區內路徑並不是由政府管理的公用道路。申請人代表李均怡先生補充，只有少量車輛會使用該區內路徑，對環境造成的影響有限。

90. 副主席及一些委員向申請人代表提出以下問題：

- (a) 擬議臨時用途打算總共運作多久，三年之後申請人對申請地點有何計劃；
- (b) 鑑於申請地點附近有些住宅民居(最接近的住宅民居距離申請地點約 85 米)，如何緩解附近易受影響的用途面對的負面影響(例如重型貨車產生的噪音及震動)；
- (c) 擬議用途擬為公眾帶來什麼裨益；以及
- (d) 業主於何時購買有關土地，以及在購地時是否已知悉申請地點劃為「綠化地帶」。

91. 申請人的代表李均怡先生作出回應，要點如下：

- (a) 這宗申請旨在為擬議臨時露天貯物用途申請規劃許可，為期三年。申請地點不會搭建大型構築物。三年之後，申請人會因應政府屆時奉行的政策決定申請地點日後的用途；
- (b) 擬議臨時用途的規模細小，而且覆蓋範圍亦小，不會對周邊地區產生滋擾；
- (c) 申請人建議在申請地點闢設廁所讓公眾人士使用；以及
- (d) 沒有關於業主何時購入土地及業主購入土地時是否知悉申請地點已劃為「綠化地帶」的資料。

92. 由於委員再無提問，副主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步

商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。副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

93. 一名委員認為，申請人未能就申請地點的擬議用途提供有力的規劃理據。另一名委員指出，與一些其他個案的情況相若，申請人並無提供有效的規劃理由支持這宗覆核申請。副主席表示，《城市規劃條例》目前所進行的檢討正在處理有關問題。

94. 兩名委員詢問，申請地點是否有違例發展。副主席作出回應說，根據文件，當局會對現有的停車場用途採取執管行動。秘書補充說，如欲在「綠化地帶」進行填土，必須向城規會申請規劃許可。申請地點涉及先前一宗獲批准填塘以作農業用途的規劃申請(申請編號 A/YL-LFS/9)，但有關的規劃許可已經失效。至於會否就填土一事採取執管行動，規劃事務監督需確定填塘是在何時進行，以及填土是否與規劃許可有關。規劃事務監督會密切監察有關個案，並會視乎情況採取跟進行動。

95. 副主席總結說，委員普遍同意小組委員會拒絕該宗申請的決定，因為自小組委員會拒絕該宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人沒有提出有力的理據以支持這宗覆核申請。

96. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 擬議用途不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號

10)，因為擬議用途與周邊地區不相協調，以及申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境和景觀造成嚴重負面影響；

(c) 擬議用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號13F)，因為申請地點位於第4類地區，先前亦從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且政府部門對環境和景觀方面有負面意見；以及

(d) 批准這宗申請會為在該「綠化地帶」內的同類露天貯物用途申請立下不良先例。倘這些申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/447

擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第102約地段第2273號、第2277號及第2278號臨時露天貯物(為期三年)，

以及進行填土工程

(城市規劃委員會文件第10885號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

97. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

陸國安先生 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

林達良先生 — 規劃署城市規劃師／元朗東

文亦揚先生]

文富穩先生] 申請人的代表

楊寶茵女士]

98. 副主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

99. 規劃署城市規劃師／元朗東林達良先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10885 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括擬議用途、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」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

100. 副主席隨即請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

101. 申請人的代表楊寶茵女士借助一些航攝照片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的擁有人在二零一五年購入申請地點時，申請地點已鋪築混泥土地面，而並非種有植物的鄉郊土地。在中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1 於一九九零年九月十四日在憲報刊登時已於申請地點存在的雞場和兩幢構築物，應視為現有用途。如航攝照片所示，周邊地區於一九八二年和一九九零年已出現大規模發展。申請地點已長時間空置，浪費土地資源；
- (b) 申請地點先前曾涉及執管行動。二零一八年十二月，規劃事務監督向有關人士發出強制執行通知書，要求中止在申請地點的違例貯物及工場用途。自此，前租客經營的違例車輛維修工場已停止營運。然而，她不清楚為何當局准許申請地點用作雞場用途，但卻不准許露天存放家具。事實上，上述兩個用途均使用現有的構築物，並涉及使用車輛作運輸用途，因此所帶來的影響應該類似。先前設置雞場連存放務農用具的用途與擬議貯物用途性質類似。擬議露天貯物用途不會在視覺和環境方面對周邊地區造成負面影響。城規會應就可如何使用申請地點和現有構築物向申請人提供意見；

- (c) 擬議用途屬臨時性質，不會影響申請地點及其周邊地區的長遠土地用途規劃。相關政府部門對擬議用途沒有重大的負面意見。申請人奉公守法，並已準備好落實相關政府部門要求的措施，以應付任何環境、噪音、交通、消防安全及／或排水問題。日後若有違反要求，相關政府部門可採取執管行動；
- (d) 進出通道(約 6 米闊)可經由一條區內路徑通往古洞路。申請地點只設有一個私家車泊車位和一個輕型貨車泊車位；
- (e) 申請人提交規劃申請時，雖然已解釋因申請地點已予填平和已鋪築混泥土地面，因此無須再作填土，但秘書處仍建議應把填土工程包括在申請內；以及
- (f) 土木工程拓展署在文件附件 A(附錄 V 的第(b)段)中表示，申請地點位於新田／落馬洲發展樞紐的擬議界線內。根據新田／落馬洲發展樞紐的最新暫定工程時間表，建造工程和收地行動暫定於二零二四年前展開。有鑑於此，位於新田／落馬洲發展樞紐界線內的申請地點或許須進行清拆行動和建造工程。儘管政府認為申請地點位於「綠化地帶」範圍內，作露天貯物用途會造成視覺和環境方面的影響，但政府進行的大規模發展計劃，範圍亦涵蓋申請地點，因此亦會同樣妨礙落實該「綠化地帶」的規劃意向。批准擬議的臨時用途不會影響申請地點的長遠規劃目標。

102. 規劃署的代表和申請人的代表均陳述完畢，副主席請委員提問。

[張李佳蕙女士在申請人的代表陳述期間返回席上。]

擬議貯物用途

103. 副主席問及將存放於申請地點的家居用品。申請人的代表楊寶茵女士就此作出回應，表示申請地點會用作存放來自申

請人在外開設辦公室的梳化、箱子、檔案櫃和文件。用作存放這些物品的兩幢構築物總樓面面積約為 600 平方米。

申請地點的現有用途

104. 申請人的代表聲稱擬議的露天貯物用途應視作現有用途。就此，副主席請規劃署的代表解釋現有用途的定義。他亦問到，倘申請人在申請地點經營除雞場以外的其他農業用途，則有關用途是否仍會被視為現有用途。

105. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些航攝照片作出陳述，要點如下：

- (a) 當《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》於一九九零年九月十四日在憲報公布時，申請地點是作農業用途(雞場)。根據一九九零年九月所攝的航攝照片，申請地點南面部分建有農場構築物，北面部分則有一個池塘；
- (b) 有關申請旨在作露天貯物和存放家居用品用途，而這些用途並非農業用途，即使有部分構築物在中期發展審批地區圖於憲報公布時或已存在，亦不能視之為現有用途；以及
- (c) 至於其他農業用途可否視為現有用途，會視乎擬議用途的情況而定。

准許用途

106. 副主席和若干委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點在一九九零年已建有構築物，在過去幾十年該等構築物的用途有否改變；
- (b) 「綠化地帶」第一欄的准許用途為何；以及
- (c) 在申請地點以混凝土鋪築地面是否須取得規劃許可。

107. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 構築物的用途曾經有所改變。規劃事務監督在二零一八年曾發出強制執行通知書，要求中止在作雞場用途的農場構築物內從事違例的貯物和工場用途；
- (b) 根據「綠化地帶」《註釋》，在多項第一欄用途中，「農業用途」和「農地住用構築物」均屬經常准許用途。至於農業活動，包括種植農作物／植物和飼養動物均視為「農業用途」。「農地住用構築物」是指規模細小的構築物，亦有指定的尺寸，而且必須附屬於有關地點內一項農業用途；以及
- (c) 「綠化地帶」《註釋》的備註訂明，填塘或填土／挖土工程均須向城規會取得規劃許可方可進行。由於申請地點在沒有取得規劃許可的情況下已用混凝土填平，因此申請人應同時就露天貯物用途和填土工程提出申請，以把後者納入規範。

申請地點

108. 申請人的代表文富穩先生在回應一名委員的問題時表示，申請人在二零一五年購入地段第 2273 號時，對申請地點所獲准的用途並不知情。有關地段當時設有雞場，並建有構築物作住宅和貯物用途。二零一八年，規劃事務監督就申請地點內全部三個地段(即地段第 2273 號、第 2277 號及第 2278 號)發出強制執行通知書，因此該處的所有作業即告中止。他目前提出的建議只是在地段第 2273 號存放其家人的家居用品，而有關做法應被視作繼續進行先前的用途。不過，在他提出申請時，秘書處建議他加入全部三個地段。

109. 副主席請規劃署的代表解釋建議申請人在規劃申請中加入全部三個地段，背後的理據為何。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生解釋，申請人除了擬在地段第 2273 號的棚子內存放家居用品之外，亦擬在其餘兩個地段(地段第 2277 號及第 2278 號)作露天貯物用途及闢設停車位。倘申請人決定剔除該兩個地段，並只建議在地段第 2273 號的屋棚存

放家居用品，仍須先取得規劃許可，因為擬議的貯物用途不能視作現有用途。

110. 從航攝照片可見，申請地點過去曾在一九九零年有一個池塘。一名委員詢問，倘這宗覆核申請遭駁回，而當局因而採取執管行動，申請地點的擁有人是否須把有關地方的池塘恢復原狀。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片回應說，現時手上沒有資料顯示有關的池塘何時被填平。一般來說，規劃事務監督會優先在保育或景觀價值較高的易受影響地區採取執管行動。就目前這宗個案而言，即使規劃事務監督已採取執管行動，並要求有關人士中止違例發展，但未必會要求把申請地點恢復到一九九零年的狀況(即有一個池塘)。

111. 申請人的代表文富穩先生表示，申請地點在一九九零年時沒有漁塘，而航攝照片所顯示的池塘是用作存放豬糞。他重申，這宗申請所作的用途不會涉及填土，申請地點內有蓋的地方將用作存放其家人的家居用品，而非作商業用途。他不明白為何政府可在二零二四年推展大型發展項目，卻不准許他在自己擁有的土地上作擬議的臨時用途。

112. 由於委員再無提問，副主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。副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

113. 一名委員指出，申請地點過去並非用作露天貯物用途，而且申請人在購買該幅土地時，並無確認申請地點所獲准的用途。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持批准這宗申請。另一名委員對此表示同意，並認為拒絕有關的第 16 條申請時所持原因仍然有效，因此不支持這宗覆核申請。

114. 一名委員不支持這宗覆核申請，並詢問城規會是否須分開考慮有關的填土工程和露天貯物用途申請。副主席指出，把填土工程納入這宗申請，目的是一旦擬議用途獲批給規劃許可，便可把填土工程納入規範。副主席和另一名委員表示，由於進行填土工程的目的是為了在該處作擬議露天貯物用途，因

此兩者應一併考慮。若城規會決定不批准在申請地點作擬議的露天貯物用途，便不應分開考慮是否批准進行填土工程的申請。秘書補充說，申請地點先前並無獲批進行填土工程。申請人須就露天貯物用途的填土工程提出申請，因為相關政府部門或會關注填土工程可能在排水方面造成的影響。在其他情況下，若擬議用途屬「綠化地帶」第一欄准許的用途，申請人可能只須就進行填土工程提出申請。

115. 一名委員問及，考慮到新田／落馬洲發展樞紐的發展計劃涵蓋申請地點，這一情況是否現時這宗申請的相關規劃考慮因素。秘書指出，現時有多項有關新界新發展區(如北部都會區)的研究正在進行。當該些可行性研究完成後，相關地區便會改劃土地用途，以便在分區計劃大綱圖上反映已規劃的土地用途。然而，在考慮規劃申請時，應只依據現行分區計劃大綱圖的土地用途(以這宗申請而言，即「綠化地帶」)作出判斷，而不是根據尚未確定的日後規劃作出考慮。

116. 一名委員不支持這宗申請，並指出位於申請地點的構築物似乎自一九九零年以來曾進行擴建，而擬議貯物用途只會用作存放家居用品的說法亦欠缺說服力。同一名委員詢問，若申請地點本應作雞場用途，但在沒有獲批予規劃許可的情況下主要的用途變為露天貯物，當局會否採取任何執管行動。秘書表示，「農業用途」屬於「綠化地帶」的經常准許的用途，但露天貯物用途則不然，不得在未取得規劃許可前作此用途。在採取執管行動時，規劃事務監督須遵照既定指引，並適當考慮有關用地的情況和相關事實，包括實質證據，以決定有關用地的真正用途。

117. 地政總署署長黎志華先生指出，在新界批租作農業用途的土地，一般不可搭建構築物，地政總署會就違例構築物採取執管行動。已獲地政總署登記的寮屋或得到漁農自然護理署(下稱「漁護署」)准許作為農場一部分的農地構築物，亦會獲地政總署暫准。關於現時這宗申請，沒有資料可供確認有關構築物是否合法。

118. 秘書在回應一名委員的詢問時指出，根據城規會採用的詞彙釋義，現時對「農地住用構築物」的有蓋面積訂有限制。地政總署署長黎志華先生補充說，在闢設農地構築物前，土地

擁有人必須得到地政總署和漁護署的許可。獲批的構築物基本上用作存放農耕工具，以及供農夫短暫休息，而有關構築物在上蓋面積和建築物高度方面亦有限制。

119. 副主席總結說，委員大致上同意小組委員會的決定，因為自小組委員會拒絕相關的第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人亦沒有提出有力的理據，以支持這宗覆核申請，因此這宗覆核申請應予駁回。

120. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途及填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途及填土工程不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為擬議用途及工程與周邊環境不相協調，而且對景觀特色造成影響；以及
- (c) 擬議用途及填土工程不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途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(規劃指引編號 13F)，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作擬議用途，而且相關政府部門亦在景觀方面持負面意見。」

議程項目 8

其他事項

[公開會議]

121. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。