

二零二五年三月七日舉行的城市規劃委員會
第 1332 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	

廖凌康先生	副主席
-------	-----

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署副署長／一般事務
蔡幗珍女士

規劃署署長
鍾文傑先生

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

葉文祺先生

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
馮志慧女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
劉振謙先生(上午)
蘇淑儀女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二五年二月七日第 1331 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1331 次會議的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

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二五年二月十一日核准古洞南分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-KTS/22)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年二月二十一日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，發展局局長於二零二五年二月三日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/32》及《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/9》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年二月十四日在憲報公布。

(iii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，就考慮《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MK/5》的申述的聆聽會安排已於二零二五年二月二十一日透過傳閱文件方式獲委員同意，而《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/12》和《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/38》的申述聆聽會安排亦已於二零二五年三月五日透過傳閱文件方式獲委員同意。秘書簡介，文錦渡分區計劃大綱草

圖、蠔涌分區計劃大綱草圖和荃灣分區計劃大綱草圖分別於二零二四年十二月十三日、二零二四年十一月二十二日和二零二四年十二月六日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會就文錦渡分區計劃大綱草圖收到一份有效的申述，就蠔涌分區計劃大綱草圖收到兩份有效的申述和就荃灣分區計劃大綱草圖收到 39 份有效的申述。就文錦渡分區計劃大綱草圖收到的申述，建議由城市規劃委員會全體委員(下稱「城規會全體委員」)進行聆聽，作出考慮。由於就蠔涌分區計劃大綱草圖和荃灣分區計劃大綱草圖所收到的申述性質相似，建議把每份分區計劃大綱圖的申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在相關聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二五年三月／四月由城規會全體委員考慮這三份分區計劃大綱草圖的申述。

[鍾錦華先生在報告聆聽會安排期間到席。]

(iv) 考慮就分區計劃大綱草圖的建議修訂提出的進一步申述的會議安排

5. 秘書報告，此項目旨在就考慮《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的申述後而對該分區計劃大綱草圖的建議修訂提出的進一步申述，徵求委員同意會議安排，以便作出考慮。秘書簡介，在二零二四年三月二十二日，已納入修訂的分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。已納入的修訂項目當中，包括把位於薄扶林道和域多利道之間的一幅用地(下稱「申述用地」)由「綠化地帶」、「住宅(丙類)6」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶，以便香港大學發展國際創新中心，以進行深科技研究(項目 A)。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會收到 3 677 份有效的申述。二零二四年十一月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在完成於二零二四年十一月一日、四日及五日的聆聽會後，決定局部順應一些申述，建議修訂分區計劃大綱草圖，把申述用地由「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶。二零二四年十二月十三日，分區計劃大綱草圖的建議修訂根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。在為期三個星期的展示期內，城規會收到 1 861 份有效的

進一步申述。根據條例第 6F(1)條，城規會須舉行會議，以考慮進一步申述。雖然城規會不會就進一步申述舉行聆聽會，但會根據規劃指引編號 29C 所載的行政安排處理進一步申述。由於該些進一步申述的性質相似，建議把該些進一步申述合為一組由城市規劃委員會全體委員(下稱「城規會全體委員」)以集體形式考慮。現暫定於二零二五年三月由城規會全體委員考慮有關的進一步申述。

6. 城規會同意上文第 5 段所述的會議安排。

(v) 原訟法庭就反對城市規劃委員會就第 16 條申請編號 A/HSK/474 所作決定而提出的司法覆核許可申請(高院憲法及行政訴訟 2024 年第 647 號)所作的判決

7. 秘書報告，原訟法庭頒下判決，拒絕就一宗司法覆核申請批予許可。這宗司法覆核申請由 Tang So Shan(下稱「司法覆核申請人」)提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就編號 A/HSK/474 的第 16 條申請(下稱「第 16 條申請」)所作的決定。該申請涉及略為放寬一幅劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，位於元朗橋頭圍用地(下稱「申請地點」)的住用地積比率限制。司法覆核申請人是第 16 條申請的提意見人。馬錦華先生已就此議項申報利益，因為他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。由於此議項僅旨在向委員報告關於原訟法庭就該宗司法覆核許可申請所作的判決及相關上訴，無須進行討論，委員同意馬錦華先生可留在席上。

8. 原訟法庭的判決文本已於二零二五年三月三日發給委員。秘書報告，原訟法庭於二零二五年一月二十八日拒絕就這宗司法覆核申請批予許可，主要理由如下：

(a) 理由一—城規會考慮了會議文件的內容，並採納了規劃署的建議，在有附帶條件的情況下批准第 16 條申請。司法覆核申請人挑戰城規會批出的許可，理由主觀空洞、欠缺細節，而且純屬臆測；

(b) 理由二—在考慮根據第 16 條提出有關按照核准圖要求批給規劃許可的申請時，城規會並非可任意判

斷。城規會必須在相關核准圖的範圍內行使酌情權。申請地點的地質問題(即位於含溶洞大理石的地方)涉及建築工程的規劃、設計和批准，屬建築事務監督的管轄範圍，並非城規會的首要考慮因素。城規會必須考慮第 16 條申請的性質，不能無視分區計劃大綱核准圖。無論如何，相關事實和可能會出現的潛在問題已在多份文件內述明；以及

(c) 額外理由—所有額外理由(例如未有充分考慮公眾意見、重大的事實錯誤、違反城規會規劃指引和會議的常規事項等)均非可合理爭議的論據。

9. 司法覆核申請人於二零二五年二月四日就原訟法庭駁回其司法覆核許可申請的裁決發出上訴通知書。這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定。

10. 委員備悉原訟法庭駁回司法覆核許可申請的裁決，並同意秘書會一如往常代表城規會處理這宗上訴。

[蔡德昇先生和徐詠璇教授在報告司法覆核個案期間到席。]

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)]

考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/40》的申述
(城市規劃委員會文件第 10996 號)

[此議項以廣東話進行。]

11. 秘書報告，修訂項目 B 是為了落實一宗已獲同意的第 12A 條申請編號 Y/TM/30 的決定，而奧雅納香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是這宗申請的顧問之一。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R68)和恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R69)均有提交申述。以下委員已就此議項申報利益：

- 黃幸怡女士 — 為港鐵公司獨立非執行董事；
- 葉頌文博士 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 何鉅業先生 — 目前與恒基公司有業務往來；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執行總監，而該基金會曾接受恒基兆業地產集團的捐款。

12. 委員備悉，何鉅業先生和葉文祺先生因事未能出席會議，而黃幸怡女士會在此議項之後加入會議。由於葉頌文博士沒有參與相關的第 12A 條申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

13. 主席表示已給予申述人合理的通知，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。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

14. 以下政府的代表、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員
- 張齡芝女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西
- 梁述銘先生 — 城市規劃師／屯門及元朗西

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

- 吳國旋先生 — 高級工程師
- 樊展偉先生 — 工程師

阿特金斯顧問有限公司

劉毅強先生	]	
林煒然先生	]	顧問
趙偉坤先生	]	
趙俊豪先生	]	

申述人及申述人的代表

R 6—The Owner Committee of Oceania Heights (海典軒業主委員會)

胡超賢先生	]	申述人的代表
羅家慧女士	]	

R 8—Tsang Chun Ming

曾俊明先生	—	申述人
麥佩玲女士	—	申述人的代表

R 17—何顯毅

何顯毅先生	—	申述人
-------	---	-----

R 28—趙偉麟

趙偉麟先生	—	申述人
-------	---	-----

R 29—樂詠敏

樂詠敏女士	—	申述人
-------	---	-----

R 43—Chow Hoi Fei

周凱菲女士	—	申述人
-------	---	-----

R 48—許振盛

許振盛先生	—	申述人
-------	---	-----

R 51—Tsui Hiu Lam

崔曉嵐女士	—	申述人
-------	---	-----

R 56—Sher Chun Fai Perray

佘晉暉女士	—	申述人
-------	---	-----

R69—煤氣公司

鄭樺先生

— 申述人的代表

15. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表、申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及／或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

16. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括屯門分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)修訂項目的背景、申述人提出的理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10996 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 項目 A1—把位於輕便鐵路(下稱「輕鐵」)豐景園站西北面的一幅用地(下稱「項目 A1 用地」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)29」地帶，並訂明建築物高度限制；
- (b) 項目 A2—把屬於住宅發展項目「海典軒」部分的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制；
- (c) 項目 B—把位於屯門市廣場以東的一幅用地(下稱「項目 B 用地」)由「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)30」地帶，並訂明建築物高度限制；以及
- (d) 項目 C—把位於興富街以西的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，並訂明建築物高度限制。

17. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R6—The Owner Committee of Oceania Heights (海典軒業主委員會)

18. 胡超賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 A1 用地太細小，不適合作房屋發展，可作建築物間距的空間亦不足夠。在這樣細小的用地之內容納 525 個單位，會十分擠迫。項目 A1 用地與海典軒之間沒有足夠的建築物間距。擬議住宅發展會令海典軒的天然光線和開揚景致受阻；
- (b) 加入闢設公共交通總站和政府、機構及社區設施的規定，會降低發展商的投地意欲，再加上項目 A1 用地因面積細小以致建築物布局欠佳，流標風險將會增加。如發生此情況，政府便須調整發展參數(例如增加地積比率)，結果浪費時間和形成打擊樓市的惡性循環；
- (c) 他理解政府的政策是要增加房屋用地供應。儘管他並不反對增加土地供應，但對於某些相關政策合宜與否表示存疑。舉例來說，二零一九年放寬按揭規定，便令樓市扭曲；
- (d) 他知道賣地程序和擬議發展會繼續進行，要求獲得機會與發展局和規劃署商討有關事宜，以便制訂 R6 會予以支持的較佳建議。城規會應運用權力暫緩規劃程序，使當局可修訂現有建議，採用較佳的布局設計，提升賣地的吸引力，使土地可以較高價格售出；以及
- (e) 擠迫的發展項目未能吸引買家，導致用地的投標價較低。他建議項目 A1 用地應向東擴展，與海珠路遊樂場西面部分合併，從而把用地範圍擴大至以東面行人通道為界。用地面積較大，在編配樓宇位置方面更具彈性，並可為項目 A1 用地與毗鄰現有住

宅發展項目之間提供足夠間距，對居民、發展商及政府來說均有益處。

R 8 — Tsang Chun Ming

19. 曾俊明先生及麥佩玲女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們婚後與三名子女在海典軒居住了 19 年。麥女士是抑鬱症康復者。他們希望城規會能從人性化角度審視有關議題，並平衡各持份者的利益；
- (b) 項目 A1 用地不適合作房屋發展。有關建議會令項目 A1 用地與海典軒之間沒有足夠的建築物間距，因為兩幅用地只由一條狹窄的行人通道所分隔，擬議住宅發展的樓宇會十分接近海典軒的住宅單位。此外，擬議住宅發展會遮擋開揚的景觀，阻擋天然光線，並會對周邊地區的交通和空氣流通造成負面影響。海典軒居民應該得到諮詢；
- (c) 項目 A1 用地的面積遠較海典軒和兆翠苑為小。他們質疑，在該用地興建兩幢 26 層住宅樓宇，做法是否恰當。合共興建的 525 個單位很有可能是納米單位，未必受市場歡迎；
- (d) 正如屯門區議會在二零二四年九月九日的會議所述，有關建議的諮詢時間不足。不應以插針式發展的方式增加房屋土地供應。倘交通和社區配套設施仍然不足，該建議將令現有問題惡化；
- (e) 他們並非反對提供新的土地供應，而是建議把恆貴街遊樂場與項目 A1 用地對調。這幅替代用地的面積大三倍，可更具成本效益地興建更多建築物，亦可讓發展用地與附近的住宅發展項目之間有適當的建築物間距，從而減低密度，增加對新買家的吸引力。項目 A1 用地則可用作闢設兒童遊樂場及重置恆貴街遊樂場的運動設施；

- (f) 有關文件載述，如認為有其他具潛力的用地適宜用作房屋發展，相關決策局／部門將進一步按情況檢視把用地作有關發展是否可行及合適，以便增加房屋用地供應。政府應考慮恆貴街遊樂場的替代用地，因為在該處進行住宅發展不涉及無法克服的技術問題；以及
- (g) 就密度和所需的空間而言，這個替代方案更切合買家的需要，而且亦可提升賣地的吸引力和減少流標的風險。替代方案可取得社區人士的支持，對社區和政府來說均是雙贏的解決方案。

R 17 — 何顯毅

20. 何顯毅先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他為了尋找人口較不稠密的環境，從市區搬到屯門，並已在豐景園居住了七至八年；
- (b) 他的單位面向項目 A1 用地，兩者距離約 20 米。在面積細小而且四周有建築物包圍的項目 A1 用地進行擬議的插針式發展，會阻擋周邊地區現有住宅發展項目的天然光線和妨礙空氣流通；
- (c) 他支持把恆貴街遊樂場與項目 A1 用地對調的替代方案。該替代用地遠離其他發展，不會造成空間壓迫感；以及
- (d) 他希望政府官員正面回應社區人士所關注的事項。

R 28 — 趙偉麟

21. 趙偉麟先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是居於面向項目 A1 用地的豐景園四座低層的居民；

- (b) 項目 A1 用地的擬議住宅發展項目會阻擋天然光線、積聚車輛交通所產生的空氣污染物，並對周邊地區的空气流通造成負面影響；
- (c) 區內現有的道路網絡已經飽和。在繁忙時段，豐景園外沿海珠路的行人路無法容納途人和在巴士站排隊的人。人口增加會令擠塞問題進一步加劇。他認為應擴闊沿海珠路的行車道及行人路；
- (d) 計劃興建的港鐵屯馬線屯門南延線項目直至二零三零年竣工前也不會投入運作。計劃闢設的出入口不會直接通往豐景園，大部分乘客或會選擇改乘附近的路面公共交通工具。由於區內居民人數不斷增加，相關政府部門應研究現有的巴士和輕鐵服務在繁忙時段是否會超出負荷；以及
- (e) 可在密度較低的地方(如恆貴街遊樂場)提供更多房屋土地供應，而非進行插針式發展。

R 29—樂詠敏

22. 樂詠敏女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居於面向項目 A1 用地的豐景園四座已有一年；
- (b) 項目 A1 用地的擬議住宅發展會阻擋天然光線，並對周邊地區的空气流通造成負面影響；
- (c) 由於她的單位沒有安裝隔音窗，她對施工期間的空氣和噪音污染表示關注。此外，她亦擔心建築工程可能影響樓齡約 30 年的豐景園的樓宇安全，以及導致輕鐵站下陷；以及
- (d) 若要進行新的住宅發展計劃，應選擇另一幅影響較小的用地。發展局公布把項目 A1 用地納入賣地表，暫定在二零二五至二六財政年度第一季以招標方式出售，此事令她感到沮喪。她質疑城規會舉行的聆聽會是否真正的諮詢。

R 43 — Chow Hoi Fei

23. 周凱菲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她一家已在海典軒居住約五年。她因海典軒居住環境良好而以高價購入該單位作長期居所，而毗鄰的土地則用作巴士總站及休憩用地。據海典軒的發展商表示，這些用途不大可能改變；
- (b) 項目 A1 用地與海典軒之間的建築物間距少於 2 米。在項目 A1 用地興建住宅發展項目並不恰當，會造成空間壓迫感；
- (c) 房屋已供過於求，導致房價螺旋式下降。經濟前景黯淡已打擊買家的興趣，導致位於掃管笏的星堤二期停工。此外，御海灣及兆翠苑等鄰近海典軒的住宅發展項目近年已相繼落成。由於區內已有足夠的房屋供應，因此沒有迫切需要把項目 A1 用地改劃作住宅用途；
- (d) 項目 A1 用地並非最適合作住宅發展的地點，而所提交的申述全部均表示反對項目 A1。為回應就項目 A1 用地提出的反對意見，當局應考慮海珠路遊樂場和恆貴街遊樂場等替代用地，或考慮 R6 的建議，把項目 A1 用地與使用率較低的海珠路遊樂場西面部分合併。發展用地較大，在編配樓宇位置方面更具彈性，並可與附近的住宅發展項目保持適當間距；以及
- (e) 城規會應考慮海典軒居民的關注事項、擱置出售項目 A1 用地，並重新考慮住宅發展項目的選址。她歡迎城規會委員到訪海典軒並與居民會面。

R 48 — 許振盛

24. 許振盛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他與兩名子女在海典軒居住了 19 年。他的單位位於二座低層，面向項目 A1 用地，十分接近擬議住宅發展；
- (b) 項目 A1 用地太細小，不適合作房屋發展。每天早上在巴士總站有 200 至 300 人排隊。把受影響的巴士總站和巴士站沿海珠路臨時往東面遷移約 150 米至毗鄰海珠路遊樂場的位置，會對乘客構成不便；
- (c) 儘管屯馬線屯門南延線項目暫定於二零二零年竣工，但大部分乘客寧可乘搭巴士往返該區。他較大的子女乘搭輕鐵上學，經常要等兩至三班列車才可上車。現時的巴士和輕鐵服務在繁忙時間均超出負荷。該處沒有足夠的公共交通服務以支援新增人口。已進行的交通影響評估得出的結論指周邊地區的交通不會受到負面影響，他對此結果表示質疑；以及
- (d) 他支持 R8 的建議，即把恆貴街遊樂場與項目 A1 用地對調，因為該替代用地距離其他住宅發展項目較遠。城規會應重新考慮選址，並平衡各持份者的利益而不損附近地區居民的生活質素。

[周振邦先生在 R48 陳述期間暫時離席。]

R51 — Tsui Hiu Lam

25. 崔曉嵐女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居住於海典軒二座低層，面向項目 A1 用地。項目 A1 用地過於接近海典軒。海典軒的發展商曾向他們表示，項目 A1 用地不會有任何發展，因此他們以畢生積蓄在海典軒購入單位。項目 A1 用地的擬議發展將對物業價值和居住環境造成負面影響。她的母親罹患肺癌，項目 A1 用地的擬議發展所引致的壓力和焦慮，會導致其病情惡化；

- (b) 她明白就項目 A1 用地的擬議發展進行的技術評估已證明擬議發展符合所有相關標準和規定。然而，城規會應顧及並盡量減少對附近居民的實際影響，尤其是鑑於大部分的申述均反對項目 A1。當局不應因為空地發展之便而選擇項目 A1 用地，反而應考慮海珠路遊樂場和恆貴街遊樂場等替代用地；
- (c) 據文件所述，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)目前並無計劃把海珠路遊樂場和恆貴街遊樂場重建作其他用途。雖然當中的康樂及體育設施(包括公園及花園、籃球場及足球場)經常有人使用，也不應忽視替代方案的可能性；
- (d) 文件圖 H-2a 所示海珠路遊樂場東面部分的替代用地應包括南面的行人通道。其面積比項目 A1 用地大 1.5 倍。若不需要加入公共交通總站，發展商將有更大意欲競投該用地。位於海珠路遊樂場東面部分的受影響籃球場可在項目 A1 用地重置。項目 A1 用地應連同使用率較低的海珠路遊樂場西面部分，一併發展為休憩用地。她願意與康文署會面，討論此替代方案的可行性；以及
- (e) 替代方案將有利於海典軒的居民，在賣地方面有利於政府、競投土地的發展商，以及有利於擬議發展日後的居民。推行替代方案將會是受歡迎的政策，既可緩和反對的意見，亦可改善公眾的觀感，以及獲得居民對政府的支持。城規會應重新考慮選址，並接納替代方案。

R 56 — Sher Chun Fai Perray

26. 佘晉暉女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在面向項目 A1 用地的豐景園四座居住超過十年。她購買單位時得知項目 A1 用地是休憩用地。她認同其他申述人提出的意見及關注；

- (b) 項目 A1 用地太細小，不適合作房屋發展。該處太過靠近毗鄰的住宅發展項目，會對附近的居民造成滋擾。位於恆貴街遊樂場的一幅替代用地由於發展用地面積更大，景致更加開揚，會提升用地對發展商的吸引力，令發展商有更強的意欲作出競投。這樣會減低流標的風險，有利政府收入；以及
- (c) 鑑於項目 A1 用地的擬議發展對附近居民的影響以及反對人士的關注事宜，城規會應考慮替代方案。

R 69 — Towngas

27. 鄭樺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於項目 B 用地十分靠近青山公路－青山灣段的次高壓煤氣管道，因此該公司建議項目倡議人進行定量風險評估，根據預測的最終人口評估潛在風險，以及在適當的情況下建議所需的緩解措施。項目倡議人應向煤氣公司提供一份定量風險評估的副本，以作記錄；以及
- (b) 項目倡議人應在設計階段徵詢煤氣公司的意見，並在施工階段與該公司保持緊密聯繫，以確保採取適當的保護措施。

[會議小休 5 分鐘。]

[周振邦先生在小休後返回席上。]

28. 由於規劃署的代表、申述人及／或其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人及／或其代表和政府的代表會回答。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。主席繼而邀請委員提問。

項目 A1 用地與鄰近住宅發展項目之間的建築物間距

29. 一名委員提出以下問題：

- (a) 文件圖 H-4c 照片 6 所示的小巷左側建築物是什麼；以及
- (b) 留意到項目 A1 用地並非十分接近海典軒二座(如文件圖 H-2a 所示)，項目 A1 用地的擬議發展與二座單位的窗戶的距離是多少。

30. 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) 小巷左側的建築物是海典軒的基座構築物，設有商店及服務行業。該小巷是闊度約 2 米至 2.4 米的行人通道，會在項目 A1 用地的擬議發展落成後保留；以及
- (b) 海典軒有兩幢樓宇。海典軒二座(靠近項目 A1 用地的住宅樓宇)與項目 A1 用地界線之間的最短距離約為 8 米。根據概念發展計劃，海典軒二座與項目 A1 用地西面部分擬議發展最接近的住宅樓宇相距約 16 米。豐景園四座和五座與項目 A1 用地界線之間的距離分別約為 20 米及 34.5 米。南浪海灣最靠近的住宅樓宇與項目 A1 用地界線的距離約為 41.5 米，南浪海灣內樓宇之間的間距則狹窄得多。規管方面，《建築物(規劃)規例》對自然採光及建築物間距設有規定。根據《建築物(規劃)規例》，海典軒和豐景園作居住用途的房間在自然採光及空氣流通方面可自給自足，而且已由建築事務監督根據呈交的建築圖則作出核實。因此，項目 A1 用地的擬議發展不會對周邊地區內現有住宅發展項目的自然採光及空氣流通造成不良影響。

31. 一名委員留意到，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考—可持續建築設計指引》(下稱「作業備考 APP-152」)，建築物外牆與用地界線相距不得少於 7.5 米，而兩幢樓宇的建築物外牆相距則不得少於 15 米。該委員遂提出以下問題：

- (a) 項目 A1 用地擬議發展的西面樓宇能否向東移，讓海典軒與擬議發展之間的建築物間距增加，使空氣更加流通；以及
- (b) 能否如 R6 所建議，把海珠路遊樂場西面部分併入項目 A1 用地，但非為作發展用途，亦非為計算總樓面面積／地積比率，只是讓擬議發展的樓宇可再往東移，增加海典軒與擬議發展之間的間距。

32. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據在可行性研究下進行的初步空氣流通專家評估，項目 A1 用地並非位於任何主要通風廊內。作業備考 APP-152 規定兩幢樓宇的建築物外牆須至少相距 15 米，而概念發展計劃已把距離假設為 20 米，作為最壞情況以進行評估。至於日後的布局設計，項目 A1 用地仍有空間可讓西面的樓宇向東移，從而增加海典軒與擬議發展之間的建築物間距；以及
- (b) 就此個案而言，當局認為空氣流通方面不構成問題。如按 R6 所建議，把海珠路遊樂場西面部分併入項目 A1 用地，便須大幅檢討有關發展的布局及相關的技術評估。在現階段未有進一步研究及評估的情況下，當局認為在分區計劃大綱草圖上保留項目 A1 用地，屬恰當之舉。

33. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應主席的詢問時表示，倘若把用地內兩幢住宅樓宇之間的間距由概念發展計劃所示的 20 米，按照作業備考 APP-152 縮減至 15 米，海典軒二座與項目 A1 用地最接近的住宅樓宇之間的建築物間距，便可由約 16 米增至約 21 米。

項目 A1 用地的擬議發展的設計

34. 一名委員詢問，項目 A1 用地的擬議發展的布局是否屬指示性，因而有調整的空間；日後在「住宅(甲類)29」地帶進

行發展，又是否須申請規劃許可。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說，制訂概念發展計劃的目的，是為了在可行性研究中就交通、噪音及空氣流通等方面進行技術評估。發展商有彈性可調整用地內建築物的布局和設計，前提是要符合與採光、通風和噪音方面有關的法定規定。項目 A1 用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)29」地帶，並無規定須向城規會提交布局設計圖，以供審批。

35. 一名委員備悉，一些申述人指稱項目 A1 用地的擬議發展將提供納米單位，遂詢問擬議發展的單位面積為多少。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，概念發展計劃假設平均單位面積為 50 平方米，並會提供約 525 個單位。正如二零二二年的政府政策所訂，最小單位面積為 26 平方米的規定適用於所有賣地項目、私人住宅發展項目的契約修訂和換地申請。

項目 A1 用地的擬議發展所帶來的交通影響

36. 一名委員表示十分欣賞申述人主動表達意見／關注，並認為解決房屋問題與回應居民的關注不應有所衝突。該名委員備悉一些申述人所提出的交通關注，遂詢問該區的單位供應增加會對交通造成什麼影響。運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士借助投影片回應說，該署已審核根據可行性研究進行的交通影響評估。項目 A1 用地的擬議發展規模相對較小，可提供約 525 個單位，容納約 1 418 人，因此在早上繁忙時段所產生的車流影響微不足道。至於使用公共交通工具出行的人士，現有的巴士站在施工期間會臨時向東遷移約 150 米，或會對居民構成一定程度的不便。不過，待擬議發展落成後，項目 A1 用地將闢設一個有蓋的公共交通總站。臨時巴士站及日後公共交通總站的所有現有巴士路線均會繼續維持。此外，已規劃的屯馬線屯門南延線項目將於二零三零年內竣工，項目 A1 用地的擬議發展附近將設車站。該用地的整體交通連接可以接受。

項目 A1 用地的替代用地

37. 一名委員詢問，即使項目 A1 用地的擬議住宅發展不涉及無法克服的問題，一些申述人所建議的替代用地如作住宅發

展，又是否可行。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說，為滿足和加快短中期房屋用地供應，政府一直持續進行各項土地用途檢討，包括檢討目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的短期或政府用途的政府土地，以物色更多適合作住宅用途的用地。項目 A1 用地位於屯門新市鎮南部的屯門第 16 區內。該區是發展完善的住宅社區，有多項政府、機構及社區設施及休憩用地。在可行性研究下進行的技術評估已證明，在項目 A1 用地容納擬議住宅發展連公共交通總站及政府、機構及社區設施，在技術上可行。項目 A1 用地的擬議住宅發展與附近現有及已規劃的發展項目規模相若，而且互相協調。海珠路遊樂場現時服務屯門第 16 區的人口，經常有人使用，並非空置土地或作短期用途，故不屬於土地用途檢討所涉的用地類別。項目 A1 用地向東擴展，把海珠路遊樂場西面部分併入其中，可使用地面積增加，繼而令總樓面面積增加，便可提供更多單位和容納更多人口。如不進行技術評估，現階段難以確定在替代用地進行住宅發展是否可行。

38. 兩名委員跟進並詢問當局有沒有考慮過按一些申述人所建議，把項目 A1 用地與其他替代用地對調，以及該等替代用地可否用作中期的房屋解決方案。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，表示考慮到現有的土地用途和發展情況，項目 A1 用地屬區內住宅區的合理延伸範圍。數名申述人建議以海珠路遊樂場東面部分的籃球場為替代用地，該處面積相對較小，而且因為在東面的屯門鄉事會路旁邊，可能會受到負面的交通噪音影響。至於一些申述人建議的另一替代用地在恆貴街遊樂場，由於在屯門鄉事會路與海榮路交界，亦可能會受到負面的交通噪音影響。此外，這幅用地以南一帶劃為「工業(1)」地帶，涵蓋工業大廈和物流中心，南面較遠處為公眾貨物裝卸區。由於該等土地用途會造成噪音和環境滋擾，因此需要審視土地用途是否協調。如認為有其他具潛力的用地適宜用作住宅發展，當局可按情況檢視把用地作有關發展是否可行和合適，以便增加房屋土地供應。儘管如此，兩幅替代用地現時均為遊樂場，設有籃球場及足球場，經常有學生和公眾使用。再者，康文署並無計劃把該兩個遊樂場重建作其他用途。當局目前未擬按一些申訴人所建議，為中長期房屋供應把該等替代用地納入土地用途檢討。

39. 一名委員向 R6 提出以下問題：

(a) 反對項目 A1 用地建議的海典軒居民為數多少；以及

(b) 居民是否支持替代方案，即擴展項目 A1 用地，把海珠路遊樂場西面部分納入其中。

40. R6 的代表胡超賢先生作出回應，要點如下：

(a) 根據他們的調查，在海典軒 544 戶中，有 270 戶反對在項目 A1 用地進行擬議發展；以及

(b) 項目 A1 用地的用地面積細小，發展布局擠迫，對發展商而言並不吸引，會導致流標，政府或須提高地積比率和增加單位數目，以便重新招標。擴展項目 A1 用地，把該用地以東海珠路遊樂場的西面部分納入其中，是提出來與政府磋商的建議。該部分的海珠路遊樂場曾是謀殺案的案發現場，公眾使用次數已減，因此他建議把該部分納入項目 A1 用地之中。由於發展商須支付興建公共車輛總站的費用，因此會更傾向以較高價換取面積較大、較具設計彈性的發展用地。雖然業主委員會尚未就替代方案諮詢海典軒所有居民，但業主委員會代表居民表達他們的意見。他希望現時有關項目 A1 用地的建議可予擱置，而他們可就替代方案與發展局和規劃署商討。倘若當局採納替代方案，他有信心表示支持的居民比例會增加。

41. 主席詢問項目 A1 用地的發展密度能否進一步增加，規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，現有建議已充分發揮項目 A1 用地的發展潛力。擬議發展的用地面積為 0.44 公頃，最高地積比率為 6 倍，可提供約 525 個單位，容納約 1 418 人。已進行的相關技術評估(包括交通影響評估、初步空氣流通專家評估、環境評估及視覺影響評估)，證實擬議發展在技術上可行。相關決策局／部門對建議並無反對或負面意見。項目 A1 用地的最高地積比率限為 6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，相關規劃限制已納入分區計劃大綱草圖的《註釋》。倘若發展參數有任何上調，例如地積比率、單位數目及／或建築物高度有所增加，則須進行新一輪的

技術評估，以及根據相關城市規劃程序審議修訂建議。政府規定興建的公共車輛總站會由擬議發展的發展商負責建造，有關規定會於相關批地條件內訂明。發展商會考慮建築費用，並會在該用地的投標價格中反映。

42. 一名委員詢問，假設按 R6 所建議，把海珠路遊樂場西面部分納入項目 A1 用地之中，相關的城市規劃程序為何。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，表示倘若城規會決定不順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及《說明書》會呈交行政長官會同行政會議核准。倘若城規會認為宜按 R6 所建議，透過納入海珠路遊樂場西面部分而擴大項目 A1 用地，則須進行另一次有技術評估支持的可行性研究。視乎可行性研究的結果，分區計劃大綱圖的建議修訂會提交城規會考慮，並會展示供公眾查閱。城規會將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)舉行聆聽會，考慮所收到的申述(如有的話)。

43. 同一名委員繼而追問，會否有更簡單省時的方式修訂分區計劃大綱圖，以順應 R6 的建議。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，表示在呈交分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准前，可根據條例第 7 條進一步修訂該草圖，但須待新一輪的技術評估確定 R6 所提出擴展項目 A1 用地作住宅發展的建議在技術上可行，而新一輪的技術評估一般需時逾年才完成。根據條例第 7 條修訂圖則的法定製圖程序，與現時修訂分區計劃大綱圖的程序相同。不論採用哪個方式，擬議發展的計劃均須延後。

44. 一名委員提出以下問題：

(a) 為何有一條行人通道把海珠路遊樂場分隔為兩部分；以及

(b) 海珠路遊樂場西面曾是兇案現場，該處的使用率是多少。

45. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為方便人流，海珠路遊樂場之間的行人通道已與北面橫過海珠路介乎豐景園及翠寧花園之間的行人道連成一線，並與南面越過輕鐵路軌沿恆富街的行人道相連；以及
- (b) 他並無有關海珠路遊樂場西面部分使用率的統計數據。康文署表示海珠路遊樂場現時服務屯門第 16 區的人口，包括附近的居民和區內的學生及工人。

項目 A1 用地的背景

46. 一名委員詢問項目 A1 用地是如何演變成目前作公共交通總站及美化市容地帶的用途。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生在借助投影片作出回應時表示，項目 A1 用地及其周邊地區原本在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶，其後於一九八六年改劃為「政府、機構或社區」地帶。自一九九四年起，該用地有部分用作巴士總站。項目 A1 用地東面的地方隨後進行發展，及後於二零零七年在分區計劃大綱圖上改劃為「休憩用地」。

就項目 A1 進行的公眾諮詢

47. 一名委員詢問，當局就項目 A1 用地的擬議發展進行可行性研究時，是否已在早期階段諮詢社區的持份者。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生在回應時表示，當局已妥為遵循公眾諮詢的法定及行政程序。由於發展建議的細節尚未確定，按一般做法，當局在可行性研究階段不會諮詢持份者。有了初步建議後，規劃署聯同土拓署於二零二四年九月就有關建議諮詢屯門區議會。在屯門區議會會議上，一些屯門區議會議員就交通容量、可能對視覺及通風造成的負面影響、建築物的體積、布局及間距表達關注，但沒有建議替代方案。當局在可行性研究中已考慮屯門區議會議員的關注事項，而他們的意見亦已在考慮對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂時妥為轉達給城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）。根據條例，分區計劃大綱圖的修訂會予以公布，以供公眾查閱，為期兩個月。聆聽申述屬法定諮詢程序的一部分。R6 的代表胡超賢先生及羅家慧女士在回應同一名委員的查詢時表示，海典軒的業主委員會及管理處並無收到任何有關項目 A1

用地擬議發展的通知。他們監察屯門區議會會議議程，於二零二四年八月得知項目 A1 用地，並出席二零二四年九月九日的屯門區議會會議。在該次屯門區議會會議上，所有屯門區議會議員均反對項目 A1 用地的擬議發展。規劃署代表在回應時表示，有關擬議發展屬初步建議，當局會因應屯門區議會議員的意見，與相關政府部門進一步磋商，探討如何作出微調優化。R6 自此一直與屯門區議會議員保持聯繫，但並無機會與規劃署討論有關建議。他們希望能有機會與發展局和規劃署就替代用地進行討論。

48. 由於委員再沒有提問，主席表示答問部分已經完成。城規會將進一步閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人、其代表及政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

49. 主席表示，正如一些委員指出，要增加海典軒與擬議發展之間的建築物間距，可把擬議發展的住宅大樓東移。倘把海珠路遊樂場部分範圍納入項目 A1 用地內，便要重置受影響的現有休憩用地，擬議發展的時間表難免會受到阻延。

50. 主席請委員提出意見。委員大致認為可以支持修訂項目，並提出下列意見／建議：

- (a) 委員理解申述人的關注，但亦備悉以香港的高密度發展而言，建築物彼此鄰近實屬常見，在過去舉行的會議上亦不時有人提出相類的關注。保留私人景觀而既不會窒礙發展機會，亦不用平衡其他考慮因素，是不切實際的。在考慮有關項目 A1 的同一問題時，同一原則亦適用；
- (b) 申述人主要關注的是項目 A1 用地的擬議發展與區內其他住宅發展項目之間的緩衝距離。因此，他們提出了有關自然採光、空氣流通和空間壓迫的關注。考慮到最接近項目 A1 用地的海典軒二座的單位布局，自然採光和開揚景致方面所受影響極小，尤其若擬議發展的西座能向東面多移 5 米。由於屯

門的全年盛行風主要來自南北兩面，自東面對空氣流通所造成的影響相對有限。有關空氣流通和空間壓迫的關注屬主觀意見，缺乏證明屬實的理據；

- (c) 從規劃的角度而言，項目 A1 用地獲技術評估所支持，適合作住宅用途，這點無從爭議。有關建議在土地用途的協調性和發展密度(即地積比率為 6 倍，建築物高度為主水平基準上 100 米)方面與周邊的發展相容相符。不應忽略為社區福祉闢設一個有蓋而且不受天氣影響的公共交通總站；
- (d) 無須修訂項目 A1 以回應申述人的關注，以免干擾短期房屋用地供應。概念發展計劃具指示性，代表了最壞的情況。發展商尚有彈性可重整住宅樓宇的分布，制訂對毗鄰發展項目的居民影響較小的另一布局設計。分區計劃大綱圖的《說明書》中可加入備註，鼓勵發展商考慮制訂布局設計以回應附近居民的關注，例如為項目 A1 用地的住宅大樓與毗鄰發展項目之間劃設較大的間距(例如與項目 A1 用地界線相距 12 米)；
- (e) 認為概念發展計劃的示意布局設計某程度上有所誤導，因為該設計令人有感項目 A1 用地的擬議發展與其毗鄰發展項目之間所留的空間狹窄，因而關注更甚。在可行性研究中應顧及毗鄰發展項目，在城市設計方面作出充分考慮，以制訂最佳的用地布局設計。為符合規定須與海珠路保持 10 米的緩衝距離和在建築物與輕鐵路軌之間預留 25 米的後移距離，項目 A1 用地內只餘下一幅狹窄的土地可供發展。考慮到新發展的建築物高度較高，或可檢討訂為主水平基準上 100 米的建築物高度限制，讓地積比率限為 6 倍的發展在布局設計上更有彈性；
- (f) 在未經可行性研究的情況下，現階段尚未能考慮由一些申述人建議用作項目 A1 用地的替代用地。該些替代用地亦可能會引起區內其他居民的反對。倘海珠路遊樂場擬議作發展用途，翠寧花園的居民或會提出與豐景園居民所提相似的意見。海珠路遊樂

場西面部分的兇案現場可能令公眾有心理憂慮，導致使用率較低。日後有機會時，可另行探討把這幅用地用作其他用途／發展，以更善用土地；

(g) 城規會轄下小組委員會同意項目 B 及 C，該些修訂旨在反映已獲批准的第 12A 條申請；以及

(h) 公眾諮詢方面尚有改善空間。區議員連同民政事務處可就發展建議與居民多作溝通，例如在初步設計階段和施工期間及早讓區內人士參與，進行溝通。

51. 秘書在回應一名委員的提問時表示，根據條例第 12A 條的規定，如欲就擬議發展對分區計劃大綱圖作出修訂，可向城規會提出申請，以供考慮。倘城規會同意有關的第 12A 條申請，擬議修訂會納入分區計劃大綱圖內，然後刊登於憲報，並供公眾查閱，為期兩個月。其後，城規會會召開聆聽會考慮所收到的申述。就分區計劃大綱圖的修訂而言，除根據條例進行法定諮詢程序外，亦會按既定做法作出諮詢區議會的行政安排，以收集地區人士的意見。倘屬新界的發展，亦會諮詢鄉事委員會。相關民政事務處會協助收集社區意見，該等意見會轉達相關政府部門考慮。就涉及北部都會區等發展的大規模可行性研究而言，公眾參與程序早在對分區計劃大綱圖作出相關修訂之前就已經展開。為加快短中期的房屋土地供應，較小規模發展的可行性研究通常會在緊迫的時間內進行(項目 A1 便是一例)，當局會在初步研究結果備妥後諮詢區議會，至於地區人士的意見則可經區議員和民政事務處收集。

52. 規劃署署長鍾文傑先生表示備悉委員就土地用途規劃和諮詢程序所提出的意見和建議，並補充指政府以多管齊下的方式增加房屋土地供應。所進行的可行性研究聚焦於項目 A1 用地，原因是該幅政府土地並無指定的政府、機構或社區用途，可研究在短中期供作住宅用途。倘把位於海珠路遊樂場的毗鄰休憩用地納入用地範圍進行研究，則須在展開研究前與相關政府部門解決重置及所招致費用等問題。這樣會延長研究時間和影響賣地計劃。關於項目 A1 的發展參數，所進行的技術評估顯示，擬議住宅發展連公共交通總站及政府、機構或社區設施是可行的。建議的 6 倍地積比率符合政府政策，有關政策旨在把新市鎮的最高住用地積比率，從 5 倍最高地積比率限制的基

礎上提高 20%。建議的建築物高度為主水平基準上 100 米，已考慮到區內的建築物高度限制，亦可配合 6 倍地積比率的發展。以一幅在屯門分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)26」地帶的用地為例，把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，可容納地積比率為 6.5 倍的住宅發展項目(即兆翠苑)。日後，可視乎規劃及發展情況與發展時間表，考慮從更宏觀的角度為用地進行規劃和設計。就項目 A1 而言，倘城規會決定在《說明書》內就項目 A1 用地的擬議發展加入一項關於建築物間距的備註，該項要求可在出售用地前於地契內反映出來。雖然當局可在諮詢民政事務處後檢討行政諮詢程序，但在加快房屋土地供應與進行公眾諮詢的時間安排之間，必須取得平衡。

53. 主席表示，社會近來有些誤導之言，指我們已創造足夠房屋土地以應付需求。事實上，雖然過去數年物業市場回落，但房屋價格對一些市民而言仍是高不可攀。為提供足夠的可負擔房屋，當局仍有需要創造更多房屋用地。像這次所涉用地一類的騰空地盤，一直都引起區內居民關注。日後，房屋用地如在現有住宅發展項目附近，於制訂布局設計時對更宏闊的規劃範圍作出考量，可能會有好處。視乎資源和時間限制，如能把諮詢區內持份者的時間提前，為進行技術評估而制訂布局設計時能把他們的意見納入其中，可能亦會帶來益處。她請秘書處跟進這些事項，適時向城規會匯報。她也同意如委員所建議，應適切地修訂《說明書》，訂明應把項目 A1 用地的擬議發展與海典軒二座之間的建築物間距盡量擴大。有興趣投標的人士便會在招標文件中得悉同一項要求。

54. 地政總署副署長／一般事務蔡嫻珍女士補充說，在平台以上施加建築物間距規定會較為恰當，因為項目 A1 用地內擬議發展的地面必須預留足夠容納空間闢設公共交通總站。地政總署會就這方面的建築物間距規定進一步諮詢相關政府部門。

總結

55. 主席總結，委員普遍支持或不反對分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。

56. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1 至 R5** 就項目 B 所提出的支持意見，以及 **R68** 就項目 A1 及 B 和 **R69** 就項目 B 所提出的意見，並決定不接納 **R6 至 R67** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂屯門分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1」

- (a) 政府一直以多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行各項土地用途檢討。項目 A1 用地位於屯門新市鎮南部的屯門第 16 區，區內有住宅、政府、機構或社區和休憩用地等用途。改劃項目 A1 用地的土地用途地帶作住宅用途，以便增加房屋用地供應，做法恰當(**R6 至 R19、R43 至 R52、R54、R56、R60、R61、R66 及 R67**)；
- (b) 政府已進行一項可行性研究，就交通、環境、空氣流通、園景及視覺等各方面的影響進行技術評估，並確定發展項目 A1 用地作私人住宅用途不涉及無法克服的技術問題(**R6 至 R11、R14 至 R17、R19 至 R21、R26 至 R40、R43 至 R52 及 R54 至 R67**)；
- (c) 按照《香港規劃標準與準則》的要求，政府、機構或社區設施的供應大致上足以應付屯門區的規劃人口需求，但安老院舍、社區照顧服務設施、幼兒中心則除外。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構或社區設施的供應情況。此外，規劃區內已規劃提供的地區休憩用地和鄰舍休憩用地，分別有 32.66 公頃和 58.99 公頃的餘額，以配合規劃人口的需要(**R6 至 R9、R11 至 R14、R17、R19 至 R25、R28、R29、R31 至 R34、R36、R38 至 R54、R57 至 R60、R62、R66 及 R67**)；

項目 A2

- (d) 改劃土地用途地帶旨在反映於二零零四年落成名為「海典軒」的住宅發展項目的已建狀況。改劃項目

A2 的土地用途地帶實屬恰當(R43 至 R59 及 R63 至 R67)；

項目 B

- (e) 改劃土地用途地帶旨在落實城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意第 12A 條申請的決定，以進行私人住宅發展，並附設社會福利設施。申請人進行的技術評估顯示，有關發展建議在技術上可行，亦不會對周邊地區造成交通、視覺、空氣流通和環境方面的重大負面影響。改劃項目 B 的土地用途地帶實屬恰當(R60 至 R67)；以及

項目 C

- (f) 改劃土地用途地帶旨在落實城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意第 12A 條申請的決定，以作靈灰安置所發展。申請人進行的技術評估顯示，在落實擬議的交通及人流管理措施後，靈灰安置所用途在技術上可行，亦不會對周邊地區的交通、視覺和環境造成重大影響。靈灰安置所日後的營運須遵守《私營骨灰安置所條例》的發牌規定。改劃項目 C 的土地用途地帶實屬恰當(R63 至 R67)。

57. 城規會亦同意，整份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會後補註：《說明書》中關於「住宅(甲類)29」地帶的第 9.3.10 段，內容已修訂為「位於第 16 區的輕便鐵路豐景園站西北面的「住宅(甲類)29」地帶擬用作私人住宅發展。該地帶的最高地積比率為 6 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。在該地帶內，須按政府規定提供公共車輛總站及政府、機構或社區設施。**應探索機會，把有關用地的擬議發展的住宅大樓與海典軒的住宅大樓之間的緩衝距離盡量擴大。**」]

[劉竟成先生及葉少明先生於商議部分期間離席。]

[會議於下午十二時四十五分休會午膳。]

58. 會議於下午二時恢復進行。

59. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)
何珮玲女士

主席

廖凌康先生

副主席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

岑蕙琳女士

環境保護署助理署長(環境評估)

譚卓偉先生

地政總署副署長／一般事務

蔡囀珍女士

規劃署署長

鍾文傑先生

[黃幸怡女士、陳振光教授和鄧寶善教授此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/HSK/530

擬在劃為「綠化地帶」的元朗厦村第 125 約地段第 207 號(部分)及第 208 號(部分)臨時露天存放建築材料及闢設附屬場地辦公室(為期三年)，以及進行相關的填土工程
(城市規劃委員會文件第 10997 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

60. 以下規劃署的代表及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

張翠盈女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西

江敏華女士 — 城市規劃師／屯門及元朗西

申請人的代表

譚志豪先生

袁誠亨先生

61. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

62. 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助投影片，按城規會文件第 10997 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區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就

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。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前不支持這宗申請的意見。

[徐詠璇教授在規劃署作出簡介期間到席。]

63. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

64. 申請人的代表譚志豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

申請背景及申請人作出的努力

- (a) 受洪水橋／厦村新發展區項目所影響，露天存放建築物料的場地須予重置，這宗申請旨在便利重置。重置後，可供運作面積會由約 3 808 平方米縮減至 3 219 平方米；
- (b) 申請人已盡力物色合適的地點，並檢視分區計劃大綱圖及相關的城規會指引。考慮到運作要求及周邊環境，認為申請地點是唯一合適和切實可行的選擇；
- (c) 申請人的業務透過向建築公司供應金屬棚架，支援香港的大型建築項目。進行重置對維持其現有運作和就業機會，以及支持建造業持續發展，均至為重要；
- (d) 洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖的《註釋》第(9)段列明，即使分區計劃大綱圖沒有對有關用途作出規定，為期不超過三年的臨時用途，須向城規會申請規劃許可；
- (e) 擬議用途屬臨時性質，不會有違「綠化地帶」的長遠規劃意向；

- (f) 擬議用途不會對周邊地區的交通和環境造成負面影響。經諮詢的相關政府部門均不反對這宗申請；

申請地點及周邊地區

- (g) 申請地點已清理妥當並鋪築硬地面，而且空置，沒有明顯的植被。該處已失去其生態價值及功能，根據其目前的狀況，再沒理由劃為「綠化地帶」；
- (h) 周邊地區有墓地、林地、貨倉及露天貯物用途。規劃署的城市設計及園境組認為擬議用途與周邊環境及特色並非不相協調；
- (i) 曾於二零一六年收到一封關於申請地點內有懷疑違例發展的警告信，但用地狀況經糾正後，當局未有進一步採取執管行動；
- (j) 申請地點在城規會的法定規劃綜合網站 3 的底圖註明為「露天貨倉」，進一步支持申請人對申請地點適合作露天貯物用途的理解；

城規會規劃指引的適用範圍

- (k) 有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(下稱「規劃指引編號 10」)僅適用於永久性質的新發展；
- (l) 申請地點內沒有「綠化地帶」旨在保護的景物，故應該重新考慮「綠化地帶」的規劃意向是否適用。目前這宗申請並沒有偏離規劃指引編號 10，儘管有關指引與這宗申請無關；
- (m) 根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(下稱「規劃指引編號 13G」)第 1.3 段，透過申請規劃許可把土地用作臨時露天貯物及港口後勤用途，或會獲城規會批准，除非這些用途設於環境／生態受破壞的地區。由於

申請地點並非位於這類地區，城規會可按這宗申請的個別情況，批給規劃許可；

先例

- (n) 過去 22 年來，全港有 10 宗涉及在「綠化地帶」進行臨時露天貯物用途的同類申請獲得批准，證明批准這宗申請不會立下不良先例，也不會鼓勵露天貯物用途在「綠化地帶」繁衍；以及

從寬考慮

- (o) 考慮到申請人所作努力、用地狀況、政府部門沒有提出負面意見，以及業務運作具重要性，他要求城規會從寬考慮這宗申請。根據相關城規會規劃指引，城規會可按每宗申請的個別情況作出考慮。

65. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席繼而邀請委員提問。

規劃指引編號 10 及 13G 和分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁

66. 一名委員備悉申請人的代表所陳述的理據，並提出以下問題：

- (a) 規劃指引編號 10 是否僅適用於永久發展；
- (b) 規劃指引編號 13G 的相關條文(特別是第 1.3 及 3.3 段)是什麼；
- (c) 申請地點日後會維持劃為「綠化地帶」，抑或會改劃作其他發展用途；
- (d) 政府部門有沒有就申請提出任何反對；以及
- (e) 這宗申請是否已取得相關決策局的政策支持。

67. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，解釋根據規劃指引編號 13G，城規會不鼓勵新的露天貯物及港口後勤用途滲入新發展區。如果申請涉及把受政府項目影響的用途／作業重置於新發展區指定作發展的用地內，並獲相關決策局的政策支持，則城規會或會從寬考慮有關申請。然而，申請地點劃為「綠化地帶」，而且這宗申請未獲相關決策局的政策支持。儘管相關政府部門沒有提出反對，但規劃署基於文件所概述的規劃考慮因素及評估，並不支持這宗申請。此外，區先生澄清說，規劃指引編號 10 同時適用於涉及永久和臨時用途的申請。

68. 秘書應主席邀請，借助實物投影機和投影片闡述依據規劃指引編號 13G 相關條文的主要考慮因素，要點如下：

- (a) 根據規劃指引編號 13G 第 1.3 段，禁止在環境／生態易受破壞的地區(例如「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」、「海岸保護區」)進行臨時的露天貯物及港口後勤用途。至於其他土地用途地帶(包括「綠化地帶」)，則可提交申請予城規會考慮。評審該等申請的準則載於規劃指引編號 13G 第 2 部；
- (b) 規劃指引編號 13G 第 3.3 段訂明，根據一般推定，不適宜把新的露天貯物及港口後勤用途滲入新發展區。如果申請涉及把受政府項目影響的用途／作業重置於新發展區指定作發展的用地內，並獲相關決策局的政策支持，政府部門又沒有提出負面意見，而且附近居民不予反對，或政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則在新發展區有關用地需要進行發展前，城規會或會從寬考慮有關臨時用途／發展的申請；
- (c) 在此情況下，倘申請地點並非指定作發展之用，有關申請便不符合予以考慮的先決條件，不太可能會獲得支持；以及
- (d) 由於申請地點劃為「綠化地帶」，而且並無指定作發展之用，因此規劃指引編號 13G 第 3.3 段所述的從寬考慮並不適用於目前這宗申請。

69. 規劃署署長鍾文傑先生要求澄清分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(9)段的條文。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生應其要求，借助實物投影機解釋說，根據分區計劃大綱圖，臨時用途申請如為期不超過三年，可提交城規會考慮。城規會有權力按個別情況考慮每宗申請，並決定是否批給許可。雖然「對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定」的字句容許提交申請，但並不保證有關申請會獲城規會批准。

執管行動

70. 一名委員從航攝照片注意到，申請地點在二零一四年時草木茂盛，但在二零一五年時已清理並鋪築硬地面，遂詢問為何土地擁有人無須把申請地點恢復原狀，當局當時又採取了什麼執管行動。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說，由於有關用地有懷疑違例發展，當局於二零一六年採取執管行動並發出警告信。有關的違例發展中止後，當局當時並無採取進一步執管行動。近年，在採取執管行動及評估用地狀況後，當局在二零二四年根據最新的執管政策，發出恢復原狀通知書，要求土地擁有人／有關人士移除硬鋪面和種草，把申請地點恢復原狀。雖然早年並無恢復原狀的要求，但這並非令土地擁有人／有關人士的行為合法化。

劃定「綠化地帶」界線的理據及法定規劃綜合網站 3 的底圖

71. 一名委員從文件圖 R-1 注意到，「綠化地帶」的界線似乎是參考認可殯葬區的界線而繪製的，但卻延伸至涵蓋臨時構築物及申請地點，遂詢問臨時構築物的性質和劃定「綠化地帶」界線的理據。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說，二零一四年拍攝的航攝照片顯示，申請地點西北面界線毗連多個墳墓，北面則草木茂盛。北面較遠處的臨時構築物為雞場及一些露天貯物用途，這些用途可視作「現有用途」。「綠化地帶」的界線是根據洪水橋／厦村新發展區項目的建議發展大綱圖所提出的建議劃定的，當中已考慮地形、地盤特色、草木茂盛及申請地點與毗鄰認可殯葬區的連接，並以保育為主要的規劃意向。

72. 關於申請地點在法定規劃綜合網站 3 的底圖中註明為「露天貨倉」一事，規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生

應規劃署署長鍾文傑先生的要求解釋說，該標註旨在反映擬備底圖時所觀察到的土地用途，並不代表露天貯物屬申請地點的准許用途。所准許的土地用途應參照相關分區計劃大綱圖而釐定。

其他方面

73. 一名委員詢問，若申請地點最終不獲批准作申請用途，申請人是否已有其他重置安排或應變計劃。申請人的代表譚志豪先生回應表示，申請人完全依賴申請地點繼續營業，因為該處是物色到唯一合適和切實可行的地點。若申請不獲批准，可能須停業。規劃署不支持這宗申請的立場妨礙申請人取得所需的政策支持。

74. 兩名委員詢問申請人的代表是否知道城規會有酌情決定權，根據相關考慮因素批准或拒絕這宗申請，而且有關地點必須位於新發展區指定作發展的地方，申請才會獲得批准。

75. 申請人的代表譚志豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 城規會有酌情決定權，根據相關考慮因素批准或拒絕這宗申請，所作的決定亦會受到尊重。然而，他要求城規會根據目前這宗申請的個別情況，包括申請地點的狀況、作臨時用途的合適程度，以及其他政府部門並沒有提出反對等因素，給予從寬考慮；以及
- (b) 知悉進行臨時露天貯物用途的先決條件是所涉地點必須位於新發展區指定作發展的用地內。然而，申請人已根據對規劃指引編號 13G 的詮釋，按照各項所須步驟提交申請。關於該指引的規劃準則如何應用於其個案，以及該指引不同部分之間的相互關係如何詮釋，並不清楚。他認為應修訂該指引，使其更清楚易明，包括詳細解釋各項要求和不同條文之間的關聯。

76. 由於委員再無提問，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。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。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

77. 主席請委員就這宗申請發表意見。

78. 一些委員觀察到，申請人將焦點高度集中在規劃指引編號 13G 第 1.3 段，該段強調城規會會按個別情況評估申請。然而，申請人並無全面地詮釋該指引，亦忽略了第 3.3 段所載述的考慮因素，該段訂明，如果申請涉及把受政府項目影響的用途／作業重置於新發展區指定作發展的用地內，城規會或會從寬考慮。申請地點並不符合這項要求。此外，這宗申請並沒有獲得政策支持。委員在考慮過目前這宗申請的個別情況後，普遍同意無須予以從寬考慮。

79. 秘書補充說，分區計劃大綱圖《註釋》說明頁和規劃指引編號 13G 第 1.3 段均概述在什麼條件下可提交申請。然而，由於申請地點位於一個新發展區內，因此與規劃指引編號 13G 第 3 條相關，當中訂明城規會一般不鼓勵新的露天貯物及港口後勤用途滲入新發展區。城規會會給予從寬考慮的情況是擬議用途必須位於新發展區指定作發展的用地內，並獲相關決策局的政策支持，政府部門又沒有提出負面意見，而且附近居民不予反對，或政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決。雖然申請人有權提交規劃申請，但批准或拒絕申請的決定則基於有關指引所訂明的多項規劃考慮因素。

80. 秘書回應一名委員詢問過往有 10 宗在「綠化地帶」作臨時用途的申請獲批准時表示，由於過去 22 年全港只有 10 宗申請獲得批准，足證這類批准十分罕見，而且只會在特殊情況下批出。在考慮位於「綠化地帶」的申請時，應嚴格遵守相關的城規會規劃指引。

81. 一名委員認為，由於該作業受到政府項目影響、相關政府部門在技術方面不表反對，以及申請地點已鋪築硬地面，再

沒有原定的「綠化地帶」功能，因此或可對這宗申請從寬考慮。另一名委員注意到，假如土地已經受破壞，批出有效期為三年的臨時規劃許可未必會對用地狀況造成長遠影響。然而，就這宗個案而言，城規會不應批出許可，以免發出鼓勵「先破壞，後建設」方式的錯誤訊息。

82. 秘書補充說，先前的法律意見確認，就涉及「先破壞，後建設」行為的個案而言，城規會應按照原有的用地狀況／恢復原狀後的狀況評估申請，而非接受破壞後的狀況評估。

83. 一名委員詢問是否有現行機制確保申請地點會妥善地恢復原狀，使其更好地發揮「綠化地帶」的功能。秘書回應說，目前涉及保育用途地帶(例如「綠化地帶」)的執管行動會要求把用地恢復原狀，包括移除硬鋪面和種草。假如負責一方未有遵照恢復原狀通知書辦理，規劃事務監督可提出檢控行動。

84. 主席總結說，大部分委員經考慮申請人／申請人的代表所提供的理據和所有相關考慮因素後，不支持這宗覆核申請。

85. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途及相關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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，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) 擬議用途及相關填土工程不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為擬議發展與周邊地區不相協調；以及
- (c) 擬議用途及相關填土工程不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為城規會

一般不鼓勵新的露天貯物及港口後勤用途滲入新發展區。」

[徐詠璇教授在商議部分進行期間離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目5

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/824

擬在劃為「農業」地帶的大埔洞梓第 14 約地段第 408 號餘段、第 410 號餘段(部分)、第 411 號餘段、第 412 號餘段及第 422 號闢設臨時公眾停車場(只限私家車及中型貨車)(為期三年)，以及進行相關的填土工程
(城市規劃委員會文件第 10998 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

86. 以下規劃署的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 |
| 黃保傑先生 | — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 溫芷穎女士 | — 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

申請人的代表

葉偉兒先生
何智生先生

87. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

88. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，按城規會文件第 10998 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區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就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。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

89. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

90. 申請人的代表何智生先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

農業方面

- (a) 荒廢農地供應過剩，加上私人地段的農業用途需求很低。根據漁農自然護理署署長的資料，在二零二三年全港約有 3 188 公頃荒廢農地，而農地的使用率約為 19%；
- (b) 在農業園投入作物生產的 13 個農場中，只有三個農場全面投入作物生產，其餘 10 個農場只有部分租出的範圍投入作物生產，餘下範圍則荒置。此外，農業園內有兩個農場分別已維持荒置的狀況約八和九個月；
- (c) 不少私人土地業權人不願意把土地租予農民，使土地的復耕潛力受到限制，而且申請地點亦並未納入農地復耕計劃；
- (d) 大埔區議員建議善用空置農地作泊車用途；

- (e) 由於由內地進口的食品供應充足，中央港澳工作辦公室主任認同可釋出新界農地作發展用途；
- (f) 申請地點在過去 24 年從未用作農業用途，證明農民沒有打算用作此用途；
- (g) 擬議用途屬臨時性質，為期三年。倘土地業權人需要使用申請地點作復耕用途，申請人可把申請地點恢復為農地；

泊車需求方面

- (h) 申請地點距離最近的兩個公眾停車場至少有一公里。這兩個停車場在一九九六年至一九九七年規劃，提供 52 個私家車泊車位及七個輕型貨車泊車位，供船灣的人口 477 人使用。由於泊車位供不應求，導致私家車、中型貨車及重型貨車在路邊停泊。申請人的代表展示的照片顯示，路邊泊車的情況在晚上尤其嚴重；
- (i) 擬議的公眾停車場有助應付當區居民的需求，並通過紓緩停車位短缺的情況、減少路邊泊車問題和改善道路安全，讓社區直接受惠；
- (j) 《香港規劃標準與準則》訂明，每幢標準大小的新界豁免管制屋宇可闢設泊車位至多一個，而泊車位總數的 10% 至 15% 可供貨車通宵停泊用。然而，洞梓和圍下的鄰近村落沒有提供這類貨車通宵停泊設施，以致中型貨車及重型貨車停泊在路邊，造成阻塞及引致安全問題。至於就第 16 條申請收到表示反對的公眾意見，內容指附近的「鄉村式發展」地帶有提供停車用地，上述理據亦適用；

規劃方面

- (k) 城規會應按每宗申請的個別情況作出考慮；

(1) 雖然擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但有關用途的目的是在不妨礙長遠規劃意向的情況下，為附近村民提供服務。路政署、水務署、消防處及運輸署均支持或不反對有關申請；以及

(m) 至於就第 16 條申請所收到反對的公眾意見認為這宗申請的目的是擴展申請地點旁的露天貯物用途，就此，城規會可施加相關的規劃許可附帶條件，如不符合有關條件，規劃許可會被撤銷。

91. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

泊車設施標準

92. 一名委員詢問，根據《香港規劃標準與準則》，新界豁免管制屋宇的泊車設施有何標準。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片回應說，《香港規劃標準與準則》第八章「內部運輸設施」訂明，每幢標準大小的新界豁免管制屋宇可闢設泊車位至多一個，而泊車位總數的 10% 至 15% 可供貨車通宵停泊用，泊車位一般闢設在鄉村範圍內的公用停車處。《香港規劃標準與準則》的泊車設施標準屬指引性質，可彈性地應用，實際供應須視乎運輸署在考慮每宗個案的具體情況後所給予的意見而定。

93. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士補充說，《香港規劃標準與準則》下的泊車設施標準是每幢村屋最多可闢設一個泊車位，但亦可不設置任何泊車位。她解釋說，有關標準是根據特定房屋類型的一般大小而訂定，不同房屋類型有不同的泊車設施標準。

同類申請

94. 一名委員詢問拒絕四宗關於闢設臨時公眾／私人停車場的同類申請(編號 A/NE-TK/636、671、739 及 740)的理由為何(尤其是申請編號 A/NE-TK/671)。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應時解釋，該四宗申請全部被拒絕，主要原因是不符合「農業」地帶的規劃意

向，當中三宗(申請編號 A/NE-TK/636、739 及 740)被拒絕的原因亦包括申請人未能證明景觀及／或交通不會受到負面影響。這個拒絕理由不適用於申請編號 A/NE-TK/671，因為考慮到有關用地的情況和當地環境。

用地環境和泊車情況

95. 經主席同意後，申請人的代表葉偉兒先生就有關用地的環境和區內的泊車情況作出補充，要點如下：

- (a) 他是洞梓村的村代表兼大埔北分區委員會委員。他在該區已居住 41 年，見證鄉郊地區的發展；
- (b) 這宗申請旨在處理違例泊車問題。違例泊車情況嚴重，經常導致區內居民與政府機關之間出現矛盾；
- (c) 沿路旁停泊的中型貨車及重型貨車由區內居民擁有，作維持生計之用。附近村落的泊車位都不足夠；
- (d) 該區缺乏設有收費錶的泊車位。有必要採取跨部門行動，把與區內居民無關的車輛移走，以便更妥善運用數目有限的泊車位。此外，支持當局設置設有收費錶的泊車位，以加強監察；
- (e) 附近的洞梓村和圍下村內超過 90% 的土地已建有屋宇，餘下範圍亦不適宜用作泊車；
- (f) 發展擬議的農業優先區通常涉及闢設先進科技設施，選址最好遠離住宅區。申請地點鄰近「鄉村式發展」地帶，在該處發展擬議的農業優先區不太實際；
- (g) 由於申請地點的主要水源須依賴附近池塘的雨水，該處是否適合作農業用途值得商確；
- (h) 就生態情況提出關注的公眾意見，例如對蝴蝶造成的影響，並無理據支持；以及

- (i) 申請地點可經道路直達，而部分先前被拒絕的申請所涉地點缺乏通道連接，相比之下這宗申請更為可行。

96. 申請人的代表葉偉兒先生聲稱洞梓村和圍下村的未建設地區不適宜泊車。關於這點，規劃署沙田、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，指當局於圍下村和洞梓村的「鄉村式發展」地帶內分別物色到約 5 000 平方米和 9 300 平方米土地，可作臨時泊車用途，但這些地方長遠來說基本上應預留作小型屋宇發展。申請人的代表葉偉兒先生表示，規劃署在「鄉村式發展」地帶內物色到的地方根本不能作泊車用途，都是山地斜坡、溪流或草木叢生，交通不便。如這些地點是合適的話，早已有人提出申請作泊車用途。

97. 由於委員再無提問，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。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。

[答問部分結束後，廖凌康先生離席。]

商議部分

98. 主席請委員提出意見。

99. 一些委員就泊車問題提出以下意見：

- (a) 鄉郊地區的泊車問題複雜，而且存在已久，經常造成區內居民與政府之間的矛盾。這個問題須予正視，並應在較高層次的政策層面上徹底解決；
- (b) 擁有私家車人士數量與泊車需求互有關聯，增加泊車位供應可能會鼓勵更多人擁有私家車，令問題持續；以及
- (c) 應探討可否更善用現有資源作泊車用途，例如利用附近的用地，如香港童軍總會洞梓童軍中心，可在

這些處所的停車場無車輛使用時加以利用。最近有關容許校巴晚上停泊在校舍內的討論，可作參考。

100. 一些委員留意到「農業」地帶內有相當大部分的土地尚未使用，因而關注到規劃意向能否落實。他們認為日後如有機會可能須進行土地用途檢討，以盡量善用農地。

101. 一名委員強調，香港的農地總面積已隨時間變化而大幅減少，由超過 10 000 公頃減至現時約 4 000 公頃，並且會進一步縮減，使擬議的農業優先區面積剩下約 760 公頃。由於申請地點位於獲指定作擬議農業優先區的地方，批准這宗申請會立下不良先例，令發展擴散至擬議的農業優先區。當局有需要維持農地儲備，以加強本地食品供應。

102. 一些委員表示有需要檢討「鄉村式發展」地帶的發展情況，特別是有關應否規劃泊車位和社區設施方面，以配合鄉村發展。

103. 主席補充說，有關「鄉村式發展」地帶的問題十分複雜，需要小心處理。至於「農業」地帶，或有空間研究可否把一些農地(特別是非擬議農業優先區用地)改作其他用途，以更切合社區需要。

104. 主席總結說，由於擬議的臨時公眾停車場用途與「農業」地帶的規劃意向不符，而且並無有力理據支持偏離這個規劃意向，因此委員普遍不支持這宗覆核申請。

105. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「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。」

議程項目6

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

106. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。