

二零二六年二月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1355 次會議記錄

出席者

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

劉竟成先生

梁家永先生

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

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

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

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

何婉嫻女士

地政總署署長

羅淦華先生

規劃署署長

葉子季先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

葉文祺先生

潘樂祺先生

黃煜新先生

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

議程項目 1

[公開會議]

通過第 1354 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二六年一月三十日第 1354 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) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

- (1) 城市規劃上訴個案編號：2024 年第 2 號
擬在劃為「農業」地帶的
新界粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1644 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
申請編號 A/NE-LYT/821

2. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-LYT/821)的決定提出反對。有關申請提出擬在龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

3. 有關覆核申請於二零二四年五月三十一日被城規會駁回，理由為(i)擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及(ii)簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有用作興建小型屋宇的土地可供使用。

4. 上訴委員團(城市規劃)(下稱「城市規劃上訴委員會」)於二零二五年七月九日及二零二五年十月十六日就這宗上訴進

行聆訊。二零二五年十二月三十日，城市規劃上訴委員會駁回這宗上訴，理由撮錄如下：

理由 1: 城規會基於改變了申請人及附近其他獲批准小型屋宇的落實進度，而不予從寬考慮並不合理

- (a) 由另一名申請人提交的先前申請於二零一七年獲批，主要原因是獲得從寬考慮，考慮因素包括申請地點南面附近有些獲批的小型屋宇申請已處於不同的發展階段，並預計新鄉村羣將在附近一帶出現。就目前這宗申請而言，根據實地視察、航攝照片及實地照片等，預期在附近一帶(即申請地點南面的申請個案)形成的新鄉村羣尚未形成。城規會基於上述觀察去考慮和處理目前這宗申請，並無不合理之處。因此，目前這宗申請的規劃考慮因素與先前申請有所不同，並無可比性；
- (b) 上訴人未能證明相關「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求的情況。事實上，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地面積是尚未處理的小型屋宇需求的兩倍。城市規劃上訴委員會同意，目前這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)的評審準則第(a)項，這宗申請不應從寬考慮；

理由 2: 小型屋宇申請應處於後期階段而非初期階段

- (c) 上訴人的小型屋宇批地申請仍在處理中，包括核實資格、諮詢相關部門及張貼通知書。城市規劃上訴委員會接納，根據「臨時準則」的評審準則第(d)項，相關小型屋宇批地申請並非屬於後期階段，這宗申請不應獲從寬考慮；

理由 3: 申請地點在復耕或作其他農業用途方面沒有潛力。周邊劃為「農業」地帶的區域建有作住用用途的臨時構築物，並沒有正在進行的農業活動。城規會評審時未有考慮申請地點及其周邊一帶的實際情況

- (d) 申請地點附近的現有寮屋／住用構築物不會損害「農業」地帶的規劃意向；
- (e) 漁農自然護理署認為申請地點具有復耕潛力。申請地點周邊仍有活躍的農業活動，而且配備農業基礎設施，例如道路及水源等。申請地點可用作進行農業活動，例如進行露天栽種、溫室、苗圃等。因此，該「農業」地帶的長遠規劃意向仍然有效；
- (f) 城市規劃上訴委員會認為申請地點附近的臨時構築物／寮屋，不能視作「臨時準則」的評審準則第(d)項中的現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇。因此，申請地點並非「臨時準則」的評審準則第(d)項所指的「騰空地盤」，而這宗申請不應獲從寬考慮；以及

理由 4: 該「農業」地帶內過往有同類小型屋宇申請在施加附帶條件下獲得批准，故上訴個案亦應獲批准

- (g) 上訴人提及在龍躍頭及萬屋邊地區獲批的同類申請，是由城規會按每宗申請的個別情況作出考慮，故列舉的例子並無可比性，因為該些個案都是一些根據「臨時準則」的評審準則第(d)項可以從寬考慮的申請，但目前這宗申請並非如此。

5. 委員備悉城市規劃上訴委員會的裁決。

- (2) 城市規劃上訴個案編號：2024 年第 3 號
擬在劃為「綠化地帶」的
大埔龍尾第 28 約地段第 391 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
申請編號 A/NE-TK/793

6. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-TK/793)的決定提出反對。該宗申請擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

7. 這宗覆核申請在二零二四年七月十二日被城規會駁回，理由是(i)擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及(ii)龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用作小型屋宇發展。

8. 上訴委員團(城市規劃)(下稱「城市規劃上訴委員會」)於二零二五年九月二十二日就這宗上訴進行聆訊，並於二零二五年十二月二十三日裁定這宗上訴得直。城市規劃上訴委員會指出兩個關鍵問題：

- (a) 擬議發展是否符合「綠化地帶」的規劃意向，以及／或是否有足夠充分的規劃理據，足以支持偏離此地帶不宜進行發展的一般推定(即綠化地帶的規劃意向問題)；以及
- (b) 龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內是否普遍缺乏土地可供使用作小型屋宇發展(即土地短缺問題)。

9. 城市規劃上訴委員會就綠化地帶的規劃意向問題作出了有利於上訴人的裁決，但在土地短缺問題上則未予支持。城市規劃上訴委員會的主要意見撮述如下：

綠化地帶的規劃意向問題

不會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向

- (a) 城市規劃上訴委員會認為擬議發展不會妨礙落實「綠化地帶」或「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點位於現有小型屋宇羣內，並透過建於鋪築地面地方邊緣的其他小型屋宇，與林地隔開。相關政府部門並不反對這宗申請，而這宗申請亦符合城規會規劃指引編號10的主要規劃準則及「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」(下稱「臨時準則」)。在申請地點興建小型屋宇不會對「綠化地帶」的自然環境保育構成任何威脅。城市規劃上訴委員會認為興建小型屋宇不會越過都市及近郊發展的界限，亦不會導致市區範圍的擴展；

與先前及其他類似申請的處理手法一致

- (b) 城市規劃上訴委員會強調，在城市規劃決定中保持處理手法一致十分重要，此外亦未發現有任何實質情況改變，足以支持作出與涉及申請地點的先前申請(分別於二零零七年及二零一三年獲批的編號A/NE-TK/243及476的申請)及類似申請不同的決定；
- (c) 由於相關規劃考慮因素通常並不取決於申請人的身分，城市規劃上訴委員會認為，新的申請是否由先前申請的同一申請人提出，一般而言並非相關考慮因素。此外，城市規劃上訴委員會並不認為小型屋宇批地的處理程序處於後期階段是一項重大差異。由於上訴人在二零二三年九月才取得申請地點，他應先申請規劃許可，然後才可向地政總署提出小型屋宇批地申請；

從寬考慮「騰空地盤」

- (d) 雖然規劃文件(即分區計劃大綱圖、城規會規劃指引編號10和臨時準則)並沒有提供「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤」的定義，但城市規劃上訴委員會根據臨時準則，就「騰空地盤」一詞採用了具彈性並合乎常理的闡釋。城規會應該審視有關個案的所有情況，當中要特別留意申請地點的位置、其毗鄰土地的發展狀況和周邊環境的整體情況。倘容許在申請地點進行發展並不會實際造成市區範圍擴展的風險，而這宗規劃申請准許的發展亦與社區現有或獲准許的發展彼此協調，便很有可能構成臨時準則的評審準則第(d)項所述的給予「從寬考慮」的情況。「騰空地盤」未必要每邊均有已落成的小型屋宇，達完全被包圍的程度；
- (e) 此外，城規會的闡釋是一幅用地倘完全被小型屋宇包圍，但其中一幢或數幢小型屋宇仍在興建中，則該幅用地便不算「騰空地盤」。這看來不太合乎常理。就這點而言，應以合乎常理而具彈性的角度闡釋「騰空地盤」；

合理期望受到拒絕

- (f) 上訴人聲稱，申請地點先前獲批給許可發展小型屋宇，加上他須肩負排水管的維修保養責任，有合理期望獲得規劃許可。城市規劃上訴委員會駁回這點。並沒有證據顯示城規會曾向上訴人明確表述，倘上訴人負起所聲稱的維修保養責任及／或由於地政總署批准申請地點先前土地擁有人進行雨水渠工程，有關申請會獲得批准；

土地短缺問題

供應方面

- (g) 城市規劃上訴委員會認同上訴人批評城規會把一幅建有「牌樓」的用地包括在可供使用土地內。城規會的理據，是該「牌樓」是根據臨時政府撥地而獲准存在，因此屬臨時性質。然而，該等構築物本身是永久構築物，對村民有文化和象徵意義，並不會拆除。儘管如此，城市規劃上訴委員會信納城規會識別的用地大部分均適合在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇。城市規劃上訴委員會特別留意到，城規會為每幅用地寬鬆地預留250平方米的面積，以興建一間標準尺寸的小型屋宇(65.03平方米)；

需求方面

- (h) 城市規劃上訴委員會確認，較審慎的做法適用於這宗申請，即更注重已經核實的未落成小型屋宇申請，而非未核實的鄉村需求預測；以及
- (i) 城市規劃上訴委員會認為從概念上而言，在計算小型屋宇發展的需求時，應把未來10年的需求預測納入其中。然而，上訴人並沒有援引可信並經核實的證據(例如宗族登記冊)支持預測數字。倘有這些證據，城規會便應考慮並決定證據的重要性。上訴人沒有提供足夠證據，證明「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地整體上或實際上有所欠缺。

10. 律政司認為城市規劃上訴委員會的決定以事實為基礎，同時運用了酌情權。從法律角度而言，不宜就城市規劃上訴委員會的裁決提出司法覆核。

11. 主席表示，委員將於適當時候，就根據臨時準則的評審準則第(d)項有關從寬考慮申請的事宜進行非正式討論，特別是討論如何闡釋「騰空地盤」，當中會考慮城市規劃上訴委員會對「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤」的看法。一名委員同意城市規劃上訴委員會的看法，認為在考慮實際失去的「綠化地帶」功能時，按常識闡述「騰空地盤」是合理的做法，委員完成討論後，可在考慮日後的個案時遵循這個方法。

12. 委員備悉城市規劃上訴委員會的裁決，並同意上文第 10 段的律政司意見。

(ii) 上訴個案的統計數字

13. 秘書報告，截至二零二六年二月六日，上訴委員團(城市規劃)並無尚未聆訊的個案，有待裁決的上訴個案則有兩宗。

14. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	46
駁回	181
放棄／撤回／無效	214
尚未聆訊	0
有待裁決	2
總數	443

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《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》的申述
(城市規劃委員會文件第 11045 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

15. 秘書報告，對屏山分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的修訂涉及改劃位於元朗永寧村的用地，以便進行土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)之下的擬議公營及私營房屋發展(項目 A1 至 C)。先導計劃之下的公營房屋發展會由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責進行發展。盛店投資有限公司是先導計劃發展的先導計劃申請人，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是先導計劃申請人的其中一間顧問公司。當中的兩份申述分別由盛店投資有限公司(R1)和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R4)提交。以下委員已就此議項申報利益：

羅淦華先生 — 為房委會委員；
(以地政總署署長的身分)

周振邦先生 — 為民政事務總署署長的代
(以民政事務總署 表，而民政事務總署署長是
總工程師(工程)的身分) 房委會策劃小組委員會及資
助房屋小組委員會委員；

陳遠秀女士 — 為房委會委員，亦是房委會
策劃小組委員會委員，以及
其下的審計附屬小組委員會
主席和投標小組委員會主
席；

- | | |
|----------------|--|
| 馬錦華先生 | — 為先導計劃顧問小組的成員； |
| 黃幸怡女士 | — 為港鐵公司的獨立非執行董事； |
| 葉頌文博士
何鉅業先生 |] 目前與艾奕康公司
] 有業務往來； |
| 潘樂祺先生 | — 為新世界公司的附屬公司的前僱員； |
| 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，而該基金會曾接受新世界集團的捐款；以及 |
| 余偉業先生 | — 為一個團體的董事及行政總裁，該團體曾接受周大福慈善基金(與新世界公司有聯繫)的捐款。 |

16. 委員備悉，潘樂祺先生和葉文祺先生因事未能出席會議，而黃幸怡女士、陳遠秀女士、馬錦華先生和葉頌文博士會在此議項之後加入會議。由於羅淦華先生和周振邦先生涉及直接利益，因此須請他們就此議項暫時離席。由於何鉅業先生並無參與先導計劃項目，余偉業先生亦無參與由周大福慈善基金贊助的項目，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

17. 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。

18. 以下政府的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

發展局

周文康先生	—	土地共享辦事處總監
陳宗恩先生	—	土地共享辦事處高級城市規劃師
郭敏行女士	—	土地共享辦事處城市規劃師

規劃署

區晞凡先生	—	屯門及元朗西規劃專員
鄧偉立先生	—	高級城市規劃師／屯門及元朗西

申述人和申述人的代表

R1—Busy Firm Investment Limited

許澤鴻先生	]	
何文彥先生	]	
羅曉朗先生	]	
溫偉江先生	]	
林卉芳女士	]	申述人的代表
陳綺蓮女士	]	
梅家輝先生	]	
余穎淇女士	]	

R3—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士	—	申述人
------------------	---	-----

19. 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，並會請申述人及申述人的代表作口頭陳述。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。在申述人及申述人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申述人的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表、申述人及申述人的代表提問。

答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

20. 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／屯門及元朗西鄧偉立先生借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/21》(下稱「分區計劃大綱草圖」)修訂項目的背景、申述人所提出的理由／意見、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 11045 號(下稱「文件」)。修訂項目如下：

- (a) 項目A1—把位於永寧村的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，當中訂明最大總樓面面積為82 560平方米，最高建築物高度為主水平基準上175米；
- (b) 項目A2—把位於永寧村的四幅用地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，當中訂明最大總樓面面積為210 143平方米，最高建築物高度為主水平基準上160米，並加入標號連接各用地；
- (c) 項目B—把沿着港鐵屯馬綫高架橋的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為顯示為「道路」的地方；
- (d) 項目C—把位於永寧村的兩幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (e) 項目D—把位於青山公路—屏山段以北的一幅用地由「綜合發展區」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，當中訂明最高住用地積比率為4.5倍，最高非住用地積比率為0.48倍，最高建築物高度為主水平基準上105米。須提供不少於5 400平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施之用；

- (f) 項目E—把位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路交界處以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，當中訂明最高地積比率為1倍，最高建築物高度為5層(連停車場在內)；
- (g) 項目F—把位於屏廈路與青山公路交界處東北面的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，當中訂明最高地積比率為1倍，最高建築物高度為5層(連停車場在內)；以及
- (h) 項目G—修訂「綜合發展區」地帶的邊界。

21. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦已因應上述改劃用途地帶並為符合最新的《法定圖則註釋總表》而作出修改。

22. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R1—Busy Firm Investment Limited

23. 何文彥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 項目A1、A2、B及C代表永寧村的擬議先導計劃發展項目，他們支持有關項目。有關修訂符合先導計劃發展項目申請編號LSPS/005，而行政長官會同行政會議已於二零二二年十一月原則性同意該宗申請；
- (b) 當局分別在二零二五年六月二十日及二零二五年七月二十九日諮詢屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會，而擬議先導計劃發展項目已收納他們的意見；
- (c) 分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》對擬議先導計劃發展項目訂明的發展限制及其他規定已傳閱給政府部門，以徵詢他們的意見，而擬議發展亦已證明在技術上可行；
- (d) 鑑於擬議先導計劃發展項目所在之處鄰近多個新市鎮及新發展區，例如元朗新市鎮、天水圍新市鎮，

以及洪水橋／厦村新發展區，其擬議發展密度(包括總樓面面積(即相當於約6至6.5倍的住用地積比率)及建築物高度(即約主水平基準上160米至主水平基準上175米))與四周的土地用途相協調；以及

(e) 擬議發展不會對周邊地區造成負面影響。

R3 – Mary Mulvihill

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

項目 A1 至 C

- (a) 她強烈反對項目A1至C，即位於永寧村的擬議先導計劃發展項目。項目倡議人欠缺理據把港鐵屯馬綫沿線「綠化地帶」內的土地用作擬議的先導計劃發展項目，剝奪公眾從「綠化地帶」獲得的視覺調劑。《二零二三年施政報告》表明政府沒有計劃進一步在「綠化地帶」內作大規模發展，康樂和旅遊用途除外。釋放私人地段的發展潛力並非合情合理的規劃考慮因素，因為很多私人地段均位於郊野公園、綠化地帶、海岸保護區和具特殊科學價值地點內；
- (b) 載述元朗區主要社區設施和休憩用地供應的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第10/25號附件VII顯示，該區供應短缺的設施包括體育中心(尚欠三個或少13%)、運動場(尚欠三個或少50%)、游泳池場館(尚欠兩個或少40%)、診所／健康中心(尚欠一間或少7%)、幼兒中心(尚欠3 437個名額或少56%)、社區照顧服務設施(尚欠4 383個名額或少65%)、安老院舍(尚欠2 863個床位或少34%)、學前康復服務(尚欠504個名額或少40%)、日間康復服務(尚欠1 377個名額或少45%)、住宿照顧服務(尚欠1 475個名額或少31%)、日間社區康復中心(尚欠一間或少33%)和精神健康綜合社區中心(尚欠兩間或少43%)；

- (c) 鑑於房屋局局長近日表示會將公營房屋發展5%總樓面面積用作政府、機構或社區設施的比率下調，以加快建築工程，政府、機構或社區設施的已規劃供應可能不獲保證，也不會實現。所需社區服務的實際短缺數字可能更嚴重。政府已從天水圍的發展得到教訓，不能重蹈覆轍；
- (d) 當局會補種347棵新樹，與計劃砍伐566棵現有樹木相比，將導致樹木數目淨減少219棵。城規會應堅持達到1：1的樹木補償種植比例。根據發展局的樹木修剪指引，建議移除任何受風暴損毀的入侵性物種如銀合歡等，並重新種植本地的樹種。換言之，須因應砍伐的銀合歡補種其他樹種。此外，將補種的觀賞樹大多較矮小，對生態系統幫助不大。受項目B影響的樹木亦未能確定是否已包括在將砍伐的566棵樹木內；
- (e) 環保團體已不再就樹木的質素和砍伐樹木對本地生態系統造成的影響進行獨立研究。擬議先導計劃發展項目對地區影響重大，但屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會均沒有參與公眾諮詢。文件載述屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會就擬議先導計劃發展項目在交通、排水和噪音方面的影響表示關注，相關方面卻並未參與諮詢；
- (f) 文件提及擬議先導計劃發展項目的藍圖屬初步計劃，在詳細設計階段會檢討緩解措施，亦即是在現階段有些重大問題尚未充分處理。在沒有盛行風風向資料的情況下，平面圖所示的部分建築物連成一直線，未能確定有關建築物布局可如何緩解空氣流通影響；
- (g) 預計擬議先導計劃發展項目會造成負面的視覺影響，因為從觀景點5(即髻山)眺望，有關項目會破壞山脊線。建築物的混凝土和玻璃外牆既高且闊，與整體周邊地區並不協調。近期提出把停車位設於地面以上以加快建築工程的做法，會進一步令建築物高度和平台體積增加；

- (h) 擬議先導計劃發展項目內的用地分散，互不相連，以致居民前往使用各用地之間和附近其他公營房屋項目內的零售、社區及其他服務時會有困難；
- (i) 在計算房屋組合時，並不包括因納入額外政府土地和第三方私人土地(約2 068平方米)所帶來的約13 442平方米住用總樓面面積。公營房屋單位的數目似乎沒有增加；

項目 D

- (j) 該用地為先前已獲同意的第12A條規劃申請(編號Y/YL-PS/4)所涉範圍。儘管申請人聲稱會闢設優質的安老院舍，但在最近獲同意的第12A條規劃申請(編號Y/YL-PS/6)中，安老院舍的床位數目有所減少，而地積比率、建築物高度及泊車位供應量則大幅增加。該用地接近一半是作道路用途，顯示土地未被善用。隨着發展密度增加，擬議發展對長者和家庭的方便程度有所下降。倘發展商確有誠意提供社區服務，可支付若干地價以容納更多居民；
- (k) 由於擬議發展會遮蔽山巒背景，所造成的負面視覺影響會相當顯著。市民擔心會失去山脊線與地標，故有迫切需要保護新界獨特的標誌性山脊線與山峯；
- (l) 發展項目的建築物間距僅為12.5米，鑑於最近大埔發生的火災，這間距或不可接受；
- (m) 「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地可供應付興建小型屋宇的需求。然而，當局以用地上有棕地作業作為支持擬議發展的理據。這是為方便行政而扭曲規例與指引的又一例子；

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

- (n) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會剝奪公眾監察這些設施的位置及設計的權利；

- (o) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，會鼓勵濫用小型屋宇政策，並導致發展項目售予外人；

其他

- (p) 文件並無採納或提及海綿城市的概念；
- (q) 沒有就遷置棕地作業作出任何安排；以及
- (r) 她亦質疑港鐵公司所關注的事項是否被淡化。

25. Mary Mulvihill 女士(R3)亦表達了另外一些與分區計劃大綱圖修訂項目無關的意見。她表示，公眾無法取得分區計劃大綱圖修訂項目所涉的輔證文件，因為有關檔案不可下載及列印以供參考，而在沒有目錄的情況下，在大型檔案中搜尋資料亦有困難。有關文件僅在聆聽會前一星期才收到。這些因素妨礙她擬備申述資料和出席聆聽會。城規會應提供方便途徑，讓公眾查閱其網站內的相關資訊。網上政府檔案位置的調動，並不能作為未能讓人查閱相關文件的合理解釋。由於公眾已無法參與第 12A 條申請的處理過程，亦未能取得修訂項目的輔證文件，公眾諮詢變得毫無意義。此外，Mary Mulvihill 女士對於當局安排在二零二六年三月六日就三份分區計劃大綱圖舉行申述聆聽會，亦表示不滿，指時間不足夠讓人詳閱所有文件。她提及二零一五年一宗涉及城規會的司法覆核個案，該宗個案與程序公平性有關，結果法庭推翻城規會就有關分區計劃大綱圖所作的決定。

26. 由於規劃署的代表、申述人及申述人的代表已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及政府的代表會回答。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。主席繼而請委員提問。

髻山周邊的發展項目

27. 一名委員留意到，髻山以東及以西均有劃為「住宅(甲類)」地帶的大面積範圍，其南面則有一個劃為「綜合發展區」地帶的範圍及若干幅餘下的「綠化地帶」，遂詢問該區的發展

是如何演變，以及對餘下的「綠化地帶」範圍有何影響，並問及緊連髻山南側劃為「自然保育區」地帶是什麼地方。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一張投影片回應表示，隨時間過去，髻山四周的「綠化地帶」內有部分範圍(包括橫洲及永寧村的私人地段)已改作棕地作業用途。為配合現行的政府政策和更善用土地資源，當局在進行檢討及研究後，將部分「綠化地帶」範圍改劃作住宅發展用途，包括把髻山東南面及東面的範圍分別劃為「住宅(甲類)4」地帶和「住宅(甲類)5」地帶，以作橫洲第一期及餘下期數的公營房屋發展，以及把髻山西面的範圍劃為「住宅(甲類)6」地帶，以作天慈路的公營房屋發展。擬議先導計劃發展項目南面及西面的範圍劃為「綜合發展區」地帶，主要由棕地作業及臨時停車場佔用。當局正進行研究，以確定有關範圍是否適合進行公營房屋發展以及在技術上是否可行。至於「綜合發展區」地帶以北的餘下狹長「綠化地帶」，則會在適當時候檢討其「綠化地帶」功能。髻山南面緊鄰的範圍劃為「自然保育區」地帶，是已獲許可的墓地。

擬議先導計劃發展項目所造成的視覺影響

28. 一些委員留意到 R3 提及擬議先導計劃發展項目會造成負面的視覺影響，遂提出以下問題：

- (a) 如何評估有關阻擋山脊線視野的視覺影響；
- (b) 由哪個機關或委員會釐定有關視覺影響是否屬可接受；
- (c) 視覺影響的可接受程度，是否與該山的名氣或風景質素有關；
- (d) 鑑於髻山的高度為主水平基準上 121 米，從該處眺望可欣賞到南生圍、尖鼻咀、元朗和天水圍的日落景色及全景景觀，在周邊地區作進一步發展會否影響現時從這個拍照點所望到的景觀；
- (e) 文件繪圖 H-8 合成照片的觀景點位於何處；髻山是否納入為其中一個觀景點；以及就選定的觀景點所進行的視覺評估結果為何；以及

- (f) 文件的圖 H-4 顯示，髻山的東面為朗屏邨和已規劃的橫洲公營房屋發展計劃，劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)4」地帶和「住宅(甲類)5」地帶，西面則為天水圍和劃為「住宅(甲類)6」地帶的已規劃天慈路公營房屋發展計劃，而南面是一大片劃為「綜合發展區」地帶的地方、屏山的鄉村和擬議先導計劃發展項目，那麼北面望向魚塘和深圳灣的開揚景觀會否保留。

29. 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) 應予保護的山脊線景觀位於維多利亞港兩邊。至於其他山脊線的景觀，則會按個別情況評估視覺影響。擬議先導計劃發展項目位於元朗新市鎮邊緣，由鄉村村落、臨時構築物、髻山的植被山坡、兩個分別正在施工及規劃中位於橫洲第一期(最高建築物高度為主水平基準上 135 米)和餘下期數(最高建築物高度為主水平基準上 145 米)的高層公營房屋發展，以及東面較遠處位於元朗市中心的中至高密度發展所包圍。髻山屬高地範圍，景觀開揚，但並非郊野公園的部分，亦非時常有很多訪客踴躍的地點。根據擬議先導計劃發展項目的視覺影響評估，對位於髻山的觀景點所造成的視覺影響被評估為「中度負面／嚴重負面」，因為涉及景觀開揚度，而且該處接近和直接望向擬議先導計劃發展項目。然而，從較宏觀的角度而言，擬議先導計劃發展項目會與正在施工和規劃中的橫洲第一期及餘下期數的公營房屋發展項目組成高層樓宇群，成為元朗新市鎮的擴展部分；
- (b) 有關就規劃申請向城規會提交視覺影響評估資料的城規會指引(下稱「規劃指引編號 41A」)為擬備視覺影響評估提供指引，以評估擬議發展對周邊地區可能造成的視覺影響。申請人會根據發展項目的環境及區內重要景觀選定公眾觀景點。在釐定視覺影響時，會考慮一系列的因素，例如擬議發展與毗鄰發展的建築物高度在視覺上是否協調；擬議發展對

山脊線視野的遮擋程度有多大，而餘下可望向天空的部分又有多少；以及擬議的緩解措施會否有效等。透過加入適當的緩解措施，包括不同的建築物高度設計、劃設建築物後移範圍和建築物間距，擬議先導計劃發展項目所造成的視覺影響將降至可接受水平，並提升景觀開揚度；

- (c) 雖然從公眾海濱望向太平山和獅子山的景觀應予以保護，但新界的新市鎮及新發展區附近均有很多山坡和山脊線。對該些在維多利亞港以外的山脊線造成的視覺影響，將會按個別情況評估，而山坡／山脊線是否著名未必是重要的考慮因素；
- (d) 擬議先導計劃發展項目位於髻山南面。髻山西面現有及已規劃的發展則位於更遠處。從髻山望向北面及西面所看到的景觀相對較開揚。現時沒有計劃把位於北面的「綠化地帶」範圍發展成高密度的住宅發展。因此，從髻山望向北面的日落景色和魚塘景觀將得以保存；
- (e) 文件繪圖H-8 合成照片的觀景點位於髻山。合成照片的背景為元朗新市鎮以南的另一座山。一般來說，項目倡議人會根據規劃指引編號 41A 進行視覺影響評估。在諮詢規劃署的城市設計小組後，將會尋找可以看得見擬議發展的潛在公眾觀景點，並會在各個觀景點評估視覺影響。為先導計劃發展項目進行的視覺影響評估選定了九個公眾觀景點。雖然擬議發展對位於髻山的觀景點造成「中度負面／嚴重負面」的視覺影響，但對餘下八個觀景點所造成的視覺影響介乎「微不足道」至「中度負面」之間。由於這些觀景點位於較遠處，從較遠的距離觀看，擬議先導計劃發展項目的規模較細，而餘下天空部分亦如合成照片所示相對較大。鑑於擬議先導計劃發展項目毗鄰橫洲第一期公營房屋發展，可視為新市鎮發展的擴展部分。因此，擬議發展的整體視覺影響屬可接受；以及

- (f) 除了豐樂圍已獲批准但尚未落實的發展，現時沒有計劃對髻山以北的魚塘進行發展。

30. 規劃署署長葉子季先生補充說，視覺影響評估檢視了擬議發展與周邊環境在空間上的關係。選定的觀景點應涵蓋四大基本方位，並包括短至長距離的景觀。在衡量擬議發展的整體視覺影響時應考慮多項因素，包括公眾觀景者視覺的敏感度、可能受影響的視覺資源和宜人景觀、影響的程度、範圍和時間長短等。在特定觀景點拍攝的照片顯示了人類視線水平的特定方向及角度。在實地視察期間，景觀其實會隨觀景者向上或向下望，或略為向左或向右望而有所改變。在髻山的觀景點 5，向擬議先導計劃發展項目南方眺望的景觀是元朗南有山巒背景的新發展區，而這類景觀在香港並不罕見。隨着更多建築物落成，視覺會發生變化。山巒在本港十分常見，而擬議先導計劃發展項目的整體視覺影響是否可以接受，須有周全的考慮。保護山脊線景觀是指維多利亞港兩岸的景觀，主要因為結合海港、山巒及建築物的獨特景觀構成這個城市的輪廓線。

擬議先導計劃發展項目的設計

31. 一些委員提出以下問題：

- (a) 備悉擬議先導計劃發展項目假設公營房屋單位的面積為 50 平方米。有關假設是否偏高，以及隨後若縮小單位面積以提供更多單位，會否對交通造成任何影響；
- (b) 區內有否任何因極端天氣而導致水浸的記錄，以及應否採納海綿城市的概念；
- (c) 鑑於周圍有一些鄉村(例如永寧村和蝦尾新村)，會否有任何城鄉共融措施，特別是在連接度方面；以及
- (d) 備悉 R3 就建築物間距提出火警風險方面的意見，擬議先導計劃發展項目在初步設計圖上顯示的建築物間距是否足夠。

32. 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) 先導計劃發展項目假設私營及公營房屋發展的單位面積均約為 50 平方米。採納這些假設是為進行技術評估，以在規劃階段證明該項目在交通、排水及排污等方面技術上可行。以一般做法而言，假設公營房屋的單位面積為 50 平方米旨在提供更良好的居住環境；
- (b) 渠務署確認該區並非水浸黑點。根據為擬議先導計劃發展項目進行的排水影響評估，發展項目新鋪設的排水管會接駁至現有的公共排水系統，並最終排放到元朗西的明渠。擬議先導計劃發展項目不會導致負面排水影響或水浸風險；
- (c) 先導計劃申請人和政府一直與屏山鄉鄉事委員會及永寧村的村代表保持聯繫。雖然擬議先導計劃發展項目的設計不會影響現有墓地及鄉村的風水林，但鄉公所及其附屬設施須遷往劃為「政府、機構或社區」地帶的兩幅項目C用地。當局在諮詢過程中，承諾會在詳細設計階段與村民保持溝通，以便得出協調的設計，並改善公眾(包括區內村民)通往擬議政府、機構或社區設施、公共交通總站及公眾停車場的連接；以及
- (d) 目前布局的擬議建築物間距是為改善空氣流通及宜人景觀，僅供參考之用。至於消防安全用途，消防處會在提交建築圖則階段，根據相關條例及規例審視建築物布局。擬議發展項目的詳細布局亦會按情況傳閱給相關政府部門，以徵詢他們的意見，並會在詳細設計階段審核。

33. 一名委員跟進並查詢公共設施(包括村公所)的重置費用由哪方承擔。發展局土地共享辦事處總監周文康先生回應時表示，根據先導計劃的指引，重置村公所的費用及建造道路和排水設施的費用將由先導計劃申請人承擔，經政府審核及接納後，有關費用隨後可從地價中扣減。

擬議先導計劃發展項目的交通及連接

34. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到 R3 提出有關連接的問題，遂詢問公共道路(項目B)沿途的行人過路處是否設於地面；以及
- (b) 公共道路(項目B)會否向西面的朗天路伸延。如否，車輛駛至盡頭路時如何掉頭。

35. 發展局土地共享辦事處總監周文康先生及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) 港鐵屯馬綫高架橋沿線下方的現有單線通道將擴闊成雙線行車的公共道路，兩側各設三米闊的行人道(項目B)。除此以外，公共道路沿途設有單車徑，以便連接擬議先導計劃發展項目與周邊地區。公共道路沿途會設地面過路處，但須視乎詳細設計及諮詢運輸署的結果而定；以及
- (b) 根據先導計劃發展項目的擬議計劃，公共道路(項目B)目前的盡頭是項目A1 用地。車輛駛至公共道路末端時須在T字形盡頭路掉頭向東駛往朗屏路。運輸署認為交通影響評估建議採用的交通安排可以接受。當局現正就在擬議先導計劃發展項目西面的「綜合發展區」用地興建公營房屋進行研究，將會考慮是否有需要把公共道路(項目B)向西面伸延。

36. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士借助一些投影片補充說，項目 A1 用地的西端設有公共交通總站，巴士、綠色專線小巴及的士可從公共道路(項目 B)通往該處上落客。其他小型車輛則可在公共道路(項目 B)西端的 T 字形盡頭路掉頭。

項目 F

37. 一名委員詢問文件圖 H-3d 照片 14 所示在項目 F 用地內的兩層高建築物是否具有任何歷史價值，以及該用地是否有計劃進行發展。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，表示照片 14 所示的兩層高建築物是一幢低密度私人民居。根據古物古蹟辦事處的資料，該建築物並非法定古蹟或已評級歷史建築。當局沒有收到重建建議。儘管項目 F 用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，但發展限制維持不變，最高地積比率為 1 倍，最高建築物高度為 5 層(連停車場在內)。有關用地主要建有一幢連花園的私人民居、名為芙蓉園的低層住宅發展和一些臨時構築物，改劃土地用途地帶旨在反映現有狀況和鼓勵重建，以便提早把用地轉型。

38. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人、申述人的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

39. 主席請委員提出意見。

40. 規劃署署長葉子季先生表示，保護山脊線的景觀是城市設計中的重要概念，但主要局限於維多利亞港兩岸的山脊線。透過就《香港城市設計指引研究》進行公眾諮詢，公眾對於保護山脊線和維多利亞港的景觀已有共識，因此亦有共識，認為從策略性觀景點望向山脊線須有 20% 不受建築物遮擋的地帶。一般而言，應涵蓋評估範圍內的所有主要視覺元素(包括現有或已規劃的視覺元素)，而視覺影響取決於多個因素，例如視覺元素的體積、重要性及特點。有關評估會考慮景觀組合、景觀受阻情況及擬議發展項目所帶來的變化等各個方面。公眾現時在擬議發展項目落成前和日後項目落成後所看到的景觀變化應予以比較。根據規劃指引編號 41A，主要公眾觀景點(涵蓋從不同位置和距離的策略性觀景點和區內熱門觀景點所看到的景觀)將選定作評估和衡量擬議發展項目在視覺方面造成的影響。在平

衡其他相關因素後，視覺影響評估的首要基本原則，是顧及現有和已規劃的發展，避免進行可能在視覺方面造成極大負面影響的發展項目。如果有關項目會影響景觀易受影響的地區、宜人景觀、視覺資源及／或公眾景觀，就更加要避免進行。儘管有關評估涉及判斷，規劃署將根據規劃指引編號 41A，考慮項目倡議人進行的視覺影響評估，並評估有關全面評估是否合理，以及整體視覺影響是否屬可接受。關於 R3 認為從觀景點 5 眺望，擬議先導計劃發展項目會破壞山脊線的意見，要釐定擬議先導計劃發展項目造成的視覺影響是否屬可接受，應將從所有觀景點評估的整體視覺影響一併考慮，而非集中於單一觀景點。

41. 一名委員備悉擬議先導計劃發展項目是大型發展項目，因而關注倘公營房屋單位的實際單位面積遠小於進行技術評估時所假設的 50 平方米，交通情況將會惡化。規劃署署長葉子季先生回應說，公營房屋的平均單位面積為 50 平方米的假設，與《香港 2030+》策略性研究的規劃願景與政策有關，正如該研究所示，有關的規劃願景與政策旨在提高人均居住面積。在新發展區，新建單位的平均面積已增加約 10% 至 20%。房屋署正採取相同方針，循着同一方向致力增加公營房屋單位的平均面積。在進行技術評估時，會包括敏感度測試，以評估改變假設會帶來什麼影響，亦會在評估中提供緩衝。隨着有關發展項目會在數年後落成，有關發展項目對基礎設施的影響會視乎入伙時間和可用的道路網而有所變動。政府會監察該區所有發展造成的累積影響，並在適當時調整交通措施。實際上，擬議先導計劃發展項目在規劃階段後，須遵守相關地契條款和獲批建築圖則。如情況需要，相關政府部門會於詳細設計階段要求重新進行影響評估。運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士補充說，倘有關發展項目在進入詳細設計階段時增加發展密度，須進行交通檢討，而這項規定可在契約文件中訂明。交通影響評估是根據設計年和受影響範圍進行，會顧及受影響範圍內現有和已規劃的發展在交通方面造成的累積影響。

42. 委員普遍認為可以支持修訂項目，並提出以下意見／建議：

- (a) 支持先導計劃發展項目，該區的「綠化地帶」功能已減弱，閒置土地應善加利用作住宅發展，以確保長遠房屋供應充足；

- (b) 整體而言，擬議先導計劃發展項目的發展密度及建築物高度實屬合適。擬議先導計劃發展項目與現有及其他已規劃發展並非不相稱。慮及所有經評估的選定觀景點，擬議發展作為新市鎮的擴展部分，其整體視覺影響不顯著且並非不可接受。視覺影響評估是一項定質評估而非精確科學，評估視覺影響時應採取平衡且宏觀的視角，並考量更廣泛的發展背景；
- (c) 鄉郊地區的發展無可避免會對周邊地區造成一定視覺變化，漸變的建築物高度或可減輕視覺影響。為該區設定明確的發展定位，並呈現區內現有和已規劃發展的未來景觀全貌，將有助了解和討論隨之而來的視覺影響；
- (d) 評估視覺影響時應採取客觀的方法。雖然過程複雜，但值得研究採用三維模擬景象，整合現有、已規劃和已承諾的發展項目，或採用 360 度評估，從多角度及不同時段全面衡量擬議項目對周邊景觀的全景影響。傳統以合成照片呈示的方式只呈現建築物輪廓，並不切合實際，且或招致批評；
- (e) 一位委員指出布局是供參考之用，先導計劃發展項目的擬議建築物間距在詳細設計階段及徵詢部門意見後可能會有所改變，考慮到對於消防安全的關注，該委員認為宜增加建築物間距。另一位委員則認為現階段無須提出特定的建築物間距要求，因為建築物設計除防火外還受多種因素影響，並須符合法定要求及規例；
- (f) 假設平均單位面積為 50 平方米實屬恰當。由於擬議先導計劃發展項目的用地分散，有委員關注如將公屋單位出售，可能會產生高昂管理費；
- (g) 由於擬議先導計劃發展項目所在地區並非水浸黑點，水浸並非顧慮。用地西面及西北面的低窪土地將有助排水。擬議用地的地盤平整水平為主水平基準上 9.7 米，可大幅降低風暴潮的風險；以及

- (h) 項目B會把一條區內通道擴闊為包含單車徑及行人通道的公共道路，所以獲得支持。與元朗及北部都會區的規劃一致，單車及電動可移動工具可用於短途接駁服務。擬議先導計劃發展項目的連接度有必要加強，以便公眾(包括當地村民)前往發展項目內的擬議社區及公共交通設施。當局應提供未來公共道路(項目B)向西延伸並連接朗天路交匯處的時間表。

43. 主席表示擬議發展為消防安全而設建築物間距的問題應由相關政府決策局／部門及項目倡議人在詳細設計階段考量。當局可借助科技進行視覺影響評估，不以二維合成照片來呈示，而應改進呈示方式，例如提供涵蓋現有、已規劃和擬議發展的360度發展景象，以助更有效理解該區的整體發展，並紓減對擬議發展所致視覺影響的憂慮。規劃署將跟進此事。

總結

44. 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。

45. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 及 **R2** 所提出的支持意見和 **R4** 所提出的意見，並決定不接納 **R3** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂屏山分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1、A2、B 及 C

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，增加短中期土地及房屋供應，而土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)是其中一項措施。改劃項目 A1、A2、B 及 C 用地的土地用途地帶，以落實獲行政長官會同行政會議同意的擬議先導計劃發展項目，做法恰當；
- (b) 先導計劃申請人已就在項目 A1、A2、B 及 C 用地進行的擬議先導計劃發展項目進行交通、環境、空

氣流通、景觀及視覺等各方面的技術評估，以評估可能造成的影響。在落實擬議的緩解措施後，預計不會對景觀、視覺及空氣流通造成重大影響。分區計劃大綱圖上的用途地帶和相關發展限制實屬恰當；

- (c) 為落實涉及項目 A1、A2、B 及 C 用地並已獲同意的先導計劃申請，對分區計劃大綱圖作出的相關修訂已提交城規會，經城規會同意後繼而根據《城市規劃條例》展示，以供公眾查閱。當局已妥為遵照所有相關法定和行政程序諮詢公眾，以落實已獲同意的先導計劃申請；
- (d) 元朗區現有和已規劃的政府、機構及社區設施供應，大致上足以應付已規劃人口的需求。相關的政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應；

項目 D

- (e) 項目 D 旨在落實城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就已獲同意的第 12A 條申請所作的決定。擬議發展與周邊環境並非不協調。申請人已進行相關技術評估，證明擬議發展預計不會對周邊地區造成無法克服的影響，而有關政府決策局／部門對擬議發展不表反對或沒有負面意見。分區計劃大綱圖上的用途地帶和相關發展限制實屬恰當；以及

就《註釋》作出的修訂項目(g)及(h)

- (f) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(只限度假屋)」，與最新的《法定圖則註釋總表》內容相符。如要提供這些設施，必須遵循相關既定政府程序及／或須向城規會取得規劃許可。」

46. 城規會亦同意，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。

[黃幸怡女士、陳遠秀女士和馬錦華先生此時到席，羅淦華先生此時返回席上。]

一般事項

議程項目 4

[公開會議]

建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 16、20 及 35D 並刪除城市規劃委員會規劃指引編號 11

(城市規劃委員會文件第 11046 號)

[此議項以廣東話進行。]

47. 下列規劃署代表此時獲邀到席上：

馮志慧女士 — 總城市規劃師／城市規劃委員會

李佳足女士 — 高級城市規劃師／城市規劃委員會

48. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介城規會文件第 11046 號(下稱「文件」)的內容。高級城市規劃師／城市規劃委員會李佳足女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介有關背景，以及對城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引作出的擬議修訂和所刪除的指引。

[在規劃署進行簡介期間，葉頌文博士到席，周振邦先生則返回席上。]

49. 由於規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問並發表意見。

有關「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引(下稱「規劃指引編號 16」)

50. 一名委員留意到規劃指引編號 16 第 2.11 段作出的修訂，遂詢問擬議修訂是否反映原本指引的意向，以及應如何理解「為社區帶來規劃增益」的意思。總城市規劃師／城市規劃委員會馮志慧女士借助實物投影機作出回應，表示原本第 2.12 段所載「每宗個案的個別情況」包括「發展／重建計劃的融資

需要」、「土地契約所訂明的土地類別」和「擬議發展所帶來的規劃效益」。由於融資需要和土地類別方面並非相關規劃申請的主要考慮因素，因此建議刪除第 2.12 段。同時，指引亦增加了第 2.11 段，以保留為社區帶來規劃增益的考慮因素。實際上，基於用地限制，並非每個項目也可為社區帶來規劃增益，而項目是否會帶來規劃增益則視乎每宗個案的建議、用地環境和情況而定。

有關「延長展開發展的期限」的城規會規劃指引(下稱「規劃指引編號 35D」)

51. 有關對規劃指引編號 35D 評審準則第 4(d)項作出的擬議修訂，一些委員提出以下意見／建議：

- (a) 雖然明白擬議修訂的背景，但加入「及／或」和「如適用」等字眼似乎更複雜。從業外人士的角度看，各種審批情況可予詳細說明；
- (b) 雖然一些例子(例如提交建築圖則)並不詳盡，但仍可引用作參考。在引述例子後加「等」字，或會令申請人以為未有在評審準則列出的其他因素亦可能獲考慮；
- (c) 「及／或」常見於法律文件及判案書中，以確保意思完整，亦提供彈性。在評審準則中加入更多例子會令目的模糊不清；以及
- (d) 評審的關鍵在於應如何理解「合理行動」一詞。發展商或選擇提交不合標準的建築圖則作為故意拖延的方式。應防止這種不當行為。

52. 總城市規劃師／城市規劃委員會馮志慧女士借助實物投影機和投影片作出回應，要點如下：

- (a) 提交建築圖則及申請相關土地文件均屬評審準則下的考慮因素。城規會批給的規劃許可通常為期四年。如欲延長規劃許可的有效期，申請人可證明已提交建築圖則及申請契約修訂，或可選擇先提交建

築圖則，視乎項目發展進度而定。將字眼修訂為「及／或」屬為求清晰靈活起見的做法；

- (b) 秘書處已對過去三年(二零二二年八月至二零二五年十二月)獲批准延長展開發展期限的申請進行研究。在獲批准個案中，有 13 宗個案採用了評審準則 4(d)，其中 11 宗涉及提交建築圖則以供審批或申請換地，兩宗涉及提交建築圖則以供審批及申請換地。另外 21 宗獲批准個案採用了評審準則 4(e)，即履行規劃許可附帶條件。總結而言，批准延長展開發展期限，原意是供申請人證明已基於申請的個別情況採取合理行動，例如提交建築圖則以供審批及／或申請換地，當中預留彈性。在引用例子方面，難以詳列項目倡議人可能申請的不同類別的土地文件。評審準則 4(h)已說明「任何其他有關的考慮因素」包括在內。因此，除其他所列的準則外，申請人還可提交其他證據或證明用作理據；
- (c) 規劃指引編號 35D並非法律文件，而是有關申請人提交第 16A條申請以延長展開發展期限的行政指引。該規劃指引所載的評審準則列出一系列考慮因素，以供建議是否批准某宗申請；以及
- (d) 申請人可能會為落實經批准的發展而採取合理行動，在釐清何謂合理行動方面，擬議修訂預留彈性，可供城規會因應個別情況考慮每宗申請。申請人提交的建築圖則不獲接納涉及多項因素，包括項目的規模和複雜程度。就複雜的項目而言，所提交的建築圖則可能會多次不獲接納，情況並非罕見。項目性質簡單的話，建築圖則通常無須來回太多次便可獲批准。倘若建築圖則不獲接納，申請人可能會被要求證明是否已採取其他行動，例如是否已履行規劃許可附帶條件(評審準則 4(e))。城規會將根據每宗個案的情況，在審議申請時考慮所有納入評審準則的相關因素。

53. 規劃署署長葉子季先生留意到修訂的用意是涵蓋所有情況，表示由於申請人可提交建築圖則以供審批，或申請相關的

土地文件，因此刪除評審準則 4(d)中的「及」字，並保留「或」字，可能較為簡單。總城市規劃師／城市規劃委員會馮志慧女士借助實物投影機作出回應，表示評審準則 4(d)的擬議修訂源自一宗規劃申請(編號 A/TM-LTYY/337-1)的上訴判決書。在二零二二年的第 17 條覆核階段，城市規劃委員會(下稱「城規會」)留意到，申請人為落實經批准的發展而採取的唯一行動是提交換地申請。雖然地政總署暫停處理有關換地申請，但城規會認為這並不妨礙申請人提交建築圖則和履行規劃許可附帶條件，因為這些行動對於落實經批准的發展亦屬必要。因此，城規會認為申請人未能證明已為落實經批准的發展而採取合理行動。在二零二三年的上訴階段，上訴委員團(城市規劃)指出，根據規劃指引編號 35D，申請人可提交建築圖則以供審批或申請換地，以證明已按照評審準則 4(d)，為落實經批准的發展而採取合理行動，而且有關指引沒有清楚說明申請人須根據其個別情況，提交建築圖則以供審批並申請換地(根據評審準則 4(d))，以及為履行規劃許可附帶條件而提交和落實建議(根據評審準則 4(e))。倘城規會接納只須符合其中一項條件，例如提交建築圖則，評審準則 4(d)的原有字眼可予保留。

54. 主席總結，討論重點在於規劃指引編號 35D 評審準則 4(d)中的「合理行動」，以及加入「及／或」。根據原有字眼「或」，採取任何一項行動，例如提交建築圖則或申請換地，均可以接受。因應上訴個案的判決書，經修訂的草擬方式(「及／或」)旨在闡明，根據個別情況採取一項或兩項行動，均屬可以接受。秘書處已諮詢律政司，而律政司不反對擬議修訂。由於城規會的用意是容許申請人採取一項或兩項適用的行動，以支持其規劃申請，因此經修訂的草擬方式恰當，可予保留。委員普遍贊同有關用意，並同意對評審準則 4(d)作出的擬議修訂。

55. 經商議後，城規會同意載於附件 II 的規劃指引編號 11 應予刪除，而分別載於文件附件 Ia 至 Ic 的經修訂規劃指引編號 16、20 及 35D(將分別重新編號為規劃指引編號 16A、20A 及 35E)有待仔細核對，並應在公布和上載至城規會網站後(即在通過是次會議的會議記錄後)生效。

56. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

議程項目5

[閉門會議]

[機密項目]

57. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目6

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

58. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。